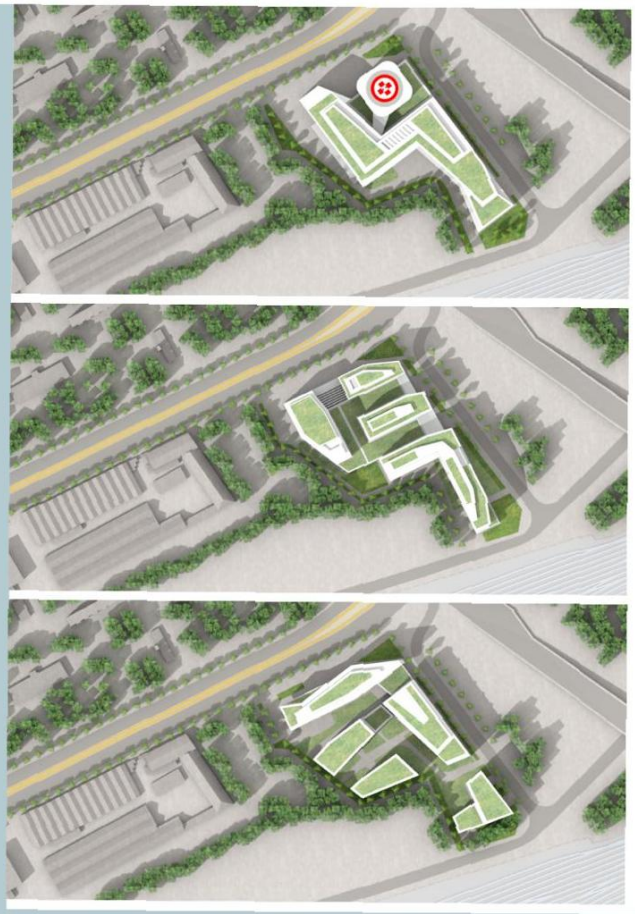
2. melléklet az előterjesztéshez

_B_F_V_T
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI
TERVEZŐ KFT.
1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.
TEL.: 3175-318

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
KÖNYVES KÁLMÁN KRT. 11/A SZÁM ALATTI INGATLANOK
(HRSZ.: 38279/8 és 38279/9)
TERÜLETÉRE VONATKOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. július

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
KÖNYVES KÁLMÁN KRT. 11/A SZÁM ALATTI INGATLANOK
(HRSZ.: 38279/8 ÉS 38279/9)
TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BFVT tsz: I-824-1/2025

Településrendezés:	Teremy Viktória TT 01-6760	.....
	Sunkel Diána Alexandra	.....
Építészet:	Tóth Péter E1 01-0422	.....
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	.....
	Bátori Gábor	.....
Közművek: ***Vízellátás, csatornázás***	Szabó Krisztián TV 01-16166	.....
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	Orosz István TE, TH 01-67717	.....
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK 01-5152	.....
	Hargitai Lejla	.....
Ügyvezető:	Albrecht Ute	.....

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a

Budapest, 2026. július

Tartalom

Bevezetés ... 4

1. Az érintett terület és környezetének városszerkezeti adottságai ... 5

1.1. Az érintett terület jelenlegi állapota ... 5

1.2. Közlekedési vizsgálatok ... 10

1.3. Közművizsgálatok ... 17

1.4. Környezeti állapot vizsgálata ... 28

1.5. Humán infrastruktúra vizsgálata ... 36

1.6. A Fővárosi településterv és a hatályos kerületi településrendezési eszköz vonatkozásai ... 45

2. A terület fejlesztési lehetőségei ... 56

2.1. Fejlesztési cél – létesíthető rendeltetések azonosítása ... 56

2.2. Beépítési terv javaslatok ... 70

3. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések ... 82

3.1. Közlekedési fejlesztések, igények, költségbecslés ... 83

3.2. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése ... 86

3.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések ... 96

4. A tervezett beruházás környezeti hatásai és követelményei ... 98

5. Szabályozási koncepció ... 100

Mellékletek ... 101

Bevezetés

Jelen telepítési tanulmányterv készítésének célja a Budapest Főváros IX. kerület, Könyves Kálmán körút 11/A szám alatti ingatlan fejlesztési lehetőségeinek településtervezési vizsgálata. Ehhez kapcsolódó önkormányzati döntést elősegítő dokumentációként

- tartalmazza a döntés megalapozásához szükséges településtervezési vizsgálatokat,
- bemutatja a 38279/8 és 38279/9 hrsz.-ú ingatlanokon elhelyezhető rendeltetéseket,
- amelyek illusztrálására koncepcionális jelleggel beépítési tervet is tartalmaz, továbbá
- tartalmazza a potenciál alapján a kapcsolódó infrastruktúrafejlesztési igények becslését, és
- fentiek figyelembevételével a kerületi építési szabályzat módosítási javaslatát.

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedően készül az új településterv (továbbiakban: FVT), mely a településfejlesztési tervből (továbbiakban: FVFT) és a rendezési tervekből áll. Ferencváros területére folyamatban lévő rendezési tervek közül Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ 1) területi hatálya terjed ki, így a telepítési tanulmányterv szabályozási koncepció javaslata a Képviselő-testület támogató döntése esetén beépíthető a KÉSZ 1 dokumentációjába.

A szabályozási koncepció célja, hogy a 38279/8 és 38279/9 hrsz.-ú ingatlanokon (továbbiakban: fejlesztési terület) a településtervezési adottságokhoz és lehetőségekhez illeszkedve rögzítse a létesíthető rendeltetések elhelyezhetőségét a később konkretizálódó beruházói programok számára.

A telepítési tanulmányterv a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TÉKA), és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével készül. A településrendezési tervek 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 szabályozási koncepcióval érintett terület a Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Fék utca – Lenkey János utca által határolt terület (továbbiakban: tervezési terület).



Tervezési terület (telektömb)

Fejlesztési terület

1. ábra: A terület légifotó alapján

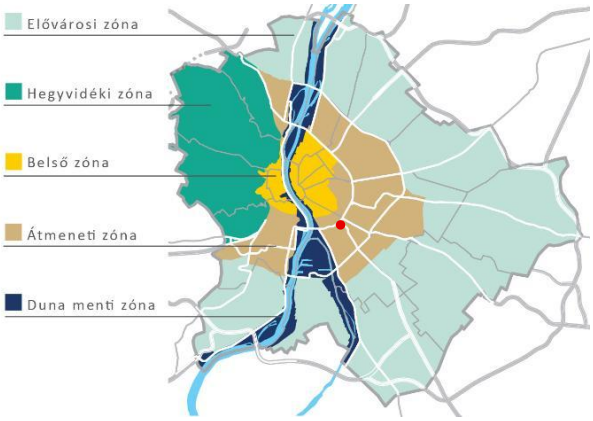
1. Az érintett terület és környezetének városszerkezeti adottságai

1.1. Az érintett terület jelenlegi állapota

Városszerkezeti elhelyezkedés

A tervezési terület Budapest átmeneti zónájában helyezkedik el, Budapest, IX. kerület Ferencváros területén, a Könyves Kálmán körút 11/A szám alatt. A 38279/8 és 38279/9 hrsz.-ú ingatlanok összesen 2 ha kiterjedésűek, a tervezési terület (telektömb) kiterjedése pedig mintegy 7 ha.

Az ingatlanok a Könyves Kálmán körút mentén találhatók, mely körút a Hungária körgyűrű részeként fontos szerkezeti eleme Pestnek, emellett az ingatlanok mellől indul az M5 jelű autópálya bevezető szakasza, mely felüljáróként íveli át a területet délről határoló Fék utcát.



2. ábra: Zónarendszer (forrás: FTT)

Az Átmeneti zóna az elsődleges fejlesztési célterületek zónája, amit a nagy kapacitással rendelkező kötöttpályák melletti, jelentős fejlesztési területeken vegyes használatú, új városrészek építésére alkalmas területek jellemzik. A terület fejlesztési céljai között szerepel a mellékközpontok fejlesztése és kialakítása, átszálló kapacitások és kapcsolódó szolgáltatások bővítése, valamint összefüggő gyalogos, kerékpáros hálózat kiépítése.

A tervezési terület átfogó ismertetése

A tervezési terület részben alulhasznosított, részben pedig üzemi területek alkotják. A fejlesztési területen egy földszintes, valamint egy földszint + egy emeletes, rossz állapotú gazdasági épület áll. Az Albert Flórián út felőli bejáratnál kis alapterületű épület található, míg az Albert Flórián út és Könyves Kálmán körút felőli sarkon trafóház helyezkedik el. A telkek többi részét parkolóként hasznosítják, valamint időszakosan jellemző konténerek tárolása is. A tervezési terület nyugati részén, a 38276 hrsz.-ú ingatlanon található ipartörténeti műemlékegyüttes, a Budapesti Közlekedési Zrt. Villamos Üzemigazgatóság Ferencváros Járműfenntartó Üzeme, amely a 20. század elején épült. A kocsiszín műemléki védettség alatt álló épületeit ma is remízként használják. A műemléki védettség alatt álló épületegyütteshez kapcsolódóan a 38279/3 hrsz.-ú telek egy részét szintén a kocsiszín hasznosítja (a teleknek két tulajdonosa van). A telekre sínpárok vezetnek, valamint kapu által az átjárás is biztosított a 38276 hrsz.-ú telekre. A 38279/3 hrsz.-ú ingatlanon egy felhagyott épület található, mely földszint + egy emeletes téglaépület. A telek többi részét magánparkolóként hasznosítják, némelyiket csak időszakosan.



1. fotó: Őrbódé az Albert Flórián út mentén (forrás: saját fotó, 2025. október)



2. fotó: Trafóház (forrás: saját fotó, 2025. október)



3. fotó: Műemléki védettség alatt álló régi kocsiszín épülete (forrás: saját fotó, 2025. szeptember)



4. fotó: Műemléki védettség alatt álló újabb kocsiszín (forrás: saját fotó, 2025. szeptember)



5. fotó: 38279/3 hrsz.-ú telken álló, felhagyott épület és a parkoló egy része (forrás: saját fotó, 2025. szeptember)



6. fotó: 38279/3 hrsz.-ú telek időszakosan hasznosított parkolója (forrás: saját fotó, 2025. szeptember)

Telekadottságok vizsgálata

Telekméret és telekstruktúra vizsgálata

A tervezési területet különböző méretű és különböző alakú telkek alkotják. A **fejlesztési terület ingatlanjainak** egyike **19491,5 m²** kiterjedésű, a körút felé eső részén 130 méter széles, míg a Fék utca felöli részén körülbelül fele olyan széles, szabálytalan, többszög alakú telek. A körút felé eső, hosszúkás, keskeny telke csupán **486 m²** nagyságú. A 38276 hrsz.-ú műemléki együttes telke körülbelül 1,65 hektár, közel szabályos téglalap alakú. A 38279/3 hrsz.-ú körülbelül 3,4 hektár kiterjedésű, szabálytalan alakú telek, a Fék utca mentén hosszabb (370 méter) telekhatári szakasszal, míg a Lenkey János utca és a körút felőli telekszélességei 55 és 65 méter. A tervezési terület környezetében szintén vegyes a telekstruktúra, jellemzően a funkcióknak megfelelő mérettel és alakkal rendelkeznek.



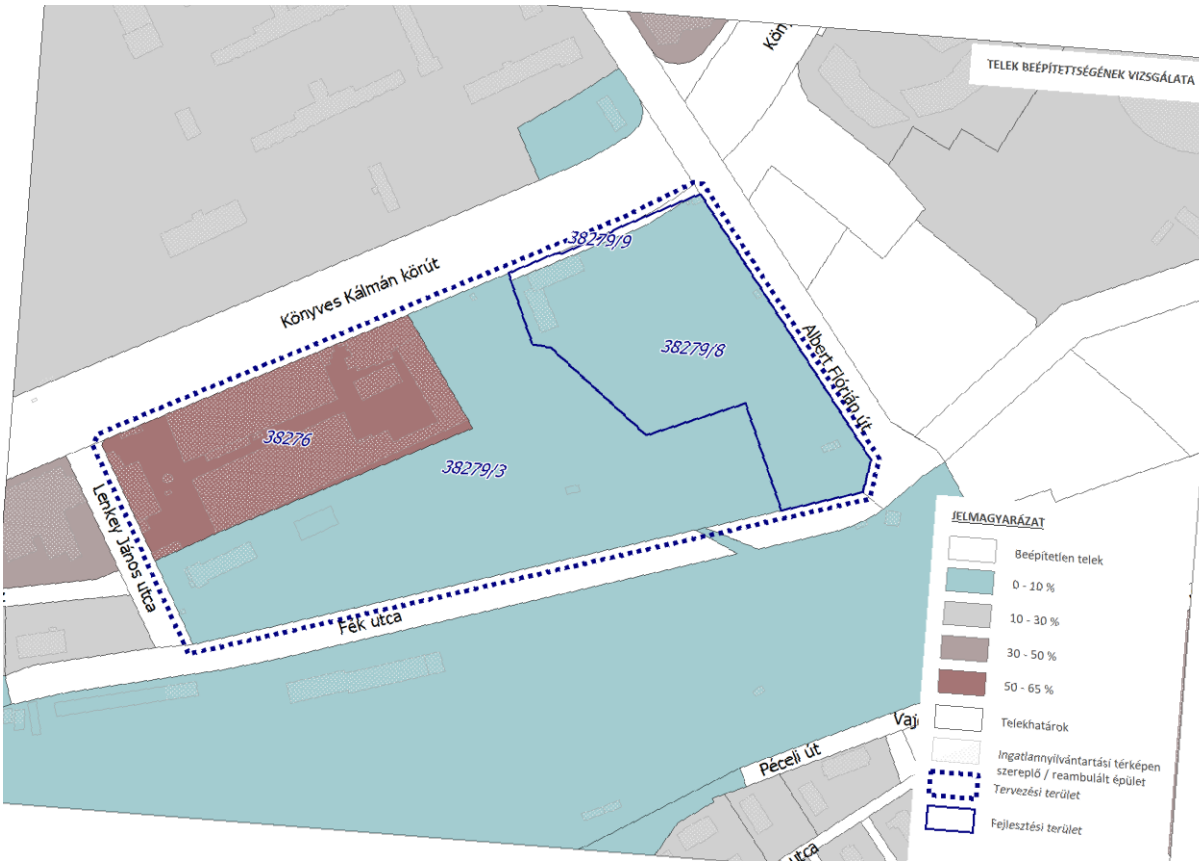
3. ábra: Telkek méretének vizsgálata

Helyrajzi szám	Telekméret	Művelési ág
Fejlesztési terület		
38279/8	485,93 m²	kivett, közforgalom elől elzárt magánút
38279/9	19 491,55 m²	kivett, telephely
Tervezési terület egyéb ingatlanjai		
38279/3	34 350,15 m²	kivett, telephely
38276	16 485,43 m²	kivett, telephely

1. táblázat: Telkek mérete, művelési ágak (forrás: alaptérkép alapján)

Beépítési mérték vizsgálata

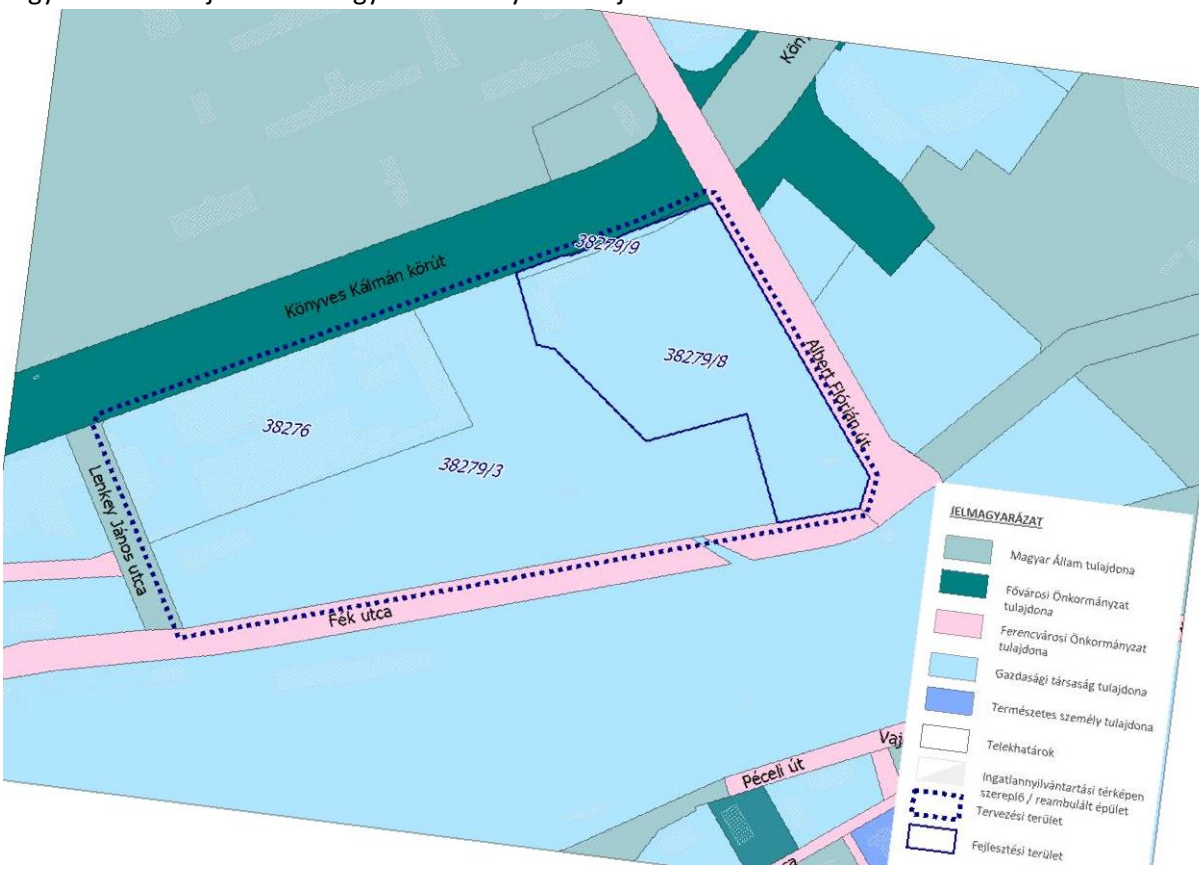
A tervezési területen belül a műemléki együttes telke rendelkezik a legnagyobb beépítési mértékkel (63%), míg a 38279/3 hrsz.-ú ingatlan beépítettsége 1,5%. A **fejlesztés területet alkotó ingatlanok** közül a **38279/9 hrsz.-ú telek beépítetlen**, a **38279/8 hrsz.-ú pedig 4%** körüli beépítéssel rendelkezik jelenleg. A tervezési terület környezetében a beépítési mérték vegyes, az utak és a tervezési területtől keletre eső telkek jellemzően beépítetlenek, a többi, nagyobb telkek alacsonyabb, míg a kisebb és jellemzően intenzívebb beépítéssel rendelkező telkek beépítési mértéke nagyobb.



4. ábra: Telkek beépítési mértékének vizsgálata

Tulajdonvizsgálat

A tervezési terület egésze gazdasági társaságok tulajdonában áll. A fejlesztési területet a tulajdoni lap adatai szerint 2017-ben osztották meg két telekre (38279/8 és 38279/9 hrsz.-ú ingatlanokra). Mindkét telek tulajdonosa a S.O.I. Ingatlan Kft. A tervezési terület 38276 hrsz.-ú telkének tulajdonosa a BKV Zrt., míg a és 38279/3 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa a BKV Zrt. (tulajdoni hányad: 2220/34350) és a Central Ingatlan Ingatlanforgalmazási Kft. (tulajdoni hányad: 32130/34350). A tervezési terület környezetében a Lechner Tudásközpont 2022-es adatszolgáltatása alapján a legtöbb ingatlan szintén gazdasági társaságok tulajdonában áll, de jellemzőek a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanok is. Az utak a Magyar Állam tulajdonában vagy önkormányzati tulajdonban állnak.



5. ábra: Tulajdonvizsgálat (forrás: tervezési területet illetően Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata, a további területek esetében a Lechner Tudásközpont 2022-es adatszolgáltatása alapján)

1.2. Közlekedési vizsgálatok

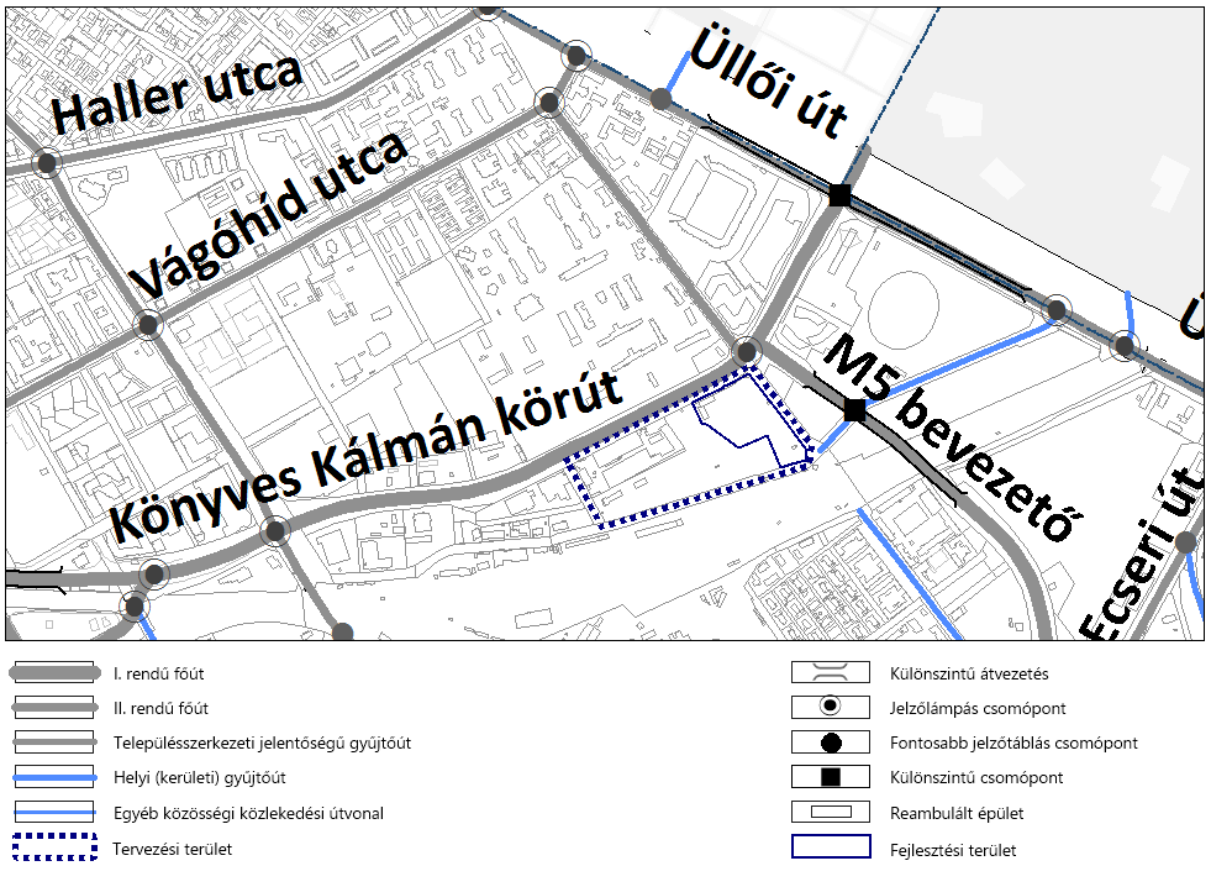
Közúthálózat

A Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Fék utca – Lenkey János utca által határolt tervezési terület keleti részén helyezkedik el a fejlesztési terület, amelynek szempontjából a közeli M5 autópálya bevezető szakasza, valamint a távolabbi Üllői út is meghatározó jelentőségű közúthálózati elem. A fejlesztési területet jelentő telkek közül a 38279/8 hrsz-ú jelenleg csak az Albert Flórián útról rendelkezik kapubehajtóval, a 38279/9 hrsz-ú telek közterületként szabályozott.

A Könyves Kálmán körút az I. rendű főúthálózat részeként 2x3 forgalmi sávval és középfekvésű villamos vágányzónával rendelkezik, kapcsolatot biztosít nyugat felé a Rákóczi hídon át Dél-Budával, észak felé az M3 autópályával és az Árpád hídon keresztül Észak-Budával.

Az M5 autópálya bevezető szakasza Dél-Pest meghatározó sugárirányú közútjaként itt kapcsolódik a Könyves Kálmán körúthoz. Az M5 autópálya bevezető szakasza 2x2 forgalmi sávval rendelkezik, a Déli körvasutat felüljáróval keresztezi.

A Könyves Kálmán körútnak az M5 autópálya bevezető szakaszával (és az Albert Flórián utcával) alkotott csomópontja jelzőlámpás forgalomirányítású, a Lenkey János utcával alkotott csomópontja jelzőtáblás forgalomszabályozású, a tervezési terület környezetében lévő Üllői úttal külön szintű.



6. ábra: Közúthálózat vizsgálata

A Fék utca keleti szakasza helyi jelentőségű gyűjtőút, amely az MVM Dome beruházáshoz kapcsolódóan épült ki az Üllői útig, amelyhez jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponttal kapcsolódik. A csomópont a rendezvények által generált lökésszerű forgalomra méretezett, ezért 2-2 kanyarodósávval rendelkezik. A nyugati végén a Mester utcával közvetlen kapcsolata nincsen, ezért a Remíz utca csomóponton keresztül bonyolódik a gépjárműforgalom. A Fék utca keresztmetszeti

kiépítettsége és pályaszerkezete az MVM Dome kapcsán létesített szakaszon kiváló, az Albert Flórián úttól a Remíz utcáig viszont elégtelen.

A Remíz utca és a Lenkey János utca egyaránt kiszolgáló út hálózati szereppel rendelkezik, utóbbi egyirányú a Könyves Kálmán körút felé, melynek oka, hogy itt található a Ferencváros kocsiszín bejárata, ezért villamosüzemi okok miatt cél a közúti forgalom minimalizálása.
A Remíz utca jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontjában a jobbra kisíves mozgások mellett a balra nagyívben a Rákóczi híd irányában is el lehet hagyni a vasút és a Könyves Kálmán körút közötti területet.

A főhálózati elemek (Könyves Kálmán körút, M5 autópálya bevezető szakasz, Üllői út) jelenleg a csúcsidőszakokban a teljesítőképességük határán működnek, változást a tervezett dél-budapesti hidak – Galvani híd, Csepel-Albertfalva híd – megépítése eredményezhet majd a jövőben.

2025 év novemberében a BFVT Kft. által forgalomszámlásra került sor a reggeli csúcsidőben. A Könyves Kálmán körút-M5 autópálya bevezető szakasza (Gyáli út) - Albert Flórián út csomópontjában teljeskörű, az Üllői út-Fék utca, illetve Könyves Kálmán körút-Remíz utca csomópontokon a csak a tervezési terület felé be és kilépő forgalma került számolásra.

Könyves Kálmán körút- Gyáli út csomópont forgalomszámlálási adatok (reggeli csúcsóra)

Irány		Számolt forgalom (ej/h)	Mért zöldidő (sec))	Elméleti kapacitás (ej/h)	Jelenlegi kapacitástartalék (%)
Gyáli út -Könyves Kálmán körút Rákóczi híd irányába (balra nagyív)		720	24	1440	22%
Gyáli út - Albert Flórián út (egyenes irány)		409	24		
Gyáli út -Könyves Kálmán körút Árpád híd irányába (jobbra kisív)		1039	28	1120	7%
Könyves Kálmán körút Rákóczi híd - Árpád híd (egyenes irány)		1896	30	2400	21%
Könyves Kálmán körút Árpád híd - Rákóczi híd (egyenes irány)		1390	38	2280	31%
Könyves Kálmán körút Árpád híd irányából - Albert Flórián út (jobbra kisív)		179	38		
Albert Flórián út - Könyves Kálmán körút Rákóczi híd irányába (jobbra kisív)		30	18	360	92%
Könyves Kálmán körút Rákóczi híd irányából - Gyáli út (jobbra kisív)		570	55	1100	39%
Könyves Kálmán körút Rákóczi híd irányából - Gyáli út szervízút (jobbra kisív)		97	55		
Könyves Kálmán körút Árpád híd irányából - Gyáli út (balra nagyív)		1033	28	1120	8%

Üllői út- Fék utca csomópont forgalomszámlálási adatok (reggeli csúcsóra)		
Irány		Számolt forgalom (ej/h)
Fék utca- Üllői út Városhatár felé (jobbra kisív)		123
Fék utca- Üllői út Centrum felé (balra nagyív)		29
Üllői út Centrum- Fék utca (jobbra kisív		90
Üllői út Városhatár - Fék utca (balra nagyív)		170

Könyves Kálmán körút - Remíz utca csomópont forgalomszámlálási adatok (reggeli csúcsóra)		
Irány		Számolt forgalom (ej/h)
Könyves Kálmán körút - Remíz utca (jobbra kisív)		340
Remíz utca- Könyves Kálmán körút Árpád híd felé (jobbra kisív)		122
Remíz utca- Könyves Kálmán körút Rákóczi híd felé (balra nagyív)		23

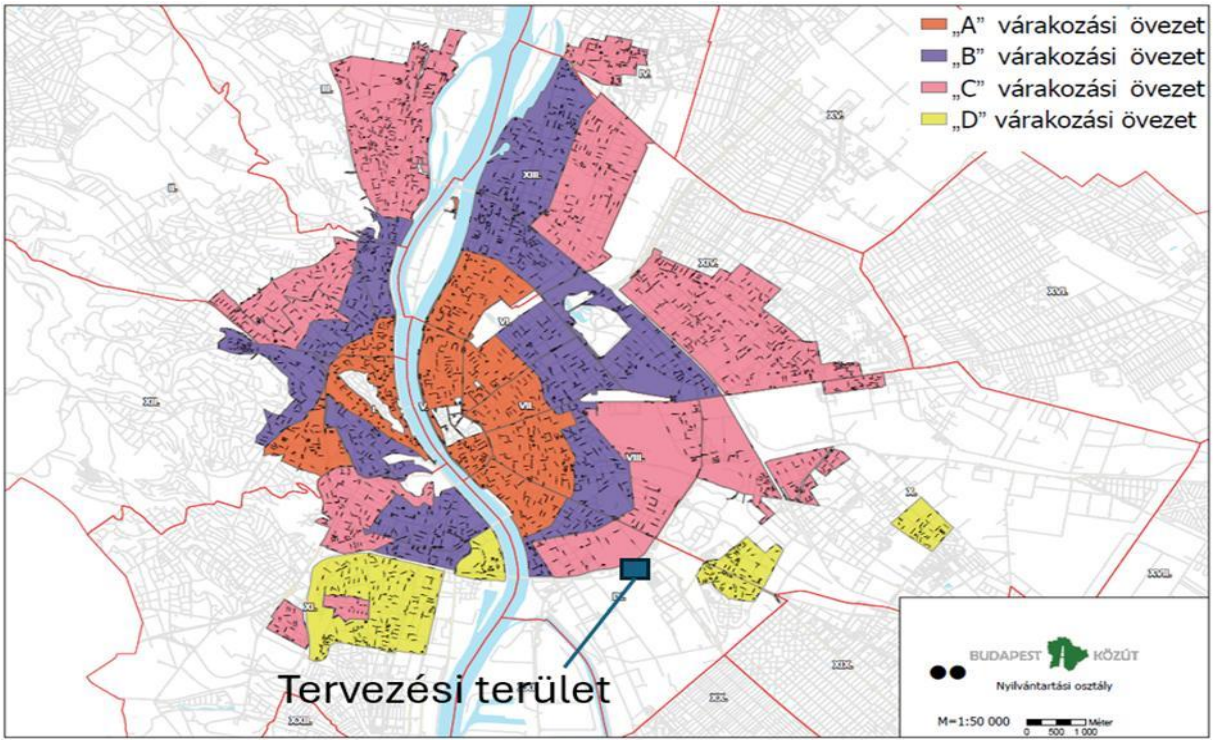
2. táblázat: Forgalomszámlálási adatok (saját forgalomszámlálási adatok alapján)

A forgalomszámlálási adatok alapján megállapítható, hogy a Könyves Kálmán körút-M5 autópálya bevezető szakasz (Gyáli út) csomópontban az Árpád híd felé tartó sarokforgalom kapacitáshatáron működik. Az MVM Dome megépítéséhez kapcsolódóan létesített Üllői út – Fék utca csomópont pedig lehetőséget ad a népligeti csomópont kikerülésére a Dél Buda – Dél Pest sarokforgalom számára ezért úgynevezett „menekülőforgalom” jelenik meg Fék utcán.

A Budapest teherforgalmi stratégiája alapján létrehozott teherforgalmi zónák igazodnak az egyes területek funkcióihoz. A lakóutcák általánosságban védett övezetként jelennek meg.

A Nagykörút és a Könyves Kálmán körút közötti területen 7,5 tonnás, a Könyves Kálmán körúton kívüli területen 12,0 tonnás célforgalmi korlátozás került kijelölésre. A Könyves Kálmán körút és az M5 autópálya bevezető szakasza célforgalom számára súlykorlátozás nélkül használhatóak.

A tervezési terület jelenleg nem része a *„Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelete Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról*” rendelet szerinti fizető parkolási zónának.
Beépítés hiányában a 38279/8 hrsz.-ú ingatlan nem generál állandó parkolási igényt.



7. ábra: Parkolási övezetek (forrás: Budapest Közút Zrt.)

Közösségi közlekedés

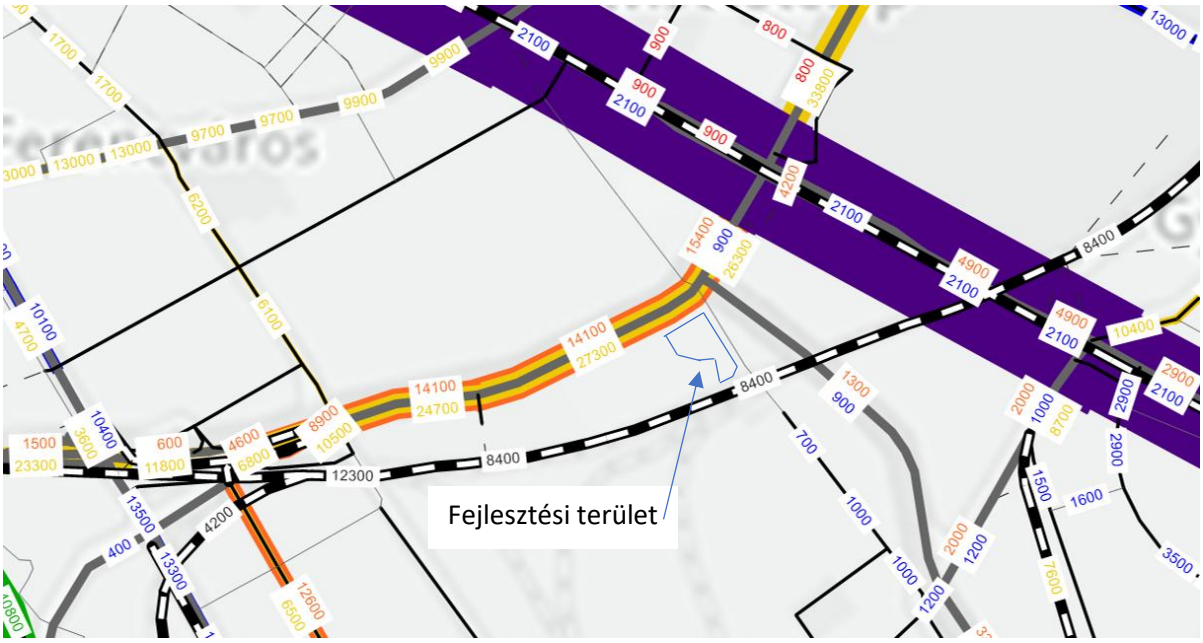
A tervezési terület közösségi közlekedési ellátottsága kiváló, köszönhetően a közeli Népliget metróállomásnak és az 1-es villamos viszonylatnak. A városi közösségi közlekedést kiegészíti a térségi közlekedést biztosító Népligeti autóbuszpályaudvar és a Ferencváros vasútállomás.

Az Üllői út alatti metróvonal 2017-2023 között felújításra került, melynek során, vagy közvetlenül utána az akadálymentesítési feladatok is elvégzésre kerültek. Forráshiány miatt a gyalogos aluljáró felújítása elmaradt a Népliget állomáson, ami miatt mind esztétikai, mind műszaki és üzemeltetési szempontból rossz állapotú maradt az aluljáró.

A Könyves Kálmán körúton üzemel Budapest egyik legnagyobb utasforgalmú harántirányú villamosviszonylata. Az 1-es villamos Bécsi út/Vörösvári út – Kelenföld vasútállomás között csúcsidei 2-4 perces sűrűségű menetrendi kínálattal rendelkezik, a tervezési terület közvetlen szomszédságában az Albert Flórián út megállóhellyel biztosít kapcsolatot. Betétjáratként az 1A jelzésű viszonylat üzemel a Népliget és az Óbudai végállomás között. A villamosvonal teljeskörű felújítása, akadálymentesítése Európai Uniós forrásból megtörtént, illetve a gördülőállomány is megújításra került korszerű alacsonypadlós szerelvényekkel.

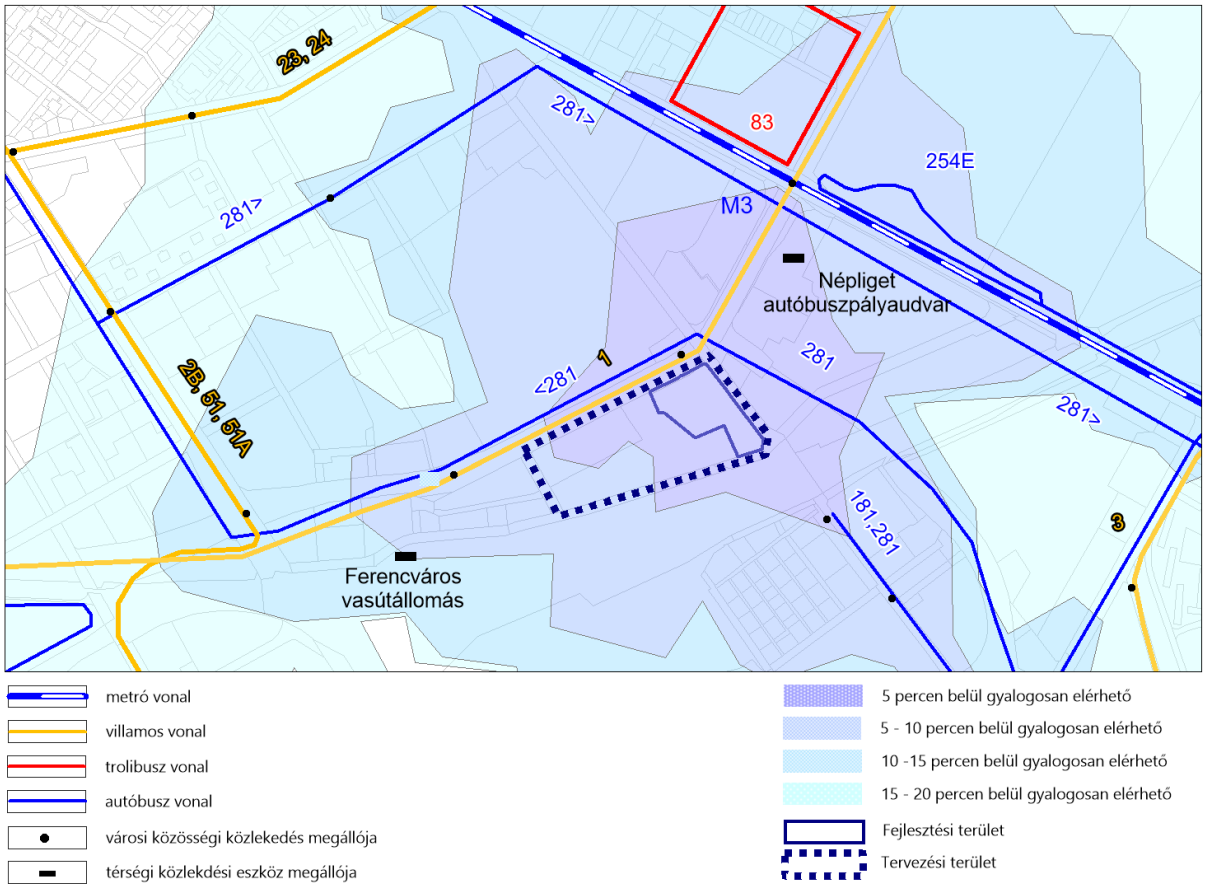
A Ferencváros kocsiszín – a villamos közlekedést szolgáló járműtelep – közvetlenül a fejlesztési terület szomszédságában helyezkedik el. Az egykori Ferencváros kocsiszín egy része korábban funkcióváltó szándékkal értékesítésre került, azonban mára egy része (2220/34350 hányadban) újra BKV Zrt. tulajdona, várhatóan lehetőség nyílik a jövőben a terület egészét járműtelepként hasznosítani.

A tervezési terület környezetében bemutatásra kerül a közösségi közlekedés napi utasforgalma.

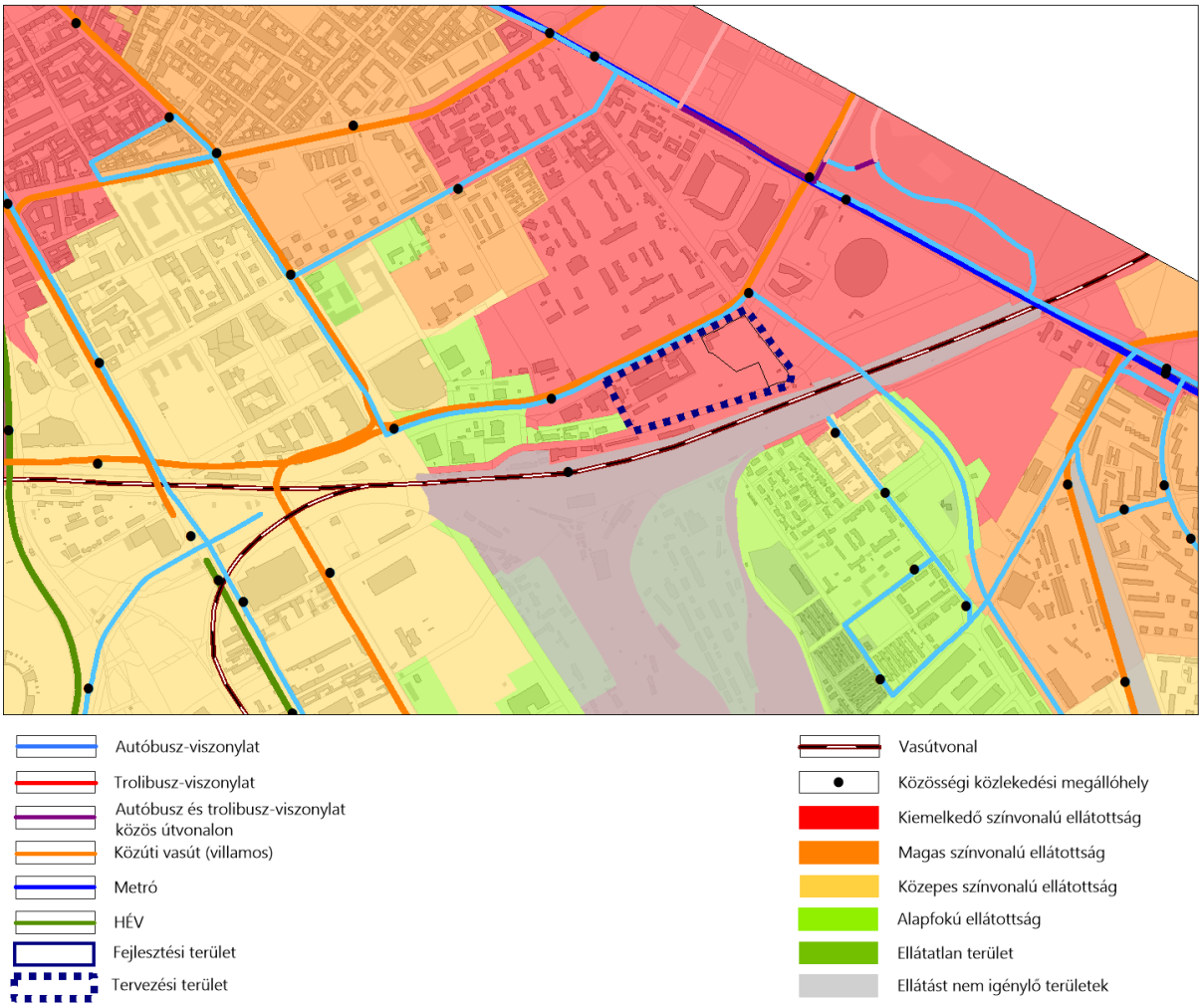


8. ábra: Közösségi közlekedés utasforgalma (forrás: Budapesti Közlekedési Központ Zrt.)

A közösségi közlekedési hálózatok megállóinak fejlesztési területről történő gyalogos elérhetőségét, valamint a közösségi közlekedés (kapcsolati irányok, hálózati akadályoztatás, közlekedtetett férőhely) biztosította ellátási színvonalat az alábbiábrák szemléltetik.



9. ábra: Közösségi közlekedési viszonylatok (forrás: BKK Zrt.)



10. ábra: Közösségi közlekedési ellátottság

A tervezési terület a kiváló a városi közösségi közlekedési kínálat mellett a helyközi, távolsági autóbusz járatok tekintetében is kiváló adottságokkal rendelkezik. A közeli Népliget autóbusz-állomás látja el a teljes déli, délkeleti agglomerációs térséget, emellett számos vidéki nagyváros és nemzetközi járat induló, illetve végállomási funkcióját.

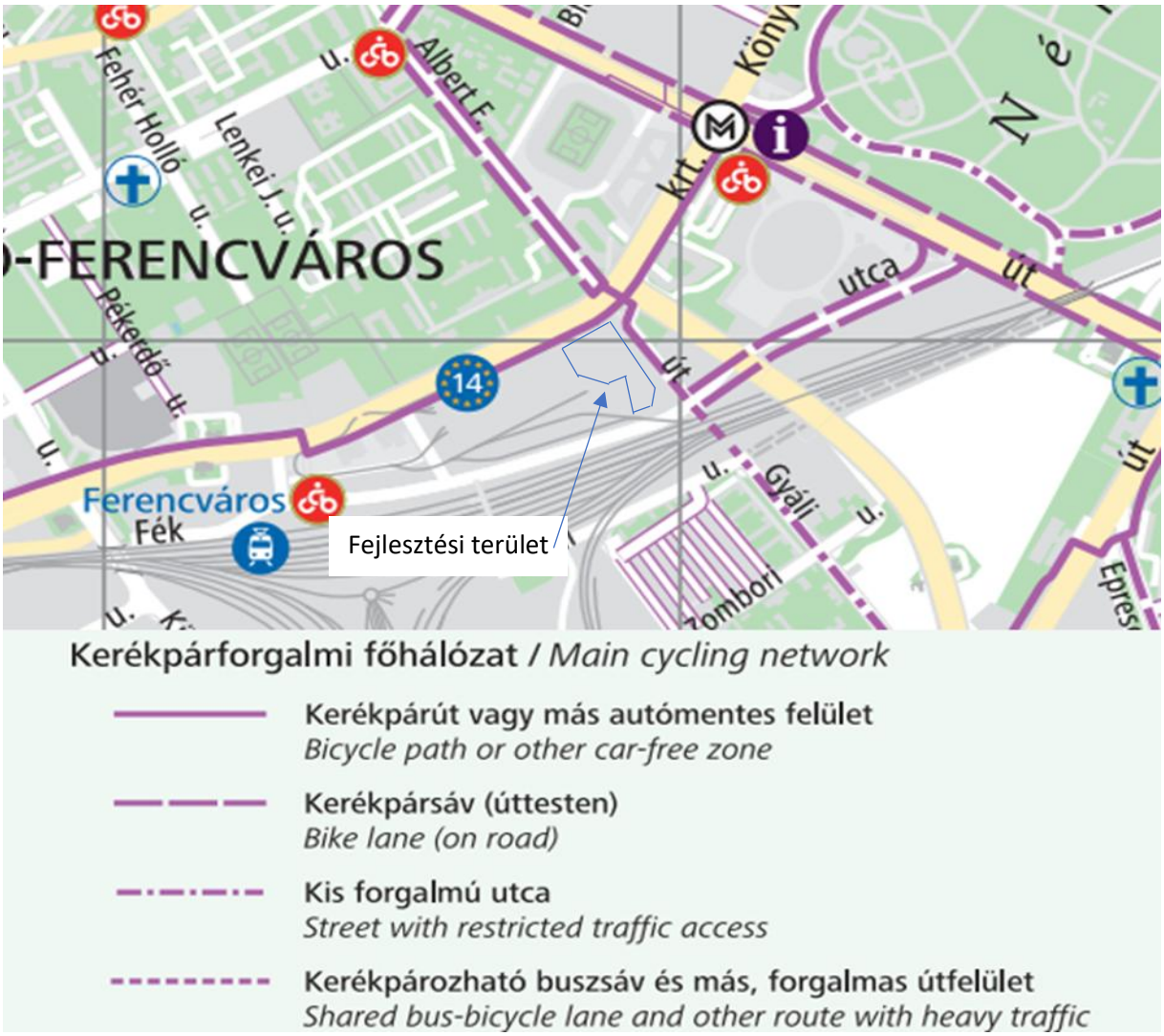
A Déli körvasút jelentette országos vasúti infrastruktúra közvetlen elérhetőségét a 750 m gyaloglási távolságon belül eső Ferencváros vasútállomás biztosítja jelenleg, érdemi városi közösségi közlekedési átszálló kapcsolat nélkül. A vasúti területekhez kapcsolódó – a szélső vágány tengelyétől mérendő – 50 m-es védőtávolság érinti a 38279/2 hrsz.-ú telek területét.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület térségének kerékpáros infrastruktúra ellátottsága megfelelő. A Könyves Kálmán körúton egyoldali kétirányú kerékpárút, az Üllői úton irányhelyes kerékpársávok létesültek.

Az Albert Flórián úton az egyik oldalon rendelkezésre áll a kerékpáros infrastruktúra, kerékpársáv formájában.

A Népligetnél és Ferencváros vasútállomásnál MOL BuBi állomás üzemel a közösségi kerékpáros rendszer részeként.



11. ábra: Jelenlegi kerékpáros hálózat (forrás: BKK Zrt.)

A Ferencvárosi pályaudvar kijárati váltókörzete alatt húzódik a Gyáli úti gyalogos aluljáró, amely az Aszódi lakótelep legrövidebb megközelítését adja a Könyves Kálmán körút felől. Az aluljárót jelentős számú kerékpáros is használja. Mivel keresztmetszetileg nem alkalmas a gyalogos és kerékpáros igények egyidejű kielégítésre (emiatt kerékpárral szabályosan csak tolva lehetne használni), rendszeresek a gyalogos-kerékpáros konfliktusok.





7-8. fotó: Gyáli úti gyalogos aluljáró bejárata és belső kialakítása

1.3. Közművizsgálatok

Vízellátás

A tervezési terület és térségének vízellátásáról a 20. számú Pesti alap nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzivíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) vízvezeték a tervezési területen és közelében az alábbi helyeken épült ki:

- Könyves Kálmán körúton: DN 500-as méretű, gömbgrafitos öntöttvas anyagú főnyomóvezeték,
- Albert Flórián úton a Könyves Kálmán körúttól északra: DN 300-as méretű, öntöttvas anyagú főnyomóvezeték,
- Fék utcában az Albert Flórián úttól keletre: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntöttvas anyagú főnyomóvezeték.

A tervezési területet határoló utcákban az alábbi elosztóvezetékek találhatóak:

- Könyves Kálmán körúton: DN 200-as méretű, gömbgrafitos öntöttvas anyagú elosztóvezeték,
- Albert Flórián úton: DN 250-es méretű, öntöttvas anyagú elosztóvezeték,
- Fék utcában: DN 150-es méretű, öntöttvas anyagú elosztóvezeték.

A Fék utca – Lenkey János utca – Könyves Kálmán körút nyomvonalon DN 800-as méretű, gömbgrafitos öntöttvas anyagú ipari vízvezeték épült ki.

A tervezési terület környezetében lévő utcákban föld alatti és föld feletti tűzcsapok találhatóak, amelyek biztosítják a megfelelő tűzivíz igényt. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési terület egyes részeit, a terület jellegéből vagy a jelenlegi használatából adódóan nem a teljes területet fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete. Ezen esetekben egyéni módon (pl. tűzivíztározó, egyéni, magán tűzcsap), vagy új közterületi tűzcsap(ok) telepítésével szükséges gondoskodni az oltóvíz igényének kielégítéséről.





9-10. fotó: Föld alatti és föld feletti kialakítású tűzcsap a terület közelében (saját fénykép, 2026. január)

A tervezési területet és térségét a Dunasétány DS-1 (B-43) kataszteri számú) kút hidrogeológiai B védőidoma érinti. A védőidomba végezhető tevékenységekről, illetve korlátozásokról a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet rendelkezik. A kormányrendelet 13. §-a alapján:

- (1) A hidrogeológiai védőidomokban és a védőövezetek területén:
  a) tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

b) tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében

ba) csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,

bb) 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,

bc) olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;

c) olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni;

d) a növénytermesztésre a 12. § (2) és (3) bekezdésben leírtakat kell értelemszerűen alkalmazni;

e) önellátást szolgáló állattartás megengedett, de azt meghaladó mértékű állattartás és víziszárnyas telep csak a ,,B'' zónában lehetséges –, a hulladék (trágya) kezelése és tárolása során úgy kell eljárni, hogy a talaj és a talajvíz ne szennyeződhessen (így például a trágyalét vízzáró tartályban vagy medencében kell gyűjteni, és ellenőrzött módon, a hidrogeológiai védőövezeten kívül vagy legfeljebb annak ,,B'' zónájában lehet felhasználni);

f) meglévő tárolóhelyen bármely, a vizet károsító folyékony anyagot csak úgy szabad tárolni, hogy

fa) a tárolótartály állapota kívülről is bármikor ellenőrizhető legyen, vagy

fb) az üzemeltető a vízügyi hatóság által engedélyezett módon tervezett és üzemeltetett rendszer segítségével rendszeresen ellenőrizze, hogy nem kerül-e károsító anyag a felszín alatti vízbe;

g) a vizet károsító folyékony anyagok tárolására szolgáló új tárolóhelyet úgy kell kialakítani, hogy

ga) a tárolótartály állapota kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,

gb) a tárolótartály olyan vízzárófalú teknőben vagy tartályban legyen, amely – meghibásodás esetén – a teljes tárolt folyadékmennyiséget befogadja;

h) a vízre veszélyes anyagot (így például ásványolajtermék) szállító csővezetéket a területen akkor lehet átvezetni, ha a vezeték biztonságát (így például külön burkolattal) megteremtik, gondoskodnak a vezeték rendszeres (így például havi ultrahangos) ellenőrzéséről és azt csőtörés esetére leállító automatikával látják el.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízminőség-védelmi terület övezete a teljes területet érinti. A rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében kell rendelkezni. Továbbá a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Csatornázás

A tervezési területen és környezetében a csatornák egyesített rendszerben épültek ki, a Könyves Kálmán körúton az út víztelenítésére elválasztott rendszerű csapadékcsatornák is találhatóak, amelyek befogadója egyesített rendszerű csatorna. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) biztosítja. A tervezési területen és környezetében keletkező szennyvizek elvezetése és kezelése a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepen történik.

Nagyobb átmérőjű csatornák a terület közelében az alábbiak:

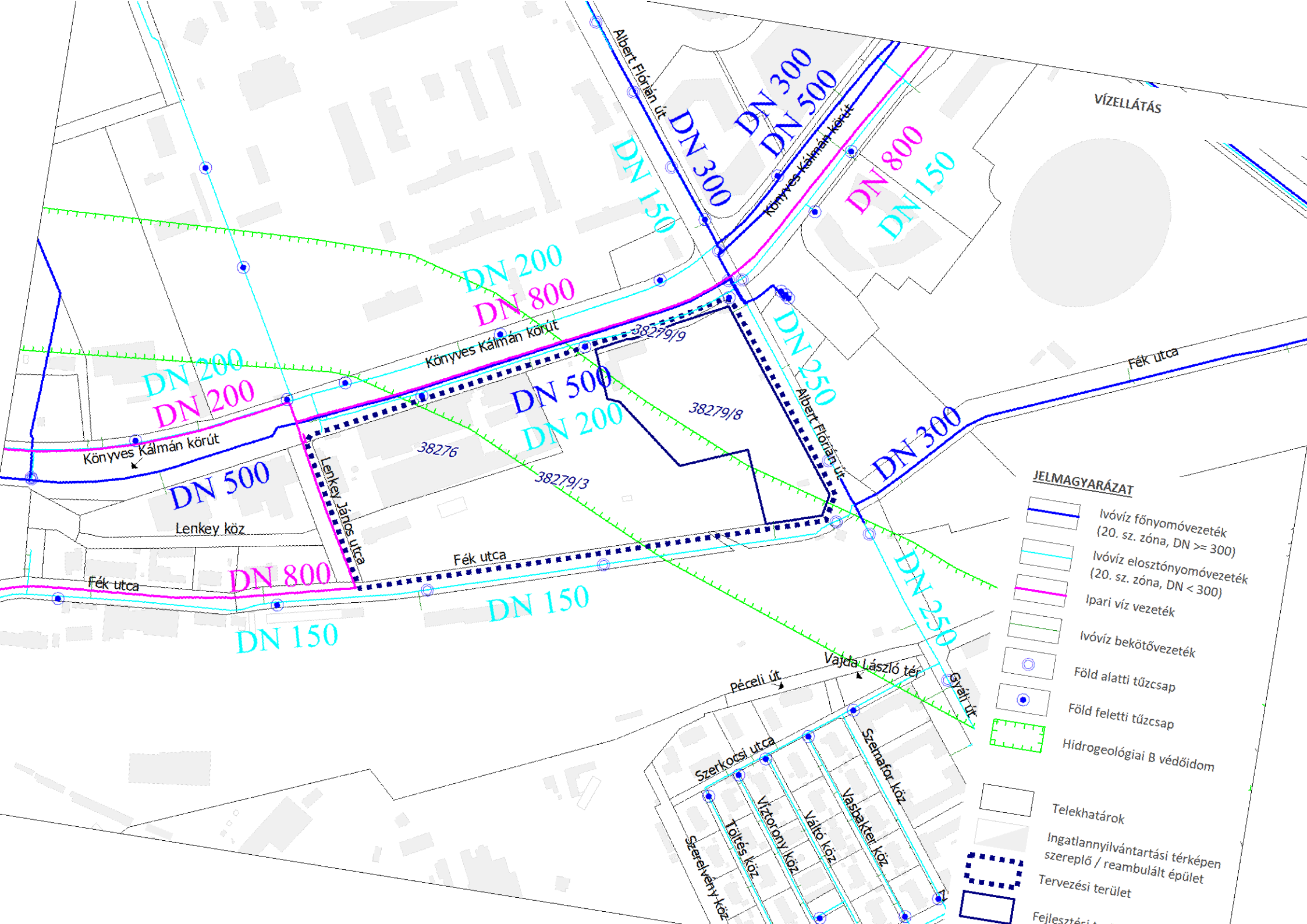
- Albert Flórián úton a Könyves Kálmán körúttól északra: ø80-as méretű, vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút nyomvonalon: 225/200-as méretű, tégla+vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

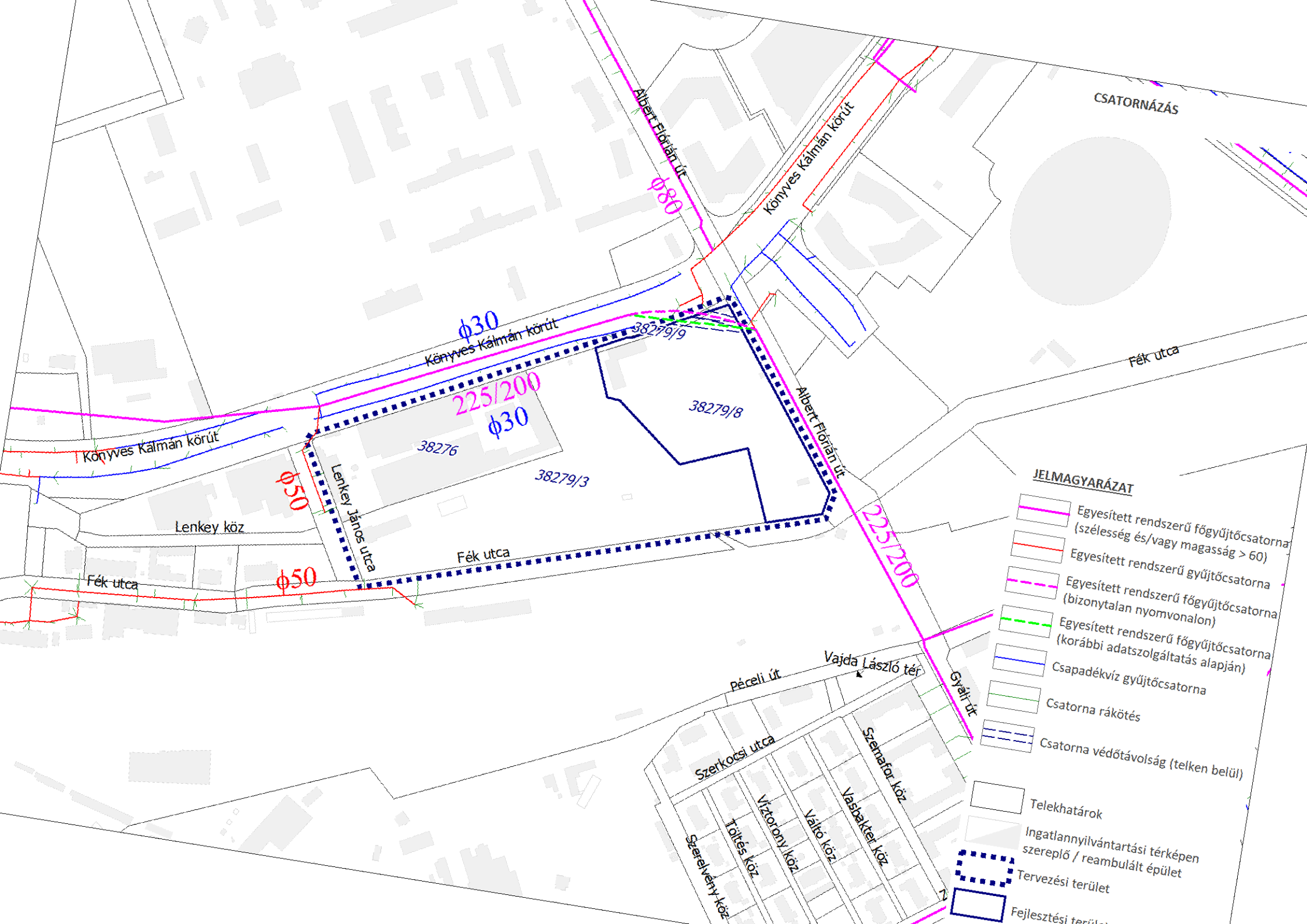
Megjegyzendő, hogy utóbbi csatorna áthalad a fejlesztési terület északi részén, amely építési korlátozást jelent. A főgyűjtőcsatorna palástjától mért legalább 3-3 méter széles sávban védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény, vagy egyéb tereptárgy, amely a nyomvonal megközelíthetőségét, végigjárhatóságát akadályozza, nem helyezhető el. A védősáv mentén teljes hosszában egy minimum hat méter magasságú a védősáv szélességének megfelelő űrszelvényt kell biztosítani. A műtárgyak, aknák célgépekkel történő megközelíthetőségét biztosítani szükséges, azzal, hogy amennyiben az ingatlanokon burkolat készül, úgy a burkolat teherbírásának legalább 11,5 tonna tengelyterhelésűnek kell lennie.

A tervezési területet határoló utcákban az alábbi csatornák épültek ki az előzőekben felsorolt nagy átmérőjű főgyűjtőcsatornán kívül:

- Könyves Kálmán körúton: Ø30-as méretű, beton anyagú elválasztott rendszerű csapadékvíz gyűjtőcsatorna,
- Lenkey János utcában: Ø50-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna,
- Fék utcában a Lenkey János utcától nyugatra: Ø50-es méretű, PVC anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna.

A kiépített csatornák gravitációs jellegűek, a terület közelében átemelő nem található.


VÍZELLÁTÁS
Albert Flórián út
Könyves Kálmán körút
Fék utca
Lenkey János utca
Lenkey köz
Péceli út
Vajda László tér
Gyáli út
Szerkotsi utca
Szemafor köz
Vasbakter köz
Váltó köz
Vízторony köz
Töltés köz
Szerelvény köz
38276
38279/3
38279/8
38279/9
DN 300
DN 500
DN 150
DN 800
DN 200
DN 250
JELMAGYARÁZAT
Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN >= 300)
Ivóvíz elosztónyomóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300)
Ipari víz vezeték
Ivóvíz bekötővezeték
Föld alatti tűzcsap
Föld feletti tűzcsap
Hidrogeológiai B védőidom
Telekhatárok
Ingatlannyilvántartási térképen szereplő / reambulált épület
Tervezési terület
Fejlesztési


CSATORNÁZÁS
Albert Flórián út
Könyves Kálmán körút
ϕ80
ϕ30
38279/9
225/200
ϕ30
38276
38279/8
38279/3
Fék utca
Lenkey János utca
ϕ50
Lenkey köz
Fék utca
ϕ50
225/200
Vajda László tér
péceli út
Szerkocsi utca
Szerelvény köz
Tűltés köz
Víztorony köz
Váltó köz
Vasbakter köz
Szemafor köz
Gyári út
JELMAGYARÁZAT
Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (szélesség és/vagy magasság > 60)
Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (bizonytalan nyomvonalon)
Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (korábbi adatszolgáltatás alapján)
Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
Csatorna rákötés
Csatorna védőtávolság (telken belül)
Telekhatárok
Ingatlannyilvántartási térképen szereplő / reambulált épület
Tervezési terület
Fejlesztési terület

Villamosenergia-ellátás

A térség energiaellátását a Soroksári út 31. szám alatt üzemelő Laczkovich 120/10 kV-os alállomás biztosítja. Az elosztóhálózati alállomások betáplálását 120 kV-os nagyfeszültségű hálózatok végzik, amely rendszer a kerület területén földkábelként létesült egyrészt a Népliget alállomás és a Csarnoktér alállomás között a Lenhossék utca – Balázs Béla utca nyomvonalon, másrészt a Csarnoktér alállomás – Laczkovich alállomás között. A Laczkovich alállomás megerősítése kapcsán új nagyfeszültségű főelosztóhálózati nyomvonal kialakítása tervezett, a Laczkovich utca – Pesterzsébet között 4,1 km új nagyfeszültségű hálózat létesítésével.

Az alállomások táplálják meg a közcélú 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a fogyasztói igényeket elégítik ki. A térségben a 10/0,4 kV-os közcélú transzformátorok épületek pinceszintjén, földszintjén, illetve önálló építményben, betonházas kivitelben kerültek elhelyezésre. Önálló építményben elhelyezett transzformátor üzemel a tervezési terület ÉK-i sarkában (21459. sz.).



11. fotó: 21459-es számú 10/0,4 kV-os transzformátor (saját fénykép, 2026. január)

A BKV több áramátalakítót üzemeltet Budapesten. A fejlesztési területen található a Könyves Kálmán körút mentén üzemelő Ferenc Áramátalakító, ami ipari műemlék. A telephely mai napig aktívan részt vesz Budapest áramellátásában. A régi gépek is működőképesek (bemutatókon indítják be őket), a napi áramellátást ma már statikus, félvezetős berendezések végzik. Az áramátalakító a Ferencvárosi Kocsiszín hosszú épületsorának része. Az épületben 10/0,4 kV-os transzformátor üzemel. A villamosok és trolik üzemeltetéséhez a hálózati feszültséget névleges 600 V egyenfeszültségre alakítják.



12. fotó: Ferenc Áramátalakító (saját fénykép, 2026. január)

Az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében levő 10 kV-os középfeszültségű földkábelhálózat a Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út nyomvonalon nagyszámban kiépült, de a Fék utcában és a Lenkey János utca egy szakaszán (megtáplálva a 28741-es számú transzformátort) is megtalálható. A 21459 sz. transzformátor szekunder kapcsairól a fogyasztói villamosenergia-igények kisfeszültségen kielégítettek.

A kisfeszültségű elosztó- és közvilágítási hálózat jellemzően földkábeles kialakítású a térségben, a közvilágítási hálózat az Albert Flórián út – Fék utca nyomvonalon szabadvezetékes kivitelű, itt a lámpatestek áttört gerincű vasbetonoszlopokon kerültek elhelyezésre.

Gázellátás

A főváros földgázellátását az elosztóhálózat engedélyes jogosultsággal rendelkező MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. biztosítja. A főváros földgázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki, így a IX. kerület földgázellátása is a fővárosi egységes hálózati rendszerének része.

A térség fogyasztóinak ellátási gerince a kerületben üzemelő nagyközépnyomású hálózat. A 6 bar nyomáson üzemelő elosztóhálózat a Könyves Kálmán körúton DN 300 HA mérettel létesült, ahol a fejlesztési területhez közeli nagyközép/kisnyomású földgáz hálózati nyomásszabályzók elhelyezésre kerültek. A nagyközépnyomású vezeték táplálja a hálózati, illetve a nagyobb fogyasztók helyi (ipari) nyomáscsökkentőit. A tervezési terül DN 50 méretű acél csatlakozással rendelkezik.

A fogyasztói igények kielégítéséhez a gázhálózat növelt kisnyomáson (100 mbar) épült ki, DN 200 PE mérettel üzemel az Albert Flórián út – Fék utca nyomvonalon.

Távhőellátás

A térség távhőellátás szempontjából a BKM Főtáv Dél-Buda hőkörzetéhez tartozik, a rendszer hőbázisa a Kelenföldi Erőmű. Az ellátáshoz a Rákóczi hídon keresztül Fv 2 DN 500 méretű vezetékpár létesült.

A fővárosi távhőhálózat a tervezési terület északi határában elérhető, az Albert Flórián úton Fv 2 DN 250/400 IS távhővezeték, a Könyves Kálmán körút nyomvonalán Fv 2 DN 150/250 IS mérettel üzemel, ami a Telekom székház ellátását biztosítja.

A tervezési területen hőellátás szempontjából a távhő figyelembe vehető.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik, a Telekom alépítményes hálózata minden utcában kiépült.

A földkábeles hálózat jellemzően a közterületi járdákban húzódó nyomvonalon került kiépítésre, Könyves Kálmán körút túloldalán nagy csőnyílásszámmal (20m105), a Lenkey János utcában 4m105 mérettel, a Fék utcában a fejlesztési terület kerítése mentén három darab 125-ös csőként. Az Albert Flórián úton a kerítés mellett közvetlen földbe fektetett szimmetrikus fémvezetős hálózat található.

A tervezési terület térségében a Magyar Telekom hálózata mellett a 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft. alépítményes telekommunikációs hálózatai is kiépültek. A korábban az Invitech ICT Services Kft. tulajdonú alépítmény 1m110, illetve 3m40 mérettel létesült a tervezési terület határán, a Könyves Kálmán körút nyomvonalán. A műanyagcsöves alépítményben optikai kábelek találhatóak. A korábban az Antenna Hungária által üzemeltetett optikai gerinchálózata légkábelként halad a vasúti területen.

A CanalCom Kft. optikai távközlési hálózattal rendelkezik Budapest területén, amelyet bérbeadás útján hasznosít. Optikai kábeleit az FCSM Zrt. csatornahálózatában fektették le. A 225/200-as méretű egyesített főgyűjtőcsatorna nyomvonala és ezáltal az abban üzemelő optikai hírközlési hálózat érinti a fejlesztési területet, annak északi sarkán. Itt üzemel továbbá a 2Connect Gyáli út – Könyves Kálmán körút (Lurdy) kábele is.

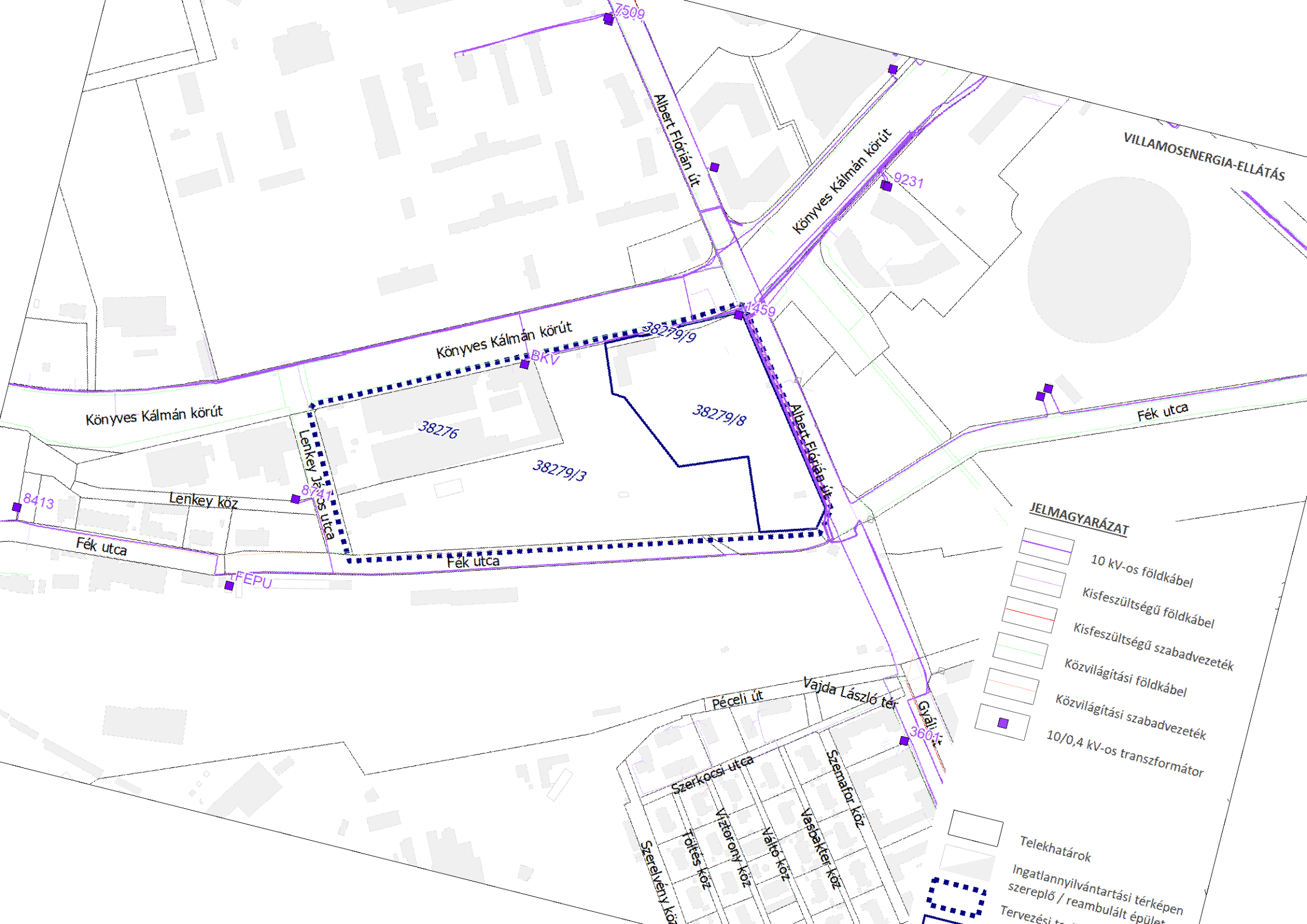
A Nokia Solutions and Networks TraffiCOM Kft. (NSNT) hálózata a Könyves Kálmán körúton mindkét oldalban kiépült, a tervezési terület NY-i részét mind légkábeles, mind földkábeles hírközlési hálózati nyomvonal érinti. A Ferenc villamos remiz területén a nyomvonalak telefonközponthoz csatlakoztak, ami elsősorban a BKV különcélú belső telefonösszeköttetéseit biztosította, ellátási körzete az üzemi területre korlátozódott.

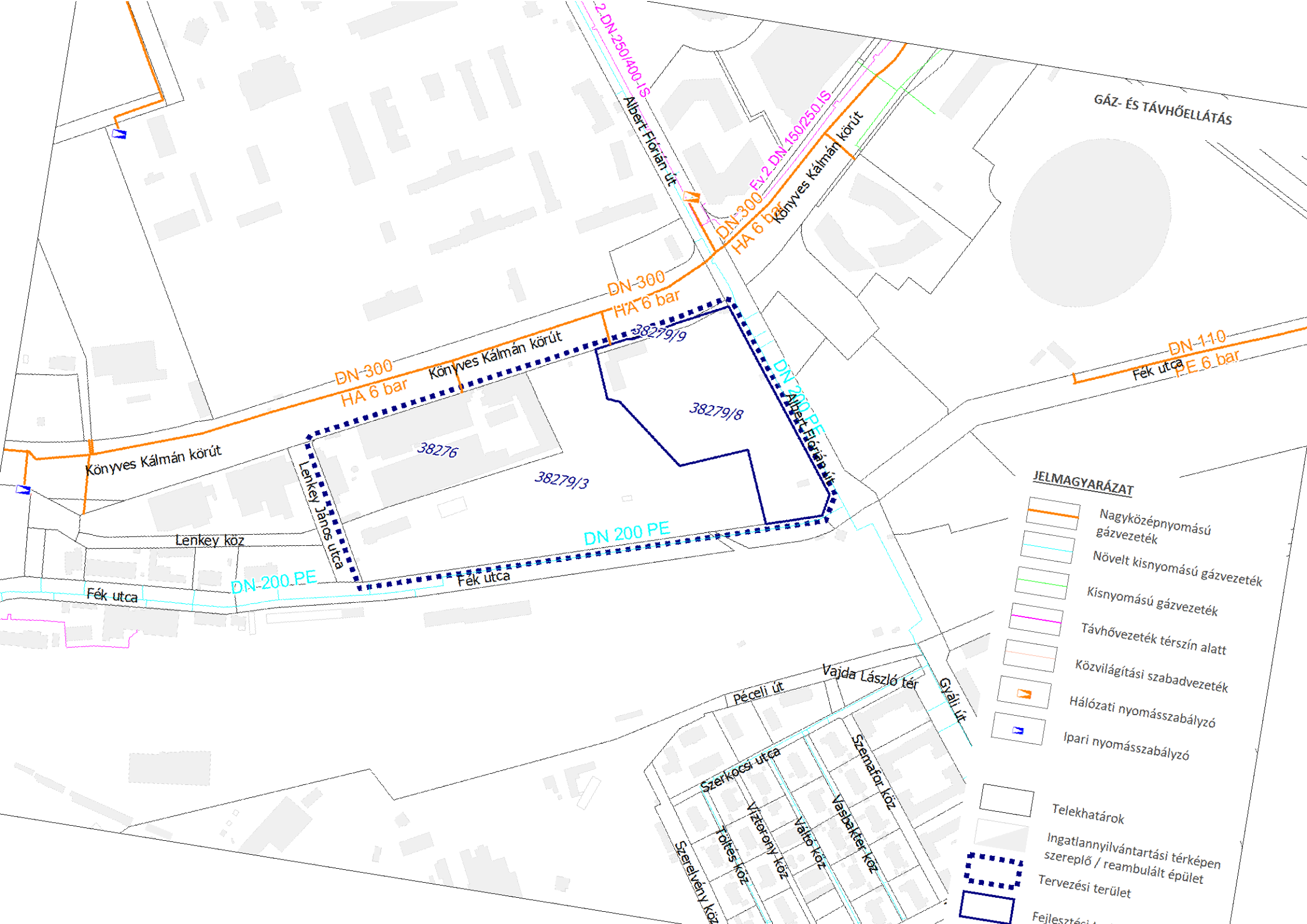
Az NSNT kizárólag üzleti szolgáltatásokat nyújt saját tulajdonú optikai és távközlési rézkábel hálózatán elsősorban nagykereskedelmi ügyfelek, távközlési operátorok részére Budapest területén és annak agglomerációs körzetében.

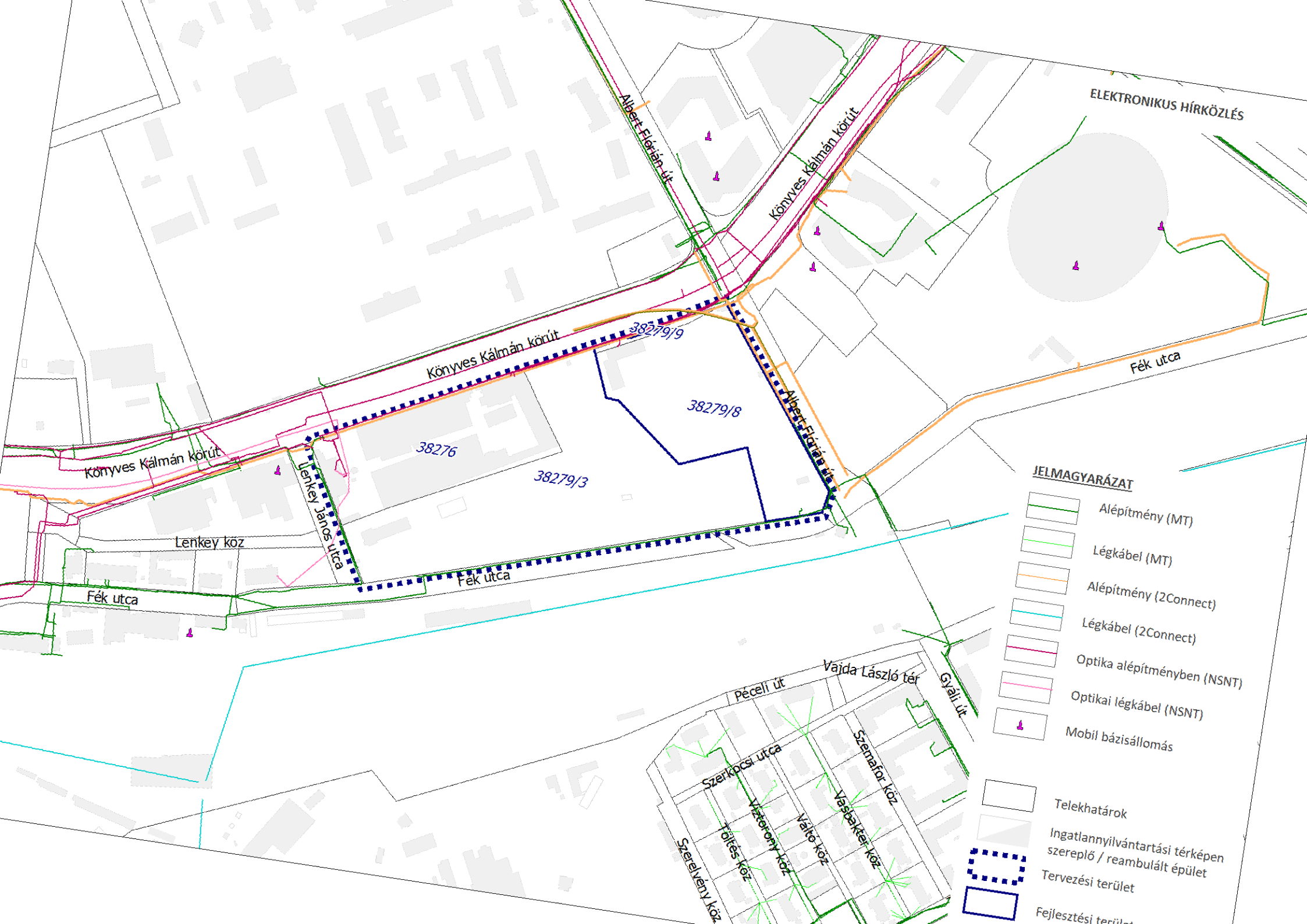
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot a tervezési területen és térségében is, lényegesen növelheti a mobil telefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki korlátja nincs, így az igényekhez igazodóan korlátlanul használhatók. A tervezési területen a mobil hálózati lefedettséget valamennyi hírközlési szolgáltató biztosítja.

A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák jellemzően épületek tetőszerkezetén kerültek elhelyezésre, azokat a Magyar Telekom Nyrt., a Yettel és a One Magyarország Zrt. üzemelteti.


VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS
Albert Flórián út
Könyves Kálmán körút
Könyves Kálmán körút
Könyves Kálmán körút
Lenkey köz
Lenkey János utca
Fék utca
Fék utca
Fék utca
Péceli út
Vajda László tér
Gyáli út
Szerkocsi utca
Szerelvény köz
Töltés köz
Vízterony köz
Váltó köz
Vasbakter köz
Szemafor köz
38276
38279/3
38279/8
38279/9
7509
9231
7459
8747
8413
3601
BKV
TFEPU
JELMAGYARÁZAT
10 kV-os földkábel
Kisfeszültségű földkábel
Kisfeszültségű szabadvezeték
Közvilágítási földkábel
Közvilágítási szabadvezeték
10/0,4 kV-os transzformátor
Telekhatárok
Ingatlannyilvántartási térképen szereplő / reambulált épület
Tervezési


GÁZ- ÉS TÁVHŐELLÁTÁS
Albert Flórián út
2.DN-250/400.IS
Ev.2.DN-150/250.IS
DN-300
HA 6 bar
Könyves Kálmán körút
DN-300
HA 6 bar
Könyves Kálmán körút
38279/9
38279/8
38276
38279/3
DN 200 PE
Albert Flórián út
DN-110
PE 6 bar
Fék utca
Könyves Kálmán körút
Lenkey János utca
Lenkey köz
DN-200.PE
Fék utca
Fék utca
DN 200 PE
Péceli út
Vajda László tér
Gyáli út
Szerkocsi utca
Szemafor köz
Vasbakter köz
Vízitorony köz
Váltó köz
Töltés köz
Szerelvény köz
JELMAGYARÁZAT
Nagyközépnyomású gázvezeték
Növelt kisnyomású gázvezeték
Kisnyomású gázvezeték
Távhővezeték térszín alatt
Közvilágítási szabadvezeték
Hálózati nyomásszabályzó
Ipari nyomásszabályzó
Telekhatárok
Ingatlannyilvántartási térképen szereplő / reambulált épület
Tervezési terület
Fejlesztési


ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS
Albert Flórián út
Könyves Kálmán körút
38279/9
38279/8
38276
38279/3
Fék utca
Lenkey János utca
Lenkey köz
Péceli út
Vajda László tér
Gyáli út
Szerkocsi utca
Szemafor köz
Vasúti sor
Vízterasz köz
Vasútsor köz
Töltés köz
Szerelvény köz
JELMAGYARÁZAT
Alépítmény (MT)
Légkábel (MT)
Alépítmény (2Connect)
Légkábel (2Connect)
Optika alépítményben (NSNT)
Optikai légkábel (NSNT)
Mobil bázisállomás
Telekhatárok
Ingatlannyilvántartási térképen szereplő / reambulált épület
Tervezési terület
Fejlesztési terület

1.4. Környezeti állapot vizsgálata

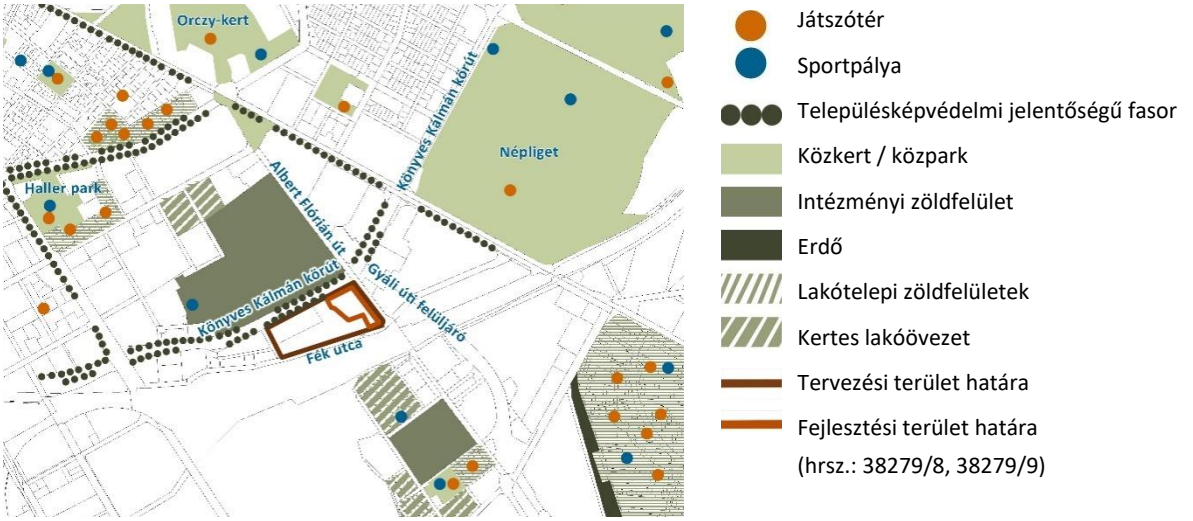
A tervezési terület táj- és természetvédelmi szempontból védett értékkel nem rendelkezik, annak közvetlen környezetét országos jelentőségű védett terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) terület és az országos ökológiai hálózat övezetei sem érintik. Védelemre érdemes természeti értékeket a hatályos településrendezési eszközök (FTT[1], BFRSZ, KÉSZ) a területre vonatkozóan nem jelölnek ki.

Zöldfelületi rendszer

A tervezési területhez legközelebbi közhasználatú zöldfelület a Népliget (500 méterre), amely jelentős kiterjedésű rekreációs területet biztosít játszótérrel, sportpályákkal, kutyasétáltatásra és közösségi programokra alkalmas tisztásokkal. Állapota jelenleg változó minőségű: jól karbantartott és leromlott részek egyaránt előfordulnak. A Fővárosi Önkormányzat 2022-ben tájépítészeti ötletpályázatot írt ki a megújítására, a díjazott pályaművek alapján fejlesztési intézkedési terv készült a fokozatos rekonstrukció ütemezésével. A Népliget megújítása a Radó Dezső-terv kiemelt eleme, amely a fővárosi zöldinfrastruktúra fejlesztésének prioritásaként kezeli a területet. Megemlítendő még a Haller park, valamint az Orczy-kert, amelyek a tervezési területtől mintegy 1,5 km-re találhatók. Mindez megközelítőleg 15-20 perces gyalogos elérhetőséget jelent. Ezek a helyszínek jelenleg korszerűbb berendezéssel, változatosabb funkciókkal (számos játszótér, kutyafuttató, sportpálya, fitneszpark) rendelkeznek, mint a Népliget.

A tervezési területtel szemben, a Könyves Kálmán körút másik oldalán található a Szent László és a Szent István Kórház kertje, míg délre a Merényi Gusztáv Kórház zöldterülete helyezkedik el. Ezek mind a Dél-pesti Centrumkórház szervezetéhez tartoznak, de különálló helyszíneken működnek. A kiterjedt zöldfelületekkel, idős faállománnyal rendelkező, pavilonos épületekből álló egységek kiegyenlített klimatikus viszonyokkal rendelkeznek, közhasználatuk jelenleg korlátozott. A Könyves Kálmán körút mindkét oldalán településképvédelmi jelentőségű fasor húzódik, mely jelenleg hiányos állapotú.

A saját kerttel rendelkező lakóövezetek és lakótelepi zöldfelületek jelentős méretű zöldfelülettel rendelkeznek. Az utóbbi esetében a zöldfelületek szorosan kapcsolódnak a környező, többlakásos társasházakhoz, így vonzáskörzetük is jellemzően az adott lakótelep határain belül marad. A Ferencvárosi rendezőpályaudvar megnehezíti a déli városrészekkel való kapcsolódást. A tervezési területtől délre eső területek megközelítése legközelebb a Gyáli úti felüljárón keresztül biztosított.



12. ábra: Tervezési terület elhelyezkedése a zöldfelületi rendszerben

[1] Januári Főv. Kgy. várható

A tervezési terület zöldfelületei

A tervezési terület és ezen belül a fejlesztési terület nem rendelkezik kiterjedt, értékes zöldfelületekkel, vagy védelemre érdemes faegyedekkel. A faállomány jellemzően városi környezethez jól alkalmazkodó fajokból tevődik össze, úgymint a nyír (Betula sp.), nyár (Populus sp.), kőris (Fraxinus sp.), csörgőfa (Koelreuteria sp.), valamint helyenként bálványfa (Ailanthus sp.), akác (Robinia sp.) és juhar (Acer sp.). A zöldfelületek feltérképezésének korszerű módszere a zöldfelületi intenzitás számítás, amely műhold- és légifelvételek feldolgozásával segíti a térinformatikai elemzést. Az így kapott mutató a zöldfelületek arányát és biológiai aktivitását jelzi egy adott területen, ugyanakkor nem tükrözi pontosan a tényleges méretet, mivel egyes felszíni elemek (például a zárt lombkoronaszint alatti burkolatok) nem érzékelhetők távérzékeléssel. A vizsgálathoz részletes, 2025-re vonatkozó adatok állnak rendelkezésre. A 11. ábra jól mutatja a területek zöldfelület-intenzitás értékeit, amelyek jellemzően alacsonyak (0-20%) vagy hiányoznak. A fejlesztési terület határán közepes (40-60%) és mérsékelten magas (60-80%) értékek figyelhetők meg, amelyek a korábban említett fafajokból álló fasorokat, facsoportokat jelzik. A tervezési terület közvetlen környezetében lévő forgalmas utak, valamint a Ferencvárosi rendezővőpályaudvar szintén hiányos zöldfelülettel rendelkezik.



13. ábra: Zöldfelület-intenzitás térkép (Adatforrás: Greenscope, 2025)

A növényzet jelentős hiánya nagymértékben növeli a terület felszínhőmérsékletét, melyet a 12. ábra szemléltet. A tervezési terület jelentős részén 35-40 °C, vagy akár 40 °C fölé is emelkedhet a hőmérséklet. A fejlesztési területen a meglévő fasorok, facsoportok valamelyest javítják a helyi mikroklímát, de a felszínhőmérséklet ott is 30-35 °C között ingadozik. A tervezési terület közvetlen környezete (forgalmas utak, rendezőpályaudvar) hasonló értékeket mutat a nagyméretű burkolt felületek magas aránya és a növényzet hiánya miatt.



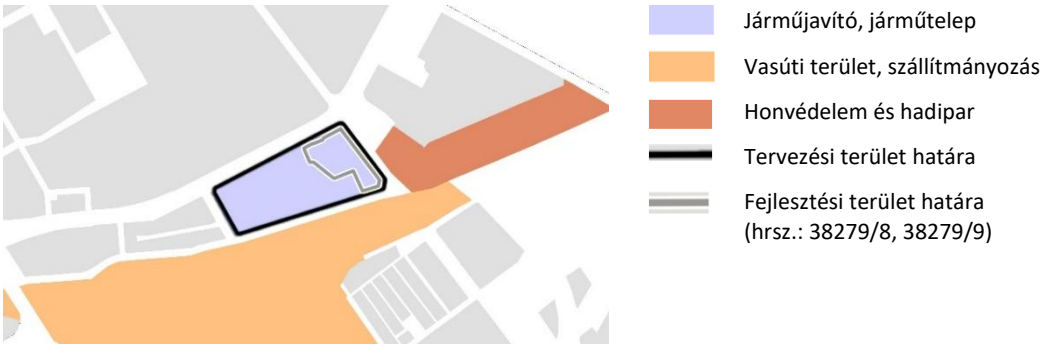
14. ábra: Felszínhőmérsékleti térkép (Adatforrás: Greenscope, 2025)

Környezeti elemek és állapotjellemzők

Talaj és felszín alatti víz

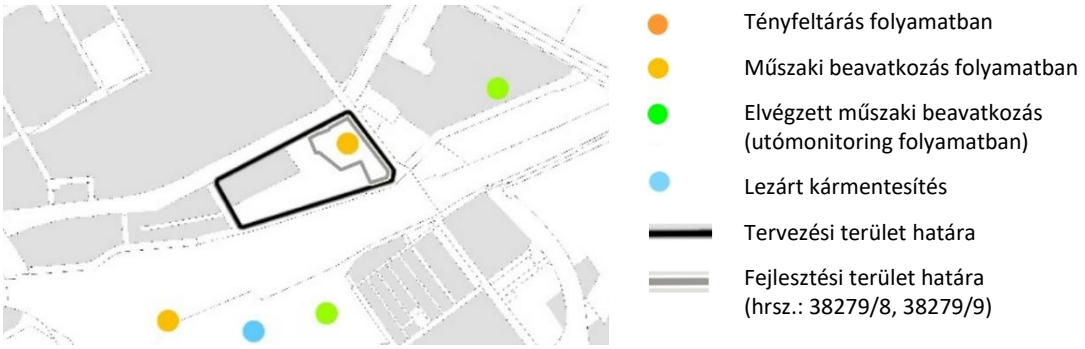
A terület felszíni formáit és talajviszonyait jelentős mértékben alakította az emberi tevékenység, különösen az urbanizáció és az iparosodás. A térség eredetileg folyóvízi üledékekkel borított homokos hordalékkúp síkság volt, amelyet réti, humuszos homoktalaj és helyenként Ramann-féle barna erdőtalaj fedett. Az eredeti természetes talajok már nem találhatók meg.

A tervezési terület a rendezőpályaudvar térségében kialakult szennyezésekkel terhelt környezetben helyezkedik el. Tevékenységi típusát tekintve járműjavító, járműtelep, amely „potenciálisan talajszennyezett terület". Ebbe a kategóriába tartoznak azok a zónák, ahol korábban jelentős környezetszennyező ipari vagy gazdasági műveletek folytak, illetve ahol a felszíni rétegek komoly károsodást szenvedtek. Ezeken a helyeken a talaj és a földtani közeg szennyezettsége nagy valószínűséggel fennáll, ezért a terület fejlesztése során – például kármentesítési vagy környezetvédelmi intézkedések kapcsán – jelentős többletköltségek merülhetnek fel.



15. ábra: Potenciális talajszennyezettséget okozó korábbi területhasználatok (Adatforrás: FKI, 2025)

A felszín alatti víz és a földtani közeg veszélyeztetésével, terhelésével, szennyezésével és kármentesítésével összefüggő információk és adatok gyűjtésére és nyilvántartására fejlesztették ki a Felszín alatti vizek és a földtani közegek környezetvédelmi nyilvántartási rendszerét (FAVI). A szennyezett területek nyilvántartása a FAVI Kármentesítési Információs alrendszere (FAVI-KÁRINFO) alkalmazásával történik. A tervezési területen jelenleg műszaki beavatkozás van folyamatban, mely azt jelenti, hogy a tényfeltárás már megtörtént, azonban az utómonitoring és a kármentesítés még nem fejeződött be.



16. ábra: Kármentesítési eljárások (Adatforrás: PVMKH, 2025)

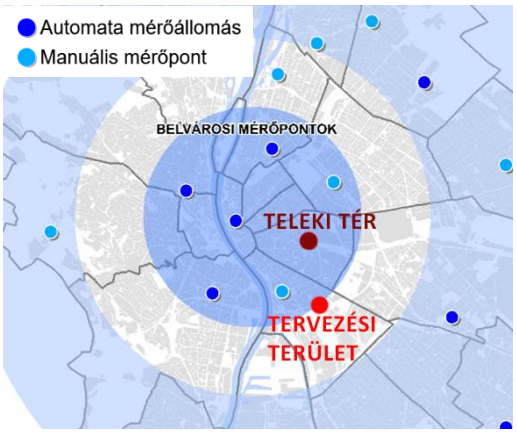
A talajvíz szintje alapvetően a domborzati viszonyoktól függ. A tervezési terület a IX. kerület középső részén, sík felszínen helyezkedik el, ennek következtében a talajvíz szintje általában magasabb. A tervezési területen a talajvíztükör nyugalmi szintje 4–8 m-rel a felszín alatt található, míg a talajvízszint mélysége a felszín alatt 0–2 m között változik. A talajvízre vonatkozó megállapításokat a SZTFH adatbázisában szereplő adatok is alátámasztják.

Levegőminőség

A tervezési területen és annak közvetlen környezetében automata levegőminőség-mérő állomás nem üzemel. Legközelebb a tervezési területtől mintegy 2,5 km-re, a VIII. kerületben a Teleki téren található az OMSZ-LRK által üzemeltetett automata mérőállomás. A mérőállomás a belvárosi zónában, városi közlekedési jellegű területen helyezkedik el. A tervezési terület hasonlóan jelentős közlekedési hatásoknak van kitéve, ezért a Teleki téri mérési adatok relevánsak annak vizsgálatához. Ezek adatai alapján a térségben elsősorban a szálló por (PM_{10}), és annak benz(a)-pirén (BaP) tartalma, a nitrogén-dioxid és a talajközeli ózon eseti feldúsulása okoz levegőminőségi problémát. Légszennyezési forrásként a területet határoló I. rendű utak gépjárműforgalma (Könyves Kálmán krt., Gyáli út) említendő meg, a gépjármű közlekedés első számú kibocsátó forrása a nitrogén-oxidoknak, de a PM („szálló por") tekintetében is számottevő hatása van.

Mérőállomás			
Jele	**Neve**	**Címe**	**Jellege**
BP14	**Teleki tér**	**VIII. Teleki tér**	**városi közlekedési**

3. táblázat: A Teleki téri automata mérőállomás címe, jellege (Adatforrás: HungaroMet-LRK)



A továbbiakban a levegőminőség szempontjából releváns szennyezőanyagok értékelése kerül bemutatásra. A PM_{10} aeroszol („szálló por") átmérője legfeljebb 10 µm. Főként háztartási szilárd tüzelőanyag-égetésből származik, de ipari tevékenységek, mezőgazdaság, közlekedés és természetes források is hozzájárulnak kialakulásához. Az EU-s szabályozás szerint a 24 órás egészségügyi határérték 50 µg/m³, amely egy mérőállomáson évi 35 napnál többször nem léphető túl. Az éves átlagkoncentráció 2018 óta folyamatosan javul, hasonlóan a határérték-túllépések számához.

17. ábra: Mérőpontok a tervezési terület közelében (Adatforrás: Budapest Környezeti Állapotértékelése, 2025)

A $PM_{2,5}$ aeroszol („szálló por") átmérője legfeljebb 2,5 µm. Elsősorban a háztartási szilárd tüzelőanyagok égetéséből származik, de ipari tevékenységek, közlekedés, természetes források és a mezőgazdasági ammóniakibocsátás is hozzájárul a keletkezéséhez. A $PM_{2,5}$ éves átlagkoncentrációját tekintve 2020 óta negatív változás figyelhető meg, azonban az értékek továbbra is „jó" -nak értékelhetők.

Az ózon (O_3) másodlagos légszennyező, amely troposzférikus fotokémiai reakciók révén keletkezik nitrogén-oxidok és illékony szerves vegyületek (VOC-k) hő- és fényhatására a légkörben. Az ózon (O_3) levegőminőségi célértéke 120 µg/m³, amelyet a napi nyolcórás mozgóátlagok maximumához viszonyítanak (az órás átlagokból számolva). Az ózonnak éves határértéke nincs. Az O_3 határérték-túllépések száma 2018 óta folyamatosan emelkedik, ez a romló tendencia pedig az elmúlt két évben a legjelentősebb.

A nitrogén-dioxid (NO_2) fő forrása a közúti közlekedés, különösen a városi területeken. Jelentős kibocsátást okoznak továbbá az ipari és energiatermelési égési folyamatok, valamint a földgáz alapú fűtés. A nitrogén-dioxid éves átlagos koncentrációja 2018 óta folyamatosan csökken, 2024-ben pedig már a „jó" levegőminőségi kategóriába tartozó értéket mutat. Nitrogén-dioxid esetében – az éves és egynapi (jelenleg még csak Magyarországon alkalmazott) határértékeken túl – további követelmény az egyórás egészségügyi határérték (100 µg/m3) és annak évenként megengedett túllépési esetszáma (csak 18 db határérték feletti óra/év). A táblázat a Teleki téri mérőállomáson a nitrogén-dioxid (NO_2) évenkénti egyórás adataiból a magyarországi egyórás egészségügyi határérték (100 µg/m³)

túllépéseinek esetszámát mutatja, amelynek megengedett maximuma 18 óra/év. A túllépések száma jelentősen csökkent az elmúlt években, különös tekintettel 2019-2020, valamint 2022-2024 között.

A Teleki téri automata mérőállomás 2024. évi levegőminőségi adatai alapján a kén-dioxid, a benzol és a szén-monoxid koncentrációi a „kiváló” minősítési kategóriába tartoznak. A többi vizsgált szennyezőanyag értékelése szintén kedvező („jó”), akárcsak az összesített levegőminőségi indexé.

Teleki téri automata mérőállomáson mért adatok 2015-2024 között									
PM_{10} éves átlagkoncentráció (µg/m³)									
2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
n.a.	28*	28	35	27	25	24	24	21	20*
PM_{10} határérték-túllépés (napok száma)									
n.a.	25*	26	**65**	31	16	15	7	8	2*
$PM_{2,5}$ éves átlagkoncentráció (µg/m³)									
20	17	n.a.	13	12	11*	11	20	17	n.a.
O_3 határérték-túllépések száma									
39	0	20	9	15	n.a.	19	20	**28**	**25***
NO_2 éves átlagkoncentráció (µg/m³)									
39	37	40	**40**	37	34	34	34	32	29
NO_2 határérték-túllépések száma									
220	**96**	**196**	**222**	**167**	**51**	**90**	**97**	**68**	**34**
Teleki téri automata mérőállomáson mért levegő 2024. évi minőségének HungaroMet--LRK-értékelése									
Kén-dioxid	**Nitrogén-dioxid**	**Nitro-gén-oxidok**	**PM_{10}**	**$PM_{2,5}$**	**Benzol**	**Szén-monoxid**	**Ózon**	Összesített index	
kiváló	jó	jó	jó	jó	kiváló	kiváló	jó	jó	
Jelmagyarázat									
kiváló		jó		mérsékelt		rossz		**nagyon rossz**	

*: a mérési adatok mennyisége kisebb, mint 85%;
n.a.: a mérési adatok mennyisége kisebb, mint 75%; - : nincs mérés

4. táblázat: Környezeti levegőminőségi adatok (Adatforrás: HungaroMet-LRK, Budapest Környezeti Állapotértékelése, 2025)

Zajterhelés

A várhatóan 2026-ban megújításra kerülő, jelenleg felülvizsgálat alatt álló Budapest 2017-es stratégiai zajtérképe alapján megállapítható, hogy a terület zajterhelése alapvetően a közúti és vasúti forgalomból eredeztethető. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM'kö}$ megítélési szintre (dB)					
	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől származó zajra	
	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55

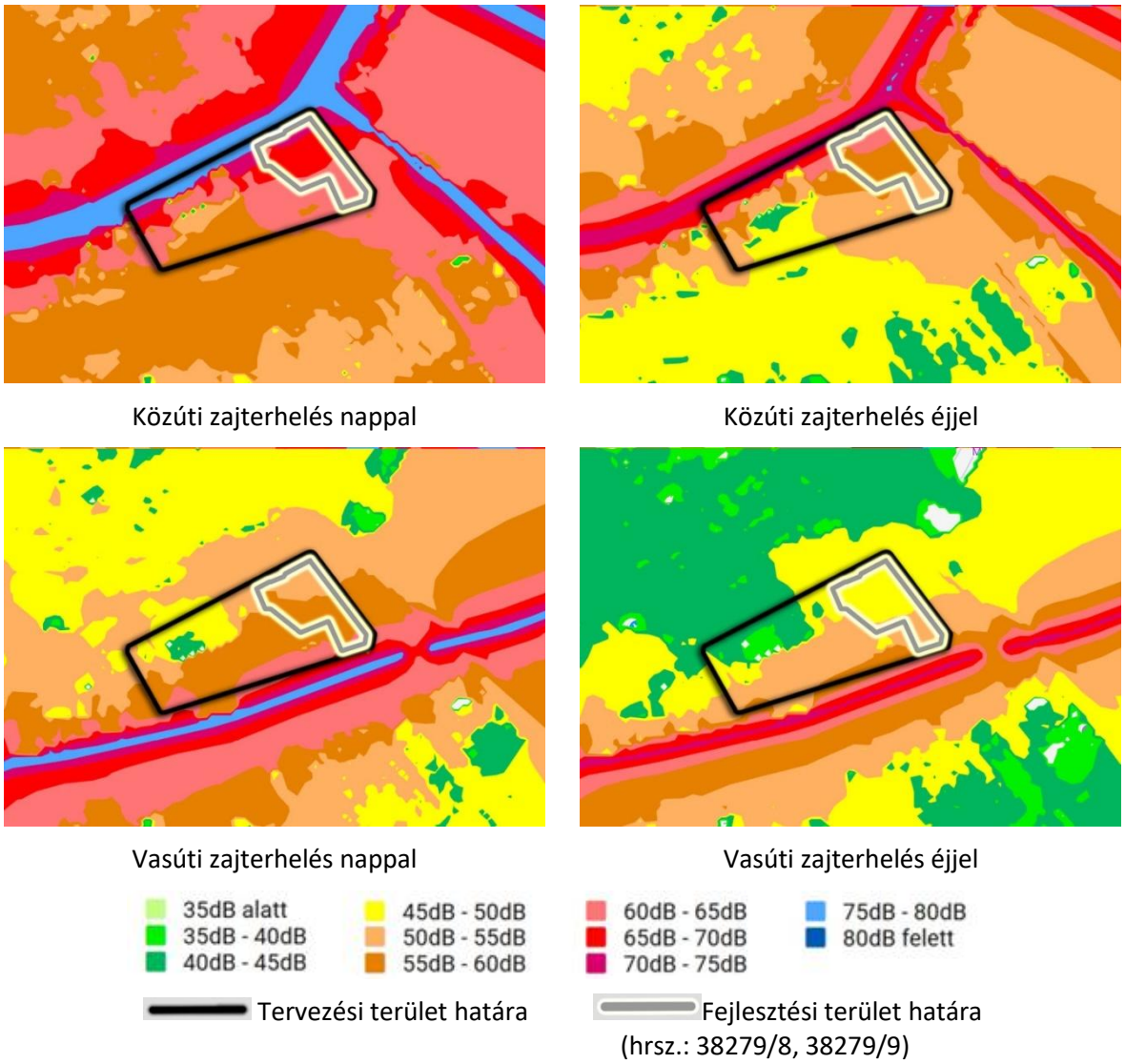
5. táblázat: A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékek (Forrás: 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelet)

A főváros egészének zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a 2017-ben elkészült (felülvizsgálat alatt álló) stratégiai zajtérkép szolgáltatja, amely a jelenlegi forgalmi helyzet ismeretében továbbra is relevánsnak tekinthető. Az adatok objektív értékeléséhez azonban fontos szem előtt tartani, hogy a stratégiai zajtérkép a stratégiai tervezés szempontjait meghatározó zajforrásokat forráscsoportonként veszi figyelembe. A tervezési terület esetében a közlekedési zajforrás oly mértékben domináns, hogy a terület zajviszonyainak meghatározásában szinte kizárólagos szerepet játszik.

A legjelentősebb közúti terhelést a Könyves Kálmán krt. és a Gyáli úti felüljáró okozta zajszint jelenti. Ezeken az útszakaszokon az egész napra átlagolt érték 75 dB feletti. Az éjszakai időszakban 65-75 dB közötti érték figyelhető meg. A fejlesztési területen nappal 60-70 dB, éjjel pedig 50-60 dB a zajszint. A tervezési területen a közúti zajterhelés a Könyves Kálmán körúttól és a Gyáli úti felüljárótól távolodva azonban folyamatosan mérséklődik, az említett utaktól távolabb eső részeken az egész napra átlagolt érték mindössze 55-60 dB, az éjjeli időszakban pedig 45-50 dB.

A vasúti zajterhelést a Ferencvárosi rendezőpályaudvar északi része jelenti, melynek nappali értéke 65-75 dB. Az éjszakai időszakban 65-70 dB közötti zajszint figyelhető meg. A fejlesztési területen a vasút által okozott zajterhelés egész napra átlagolt értéke 50-60 dB, éjjel pedig 45-50 dB. A tervezési területen hasonló értékek figyelhetők meg, azonban a Könyves Kálmán körút irányába valamelyest mérséklődik a vasút által okozott zajterhelés, mely nappal 45-55 dB, míg éjszaka 40-50 dB.

A közlekedés által okozott magas zajszint mellett a szabadidős tevékenységekből származó zajterheléssel is számolni kell. A tervezési terület közelében elhelyezkedő stadionok alkalmanként nagy tömeget vonzanak, ami jelentős zajhatással jár. A sport- és zenés rendezvényekre érkezők járműforgalma tovább növeli a zajszintet.



18. ábra: Tervezési terület zajterhelése (Adatforrás: Budapest és vonzáskörzete 2017-es stratégiai zajtérkép)

Üzemi eredetű zajterhelés a tervezési területen nem jellemző. A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér stratégiai zajtérképe azt mutatja, hogy repülési útvonal (felszálló) érinti a tervezési területet.



19. ábra: Stratégiai zajtérkép, 2017 és Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér stratégiai zajtérképe, 2022 együttes ábrázolása

Hulladékkezelés

A tervezési terület környezetében biztosítottak a szervezett hulladékgyűjtés és -elszállítás feltételei. A települési szilárd hulladékok rendszeres, szelektív gyűjtését a MOHU BUDAPEST Zrt. végzi. A tervezési területen működő gazdálkodó szervezetek a keletkező (részben veszélyes) hulladékok elszállításáról és kezeléséről hulladékgazdálkodási engedély birtokában vagy egyedi szerződéses megállapodás keretében gondoskodnak.

Városi klíma

A tervezési terület a Gyáli út és a Könyves Kálmán körút csomópontjában helyezkedik el, közvetlen szomszédságban a Ferencvárosi rendezőpályaudvar északi részével. Elhelyezkedéséből adódóan a terület több, eltérő karakterű városi szövet határán fekszik, ahol az intenzív közúti és vasúti infrastruktúra, a kiterjedt burkolt felületek és a zöldfelületek hiánya együttesen fokozott környezeti és klimatikus terhelést eredményez. A következő táblázat összefoglalja a tervezési területre és környezetére jellemző beépítettséget, valamint a klimatikus sajátosságokat.

Városrész	***Beépítettség, jellemzők***	***Klimatikus viszonyok***
Vágóhíd és környéke, új lakónegyed	Megújuló barnamezős terület, potenciálisan nagyon magas beépítettséggel, kevés minőségi zöldterülettel	Intenzív beépítettségnek köszönhetően hőcsapda, magas épületek által leárnyékolt közterületek, burkolt felületek
FTC Stadion, MVM Dome	Nagy betonfelületek magas, beépítettség, nagy épületek, kevés zöldfelület.	Felforrósodó burkolatok, hirtelen lezúduló csapadék, kevés zöld. Kitett, nagy benapozottságú járdák, forgalmas útszakaszok miatt magas légszennyezettség, nincs menekülő útvonal
Népliget	Nagy zöldfelületi intenzitás, változó állapot, több része elhanyagolt	Kellemes mikroklíma
Gyáli út környéke	Jelentős burkolt felületek, nagy épületfelületek, kis lakóterületi zárvány.	Felforrósodó burkolatok, hirtelen lezúduló csapadék
Ferencvárosi Rendezőpályaudvar	Terület szélein elhanyagolt zöldellő barnamező, zömében bontandó vagy felújítandó épületállomány.	Nagykiterjedésű kaviccsal burkolt, felforrósodó felületek, de a jelentős növényzet lokálisan javítja a mikroklímát

6. táblázat: a tervezési területre és környezetére jellemző beépítettségek, jellemzők, illetve mikroklimatikus sajátosságok (Adatforrás: Ferencvárosi ITS felülvizsgálatát megalapozó Tanulmányterve, 2023)

A vizsgált városrészek klíma- és környezeti szempontból jelentős eltéréseket mutatnak. A Vágóhíd térsége, valamint az FTC Stadion és az MVM Dome környezete erősen beépített, nagy arányban burkolt felületekkel rendelkezik, miközben a funkcionális és jó minőségű zöldfelületek aránya alacsony. Ennek következménye a nyári időszakban fokozott hőterhelés, intenzív csapadékesemények során megnövekedett felszíni lefolyás, valamint a közúti forgalomhoz köthető légszennyezettség. Ezzel szemben a Népliget kiterjedt zöldfelülete – még változó fenntartási állapota mellett is – kedvezőbb mikroklimatikus viszonyokat biztosít. A Gyáli út környéke és a Ferencvárosi rendezőpályaudvar térsége szintén jellemzően burkolt, nagy épülettömegekkel jellemezhető területek. A rendezőpályaudvar peremterületein megjelenő, részben elhanyagolt növényzet lokálisan mérsékli a hőterhelést, ugyanakkor a térség egészét továbbra is zöldfelületekben szegény, barnamezős jelleg határozza meg.

1.5. Humán infrastruktúra vizsgálata

Oktatás, nevelés

Óvodai nevelés

A fejlesztési területtől 15 perc gyaloglási távolságon belül öt óvoda érhető el, ezek közül kettő a VIII. kerületben található (óvoda és annak telephelye, egymás mellett, a térképen együtt kerültek jelölésre), míg kissé távolabb, 20 perces gyaloglási távolságán belül további egy ferencvárosi és három józsefvárosi óvoda is elérhető. A terület környezetében elhelyezkedő óvodák kihasználtsága viszonylag alacsony. A Könyves Kálmán körúthoz tartozó körzeti óvoda a Ferencvárosi Kerekerdő Óvoda.
A fejlesztési terület környezetében elhelyezkedő óvodákat, illetve kihasználtságukat az alábbi táblázat foglalja össze:

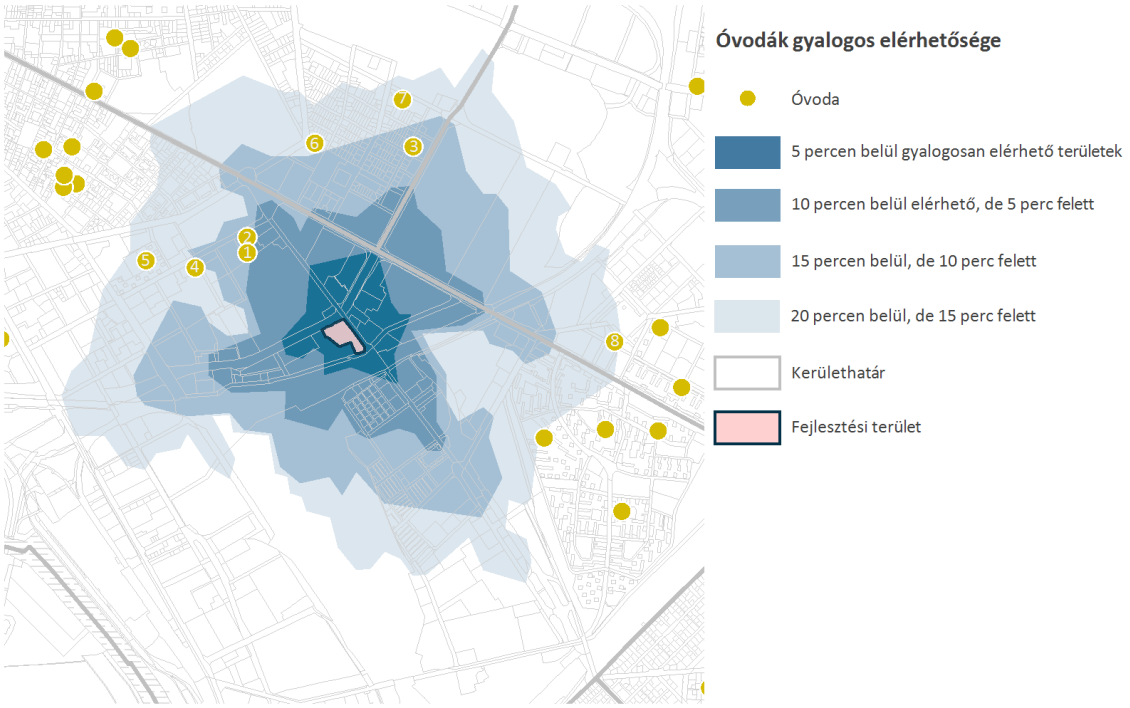
ssz.	Intézmény neve	Férőhelyek	2025-ös statisztikai adatok alapján	
			felvettek száma	kihasználtsága
fejlesztési területtől 15 percen belül elérhető intézmények				
1	Ferencvárosi EGYMI Vágóhíd Utcai Óvoda Tagozata	56	30	53,6%
2	**Ferencvárosi Kerekerdő Óvoda**	**418**	**267**	**63,9%**
3	Angol Kert Nemzetközi Óvoda	66	58	87,9%
	Angol Kert Nemzetközi Óvoda Telephelye	78	73	93,6%
	fejlesztési területtől 15 percen felül, de 20 percen belül elérhető intézmények			
4	Bolgár Kiegészítő Nemzetiségi Nyelvoktató Iskola és Óvoda, Kétnyelvű Óvoda	63	25	49,7%
5	Ferencvárosi Csudafa Óvoda	189	163	86,2%
6	Semmelweis Egyetem Napköziotthonos Óvodája	60	51	85 %
7	Józsefvárosi Óvodák Katica Tagóvodája	144	103	71,5%
8	Kőbányai Egyesített Óvoda Kékvirág Tagóvodája	172	111	64,5%

7. táblázat: Óvodai férőhelyek (adatok forrása: https://kir.oktatas.hu/kirpub/index)

ssz.	Intézmény neve	Fenntartója	Hivatalos címe	Területtől való elérhetősége (gyalogosan)
Ferencvárosban található intézmények				
1	Ferencvárosi Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény Vágóhíd Utcai Óvoda Tagozata (KIR: 1038417012)	Dél-Pesti Tankerületi Központ	1097 Budapest, Vágóhíd u. 35.	~ 13 perc
	Megjegyzés, jellemző: integráltan nem nevelhető, sajátos nevelési igényű gyerekek gyógypedagógiai nevelése – beszédfogyatékos, autista, értelmi fogyatékos gyermekek számára fenntartott intézmény.			
2	**Ferencvárosi Kerekerdő Óvoda (KIR: 1034411001)**	**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata**	**1097 Budapest, Vágóhíd u. 35-37.**	**~ 13 perc**
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás és a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók óvodai nevelése és iskolai nevelése-oktatása. A Könyves Kálmán körúthoz tartozó körzeti óvoda.			
4	Bolgár Kiegészítő Nemzetiségi Nyelvoktató Iskola és Óvoda, Kétnyelvű Óvoda (KIR: 2000010592)	Bolgár Országos Önkormányzat	1097 Budapest, Fehér Holló u. 8.	~ 18 perc
	Megjegyzés, jellemző: kétnyelvű, nemzetiségi óvoda			
5	Ferencvárosi Csudafa Óvoda (KIR: 1034407001)	Budapest Főváros IX. Kerület	1097 Budapest, Óbester u. 9.	~ 20 perc

		Ferencváros Önkormányzata		
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás és a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók óvodai nevelése és iskolai nevelése-oktatása.			
Józsefvárosban található intézmények				
3	Angol Kert Nemzetközi Óvoda (KIR: 1201270001)	English Garden Nonprofit Kft.	1089 Budapest, Villám u. 25.	~ 18 perc
	Megjegyzés, jellemző: A Brit Tantervet Követi, és elsősorban a Budapesten dolgozó külföldi családok angol oktatását biztosítja, elsősorban a 8. kerületben élők számára.			
	Angol Kert Nemzetközi Óvoda Telephely (KIR: 2000004330)	English Garden Nonprofit Kft.	1089 Budapest, Villám u. 27.	~ 18 perc
	Megjegyzés, jellemző: A Brit Tantervet Követi, és elsősorban a Budapesten dolgozó külföldi családok angol oktatását biztosítja, elsősorban a 8. kerületben élők számára.			
6	Semmelweis Egyetem Napköziotthonos Óvodája (KIR: 1034394001)	Semmelweis Egyetem	1089 Budapest, Elnök u. 4.	~ 20 perc
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás és a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók óvodai nevelése és iskolai nevelése-oktatása.			
7	Józsefvárosi Óvodák Katica Tagóvodája (KIR: 2000002030)	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat	1089 Budapest, Vajda Péter u. 37.	~ 20 perc
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás és a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók óvodai nevelése és iskolai nevelése-oktatása.			
Kőbányán található intézmények				
8	Kőbányai Egyesített Óvoda Kékvirág Tagóvodája (KIR: 2000010792)	Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat	1107 Budapest, Kékvirág u. 5.	~ 20 perc
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás és a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók óvodai nevelése és iskolai nevelése-oktatása.			

8. táblázat: Óvodák részletes adatai (forrás: https://kir.oktatas.hu/kirpub/index)



20. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő óvodák és gyalogos elérhetőségük

Általános iskolai oktatás

A fejlesztési terület ingatlanjaitól 10-15 perces gyaloglási távolságon belül kettő általános iskola helyezkedik el. Ezek a kórházak területén lévő iskolaszanatóriumok, melyek a vizsgálat szempontjából nem relevánsak. 20 perces gyaloglási távolságán belül három iskola és további kettő speciális intézmény (vizsgálat szempontjából nem releváns) érhető el. A terület környezetében található általános iskolák kihasználtsága részben magas, de van szabad kapacitás. A Könyves Kálmán körúthoz tartozó körzeti általános iskola a Budapest IX. Kerületi József Attila Általános Iskola, mely a területtől kissé távolabb, körülbelül 25 perces gyaloglási távolságra található.

A terület környezetében található általános iskolákat az alábbi táblázat tartalmazza:

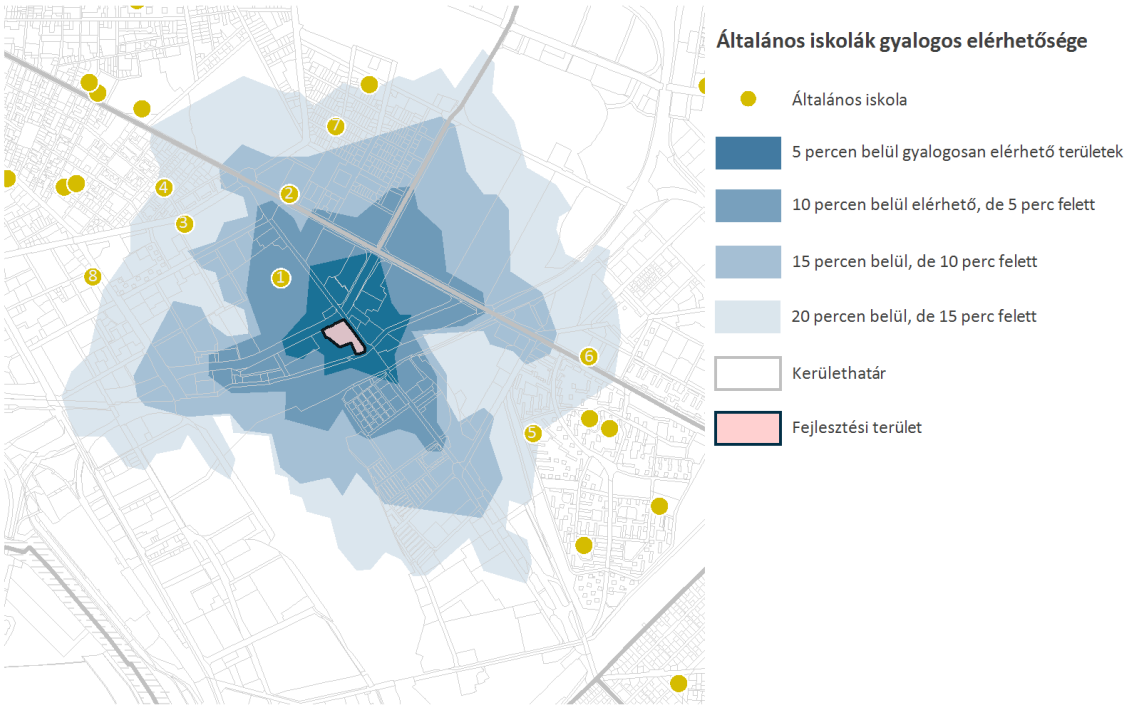
ssz.	Intézmény neve	Férőhelyek	2025-ös statisztikai adatok alapján	
			felvettek száma	kihasználtsága
	fejlesztési területtől 15 percen belül elérhető, **nem releváns** intézmények			
1	Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium Albert Flórián út 5-7. (Szent László Kórház) telephelye	n.a.	n.a.	n.a.
2	Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium Üllői út 86. (Heim Pál Gyermekkórház) telephelye	n.a.	n.a.	n.a.
	fejlesztési területtől 15 percen felül, de 20 percen belül elérhető intézmények			
4	Ferencvárosi Sport Általános Iskola és Gimnázium	420 (általános isk.)	180 (általános isk.)	42,9%
5	Kosztolányi Dezső Általános Iskola	400	271	67,75%
6	Kőbányai Csukás István Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola	448	332	74,1%
	fejlesztési területtől 15 percen felül, de 20 percen belül elérhető, **nem releváns** intézmények			
7	Autizmus Alapítvány Általános Iskolája	24	20	83%

3	Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium Haller u. 29. (Gottsegen György Országos Kardiológiai Intézet) telephelye	n.a.	n.a.	n.a.
	fejlesztési területtől 20 percen felül, de 30 percen belül elérhető, körzeti intézmény			
8	**Budapest IX. Kerületi József Attila Általános Iskola**	**457**	**156**	**34%**

9. táblázat: Általános iskolák (adatok forrása: https://kir.oktatas.hu/kirpub/index)

ssz.	Intézmény neve	Fenntartója	Hivatalos címe	Területtől való elérhetősége (gyalogosan)
Ferencvárosban található intézmények				
1	Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium Albert Flórián út 5-7. (Szent László Kórház) telephelye (KIR: 1035206006)	Észak-Budapesti Tankerületi Központ	1097 Budapest, Albert Flórián út 5-7.	~ 8 perc
	Megjegyzés, jellemző: kórházban ápolt gyermekek számára biztosított, kiscsoportos oktatás, annak érdekében, hogy a gyermekek a kórházban töltött idő alatt ne maradjanak le tanulmányaikban.			
3	Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium Haller u. 29. (Gottsegen György Országos Kardiológiai Intézet) telephelye (KIR: 1035206011)	Észak-Budapesti Tankerületi Központ	1096 Budapest, Haller utca 29.	~ 17 perc
	Megjegyzés, jellemző: kórházban ápolt gyermekek számára biztosított, kiscsoportos oktatás, annak érdekében, hogy a gyermekek a kórházban töltött idő alatt ne maradjanak le tanulmányaikban.			
4	Ferencvárosi Sport Általános Iskola és Gimnázium (KIR: 1035283001)	Dél-Pesti Tankerületi Központ	1096 Budapest, Telepy utca 17.	~ 20 perc
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás, valamint a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók nevelése-oktatása.			
5	Kosztolányi Dezső Általános Iskola (KIR: 1034938001)	Dél-Pesti Tankerületi Központ	1091 Budapest, Ifjúmunkás utca 1.	~ 20 perc
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás, valamint a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók nevelése-oktatása.			
8	**Budapest IX. Kerületi József Attila Általános Iskola (KIR: 1034943001)**	**Dél-Pesti Tankerületi Központ**	**1095 Budapest, Mester utca 67.**	**~ 25 perc**
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás, valamint a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók nevelése-oktatása.			
Józsefvárosban található intézmények				
2	Fővárosi Iskolaszanatórium Általános Iskola és Gimnázium Üllői út 86. (Heim Pál Gyermekkórház) telephelye (KIR: 1035206006)	Észak-Budapesti Tankerületi Központ	1089 Budapest, Üllői út 86.	~ 14 perc
	Megjegyzés, jellemző: kórházban ápolt gyermekek számára biztosított, kiscsoportos oktatás, annak érdekében, hogy a gyermekek a kórházban töltött idő alatt ne maradjanak le tanulmányaikban.			
6	Kőbányai Csukás István Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola (KIR: 2000004718)	Kelet-Pesti Tankerületi Központ	1101 Budapest, Üllői út 118.	~ 20 perc
	Megjegyzés, jellemző: általános feltételek szerinti nevelés-oktatás, két tanítási nyelvű nevelés-oktatás, valamint a többi gyermekkel, tanulóval együtt nevelhető, oktatható sajátos nevelési igényű gyermekek, tanulók nevelése-oktatása.			
7	Autizmus Alapítvány Általános Iskolája (KIR: 1038437001)	Autizmus Alapítvány	1089 Budapest, Delej utca 24-26.	~ 20 perc
	Megjegyzés, jellemző: általános iskolás korú autizmussal élő gyermekek gyógypedagógiai oktatását látja el.			

10. táblázat: Általános iskolák részletes adatai (forrás: https://kir.oktatas.hu/kirpub/index)



7. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő általános iskolák és gyalogos elérhetőségük

Gondozás, szociális ellátás

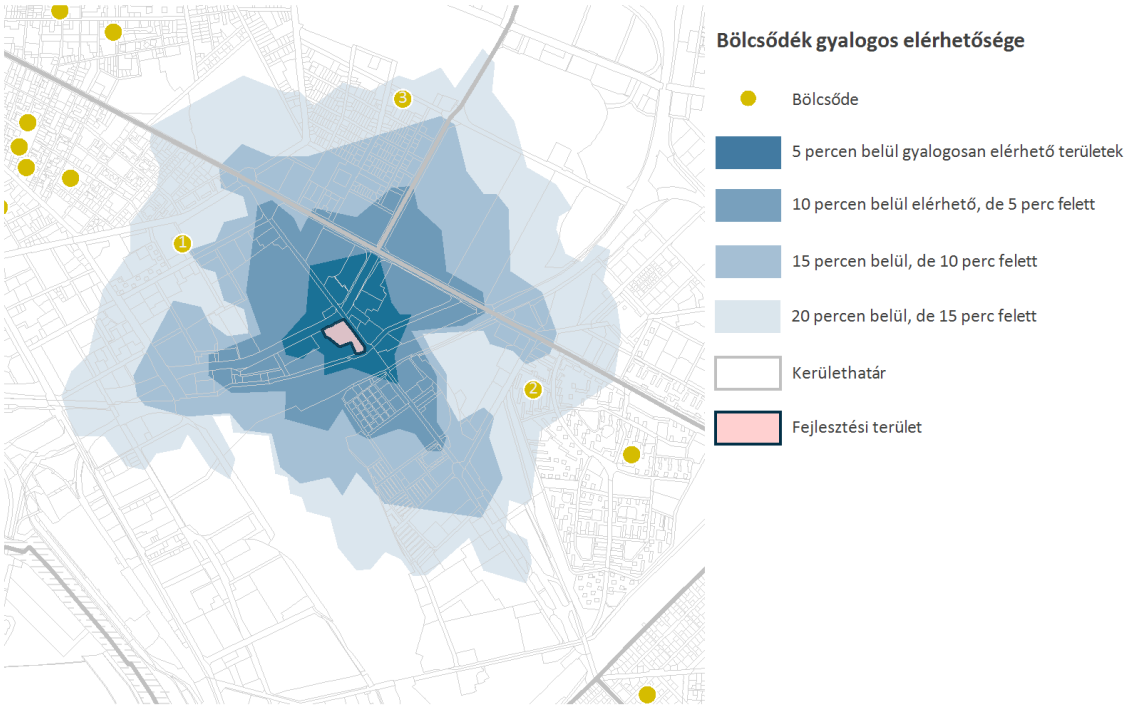
Bölcsődei ellátás

A fejlesztési területtől 20 perces gyaloglási távolságon belül három bölcsőde található, azonban kihasználtságuk az adatok alapján 100%-os, nem rendelkeznek szabad kapacitással.

A terület környezetében található bölcsődéket az alábbi táblázat foglalja össze:

ssz.	Intézmény neve	Férőhelyek	2025-ös statisztikai adatok alapján	
			felvettek száma	kihasználtsága
	fejlesztési területtől 20 percen belül elérhető intézmények			
1	Ferencvárosi Egyesített Bölcsődék Fehérholló IX/6. sz. Bölcsőde	60	60	100%
2	Ferencvárosi Egyesített Bölcsődék Manó-lak IX/14. sz. Bölcsőde	76	76	100%
3	Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék - Katica Bölcsőde	72	72	100%

11. táblázat: Bölcsődék (adatok forrása: https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/)



22. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő bölcsődék és gyalogos elérhetőségük

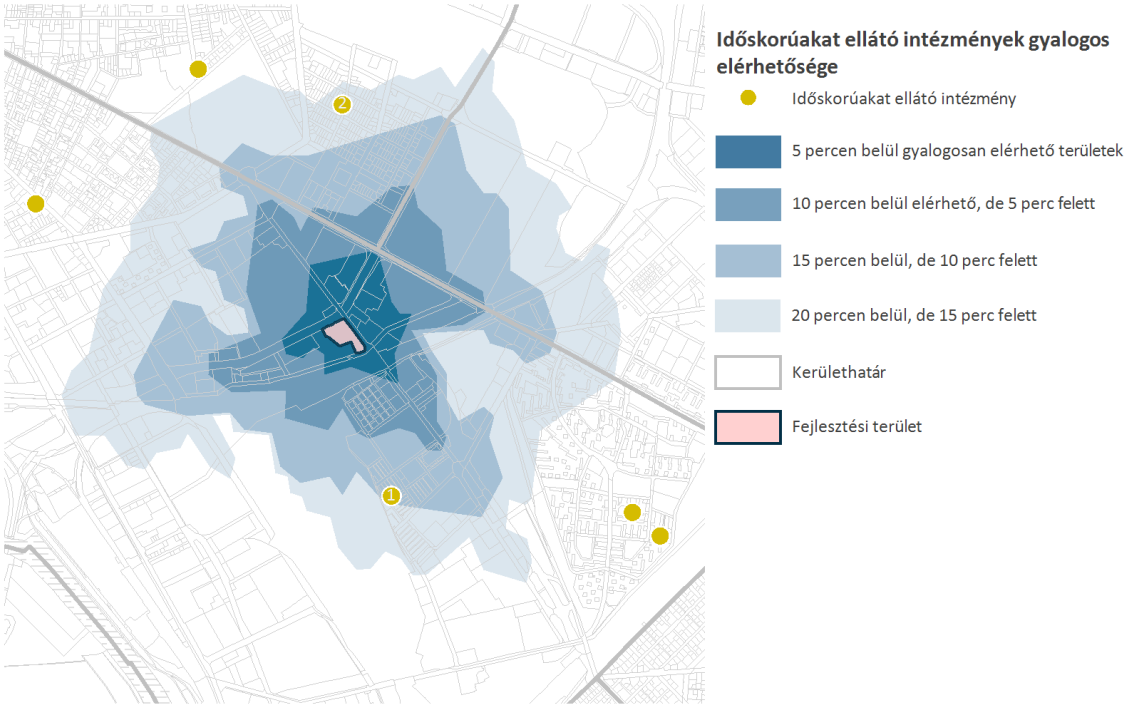
Időskorúak ellátása

A fejlesztési területtől 15-20 perces gyaloglási távolságon belül egy-egy időskorúakat ellátó intézmény található. A férőhelyek kihasználtságáról nincsen elérhető adat.

A terület környezetében található intézményeket az alábbi táblázat foglalja össze:

ssz.	Intézmény neve	Férőhelyek	2025-ös statisztikai adatok alapján	
			felvettek száma	kihasználtsága
1	Ferencvárosi Gondozási Központ és Árvácska Idősek Klubja	20	n.a.	n.a.
2	Napraforgó Idősek Klubja	50	n.a.	n.a.

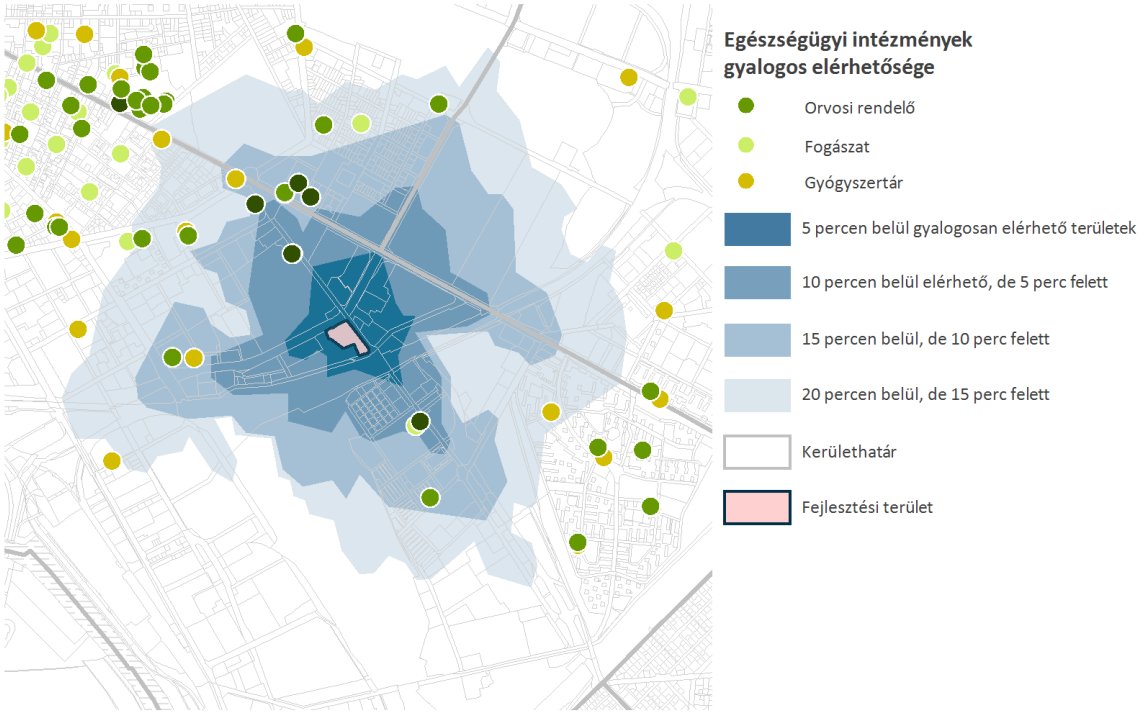
12. táblázat: Idősek ellátása (adatok forrása: https://szocialisportal.hu/szakmai-intezmenykereso/)



23. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő nappali idősellátást biztosító intézmények és gyalogos elérhetőségük

Egészségügyi ellátás

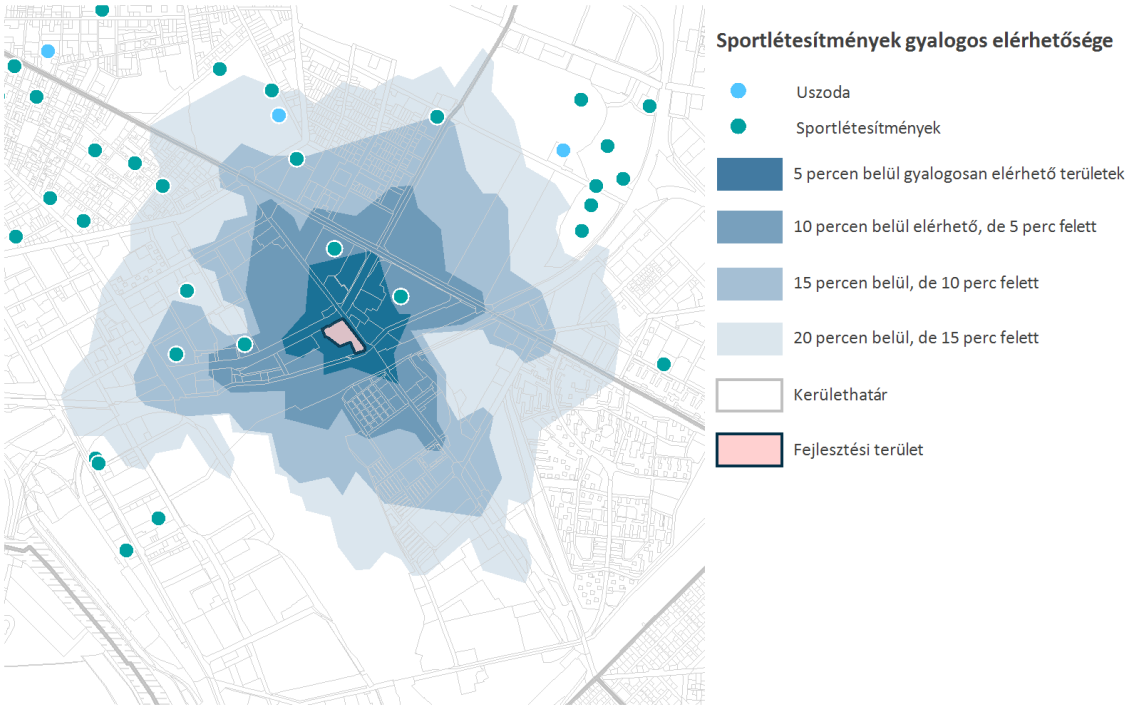
A fejlesztési területtől 10-15 perces gyaloglási távolságon belül található a Dél-Pesti Centrumkórházhoz tartozó Szent László Kórház és a Szent István Kórház, valamint délre a Merényi Gusztáv Kórház is. 15-20 perces gyaloglási távolságon belül számos további orvosi rendelő, fogászat, valamint gyógyszertár található.



84. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő egészségügyi intézmények és gyalogos elérhetőségük

Sportlétesítmények

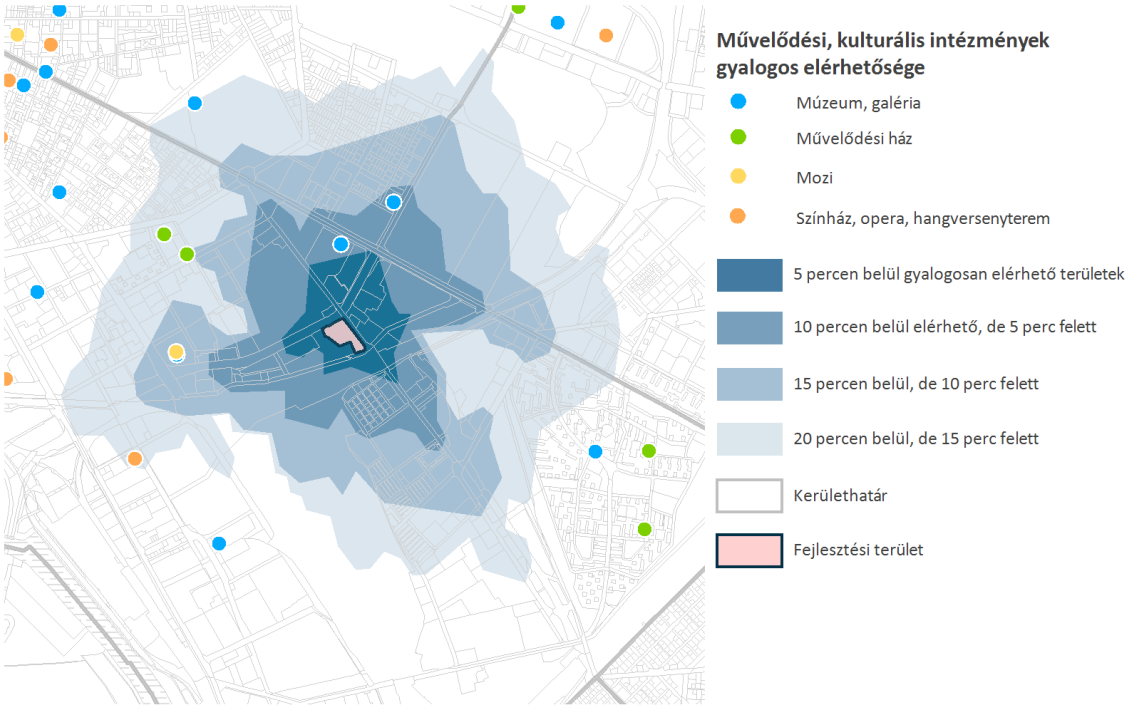
A fejlesztési területtől 10 perces gyaloglási távolságon belül több sportlétesítmény (Groupama Arena, MVM Dome és az Emszt Kálmánné Sportcsarnok) helyezkedik el. Kicsit távolabb, 15-20 perces gyaloglási távolságon belül további 3-3 sportlétesítmény helyezkedik el. 20 perces gyaloglási távolságon belül egy uszoda található, Józsefvárosban.



9. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő sportlétesítmények és gyalogos elérhetőségük

Művelődési, kulturális intézmények

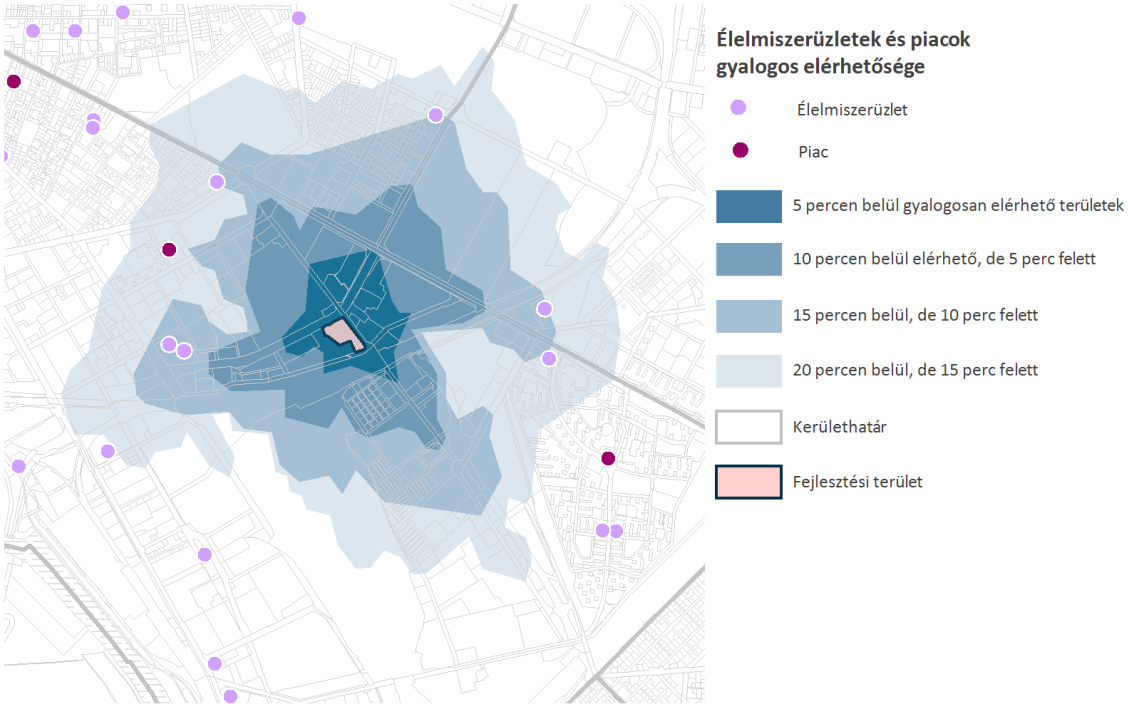
A fejlesztési területtől 10 perces gyaloglási távolságon belül két múzeum (Fradi múzeum és az Országos Pedagógiai Könyvtár és Múzeum), 15 perces gyaloglási távolságon belül érhető el a Lurdy Ház, melyben található mozi és galéria is. 20 perces gyaloglási távolságon belül található a Magyar Természettudományi Múzeum, a Ferencvárosi Művelődési Központ és Színház, a Bolgár Oktatási és Kulturális Központ és a Budapest Táncszínház Stúdió is.



10. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő művelődési, kulturális intézmények és gyalogos elérhetőségük

Kereskedelmi és vendéglátó létesítmények

A fejlesztési területtől 15-20 perces gyaloglási távolságon belül több élelmiszerüzlet, valamint egy termelői piac is elérhető.



117. ábra: A terület környezetében elhelyezkedő kereskedelmi és vendéglátó létesítmények és gyalogos elérhetőségük

1.6. A Fővárosi településterv és a hatályos kerületi településrendezési eszköz vonatkozásai

Fővárosi településterv

Budapest településrendezési eszközeinek területi hatálya a város teljes közigazgatási területét fedik le.

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi rendezési szabályzat együtt biztosított alapot az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára. A két terv 2025. december 31-én hatályát vesztette.

Budapest egészére vonatkozóan, a korábbi településrendezési eszközöket felváltó, új Fővárosi településtervet (továbbiakban: FTT) 2026. január 28-án fogadta el a Fővárosi Közgyűlés.

Az FTT meghatározza a stratégia és a cselekvési programot, valamint a Fővárosi településfejlesztési tervet (10/2026. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva, továbbiakban: FTFT), mely a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki- és zöldinfrastruktúra elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét határozza meg. A Budapest főváros rendezési szabályzata (3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelet, továbbiakban: BFRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összhangja érdekében biztosítja a szakmai és jogi alapot és határozza meg a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, az egyes általános használat szerinti területek vonatkozásában az alkalmazható szintterületi átlagértéket, a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, valamint a város működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítására vonatkozó különleges rendelkezéseket.

Az alábbi kivágatokon szereplő tervezési terület és fejlesztési terület jelölése megegyeznek az egyes térképrészleteken:

Tervezési terület

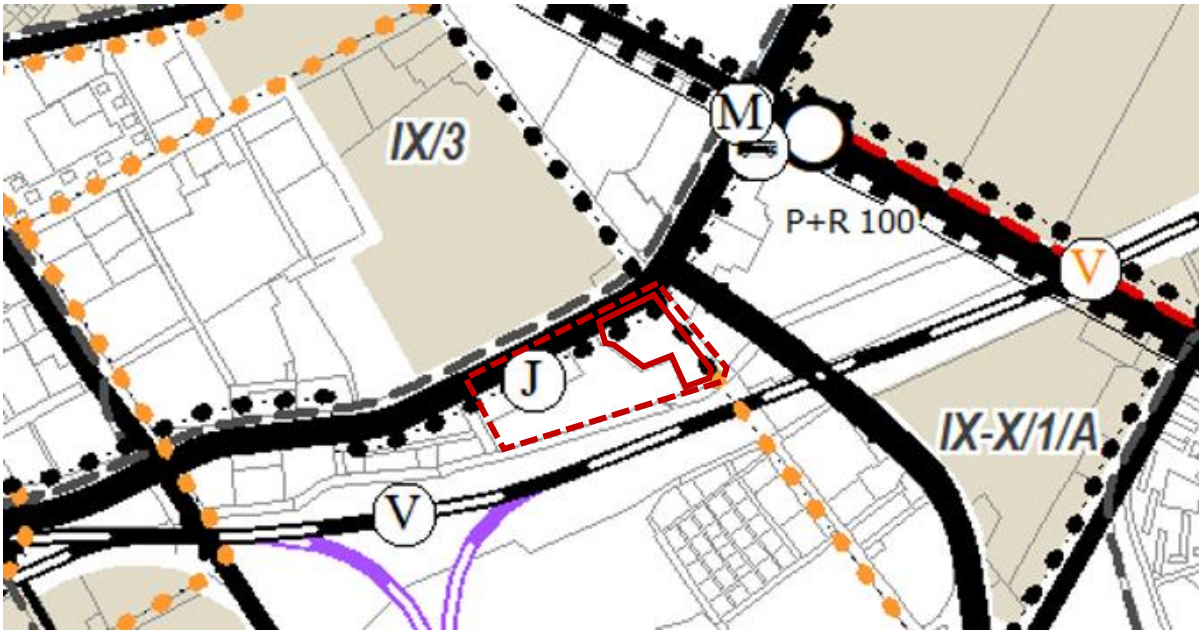
Fejlesztési terület

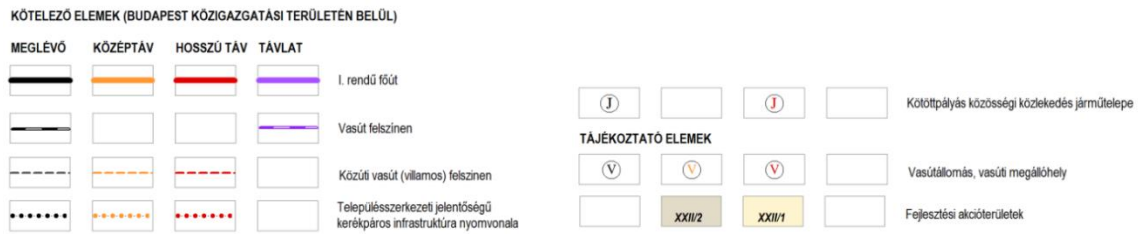
Az FTFT – 1. Területfelhasználás c. tervlapja a tervezési terület jelentős része K-Közl-É/Vi-1 – Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, míg a fejlesztési terület 38279/8 hrsz.-ú telkét Vi-1 – Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület, a 38279/9 hrsz.-ú ingatlant pedig KÖu – Közúti közlekedési terület általános használatba sorolja. A tervezési terület egészét *Jelentős változással érintett terület*ként, valamint a kocsiszínt *meglévő közösségi közlekedési járműtelep* szimbólummal is jelöli a Fejlesztési tervlap. A tervezési területtől délre KÖe-K – Egyéb kötöttpályás közlekedési terület, keletre Vi-2 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület általános használatba sorolt területek találhatók, míg a Könyves Kálmán körút és a felüljáró térszíni szakasza KÖu – Közúti közlekedési területbe sorolja az FTFT. A tervezési területet egyéb irányból további Vi-1 – Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület általános használatba sorolt területek veszik körül. A tervezési területtől északra lévő kórház területe *fejlesztési akcióterület*, melyet valamennyi FTFT tervlap kivágat tartalmaz.



FTFT – 1. Területfelhasználás c. tervlap – kivonat

Az FTFT – **2. Közlekedési infrastruktúra** című tervlapján látható, hogy a tervezési területet északról a Könyves Kálmán körút érinti, mint *I. rendű főút*. Annak mentén *közúti vasút (villamos) felszínen* nyomvonala halad, valamint meglévő *településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala* húzódik. A kocsiszínt a tervlapp *kötöttpályás közösségi közlekedés járműtelepe*ként jelöli. A tervezési területet délről határoló vasútvonalat felszíni, meglévő, valamint déli irányba kiágazó távlatban tervezett szakaszát is jelöli a tervlap. A Ferencváros pályaudvart meglévő *vasútállomás, vasúti megállóhely*ként jelöli. A tervezési területet keletről határoló Albert Flórián út mentén a Fék utcáig meglévő, majd onnantól déli irányba középtávon tervezett *településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala* található. A Gyáli úti felüljáró meglévő *I. rendű főút.* A tervezési területtől északra lévő kórház területe *fejlesztési akcióterület*.





FTFT – 2. Közlekedési infrastruktúra c. tervlap – kivonat

A **3. Beépítési magasság** című tervlap szerint a tervezési terület egésze érintett az *Egyes, jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)* és a *Magasház megengedett legmagasabb pontja 45,0 méter* lehatárolások által. A tervezési területet körülölelő ingatlanokra is jellemzőek ezen lehatárolások alkalmazása. A tervezési területtől északra lévő kórház területe *középtávú akcióterület*.



FTFT – 3. Beépítési magasság c. tervlap – kivonat

A **4. Örökségvédelem** című tervlap a tervezési területre nyugati részén található kocsiszín épületeit *műemlék*eket jelöli. A tervezési terület többi részétől dél-keletre és délre *nyilvántartott régészeti lelőhely területe* húzódik. A vasúti terület túloldalán, a MÁV lakótelep épületei *fővárosi helyi védettségi építmény*ként jelöli. A tervezési területtől északra lévő kórház területe *középtávú akcióterület*.



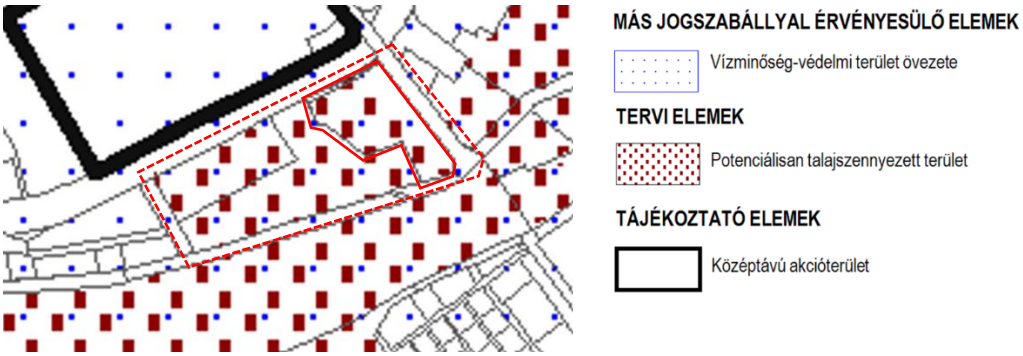
FTFT – 4. tervlap – kivonat

Az **5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** című tervlap a tervezési terület északi határán, a Könyves Kálmán körút mentén *településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor*t jelöl. A tervezési területtől északra lévő kórház területe *középtávú akcióterület*.



FTFT – 5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem c. tervlap – kivonat

A **6. Környezet- és katasztrófavédelem** című tervlap alapján a tervezési terület egésze érintett a *vízminőség-védelmi terület övezete*, valamint a *potenciálisan talajszennyezett terület* által. Előbbivel a tervezési területet körülölelő térsége is érintett, míg utóbbival a dél-keletre és délre található alulhasznosított területek, vasúti területek érintettek. A tervezési területtől északra lévő kórház területe *középtávú akcióterület*.



FTFT – 6. Környezet és katasztrófavédelem c. tervlap – kivonat

A **BFRSZ** a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében meghatározza az egyes (a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan) általános használatokon létesíthető szintterületi átlagértékek mértékét, a meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra terület-biztosítási igényét.

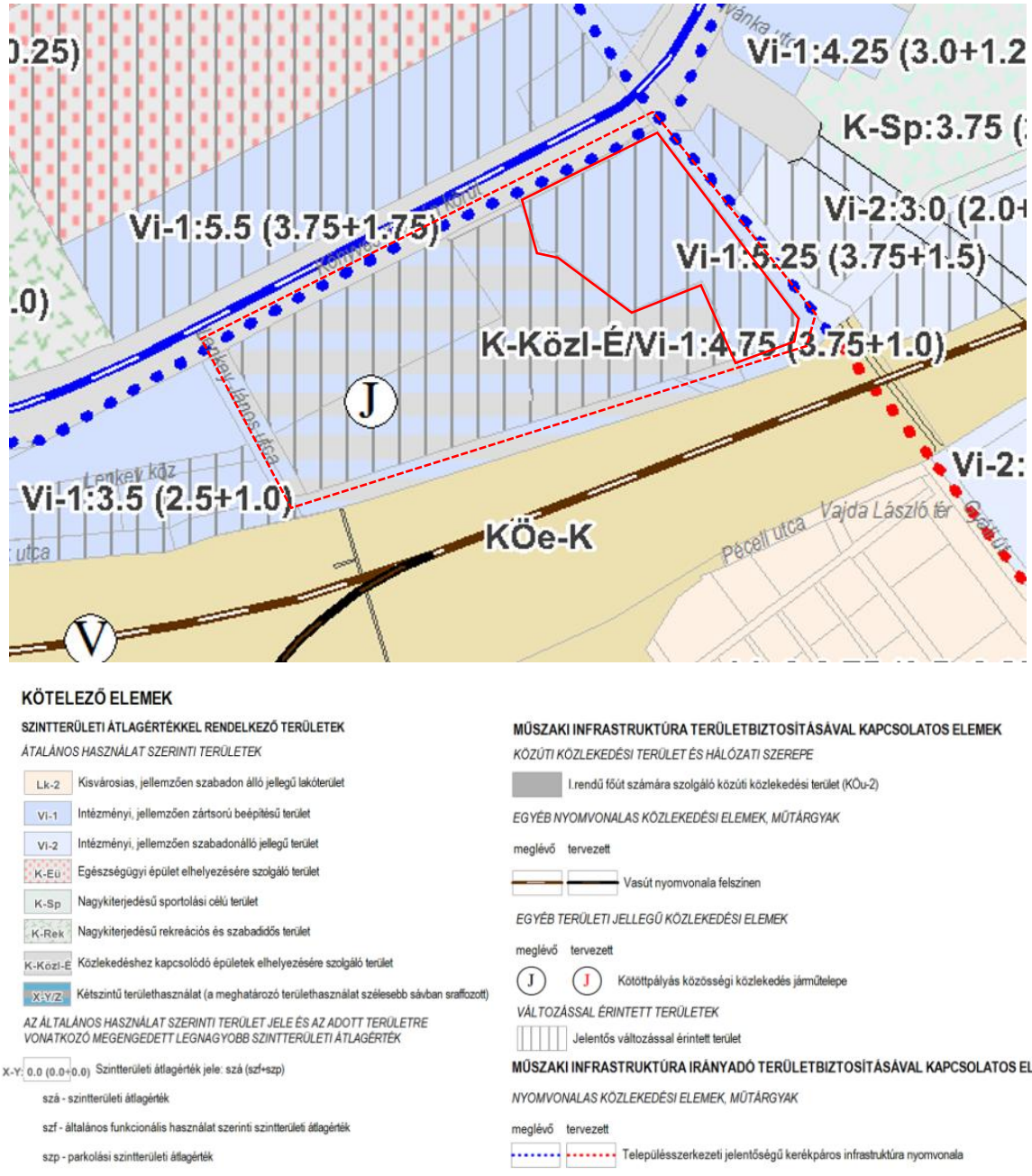
A meghatározott értékek a TÉKA 7.§ (8) bekezdés szerint *„a kerületi építési szabályzatban az építési övezetet és övezetet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, szintterületi átlagértékét és egyes területek beépítési magasságát meghatározó fővárosi rendezési szabályzattal összhangban kell meghatározni”,* ami a kerületi építési szabályzat készítése során tovább pontosítható, differenciálható.

A BFRSZ szerint a szintterületi átlagérték (általános használat területén elhelyezhető *összes szintterület* és az általános használat területének viszonyszáma) kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy az általános használat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása

továbbra is támogatott legyen. Ennek megfelelően a BFRSZ („szf” és a „szp”) értékei együtt képezik a („szá”) szintterületi átlagértéket. A „szf” jelű *általános funkcionális használat szerinti szintterületi átlagérték* – parkolás céljára is – igénybe vehető, a „szp” jelű *parkolási szintterületi átlagérték* viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható.

A BFRSZ 1. melléklete a tervezési területen található általános használat szerinti egységekre vonatkozóan az alábbiak szerint határozza meg a szintterületi átlagértéket /szá (szf+szp) /:

- K-Közl-É/Vi-1: 4,75 (3,75+1,0) – *„Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terüle”*
- Vi-1: 5,25 (3,75+1,5) – *„Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület”*

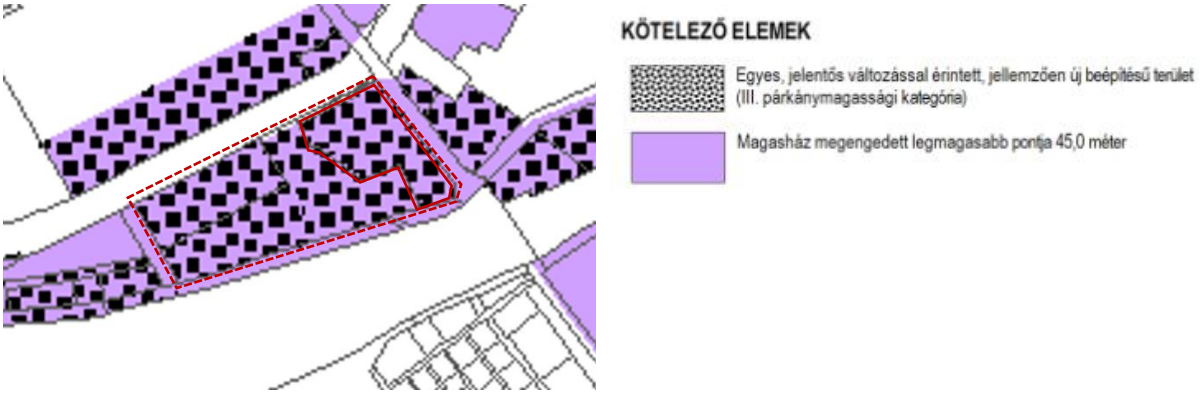


BFRSZ – 1. melléklet – kivonat

A Méptv. 82.§ (1) bekezdés c) pontja szerint: *„a területi egységek közül a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan **a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot**…” a BFRSZ határozza meg.*

Az FTFT 2. melléklete – Beépítési magasság című tervlapjával megegyezően, a BFRSZ 32. mellékletén is a tervezési terület egésze érintett az *Egyes, jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)* és a *Magasház megengedett legmagasabb pontja 45,0 méter* lehatárolások által. A tervezési területet körülölelő ingatlanokra is jellemzőek ezen lehatárolások alkalmazása.

Egyes, jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória) estében a legnagyobb párkánymagasság értéke az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti átlagos távolság 1,25-szöröse, amennyiben az épület jellemző beépítési magassága az 12,5 métert meghaladó, de nem magasház (30 méternél alacsonyabb) és a beépítési mód zártsorú. Magasház létesítése esetén két egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzat között legalább 30 métert kell hagyni.



BFRSZ – 32. Beépítési magasság c. melléklet – kivonat

Kerületi építési szabályzat (KÉSZ)

A telepítési tanulmányterv készítésekor hatályos kerületi építési szabályzat

A tervezési területre Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2017. (XII. 22.) 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 szóló rendelete van hatályban (továbbiakban: hatályos KÉSZ).

A KÉSZ az akkor hatályos fővárosi településrendezési eszközök időállapotának megfelelően készült, amikor a tervezési terület – a 38279/9 hrsz.-ú ingatlan kivételével, mely közúti közlekedési terület – Vi-1 jelű *intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület* volt. Ennek megfelelően, a KÉSZ a tömbszám alapján három építési övezetre tagolja a tervezési területet: Vi-1/IX-V/49/1, Vi-1/IX-V/49/2 és Vi-1/IX-V/49/3 jelű építési övezet, ahol **közintézmény, igazgatás, iroda, szálláshely-szolgáltatás, szolgáltatás, vendéglátás, egyéb közösségi szórakoztatás, a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái, sportlétesítmény, kiskereskedelem, parkolóépület, valamint közlekedési kiszolgáló létesítmény**

(villamosremíz) rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el. Az építési övezetekben nem lehet ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, önálló raktározási tevékenységet folytatni, valamint új üzemanyagtöltő állomást létesíteni. Az övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek az alábbiak:

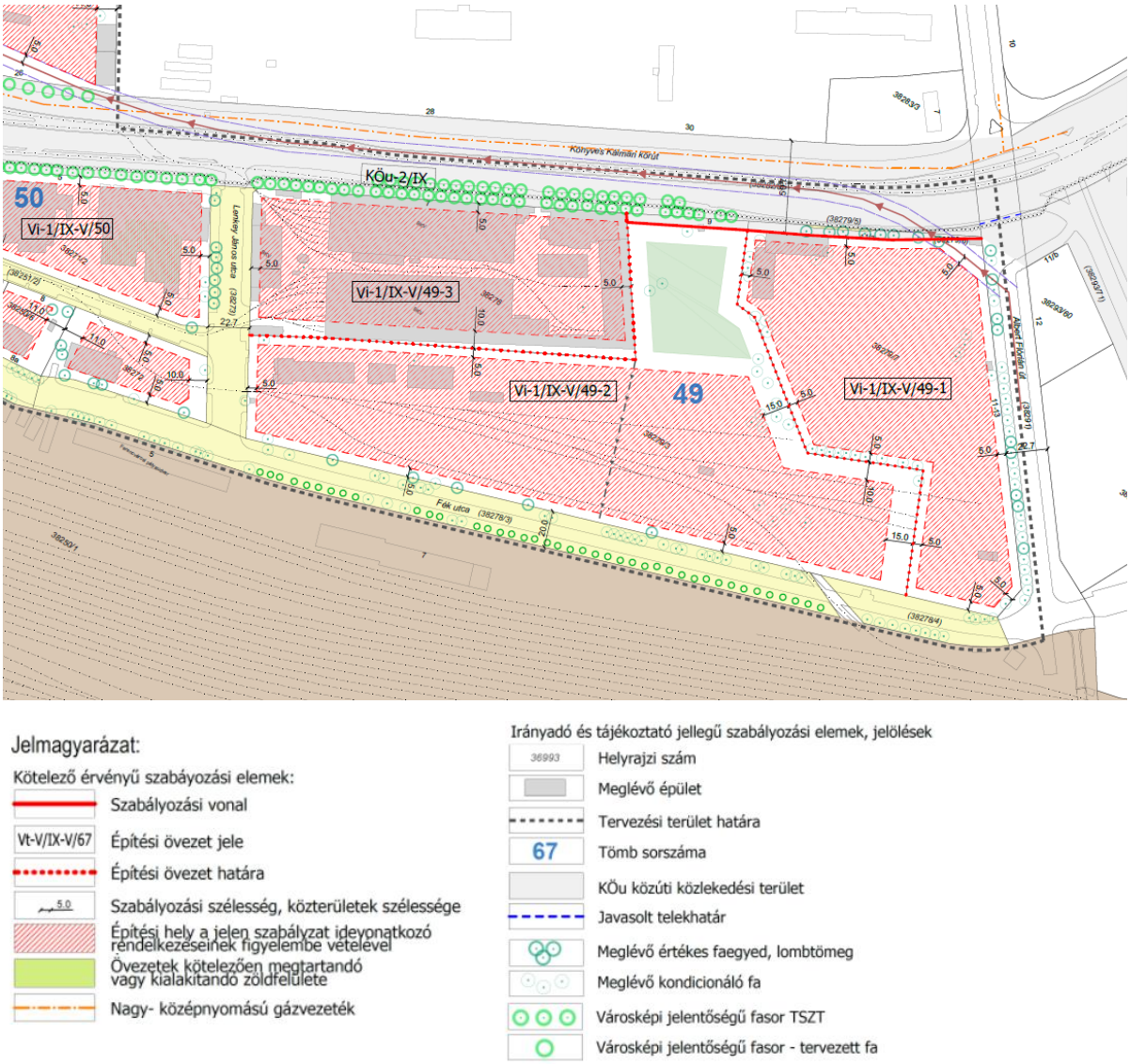
tömb száma	építési övezet jele	övezet területe m^2 (tájékoztató adat)	telekméret m^2 minimum	beépítés módja	beépítés mértéke % telekre vonatkozó maximum	beépítés mértéke % telekre vonatkozóan terepszint alatt maximum	szint területi mutató általános bruttó m^2/telek m^2 maximum	szintterületi mutató parkolás m^2/telek m^2 telekre vonatkozó maximum	zöld felületi mutató min % telekre vonatkozó minimum	épület magasság m minimum	épület magasság m maximum
49	Vi-1/IX-V/49-1	19 472	4000	SZ,HZ,Z	**80*/60**	**90**	**4,5**	**2,5**	20	6,0**/18,0	45,0
	Vi-1/IX-V/49-2	34 348	10000	SZ,HZ,Z	**60**	**60**	**2,5**	**0,6**	25	6,0**/18,0	22,0
	Vi-1/IX-V/49-3	16 486	5000	SZ,HZ,Z	**65**	**65**	**3,5**	**1,0**	20	-	22,0

* kizárólag a földszinti szinten
** Fék utca mentén

A fenti táblázat értelmében (kiemelve a 38279/8 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó előírásokat), a **Vi-1/IX-V/49/1**, Vi-1/IX-V/49/2 és Vi-1/IX-V/49/3 jelű építési övezetekben **kialakítható legkisebb telekméret 4000**, 10000 és 5000. Mindhárom építési övezetben alkalmazható **szabadonálló, hézagosan zártsorú és zártsorú beépítési mód** is. **A beépítés mértéke 60**, 60 és 65%, azonban a **Vi-1/IX-V/49/1 jelű építési övezet esetében ez az érték a földszinti szint esetében akár 80% is lehet**. A **terepszint alatti beépítési mérték maximuma 90**, 60, 65%. **Telekre vonatkoztatandóan a szintterületi mutató mértéke 4,5**, 2,5 és 3,5 m^2/ m^2, míg a **parkolásra fordítható érték 2,5**, 0,6 és 1,0 m^2/ m^2. A kialakítandó minimum zöldfelület mértéke 20, 25 és 20%. Az **épület magassága** a Vi-1/IX-V/49/1 és a Vi-1/IX-V/49/2 építési övezetekre van megadva, ahol **a Fék utca mentén 6 m, egyébként 18 méter a minimum**, míg a **maximum** mindhárom építési övezetre meg van határozva: **45**, 22 és 22 méter. A Vi-1/IX-V/49/1 és Vi-1/IX-V/49/3 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírás szerint „a telekhatárok mentén a meglévő fasorok kiegészítendők és új fasorok telepítendők”, míg Vi-1/IX-V/49/2 jelű építési övezetre vonatkozóan „Az övezetben a szabályozási tervlapon jelölt területen zöldfelület alakítandó ki 1db lombhullató fa/100m2 sűrűségű fásítással. A telekhatárok mentén a meglévő fasorok kiegészítendők és új fasorok telepítendők” és „Az övezet területe elsődlegesen közlekedési kiszolgáló létesítmény (villamosremíz) elhelyezésére szolgál. Új épület létesítése esetén a területen a jelen rendelet”.

A 38279/9 hrsz.-ú ingatlan KÖu-2/IX jelű övezetbe sorolja a hatályos KÉSZ, mely elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál, ahol autómosó nem létesíthető. A KÖu jelű I. és II. rendű főutak számára szolgáló közúti közlekedési területeken a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg, azon rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely nem létesíthető. A KÖu jelű területeken újság-és virágárusító pavilon, jegyárusító automata, segélyhívó állomás, közcélú információs berendezés, a kerékpáros infrastruktúra és elektromos gépjárműtöltő berendezés létesítményei helyezhetők el.

Az alábbi tervlapkivágat könnyebb értelmezhetősége érdekében, a tervezési terület és a fejlesztési terület nem került külön jelölésre. A KÉSZ tervezési területének dél-keleti részét érinti a telepítési tanulmányterv tervezési területe, így az attól északra, keletre és délre fekvő területekre vonatkozóan nincs, illetve más kerületi szabályozási terv van hatályban, így a kivágat azokra vonatkozóan nem tartalmaz szabályozási elemet.



KÉSZ – 1. melléklet (szabályozási tervlap) – kivonat

A fenti tervlapkivágat alapján, a tervezéssel érintett ingatlan három építési övezetre tagolt, melyeket építési övezet határ választ el egymástól. Az övezetek jelentős részén építési hely van kijelölve, melyeken kívül épületet elhelyezni nem lehet. Ezek pontos helyzetét szabályozási szélességek segítik.

A fejlesztési terület között szabályozási vonal van, a 38279/9 hrsz.-ú ingatlan a Könyves Kálmán körút szélesítése miatt került kiszabályozásra. A Vi-1/IX-V/49/2 jelű építési övezetben a tervlapon jelölt területen zöldfelület alakítandó ki a részletes előírások alapján. A Könyves Kálmán körút alatt Nagy-középnyomású gázvezeték halad. A tervezési terület mentén városképi jelentőségű faegyedek, valamint meglévő kondicionáló fák találhatók, melyek kiegészítendők a Vi-1/IX-V/49/1 és Vi-1/IX-V/49/2 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírások alapján.

A szabályozási terven feltüntetésre került ugyan, de a jelmagyarázatban nem található a területen áthaladó nagy méretű, egyesített rendszerű szennyvízcsatorna és annak védősávja. A kerületi építési szabályzatban előírás nem vonatkozik a csatornára és védősávjára. A csatorna nyomvonala bizonytalan (*lásd 1.3. Közművizsgálatok – Csatornázás fejezet*), azonban az építési korlátozások miatt szükséges venni.

Ferencváros településterve – záró véleményezési dokumentáció

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedően készül az új településterv, mely a településfejlesztési tervből (továbbiakban: FVFT) és a rendezési tervekből áll. Ferencváros területére folyamatban lévő rendezési tervek közül, erre a területre az I. KÉSZ területi (továbbiakban: KÉSZ 1) hatálya terjed ki.

Ferencváros fejlesztési tervének operatív munkarészeként készül a cselekvési program, mely részletezi a fejlesztési célok elérése érdekében tervezett közép- és rövidtávú beavatkozásait, valamint a célok elérését szolgáló fejlesztési célterületek (akcióterületek) leírását. Az akcióterületeket (fővárosi és kerületi) lehatárolását a szabályozási terven is fel kell tüntetni, így a KÉSZ 1 záró véleményezési dokumentációja annak lehatárolását is tartalmazza.

Az FVFT záró véleményezési dokumentációja alapján a tervezési területet érinti az IX/5 jelű – Könyves Kálmán körúttól délre elhelyezkedő területek nevű kerületi akcióterület, amelynek kiemelten releváns részlete a fejlesztési cél szempontjából:

- A lakófunkció telepítése a környezeti terhelésekre figyelemmel lehetséges
- A terület beépülésével párhuzamosan a Fék utca és az Albert Flórián utca korszerűsítését el kell végezni, amelyben kiemelt szerepet kell kapjon a kerékpáros infrastruktúra fejlesztése. A magánterületeken kialakítható közhasználat céljára megnyitott területeknek támogatniuk kell a gyalogos és kerékpáros közlekedést.
- Az akcióterület építési telkein a Fővárosi településterv szerint magasház elhelyezhető. A Könyves Kálmán körút Albert Flórián út mentén elhelyezhető magasházak építésénél figyelembe szükséges venni az egységes kompozíció és a terület elhelyezkedéséből adódó harmonikus építészeti kialakítást.
- Az akcióterületen belül elhelyezkedő villamos járműtelep bővítése tervezett, amely a biztosított kétszintű területhasználat keretében a kompakt város elvének érvényesítése érdekében felülépíthető intézményi rendeltetéssel.
- A fejlesztések feltétele a talajszennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. Egy adott fejlesztés területének kármentesítését – amennyiben ez szükséges és még nem történt meg – a fejlesztés előkészítéseként kell elvégezni.
- Jelentős környezetterhelést eredményez a Könyves Kálmán körút forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A zajforrások mentén zajtól védendő funkció (pl. lakás, egészségügyi és oktatási intézmények, szabadidős és rekreációs létesítmények) elhelyezése csak passzív védelemmel (zajárnyékoló létesítmény kialakításával), vagy zajforrástól való megfelelő távolságban való telepítéssel, illetve a zajforrás irányába kevésbé érzékeny rendeltetések (pl. kereskedelem, szolgáltatás) telepítésével engedhető meg.

Az akcióterületet alátámasztva, az FTT-vel és a Ferencvárosi fejlesztési tervvel (FVFT) összhangban készült a KÉSZ 1 záró véleményezési dokumentációja.

A KÉSZ 1 javaslata az egyes, KÉSZ szerinti településrészeknek megfelelően tagoltan, tömbszámok alapján tett javaslatot a szabályozásra, így a 38276 és 38279/3 hrsz.-ú ingatlanokat VH/K-Közl-É/Vi-1/K és VH/K-Közl-É/Vi-1/49B jelű építési övezetekbe, míg a fejlesztéssel érintett terület 38279/8 hrsz.-ú ingatlanját VH/Vi-1/49A jelű építési övezetbe sorolja. A 38279/9 hrsz.-ú ingatlant KÖu-2 jelű, közúti közlekedési terület, I. rendű főútba javasolja a KÉSZ 1.

A **fejlesztési területen** az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45,0 méter lehet, valamint a a VH/K-Közl-É/Vi-1/49B jelű építési övezet felőli telekhatár mentén épülethézag alakítandó ki.

A fejlesztési területen a létesíthető és tiltott rendeltetések:

	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**
19	**VH/Vi-1/49A**	-	+	+	+	+	+	+	+	+

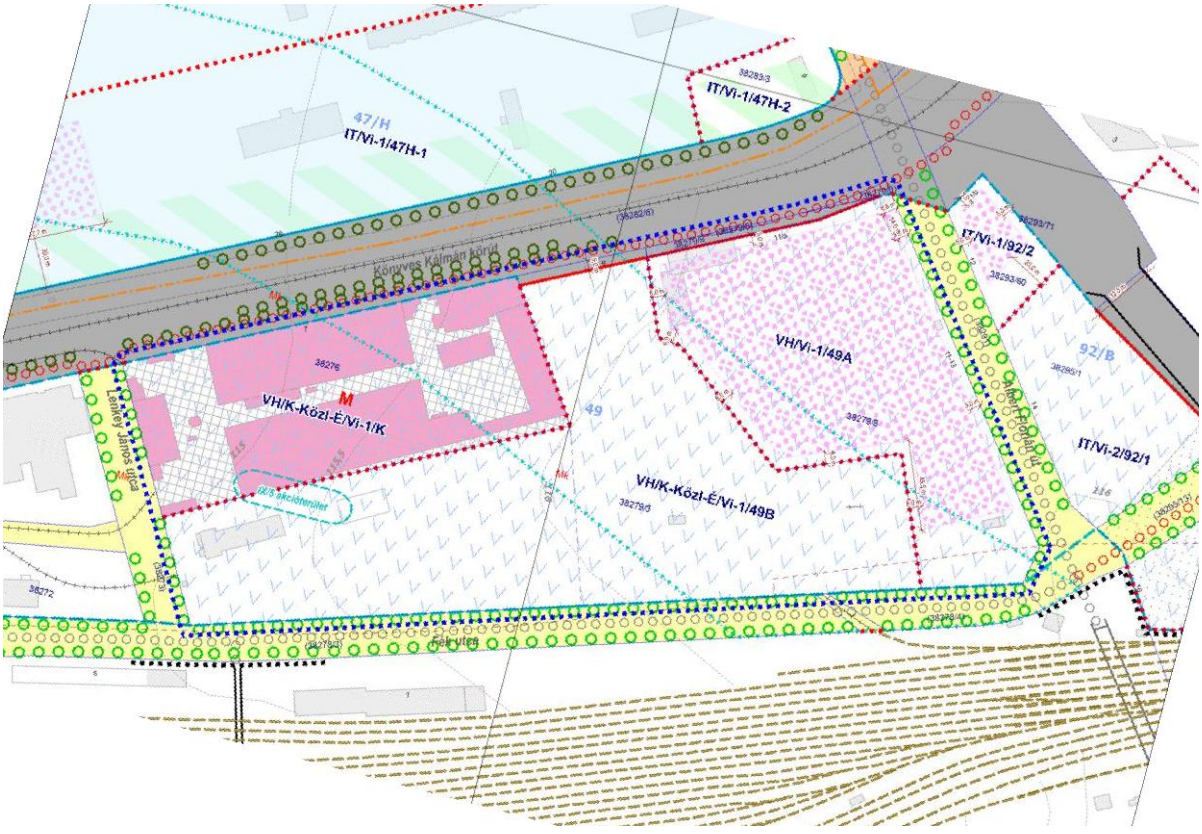
KÉSZ 1 – 3. melléklet (Építési övezetek, övezetek területén létesíthető és tiltott rendeltetések) - kivonat

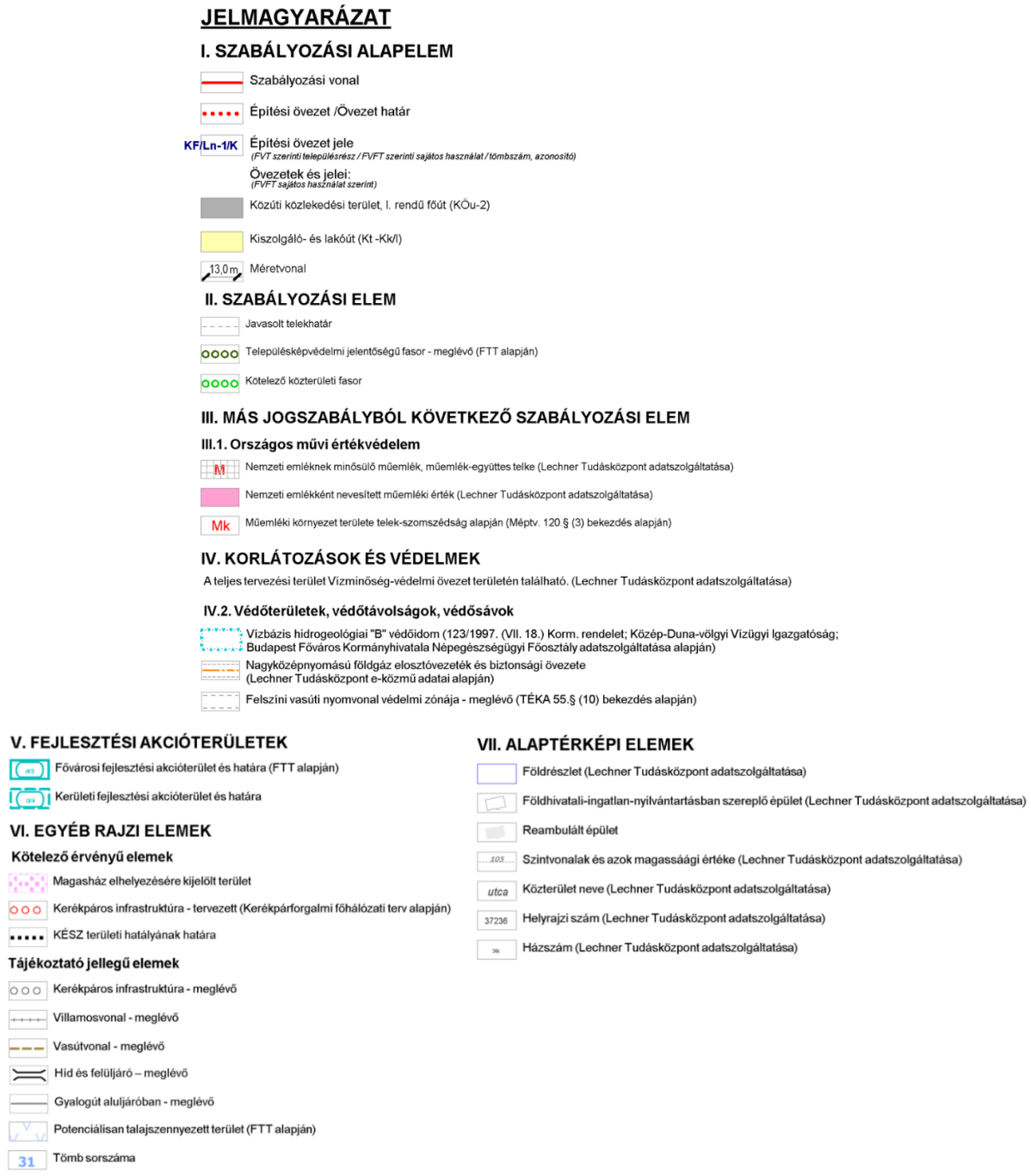
A fejlesztési területen a beépítési szabályainak paraméterei:

	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)**
19	**VH/Vi-1/49A**	3000	Z	80(fsz) /60	80	20	40	4,5	1,85

KÉSZ 1 – 4. melléklet (Építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei) – kivonat

A Szabályozási terv részlete:





KÉSZ 1 – 1. melléklet (szabályozási terv) – kivonat, kék szaggatott vonallal jelölve a telepítési tanulmányterv tervezési területét

2. A terület fejlesztési lehetőségei

2.1. Fejlesztési cél – létesíthető rendeltetések azonosítása

A telepítési tanulmányterv a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján „egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát." Jelen esetben nincs konkrét építési beruházással kapcsolatos fejlesztői döntés. A telepítési tanulmányterv célja, hogy feltárja, milyen rendeltetések elhelyezésére alkalmas a terület az alkalmassági vizsgálat és a jogszabályi környezet alapján. Tehát:

- milyen rendeltetések létesítésére alkalmas a terület,
- az egyes rendeltetések létesítésének milyen feltételei vannak,
- milyen rendeltetések létesítésére egyáltalán nem alkalmas.

A 38279/9 hrsz.-ú ingatlant a Könyves Kálmán körút szélesítése érdekében kiszabályozták közterületnek. A szabályozási vonal megtartandó, mivel a körút szélesítése továbbra is tervezett, az FTT alapján. A 38279/9 hrsz.-ú ingatlan – közút szélesítéstől eltérő – fejlesztése emiatt nem lehetséges.

A jövőbeli fejlesztéseket befolyásoló védelmek, korlátozások, tények – a terület fejlesztése során figyelembe veendő alkalmassági szempontok:

1. Pozíció

Az új fejlesztés esetében alapvető elvárás, hogy az a város meglévő, illetve tervezett szerkezeti struktúrájába integráltan jöjjön létre. Meg kell keresni az illeszkedés lehetőségét a táji és épített környezettel, a meglévő és tervezett infrastruktúra hálózatokkal, ugyanakkor a városszerkezetben tervezett változásoknak megfelelő egyedi és vonzó karaktert kell kialakítani. A tervezés során előrelátó módon kell meghatározni a fejlesztés jellemzőit, a hely belső szerkezetét, a használati módot és a különböző beépítési mutatókat, kiemelten a Könyves Kálmán körút menti térfal határozott karakterű megjelenéséhez és a tömb belsőben csendesebb, minőségi szabadterek, zöldfelületek kialakítására.

Városszerkezeti és közlekedési kapcsolatok	A tervezési terület szerkezeti jelentőségű közlekedési kapcsolatrendszere jól kiépített, tervezett úthálózati elem az FTT alapján a területet nem érinti A közösségi közlekedés számára városi kötöttpályás kapcsolat biztosított az 1-es villamosvonal Albert Flórián út, illetve Ferencváros vasútállomás – Málenkij Robot Emlékhely nevű villamosmegállójában, valamint a gyalogos elérési távolságra lévő M3-as metróvonal Népliget megállóján keresztül. Térségi szintű közösségi közlekedési kapcsolatot jelent a közeli Népliget autóbuszpályaudvar és Ferencváros vasútállomás (áthelyezése tervezett az Üllői úthoz). A terület hasznosíthatóságát meghatározza, hogy a településszerkezetet két meghatározó, kiemelten forgalmas, de telített főútvonala, a Könyves Kálmán körút és az M5 autópálya bevezető szakaszának csomópontjánál helyezkedik el. Ez utóbbi útvonal részét képező, a Déli körvasút keresztezését biztosító Gyáli úti felüljáró a területtől 50 méterre található. A tervezési terület környezetében főként közlekedési, intézményi vegyes és egészségügyi funkciójú területek váltják egymást, melyek rend szerint a körútra, vagy az arra merőleges utakra (Albert Flórián út, Üllői út) fűződnek fel. A területet délről határoló vasút elvágóhatású, annak túloldalán lakóterületek is találhatók, valamint további vegyes funkciójú épületek (intézmények, irodák). A közlekedési kapcsolatrendszer adottságai folytán a tervezési területen olyan funkciómix kialakítása célszerű, amely elsősorban a közösségi közlekedési hálózatokra épít és a fejlesztés mobilitási igényeinek kiszolgálásánál alacsony egyéni gépjárműközlekedési részarányt eredményez.
Központrendszerrel való kapcsolat	Az FTT részét képező Budapest stratégiaalapján „helyi központfejlesztés céltérsége"-ként tervezett a Lurdy-ház és környéke, mely a tervezési területhez legközelebb eső (~15 perces gyaloglással közelíthető meg) helyi központ. A tervezési területen olyan beruházások megvalósítását indokolt támogatni, amelyek bővítik a térség funkciókínálatát, így a tervezési területet a fővárosi hosszú távú városfejlesztési koncepció alapján „meglévő

	térségek vegyességét célzó fejlesztési térség"-ként, valamint „tematikus terület"-ként jelölt.
Területi szomszédságok	A tervezési területtől északra, a Könyves Kálmán körút északi oldalán található a Dél-Pesti Centrumkórház területe, mely fejlesztési akcióterületként is ki van jelölve. A terület közvetlen szomszédságában, az Üllői út mentén meghatározó a Groupama Aréna, valamint az MVM Dome nevű sportlétesítmények. Utóbbit érintően a Fék utca időszakos forgalmi lezárásokkal érintett, mivel annak mentén a sportlétesítmény parkolói kerültek kialakításra, melyek barnamezős, potenciális fejlesztési területek is egyben. A tervezési területen található a Ferencvárosi kocsiszín, valamint a Népligetnél autóbuszpályaudvar helyezkedik el. A Könyves Kálmán körúttól délre, kereskedelmi-szolgáltató egységek, irodák működnek, ahogyan a Groupama Aréna mellett is: Telekomszékház és Liberty Irodaház. A tervezési terület környezetében jelentős mennyiségű és kiterjedésű a funkcióváltásra tervezett fejlesztési terület, ezek átalakulása hosszú távon várható. A fejlesztési terület beépítése katalizátorként hathat a környező területekre.
Funkcionális összetettség	Jelenleg a tervezési terület nagyrészt használaton kívüli, vagy alulhasznosított. A Ferencvárosi kocsiszín telkét használják eredeti funkciójának megfelelően. Amelletti telek szintén a kocsiszínhez tartozóan hasznosított, valamint parkolásra is bérbe adják annak egy részét. A fejlesztési terület jelenleg szintén parkolóként hasznosított. A térség részben kialakult, vegyes funkcióval rendelkező terület, ahol néhány alapellátás elérhető gyalogos környezetben, sportrendeltetésekben és egyészségügyben kifejezetten funkciógazdag, azonban több alapvető vagy magasabbszintű ellátás már az átlag komfortos gyaloglási távolságon kívül (kb. 30 perc) érhető csak el.
Természeti és épített értékek	A fejlesztési területen nem található épített érték, azonban a tervezési terület nyugati részén lévő ipartörténeti műemlék együttes a Budapesti Közlekedési Zrt. Villamos Üzemigazgatóság Ferencváros Járműfenntartó Üzeme. A kocsiszín műemléki védettség alatt álló épületeit ma is használják. Természeti érték nem található a tervezési területen.
Szabadidős és rekreációs funkciók	A tervezési terület környezetében számos szabadidős és rekreációs funkció található. A Népliget (a területtől ~500 méterre) számos szabadidős tevékenységnek biztosít lehetőséget, többek között futásra, futballozásra, valamint a parkban játszótér is található. Az Üllői út mentén helyezkedik el a Groupama Aréna, mely futballmeccseknek, illetve az MVM Dome is, mely sporteseményeknek és koncerteknek ad otthont. A Könyves Kálmán körút túloldalán több sportcsarnok, sporttelephely is található.
Szennyező, zavaró hatások	A Könyves Kálmán körút és Gyáli út (M5 bevezető), valamint a vasútvonal érintettsége miatt zajterheléssel érintett, a Groupama Aréna és az MVM Dome időszakos zaj- és fényszennyezést okoz a területen. A korábbi ipari múlt eredményeképpen szennyezetté vált területen kármentesítés van folyamatban, amely a beavatkozás és monitoring fázisban tart.

2. Városi használat, funkciómix

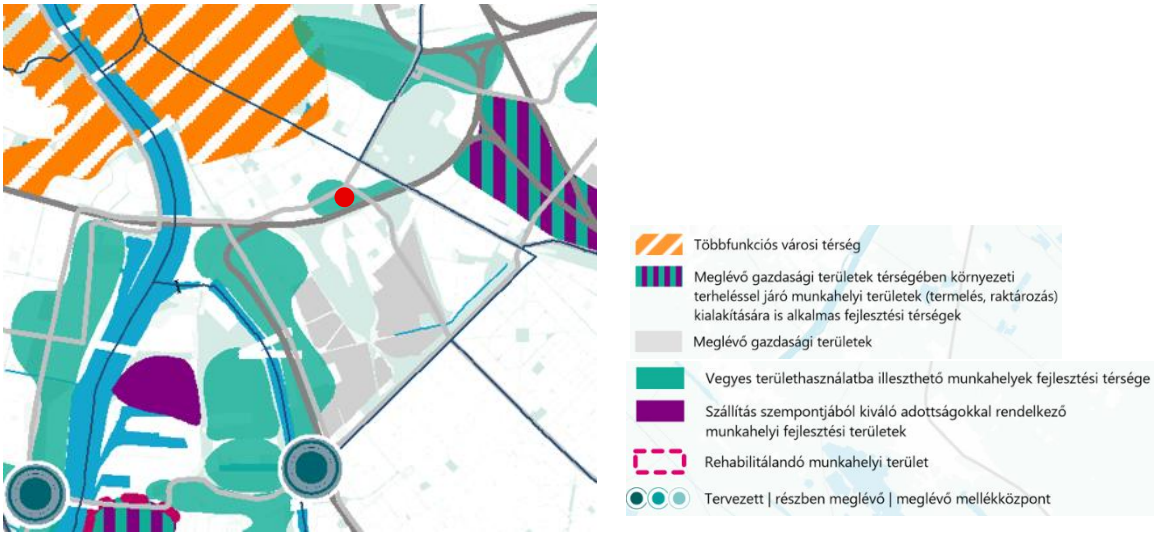
A terület hasznosításának megváltoztatása nemcsak az adott egység településen belüli helyzetére és szerepére, hanem a szomszédos területekre is hatással van, ezért az arányokat és a nagyságrendeket a helyi viszonyoknak megfelelően kell értelmezni.

Az Átmeneti zónában lakóterületekbe, lakóterületi fejlesztésekbe integrált munkahelyek kialakítása is támogatott, illetve törekedni kell az új zöldterületek és zöldhálózati kapcsolatok kialakítására, meglévők minőségi megújítására a tagolt városszerkezet érdekében.

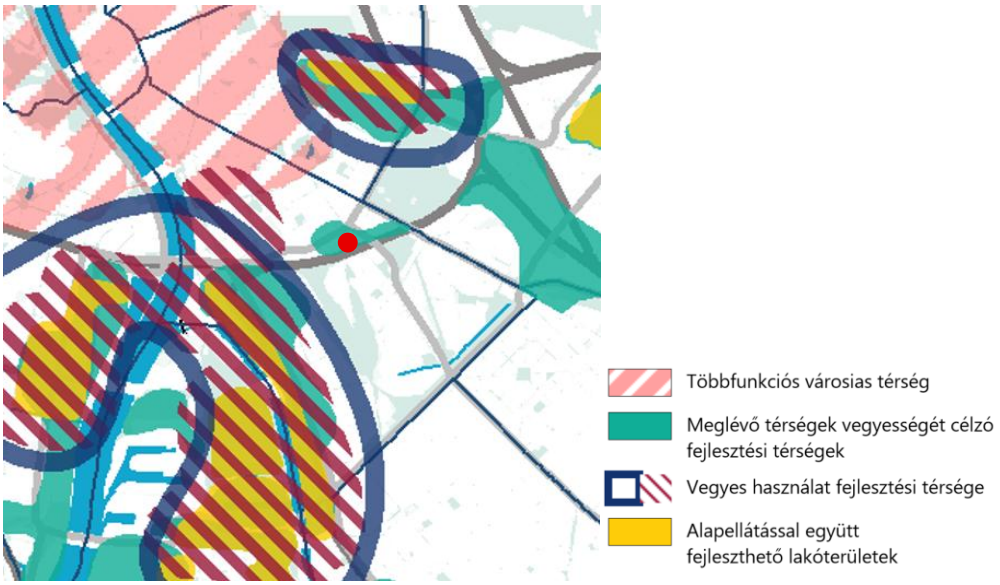
A tervezési terület egészét ***vegyes területhasználatba illeszthető munkahelyek fejlesztési* térsége, valamint meglévő *térségek vegyességét célzó fejlesztési térségek***ként jelöli Budapest stratégia.

A zavaró hatással nem járó gazdasági területek számára a tervezési terület megfelelő, hiszen az az átmeneti zóna felszabadult, infrastruktúrával ellátott, jelenleg alulhasznosított területei közé tartozik, melyet a véleményezési dokumentáció elsődleges célterületként nevez meg a munkahelyi területek potenciális fejlesztési helyszíneként (városszerkezeti szempontból kívánatos vegyes területhasználatba illeszthető). a meglévő funkciók kiegészítéseként javasolt fejleszteni, a helyváltoztatási igény és ezáltal

a környezetterhelés mérséklődésével l. A tervezési terület közúti kapcsolatai fejlesztési szempontból előnyösek.



12. ábra: Munkahelyek fejlesztési térségei (forrás: FTT)



29. ábra: Városszerkezet vegyességét célzó fejlesztési céltérségek (forrás: FTT)

A Fővárosi településterv Hosszú távú fejlesztési célok című fejezete alapján atervezési területhez lévő legközelebbi helyi központ a Lurdy-ház nevű bevásárlóközpont és térsége. A Mester utca és Könyves Kálmán körút találkozásánál lévő épületben irodák, kereskedelmi és szolgáltató egységek mellett, a térség egyetlen mozija is itt található, valamint rendezvényközpontként is üzemel a létesítmény. Az előnyös elhelyezkedésű központra további kereskedelmi-, szolgáltatóegységek és irodák kapcsolódnak, a Mester utca felől főként lakóépületek szegélyezik. A Parkerdő utca túlsó felén rekreációs funkciók helyezkednek el. A Lurdy-ház a Ferencváros vasútállomástól pár száz méterre, körülbelül 7 perces gyaloglási távolságra helyezkedik el. Javasolt a fejlesztési területet a központrendszerbe való kapcsolódás lehetőségét biztosítani.



30. ábra: Tervezett központrendszer (forrás: FTT)

Könyves Kálmán körút mentén, de kiemelten annak a sugárirányú utakkal való keresztezésénél irodák koncentrálódása figyelhető meg, mely sokszor párosul egyéb funkciókkal is. Ezen területek jellemzően fejlesztési céltérségek, és a központrendszer meglévő vagy tervezett szerves elemei.

A ferencvárosi irodapiac fővárosi jelentőségű, melyet főként a Soroksári út, Lechner Ödön fasor és a Könyves Kálmán körút térsége biztosít.

3. Mobilitás

A tervezési területtel közvetlenül határos a Könyves Kálmán körút, az Albert Flórián út és a Fék utcával, de közúti közlekedési szempontból az M5 autópályabevezető Gyáli úti felüljárója, az Üllői út és a Remíz utca is fontos szerepet tölt be a hasznostás tekintetében.

A főhálózati elemek (Könyves Kálmán körút, M5 autópálya bevezető szakasz, Üllői út) jelenleg is kapacitáshatáron működnek. A Könyves Kálmán körút jelenlegi keresztmetszeti adottságai távlatban nem változnak, kapacitás viszonyait a tervezett Dél-budapesti hidak (Galvani híd, Csepel-Albertfalva híd) megépítése módosítja majd a jövőben.

A tervezési terület jelenleg csak az Albert Flórián útról rendelkezik útcsatlakozással. A terület tervezett beépítésének megfelelő közúti kiszolgálásához várhatóan szükségessé válik az Albert Flórián út és Fék utca felújítás központú fejlesztése a Remíz utcáig.

A tervezési terület közösségi közlekedési kiszolgálása kiváló, 400-500 méteres gyaloglótávolságon belül elérhetők sűrű menetrendi kínálattal rendelkező kapacitív kötöttpályás eszközök, mint az M3 metró és az 1-es villamos. A helyközi, távolsági közlekedés szempontjából is kivételes lokációt jelent a terület az országos és térségi autóbuszforgalmat bonyolító Népliget autóbuszpályaudvar és a folyamatban levő Déli körvasút fejlesztés kapcsán felértékelődő Ferencváros vasútállomás közelsége.

A tervezési területen – annak közlekedési kapcsolatrendszere folytán – szinte minden típusú fejlesztés megvalósítható, azonban javasolt olyan funkciómix meghatározása (pl. iroda, lakás, egészségügyi szolgáltatás), mely egyrészt kihasználja a meglevő közösségi közlekedési adottságokat, másrészt alacsony egyéni közlekedési igénnyel bír a főúthálózati elemek telítettsége miatt.

A jelentős mértékű beépítés befogadására alkalmas telek közúti kapcsolatait elsősorban a több közlekedési főirány elérését biztosító (részlegesen kétirányusított) Albert Flórián út javasolt továbbra is biztosítani, vagy a Fék utca felől. Másodsorban a Könyves Kálmán körút is figyelembe vehető. Ez utóbbi egyetlen közlekedési főirány elérését biztosítja, amelyen útcsatlakozás létesítése esetében problémát jelent az M5 bevezető csomópontjának (jobbra kanyarodó sáv) közelsége, ezért azt kizárólag a telek Rákóczi híd fele eső szélén lehet megvalósítani. A két útcsatlakozás között, telken belüli forgalmi kapcsolat biztosítása javasolt.

Az ingatlanfejlesztés vonatkozásában fontos körülmény, hogy az alulhasznosított szomszédos telken levő Ferencváros kocsiszín várhatóan már középtávon felújításra, fejlesztésre kerül, annak érdekében, hogy a Budapesten folyamatban levő gördülőállomány megújításához, a korszerű alacsonypadlós villamosok kocsiszíni kiszolgálása biztosítható legyen. A kocsiszín bővítése a 38279/3 hrsz-ú telekre is kiterjedhet.

4. Minőségi városépítészet

A fejlesztések a sorolt alapelvek komplex szempontrendszerének együttes teljesülése esetén válhatnak jó minőségűvé. Az új fejlesztésű területek a városszerkezet adottságainak figyelembevételével, belső szerkezetük kedvező kialakítása révén illeszthetők szervesen a környezetükbe, ezért kulcsfontosságú kritérium a kialakuló struktúrák helyes meghatározása. Általános elvárás arányos városszerkezeti kompozíció megfogalmazása során, hogy a beépítés illeszkedjen a tágabb városszerkezetbe, keretei között jól működő funkcionális együttes legyen kialakítható.

Szemléleti és iránymutató dokumentum a településképi arculati kézikönyv, amely meghatározza azon városképi, építészeti és környezeti elveket, amelyek alapján a város arculatát alakítani kell – különösen fontos ez sugárutak, körutak, történelmi és jelentős városrészek esetében is. Településképi arculati kézikönyv készült egész Budapestre átfogóan, valamint azzal összhangban, részletesebben a budapesti kerületek is elkészítették a saját kerületük kézikönyvét.

A Könyves Kálmán körút – a Róbert Károly körút és a Hungária körút folytatása, a Hungária körút részeként – Budapest egyik kiemelt, nagyforgalmú körútja a pesti oldalon. A körút mentén jellemzően modern, nagy méretű beépítés található, főként irodaházak, kereskedelmi- és szolgáltató egységek, sportlétesítmények váltakozásával. A különböző funkciók és adottságok miatt (pl. kórház területe, rekreációs területek, park stb.) a körút mentén nem mindenhol alakult ki egybefüggő térfal, hangsúlyos építészeti elemek főként a tömbök sarokpontjain létesülnek. Mindezek hatására a körút ezen szakaszát lazább beépítés, visszahúzódó térfalak, valamint a fejlesztések révén folyamatosan változó utcakép jellemzi, de karaktere nagyvárosi, funkcionális, arculatát váltakozó alakú és léptékű épülettömbök játéka jellemzi. Ehhez illeszkedve javasolt a sarokpozícióval összhangban az új tömeg kialakítása.

A Könyves Kálmán körút mentén jellemzően – ahogyan a tervezési területen is – 45 méter legmagasabb ponttal rendelkező épületek elhelyezhetőségét biztosíthatja a kerületi szabályozási terv. A magasház téri kialakítását, a magasabb épületrészék elhelyezését a szomszédos területek ritmusához, a területre való rálátási kapcsolatok, a városi látvány feltárulások szempontjából javasolt meghatározni.

5. Zöldhálózat

A tervezési terület és környezete alacsony zöldfelületi aránnyal jellemezhető. Tágabb léptékben számos közkert/közpark javítja a terület zöldhálózati pozícióját.

A Fővárosi településterv hosszú távú és középtávú céljai között szerepel a tervezési területhez közel lévő közkertek, közparkok és a Népliget, mint városi park fejlesztése. Jövőbeli célkitűzés, hogy a környék annak a tervezett zöldgyűrűnek a részét képezze, amely belvárosi parkok láncolatát alkotja, különös tekintettel a Népliget, valamint a tervek szerint összvárosi jelentőségű Észak-Csepeli Városi park között. A tervezési területtől északra kisléptékű zöldfelületi-fejlesztések várhatók, melyek szorosan kapcsolódnak majd a magas zöldfelületi intenzitású területekhez.



31. ábra: Zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése (forrás: FTT)

A fejlesztések során törekedni kell a telek zöldfelületi arányának és biodiverzitásának növelésére a környezeti minőség javítása érdekében. Ahol a meglévő közművek lehetővé teszik, a településképi jelentőségű fasort kiegészíteni szükséges, különös tekintettel a tervezési területtel határos útszakaszra. A szomszédos Gyáli út fásítását és zöldsávjainak minőségi megújítása szintén célszerű. A tervezési terület közvetlen környezetének zöld szemléletű fejlesztésével növelhető a fejleszteni kívánt ingatlanok értéke, javítható a helyi mikroklíma, valamint esztétikus környezet alakítható ki.

6. Egészséges környezet

A terhelt térségi elhelyezkedése nagyban meghatározza a fejlesztési terület hasznosíthatóságának feltételeit. Környezetének jelentős közlekedési terhelését elsősorban a forgalmas útszakaszok, valamint déli irányból a rendezőpályaudvar eredményezi. A távolabb elhelyezkedő Üllői út és a Mester utca szintén számottevő forgalmat generál. A jelentős közlekedési eredetű zajterhelést és térségi légszennyezést a létesíthető rendeltetések meghatározása során kiemelten figyelembe kell venni, ezért előnyben részesítendők a kevésbé zajérzékeny funkciók. Azok a rendeltetések, amelyek alacsonyabb zajszintet igényelnek feltételekhez kötötten (passzív zajvédelem, megfelelő zajvédelmet biztosító beépítési struktúra) helyezhetők el. A terület környezeti terheléséhez hozzájárul a korábbi gazdasági tevékenység hatása. A múltban bekövetkezett talaj- és talajvízszennyezés felszámolása kármentesítési eljárás keretében folyamatban van, a terület hasznosíthatóságának feltétele a kármentesítési folyamat lezárulása.

Az egészséges környezet megteremtéséhez elengedhetetlen a zöldfelületek növelése a fejlesztés során. A közeli stadionok környezetét alacsony zöldfelületi arány és kiterjedt burkolt felületek jellemzik. A forgalom, a zöldfelületek hiánya, valamint az alkalmanként megjelenő nagy tömegek összességében rontják a tervezési terület levegőminőségét és nyugalmát, továbbá mérsékelten esztétikus környezetet eredményeznek. A tervezett zöldfelületeknek többszintes, biodiverz növényállománnyal alakítandók ki, minél nagyobb, összefüggőbb felületen, figyelemmel a fenntarthatósági szempontok betartására, valamint a szakértelemmel történő, ütemezett karbantartásra. A talajkapcsolatos növényzet mellett célszerű tetőkertek és zöldített teraszok létesítése is, különösen a magasabb épületek esetében. A növényzetnek számos kedvező hatása van a környezetre és az emberi szervezetre egyaránt: javítja a helyi mikroklímát, zaj- és pormegkötő szerepet tölt be, valamint pozitívan hat a fizikai és mentális egészségre.

7. Közművesítés

A terület környezetében lévő utcákban a közművek kiépültek, a terület teljes közművesítettsége biztosítható, azonban figyelembe kell venni az egyes szolgáltatók által meghatározott esetleges korlátozásokat.

A 38279/8 hrsz.-ú és a 38279/9 hrsz.-ú területek fejlesztésénél korlátot jelent, hogy ezen ingatlanok északkeleti részén bizonytalan nyomvonalon egyesített rendszerű szennyvíz főgyűjtőcsatorna, valamint hírközlési földkábelek haladnak át. A tervezés során figyelembe kell venni ezen vezetékek nyomvonalait, illetve védőtávolságait, vagy a közműszolgáltatók hozzájárulása esetén ezek kiválthatóak.

A területet továbbá érinti a Dunasétány DS-1 (B-43) kataszteri számú) kút hidrogeológiai B védőidoma. A védőidomra vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

A terület egésze vízminőség-védelmi terület övezetében található, amely övezetre a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet határoz meg korlátozásokat, előírásokat.

A magasabb rendű jogszabályi környezet szerinti kötöttségek

Az FTT alapján:

- a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet intézményi vegyes terület előírásai vonatkoznak a területre,
- a környezeti terhelés mértékétől függően a kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni azt a területet, ahol lakórendeltetés létesíthető, valamint rögzíteni szükséges a terhelés csökkentése érdekében elvárt építészeti megoldásokat,
- legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani az épületek legfelső építményszintjének zárófödémét.

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) kapcsolódó előírásai:

„önálló rendeltetési egység: *meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van”*

„13. A területek, építmények használata, rendeltetése
14. § (1) Az egyes területek általános használatához kapcsolódó, elhelyezhető fő- és egyéb rendeltetést a 15–39. § tartalmazza, amelyet a helyi építési szabályzatban a sajátos használat szerinti építési övezet, övezet lehatárolásakor, valamint az építési övezetben, övezetben elhelyezhető rendeltetések meghatározásakor figyelembe kell venni.
(2) A települési önkormányzat a településrendezési tervben – a fő- és egyéb rendeltetés mellett – többletrendeltetést is megállapíthat a (4) bekezdés a) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén, és az e rendelet szerinti egyéb rendeltetéseket kizárhatja a (4) bekezdés c) pontjában foglalt feltételek teljesülése esetén.
(3) Ha e rendelet vagy a településrendezési terv másként nem rendelkezik, az építési övezetben, övezetben elhelyezhető épület több rendeltetést is tartalmazhat. Ha e rendelet másként nem rendelkezik, a helyi építési szabályzat megállapíthatja az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát.
(4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többletrendeltetés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeltetését nem korlátozza, a többletrendeltetés mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki,

b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és

c) a települési önkormányzat az e rendelet szerinti általános használathoz kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg.

(5) Lakó rendeltetésnek lakóépület földszintjén történő elhelyezését a helyi építési szabályzat nem tilthatja meg.

(6) Minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető az előírások szerint elhelyezhető épület rendeltetésszerű használatát biztosító melléképítmény, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.”

„19. Intézményi vegyes terület

20. § (1) Az intézményi vegyes terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi vegyes területen elhelyezhető épület 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

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az intézményi vegyes területen az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000 m^2-t kivéve, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

(4) 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. (2026. január módosítás)

(5) Az intézményi vegyes területen nem helyezhető el:

a) nagykereskedelmi üzlet és raktár,

b) önálló üzemanyagtöltő állomás,

c) hulladék kezelésére és elhelyezésére szolgáló építmény, ide nem értve a gyűjtőhely építményét,

d) parkolóterület és gépjárműtároló a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, és

e) építményen kívüli építőanyag-kereskedelem.”

Zajvédelemre vonatkozó követelmények

A tervezési terület zajterhelése alapvetően a közúti és vasúti forgalomból eredeztethető. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló ***27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet*** tartalmazza.

1. A közlekedési zajterhelés határértékei **Vi-1/IX-V/49-1 területre** vonatkozóan:

Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM'kö}$ megítélési szintre (dB)					
	kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		**az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbuszpályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől származó zajra**	
	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	**nappal 06–22 óra**	**éjjel 22–06 óra**
Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	**65**	**55**
Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

13. táblázat: A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékek (forrás: 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelet 3. melléklet)

Új épület létesítése esetén a zaj terhelési határértékei az épületek zajtól védendő helyiségeiben a következők:

Zajtól védendő helyiség	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)	
	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1. Kórtermek és betegszobák	35	30
2. Tantermek, előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek, hálóhelyiségek bölcsődékben és óvodákban	40	-
3. Lakószobák lakóépületekben	40	30
4. Lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben	45	35
5. Étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben	45	-
6. Szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei	50	-

7. Éttermek, eszpresszók	55	-
8. Nagy- és kiskereskedelmi épületek eladóterei, vendéglátó helyiségei, a váróterem	60	-

14. táblázat: A zajtól védendő helyiségek zajterhelési határértékei (forrás: 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet)

A rendeltetések elhelyezhetősége szempontjából további releváns jogszabály a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló ***3/2002. (II. 8.) SzCsM–EüM együttes rendelet***. Az 5. számú melléklet a munkahelyen a munkavégzés során a dolgozót érő zaj egyenértékű A-hangnyomásszint értékeit tartalmazza:

1. Fokozott figyelmet igénylő munkavégzés során a dolgozót érő zaj egyenértékű A-hangnyomásszintje – egyéni hallásvédő eszköz alkalmazása nélkül sem – haladhatja meg az alábbi értékeket:

a) speciális orvosi vizsgálóhelységek (CT, UH, MR, RTG stb.), olvasótermek, 40 dB,
b) orvosi rendelők, repülés irányítói munkahelyek, zajvédelmi szempontból fokozottan igényes irodai munkahelyek (tervező, programozó, kutató-fejlesztő labor zajforrás nélkül stb.) 50 dB,
c) irodai munkahelyek, ügyfélirodák, analitikai laboratóriumok 60 dB,
d) művezetői irodák, zajvédő fülkék, vezérlőpult vagy vezérlőfülke telefonos kapcsolattal. Mikro-elektronikai és mikro-finommechanikai munkahelyek, telefonközpontok, diszpécserközpontok 65 dB,
e) fokozott figyelmet igénylő fizikai munkavégzés (elektro-, finommechanikai műszerész, MEO, precíziós munka stb.) 70 dB,
f) vezérlőpult vagy vezérlőfülke telefonos kapcsolat nélkül, összeszerelői munkahelyek elektronikai, finommechanikai, optikai üzemekben, laboratóriumok gépi zajforrással 80 dB.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet

A területet továbbá érinti a Dunasétány DS-1 (B-43) kataszteri számú) kút hidrogeológiai B védőidoma. A védőidomra vonatkozó korlátozásokat a Korm. rendelet 13. §-a tartalmazza:

(1) A hidrogeológiai védőidomokban és a védőövezetek területén:
a) tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;
b) tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében
ba) csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,
bb) 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,
bc) olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;
c) olyan vegyi anyaggal, amely a vizet károsíthatja, vagy amelyből a víz minőségét károsító anyagok oldódhatnak ki, csak zárt építményben szabad dolgozni;
d) a növénytermesztésre a 12. § (2) és (3) bekezdésben leírtakat kell értelemszerűen alkalmazni;
e) önellátást szolgáló állattartás megengedett, de azt meghaladó mértékű állattartás és víziszárnyas telep csak a ,,B'' zónában lehetséges –, a hulladék (trágya) kezelése és tárolása során úgy kell eljárni, hogy a talaj és a talajvíz ne szennyeződhessen (így például a trágyalét vízzáró tartályban vagy medencében kell gyűjteni, és ellenőrzött módon, a hidrogeológiai védőövezeten kívül vagy legfeljebb annak ,,B'' zónájában lehet felhasználni);
f) meglévő tárolóhelyen bármely, a vizet károsító folyékony anyagot csak úgy szabad tárolni, hogy
fa) a tárolótartály állapota kívülről is bármikor ellenőrizhető legyen, vagy

fb) az üzemeltető a vízügyi hatóság által engedélyezett módon tervezett és üzemeltetett rendszer segítségével rendszeresen ellenőrizze, hogy nem kerül-e károsító anyag a felszín alatti vízbe;
g) a vizet károsító folyékony anyagok tárolására szolgáló új tárolóhelyet úgy kell kialakítani, hogy
ga) a tárolótartály állapota kívülről bármikor ellenőrizhető legyen,
gb) a tárolótartály olyan vízzárófalú teknőben vagy tartályban legyen, amely – meghibásodás esetén – a teljes tárolt folyadékmennyiséget befogadja;
h) a vízre veszélyes anyagot (így például ásványolajtermék) szállító csővezetéket a területen akkor lehet átvezetni, ha a vezeték biztonságát (így például külön burkolattal) megteremtik, gondoskodnak a vezeték rendszeres (így például havi ultrahangos) ellenőrzéséről és azt csőtörés esetére leállító automatikával látják el.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

A terület egésze vízminőség-védelmi terület övezetében található, amelyre az MvM rendelet 5. §-a az alábbi előírásokat írja elő:

(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Összefoglaló táblázat a magasabbrendű jogszabályi környezet szerinti rendeltetésekről:

Jelmagyarázat:

✓	*A terület a rendeltetés létesítésére alkalmas*
!	*A terület a rendeltetés létesítésére feltételekkel alkalmas*
X	*A terület a rendeltetés létesítésére nem alkalmas*

Rendeltetés	Rendeltetés értelmező rendelkezése	Rendeltetés zajvédelmi követelménye	Értékelés a területre vonatkozóan
Igazgatási	olyan rendeltetés, amely állami, önkormányzati vagy egyéb igazgatási, hivatali, hatósági feladatok ellátására szolgál	3/2002. (II. 8.) SzCsM–EüM együttes rendelet 5. számú melléklet c) pont	!
Nevelési, oktatási	olyan rendeltetés, amely gyermeknevelés, az alap-, közép- és felsőfokú oktatási tevékenység, szakképzés és felnőttképzés, valamint továbbképzés biztosítására szolgál	27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 2. pont	!
Egészségügyi	olyan rendeltetés, amely fekvő- és járóbeteg-ellátás, megelőző, illetve rehabilitációs ellátást végző egészségügyi szolgáltatás, gyógyszerellátás, valamint egészségügyi kutatás-fejlesztés biztosítására szolgál	27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 1. pont	!
Szociális	olyan rendeltetés, amely a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapellátás és gyermekvédelmi szakellátás, valamint az idősellátás és -gondozás biztosítására szolgál	zajérzékenység szempontjából megfeleltethető a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 2. és 3. pontjának	!
Iroda	olyan rendeltetés, amely ügyintézés, ügykezelés, igazgatás, szellemi szolgáltatási tevékenység biztosítására szolgál	3/2002. (II. 8.) SzCsM–EüM együttes rendelet 5. számú melléklet c) pont	!
Kereskedelmi, szolgáltató	helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés: olyan rendeltetés, amely jellemzően az adott településrészen élő lakosság napi fogyasztási cikkekkel és szolgáltatásokkal történő ellátását szolgálja *(Új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000 m^2-t kivéve, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.)*	27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 8. pont	!
Vendéglátó	olyan rendeltetés, amely ételek, italok helyben fogyasztását és ezzel összefüggő szórakoztatás vagy más szolgáltatás nyújtás lehetőségét biztosítja	27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 7. pont	!
Szállás jellegű	olyan rendeltetés, amely üzleti jellegű, nem életvitelszerű huzamos éjszakai ott-tartózkodás, pihenés biztosítására és az ezzel közvetlenül összefüggő kényelmi és ellátási szolgáltatás nyújtására szolgál	27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 4. és 6. pont	!

Diákszállás	olyan rendeltetés, amely hosszabb időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál az alap- vagy középfokú oktatásban, illetve felsőoktatási képzésben résztvevő személyek számára;	27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 4. és 6. pont	!
Munkásszállás	olyan rendeltetés, amely hosszabb átmeneti időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál, elsődlegesen munkavállalók számára	27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 4. és 6. pont	!
Kulturális	olyan rendeltetés, amely kiállítás, előadás, rendezvény szervezése és tartása, ismeretterjesztés, művelődés, egyéb szórakoztatás biztosítására szolgál, ideértve a cirkuszi előadás állandó helyszínen történő biztosítását	zajérzékenység szempontjából részben megfeleltethető a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 2. pontjának	!
Közösségi szórakoztató	olyan rendeltetés, amely rendezvény, előadás, kiállítás, táncmulatság szervezése és tartása, művelődés, szórakoztatás, vidámpark biztosítására szolgál;	kevésbé zajérzékeny, zajérzékenység szempontjából részben megfeleltethető a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 2. pontjának	!
Hitéleti	olyan rendeltetés, amely a bejegyzett vallási közösség vallási vagy azzal közvetlenül összefüggő más tevékenységéhez kapcsolódó használati célját szolgálja	zajérzékenység szempontjából megfeleltethető a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 2. pontjának	!
Sport	olyan rendeltetés, amely sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás biztosítására szolgál	kevésbé zajérzékeny	✓
Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés	Nincs értelmező rendelkezés.	3/2002. (II. 8.) SzCsM–EüM együttes rendelet 5. számú melléklet b) és c) pont	!
Parkolóház	a szintterületének több mint felében egyszerre több gépjármű tárolására szolgáló építmény	nem zajérzékeny	✓
Lakó	Nincs értelmező rendelkezés. *önálló lakóépület: a közös használatú helyiségeken kívül kizárólag lakó rendeltetést és az azt kiszolgáló helyiségeket tartalmazó épület* *(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.)*	27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet 4. melléklet 3.,5. és 6. pont	!

15. táblázat: Összefoglaló táblázat a magasabbrendű jogszabályi környezet szerinti rendeltetések

Lehetséges többletrendeltetés (**állami főépítészi engedéllyel, a főrendeltetés korlátozása nélkül**!):

Többlet-rendeltetés	Többletrendeltetés értelmező rendelkezése	Többletrendeltetés zajvédelmi követelménye	Értékelés a területre vonatkozóan
Gazdasági	olyan rendeltetés, amely termelés, nyersanyagok felhasználása, javak előállítása, újrahasznosítása, szerelése, csomagolása, tárolása, értékesítése, szállítása és ezekkel összefüggő üzleti szolgáltatás biztosítására szolgál	nem zajérzékeny	✓
Raktár, raktározás és logisztika	olyan rendeltetés, amely a gyártáshoz, nagy- és kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó termékek, javak tárolásának, csomagolásának biztosítására szolgál	nem zajérzékeny	✓
Ipari	olyan rendeltetés, amely anyagi javak gyártására irányuló rendszeres üzletszerű ipari tevékenység biztosítására szolgál	nem zajérzékeny	✓

16. táblázat: Lehetséges többletrendeltetés

Tetőkertekre vonatkozó követelmények

*A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA)*** előírja a zöldtetőkkel kapcsolatos követelményeket, melynek ***49. § (5)** bekezdése szerint „a zöldtetőbe az egybefüggő, legalább 10 m^2 területű zöldfelületek számíthatók be.”* A TÉKA meghatározza továbbá a zöldtetők zöldfelületbe történő beszámítását is, melyet az alábbi táblázat foglal össze:

Az épített szerkezet feletti ültetőközeg rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A zöldtető összterületéből zöldfelületként számítható rész
8–11,9 cm ültetőközeg	extenzív zöldtető	20%
12–20,9 cm ültetőközeg	magas fajgazdagságú, extenzív zöldtető; legalább 30 különböző fajjal telepített, melyből a fajok legalább fele kétszikű	25%
21–40,9 cm ültetőközeg	egyszintes növényállományú, félintenzív zöldtető, nagyrészt közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	30%
21–40,9 cm ültetőközeg	egyszintes növényállományú, félintenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	35%
41–60,9 cm ültetőközeg	kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	40%
41–60,9 cm ültetőközeg	kétszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	45%
61–80,9 cm ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	55%
61–80,9 cm ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	60%
81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt közüzemi ivóvízzel való automata öntözéssel	75%
81 cm és annál vastagabb ültetőközeg	háromszintes növényállományú, intenzív zöldtető, nagyrészt csapadék- vagy szürkevízzel való öntözéssel	80%

17. táblázat: A legalább 10 m2-t elérő területű zöldtetők beszámítása a zöldfelületbe (Forrás: 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet)

2.2. Beépítési terv javaslatok

A telepítési tanulmánytervnek a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében az adott fejlesztéssel, módosítással érintett terület tekintetében tartalmaznia kell a változást szemléltető beépítési tervet. **Jelen esetben, mivel nincsen konkrét beruházói döntés a terület fejlesztését illetően, ezért a területre vonatkozó módosítási igény (bizonyos rendeltetések megengedése a KÉSZ-ben) alapján három beépítési terv javaslat készült, illusztrációként**. A javaslatok koncepcionális jellegűek, melyek során figyelembevételre kerültek a 2.1. fejezet szempontjai és a magasabb rendű jogszabályok vonatkozó előírásai is. A beépítési tervek kapcsán megrendelői igény, hogy különböző rendeltetések esetén a 38279/8 hrsz.-ú telket opcionálisan meg lehessen osztani, ennek megfelelően a beépítési tervekhez az esetleges telekmegosztást követően létrejövő új telkek vonatkozásában is tartalmaz kimutatást a fejezet. A tervezett beépítések a lehető legteljesebb mértékben kihasználják az általános célú szintterületi mutató által biztosított építési lehetőséget.

A beépítési tervekben érvényesíteni szükséges a kialakítandó zöldfelület minimális mértékét, amely jelen esetben 20%-ot jelent. Javasolt továbbá a többszintes, biodiverz növényállomány telepítése, az összefüggő zöldfelületek kialakítása. A talajkapcsolatos, teljes értékű zöldfelületek mellett zöldtetők is kialakítandók (extenzív zöldtetők, valamint kétszintes növényállományú, intenzív tetőkertek a mélygarázsok és épületek zárófödémén), a legkisebb zöldfelületi mértékbiztosítása céljából. A zöldtetők tervezése során ajánlott figyelmet fordítani az anyag-összeférhetőségre, a terhelésre vonatkozó előfeltételek betartására, a szél elleni védelemre, a páraterhelésre, a vízellátásra, vízelvezetésre, a tűzhatás elleni védelemre, valamint a leesés elleni védelemre. A zöldtetők létesítése során – különösen nagyobb méretű, kiterjedésű, illetve jelentős rétegrendi vastagságú kialakítás esetén – a fordított rétegrend alkalmazása javasolt. A beruházás mérete szintén ezt a megoldást indokolja, ugyanis ekkora léptékben nehézkessé válhat a szigorú vízszigetelés-védelmi protokoll betartása és betartatása.

A beépítési tervváltozatoknak megfelelően, az adott funkcióhoz és környezeti adottságokhoz igazodva kialakíthatók extenzív, intenzív, biodiverz, bioszolár és retrofit zöldtetők. Ahol arra lehetőség adódik, ott a minél fajgazdagabb, illetve zöldebb kialakítást ajánlott előnyben részesíteni, amelyre elsősorban az intenzív és biodiverz zöldtetők alkalmasak. Az utóbbiak az első évet követően viszonylag alacsony fenntartási igényűek. A Sedum-paplanos extenzív zöldtető szintén hatékony megoldást jelenthet a nagy kiterjedésű, talajkapcsolatos zöldfelületek kiegészítésére.

A beépítési tervek figyelembe veszik a jelentős közlekedési eredetű zajterhelést. Az épületek belső tereiben előírt zajterhelési határértékek teljesülése érdekében a kevésbé zajérzékeny funkciók megfelelő elhelyezése javasolt, míg az alacsonyabb zajszintet igénylő rendeltetések magasabb rendű jogszabályban meghatározott feltételek biztosítása mellett, passzív zajvédelmi megoldások és a zajhatásokat mérséklő beépítési struktúra alkalmazásával létesítendők.

„A” változat / lehetséges magánkórház funkció illusztrálása

A terület lehetővé teszi egy kb. 400 ágyas kórház létesítését. Ez egy nagy épület-komplexum, amelynek a város szempontjából is hangsúlyos eleme az aktív közönségforgalmat is lebonyolító a 35 méter magas (F+8) pontház. A többi, egymással belső kapcsolatban álló épületrész is a pontházzal megegyező magasságúak (F+8/9). A kórház gépjárművel történő kiszolgálása a Könyves Kálmán körút és a Gyáli út felől történik.

Javasolt funkció: teljes körű aktív (akut + fekvőbeteg + diagnosztika) ellátást nyújtó magánkórház. A telepítési tanulmányterv 400 ágy és a hozzá kapcsolódó klinikai fekvőbeteg-osztályok, speciális fekvőbeteg-osztályok, diagnosztikai és támogató orvosi osztályok, sürgősségi, valamint járóbeteg-ellátás kialakításával számol.

A telekhatárokkal párhuzamos zöldfelületek, a garázsfödémen, valamint az épületek zárófödémén tervezett zöldtető rendszerek biztosítják a 20% zöldfelület meglétét.

Funkciókhoz kapcsolódó becsült területkimutatás közlekedőterületekkel (bruttó szintterület):

- Fekvőbeteg osztályok: 44 500 m2
- Intenzív és speciális ellátás: 4 100 m2
- Műtéti és aneszteziológiai blokk: 5 100 m2
- Diagnosztika: 6 700 m2
- Sürgősségi és járóbeteg-ellátás: 12 900 m2
- Gyógyszertár és ellátás: 3 500 m2
- Üzemeltetés, adminisztráció: 10 200 m2

Összesen: 87 000 m2

tervezett beépítés / kórház funkció										
telek terület (m2)		beépítettség		szintterület		zöldfelület		parkolás		
		(m2)	(%)	(m2)	szf	(m2)	(%)	(m2)	szp	(db)
A1	19 492	10 870	55,8	87 630	4,50	3 890	20	12 412	0,64	200

18. táblázat: Területkimutatás - "A" változat

A kórház funkcióhoz minimálisan tartozó 50 várakozóhely parkolóterülete 1 szint mélygarázsban helyezkedik el, ahol a látogatói parkolók is helyet kapnak, ezért javasolt a 200 férőhely létesítése.

Az épület tetején közepes méretű (tipikus kórházi mentőhelikopter, pl.: EC145 / AW109) leszállási hely is kialakítható.

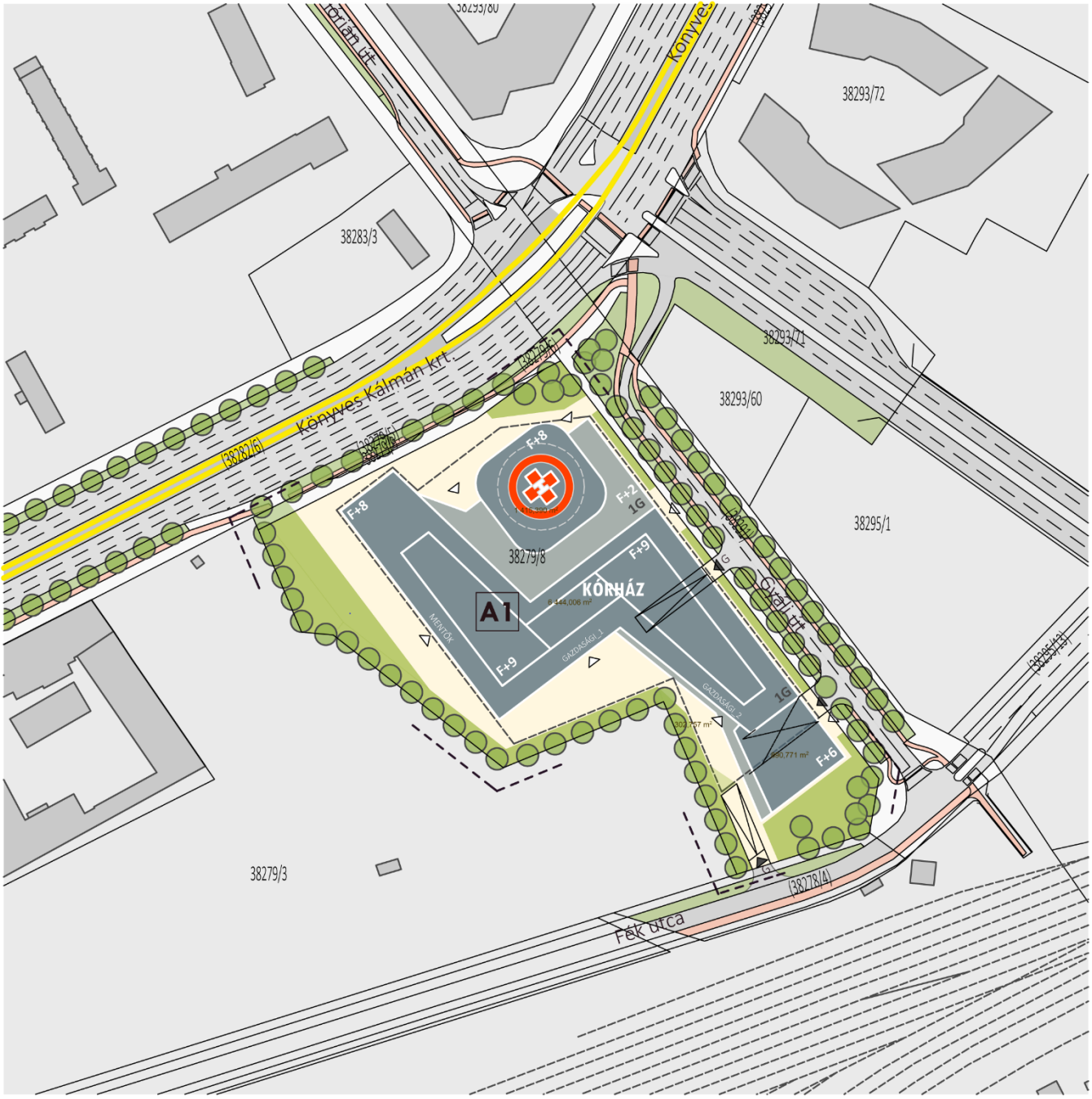
- TLOF (érkezési / parkoló felület): Ø 18m
- FATO (biztonságos megközelítési / indulási terület: Ø 24m
- Biztonsági zóna: Ø 32m



BEÉPÍTÉSI TERV

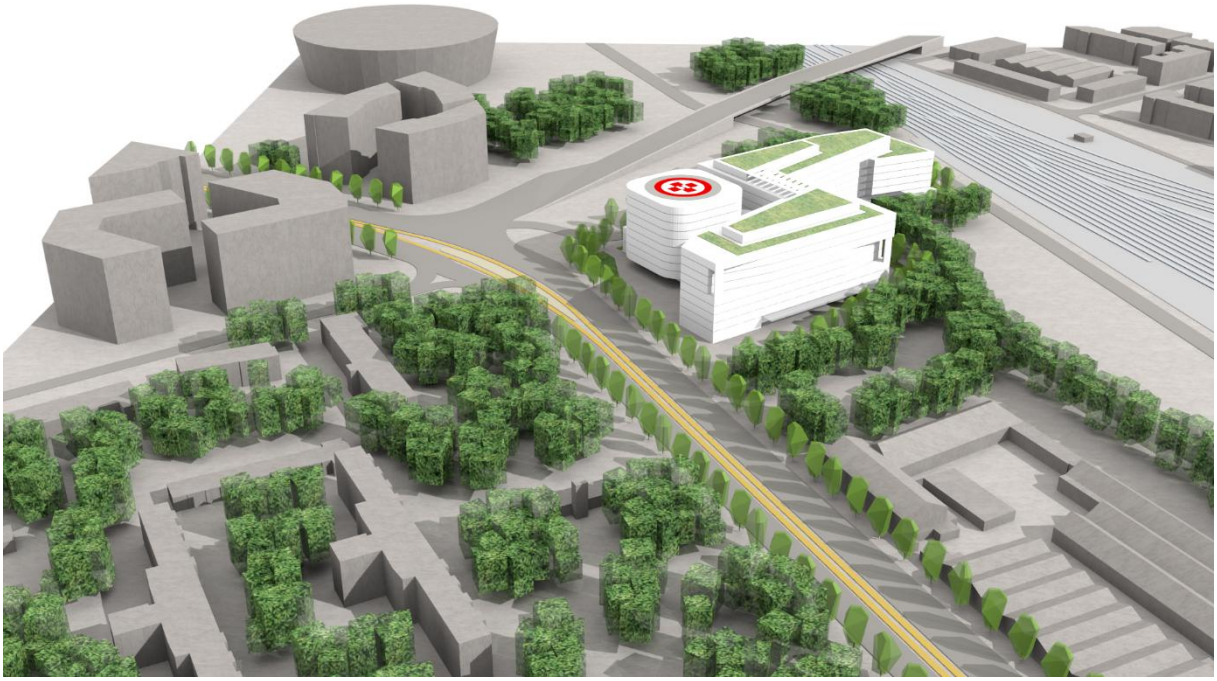
m=1:2000

"A" VÁLTOZAT / MAGÁNKÓRHÁZ



JELMAGYARÁZAT

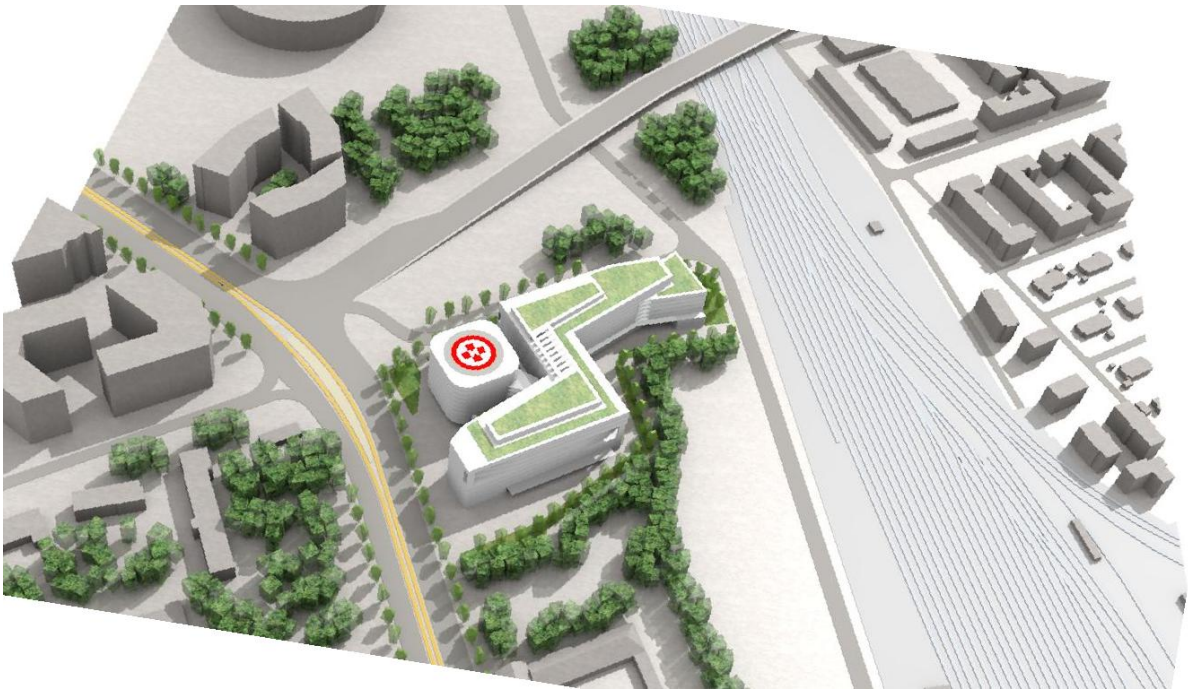
- fejlesztési terület
- meglévő épület
- tervezett épület / egészségügy
- térszín alatti garázs
- zöldtető garázsfödémen
- teljes értékű zöldfelület
- közterületi zöldfelület
- telken belüli burkolt felület gyalogos és gépjármű forgalom számára
- járda
- kerékpárút / kerékpársáv
- útpálya
- villamos pálya
- vasúti pálya



32. ábra: Magánkórház – tömegmodell – látvány nyugat felől



33. ábra: Magánkórház – tömegmodell – látvány kelet felől



34. ábra: Magánkórház – tömegmodell – felülnézeti látvány

„B” változat / lehetséges iroda – hotel funkció illusztrálása

A „B” változatban a fejlesztési terület két telekre osztása is lehetséges. Az egyik telken a hotelépület (B1), míg a másikon az irodaépületek (B2) helyezkednek el.

A fejlesztési területen az irodaház funkció dominál, amely mellett helyet kap – a Gyáli útra merőleges épületegyüttestől független, teljesen külön is működtethető, a tágabb környéket is kiszolgáló városi, középfolyosós, autóval és közösségi közlekedéssel is jól megközelíthető – szálloda. A két funkcionális egység között kapna helyett minden közösségi funkció (pl. vendéglátás, kisebb bérelhető termek stb.). A Könyves Kámán körút felőli irodaépület és a hotel tömeg párkányvonala 35 méter, a többi irodaépület magassága is azonos, (F+9/10). A beépítés ezáltal egyfajta egységet mutat. Az épületegyüttes autós kiszolgálása a Könyves Kálmán körút, valamint a Fék utca felől történik. A telekhatárokkal párhuzamos zöldfelületek, a garázsfödémen, valamint az épületek zárófödémén tervezett zöldtető rendszerek biztosítják a 20% zöldfelület meglétét.

BEÉPÍTÉSI TERV

m=1:2000

"B" VÁLTOZAT / IRODA, HOTEL



JELMAGYARÁZAT

- fejlesztési terület
- meglévő épület
- tervezett épület / iroda funkció
- tervezett épület / szállás funkció
- térszín alatti garázs
- zöldtető garázsfödémen
- teljes értékű zöldfelület
- közterületi zöldfelület
- javasolt telekhatár
- telken belüli burkolt felület gyalogos és gépjármű forgalom számára
- járda
- kerékpárút / kerékpársáv
- útpálya
- villamos pálya
- vasúti pálya

tervezett beépítés / hotel és iroda funkció										
telek terület (m2)		beépítettség		szintterület		zöldfelület		parkolás		
		(m2)	(%)	(m2)	szf	(m2)	(%)	(m2)	szp	(db)
B1	5 610	2 416	43,1	25 225	4,50	1 122	20	9 273	1,65	252
B2	13 882	7 970	57,41	62 448*	4,50	2 776	20	25 692	1,85	914

19. táblázat: Területkimutatás - "B" változat

* Megjegyzés: funkcionális célú szintterület terhére a földszinten 58 parkolóhely kerül kialakításra.

hotel funkció			iroda funkció	
bruttó szintterület (m2)	szobaszám (GFA/room:50m2) (db)	parkoló (db)	bruttó szintterület (m2)	parkoló földszinten és térszín alatt (db)
25 229	505	252	60 916	914

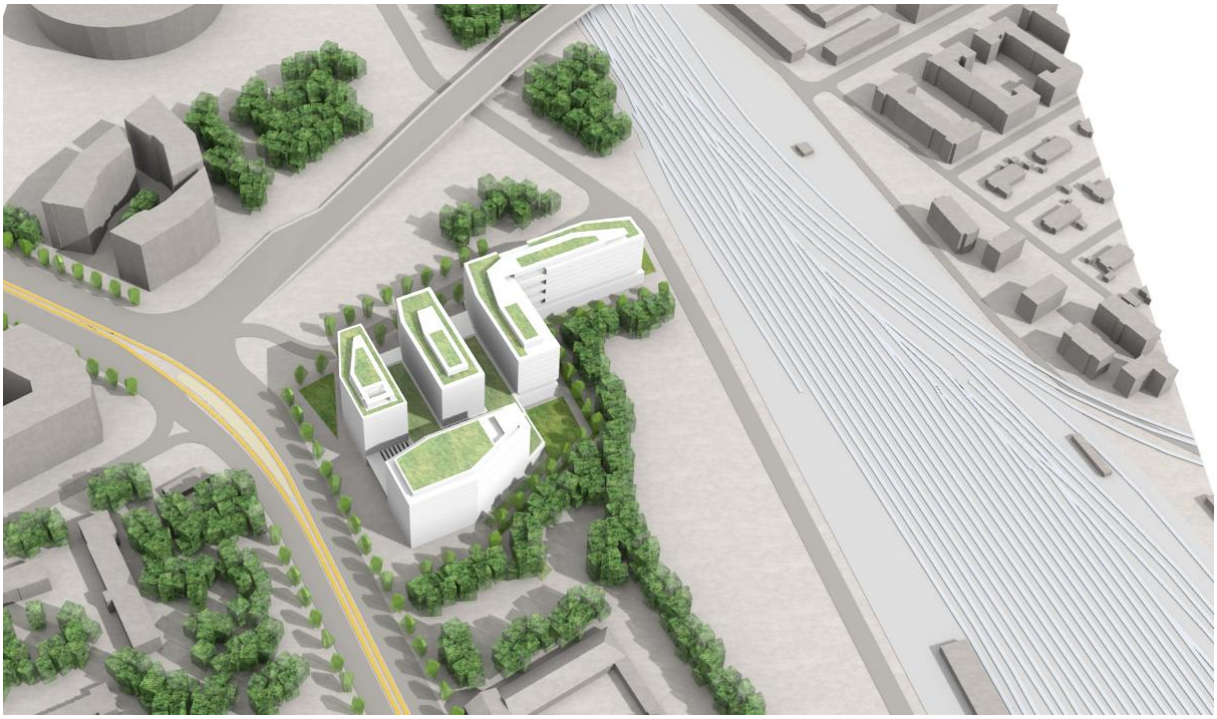
20. táblázat: Területkimutatás, szobaszámok, parkolószámok - "B" változat



35. ábra: Hotel és irodaépületek -tömegmodell – látvány nyugat felől



36. ábra: Hotel és irodaépületek -tömegmodell – látvány kelet felől



37. ábra: Hotel és irodaépületek -tömegmodell – felülnézeti látvány

„C” változat / lehetséges lakó – iroda / hotel funkció illusztrálása

A „C” változat is a fejlesztési területet két telekre osztását illusztrációja, az előzőtől eltérő geometriával. Az egyik telken iroda és hotelépület (C1), míg a másikon lakóépületek (C2) helyezkednek el.

A tervezett beépítés szintén maximálisan kihasználja az építhető szintterület mértékét. A Könyves Kálmán körúttal párhuzamos hullámos két funkciójú épülettömeg (F+9/10) markánsan csökkenti a C2 jelű telek lakóépületekkel beépített részeinek hangterhelését. A lakóépületek tömegalakítása lehetővé teszi a benapozás és a tömb átszellőzésének biztosítását, a sűrű beépítés ellenére igyekszik megvalósítani az élhető lakókörnyezet létrejöttét. Az épületegyüttes a Könyves Kálmán körút felől, továbbá a Gyáli út, valamint a Fék utca felől is megközelíthető. A telekhatárokkal párhuzamos zöldfelületek, a garázsfödémen, valamint az épületek zárófödémén tervezett zöldtető rendszerek biztosítják a 20% zöldfelület meglétét.

tervezett beépítés / iroda és hotel, illetve lakó funkció										
telek terület (m2)		beépítettség		bruttó szintterület		zöldfelület		parkolás		
		(m2)	(%)	(m2)	szf	(m2)	(%)	(m2)	szp	(db)
C1	5 737	2 414	42,1	25 798*	4,50	1 147	20	10 610	1,85	258
C2	13 755	7 108	52	61 868	4,50	2 751	20	23 384	1,70	343

21. táblázat: Területkimutatás - "C" változat

* Megjegyzés: funkcionális célú szintterület terhére a földszinten 23 parkolóhely kerül kialakításra.

lakó funkció				iroda funkció		hotel funkció			bölcsőde funkció	
bruttó szintterület (m2)	hasznos lakó szintterület (m2)	lakás -szám	parkoló (db)	bruttó szintterület (m2)	parkoló térszín alatt (db)	bruttó szintterület (m2)	szobaszám (GFA/room: 50m2) (db)	parkoló (db)	bruttó szintterület (m2)	parkoló (db)
61 568	44 200	680	340	12 896	193	12 896	258	65	300	3

22. táblázat: Területkimutatás, lakásszámok, irodaterület, szobaszámok, parkolószámok - "C" változat

BEÉPÍTÉSI TERV

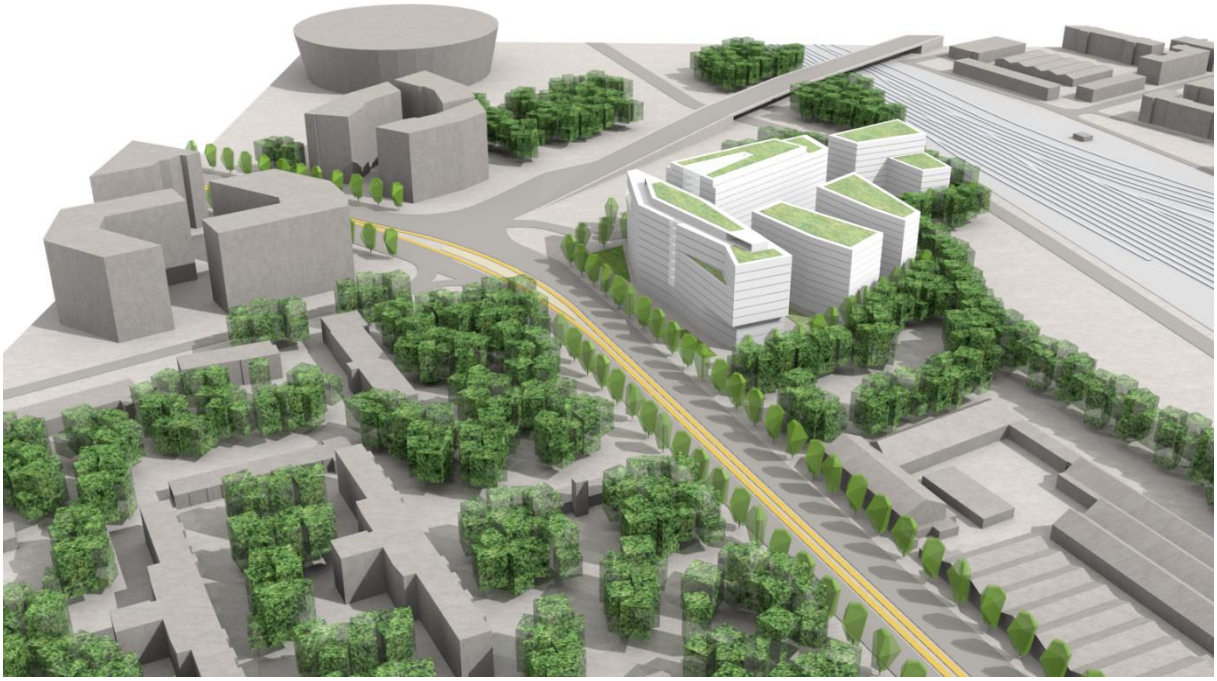
m=1:2000

"C" VÁLTOZAT / LAKÓ, HOTEL ÉS IRODA



JELMAGYARÁZAT

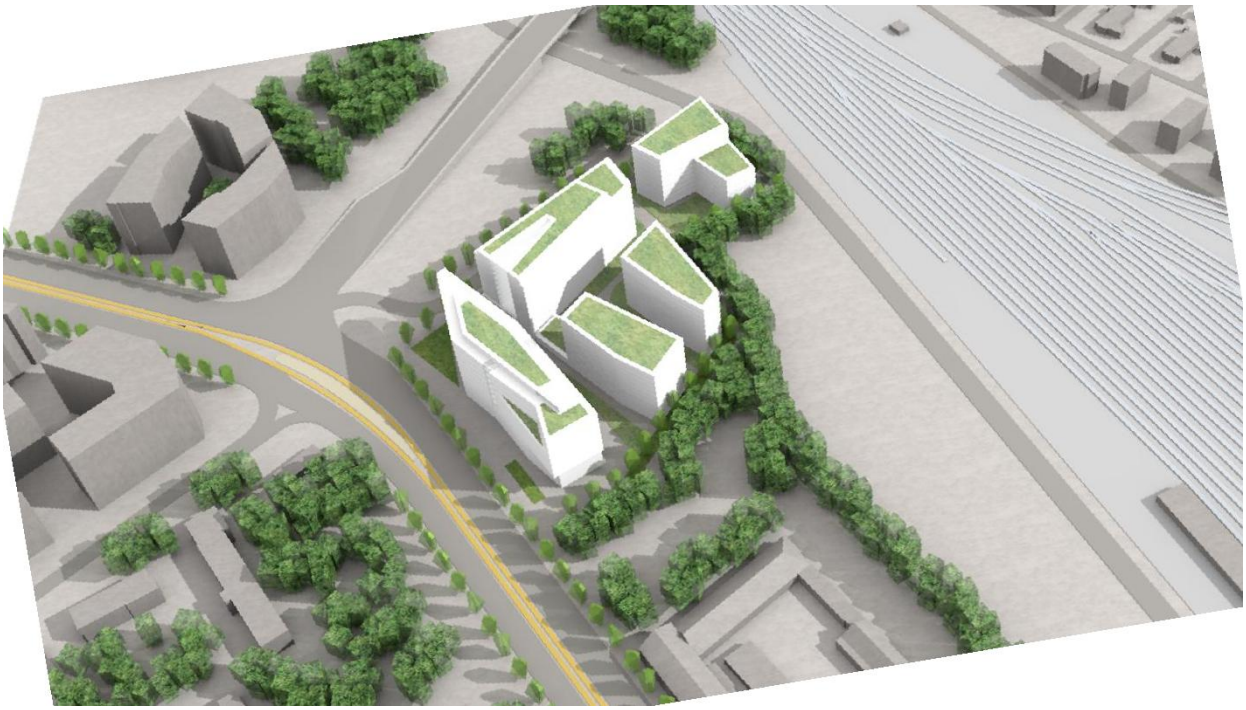
- fejlesztési terület
- meglévő épület
- tervezett épület / iroda funkció
- tervezett épület / lakó funkció
- térszín alatti garázs
- bölcsőde terület (fsz)
- zöldtető garázsfödémen
- teljes értékű zöldfelület
- javasolt telekhatár
- telken belüli burkolt felület gyalogos és gépjármű forgalom számára
- járda
- kerékpárút / kerékpársáv
- útpálya
- villamos pálya
- vasúti pálya



38. ábra: Iroda és lakóépületek -tömegmodell – látvány nyugat felől



39. ábra: Iroda és lakóépületek -tömegmodell – látvány kelet felől



40. ábra: Iroda és lakóépületek -tömegmodell – felülnézeti látvány

3. A beruházáshoz kapcsolódó infrastruktúra igények, szükséges fejlesztések

Az infrastruktúra számítások során az alábbi előzetes becslés szerint került figyelembevételre a várható lakosságszám növekmény és korosztályi összetétel:

1 lakásra jutó átlag lakosszám a IX. kerületben

	A népszámlálási lakónépesség (fő)	A lakások száma (db)	fő / lakás
2024	58 508	45 426	1,3

Tervezett lakásszám növekmény (db)	1 lakásra jutó lakosszám	Becsült lakosszám növekmény (fő)
680	1,3	**876**

23. táblázat: KSH népességadataiból számított, becsült lakosszám növekmény

Korosztályi megoszlás 2024-ben (fő):

Korosztály	Ferencvárosban	Budapesten
0-14	9,91%	12,6%
15-64	74,27%	66,2%
65-x	15,81%	21,2%

24. táblázat: Korosztályi megoszlás

Korosztály számított megoszlása a KSH korfa adatai alapján:

	Aránya	Becsült száma (fő)
0-2 évesek *(bölcsődés korosztály)*	2,06%	18
3-5 évesek *(óvodás korosztály)*	1,97%	17
6-14 évesek *(általános iskolás korosztály)*	5,89%	52
15-64 évesek	74,27%	650
65 év felettiek	15,81%	139

25. táblázat: Korosztályi megoszlás becslése

A szabályozási koncepció javaslata nem tartalmazza a területen építhető szintterület mennyiségének növelését, így emiatti többlet igény nem azonosítható. A prognosztizált használói növekedés iroda, közintézmény, kereskedelem stb. rendeltetések esetén a KÉSZ módosítási igénye nélkül is megvalósulhatnak. Növekményt a lakórendeltetés megengedéséhez kapcsolódóan lehet azonosítani a módosítási igény alapján, ez elsősorban a humán infrastruktúra vonatkozásában jelenthet új igény. A területen a használói forgalommal sok esetben ellentétes idejű, irányú lakossági használat jelenhetne meg a módosítás következményeként.

3.1. Közlekedési fejlesztések, igények, költségbecslés

Közlekedési infrastruktúra

A tervezési terület környezetében az országos infrastruktúrát a Déli körvasút képviseli, amelyen a történetének legnagyobb fejlesztése van jelenleg folyamatban. A teljes körű, a Duna-hidat is magába foglaló harmadik vágány építésével járó fejlesztés keretében új megállóhely létesül a Közvágóhídnál HÉV és villamos átszállási lehetőség biztosítása céljából. A fejlesztés részeként a jelenlegi Ferencváros vasútállomás megszűnik. A tervezett Népliget megálló építése azonban nem része a fejlesztés jelen ütemének, amely az Üllői úti metróval Ecseri úti állomásán történő átszállási lehetőségének biztosítása érdekében valósul majd meg. A tervezett Népliget megálló – hasonlóan a jelenlegi Ferencváros vasútállomáshoz – a tervezési területtől elfogadható gyaloglási távolságra (mintegy 700 méter) helyezkedik majd el, kedvezően befolyásolva a tervezési terület közlekedési kapcsolatrendszerét.
A Déli körvasút vasúti infrastruktúrájának védőtávolsága – kis mértékben, de – érinti a 38279/8 hrsz.-ú ingatlan déli végét. A közlekedési érdek védelmében az országos jogszabályok következtében az ingatlan beépítéséhez ezért a vasúti kezelő hozzájárulása is szükséges. A jelenlegi gyakorlat alapján a vasúti érdekeket biztosító feltételek (pl. a vasúti közlekedés káros hatásaiból származó terhelés miatti kártérítési igényekről való előzetes lemondás lakó funkció esetén, védőtávolságon kívüli épület elhelyezés) várhatóan nem fogják érdemben befolyásolni a telek beépítését.

A közeli Népliget autóbuszpályaudvar működésében változás nem várható, továbbra is kedvezően befolyásolja a tervezési terület közlekedési kapcsolatrendszerét. A 38279/8 hrsz.-ú ingatlan beépítését közvetlenül nem befolyásolja a közelsége.

A tervezési terület környezetében lévő fővárosi szintű közlekedési infrastruktúra főbb elemei véglegesnek tekinthetők, a Könyves Kálmán körút az 1-es villamossal és az M5 autópálya bevezető szakasz esetében bővítés nem tervezett.
Ennek ellenére a 38279/8 hrsz.-ú ingatlan beépítése kapcsán a Fővárosi Önkormányzatot képviselő kezelők (Budapest Közút Zrt., Budapesti Közlekedési központ Zrt.) várhatóan kisebb-nagyobb, a minőségi javulást szolgáló közlekedési fejlesztéseket fognak meghatározni a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően a közösségi közlekedéshez és a főúthálózathoz kapcsolódóan (beleértve a kerékpáros közlekedést is) az 1988 évi I. törvény 39. és 42/A. §-ában kapott felhatalmazás alapján. Ezek közé tartozik várhatóan a mintegy 500 m^2 terjedelmű 38279/9 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átadása és a Könyves Kálmán körút megnövekvő területén az érintett gyalogos-kerékpáros felület átépítése gyalogos-kerékpáros-zöldfelületté. Az FTT a 38279/9 hrsz.-ú ingatlant közlekedési területként sorolja be.

A tervezési terület környezetében lévő kerületi szintű közlekedési infrastruktúra már hosszú ideje fejlesztést igényelne, amelyet a 38279/8 hrsz.-ú ingatlan beépítése kapcsán várhatóan a kerületi önkormányzat közútkezelője a fejlesztés részeként várhatóan meg fog követelni.
Az Albert Flórián út esetében jelentős hosszban hiányzik a tervezési terület felöli gyalogos járda. A még jelenleg is kiskockakő burkolattal rendelkező – és az építési forgalom által várhatóan majd tönkre menő – útpályát várhatóan át kell majd építeni a beruházás részeként és a tervezett beépítés jobb elérhetősége érdekében a hosszának nagyobb részén kétirányúsítani is javasolt. Továbbá az ún. fővárosi főhálózat részét képező önálló kerékpáros infrastruktúrát meg kell valósítani, amelyet a 22 m-es közterületi szélesség biztosít.

A Fék utca érintett szakaszának állapota kedvezőtlenebb az Albert Flórián utcáénál. A gyalogos járda hiányzik. A már most sem elfogadható minőségű aszfalt burkolatot át kell majd építeni, mivel a csatlakozó Remíz utca biztosítja a terület elhagyását a Dél-Buda irányú forgalom számára. Továbbá az

ún. kerületi főhálózat részét képező, tervezett önálló kerékpáros infrastruktúrát is meg kell megvalósítani, amelyet a 20 m-es közterületi szélesség biztosít.

Ingatlankiszolgálás

A gépjármű ingatlankiszolgálás biztosítását mind a tulajdonosi szempontot jelentő jó megközelíthetőség, mind a főváros és kerület lakosságát jelentő közlekedési érdek figyelembevételével továbbra is az Albert Flórián útról javasolt biztosítani.

A fejlesztési terület jó megközelíthetősége szempontjából is előnyös az Albert Flórián útról biztosítani a gépjárművek számára a közlekedési kapcsolatot, mert az a Könyves Kálmán körúton a Rákóczi híd és az Árpád híd felől érkező forgalom, valamint az Üllői úton a belváros és a városhatár felől érkező forgalom számára egyaránt elérhető. Ugyanakkor a közlekedési érdek szempontjából kedvezőtlen lenne a nagyforgalmú főutakon, így a Könyves Kálmán körúton is közvetlen ingatlankiszolgálást biztosító útcsatlakozások kialakítása, mert azok akadályozza a forgalom folyamatos áramlását. A fejlesztési terület nagy volumenű beépítése esetében a Könyves Kálmán körúton legfeljebb csak kisforgalmú közlekedési kapcsolataként létesíthető, de az is csak az M5 autópálya bevezető szakaszától a telek legtávolabbi pontján.
A gyalogos személybejáratot természetesen a Könyves Kálmán körút felől javasolt kialakítani, amely összhangban van a meghatározó közösségi közlekedési megállók felől érkező utasáramlás irányaival.

A 38279/8 hrsz.-ú ingatlan közel 2 ha-os mérete és a minden beépítési változatban több, mint 80.000 m^2 bruttószintterületet jelentő beépíthetőség folytán reális az igény a két telekre történő tagolásra. A határoló Albert Flórián út hossza a két ingatlanra történő megosztást, két ingatlankiszolgálást biztosító útcsatlakozást problémamentesen ki tudja szolgálni.

Járműelhelyezés

A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű parkolókat a terület intenzív, nagyvárosi jellemzőkkel tervezett beépítése számára mélygarázsban vagy parkolóházban, az ingatlan beépítetlen állapotából fakadóan teljes mértékben telken belül kell majd elhelyezni.

A rendeltetések összetételének megfelelően parkolóhely elhelyezési kötelezettséget jelenleg a 280/2024 (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alapján kell meghatározni, amelynek mutatóit a készítés alatt álló és várhatóan 2026 évben elfogadásra kerülő új kerületi építési szabályzat a közösségi közlekedés vizsgálatára alapozva javasolja majd csökkenteni a KÉSZ 1 záró véleményezési dokumentációja alapján.
A KÉSZ 1 záró véleményezési dokumentációja alapján a Könyves Kálmán körút menti területeken a TÉKA alapján számított értékek 75%-át, a nagyobb részükben a Népliget metró megállótól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül elhelyezkedő építési telkek esetében viszont csak a TÉKA alapján számított értékek 50%-át javasolja megkövetelni. A lakások parkolásának szabályozása ettől eltérő, a Könyves Kálmán körúttól távolabbi területeken 2 lakás/parkoló, a metróhoz közeli, 500 m-en belüli építési telkeken 3 lakás/parkoló norma kerülhet érvényesítésre, azonban javasolt ennél többet, a beépítési tervnek megfelelő számú várakozóhelyet megvalósítani a hosszú távúigények figyelembevételével.
A 38279/8 hrsz.-ú ingatlan egyben tartása esetében a kedvezmény az egész beépítésre igénybevehető („A” beépítési változat) lenne, mivel ebben az esetben a telek nagyobb része a fenti 500 méteres távolságon belül helyezkedik el. Az ingatlan két részre osztása esetén („B-C” beépítési változatok) várhatóan csak az egyik telek nagyobb része esik majd a fenti 500 méteres távolságon belülre, amelynek beépítése kapcsán a kedvezmény természetesen érvényesíthető.
Az alacsonyabb parkolószám egyrészt csökkenti az építési költségeket, másrészt a kisebb gerjesztett személygépjármű forgalom kapcsán várhatóan mérséklően hat a közlekedés fejlesztési kötelezettségre is, ezért akár az befolyásolhatja a telek megosztás kérdést is.

Az új jogszabályi környezet szerint várható rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolószám hasonló nagyságrend, mint a területre jelenleg hatályos KÉSZ szerint számított.

A 2.2 fejezet beépítési terv javaslataiban megjelenített telekstruktúra és rendeltetés összetétel függvényében a személygépjármű várakozóhely elhelyezési kötelezettség igen eltérő értéket eredményezhet. A legkisebb parkolóhelyszámot jelentő egészségügyi rendeltetés 200 parkolójától a hotel-iroda rendeltetésű beépítés közel 1200 parkolójáig terjedhet.

A tervezett beépítés vonatkozásában a személygépjárművek elhelyezése mellett kerékpár tárolást is kell majd biztosítani a megvalósuló rendeltetések függvényében. A TÉKA szerinti

- lakó funkciónál 1 lakás /1 kerékpártároló,
- szállás funkciónál 5 vendégszoba /1 kerékpártároló,
- fekvőbeteg ellátó funkció esetén 25 ágy /1 kerékpártároló,
- járóbeteg ellátó funkció esetén 50 m^2 ellátóterület /1 kerékpártároló,
- iroda funkciónál 50 m^2 alapterület /1 kerékpártároló

normákat a készítés alatt álló és várhatóan 2026 évben elfogadásra kerülő kerületi építési szabályzat nem javasolja módosítani a KÉSZ 1 záró véleményezési dokumentációja alapján. A kerékpártárolók helyigénye a tervezési gyakorlat alapján azonban nem jelent érdemi problémát, azokat a tervezett épület földszintjén javasolt elhelyezni a használatból fakadó észszerűség alapján.

A szálláshely funkciónál a városon belüli elhelyezkedés folytán – két nagy jelentőségű, kapacitív főútvonal csomópontja mellett létesülő szálloda esetében – érdemi turistabusz forgalomra és ebből fakadóan turistabusz elhelyezési igényre is lehet számítani. A vonatkozó országos jogszabály azonban 2024 óta többek között intézményi területen is tiltja a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára parkolóterület és gépjárműtároló létesítését. Tehát a le-felszállás biztosítható telken belül, de az autóbusz jellemzően éjszakai tárolását máshol kell megoldani. (Jelenleg a Puskás stadion mellett, a Dózsa György úton áll rendelkezésre Budapesten a legnagyobb közterületi autóbusz parkoló.)

Előzetes költségbecslés

A helyi jelentőségű közlekedési elemek fejlesztési igénye:

- Albert Flórián út átépítése (többek között kétirányú forgalomra alkalmas új pályaszerkezet, a hiányzó kerékpáros infrastruktúra pótlása, a hiányzó gyalogos járda pótlása, kapcsolódó közmű kiváltások) a Könyves Kálmán körút és a Fék utca közötti 200 m hosszú szakaszon és a Könyves Kálmán körúttal kapcsolatot biztosító útszakasz és zöldfelület felújítása, valamint a Fék utcai csomópontjának a fejlesztése (többek között gyalogos átkelő, kerékpáros keresztezés középsziget létesítése), : 300 millió Ft/Áfa
- Fék utca átépítése (kiemelt szegéllyel rendelkező új vagy megerősített pályaszerkezet, hiányzó kerékpáros infrastruktúra, hiányzó gyalogos járda, hiányzó csapadékvíz elvezetés) az ingatlannal határos szakaszon: 100 millió Ft/Áfa

A fővárosi jelentőségű közlekedési elemek – beleértve a közösségi közlekedést is – esetében a fejlesztési igényének ismeretének hiányában a költségek nem becsülhetők, ezeket a létesítmény tervezés keretein belül a Forgalomtechnikai kezelői hozzájárulás feltételekét fogja a Budapest Közút és a BKK Zrt. meghatározni az erről készült emlékeztetőnek megfelelően.

3.2. Közműigények meghatározása és szükséges közműfejlesztési igények becslése

Viziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)

Vízellátás

A beépítési tervek által javasolt egyes változatok során megjelenő becsült ivóvízigények az alábbiakra tehetők:

- „A" változat – lehetséges magánkórház funkció: 340 m^3/d,
- „B" változat – lehetséges iroda – hotel funkció (telekosztással): 275 m^3/d + 435 m^3/d = 710 m^3/d,
- „C" változat – lakó – iroda funkció (telekosztással): 500 m^3/d + 120 m^3/d = 620 m^3/d.

A mértékadó tűzivízigény, illetve a várható jellemző érték a beépítési tervek által javasolt egyes változatok esetén az alábbiakra tehetők:

- „A" változat – lehetséges magánkórház funkció: mértékadó tűzivízigény 4.200: l/perc, a várható jellemző érték: 2.100 l/perc,
- „B" változat – lehetséges iroda – hotel funkció (telekosztással):
  - B1 (hotel): mértékadó tűzivízigény: 2.400 l/perc, a várható jellemző érték: 2.400 l/perc,
  - B2 (iroda): mértékadó tűzivízigény 3.000: l/perc, a várható jellemző érték: 2.100 – 2.400 l/perc,
- „C" változat – lakó – iroda funkció (telekosztással):
  - C1 (iroda): mértékadó tűzivízigény: 2.400 l/perc, a várható jellemző érték: 2.400 l/perc,
  - C2 (lakás): mértékadó tűzivízigény: 2.700 l/perc, a várható jellemző érték: 1.800 l/perc.

A becsült vízigény és tűzivízigény biztosíthatósága érdekében a Fővárosi Vízművek Zrt. előzetes megkeresése megtörtént, a nyilatkozatuk alapján az alábbi mondható el:

- A Fővárosi Vízművek Zrt. műszaki nyilvántartása szerint a tárgyi terület körül jelenleg az alábbi, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában, és a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében lévő ivóvíz elosztó törzshálózat (közcsőhálózat) üzemel:
  - Könyves Kálmán körúton DN 200-as méretű, gömbgrafitos öntöttvas anyagú,
  - Gyáli (Albert Flórián úton) úton utcában DN 250-es méretű, öntöttvas anyagú,
  - Fék utcában: DN 150-es méretű öntöttvas – gömbgrafitos öntöttvas anyagú.
- A megkereséshez mellékelt „beépítési terv" változatok figyelembevételével, az adott változatoknál a tervezési területet határoló közterületeknél előzetesen kijelenthető, hogy rendelkezésre áll az igényelt funkciókhoz és vízigényekhez szükséges kapacitású törzshálózat (közcsőhálózat).
- Az egyes tervezett létesítmények tűzvédelmének részletes feltételeit az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal kérik előzetesen egyeztetni (közcsőhálózaton, illetve létesítményen belül szükséges föld feletti tűzcsapok száma és helye, továbbá a jelentős kiterjedésű, vagy speciális besorolású létesítmények esetén a magán területen belüli tűzvédelmi rendszerek kialakítása).

A fentebbiek alapján pontos ivó- és tűzivízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási

feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjóváhagyás céljából.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487:2021 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
<300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

26. táblázat: vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságai

Telekosztás esetén a teljes közművesítettség biztosítása, így az egyes telkek ivóvízellátásának biztosítása érdekében telkenként szükséges ivóvízbekötést kiépíteni.

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő vízvezeték átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzivízigényt is, amely érdekében a meglévő vagy az újonnan kiépített ivóvíz elosztóvezetékre új, föld feletti tűzcsap telepítése válhat szükségessé, vagy az oltóvíz biztosítását esetlegesen a területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő, vagy az újonnan kiépített vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a jogszabályban meghatározott esetekben víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetése alóli jogszabály szerinti mentesülés igazolása – a Fővárosi Vízművek Zrt. kérésére – a nem lakossági felhasználó kötelessége. A nem lakossági felhasználó, a fizetési kötelezettségét a szolgáltatóval kötött közszolgáltatási szerződésben rögzítetteknek megfelelően köteles teljesíteni. A nem lakossági felhasználó, vagy a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolódni kívánó személy (igénybejelentő) a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet az alábbi esetekben:

a) Közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen a biztosítandó szolgáltatási kapacitásért, amennyiben a bekötővezeték átmérője nagyobb, mint 32 mm.

b) A víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanon biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért.

c) A víziközmű-szolgáltatás minőségének általa igényelt emelése esetében.

d) Az új bekötés megvalósulását megelőzően, ha a bekötés nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

e) Meglévő víziközmű-bekötésnél abban az esetben, ha a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás fizetésére kötelezett felhasználó meglévő kvótát nem tud igazolni.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézménynek, a jogi személyiséggel

rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

A víziközmű fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 373.000 Ft/m^3/nap + ÁFA.

Csatornázás (szenny- és csapadékvízelvezetés)

A beépítési tervek által javasolt egyes változatok során megjelenő becsült szennyvízmennyiségek az alábbiakra tehetők:

- „A" változat – lehetséges magánkórház funkció: 320 m^3/d,
- „B" változat – lehetséges iroda – hotel funkció (telekosztással): 260 m^3/d + 410 m^3/d = 670 m^3/d,
- „C" változat – lakó – iroda funkció (telekosztással): 475 m^3/d + 115 m^3/d = 590 m^3/d.

Új, telken kívüli csatorna építése, meglévő csatorna átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Az elvezetni kívánt csapadékvíz mennyiség becsült mennyiségének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- Négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten (Budapest Lágymányos mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2026): 175,13 l/s.
- Négy éves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége – a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által alkalmazott értéke: 274,0 l/s.
- Lefolyási tényezők: tető esetében 0,9, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1.

A beépítési tervek alapján a területen keletkező csapadékvíz becsült mennyisége az egyes változatok esetében az alábbi értékekre tehetők (zárójelben az FCSM Zrt. szerinti érték alapján):

- „A" változat – lehetséges magánkórház funkció: 255 l/s (400 l/s),
- „B" változat – lehetséges iroda – hotel funkció (telekosztással): 75 l/s + 180 l/s = 255 l/s (115 l/s + 285 l/s = 400 l/s),
- „C" változat – lakó – iroda funkció (telekosztással): 75 l/s + 180 l/s = 255 l/s (120 l/s + 280 l/s = 400 l/s).

A hatályos kerületi építési szabályzat 13. § alapján:

- (2) A Szabályozási Területen az alábbi jelentős változással érintett területfelhasználási egységbe eső övezetekben új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre: Vi-1/IX-V/47/C-1; Vi-1/IX-V/47/C-2; Vi-1/IX-V/47/C-3; Vi-1/IX-V/49-1; Vi-1/IX-V/49-2; Vi-1/IX-V/49-3; Vi-1/IX-V/72/A-4; Vi-2/IX-V/72/B-1; Vi-2/IX-V/72/C.

A helyi kerületi építési szabályzatnak megfelelően a telken/telkeken keletkező csapadékvizeket az új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

A területen keletkező becsült szenny- és csapadékvízmennyiség elvezethetőségével kapcsolatban a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. előzetes megkeresésre került, amelyek alapján az alábbiak mondhatóak el:

- Az ingatlanokon keletkező szennyvizeket a Könyves Kálmán körúti egyesített rendszerű közcsatorna-hálózat - több bekötővezetéken keresztül, megosztva - fogadni tudja, az alábbi feltételekkel:

- A tervezés során el kell elvégezni az ingatlanokon keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésének részletes hidraulikai vizsgálatát a lehetséges befogadóig, és ehhez kapcsolódóan az új, optimális bekötési pont(ok) meghatározását, a közcsatorna-hálózat túlterhelődésének és az esetleges visszatorlódás elkerülése érdekében.
- A meglévő bekötés felhasználhatóságával, új bekötés létesítésével, továbbá a főgyűjtőcsatornára történő rácsatlakozással kapcsolatban, a tervezést megelőzően a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Hálózatmérnöki Csoportjával szükséges egyeztetni.
- Ø16 cm-es névleges átmérőjű házi bekötés (függetlenül attól, hogy aknára vagy csőre köt) maximum csak kétlakásos lakóépület esetében, elválasztott rendszer szerint csatornázott területen engedélyezhető. Minden egyéb esetben (több lakásos társasház, ill. egyéb létesítmények) a bekötővezeték minimális szelvény mérete Ø20 cm kell, hogy legyen.
- Amennyiben a ingatlanok felosztás a „C" változat szerint történik, akkor a déli, Fék utca felé eső ingatlan („C2") szennyvízelvezetése az alábbiak szerint valósítható meg: Az általános csatornázási terv szerint, a „C2" jelű ingatlan szennyvízelvezetése céljából, a Fék utcai meglévő Ø50-es méretű, PVC anyagú egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna gravitáció meghosszabbítása szükséges az érintett ingatlanig mintegy 170 fm hosszon Ø50-es mérettel és mintegy 170 fm hosszon Ø40-es mérettel. Ezen túl a „C2" ingatlan ellátása céljából javasolt szaktervező bevonásával megvizsgálni az Albert Flórián úton egy, a Kőbányai déli főgyűjtőcsatornához csatlakozó bajuszcsatorna kiépítését.
- A tervezés során figyelembe kell venni a közcsatorna nyomvonala mentén lévő összes ellátatlan ingatlan szennyvízelvezetési igényét. A tervezett közcsatorna nyomvonala mentén az összes ellátatlan ingatlan bekötését meg kell tervezni.
- Az építésre kerülő közcsatorna-hálózat teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon. A tervezett közcsatorna nyomvonalán az utat úgy kell kialakítani, hogy biztosított legyen a közcsatorna üzemeltetéséhez szükséges nehéz gépjárművel történő megközelíthetőség.
- A tervezett szennyvízcsatornák célgépekkel való mindenkori megközelíthetősége, valamint a felszíni műtárgyakhoz való hozzáférhetőség az üzemeltetés feltétele. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. célgépei számára legkevesebb 3,5 méter szélességű és 6 méter magasságú űrszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilizált utat kell biztosítani. A célgépek minimális fordulási sugara külső íven 16 méter, melyet az út nyomvonalának tervezésekor biztosítani szükséges. A megközelíthetőség maximum 12°-os út meredekségig biztosítható. Az úttal párhuzamosan vezetett csatorna tengelye a célgépekkel nem járható területen nem lehet 2,1 méternél távolabb a stabilizált út szélétől. Az utakon biztosítani kell a célgépek fordulását, vagy az út mindkét végén a behajtás lehetőségét. A műtárgyak és tisztítóaknák környezetében kiszélesedő kezelő felületet kell biztosítani, a műtárgy körbejárhatóságával.
- A közcsatornák nyomvonalát úgy kell kialakítani, hogy sem most, sem egy későbbi útépítés során az útszegély alá ne essen. A tisztítóaknák fedlapjainak teljesen az útburkolatba kell kerülniük.
- A „C" változat szerinti beépítés esetén, az érintett ingatlan rákötési engedélyét, melynek beszerzését a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Ügyfélszolgálati Osztályán külön eljárás keretében kell lefolytatni, a Fővárosi csatornázási Művek

Zrt. kizárólag a megépült közcsatorna tulajdonjogának Budapest Főváros Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módjában kiadni.

- Csapadékvíz-elvezetést illetően:
  - Az ingatlanokra vonatkozó szolgáltatói hozzájárulás-kérelmek benyújtásakor, a házi csatornahálózat tervén meg kell adni a csapadékvíz-kezelés módját, melyet mind a rajzi részeken meg kell jeleníteni, mind a műszaki leírásban részletesen ismertetni kell.
  - Amennyiben a jogszabályi előírásnak való megfelelőség műszakilag indokoltan nem biztosítható, az érintett ingatlanokról (az általános terv szerint „1 - Intézményterület" övezeti besorolás) egyidejűleg az α=0,5 lefolyási tényezővel számolt, két éves gyakoriságú, 15 perces (152 l/s/ha) intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség. A fentieknek megfelelően a teljes tervezési területéről egyidejűleg, több bekötővezetéken keresztül, megosztva, maximum Q_{bev} = 148 l/s intenzitású csapadékvíz vezethető be az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba.
  - Az elöntésmentes üzemi viszonyok biztosítása érdekében az ingatlanról csak az előzőek szerinti hidraulikai méretezés alapján számított vízhozamok vezethetők a közcsatorna-hálózatba. A többlet csapadékvíz elhelyezését az ingatlan területén belül kell megoldani (pl. tározás, szikkasztás).
  - Csapadékvíz-tározás esetén: Az ingatlan területén keletkező, tényleges csapadékvíz mennyiség ($Q_{tény1}$) négy éves gyakoriságú, 10 perces záporintenzitással (274 l/s/ha) az ingatlan valós fedettségének megfelelő lefolyási tényezőkkel számítandó. A tározó hasznos térfogatát úgy kell kiszámítani, hogy a többlet csapadékvíz mennyiséget figyelembe véve minimum 30 percig tartó esőt feltételezve tudja a csapadékvizeket tározni: $V = (Q_{tény1} - Q_{bev})*60*30$. Ha a tározóra túlfolyót terveznek, akkor a tározó hasznos térfogatát a túlfolyócső folyásfenék szintjéig lehet figyelembe venni. Az ingatlanról a csapadékvíz a közcsatornába folyamatosan bevezethető, de maximum az előzőekben meghatározott (Q_{bev}) bevezethető csapadékvíz intenzitással. A közcsatornába bevezetett csapadékvíz mennyisége akkor sem haladhatja meg a maximálisan bevezethető csapadékvíz mennyiségét (Q_{bev}), ha egyszerre több szivattyú együttesen üzemel, vagy a szivattyús üzem mellett közvetlen gravitációs bevezetés is történik. Ennek teljesülését a csapadékvíz belső hálózaton a becsatlakozás közelében kialakított szelvényszűkítéssel kell biztosítani, amit a műszaki leírásban szerepeltetett számítással alá kell támasztani. A hasznos tározási térfogat biztosítása érdekében a tározót minden csapadékesemény után le kell üríteni. A tározók méretezése szakági tervezői feladat és felelősség. A nem megfelelő méretű tározó okozta esetleges elöntésekért a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal.
  - Csapadékvíz-szikkasztás esetén a szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől minimum két méterre, szigetelés nélküli épületektől minimum öt méterre kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább egy méterrel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasoljuk minimum 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú (365 l/s/ha) csapadékmennyiség figyelembevételét. A szikkasztó méretezése szakági tervezői feladat és felelősség. A szikkasztó tervének véleményezése, illetve engedélyezése

nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. feladata, a 223/2014. (IX. 4.) kormányrendeletben foglaltak szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal engedélyezi. A szikkasztásból adódó esetleges elöntésekért Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal.

A pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szenny- és csapadékvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

Telekosztás esetén a teljes közművesítettség biztosítása, így az egyes telkek szenny- és csapadékvíz elvezetésének biztosítása érdekében telkenként szükséges a szennyvízrákötés kiépítése.

A fejlesztési terület északi részén áthaladó nagy méretű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna helyét fent kell tartani, vagy kiváltható. Megtartás esetén a főgyűjtőcsatorna palástjától mért legalább 3-3 méter széles sávban védősávot kell biztosítani, amelyen belül építmény, vagy egyéb tereptárgy, amely a nyomvonal megközelíthetőségét, végigjárhatóságát akadályozza, nem helyezhető el. A védősáv mentén teljes hosszában egy minimum hat méter magasságú a védősáv szélességének megfelelő űrszelvényt kell biztosítani. A műtárgyak, aknák célgépekkel történő megközelíthetőségét biztosítani szükséges, azzal, hogy amennyiben az ingatlanokon burkolat készül, úgy a burkolat teherbírásának legalább 11,5 tonna tengelyterhelésűnek kell lennie. További nehézséget jelent, hogy a főgyűjtőcsatorna pontos nyomvonala jelenleg ismert, így javasolt annak feltárása, pontos helyének meghatározása. A főgyűjtőcsatornára szolgalmi jogot szükséges bejegyeztetni, amennyiben az a telken belül marad. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a főgyűjtőcsatorna nyomvonala fölött ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető vezetékjogot kell biztosítani, az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzata részére. Az ingatlanon tervezett létesítmények csatornázására vonatkozó szolgáltatói hozzájárulásunk kiadásának feltétele a vízvezetési szolgalmi jog bejegyzése.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban Vksztv.) 69. § értelmében:

(1) A nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet

a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,

b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,

c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá

d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

(2) Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.

Továbbá a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére.

A fizetendő fejlesztési hozzájárulás mértékének megállapítása a szennyvíz-elvezetési igény, egyesített rendszerű csatornázás esetén a szenny- és csapadékvíz együttes elvezetési igénye alapján történik. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértéke jelenleg 539.000 Ft/m^3/nap + ÁFA.

Energiaellátás

Villamosenergia-ellátás

Az igénynövekedés kielégítéséhez szükséges közép- és kisfeszültségű hálózatok bővítése a konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak. A változatok mindegyikre jelentős középfeszültségű hálózatfejlesztést igényel.

„A" változat

A tervezett szintterület és a komplex funkciójú és magas komfortfokozatú magánkórház villamosenergia-igényének becslése több tényezőtől függ. A modern magánkórházak esetében, ahol magas a diagnosztikai felszereltség (pl. CT, MRI, Angiográfia) és a komfort (légkondicionálás minden kórteremben), az egy ágyra jutó teljesítményigény magasabb az átlagosnál.

A becsült csúcsteljesítmény-igény (egyidejű terhelés) várhatóan 8-9 MW körül alakul. Ez a nagyságrend a hálózati csatlakozási teljesítményre (lekötött teljesítmény) vonatkozik. A létesítmény ellátásához több (KöF/KiF) transzformátor telepítése szükséges, melyeket épületen belül erre kialakított helyiségben kell elhelyezni.

Funkciócsoport	Terület (m^2)	Fajlagos becsült teljesítmény* (W/m^2)	Részterhelés (kW)
Magas technológia (Műtők, Intenzív, Diagnosztika)	15900	120 - 150	2100
Közepes technológia (Sürgősségi, Gyógyszertár, Járóbeteg)	16400	80 - 100	1400
Általános ellátás (Fekvőbeteg osztályok)	44500	60 - 70	2900
Adminisztráció és üzemeltetés	10200	50 - 60	600
Gépészet (Hűtés/Szellőzés)	-	(központosított, nagyfogyasztó)	~1500-2000
Összesen	87000		~8 500 kW

27. táblázat: Becsült eljesítmény-igény

** A fajlagos értékek tartalmazzák a világítást, a technológiai berendezéseket és a helyi kiszolgáló gépészetet, de a központi folyadékhűtők energiaigényét külön soron érdemes kezelni a toronyház és a nagy üvegfelületek miatti hőterhelés okán.*

Kiemelt fogyasztók és befolyásoló tényezők

A magas villamosenergia-igényt az alábbi speciális tényezők indokolják:

- Diagnosztika nagy alapterületen: a nagyobb képalkotó berendezések (MRI, CT) pillanatnyi áramfelvétele jelentős, ami stabil és nagy kapacitású betáplálást igényel.
- Toronyház jelleg: a vertikális közlekedés (liftek) és a nyomásfokozó szivattyúk energiaigénye magasabb, mint egy lapos elrendezésű kórháznál.
- Hűtési igény: a teljes körű aktív (akut + fekvőbeteg + diagnosztika) ellátás biztosítása és a magánkórház funkció miatt a teljes épület klimatizált lesz. A létesítmény hűtése nyári csúcsidőszakban önmagában kiteheti az energiaigény 25–30%-át (folyadékhűtők).
- Redundancia: a biztonsági tartalékok (szünetmentes tápegységek - UPS, és dízel aggregátorok) töltése és készenléte is növeli a beépített teljesítményigényt, bár ez üzemszerűen nem jelent folyamatos terhelést.

Javasolható napelemes rendszer telepítése az erre alkalmas tetőfelületeken, ami csökkentheti a hálózatról vételezett energiát, viszont a kórház 24/7 üzeme miatt a hálózati lekötést nem váltja ki.

Fenti energiaigény-becslés egy „hagyományos" energiamixet feltételez, ahol a hűtés elektromos (folyadékhűtők), de a fűtés és a használati melegvíz (HMV), előállítása gázkazánnal vagy távhővel történik.

Ha a kórház tisztán elektromos üzemű (hőszivattyús fűtés + elektromos HMV + elektromos gőzfejlesztés steril terek párásításához), akkor az előzőleg kalkulált teljesítmény nem elegendő. Hőszivattyús fűtés esetén a becsült villamosenergia-igény 10,5 – 12,5 MW-ra tehető.

Mivel a térség jól ellátott távhővel, – amennyiben van szabad kapacitás – érdemes lenne a téli csúcsigényeket távhővel fedezni, a hőszivattyúkat pedig az átmeneti időszakra és hűtésre használni. Ez visszavinné az elektromos igényt a 8–9 MW sávba.

„B" változat

Ez a változat energetikailag szintén intenzív a folyamatos üzemű szálloda és a nagy hűtési igényű irodák miatt.

Az irodák számítógépes és hűtési terhelése, valamint a szálloda kényelmi funkciói (konyha, wellness, liftek a 45 m-es toronyban) jelentős teljesítményt igényelnek. Ebben a változatban a nyári hűtési csúcs lesz a mértékadó.

A becsült csúcsteljesítmény 6,3 MW-ra tehető:

- hotel 2,5 MW
- iroda 3,8 MW.

A tervezett telekosztás esetén két külön transzformátorhelyiség kialakítása szükséges. Két külön betáplálási pontot kell kiépíteni a középfeszültségű hálózatról. A hotel 24 órás üzeme és az iroda nappali csúcsa nem keveredik.

„C" változat

Ennek a változatnak energiaigénye egyenletesebb.

Kettős csúcs jelentkezik, az irodák nappal fogyasztanak sokat, a lakások este (főzés, világítás, TV). A rendszer nem terhelődik egyszerre annyira, mint a hotel esetében.

Becsült csúcsteljesítmény: 6,5 MW-ra tehető:

- iroda: 2,5 MW
- lakás: 4 MW

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza. Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen lehetséges.

Az új transzformátor állomások elhelyezését elsősorban az épületen belül, erre kialakított helyiségekben kell biztosítani, valamint úgy kell kialakítani (fizikai helyigényben), hogy később bővíthető legyen, ha az e-autók számának növekedésével az igény megugrik.

Gázellátás

„A" változat

A tervezési területen megjelenő becsült hőigény becsült csúcs-hőteljesítmény igénye (fűtés + HMV + légtechnikai fűtés) 6,5 – 7,5 MW-ra tehető.

A földgázigény 900 gnm^3/ó nagyságrendű. Az Albert Flórián úton és a Fék utcában a Főgáz növelt kisnyomású DN 200 PE hálózata, valamint a Könyves Kálmán körúti DN 300 6 bar nagyközépnyomású hálózata jelen van. A megjelenő földgázigény a meglévő hálózatról biztosítható.

„B" változat

Amennyiben távhő helyett gázkazánok kerülnek telepítésre, (fűtés + HMV + esetleges konyhatechnológia), a megjelenő földgázigény telekosztás esetén összesen 650 gnm^3/ó nagyságrendre tehető:

- hotel: 350 gnm^3/ó
- iroda: 300 gnm^3/ó

„C" változat

Telekosztás esetén központi kazánházakban megjelenő összes földgázigény 720 gnm^3/ó nagyságrendű:

- iroda: 240 gnm^3/ó
- lakás: 480 gnm^3/ó

Az „A" változat esetében az ellátás nagyközépnyomásról biztosítható, ebben az esetben nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó elhelyezése szükséges, elhelyezése a telken térszín alatti kivitelben történhet.

„B" változat esetében is nagyközépnyomású csatlakozás szükséges a telekosztás miatt a Hotel számára, az irodaház növelt kisnyomású csatlakozása pedig a Fék utca felől javasolt.

„C" változat esetében a növelt kisnyomású elosztóhálózatról várhatóan a lakópark igénye kielégíthető a Fék utca – Albert Flórián út nyomvonalon üzemelő DN 200 PE növelt kisnyomású elosztóhálózatról. A telekosztás miatt az irodaház kizárólag a Könyves Kálmán körúton üzemelő nagyközépnyomású gerincvezetékről látható el, amihez nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó létesítése szükséges.

„B" és „C" változat esetébe gázellátás helyett javasolt az elérhető távhőkapacitás mértékéig a távhőszolgáltatás igénybevétele, továbbá a hőszivattyú használata.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani.

Távhőellátás

„A" változat

A tervezési területen megjelenő becsült hőigény 8 MW-ra tehető. Hibrid (hőszivattyú+távhő) megoldás esetén is, ha a hőszivattyúk meghibásodnak, a távhőnek önállóan is el kell látnia a létesítményt.

„B" változat

A lakóépületek HMV igénye stabilabb, a hővisszanyerős szellőztetés pedig (ha van) csökkenti a fűtési igényt. A szálloda funkció miatt a használati melegvíz igény ugyanakkor többszöröse az irodáénak. A tervezett telekosztás esetén két külön hőközpont kialakítása szükséges. A becsült lekötendő hőteljesítmény (fűtés + HMV) 5,5 MW-ra tehető:

- a hotel esetében 3 MW,
- az iroda esetében 2,5 MW-ra tehető.

„C" változat

A becsült lekötendő hőteljesítmény (fűtés + HMV) 5,8 MW-ra tehető:

- iroda esetében 1,6 MW
- lakás esetében 4,2 MW-ra tehető.

Elsősorban a távhő használata javasolható fűtésre és HMV-re. Az elláthatóság kapcsán hidraulikai méretezést kell végeztetni.

A fővárosi távhőhálózat aktuális szabad kapacitásáról a BKM Főtávval egyeztetni szükséges. A BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. tájékoztatása szerint a fenti létesítmény távhőellátásához szükséges hőigény jelenleg mindhárom változat esetében biztosítható a kelenföldi hőkörzet kapacitásából.

A fogyasztó távhőellátása a Vágóhíd utcában található aknából kiindulva biztosítható a Könyves Kálmán körútnál található lecsatlakozási pontig, mintegy 690 méter távvezeték kiépítésével. Ezenkívül az Albert Flórián úton jelenleg üzemelő DN 250 átmérőjű vezeték DN 300 méretre történő felbővítése is szükséges, majd egy új akna kivitelezését követően az épületegyüttes ellátható a Könyves Kálmán körút alatt történő sajtolásos átvezetési techológiával, hozzávetőlegesen 120 méter bekötővezeték kiépítésével.

Mivel a beépítési volumen mindhárom változatnál közel azonos, a különbségeket a funkciók eltérő energetikai karakterisztikája adja.

A közművesítés biztosításához a legjelentősebb energiaközmű beruházást az „A" (Kórház) változat jelenti, mind elektromos, mind hőoldalon.

Energiaközmű szempontból a legkiegyensúlyozottabbnak a „C" (Lakó+Iroda) változat nevezhető, ahol az energiafogyasztás jobban eloszlik a nap 24 órájában, így a hálózati terhelés kedvezőbb.

A „B" változat sajátossága, hogy a magas szállodai szobaszám miatt a melegvíz-igény dominál a hőoldalon, erre a hőközpontot külön pufferkapacitással kell méretezni.

Elektronikus hírközlés

Az egyes változatoktól függetlenül a létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik. Ezért célszerű az igények tisztázódása után a szolgáltatókat mielőbb felkeresni, hogy a szükséges hálózatfejlesztés megfelelő időre elkészülhessen.

A fejlesztési terület északi sarkát a vizsgálatok szerint érinti a CanalCom Kft. optikai távközlési hálózata, amelynek optikai kábeleit az FCSM Zrt. csatornahálózatában fektették le, továbbá a 2Connect kábele is ezen a nyomvonalon található. A 225/200-as méretű egyesített főgyűjtőcsatorna esetleges kiváltása esetén ezeket a hírközlési nyomvonalakat is át kell helyezni.

A vezeték nélküli távközlési lefedettséget biztosító rádiós telephelyek a tervezési területen kívül, magasabb épületek tetőszerkezetén üzemelnek, a jelenlegi igényeknek megfelelő ellátottság biztosított.

Mobil telekommunikáció esetében folyamatos rádiós hálózatfejlesztés zajlik, amely a tervezési területet is érinti, ennek megfelelően új telephelyek elhelyezése válhat szükségessé a felhasználói igények kielégítése érdekében.

A szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. Az 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 9. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 28. § (6). bekezdéséhez igazodva a település rendezési terve lehetővé kell, hogy tegye a későbbiekben is új telephely létesítését.

3.3. Humán infrastruktúra igények és fejlesztések

A „C” beépítési terv alapján a tervezési területen kb. 680 db új lakás lenne kialakítható, a KSH adatai alapján a lakosszám növekmény kb. 876 főre becsülhető a fejlesztési területen. A területen ilyen mértékű lakosszám növekedés esetén az alapvető humán infrastruktúrával való ellátása a **bölcsődei kapacitás kivételével** nem fog gondot okozni, mivel a környező egyéb intézmények, létesítmények elegendő szabad kapacitásokkal rendelkeznek.

Oktatás, nevelés

Óvodai nevelés

Az óvodás korú gyermekeknél előny, ha az oktatás, nevelés intézménye minél közelebb van a lakóhelyhez, hiszen az ekkora gyermekekkel nem komfortos napi szinten nagyobb távolságok megtétele. A rendelkezésre álló adatok alapán a prognosztizálható igény a tervezési terület környezetében meglévő intézményekben biztosítható.

	Szabad férőhely A tervezési terület 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető intézmények esetében	A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése 952 db lakás esetén
Óvodák	365 férőhely	17 férőhely

28. táblázat: Óvodai férőhelyek

Általános iskolai oktatás

Az általános iskolás korosztály szükség esetén már a tágabb környezetben meglévő intézményeket is igénybe veheti, az általános iskola kiválasztása ritkán kötődik a körzethez, a szabad intézményválasztás lehetőségével élve, a családok minőségi, szakoktatási és egyéb speciális szempontokat is figyelembe vesznek a kiválasztás során. A beruházáshoz kapcsolódóan prognosztizálható igény biztosítható jelentős motorizációs kényszer nélkül is.

	Szabad férőhely A tervezési terület 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető intézmények esetében	A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése 952db lakás esetén
Általános iskolák	489 férőhely*	52 férőhely

* *A körzeti iskola 20 perces gyaloglási távolságon felül érhető el, azonban annak kapacitása is jelentős (kb. 300 férőhely).*

29. táblázat: Általános iskolai férőhelyek

Gondozás, szociális ellátás - Bölcsődei ellátás

A gyermekek napközbeni ellátási telephelyeinek kapacitásaira vonatkozóan rendelkezésre álló adatok alapján (nincs adat vagy túltelitettek az intézmények) a tervezési terület környezetében aktuálisan nem érhető el egyetlen szabad férőhely sem. A fejlesztési célhoz kapcsolódóan a férőhely igényt a fejlesztési területen belül javasolt biztosítani egy erre a célra alkalmas földszinti helyiség és kapcsolódó kertrész kialakításával, vagy a kerületi önkormányzattal való megegyezés alapján más ingatlanon is létesíthető bölcsőde, esetleg meglévő intézmény kapacitásbővítésével járó fejlesztés is. Utóbbi esetben javasolt figyelembevenni a gyaloglási komfortot, a területről történő gyalogos elérhetőséget.

	Szabad férőhely A tervezési terület 20 perces gyaloglási távolságon belül elérhető intézmények esetében	A beruházáshoz kapcsolódóan várható férőhely kapacitás igény becslése 952 db lakás esetén
Bölcsődék	0 / n.a. férőhely	18 férőhely

30. táblázat: Bölcsődei férőhelyek

Egészségügyi ellátás

A tervezési terület szomszédságában jelenleg is működnek kórházak, háziorvosi rendelők, gyógyszertárak, illetve fogászati rendelők is. A jelenlegi praxisok leterheltségére, szabad kapacitására nincs elérhető adat, feltételezhetően a szükséges ellátás a körzetben biztosítható.

4. A tervezett beruházás környezeti hatásai és követelményei

A terület fejlesztése során kiemelten fontos a környezeti terhelésekhez illeszkedő rendeltetések meghatározása. A jelentős közlekedési eredetű zaj- és légszennyezés miatt elsődlegesen a kevésbé zajérzékeny funkciók elhelyezése javasolt, míg az alacsonyabb zajszintet igénylő rendeltetések kizárólag megfelelő feltételek biztosítása mellett, passzív zajvédelmi megoldások és a zajhatásokat mérséklő beépítési struktúra alkalmazásával létesíthetők. Ennek megfelelően az iroda és hotel funkciójú beépítés, valamint az iroda és hotel rendeltetéssel kiegészített lakófunkció a környezeti adottságokhoz jobban illeszkedő hasznosítási formát jelenthet, míg a magánkórház megvalósítása fokozott környezetalakítási és zajvédelmi követelmények teljesítését teszi szükségessé. A beépítés kialakításánál érdemes törekedni arra, hogy az épülettömegek és homlokzati kialakítások védett belső tereket hozzanak létre, mérsékelve a környező forgalom kedvezőtlen hatásait, amelyhez a zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet, illetve a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM–EüM együttes rendelet határértékeinek figyelembevétele szükséges.

A terület hasznosításának alapvető feltétele a korábbi gazdasági tevékenységből eredő talaj- és talajvízszennyezések teljes körű felszámolása, ezért a fejlesztések kizárólag a kármentesítési eljárás lezárását követően valósíthatók meg. Ez a feltétel különösen hangsúlyos az egészségügyi és lakófunkciót is tartalmazó fejlesztési változatok esetében, ahol az egészséges környezet biztosítása elsődleges követelmény.

A fejlesztés során célkitűzés a zöldfelületek növelése, melyeket többszintes, biodiverz növényállománnyal javasolt kialakítani, lehetőség szerint nagyobb, összefüggő zöldfelületi egységek létrehozásával. A faállomány pótlását a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdése szerint szükséges elvégezni, zöldtérfogat pótlás teleken belül teljesíthető. A zöldfelületek szerepe kiemelten fontos a magánkórházi funkció gyógyító környezetének megteremtésében, valamint a lakó- és szállásfunkciók életminőségi követelményeinek teljesítésében.

A talajkapcsolatos zöldfelületek mellett indokolt zöldtetők létesítése is, különösen a magasabb épületek esetében, amelyek a sűrűn beépített városi környezetben zöldfelületi expanziós felületeket biztosítanak. A növényzet továbbá javítja a mikroklímát, mérsékli a zaj- és légszennyezést, valamint hozzájárul az épített környezet esztétikus kialakításához. A zöldfelületek fenntarthatósági szempontjainak érvényesítése elengedhetetlen, beleértve a klímaadaptív, várostűrő, illetve lehetőség szerint őshonos növényfajok alkalmazását. Javasolt a szakmailag megalapozott, ütemezett karbantartás a hosszú távú magas környezeti minőség biztosítása érdekében.

Léteznek további, a telek zöldfelületébe beszámítható egyéb felületek is, melyekre részletesen kitér a TÉKA. Jellegüket tekintve lehetnek például sziklakertek, konyhakertek, mesterséges vízfelületek, zöldfalak stb.

A megvalósuló funkciók hatása a terület használatára és környezetére több szempontból is jelentős:

- A beépítés révén a jelenleg kihasználatlan vagy alulhasznosított területek aktív funkciót kapnak;
- A megnövelt zöldfelületi arány javítja a környezet minőségét, mérsékli a zaj- és légszennyezést, valamint kedvezően befolyásolja a mikroklímát;

- Az iroda-, hotel- és lakófunkciók megnövekedett forgalmat generálhatnak, mely fokozott figyelmet igényel a zajvédelemre, a légszennyezés mérséklésére és a közlekedésből fakadó terhelések kezelésére;
- A magánkórház megvalósításához kiemelt környezeti és egészségügyi követelmények betartása szükséges, biztosítva az egészséges, csendes és jól klimatizált környezetet a betegek, illetve a személyzet számára.

Összességében a fejlesztés hozzájárulhat a terület funkcionális revitalizációjához, valamint a zöldfelületi és környezeti minőség javításához. Fontos azonban figyelembe venni a jövőbeli zaj- és légszennyezés kezelését, továbbá a fenntartható beépítési megoldások alkalmazását.

5. Szabályozási koncepció

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján a telepítési tanulmányterv telektömbre vonatkozóan készül. A szabályozási koncepció a tervezési területre (telektömb) a magasabb rendű jogszabályi megfelelés érdekében, és emellett a fejlesztési területre vonatkozóan a kedvezőbb, illetve egyértelműbb beruházási környezet kialakítása érdekében rögzít módosítási javaslatokat.

A „2. A terület fejlesztési lehetőségei" című fejezetben bemutatott fejlesztési cél és beépítési terv javaslatok megvalósíthatóságához a területen a lakórendeltetés elhelyezhetőségének megengedése szükséges. A beépítési határértékek és a Szabályozási terv módosítása nem szükséges a fejlesztési cél megvalósíthatóságához.

Az I. KÉSZ dokumentációjában módosítani szükséges a 3. melléklet 1.3. táblázat 19. sorában a B oszlopot. A VH/Vi-1/49A építési övezet területén a lakó rendeltetés megengedése érdekében. Az alábbi táblázatban pirossal jelölve a módosítás:

	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**
11	**Vi-1**									
19	VH/Vi-1/49A	+	+	+	+	+	+	+	+	+

Emellett az I. KÉSZ 50.§ kiegészítendő egy új (4a) bekezdéssel, amelyben a lakórendeltetés létesítésének környezeti terhelést figyelembeveendő feltételei kerülnek rögzítésre. A TÉKA 20. § (4) bekezdése 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 KÉSZ módosítási eljárás során TÉKA eltérés megkérése nem tervezett.

Javasolt új (4a) bekezdés:

„(4a) A VH/Vi-1/49A jelű építési övezetben a lakó rendeltetés az alábbi feltételekkel megengedett:

a) a közterületek menti földszinti helyiségekben lakórendeltetés nem létesíthető;

b) a Könyves Kálmán körút menti szabályozási vonaltól mért 40,0 méteren belüli és a Fék utca menti telekhatártól mért 30,0 méteren belüli területsávban lakószobák nem nyílhatnak a közterület felé;

c) az építési övezet területen összességében elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos szintterülete nem haladhatja meg a 44 200 négyzetmétert és a lakórendeltetések száma legfeljebb 680 darab lehet."

A javasolt b) pont figyelembe veszi a Fővárosi fejlesztési tervlapját, a Könyves Kálmán körút és a Fék utca menti lakószobák korlátozásával a módosítás a Fővárosi településtervvel összhangban van. A javasolt c) pont a létesíthető lakórendeltetésekre vonatkozóan rögzít mennyiségi korlátot.

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.

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 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
Digitálisan aláírta: Maczák Marianna Johanna
Dátum: 2026.02.06 08:21:34 +01'00'

Maczák Johanna
főépítész

SZK
SD

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2026.04.24.
Iktató sz.: H3-12/2026
Szignó:

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK
Nemzetközi arany minősítésű szolgáltató

Iktatószám: FV/5012/2026/69-2

BFVT
Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Albrecht Ute
ügyvezető részére

Budapest

Andrássy út 10.

1061

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Pőhl Tamás
E-mail: Tamas.Pohl@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5012/2026/69-2

Tárgy: Budapest Főváros IX. kerület, Könyves Kálmán krt. 11/a., hrsz.: 38279/8 és 38279/9 alatti ingatlanok területére vonatkozó telepítési tanulmányterv, vízellátás

Tisztelt Ügyvezető Asszony!

Hivatkozással az 43-5/2026. iktatószámú megkeresésükre, a tárgyi terület vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A terület a 20. Pesti alap nyomásövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 149,07 m B.f.

A megkeresésben foglaltak szerint a tárgyi telepítési tanulmányterv készítésének célja a tárgyi ingatlanon tervezett építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció elkészítése, amely a területen jelenleg nem létesíthető egyéb funkciók elhelyezhetőségét is vizsgálja.

A területre vonatkozó módosítási igény (bizonyos rendeltetések megengedése a KÉSZ-ben) alapján három beépítési terv javaslat készül:
„A" változat: A javasolt funkció teljes körű aktív ellátást nyújtó magánkórház 400 ágy és a hozzá kapcsolódó klinikai fekvőbetegosztályok kialakításával számol.
„B" változat: A fejlesztési terület két telekre tagolódik. Az egyik telken hotelépület (B1), míg a másik telken irodaépületek (B2) helyezkednének el.
„C" változat: A fejlesztési terület két telekre tagolódik. Az egyik telken irodaépület (C1), míg a másik telken lakóépületek (C2) helyezkednének el.

A fejlesztés kapcsán megjelenő becsült vízigény az egyes változatok esetében:
„A" változat: 340 m^3/d; „B" változat: B1 (hotel): 435 m^3/d B2 (iroda): 275 m^3/d; „C" változat:C1 (iroda): 120 m^3/d C2 (lakás): 500 m^3/d.

A területen a mértékadó oltóvíz igény és a várható jellemző érték az alábbiak:
„A" változat: mértékadó: 4.200 l/perc, várható jellemző: 2.100 l/perc
„B" változat: B1(hotel) mértékadó: 2.400 l/perc, várható jellemző: 2.400 l/perc; B2 (iroda): mértékadó 3.000 l/perc, várható jellemző: 2.100 - 2.400 l/perc

„C" változat: CI (iroda): mértékadó: 2.400 l/perc, várható jellemző: 2.400 l/perc; C2 (lakás): mértékadó 2.700 l/perc, várható jellemző : 1.800 l/perc.

A fenti ivóvíz- és oltóvíz igények az alábbiak szerint biztosíthatóak:

A műszaki nyilvántartás szerint a tárgyi terület körül jelenleg az alábbi, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában, és a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében lévő ivóvíz elosztó törzshálózat (közcsőhálózat) üzemel:

- Könyves K. körúton NA 200 göv,
- Gyáli (Albert F.) úton utcában NA 250 öv,
- Fék utcában NA 150 öv-göv.

A megkereséshez mellékelt „beépítési terv" változatok figyelembe vételével, az adott változatoknál a tervezési területet határoló közterületeknél előzetesen kijelenthető, hogy rendelkezésre áll az igényelt funkciókhoz és vízigényekhez szükséges kapacitású törzshálózat (közcsőhálózat).

A tervezett beépítések vízellátási- és oltóvíz ellátási feltételeinek meghatározásához a megfelelő tervfázisban, ingatlanonként, létesítményenként, Társaságunk ismételt megkeresése (elvi nyilatkozat kérelem benyújtása) szükséges (az ivóvíz- és oltóvíz igények, beépítési paraméterek megadásával), a konkrét ivóvíz- és oltóvíz ellátási feltételek, illetve a véglegesített törzshálózati feltételeket, illetve teendőket meghatározó nyilatkozat kiadása céljából.
Az elvi nyilatkozat kérelemről, a benyújtás módjáról, tartalmi és formai követelményeiről részletes információk a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján szerepelnek: www.vizmuvek.hu.

Előbbieken túlmenően az alábbiak szíves figyelembe vételét is kérjük a tovább tervezésnél:

A szabályozás során, a vízvezetékek nyomvonala felett teljes hosszban közterületi státuszú utak rendelkezésre állása szükséges, melyek biztosítják az MSZ 7487:2021 szabvány szerinti közmű-, köztük az ivóvíz közcső törzshálózat elhelyezéséhez, ill. üzemeltetéséhez szükséges feltételeket (közterület szélességet, a közművek közötti védőtávolságot, valamint a telekhatároktól szükséges védőtávolságot).

A megfelelő tervezési fázisban kérjük a vízvezetékek teljes hosszában az érintett útszakaszok közterületi státuszát igazoló dokumentumok benyújtását az üzemeltetői nyilatkozat kiadásához. (földhivatali térkép, tulajdoni lap, útkeresztmetszeti rajz, stb.).

Az egyes tervezett létesítmények tűzvédelmének részletes feltételeit az illetékes Tűzvédelmi Hatósággal kérjük előzetesen egyeztetni (közcsőhálózaton, illetve létesítményen belül szükséges föld feletti tűzcsapok száma és helye, továbbá a jelentős kiterjedésű, vagy speciális besorolású létesítmények esetén a magán területen belüli tűzvédelmi rendszerek kialakítása).

Tájékoztatjuk tisztelt Címet, hogy a 2011. évi CCIX. törvény alapján a víziközművek kizárólagos tulajdonosai csak az állam vagy az illetékes települési Önkormányzatok (Budapesten a Fővárosi Önkormányzat) lehetnek.

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK | Nemzetközi arany minősítésű szolgáltató

A kiviteli terveket az ivóvíz törzshálózat (közcső) vonatkozásában a Mérnökszolgálati Osztály, a vízbekötések, vízmérési hely kialakítás, ill. a létesítményen belüli felhasználói vízhálózatok vonatkozásában a Műszaki Ügyfélszolgálati Team hagyja jóvá. A víziközmű-fejlesztési hozzájárulás mértékével és megfizetésével kapcsolatban információ a Műszaki Ügyfélszolgálati Team-tól kérhető.

A tervezéshez szükséges közműadatok, valamint a tárgyi terület környezetében lévő ivóvízvezetékekkel kapcsolatos információk Társaságunk Közműnyilvántartó csoportjától (Budapest XIII. kerület, Váci út 182.) beszerezhetőek e-mail: kozmunyilvantartas@vizmuvek.hu.

A fentiekkel kapcsolatos költségek a terület rendezés, illetve a tervezett létesítmények beruházóját terhelik.

Amennyiben a tárgyi területre szabályozási terv is készül, azt jóváhagyás előtt kérjük véleményezésre megküldeni Társaságunk részére.

Nyilatkozatunk 2 évig érvényes.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2026. 04. 14.

Tisztelettel:

Tóth Zsolt
Digitálisan aláírta: Tóth Zsolt
Dátum: 2026.04.14 15:51:14 +02'00'
Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

Kiss György
Digitálisan aláírta: Kiss György
Dátum: 2026.04.14 15:02:03 +02'00'
Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes

1-824-1-25

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11
Érkezett: 2026.02.23.
Iktató sz.: h3-9/2026
Szigorú

Szabó K.

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Regisztrációs szám: R-2600025642
Iktatószám: I-26290264/HFCS2026
Ügyszám: 006674/2026
Ügyfélkód: 451350088
Ügyintézőnk: Kaltenecker Péter
Telefon: 455-4292
E-mail: kalteneckerp@fcsm.hu
Szervezeti egységünk neve, címe:
Hálózatüzemeltetési Igazgatóság
1426 Budapest 72 Pf:114

Levelük kelte: 2026.01.26.
Levelük száma: 43-3/2026

Ügyintézőjük: Szabó Krisztián
Telefon: +36-1-557-5578
E-mail: szabo@bfvt.hu

Albrecht Ute
ügyvezető
Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
1061 Budapest, Andrássy út 10.

Tárgy: Budapest IX. kerület, Könyves Kálmán körút 11/A szám alatti ingatlanok (hrsz.: 38279/8 és 38279/9) területére vonatkozó telepítési tanulmányterv – Előzetes tájékoztatás

Tisztelt Címzett!

Megkeresésére az alábbiakat hozzuk szíves tudomására.

A kérelemhez mellékelt telepítési tanulmányterv a tárgyi ingatlanok vonatkozásában három lehetséges hasznosítást vizsgál, az alábbiak szerint.

Változat	Funkció	Mértékadó szennyvízmennyiség [m^3/nap]	Mértékadó csapadékvíz-mennyiség [l/s]
A	Kórház (87 630 m^2 szintterület)	**320**	**400**
B1	Hotel (505 db szoba)	410	115
B2	Iroda (62 416 m^2 szintterület)	260	285
B változat összesen:		**670**	**400**
C1	Iroda (25 798 m^2 szintterület)	115	120
C2	Lakóépület (952 db lakás)	475	280
C változat összesen:		**590**	**400**

A tárgyi ingatlanok egyesített rendszer szerint csatornázandóak, szenny- és csapadékvíz-elvezetés szempontjából a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartoznak, mely az érkező vizeket a Központi Szennyvíztisztító Telepre juttatja.

A tanulmánytervben szereplő, 38279/8 és 38279/9 helyrajzi szám alatti ingatlanok előtt, az Albert Flórián úton, illetve Könyves Kálmán körúton húzódik a Társaságunk üzemeltetésében lévő Kőbánya déli 225/200 cm méretű, K4 k. tégla-vasbeton anyagú főgyűjtő csatorna. Térképi nyilvántartásunk szerint, a főgyűjtő csatorna bizonytalan nyomvonalon keresztezi a 38279/8 és 38279/9 alatti ingatlanok területét. A 38279/8 és 38279/9 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjain a főgyűjtő csatornára vonatkozó vezetékjog bejegyzés nem szerepel.Társaságunk helyszíni, műszeres vizsgálatok elvégzésével felméri az érintett csatornaszakaszt. A vizsgálat lezárultát követően tájékoztatni fogjuk Önöket annak eredményéről, a főgyűjtő pontos nyomvonalról.

Fentieken túl a Könyves Kálmán körúton Ø30 cm ill. Ø50 cm b. egyesített rendszerű közcsatornák húzódnak, illetve Ø30 cm b. elválasztott rendszerű csapadékcsatorna található. A beruházással érintett ingatlanok 1 db meglévő, Ø50 cm b. bekötéssel rendelkeznek a Könyves Kálmán körúti Ø50 cm b. egyesített rendszerű közcsatorna felé.

Vezetékjog bejegyzés:

A 38279/8 és 38279/9 helyrajzi számú ingatlanokon húzódó, Társaságunk üzemeltetésében lévő főgyűjtő csatorna nyomvonala fölött ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető vezetékjogot kell biztosítani, az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzata részére.

A tárgyi ingatlanon tervezett létesítmények csatornázására vonatkozó szolgáltatói hozzájárulásunk kiadásának feltétele a vízvezetési szolgalmi jog bejegyzése.

A közcsatorna nyomvonalán a szelvény külső szélétől mért legalább 3-3 méter szélességben védősávot kell biztosítani, a közcsatorna üzemeltethetősége, esetleges javítás érdekében, melyen belül építmény, fa, vagy egyéb tereptárgy, mely a nyomvonal megközelíthetőségét végigjárhatóságát akadályozza, nem kerülhet.

A védősáv mentén, az érintett csatornaszakasz teljes hosszában egy minimum 6 méter magasságú, a védősáv szélességének megfelelő űrszelvényt kell biztosítani. A műtárgyak, aknák célgépekkel történő megközelíthetőségét biztosítani szükséges, azzal, hogy amennyiben az ingatlanokon burkolat készül, úgy a burkolat teherbírásának legalább 11,5 t tengelyterhelésűnek kell lennie.

Szennyvízelvezetés:

A tárgyi ingatlanokon keletkező szennyvizeket (a tanulmányterv szerint: Q_m=320-670 m^3/nap) a Könyves Kálmán körúti egyesített rendszerű közcsatorna-hálózat – több bekötővezetéken keresztül, megosztva – fogadni tudja, az alábbi feltételekkel.

A tervezés során el kell elvégezni az ingatlanon keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésének részletes hidraulikai vizsgálatát a lehetséges befogadóig, és ehhez kapcsolódóan az új, optimális bekötési pont(ok) meghatározását, a közcsatorna-hálózat túlterhelődésének, és az esetleges visszatorlódás elkerülése érdekében.

A meglévő bekötés felhasználhatóságával, új bekötés létesítésével, továbbá a főgyűjtő csatornára történő rácsatlakozással kapcsolatban, a tervezést megelőzően Hálózatmérnöki Csoportunkkal egyeztetni szükséges.

Működési területünkön Ø16 cm-es névleges átmérőjű házi bekötés (függetlenül attól, hogy aknára vagy csőre köt) maximum csak kétlakásos lakóépület esetében, elválasztott rendszer szerint csatornázott területen engedélyezhető. Minden egyéb esetben (több lakásos társasház, ill. egyéb létesítmények) a bekötővezeték minimális szelvény mérete Ø20 cm kell, hogy legyen.

A házi bekötőcsatornák vízszállító képességének leellenőrzése tervezői feladat.

Amennyiben a megkeresésben szereplő ingatlanok felosztás a „C" változat szerint történik, a déli, Fék utca felé eső ingatlan („C2") szennyvízelvezetése az alábbiak szerint valósítható meg:

Az általános csatornázási terv szerint, a „C2" jelű ingatlan szennyvízelvezetése céljából, a Fék utcai meglévő Ø50 cm PVC egyesített rendszerű közcsatorna gravitáció meghosszabbítása szükséges az érintett ingatlanig, ~170 fm Ø50 cm és ~170 fm Ø40 cm szelvénymérettel.

Fentieken túl, a „C2" ingatlan ellátása céljából javasoljuk szaktervező bevonásával megvizsgálni az Albert Flórián úton egy, a Kőbányai déli főgyűjtő csatornához csatlakozó bajuszcsatorna kiépítését.

A „C" változat szerinti telekalakítás esetén, a tervezést megelőzően Hálózatfejlesztési Csoportunkkal egyeztetni szükséges.

A tervezés során figyelembe kell venni a közcsatorna nyomvonala mentén lévő összes ellátatlan ingatlan szennyvízelvezetési igényét. A tervezett közcsatorna nyomvonala mentén az összes ellátatlan ingatlan bekötését meg kell tervezni.

Az építésre kerülő közcsatorna-hálózat teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon. A kiviteli tervdokumentációhoz mellékleni kell az érintett közterületi ingatlanok hivatalos helyszínrajzait és tulajdoni lapjait, melyek igazolják a közcsatorna-hálózat nyomvonalának közterületen való

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418

haladását. Az ingatlanok adatait (hrsz., művelési ág) és azok tulajdonosait a műszaki leírásban táblázatos formában szerepeltetni szükséges.

A tervezett közcsatorna nyomvonalán az utat úgy kell kialakítani, hogy biztosított legyen a közcsatorna üzemeltetéséhez szükséges nehéz gépjárművel történő megközelíthetőség.

A tervezett szennyvízcsatornák célgépekkel való mindenkori megközelíthetősége, valamint a felszíni műtárgyakhoz való hozzáférhetőség az üzemeltetés feltétele. Célgépeink számára legkevesebb 3,5 m szélességű és 6 m magasságú űrszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilizált utat kell biztosítani.

Célgépeink minimális fordulási sugara külső íven 16 m, melyet az út nyomvonalának tervezésekor biztosítani szükséges. A megközelíthetőség maximum 12°-os út meredekségig biztosítható.

Az úttal párhuzamosan vezetett csatorna tengelye célgépeinkkel nem járható területen nem lehet 2,1 m-nél távolabb a stabilizált út szélétől.

Az utakon biztosítani kell a célgépek fordulását, vagy az út mindkét végén a behajtás lehetőségét. A műtárgyak és tisztítóaknák környezetében kiszélesedő kezelő felületet kell biztosítani, a műtárgy körbejárhatóságával.

A közcsatornák nyomvonalát úgy kell kialakítani, hogy sem most, sem egy későbbi útépítés során az útszegély alá ne essen. A tisztítóaknák fedlapjainak teljesen az útburkolatba kell kerülniük.

A tervezés megkezdése előtt a befogadó adatait Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályán lehet beszerezni.

Jelen előzetes tájékoztatásunk nem helyettesíti a közcsatorna építéshez szükséges üzemeltetői hozzájárulásunkat.

Az elkészült komplett kiviteli tervet kérjük benyújtani (3 példányban, 1 db kísérőlevéllel, beruházói megbízólevéllel) Társaságunk Hálózatfejlesztési Csoportjához véleményezésre.

A kivitelezés kizárólag Társaságunk üzemeltetői hozzájárulása és a szükséges hatósági engedélyek (vízjogi létesítési engedély, burkolatbontási engedély stb.) birtokában kezdhető meg.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, ill. egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízilétesítmények) kizárólag az állam és települési önkormányzat tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418

beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzatára kell átruháznia.

A „C" változat szerinti beépítés esetén, az érintett ingatlan rákötési engedélyét, melynek beszerzését Ügyfélszolgálati Osztályunkon külön eljárás keretében kell lefolytatni, Társaságunknak kizárólag a megépült közcsatorna tulajdonjogának Budapest Főváros Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módjában kiadni.

Csapadékvíz-elvezetés:

A tárgyi ingatlanokra vonatkozó szolgáltatói hozzájárulás-kérelmek benyújtásakor, a házi csatornahálózat tervén meg kell adni a csapadékvíz-kezelés módját, melyet mind a rajzi részeken meg kell jeleníteni, mind a műszaki leírásban részletesen ismertetni kell.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. *rendelet 67. § (1) bekezdése értelmében, „a csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A vízvisszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el."*

A csapadékvíz-elvezetés megtervezése során kérjük, hogy az ezzel kapcsolatos műszaki megoldásokat mutassák be, és víztani számításokkal támasszák alá a csapadékvíz-elvezető rendszer fenti jogszabályi előírásnak való megfelelőségét.

Kérjük, hogy a csapadékvíz-elvezetés tervezése során kiemelten vegyék figyelembe a Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából készült „Zöldinfrastruktúra füzetek" kiadványsorozatban (Vízáteresztő burkolatok, Zöldhomlokzatok, Vízérzékeny tervezés a városi szabadtereken, Városi fák és közművek kapcsolata, Belvárosi belső udvarok megújítása, Fahelyek és zöldsávok védelme a városi utak mentén, Szivacsváros, Zöldtetők) foglalt iránymutatásokat.

A kiadványok az alábbi linken elektronikus úton elérhetők: (https://budapest.hu/zold-budapest/zoldfeluletek/tervezoknek

Amennyiben a jogszabályi előírásnak való megfelelőség műszakilag indokoltan nem biztosítható, az érintett ingatlanokról (általános terv szerint *„I - Intézményterület"* övezeti besorolás) egyidejűleg az α=0,5 lefolyási tényezővel számolt, 2 éves gyakoriságú, 15 perces (152 l/s/ha) intenzitású csapadékvíz elvezetésére van lehetőség. A fentieknek megfelelően, teljes tervezési területéről (19 492 m^2) egyidejűleg, több bekötővezetéken keresztül, megosztva, maximum Q_{bev}=148 l/s

intenzitású csapadékvíz vezethető be az egyesített rendszerű közcsatorna-hálózatba.

Az elöntésmentes üzemi viszonyok biztosítása érdekében az ingatlanról csak a fentiek szerinti hidraulikai méretezés alapján számított vízhozamok vezethetők a közcsatorna-hálózatba. A többlet csapadékvíz elhelyezését az ingatlan területén belül kell megoldani (pl. tározás, szikkasztás).

Fentiek teljesülését vízmérleggel igazolni kell, ez tervezői feladat. A műszaki leírásban kérjük ismertetni a részletes csapadékvíz számítást, továbbá a tározóról részletrajzot kérünk mellékelni. A részletrajzon szerepeltetni kell az összes be- és kifolyó ágat szintadatokkal, a szivattyú(ka)t és az úszókapcsoló(k) kapcsolási szintjét.

A csapadékvíz számításhoz kérünk mellékelni olyan helyszínrajzot, melyen látható, mely területrészekről történik bevezetés (m^2-ben és l/s intenzitással megadva), hol helyezik el a tározót, vagy szikkasztó műtárgyat (amennyiben szükséges), milyen a bevezetés módja, illetve tározás esetén a rendszer hol csatlakozik a közcsatorna hálózatunkhoz.

A vízmérleg elkészítéséhez segítségül közöljük, hogy:

- A közcsatornába bevezethető csapadékvíz mennyiség (Q_{bev}) a fent megadott intenzitással és lefolyási tényezővel a teljes ingatlan területére vonatkozóan számítandó.
- A számításba vett felületek összege egyezzen meg az ingatlan területével, illetve, ha van olyan felület, amelyről nem történik vízbevezetés, azt jelezzék.
- Amennyiben a ténylegesen bevezetendő csapadékvíz mennyiség több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyiség, a különbözetet szikkasztani, amennyiben ez nem lehetséges tározni, késleltetni szükséges.
- Amennyiben állandó talaj- ill. szivárgóvíz bevezetését is tervezik az elvezetendő vizek mennyiségét a csapadékvízmérlegben figyelembe kell venni és azokat tározóműtárgyon keresztül kell a közcsatorna hálózatba vezetni.
- Zöldtetők vízmegtartó képessége az alábbi lefolyási tényezőkkel számítandó:

Zöldtető fajták	Ültetőközeg rétegvastagsága (cm)	Vegetációs forma	Lefolyási tényező
Extenzív	2-4	Moha-Sedum	0,60
	4-6	Sedum-Moha	0,55
	6-10	Sedum-Moha-lágyszárúak	0,50
	10-15	Sedum-lágyszárúak-fűfélék	0,45

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418

	15-20	Fűfélék-lágyszárúak	0,40
Intenzív	15-25	Gyep, évelők, fásszárúak	0,40
	25-50	Gyep, évelők, bokrok	0,30
	>50	Gyep, évelők, bokrok, fák	0,10

Csapadékvíz-tározás esetén:

- Az ingatlan területén keletkező, tényleges csapadékvíz mennyiség ($Q_{tényl}$) üzemeltetési *területünkön 4 éves gyakoriságú, 10 perces záporintenzitással (274 l/s/ha) az ingatlan* valós fedettségének megfelelő lefolyási tényezőkkel számítandó.
- A tározó hasznos térfogatát úgy kell kiszámítani, hogy a többlet csapadékvíz mennyiséget figyelembe véve min. 30 percig tartó esőt feltételezve tudja a csapadékvizeket tározni: $V=(Q_{tényl}-Q_{bev})*60*30$. Ha a tározóra túlfolyót terveznek, akkor a tározó hasznos térfogatát a túlfolyócső folyásfenék szintjéig lehet figyelembe venni.
- Az ingatlanról a csapadékvíz a közcsatornába folyamatosan bevezethető, de maximum a fent kiszámított (Q_{bev}) bevezethető csapadékvíz intenzitással. A közcsatornába bevezetett csapadékvíz mennyisége akkor sem haladhatja meg a maximálisan bevezethető csapadékvíz mennyiségét (Q_{bev}), ha egyszerre több szivattyú együttesen üzemel, vagy a szivattyús üzem mellett közvetlen gravitációs bevezetés is történik. **Ennek teljesülését a csapadékvíz belső hálózaton a becsatlakozás közelében kialakított szelvényszűkítéssel kell biztosítani, amit a műszaki leírásban szerepeltetett számítással alá kell támasztani.**
- A *hasznos tározási térfogat biztosítása érdekében a tározót minden csapadékesemény* után le kell üríteni.
- A tározók méretezése Tervezői feladat és felelősség. A nem megfelelő méretű tározó okozta esetleges elöntésekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.
- Az egyes gyártók ajánlásai alapján, a szikkasztó blokkok fóliával történő borítást követően alkalmasak lehetnek tározónak. Figyelembe véve azt, hogy a szikkasztó blokkok fóliával történő telepítését követően nem biztosítható a borítás sérülésmentessége, vízzárósága, valamint azt, hogy belső műszaki kialakításuk miatt, a tározó térfogat ellenőrzése céljából vizsgálni nem lehet Társaságunknak nem áll módjában elfogadni ezt a technológiai kialakítást zárt tározóként. A szikkasztó blokkok telepítését – a különböző borításoktól

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418

függetlenül - kizárólag szikkasztási célok megvalósítására tudjuk elfogadni, a szikkasztónak a közcsatornával kapcsolata nem lehet.

Csapadékvíz-szikkasztás esetén:

- A szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 m-re, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 m-re kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 m-rel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasoljuk min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú (365 l/s/ha) csapadék mennyiség figyelembevételét. A szikkasztó méretezése Tervezői feladat és felelősség. A szikkasztó tervének véleményezése, ill. engedélyezése nem Társaságunk feladata, 223/2014. (IX. 4.) kormányrendeletben foglaltak szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal engedélyezi. A szikkasztásból adódó esetleges elöntésekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építményrészek vízelvezetését elöntésmentesre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség. A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek- visszaáramlás-gátlók, elzárók stb. – üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát. Ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata. Az esetleges elöntésekért Társaságunk semmilyen felelősséget nem vállal.

A közcsatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor hatályos rendelet előírásait.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: Vksztv.) 69. §-ában foglaltak alapján a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni:

a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért, továbbá
c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) felhasználó által igényelt emelése esetében,
d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek. Továbbá 2017. július 1-től a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervegyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése. A fizetésre kötelezettek esetében a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának előfeltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

A főváros területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magasépítmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába ill. üzemeltetésünkben lévő árokhálózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie.

Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén, a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

Tájékoztatásunk az általunk jelenleg ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, Társaságunk előzetes egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza.

A tárgyi tanulmány tervre kiadott nyilatkozatunk nem helyettesíti az egyes ingatlanokra vonatkozó előzetes tájékoztatásunkat, azt minden esetben külön meg kell kérni Társaságunktól.

Amennyiben a későbbiekben aktuális lesz, az érintett ingatlanokon tervezett házi csatornahálózat terveit Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályán keresztül, külön eljárás keretében engedélyeztetni szükséges.

Nyilatkozatunk érvényességének határideje: 2027. február 28.

Budapest, 2026. február 13.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
4/1

Móricz Gábor
hálózatüzemeltetési igazgató

Rusznák Csaba
osztályvezető

Melléklet: -
Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4. • Levélcím: 1426 Budapest 72, Pf. 114 • Internetcím: www.fcsm.hu
Központi telefonszám: 459-1600, 455-4100 • Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418

BUDAPESTI KÖZMŰVEK

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság
CÍM: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
PF.: 1509 Budapest, Pf. 9
TEL.: +36 1 700 7000
WEB: www.budapestikozmuvek.hu
E-MAIL: info@budapestikozmuvek.hu

IKTATÓSZÁM:
BKM018/18-2/2026

TÁRGY:
IX. kerület Könyves Kálmán krt. 11/a szám alatti ingatlanok területére vonatkozó elvi nyilatkozat

CÍMZETT:
Budapesti Főváros Városépítő Tervező Kft.
Albrecht Ute
ügyvezető
E-mail:bfvt@bfvt.hu

ÜGYINTÉZŐ: Komár Béla
komarb@budapestikozmuvek.hu
+36 20 920 3586

Tisztelt Albrecht Ute!

Hivatkozással a **Budapest IX. kerület Könyves Kálmán krt. 11/a szám alatti ingatlan területére vonatkozó** elvi távhőellátási nyilatkozat kiadásával kapcsolatos megkeresésükre, az alábbiakról tájékoztatjuk Önöket.

A fenti létesítmény távhőellátásához szükséges hőigény jelenleg mindhárom verzió esetében biztosítható a kelenföldi hőkörzet kapacitásából.

A fogyasztó távhőellátása a Vágóhíd utcában található aknából kiindulva biztosítható a Könyves Kálmán körútnál található lecsatlakozási pontig, mintegy 690 méter távvezeték kiépítésével. Ezenkívül az Albert Flórián úton jelenleg üzemelő DN250 átmérőjű vezeték DN300 méretre történő felbővítése is szükséges, majd egy új akna kivitelezését követően az épület együttes ellátható a Könyves Kálmán körút alatt történő sajtolásos átvezetési techológiával, hozzávetőlegesen 120 méter bekötővezeték kiépítésével.

Budapest, 2026. év február 17.

Elektronikusan aláírta:
Kalmár Szabolcs
2026-02-17 09:39:12 +0100

Tisztelettel:

Kalmár Szabolcs
fejlesztési és beruházási igazgató
Fejlesztési és beruházási igazgatóság

Elektronikusan aláírta:
Balog Róbert
2026-02-17 09:36:45 +0100

Balog Róbert
üzleti és ügyfélkapcsolati igazgató
Üzleti és ügyfélkapcsolati igazgatóság

BKM Nonprofit Zrt.

mvmhalozat.hu

BFVT KFT-HEZ
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Érkezett: 2026.03.02.
Iktató sz.: V13-11/2026

MVM Hálózat

Albrecht Ute
ügyvezető
BFVT Kft.
1 0 6 1 Budapest
Andrássy út 10.

Iktatószám: GH222-5344-2/2026

Ügyintéző: Bihary Edina
E-mail: bihary.edina@mvm.hu
Tel.: +36 20 778 0266
Budapest, 2026. 02. 24.

Tárgy: Budapest IX. kerület Könyves Kálmán krt. 11/a. szám alatti ingatlan (Hrsz.: 38279/8 és 38279/9) területére vonatkozó telepítési tanulmányterv

Tisztelt Ügyvezető Asszony!

Hivatkozva a 43–2/2026 iktatószámú levelükre a következő nyilatkozatot adjuk.
Tájékoztatásuk szerint Budapest IX. kerület Könyves Kálmán krt. 11/a. szám alatti ingatlan (Hrsz.: 38279/8 és 38279/9) területére telepítési tanulmányterv készül. A fejlesztés kapcsán megjelenő becsült földgázigény az A, B és C változatok esetén 900 m^3/h, 650 m^3/h és 720 m^3/h.
A terület környezetében nagyközépnyomású és növelt kisnyomású gázelosztó vezetékeink üzemelnek. Társaságunk a jelenleg rendelkezésre álló információk alapján az érintett területen saját forrásból fejlesztést nem kíván végezni.
A meglévő, felújításra szoruló vezetékeink rekonstrukcióját, valamint a jelentkező új fogyasztói gázigények biztosításához szükséges gázelosztó vezeték építéseket folyamatosan végezzük.
Amennyiben új vezeték építés merül fel, akkor az általános és szakági jogszabályi előírások szerint fogjuk megvalósítani, az érintett ingatlanok tulajdonosainak és kezelőinek bevonása mellett.
A gázelosztó vezeték elhelyezésére, biztonsági övezetére vonatkozó előírások a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 18/2022. (I.28.) SZTFH rendeletben lettek meghatározva. Kérjük ezeket a szabályozás során figyelembe venni szíveskedjenek, hogy a beérkező fogyasztói igények alapján létesítendő gázelosztó vezetékek elhelyezése biztosított legyen.
Fenti gázteljesítmények mindhárom változatban a Könyves Kálmán körúton üzemelő DN 300 acél nagyközépnyomású elosztóvezetékről biztosíthatók.
Ha a pontos gázigények, beépítési tervek, vételezési pontok ismertté válnak, a hálózati csatlakozással kapcsolatban kérjük Műszaki stratégiai osztályunk megkeresését, illetve az alábbi link segítségével weboldalunkon online is megtehetik igénybejelentésüket:
https://www.mvmhalozat.hu/gaz/ajanlatkeres
MVM Hálózat (mvmhalozat.hu)
Nyilatkozatunk egy évig érvényes.

Tisztelettel

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. 6.

Dobi-Szakál Gyöngy
eszközmenedzsment osztályvezető

MVM Főgáz Földgázhálózati Kft
Cím: 1081 Budapest
II. János Pál pápa tér 20.
Cégjegyzékszám: 01 09 878954

Telefon: 06 1 474 9911
E-mail: info@mvmfogazhalozat.hu
www.mvmhalozat.hu

EMLÉKEZTETŐ

Készült**:** a Budapesti Közlekedési Központ Zrt. tárgyalótermében 2026.03.04-én tartott egyeztetésről.

Jelen voltak:	Rab Judit	Budapesti Közlekedési Központ Zrt.
	Pető Zoltán	BFVT Kft.
	Kiss Ferenc	BFVT Kft.

Tárgy**:** Budapest IX. kerület – Könyves Kálmán körút 11/A szám alatti ingatlanok területére vonatkozó telepítési tanulmányterv.

A tervező ismertette a Könyves Kálmán körút és a Gyáli út sarkán elhelyezkedő, a Skanska Magyarország Ingatlan Kft. tulajdonában lévő telekre (hrsz: 38297/8) készülő telepítési tanulmánytervet. A tervezés egyedüli célja, hogy az építési övezetben jelenleg megengedett iroda funkció kizárólagossága megszűnjön. Javasolt a szálloda és a körúttól távolabb a lakó rendeltetés megengedése is. Az ingatlan nagy mérete (közel 2 ha) miatt várható, hogy telek megosztására is sor kerül majd, jelenleg konkrét ingatlanfejlesztő azonban nem ismert.

A határoló közterületek szélessége kedvező, a Gyáli úté 22 m, a Fék utcáé 20 m. A hatályos szabályozás alapján az építési telekből egy 5 m széles sáv leszabályozásra került a Könyves Kálmán körút mentén (38297/9), amely azonban még közterületi státusszal nem rendelkezik. Az ingatlan előtt villamosmegálló helyezkedik el, a metrómegálló 500 m-en belüli gyaloglási távolságra található.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza, hogy a terület beépítése kapcsán majd várhatóan a Gyáli út és a Fék utca érintett szakaszainak felújítása szükségessé válik. A ténylegesen telepítésre kerülő funkciók ismeretében pedig a meglévő közösségi közlekedés infrastruktúrában a kezelő által majd meghatározásra kerülő fejlesztéseket kell megvalósítani, a beruházás részeként. Az építési telekről a körút mellett leválasztott ingatlan esetében a közterületté alakítás befejezése továbbra is szükséges.

A Budapesti Közlekedési Központ Zrt. képviselője jelezte, hogy a terület közlekedési ellátottsága ma is kedvező, a bemutatott tervvel kapcsolatban kifogást nem emelt.

Az emlékeztetőt összeállította:

Kiss Ferenc

BFVT Kft.