



## EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

### 12. Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály

(Nyt. szám: 5078-10/2025/h)

| Ssz.                            | Vélemény   | Válaszok 2025.07.07.   | Válaszok 2025.08.14.   | Megjegyzés  |
|---------------------------------|--|--|--|---|
| JOGSZABÁLYI<br>ÁLL.IG.<br>12.8. | Tájékoztatom továbbá, hogy az Adatszolgáltatásomban szereplő hozzájárulásomat a Budapest 0239918, 0239919, 0239920, 0239921, 0239922, 0239923, 0239924/3, 0239926, 0239927, 0239928, 0239929, valamint 0239930 hrsz.-ú ingatlanok területfelhasználási egységének „K-Hon” jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területbe történő be- és átsorolásához az Országos Rendőr-főkapitányság által jelenleg is fennálló igénye esetén továbbra is fenntartom. | <b>Elfogadásra javasolt.</b><br> | <b>Döntést nem igényel.</b><br> | A HM véleménye alapján nem kell módosítani a terven, így elfogadni sem lehet. |

### 14. BUDAPEST FŐVÁROS XIII. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL - FŐÉPÍTÉSZI IRODA

(Iktatószám.: II/78-14/2025.)

| Ssz.                            | Vélemény   | Válaszok 2025.07.07.  | Válaszok 2025.08.14.  | Megjegyzés  |
|---------------------------------|--|---|---|---|
| JOGSZABÁLYI<br>ÖNKORM.<br>14.6. | 3. A Madridi utca mentén, a Szent László utca környezetében, kérem, hogy Gá jelű, általános gazdasági terület ideiglenes területhasználat kerüljön jelölésre/feltüntetésre átmeneti jelleggel, tekintettel a korábban szabályosan kialakult területhasználatra, amely ellehetetlenült. | <b>Részben elfogadásra javasolt.</b><br>A tervezett közlekedési fejlesztések bizonytalan területigénye miatt a vasúti és a közúti területek között javasolt, új beépítésre szánt gazdasági terület nem alakítható ki.<br>Azonban a közúti közlekedési általános használat szerinti (KÖu) területek még közterületté nem alakított részein a BFRSZ 18. §-a lehetővé teszi az ideiglenes használatot. Az előírás kiterjesztésre kerül az egyéb kötőpályás közlekedési területek részét képező területekre (KÖe-K) vonatkozóan is. | <b>Részben elfogadásra javasolt.</b><br>A tervezett közlekedési fejlesztések bizonytalan területigénye miatt a vasúti és a közúti területek között javasolt, új beépítésre szánt gazdasági terület nem alakítható ki.<br>Azonban a közúti közlekedési általános használat szerinti (KÖu) területek még közterületté nem alakított részein a BFRSZ 18. §-a lehetővé teszi az ideiglenes használatot. Az előírás kiterjesztésre kerül az egyéb kötőpályás közlekedési területek részét képező | Vöröskereszt (Partner 14.1) észrevétele alapján módosult. |

|  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
|  |  | <p>Ennek érdekében BFRSZ 18.§ az alábbiak szerint módosul:</p> <p>18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, <b>valamint az egyéb kötőtpályás közlekedési területeken</b>, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, és a rendeltetésük nem módosítható.</p> | <p>területekre (KÖe-K) vonatkozóan is. Ennek érdekében BFRSZ 18.§ az alábbiak szerint módosul:</p> <p>18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, <b>valamint az egyéb kötőtpályás közlekedési területeken</b>, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, <b>kivéve akadálymentesítést szolgáló épületrészek létesítésekor</b>, a rendeltetések nem módosíthatók, <b>és számuk nem bővíthető.</b></p> |  |
|--|--|---|---|--|

## 16. Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda

(Ügyiratszám.: 3/745-3/2025)

| Ssz.                             | Vélemény   | Válaszok 2025.07.07.   | Válaszok 2025.08.14.  | Megjegyzés  |
|----------------------------------|--|--|---|---|
| JOGSZABÁLYI<br>ÖNKORM.<br>16.25. | <b>15. §-hoz</b><br>A magasházak a 2. mellékletben foglalt tervlapon jelöltek a 3. melléklet helyett.  | <p><b>Elfogadásra javasolt.</b><br/>A véleményezett előírás:<br/>„15. § A <b>3. mellékletben</b> foglalt tervlapon jelölt magasház 30 méter párkánymagasság feletti épületrészei az alábbi figyelembevételével építhetők:...”</p> <p>A módosítás utáni előírás:<br/>„15. § A <b>2. mellékletben</b> foglalt tervlapon jelölt magasház 30 méter párkánymagasság feletti épületrészei az alábbi figyelembevételével építhetők:...”</p> | <p><b>Döntést nem igényel.</b><br/>Az Állami Főépítész véleménye alapján a teljes szakasz törlésre kerül a rendeletből.</p>   | Hamarabb készült a válasz, mint a Főépítési egyeztetés. |
| JOGSZABÁLYI<br>ÖNKORM.<br>16.27. | <b>18. §-hoz</b><br>Az új előírás jelentős mértékben korlátozza a távlati útfejlesztésekkel érintett ingatlanok használatát. Nem tartjuk életszerűnek azt, hogy egy távlati fejlesztés miatt ne lehessen pl. az épületeken belüli rendeltetést megváltoztatni. | <p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b><br/>A BFRSZ előírásának kiegészítése javasolt az alacsonyabb forgalmi értéket eredményező rendeltetismódosítás megengedésével.<br/>A véleményezett előírás:</p>  | <p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b><br/>A BFRSZ előírásának kiegészítése javasolt az alacsonyabb forgalmi értéket eredményező rendeltetismódosítás megengedésével.<br/>A véleményezett előírás:<br/>„18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek</p> | „Belső” hiba  |

|  |  |  |   |  |
|--|--|--|---|--|
|  | <p>A hatályos kerületi szabályzatunkban a KÖu-2 és a KÖu-3 jelű övezeteknek a Szabályozási terven „közlekedési területként még nem igénybe vett terület”-ként jelölt részén a tervezetnél megengedőbb szabályokat alkalmazunk:</p> <p>„- új épület nem helyezhető el,</p> <p>- meglévő épületen karbantartási, felújítási, korszerűsítési munkák végezhetők,</p> <p>- meglévő épület legfeljebb 25,0 négyzetméterrel bővíthető, de ez a teljes telekre vonatkozóan nem haladhatja meg a KÖu övezettel határos építési övezet beépítési mértékét,</p> <p>- meglévő épület padlástere tetőtérként beépíthető,</p> <p>- meglévő épület épületmagassága nem növelhető,</p> <p>- új önálló lakásrendeltetési egység nem létesíthető a területre vonatkozó közúti célú szabályozás végrehajtásáig.”</p> <p>Kérjük olyan keretszabály megalkotását, hogy a fenti előírások a kerületi építési szabályzatokban továbbra is megmaradhassanak.</p> | <p>„18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők és rendeltetésük nem módosítható.”</p> <p>A módosítás utáni előírás:</p> <p>„18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, vagy rendeltetésük alacsonyabb forgalmi értéket eredményező irányban módosítható.”</p> | <p>ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők és rendeltetésük nem módosítható.”</p> <p>A módosítás utáni előírás:</p> <p>„18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, <b>valamint az egyéb kötőtpályás közlekedési területeken</b>, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, <b>kivéve akadálymentesítést szolgáló épületrészek létesítésekor, a rendeltetések nem módosíthatók, és számuk nem bővíthető.</b>”</p> |  |
|--|--|--|---|--|




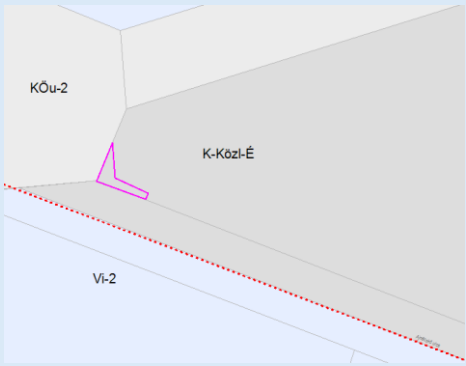
## 1. BKV Zrt.

(Iktatószám: )

| Ssz.            | Vélemény   | Válaszok 2025.07.07.  | Válaszok 2025.08.14.                | Megjegyzés  |
|-----------------|--|---|-------------------------------------|---|
| PARTNER<br>1.2. | <p><b>II. Egyéb telephelyeket érintő változtatások</b></p> <p>Áttekintettük továbbá az FTT telephelyeinket érintő egyéb változtatásait is, amelyek közszolgáltatási feladataink ellátásának biztosítását veszélyeztethetik. Ezért a jelenlegi konzultációt kihasználva az alábbi módosítási javaslataink figyelembevételét is kérjük:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Szépilona villamos kocsisín – 1021 Budapest II. ker. Budakeszi út.; 10997 hrsz és a 1021 Budapest II. ker. Hűvösvölgyi út 10.; 11000/2 hrsz:</li> </ul> | <p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A meglévő épületállomány részletes műszaki kialakításának ismerete nélkül nem meghatározható új általános használat céljára szolgáló területi határ.</p> | <p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> | <p>BKV adatszolgáltatás figyelembevételével módosult.</p> |

|                 |   |   |  |  |
|-----------------|---|---|--|--|
|                 | <p>A telephely mellett – a 11000/2 hrsz-ú földrészleten – társasházi tulajdonú épületeink találhatóak, mint pl. a Szépilona Áramátalakító (11000/2/G/1 hrsz.), és más egyéb, dolgozóink munkáját biztosító épületek. Ezek szerves részét képezik a telephelynek, mely besorolása „K-Közl-É:1.5 (1.5+0.0)”. Ahhoz, hogy az ingatlan és a hozzá tartozó épületek egy egységet alkothassanak, hosszútávon, az ingatlanok telekhatárrendezése megoldást adna. Azonban a közös földrészlethatár övezethatár is egyben, ezért, és a besorolási kategóriák miatt a telephely rendezése lehetetlen. A 11000/2 hrsz-ú földrészlet jelenlegi besorolása „Lk-2:1.5 (1.0+0.5)”. Övezethatár módosítását kérjük.</p> |   <p>Amennyiben a területen a hatályos tervek figyelembevételével meghatározott értéktől eltérő általános használat megvalósítása tervezett, azt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztani, amely ismerteti a fejlesztési célt és azzal összhangban az infrastruktúrára és a környezetre gyakorolt hatásokat. Megalapozott módosítási döntés kizárólag ezek ismeretében hozható.</p> |    |  |
| PARTNER<br>1.6. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kelenföldi buszgarázs – 1113 Budapest XI. ker. Ajnácskő utca 1. 4568/221 hrsz és az Ajnácskő utca telekhatár rendezés:</li> </ul> <p>A buszgarázs és a közút határának rendezése indokolt, ugyanis a telephely határa az aszfaltút közepére esik. Építési övezethatár módosítás</p>  | <p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A Nagyszőlős utca – Ajnácskő utca csomópont jobbra kanyarodó sávjának egy része az autóbuszgarázs 4568/221 hrsz.-ú telkén helyezkedik el. Javasolt a közúti funkcióval igénybe vett terület KÖu-3 általános használatba sorolása.</p>  | <p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b></p> <p>A Nagyszőlős utca – Ajnácskő utca csomópont jobbra kanyarodó sávjának egy része az autóbuszgarázs 4568/221 hrsz.-ú telkén helyezkedik el. Mivel a Ajnácskő utca nem KÖu általános használatba sorolt közterület, az általános használat határának módosításával megfelelően nem orvosolható a véleményben</p> | <p>Technikai hiba miatt korábbi válasz nem volt megfelelő.</p> |



|              |  |  |  |  |
|--------------|--|--|--|--|
|              | <p>elengedhetetlen, hogy a telephely határrendezése megtörténhessen.</p>   |                          | <p>ismertetett probléma. A szakszerű megoldást az FTFT/BFRSZ elfogadását követően kötelezően készítendő új kerületi tervben (KÉSZ) lehet biztosítani a sajátos területhasználat valóságnak megfelelő kijelölésével, vagyis a területet az Ajnácskő utcához csatoló szabályozási vonal alkalmazásával.</p>   |  |
| PARTNER 1.7. | <ul style="list-style-type: none"> <li>K-Ny-i Metró telephely – 1101 Budapest X. Kerepesi út.; 39206/33 hrsz, az Örs vezér téri autóbuszvégállomás 1101 Budapest X. ker. Albertirsai u. 2.; 39206/27 hrsz és a Vasúti Járműjavító telephely 1106 Budapest X. Fehér út; 39206/22 hrsz:</li> </ul> | <p><b>Elfogadásra nem javasolt.</b><br/>A próbavágány és a mellette lévő földkábel miatti módosítási elképzelést érdemi létesítménytervi alátámasztás, adatszolgáltatás nélkül nem tudja</p> | <p><b>Részből elfogadásra javasolt.</b><br/>A próbavágány és a mellette lévő földkábel miatti módosítási elképzelést az alábbi adatszolgáltatás alapján módosításra kerül a FTFT/BFRSZ.</p>  | <p>BKV adatszolgáltatása alapján módosításra került az eredeti válasz.</p> |

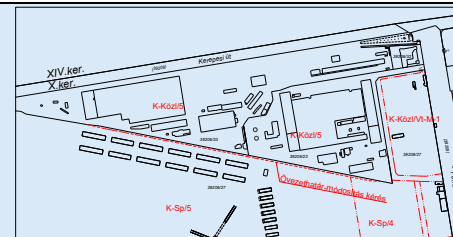
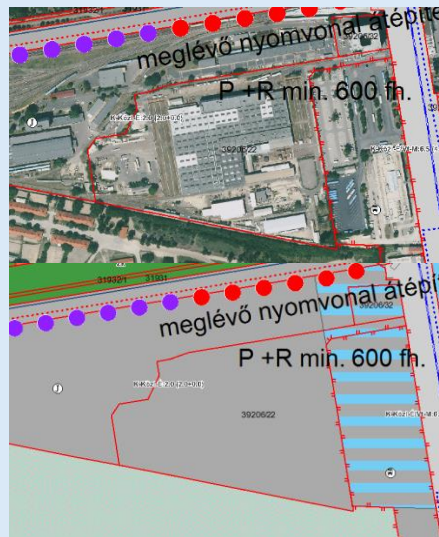
Az ingatlanok övezeti besorolása: 39206/27 hrsz: „K-Sp:2.26 (1.5+0.75)” és „K-KözlÉ: 2.0 (2.0+0.0)”, a 39206/22 hrsz és a 39206/33 hrsz besorolása pedig „K-Közl-É:2.0 (2.0+0.0)”

Az ingatlanok közös földrészlethatára egyben övezethatár is, de a valóságban a használat az évtizedek óta meglévő kerítéshatárhoz igazodik, amely nem egyezik jogi határokkal. Itt egy próbavágány is húzódik, amely mellett földkábel is található. Ennek rendezése is szükséges, amelyet az övezethatár módosítása nélkül nem lehet végrehajtani. Kérjük az övezethatár módosítását.

A 39206/27 hrsz ingatlan osztatlan közös tulajdon Társaságunkkal, melyen jelenleg is működik egy kb. 350 férőhelyes parkoló. A tervezet „P+R min 600 fh” parkoló kialakítását jelöli. A parkoló férőhelybővítés még inkább idetereleli a személyautó használatot, amely a ki- és beállításokkor már meglévő forgalmi dugók kialakulását fokozza. Ugyanis az autóbuszok behajtása és a parkolókból való kihajtás ugyanazon útszakaszon történik. Kérjük a parkolóhely bővítés helyett az új parkoló más helyszínen történő kialakítását.

figyelembe venni a települési szintű tervezést megjelenítő FTFT/BFRSZ.

Az Őrs vezér tere a főváros egyik mellékközpontja, igen jelentős közösségi közlekedési csomóponttal, amelyhez már ma is kapcsolódik P+R parkoló. Az eszközváltás számára ideális helyszínen a Fővárosi Önkormányzat feladatkörébe tartozó P+R parkoló bővítés leggazdaságosabban a saját tulajdonú gazdasági társasága területén lehetséges. A meglévő P+R parkoló valamikori bővítése keretében természetesen majd a forgalmi igényeknek megfelelő, az autóbusz végállomás működését nem zavaró közúti kapcsolatot is ki kell majd alakítani. A P+R parkoló helyszínének javasolt áthelyezése nem indokolt.



Az Őrs vezér tere a főváros egyik mellékközpontja, igen jelentős közösségi közlekedési csomóponttal, amelyhez már ma is kapcsolódik P+R parkoló. Az eszközváltás számára ideális helyszínen a Fővárosi Önkormányzat feladatkörébe tartozó P+R parkoló bővítés leggazdaságosabban a saját tulajdonú gazdasági társasága területén lehetséges. A meglévő P+R parkoló valamikori bővítése keretében természetesen majd a forgalmi igényeknek megfelelő, az autóbusz végállomás működését nem zavaró közúti kapcsolatot is ki kell majd alakítani. A P+R parkoló helyszínének javasolt áthelyezése nem indokolt.





| Ssz.            | Vélemény   | Válaszok 2025.07.07.   | Válaszok 2025.08.14.  | Megjegyzés                         |
|-----------------|--|--|---|------------------------------------|
| PARTNER<br>3.3. | <p><b>Az MVM Zrt. valamint az MVM Neuron Kft. áttekintette a Fővárosi Településtervezetét, és fentiekben ismertetett irodaház fejlesztési terveivel összefüggésben az alábbi megállapításra jutott.</b></p> <p>A Fővárosi Településtervezet 2025. március 24. napján kelt, Fővárosi Közgyűlési előterjesztési dokumentációja alapján a Fővárosi Rendezési Szabályzat tervezete az MVM Zrt. valamint az MVM Neuron Kft. által megvalósítani kívánt irodaház építési beruházási és további fejlesztési terveivel összhangban nem álló, <b>kedvezőtlen előírásokat tartalmaz.</b></p> <p>Az MVM Cégcsoport az irodaház fejlesztést a Budapest III. kerület Anikó utcától keleti irányba fekvő Ingatlanon (hrsz.:23038/1) tervezi megvalósítani. A rendelkezésünkre álló információk alapján a Fővárosi Településtervezet a Budapest III. kerület Anikó utcától keletre eső területen a korábbi Vi-1 helyett Vi-2 jelű területhasználatot határoz meg, és a Vi-2 jelű terület szint területi átlagértékét (korábbi beépítési sűrűségét) csökkenti.</p> <p>Az MVM Cégcsoport fenti célkitűzését jelentősen akadályozná, ha az új Fővárosi Településtervezetben a MVM Zrt. által használt, illetve a fejlesztési koncepció megvalósítása körében tervezett további terület két eltérő „általános használatba” sorolt lenne. Ez a változtatás álláspontunk szerint nem tenné lehetővé a kerületi településtervezetben az egységes építési övezet kialakítását sem. Fentiek miatt kérjük, hogy ne változzon a hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzat szerinti besorolása a teljes érintett területnek, hanem az maradjon a következő besorolás szerinti: <b>Vi-1: 3,0 (2,0+1,0).</b></p> <p>A szintterületi átlagérték megőrzése is elősegítené az MVM Cégcsoport székház telephelyfejlesztési</p> | <p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az átsorolás, valamint a jelentős változással érintett terület jelölés nincs kedvezőtlen hatással a területre.</p> <p>Az átsorolás funkciójában nem korlátozza a területet az eddig megengedett rendeltetési körökhöz képest, csupán annak jellege miatt lett átsorolva, mivel a Vi-2 besorolás jobban illeszkedik a környezetben kialakult állapothoz, kertvárosias lakóterületbe ékelődött terület esetében a zárt sorú intézményi vegyes besorolás nem támogatott. Az átsorolás az ÓBÉSZ által rögzített paraméterekhez (szabadonálló beépítési mód) illeszkedik, ezáltal az építési jogok nem sérülnek.</p> <p>A jelentős változással érintett terület (jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, jelenleg használaton kívüli/alulhasznosított területek) jelölés nincs negatív hatással a területre. A jelölés az FTT metodikája alapján került kijelölésre. A területen nincs megvalósult beruházás, mely a jelölés törlését indokolná.</p> <p>Az ÓBÉSZ-ban rögzített paraméterekkel összhangban tett javaslat (terület átsorolása) alapján, a Vi-2 jelű általános használat szerinti területen a BFRSZ biztosítja a hatályos KÉSZ szerint építhető szintterület elhelyezhetőségét, több mint 32 ezer m<sup>2</sup> szintterület tartalékot biztosítva a hatályos KÉSZ előírásaihoz képest.</p> <p>A terület egyben kezelhetősége érdekében (pl. telekalakítások) a Szentendrei út menti terület is átsorolásra kerül Vi-2-be egy szerkezeti egységet alkotva (térrépen pirossal jelölt terület). Ezáltal a teljes területen, Vi-2 besorolás és 2,25 (1,5;0,75) szintterületi érték meghatározása esetén is</p> | <p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az átsorolás nincs kedvezőtlen hatással a területre.</p> <p>Az átsorolás funkciójában nem korlátozza a területet az eddig megengedett rendeltetési körökhöz képest, csupán annak jellege miatt lett átsorolva, mivel a Vi-2 besorolás jobban illeszkedik a környezetben kialakult állapothoz, kertvárosias lakóterületbe ékelődött terület esetében a zárt sorú intézményi vegyes besorolás nem támogatott. Az átsorolás az ÓBÉSZ által rögzített paraméterekhez (szabadonálló beépítési mód) illeszkedik, ezáltal az építési jogok nem sérülnek.</p> <p>A jelentős változással érintett terület (jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, jelenleg használaton kívüli/alulhasznosított területek) jelölés tavaly az FTT metodikája alapján került kijelölésre, azonban azóta a területen megkezdődtek az építési munkálatok, ezért törlésre kerül a jelölés.</p> <p>Az ÓBÉSZ-ban rögzített paraméterekkel összhangban tett javaslat (terület átsorolása) alapján, a Vi-2 jelű általános használat szerinti területen a BFRSZ biztosítja a hatályos KÉSZ szerint építhető szintterület elhelyezhetőségét, több mint 32 ezer m<sup>2</sup> szintterület tartalékot biztosítva a hatályos KÉSZ előírásaihoz képest.</p> <p>A terület egyben kezelhetősége érdekében (pl. telekalakítások) a Szentendrei út menti terület is átsorolásra kerül Vi-2-be egy szerkezeti egységet alkotva (térrépen pirossal jelölt terület). Ezáltal a teljes területen, Vi-2 besorolás és 2,25 (1,5;0,75) szintterületi érték meghatározása esetén is biztosítja a BFRSZ a hatályos KÉSZ szerint építhető szintterület elhelyezhetőségét, több mint 38 ezer m<sup>2</sup> szintterület tartalékot biztosítva:</p> | <p>MVM levél alapján módosult.</p> |



|  |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
|--|--|--|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------|--------|-------|---------|--------|----------|--------|----------|--|--|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|--------|--------|-------|---------|--------|----------|--------|----------|--|
| területek megvalósítását. Továbbá kérjük a területen jelölt „jelentős változással érintett terület” lehatárolás törlését is a Fővárosi Településterv tervezet 23.§ d) pontban a kialakítható telektömb hosszára vonatkozó előírással együtt, mivel a fejlesztéshez kapcsolódó egyes tervek megvalósítását ellehetetlenítené ezen módosítás.  | biztosítja a BFRSZ a hatályos KÉSZ szerint építhető szintterület elhelyezhetőségét, több mint 38 ezer m2 szintterület tartalékot biztosítva:   |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
| Fenti kérelmeink egyeztetése, az MVM Cégcsoport új irodaház megvalósítására vonatkozó jelentős beruházási projektje, valamint az új székház koncepciótervének bemutatása érdekében tisztelettel kérjük, hogy Budapest Főváros Önkormányzata szíveskedjen az MVM Zrt. és az MVM Neuron Kft. projektben illetékes képviselői részére személyes megbeszélési lehetőséget biztosítani, amelynek keretében társaságaink részletesen ismertethetik a megvalósításra vonatkozó terveket, a projekt tervezett előrehaladásának ütemezését, és mindazon körülményeket, amelyek álláspontunk szerint kedvezőtlenül befolyásolják az új irodaház koncepciójának megvalósítását, a Fővárosi Településterv tervezetében szereplő információk alapján. | <table><tr><td></td><td>építhető általános célú szintterület</td><td>építhető parkolási célú szintterület</td></tr><tr><td>hatályos KÉSZ</td><td>75 672</td><td>65 385</td></tr><tr><td>BFRSZ</td><td>113 795</td><td>56 898</td></tr><tr><td>Tartalék</td><td>38 123</td><td>- 8 487*</td></tr></table> |  | építhető általános célú szintterület | építhető parkolási célú szintterület | hatályos KÉSZ | 75 672 | 65 385 | BFRSZ | 113 795 | 56 898 | Tartalék | 38 123 | - 8 487* | <table><tr><td></td><td>építhető általános célú szintterület</td><td>építhető parkolási célú szintterület</td></tr><tr><td>hatályos KÉSZ</td><td>75 672</td><td>65 385</td></tr><tr><td>BFRSZ</td><td>113 795</td><td>56 898</td></tr><tr><td>Tartalék</td><td>38 123</td><td>- 8 487*</td></tr></table> |  | építhető általános célú szintterület | építhető parkolási célú szintterület | hatályos KÉSZ | 75 672 | 65 385 | BFRSZ | 113 795 | 56 898 | Tartalék | 38 123 | - 8 487* |  |
|  | építhető általános célú szintterület   | építhető parkolási célú szintterület   |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
| hatályos KÉSZ  | 75 672   | 65 385   |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
| BFRSZ  | 113 795  | 56 898   |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
| Tartalék   | 38 123   | - 8 487*   |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
|  | építhető általános célú szintterület   | építhető parkolási célú szintterület   |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
| hatályos KÉSZ  | 75 672   | 65 385   |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
| BFRSZ  | 113 795  | 56 898   |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
| Tartalék   | 38 123   | - 8 487*   |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |
| Kérelmeink, továbbá a javasolt személyes egyeztetési lehetőség megfontolását előre is megköszönve, várjuk szíves visszajelzésüket,   | <p>*Az általános célú szintterületet parkolás célú szintterület építésére is fordítható.</p> <p>A fentieknek megfelelően az FTFT és a BFRSZ módosításra kerül.</p>   | <p>*Az általános célú szintterületet parkolás célú szintterület építésére is fordítható.</p> <p>A fentieknek megfelelően az FTFT és a BFRSZ módosításra kerül.</p> |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |  |                                      |                                      |               |        |        |       |         |        |          |        |          |  |

## 14. Vöröskereszt

(Iktatószám: FPH059/13-228/2025)

| Ssz.          | Vélemény  | Válaszok 2025.07.07.   | Válaszok 2025.08.14.   | Megjegyzés                     |
|---------------|---|--|--|--------------------------------|
| PARTNER 14.1. | Tárgy: Magyar Vöröskereszt hajléktalan szálló ingatlanának problémája - partneri javaslat a véleményezésre bocsátott Városhál Otthon Budapest Főváros Településtervéhez - | <b>Részben elfogadásra javasolt.</b><br>A tervezett közlekedési fejlesztések bizonytalan területigénye miatt a | <b>Részben elfogadásra javasolt.</b><br>A tervezett közlekedési fejlesztések bizonytalan területigénye miatt a | Külön levél alapján pontosítva |

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
|  | <p>Budapest XIII. Madridi utca 7. 26796/3 hrsz és 26796/4 hrsz. telkek Gá övezetbe történő sorolása</p> <p>Tisztelt Főpolgármester úr!</p> <p>Kérem szíves segítségét abban, hogy a Magyar Vöröskereszt Budapest Fővárosi Szervezete által működtetett Madridi úti hajléktalanszálló akadálymentesítését megvalósíthassuk.</p> <p>Az intézmény közel 300 hajléktalan ember ellátását végzi, minden olyan szociális szolgáltatást magába foglalva mely a főváros leginkább rászoruló ellátotti körének napi ellátását segíti. 2023-ban nyitottuk meg az épület földszintjén az idős, beteg, hajléktalan emberek számára létrehozott részlegünket, a hajléktalanok otthonát. A megnyitón Kiss Ambrus főpolgármester-helyettes úr is részt vett, számos fővárosi szociális szakemberrel együtt. Az elmúlt 3 évben ez a 19 férőhelyünk folyamatosan 100%-os kihasználtsággal, váró listával üzemelt, alátámasztva azt a tervezett koncepciót, hogy erre a szolgáltatásra Budapesten nagyon nagy szükség van. Ezt az igényt kielégítendő szeretnénk bővíteni ezeket a férőhelyeket és akadálymentessé tenni az intézmény további emeleti szobáit is.</p> <p>Az ingatlan akadálymentesítése céljából a Fővárosi Szociális Közalapítvány 2022-6 számú elnyert pályázatban egy lift kiépítését tűztük ki célul. A szükséges hatósági engedélyek bekérésénél derült ki, hogy a Magyar Vöröskereszt tulajdonában lévő ingatlan 1998-ban történő megvásárlásakor a MÁV, mint eladó, a tulajdoni lap bejegyzést megtette, de az ehhez tartozó térképvázlaton maga az épület már az 1969-ben történő felépítése óta sem szerepelt megfelelő építési hatósági végleges engedéllyel, illetve nem szerepel azokon a térképvázlatokon, amelyet mellékelnünk kellett az engedélyek kiadásához. Az okot nem tudjuk, a több évtizeddel ezelőtt kelt iratok alapján az épület státusza rendezetlen, tehát előlről kellett kezdenünk az engedélyezési eljárásokat.</p> <p>Egyeztetéseket kezdtünk minden érintett hatósággal, szakemberekkel a probléma megoldása érdekében. Geodéziai felmérés történt, a kormányhivatalnál a telekalakítási kérelmet adtunk be, ami elutasára került, azzal az indoklással, hogy a Szabályozási terv alapján a telket a fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal érinti.</p> <p>A lift épületen kívüli kivitelezési munkái megtörténtek, a liftet legyártották és betárolásra került az engedélyek beszerzéséig. Az FSZA-val történt folyamatos egyeztetések során a pályázat módosításra került addig, míg a szükséges az építési hatósági engedélyek nem lesznek meg.</p> <p>Levelemhez melléketként csatolom a probléma megoldás első lépéseként a Fővárosi Településtervhez tett területhasználat átsorolási javaslatot, melyet településtervező állított össze számunkra.</p> | <p>vasúti és a közúti területek között javasolt, új beépítésre szánt gazdasági terület nem alakítható ki. Azonban a közúti közlekedési általános használat szerinti (KÖu) területek még közterületté nem alakított részein a BFRSZ 18. §-a lehetővé teszi az ideiglenes használatot. Az előírás kiterjesztésre kerül az egyéb kötöttpályás közlekedési területek részét képező területekre (KÖe-K) vonatkozóan is. Ennek érdekében BFRSZ 18.§ az alábbiak szerint módosul:</p> <p>18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, valamint az egyéb kötöttpályás közlekedési területeken, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők és rendeltetésük nem módosítható.</p> | <p>vasúti és a közúti területek között javasolt, új beépítésre szánt gazdasági terület nem alakítható ki. Azonban a közúti közlekedési általános használat szerinti (KÖu) területek még közterületté nem alakított részein a BFRSZ 18. §-a lehetővé teszi az ideiglenes használatot. Az előírás kiterjesztésre kerül az egyéb kötöttpályás közlekedési területek részét képező területekre (KÖe-K) vonatkozóan is. Ennek érdekében BFRSZ 18.§ az alábbiak szerint módosul:</p> <p>„18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, valamint az egyéb kötöttpályás közlekedési területeken, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, kivéve akadálymentesítést szolgáló épületrészek létesítésekor, a rendeltetések nem módosíthatók, és számuk nem bővíthető.”</p> |  |
|--|---|--|---|--|

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  | <p>Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Kérem Főpolgármester úr szíves segítségét abban, hogy az új Fővárosi Településterv területhasználatának meghatározásakor az abban javasolt Gá - általános gazdasági terület átminősítéssel tegyék lehetővé általánosan a telek építészeti rendezését számunkra és a megkezdett kivitelezés befejezését, és ezáltal az eredeti szakmai koncepció megvalósítását.</p> <p>Szervezetünk számára rendkívül fontos, hogy az idős, hajléktalan, beteg emberek megfelelő szintű szakmai ellátásának kapacitását bővítve folyamatosan segítsük a főváros i szociális ellátást.</p> <p>A településtervi átsorolásra tett javaslat egységben kezeli az ingatlanunkat, azaz a Madridi utca 7. szám alatti 26796/4 hrsz. és az ahhoz használatilag csatlakozó 26796/4 hrsz. telket, és a közvetlen szomszédos Madridi u. 9. szám alatti 26796/3 hrsz. egymással tehát szomszédos telkek átsorolási kérelméhez is csatlakozva. A kialakult állapot fenntartása, mindkét telek épületeinek működtetése, a tevékenységek folytatása érdekében ez elengedhetetlenül szükséges. Az itt működő létesítmények fenntartását veszélyezteti, hogy építési jog szempontjából vasúti besorolású területen működnek, így a használók és tulajdonosok a fejlesztési szándékaikat nem realizálhatják.</p> <p>Tekintettel arra, hogy annak idején a MÁV adta el telkeket, ebből fakadóan nincs rá szüksége sem folyópályaként, sem üzemi területként, a vasútfejlesztés lehetőségeit épületeink nem akadályozzák.</p> <p>Tudomásunk szerint kérésünket már a 2024 évi tervezői egyeztetés keretében tolmácsolta a kerületi önkormányzat, de sajnálattal tapasztaltuk, hogy a térképeken nem jelent meg a tevékenységeink fennmaradását biztosító Gá - általános gazdasági terület - területhasználat.</p> <p>Kérem javaslatunk szíves figyelembevételét a partnerségi kérelmünk befogadásával és annak térképi átvezetésével 1.</p> <p>Javaslatunkat részletesen az alábbiakban fejtjük ki:</p> <p>A szóban forgó XIII. kerület Madridi út 7. szám alatti 26796/3 hrsz. telek és a hozzá csatlakozó 26796/4 hrsz telek jelenleg Kők - vasúti terület besorolásban van a hatályos TSZT-ben és a kerületi építési szabályzat is ennek megfelelően szabályozza. Ez azt jelenti, hogy a terület - annak ellenére, hogy a telken engedéllyel épült épületek és egyéb építmények találhatók - beépítésre nem szánt területnek számít.</p> <p>A Madridi út 7. szám telken álló 2 emeletes épület és faház áll, a Madridi út 9. szám alatti szomszédos telken álló 4 emeletes épületet irodaháznak építette a MÁV az 1970-es években. Az ingatlanokat később a MÁV értékesítette.</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|--|

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  | <p>A Madridi út 9. szám alatti kétemeletes épületben üzemeltetjük a hajléktalanszállónkat. Az épület nem szerepel a földhivatali térképen, és feltüntetésére sincs jelen pillanatban lehetőség, mivel az övezeti besorolás Kők vasúti terület. Emiatt nem kapunk engedélyt az épület akadálymentesítését szolgáló lift beüzemelésére. Hasonló övezeti a problémával küzdenek a szomszédos Madridi u. 7. szám alatti tulajdonosok.</p> <p>Kérjük ezért, hogy az ingatlanunk és vele együtt a szomszédos ingatlan jelenlegi rendeltetései (együtt a két telken: hajléktalanszállás, iroda, szolgáltatás, kereskedelem, raktározás) megfelelően a Kőe-K vasúti terület besorolás helyett az új Fővárosi Településtervben „Gá” - általános gazdasági terület kategóriába szíveskedjenek sorolni telkeinket és a Köu feltüntetett határvonalát is módosítsák az alábbiakban részletezettek szerint .</p> <p>A telkeink jelentős részét a tervezett körvasúti körút miatt le kell szabályozni, ami a Madridi út 9. 26796/4 hrsz. telek esetében 57 %, a Madridi út 7. 26796/3 hrsz. esetében 69%-os, visszamaradó területet eredményez. Tudomásul vesszük nyilvánvalóan egy új fővárosi körút kiszabályozási igényét, azonban kérjük, hogy a tervezett Köu lehatárolás vegye figyelembe a szomszédos végleges állapotú épületet is. Ezért kérjük, hogy a geodéziai felmérés alapján a KÖu szélességét a melléklet szerinti térképeken cca 4,7 méterrel csökkentésük.</p> <p>A BFRSZ „Közúti és vasúti fejlesztéseinek minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt helyeken” című 4. számú melléklete szerint a térképen a legközelebbi jelölés (XIV. és XV. kerület közötti szakaszon) az 18-18 keresztmetszeti elrendezést határozza meg minimális szélességként a tervezett közútra, mint főútra vonatkozóan. Ez a melléklet szerint középső zöldsávval elválasztott 2x2 sávós főút, további kétoldali zöldsávval és járdával. Ennek helyigénye a TÉKA 28. § (2) b) pontja szerint 40 méter. A javasolt csökkentett keresztmetszeti szélesség a tervezett keresztmetszetet be tudja fogadni. A hatályos és a tervezett FTFT tervlapon szereplő 58-60 méteres szabályozási szélesség tehát csökkenthető 4,7-5,0 méterrel, és így a Köu szabályozási szélessége ezen a szakaszon 53 méter lehetne, figyelembe véve a jelen állapotban meglévő felújított és átépített Madridi u. 8 szám alatti épület északi határfalát.</p> <p>A javaslatunk és kérelmünk szerinti Gá általános gazdasági terület TÉKA alapján történő leírását a következők szerint tartalmazza az FTFT tervezetének III. Fejlesztési tervlap kötete (344. oldal):</p> <p>„Általános gazdasági terület</p> <p>Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények, köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények helyezésére szolgál, ahol az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:</p> |  |  |  |
|--|---|--|--|--|



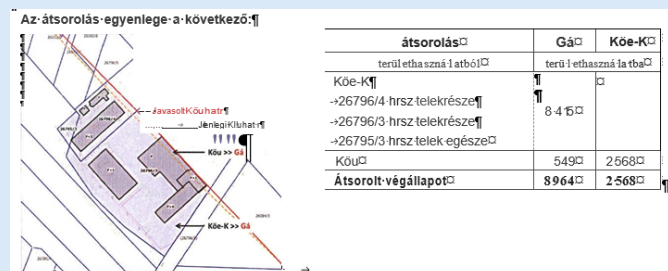
- iroda,
- gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
- a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el."

Úgy véljük, hogy a felsoroltak a jelenlegi tevékenységeinket lefedik.

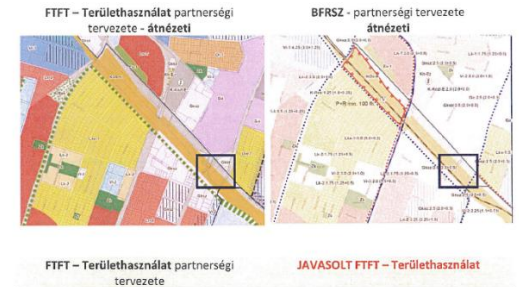
Kérelmünk illetve javaslatunk azonos a Madridi út 9. szám alatti partneri kérelemmel, mivel a kialakult állapot szerinti rendeltetéseket továbbra is fenn kívánjuk tartani mindkét telken, így javaslatunk mindkét használat szerinti telekrészt érinti. Javaslatunkat ezért a használat szerinti állapot figyelembevételével mindkét területrészt érintően készítettük el.

A kérelem lényege tehát:

1. a mellékelt FTFT térképeken jelölt Kőe-K jelű egyéb kötőtpályás közlekedési területbe sorolt a Madridi út 9. szám (26796/3 hrsz.) és Madridi út 7. (26796/4 hrsz.) távlatban sem a vasúti rendeltetés, sem a tervezett főút számára nem szükséges telekrészeit, valamint természetben a Madridi út 7. 26796/4 hrsz.-szel együtt használt 26795/3 hrsz. telket sorolják Gá - általános gazdasági terület területhasználatba;
2. a lehatároláson belüli épületek távlati megmaradása érdekében a Köu terület szélessége kerüljön csökkentésre 53 méterre, vagy annál kisebbre a jelezett két telek előtti szakaszon, (cca. 4.7-5,0 m) méter csökkentés, és a telkeink részét képező érintett sáv kerüljön szintén Gá - általános gazdasági terület - területhasználatba, továbbá
3. a szabályozás azonos szélességének biztosítása érdekében a jelölt hosszon a telkektől nyugati irányban elkeskenyedő területsáv kerüljön Kőe-K jelű egyéb kötőtpályás közlekedési területbe a KÖu területhasználatból.



A kérelmünkhöz mellékeljük a partnerségi véleményezésre bocsátott térképek felhasználásával készült módosítási javaslatunkat.

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  | <p>1. AZ ÚJ FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÉS AZ ÚJ BFRSZ JAVASOLT TERÜLETHASZNÁLATA</p>  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

## 16. Legend Europe Kft

(Iktatószám: FPH059/13-230/2025)

| Ssz.             | Vélemény   | Válaszok 2025.07.07.   | Válaszok 2025.08.14.   | Megjegyzés                               |
|------------------|--|--|--|--|
| PARTNER<br>16.2. | <p>Tárgy: javaslat és kérelem a Fővárosi településterv partnerségi egyeztetése keretében Budapest XIII. kerület Madridi út 9. 26796/4 hrsz. alatti telek átsorolása Gá – általános gazdasági terület területhasználatba Tisztelt Főpolgármester Úr!</p> <p>Alulírott, a LEGENDE EUROPE Kft. ügyvezetője (1131 madridi u 9.), a Madridi út. 9. szám (26796/3 hrsz.) alatti telek többségi tulajdonosaként a következő kéréssel fordulok Önökhöz.</p> <p>Egy több éves problémát szeretnénk megoldani, melynek a kulcsa a hatályos építési szabályozás felülvizsgálatában rejlik.</p> <p>A szóban forgó telek jelenleg Kök – vasúti terület besorolásban van a hatályos TSZT-ben és a kerületi építési szabályzat is ennek megfelelően szabályozza. Ez azt jelenti, hogy a terület – annak ellenére, hogy a telken engedéllyel épült épületek és egyéb építmények találhatók – beépítésre nem szánt területnek számít.</p> <p>A telken több épület található, irodai, kereskedelmi, szolgáltatási, raktározási funkcióval. A telken álló 4 emeletes épület és a szomszédos telken álló két emeletes épületet irodaháznak építette a MÁV az 1970-es években. Ez ingatlant később a MÁV értékesítette a vele szomszédos Madridi út 7. szám alatti telekkel együtt. A használatunkban lévő épület tehát eredetileg irodaház volt, melyben szándékunk szerint munkásszállást vagy kollégiumot kívánunk kialakítani.</p> <p>Számunkra elengedhetetlen, hogy az emeletes épület felújítása és átalakítása utáni használatbavételi engedélyt megkapjuk. Azonban az épület még csak régi állapotában szerepel a földhivatali térképen, és végleges formájának feltüntetése – az ellentétes</p> | <p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A tervezett közlekedési fejlesztések bizonytalan területigénye miatt a vasúti és a közúti területek között javasolt, új beépítésre szánt gazdasági terület nem alakítható ki. Azonban a közúti közlekedési általános használat szerinti (KÖu) területek még közterületté nem alakított részein a BFRSZ 18. §-a lehetővé teszi az ideiglenes használatot. Az előírás kiterjesztésre kerül az egyéb kötőpályás közlekedési területek részét képező területekre (KÖe-K) vonatkozóan is. Ennek érdekében BFRSZ 18.§ az alábbiak szerint módosul:</p> <p>18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-nyilvántartásba</p> | <p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b></p> <p>A tervezett közlekedési fejlesztések bizonytalan területigénye miatt a vasúti és a közúti területek között javasolt, új beépítésre szánt gazdasági terület nem alakítható ki. Azonban a közúti közlekedési általános használat szerinti (KÖu) területek még közterületté nem alakított részein a BFRSZ 18. §-a lehetővé teszi az ideiglenes használatot. Az előírás kiterjesztésre kerül az egyéb kötőpályás közlekedési területek részét képező területekre (KÖe-K) vonatkozóan is. Ennek érdekében BFRSZ 18.§ az alábbiak szerint módosul:</p> <p>„18. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlan-</p> | Vöröskeresztes levél alapján pontosítva. |

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  | <p>övezeti besorolás miatt – nem lehetséges. Emiatt az épület nem kap fennmaradási engedélyt. Ugyanezzel a problémával küzd a szomszédos Madridi u. 7. szám alatti hajléktalanszállójának tulajdonosa a Magyar Vöröskereszt is, ahol a külső lift beüzemelésére amiatt nem kapnak engedélyt, mert nincs feltüntetve az épület a földhivatali térképen, és az övezeti besorolás és a tervezett Körvasúti körút szabályozási vonala ezt ellehetetleníti.</p> <p>Kérjük ezért, hogy az ingatlanunk és vele együtt a szomszédos ingatlan jelenlegi rendeltetéseinek (szállás, szolgáltatás, kereskedelem, raktározás) megfelelően a Köe-K vasúti terület besorolás helyett az új fővárosi településtervezetben „Gá” – általános gazdasági terület kategóriába sorolni szíveskedjenek telkeinket és a Köu feltüntetett határvonalát is módosítsák az alábbiakban részletezettek szerint.</p> <p>A telek jelentős részét a tervezett körvasúti körút miatt le kell szabályozni, ami a 26796/4 hrsz. telek esetében 57 % visszamaradó telekterületet a 26796/3 hrsz. esetében 69%-os visszamaradó területet eredményez. Tudomásul vesszük nyilvánvalóan egy új fővárosi körút kiszabályozási igényét, azonban kérjük, hogy a tervezett Köu lehatárolás vegye figyelembe a végleges állapotú épületünket. Ezért kérjük, hogy a geodéziai felmérés alapján a Köu szélességét a melléklet szerinti térképeken cca 4,7 méterrel csökkentsék.</p> <p>A BFRSZ „Közüti és vasúti fejlesztéseinek minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt helyeken” című 4. számú melléklete szerint a térképen a legközelebbi jelölés (XIV. és XV. kerület közötti szakaszon) az 1B-1B keresztmetszeti elrendezést határozza meg minimális szélességként a tervezett közútra, mint főútra vonatkozóan. Ez a melléklet szerint középső zöldsávval elválasztott 2x2 sávós főút, további kétoldali zöldsávval és járdával. Ennek helyigénye a TÉKA 28. § (2) b) pontja szerint 40 méter. A javasolt csökkentett keresztmetszeti szélesség a tervezett keresztmetszetet be tudja fogadni. A hatályos és a tervezett FTFT tervlapon szereplő 58-60 méteres szabályozási szélesség tehát csökkenthető 4,7-5,0 méterrel, és így a Köu szabályozási szélessége ezen a szakaszon 53 méter lehetne, figyelembe véve a jelen állapotban meglévő felújított és átépített épület északi határfalát.</p> <p>A javaslatunk és kérelmünk szerinti Gá általános gazdasági terület TÉKA alapján történő leírását a következők szerint tartalmazza az FTFT tervezetének III. Fejlesztési tervlap kötete (344. oldal):</p> <p>„Általános gazdasági terület</p> <p>Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények, köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények helyezésére szolgál, ahol az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ iroda,</li> <li>□ gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,</li> <li>□ gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,</li> </ul> | <p>történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, valamint az egyéb kötőtpályás közlekedési területeken, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők és rendeltetésük nem módosítható.</p> | <p>nyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, valamint az egyéb kötőtpályás közlekedési területeken, az ott korábban jogszerűen megvalósított rendeltetések továbbra is eredeti rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, kivéve akadálymentesítést szolgáló épületrészek létesítésekor, a rendeltetések nem módosíthatók, és számuk nem bővíthető.”</p> |  |
|--|---|--|--|--|

a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,  
 nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,  
 egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy  
 szolgálati  
 lakás és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el.”  
 Úgy véljük, hogy a felsoroltak a jelenlegi tevékenységeinket lefedik.  
 Kérelmünk azonos a Madridi út 7. szám alatti hajléktalanszállóra szintén benyújtott  
 partneri  
 kérelemmel, mivel a kialakult állapot szerinti rendeltetéseket továbbra is fenn kívánjuk  
 tartani, így javaslatunk mindkét használat szerinti telekrészt érinti. Javaslatunkat ezért a  
 használat  
 szerinti állapot figyelembevételével mindkét területrészt érintően készítettük el.  
 A kérelem lényege tehát:

1. a mellékelt FTFT térképeken jelölt Köe-K jelű egyéb kötőtpályás közlekedési területbe  
 sorolt a Madridi út 9. szám (26796/3 hrsz.) és Madridi út 7. (26796/4 hrsz.) távlatban a  
 sem a vasúti rendeltetés, sem a tervezett főút számára nem szükséges telekrészeit,  
 valamint természetben a Madridi út 7. 26796/4 hrsz.-szel együtt használt 26795/3 hrsz.  
 telket sorolják Gá – általános gazdasági terület területhasználatba;

2. az épületünk távlati megmaradása érdekében a Köu terület szélessége kerüljön  
 csökkentésre 53 méterre, vagy annál kisebbre a jelezett két telek előtti szakaszon, (cca.  
 4.7-5,0 m) méter csökkentés, és a telkeink részét képező érintett sáv kerüljön szintén Gá  
 – általános gazdasági terület – területhasználatba, továbbá

3. a szabályozás azonos szélességének biztosítása érdekében a jelölt hosszon a  
 telkektől nyugati irányban elkeskenyedő területsáv kerüljön Köe-K jelű egyéb kötőtpályás  
 közlekedési területbe a KÖu területhasználatból.

Az átsorolás egyenlege a következő:




|   | Gá           | Köe-K        |
|---|--------------|--------------|
| Köe-K (26796/4) és<br>26796/3 hrsz<br>telekrészek | 8 415        |              |
| Köu   | 549          | 2 568        |
| <b>Átsorolt végállapot</b>                        | <b>8 964</b> | <b>2 568</b> |



|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  | <p>Az egymással szomszédos telkek átsorolása a kialakult állapot fenntartása, épületeink működtetése érdekében szükséges. Az itt működő létesítmények fenntartását veszélyezteti, hogy építési jog szempontjából vasúti besorolású területen működnek, így a fejlesztési szándékaikat nem realizálhatják.</p> <p>Tekintettel arra, hogy annak idején a MÁV adta el telkeket, ebből fakadóan nincs rá szüksége sem folyópályaként, sem üzemi területként, a vasútfejlesztés lehetőségeit épületeink nem akadályozzák.</p> <p>Tudomásunk szerint kérésünket már a 2024 évi tervezői egyeztetés keretében tolmácsolta a kerületi önkormányzat, de sajnálattal tapasztaltuk, hogy a térképeken nem jelent meg a tevékenységeink fennmaradását biztosító Gá – általános gazdasági terület – területhasználat.</p> <p>Kérem javaslatunk szíves figyelembe vételét a partnerségi kérelmünk befogadásával és annak térképi átvezetésével.</p> |  |  |  |
|--|---|--|--|--|

## 23. L. K.

(Iktatószám: FPH059/13-259/2025)

| Ssz.            | Vélemény  | Válaszok 2025.07.07.   | Válaszok 2025.08.14.   | Megjegyzés                  |
|-----------------|---|--|--|-----------------------------|
| LAKOS<br>23.15. |  <p>Javasolt a terület egybefüggően Vi-1-ben való tartása, melyre vonatkozóan külön kérelem készült a tulajdonos nevében.</p> | <p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az átsorolás, <b>valamint a jelentős változással érintett terület jelölés</b> nincs kedvezőtlen hatással a területre.</p> <p>Az átsorolás funkciójában nem korlátozza a területet az eddig megengedett rendeltetési körökhöz képest, csupán annak jellege miatt lett átsorolva, mivel a Vi-2 besorolás jobban illeszkedik a környezetben kialakult állapothoz, kertvárosias lakóterületbe ékelődött terület esetében a zárt sorú intézményi vegyes besorolás nem támogatott. Az átsorolás az ÓBÉSZ által rögzített paraméterekhez (szabadonálló beépítési mód) illeszkedik, ezáltal az építési jogok nem sérülnek.</p> <p>A <b>jelentős változással érintett terület</b> (jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, jelenleg használaton kívüli/alulhasznosított területek) jelölés nincs negatív hatással a területre. A jelölés az FTT metodikája alapján került kijelölésre. A területen nincs megvalósult beruházás, mely a jelölés törölését indokolná.</p> <p>Az ÓBÉSZ-ban rögzített paraméterekkel összhangban tett javaslat (terület átsorolása) alapján, a Vi-2 jelű általános</p> | <p><b>Részben elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az átsorolás nincs kedvezőtlen hatással a területre.</p> <p>Az átsorolás funkciójában nem korlátozza a területet az eddig megengedett rendeltetési körökhöz képest, csupán annak jellege miatt lett átsorolva, mivel a Vi-2 besorolás jobban illeszkedik a környezetben kialakult állapothoz, kertvárosias lakóterületbe ékelődött terület esetében a zárt sorú intézményi vegyes besorolás nem támogatott. Az átsorolás az ÓBÉSZ által rögzített paraméterekhez (szabadonálló beépítési mód) illeszkedik, ezáltal az építési jogok nem sérülnek.</p> <p>A <b>jelentős változással érintett terület</b> (jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, jelenleg használaton kívüli/alulhasznosított területek) jelölés tavaly az FTT metodikája alapján került kijelölésre, azonban azóta a területen megkezdődtek az építési munkálatok, ezért törölni kell a jelölést.</p> <p>Az ÓBÉSZ-ban rögzített paraméterekkel összhangban tett javaslat (terület átsorolása) alapján, a Vi-2 jelű</p> | MVM levele alapján módosult |

általános használat szerinti területen a BFRSZ biztosítja a hatályos KÉSZ szerint építhető szintterület elhelyezhetőségét, több mint 32 ezer m2 szintterület tartalékot biztosítva a hatályos KÉSZ előírásaihoz képest.

A terület egyben kezelhetősége érdekében (pl. telekalakítások) a Szentendrei út menti terület is átsorolásra kerül Vi-2-be egy szerkezeti egységet alkotva (térképen pirossal jelölt terület). Ezáltal a teljes területen, Vi-2 besorolás és 2,25 (1,5;0,75) szintterületi érték meghatározása esetén is biztosítja a BFRSZ a hatályos KÉSZ szerint építhető szintterület elhelyezhetőségét, több mint 38 ezer m2 szintterület tartalékot biztosítva:

|                  |                                       |  |
|------------------|---------------------------------------|--|
|                  | építhető<br>általános<br>szintterület | építhető parkolás<br>célú szintterület |
| hatályos<br>KÉSZ | 75 672                                | 65 385                                 |
| BFRSZ            | 113 795                               | 56 898                                 |
| Tartalék         | 38 123                                | - 8 487*                               |

\*Az általános célú szintterületet parkolás célú szintterület építésére is fordítható.

A fentieknek megfelelően az FTFT és a BFRSZ módosításra kerül.

