Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

31. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros fejlesztési terv és a Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat egyeztetésre bocsátandó dokumentációjának elfogadásáról

I. Tartalmi összefoglaló

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) vonatkozó rendelkezéseinek értelmében minden magyarországi önkormányzatnak a korábbi különálló fejlesztési és rendezési dokumentumok helyett integrált településtervet kell készíteni, amely egy település (a főváros esetében kerület) egészére egységesen készül. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 61/2025. (II.20.) KT határozattal döntött Ferencváros településterve (FVT) elkészítésének megindításáról. Az új településtervben az eddigi húsz darab kerületi építési szabályzat helyett három területi egységre (I., II. és III. ütem) csökkentjük a szabályozási terület felosztását. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 285/2025 (XI. 13.) KT határozattal döntött az új kerületi építési szabályzatok készítéséről.

A településterv készítése, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedő, megalapozó vizsgálat, településfejlesztési terv (4. melléklet) és az ahhoz tartozó alátámasztó javaslat készítésével indult az X/56-13/2025 ikt. sz. tervezési szerződés alapján, melyek elnevezése Ferencváros fejlesztési terve (a továbbiakban: FVFT). Az FVFT határozza meg a kerület jövőképét és annak elérését segítő közép- és hosszú távú stratégiát, azt részletező cselekvési programot. A cselekvési programhoz a fejlesztési terv akcióterületeket jelöl ki, meghatározza ezen területek hasznosítási módját és fejlesztési céladatokat tűz ki rájuk..

A településterv I. üteme magában foglalja a fent említett alátámasztó anyagokat, továbbá Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Kerületi Építési Szabályzat I. ütemét (továbbiakban: KÉSZ 1.), melynek területi hatálya: a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt terület (5. melléklet). A KÉSZ 1. tervezése az X/168-2/2025 ikt. számú szerződés alapján folyik. A kerületi építési szabályzat és annak melléklete, a szabályozási terv határozza meg az egyes építési övezeteket és az azokhoz tartozó beépítési paramétereket. A beépítési paraméterekkel van lehetősége az Önkormányzatnak korlátozni a jövőbeni ingatlanfejlesztéseket, a már jelenlévő lakossági érdekek szem előtt tartásával.

A kerületi építési szabályzat II. és III. ütemének tervezése 2026. tavasszal indul, elfogadására várhatóan 2027. első félévében kerül sor.

A készülő településtev I. ütemét a Méptv. 75. § (2) bekezdése értelmében általános egyeztetési eljárás keretében véleményezteti az önkormányzat. Új településtervet a Korm. rendelet 59. § (1) c) pontja alapján általános egyeztetési eljárás keretében kell véleményeztetni, mely során véleményezési és záró szakaszt kell lefolytatni. A véleményezési szakaszba a Korm. rendelet 62. § (1) és (2) bekezdésben meghatározott partnereket kell bevonni. A véleményezés a Korm. rendelet 62. § (2) és

(3) bekezdése alapján indul, a teljes dokumentáció E-TÉR felületére való feltöltésére. A vélemények benyújtására a Korm. rendelet 66. § (2) a) pontja alapján 30 nap áll rendelkezésre.

Az egyeztetési dokumentáció (a Korm. rendelet 1-5. mellékletei alapján) tartalmazza:

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területére:
   1.1. megalapozó vizsgálat
   1.2. alátámasztó javaslat (környezeti értékelés az SKVr. alapján és műemlékvédelmi hatástanulmány)
   1.3. településfejlesztési terv
2. Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre:
   2.1. kerületi építési szabályzat (rendelettervezete és mellékletei)

II. Hatásvizsgálat

A településterv I. ütem egyeztetési eljárása során a jogszabályilag meghatározott partnerek/hatósági szervek által adott vélemények elfogadásáról a Képviselő-testület fog dönteni a Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése szerint.

III. A végrehajtás feltételei

Az egyeztetési eljárást a Korm. rendelet 62. § (2) és (3) bekezdése szerint a Főépítészi Csoport megindítja a jelen Képviselő-testületi határozat kézhezvétele után.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés l. és 2. mellékletében foglalt határozatokat.

Budapest, időbélyegző szerint

Reiner Roland
Digitálisan aláírta: Reiner Roland
Dátum: 2026.03.04 13:50:18 +01'00'
Reiner Roland
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.03.04 11:15:15 +01'00'
Dr. Enyedi Mária
aljegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (III. 12.) határozata
Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros fejlesztési terv egyeztetésre bocsátandó dokumentációjának elfogadásáról

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros fejlesztési terv egyeztetésre bocsátandó dokumentációjában foglaltakkal.

2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros fejlesztési terv egyeztetési eljárásának megindítására

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a főépítész

2. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2026. (III. 12.) határozata
***Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat egyeztetésre bocsátandó dokumentációjának elfogadásáról**

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat egyeztetésre bocsátandó dokumentációjában foglaltakkal.

2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat egyeztetési eljárásának megindítására

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a főépítész

3. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Kerületi Építési Szabályzat I., II. és III. ütem (KÉSZ 1., KÉSZ 2. és KÉSZ 3.) területi lehatárolása



4. melléklet az előterjesztéshez

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

I. kötet MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

II. kötet ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Műemlékvédelmi hatástanulmány,
Környezeti értékelés

FERENCVÁROS FEJLESZTÉSI TERVE

Jövőkép, Stratégia

Cselekvési program, Fejlesztési tervlap,
Monitoring

FERENCVÁROS RENDEZÉSI TERVE

(Párhuzamosan külön eljárásban készül.)



FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI TERVHEZ ÉS

KERÜLETI RENDEZÉSI TERVHEZ

I. kötet

2026. február



ALÁÍRÓLAP

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE
Megalapozó vizsgálat
Tsz.: I-815-1/2025

BFVT Kft.

Településrendezés:	**Szilágyi Eszter** TT 01-6847	.....
	Sunkel Diána Alexandra	.....
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	**Niedetzky Andrea**	.....
környezetvédelem:	TK 01-5152 **Hargitai Lejla**	.....
	Mészáros Szilvia	.....
Társadalom, gazdaság:	**Bedőcs Bernadett** geográfus	.....
Ügyvezető:	**Albrecht Ute**	.....

Tájvédelmi szakértő	**Szőke Balázs**	SZ-010/2021	…
Műemléki szakértő	**Győr Attila**	21-0357	.....
Régész, örökségvédelmi szakértő	**Dr Tankó Károly**	OKM 289-5/2008	.....
Antiszegregációs szakértő	**Bernáth Péter**		

FERENCVÁROS

Főépítész: **Maczák Johanna** .....

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Tartalom

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 12
1. HELYZETELEMZÉS 13
1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK 13
1.2. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK 18
1.3. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK 22
1.4. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE 31
A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása 31
A hatályban lévő településrendezési tervek vizsgálata, elemzése 49
1.5. FERENCVÁROS DEMOGRÁFIAI HELYZETE 55
1.5.1. Demográfiai folyamatok 55
1.5.2. Képzettség, foglalkoztatottság 60
1.5.3. Életminőség, jövedelmek 63
1.5.4 Lakásviszonyok 65
1.5.5. Társadalmi különbségek, szegénység, területi egyenlőtlenségek 73
1.5.6. Nemzetiségek, civil szervezetek 82
1.6. FERENCVÁROS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK 83
1.6.1. Egészségügyi ellátás 83
1.6.2. Oktatás 86
1.6.3. Óvodai és bölcsődei ellátás 90
1.6.4. Szociális és gyermekjóléti ellátások 95
1.6.5. Kultúra, közművelődés 102
1.6.6. Közigazgatás, ügyintézés 103
1.6.7. Sport, szabadidő 105
1.6.8. Akadálymentesítés 107
1.6.9. Közbiztonság 108
1.6.10. Esélyegyenlőség és célcsoport-specifikus beavatkozások 108
1.7. FERENCVÁROS GAZDASÁGA 113
1.7.1. A kerület gazdasági súlya, szerepköre 114
1.7.2. Gazdasági ágazatok 115
1.7.3 A gazdasági szervezetek jellemzői, gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők 120
1.7.4 A helyi gazdaság területi vonatkozásai 121
1.7.5 Ingatlanpiaci keresleti-kínálati viszonyok 123
1.8. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS 126
1.8.1. Költségvetés, bevételek, kiadások 126

1.8.2. Fejlesztési tevékenység, önkormányzat pályázati alapjai 130
1.8.3. Gazdasági program 138
1.8.4. Vagyongazdálkodás, lakás- és helyiséggazdálkodás 138
1.8.5. Városüzemeltetés és önkormányzati fenntartású intézmények, önkormányzati foglalkoztatás 141
1.8.6. Okos város fejlesztések, digitalizáció, kommunikáció, ügyfélszolgálat 143
1.9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT 145
1.9.1. Településszerkezet 145
1.9.2. Területhasználat vizsgálata 158
1.10. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA 184
1.10.1. Telekstruktúra vizsgálata 185
1.10.2. Építmények vizsgálata 193
1.10.3. Épített környezet értékei 215
1.11. KÖRNYEZETI ÉS FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐI 226
1.11.1. Talaj- és felszín alatti víz 226
1.11.2. Felszíni víz 231
1.11.3. Levegőminőség 234
1.11.4. Zaj- és rezgésterhelés 237
1.11.5. Hulladékgazdálkodás, köztisztaság 240
1.11.6. Városi klíma 241
1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT 244
1.12.1. Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet 244
1.12.2. Védett, védendő természeti értékek, területek 244
1.12.3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata 246
1.13. KÖZLEKEDÉS 273
1.13.1. Közlekedéshálózati kapcsolatok 273
1.13.2. Közúti közlekedés 275
1.13.3. Városi közösségi közlekedés 281
1.13.4. Kerékpáros közlekedés 287
1.13.5. Gyalogos közlekedés 288
1.13.6. Parkolás 291
1.13.7. Országos és nemzetközi közlekedési elemek és hatásuk 298
1.14 KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS 300
1.14.1. Víziközművek 300
1.14.2. Energiaközművek 313

1.14.3. Elektronikus hírközlés 319
1.14.4. Csapadékvíz-gazdálkodás 322
1.15 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK 325
1.15.1. Veszélyes üzemek 327
1.15.2 Árvízvédelem 330
1.15.3. Korlátozó tényezők 331
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 333
2.1. VIZSGÁLATI TÉNYEZŐKHÖZ TARTOZÓ ELEMEK EGYMÁSRA HATÁSÁNAK ÖSSZEVETÉSE, ADOTTSÁGOK, LEHETŐSÉGEK ÉS KORLÁTOK ÖSSZEFOGLALÁSA 333
2.1.1. Településszerkezet, épített környezet 333
2.1.2. Humán szolgáltatások, társadalom 337
2.1.3. Gazdaság, gazdálkodás 339
2.1.4. Közlekedés 341
2.1.5. Közművesítés 343
2.1.6. Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer 344
2.1.7. Környezetvédelem 346
2.2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉKET, PROBLÉMÁT, VÉDELMET, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA (ÉRTÉK- ÉS PROBLÉMATÉRKÉP) 349
2.2.1. Értéktérkép 349
2.2.2. Problématérkép 352
2.3. EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA 356
2.3.1. Beépítésre szánt területek 356
2.3.2. Beépítésre nem szánt területek 363
2.3.3. Műszaki infrastruktúra-elemek 365
2.4. INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK 366
3. MELLÉKLETEK 369

Ábrajegyzék

1. ábra Budapest geopolitikai fekvése 13
2. ábra Ferencváros Budapest zónarendszerében (BFRSZ alapján) 15
3. ábra: Budapest tervezett központrendszere (Forrás: FTFT) 16
4. ábra Budapest területfejlesztési koncepciójának célrendszere (Forrás: BTFK) 20
5. ábra: Az Ország Szerkezeti Terve (kivonat) 24
6. ábra: A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (kivonat) 25

7. ábra: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (kivonat) – OTrT. 26
8. ábra: Erdők övezete (kivonat) – OTrT. 27
9. ábra: Tájképvédelmi terület övezete (kivonat) – OTrT. 27
10. ábra: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (kivonat) – OTrT. 28
11. ábra: Vízminőség-védelmi terület övezete (kivonat) – OTrT. 28
12. ábra: Nagyvízi meder övezete (kivonat) – OTrT. 29
13. ábra: Ásványi nyersanyagvagyon övezete (kivonat) – BATrT. 29
14. ábra: Földtani veszélyforrás terület övezete (kivonat) – BATrT. 30
15. ábra: Honvédelmi és katonai célú terület övezete (kivonat) – OTrT 30
16. ábra: Településfejlesztési célok rendszere az FTFT-ben (Forrás: FTFT) 32
17. ábra: FTFT – 1. Területfelhasználás (részlet) 40
18. ábra: Ferencváros hosszú távú célrendszere 42
19. ábra: Az akcióterületek és az akcióterületen kívüli fejlesztések 43
20. ábra: A ferencvárosi városrehabilitáció akcióterülete 44
21. ábra: Duna-parti akcióterület 45
22. ábra: A multimodális intézményterület akcióterülete 46
23. ábra: A Ferencvárosi pályaudvar akcióterülete 47
24. ábra: BFRSZ 1. melléklet: Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek (részlet) 50
25. ábra: Állandó és lakónépesség számának változása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 55
26. ábra: Kerületrészek lehatárolása (Forrás: Ferencváros integrált településfejlesztési stratégiája, 2015) 56
27. ábra: Természetes fogyás és összetevői Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) .. 57
28. ábra: Belföldi vándorlás alakulása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 57
29. ábra: Korcsoportok lakosságszámának változás Ferencvárosban (Forrás: KSH, KSH, Népszámlálási adatbázis) 58
30. ábra: Korszerkezet 2022, Ferencváros (Forrás: KSH, KSH, Népszámlálási adatbázis) 59
31. ábra: Az öregedési index változása (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 59
32. ábra: Népesség gazdasági aktivitás szerinti összetételének változása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Népszámlálási adatbázis) 60
33. ábra: Nyilvántartott álláskeresők nemek szerint, illetve a 180 napnál nyilvántartott álláskeresők aránya az összesből (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 61
34. ábra: A nyilvántartott álláskeresők aránya a 15–65 éves állandó népességből (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 62
35. ábra: A foglalkoztatott kerületi lakosok megoszlása a munkahely szerint Ferencvárosban (fő) (Forrás: Forrás: BFVT Kft. – a Fővárosi településtervhez készített háttérelemzések a KSH egyedi kérésre történő adatszolgáltatása alapján) 62
36. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam változása nemenként Ferencváros esetében (Forrás: BFVT Kft. - Városjelentés 2023-2024. – Otthon Budapesten program monitoring jelentéshez készített háttérelemzés) 63
37. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam Budapest kerületeiben 2023 (év), férfiak 63
38. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam Budapest kerületeiben 2023 (év), nők 63
39. ábra: Az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező belföldi jövedelem (millió Ft), 2022 (Forrás: TeIR adata alapján számított értékek) 64

40. ábra: Legnagyobb probléma – személyes/kerületben élő fiataloknak (%) (Forrás Ferencvárosi kutatás: szabadidővel, érdeklődési körrel, a kerület élhetőségével és tájékozódással kapcsolatos felmérés a IX. kerületi 15-22 éves lakosság körében; 21 Kutatóközpont, 2024) 65
41. ábra: Lakások száma lakottság szerint és a lakott lakások megoszlása komfortosság szerint (%) (Forrás: KSH, Népszámlálás 2022 - A települések legfontosabb adatai) 66
42. ábra: A lakott lakások megoszlása szobaszám szerint (%) (Forrás: KSH, Népszámlálás 2022 - A települések legfontosabb adatai) 67
43. ábra: Lakásépítések statisztikai kimutatása KSH adatok alapján 68
44. ábra: Szegregációval veszélyeztetett terület Ferencvárosban, 2022 (Forrás: Lechner Tudásközpont) 74
45. ábra: A 2011-es népszámlálási adatok alapján előállított szegregációs mutató által lehatárolt szegregátumok (Forrás: Ferencváros településfejlesztési koncepció integrált településfejlesztési stratégia, megalapozó vizsgálat, 2015 (KSH által készített kartogram) 78
46. ábra: Folyóvíz nélküli lakással rendelkező tömbök, 2022 (Forrás: KSH, 2022. évi népszámlálási adatok) 80
47. ábra: Munkanélküli személlyel rendelkező háztartások aránya, 2022 (Forrás: KSH, 2022. évi népszámlálási adatok) 80
48. ábra: A FESZGYI által biztosított szociális segítő munkát igénybevevők megoszlása képzettség szerint (fő), 2023 (Forrás: FEGYSZI, éves beszámoló; 2023) 81
49. ábra: A FESZGYI Díjhátralék-Kezelés Csoport ügyfélforgalmának területi megoszlása (fő), 2023 (Forrás: FEGYSZI, éves beszámoló; 2023) 82
50. ábra: Óvodai ellátás adatai Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 90
51. ábra: Önkormányzati fenntartású óvodák kihasználtsága (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás) 90
52. ábra: Bölcsődei igények alakulása Ferencvárosban (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás) 92
53. ábra: önkormányzati bölcsődei férőhelyek kihasználtsága (Forrás: KSH) 92
54. ábra: Vállalkozások értékesítésének nettó árbevétele/ lakónépesség, 2023, kerületenként, ezer Ft/ fő, (Forrás: TEIR, TAO eredménykimutatás; magyar számviteli szabályok szerint adózók) 114
55. ábra: Regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti megoszlása (%), 2023-ban, GFO14 szerint, saját egyesített kategóriák szerint (Forrás: TEIR) 115
56. ábra: Idegenforgalmi adóbevétel egy lakosra 2023, kerületenként, ezer Ft/ fő (Forrás: TEIR, kerületek 5 ezer Ft/főnél nagyobb éves bevétellel) 117
57. ábra: Év végén nyilvántartott aktív magán- és egyéb szálláshelyek száma 117
58. ábra: A magán- és egyéb szálláshelyek 100 lakott lakásra jutó száma Budapest városrészeiben, 2024. 118
59. ábra: Épített lakások száma a IX. kerületben (oszlop, bal skála) és Budapesten (vonal, jobb skála) 123
60. ábra: Ingatlanok átlagára ingatlantípus szerint, a IX. kerületben, 2015-2023 között 124
61. ábra: Épített lakások átlagára 2025 első negyedévében Budapesten, kerületenként (Ft/m2), fővárosi átlagár piros vonallal jelölve; (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport) 124
62. ábra: Idegenforgalmi adóbevételek (ezer Ft); (Forrás: 2023. évi adatok: KSH, Tájékoztatási adatbázis, 2024. évi ferencvárosi érték: 2024. évi költségvetés zárszámadási rendelete) 127
63. ábra: Helyi adóból és települési adóból származó bevételek alakulása Ferencvárosban (ezer Ft) 128
64. ábra: Ingatlanértékesítésből származó bevétel a költségvetésben Ferencvárosban (ezer Ft) 129
65. ábra: Önkormányzati tulajdonú lakások száma Ferencvárosban (db)(Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 139

66. ábra: Önkormányzati tulajdonú lakások iránti igény és bérbeadások számának alakulása Ferencvárosban (db) (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás) 139
67. ábra: 2019-2024 között a tömbrehabilitáció fontosabb költségtételei összesítve (millió Ft) 140
68. ábra Beépített területek megoszlása 161
69. ábra Nem beépített területek megoszlása 161
70. ábra Lakó területhasználatok megoszlása 161
71. ábra Közösségi célú intézmény területhasználatok megoszlása 161
72. ábra Gazdasági területhasználatok megoszlása 161
73. ábra A ténylegesen beépített és nem beépített területek aránya Ferencvárosban a közlekedési területek nélkül 161
74. ábra: Házorvosi rendelők és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 168
75. ábra: Fekvő- és járóbeteg szakellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 168
76. ábra: Fogászati rendelők és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 169
77. ábra: Gyógyszertárak és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 169
78. ábra: Általános iskolák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 169
79. ábra: Középfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 169
80. ábra: Felsőfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 170
81. ábra: Általános iskolák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 170
82. ábra: Középfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 170
83. ábra: Idősellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 171
84. ábra: Speciális foglalkozást nyújtó intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 171
85. ábra: Hajléktalan ellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 171
86. ábra: Szenvedélybetegek ellátása és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 171
87. ábra: Színházak, hangversenytermek és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 172
88. ábra: Múzeumok, galériák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 172
89. ábra: Művelődési házak és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 172
90. ábra: Mozik és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 172
91. ábra: Önkormányzat és gyalogos elérhetősége (perc) (Forrás: BFVT) 173
92. ábra: Posták és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 173
93. ábra: Bankfiókok és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 173
94. ábra: Templomok és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 173
95. ábra: Sportlétesítmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 174
96. ábra: Gyógyfürdők, uszodák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 174
97. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő területek területi alapú megoszlása 174
98. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, a ferencvárosi barnamezős területekhez viszonyítva 175
99. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, az egyes kerületrészek területéhez viszonyítva 175
100. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, az egyes kerületrészek területéhez viszonyítva 176
101. ábra: Ellátó funkciók sűrűsödése, fejlesztési területek és mellékközpontok összefüggése (Forrás: Mellékközpontok városfejlesztési térsége tanulmányterv, 2022.) 181
102. ábra: Az FSZKT és az FRSZ összevetése (feketével jelölve a KVSZ tervek határai) 182
103. ábra: AZ FSZKT jelmagyarázata – kivonat 183
104. ábra: Hatályos kerületi szabályozási tervek és az új rendezési tervek tervezett lehatárolása 184
105. ábra: IX. kerület közigazgatási területén lévő ingatlanok tulajdoni megoszlása 187
106. ábra: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása 187

107. ábra: IX. Kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása 187
108. ábra: Fővárosi önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása 187
109. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján Belső- és Középső-Ferencváros területén, közterületek nélkül 195
110. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján Belső- és Középső-Ferencváros beépített telkein 195
111. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen, közterületek nélkül 196
112. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt terület beépített telkein 196
113. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen, közterületek nélkül 197
114. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt terület beépített telkein..... 197
115. ábra: Szintszámok megoszlása Ferencvárosban (db) 198
116. ábra: IX. kerület földtani atlasza..... 226
117. ábra: IX. kerület talajvíztérképe (forrás: Magyarország talajvíztérképe, SZTFH térképszerver) . 229
118. ábra: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017 238
119. ábra: Üzemi zajterhelés nappal és éjszaka (forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017)..... 239
120. ábra: Légi közlekedésből eredő zajterhelés nappal (forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017) 239
121. ábra: Budapest meghatározó átszellőzési sávjai (forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve, 2021) 242
122. ábra: Belső- és Középső-Ferencváros belső kertjei 259
123. ábra: Erdőterületek tulajdonforma szerint (Országos Erdőállomány Adattár térképe)..... 261
124. ábra: Erdőterületek üzemmód szerint (Országos Erdőállomány Adattár térképe)..... 261
125. ábra: Belső-Ferencváros kerületi fenntartású faállománya 264
126. ábra: József Attila-lakótelep kerületi fenntartású faállománya 264
127. ábra: Meglévő faállomány és fahelyek..... 264
128. ábra: Faállomány ápoltsága..... 265
129. ábra: Meglévő faállomány egészségi állapota..... 265
130. ábra: Budapest teherforgalmi startégiája 280
131. ábra: Személygépkocsi-ellátottság (Forrás: KSH) 292
132. ábra. Parkolási övezetek (forrás: Budapest Közút Zrt.) 295
133. ábra: A kerületben található ivóvízvezetékek hosszai (km) a cső anyaga szerint 302
134. ábra: A kerületben található ivóvízvezetékek üzembe helyezési éve szerinti megoszlása..... 303
135. ábra: A kerületben található ivóvízvezeték-hálózaton történő csőtörések száma 304
136. ábra: Fajlagos csőtörési szám a kerületi ivóvízvezeték-hálózaton (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.) 304
137. ábra: Nyilvános illemhelyek 500 méteres elérhetőségének vizsgálata..... 312
138. ábra: Kerületi villamosenergia-felhasználás alakulása 2008-2023 (forrás: KSH, 2025) 314
139. ábra: Kerületi földgázfelhasználás alakulása 2008-2023 (forrás: KSH, 2025) 317
140. ábra: Lakossági távhőfelhasználás alakulása 2009-2023 (forrás: KSH, 2025) 318
141. ábra: Kerületi veszélyes üzemek, veszélyességi zónák elhelyezkedése (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2024.)..... 329
142. ábra: Budapest-Ferencváros vasúti csomópont Forrás: MÁVTI Kft. 367

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A 2022-ben létrejött Építészeti Államtitkárság egyik fő feladata az építésügy területét érintő szabályozási rendszerek felülvizsgálata és új szabályozási környezet bevezetése. Az új országos építésügyi jogszabályok a települési önkormányzatok számára is jelentős feladatokat szabnak a 2024-2027 közötti időszakra. A jogszabályi környezet változásai miatt (2023. évi C. törvény a magyar építészetről) IX. kerület Ferencváros Képviselő-testületének 2027. június 30-ig kell elfogadnia új fejlesztési tervét és új rendezési tervét, amelynek tartalmát a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet határozza meg. A tervezés célja a magasabbrendű jogszabályokhoz illeszkedve az új kerületi fejlesztési tervhez és rendezési tervhez szükséges megalapozó vizsgálat elkészítése.

Jelen Megalapozó vizsgálat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint készül, a korábbi megalapozó munkarész aktualizálásával, felhasználásával, az alábbiak szerint:

1. A megalapozó vizsgálat a településterv készítése és módosítása esetén a település vagy településrész helyzetelemzése és helyzetértékelése, amely szöveges és – a tervezés szempontjából releváns elemek, területek tekintetében – rajzi, táblázatos vagy grafikonos formában – tartalmazza a vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemeket, azok elemzését, egymásra hatásuk összevetését és a település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalását. *A dokumentumban szereplő, forrásmegjelölés nélküli fényképek saját fényképek.*

2. A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább

- az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
- a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),
- az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

3. A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

a. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok
b. Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések
c. Területrendezési követelmények
d. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
e. A település demográfiai helyzete
f. A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások
g. A település gazdasága
h. Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés
i. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
j. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
k. Környezeti állapot-jellemzők, ideértve a földtani állapot jellemzőket is
l. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
m. Közlekedés
n. Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
o. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők
p. Légiközlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával

4. Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával.

1. HELYZETELEMZÉS

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

Ferencváros a magyar főváros, Budapest IX. kerülete, így annak szerves része. A kerület mikro regionális szerepe, helyzete mellett fontos megemlíteni, elemezni – mint a főváros része – Budapest nemzetközi, országos és agglomerációs szerepkörét is.

A IX. ugyan nem határos a Budapesten kívüli szomszédos településekkel, de Ferencváros a környező települések – Gyál, Ócsa, Alsónémedi, Dunaharaszti, valamint a Ráckevei HÉV-vonal következtében a Csepel-sziget települései – számára is viszonylag jól elérhető bevásárló és szolgáltató centrumot jelent.

Budapest nemzetközi kapcsolatai

Budapest kapcsolatait meghatározzák a különböző térségi funkciói, pozíciói. Egyetlen európai főváros fejlődése sem vonatkoztatható el átfogó környezetétől, különösen egy olyan sajátos pozícióban fekvő főváros esetében, mint Budapest.

Budapest az európai városhálózat tagjaként 1,7 millió fős lakosságával a jelentősebb európai városok közé tartozik, ezen kívül az európai kontinens egy minden irányból jól átjárható metszéspontjában helyezkedik el. Európán belüli földrajzi helyzete egyedülálló adottságokat hordoz, ami a város jövőbeni makroregionális szerepének meghatározó eleme lehet.

Budapest az elmúlt évtizedekben a városok növekvő versenyében néhány területen ugyan veszített kedvező pozíciójából, de az itt koncentrálódó – európai léptékben is jelentős – gazdasági erő és a kiemelkedő fejlesztési potenciál a várost és térségét nemzetközi és nagytérségi jelentőségre predesztinálják.

A Kárpát-medencében eltérő tájak és különböző kultúrák határán, szerkezeti jelentőségű közlekedési útvonalak találkozásánál fekszik. A város Duna menti fekvése, szintén összekötő kapocsként funkcionál, a Duna menti térségi kapcsolatok (kulturális, kereskedelemi, gazdasági, területfejlesztési) dinamizálásában. Budapest földrajzi és geopolitikai helyzetéből adódó előny, hogy egyfajta „kapu” és „közvetítő” szerepet tölt be, nem csak az ország más részei vonatkozásában, hanem a nagyobb makrorégió esetében is. Ezt a folyamatot segítik elő a transzeurópai közlekedési hálózat fejlesztési elemei, a Budapesten kereszteződő IV., V. és VII., X/b. közlekedési folyosók.



1. ábra Budapest geopolitikai fekvése

Budapest rendelkezik Magyarországon a legnagyobb kapacitású nemzetközi repülőtérrel, melynek utas- és cargoforgalom-növekedését a COVID-járványhelyzet vetette csak ideiglenesen vissza. Cargoforgalma 2022-ben magasabb volt, mint Prága vagy Varsó esetében. Az utóbbi években tapasztalható globális válságok miatt átalakult a vállalatok készletezési gyakorlata az ellátás

biztonságának növelése miatt és növekedett a globális kiskereskedelmi forgalom is az online értékesítés és a piacon megjelenő nemzetközi kereskedelmi vállalatok számának bővülésével, akik sorra hozzák létre Budapest várostérségében logisztikai központjaikat. Budapest adottságai és potenciálja – repülőtér és a tervezett további fejlesztések, TEN-T folyosók kereszteződése, vasúti kapacitások folyamatban lévő fejlesztései, Szabadkikötő és konténerterminál a Csepel-szigeten, a BILK Kombiterminál és a mindezeket felfűző M0 körgyűrű – miatt a közeljövőben is számítani kell a logisztikai és raktárkapacitások bővülésére a várostérségben, azonban ez most térségi szintű érdemi koordináció nélkül történik, a telephelyek bővülését a meglévő közlekedési hálózat egyre nehezebben tudja kiszolgálni.

Budapest országos kapcsolatai

Budapest Magyarország fővárosaként fontos államigazgatási, illetve közigazgatási szerepet is betölt a településhálózat hierarchikus rendszerében, vezető szerepe ma megkérdőjelezhetetlen. Budapest kiemelkedő adottságokkal bíró, egyedi történelmi és építészeti örökséggel rendelkező főváros. A város jelentősége és súlya az országon belül folyamatosan növekszik, úgy az itt élő népesség száma, mint a gazdaság teljesítménye alapján is. Az ország társadalmi- és gazdasági fejlesztési lehetőségei erőteljesen befolyásolják Budapestnek és várostérségének lehetőségeit. Ugyanakkor Budapest fejlődése erőteljes hatással van (a várostérség egészének folyamatain keresztül is) az ország egészének társadalmi-gazdasági fejlődésére. A főváros népessége az ország egészének majdnem egyötödét jelenti (1,7 millió fő), amely egyúttal jelentős fogyasztói piacot képvisel.

Magyarország településhálózatában a főváros kiemelt helyen szerepel: mind a közlekedési rendszerek, mind a gazdasági élet meghatározó központja. A lakosságnak nem csak a száma, hanem az összetétele és a magasabb jövedelme miatt is meghatározó szerepű a hazai gazdaságban.

Az ország sugaras szerkezetű **gyorsforgalmi és főút hálózata**, valamint Budapest centrális területi elhelyezkedése igen előnyös az országos kapcsolatok biztosításának szempontjából. Jelenleg az ország összes, hosszabb szakaszon kiépített gyorsforgalmi úthálózati eleme érinti Budapestet, a körirányú elemek hiányában azonban ez a helyzet jelentős átmenő forgalmat is generál.

Az ország sugaras szerkezetű **vasúthálózata** szintén igen előnyös az országos kapcsolatok szempontjából Budapest számára. Az országos vasúthálózat 11 vonala fut össze Budapesten, az ország keleti és nyugati része közötti kapcsolatot biztosító 4 vasúti Duna-hídból 2 itt található. A vasúti közlekedés infrastruktúrája ugyanakkor műszakilag leromlott állapotú.

A Duna az országos közlekedésben nem jut érdemben szerephez, menetrendszerű személyhajó közlekedés nem létezik, az országon belüli áruszállítás elenyésző.

Menetrendszerű belföldi **légi közlekedés** nem bonyolódik az országon belül annak mérete folytán, ennek megfelelően Budapestet csak a nemzetközi légiközlekedés érinti.

Az országos közlekedésfejlesztési elképzelések – elsősorban a gyorsforgalmú úthálózat vonatkozásában – a jelenlegi sugaras szerkezet továbbfejlesztéseként két körirányú elem (M8 és M9) megvalósításával számolnak, egy kiegyensúlyozott térségfejlesztést lehetővé tevő gyűrűs-sugaras hálózat elérését megcélozva (mely természetes módon biztosítja Budapest elkerülését is). A vasúti közlekedés esetében – bár kisebb jelentőséggel, mint a közúti közlekedés terén – szintén megjelenik a körirányú kapcsolatok fejlesztése (V0), kimondottan a Budapest központúságból fakadó hátrányok oldására törekedve.

A főváros és vele együtt élő környezete (agglomeráció - közel 3 millió fő) együtt alkotja a budapesti ún. **funkcionális várostérséget**, a budapesti gazdasági tér még ennél is nagyobb kiterjedésű és jelentőségű.

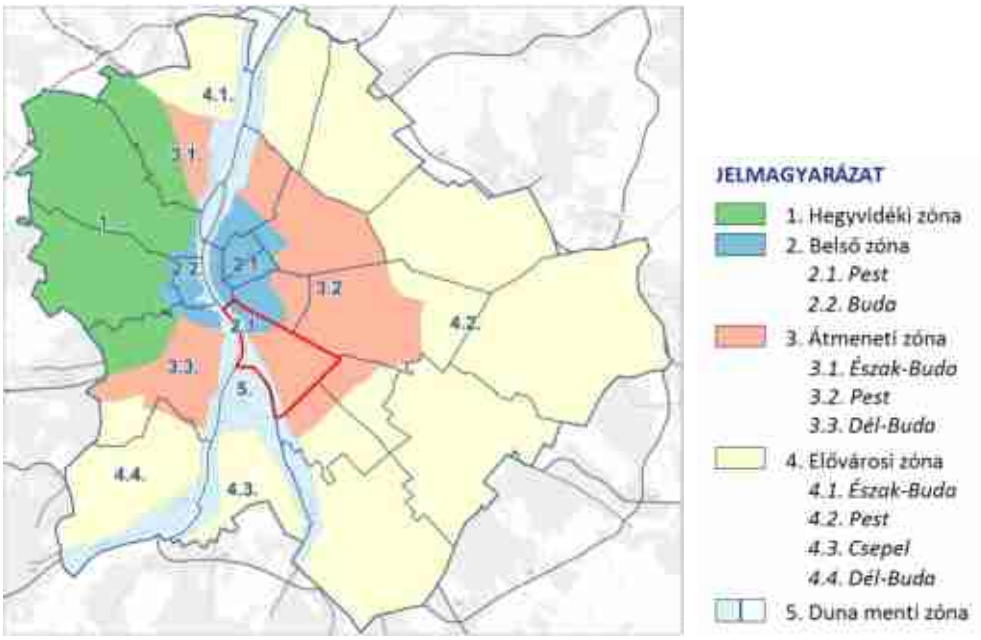
Budapest és várostérsége a népesség, a jövedelem és a tőkekoncentráció tekintetében kiemelkedő az ország más térségeihez viszonyítva. E térség közigazgatásilag ugyan tagolt, de funkcionális szempontból a társadalmi-, gazdasági- és környezeti folyamatok intenzív kölcsönhatásának tere.

A IX. kerület Budapesten belüli szerepköre

A kerület a Duna bal partján fekszik, területe 1253 ha. Természettáji szempontból a Pesti-síkság része, a Duna mellett, a Csepel-sziget északi csúcsától északra. A Pesti-síkság az Alföldnek a Duna felé benyúló legészakibb kiszögellése, tulajdonképpen a Duna-völgyének egy szakasza. Felszíne nem tökéletesen sík, a Dunától távolodva a 100,0 mBf-től a kerület keleti határa felé egyre magasodik, ugyanakkor a kerület legmagasabb, 120,0 mBf feletti része egy belső zárvány, a Gyáli úti MÁV-lakótelep területe. Közigazgatási szempontból szomszédos az V., VIII., X., XI., XIX., XX. és XXI. kerületekkel.

Budapest zónarendszere az egyik, a térbeliséget, a történeti alakulás összefüggéseit és a városon belüli térségi jellemzőket legjobban leíró igazodási eszköz. Budapest a morfológiája, a történeti kialakulása és a mai beépítési jellemzői alapján öt eltérő karakterrel rendelkező zónára osztható. Ezeket mind a korábbi településszerkezeti tervek (1997, 2005, 2015), mind a hatályos Fővárosi településterv alkalmazza.

IX. kerületet három zóna érinti. A kerület déli része az átmeneti zónába tartozik, míg a Haller utcától északra lévő része a belső zónába sorolt. A kerület nyugati része Duna menti zónába esik.



2. ábra Ferencváros Budapest zónarendszerében (BFRSZ alapján)

Ferencváros szerepkörét mind nemzetközi, mint térségi kitekintésben alapvetően meghatározza a kerület Budapesten belüli elhelyezkedése: annak ellenére, hogy a kerület a belső kerületekhez tartozik, több országos, sőt nemzetközi jelentőségű közlekedési korridor érinti.

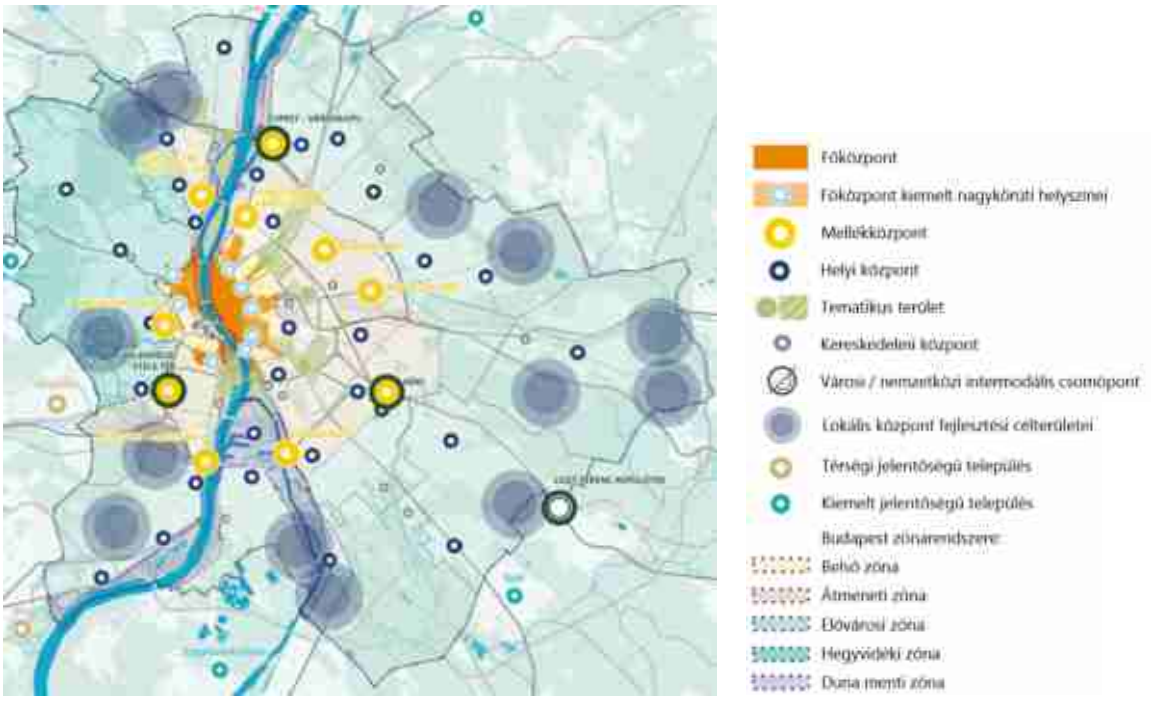
A városon belüli közúti és vasúti gyűrűk közül mindegyik érinti vagy átmegy a kerületen, összvárosi és regionális szintű kapcsolatot biztosítva Ferencváros területeinek, ugyanakkor számottevő környezeti problémákat okozva a hatalmas átmenő forgalomnak köszönhetően. A tranzit forgalom volumenét tovább növeli a 4-es és M5-ös országos hálózati elemek városi szakaszai (a korábbiakban említett európai közlekedési folyosók), valamint a Soroksári út, amelyek a kerületen belül, illetve annak

peremén érik el a gyűrű irányú hálózati elemeket. Ennek az adottságnak pozitív hozadéka ugyanakkor, hogy a kerületen áthaladó korridorokban található Budapest legnagyobb kapacitású és a leghosszabb kötöttpályás közlekedési vonala is a számos más alternatív közlekedési lehetőség mellett.

A kerületnek a fővároson belül elfoglalt pozícióját mind beépítettségében mind funkcionalitásában a sokszínűség határozza meg: Belső-Ferencváros lakótömbjei és kulturális, oktatási, idegenforgalmi intézményei elválaszthatatlan részei Budapest tradicionális központi területének, a Belső Zónának. A Középső-Ferencváros Nagykörút menti és azon kívüli tömbjei – az előbbitől eltérő beépítési struktúrájukkal – ugyanakkor szerves részei a körút menti városi gyűrűnek. Ferencvárosban ezen felül erőteljesen megjelenik a pesti átmeneti zónát átölelő barnamező gyűrűje is, annak pozitív és negatív hatásaival egyaránt. Mindezeket színesíti az – eleve sokarcú – Duna menti zóna: a déli összefüggő hatalmas barnamezős területek mellett ebben a zónában találhatók a budapesti ingatlanok közül a piac által legértékesebbre beárazott apartmanok is. Ezen sokszínű területek értékei és potenciálja – mind a lakóterületek, mind a gazdasági területek és az intézmények hatásai – messze túlmutatnak a kerület és a főváros határain.

A város szerkezetében meghatározóak azok a közösségi helyszínek, lokális kisközpontok, kerületközpontok, melyek a város működésében alapvető sűrűsödéseket jelentenek. Fontosak, mert a legtöbb esetben egyben közlekedési csomópontokhoz, jellemzően közösségi közlekedés átszállóhelyeihez kapcsolódva jöttek és jönnek létre.

Budapest tervezett központrendszerét az alábbi ábra mutatja:



3. ábra: Budapest tervezett központrendszere (Forrás: FTFT)

A fenti ábrából látszik, hogy Belső-Ferencváros a főváros kiemelkedő szerepet játszó központjai közé tartozik a Ferenc körút menti terekkel (Angyal István park, Boráros tér) együtt. Ezek a jelentős aktivitással rendelkező központi helyek kiváló elérhetőségük és kiemelt funkcióik révén egyszerre szolgálják a kisebb közösséget és a teljes várost, valamint kiváló találkozóhelyek, tájékozódási pontok.

A Könyves Kálmán körút környezetében több központ alakul(ha)t ki: a Mester utcánál (Lurdy Ház) helyi, a Soroksári út mentén (Obi, Tesco) kereskedelmi központ.

Ferencváros városrészei, kulturális, oktatási és sportlétesítményei közül számos nemcsak hazai, de nemzetközi mércével is kiemelkedő értéket képvisel. A potenciálisan erős központképző szereppel bíró oktatási, kulturális és sport intézmények közül olyanok képviseltetik magukat a kerületben, mint a Budapesti Corvinus Egyetem, a Semmelweis Egyetem, a Művészetek Palotája, a Nemzeti Színház, a Nemzeti Atlétikai Központ Stadion vagy az MVM Dome. Ezen intézmények – nem beszélve a Vásárcsarnok és a Ráday utca turisztikai vonzerejéről – nemzetközi szinten is egyedülállóak.

1.2. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

A területfejlesztés, területrendezés kereteit a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (Tftv.) határozza meg, amely 2024. január 1-jén lépett hatályba. Ugyanakkor az érvényben lévő, Ferencvárost is érintő területfejlesztési dokumentumok még (a már hatályon kívül helyezett) a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (RégiTftv.) alapján készültek, ezért az összefüggések vizsgálatára is – (a Tftv. „friss" volta miatt értelemszerűen újabbak még nem is készülhettek), – csak ebben kontextusban kerülhet sor. A RégiTftv. szerint a területfejlesztés: *„az országra, valamint térségeire kiterjedő társadalmi, gazdasági és környezeti területi folyamatok figyelése, értékelése, a szükséges tervszerű beavatkozási irányok meghatározása, rövid, közép- és hosszú távú átfogó fejlesztési célok, koncepciók és intézkedések meghatározása, összehangolása és megvalósítása a fejlesztési programok keretében, érvényesítése az egyéb ágazati döntésekben."*

A RégiTftv. szerint a területfejlesztést megalapozó egyik fejlesztési dokumentum a területfejlesztési koncepció, amely *„az ország, illetve egy térség átfogó távlati fejlesztését megalapozó és befolyásoló tervdokumentum, ami meghatározza a térség hosszú távú, átfogó fejlesztési céljait, továbbá a fejlesztési programok kidolgozásához szükséges irányelveket, információkat biztosít az ágazati és a kapcsolódó területi tervezés és a területfejlesztés szereplői számára".*

Az országos, illetve térségi tervek a fővárost értelemszerűen érintik, javaslatot tesznek a fejlesztési irányokra. A nagyobb területet érintő tervek céljai nem ütköznek az „alacsonyabb szintű" tervekkel, léptékük különböző.

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció, valamint a területfejlesztés Budapest és térségére vonatkozó valamennyi hatályos dokumentuma egybehangzóan rögzíti a térség egésze kiemelkedő szerepét és jelentőségét, a közép-európai és a magyarországi térszerkezetben betöltött meghatározó szerepét.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény Budapest számára az ellátandó feladatok között a vármegyei önkormányzatok feladatát képező területfejlesztést is megnevezi. A jogszabály rendelkezései alapján Budapest vonatkozásában a fővárosi önkormányzat ellátja mindazokat a terület- és településfejlesztési, valamint területrendezési, településrendezési és településüzemeltetési feladatokat, amelyek a főváros egészét érintik, vagy amelyek a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódnak.

Ennek alapjául a RégiTftv. alábbi rendelkezései szolgáltak:

„15/A. § (1) A főváros területén – a kerületi önkormányzatok hatáskörébe tartozó fejlesztési feladatok kivételével – a megyei önkormányzat e törvény szerinti feladatait Budapest Főváros Önkormányzata látja el.

(2) A főváros területét és a főváros vonzáskörzetét érintő fejlesztésekkel és programokkal kapcsolatban Budapest Főváros Önkormányzata együttműködik az érintett önkormányzatokkal."

Budapest esetében a településfejlesztési és területfejlesztési koncepció is ugyanazon közigazgatási területre vonatkozóan készült. A fővárost – ebből következően **Ferencvárost is – a következő területfejlesztési koncepciók, programok érintik:**

1. **Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (továbbiakban: OFTK)**
2. **Budapest Területfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: BTFK),**
3. **Budapest Területfejlesztési Programja (továbbiakban: FŐTEP).**

A szomszédos Pest megye területfejlesztési döntései is érintik közvetetten a fővárost.

A Nemzeti Fejlesztés 2030 – Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló 1/2014. (I.3.) OGY határozat által (mellékletként) az OFTK elfogadásra került. A megyék (és a főváros) fejlesztési koncepciójában foglaltak nem lehetnek ellentétesek az OFTK-val a 218/2009. (X. 6.) Kormányrendelet alapján.

A koncepciók készítése párhuzamos, összehangolt tervezéssel folytak. Budapest korábban nem rendelkezett területfejlesztési koncepcióval, Pest megye igen, de az új országos koncepció elfogadásával irrelevánssá vált, ezért készült Budapest területfejlesztési koncepciója 2014 *(továbbiakban: BTFK)*. **A Fővárosi Közgyűlés a 2014. június 30-i közgyűlésén fogadta el a BTFK-t.**

OFTK (2014)

Az OFTK Budapest területfejlesztési igényei és feladatai című fejezetében a főváros pozicionálása mellett a következő fejlesztési irányok kerültek kijelölésre:

- A térségi pozíció erősítése a földrajzi, geopolitikai adottságok kihasználásával.
- Az összmagyarság identitásának erősítése a Kárpát-medence kulturális központjaként.
- Összehangolt fejlesztések a várostérségben – feladatmegosztás megszervezése.
- Egységes Budapest − hatékony közigazgatási rendszerrel.
- A népesség megtartása vonzó, egészséges életkörülmények biztosításával, az esélyegyenlőség megerősítésével és a rugalmas lakásstruktúra kialakításával.
- Kezdeményező város- és térségfejlesztés, tudás- és készségalapú gazdaságfejlesztés, zöld gazdasági kultúra meggyökereztetése, valamint a turizmusban rejlő gazdasági lehetőségek kihasználása.
- A gazdasági fejlődést lehetővé tevő differenciált területi kínálat biztosítása.
- A város és a Duna együttélésének megteremtése.
- Kiegyensúlyozott városi térszerkezet kialakítása differenciált központrendszerrel, a kompakt város elvének megvalósítása.
- A területhasználat és a közlekedés integrált fejlesztése, a városi közösségi közlekedés súlyának növelése.
- Az OFTK céljai a BTFK-n keresztül érvényesülnek a fővárosban.

BTFK (2014)

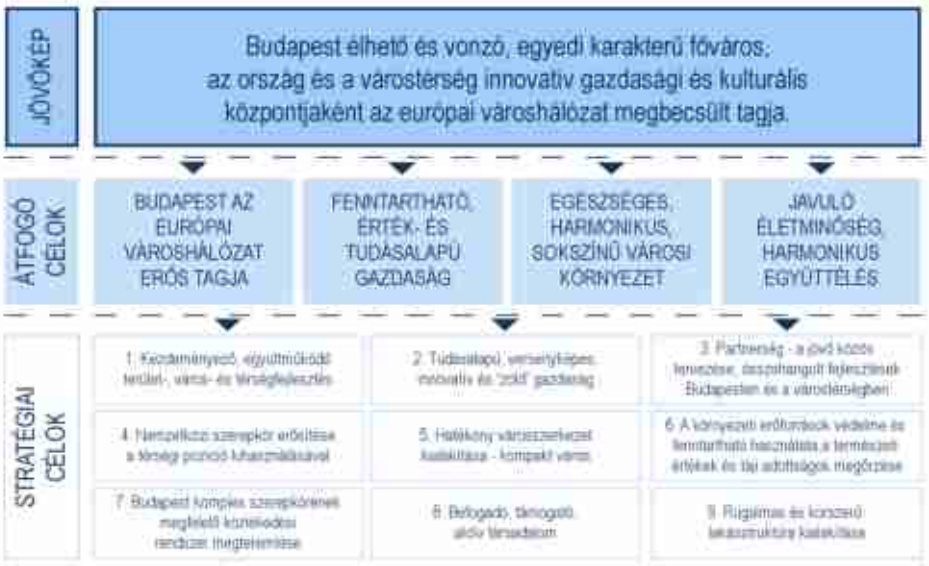
A területfejlesztési koncepció a településfejlesztési koncepció céljaival összhangban, a vonatkozó, a területfejlesztési koncepciók és területrendezési tervek tartalmi követelményeiről szóló 218/2009. (X. 6.) Kormányrendelet szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kiegészítve, illetve az ott meghatározottakra fókuszálva került kidolgozásra. Elfogadása az 1213/2014. (VI. 30.) Főv. Kgy. határozattal történt. A városfejlesztést és a területfejlesztést Budapest esetén egymástól elválasztani nem lehet, a területfejlesztési koncepció kizárólag a fővárosra vonatkozik. Ezért a dokumentum is általában város- és területfejlesztésről beszél.

A jövőkép és az átfogó célok 2030-ra irányozzák elő az elérendő célokat, ami megegyezik a településfejlesztési koncepció időtávjával, ezért azonosak az abban megfogalmazottakkal. A stratégiai célok 2020-ra szólnak. Jövőkép:

Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.

Átfogó célok:

- Budapest az Európai városhálózat erős tagja,
- Fenntartható, érték- és tudáslapú gazdaság,
- Egészséges, harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.



4. ábra Budapest területfejlesztési koncepciójának célrendszere (Forrás: BTFK)

Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP)

A BTFK-ra alapozva 2021-ben a Fővárosi Közgyűlés elfogadta a Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP) Stratégiai és Operatív Programrészét, amely a 2021-2027. évi európai uniós tervezési és végrehajtási időszakra való felkészülés egyik alapdokumentuma. A FŐTEP legmagasabb szintű, átfogó fejlesztési célja; az Élhető Budapestet Mindenkinek. Ezt a főcélt a Esélyteremtő Budapest, Zöld Budapest, Nyitott Budapest stratégiai célok közvetlenül támogatják. A célok elérését 5 prioritás szolgálja, melyek a következők:

- hatékony és fenntartható erőforrás-gazdálkodás,
- klímaváltozáshoz való alkalmazkodás,
- alacsony kibocsátású városi mobilitás,
- esélyteremtő szolgáltatások,
- versenyképes, okos gazdaság és szolgáltató önkormányzatok.

Az öt prioritáshoz a FŐTEP 19 intézkedést rendel melyek operatív szintű kifejtésre kerülnek, részletezve azok támogathatósági tartalmát és meghatározva az azonos tematikájú projektek által alkotott fejlesztési kezdeményezéseket.

Pest megye területfejlesztési szándékai

Budapesttel csak Pest vármegye szomszédos. Pest vármegye jövőképének alapja a diverzitás megtartása és erősítése a gazdaság, a kultúra, a média, a köz- és a szakoktatás, a felsőoktatás és a tudomány területein egyaránt. Ez jelenti egy olyan növekedés alapját, amely munkahelyeket teremt, nagyobb jövedelmet, kezelhető kockázatokat és a környezet, az erőforrások megkímélését – azaz fenntartható növekedést.

A 2013-ban elfogadott és 2021-ben felülvizsgált Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció 2014-2030 szerint a megyének elsősorban közép-európai, nagyvárosi térségekkel kell versenyeznie, elválaszthatatlanul Budapest nemzetközi versenyképességének megítélésétől. A fejlesztési

dokumentum ezen felül rámutat arra, hogy „Pest megye diverz, multikulturális környezetével hatalmas mértékben hozzájárulhat Budapest városrégió versenyképességéhez”.

1.3. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény (a továbbiakban: Tftv.) szerint a területrendezés célja *„a fenntartható fejlődést elősegítő, a társadalmi, gazdasági és környezeti céloknak megfelelő térbeli szerkezet kialakítása és meghatározása, az ország térszerkezete és a településrendszere harmonikus fejlődésének elősegítése, az optimális területhasználat kereteinek megteremtése”*. Fenti cél elérése érdekében *„az országra és térségeire kiterjedően a területfelhasználás rendjének meghatározása és a területhasználat szabályainak megállapítása, ennek keretében:*

- az erőforrások feltárása, a környezet terhelése és terhelhetőségének meghatározása, ezek együttes értékelése, előrejelzések készítése,
- a területi adottságok célszerű hasznosítási javaslatainak kidolgozása, a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak az infrastrukturális hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének – az ágazati koncepciókkal összhangban történő – megállapítása,
- a fejlesztési koncepciók és programok térbeli, műszaki-fizikai rendszerének meghatározása,
- az országos és térségi, továbbá a területrendezéssel kapcsolatos településrendezési célok összehangolása,
- nemzetközi együttműködés és szerződés keretében az európai és határ menti területrendezési tevékenység összehangolása.”
- A területrendezést a területrendezési terv alapozza meg. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) célja:
- a térségi területfelhasználás feltételeinek és a műszaki infrastruktúra-hálózatok összehangolt térbeli rendjének meghatározása a terület- és gazdaságfejlesztés hatékony területi, területhasználati orientálása érdekében,
- a fenntartható fejlődés biztosítása,
- a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek, honvédelmi érdekek és a hagyományos tájhasználat megőrzése,
- az erőforrások védelme.

A Tftv. szerint az egyes települési szintű terveknek – Budapest esetén a Fővárosi településtervnek, a IX. kerület esetében a kerületi építési szabályzatnak – meg kell felelniük a vonatkozó területrendezési terveknek, amelyek a következők:

- a Trtv. második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT.) és
- a Trtv. harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT.).

A Trtv. 7. § (3) bekezdése szerint az OTrT. és a BATrT. előírásainak érvényesítése a főváros esetében a fővárosi önkormányzat kötelezettsége. Mivel a Fővárosi településterv e rendelkezés figyelembevételével készült, így a Trtv. előírásainak való megfelelés a IX. kerületi településterv vonatkozásában is teljesül.

Az OTrT. és a BATrT. is két fő tartalmi (szerkezeti, illetve övezeti) elemből áll. Az OTrT. esetében az országos területfelhasználási kategóriákat, valamint az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezését az Ország Szerkezeti Terve, míg az országos térségi övezeteket az Országos Övezeti terv tartalmazza. A BATrT. részét képező Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében az országos területfelhasználási kategóriák pontosításával, illetve kiegészítésével kerülnek lehatárolásra a kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák, továbbá együttesen tartalmazza az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki

infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezését. A Budapesti Agglomeráció Övezeti Terve ugyancsak együttesen alkalmazza az országos és kiemelt térségi övezeteket.

Az OTrT és a BATrT. betartandó előírásait nem csak a Trtv. tartalmazza, mivel az egyes országos és kiemelt térségi övezetek lehatárolását és az övezetekre vonatkozó szabályokat a területrendezésért felelős miniszter a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete határozza meg. Mindezeken túl a Méptv., valamint a TÉKA is tartalmaz olyan előírásokat, amelyek kereteket szabnak a településrendezési tervek számára, többek között tovább korlátozva az új beépítésre szánt területek kijelölését.

A fentiekből következően területrendezési tervek vizsgálatára is a két fő tartalmi elem mentén kerül sor.

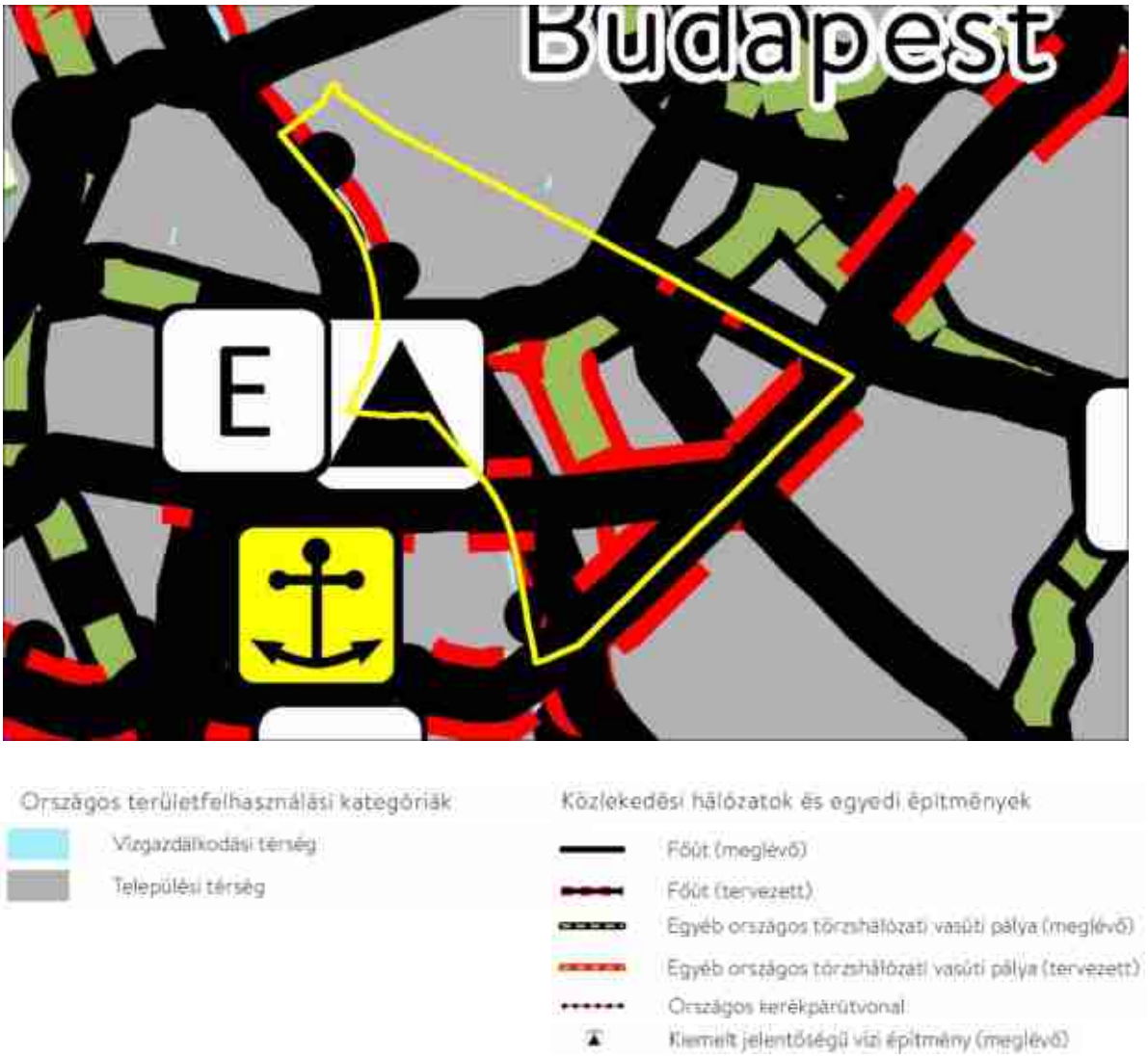
Ország Szerkezeti Terve, Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

Az OTrT-ben meghatározott térségi területfelhasználási kategóriák közül az alábbiak érintik a IX. kerületet:

- vízgazdálkodási térség,
- települési térség.

A Trtv. 2. mellékletét képző Ország Szerkezeti Terve alapján a fenti kategóriák közül a kerület szinte teljes egésze települési térség területfelhasználási kategóriába sorolt. A kerület nyugati határa a Duna folyam, valamint a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág (továbbiakban RSD) vízgazdálkodási térségbe tartoznak.

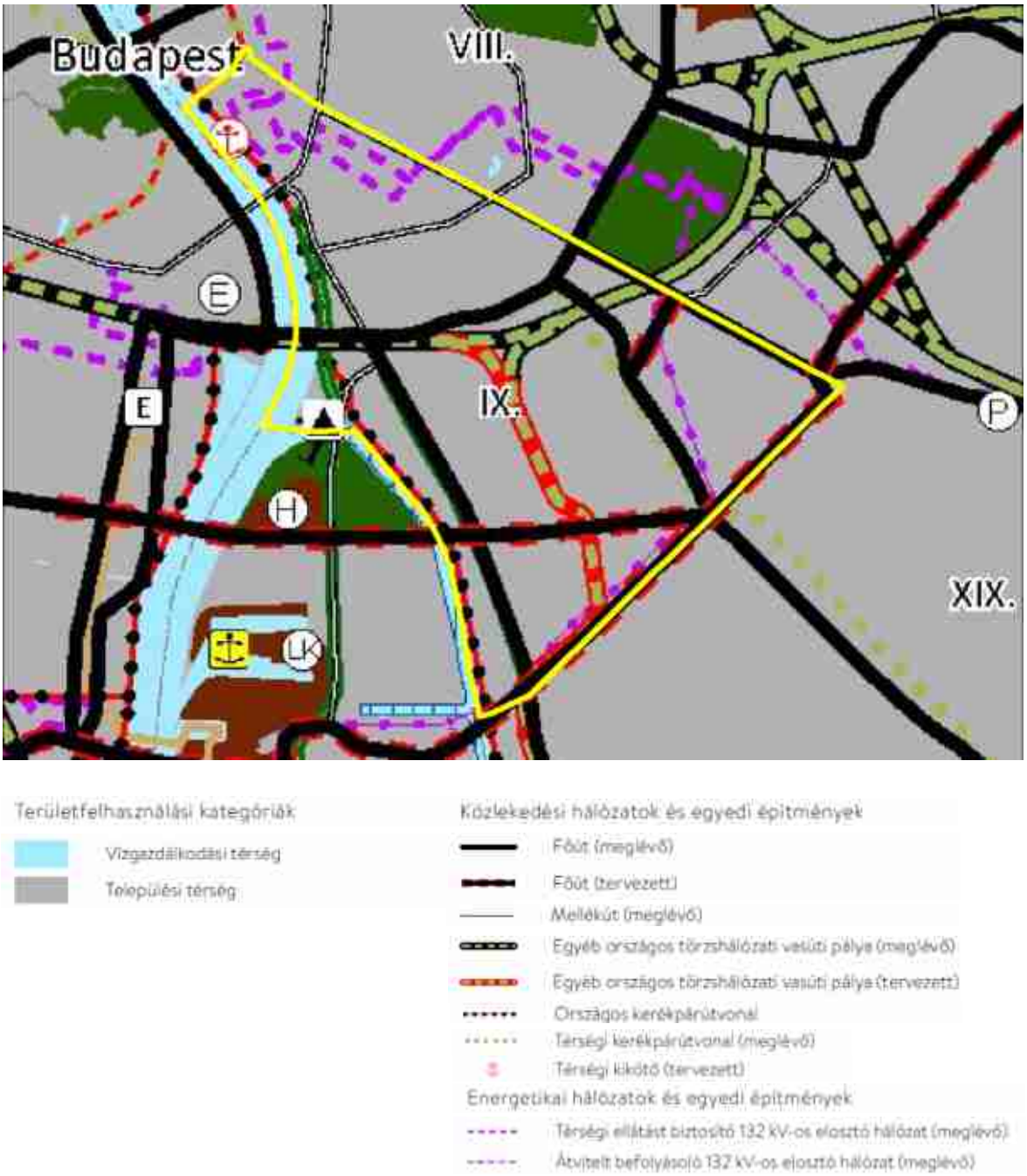
Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok közül a IX. kerületet meglévő főútkén a Könyves Kálmán körút, a Gyáli út, valamint az Üllői útnak és a Soroksári útnak a külső, Könyves Kálmán körúton túli szakasza, tervezett főútként az ún. Körvasút menti körút, meglévő közúti hídként a Rákóczi híd, meglévő vasúti hídként a (Déli) Összekötő vasúti híd, meglévő országos törzshálózati vasúti pályaként a 150-es számú Budapest–Kelebia, a 205-ös számú Ferencváros–Kőbánya felső és a 206-os számú Ferencváros–Kőbánya-Kispest vasútvonalak, tervezett országos törzshálózati vasúti pályaként a Pesterzsébet–Ferencváros nyugati rendező vasútvonal, országos kerékpárútvonalként a 6-os jelű EuroVelo, míg meglévő kiemelt jelentőségű vízi építményként a Kvassay zsilip érinti.



5. ábra: Az Ország Szerkezeti Terve (kivonat)

A BATrT. – ahogy az fentebb kifejtésre került – az országos térségi területfelhasználási kategóriákat pontosíthatja, illetve azokat kiegészítve alkalmazhat más kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat (kertes mezőgazdasági térség, a sajátos területfelhasználású térség és a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség) is, melyek közül a IX. kerületet egyik sem érinti.

A IX. kerület területén a műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezése tekintetében az országosak (lásd fentebb) mellett térségiek is kijelölésre kerültek a BATrT.-ben: meglévő mellékút a Ferenc körút, a Haller utca, az Üllői útnak és a Soroksári útnak a belső, Könyves Kálmán körúton belüli szakasza és a Kvassay Jenő út, meglévő térségi kerékpárútvonal került kijelölésre a Rákóczi híd Dunapart–XIX. kerület és a IX. kerület–XXI. kerület között, tervezett térségi kikötő kijelölt a Bálna konferenciaközpontnál, valamint meglévő térségi ellátást biztosító, illetve átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózatok is kijelölésre kerültek.



6. ábra: A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (kivonat)

Országos Övezeti Terv, Budapesti Agglomeráció Övezeti Terve

A Trtv. 42. § (1) bekezdése meghatározza azokat az – Országos Övezeti Tervben is szereplő – országos, illetve a kiemelt térségi övezeteket, amelyeket a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében együttesen alkalmazni kell. A térségi övezetek IX. kerület általi érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

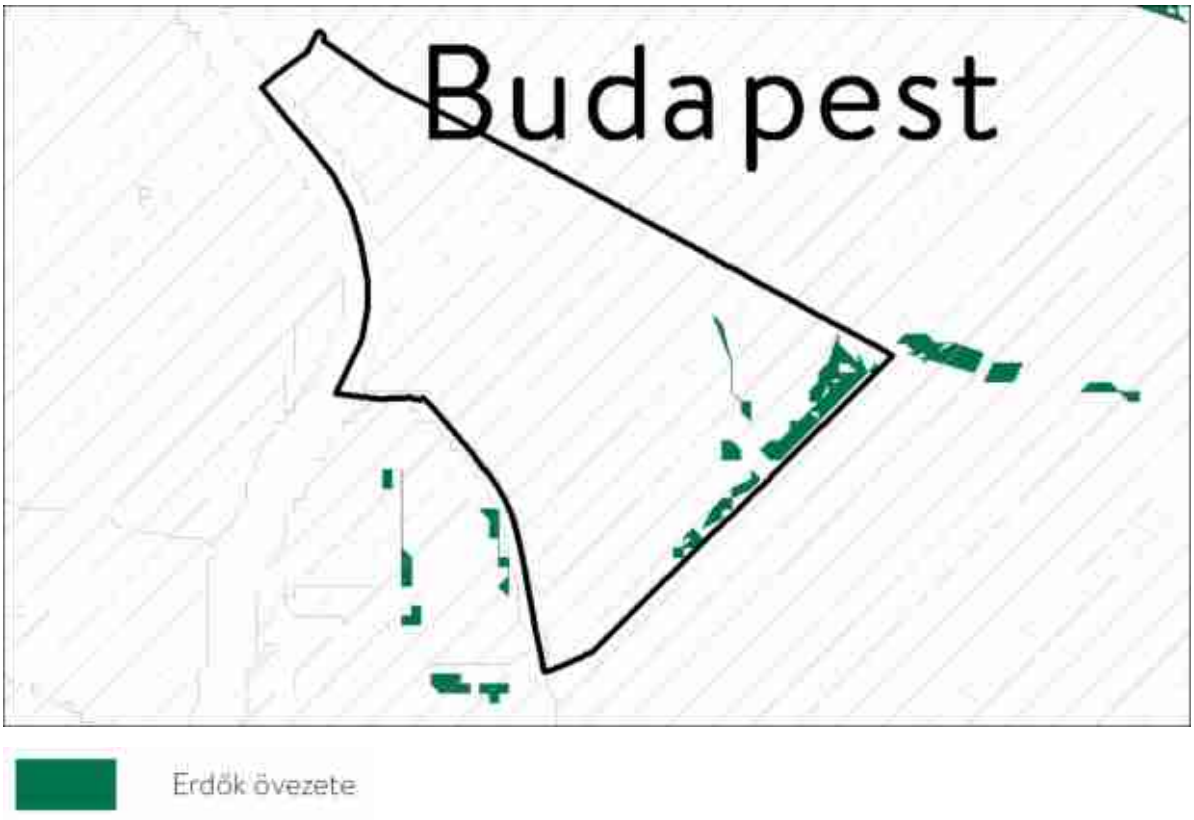
	Térségi övezet (országos vagy kiemelt)	**IX. kerületet érinti**
1.	ökológiai hálózat magterületének övezete (országos)	-
2.	**ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (országos)**	**+**
3.	ökológiai hálózat pufferterületének övezete (országos)	-
4.	kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (országos)	-

	Térségi övezet (országos vagy kiemelt)	IX. kerületet érinti
5.	jó termőhelyi adottságú szántók övezete (országos)	-
6.	**erdők övezete (országos)**	**+**
7.	erdőtelepítésre javasolt terület övezete (országos)	-
8.	**tájképvédelmi terület övezete (országos)**	**+**
9.	**világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (orsz.)**	**+**
10.	**vízminőség-védelmi terület övezete (országos)**	**+**
11.	rendszeresen belvízjárta terület övezete (kiemelt)	-
12.	**nagyvízi meder övezete (országos)**	**+**
13.	**ásványi nyersanyagvagyon övezete (kiemelt)**	**+**
14.	**földtani veszélyforrás terület övezete (kiemelt)**	**+**
15.	**honvédelmi és katonai célú terület övezete (országos)**	**+**

A jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a rendszeresen belvízjárta terület, a nagyvízi meder, az ásványi nyersanyagvagyon és a földtani veszélyforrás terület övezetének lehatárolásait és övezeti szabályait a felelős miniszter a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben határozza meg.



7. ábra: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (kivonat) – OTrT.



8. ábra: Erdők övezete (kivonat) – OTrT.



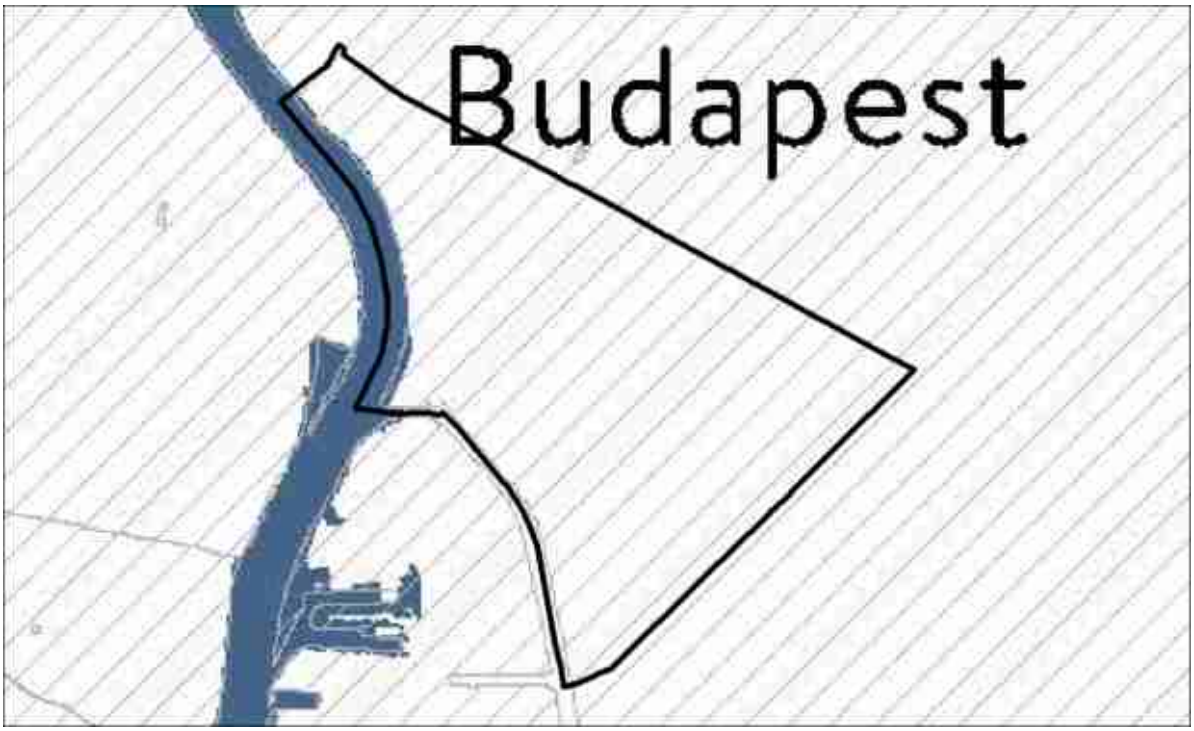
9. ábra: Tájképvédelmi terület övezete (kivonat) – OTrT.



10. ábra: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (kivonat) – OTrT.



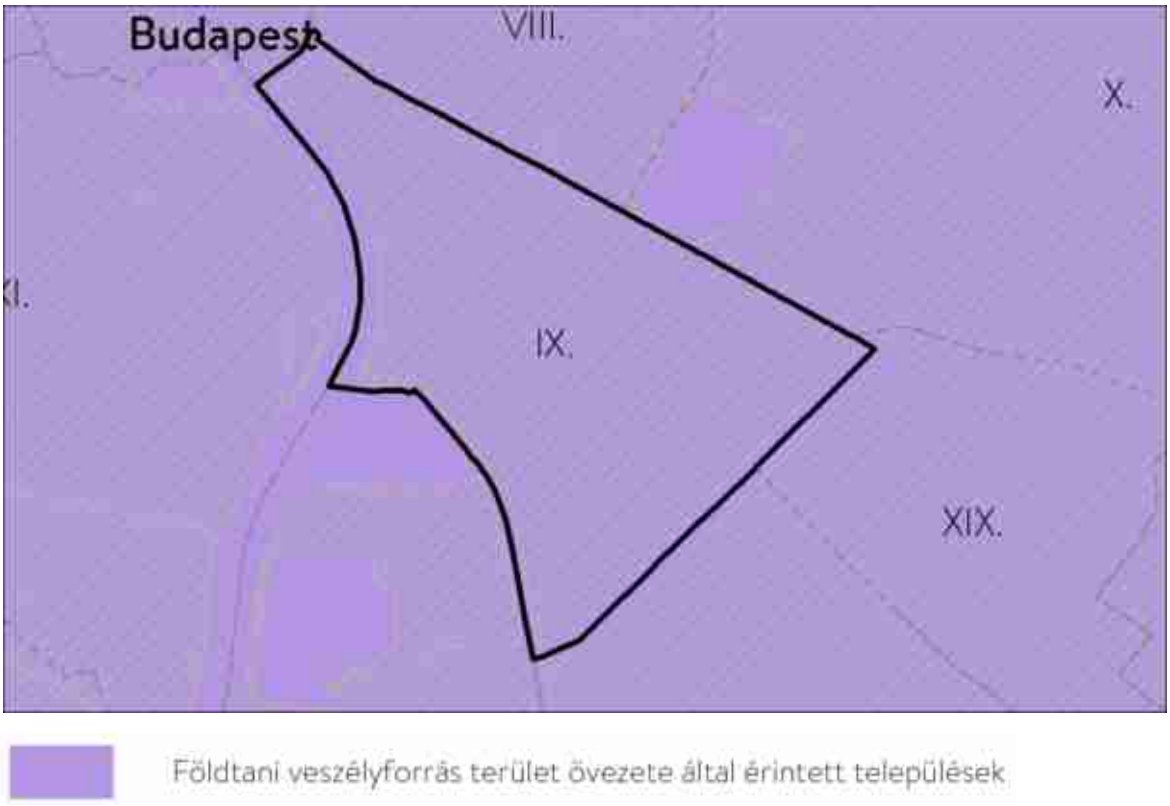
11. ábra: Vízminőség-védelmi terület övezete (kivonat) – OTrT.



12. ábra: Nagyvízi meder övezete (kivonat) – OTrT.



13. ábra: Ásványi nyersanyagvagyon övezete (kivonat) – BATrT.



14. ábra: Földtani veszélyforrás terület övezete (kivonat) – BATrT.



15. ábra: Honvédelmi és katonai célú terület övezete (kivonat) – OTrT.

1.4. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

Ferencváros területét a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a rendezési és fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési és településrendezési dokumentum is érinti:

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

Fővárosi településfejlesztési terv

Területi kiterjedés tekintetében a legátfogóbb településfejlesztési dokumentum a Budapest főváros településterve (OTTHON BUDAPESTEN) részeként elkészített Fővárosi településfejlesztési terv (a továbbiakban: FTFT), ami **a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal került jóváhagyásra** és Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát. Az FTFT önmaga meghatározása szerint *„olyan terv, amely meghatározza a főváros jövőképét, javaslatot tesz a főváros egészét vagy több kerületet érintő környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastruktúra-fejlesztésre, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására, a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódó fejlesztési célokra, a településfejlesztési szándékokra és a fejlődés kimeneteli adataira.”*

A Méptv. rendelkezése alapján Budapest, IX. kerület esetében a településtervek kétszintűek: a fővárosi önkormányzat fővárosi településfejlesztési tervet, a fővárosi kerületi önkormányzatok kerületi településfejlesztési terveket alkotnak. A kerületi településfejlesztési terveknek – így a ferencvárosinak is – összhangban kell állniuk FTFT-vel.

Az FTFT – amely egy dokumentumban összegzi a hosszú távú, valamint közép-, illetve rövidtávú fejlesztési döntéseket, ezáltal szoros összefüggést, kapcsolatot biztosít a különböző időtávok között – az alábbi fejezeteket tartalmazza:

- **Jövőkép** (meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat)
- **2. Stratégia** (meghatározza a közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célokat, illetve azok összefüggéseit, az integrált és tematikus beavatkozási területeket, továbbá az épített és természeti örökség védelmének követelményeit)
- **3. Cselekvési program** (rögzíti a Fővárosi Önkormányzat számára a középtávon megvalósítandó beavatkozásokat, a fejlesztési akcióterületeket, feladatokat és projekteket, valamint a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket)
- **4. Fejlesztési tervlap** (rajta keresztül jelenik meg a térbeliség, a célok területi érvényesítése, valamint a fejlesztések időtávjai, mind az akcióterületek, mind a műszaki infrastruktúra elemek vonatkozásában)
- **5. Monitoring** (meghatározza mindazon monitoring feladatokat, ami a stratégia hatékonyságának nyomonkövetése, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálata és ellenőrzése, valamint az eredmények kiértékelése érdekében szükségesek)

Az FTFT 2. Stratégia munkarésze 14 hosszú távú és 6 középtávú célt határoz meg 4 településfejlesztési elv (esélyteremtő, értékalapú, zöld, valamint nyitott és kezdeményező város) figyelembevételével.

Az egyes célok és a településfejlesztési elvek viszonyát az alábbi ábra mutatja be:



16. ábra: Településfejlesztési célok rendszere az FTFT-ben (Forrás: FTFT)

A Stratégia ugyan a IX. kerületet külön nem nevesíti, azonban számos **hosszú távú cél** eléréséhez a kerületben is adottak a lehetőségek:

- **1. Kezdeményező, adaptív önkormányzati városfejlesztés és -üzemeltetés** cél érdekében a Fővárosi Önkormányzat kezdeményező szerepet vállal a partnerségi alapú városfejlesztés erősítésében, ahol a kerületek számára elérhetővé teszi saját létrehozott eszközeit;
- **2. Hatékonyan együttműködő várostérség** cél esetében a kerületben H6 HÉV vonal meghosszabbítása, a vasúthálózat, illetve az autóbusz pályaudvarok fejlesztése;
- **4. Versenyképes, fenntartható és inkluzív gazdaság** cél esetében a kerületben a munkahelyek helyben tartása és az inkluzív gazdaság érdekében biztosítani kell a széles spektrumú KKV szektor telephelyigényeit. A belső zóna többfunkciós területein a munkahelyi és lakóterületek vegyességének, sokszínűségének megőrzése, mellett a Soroksári út és a Könyves Kálmán krt. mentén találhatóak munkahelyi területek fejlesztése a cél;
- **5. Alkalmazkodás a klímaváltozás hatásaihoz** cél elérésének egyik eleme a zöld- és kékinfrastruktúra fejlesztése, többek között az olyan átalakuló területeken, mint a kerületben jelentős kiterjedésű alulhasznosított vagy barnamezős területek, vagy a Galvani körutat és a Népligetet összekötő zöldgyűrű, amellett, hogy a meglévő értékek, mint a Kiserdő is megőrzendő;
- **7. Paradigmaváltás a közlekedésben** cél esetében a közúthálózat szerkezeti hiányainak megszüntetésével az új nagy Duna-hidak a körvasút menti körút építése, gyorsvasúti (metró, HÉV) hálózat bővítés és elemeinek összekötése, a vasúthálózat fejlesztése érinti a kerületet;
- **8. Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet** cél érdekében a kerületben a Könyves Kálmán krt. mentén vegyes területek, illetve tematikus területek erősítése, a RSD mentén vegyességet célzó fejlesztések, illetve a Gubacsidűlő térségében új mellékközpont kialakítása javasolt;
- **9. A Dunával együtt élő város** cél esetében a Duna és a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág városias jellegű sétánya mentén városias jellegű fejlesztés tervezett a vasút és HÉV

vonalak elválasztó hatásának csökkentése mellett, a partszakaszok közötti közúti és gyalogos, kerékpáros kapcsolatok javításával;

- **10. Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése** cél elérését segíti a látványérzékeny Duna-parti terület védelme, a többrétű védettséggel érintett belső területek értékmegőrzése, a változással érintett Soroksári út térségében a fővárosi jelentőséggel is bíró városkép kialakítása, valamint a József Attila-lakótelep rehabilitációja;
- **11. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei** cél eléréséhez a kerület elsődleges kötöttpályás közösségi közlekedési infrastruktúra fejlesztést igénylő céltérséggel érintett jellemzően a Duna-part és a Soroksári út mentén, míg a Könyves Kálmán körútig a belső térsége komplex rehabilitációt igényel, valamint meghatározó másodlagos fejlesztési területei a vasútvonalak és a Ferencvárosi pályaudvar környezetében;
- **12. Korszerű megfizethető lakhatás** cél eléréséhez a kerület a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág mentén nagyvárosias fejlesztési céltérséggel, a belső területek rehabilitációjával és minőségi fejlesztésével, valamint a kerületben lévő lakótelepek rehabilitációja révén járulhat hozzá.

A Stratégiában meghatározott mindegyik **középtávú cél** alatt olyan céladatok kerültek megfogalmazásra, melyek Ferencváros fejlesztési szándékait is közvetett vagy közvetlen módon pozitívan támogatják. A Stratégia hat középtávú céljának megvalósítását három elsődleges beavatkozási terület szolgálja, amelyek a következők:

- Élhető belváros középtávú beavatkozási terület
- Kék-zöld hálózat középtávú beavatkozási terület
- Fókuszban a barnamezős területek középtávú beavatkozási terület

A fenti beavatkozási területek közül Ferencvárost az Élhető belváros (a Könyves Kálmán körúttól északra fekvő területek által) a **Kék-zöld hálózat** (a Soroksári-Duna miatt), valamint a **Fókuszban a barnamezős területek** (a Könyves Kálmán körúttól délre a Ferencvárosi pályaudvar és a Soroksári út menti Déli városkapu fejlesztési területe révén) középtávú beavatkozási területek érintik.

Az FTFT **3. Cselekvési programjában** a Fővárosi Önkormányzat rögzíti a fejlesztési akcióterületeket, és javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a célrendszer megvalósítását célzó fejlesztési céladatokra. Ferencváros esetében jellegük szerint 3 típusú, időtáv szerint közép- és hosszú távban egyaránt kerültek kijelölésre fejlesztési akcióterületek:

A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület:

- IX/1– Volt Nagyvásártelep (hosszú táv)
- IX/2– Soroksári út és Külső Mester utca közötti fejlesztési területek (középtáv)
- IX-X/1 – Népliget vasútállomás és környéke (középtáv)

Egészségügyi intézményhálózat fejlesztését támogató akcióterület:

- IX/3– Dél-Pesti Centrumkórház (középtáv)

A differenciált központrendszer megvalósulását elősegítő akcióterület:

- IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont (hosszú táv)

IX/1– Volt Nagyvásártelep

<table>
<tr><td rowspan="3">  </td><td>104,45 hektár</td><td>Hosszú táv</td></tr>
<tr><td>5,28 ha Szennyvízkezelés terület (K-Sz), 6,87 ha Közpark Közkert (Zk),
7,17 ha közúti közlekedési területeket (KÖu), 0,7 ha Egyéb, kötöttpályás közlekedési terület (KÖe-K),
47,54 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1),
36,28 ha Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3), melyekből min. 6,1 ha Közpark Közkert (Zk)</td><td rowspan="2">Duna menti zóna</td></tr>
<tr><td>Jelentős része barnamezős, kisebb része műemléki terület;
A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület</td></tr>
<tr><td colspan="3">A Könyves Kálmán körút déli részén, a Soroksári út és Duna között elhelyezkedő terület alulhasznosított. A terület környezetében találhatók további akcióterületek is Csepelen, valamint a Soroksári út túlsó oldalán. A területet délről közvetlenül érinti a kialakítás előtt álló Gubacsidűlő mellékközpont is. A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható a Magyar Állam beruházásaként zajló Déli körvasút bővítésének befejezése Danubius megállóhellyel. Hosszú távon, a terület középső részét érintően tervezett a Ráckevei (Soroksári)-Dunát (továbbiakban: RSD) keresztező Galvani híd, a terület déli határán a Csepel-Albertfalva alagút, a keleti határán a H5, H6 és H7 HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötése, amelyekkel összhangban lehet a területet beépíteni. Jelentősebb méretű közműlétesítmény a területen a Ferencvárosi Szivattyútelep és a Dél-pesti ipari vízműtelep.

A 150. sz. Budapest-Kelebia vasútvonal Ferencvárosi rendezőpályaudvaron történő átvezetése lehetővé tenné a Duna-parti nyomvonal felszámolását és a terület zárvány jellegének a megszüntetését, a fejlesztést a területrendezési tervek tartalmazzák ugyan, a megvalósításuk azonban kétséges. Az akcióterületen építhető volumen 50%-át meghaladó részének – annak környezeti terhelése miatt – beépítéséhez szükséges a terület keleti határán lévő H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, a teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően, valamint a Duna-part közelségére alapozva kell kialakítani.
A terület a fejlesztése során úgy alakítandó ki, hogy ahhoz a XXI/1 számú akcióterület is kapcsolódhasson. A két terület egymást kiegészítő, egymással kooperáló fejlesztése és a két városi szövet összekötése javasolt. A Volt Nagyvásártelep északi szakasza egyúttal a kapcsolatot is biztosítja majd a Belváros és Csepel között.
Feladat a helyi lakosság igényeinek kiszolgálása, a különféle funkciók lakóhelytől, illetve közlekedési eszköz megállóitól való gyaloglási távolságban való elérhetőségének biztosítása a kiegyensúlyozott, kompakt városszerkezet kialakítása érdekében.
A területen olyan vegyesség meghatározása és kialakítása szükséges, amelyben a rendeltetések kiegészítik egymást, az elsődleges célközönség – Diákváros esetén: diákok – igényeit szem előtt tartva. A terület északi és keleti részén főként vegyes, míg a Duna felöli részén főként lakó rendeltetés alakítandó ki. A területen az alapellátó rendeltetések elhelyezése biztosítandó.
A Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületen maximum 150 lakás/ha lakás sűrűség alakítható ki, melybe a diákszállások nem számítandók bele, illetve a hektár adat a teljes általános használat szerinti területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Ezen felül, a területen minimum 100 kollégiumi szoba/ha alakítandó ki, a Diákváros 12 000-es férőhelyének biztosítása érdekében.
A beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében.
A városképi megjelenés szempontjából kiemelten hangsúlyos a megengedett magasház kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása, az építészeti kialakításnál figyelembe kell venni a madárvédelmi szempontokat.
A meglévő védett épületeket az építészeti együttes részeként meg kell tartani. A védettség alatt nem álló, jó állapotú építészeti elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, azok megtartása a szükséges minimum elve (Méptv. 5. §) alapján elvárt.
A meglévő karakteres ipari épületek funkcióváltó átalakítása és az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség a beépítés tervezésekor.
Markánsabb, zártabb térfalalkotó elemek kialakításával kell biztosítani a tengelyek hangsúlyosságát, illetve a belső terek intimitását.
A területtel közvetlenül határos nyugaton a Duna, valamint a Ráckevei Duna-ág, amelyek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó részei és Natura 2000 területek. Ezért a fejlesztéseket körültekintően
</td></tr>
</table>

kell megvalósítani, hogy a természeti értékek, élőhelyek, ökológiai kapcsolatok ne sérüljenek. A Duna érintettsége miatt a folyóra szerveződő terek alakítandók ki, valamint annak elérhetősége és a köz számára való megnyitása biztosítandó.

- A térségben egy összefüggő parkrendszer alakítandó ki, kapcsolódva a Pesti Rakparthoz, az Atlétikai Stadionhoz és Csepelhez.
- A gyalogos kapcsolatok folytonossága érdekében közterületek kialakításával kell biztosítani a város és vízpart jobb kapcsolatát.
- Amennyiben intézményi vegyes (Vi-1) területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szintterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 20% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- Nagyvárosias lakóterületen (Ln-3) lakóépület elhelyezése esetén 35% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolságát, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatását a terület beépítése során figyelembe kell venni.
- A fejlesztések feltétele a talajszennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése.

Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció és közreműködés a Galvani RSD híd és csatlakozó úthálózatának építésében; - Diákvároshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésben való kooperáció
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

IX/2– Soroksári út és Külső Mester utca közötti fejlesztési területek



64,6 hektár	Középtáv
58,7 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területbe (**Vi-1**), ebből min. **1,1 ha** Közpark, közkert (**Zk**); **1,46 ha** kétszintű, Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület és Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (**K-Közl-É/Vi-1**) és **4,45 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	Átmeneti zóna
Jelentős része barnamezős terület, kisebb része műemléki terület; A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület. A 38161 helyrajzi számú telkeket a 619/2021. (XI.8.) Korm. rendelet rozsdaövezeti akcióterületnek jelölte ki.	

A Könyves Kálmán körút déli részén, a Soroksári út és Külső-mester utca között elhelyezkedő terület alulhasznosított. A terület környezetében található, a tervezett *Diákváros*, mely szintén akcióterület.
A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható a Magyar Állam beruházásaként zajló Déli körvasút bővítésének befejezése Danubius megállóhellyel. Hosszú távon valósul meg az RSD-t keresztező Galvani híd, a terület nyugati határán a H5, H6 és H7 HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötése, amelyekkel összhangban kell a területet beépíteni.

- Az akcióterület 50%-ot meghaladó részének beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
- Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani.
- Az Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területen olyan vegyesség meghatározása és kialakítása szükséges, amelyben a rendeltetések kiegészítik egymást, de maximum 120 lakás/ha lakás sűrűség alakítható ki, ahol a hektár adat a teljes általános használat szerinti területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Előny a Duna, valamint a körút érintettsége is, így számos olyan funkció helyezhető el ide, mely a két közlekedési kapcsolatra alapozhat (pl.: irodai, K+F-i, szállás, konferencia). A terület nyugati részén környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetéseket is megengedhet a kerületi szabályozás.
- A városképi megjelenés szempontjából kiemelten hangsúlyos a megengedett magasház kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása, az építészeti kialakításnál figyelembe kell venni a madárvédelmi szempontokat.

‣ A meglévő védett épületeket az építészeti együttes részeként meg kell tartani. A meglévő karakteres ipari épületek funkcióváltó átalakítása és az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség a beépítés tervezésekor. ‣ Az identitásmegőrzés alapvető elvárás a területen. A védettség alatt nem álló, jó állapotú elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, a szükséges minimum elve (Méptv. 5. §) alapján. ‣ Az akcióterület építési telkeire vonatkozóan a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek elhelyezését a 3.4.1 Általános céladatok fejezet Személygépjármű elhelyezés pontjában foglaltak figyelembevételével kell teljesíteni. ‣ Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolságát, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatását a terület beépítése során figyelembe kell venni. A fejlesztések feltétele a talajszennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. A fejlesztésben korlátozó tényező, hogy felső küszöbértékű veszélyes üzem külső védőzónájával érintett.	
Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció; - épített örökség hasznosításának elősegítése - Galvani RSD híd és csatlakozó úthálózatának építésében való közreműködés és koordinálás
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

IX/3– Dél-Pesti Centrumkórház



32,5 hektár	Középtáv
5,79 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területbe (**Vi-1**), **2,97 ha ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület és nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület vegyesen alkalmazható területhasználat (**Vi-2/Ln-3**) és **23,76 ha** Különleges, Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (**K-Eü**) terület	Átmeneti zóna
Egészségügyi intézményhálózat fejlesztését támogató akcióterület	

A Nagyvárad térnél található terület, melyet a Haller utca – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút, valamint a Fehér Holló utca és Lenkey utcák határolnak. A terület jelentős részén a Dél-Pesti Centrumkórház működik. A Vágóhíd utca déli részén kerületi önkormányzati tulajdonú, lakóterületek találhatók. A terület K-Eü-be sorolt része a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelet 2. mellékletének 7. pontja szerint kiemelt beruházásokkal érintett terület. Az akcióterület környezetében nem tervezett a fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztése. A közösségi közlekedést az M3 metróvonal határozza meg, amelynek Nagyvárad tér és Népliget megállói kedvező közlekedési feltételeket biztosítanak a területet beépítéséhez.

- ‣ A terület jó elhelyezkedésű, közlekedési kapcsolata megfelelően biztosított. Az új városi szövetelemet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani.
- ‣ A budapesti egészségügyi hálózat fontos részét képezheti, ezért a konstruktív együttműködés fontos mind az állami, mind a fővárosi, kerületi és a beruházói oldalról egyaránt.
- ‣ A meglévő, értékes, identitásalkotó, jó állapotú épületek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján.
- ‣ A fejlesztés során a területen jelenlévő értékes idős faállomány védelme biztosítandó.
- ‣ Amennyiben az Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület és nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület vegyesen alkalmazható területhasználat (Vi-2/Ln-3) területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szintterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- ‣ Jelentős környezetterhelést eredményez a Könyves Kálmán körút forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése.

Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció, kooperáció
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

IX-X/1 – Népliget vasútállomás és környéke

	A: 18,52 hektár	Középtáv
	B: 17,88 hektár	
	A: **17,97 ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület (**Vi-2**), ebből min. **0,7 ha** Közpark, közkert (**Zk**); **0,55 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	Átmeneti zóna
	B: **17,41 ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület (**Vi-2**); 0,46 ha közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	
	Jelentős része barnamezős terület; A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület	

Az akcióterület „A” jelű területrésze a IX. kerületi József Attila-lakótelep szomszédságában, „B” jelű területrésze pedig a X. kerületi Gyárdűlő városrészben fekszik, a Déli körvasút – Fertő utca – Bihari út – Ceglédi út – Ecseri út – Gyáli út (M5) felüljáró által határol területen. Az Üllői úttól északra lévő, „B” jelű terület nagyobb részben alulhasznosított terület jelenlegi karakterét, jellemzően gazdasági funkciók és azok telephelyei (pl. Budapest Közút Zrt. közúti szolgáltatási igazgatósága) határozzák meg, kiegészülve néhány lakóépülettel, kereskedelmi egységgel és intézményekkel. Az Üllői úttól délre lévő „A” jelű terület nagyrészén az egykori Katonai Műszaki Főiskola sporttelepe működött, melynek felszámolásakor az épületek elbontása mellett, a sport funkció is megszűnt, a terület jelenleg használaton kívüli. A terület Ecseri út és Üllői út felőli része beépített: egyházi (Szent Kereszt Plébánia, mely helyi védettség alatt áll) és oktatási intézményi épületekkel (ELTE Bárczi Gusztáv Gyógypedagógiai Kar, Gundel Károly Vendéglátóipari Technikum), valamint vendéglátó egységgel és üzemanyagtöltő állomással.
Az akcióterület szomszédságában találhatók lakótelepek, gazdasági funkciójú területek, illetve a Népliget, mely utóbbitól a Déli körvasút választja el. A közösségi közlekedést az M3 metróvonal határozza meg, amelynek Ecseri út nevű megállója kedvező közlekedési feltételeket biztosít az Üllői út menti terület beépítéséhez. A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható a Magyar Állam beruházásaként zajló Déli körvasút bővítésének befejezése új Népliget megállóhellyel, amely jelentős új átszálló kapcsolatot teremt a városi közlekedési rendszerrel.

- A terület a fejlesztése során úgy alakítandó ki, hogy ahhoz a X/1 számú akcióterület (Népliget) is kapcsolódhasson. Az akcióterület „A” és „B” jelű területéről is biztosítani kell a kényelmes, akadálymentesített gyalogos elérhetőségét a Népligetnek, a két területrészen egymással kapcsolatban lévő, egymást kiegészítő fejlesztések megvalósítása javasolt.
- Az „A” és „B” jelű területen külön-külön az általános funkcionális használat szerinti szintterület 50%-át meghaladó beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges Népliget vasútállomás megléte. Népliget vasútállomás közvetlen gyalogos kapcsolattal kell, hogy rendelkezzen a Népligettel és az akcióterület Üllői út két oldalán fekvő „A” és „B” jelű területeivel.
- A „B” jelű területen az Üllői út – Ecseri út csomópont és a Népliget vasútállomás északkeleti peronfeljárata között közvetlen nyomvonalú, gyalogos sétányt kell kialakítani, amely a vasúti töltést átszelő aluljáró révén egyben a Népliget megközelítését is szolgálja.
- A kompakt város követelményrendszerének érvényesítése érdekében törekedni kell a funkcionális vegyesség biztosítására, a lakó- és intézményi-irodai rendeltetés egyensúlyára. A zajkonfliktussal nem érintett Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű területen 100-150 lakás/hektár lakás sűrűség alakítható ki, nagyvárosias lakóterületi karakterrel kialakítva.
- A beépítés súlypontját a közösségi közlekedési létesítmények közelében szükséges biztosítani az „A” és „B” jelű területrészen egyaránt. A „B” jelű területrészen az általános funkcionális használat szerinti szintterület volumenének legalább 60%-át a metró- és vasútállomás legközelebbi bejáratától számított 300 méteres gyalogos távolságon belül szükséges elhelyezni.
- Az alapfokú ellátás intézményi feltételeinek biztosítását és kereteit már a tervezés idején figyelembe kell venni. Ahhoz, hogy a szükséges alapellátás (bölcsődei, óvodai és általános iskolai) a felmerülő többlet igénynek megfelelően biztosított legyen, meg kell felelni a kompakt város követelményrendszerének és a vegyes funkcióösszetétel biztosításának feltételrendszerének (pl. vegyes funkciómix, sokszínű szolgáltatási rendszer helyben/ gyaloglási távolságban – 15 perc – történő elérése, kiegyensúlyozott és tagolt városszerkezet, környezettel harmonizáló használat és beépítés, hatékony infrastruktúra-hálózat).
- Jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségét meghatározza a terület szomszédságában meglévő és várhatóan megmaradó gazdasági és vasúti rendeltetések jelenléte, ezért a területen belüli rendeltetéseket a szomszédság esetleges zavaró hatásaira tekintettel kell kialakítani.

- A meglévő védett épület mellett a védettség alatt nem álló, jó állapotú építészeti elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, azok megtartása a szükséges minimum elve (Méptv. 5. §) alapján elvárt. Az építészeti koncepció kialakítása során az értékes épületek helyreállítására és azok városépítészeti hangsúlyozására kell törekedni.
- A helyi adottságok figyelembevételével intézményi vegyes (Vi-2) területen lakórendeltetés elhelyezése esetén 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- Jelentős környezetterhelést eredményez az Üllői út, a Gyáli út és a Déli körvasút, amelyre figyelemmel kell lenni a terület fejlesztése során (zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése). A vasútvonal védőtávolságát, valamint a metróvonal védelmi zónáját a terület beépítése során figyelembe kell venni.
- A terület a korábbi használatokból adódóan részben potenciálisan talajszennyezett, a fejlesztések feltétele a szennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése.
- A területhasznosítást korlátozó 120 kV-os szabadvezetékes főelosztóhálózati nyomvonal földkábelbe átépíthető, illetve a területen áthaladó nagy átmérőjű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák kiválthatók, áthelyezhetők, azonban ezek a város energiaellátását, illetve szennyvízelvezetését nem akadályozhatják.

Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Közreműködés és koordináció a Déli körvasút fejlesztésében, valamint Népliget vasútállomás megvalósításában
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapest Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont



A: 7,0 hektár B: 23,25 hektár	Hosszú táv
A: **4,18 ha** Mellékközpont területe (**Vt-M**), **1,78 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**), **0,43 ha** Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (**K-Rek**) és **0,55 ha** Folyóvizek medre és partja (**Vf**)	Duna menti zóna
B: **12,49 ha** Mellékközpont területe (**Vt-M**), **0,3 ha** Közpark Közkert (**Zk**), **5,1 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**), **5,75 ha** Egyéb, kötöttpályás közlekedési terület (**KÖe-K**)	
Barnamezős terület, tervezett mellékközpont; Differenciált központrendszer megvalósulását elősegítő akcióterület A 38086/1 és 170009 helyrajzi számú telkeket (IX. és XX. Kerületek) a 619/2021. (XI.8.) Korm. rendelet rozsdaövezeti akcióterületnek jelölte ki.	

Dél-Pest térségében tervezett mellékközpont. Ahhoz, hogy a területegység betölthesse mellékközponti szerepkörét, a teljesen kialakulatlan terület új városépítészeti kialakítást, jelentős funkcióbővítést, és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztését igényli. Az akcióterületet érinti a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által üzemeltetett Pesterzsébeti Strandfürdő (karsztkút) vízbázis hidrogeológiai A és B védőidoma.

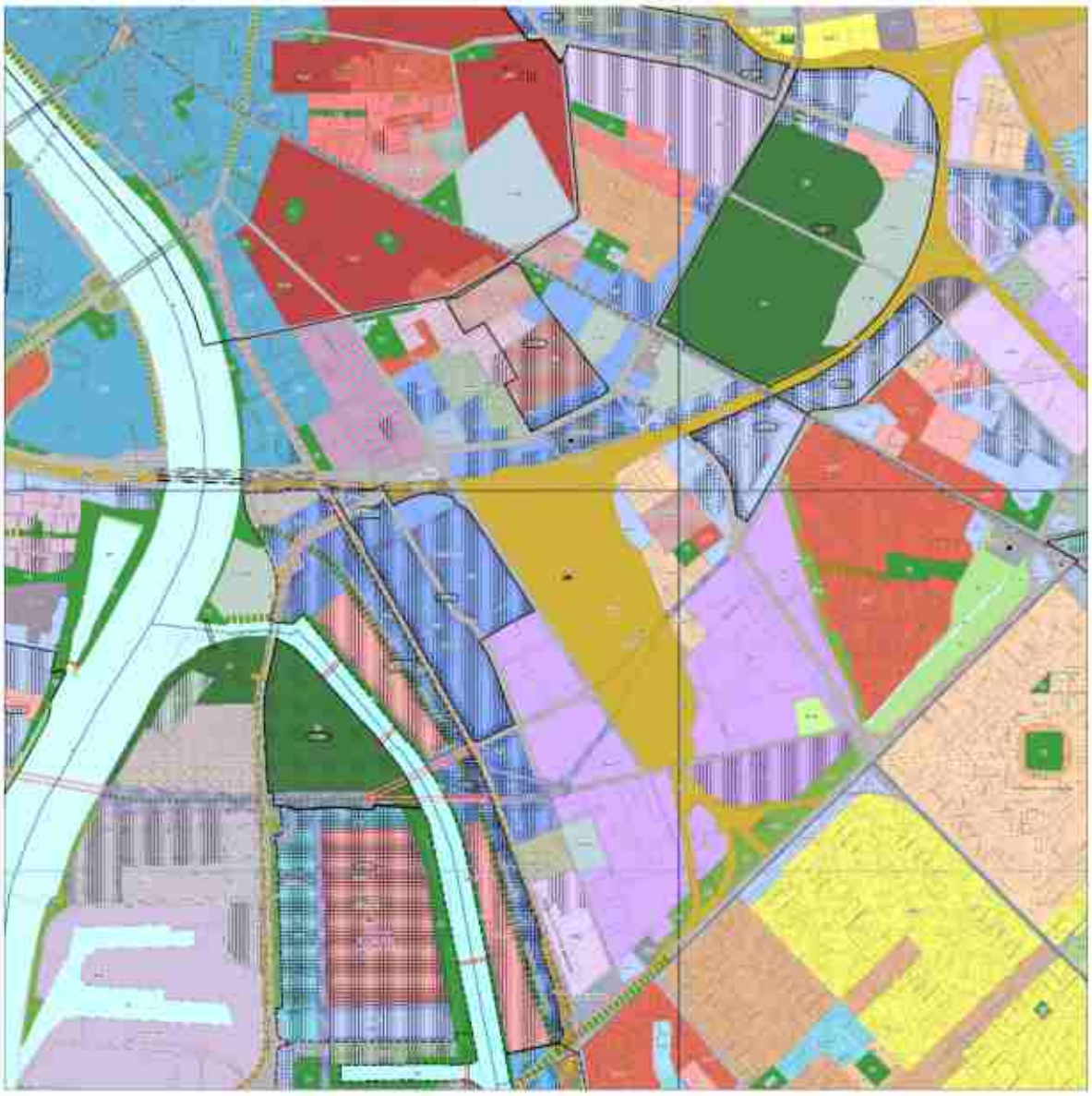
- A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható az akcióterület mindkét részét érintően a Magyar Állam beruházásában a csepeli Szabadkikötő vasútiforgalma számára egy új RSD (Gubacsi) híd építése, valamint hosszú távon a XX.-XXI. kerületek közötti közvetlen villamos kapcsolat létrehozása a meglévő Gubacsi hídon keresztül, amelyekkel összhangban lehet a területet beépíteni.
- Továbbá hosszú távon az akcióterület „B” jelű részén tervezett az RSD-t keresztező Csepel-Albertfalva alagút és a H5, H6 és H7 HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötése, amelyeket szintén figyelembe kell venni a terület beépítése során. A beépítéséhez szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása.
- Kiváló településszerkezeti elhelyezkedésével a Csepel-Albertfalva alagút kiépítése után létrejövő új körúti kapcsolaton kívül az Észak-déli regionális gyorsvasút és villamosvonal találkozásával, vízpartiságával, ezáltal a belvárosi közelséggel úgy kell kialakítani, hogy városszerkezeti szempontból ellenpólusa legyen a XIII. kerületi Göncz Árpád városközpontnak.
- Kijelölt mellékközpontként a terület fejlesztése során cél, hogy a kötöttpályás és nagykapacitású közlekedési hálózati kapcsolatokkal a szomszédos városrészek, illetve az agglomeráció csatlakozó településeinek

központirányú forgalmát felfogja és magas színvonalú funkcionális kínálatával, új minőségű, intenzíven használt közösségi hely legyen, ezáltal a főközponti területet is tehermentesítse, az utazási kényszert csökkentse. A funkciómix rögzítésekor az akcióterület „B" jelű részén a Mellékközpont területen minimum 20 lakás/ha és maximum 200 lakás/ha lakás sűrűséget, az „A" jelű részén a Mellékközpont területen minimum 20 lakás/ha lakás és legfeljebb 150 lakás/ha lakás sűrűséget kell biztosítani, ahol a hektár adat a teljes általános használat szerinti területekre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). › Funkcionális összetételének tervezése során összhangot kell teremteni a területhasznosítás és a területek kiszolgálását biztosító különböző (humán és műszaki) infrastruktúrák között, törekedni kell a helyben elérhető magas szintű ellátás és szolgáltatások kialakítására, a funkció sokféleség biztosítására. Cél, hogy a kitűzött városszerkezeti szerephez illeszkedve, kiegyensúlyozott megoszlásban helyben álljanak rendelkezésre az ellátó funkciók, amelyeknek a kapacitása és minősége legyen összhangban a fejlesztés után várható használói összetétellel. › Biztosítani kell a központrendszer, illetve a nagy kapacitású közösségi közlekedési hálózatokon lévő megállóhelyek megfelelő megközelíthetőségét a helyi kapcsolati hiányok megszüntetésével, akadálymentesítéssel, továbbá a kerékpáros és közösségi közlekedés közötti módváltást támogató eszközökkel. › Lakódomináns területegység kialakítása esetén a beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében. › A jelentősen alulhasznosított területen kiváló alkalom nyílik egy új, önálló központ városépítészeti kialakítására, amely a Duna-ág környezeti tényezőjét figyelembe vevő új építészeti minőséget jelentő városi együttes és központi terek kialakítására nyújt lehetőséget. › Markáns építészeti kialakítást igényel, a kompozíció kialakítása során a hídfőtérség illeszkedő városépítészeti hangsúlyozására kell törekedni, a vízpart mindkét oldalán az illeszkedő, egységes képet nyújtó új együttes elhelyezésével. › Az átalakuló területen a városszövet kontextusába illeszkedő kortárs beavatkozásoknak kell teret biztosítani, a megfelelő szomszédság kialakítása érdekében reagálni és illeszkedni szükséges a beállt és csatlakozó területek adottságaira. A terület pozíciójából adódóan városképi szempontból kiemelt jelentőséggel bír, ahol hangsúlyos a megengedett magasházak kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása. Új magassági pontok kialakításakor figyelembe kell venni a meglévő horizontális elemekkel való városképi látvány feltárulását, figyelembe véve a karakteres és értékes ipartörténeti építményeket, kéményeket, a vízpartokról, hidakról és környező főutakról feltáruló látványoknak harmonikus együttesekként kell megjelenniük a városképben. › A Ráckevei (Soroksári)-Duna (RSD) menti sétány kialakítása, valamint zöldfelületek kialakítása szükséges a Fejlesztési tervlapon kijelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat mentén, biztosítva a partra való lejutást is. › Tekintettel kell lenni az RSD Natura 2000 területi besorolására, biztosítani kell az itt fellelhető értékes élőhelyek, ökológiai kapcsolatok fennmaradását. › A helyi adottságok figyelembevételével a Mellékközpont területen (Vt-M) lakóépület elhelyezése esetén 25% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken. › A terület a korábbi használatokból adódóan részben potenciálisan talajszennyezett, a fejlesztések feltétele a szennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolsága, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatása befolyásolja a helyi úthálózat és az építési hely kijelölését, amelyet a terület beépítése során figyelembe kell venni.	
Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Közreműködés és koordinálás a Körvasút menti körút és a Csepel-Albertfalva RSD alagút építésében - Gubacsi hídon és csatlakozó úthálózatán villamos közlekedés kialakítása
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

(Forrás: FTFT)

Az FTFT **4. Fejlesztési tervlapja** *„– a településrendezési terv megalapozásához, a főváros teljes közigazgatási területére – az általános használat szerinti területek figyelembevételével, meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten 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.



17. ábra: FTFT – 1. Területfelhasználás (részlet)

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelmények alapján a Fejlesztési tervlap a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre meghatározza

- az általános használat szerinti területek figyelembevételével a stratégia és a cselekvési program,
- kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét,
- a stratégia és a cselekvési program elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,

- a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább
- általános használat szerinti lehatárolását,
- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A Fejlesztési tervlap több ágazati/szakági tervlap sorozatából áll össze, melyek a következők:

- 1. Területfelhasználás
- 2. Közlekedési infrastruktúra
- 3. Beépítési magasság
- 4. Örökségvédelem
- 5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem
- 6. Környezet- és katasztrófavédelem
- 7. Védelmi, korlátozási területek

A kerületi településterv készítésének szempontjából a tervlapok közül– nem elvitatva a többi tervlap fontosságát – a legfajsúlyosabb az 1. Területfelhasználás, amely térbelileg meghatározza a területhasználat általános jellegét, továbbá tartalmazza a fejlesztési akcióterületek térképi megjelenítését, azonosíthatóságának jelzését a sorszámmal és az időtávok jelölésével.

Kerületi településfejlesztési dokumentumok

Ferencváros Településfejlesztési koncepciója a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” című projekt keretében készült 2015 augusztusában.

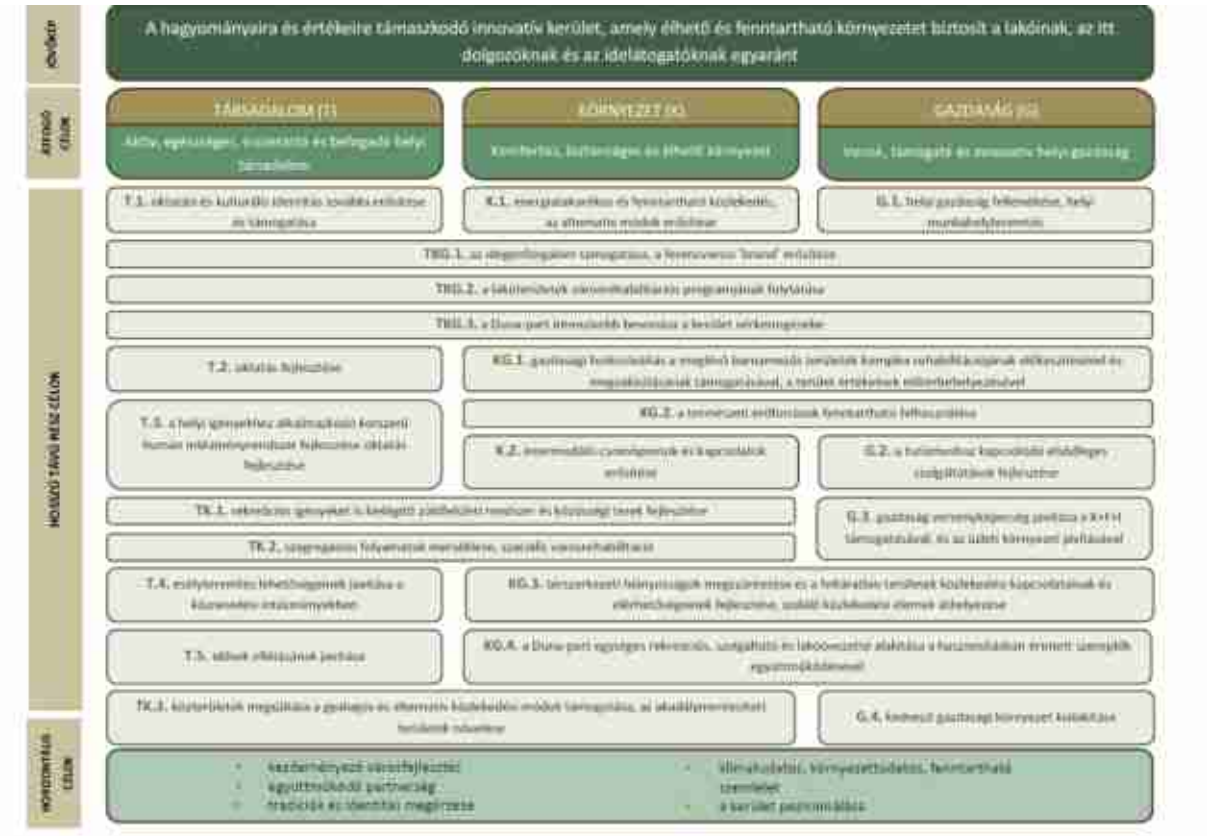
Ferencváros jövőképe hat általános alapelvre, mint alappillérre építkezik. A kompakt és élhető város megteremtésével, a tudásipar, innováció, kutatás helyszínek változatos területkínálatával, a szabadidő eltöltés, pihenés, rekreáció feltételeinek és lehetőségeinek biztosításával és a Dunai kapcsolat differenciált fejlesztésével kívánja erősíteni egyrészt az önálló, kerületi identitást, másrészt fővárosi, regionális szerepkörének megerősítését.

Hosszú távú részcéljai három fő átfogó cél **(társadalom, gazdaság, környezet)** szerint csoportosítottak. Ferencváros egyik célja, hogy **aktív, egészséges, összetartó és befogadó helyi társadalmat** alakítson ki. Ennek része ***a helyi igényekhez alkalmazkodó korszerű humán intézményrendszer fejlesztése (T.3),*** a lakosság életminőségének javítása és a szegregáció csökkentése a hátrányos helyzetű csoportok integrációja. Utóbbi a ***szociális városrehabilitáció (TK.2.)*** összehangolt beavatkozások támogatását is igényli. A kerület támogatja a civil kezdeményezéseket, a közösségi terek bővítését és a kulturális, szabadidős programok sokszínűségét. Kiemelt célja a helyi identitás erősítése, a generációk közti párbeszéd elősegítése, valamint a lelki és testi egészség feltételeinek megteremtése a kerületi infrastruktúrán keresztül.

Ferencváros környezeti célja egy **komfortos, biztonságos és élhető városi környezet kialakítása**, amely támogatja a lakók jóllétét és hozzájárul a kerület fenntarthatóságához. Ennek része az ***energiatakarékos és fenntartható közlekedés, az alternatív módok erősítése (K.1.)*** és az ***intermodális csomópontok és közlekedési kapcsolatok megerősítése (K.2.)***. A közlekedési infrastruktúra tudatos, fenntarthatósági szempontokat figyelembe vevő fejlesztése, a közterületek élhetőségének javítása, valamint forgalomcsillapított és balesetmentes úthálózat létrehozása. Ennek érdekében a kerület az utazási láncok logikus kialakítását, biztonságát és komfortosságát javítja, támogatva a korszerű és biztonságos átszálló pontok kiépítését, P+R rendszerek kialakítását. Átfogó cél a városi és elővárosi közlekedés integrálása, valamint a gépjárműforgalom csökkentése. A közlekedés mellett kiemelt

figyelmet fordítanak ***a rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi rendszer és közösségi terek fejlesztésére (TK.1.)***, valamint a használaton kívüli területek – például a Duna-part és az RSD menti sáv – rekreációs és vegyes városias célú hasznosítására ***(KG.3.)***.

Gazdasági célja, hogy **vonzó, támogató és innovatív helyi gazdaságot** hozzon létre egy erős és diverzifikált helyi gazdaság megteremtésével, amely képes alkalmazkodni a változó piaci viszonyokhoz, új ágazatok és vállalkozások bevonzásával, valamint a barnamezős területek hasznosításával növeli a foglalkoztatást. A kerület törekszik a ***turizmushoz kapcsolódó elsődleges szolgáltatások fejlesztésére (G.2.)*** is, különös figyelmet fordítva a Duna-part rekreációs célú kihasználására, a kulturális és családbarát programok bővítésére. A ***kutatás-fejlesztés és innováció (K+F+I) támogatásával (G.3.)*** célja egy versenyképes tudásalapú gazdaság létrehozása, amely vonzó környezetet kínál új vállalkozások és felsőoktatási együttműködések számára. Mindezek mellett a kerület egy ***kedvező, vállalkozásbarát gazdasági környezet (G.4)*** kialakítását tűzte ki célul, amely korszerű infrastruktúrával, piaci igényekhez igazodó képzésekkel és gazdasági klaszterek támogatásával ösztönzi a fenntartható fejlődést. A cél összefügg a ***KG.1***. céllal, amely kijelöli Ferencváros gazdasági megújulásának irányát a ***barnamezős, alulhasznosított területek komplex rehabilitációjának*** előkészítésével és támogatásával. A fejlesztési potenciállal bíró, sokszor konfliktusos használatú területek értékeinek kiaknázása az új, innovatív funkciók telepítése mellett a ***térszerkezeti hiányosságok megszüntetésére és a feltáratlan területek közlekedési kapcsolatainak és elérhetőségeinek fejlesztésére, izoláló közlekedési elemek áthelyezésére (KG.2.)*** komplexen irányul.

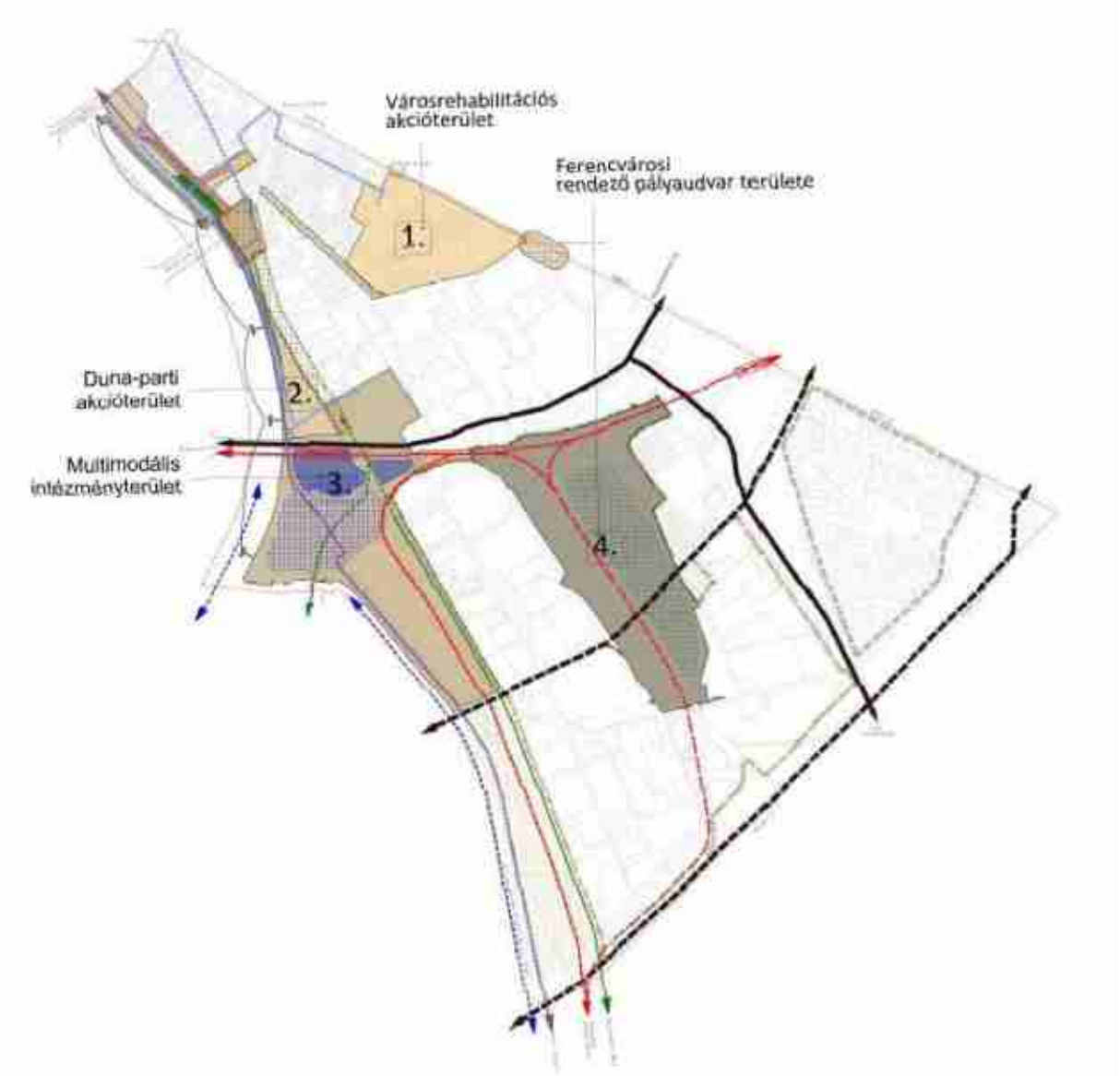


18. ábra: Ferencváros hosszú távú célrendszere

Ferencváros Integrált Településfejlesztési stratégiája a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” című projekt keretében készült 2015 májusában.

A dokumentum a KSH által lehatárolt négy városrészre – Belső-, Középső-, Külső-Ferencvárosra és a József Attila-lakótelepre – városrészi célokat fogalmaz meg. Belső-Ferencváros kulturális, turisztikai és tudásközponttá formálódása, míg Középső-Ferencvárosban a rehabilitáció, közintézmények fejlesztése és a szegregáció oldása a fő irány. Külső-Ferencváros városszerkezetének a Duna felé történő megnyitása, új munkahelyekkel és városkörnyezettel való kialakítása, a József Attila-lakótelepen pedig a zöldterületek és a jó adottságok megőrzése mellett fokozatos megújítás valósulna meg.

A 2014–2020 közötti időszakra Ferencvárosban négy fejlesztési akcióterület került kijelölésre, annak tudatában, hogy a rendelkezésre álló fejlesztési források várhatóan nem lesznek elegendőek mindegyik terület teljes körű megvalósításához.



19. ábra: Az akcióterületek és az akcióterületen kívüli fejlesztések

1. Akcióterület – Ferencvárosi városrehabilitációs akcióterület

A Középső-Ferencváros történeti városrészét lefedő terület, amely a rendszerváltás óta zajló komplex városrehabilitáció egyik fő fókusza. A terület vegyes társadalmi összetételű, az épületállomány jelentős része felújításra szorul, de már számos sikeres beavatkozás történt. A cél több évtizedes városrehabilitációs folyamat folytatása az értékmegőrzés, a társadalmi integráció, a lakhatási körülmények javítása jegyében:

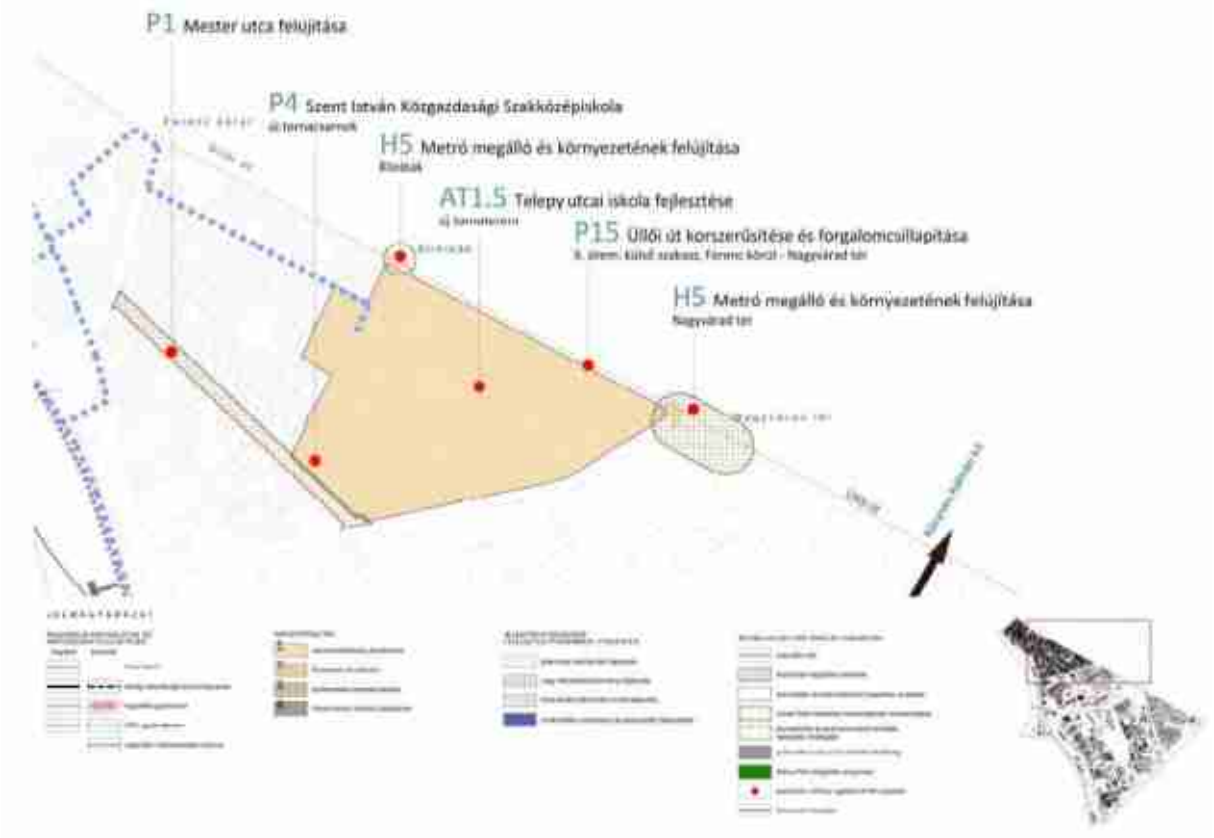
AT1.1 (kulcsprojekt): Városmegújítás folytatása – Az eddigi rehabilitáció eredményeképpen a komfort nélküli lakások aránya a területen 61%-ról 16%-ra csökkent. A fejlesztés I. ütemében a Gát utca 3-5., 20, valamint a Lenhossék u. 7-9. számú épületek komplex megújítására került sor. A projekt célja a II. ütem megvalósulása.

AT1.2: az akcióterületen található önkormányzati bérlakások korszerűsítése, komfortnövelés.

AT1.3: Szociális és közösségi programok megvalósítása a rehabilitáció támogatására.

AT1.4-AT1.6.: Az épített környezet minőségének javítása érdekében a Tűzoltó u., Thaly Kálmán u., Viola u., Vendel u., Balázs Béla u., Lenhossék u., Márton u., funkcionális és esztétikai fejlesztése szükséges. A közterület megújításokkal egyidejűleg a kerékpáros és az akcióterület haránt irányú buszjárattal való fejlesztése is szükséges.

AT1.5: A Telepy utcai iskola bővítése új tornateremmel.



20. ábra: A ferencvárosi városrehabilitáció akcióterülete

2. Akcióterület – Duna-parti akcióterület

A Duna-part menti városrész (Belső- és Középső-Ferencváros) egyik legértékesebb, sok potenciát magában hordozó, város és folyó kapcsolatát befolyásoló fejlesztésére irányul, célja a vízpart közösségi használatának növelése, valamint a turisztikai és rekreációs potenciál kiaknázása a Duna-part kulturális, közösségi és turisztikai hasznosítása, városképi és zöldfelületi fejlesztések és az izoláló közlekedési elemek megszüntetése révén:

AT2.1: A Közraktár utca forgalmának csillapítása és gyalogosbaráttá alakítása.

AT2.2: A Nehru part zöldfelületeinek és közösségi funkcióinak fejlesztése.

AT2.3: Kisebb kialakítása kikötők helyének, szerepének, típusának átgondolásával.

AT2.4: Folyóparti futópálya kiépítése sportolási és szabadidős célokra.

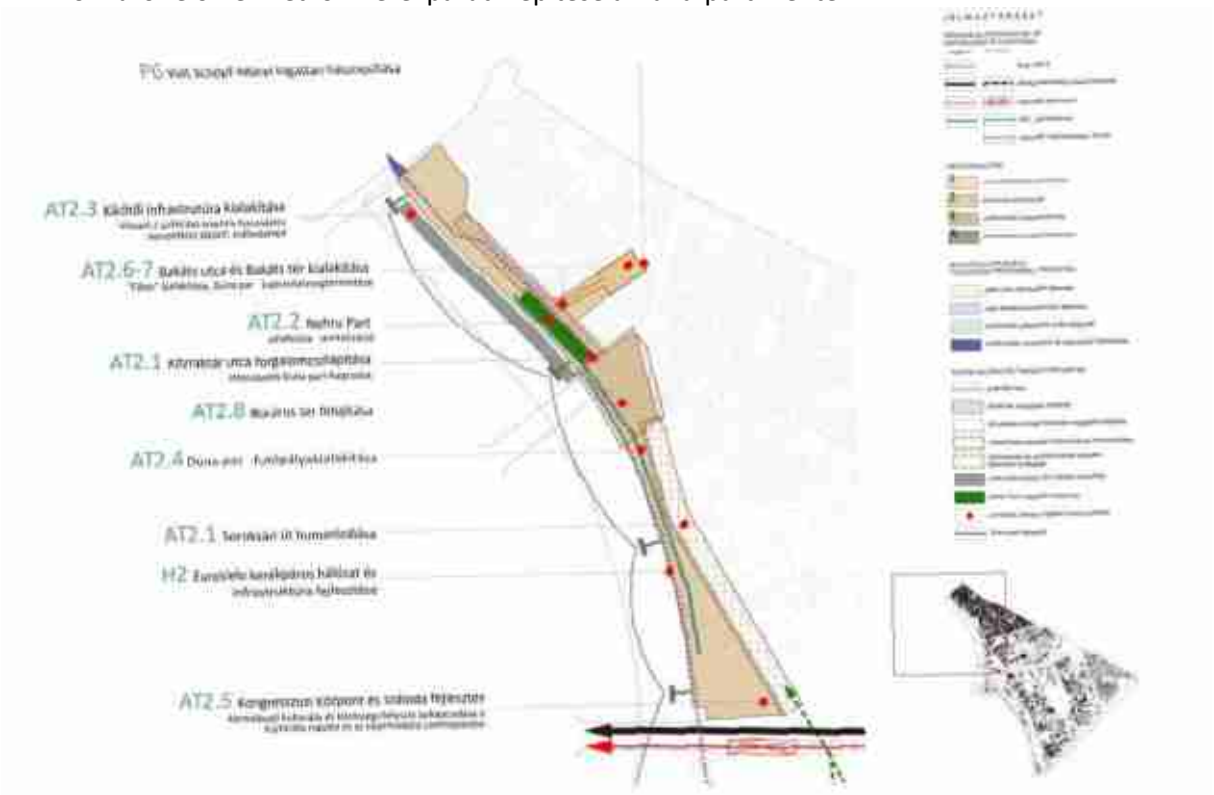
AT2.5: Új, korszerű Kongresszusi Központ építése a fővárosi rendezvénykapacitás növelésére.

AT2.6- AT2.7: A Bakáts tér, mint kerület és igazgatási központ megújítása közösségi és kulturális funkciókkal, mélygarázzsal. A főtér felújításához kapcsolódóan tervezett a Bakáts tér és Duna-part összekötésének, a Bakáts utcának az átalakítása.

AT2.8: A Boráros tér városi térként való újragondolása, közlekedési és zöldfelületi fejlesztésekkel.

AT2.9: A Soroksári út (Boráros tértől a Közvágóhídig) humanizálása, korszerűsítése.

AT2.10: EuroVelo nemzetközi kerékpárút kiépítése a Duna-part mentén.



21. ábra: Duna-parti akcióterület

3. Akcióterület – Multimodális intézményterület

A Rákóczi híd környezetében, az egykori vágóhíd és ipari területek helyén kialakítandó lakó - intézményi és közlekedési akcióterület. Célja Dél-Pest egyik új intézményi és közlekedési központjának létrehozása. A közlekedési infrastruktúra és városi szolgáltatások bővítésével, a Ráckevei-Soroksári-Dunaág menti területen - az intézményi, munkahelyi, lakhatási és rekreációs adottságok – együttes fejlesztésével egy fenntartható új városrész kialakítása tervezett:

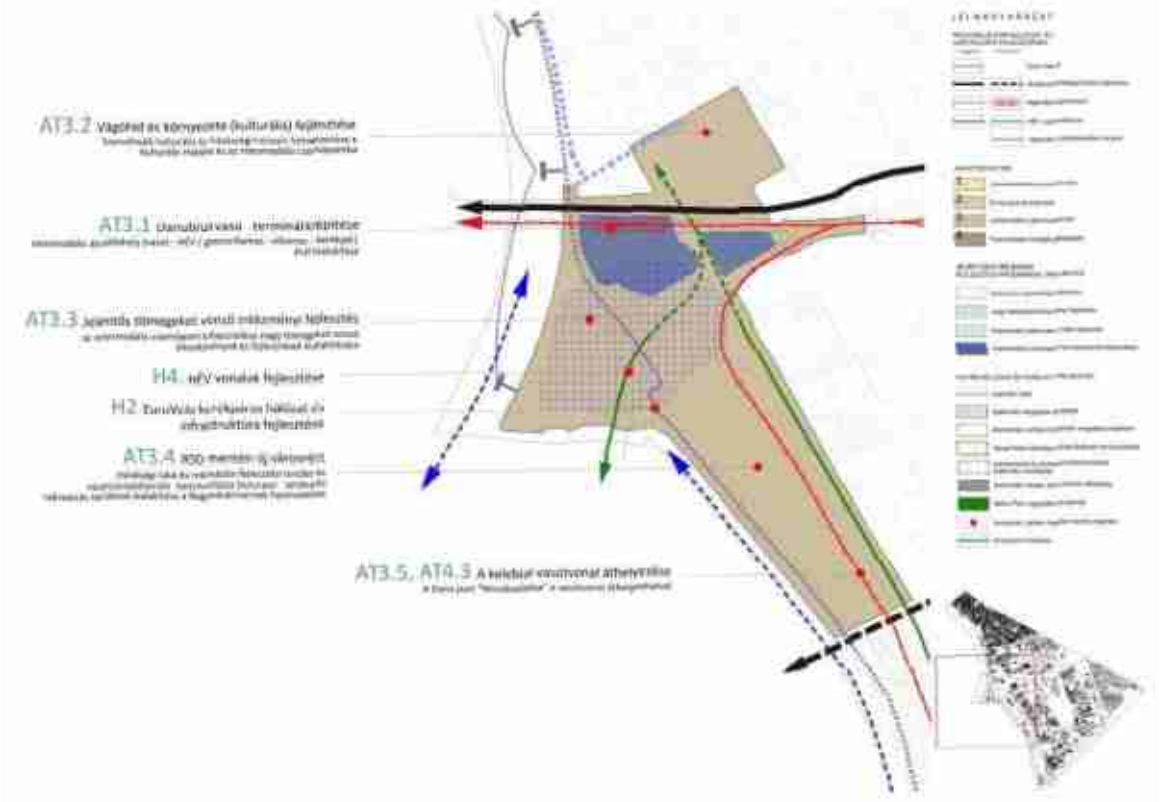
AT3.1 (kulcsprojekt): Danubius terminál – multimodális közlekedési csomópont (vasút, HÉV, villamos, busz, P+R) kialakítása.

AT3.2: A Vágóhíd kulturális és közösségi funkciókkal való újrahasznosítása.

AT3.3: Új intézmények (pl. oktatási, sport-, egészségügyi) létrehozása vagy bővítése.

AT3.4: Új városrész kialakítása az RSD mentén lakó-, kereskedelmi- és szolgáltató funkciókkal.

AT3.5: A kelebiai vasútvonal részbeni áthelyezése a közlekedési integráció elősegítésére.



22. ábra: A multimodális intézményterület akcióterülete

4. Akcióterület – Ferencvárosi rendezőpályaudvar területe

Külső-Ferencváros nagy kiterjedésű, korábban vasúti funkciókat ellátó barnamezős területe, ahol elsődlegesen a területek kármentesítése, és a környezeti kockázatok feltárása a cél. Ezt követően a városszövetbe illesztés új, vegyes funkciók megtelepedését célzó intézkedésekkel korszerű munkahelyek és zöldterületek kialakítása szükséges:

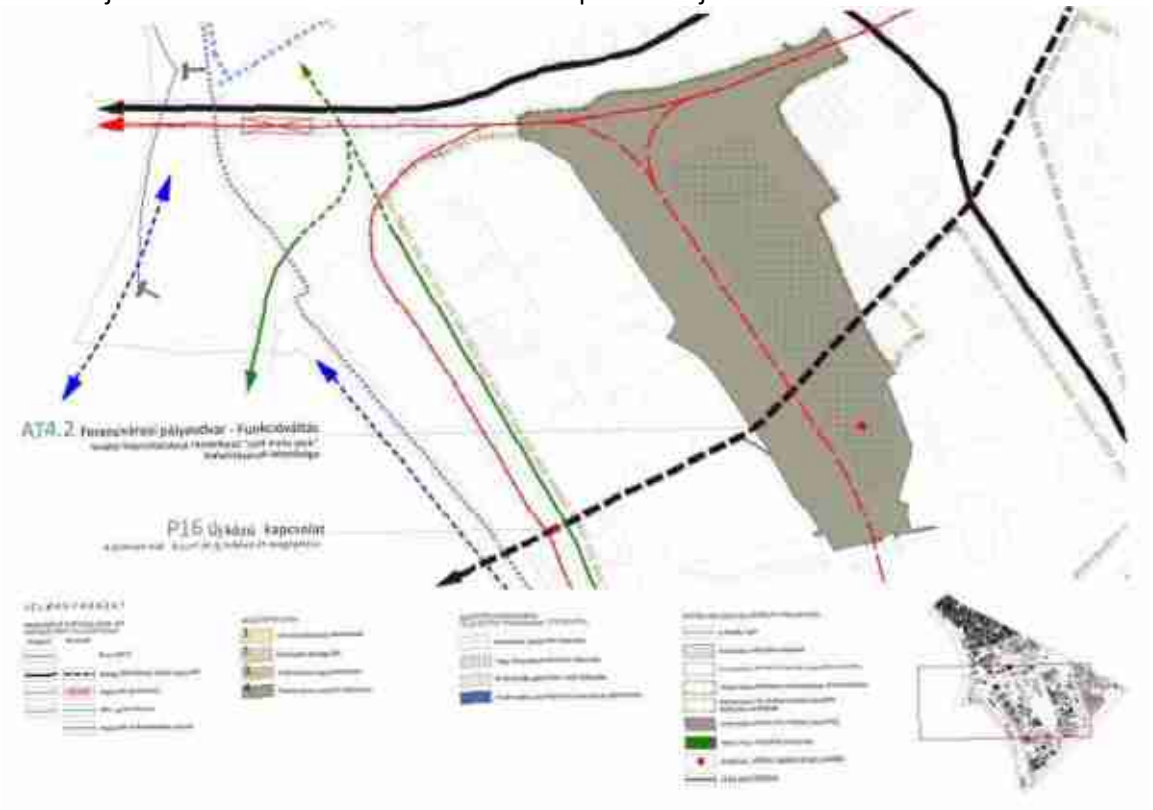
AT4.1: A terület tulajdonviszonyainak rendezése fejlesztések előkészítéséhez.

AT4.2: A terület új funkciókkal való fokozatos megtöltése (pl. iroda, logisztikai vagy rekreációs célok).

AT4.3: A kelebiai vasútvonal kiváltása a városszerkezet áthelyezése érdekében.

AT4.4: Új zöldfelületek kialakítása rekreációs és ökológiai célokra.

AT4.5: Új feltáró utak létesítése a közlekedési kapcsolatok javítására.



23. ábra: A Ferencvárosi pályaudvar akcióterülete

Az ITS akcióterületeken kívüli, a kerület egészét érintő jelentős pontszerű és hálózatos fejlesztéseket rögzít, amelyek közé tartozik például a közlekedési beavatkozások a kisebb léptéktől (Mester utca (P1) felújítása és az Üllői út (P14) forgalomcsillapítása) az átfogóbb városrészek szintjén felértékelő infrastruktúra (a negyedik körút megépítése (P10) vagy az intermodális csomópont kialakítása a Ferde utcánál (P11)) fejleszstésig. Ezen kívül több önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan hasznosítása, bővítése és szociális szegregációs folyamatokat mérséklő beruházás tervezett. A hálózatos beruházások – mint a kerékpáros hálózat fejlesztése (H2) és a metróállomások környezetének rendezése (H5) – szintén a stratégia céljaival összhangban, a fenntartható mobilitást támogatják. A soft projektek – például a turisztikai imázsépítés (SP3) – a város társadalmi és gazdasági dinamizmusát kívánják erősíteni.

További kerületi fejlesztési dokumentumok

Egészséges utcák (2023)

A „Ferencváros – Egészséges utcák” című dokumentum egy előkészítő tanulmány, amely a IX. kerület közterületi fejlesztéseit készíti elő az Egészséges Utcák Program keretében, hogy az önkormányzat megalapozottan tudjon pályázni a TOP Plusz-4.1.1-23 „Egészséges utcák” programra. A program célja a közterületek humanizálása, a forgalomcsillapítás, a gyalogos- és kerékpáros közlekedés elősegítése, valamint a zöldfelületek növelése. Sokrétű műszaki, közlekedési és zöldfelületi vizsgálati szempontokat figyelembe véve, 18 mérőszámmal vizsgálja az utca jelenlegi és tervezett állapotát. Belső-Ferencvárosban a Lónyay utca és Bakáts utca, Középső-Ferencvárosban a Tinódi utca, Balázs Béla utca, Vaskapu utca és a Dandár utca bizonyult kifejezetten alkalmasnak a pályázaton való indulásra, fejlesztésük javítaná a lakosság életminőségét és elősegítené a környezetbarát közlekedést.

Helyi Esélyegyenlőségi Program

A „Helyi Esélyegyenlőségi Program 2021–2025” célja a településen élő hátrányos helyzetű csoportok (pl. romák, nők, idősek, fogyatékossággal élők, mélyszegénységben élők) esélyeinek javítása. A dokumentum részletes helyzetelemzést nyújt, majd konkrét intézkedéseket határoz meg az oktatás, egészségügy, lakhatás, foglalkoztatás és közösségi részvétel területén. Kiemelt cél például a hátrányos helyzetű gyermekek oktatási esélyeinek növelése, a roma közösségek integrációjának támogatása, valamint az idősek és fogyatékkal élők életminőségének javítása. A program intézkedési terve feladatokat, felelősöket és határidőket is meghatároz. Emellett hangsúlyt kap az esélyegyenlőségi szemlélet erősítése a helyi közigazgatásban és a közösségben.

Szociális és Intézményi Hatásvizsgálat

A tanulmányt a Homo Oecologicus Alapítvány készítette Budapest IX. kerület, Ferencváros Önkormányzata megbízásából, az ingatlanfejlesztések szociális és intézményi hatásainak vizsgálatára. Célja, hogy feltérképezzék, hogyan befolyásolják a nagyléptékű lakásépítések a kerület humán közszolgáltatásait (pl. bölcsődék, óvodák, egészségügyi ellátás) és azok kapacitásait. A vizsgálat több módszert kombinált: statisztikai elemzések, mélyinterjúk, fókuszcsoportok, lakossági kérdőívek és térinformatikai térképek készültek. A kutatás során kiderült, hogy a lakosság növekedése – főleg fiatal családok és bérlők révén – jelentős nyomást gyakorol a kerületi intézményekre. A tanulmány általános javaslatokat fogalmaz meg a 2019–2024 közötti önkormányzati ciklusra.

Koncepció és Akcióterv az éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára (2020)

A dokumentum célja, hogy Ferencváros felkészüljön az éghajlatváltozás várható hatásaira, és meghatározza azokat a helyi szinten kezelendő problémákat, amelyek hosszú távon veszélyeztetik a lakosság jólétét. Az egyre gyakoribb hőhullámok, növekvő forró napok száma, csökkenő nyári csapadék miatt a városi hősziget-hatás tovább erősödésére sérülékenységi vizsgálatok, mikroklimatológiai modellek és közösségi workshopok eredményei kerültek összegzésre. A dokumentumban három közterületre (Bakáts tér, Boráros tér, Valéria tér) készült részletes mikroklimatológiai modellezés és alkalmazkodási akcióterv. A három különböző karakterű városrészében (belső, középső, külső) kiválasztott helyszínek példaként szolgálnak arra, hogyan lehet a klímaváltozáshoz alkalmazkodni különböző városi környezetekben.

A hatályban lévő településrendezési tervek vizsgálata, elemzése

Budapest főváros rendezési szabályzata

A Budapest főváros településterve részeként elkészített **Budapest fővárosi rendezési szabályzata** (a továbbiakban: **BFRSZ**) a **3/2026. (II. 12.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.** A BFRSZ a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz, továbbá keretszabályokat rögzít, amely építési jogot nem keletkeztet.

A BFRSZ biztosítja a szakmai és jogi alapot a főváros közigazgatási területén fekvő területek felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító helyi (kerületi) építési szabályzatok kidolgozásához. A kerületek – így Ferencváros esetében is – ez azt jelenti, hogy a BFRSZ-szel összhangban készülnek a kerületek területére készülő kerületi építési szabályzatok, melyekben a BFRSZ-ben meghatározott területek használatának általános jellege szerint a helyi adottságok figyelembevételével kerülnek meghatározásra építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik.

A BFRSZ megállapítja

- a főváros teljes közigazgatási területére a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét,
- az építési övezetekre és a különleges beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi átlagértéket,
- a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes általános használatokra vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, és
- a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását.

A **szintterületi átlagérték** (szá) az általános használat területén elhelyezhető *összes szintterület* és az általános használat területének viszonyszáma.

A TÉKA rendelkezései alapján:

- a fővárosi rendezési szabályzatban kerül megállapításra az egyes általános használatokhoz tartozó (beépítésre szánt és a különleges beépítésre nem szánt területek) szintterületi átlagérték, [7. § (8) bekezdés],
- a kerületi építési szabályzatnak a szintterületi mutatót a szintterületi átlagértékkel összhangban kell megállapítania [7. § (8) bekezdés],
- a fővárosi rendezési szabályzat a szintterületi átlagérték számításáról külön rendelkezhet [10. § (6) bekezdés].

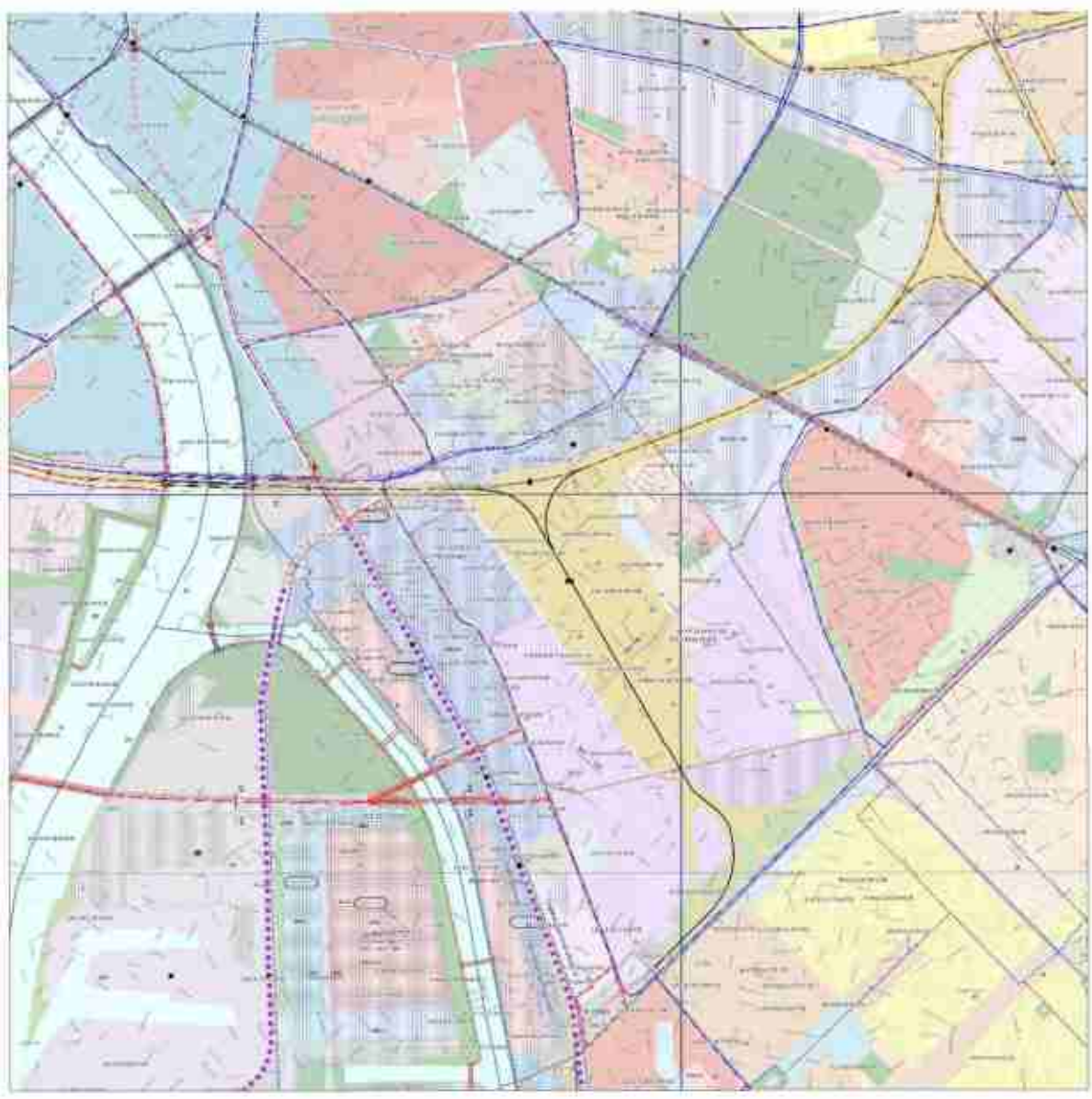
Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a szintterületi átlagérték két értékből, az általános funkcionális használat szerinti és a parkolási szintterületi átlagértékből tevődik össze:

$$szá = szf + szp$$

- *Általános funkcionális használat szerinti szintterületi átlagérték:* az adott általános használat szerinti területen elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterülete és az általános használat szerinti terület területének hányadosa (szf).
- *Parkolási szintterületi átlagérték:* a kizárólag épületen belül elhelyezett, az általánosan elhelyezhető rendeltetések rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló

férőhelyek számára igénybe vehető bruttó szintterület és az általános használat szerinti terület területének hányadosa (szp).

A BFRSZ területfelhasználási egységek legnagyobb megengedett szintterületi átlagértékeit és az infrastruktúra elemeit tartalmazó tervlapja 1:10.000 méretarányú.



24. ábra: BFRSZ 1. melléklet: Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek (részlet)

Kerületi Építési Szabályzatok

A kerület közigazgatási területén jelenleg 1 db fővárosi önkormányzati jogkörű Duna-parti építési szabályzat (továbbiakban DÉSZ), valamint 20 db kerületi önkormányzati jogkörű (8 db TSZT/FRSZ alapú KÉSZ és 12 db FSZKT/BVKSZ alapú KSZT) kerületi rendezési terveszköz van hatályban.

A 2027-ig elfogadásra kerülő Kerületi fejlesztési terv és rendezési szabályzat Ferencváros eltérő városrendezési konfliktusokkal terhelt területeit három külön ütemben kívánja hatályba léptetni, így vizsgálat szempontjából célszerű ezen ütemekhez tartozó hatályos tervek összevont vizsgálata:

Belső- és Középső-Ferencváros (IX./I.)

A területen hatályban lévő hét, jellemzően a városrehabilitációs célok megvalósítását segítő kerületi építési szabályzat és BVKSZ alapú kerületi szabályozási terv alapján az elmúlt évtizedben számos beruházás és fejlesztés valósult meg. A dinamikusan fejlődő oktatási, kulturális, kereskedelmi és szórakoztató létesítmények mellett lakó és idegenforgalmi vonatkozásban is, mind az üres területek, mind a meglévő épületek átalakítása, értéknövelő felújítása volt megfigyelhető. A hatályos tervek gyakorlatilag épületenként egyedileg rögzítik a fejlesztési paramétereket és a szabályozási elemeket. Erre a kimagasló történeti és építészeti érték megőrzése miatt kiemelten fontos figyelem is fordult. Belső-Ferencváros rehabilitációja befejeződött, Középső-Ferencváros rehabilitációs területén a városrehabilitációs folyamat befejezése közel 10 éves időtávlatban várható. A Soroksári út és az Üllői út között a régi épületállomány nagy mértékű szanálása mellett olyan új beépítések jöttek létre, amelyek a terület teljes városképi megjelenését átalakították, néhol kontrasztban a megtartásra javasolt beépítéssel. A beépítés intenzitását jelentősen befolyásolta az építhető szintterület vegyes intézményi területen megengedett maximális kihasználása.



Megnyitott tömbbelső a Thaly Kálmán utca – Üllői út – Lenhossék utca – Tűzoltó utca által határolt tömbben (Forrás: saját fénykép, 2025.)

Számos törekvés mutatkozott a közterületek használatának felülvizsgálatára, amely kijelölte a kiemelt jelentőségű közterületeket, ahol a megújítása során a fasorok telepítése és pótlása és a kerékpáros infrastruktúra helyének biztosítása szükséges. A jobb feltárás érdekében a léptékében nagyobb zárványterületeken új közterületek jelölésére került sor jellemzően a Millenniumi városközpont és a Vágóhíd utca környezetében, míg az FTC Stadion és Dél-Pesti Centrum Kórház esetében a hatályos tervek keret jellegűek maradtak, mivel a nemzetgazdasági szempontból kiemelt kormányrendeletek határozták meg a fejlesztés irányait.



Groupama Aréna
(Forrás: saját fénykép, 2025.)

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar (IX./II.)

A terület városszerkezeti szempontból leginkább változással és távlatban infrastruktúra fejlesztéssel érintett területe, ahol a jelenlegi hatályos BVKSZ alapú tervek újragondolására, mai fejlesztési szándékok szerinti átdolgozására lesz szükség. Az elmúlt évek fejlesztése a UNIX Logisztikai Központ és Kvassay út menti Duna-parti területekre (Nemzeti Atlétikai Központ Stadion és környezetére) koncentrálódott, előbbi a kerület övezeti paraméterek újragondolása által, utóbbi pedig a TSZT és FRSZ, valamint akkor a DÉSZ hatálya alá tartozó tervek módosításával valósult meg.

A volt Nagyvásártelep fejlesztésére több elképzelés született, a jelenleg hatályos terv ennek korai változatát (Duna City) követi le. Ennek a területnek és az önkormányzati rendelettel nem rendelkező Gubacsi dűlőnek, valamint a Timót utca és környezetének a távlati fejlesztését nagyban befolyásolja a fővárosi tervekben szereplő Galvani körút és annak tervezett nyomvonala.



Nemzeti Atlétikai Központ Stadion közterület rendezése
(Forrás: saját fénykép, 2025.)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar (IX./III.)

Jelenleg hatályos öt BVKSZ alapú és kettő FRSZ alapú kerületi terv közül kettő (József Attila-ltp. és környéke, MÁV- Aszódi úti lakótelepek) kifejezetten a kialakult lakókörnyezet élhetőbbé és vonzóbbá tételéhez szükséges szabályozási környezet kialakítását célozza. Az építési övezetek főként a lakás kialakításával, valamint az erkélyekkel, garázsokkal kapcsolatban határoznak meg előírásokat a lakóépületek kapcsán. Az alapellátást biztosító intézményi területek fejlesztésére, kialakítására külön övezeti előírások kerültek meghatározásra.

A BVM – METRÓ áruház és környezete fontos gazdasági funkciót betöltő munkahelyi terület, ahol a KSZT célja a különböző üzemépülethez tartozó területek önálló ingatlanokká alakítás feltételeinek megteremtése volt, azonban a terv készítése óta csak a Gyáli út mentén megtalálható néhány üres telek beépíthetőségére került sor.

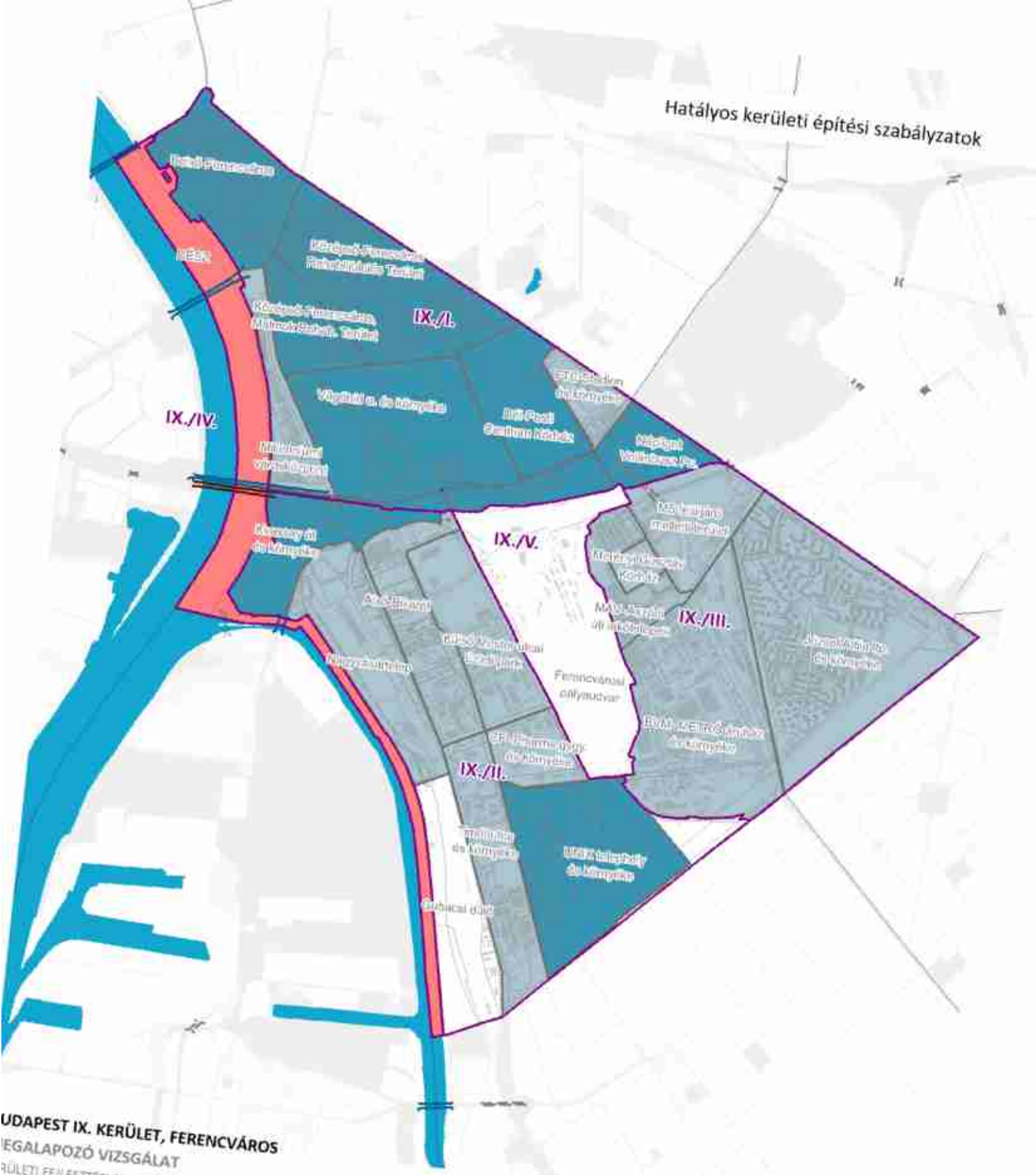
A tervezett KÉSZ területén városszerkezeti szempontól kiemelt figyelmet igényelnek azon változással érintett területek, melyek a vasút és a Könyves Kálmán krt. közötti területen (Vágóhíd utca és környezte KÉSZ), valamint a Gyáli úti felüljáró területének (Népliget Volánbusz pályaudvar KÉSZ, M5 felüljáró melletti terület KSZT) környezetében helyezkednek el. Ezen területek fejlesztési szándékainak felülvizsgálata, míg a Merényi Gusztáv rekonstrukciós tervének megőrzése új jogszabályi kereteken belüli kidolgozása megteremtheti a terület kedvező intézményi hasznosításának feltételeit.



Barnamezős terület a Gyáli út mentén
(Forrás: saját fénykép, 2025.)

Kerületi rendezési terv hatálya alá nem tartozó területek

Az Étv.-ben 2013. június 8-tól bevezetett Duna-parti építési szabályzat (IX./IV.) megalkotása a fővárosi önkormányzat jogköre. A Ferencvárosi pályaudvar- és rendezőpályaudvar (IX./V.) továbbra is önkormányzati rendeletben nem szabályozott területként tervezett.



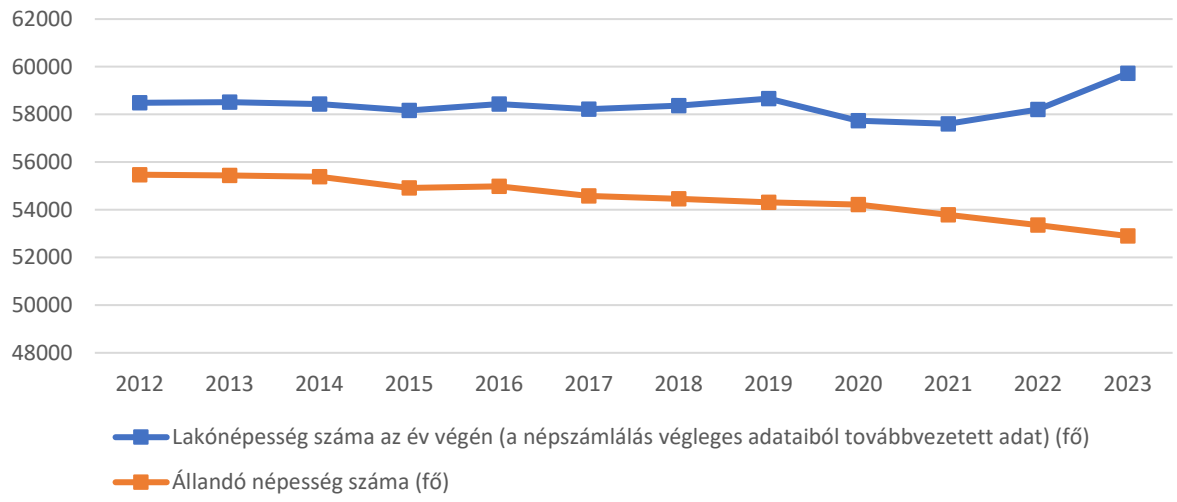
UDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
EGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
RÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

1.5. FERENCVÁROS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

A kerület népességszámának és összetételének alakulása, az itt élők jövedelmi helyzete, lakásviszonyai, életminősége meghatározzák a humán szolgáltatásokkal szembeni igényeket. Ferencváros státusza, lakosságának összetétele jelentősen átalakult a rendszerváltozás óta: a Középső-Ferencvárosban több mint harminc éve zajló tömbrehabilitáció jelentős népességcserével járt, Budapest egyik kiemelt lakóingatlanfejlesztési célterületeként folyamatos az új beköltözők megjelenése a kerületben. Az alulhasznosított és használaton kívüli barnamezős területeknek, valamint a fővároson belüli kedvező városszerkezeti pozíciónak köszönhetően a fejlesztői aktivitás a jövőben is várhatóan fennmarad. A belvárosi elhelyezkedés, az egyetemek jelenléte, valamint a szolgáltatások sűrűsége a lakosságon túl a napi jelenlévő népesség magas számával jár, ez elsősorban a közterületek, közlekedés szempontjából jelent kihívást a fejlesztési igények és városüzemeltetés terén.

1.5.1. Demográfiai folyamatok

Ferencváros **lakónépességének** száma a 2011 és 2022. évi népszámlálások között a budapesti átlaghoz hasonló mértékben csökkent (-3%), ez nagyságrendileg 2 ezer fős veszteséget jelent a kerület esetében. A lakosságszám csökkenés mértéke kisebb volt, mint a pesti belső kerületek (V., VI., VII., VIII.) esetében, ugyanakkor a hasonló városszerkezeti és újlakásépítési aktivitással rendelkező a XIII. (+3%) és XI. (-1%) kerületek helyzete kedvezőbb volt. A 2011-től kezdődő időszak adatai azonban jelzik, hogy ez a fogyás nagyrészt a 2008-ban induló pénzügyi-gazdasági válság népszámlálás körüli időszakát és a COVID-19 járványhelyzet két évét érintette, a többi évben stagnálás, kis mértékű emelkedés volt jellemző. Az állandó népesség száma elmarad a tényleges lakosságszámtól, amely abból a szempontból jelent problémát, hogy a kerületi feladatok központi költségvetésből történő finanszírozása az állandó népesség számát veszi figyelembe1. A két adat közötti különbséget a tartózkodási hellyel rendelkezők magas száma okozza, amely a kerület jó városszerkezeti pozíciójából és felsőoktatási intézményi koncentrációjából is adódik.



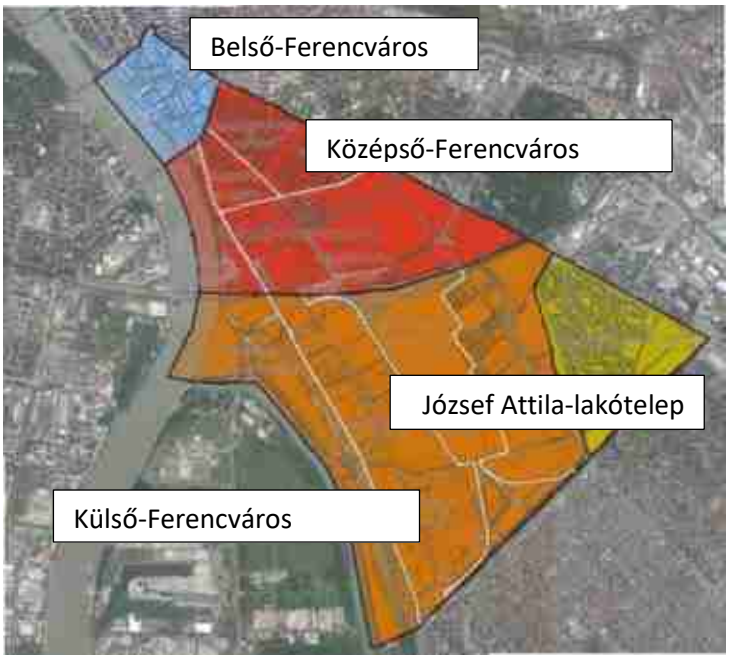
25. ábra: Állandó és lakónépesség számának változása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

[1] állandó népességbe azok tartoznak, akik állandó lakóhelyként kerületi lakcímet adnak meg, függetlenül attól, hogy máshol van-e bejelentett tartózkodási helyük; lakónépesség a népszámlálási adatokból továbbvezetett adat, amely természetes népmozgalmi (élveszületési, halálozási) statisztika, valamint a belföldi és a nemzetközi vándorlás bejelentettségen alapuló adatainak felhasználásával készül a személy- és lakcímnyilvántartás alapján.

A két népszámlálás között legnagyobb mértékben Belső-Ferencváros lakosságszáma csökkent (nagyságrendileg 20%-kal). Középső-Ferencvárosban a lakásszám növekedéssel (+4.933 db) szemben jóval kisebb mértékben nőtt (+810 fő) a lakosságszám. Mindkét kerületrészben az adatok – a belső kerületekhez hasonlóan – a befektetési és nem lakáscélú lakásvásárlások felfutásával magyarázható. A József Attila-lakótelepen is csökkent a népesség (ez a kerületi átlaghoz hasonlómértékű volt), viszont Külső-Ferencvárosban – mely területileg a legnagyobb, lakosságszámát tekintve pedig a legkisebb kerületrész – a népességszám tovább nőtt a lakásszám kis mértékű csökkenése ellenére. Mindez azt jelenti, hogy a laksűrűség (100 lakásra jutó lakosok száma) csak Külső-Ferencvárosban nőtt és 2022-ben csak itt volt magasabb a fővárosi átlagnál (175 lakos/100 lakás).

1. táblázat: Az egyes kerületrészek népességszámának és lakásszámának változása – (Forrás: 2011. évi adatok: Ferencváros integrált településfejlesztési stratégiája, 2015.; 2022. évi adatok: KSH, Helységnévtár)

	2011			**2022**		
	lakónépesség száma (fő)	**lakások száma (db)**	**laksűrűség (fő/100 lakás)**	**lakónépesség száma (fő)**	**lakások száma (db)**	**laksűrűség (fő/100 lakás)**
Belső-Ferencváros	11.953	6.688	179	9.648	7.110	136
Középső-Ferencváros	33.226	22.520	148	34.036	27.453	124
Külső-Ferencváros	3.542	1.775	200	3.838	1.728	222
József Attila-lakótelep	12.748	8.524	150	12.066	8.329	145



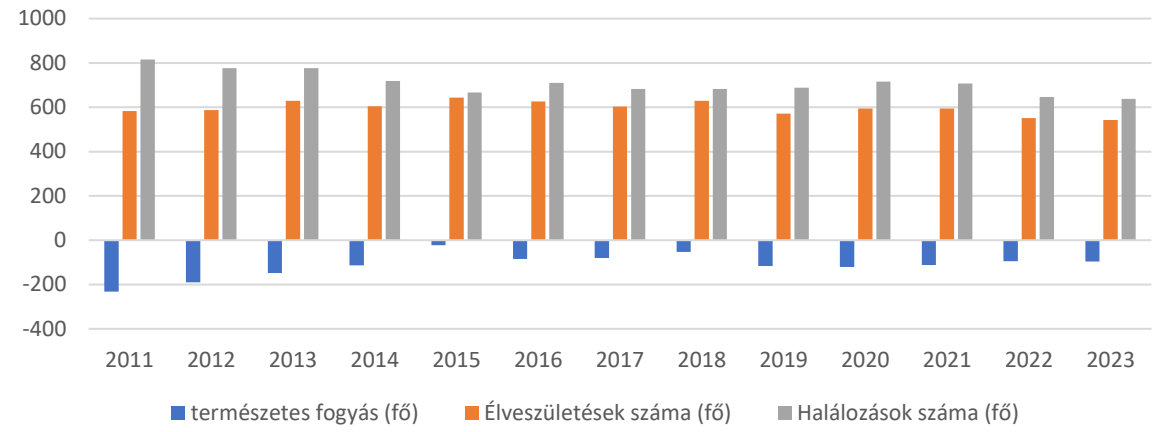
Belső-Ferencváros a legrégebb óta beépült kerületrész, a kerület történelmi belvárosa a Vámház körút és Ferenc körút között található.

Középső-Ferencváros a Ferenc körút és a Hungária körút, illetve vasútvonal által határolt terület között helyezkedik el. Északi része a kerület történelmi belvárosához tartozik (Haller utcától északra), míg déli része az átmeneti zóna része.

Külső-Ferencváros a Hungária körút-vasúttól délre helyezkedik el, egészen a kerület déli határáig. Jelentős része barnamezős terület. A területen belül külön adatfelvételi helyszínt képez a *József Attila-lakótelep*, nagykiterjedésű kialakult lakótelep, mely több ütemben épült fel.

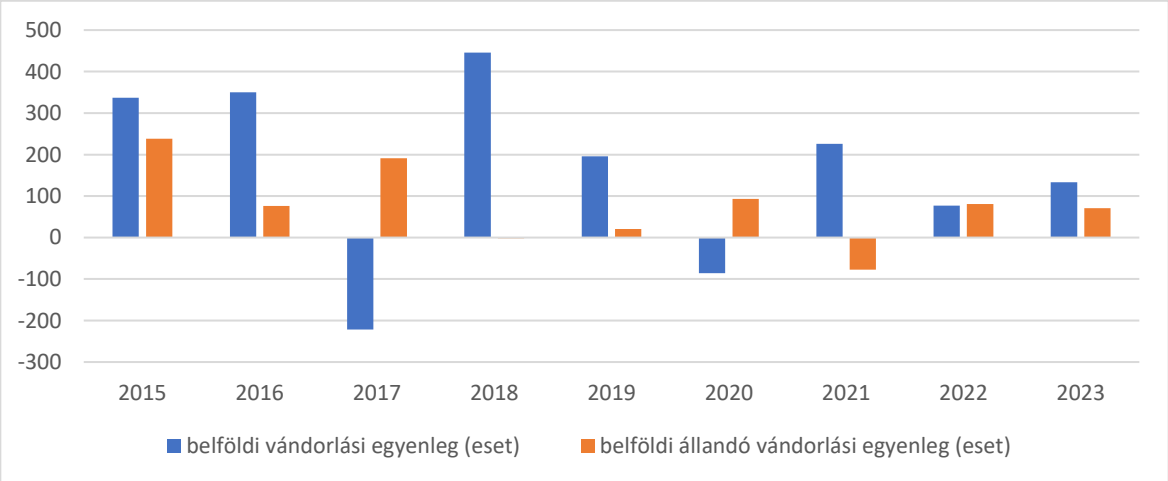
26. ábra: Kerületrészek lehatárolása (Forrás: Ferencváros integrált településfejlesztési stratégiája, 2015)

A népességszám csökkenés egyik oka a természetes fogyás (élveszületések és halálozások számának különbözete), az adatok trendszerű javulást csak a halálozások számának kis mértékű csökkenésében mutatnak (COVID időszakától eltekintve). Az élveszületések száma 2020 óta csökken, a kormányzati családpolitikai intézkedések feltételezett pozitív hatásai nem jelennek meg az adatokban. Összeségében a természetes fogyás ezer lakosra jutó fajlagos értéke alapján Ferencváros a kedvezőbb helyzetű kerületek közé tartozik (2023-ban -2,7 ezrelékes érték még a XIII. és XIV. kerületekben volt).



27. ábra: Természetes fogyás és összetevői Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

A népességszám változás másik összetevőjét a vándorlási egyenleg adja. A belföldi vándorlás egyenlege 2015 óta összességében pozitív volt (a 2020-as COVID-év mellett a 2017-es év jelentett kivételt), nagyságrendileg 3-4 ezer fő beköltözési esetet regisztrálnak évente, ennek 35-45%-a az állandó jellegű bevándorlás, ami jól mutatja a kerület vonzerejét az ideiglenes jelleggel érkezők szempontjából.

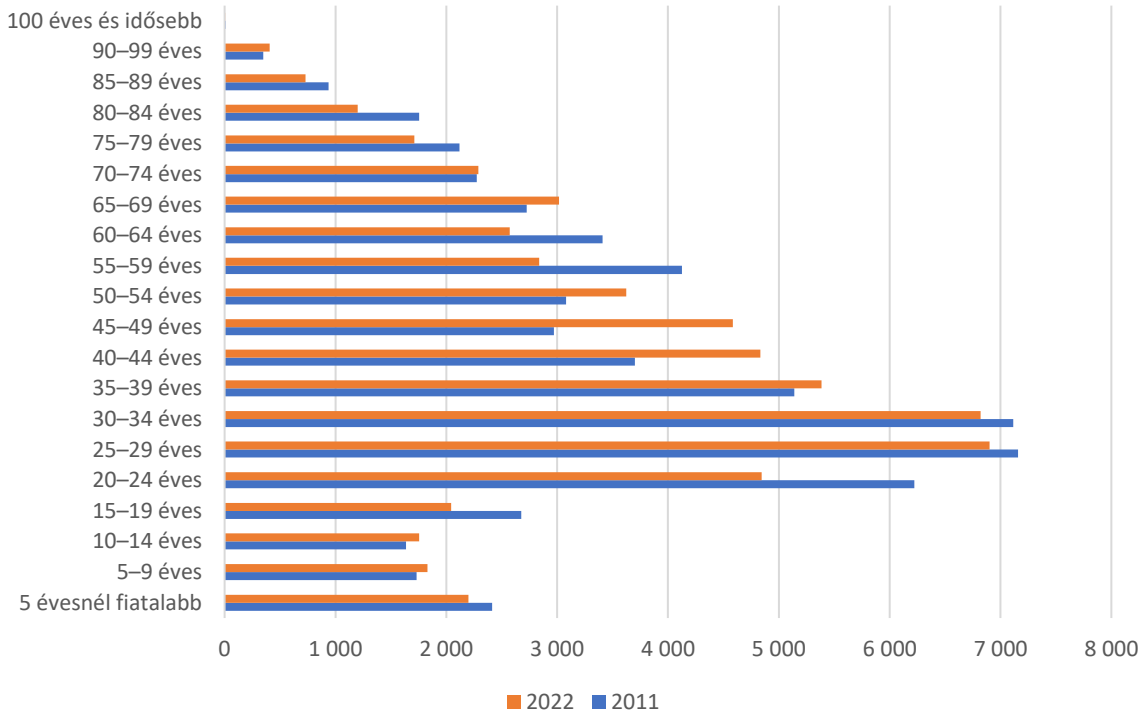


28. ábra: Belföldi vándorlás alakulása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

A fővároson belüli, a **kerületek közötti költözések** egyenlege 2015-2023 között -5.424 eset volt Ferencváros esetében. Évente 2-3 ezer költözést regisztráltak más kerületekből a lakcímbejelentések alapján, míg más kerületekbe ettől többen, évente 2,5-3.5 ezer fő költözött. Ferencváros a nagy belső népességcserével jellemezhető kerületekhez tartozik, a fővároson belüli oda- és elköltözések együttes számának 1000 lakosra jutó értéke 2015-2023-as időszak alatt a belső kerületekhez hasonlóan magas volt. A **kerületen belüli mobilitás** mutatója az állandó jellegű költözések esetében (költözések fajlagos

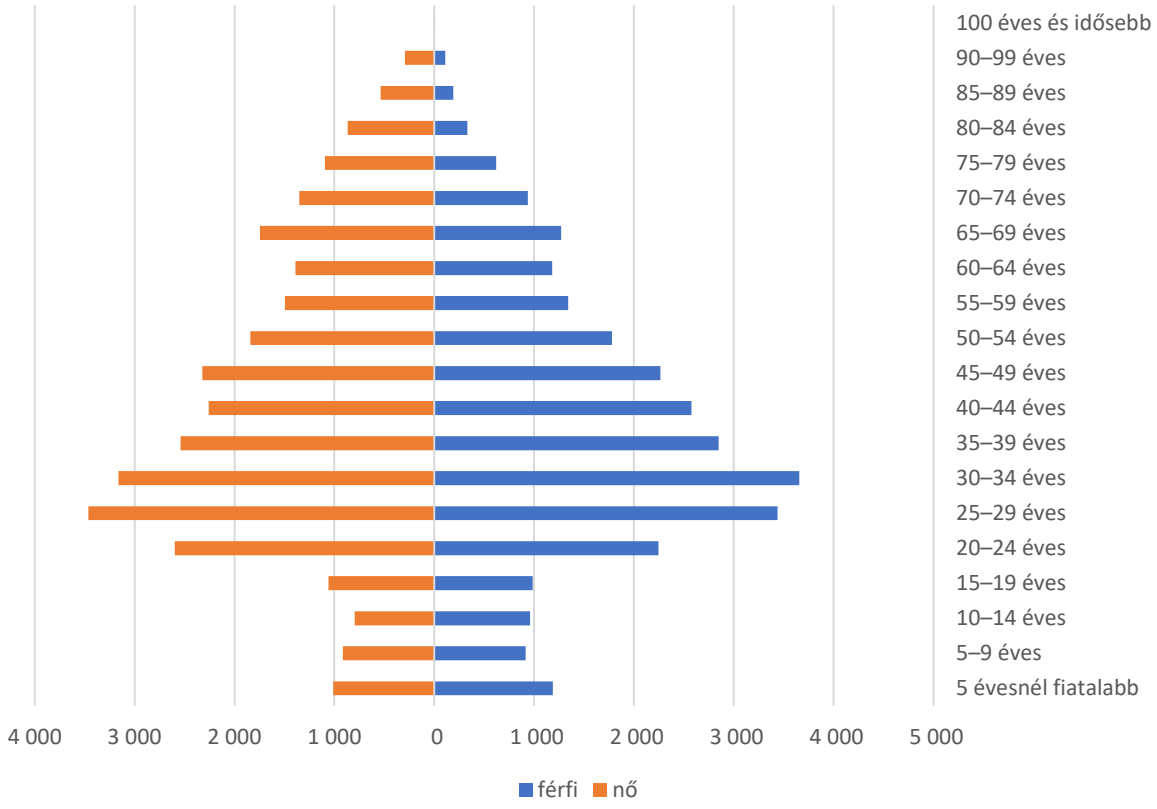
száma népességarányosan a 2015-2023 közötti időszakban) alacsonyabb a fővárosi átlagnál, évente kerületen belül 700-1000 lakcímváltozás történik, míg tartózkodási hely-változtatás kerületen belül évente 300-700 esetben történt 2015 óta.

A lakosság összetételét tekintve a **nemek** szerinti arányban a 2001-ben még erősebb nőtöbblet (55%) mára mérséklődött (2022-ben 48% féri, 52% nő). A **kor szerinti összetétel**ben 2011 és 2022 között a 15 évesnél fiatalabbak száma összességében stagnált, a 35-55 év közötti korcsoportokban növekedés volt tapasztalható. A 65 év feletti lakosság összesített száma és népességen belüli aránya csökkent, ugyanakkor a jövőben fel kell készülni a ma nagyobb létszámú korcsoportok miatt az idősellátási igények növekedésére. A 0-14 év közöttiek részaránya a népességen belül – a belső kerületekhez hasonlóan – alacsony (2022: 9,7%, fővárosi átlag: 12,4%).



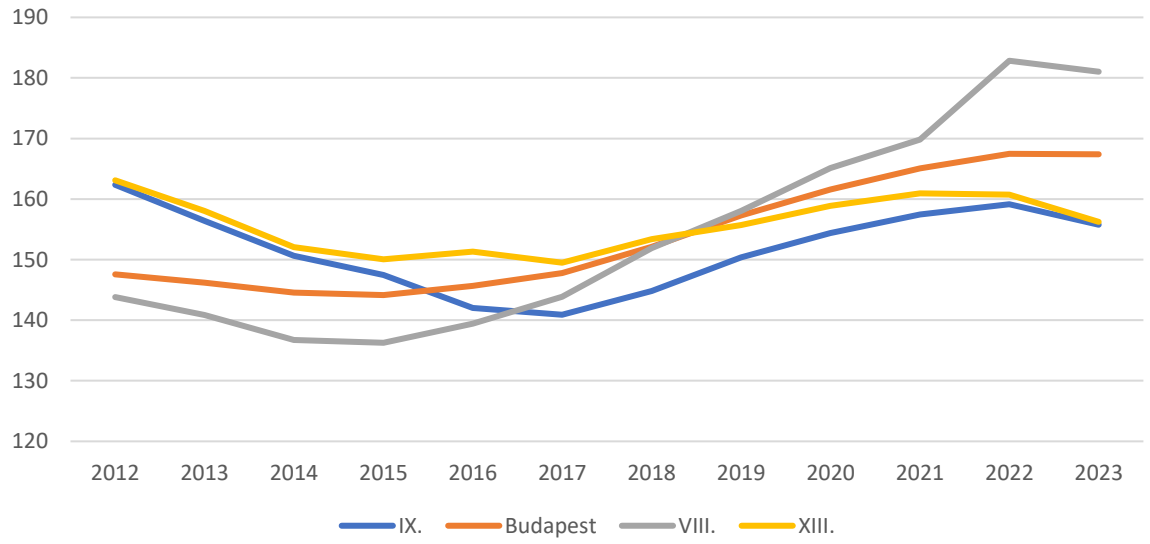
29. ábra: Korcsoportok lakosságszámának változás Ferencvárosban
(Forrás: KSH, KSH, Népszámlálási adatbázis)

A kor és nemek szerinti összetételben egyértelműen fennmaradt a 65 és különösen a 85 év felettiek esetében a markáns nőtöbblet.



30. ábra: Korszerkezet 2022, Ferencváros (Forrás: KSH, KSH, Népszámlálási adatbázis)

Az öregedési index (100 gyermekkorúra jutó időskorú) alapján összességében a kerület korszerkezete fiatalodott, leginkább a tendenciák a XIII. kerülettel mutatnak hasonlóságot, a háttérben feltételezhetően a jelentős volumenű újlakásépítés és az ezzel együtt megjelenő fiatalabb beköltöző népesség áll.



31. ábra: Az öregedési index változása (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

Demográfiai oldalról meg kell említeni a **külföldi állampolgárok** kerületi jelenlétét. A 2022. évi népszámlálás adatai szerint a külföldi állampolgárok száma nagyságrendileg 2,5-szerese a 2011. évi értéknek (2022: 7.096 fő), arányuk a fővárosi átlagnál magasabb (IX. kerület: 11,9%; VIII. kerület: 14,6%; Budapest: 5,8%). Leggyakoribb állampolgárság az ukrán.

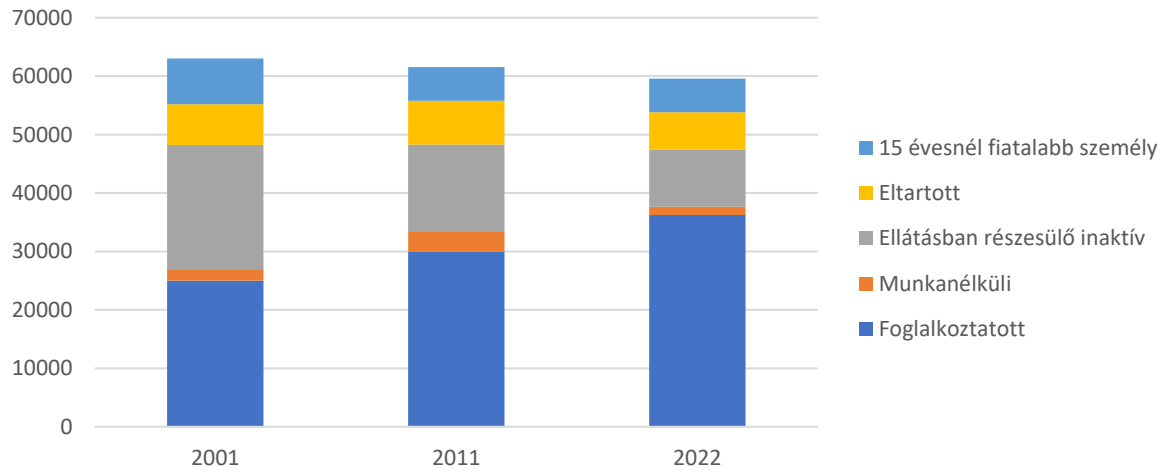
A két népszámlálás között a **háztartások** száma csökkent (2022: 32,8 ezer db, 881 db-bal kevesebb, mint 2011-ben), az egyszemélyes háztartások száma azonban nagyságrendileg 1000 db-bal emelkedett (2022: 18,1 ezer db). Nagyságrendileg hasonló a fiatal (csak 30 évesnél fiatalabb személy van a háztartásban: 5,6 ezer db háztartás) és az idős (csak 65 éves és idősebb személy van a háztartásban: 5,3 ezer) nagyságrendje a kerületben. Hasonló tendencia jellemzi a **családok** számát is, közel 2000 db-bal csökkent 2011 és 2022 között a számuk (2022: 12,7 ezer család). A szegénységi kockázatnak jobban kitett egy vagy több gyermekes, egyszülős családok száma kis mértékben szintén csökkent (összesen 3,6 ezer ilyen család volt Ferencvárosban 2022-ben).

1.5.2. Képzettség, foglalkoztatottság

Az **iskolázottság** szintje az országos trendekhez illeszkedve Ferencvárosban is emelkedett a legutóbbi két népszámlálás adatai alapján. A 25 éves és idősebb népesség 51,2%-a felsőfokú végzettséggel rendelkezett 2022-ben (2011: 41,7%), míg a 15 éves és idősebb népességen belül a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya 2022-ben 18,1% volt (2011: 23,5%). Ferencváros végzettségre vonatkozó mutatók a fővárosi átlagnál kedvezőbbek voltak 2022-ben.

2022-ben a **digitális jártasság**ra vonatkozóan is történt adatfelvétel, a 6 éves és idősebb népesség 91 %-a végzett rendszeresen valamilyen digitális tevékenységet (fővárosi átlag: 89%), a magas szintű digitális tevékenységet végzők száma fővárosi szinten is kiemelkedő (Ferencváros: 21%, fővárosi átlag: 16%).

A népesség **munkaerőpiaci mutató**i – a fővároshoz hasonlóan – javulást mutattak az előző népszámlálások adataival összevetve, az aktív korosztályon belül nőtt a **foglalkoztatás** és csökkent a **munkanélküliség**. Ferencváros helyzete nagyságrendileg minden mutatóban a fővárosi átlaggal egyező és a belső pesti kerületeknél kedvezőbb volt 2022-ben.

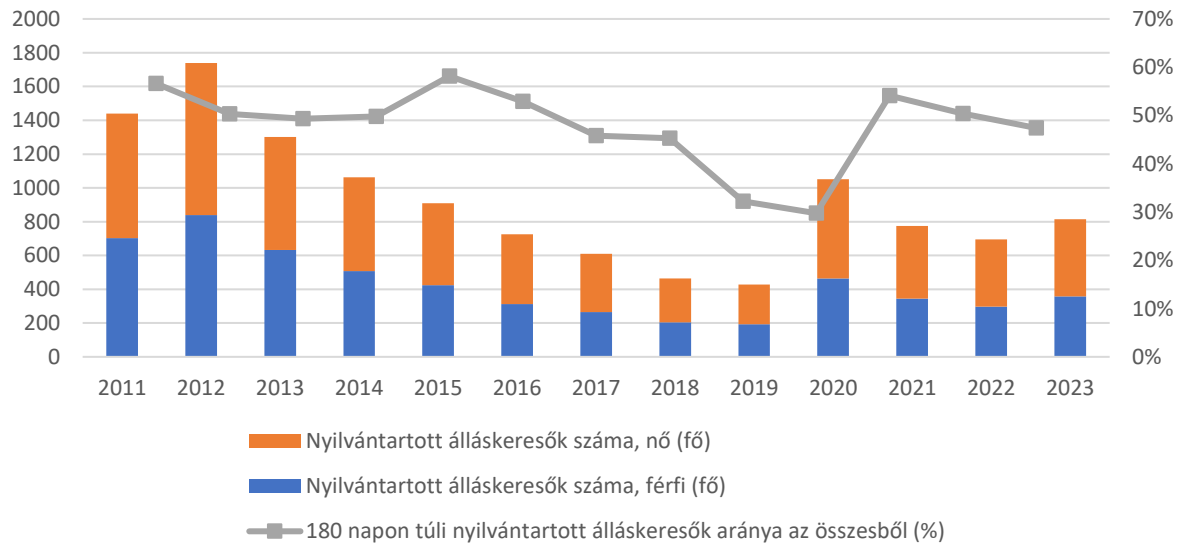


32. ábra: Népesség gazdasági aktivitás szerinti összetételének változása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Népszámlálási adatbázis)

2. táblázat: Gazdaságilag aktívak aránya a 15-64 éves népességhez viszonyítva, 2022
(Forrás: KSH, Népszámlálási adatbázis)

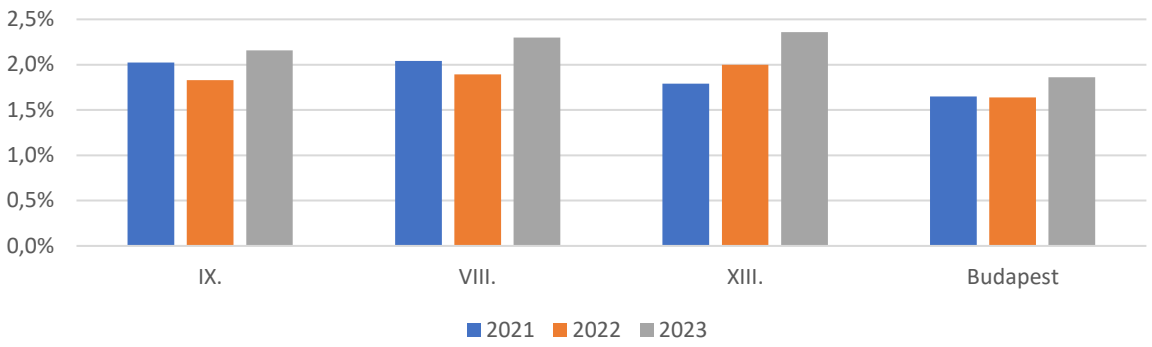
	IX. kerület	VIII. kerület	XIII. kerület	Budapest
Foglalkoztatási ráta	81,5%	76,3%	84,4%	81,5%
Gazdasági aktivitási ráta	84,7%	80,2%	87,8%	84,8%
munkanélküliségi ráta	3,2%	3,9%	3,3%	3,3%

Az **álláskeresők** számának, valamint a 180 napon túl nyilvántartott álláskeresők arányának változása a főváros általános gazdasági és munkaerőpiaci ciklusaihoz illeszkedik: a 2008-ban induló pénzügyi-gazdasági válság hatása még áthúzódott a 2010-es évek elejére, majd lassan egy gazdasági növekedés és növekvő foglalkoztatás jellemezte a fővárosi munkaerőpiacot, amiben csak a COVID-járványhelyzet időszaka hozott átmeneti magasabb munkanélküliséget. A legutóbbi adatokban már látszanak a 2022-től lassuló gazdaság munkaerőpiaci hatásai, az álláskeresők számának enyhe mértékű emelkedésével. Tartósan jelentkező strukturális probléma, hogy a nők aránya folyamatosan magasabb az álláskeresők között, 25-35%-uk legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, illetve nagyságrendileg az álláskeresők 50%-a nem tud az álláskeresési járadék 90 napos folyósítási időszaka alatt új munkahelyet találni. A nyilvántartott pályakezdő álláskeresők száma alacsony (2015 óta évente kevesebb mint 50 fő)



33. ábra: Nyilvántartott álláskeresők nemek szerint, illetve a 180 napnál nyilvántartott álláskeresők aránya az összesből (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

A lakosság képzettségének és a fővárosi munkalehetőségek sokszínűségének köszönhetően az álláskeresők gazdaságilag aktív korú népességhez viszonyított aránya a fővárosi átlagnál kedvezőbb.



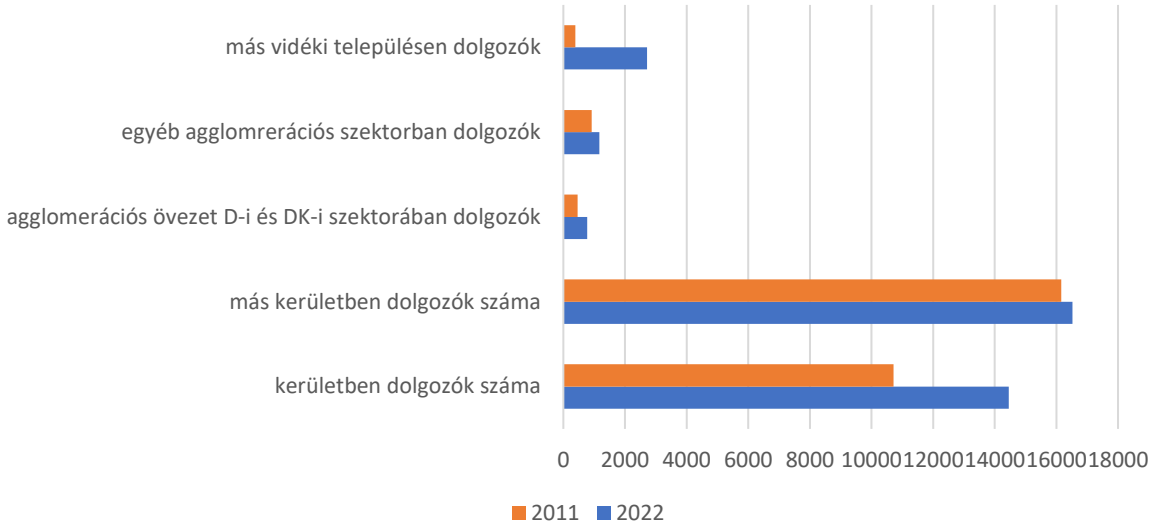
34. ábra: A nyilvántartott álláskeresők aránya a 15–65 éves állandó népességből (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

Az aktív korúak ellátásában (típusai az egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatás, valamint a foglalkoztatást helyettesítő támogatás) részesített hátrányos munkaerőpiaci helyzetűek tízezer, 18–64 év közötti lakosra jutó száma 2023-ban a fővároson belül Ferencvárosban volt a legmagasabb[2].

A kerületben a **közfoglalkoztatottak** száma csökkenő és alacsony (2017: 77 fő; 2023: 19 fő).

A helyben történő foglalkoztatás bővült, de továbbra is nagyobb arányt képviselnek a kerületi lakosok foglalkoztatásában az egyéb kerületek és települések, mindez jelentős mobilitási igényt jelez.

A foglalkoztatott kerületi lakosok megoszlása a munkahely szerint Ferencvárosban (fő)

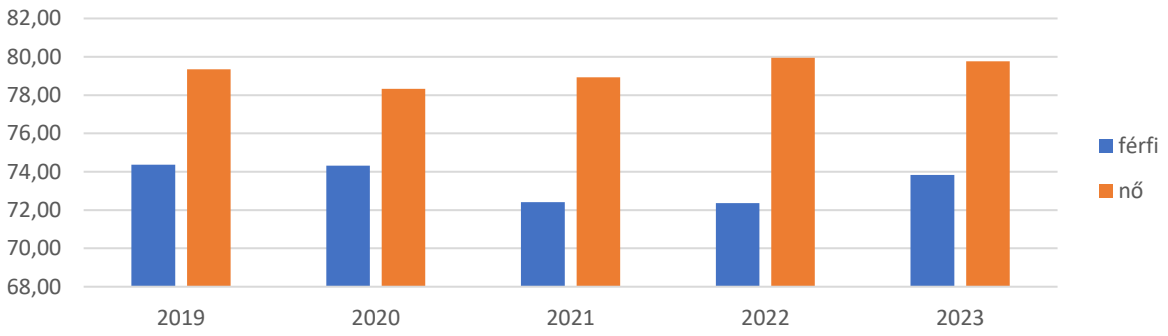


35. ábra: A foglalkoztatott kerületi lakosok megoszlása a munkahely szerint Ferencvárosban (fő) (Forrás: Forrás: BFVT Kft. – a Fővárosi településtervhez készített háttérelemzések a KSH egyedi kérésre történő adatszolgáltatása alapján)

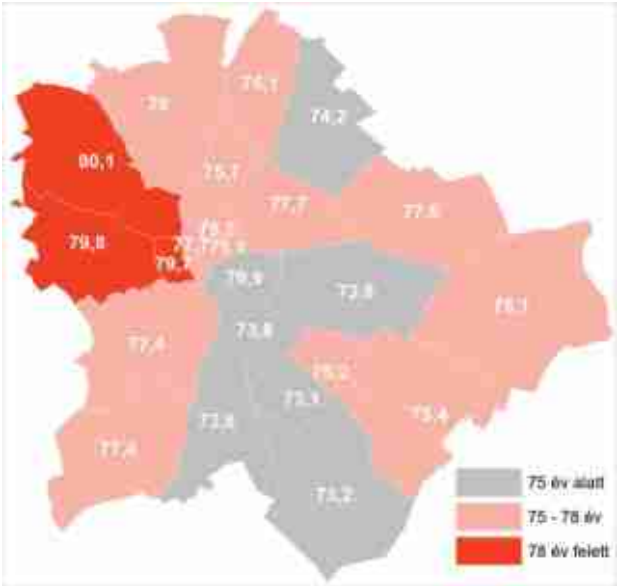
[2] Forrás: KSH, TÉR-KÉP, 2023 (43. oldal)

1.5.3. Életminőség, jövedelmek

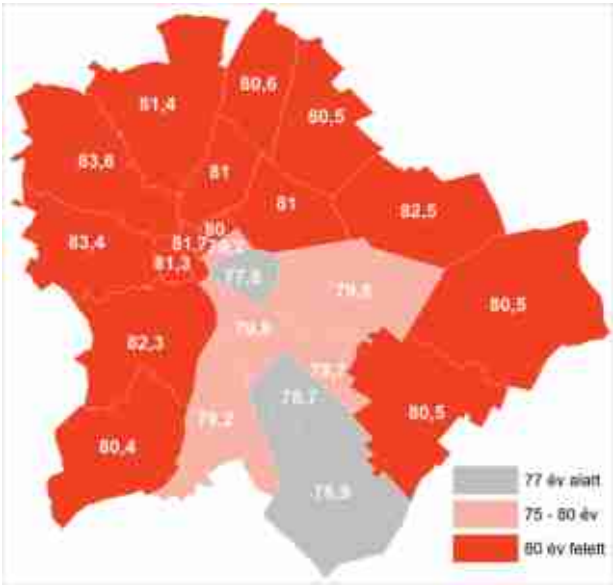
A lakosság életminőségének egy általános, a jövedelmi és képzettségi szinttel is erős korrelációt mutató indikátora a születéskor várható élettartam. A kerületek közötti különbségek lényeges változást nem mutatnak az utóbbi években, Ferencváros relatív helyzete a dél-pesti kerületekhez hasonló és összességében a fővárosi átlagnál kedvezőtlenebb volt 2023-ban (fővárosi átlag 2023-ban: nők: 80,56 év, férfiak: 74,83 év). A kerületen belül – az általános fővárosi és országos helyzetképhez hasonlóan – a nők helyzete kedvezőbb, illetve a COVID-járványhelyzet miatt a 2020-2021-es években a mutató értéke visszaesett.



36. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam változása nemenként Ferencváros esetében (Forrás: BFVT Kft. - Városjelentés 2023-2024. – Otthon Budapesten program monitoring jelentéshez készített háttérelemzés)



37. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam Budapest kerületeiben 2023 (év), férfiak

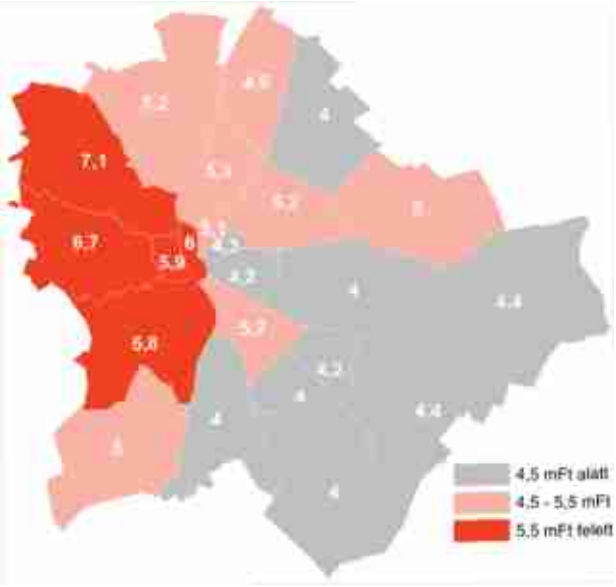


38. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam Budapest kerületeiben 2023 (év), nők

Forrás: Városjelentés 2023-2024. – Otthon Budapesten program monitoring

A jövedelmek esetében Ferencváros fővároson belüli pozíciója kedvezőbb képet mutat. A teljes munkaidőben alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete a pesti oldalon a XIII, XIV., VI. és IX. kerületekben a legmagasabb és hasonló a személyijövedelemadó-alapot képező belföldi jövedelem esetében is Ferencváros pozíciója.

Az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező belföldi jövedelem (millió Ft), 2022



39. ábra: Az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező belföldi jövedelem (millió Ft), 2022
(Forrás: TeIR adata alapján számított értékek)

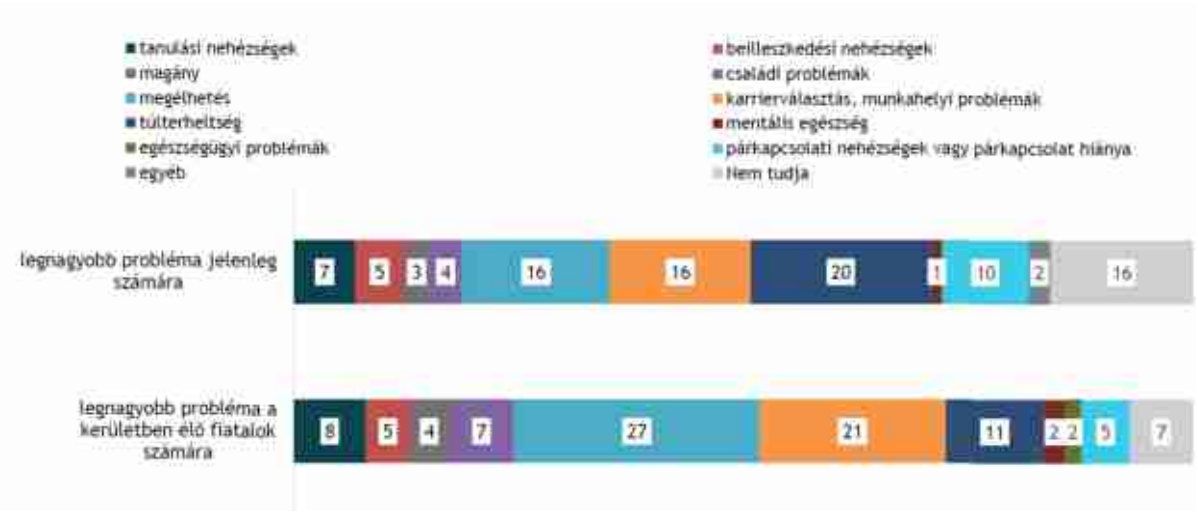
Egyes társadalmi csoportok életminőségéről, egészségi állapotáról elsősorban a kerületi intézményi beszámolók és megrendelt kutatások adnak betekintést.

2024-ben az önkormányzat kérdőíves felmérést végeztetett[3] a kerületben állandó lakó-, vagy tartózkodási hellyel rendelkező 15-22 éves **fiatalok** közösségi és szabadidős tevékenységének, érdeklődési körének, közösségi ügyekben történő részvételének és erre való igényeiknek megismerése érdekében. Pozitívum, hogy a leggyakrabban említett szabadidős tevékenységként a fiatalok a sporttevékenységet, testmozgást jelölték meg, ugyanakkor gyakori volt a válaszopciók között a közösségi média követés, online chatelés, számítógépes játékok említése is – és ezek magasabb arányban jelentek meg a fiatalabb, 15-17 éves korcsoportnál. A sportolás és baráti találkozások többnyire szabad terekben történik (60%), de a kerület vendéglátóhelyei is fontos találkozási terek. Az egészségvédelem kapcsán ki kell emelni, hogy a kerületi fiatalok 11%-a fogyaszt napi szinten energiaitalt, ez az anyagilag hátrányosabb helyzetben lévők esetében még magasabb (17%), továbbá a kerületi fiatalok 12%-a dohányzik naponta (férfiak esetében ez 24%). A kutatás szerint a napi szintű alkoholfogyasztás nem jellemző, de a fiatalok 10%-a hetente iszik valamilyen szeszes italt.

A helyi kötődést elsősorban a barátok, család közelsége jelenti (de majdnem ilyen gyakorisággal említették a válaszadók a kerület élhetőségét, hangulatát), a válaszadók 88%-a szeret a kerületben élni, 64%-uk a közeljövőben is itt szeretne élni. A fiatalok leginkább a kerületi zenés-táncos és sportprogramokon vennének részt, az egészséggel, életmóddal kapcsolatos programok említése a legalacsonyabb volt.

[3] 500 fős reprezentatív mintán végzett kutatás; Megbízott: 21 Kutatóközpont

A kutatás rákérdezett arra, hogy a fiatalok mennyire ismerik az ingyenes lehetőségeket, számukra elérhető támogatásokat a kerületben, a válaszok megerősítették, hogy minden esetben kevésbé tájékozottak az anyagilag hátrányos helyzetben lévők, illetve azok, akik nem a kerületben tanulnak vagy dolgoznak.



40. ábra: Legnagyobb probléma – személyes/kerületben élő fiataloknak (%) (Forrás Ferencvárosi kutatás: szabadidővel, érdeklődési körrel, a kerület élhetőségével és tájékozódással kapcsolatos felmérés a IX. kerületi 15-22 éves lakosság körében; 21 Kutatóközpont, 2024)

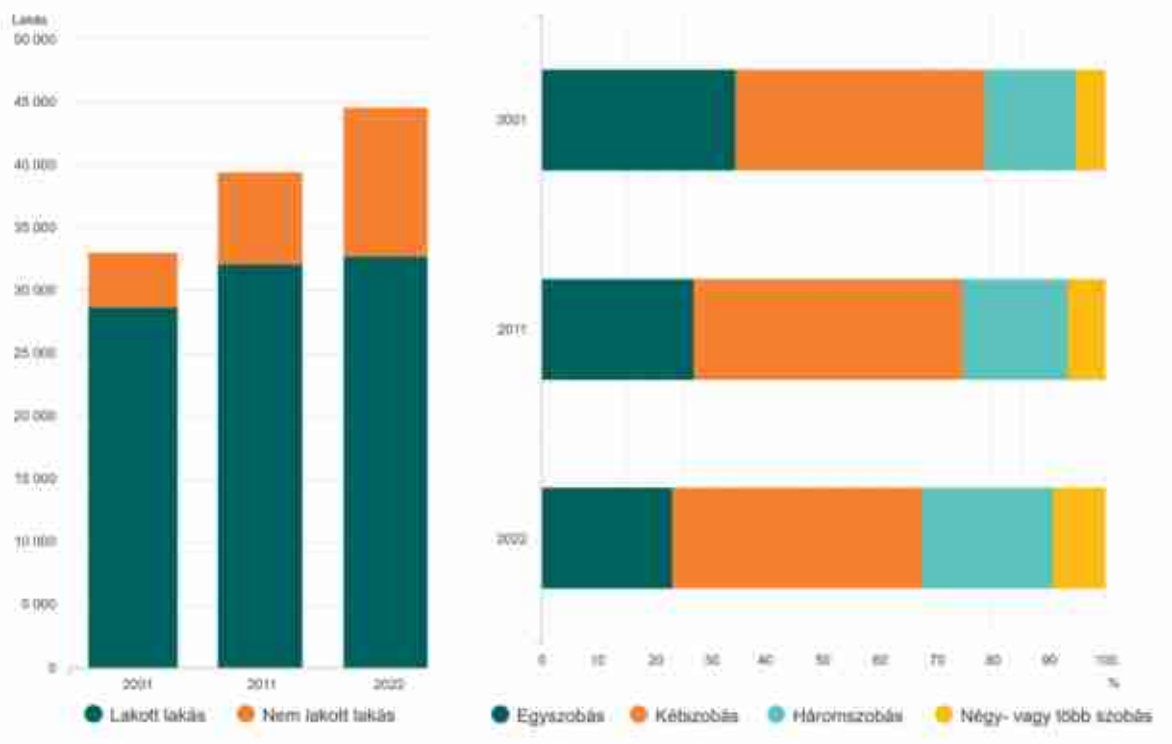
Az **időskorúak** vonatkozásában a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága (FEGYSZI) alá tartozó Szociális Szolgáltató központ 2023. évi beszámolója szerint az idősek klubja szolgáltatásait igénybe vevők egészségi állapota folyamatosan romló tendenciát mutat, egyre több a mozgásszervi megbetegedéssel küzdő idős, illetve az igénybe vevői átlagéletkor is folyamatosan emelkedik. Egyre több klubtagnak van szüksége már a gondozáshoz közelítő 1-2-3 hetes klubon kívüli segítésre a klubgondozóktól (ebédkihordás, kisebb vásárlás, az orvosi ellátás megszervezése). A fiatalabb idősek körében a társasélet, a szórakozás, a kirándulások iránti igény az erősebb. A FEGYSZI intézményi beszámolói szerint a demencia kórképpel rendelkezők mellett megemelkedett a rendszeres ápolási feladatot igénylők száma is a kerületben, valamint a hajléktalan személyek között is egyre jellemzőbb az idősek vagy korán idősödő, sokszor egészségügyi problémákkal rendelkezők aránya.

A népszámlálási adatfelvétel 2022-ben kitért az egészségi állapotra is, amelyre önkéntes volt a válaszadás. A fővárosi kerületekre kiterjedő elemzések szerint Ferencváros helyzete minden tekintetben (tartós betegséggel élők aránya, egészségi állapot miatti korlátozottság) a fővárosi átlaghoz hasonlított vagy attól jobb volt[4].

1.5.4 Lakásviszonyok

A kerület lakásállománya 44.620 db volt a népszámlálás 2022. évi adatai alapján, amely 12,9%-os – a fővárosi kerületek közötti legnagyobb arányú – bővülést jelent 2011-hez képest (fővárosi szinten 6,1%-os növekedés átlagosan). A nem lakott lakások aránya a lakásállományból 26,6% volt 2022-ben (11.870 lakás, amely 4.534 db-bal több, mint 2011-ben), amely a VI. és VII. kerületek után a fővároson belül a legmagasabb.

[4] Forrás: Forrás: Népszámlálási atlasz, KSH, 2023 (112-117. oldal); megjegyzés: a népszámlálási adatbázis kerületi adatokat erre vonatkozóan nyilvánosan nem közöl



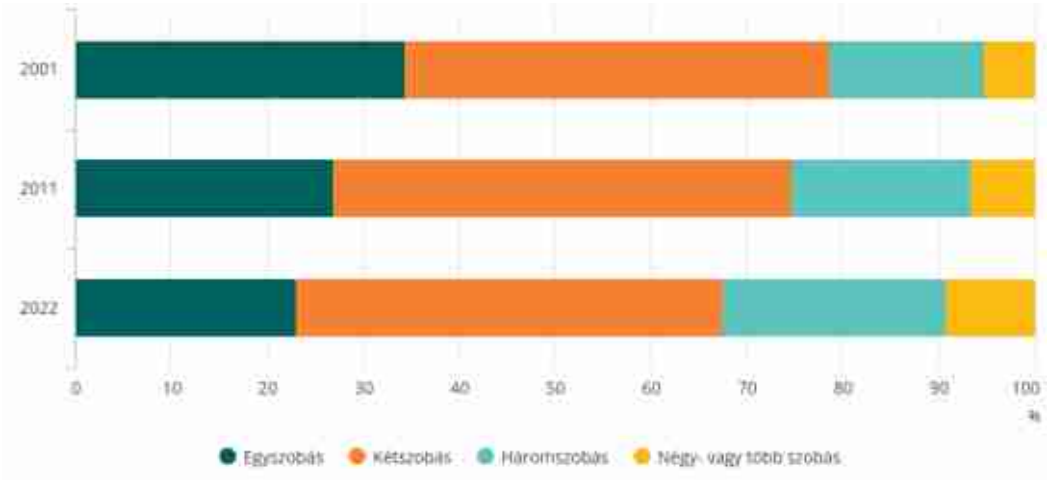
41. ábra: Lakások száma lakottság szerint és a lakott lakások megoszlása komfortosság szerint (%) (Forrás: KSH, Népszámlálás 2022 - A települések legfontosabb adatai)

A lakásállomány műszaki összetétele kedvezően változott és ez igaz a nem lakott lakásokra is. A kerületben a substandard lakások[5] száma jelentősen csökkent (2022: 869 db, 1,9%; 2011: 2.256 db, 5,7%), illetve 2022-ben még 39 olyan lakott lakás volt a kerületben, ahol nem volt vezetékes víz és 52 lakásban nem volt vízöblítéses WC. A lakott lakások 38%-a 1945 előtt épült épületben található, amely jelentős felújítási igényt jelent a társasházak és háztartások szintjén is (pl. a nem összkomfortos lakott lakások 75%-a 1945 előtt épült épületben van).

A lakott lakások szobaszám szerinti megoszlása a főváros átlagos megoszláshoz képest kedvezőbb, az egy- vagy kétszobás lakott lakások aránya 67% volt Ferencvárosban 2022-ben (fővárosi átlag: 50%), ez a 2010 – 2024 között épült lakások esetében csak 34%-ot tett ki. A 2010 utáni lakásépítések – közel 60%-ban háromszobás lakás – kedvezően befolyásolták a méret szerinti összetételt, ami támogatja a családok élethelyzetének változásával együtt járó mobilitási lehetőségeket a kerületben. Az új építésű, 2010 után épült lakások az összes lakásállomány 12%-át adják, ennek – a népszámlálás önbevallása szerint – 40%-a[6] nem volt lakott.

[5] Substandard a lakás, amelyre érvényes a következő feltételek valamelyike: nincs WC vagy fürdőszoba; nincs szennyvízelvezető-csatorna; a fal vályogból épült alapozás nélkül; nincs vezetékes víz. Substandard a lakás akkor is, ha a lakásban nincs konyha és a teljes alapterület 50 m² vagy annál kevesebb, illetve a lakás csak egy 12 m²-nél kisebb szobával rendelkezik. A nem elfogadható minőségű lakások arányát méri.

[6] fenntartásokkal kezelhető adat, egy része nagy valószínűséggel nem bejelentett bérlakás az egyéb, nem lakáscélú hasznosítás (szolgáltatások és turisztikai célú hasznosítás), illetve a ténylegesen nem vagy időszakosan használt lakások (jellemzően befektetési cél vagy második otthon) mellett.



42. ábra: *A lakott lakások megoszlása szobaszám szerint (%)*
(Forrás: KSH, Népszámlálás 2022 - A települések legfontosabb adatai)

A lakott lakások 90%-a magánszemélyek tulajdonában volt. Az összes háztartás 30%-a, megközelítőleg 9500 háztartás bérelt lakásban lakott a népszámlálás 2022. évi adatai szerint, ez a többi belső kerülethez hasonlóan magas érték, míg a fővárosi átlag 18% volt. 2022-ben az önkormányzati tulajdonú lakások közel 80%-a bérleti szerződéssel rendelkezett, így nagyságrendileg a fennmaradó 7500 háztartás élt piaci bérlakásban.

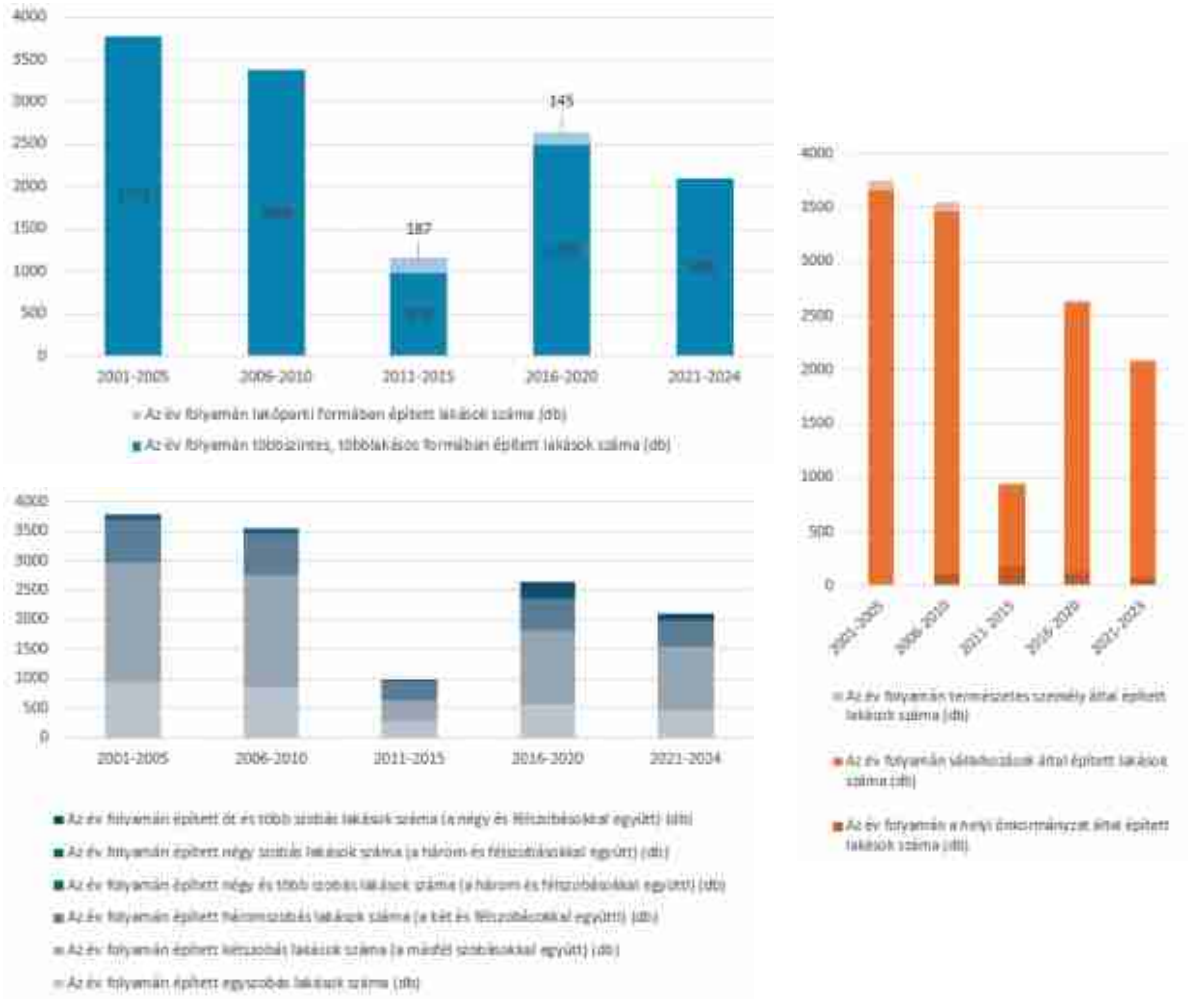
A **lakások építési év szerinti megoszlása** a kerület fejlődését kifejező mutatószám. A kerületi lakásállomány változatos korösszetétele a kerület történeti fejlődéséhez, településszerkezet kialakulásához jelentős mértékben járult hozzá. Ferencváros lakásépítésének egyik meghatározó építési időszaka az 1946 előtti, ahol a jelenlegi lakásállomány 38%-a épült meg. Az 1946 és 1980 közötti, valamint a rendszerváltást követő időszakokban közel azonos arányban folytatódott a kerületi lakásállomány kiépülése. A korszakok máig meglévő, meghatározó lakóépületegyütteseket hozott létre 1946 előtt Belső- Ferencvárosban, 1980 után a József Attila-lakótelepen. 1980 után épült a kerület lakásállományának 36%-a, az újabb építések Középső-Ferencvárosban összpontosultnak, 1980-2010 között a városrész lakásállományának 37%-a, 2010 után közel 20%-a épült ki.

3. táblázat: Városrészek lakás adatai (Forrás: A Központi Statisztikai Hivatal (www.ksh.hu) által a BFVT Kft. adatigénylésére, 2024. júliusában a KSH adatvédelemmel ellátott tömbönkénti adatszolgáltatási adatainak felhasználásával készült saját számítás, ezért a számadatok közelítő jellegűek, nem teljes pontosságúak.)

		Összesen	Belső-Ferencváros*	Középső-Ferencváros*	Külső-Ferencváros*	József Attila-lakótelep*
lakások építési év szerinti megoszlása	1946 előtt	**38%**	89%	34%	72%	1%
	1946-1980	**26%**	6%	11%	25%	95%
	1981-2010	**24%**	3%	37%	1%	4%
	2010 után	**12%**	2%	19%	1%	0%

** lakásokkal rendelkező KSH tömbök által határolt területegységre számítva*

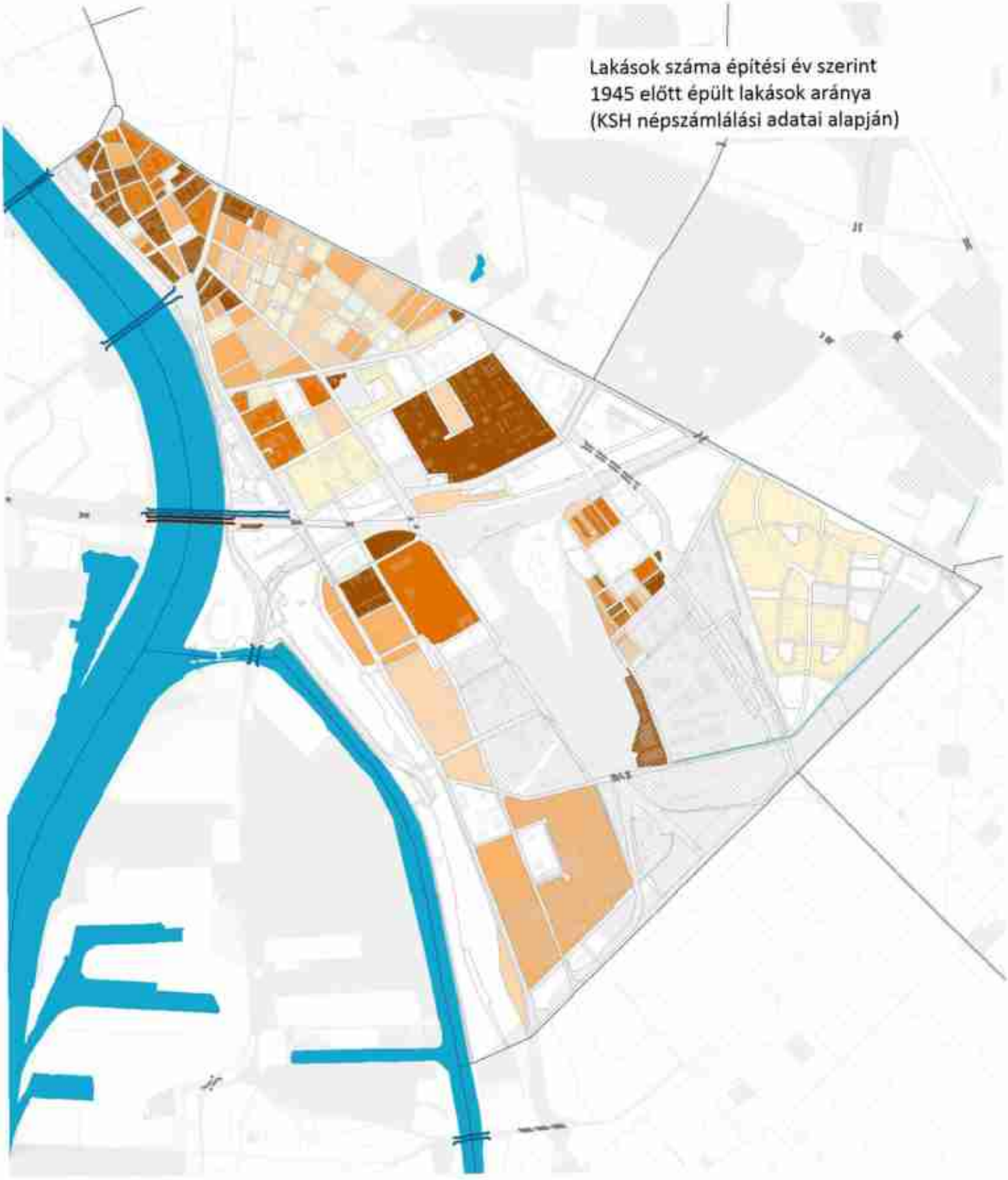
A 2001-2024 közötti időszakban épített lakások Ferencvárosban szinte kizárólag többszintes, többlakásos formában épültek meg. 2011-2015 közötti időszakban visszaesett a lakásépítési volumen, ugyan 2016-2020 közötti időszakban újból növekedésnek indult, de mégis elmaradt a 2010 előtti időszak mutatóitól. Míg 2001-2005 és 2006-2010 között időszakokban több mint 3 ezer lakás épült, addig a 2011-2015 közötti megtorpanást követően is csak 2016-2020 és 2021- 2024 között időszakokban 2-2,5 ezer körüli lakás épült a KSH adatai alapján.



43. ábra: Lakásépítések statisztikai kimutatása KSH adatok alapján

2001-től a teljes lakásállomány 28%-a, több mint 12,5 ezer új lakás épült, amellett a lakások megújulása, felújítása meghatározóbb lehetett az elmúlt időszakban az állami felújítási programok, rövidtávú lakáskiadás térnyerése által. A KSH adatai alapján 2022-ben a kerületi lakásállomány közel 37,4%-a légkondicionáló berendezéssel volt ellátva, és közel 3,8%-a napelemekkel is rendelkezett. Ha feltételezzük, hogy az új építésű lakások felszereltségébe ez alapvetően beletartozott, akkor is közel 4 ezer ingatlan eshetett át kisebb nagyobb megújítási munkálatokon.

(A következő oldalakon lévő térképek a Központi Statisztikai Hivatal (www.ksh.hu) által a BFVT Kft. adatigénylésére, 2024. júliusában egyedi kérésre összeállított táblázatos adatállomány felhasználásával készültek.)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- 0% =< és < 20%
- 20% =< és < 50%
- 50% =< és < 80%
- 80% =< és < 90%
- 90% =<
- Beépítésre nem szánt terület (FTT)
- Beépítésre szánt gazdasági általános használat (FTT)

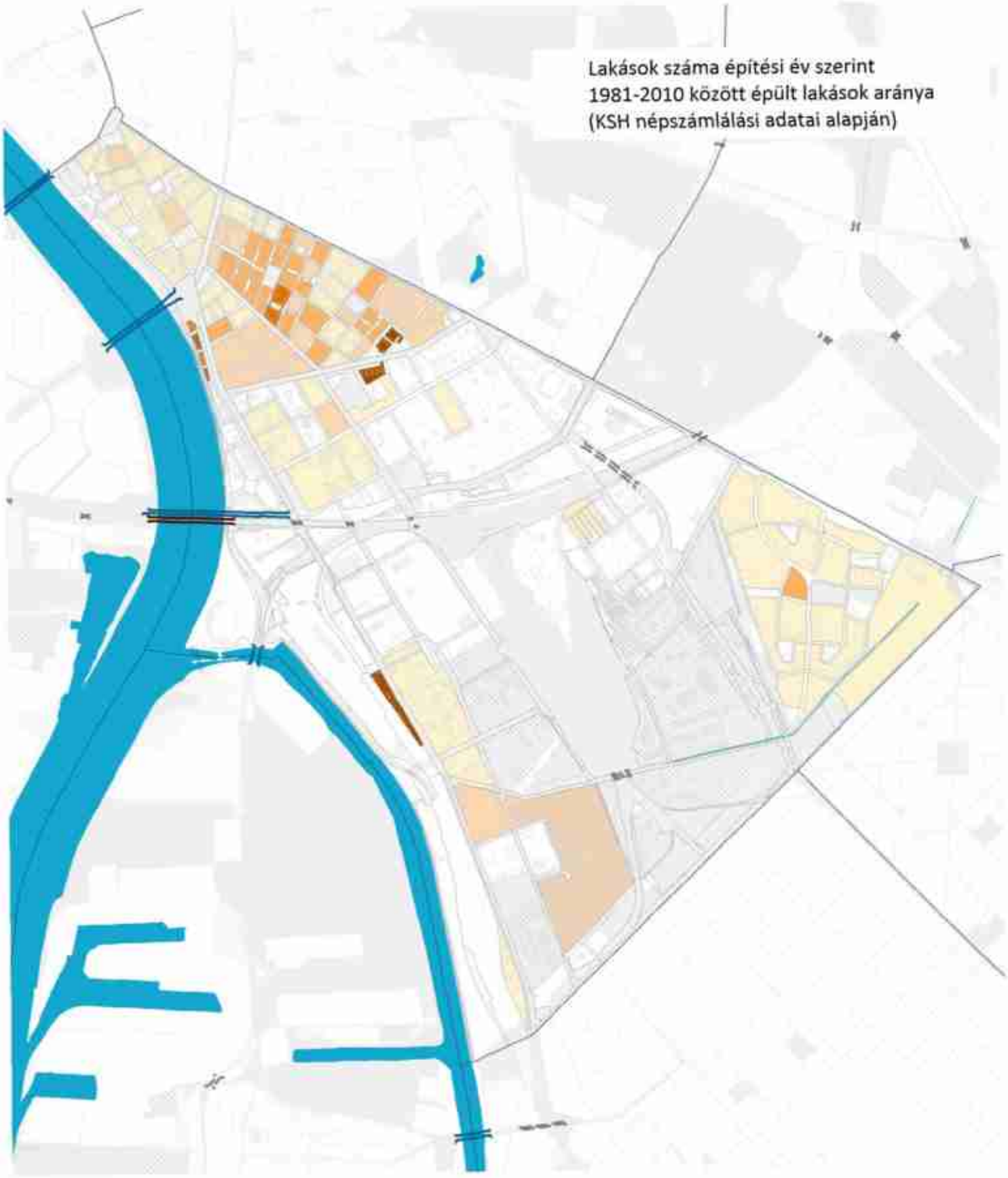


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- 0% =< és < 20%
- 20% =< és < 50%
- 50% =< és < 80%
- 80% =< és < 90%
- 90% =<
- Beépítésre nem szánt terület (FTT)
- Beépítésre szánt gazdasági általános használat (FTT)

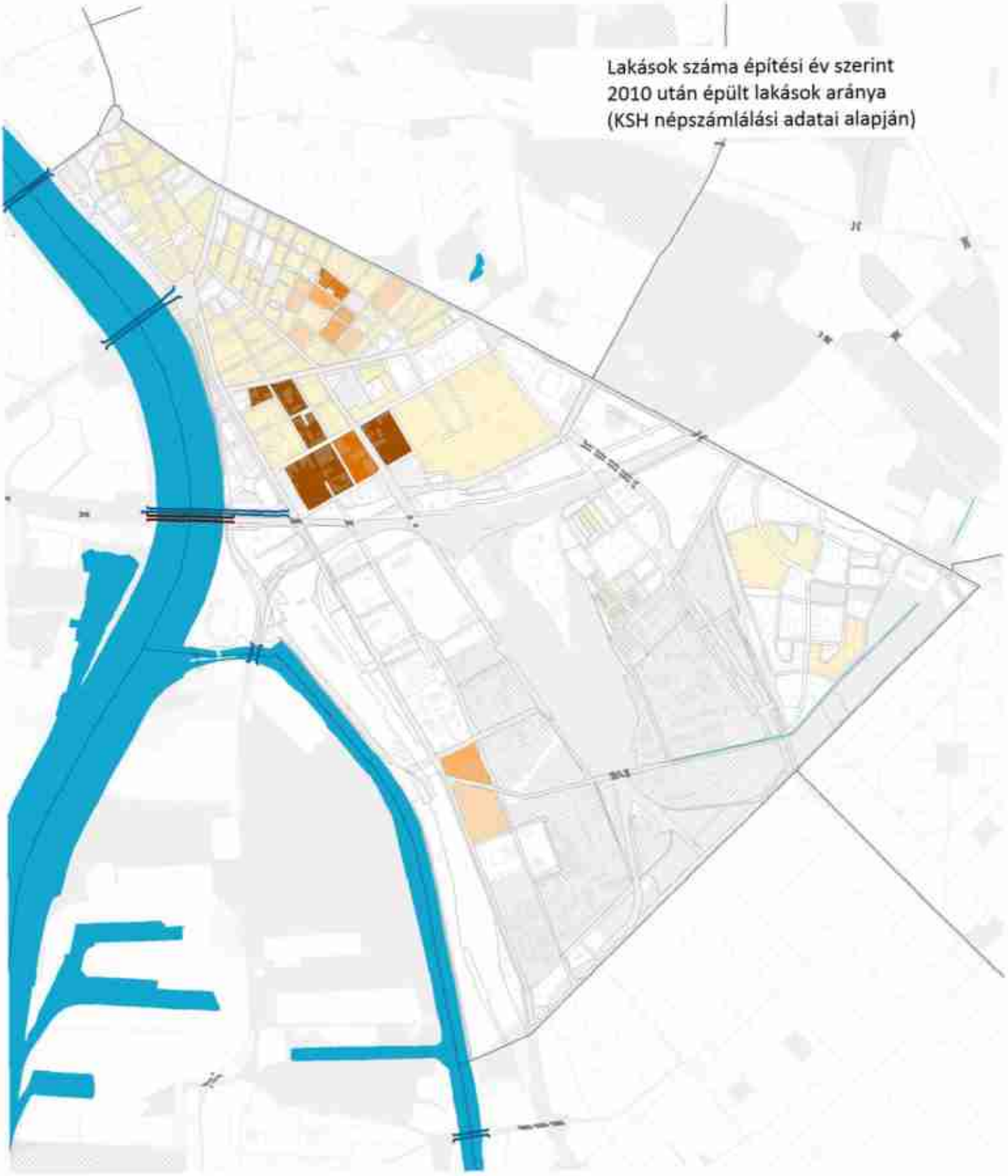


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- 0% =< és < 20%
- 20% =< és < 50%
- 50% =< és < 80%
- 80% =< és < 90%
- 90% =<
- Beépítésre nem szánt terület (FTT)
- Beépítésre szánt gazdasági általános használat (FTT)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- 0,1% =< és < 20%
- 20% =< és < 50%
- 50% =< és < 80%
- 80% =< és < 90%
- 90% =<
- Beépítésre nem szánt terület (FTT)
- Beépítésre szánt gazdasági általános használat (FTT)

1.5.5. Társadalmi különbségek, szegénység, területi egyenlőtlenségek

1.5.5.1. Területi szegregáció

A településterv során alkalmazandó definíció[7] szerint szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület a szegregációs mutatóval lehatárolt olyan egybefüggő terület, amelyen az alacsony társadalmi státuszú családok koncentráltan élnek együtt vagy a társadalmi státuszcsökkenés jelei tapasztalhatók, ezért a területen közösségi beavatkozás szükséges, és amely lehet önálló településrész, vagy egy vagy több településrész része is. A korábban érvényben lévő – integrált településtervek készítésének módszertanát meghatározó – kormányrendelethez képest a definíció nem változott, a módszertanban változást jelentett, hogy az alkalmazott mutató kis mértékben módosult: továbbra is a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és munkajövedelemmel nem rendelkezők arányát vizsgálja az aktív korúak körében, de ez utóbbi sokaságot a 15-59 éves korcsoport helyett a 15–64 év korcsoport adja. Továbbra is olyan területileg egybefüggő tömbök[8] lehatárolása történik meg, amelyekre együttesen jellemző, hogy a szegregációs mutató adott kerületre meghatározott határértékének megfelelnek, ez a Ferencváros esetében a következő:

- szegregált terület, amelynél a szegregációs mutató értéke nagyobb/egyenlő, mint 20%
- szegregációval veszélyeztetett terület, amelynél a szegregációs mutató értéke nagyobb/egyenlő, mint 15%, de kisebb, mint 20%

A Fővárosi településterv munkaközi dokumentuma alapján a szűrés továbbra sem jelez Budapesten nagy, egybefüggő, alacsony státuszú szegregációs területet, a problematikus környékek szétszórtan helyezkednek el. A 2011. évihez képest a területi érintettség jóval kisebb (sokkal kevesebb terület került fővárosi szinten lehatárolva), mivel a kormányrendeletben is rögzített mutató – különösen a munkaerőpiac jelentős átalakulása miatt – csak korlátozottan alkalmas a területi problémák kimutatására.

A Kormányrendelet értelmében a leválogatást a Lechner Tudásközponton keresztül kapta meg az önkormányzat (KSH adatszolgáltatása alapján), a 2022. évi adatok és fenti módszertan alapján a kerületben mindössze egy szegregációval veszélyeztetett terület került lehatárolásra, mely a következő:

[7] 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

[8] A tömb népszámlálási célra létrehozott, általában közterületek vagy természetes-, illetve mesterséges tereptárgyak – ideértve a vasútvonal, autópálya nyomvonala, vízfolyás partja –, valamint rácshálós térinformatikai megoldás eredményeképpen kialakított, településen belüli kisterületi egység.



44. ábra: Szegregációval veszélyeztetett terület Ferencvárosban, 2022 (Forrás: Lechner Tudásközpont)

A terület elhelyezkedés alapján belső perifériának tekinthető a Külső-Ferencváros kerületrészben, ezen belül a Gyáli út és környéke területen, közvetlenül a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar szomszédságában. A kijelölt terület egy nagyobb zárványterületbe, az Aszódi úti lakónegyedben található, a terület egészére jellemző a földszintes sorházas beépítés és rossz minőségű épületállomány. Az Aszódi út túloldalán az egész tömb lezárt, ez a Semmelweis Egyetem Merényi telephelye (korábban a Dél-Pesti Centrumkórház telephelye), területe jelentős belső zöldfelülettel rendelkezik, 22 nagyobb és több kisebb épületből áll az ingatlanon. Erre a telephelyre költözött át Józsefvárosból a SE Geriátriai Klinika és Ápolástudományi Központja, az Ortopédiai Klinika ambulanciája és az Asszisztált Reprodukciós Centrum járóbeteg ellátása. Összességében a falszerűen lehatárolt tömb a szegregációval veszélyeztetett tömb periférikus helyzetét, elszigeteltségét tovább erősíti.

A periférikus helyzet mellett a terület státuszára negatívan hat, hogy a hajléktalan személyeket ellátó intézmények is nagy koncentrációban helyezkednek el a szomszédos utcákban. A Merényi-tömbön belül, a Zombori utcában működik a Máltai Szeretetszolgálat Hajléktalanok Otthona, az Aszódi úton pedig a fővárosi Aszódi szállás és nappali melegedő.

A terület megközelíthetősége a kerület nagy részével összehasonlítva hátrányos, közösségi közlekedési kapcsolatokat az Aszódi utcán közlekedő 181-es és 281-es buszjáratok biztosítanak.

A közterületek állapota felújítást igényel, a társasházakként működő sorházak között a megközelíthetőséget csak egy szűk átjáró biztosít.

A társasházi adatok alapján a 30 lakás 53%-a 40 m2-nél kisebb (van egy 20 m2 alatti lakás is), mindössze 5 db 50 m2 felett lakás található a két házsorban.

A kerületre számított átlagértékek és a szegregációval veszélyeztetett területre számított értékek közötti különbségek jól jelzik foglalkoztatottsági, végzettségi eltéréseket, a lakásállomány adataiban azonban ez a minőségi különbség nem érzékelhető. A helyszíni vizsgálatok, illetve a társasházak tulajdoni lapjainak adatai alapján azonban az önbevalláson alapuló népszámlálási lakásadatok csak fenntartással kezelhetőek.

Szegregációs vizsgálathoz szolgáltatott adatok Ferencvárosban

4. táblázat: Szegregációs vizsgálathoz szolgáltatott adatok Ferencvárosban, 2022
(Forrás: Lechner Tudásközpont)

Mutató megnevezése	**Budapest 9. kerület összesen**	**1. veszélyeztetett terület** (*Füleki köz - Aszódi u. - Füleki u.)*
Lakónépesség száma	59588	66
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	9,7	15,2
Lakónépességen belül 15-64 évesek aránya	74,6	71,2
Lakónépességen belül 65 évesek vagy annál idősebbek aránya	15,7	13,6
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-64 évesek) belül	7,8	40,4
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	48,6	8,7
Lakásállomány (db)	44620	39
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	0,7	0,0
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-64 évesek) belül	21,4	36,2
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	3,0	17,0
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	78,6	63,8
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	24,4	30,8
Állandó népesség száma (a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem)	58466	
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	7,5	37,5
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	36,8	47,0
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	3,2	6,4
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	1,0	…
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	1,8	0,0
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	23,1	26,9

A tágabb környezet vizsgálata:

A helyszíni vizsgálatok alapján az egész tömb (Aszódi utca – Füleki köz – Osztag utca – Füleki utca), illetve az Aszódi-telep egésze hasonló státuszúnak tekinthető, nagyon kevés a jó állapotban lévő lakások száma, a felújítások esetlegesek, városképi szempontból is problémát jelent a koordinálatlan és műszakilag sokszor nem megfelelő felújítás a sorházakban.

A Zombori utcától északra fekvő MÁV-telep helyzete kedvezőbb, a földszintes beépítésű részen a közterületek állapota rendezettebb, több a jó minőségű lakóház, a 2-3 szintes társasházak azonban jelentős felújítási igényt jeleznek. Itt elsősorban a közművek rendezetlensége okoz problémát

(szennyvíz és áramellátás). A Gyáli út és környéke nagyobb területén részben már megindult a funkcióváltás (gazdasági, logisztikai létesítmények). de jelenlegi állapotában – külső beavatkozás nélkül a további társadalmi-fizikai leromlás veszélye fennáll.

A lehatárolt terület szomszédságában (Aszódi utca – Zombori utca – Gyáli út – Füleki utca) található a Madaras József tér futópályával, játszótérrel, kutyafuttatóval.

Az Aszódi utca és Osztag utca sarkán kis központként szolgáltatások működnek (kifőzde-söröző), a vizsgált területen az alapellátások gyengébbek az egyéb városrészekkel (Belső- és Középső-Ferencváros, József Attila-lakótelep) összehasonlítva.

A kijelölt szegregációs területnél nagyobb beavatkozási terület lehatárolása indokolt a fejlesztési tervben a következők szerint *(javaslatok és részletes vizsgálat a fejlesztési terv anti-szegregációs tervének keretében):*

1. Füleki köz – Táblás utca – Táblás köz – Ecseri út – Aszódi út (Aszódi-telep) – komplex szemléletű szociális városrehabilitáció

2. Zombori utca – Szerelvény köz – Szerkocsi utca – Gyáli út (Máv-telep): szegregálódás esélyének csökkentése a közmű-helyzet javításával, közterületi fejlesztésekkel

3. Aszódi út – Füleki út – Réce utca – Osztag utca – Aszódi út – Ecseri út – Gyáli út: szegregálódás esélyének csökkentése



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

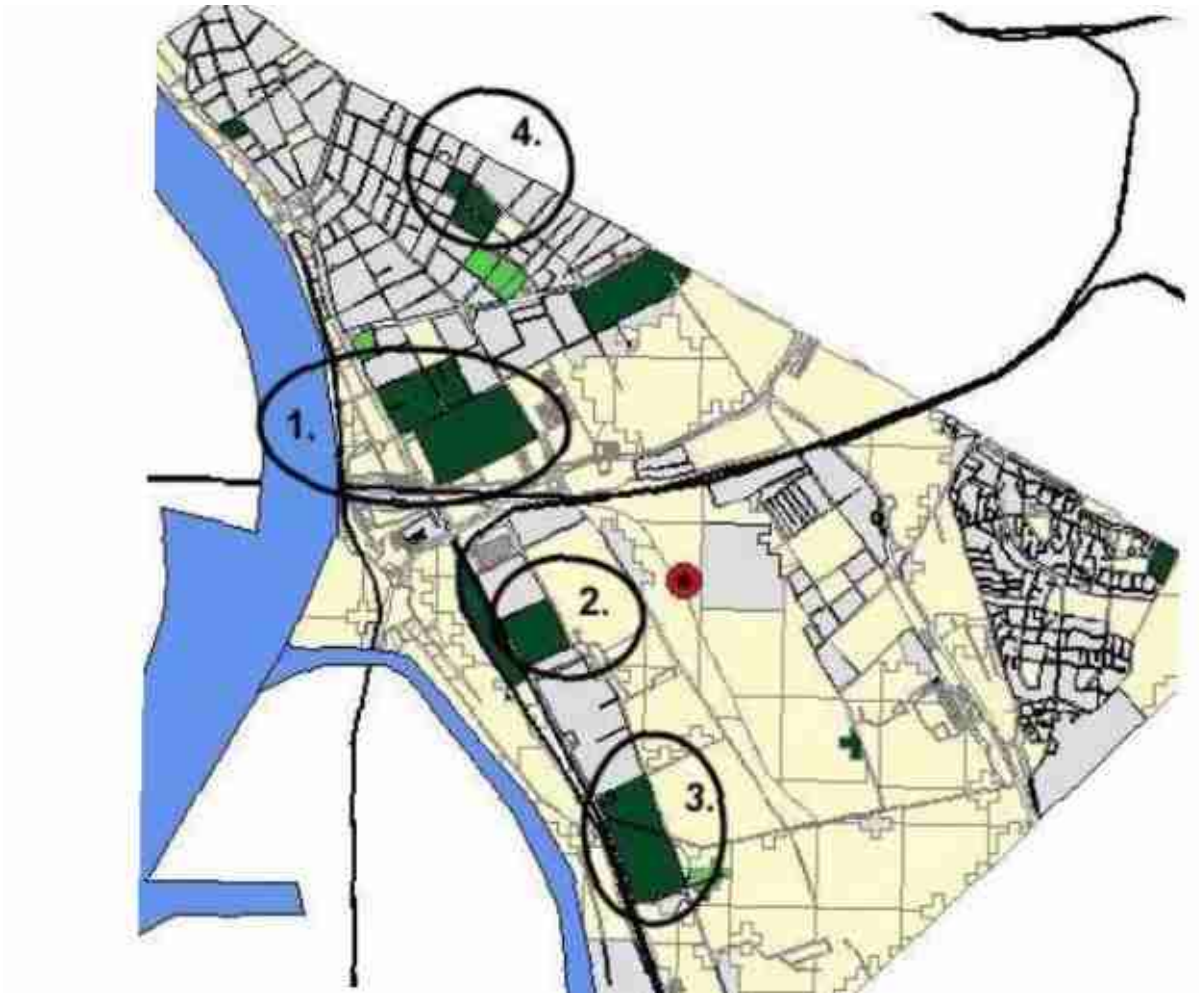
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Lehatárolt szegregációval érintett terület
- Aszódi telep
- Akcióterületi kijelölésre javasolt terület
- Helyi ellátó kereskedelem-szolgáltatás
- Park, játszótér
- Kórház
- Háziorvosi rendelő
- Idősellátás
- Hajléktalan ellátás
- Középfokú oktatási intézmény
- Buszmegálló

A 2015-ben elfogadott integrált településfejlesztési stratégiában[9] a 2011. évi népszámlálási adatok alapján, a tervezés során az adatszolgáltatást felülvizsgálva jelentek meg a szegregátumok és veszélyeztetett területek. Az adatok alapján négy városszövetbe ágyazott szegregátum (bekarikázott sötétzöld) és egy szegregációval veszélyeztetett terület került lehatárolásra a következők szerint:



45. ábra: A 2011-es népszámlálási adatok alapján előállított szegregációs mutató által lehatárolt szegregátumok (Forrás: Ferencváros településfejlesztési koncepció integrált településfejlesztési stratégia, megalapozó vizsgálat, 2015 (KSH által készített kartogram)

5. táblázat: A kijelölt területek jelenlegi helyzetének értékelése

1. szegregátum: Tóth K. u. - Nádasdy u. - Vágóhíd u. - Mester u. - Máriássy u. - Soroksári út - Vágóhíd u. - Soroksári út
• Átalakuló ipari terület, új építésű lakóházakkal, • A Vaskapu utca 47. és 49. szám alatti leromlott, önkormányzati tulajdonú lakóépületek felszámolásra kerültek. Összegzés: a terület nem tekinthető szegregátumnak.

[9]https://www.ferencvaros.hu/onkormanyzat-es-polgarmesteri-hivatal/polgarmesteri-hivatal/szakirodak/foepiteszi-csoport/integralt-telepulesfejlesztesi-strategia/

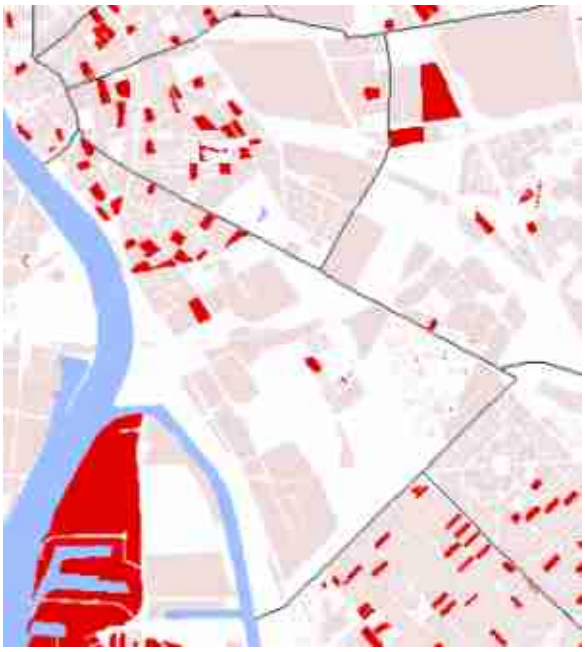
2. szegregátum: Földváry u. - Gubacsi út - Hentes u. - Soroksári út
• 2015 óta jelentősebb beavatkozás nem történt a területen, • a Földváry utcai része továbbra is problémásnak tekinthető, a Hentes utca mentén mindössze két földszintes lakóház található, A Gubacsi út – Földváry utca sarkán nappali melegedő működik • a tömb legnagyobb része átalakuló, alulhasznosított (üres telkek) gazdasági terület. Összegzés: a terület mérete miatt mikroszegregátum, az itt élők élethelyzetének javítása az elsődleges feladat a szociális szolgáltatásokon keresztül, az épületállomány és a lakófunkció a terület átalakulásával párhuzamosan újulhat meg/szűnhet meg. (Megállapodás született a Kormánnyal, a lakóházak kiürítése a Kormány feladata a telkek átadásával.)
3. szegregátum: Kén u. - Gubacsi út - Timót u. - Soroksári út
• a Dzsumbuj, illetve asz északi tömbben lévő ún. Kis-Dzsumbuj felszámolásra megtörtént • az átalakuló területen a gazdasági-szolgáltató funkciók vannak jelen Összegzés: a terület nem tekinthető szegregátumnak.
4. szegregátum: Viola u. - Tűzoltó u. - Lenhossék u. – Balázs Béla u. - Thaly K. u. - Vendel sétány
• a Tűzoltó – Lenhossék – Vendel – Thaly K. utcai tömbben a leromlott lakóépületek elbontása megtörtént, itt található a SOTE egyik új épülete és a tornacsarnok • Vendel - Lenhossék –Balázs Béla – Thaly K. utcai tömbben főként oktatási épületek találhatók, az önkormányzati lakóépületek felújítása még 2015 előtt megtörtént • Viola – Tűzoltó – Thaly K. utcák – Vendel sétány által határolt tömb vegyes, átalakuló terület, **Összegzés:** a terület nem tekinthető szegregátumnak

6. táblázat: A fentieken kívül egy veszélyeztetett terület került 2011-es adatok alapján 2015-ben lehatárolva

1. szegregációval veszélyeztetett terület: Lenhossék u. - Balázs B. u. - Telepy u. - Haller u. - Gát u.
• a József Attila Terv szociális város rehabilitációs projekt célterülete, a városrehabilitáció eredményeként az épületek jelentős része elbontásra került, új fejlesztések valósultak meg, illetve társasházak felújítása történt meg (önkormányzati finanszírozással a Gát utca 24-26., a Márton u. 8. – várhatóan 2026. évi befejezéssel, Balázs Béla utca 27. – várhatóan 2025. évi befejezéssel). Egy-egy-ház a területen belül (és a határoló szomszédos tömbökben) továbbra is felújítást igénye (további tervezett és előkészítés alatt álló önkormányzati beavatkozások: Haller utca 54., Lenhossék utca 5.és 12., Gát utca 14.). • Az intézményi beszámolók alapján továbbra is a Középső-Ferencváros érintett leginkább a különböző szociális problémákkal (1.5.5.2. fejezet) • a közterületek megújítása érdekében az önkormányzat pályázatot nyújtott be a TOP Plusz „egészséges utcák” kiírására **Összegzés:** a terület fizikai átalakulás folyamatos (tervezett közterületi beavatkozások, épületfelújítások, új ingatlanfejlesztések), jelenleg mikroszegregátumként – a városrehabilitációs programon belül – kezelendő a Gát-utca-Haller utca térsége

A fentieken kívül – a kerületi egyeztetések alapján – több kisebb, akár egy-egy lakóházra kiterjedő problémás terület azonosítható (Drégely utcában, Vágóhíd utcában), melyek átalakulása részben megkezdődött (Drégely utcában Máltai Szeretetszolgálat kísérleti programja).

A 2022. évi népszámlálás tömb szintű adatai alapján nagy, egybefüggő krízisterület nem határolható le a lakásadatok alapján sem, egy-egy tömbben a jellemzően 1945 előtt épült lakóházakban megmaradó több szempontból előnytelen, sokszor nem lakott lakások (földszinti, sötét, vizesedéssel sújtott, kis alapterületű) adati jelennek meg, a belső kerületekhez hasonlóan.



46. ábra: Folyóvíz nélküli lakással rendelkező tömbök, 2022 (Forrás: KSH, 2022. évi népszámlálási adatok)

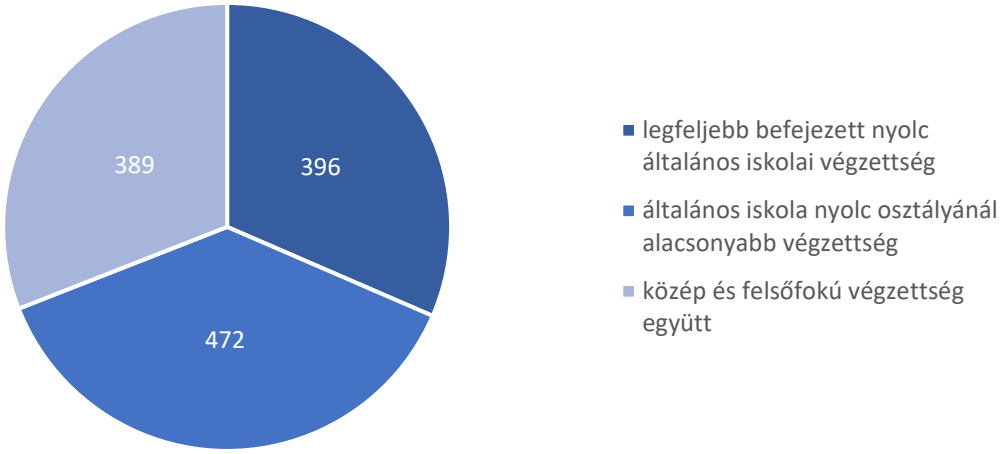


47. ábra: Munkanélküli személlyel rendelkező háztartások aránya, 2022 (Forrás: KSH, 2022. évi népszámlálási adatok)

1.5.5.2. Szociális problémák, gyermekek helyzete [10]

A FESZGYI jelzőrendszerébe felvett esetek szerint szerint (nagyságrendileg évente 1000 jelzés) a problémák többnyire egymással is összefügnek, a leggyakoribb jelzés tan- és óvodakötelezettség mulasztással kapcsolatban érkezik a közoktatási intézményektől. Ezzel kapcsolatban a jelzőrendszeri tagok a beilleszkedési nehézségeket, valamint a sajátos nevelési igényt jelölték meg leggyakoribb problémaként. Ezt követően évek óta magas a lakhatási problémával, a rossz, nem megfelelő lakáshelyzettel összefüggésben érkező jelzések száma is. A FESZGYI Család- és Gyermekjóléti Alapellátási Egység elmúlt három év adatai alapján az ellátottak körében legmagasabb esetszámban jelenik meg az anyagi, megélhetési és a lakhatással összefüggő nehézség, amely az egyedülállókat, a gyermeküket egyedül nevelőket és az alacsony iskolai végzettségű ügyfeleket érinti dominánsan.

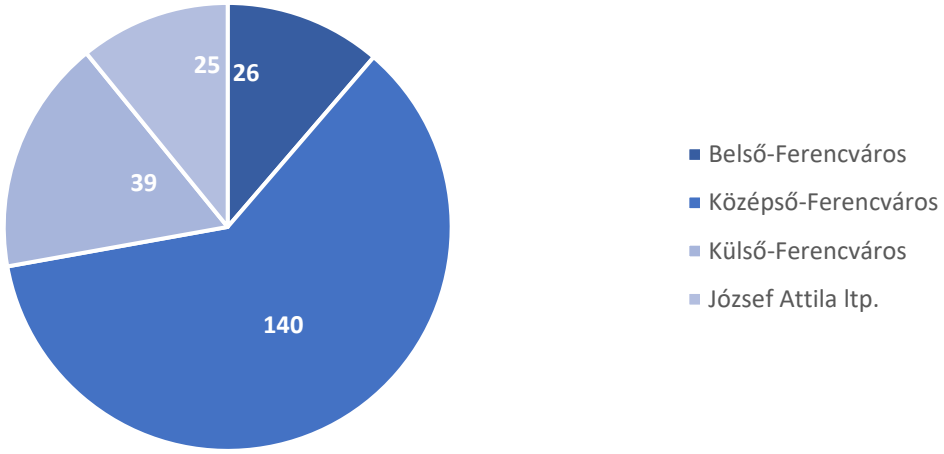
[10] Forrás: Értékelés a 2024. évi gyermekjóléti és gyermekvédelmi feladatok ellátásól



48. ábra: A FESZGYI által biztosított szociális segítő munkát igénybevevők megoszlása képzettség szerint (fő), 2023 (Forrás: FEGYSZI, éves beszámoló; 2023)

Az ügyfeleknél megnőtt az igény a pénzbeli és természetbeni támogatások igénylésére is, a különböző segélyszervezetekkel való kapcsolatba kerülésre. 2024-ben 315 veszélyeztetett kiskorút tartott nyilván az Alapellátási Egység (minimálisan növekedett 2023-hoz képest). A gyermek környezetében található okok kiemelkedő szerepet játszanak a veszélyeztetettségben: a lakhatási problémával (30 gyermek), a szülők-család életvitelével (35 gyermek), családi szerkezeti (30 gyermek), kortárs csoport negatív hatása miatt (12) érintett gyermekek száma a meghatározó. Külön kategóriaként jelent meg a gyermekekkel szembeni rossz bánásmód. Ezen belül a családon belüli bántalmazás fizikai (16 gyermek), lelki (17 gyermek) és szexuális jellegű (8 gyermek) volt. Gyermek elhanyagolása 106 gyermeket érintett 2024-ben. 2024-ben a családon belül és kívül bántalmazott gyerekek száma 117 fő volt. Család- és Gyermekjóléti Központ 2024-ben 637 veszélyeztetettként nyilvántartott gyermekkel dolgozott, az adatok szerint az elmúlt nyolc évben közel 2,5-szeresére emelkedett a bántalmazottként nyilvántartott gyerekek száma.

A FEGYSZI Díjhátralék-Kezelés Csoportja ügyfélforgalmának - lakhatással összefüggésben eladósodott, szociálisan rászoruló családok – 60%-a Középső-Ferencvároshoz kötődött.



49. ábra: A FESZGYI Díjhátralék-Kezelés Csoport ügyfélforgalmának területi megoszlása (fő), 2023 (Forrás: FEGYSZI, éves beszámoló; 2023)

1.5.6. Nemzetiségek, civil szervezetek

Az önkormányzat többféle módon támogatja a kerületben működő civil szervezeteket (anyagi támogatások, pályázatok, kedvezményes helyiségbérlet, együttműködési-, támogatási-, ellátási szerződések). A kerületben több alapítvány támogatja a bölcsődei, óvodai és iskolai ellátást, a civil szervezetek részt vesznek a kulturális és szabadidős programok, szociális szolgáltatások biztosításában. A Ferencvárosi Tanoda a kerületi gyerekek felzárkóztatásában játszik kiemelkedő szerepet.

A lakosok 19%-a (több, mint 11 ezer fő) valamilyen nemzetiséghez való tartozást is megjelölt a népszámlálási adatfelvétel során 2022-ben (2011-ben ez csak 10% volt), de alapvetően az ukrán (568 fő) és a nem hazai nemzetiségekhez tartozók (8.107 fő) száma növekedett meg a kerületben. A hazai nemzetiségek közül legtöbben a roma (cigány) nemzetiséget jelölték meg (786 fő, míg 2011-ben 1296 fő), ezt követi a német kisebbséghez tartozók száma (723 fő; 2011: 1.083 fő).

1.6. FERENCVÁROS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

A Polgármesteri Hivatalon belül a Humánszolgáltatási Iroda látja el az önkormányzat fenntartásában működő intézmények fenntartói feladatait. A kerületben hosszú idő óta kiemelt figyelmet kap az idősek ellátása és életvitelük támogatása, az utóbbi években az ifjúságpolitika is megerősödött, a Hivatalban az ifjúsági ügyekkel kapcsolatos szakmai és intézményi koordináció támogatására ifjúságvédelmi és esélyegyenlőségi referens munkakört hozott létre az önkormányzat.

1.6.1. Egészségügyi ellátás

A Ferencvárosi Önkormányzat hatáskörébe **egészségügyi alapellátás**ként a háziorvosi, házi gyermekorvosi ellátás és a fogorvosi alapellátás tartozik. Az egészségügyi alapellátásról szóló 2015. évi CXXIII. törvény alapján a védőnői szolgálat 2023. július 01-től, a háziorvosi ügyeleti ellátás 2024. október 01-től, továbbá a körzetek kialakításának, módosításának jogköre 2023. január 01-től állami feladat. A praxiskezelő felé az önkormányzat módosítási javaslattal élhet a körzetek területének módosításával kapcsolatban.

Ferencvárosban 30 felnőtt háziorvosi körzet, 10 gyermekorvosi körzet, valamint 13 felnőtt és 4 gyermek fogorvosi körzet került kijelölésre. A háziorvosok 8 rendelőben a gyermek háziorvosok 3 rendelőben, a fogorvosok három rendelőben működnek. Legnagyobb változás, hogy a korábban Drégely utcában működő háziorvosi körzetek rendelései a bővített Mester utcai szakrendelő épületében kaptak helyet (a 30-ból 9 körzet). Tartósan, azaz 6 hónap időtartamot meghaladóan betöltetlen négy háziorvosi körzet, két házi gyermekorvosi körzet és egy gyermek fogorvosi körzet. A betegellátás helyettesítés útján biztosított. A védőnői szolgálat körzeteinek száma eggyel bővült az új lakásépítések miatt megnövekvő igény miatt (17 körzet jelenleg), az iskolai ellátás 12 körzettel működik. A védőnői szolgálat az önkormányzattól átkerült a Dél-pesti Centrumkórház – Országos Hematológiai és Infektológiai Intézet hatáskörébe.

A **járóbeteg-ellátás** részeként, önként vállalat feladat keretében működteti az önkormányzat a Mester utcai szakrendelőt, a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat (FESZ) épülete a járóbeteg ellátás mellett a fentiekben már említett háziorvosi rendelőnek és a felnőtt háziorvosi ügyeletnek is helyet biztosít. Így már nem csak járóbeteg ellátást nyújt az intézmény, hanem integrált alap- és járóbeteg-szakellátási központként működik, illetve az egynapos sebészeti ellátás is kibővítésre került.

A Mester utcai rendelőben 2024-ben 16 szakrendelés volt elérhető (2025 júniusában 32 menüpontban biztosítva a bejelentkezést), a tüdőgondozó és pulmonológia szakrendelést a ferencvárosi lakosok és hajléktalan személyek számára a Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ biztosítja. A régi épületben az egynapos sebészet 2007 óta működik.

A FESZ szervezeti átalakítását követően a 2025-ben az új vezetés célul tűzte ki a várólisták csökkentését, a betegközpontú ellátás erősítését és az intézmény hatékony működtetését (Mester utcai régi épület megújítása, szakrendelések bővítése, pl. endokrinológia, pszichológia, fizioterápia). Az orvoshiány az egyes szakterületeken változó (leginkább érintett területek a közelmúltban pl. radiológia, ortopédia, bőrgyógyászat), a szakrendelésekre a várólisták kialakulását ez is befolyásolja.

A Gazdasági program szerint a FESZ működtetésével kapcsolatos kihívások a következők:

- Az elöregedő orvostársadalom okozta munkaerő-fluktuáció kezelése;
- A Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő (NEAK) finanszírozásának hatékony hasznosítása, NEAK-támogatott kezelések preferálása;
- A FESZ működtetésére szánt önkormányzati ráköltések felülvizsgálata, további racionalizálása, a FESZ saját bevételeinek növelése;

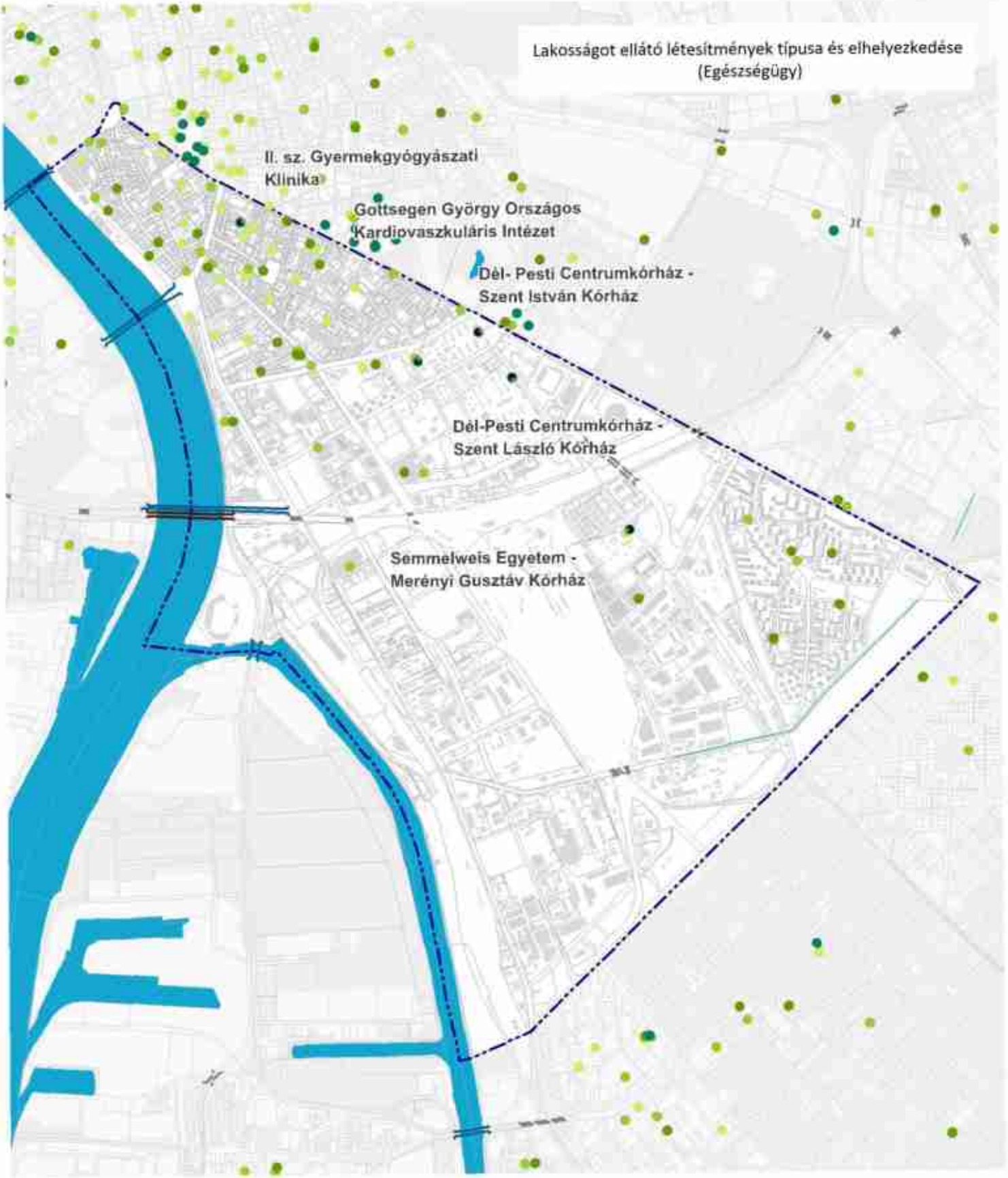
- Az ellátási színvonal folyamatos emelése, a betegutak átláthatóvá tétele;
- A megüresedett rendelők és egyéb FESZ-ingatlanok, különösen a Drégely utca 19. elavult épületének költséghatékony hasznosítása.

Az önkormányzati hatáskörbe tartozó egészségügyi **ellátórendszer infrastrukturális feltételeinek és eszközállományának fejlesztése** folyamatos. Legjelentősebb beruházás a Mester utcai rendelő esetében volt, a régi épület energetikai felújításához sikeresen pályázott az önkormányzat KEHOP forrásra, valamint az Egészséges Budapest Program keretében, központi költségvetésből a szakrendelő bővítésére került sor. Összesen 5,6 milliárd Ft támogatást kapott az önkormányzat ebből 670 millió Ft-ot a régi épületre (szerverszoba kialakítás, CT, mammográf, ultrahang, nőgyógyászati ultrahang, csontsűrűségmérő készülékek beszerzése, illetve a CT elhelyezéséhez szükséges felújítások), közel 5 milliárd Ft pedig az új épület kialakítására fordított az önkormányzat. A projekt műszaki átadására 2024-ben került sor. Fejlesztési igényként azonosítható a régi épületrész további felújítása, korszerűsítése. Az alapellátást szolgáló rendelők esetében nagyobb léptékű, több éves felújítás kezdődött a Börzsöny utcai rendelő épületében.

Az önkormányzat rendszeresen forrást különít el költségvetésében (az elmúlt három évben évente 16 millió Ft-ot) az egészségügyi **prevenció** támogatására, ebből valósulnak meg szűrőprogramok, az alapellátó háziorvosok számára kiírt pályázatokon keresztül a színvonalas eszközállomány bővítésének támogatása, valamint a fogyatékkal élők számára rehabilitációs úszásfoglalkozások megvalósítása.

Ferencvárosban az egészségügyi ellátórendszer fővárosi szinten is kiemelkedő, a kerületben működik több, állami hatáskörben működő **fekvőbeteg ellátó intézmény** (a Semmelweis Egyetem Tűzoltó Utcai II. Sz. Gyermekgyógyászati Klinika és Külső-Ferencvárosban a Merényi Gusztáv Klinikai tömb; a Gottsegen György Országos Kardiovaszkuláris Intézet és Budapest egyik centrumkórháza, a Dél-Pesti Centrumkórház - Országos Hematológiai és Infektológiai Intézet), de itt található a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ is. A kerületi lakosok ellátása szempontjából előnyt jelent, hogy a gyermekügyeleti feladatokat ellátó Heim Pál Országos Gyermekgyógyászati Intézet a kerülettel közvetlenül határos, a jól megközelíthető Nagyvárad tér mellett fekszik.

A kerület **magánegészségügyi** ellátásokkal is jól ellátott, a Haller utca és a Lechner Ödön fasor térségében található több nagyobb léptékű új szolgáltató.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Kórház
- Orvosi rendelő
- Fogászat
- Gyógyszertár

1.6.2. Oktatás

A kerületben működő **alap- és középfokú intézmények** többsége a Dél-Pesti Tankerületi Központ fenntartásában működik, további három egyházi iskola (Patrona Hungariae, Lónyay utcai Református Gimnázium, Kálvin János Református Gimnázium és Általános Iskola), négy alapítványi iskola és hat egyéb állami fenntartásban lévő iskola (Bokréta Lakásotthoni, gyermekotthoni Központ és Általános Iskola, a Magyar Képzőművészeti Egyetemhez tartozó Képző- és Iparművészeti Szakgimnázium és Kollégium - a Magyar Képzőművészeti Egyetem Gyakorlóiskolája, illetve a Budapesti Gazdasági Szakképzési Centrumhoz tartozó négy intézmény) működik a kerületben. A „Kisképzőn" kívül szakképzést és technikumi képzést nyújt a Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium és Technikum, a két iskolának köszönhetően a művészeti középfokú oktatás egyik kiemelt színterülete Ferencváros.

A Ferencvárosi Komplex Óvoda, Általános Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény három feladatellátási hellyel rendelkezik, a sajátos nevelési igényű gyermekek óvodai és általános iskolai nevelését, oktatását ellátó többcélú gyógypedagógiai nevelési-oktatási intézmény, amelynek általános iskolai férőhelykapacitása összesen 175 fő. A Dió Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény és Kollégium – szintén tankerületi fenntartású –8 általános iskolai és 4 fejlesztő osztállyal működik.

A Fővárosi Pedagógiai Szakszolgálat IX. kerületi tagintézménye fejlesztő- és gyógypedagógiai foglalkozásokat biztosít a kerületi gyermekek számára.

A kerületben a zenei művészeti képzés intézményei is megtalálhatók, a Ferencvárosi Ádám Jenő Zeneiskola-Alapfokú Művészeti Iskola nyolc helyszínen fogadja a diákokat.

Az egyes iskolatípusok legfontosabb adatainak alakulását a következő táblázat összegzi. A középiskolai képzést nyújtó intézmények vonzereje nagy a specializációnak köszönhetően, ezekben az intézményekben magas a más településről bejáró diákok aránya is. Az általános iskola nappali tagozatán tanulók száma az általános fővárosi tendenciával egyezően kis mértékben csökkenő.

*7. táblázat: Közoktatás fontosabb adatainak alakulása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis; *a középfokú technikumok és szakképző helyek a szervezeti átalakulást követő, 2020-tól megadott adatai)*

	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Általános iskolai feladatellátási helyek száma (db)	13	14	14	14	15	15	15	14
Általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban (fő)	3223	3277	3288	3297	3269	3216	3212	3055
Gyógypedagógiai oktatásban részesülő általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban (az integráltan oktatott sajátos nevelési igényű gyermekek nélkül) (fő)	154	170	179	171	159	148	147	148
Általános iskolában tanuló első évfolyamosok száma a nappali oktatásban (fő)	481	457	486	436	464	465	412	397

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gimnáziumi feladatellátási helyek száma (db)	12	12	11	11	12	13	13	12
Gimnáziumi tanulók száma a nappali oktatásban (a hat- és nyolcévfolyamos gimnáziumok adataival együtt) (fő)	3060	3293	3482	3445	3491	3508	3483	3461
Más településről bejáró gimnáziumi tanulók száma a nappali oktatásban (fő)	592	699	715	794	821	953	526	743
Szakképző iskolai feladatellátási helyek száma (db)	*	*	*	*	3	2	3	2
Szakképző iskolai tanulók száma a nappali oktatásban (fő)	*	*	*	*	449	456	417	382
Technikumi, szakgimnáziumi feladatellátási helyek száma (db)	*	*	*	*	13	12	12	12
Technikumi, szakgimnáziumi tanulók száma a nappali oktatásban (fő)	*	*	*	*	4635	4965	4862	4710
Más településről bejáró technikumi, szakgimnáziumi tanulók száma a nappali oktatásban (fő)	*	*	*	*	n.a.	1824	1803	1891

Az alap- és középfokú oktatás területén az önkormányzat feladatai a **gyermekétkeztetés**re korlátozódtak, az intézmények egy része esetében. Az egészségesebb étkezés, a konyhák minőségi fejlesztése mellett az ételhulladék csökkentése érdekében pilot projektként egy intézményben megvalósult a szabadszedéses módszer alkalmazása, további két intézményben tervezett elindítása a közeljövőben.

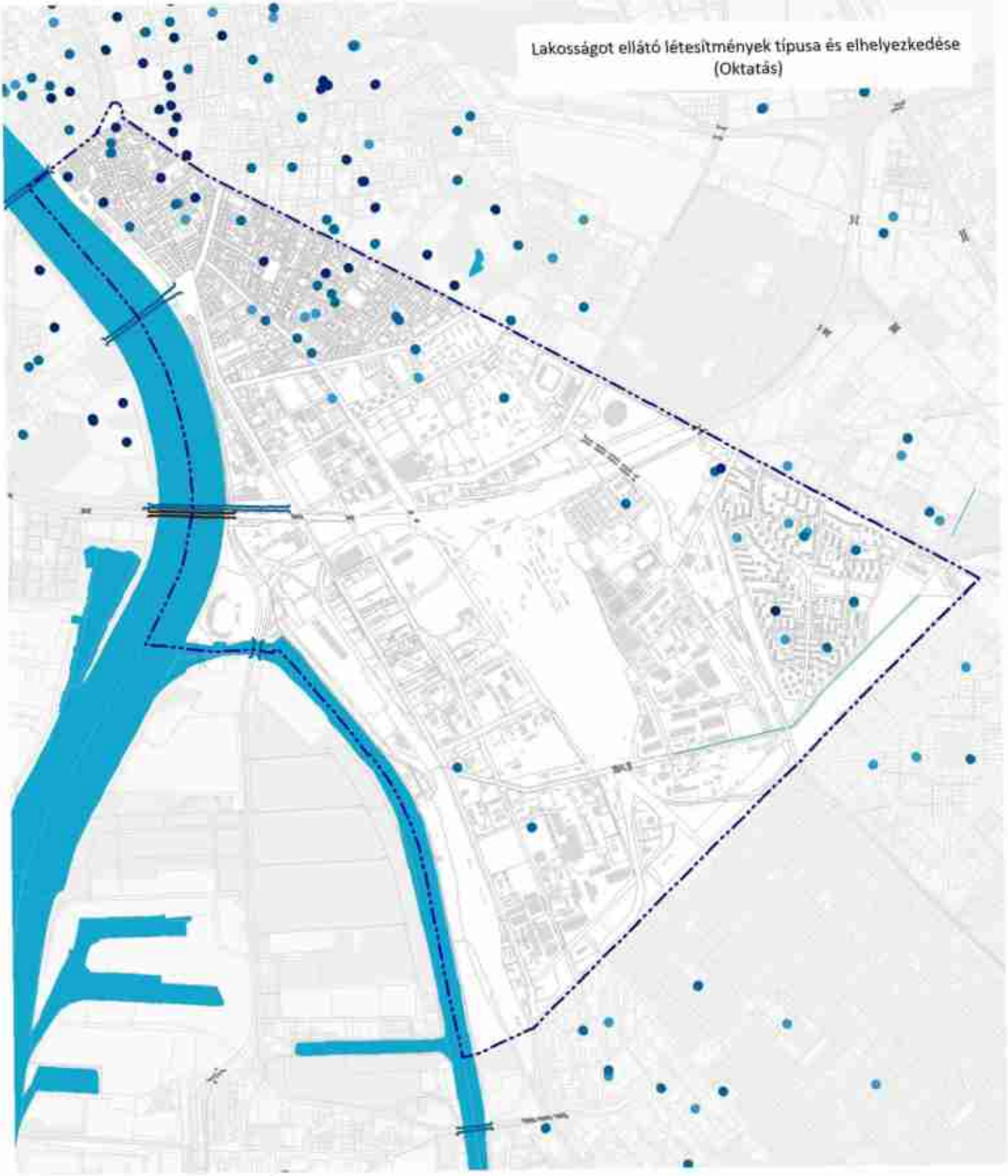
Másrészt az önkormányzat évenként meghirdetett pályázat segítségével támogatja az oktatási intézmények köznevelési intézmények iskolai közösségeinek (diákok és pedagógusok), valamint diákönkormányzatainak tevékenységét. Cél, olyan iskolai közösségek és diák önkormányzati (DÖK) tevékenységek támogatása, amelyek a kerületi iskolák (egy vagy több intézmény) közösségei közötti kapcsolatépítést szolgálja (sport, kulturális, közösségi programok, tevékenységek szervezése stb.), vagy iskolán belüli csapatépítő, közösségépítő programok, konfliktuskezelést, problémamegoldást segítő tréningek (diák-tanár közötti kapcsolat erősítése), vagy iskolai „hagyományos" DÖK tevékenységet folytatnak. Az önkormányzat kedvezményes helyiségbérleti szerződéssel támogatja a pályaválasztási tanácsadást nyújtó és a ferencvárosi tanodát működtető Közért Egyesületet.

Ferencváros oktatási intézményeinek sűrűségét tovább növelik a **felsőfokú intézmények** (Budapesti Corvinus Egyetem, Semmelweis Egyetem, Károli Gáspár Református Egyetem, több kollégiummal),

amely nagyszámú jelenlévő egyetemi hallgatót jelent a kerületi szolgáltató szektor számára. A folyamatban lévő fejlesztések is ezekhez az intézményekhez kötődnek: kivitelezési szakaszban van 2025 első félévében a Semmelweis Egyetem II. sz. Patológiai Intézetéhez kapcsolódó fejlesztés az Üllői úton a patológiai intézet részbeni átalakításával, valamint egy új épület, a Nemzeti Orvosi Innovációs Képző Központ (NOIKK) kialakításával. Kivitelezési szakaszban van az SE-ÁOK II. tömb a Viola-Tűzoltó-Thaly utcában, illetve a Ferenc téren lévő egészségügyi menedzsment képzésnek helyt adó épület bővítése. Kivitelezésre vár továbbá a Hőgyes-Schöpf-Merei gyógyszerészeti campusbővítés. A másik országosan is kiemelkedő nagyságrendű egyetemi fejlesztés a Károli Gáspár Református Egyetem új campusának kialakítása Belső-Ferencvárosban, a Kinizsi utca – Ráday-utca – Köztelek utca-Üllői út tömbben. Itt a tervek szerint mintegy 2.500 hallgató fog tanulni, 2025-ben a tervezés indulhatott el. Mindkét projekt pozitív hatással lesz az Üllői út presztízsének, környezetének javítására.

A felsőoktatáshoz kapcsolódik a fővárosi **kollégium**i férőhely-ellátottság jelenlegi hiánya, amit a Kormány a szintén Ferencváros területén tervezett Diákváros keretében, 12 ezer férőhely kialakításával kíván megoldani. 2025-ben a magyar állam megkezdte a projekthez szükséges ingatlanok helyzetének jogi rendezését. A fővárosban már jelen vannak a magánkollégiumok, de kifejezetten diákokat célzó ingatlanpiaci termékek – szemben például más kelet-közép európai fővárosokkal – még alig jelennek meg a kínálatban. Ennek egyik első képviselője Középső-Ferencvárosban a 418 szobás Dean’s Home, amely elsősorban nemzetközi diákoknak kínál lakhatási lehetőséget.

A szomszédos Józsefváros szintén gazdag felsőfokú intézményrendszerének és az intézmények közötti kooperáció lehetőségének biztosításával a hazai felsőoktatás egyik legnagyobb klaszterének része Ferencváros.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

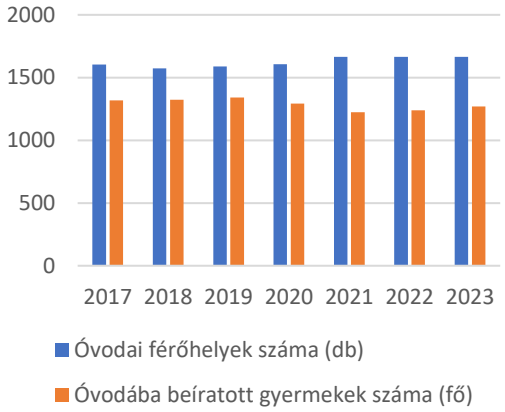
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

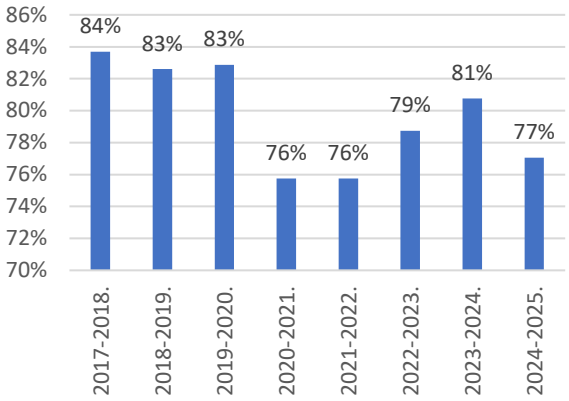
- Felsőoktatási intézmény
- Középfokú oktatási intézmény
- Általános iskola

1.6.3. Óvodai és bölcsődei ellátás

Az **óvodai ellátás**ban nincs a bölcsődékhez hasonló szervezeti integráció, az önkormányzat fenntartásában n kilenc óvoda látja el a feladatokat, egy intézmény (Csicsergő Óvoda) két telephelyen működik. Az önkormányzati óvodák kihasználtsága csökkenő tendenciát mutat.



50. ábra: Óvodai ellátás adatai Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)



51. ábra: Önkormányzati fenntartású óvodák kihasználtsága (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

8. táblázat: Önkormányzati fenntartású óvodák kapacitása és kihasználtsági adatai (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

Óvoda	Cím	férőhely (db)	Kihasználtság		
			2022	2023	2024
Középső-Ferencváros					
FERENCVÁROSI CSICSERGŐ ÓVODA	Thaly Kálmán utca 38.	200	92%	92%	80%
FERENCVÁROSI CSUDAFA ÓVODA	Óbester utca 9.	189	84%	88%	86%
FERENCVÁROSI EPRES ÓVODA	Epreserdő utca 10.	100	78%	88%	71%
FERENCVÁROSI KEREKERDŐ ÓVODA	Vágóhíd utca 35-37	418	58%	59%	64%
FERENCVÁROSI KICSI BOCS ÓVODA	Erkel utca 10	142	84%	91%	85%
FERENCVÁROSI LILIOM ÓVODA	Liliom utca 15.	150	86%	97%	91%

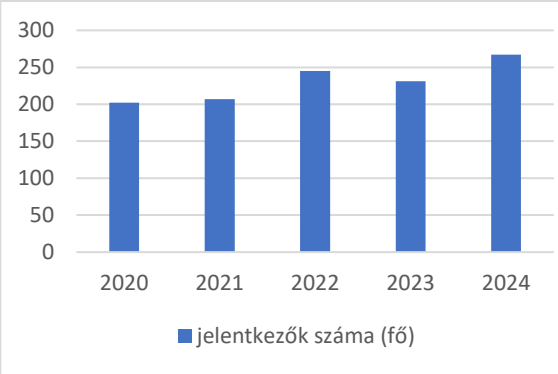
Óvoda	Cím	férőhely	Kihasználtság		
		(db)	2022	2023	2024
József Attila-lakótelep					
FERENCVÁROSI MÉHECSKE ÓVODA	Ifjúmunkás utca 30.	100	76%	72%	71%
FERENCVÁROSI NAPFÉNY ÓVODA	Napfény utca 4.	90	100%	99%	90%
FERENCVÁROSI UGRIFÜLES ÓVODA	Hurok utca 9.	88	95%	84%	76%

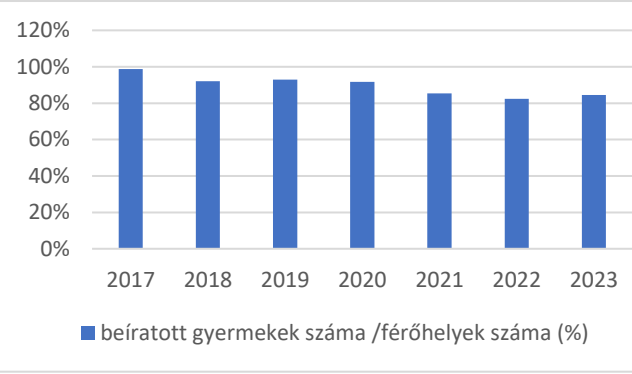
A fenti önkormányzati ellátás mellett egy tankerületi központhoz tartozó intézmény (54 férőhely), egy, a bolgár nemzetiségi önkormányzat fenntartásában működő óvoda (42 férőhely) és két nonprofit vállalkozás által működtetett óvoda (együtt 95 férőhely) található a kerületben, így az óvodai férőhelyek együttes száma 2025 júniusában a KIR adatbázisa szerint 1.668 volt.

Az adatok és az önkormányzat által fenntartott óvodák elmúlt éveinek feltöltöttsége alapján az óvodai férőhelyek összességében elégségesek. A Nemzeti Atlétikai Központ fejlesztéséhez kapcsolódóan az önkormányzat és a Kormány megállapodása alapján eredetileg a Ferencvárosi Szabadidő- és Sportpark beruházás keretében épült volna meg egy modern, - megépül egy 90 férőhelyes sportóvoda, azonban a sportlétesítmény üzemeltetésével összefüggő kérdések miatt ez meghiúsult, helyette új helyszínt jelölt ki az önkormányzat az Óbester utcában, az egykori tüdőgondozó helyén. A projekt megvalósítása önkormányzati hatáskörben tervezett, de továbbra is a központi költségvetésből érkező támogatással.

A **bölcsődei ellátás** a Ferencvárosi Egyesített Bölcsődei Intézmények (továbbiakban FEBI) feladata, 5 telephelyen működik (Szociális Ágazati Portál szerint engedélyezett férőhelyek száma összesen 328 db), a plusz szolgáltatások között időszakos gyermekfelügyeletet is ellát térítés ellenében (két telephelyen működik, 8-16 óráig vehetik azon családok számára, akik nem veszik igénybe a bölcsődei alapellátást). Az étkeztetést a bölcsődék látják el, a fejlesztésre és karbantartásra az önkormányzat költségvetésében forrást biztosít. A 2024/2025-ős nevelési évben összesen 267 gyermek jelentkezett az intézménybe, az ellátottak száma 236 fő volt. A nevelési év során az üres férőhelyek száma folyamatosan változik, a megüresedett helyekre a várólistáról kerülnek elhelyezésre a gyermekek.

A bölcsődei férőhelyek száma az elmúlt időszakban nem bővült, a 0-2 éves korúak száma kis mértékben, de folyamatosan csökkent a kerületben is. Az újlakásépítés volumene miatt a jövőben szükség van az önkormányzat részéről az igények nyomon követésére, a bővítési lehetőségek felmérésére. A FEBI kihasználtsági mutatóinak emelkedése mellett az igények növekedését jelzi a családi bölcsődék kapacitásainak bővülése is.





52. ábra: Bölcsődei igények alakulása Ferencvárosban (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

53. ábra: önkormányzati bölcsődei férőhelyek kihasználtsága (Forrás: KSH)

2022-ben az Aprók Háza bölcsődei telephelyen végzett felújítási munkálatok miatt a FEBI azon telephelye zárva volt, így az oda járó/jelentkező gyermekeket a Fehérholló és Varázskert bölcsődei telephely fogadta. Ennek köszönhetően megugrott az elutasított gyermekek száma.

A sajátos nevelési igényű (SNI) és korai fejlesztésre jogosult gyermekek integrációja is létszámcsökkentő tényező a feltöltöttség esetén (egy SNI gyermek a statisztikában egy főnek számít, azonban a jogszabályi rendelkezések miatt egy SNI-s vagy korai fejlesztésre jogosult gyermek esetén 11 fő, két SNI-s vagy korai fejlesztésre jogosult gyermek esetén 10 fő lehet a maximális csoport létszám)[11].

Az intézmény munkaerőszükséglete biztosított, viszonylag nagy a fluktuáció, 2024-ben az összesen 115 dolgozóhoz viszonyítva 20 fő lépett ki.

9. táblázat: Bölcsődei ellátás és állandó népességből a 0-2 évesek számának alakulása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

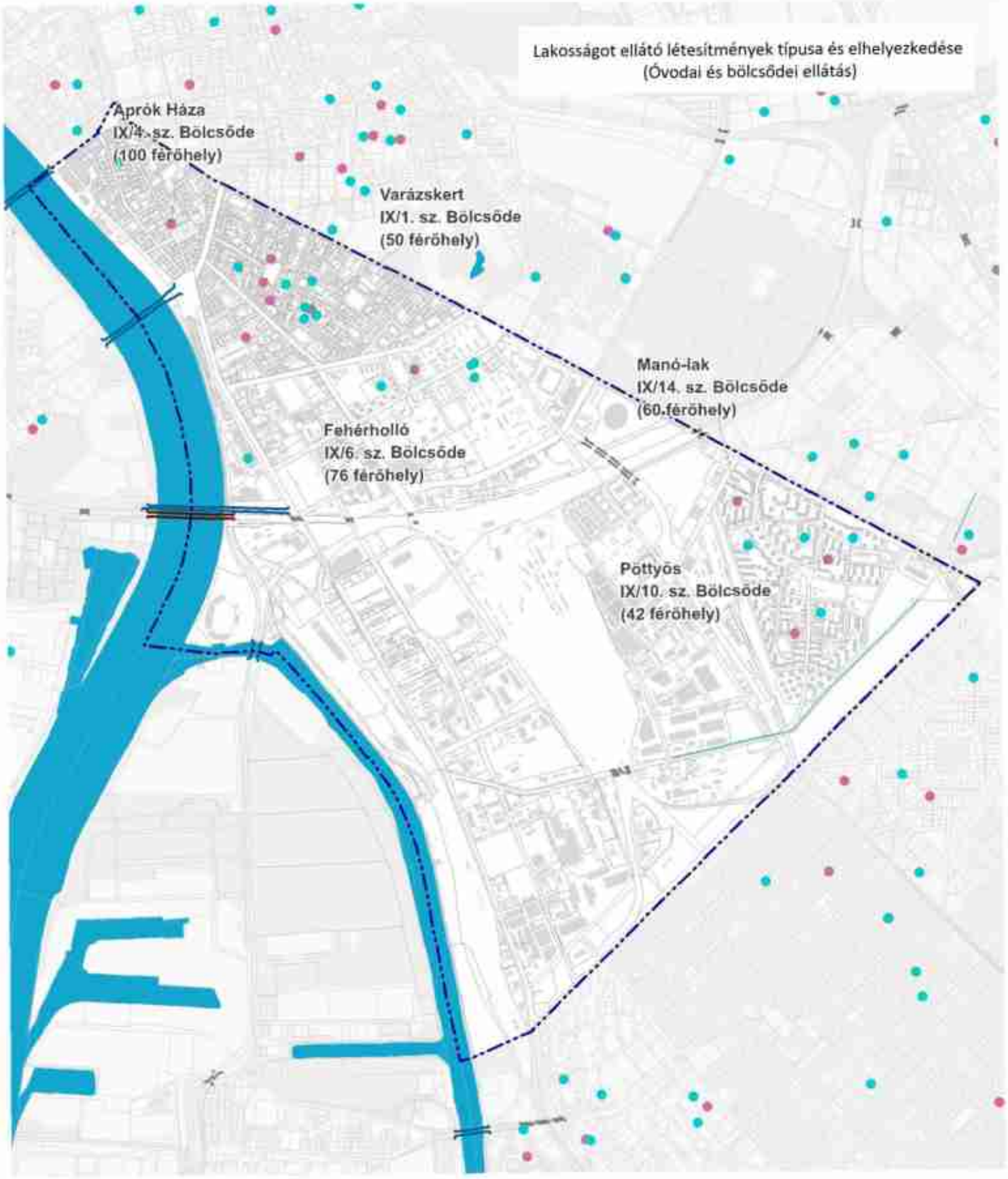
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bölcsődei férőhelyek száma (db)	328	328	328	328	328	328	328
Bölcsődébe beíratott gyermekek száma (fő)	324	302	305	301	280	270	277
Családi bölcsődében működő bölcsődei férőhelyek száma (db)	54	47	54	75	75	88	76
Családi bölcsődébe beíratott gyermekek száma (fő)	56	45	52	63	65	79	72
Állandó lakosságból a 0-2 évesek száma	1.610	1.579	1.527	1.449	1.372	1.309	1.267

[11] Forrás: https://www.ferencvaros.hu/wp-content/uploads/2025/04/10_SZEB_87_Ferencvarosi-Egyesitett-Bolcsode-Intezmenyek-2024.-evi-szakmai-beszamolo.pdf

10. táblázat: Önkormányzati fenntartású bölcsődei telephelyek Ferencvárosban (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

Bölcsőde telephelye	Cím	engedélyezett férőhely (db)
Aprók háza IX/4. sz. Bölcsőde	Ráday u. 46 / Belső-Ferencváros	100
Manó-lak IX/14. sz. Bölcsőde	Dési Huber u 9. /József Attila-lakótelep	76
Ferhérholló IX/6. sz. Bölcsőde	Fehér Holló u. 2-4./Középső Ferencváros	60
Pöttyös IX/10. sz. Bölcsőde	Pöttyös u. 8/a. / József Attila-lakótelep	42
Varázskert IX/1. sz	Thaly Kálmán u. 17/ Középső-Ferencváros	50

Az óvodák és a bölcsődék fejlesztése folyamatos (kisebb-nagyobb léptékű épület- és udvarfelújítások, belső terek felújítása, épületenergetikai beavatkozások, konyha bővítése, eszközbeszerzés stb.), nagyobb léptékű fejlesztés valósult meg, illetve van folyamatban a Belső-Ferencváros intézményeiben (Kicsi Bocs Óvoda, Aprók Háza bölcsőde).



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Óvoda
- Bölcsőde

1.6.4. Szociális és gyermekjóléti ellátások[12]

1.6.4.1. Intézmények és szolgáltatások

A kerületi lakosok és kerületben tartózkodó hajléktalan személyek ellátásában és támogatásában meghatározó önkormányzati szervezet a **Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények (FESZGYI),** amely

- a gyermekek napközbeni ellátásán kívül (bölcsődéket lásd az 1.6.2 pontnál)
- az önkormányzat valamennyi személyes gondoskodást nyújtó szociális alapszolgáltatását és egy szakosított ellátását,
- valamint a gyermekjóléti alapellátást, köztük a család- és gyermekjóléti központ szolgáltatásait és a gyermekek átmeneti gondozását is biztosítja
- áldozatsegítő csoportot működtet
- biztosítja az idősgondozást, szenvedélybetegek ellátását, a napi egyszeri meleg étkezést,
- valamint a közterületen tartózkodó hajléktalan személyek számára utcai szociális munkát végez és nappali melegedőt működtet.

A 2024-2029 közötti gazdasági program kiemeli, hogy a ciklus egyik legfontosabb feladata a FESZGYI összes részének komplex fejlesztése, ennek keretében a telephelyek fejlesztése, átalakítása vagy cseréje; a munkaerő képzése és megtartása; a kötelező és önként vállalt feladatok színvonalának emelése. Az alábbiakban a FESZGYI által ellátott területek kerülnek összefoglalásra szervezeti egységenként. A FESZGYI két nagy szakmai egységre tagolódik: Szociális Szolgáltató Központ és Családtámogató és Gyermekjóléti Központ.

A **Családtámogató és Gyermekjóléti Központ** a FESZGYI szervezetileg és szakmailag önálló intézményegységeként látja el feladatait. Működteti az észlelő és jelzőrendszert (2024-ben 1161 jelzés, 2020 és 2023 között a jelzések száma növekedést mutatott). A szervezeti egység 2023. évi beszámolója szerint azonosított probléma a munkavállalók elöregedése, az 50 év feletti korosztály magas hányada, a munkaerőhiány, a leterheltség és kimerültség (másod- és harmadállások vállalása is hozzájárul). Az okok hátterében országos szintű problémák állnak, mint például az adminisztrációs terhek folyamatos növekedése, a szektor alufinanszírozottsága, az alacsony bérek (ebből adódóan az életkezdés, családalapítás ellehetetlenülése), illetve a felsőfokú szociális képzés válsága. A szakmai fejlesztési igények között azonosította FESZGYI a felnőtt és gyermek lakosság lelki jóllétét támogató szolgáltatások, elsősorban a mentálhigiénés és fejlesztőpedagógiai ellátás fejlesztését.

- A Család- és Gyermekjóléti Alapellátási Egység a családsegítés és gyermekjóléti szolgáltatás keretében végzett tevékenységeit elsődlegesen együttműködési megállapodás alapján veszik igénybe (2022-2024 között együttműködési megállapodás nagyságrendileg 1000-1200 fővel történt, egyszeri alkalommal igénybe vett szolgáltatás nagyságrendileg 450-550 fő esetében történt). 2024-ben a gondozott családok száma 643, míg az egyszeri alkalommal megjelent családok száma 332 volt. 2024. évi adatok szerint az esetkezelésben a segítő beszélgetés (3.255 alkalom), a családlátogatás (2.824 alkalom) és az ügyintézéshez való segítségnyújtás (2.464 alkalom) a leggyakoribb, adományok közvetítésére 1.831 alakalommal került sor. A Díjhátralék- Kezelési Csoport azoknak a lakhatással összefüggésben eladósodott, szociálisan rászoruló családoknak nyújt támogatást, akik maguk is készek és képesek tartozásuk részbeni megfizetésére (adósságcsökkentő támogatás, Hálózat Alapítvány támogatás, lakhatáshoz kapcsolódó rendkívüli támogatás, Katolikus Karitász támogatása)**.** 2022-2024 között évente 200-250 ügyfél számára nyújtott a Csoport különböző szolgáltatást az érintettek fizetőképességének helyreállítása érdekében.

[12] a fejezet a Helyi Esélyegyenlőségi Program (2021-2025) és a HEP 2023-2027 megalapozó dokumentuma, valamint az önkormányzat képviselőtestülete által tárgyalt előterjesztések (beszámolók) felhasználásával készült

- A Család- és Gyermekjóléti Központ (továbbiakban Központ) társadalmi, gazdasági, etnikai, kisebbségi, egészségügyi helyzetéből vagy pszichoszociális állapotából, életkorából adódóan veszélyeztetett, kiszolgáltatott és hátrányos helyzetű egyének részére a személyes gondoskodás keretébe tartozó szociális alapszolgáltatásokat és gyermekjóléti alapellátásokat biztosítja. A Központ egyik kötelező szolgáltatása az Óvodai és Iskolai Szociális Segítő Csoport 32 köznevelési intézményben (11 óvoda, 21 iskola és 2 hozzájuk tartozó kollégium) biztosította a feladatellátást - egyéni, csoportos és közösségi szociális munkával, fokozott figyelmet fordítva a gyermekek beilleszkedési problémái mellett a magányosságra, depresszióra, szorongásra, a kortársak megismerésének és támogató hatásának hiányára, vagy kifejezetten kortárs zaklatásra, vagy a cyber bullyingra. A Központ további kötelező szolgáltatásai közül a pszichológiai tanácsadás 2024-ben három szakemberrel, négy telephelyen volt elérhető (78 ügyfél összesen 469 alkalom). A jogszabályban előírt feladatokon túl a Központ fejlesztő és gyógypedagógiai tanácsadást, mediációt is biztosít, illetve több saját szervezésű programot is biztosít a kiskorúak számára (nyári táborok). A Család- és Gyermekjóléti Központ irodájának átköltöztetéséről döntés születetett, a városrehabilitáció keretében történő, irodának helyt adó épületfelújítás várhatóan 2027-ben fejeződik be. A szervezetileg szintén a Központhoz tartozó H52 Ifjúsági Iroda és Közösségi Tér elsősorban a 14-25 év közöttiek számára biztosít programokat és tanácsadást
- **Gyermekek Átmeneti Otthona** ellátási szerződések alapján a kerületen kívül a VII., XII., XIII. kerületi lakosú gyermekek, valamint agglomerációs településről (jelenleg Vác) érkező gyermekeknek nyújt teljes körű ellátást (két életkor alapján meghatározott csoport 12-12 fős kapacitással).
- **LÉLEK-Pont és Utcai Szociális Munkás Csoport,** mint szervezeti egység két feladatellátást biztosít, szolgáltatásaival olyan kliensköröket kíván elérni, akik fedélnélküliek és utcai életmódot folytatnak, valamint a LÉLEK Programot illetően lakást vesztett volt kerületi lakosok. A 2023. évben megjelent, hogy a jelenleg is lakásban élő és nem effektív hajléktalan kerületi lakos állampolgárok részt szeretnének venni a LÉLEK Programban, a 2024. évben is jellemző volt a szolgáltatásnyújtás során. Ugyanakkor a kerületi kötődéssel rendelkezők között megjelentek olyan személyek, akik a hajléktalanná válásukat megelőzően nem rendelkeztek minimum 5 év kerületi lakóhellyel, mely a programba való bekerülés elengedhetetlen feltétele. Az utcai szociális munka során ellátott ügyfélszámot vizsgálva megállapítható, hogy 2023. évhez képest összességében növekedett az ellátási területen élő fedélnélküli emberek száma: a 2023. évi adathoz képest (182 fő) a növekedés mértéke 29,1 %-os mértékű volt 2024. évben (235 fő). A komplex intézményi fejlesztési terv keretében folyamatban van a Tűzoltó utcai telephely irodai funkcióinak költöztetése, a Tűzoltó utca telephely is megmarad (ruha- és élelmiszerraktározási, valamint borbély/tisztálkodási funkció). A nyújtott szolgáltatások között elérhető az általános információnyújtás, ügyintézés segítése, tanácsadás, családlátogatás, dologi javak juttatása. A telephelyen biztosított az ingyenesen igénybe vehető mosási-, fürdési- és borbélyszolgáltatás a ferencvárosi lakóhellyel rendelkező és/vagy önkormányzati bérleményben lakó, az ügyfélkörbe tartozó vagy a FESZGYI egyéb szakmai egységeivel együttműködő ügyfeleknek. LÉLEK-Pont szolgáltatásait 2023-ban 102 fő, összesen 1054 alkalommal kereste fel és vette igénybe. A szociális munka keretében 2023-ban összesen 182 fő ügyfelet látott el a csoport, az összes ellátott közül 23 fő hajléktalan személy sikeres elhelyezésére, a hajléktalan élethelyzetből történő kivezetésre került sor. A Menhely Alapítvánnyal, valamint a kerületben található hajléktalan ellátó intézményekkel és nappali melegedőkkel munkakapcsolatban működik a csoport.

A Központ felelős a Gubacsi úton lévő Nappali Melegedő üzemeltetéséért. 2023-ban a melegedő szolgáltatásait (szociális ügyintézés, egyéni segítő beszélgetések, tisztálkodási, mosási lehetőség, csomagmegőrző stb.) 27, 5 ezer fő (halmozott adat) vette igénybe, ez napi átlagban 102 főt jelent.

Áldozatsegítő Csoport és Tanácsadó Központ a Védett lakások programért felelős, amelyet önként vállalt feladatként működteti az önkormányzat 2020 óta. A kapcsolati erőszak áldozatai számára a védett lakások kialakítása és működtetése mellett átfogó áldozatsegítő programot is létrehozott.

A FESZGYI részeként működő **Szociális Szolgáltató Központ** az alapszolgáltatási feladatokat három gondozási központ (itt igényelhető a házi segítségnyújtás, amely az elmúlt években 200-250 fő ellátását tudta biztosítani), öt idősek nappali ellátása (összesen 215 fős kapacitással), egy szenvedélybetegek nappali intézménye, valamint a szakosított ellátáson belül az időskorúak gondozóháza (12 fős kapacitás) keretében látja el. Ezen felül biztosítja a kerületben élő szociálisan rászorulók részére a napi egyszeri meleg étkeztetést. Az ellátásokban a szervezet 2023. évi beszámolója szerint problémát jelent a szakképzett szociális gondozó-ápolók, valamint egészségügyi végzettségű ápolók hiánya. A házi segítségnyújtás esetében növekszik a szolgáltatást igénylők száma és átlagéletkora, valamint az egészségügyi ellátó rendszerből az otthonába kerülve fokozott ápolást-gondozást, vagy a demencia miatt állandó felügyeletet igénylő igénybe vevők száma. A klubokban elérhető szabadidős és kulturális programok mellett a szervezet együttműködik az önkormányzat idősügyi programjának szervezőivel. A klubok kihasználása növekszik (2023-ban 223 fő, közel 40 ezer igénybevétel). Az Írisz Klub Szenvedélybetegek Nappali Intézménye 30 férőhellyel rendelkezik, az ellátottak 70%-a alkoholbetegséggel küzd.

Szociális területen azonosított ellátási hiányok és fejlesztési szükségletek:

- FESZGYI telephelyek fejlesztése (folyamatban)
- önkormányzati működtetésű tanoda elindítása
- támogatott lakhatás biztosítása az értelmi és testi fogyatékos személyek önálló életvitelének segítése érdekében
- demens ellátás - demenciaintegrált idősklub létrehozása
- idősek nappali ellátásának és a házi segítségnyújtás szolgáltatás fejlesztése
- idősebb korosztály számára, illetve fogyatékkal élő gyermeket nevelő családok számára mobilitási szolgáltatások fejlesztése
- áldozatsegítés és a szociális védőháló erősítése
- hajléktalan nők számára ingyenesen, kuponokkal igénybe vehető betétautomatákkal a menstruációs szegénység csökkentése
- hajléktalan személyek társadalmi és munkaerőpiaci reintegrációját támogató intézkedések bővítése

Nem önkormányzati fenntartású intézmények közül a kerületben található három fővárosi fenntartású hajléktalan ellátó intézmény, itt a feladatokat a Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei (BMSZKI) látja el. Az Aszódi Szállás és Nappali Melegedő (használaton kívüli egykori MÁV munkásszálló épülete) 150 férőhelyes, amely télen további 44 időszakos férőhellyel bővül, illetve az emeletén munkásszálló működik. A nappali melegedő 62 fő befogadására alkalmas. 2024-ben 609 ügyfél vette igénybe a telephely szolgáltatásait, amely az előző évhez képest jelentős növekedést mutatott, különösen az 55-64 év közöttiek korcsoport esetében. Szintén a BMSZKI a fenntartója a Külső Mester Átmeneti Szállásnak, amely férfiakat foga 129 férőhelyes kapacitással. Táblás utcai Átmeneti Szállás 72 férőhellyel működik, a lakók itt Lakóink pszichiátriai diagnózissal rendelkező hajléktalan személyek. A BMSZKI beszámolói szerint az átmeneti szállásokon az ellátottak között egyre magasabb létszámban fordulnak elő a megromlott egészségi állapotú, önellátásra alig, vagy egyáltalán nem képes ügyfelek.[13]

[13]https://www.bmszki.hu/sites/default/files/fajlok/node%20-%20698/Szakmai%20besz%C3%A1mol%C3%B3_Asz%C3%B3di%202024.pdf

Gondviselés Háza néven a Magyar Máltai Szeretetszolgálat működtet hajléktalanok otthonát a Zombori úton, amely ápolásra vagy gondozásra szoruló hajléktalan férfiaknak nyújt tartós bentlakásos elhelyezést 46 férőhelyes kapacitással.

A fővárosi fenntartású Knézich utcai Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona 2022-ben megszűnt.

Az önkormányzat feladatait szociális területen ellátási szerződéses jogviszonyban, külső szereplők bevonásával biztosítja számos területen: jelzőrendszeres segítségnyújtásnál a készülékek üzemeltetése és diszpécser szolgálat biztosítása; fogyatékos személyek nappali ellátása több szerződéses partnerrel, több helyszínen; pszichiátriai betegek nappali ellátása; fogyatékos személyek lakókörnyezetükben történő ellátása, lakáson kívüli szolgáltatások elérésének segítése, lakáson belüli speciális segítségnyújtás biztosítása; nappali ellátás értelmi és halmozottan sérült gyermekek és felnőttek részére (1380 óra/év), személyi segítő és személyszállító szolgáltatás fogyatékossággal élő személyek részére (1800 km/év), fogyatékos gyermekek otthoni felügyelete és kísérése (900 óra/év); szenvedélybetegek alacsonyküszöbű ellátása Ferencváros területén; Családok Átmeneti Otthona férőhelybiztosítás, utcai szociális munka.

1.6.4.2. Támogatások

Az önkormányzat rendeletben[14] szabályozza a kerületi lakosok/családok számára nyújtott pénzbeli és természetbeni juttatásokat.

A rendszeres **gyermekvédelem**i kedvezményre való jogosultság alapján adható kedvezmény az étkeztetésben, illetve biztosítható étkeztetés a szünidőkben, ezen felül pénzbeli támogatás is igényelhető alkalmanként. 2012-2024 között a támogatottak száma csökkenő tendenciát mutatott, ennek oka részben a jogosultsági feltételek jogszabályi hátterének változása volt. 2024-ben 149 fő volt jogosult a pénzbeli támogatásra. Rendszeres gyermekvédelmi kedvezményhez kapcsolódó pénzbeli ellátásban 2024-ben havonta átlagosan 40-50 személy részesült.

A kerületben bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező, a létfenntartást veszélyeztető, rendkívüli élethelyzetbe került szociálisan rászorult személyek részére **rendkívüli támogatás**t ad az önkormányzat (családonként vehető igénybe). Rendkívüli támogatást 2024-ben 626 család vett igénybe, ebből 167 család nevelt gyermeket.

Egyszeri **születési és életkezdési támogatást** igényelhetnek azok a szülők, akik kerületi lakóhelyen vagy bejelentett tartózkodási helyen legalább két éve életvitelszerűen tartózkodnak és saját háztartásában nevelnek gyermeket. A támogatás mértéke 2024-ben gyermekenként egységesen 50 ezer Ft volt, az év során 92 esetben került a támogatás megállapításra, 2025-ben az állandó lakhellyel rendelkezők esetén ez az összeg duplájára, tartózkodási hellyel rendelkezők esetében 60 ezer Ft-ra emelkedett.

A korábbi Ferencvárosi iskolakezdési támogatás a 2021-től a **gyermeknevelési támogatások** közé került, amely kiegészült a gyermekenként egy év időtartamra, havi 5 ezer Ft-ot megállapító támogatással, a kerületben legalább egy éve lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező szociálisan rászorult családok részére. 2024-ben 975 gyermek esetében került megállapításra iskolakezdési támogatás, míg a gyermeknevelési támogatást 104 család vette igénybe. A két támogatásra 2024-ben az önkormányzat közel 25 millió Ft-ot fordított.

A **fiatalok számára további támogatások** is elérhetőek Ferencvárosban (oktatási támogatások, pl. jogosítvány megszerzésének támogatása, internet-használati díjtámogatás, bérlet támogatás,

[14] a személyes gondoskodást nyújtó szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló 24/2011. (IX. 26.) önkormányzati rendeletet és azokat módosító rendeletek

tanszercsomag; ingyenes könyvtárhasználat; védőoltások; Bursa Hungarica ösztöndíj pályázat; szünidei gyermekétkeztetés). A támogatások alapvetően a szociálisan rászoruló családokat segítik, de vannak alanyi jogon járó támogatások is (pl. Szabó Ervin könyvtár tagdíját az önkormányzat megtéríti a 25–35 év közöttiek részére, MOL Bubi-bérletet megtérítik a 16–21 év közötti fiataloknak).

2025-ben vezette be az önkormányzat új támogatásként az **óvodáztatási támogatást** (15 000 Ft/év/gyermek).

Ferencváros Önkormányzata a családok, fiatalok és szociálisan rászorulók mellett kiemelt figyelmet fordít az **idős korú lakosság** sokoldalú **támogatás**ára, ennek részeként a 65év felettiek– amennyiben az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a rászorultsági jövedelemhatárt – szintén támogatást igényelhetnek az önkormányzattól (jövedelmi kategóriától függően 20-40 ezer Ft/fő értékben 2025-től).

A szociális támogatásokon belül igénybe vehető a kerületi mozgáskorlátozottak lakásának akadálymentesítési támogatása.

A szociálisan rászorultak, illetve 70 év feletti lakosok számára havi **gyógyszertámogatás**t nyújt az önkormányzat (az igazolt gyógyszerköltségek 100%-át megtéríti az önkormányzat, legfeljebb 18 000 Ft/fő/hó összegig).

Az önkormányzat kiemelt figyelmet fordít azon személyek, családok támogatására, akik a jelenlegi lakáspiaci helyzetben nem tudják önerejükből **lakhatás**i helyzetüket megoldani és várhatón ez a jövőben is csak valamilyen **támogatás**sal reális számukra. A szociális alapú lakásbérlők igényelhetnek lakbértámogatást, a lakás használatára valamilyen jogcímmel (albérlő is) rendelkezők pedig lakásfenntartási támogatást – mindkét esetben akkor, amennyiben a háztartás egy főre jutó jövedelme nem haladja meg az úgynevezett szociális vetítési alap megadott százalékát.

Az elmúlt pár évben több olyan válság jelent meg (COVID-19 járványhelyzet, geopolitikai okok miatt Ukrajnából menekülők befogadása, megemelkedő infláció és lakhatási válság az ingatlanárak drasztikus emelkedése miatt), amely jelentős hatással volt a helyi társadalom életminőségére és az önkormányzatra háruló szociális és egészségügyi feladatokra. Az önkormányzat többször módosította helyi szociális rendeletét annak érdekében, hogy az ellátások minél több személy és család számára tegye elérhetővé (pl. rászorultsági jövedelemhatárok emelése), minél transzparensebben, 2019 óta 2020-ban és 2025-ben történt jelentős módosítás, utóbbi keretében jelentősen bővítve a családtámogatási formákat, valamint jogosultsági feltételeket és értékhatárokat.

1.6.4.3. Egyéb szociális tematikájú platformok, feladatok

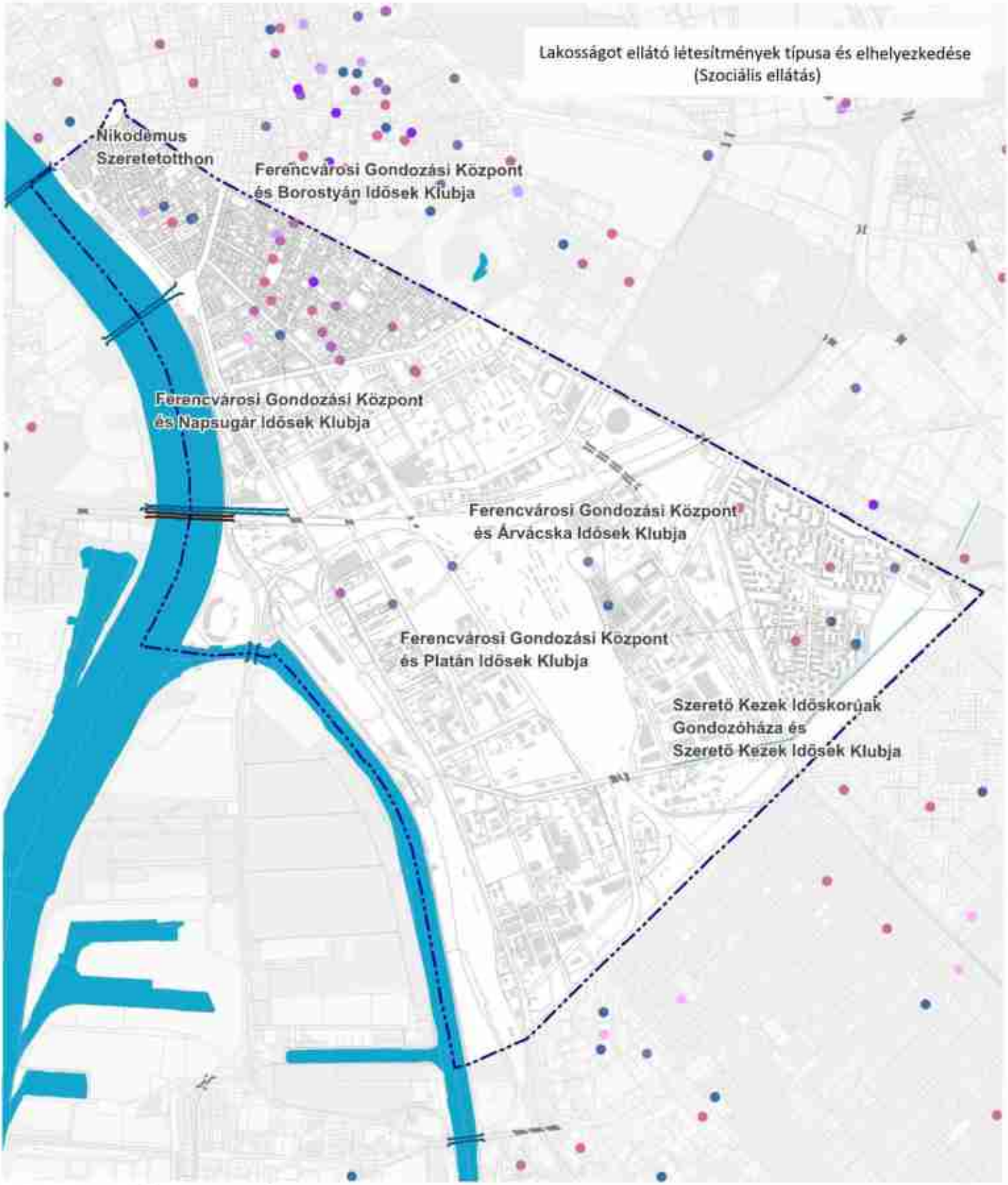
A Ferencvárosi Kábítószerügyi Egyeztető Fórum (KEF) a kerület együttműködési rendszere, a kábítószerekkel összefüggő problémák megelőzésének, valamint szakszerű holisztikus, mentál higiénés szemléletű kezelésének legfontosabb fóruma. Tevékenysége három területre koncentrálódik: fórumoka tagok szakmai tudásának kiszélesítése, a legfrissebb kutatások, jó gyakorlatok megismertetése, eszmecsere biztosítása érdekében; szakemberek támogatása továbbképzésekkel, workshopokkal; diákok, fiatalok támogatása iskolán kívüli időszakban a kerületben működő ifjúsági közösségi terekben.

A drogprevenció területén ki kell emelni a KÉK PONT Drogkonzultációs Központ és Drogambulancia Közhasznú Alapítvány működését a kerületben (állapot és életvitel és szükséglet felmérést végez, egyéni és családi konzultációs lehetőséget biztosít, krízisintervenciót biztosít, részt vesz a KEF munkájában), illetve a Köztes Átmenetek Nonprofit Kft.-t, mely utóbbi működteti a KONKÁV közösségi teret és prevenciós műhelyt, drogprevenciós programokat folytat.

Szociális tevékenységek támogatása pályázati úton

Ferencváros hátrányos vagy esélyegyenlőségi szempontból kiemelt lakosai, csoportjai számára tervezett olyan szociális tevékenységek támogatása, amelyek segíthetnek az egészséges közösségi kapcsolatok kialakításában, az önbecsülés, önbizalom erősítésében, valamint a társadalmi beilleszkedés támogatásában, az esélyegyenlőség növelésében, a hátrányok leküzdésében. A programoknak és szociális tevékenységeknek lehetőséget kell adniuk a résztvevőknek az egyenlő részvételre és önbecsülés erősítésére, miközben támogatják az egészségüket és szociális beilleszkedésüket. A tevékenységeket úgy kell megtervezni, hogy figyelembe vegyék a résztvevők egyedi igényeit, kulturális hátterét és élethelyzetét. A programok így többek között lehetnek:

- kulturális események és színházi, művészeti előadások, kiállítások, filmvetítések, zenei koncertek, történelmi és kulturális helyszínek látogatása,
- művészeti tevékenységek, kreatív műhelyek (festő- vagy kézműves foglalkozások, művészeti terápiás tevékenységek stb.)
- rendszeres összejövetelek, klubok szervezése szervezése,
- lakossági érzékenyítést, integrációt növelő programok
- szakemberek támogatása; diákok, fiatalok támogatása



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Bölcsőde
- Család- és gyermekjóléti szolgáltatás
- Nappali gyermekfelügyelet, cs. bölcsőde
- Hajléktalan ellátás
- Speciális foglalkoztatást nyújtó intézmények
- Idősellátás
- Szenvedélybetegek ellátása

1.6.5. Kultúra, közművelődés

Az önkormányzat fenntartásában számos intézmény működik, a Ferencvárosi Művelődési Központ (FMK) és Intézményei költségvetési szervként látja el a feladatok szervezését.

- A József Attila-lakótelepen található a József Attila-lakótelepi Közösségi Ház és a Dési Huber Művelődési Ház (utóbbi komoly felújítási igénnyel).
- Középső-Ferencvárosban működik a Ferencvárosi Művelődési Központ székhelye, a Mester Galéria és Közösségi Tér, a József Attila Emlékhely, valamint a Konnektor Művészeti Inkubátorház. Az FMK épületében is jelentkezik a felújítási igény (színházterem, vizesblokk). A Mester galéria, mint ifjúsági galéria működik. A József Attila Emlékhely utolsó jelentősebb felújítása 2015-ben volt, a mai állapotában nem rendelkezik jelentős vonzerővel, ezért az önkormányzat előkészített egy kibővített tervet – a szomszédos Gát utca 8. sz. alatti ingatlan bevonásával – ahol a József Attila Skanzen és Diákközpont projekt nem csak korszerűbb, vonzóbb kiállítással mutatná be a költő életét, munkáit, hanem az egykori Középső-Ferencváros munkásnegyed hangulatát, az itteni életet is megidézné.
- Belső-Ferencvárosban található a Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény és a Bakáts Bunker Underground Kulturális Tér.
- Külső-Ferencvárosban - az Aszódi - Máv telepen működik a KultúrOsztag.

Az egyes városrészekben működő intézmények feladata a helyi rendezvények, kulturális programok szervezése. Legjelentősebb, rendszeres programok a kerületi közterek bevonásával:

- Zenés esték a Ferenc téren (6 csütörtöki alkalom, nyár - 2025)
- BakátsPéntek (június 27-augusztus 5.)
- Hallerfeszt (3 vasárnap júliusban)
- Szabadtéri mozi a Nagyjátszón (4 alkalom nyáron)
- Családi nap a JALT-on
- Bakáts Feszt (szeptember eleje, 3 nap)

A Konnektor Művészeti Inkubátorház és a Bakáts Bunker Underground Kulturális Tér új, működési modellben, minimális forrásból üzemel, ahol a szakmai vezetők koordinációja mellett a bérlők, illetve külsős megkeresések adják a programokat (kiállítások, koncertek, filmvetítések, irodalmi estek, színházi előadások, rendszeres workshopok).

A Ferencvárosi Pinceszínház továbbra is befogadó színházként működik.

A **nem kerületi fenntartásban működő intézmények** közül legjelentősebb a Nemzeti Színház, a MÜPA, amely a Ludwig Múzeummal, a Bartók Béla Nemzeti Hangversenyteremmel, a Fesztiválszínházzal és további előadóterekkel Magyarország legnagyobb kulturális, összművészeti intézménye. A Trafó Kortárs Művészetek Háza 1998-tól működik a kerületben, a 2003-tól színházzá nyilvánított művészeti-kulturális intézmény a hazai kortárs tánc, a kísérletező, innovatív előadások miatt lett nemzetközi hírű. Jelentős kulturális magánintézmény és rendezvényhelyszín a Budapest Music Center (BMC), a fővárosi jazz-előadások adják egyik specializációját. A Bálna épületegyüttesének hasznosítása sokszor változott az átadás óta, jelenleg Bálna Honvédelmi Központ néven működik, interaktív kiállításokkal.

Az Iparművészeti Múzeum – a magyar szecessziós építészet ikonikus épülete – nyolc éve bezárt, a felújítások tervezett ütemezése nem ismert. Turisztikai szempontból is különleges intézmény Középső-Ferencvárosban a Holokauszt Emlékközpont, vagy az ipari örökséget képviselő, nemzetközi hírű Unicum Ház.

A szórakozás, szabadidő vonatkozásában ki kell emelni a Budapest Parkot, a főváros legnagyobb szabadtéri szórakozóhelye, koncerthelyszíne. A fiatalok szabadidős szokásainak változását – a nagy és

drága fesztiválokkal szemben egy-egy koncertre váltanak sokan jegyet – is alátámasztja a létesítmény sikere, a folyamatos fejlesztések.

A Ráday utcában és környezetében több kisebb galéria és független színház működik, itt található a Ráday Gyűjtemény és Biblia Múzeum, illetve itt található a német nyelvű oktatás és kultúra otthona, a Goethe Intézet.

A kerületi közművelődési intézmények között kell megemlíteni a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár, mely két tagkönyvtárral van jelen a kerületben (Börzsöny utca és Boráros tér), de a Belső-Ferencvárosban élők a szomszédos elhelyezkedésű főkönyvtárt is kényelmesen elérik.

Nem önkormányzati fenntartású és nem kifejezetten kulturális tér az Atlétikai Stadion, de a kerület és az üzemeltető Nemzeti Sportügynökség közötti megállapodás szerint az önkormányzat családi és közérdekű programjainak szervezésére ingyen használhatja a szabadtéri részeket.

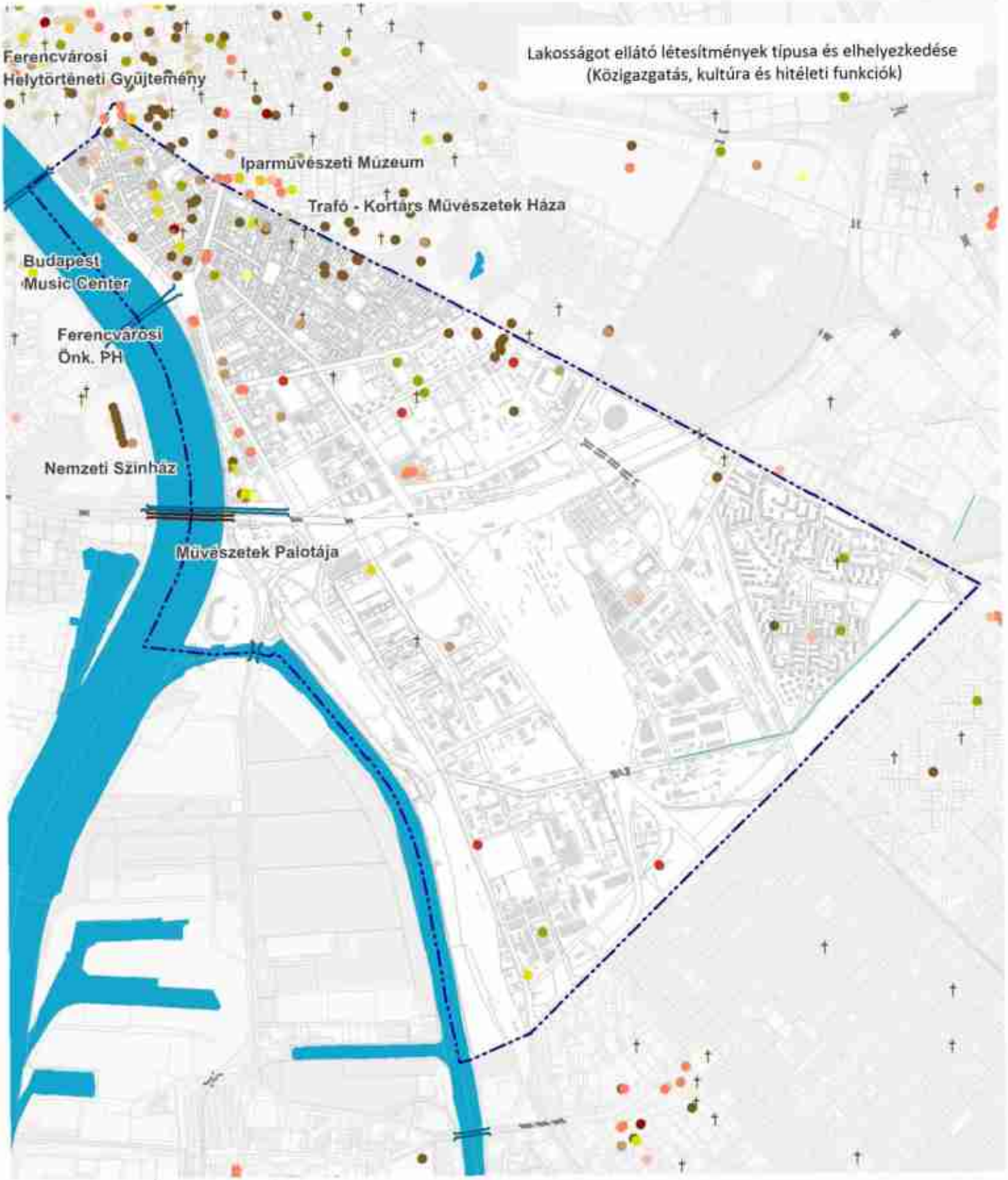
Kulturális, oktatási és közművelődési területen is számos együttműködési megállapodása van külső szereplőkkel az önkormányzatnak, ezek – többek között – a következő területeket érintik: helytörténeti ismeretek oktatása, helytörténeti-, helyismereti, turisztikai információ szolgáltatás; kulturális örökség megóvása; művészetpedagógiai foglalkozások; kerületi iskolák számára ingyenes tárlatvezetés; szakmai rendezvények, könyvbemutatók szervezése; zenei könyvtár működtetése; tehetségpontot működtetése, rendhagyó tanórák szervezése a kerületi diákok részére; kiállítótér biztosítása helyi művészek számára. Az együttműködő partnerek számára az önkormányzat térítésmentes vagy kedvezményes bérleti díjú helyiséget biztosít, egy-egy esetben költségvetési támogatást nyújt.

A kulturális, iskolán kívüli oktatási és szociális területek összekapcsolásával az önkormányzat a következő szolgáltatásokat biztosítja:

- Kulturális események, színházi és művészeti előadások, kiállítások, filmvetítések, zenei koncertek, történelmi és kulturális helyszínek látogatása.
- Művészeti tevékenységek, kreatív műhelyek, művészetterápiás foglalkozások.
- Rendszeres összejövetelek azonos érdeklődésű csoportok számára, önsegítő klubok szervezése.
- Lakossági érzékenyítést, integrációt növelő programok.
- Hátrányos helyzetű gyermekek táborozási lehetőségei.
- Hátrányos helyzetű gyermekek mentorálási programjai, tanodai szolgáltatásokat kiegészítő kezdeményezések.
- Szakemberek, diákok és fiatalok támogatása.

1.6.6. Közigazgatás, ügyintézés

A kerület legfontosabb közintézményei az Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal (Bakáts tér 14., ahol egyben Kormányablak is működik), a IX. Kerületi Rendőrkapitányság (Haller u. 7-9.) és a IX. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság (Vágóhíd u. 13.). Az illetékes kerületi bíróság, ügyészég más kerületben működik. Országos hatáskörű önálló közigazgatási létesítmény az Albert Flórián úton található NNGYK Országos Tisztifőorvosi Hivatal, valamint Külső- Ferencvárosban a MH Logisztikai Támogató Parancsnokság. Bankfiók a kerületben Középső-Ferencvárosban koncentráltan a Ferenc körúton és a Soroksári út irodafolyosó mentén és vonzáskörzetében, valamint a Lurdy ház, bevásárlóközpontban található. Posta egyenletes területi eloszlásban, a lakóterületen kedvező városszerkezeti pozícióban, a József Attila-lakótelepen, az Aszódi-telepen, az igazgatási központjában a Bakáts téren és a Lurdy házban működnek.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Önkormányzat/ Hivatal
- Országos és egyéb intézmény
- Bank
- Posta
- Színház
- Hangverseny
- Múzeum
- Művelődési ház
- Mozi
- Galéria
- Könyvtár
- † Templom

1.6.7. Sport, szabadidő

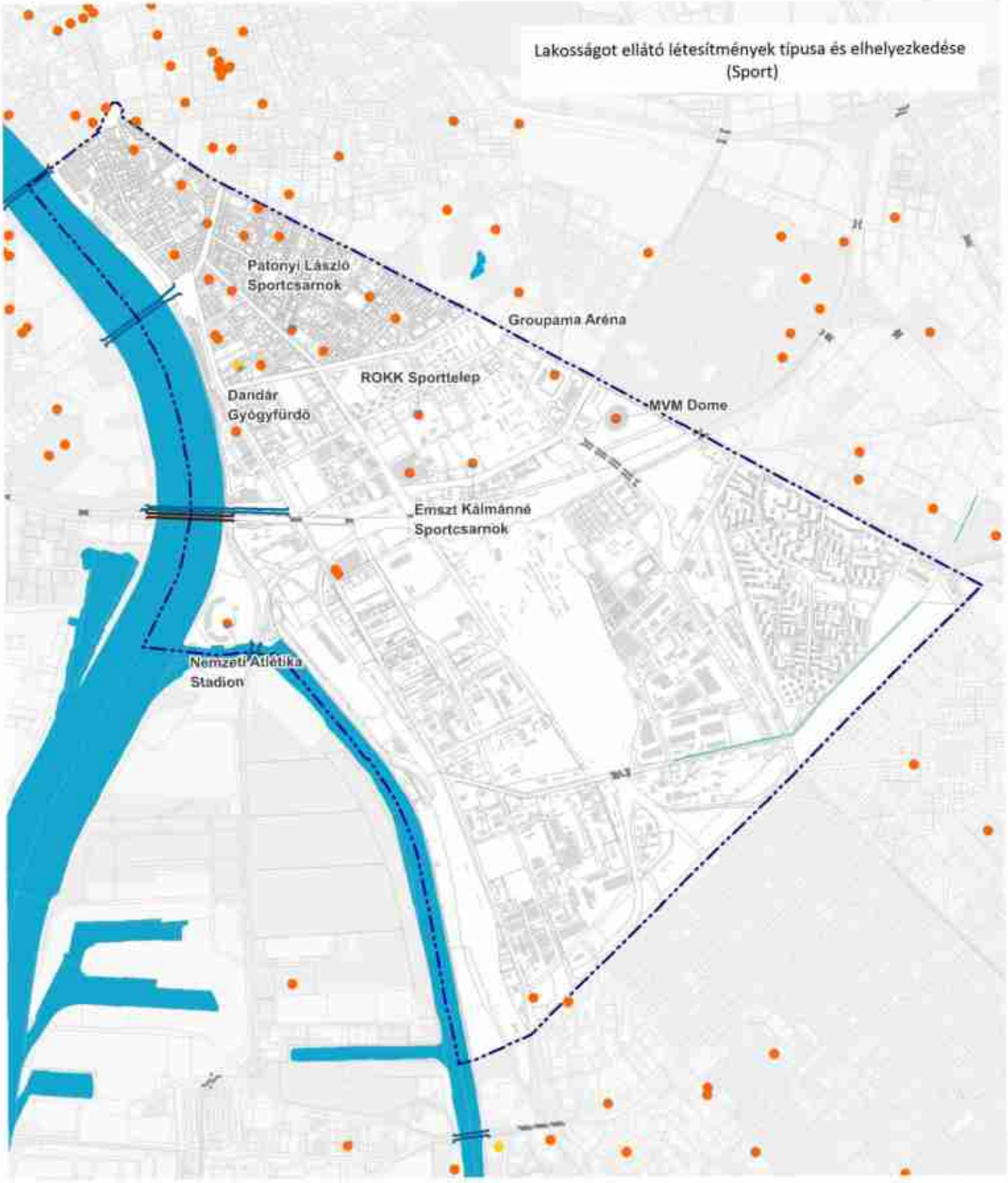
A szabadidősport támogatása a kerületben minden korosztályra kiterjed, az időseknél cél az egészségvédelem és a prevenció (gyógytorna, mozgás foglalkozások, túrák stb.), az óvodások és általános iskolások esetében versenyek, események (pl. nyári időszakban sportfoglalkozások és táborok az oktatási intézményekben és önkormányzati intézményekben) megrendezését támogatja az önkormányzat. 2024-ben a nyári időszakban három helyszínen (Bakáts tér, Ferenc tér, József Attila-lakótelep Nagyjátszótér) rendszeres lakossági szabadtéri sporteseményeket szervezett az önkormányzat, amely 2025-től kiegészül kéthetente az Aszódi lakóteleppel. Évközben, több helyszínen biztosított a lakosság számára a sportolás (torna-, asztalitenisz foglalkozások szeptembertől május végéig, a nyári időszakban a megnyitott Atlétikai centrumban zumba, jóga, baba-mama jóga, Tai-Chi, futás; télen a Budapest Parkban korcsolyaoktatás). A rendszeres foglalkozások pénzügyi hátterének biztosítása, az eszközbeszerzés és egyedi esetek támogatása mellett a Sport Alapon keresztül különböző szervezetek, egyesületek pályázhatnak sportcélú támogatásra, valamint a hátrányos helyzetű diákok sport támogatására is pályázatot ír kis az önkormányzat.

A kerület sportinfrastruktúrával való ellátottsága átlagos, versenysportot szolgál és egyben kiemelt rendezvényhelyszín a Groupama Aréna, az MVM Dome és a Nemzetei Atlétikai Központ. További helyszínek az FTC-sátras jégpálya, a SZISE labdarúgó pálya, Sandland homokos röplabda és kézilabda pálya, a Siketek sporttelep, a Labdakert műfüves kispályás labdarúgó pálya, a Ferencvárosi Vasutas sporttelep sportcsarnok és asztalitenisz terem, a Lurdy ház mászófal terem. A Ferencvárosi Sportiskola (Telepy utca) udvarán folyamatban van a kézilabda csarnok építése.

A kerületben található a Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. fenntartásában működő Dandár Gyógyfürdő. A fürdő felújítása több ütemben valósult meg és 2025-ben befejeződött.

Tanuszoda működik több helyszínen (Molnár Ferenc Általános Iskola, illetve a Weöres Sándor Általános Iskola és Gimnázium területén a Lobogó utcában, a Ferencvárosi Liliom Óvoda és a Ferencvárosi Kerekerdő Óvodában).

Kerületi fenntartású sportlétesítmény még a Lobogó Jégcsarnok. Az Önkormányzat tulajdonában található a Könyves Kálmán krt. 24 szám alatt található sporttelep.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Sportlétesítmények
- Gyógyfürdő

1.6.8. Akadálymentesítés

A kerületi közintézmények és a fenntartott rekreációs területek (parkok, játszóterek) akadálymentesítésének státuszáról nincs elérhető felmérés, adatbázis, azonban a közintézmények fizikai akadálymentesítése továbbá az infokommunikációs felületek akadálymentesítése nem teljes körű, a kerület hivatalos honlapja azonban akadálymentes. A vonatkozó jogszabályokkal összhangban új beruházás és felújítás során az akadálymentesítés, mint kötelező tevékenység jelenik meg.

Önkormányzati hatáskörben történt beruházásoknál minden esetben elvárás az akadálymentesség biztosítása.

Megvalósult fejlesztések:

- Pöttyös metrófelszín felújítása: a metró épülete három irányból akadálymentes rámpán megközelíthető (valamint az Üllői út irányából a METRO beruházás kapcsán létesült lift is biztosítja az akadálymentességet)
- Haller 80. közterület felújítás: az átépítés során kiépítésre került egy akadálymentes rámpa, valamint a járdaszegélyek lesüllyesztése is megvalósult
- Bakáts tér felújítása: a tér és a Bakáts utca teljes területe akadálymentes, a Polgármesteri Hivatal épület bejáratánál a bejutást rámpával megemelt járda biztosítja
- Viola u. 38-nál (Vendel stny. vonalában) kiemelt küszöb, mely egyben forgalomcsillapítást és akadálymentes gyalogos átkelést biztosít
- Tűzoltó u. 56.-nál kiemelt küszöb, mely egyben forgalomcsillapítást és akadálymentes gyalogos átkelést biztosít
- Pékerdő utcai járdafelújítások (beruházói kivitelezés)
- Kijelölt gyalogátkelő létesítése a Boráros tér 7. sz. előtt (Dunaház üzletközpont) a Soroksári úti buszmegállót és a Dunaházat köti össze; nagyjából 22 perc rövidítés, ha az ember a Soroksári útról akar eljutni a Dunapartra.
- Angyal utca 1. járda ívkorrekció kapcsán történt járdaszegély lesüllyesztés
- Ráday utca –Kinizsi utcasarok negatív parkoló öböl kialakításhoz kapcsolódó járdaszegély akadálymentesítés

Beruházói kivitelezésben akadálymentesen megvalósult továbbá:

- Fehérholló utcában a Vágóhíd utcai kereszteződés előtt egy új gyalogátkelőhely
- Vágóhíd utca 1. sz. alatti City Pearl beruházás előtt épült ki új gyalogátkelőhely (középszigettel)
- Atlétikai Stadion beruházás környezetének kialakítása
- MVM Dome beruházás környezetének kialakítása
- Balázs Béla utca (Lenhossék-Márton utca közötti szakaszon) történt felújítása, kiemelt küszöb létesítése
- Liberty Irodaház környezetének kialakítása
- Infinity Residence (Lechner Ödön fasor) környezetének kialakítása

Tervezett, ill. folyamatban lévő fejlesztések:

- Ecseri metrófelszín beruházás: az akadálymentességi elvárások az átépítés során biztosítva lesznek
- A kerékpáros kisbeavatkozások tervezése tervdokumentáció (Budapest Főváros IX. kerület, Középső-Ferencváros Üllői út – Vágóhíd utca – Soroksári út – Ferenc körút által határolt terület), a Thaly Kálmán utca és Balázs Béla utca csomóponti kiemelésének kiviteli tervét tartalmazza. A beruházás várhatóan ebben az évben meg tud valósulni.
- Jelenleg folyó, vagy a jövőben kezdődő beruházói fejlesztésekhez (építkezésekhez) kapcsolódó közterület-fejlesztések esetében is minden esetben elvárás az Önkormányzat, mint tulajdonos és közútkezelő részéről az érintett közterületek akadálymentes felújítása (Pl. Sote-

Szentágothai tér, Metrodom-Vágóhíd utca, Vaskapu utca, Cordia-Pékerdő utca, Tóth Kálmán utca, Inrergal Geos-Tóth Kálmán és Nádasdy utca, Mester 76/b Ingatlanfejlesztés előtt kialakítandó új közterület)
- Mester utca (Ferenc körút-Haller utca közötti szakasz) felújítása
- Belső-Ferencváros forgalomtechnikai felülvizsgálat (jelenleg koncepciótervi szakaszban)

Minden saját beruházás keretében bonyolított járdafelújítás, valamint minden, külső fél által végzendő, bontással járó (közműfektetéssel érintett) közterületi munka helyreállítása során elvárás a bontással érintett szakaszon az akadálymentesség biztosítása. – Ez legtöbb esetben a járdaszegély süllyesztését jelenti.

Az önkormányzat kedvezményes bérleti díjú helyiséggel támogatja a Kézenfogva Összefogás a Fogyatékosokért Alapítvány munkáját, mely szakmai tanácsadást nyújt, részt vesz a HEP kidolgozásában, jogsegélyszolgálatot működtet.

1.6.9. Közbiztonság

Az önkormányzat szerepe a bűnmegelőzési, közbiztonsági feladatok koordinálása, irányítása, melyet a rendőrséggel, polgárőrséggel, a társadalmi és civil szervezetekkel együttműködve lát el. A BRFK IX. kerületi Rendőrkapitányságának 2024. évi beszámolója szerint a közterületen elkövetett bűncselekmények száma több mint duplájára emelkedett előző évhez képest, de a növekményt egy sorozatos elkövetés okozta nagyrészben. A közlekedésbiztonság területén a kerületben a személyi sérüléssel járó balesetek száma csökkent (2023:165 eset; 2024: 139 eset), ebből a súlyos sérüléssel érintett esetek nagyságrendje évente 30-40 eset, halálos kimenetű baleset mindkét évben 3 esetben történt a kerületben. Baleseti szempontból a főútvonalak számítanak veszélyeztetett területnek, kiemelt baleseti gócpont az adatok alapján nem került azonosításra. A Rendőrkapitányság tagja a kerületi Kábítószerügyi Egyeztető Fórumnak, és az Áldozatsegítő Szakmai Együttműködési Rendszernek.

Bűnmegelőzés és biztonságérzet szempontjából is fontos a térfigyelő kamerarendszer, ennek bővítése folyamatos a kerületben, üzemeltetési költségek az éves költségvetésben kerülnek betervezésre.

1.6.10. Esélyegyenlőség és célcsoport-specifikus beavatkozások

A hatályban lévő 2021-2025 között érvényes helyi esélyegyenlőségi program (továbbiakban HEP) intézkedései célcsoportonként és egy, a kerületben élőkre általánosan érvényes intézkedéscsomag keretében határozza meg a beavatkozásokat. A HEP életbe lépése óta több tervezett programelem megvalósult, vagy folyamatos megvalósítása zajlik. A dokumentum három célcsoport esetében – részben egymásra átfedő problémák és intézkedések – részletesen meghatározza a problémákat és az önkormányzati hatáskörben tervezett beavatkozásokat. A HEP szakmailag nagyon átfogó – a foglalkoztatás, oktatás, lakhatás, egészségügy, sport, kultúra, szociális biztonság és az egészséges környezet tématerületekre – is kiterjedő dokumentumként a fejlesztési terv társadalompolitikai céljainak és beavatkozásainak meghatározásához fontos inputot jelent.

11. táblázat: Problémák, kihívások és tervezett intézkedések

Problémák, kihívások	Tervezett intézkedések
Mélyszegénységben élők	
1. Alacsony iskolai végzettség, magas munkanélküliség. 2. Szegregált iskolák (József Attila, Ferencvárosi Sportiskola), nem egyenletes hozzáférés szolgáltatásokhoz (József Attila-lakótelepen és MÁV-Aszódi telepen hiányzik), jól működő tanodaprogram hiánya, funkcionális analfabetizmus. 3. A rászoruló gyerekek anyagi források szűkössége miatt nem férnek hozzá a szolgáltatásokhoz, fejlesztő eszközökhöz, hátrányos helyzet dokumentálásának hiánya. 4. Nem elegendő szociális bérlakás kiosztás, félkomfortos lakások nagy száma, rossz állapotú társasházak 5. Kiüresedett vagy ki nem használt együttműködési megállapodások, szakmai szervezetek tapasztalatainak nem megfelelő kiaknázása 6. Az önkormányzati táborokban nem elsődlegesen rászorultsági alapon vehetnek részt a gyerekek	1. Foglalkoztatás, munkalehetőségek: MunkaErős programmal együttműködés, FESZGYI álláskeresési szolgáltatásának bővítése, külsős források bevonása (pályázatok), önkormányzati alapkészségfejlesztő pilot program (FAF program), jógyakorlatok átvétele (más önkormányzatoktól), önkormányzati támogatások, segélyek biztosítása. 2. Rászoruló gyerekek esélyegyenlősége: alacsony iskolázottság: beiskolázási körzetek megváltoztatására javaslattétel, MÁV-Aszódi közösségi tér megteremtése, ahol működhetnek felzárkóztató programok (KultúrOsztag), tanodaprogram fejlesztése, célzott pályázatok a MÁV-Aszódi telep számára. 3. Rászoruló gyerekek esélyegyenlősége: szemüveg felmérés és megoldás keresése, HH/HHH és RGYVK papírok megszerzésében segítség, tehetségek támogatása (Deák Közalapítvány), hátrányos helyzetű gyerekek óvodai felmérése, pedagógia szakszolgálat támogatása. 4. Lakhatási szegénység: új lakásrendelet megalkotása, új szociális rendelet megalkotása - lakhatási támogatások, bérlakásfelújítás (komfortosítás, kapufelújítás), tömbrehabilitáció, külső szereplőkkel együttműködés (például: Málta, NVM). 5. Célcsoporttal foglalkozó civil szervezetekkel együttműködés: célzottan civil számára kiírt pályázatok, önkormányzati rendezvényeken megjelenés biztosítása, nyilvánosság biztosítása (pl. buszmegállók, saját hirdetőfelületek), civil kerekasztal fenntartása. 6. Szabadidős programok: iskolák és civilek számára megpályázható táborhelyek, szabadidős programok.

Romák	
1. Roma kultúra értékei nem megfelelően jelennek meg a kerületi életben, roma résztvevők nélkül szervezett programok romáknak, a kerületi tehetséges/közösségi életbe bekapcsolódni kívánó romák azonosításának hiánya. 2. Romák hátrányos megkülönböztetése, társadalmi konfliktusok.	1. Reprezentáció: roma szakértő csapat összehozása programok tervezéséhez, roma résztvevők bevonása nem roma programokba is, roma jeles napokra megemlékezés (romagyilkosságok, nemzetközi roma nap, roma holokauszt). 2. Szemléletformálás: belső esélyegyenlőségi terv, reprezentáció növelése, romákkal foglalkozó civil szervezetek támogatása, kerületi társadalmi konfliktusok mediálására civil szakértők felkérése (pályázati úton); helyi roma kezdeményezések, jó gyakorlatok, civil projektek kerületbe vonzása.
Nők	
1. Elégtelen Családok Átmeneti Otthona, túlterhelt rendszer, információhiány. 2. Bérszakadék a nemek között.	1. Családon belüli erőszak áldozatainak védelme: védett lakás program beindítása *(megvalósult*), kommunikációja, országos hálózat létrehozása. 2. Hivatalon belül probléma felmérés és bekapcsolódás az Amnesty International bérszakadékkal foglalkozó kampányába, jogsegély nyújtás.
Időskorúak	
1. A várható élettartam növekedésével az időskori aktivitás megőrzése, mint kihívás. 2. Időskorúak elmagányosodása, ebből adódó pszichés problémák. 3. Mozgás beszűkülése, egyensúly és mozgáskoordináció megváltozása. 4. Igény a kulturális, készségfejlesztő és ismeretterjesztő programokra. 5. Informatikai jártasság hiánya. 6. Generációk közötti kapcsolatok gyengülése, elégtelensége. 7. Mozgásukban korlátozott idős emberek közösségi programokhoz való hozzáférésének elégtelensége. 8. A demencia egyre több idős embert érint.	1. Tevékeny időskor, élethosszig tartó tanulás: Német nyelvtanfolyam és társalgási klub, három nehézségi szinten megtartott angol nyelvtanfolyam, kézműves műhely, festőklub, sakk klub. 2. Egyedülálló idősek izolálódásának pozitív befolyásolása: szervezett közösségi programok; társasjáték klub, festő klub, sakk klub, kreatív műhely-kézműves foglalkozás. Ezekre tekinthetünk úgy is, mint az élethosszig tanulás kiegészítése. 3. Mozgások és sporttevékenységek: Gyógytorna, vízi torna, meridián torna, jóga, chikung, természetjárás, nordic walking. 4. Kulturális feltöltődést és szellemi frissesség fenntartását szolgáló programok: a kerületi könyvtárakkal együtt működve "Könyvtári találkozások" c. irodalmi találkozó, Helytörténeti

	gyűjteménnyel történelmi előadások, Művelődési házakkal együtt, koncertek, zenei, irodalmi és színházi előadások. "Mindentudás Akadémiája" c. ismeretterjesztő programsorozat. 5. Informatikai jártasság növelése: Számítógépes és mobilhasználati tanfolyamok többféle tudásszinthez igazodva (kezdő, haladó). A kerület három különböző helyen elhelyezkedő iskolájában szervezve. 6. A generációk közötti kapcsolatok javítása: Helytörténeti vetélkedő, Itt és Most társulattal együtt improszínházi nap. Fogadjunk örökbe címmel környezetvédelmi tevékenység, a Mester utcai iskolák előtti fákat körülvevő kazettáiba a diákokkal együtt virágültetés. 7. Mozgásukban korlátozott idős emberek bevonása a közösség életébe: a rendezvényekről készült felvételek, beszámolók hozzáférhetővé tétele az idősek számára. 8. Időskori demencia: "Demencia kávézó" címmel indított programsorozat meghívott előadói, több oldalról járják körül a problémát. Orvosi, jogi oldalról, az otthon-gondozáshoz adnak használható tanácsokat. A résztvevők megoszthatják egymással tapasztalataikat és bevált módszereiket.
Fogyatékkal élők	
1. számos közintézmény nem, vagy csak részben akadálymentes, a köztéri közlekedésről nincs naprakész információ, számos önkormányzati szolgáltatás nem hozzáférhető a fogyatékkal élők számára. 2. Számos önkormányzati szolgáltatás/információ nem hozzáférhető a fogyatékkal élők számára, kerületi fogyatékkal élőkről nincsenek adatok. 3. Fogyatékkal élő emberek hátrányos megkülönböztetése. 4. Arányaiban kevés fogyatékkal élő dolgozik az önkormányzati hivatalban.	1. Fizikai akadálymentesítés a kerületi intézmények esetében. 2. Nem fizikai akadálymentesítés, élő kapcsolat a fogyatékkal élőkkel. 3. Szemléletformálás: gyerekrajz pályázat (parasport nap), városi programokon szakmai szervezetek megjelenése. 4. Fogyatékkal élők foglalkoztatása: fogyatékkal élő dolgozók körének bővítése a hivatalban.
Szexuális és nemi kisebbségek	

1. LMBTQI emberek hátrányos megkülönböztetése, társadalmi konfliktusok. 2. LMBTQI emberek nem jelennek meg a kerületi médiában.	1. LMBTQI emberekkel kapcsolatos szemléletformálás: Helyi Esélyegyenlőségi Terv elkészítése (munkahelyen történő diszkriminációról információszolgáltatás, megelőzés), érzékenyítő program hivatali dolgozóknak, idősügyi dolgozóknak, ifjúsági csoportoknak (Háttér Társaság). 2. LMBTQI reprezentáció a helyi médiában.
Magyarul nem beszélők (külföldi betelepültek, menekültek, munkavállalók, egyetemisták)	
1. A kerületi idegennyelvű lakosok számára is csak magyarul érhető el az önkormányzat.	1. információk elérhetővé tétele idegen nyelven: központi helyeken (pl: SOTE előtt) információs tábla kihelyezése, óvodai felmérés (milyen nyelven lenne érdemes információt átadni), partner civil szervezetekkel együttműködés kialakítása, kapcsolatfelvétel a kerületi formális és informális csoportokkal, angol nyelvű honlap, honlap cikkeinek lefordítása és a fordítás ellenőrzése.
Ifjúság helyzete	
1. Elsősorban az ifjúságot érintő droghasználat jelenléte. 2. Nem megfelelő tanulási körülmények. 3. Gyakori lemorzsolódás általános iskola után, nem kialakult pályaválasztási preferenciák. 4. A minőségi kultúrához való hozzáférés nehézsége, szabadidő nem hasznos eltöltése. 5. Gyermekek nem kellően egészségtudatos nevelése. 6. Kevés lehetőség fiataloknak az ifjúsági munkára. 7. Nincs megfelelő tudás a gyermekek és fiatalok esetében a saját jogaikról.	1. Drogprevenciós programok bővítése. 2. Tanulási és környezet: fiatalkori önkéntesség, közösségi szolgálat biztosítása, köznevelési területen a vállalt támogatások, juttatások, ösztöndíjak biztosításának folytatása. 3. Pályaválasztás, munkavállalás: fiatalok munkavállalási kompetenciáinak erősödésének, a pályakezdő munkanélküliek elhelyezkedési lehetőségeinek segítése. A fiatalok vállalkozóvá válásának támogatása. 4. Kultúra, közösségi művelődés: a minőségi kultúrához, a közművelődéshez való hozzájutás, a szabadidő hasznos eltöltéséhez szükséges feltételek biztosítása. 5. Egészségtudatos magatartás: az egészségtudatos életszemlélet erősítése, az egészséges életmód iránti igény felkeltése, a hátrányos helyzetű gyermekek közösségi kapcsolatainak fejlesztése. 6. Gyermek és ifjúsági munka lehetőségének megteremtése, közösségi terek, a civil ifjúsági szervezetek, szolgáltatások támogatása.

	7. Gyermeki jogok: gyermek- és ifjúsági közösségek számára a gyermeki jogok, kötelezettségek megismertetése és gyakoroltatása, a demokrácia tanulása, gyermek és ifjúsági önkormányzat működtetése.
Egyéb, átfogó esélyegyenlőségi intézkedések	
1. Gyakori az érdekütközés, konfliktus a helyi közösségek, egyének között. 2. Esélyegyenlőségi témáknak nem volt külön platformja a kerületben. 3. Nem volt munkahelyi esélyegyenlőségi terv a Hivatalra vonatkozóan. 4. Az egészségügyi szolgáltatás nem felel meg maradéktalanul a technológiai és kulturális változások igényeinek. 5. Kevés lehetőség a lakossági sporttevékenységre. 6. A lakosság számára nem elég az ingyenesen és mindenki számára elérhető művészeti élmény. 7. Kevés mindenki által használható kulturális tér. 8. Önkormányzati tevékenység nem volt kellően átlátható a civil lakosság számára. 9. Sok társasházban egészségtelen ólomvezetékes víz van, gondozatlan, lepusztult zöld növényzet a közterekben/parkokban, szelektív hulladékgyűjtés egyenetlensége, nem megfelelő energiagazdálkodás.	1. Kerületi társadalmi konfliktusok mediálása: mediátor céggel szerződéskötés. 2. Az esélyegyenlőséggel kapcsolatos tartalmak eljuttatása a kerületi lakosokhoz: facebook oldal létrehozása és karbantartása, frissítése. 3. Munkahelyi esélyegyenlőségi terv kidolgozása. 4. Egészségügyi fejlesztések. 5. Sportügyi fejlesztések. 6. Művészeti élmények demokratizálása: a lakosság által is szabadon használható és civil művészeti pályázatok bővítése, népszerűsítése, Helytörténeti Múzeum tematikus séták. 7. Kerületi élet kulturális felpezsdítése: Konnektor civil művészeti inkubátorház megnyitása (*megvalósult*), piaci ár alatt civil szerveződések támogatása kedvezményes helységbérlettel *(megvalósult, folyamatos)* 8. Önkormányzati tevékenység átláthatóságának javítása. 9. zöld, vegyszermentes, egészségesebb lakókörnyezet: ólomvezetékek cseréje *(pályázat kiírásra került)*, épületek energiahatékonyságának növelése (például szigetelés, nyílászárók cseréje), alternatív kísérleti szerveződések (termelői piac, közösségi kert, komposztálás, faültetés), hulladékkezelés (*veszélyes hulladék gyűjtés rendszeres*), fáradtolaj gyűjtők kihelyezése.

A jelenleg hatályos HEP felülvizsgálata és a következő (2026-2030) időszakra vonatkozó program kidolgozása folyamatban van.

1.7. FERENCVÁROS GAZDASÁGA

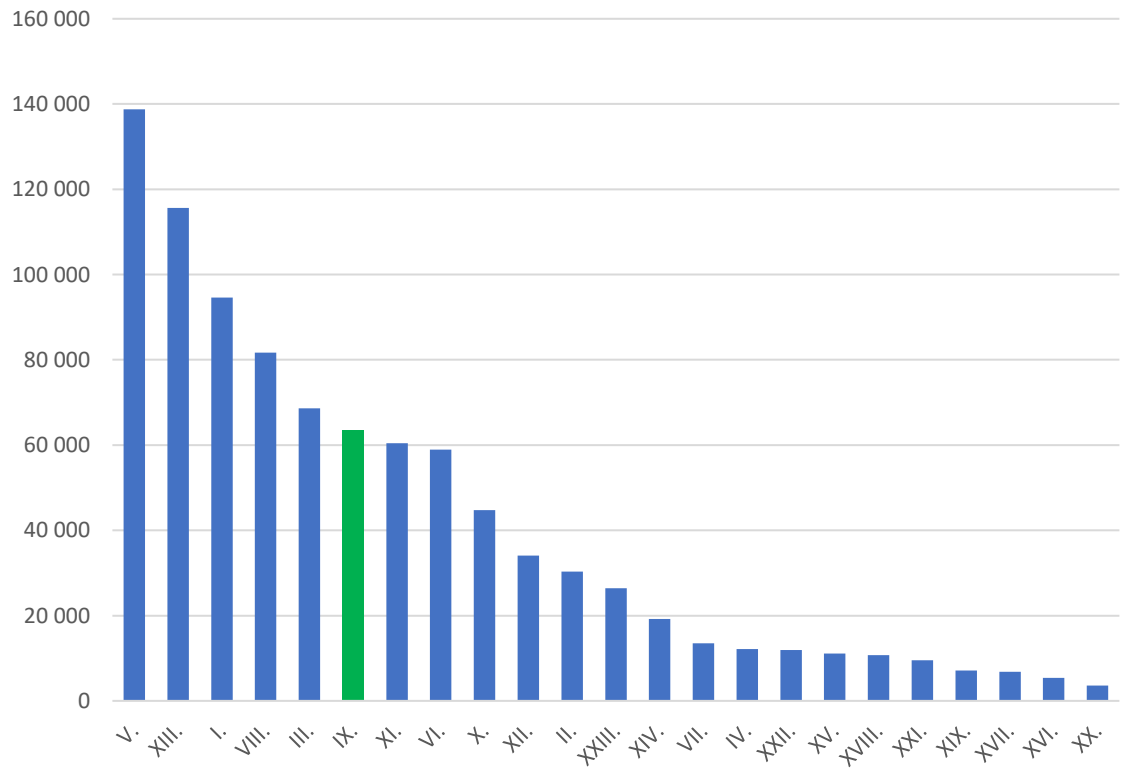
A 2015-ben elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia óta eltelt években igen jelentős változások zajlottak le a világ, Magyarország és Budapest gazdasági és politikai környezetében, ez hatással volt a kerület gazdasági szerepének alakulására, az ingatlanfejlesztések dinamikájára.

Összességében a kerület súlya Budapest szolgáltató szektorában tovább erősödött, valamint továbbra is jelentős tartalékokkal rendelkezik a barnamezős, alulhasznosított területeinek kiterjedése miatt. A fejezet Ferencváros gazdaságának jelenlegi helyzetét és az elmúlt évek fő változásait összegzi.

1.7.1. A kerület gazdasági súlya, szerepköre

Ferencváros hagyományosan a főváros egyik iparközpontja volt, erős élelmiszeripari, vegyipari és gépipari profillal. A gazdasági szerkezet a 90-es évek óta jelentősen átalakult, ma már a szolgáltató ágazatok dominálnak. A kerület gazdasági súlyát a fővároson belül nehéz pontosan meghatározni, egyrészt gyakran hiányoznak a naprakész adatok, másrészt különböző statisztikai anomáliák (cégek székhelye szerinti kerületben jelennek meg az árbevétel, befizetett adó adatok stb.) nehezítik meg a kerületek közötti összehasonlítást.

Az egy lakosra jutó árbevétel tekintetében a kerület – a kisnépességű belső kerületeket nem számítva – a negyedik legmagasabb értékkel rendelkezik a fővárosi kerületek között.



54. ábra: Vállalkozások értékesítésének nettó árbevétele/ lakónépesség, 2023, kerületenként, ezer Ft/ fő, (Forrás: TEIR, TAO eredménykimutatás; magyar számviteli szabályok szerint adózók)

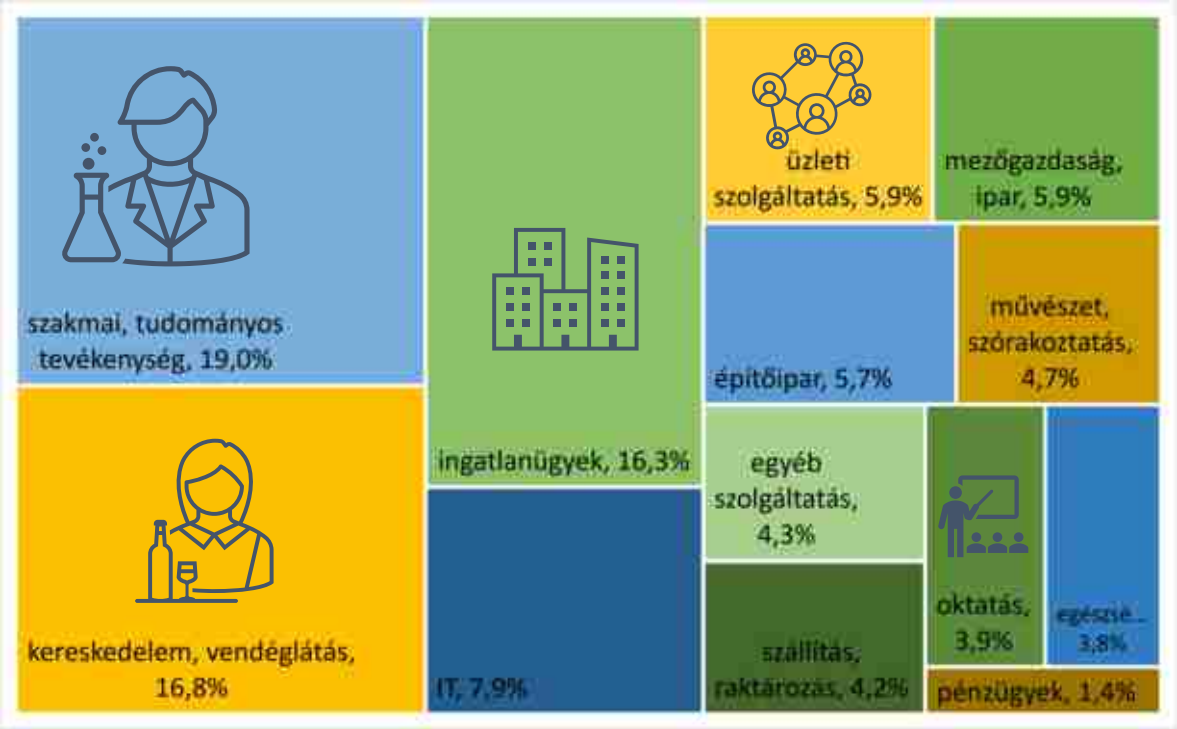
Az egy lakosra jutó iparűzési adó a kerületek gazdasági súlyának értékeléséhez nem ad támpontot, az az ún. forrásmegosztási törvény[15] alapján kerül elosztásra a kerületek között.
A vásárlóerőt vizsgálva, az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem a kerületben a vizsgált 2023-as évben 7,6%-kal magasabb értéket mutatott a fővárosi átlagnál és a főváros pesti oldalán ezzel a harmadik legmagasabb helyen szerepel. Az átlagos jövedelem változása a vizsgált 2019-2023 közötti időszakban meghaladta a 90%-ot, mely meghaladja a budapesti átlagot.

[15] 2006. évi CXXXIII. törvény a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzatok közötti forrásmegosztásról

A helyi gazdaság egyik mérőfoka, hogy a munkaképes korú népesség mennyire tud helyben munkát vállalni. A 2022-es népszámlálás adatai alapján a kerületi foglalkoztatottak 40%-ának Ferencvárosban van a munkahelye, a többiek Budapest más részein, illetve az agglomerációban dolgoznak.

1.7.2. Gazdasági ágazatok

Főtevékenységük alapján – a fővárosi átlagához hasonlóan – a legtöbb ferencvárosi vállalkozás a szolgáltató szektort erősíti. 2023 végén a vállalkozások többsége a szakmai, tudományos, műszaki tevékenység (19%), kereskedelem, vendéglátás (16,8%), és ingatlanügyek (16%) nemzetgazdasági ágba tartozott. A vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti megoszlása a fővárosi átlaghoz közeli, eltérést **az információ technológia (IT) és egészségügyi szektorok magasabb, illetve az építőipari tevékenységet folytató vállalkozások alacsonyabb aránya** mutat.



55. ábra: Regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti megoszlása (%), 2023-ban, GFO14 szerint, saját egyesített kategóriák szerint (Forrás: TEIR)

Az egykori hagyományos élelmiszeriparból kevés maradt meg, az ágazatot ma inkább kisebb műhelyek, üzemek képviselik. Kivételt jelent a Zwack hagyományos szeszipari gyára jelent a Soroksári úton. A vegyipari ágazat az egykori nagyüzemek helyén – az Illatos út és a Kén utca környékén – továbbra is tevékeny, de kisebb léptékben. A gépiparon belül jelen van a híradástechnikai, optikai, gépjárművillamosság, speciális gépek berendezések gyártása, nagyrészt a Külső-Ferencvárosban, de kisebb üzemek tevékenykednek a Középső-Ferencvárosban is. **Kiemelkedő alágazat az orvosi eszköz gyártás** a kerületben: 24 cég több, mint 400 főt foglalkoztat, nagyrészt a Táblás utca és az Illatos út környékén.

12. táblázat: Orvosi eszköz gyártó nagyobb vállalkozások ferencvárosi székhellyel (Forrás: OPTEN adatbázis alapján, saját szerkesztés)

orvosiműszergyártó cég neve	székhelye	nettó árbevétele 2024-ben, (millió Ft)	foglalkoztatotti létszám (fő)
Diatron Medicinai Instrumentumok Zrt.	Táblás utca 39.	16.235	261
MEDICOR Zrt.	Illatos út 9.	2.777	52
Mediszintech Kft	Timót u 8.	414	24

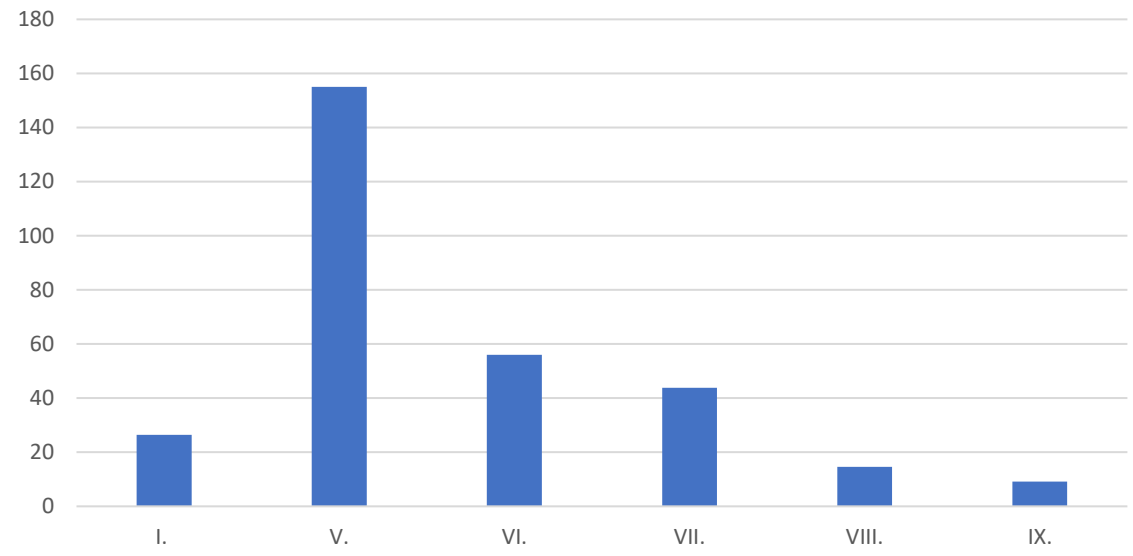
Az energetikai szektort a céginformációs rendszer szerint számos vállalkozás képviseli a kerületben, melyek jelentős része (105 cég) megújuló energetikával foglalkozó projektcég, irodaházakban tevékenykednek. A hulladékkezelési ágazatban sok cég központja van jelen, illetve több vállalkozás aktívan tevékenykedik is itt, a következő táblázat a legnagyobb ilyen cégeket mutatja.

13. táblázat: Energetikai és körforgásos gazdaságban működő nagyobb vállalkozások ferencvárosi székhellyel (Forrás: OPTEN adatbázis alapján, saját szerkesztés)

hulladékkezelő cég neve	székhelye	nettó árbevétele 2024-ben, (millió Ft)	foglalkoztatotti létszám (fő)
ATEV ZRT.	Illatos út 23.	16.549	461
Loacker Hulladékhasznosító Kft.	Hídépítő u 15.	10.920	77
BIOKOMPOSZT Zrt.	Illatos út 23.	1.275	43
TRENALUX HUNGÁRIA Kft.	Könyves Kálmán körút 12-14.	3.169	25
MÁV-REC Kft.	Könyves Kálmán krt 16.	2.060	99

Ferencváros **jelentős nagykereskedelmi, raktározási és logisztikai szektor**ral rendelkezik. Több, mint 500 vállalkozás tevékenykedik ebben a gazdasági ágban, köztük jelentős országos és nemzetközi cégek (Berner, Láng, CarNet, Lapker, MSD Pharma, LG, Henkel, Coop). A kereskedelmi hálózat a kerületben elsősorban hagyományos utcai egységekből áll, modern nagyméretű létesítmények a kerület perifériáján helyezkednek el. A belső kerületrészeken a térségi szerepkört betöltő Vásárcsarnok található, **kereskedelmi** szempontból a legfrekventáltabbak a Vámház és Ferenc körút, Illetve a Ráday és a Mester utca belső szakaszai. Jelentősebb kereskedelmi gócpont alakult ki a Mester utca és Könyves Kálmán körút kereszteződésében (LurdyHáz, Praktiker). A Soroksári és a Gyáli utak mentén fekvő, egykori alulhasznosított területeken is több nagyméretű kereskedelmi egység található (OBI, Tesco, IllaCenter, Metro, Möbelix). Az országos kiskereskedelmi hálózatok közül is számos rendelkezik székhellyel a kerületben (OBI, Praktiker, eMag, Möbelix, Benu, AutoWallis, CarNet).

A kerület szálláshely-szolgáltatás szempontjából Budapest egyik közepesen frekventált **turisztika**i térsége, melyet az éves idegenforgalmi adóbevétel alakulása is tükröz. A kerületi bevételek a világjárvány idejét (2020, 2021) leszámítva, folyamatosan emelkednek, 2023-ban az összeg a 2019-es érték dupláját érte el.



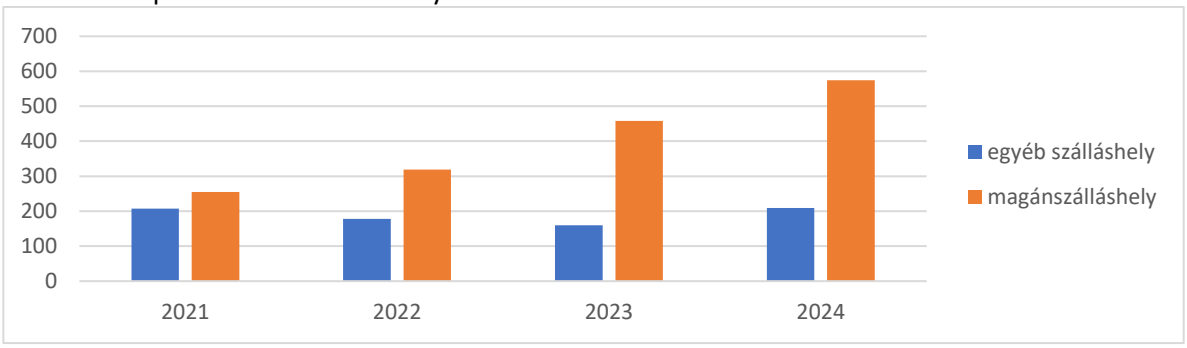
56. ábra: Idegenforgalmi adóbevétel egy lakosra 2023, kerületenként, ezer Ft/ fő
(Forrás: TEIR, kerületek 5 ezer Ft/főnél nagyobb éves bevétellel)

Vendégforgalmi, illetve szálláshely kapacitás statisztikák kerületi szinten a KSH-nál elérhetők. A különböző szállásfoglalási oldalakon feltérképezhető a kerület szálláshelykínálata. A kínálatban 3 és 4 csillagos szállodák, illetve egyéb szálláshelyek, nagyrészt kiadó lakások, apartmanok találhatók. A szállodák száma 20 alatti, elsősorban a Belső- és Középső-Ferencvárosban helyezkednek el, de működnek külsőbb részeken, Üllői út mentén is**. A rövidtávú, turisztikai lakásbérbeadás a kerületben is működik**, 2025 júniusában 884 kiadó szállás volt regisztrálva az egyik nemzetközi közvetítő oldalon. A kiadásra kínált lakások 50%-a egyszobás, nagyrészt a kerület Haller utcán belli térségében találhatóak és 64%-uk 270 napnál hosszabb időszakon keresztül üzemel évente a statisztikák szerint.

14. táblázat: Különböző platformokon hirdetett szálláshelyek Ferencvárosban (2025. június)
(Forrás: szállásfoglaló weboldalak és az airbtics.com alapján, saját szerkesztés)

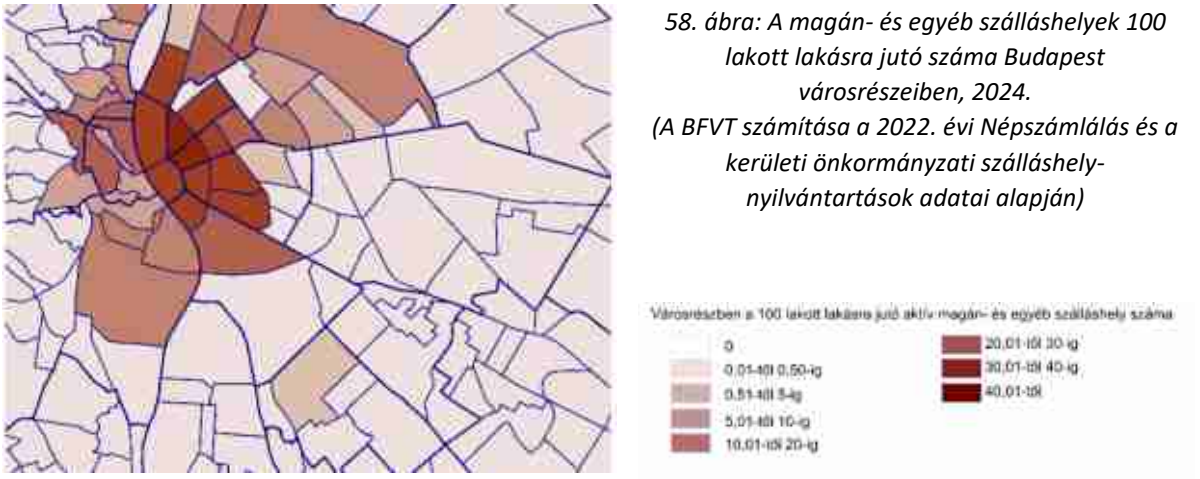
szállástípus	**booking.com**	**szállás.hu**	**airbnb.com**
****szállodák	7	3	
***szállodák	12	7	
egyéb szálláshelyek	69	23	884

A Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának nyilvántartása szerint 2021 óta a Ferencvárosban is növekedés tapasztalható a szálláshelyek bővülésében.



57. ábra: Év végén nyilvántartott aktív magán- és egyéb szálláshelyek száma
(Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

A hatósági nyilvántartás szerint a kerületben egy kemping, illetve egy panzió található (ezek száma 2021 óta nem változott). Bővülés elsősorban a magánszálláshelyek vonatkozásában jelentkezett és kis mértékben a szállodai kapacitás is bővült (2021 és 2024 között 4 új szálloda átadása, összesen 15 aktívan működő szálloda a kerületben és további folyamatban lévő beruházás a Mester utcában).
A társasházakban működő rövidtávú lakáskiadás további bővülését 2025-től életbe lépő szabályozás16 korlátozza Budapesten 2026 év végéig (időszakra vonatkozó moratórium), ez az újonnan nyilvántartásba vett egységek adataiban lesz várhatóan érzékelhető (2023-ban és 2024-ben évente nagyságrendileg 180 magánszálláshely került be újonnan a nyilvántartásba, míg 40-60 db volt a megszűnő egységek száma.



58. ábra: A magán- és egyéb szálláshelyek 100 lakott lakásra jutó száma Budapest városrészeiben, 2024.
(A BFVT számítása a 2022. évi Népszámlálás és a kerületi önkormányzati szálláshely-nyilvántartások adatai alapján)

A szállítási ágazatot egyrészt prominens cégek képviselik a kerületben, itt található (a jövőben tervezett költözés előtt) a MÁV Személyszállítás Zrt. központja, illetve a WizzAir és leányvállalatainak székhelye. Emellett aktív személy- és teherszállítási logisztika is működik a kerület külső részében: a Ferencvárosi rendezőpályaudvar, illetve a Volánbusz Népliget pályaudvara.

A kerület egyik erős ágazata az **információ technológiai szektor** (IT), mely 434 céggel van jelen a Soroksári út és a Könyves Kálmán körút térségében. A modern irodaházakban működő cégek több, mint 10.000 embert foglalkoztatnak.

15. táblázat: A kerületben székhellyel rendelkező, 100 főnél többet foglalkoztató IT cégek, (2025. június) (Forrás: OPTEN adatbázis alapján, saját szerkesztés)

IT cég neve	székhelye	nettó árbevétele 2024-ben, (millió Ft)	foglalkoztatotti létszám (fő)
Deutsche Telekom TSI Hungary Kft.	Könyves Kálmán körút 36.	56.091	2928
Deutsche Telekom ITTC Hungary Kft.	Könyves Kálmán körút 36.	49.187	2752
Cognizant Technology Solutions Hungary Kft.	Soroksári út 44 (Mill Park).	15.968	827
Computacenter Services Kft.	Soroksári út 30-34.	6.901	562
TRENDENCY ONLINE Zrt.	Knézits utca 12.	3.973	248
ESZFK Nonprofit Kft.	Könyves Kálmán körút 11.	6.355	233
Sigma Technology Magyarország Kft.	Közraktár utca 30-32.	6.126	216
GB SOLUTIONS Zrt.	Köztelek utca 6.	1.809	165
Zenitech Consulting Zrt.	Albert Flórián út 10.	2.748	146
Telekom Rendszerintegráció Zrt.	Könyves Kálmán körút 36.	87.488	127
Tresorit Kft.	Köztelek utca 6. 6-8	3.243	115

[16] 2005. évi CLXIV. törvény a kereskedelemről (2024-ben módosítva).

IT cég neve	székhelye	nettó árbevétele 2024-ben, (millió Ft)	foglalkoztatotti létszám (fő)
Nova Services Zrt.	Soroksári út 30-34.	3.013	106

A Soroksári út (Lechner Ödön fasor) és a Könyves Kálmán körút mentén **irodafolyosó** alakult ki az elmúlt évtizedekben, mely számos pénzügyi, üzleti szolgáltató cégnek, illetve vállalati központoknak nyújt helyet. A Soroksári út mentén közel 250 vállalkozás több mint 10 ezer főt foglalkoztat, míg a Könyves Kálmán körút menti irodaházakban 266 vállalkozás közel 10 ezer munkavállalója dolgozik.

16. táblázat: A 10 legnagyobb foglalkoztatotti (össz)létszámmal működő cég a Könyves Kálmán körút menti irodafolyosón (2025. június); (Forrás: OPTEN adatbázis alapján, saját szerkesztés)

cég neve	fő tevékenységi köre
Magyar Telekom Nyrt.	6110 Vezetékes, vezeték nélküli és műholdas távközlés
Deutsche Telekom TSI Hungary Kft.	6290 Egyéb információtechnológiai szolgáltatás
Deutsche Telekom ITTC Hungary Kft.	6290 Egyéb információtechnológiai szolgáltatás
OBI Hungary Retail Kft.	4712 Iparcikk jellegű vegyes kiskereskedelem
FF Zrt.	2511 Fémszerkezet gyártása
MÁV Zrt.	5221 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
China Tiejiuju Engineering & Construction Kft.	4212 Vasút építése
ESZFK Nonprofit Kft.	6210 Számítógépes programozás
Formel D Magyarország Kft.	7210 Természettudományi, műszaki kutatás, kísérleti fejlesztés
AMPLIFON Kft.	4774 Gyógyászati és ortopédiai termék kiskereskedelme

17. táblázat: A legnagyobb foglalkoztatotti (össz)létszámmal működő cég a Soroksári út- Lechner Ödön fasor menti irodafolyosón, (2025. június); (Forrás: OPTEN adatbázis alapján, saját szerkesztés)

cég neve	fő tevékenységi köre
Nestlé Hungária Kft	1082 Édesség gyártása
Morgan Stanley Magyarország Elemző Kft.	7220 Társadalomtudományi, humán kutatás, kísérleti fejlesztés
Provident Pénzügyi Zrt.	6492 Egyéb hitelnyújtás
WIZZ Air Hungary Zrt.	5110 Légi személyszállítás
Fressnapf-Hungária Kft.	4776 Virág, növény, műtrágya, hobbiállat, hobbiállat-eledel kiskereskedelme
Henkel Magyarország Operations Kft.	2041 Tisztítószer gyártása
GRÁNIT Bank Nyrt.	6419 Egyéb monetáris közvetítés
Lexmark International Technology Hungária Kft.	7020 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
Cognizant Technology Solutions Hungary Kft.	6210 Számítógépes programozás
K&H Bank Zrt.	6419 Egyéb monetáris közvetítés
Duna Medical Center Kft.	8621 Háziorvosi ellátás
FNMZ International Business Services Kft.	7010 Üzletvezetés

A kerület egyik erős gazdasági ágazata, az **egészségügyi szolgáltatások** összesen 150 kerületi vállalkozása 650 főt foglalkoztat. A magánszolgáltatók között több jelentős cég is székhellyel rendelkezik a Ferencvárosban (Duna Medical Center Kft., SWISS MEDICAL SERVICES Kft.). A kulturális ágazat is számos országos, illetve fővárosi jelentőségű gazdasági társasággal képviseli magát a kerületben. Az ágazat 65 vállalkozása 1000 főt foglalkoztat.

1.7.3 A gazdasági szervezetek jellemzői, gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

Ferencvárosban a gazdasági szervezetek számának alakulását az elmúlt évtizedben a társas és az egyéni vállalkozások eltérő intenzitású, és esetenként eltérő irányú változásai formálták. E folyamat részeként a regisztrált társas vállalkozások száma lassan, de folyamatosan emelkedett az időszak során. 2023-ban a kerületben 17.495 gazdasági szervezetet regisztráltak.
Az alábbi táblázat a legkedveltebb társas és egyéni működési formák ezen belüli eloszlását mutatja, kitekintéssel a fővárosi folyamatokra.

18. táblázat: Regisztrált gazdasági szervezetek száma gazdálkodási forma szerint, 2019-2023, db; (Forrás: TEIR, saját szerkesztés)

terület, időszak	összesen	Kft.	Bt.	egyéni vállalkozás
IX. kerület 2023 (db)	17 495	6 691	858	4 793
IX. kerület, változás 2019-2023	+0,9%	+2,0%	-35,7%	+18,1%
Budapest 2023 (db)	459 362	164 880	27 270	127 470
Budapest, változás 2019-2023	+0,9%	+4,3%	-33,7%	+15,5%

A regisztrált társas vállalkozások létszám kategória szerinti megoszlását tekintve a Ferencvárosban, a fővárosi arányokhoz hasonlóan, a mikrovállalkozások száma dominál, melyek 49%-ot képviselnek az összes vállalkozáson belül. A kis-és középvállalkozások aránya 6%, míg az 500 főnél többet foglalkoztató nagyvállalatok 0,1%-ot képviselnek, összesen 22 céggel.

19. táblázat: Regisztrált társas vállalkozások létszám kategória szerinti megoszlása (%), 2023-ban; (Forrás: TEIR, saját szerkesztés)

terület	regisztrált társas vállalkozás összesen, 2023-ban db	1-9 fő	10-249 fő	250-499 fő	500 és több fő	egyéb: 0 és ismeretlen fő
IX. kerület	7 953	49,5%	6,2%	0,1%	0,1%	44,0%
Budapest	202 938	47,5%	8,2%	0,2%	0,3%	43,8%

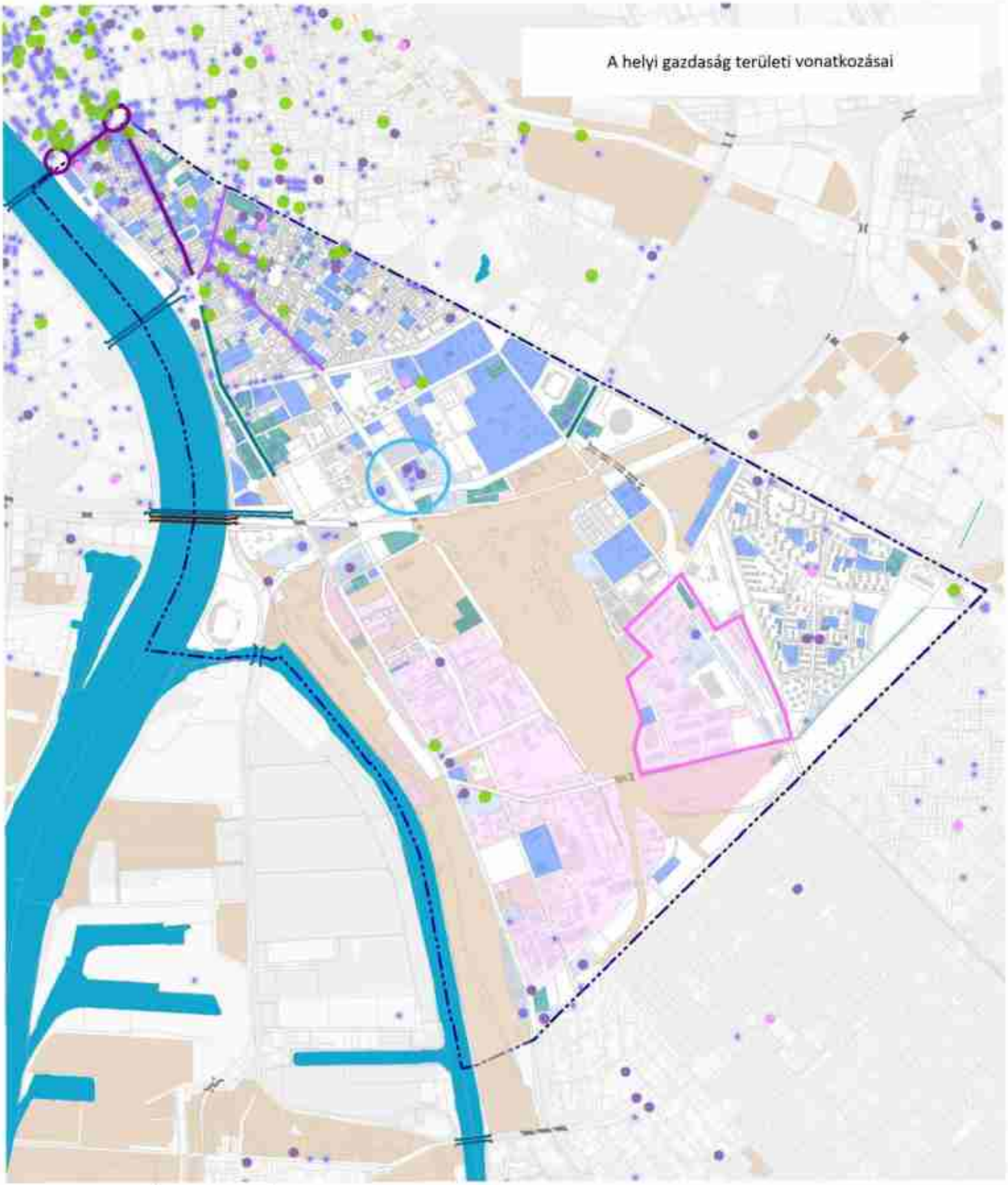
A gazdasági versenyképesség egyik legfontosabb tényezője az elérhető munkaerő mennyisége és kvalifikáltsága. A foglalkoztatottság mértéke országos szinten emelkedett az elmúlt időszakban és ez a folyamat Ferencvárosban is tapasztalható volt: 2022-ben a 15-64 éves népességen belül ez az arány meghaladta a 81%-ot. A nyilvántartott álláskeresők aránya a kerületben hasonlóan alakult, mint a fővárosi átlag (lásd részletesen az 5. fejezetben).
A gazdasági versenyképesség közvetlenül vagy közvetetten, de kapcsolódik a helyi felsőoktatás jelenlétéhez is. Ferencváros aktív **felsősoktatási intézményhálózat**tal rendelkezik, több egyetem székhelye vagy telephelye működik itt. Ki kell emelni a Budapesti Corvinus Egyetemet, ahol 18.000 hallgató, illetve a Károli Gáspár Református Egyetemet, ahol 8.000 diák tanul összesen. Mindkét egyetem a kerületben rendelkezik székhellyel és itt találhatók a legjelentősebb képzési helyek is. Ugyancsak a kerületben működik a Semmelweis Egyetem (SE) több jelentős kara és intézete is, az egyetem jelenléte a tervek szerint több beruházással is tovább erősödik a jövőben (lásd 6. fejezetben részletesen. Kutatás-fejlesztés szempontjából ki kell emelni a fejlesztések közül a Bakáts téren tervezett Hőgyes–Schöpf-Merei Gyógyszerkutatási Centrumot , illetve a II. sz. Patológiai Intézet Nemzeti Orvosi Innovációs Képző Központot (NOIKK), amelynek kivitelezése az Üllői úton folymatban van, s amely Kelet-Közép-Európa legújabb és legmodernebb kutatási és oktatási központja lesz Az SE Külső Mester utcában új logisztikai központ kialakítását is előkészítette (bontási és építési

engedélyezése megtörtént, a kiviteli tervek elkészültek). Az egykori katonai objektum helyén gazdasági-raktározási funkciókat ellátó, nagyságrendileg tízezer négyzetméteres épület tervezett.
2017-ben adták át a Soroksári út mentén elterülő egykori Ferencvárosi Malom területén a jelenleg HUN-REN Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpontnak helyet adó épületet (átlagos statisztikai létszám 2025-ben 173 fő volt).
Ferencváros gazdasági versenyképességéhez jelentősen hozzájárul a **helyi üzleti infrastruktúra**, melynek fontos részei a gazdasági területek és a közúti és vasúthálózat. A közutakat tekintve Budapest országos szintű közútrendszerének fontos elemei, az M5 autópálya és bevezető szakasza, illetve az 51-es főút közvetlenül is érinti a kerületet az ország déli részének elérését biztosítják. A vasúti infrastruktúra eleme az országos jelentőségű rendezőpályaudvar és a Ferencvárosi pályaudvar, melyen keresztül bonyolódik hazánk kelet-nyugati irányú vasútforgalmának jelentős része.

1.7.4 A helyi gazdaság területi vonatkozásai

Az elmúlt évszázadban kialakult gazdasági szerkezet jelentős változásokon esett át és számos területen a funkcióváltás a mai napig zajlik. A kerületen belül a következő, egyedi karakterrel rendelkező gazdasági térségeket tudjuk megkülönböztetni:

- **Belső- és Középső-Ferencváros**ban koncentrálódik a **hagyományos utcai kiskereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató szektor** is. A sűrűn lakott városrészek lakossága mellett a bevásárlóutcák belvároshoz közel eső szakaszai (Fővám tér, Vámház körút, Ráday utca) a turistaforgalomra is építenek kínálatukkal. A Ferenc körút és a Mester utca, Tompa utca pedig elsősorban a helyi keresletet fedik le. A kerület **turisztika**i szállás kapacitásai (szállodák, magánszálláshelyek) is nagyrészt ezen a területen jelennek meg.
- **Középső-Ferencváros a lakóterületi ingatlanfejlesztések** fókuszterülete, de jelentős intézményi kapacitások is jelen vannak a városrészben (oktatás, kutatás, levéltár, kórház).
- A **Soroksár út – Lechner Ödön fasor Boráros tér és Közvágóhíd közötti szakasz**a egy funkciót váltott, egykori vasúti barnamezős terület, jelenleg a főváros egyik jelentős **irodai folyosó**ja. Az üzleti szolgáltató, pénzügyi, egészségügyi és IT központokban több, mint 10.000 ember dolgozik. A területnek része a két országos jelentőségű kulturális intézmény (Nemzeti Színház, MÜPA) is.
- A **Könyves Kálmán körút tágabb környéke** egy jelenleg is átalakuló, intézményi és barnamezős terület, ahol szintén jelentős **irodai kapacitások** alakultak ki az M3-as metróállomás és az 1-es villamosjárat közelségét kihasználva. A kerület **modern kiskereskedelmi egysége**i is ebbe a térségbe települtek (Lurdy ház, Praktiker, OBI, Tesco). A térség további fejlesztések helyszíne lehet a jövőben, még rendelkezésre állnak potenciális átalakuló területek.
- A **Duna és a Külső-Mester utca és Illatos út - Határ út** közötti terület a Ferencváros tradicionális ipari területe volt, ahol a funkcióváltás részben történt meg, mozaikos fejlesztések történtek. Az egykori ipari épületekben **raktározási, logisztikai, kereskedelmi funkciók** jelentek meg. Azonban a terület nagy része jelenleg is alulhasznosított, fejlesztés előtt áll.
- A **Gyáli út – Táblás utca térsége** a kerület modern gazdasági övezete, **ipari, logisztikai, kereskedelmi egységek**kel. A terület előnyös közúti kapcsolatokkal rendelkezik, az egykori házgyár területe könnyen át tudott alakulni.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

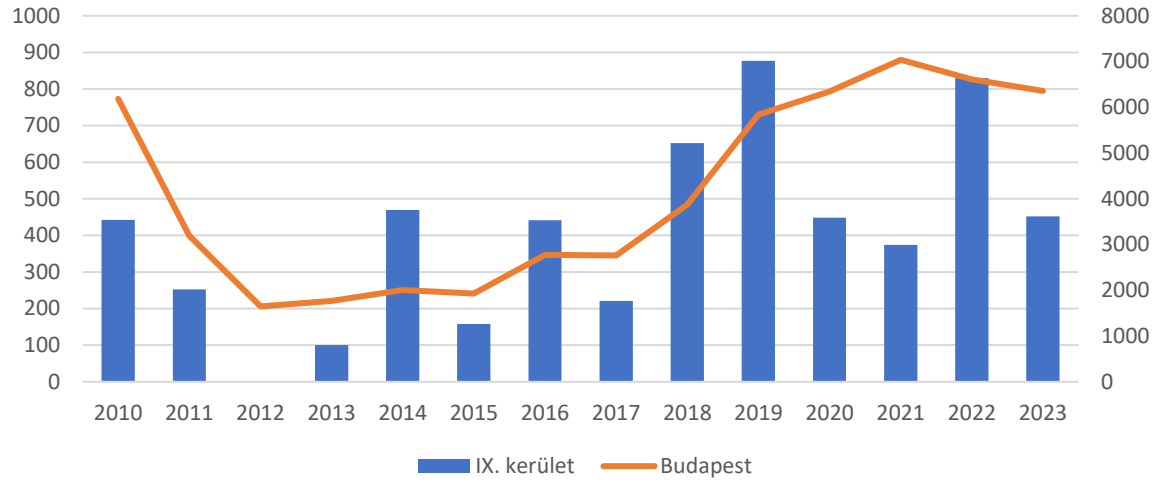
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Vásárcsarnok/ piac/ termelői piac
- Kiskereskedés
- Szakáruházak
- Vendéglátó létesítmény
- Szálloda
- Bevásárlóutca
- Bevásárlóutca helyi keresletnek
- Irodaterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató területek
- Intézményi területek
- Barnamezős, alulhasznosított területek
- Gazdasági területek
- Modern kiskereskedelmi egységek koncentrációja
- Irodai folyosó
- Modern gazdasági terület

1.7.5 Ingatlanpiaci keresleti-kínálati viszonyok

Ferencvárosban a KSH adatai szerint 2014 és 2023 között közel 13%-kal nőtt a lakásállomány (2022. évi Népszámlálás: 44.620 lakás), mely a fővárosi átlag duplája. Azonos időszakban az 1000 főre jutó lakásépítések száma a kerületben 82,4 darab volt, mely értékkel – a XIII. kerülettel együtt – toronymagasan vezet a fővárosi kerületek között.



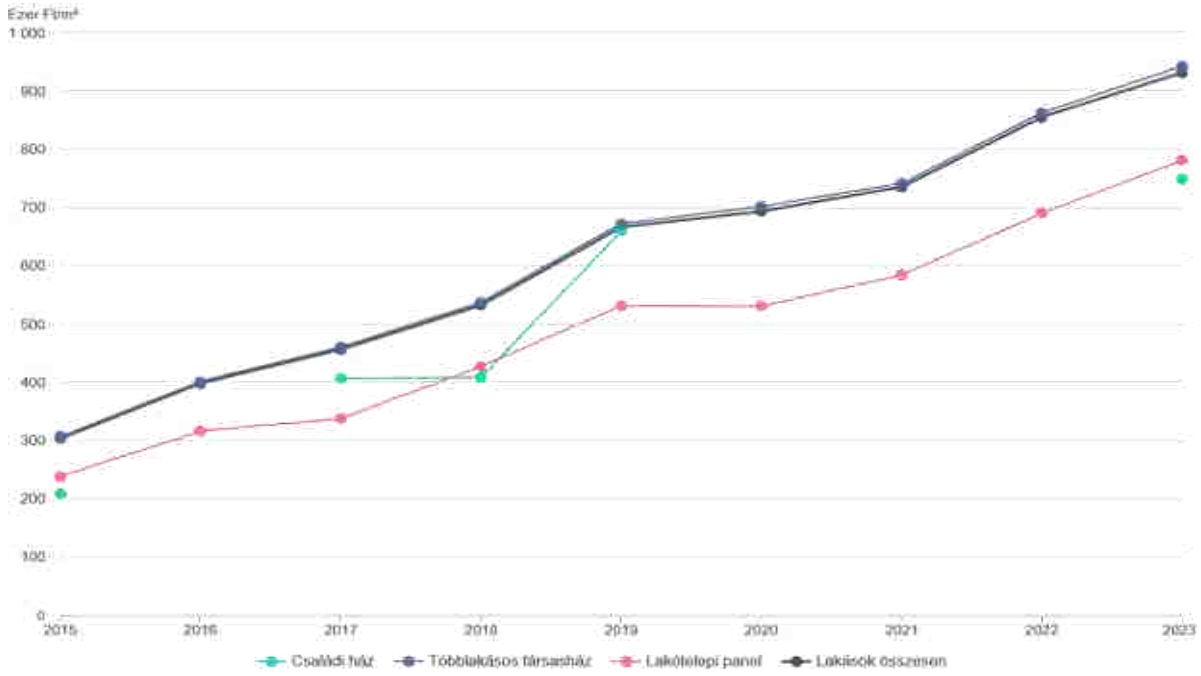
59. ábra: Épített lakások száma a IX. kerületben (oszlop, bal skála) és Budapesten (vonal, jobb skála) (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

Ferencvárosban a lakásépítési aktivitás leginkább a 2018 és 2022 közötti időszakban volt jelentős, meghaladva a fővárosi és országos átlagot is. A kerületben számos helyszínen folyt lakásépítés, egykori barnamezős területek funkcióváltásával alakult át a Vágóhíd utca tágabb környéke, belvárosi foghíjbeépítés elsősorban a Középső-Ferencváros rehabilitációs területén volt jellemző.

20. táblázat: Lakásprojektek a legnagyobb lakásszámmal a IX. kerületben, 2025 júniusában; (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

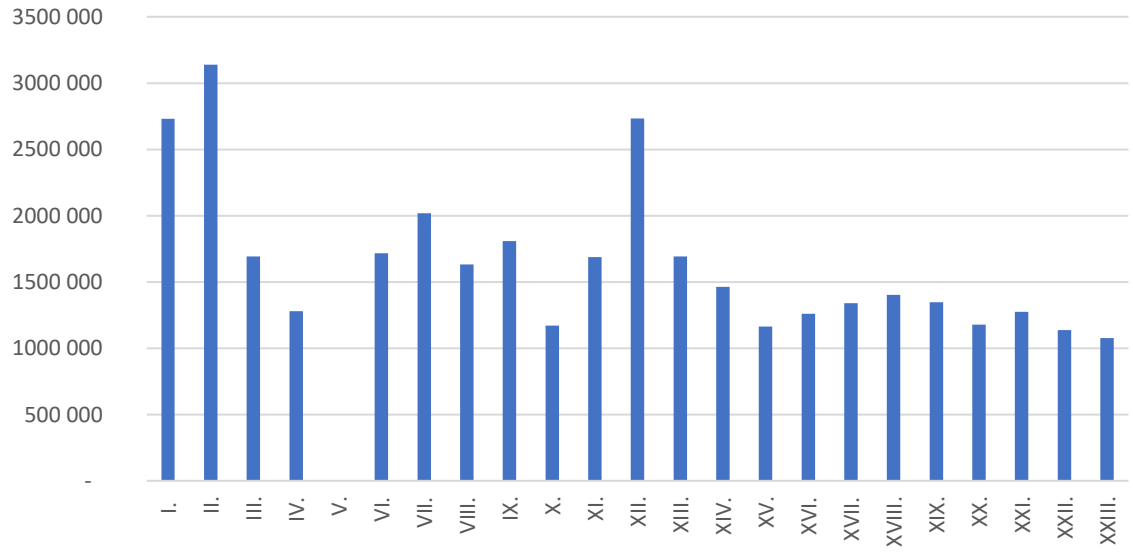
projekt neve	címe	ütemezése	fejlesztő neve	lakásszám
Parkville Residences	Nádasdy utca 4/a-b	2027q2	Intergal Group	472
Smartville Residences / C. épület	Lenhossék u. 35-37.	na.	Intergal Group	278
City Pearl I. ütem	Soroksári út 58.	befejezett (2024q2)	APD Real Estate Kft.	341
City Pearl II. ütem	Soroksári út 58.	2026q2	APD Real Estate Kft.	336
Metrodom Green I. ütem	Vágóhíd utca 14.	befejezett (2025q1)	Metrodom	277
Woodland by Cordia II. ütem	Vágóhíd utca 9.	2027q3	Cordia	269
Woodland by Cordia I. ütem	Vágóhíd utca 9.	2025q2	Cordia	257
Metrodom Green II	Vaskapu utca 51-53.	2027q4	Metrodom	239
Spirit Residence	Mester utca 29-31	befejezett (2023q4)	Biggeorge Property	210
Millennium Residence I. ütem	Tóth Kálmán utca 21. (Vaskapu utca 32-34.)	befejezett (2023q3)	Cordia	109
MARA Residence	Sobieski utca 6.	2027q1	Faedra Group	67

Az átlagos és fajlagos lakásárak a KSH adatai alapján 2015 és 2023 között több, mint háromszorosára emelkedtek a társasházi lakások esetében, ami megfelelt a fővárosi trendnek.



60. ábra: Ingatlanok átlagára ingatlantípus szerint, a IX. kerületben, 2015-2023 között (Forrás: KSH Ingatlanadattár)

Az újépítésű lakások fajlagos árszintje 2023 óta is jelentősen emelkedett, 2025 első negyedévében a Ferencvárosban meghaladták az 1,8 millió forintot négyzetméterenként, amivel a pesti oldalon a második legmagasabb értéket érték el. A lakáspiaci szegmensek közül a legkeresettebbek a belvárosi hagyományos társasházi lakások, illetve a panel típusú lakások felújításával párhuzamosan a kereslet is nő irántuk.



61. ábra: Épített lakások átlagára 2025 első negyedévében Budapesten, kerületenként (Ft/m2), fővárosi átlagár piros vonallal jelölve; (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport)

Ferencváros kereskedelmi hálózata elsősorban a hagyományos egységekre épül, melyek a bevásárlóutcák mentén helyezkednek el. A vásárlőerő növekedésével a szektor is új fejlesztésekbe

foghat bele, mely a meglévő kereskedelmi egységek modernizálásával történhet. Ahhoz, hogy a hagyományos kereskedelmi hálózat fel tudja venni a versenyt a nagyméretű modern egységekkel, kiszámítható bérleti viszonyokra, illetve megújuló, vásárlóbarát közterületekre van szükség. A nagyméretű, modern kereskedelmi egységek nagyrészt a kerület perifériáin, főútvonalak mentén helyezkednek el.

A ferencvárosi irodai szegmenst elsősorban az „A" kategóriás létesítmények képviselik, a helyi irodapiac fővárosi jelentőségű. A Soroksári út, Lechner Ödön fasor, Könyves Kálmán körút térsége áll az irodafejlesztések fókuszpontjában, illetve a kerület belső részein, foghíjbeépítések formájában is megjelennek irodaházak. Külső-Ferencvárosban, az átalakuló ipari övezetben, a „B" és „C" kategóriás irodai szegmens is jelen van, ezek egy része megújult, egy-egy céget szolgál ki (pl. a vegyi termékeket forgalmazó Anilin Kereskedelmi Zrt. irodaháza a Gubacsi úton), vagy bérbeadható irodaterületeket kínál (pl. Gamma Park az Illatos úton). A gazdasági telephelyeken - elsősorban logisztikai, kereskedelemi funkcióhoz, kisebb részt gyártáshoz kapcsolódóan – szintén jellemző az irodák megújítása (pl. Golding Reklámajándék.hu Kft. bemutatóterme, irodája és raktára a Gubacsi úton) vagy új irodaépületek, irodaterületek építése (Pl. Rothenberger Szerszám és Gép Kft.).

A kerületben számos hagyományos és modern iparterület található. Az új, felújított, régi vagy üresen álló telephelyek egyelőre mozaikos képet mutatnak Külső-Ferencvárosban Az egykori nagyvállalatok telephelyén gyakran jöttek létre kisvállalkozói központok, ahol számos ipari, kereskedelmi és kreatív , vállalkozás működik a felújításra szoruló ingatlanokban, de fennmaradtak gyártással, építőiparral kapcsolatos tevékenységek is a kereskedelem, logisztika mellett (pl. STRABAG Építő Zrt. aszfaltkeverő üzeme és a Linde Gáz Magyarország Zrt. telephelye az Illatos úton, CF Pharma Gyógyszergyártó Kft. a Kén utcában).

Modern ipari, logisztikai létesítmények fontosabb sűrűsödései a kerületben:

- Gyáli út - Táblás utca környéke: felújított gazdasági ingatlanok, új csarnokok (pl. itt található a Dél-Pesti Üzleti Park mintegy 34 ezer nm-en kiadható iroda- és csarnokterületekkel, vagy olyan viszonylag új szolgáltatásokkal, mint az Euro Mini Storage Hungária Kft. 8 ezer m2-es raktárépülete, ahol kisebb méretű, lakossági célú modern raktárak bérelhetők), nagykereskedelmi (Metro, iDrinks, Vitexim), logisztikai (Lapker, Magyar Posta) és gyártási tevékenységekkel (Diatron, Polifoam).
- Gubacsi út – Fegyvergyár utca térsége: jellemzően új , nagyobb léptékű ingatlanfejlesztések valósultak itt meg, melyből kiemelkedik a Unix Logisztikai Központ épületegyüttese (a Fegyvergyár utcában 13 ezer m-es csarnok-együttes, illetve a illetve régi ipari ingatlan átalakítása a Gubacsi út mentén), közvetlen közelében a CityPoint9 városi logisztikai park (közel 41 ezer nm-es raktárterület), illetve közvetlen szomszédságukban több új telephelyfejlesztés is történt (Summa-Meat Factory Húsfeldolgozó Kft., Rothenberger Szerszám és Gép Kft., a 0,4 KV Kereskedelmi Kft. több telephelyen, a Fegyvergyár utcába,)
- Külső Mester utca – Gubacsi út térsége: az egykori sertésvágóhíd átalakuló területén található a Budapest Office Campus, ahol iroda és raktárhelyiségek együtt bérelhetőek megfelelve ezzel a city-logisztika iránti növekvő igényeknek. A terület jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik.

A logisztikai, kereskedelmi, ipari szektor az általános gazdasági környezet javulásával új, modern létesítményeknek kereshet helyet, melyet a kerületben elsősorban barnamezős területek előkészítésével lehet biztosítani.

1.8. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

Az önkormányzat gazdálkodását, a városfejlesztéshez szükséges finanszírozási képességét alapvetően a külső környezet változásai határozták meg 2015 óta. Legjelentősebb hatással a COVID-járványhelyzet, a 2022-től kezdődő növekvő infláció és a mindezekkel összefüggésben álló kormányzati intézkedések voltak a kerületi önkormányzat gazdálkodási helyzetére. A kötelező és önként vállalt feladatok ellátásában a biztonságos működés és a színvonalas feladatellátáshoz szükséges fejlesztések finanszírozása függ az önkormányzat gazdálkodási helyzetétől, fejlesztési döntéseitől, hatékonyságot biztosító szervezeti és működési hátterétől. Az okos város témaköre érinti az ügyféloldali és hatékonyságot növelő digitális fejlesztéseket, tájékoztatást, valamint az önkormányzat partnerségi, együttműködési gyakorlatát.

1.8.1. Költségvetés, bevételek, kiadások[17]

Az önkormányzat működése során a kötelező és önként vállalt feladatok ellátása, biztonságos működtetése az elsődleges, a közfeladatok finanszírozásában a központi költségvetésből érkező források mellett az önkormányzat saját forrásai is egyre nagyobb szerepet játszanak. Mindez hatással van a városfejlesztés (felújítás, beruházás) finanszírozási kereteinek alakulására is.

21. táblázat: Kerületi szintű működési költségvetés fontosabb tételei – önkormányzat, polgármesteri hivatal, költségvetési szervek együtt; (ezer Ft) (Forrás: önkormányzat költségvetési évek zárszámadási rendeletei)

	2022. tény	2023. tény	2024. tény
a, önkormányzatok működési támogatásai	3.389.954	3.782.237	4.468.155
b, egyéb működési célú támogatási bevétel Áht-n belülről	160.247	45.051	1.902.043
A, Működési célú támogatások államháztartáson belülről (a+b+ egyéb működési célú átvett támogatások)	**3.571.742**	**3.852.723**	**(6.370.948)** ***4.610.000**
B, Működési célú támogatások államháztartáson belülről csökkentve a szolidaritási hozzájárulás összegével	**2.517.007**	**2.120.924**	**2.339.450**
C., Működési költségvetési kiadások	**9.501.953**	**19.020.320**	**23.320.123** **21.559.175***
D, Működési költségvetési kiadások csökkentve a szolidaritási hozzájárulás összegével	**8.447.218**	**17.288.521**	**19.288.625** *****
E, államháztartáson belülről érkező támogatások nettó aránya a működési kiadások finanszírozásában (%) B/D	**30%**	**12%**	**11%**
d, közhatalmi bevételek	11.224.922	14.723.528	16.757.444
e, szolidaritási hozzájárulás (működési kiadások között a költségvetésben, de a közhatalmi bevételek között jelentkező helyi iparűzési adó alapján fizetve)	1.054.735	1.731.799	2.270.550
f, saját működési bevételek	3.544.507	4.049.911	4.045.721

[17] ahol külön forrás nem jelöli, az adatok az önkormányzati költségvetési rendeletekből és zárszámadási rendeletekből származnak

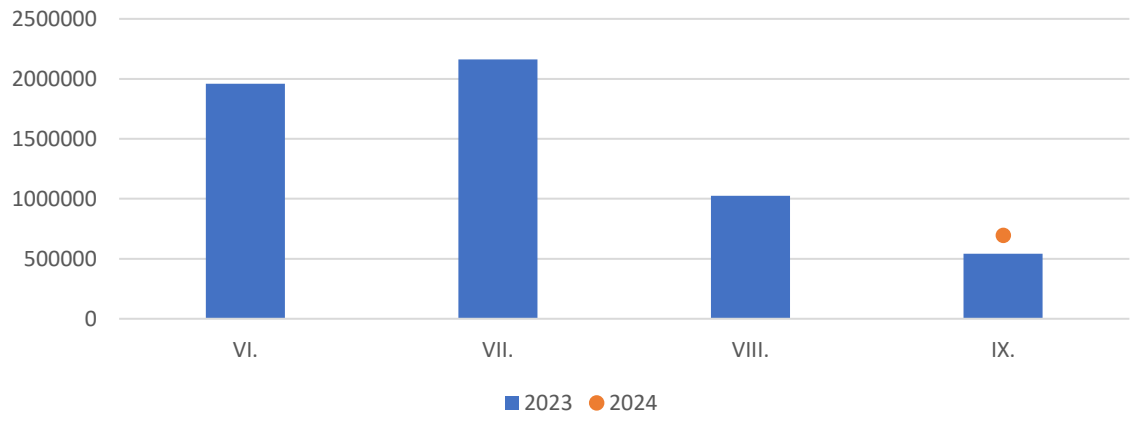
**Az előző évi adatokkal való összehasonlítást korlátozza, hogy ezen a címsoron jelenik meg 2024-től a szakrendelő NEAK finanszírozása, mivel a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat nonprofit Kft-ből költségvetési intézménnyé vált, 2024-ben így a korrigált összegekkel kerül kiszámításra az E, mutató*

A saját bevételek legnagyobb halmazát a közhatalmi bevételek adják, ezek közé tartoznak a helyi adók. Az önkormányzat a **helyi adók**ról szóló 1990. évi C törvény felhatalmazása alapján az építményadót, a telekadót és az idegenforgalmi adót vezette be.

A **vagyoni típusú helyi adók (építmény- és telekadó**) az önkormányzat legfontosabb, közvetlenül beszedett bevételi forrását jelenti, 2024-ben ez 5,806 milliárd Ft értékben teljesült. A telekadó mértéke korábban övezetenként került meghatározásra, 2023-tól a képviselő testület megszüntette az övezeteket, így az adó mértéke egységessé vált. Az építményadó adókulcsa a kkv-k esetében alacsonyabb, illetve a nem lakott lakások jelenlegi adóztatása évek óta változatlan mértékű.

A **gépjárműadó** központi adó, melynek bevételét az állam 2013.01.01-től 40 %-ban engedte át az önkormányzatnak. A 2020. évtől a gépjárműadó bevétel 40%-a már nem illette meg az önkormányzatot. Ha a 2015 és 2020 évek közötti nominális növekedés átlagát nézzük, ennek a bevételi forrásnak a megszűnése nagyságrendileg 300 millió Ft-os kiesést jelent az önkormányzatnak.

Az **idegenforgalmi adó**ból származó bevétel – szemben más belvárosi kerületekkel – viszonylag kisebb súlyú a saját bevételeken belül, de évről évre növekedést mutatott, elsősorban a magánszálláshelyek számának bővülése miatt. A rövidtávú turisztikai célú lakáskiadásra vonatkozó jogszabályváltozások (2025-től két éves moratórium újak létesítésére és az adóterhek növekedése a már működő szálláshelyeken) miatt a nem kereskedelmi szálláshelyekből származó adóbevétel mértékében nem várható további növekedés.



62. ábra: Idegenforgalmi adóbevételek (ezer Ft); (Forrás: 2023. évi adatok: KSH, Tájékoztatási adatbázis, 2024. évi ferencvárosi érték: 2024. évi költségvetés zárszámadási rendelete)

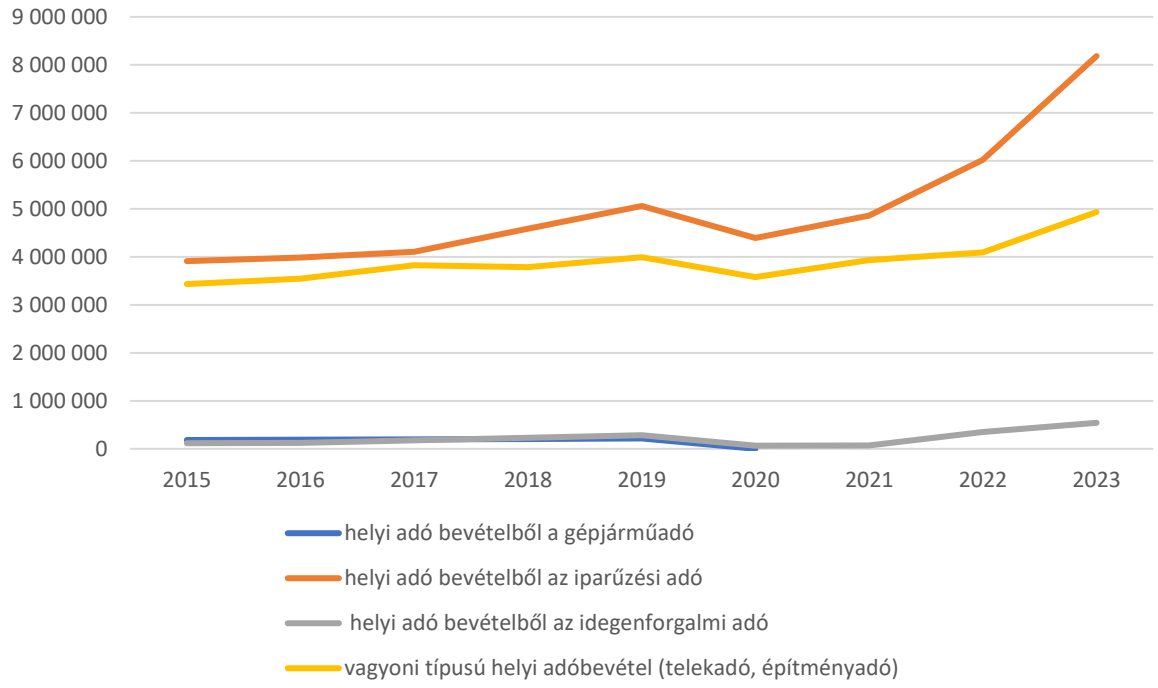
A **helyi iparűzési adó** kerületi önkormányzatokat illető része – mely arány és az egyes kerületekre eső rész a Fővárosi Önkormányzat évente hozott rendeletében kerül rögzítésre - Budapesten lakosságarányra épülő algoritmus alapján kerül elosztásra a kerületek között, tehát alapvetően az ellátott közszolgáltatásokkal arányos és nem a helyi gazdaság teljesítményével. Az ún. **szolidaritási hozzájárulás**, melynek mértéke évről évre változó a Kormány döntése alapján, nem csak a Fővárosi Önkormányzat gazdálkodását érinti 2020 óta negatívan, hanem a kerületekét is, összességében a HIPA bevételek egyre nagyobb arányát kell befizeti a központi költségvetése (működési kiadások között). E bevételi forrás növekedését 2025-től egy másik kormányzati intézkedés is korlátozza, miszerint a HIPA

többlet elvonásra kerül és azt járási szinten (Versenyképes Járások Program[18]) keretében osztják újra, a 2025-ben megjelenő első kiírásban Budapest kerületei, mint potenciális kedvezményezettek nem szerepelnek. A Ferencvárosi Önkormányzatnak a helyi iparűzési adóbevétel többlete alapján a 2025. május havi nettó finanszírozás keretében teljesítendő fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

2024-ben a helyi iparűzési adóból 9,838 milliárd Ft-os bevétele volt az önkormányzatnak, a működési kiadások között azonban 2,270 milliárd befizetési kötelezettsége keletkezett szolidaritási hozzájárulás címen, azaz 25%-os elvonás történt.

Az egyéb közhatalmi (pl. bírságok, közterületfoglalási díj) és működési bevételek (ellátási díjak, szolgáltatások ellenértéke stb.) együttese szintén jelentős saját bevétel, 2024-ben nagyságrendileg 5,158 milliárd Ft-ot ért el összesen.

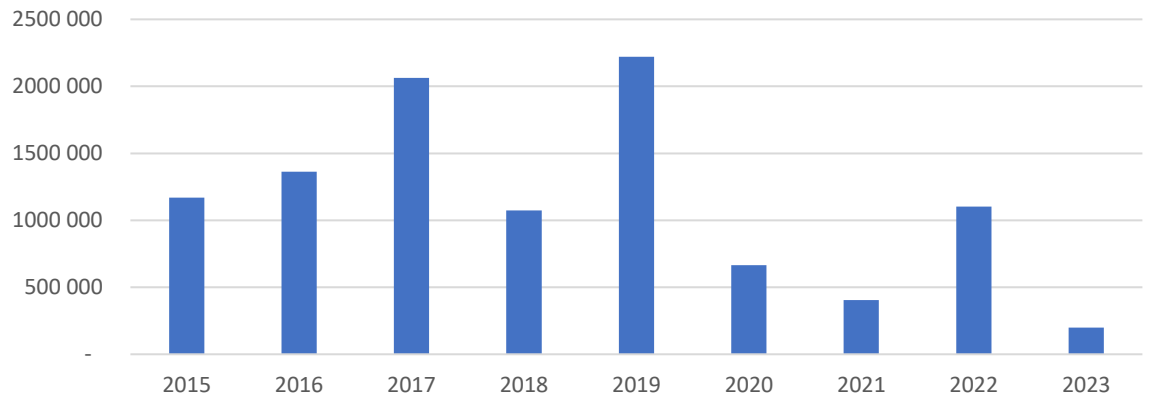
A kerület 2025. évi költségvetési rendeletében a 2026-2028-as időszakban nagyságrendileg hasonló mértékű közhatalmi bevétellel számol az önkormányzat (18,6 milliárd Ft), a működési bevételek növekedése a szolgáltatások dologi és személyi költségnövekménye miatt szükséges díjemelésekkel arányos.



63. ábra: Helyi adóból és települési adóból származó bevételek alakulása Ferencvárosban (ezer Ft) (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

A finanszírozási bevételek között az évről évre változó mértékű ingatlanértékesítésből származó bevételt kell kiemelni, ennek nagyságrendje 2020 után lényegesen csökkent, ennek hátterében a szociális alapú bérleti díjjal működő lakások eladásának tudatos visszafogása áll. 2022-ben a kiugró érték egyszeri, állam felé történő telekeladás következménye.

[18] https://cdn.kormany.hu//uploads/sheets//a/a4/a46/a46375486a6db3f018df29321bc2976.pdf



64. ábra: Ingatlanértékesítésből származó bevétel a költségvetésben Ferencvárosban (ezer Ft)
(Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

A kötelező és önként vállalt feladatok ellátásának kiadási arányait mutatja be az alábbi ábra a 2024. évi költségvetés alapján. A forrásszerkezetben az államháztartáson belülről érkező bevételek aránya összességében alacsony, csak a köznevelési és egészségügyi intézményi területeken jelentős. Mindez azt is jelenti, hogy a közszolgáltatások minőségi ellátása jelentős mértékű saját forrás mellett biztosítható.

A kiadási szerkezetnél a parkolásüzemeltetés költségét meghaladta az ágazatból származó bevétel (2024-ben összességében mintegy 900 millió Ft körüli nettó bevétel). A lakás és helyiség gazdálkodás kiadási oldalán (2024-ben 4,7 milliárd Ft) legjelentősebb tétel a városrehabilitációhoz kapcsolódik (lakáslemondási térítés 2,2 milliárd Ft összegben), de ezen belül jelennek meg a bontási, felújítási és tervezési költségek is. Lakbérekből és helyiség bérleti díjakból befolyó jövedelem 740 millió Ft volt 2024-ben. Az összes lakbérhátralék egy lakásra eső átlagos értéke 2023 év végén Ferencvárosban volt a legalacsonyabb a bérlakással rendelkező kerületek között, ennek oka részben az alacsonyan tartott lakbéreknek is köszönhető.

A költségvetésben tervezetten megjelenő felújítások és beruházások (felhalmozási kiadások) értéke évről évre változik, a kerületi szinten – tehát az önkormányzat, intézmények és szervezetek alatti összegek együttesét tekintve – megjelenő összegek az alábbiak:

22. táblázat: Felhalmozási kiadások tervszámai (éves költségvetési rendelet utolsó módosítása szerint) és tényszámai (zárszámadási rendeletben) – ezer Ft; (ezer Ft)
(Forrás: önkormányzat költségvetési és zárszámadási rendeletei)

	2022 terv ***2022 tény*** **teljesítési arány (%)**	**2023 terv** ***2023 tény*** **teljesítési arány (%)**	**2024 terv** ***2024 tény*** **teljesítési arány (%)**	**2025 terv (I.30.)**
Felújítások	7.922.177 1.322.943 17%	5.373.472 *2.241.103* 42%	4.973.050 *2.369.983* 48%	8.212.690
Beruházások	1.681.174 249..773 15%	7.781.009 *5.054.399* 51%	4.700.782 *1.991.287* 42%	5.384.399

Az elmúlt három évet nézve összességében elmondható, hogy az önkormányzat a szabad maradványérték felhasználásával stabilan tudja tervezni mind a működési, mind a felhalmozási (beruházási, felújítási) költségvetését. Egyes tervezett projektek jellemzően áthúzódnak a következő évre, ami megjelenik egyrészt a tervezett és a zárszámadási összegek közötti eltérésekben (teljesítés aránya 100% alatti), a fel nem használt összeg a következő év maradványainak terhére kerül az adott célon felhasználásra, elszámolásra. 2025-ben jelentős, egyszeri tételt realizált a költségvetés bevételi oldalon a Diákváros területén található, korábban kerületi tulajdonú telkek után beérkezett kártérítésként (3, 4 milliárd Ft + áfa, amely a működési bevételek között kerül elszámolásra a költségvetésben), mely lehetőséget ad a városrehabilitáció keretében tervezett projektek felgyorsítására és egyéb intézményi szintű forrásbővítésre. A következő években a gazdasági folyamatokat érő külső hatások (pl. geopolitika, felgyorsuló digitalizációs és a felforgató technológiák térnyerése), az ország gazdaságának versenyképességét és az önkormányzatok gazdálkodását érintő kormányzati intézkedések miatt a jelenlegi stabil működés mellett szükség van egy rugalmasabb tervezési megközelítésre.

Az önkormányzatnak nincs fejlesztési célú hitelállománya.

Kitekintésként érdemes megemlíteni, hogy a Fővárosi Önkormányzat gazdálkodási helyzete 2020 óta – a járványhelyzet, a rekordmagas infláció és béremelések miatt megugró működési költségek, a sokkal kisebb mértékben növekedő központi költségvetésből származó működési támogatás és egyéb kormányzati intézkedések (pl. szolidaritási hozzájárulás emelése, HIPA adótöbblet elvonás 2025-től amiatt – évről évre romlott, 2025-ben kritikussá vált. Ez egyben azt is jelenti, hogy a Fővárosi Önkormányzat kerület közigazgatási területét, valamint általánosan a kerületi lakosság életszínvonalát érintő tervezett fejlesztéseinek finanszírozása bizonytalanná vált. Ehhez járul hozzá a 2021-2027 között operatív programokból való támogatások elmaradása és a kiírások elhúzódása, az uniós helyreállítási források (RRF) ellhetetlenülése. De nem csak a Fővárosi Önkormányzat – mint fejlesztő – helyzetét érdemes kiemelni, hanem a Magyar Állam és mindenkori kormány szerepét, helyzetét is. Gyakorlatilag a magyar gazdaság a COVID óta – különböző külső okok és kormányzati intézkedések együtteseként – nem tud dinamikus fejlődést felmutatni, a költségvetési hiány nő, az állami beruházások folyamatosan átütemezésre kerülnek. Ez több, kerületet érintő jelentős fejlesztést is érint (HÉV felújítás és meghosszabbítás a Kálvin térig, Diákváros projekt, centrumkórház-fejlesztés, Károli Campus).

1.8.2. Fejlesztési tevékenység, önkormányzat pályázati alapjai

Az önkormányzati városfejlesztési kérdéseket az egyes bizottságok tárgyalják a döntéselőkészítési folyamatban. Az egyes bizottságok hatáskörébe tartozó ügyek az alábbiak:

- Gazdasági Bizottság – gazdasági ügyek, vagyongazdálkodás
- Kulturális Bizottság – civil kapcsolatok, egyházi kapcsolatok, közművelődés, kultúra, nemzetiségi ügyek és sport.
- Pénzügyi Ellenőrzési Bizottság - költségvetés
- Szociális és Egészségügyi Bizottságot – egészségügy, köznevelés, közoktatás, lakásügy, szociális ügyek
- Városfejlesztési Bizottságot – állatvédelem, közbiztonság és közrend, helyi értékvédelem, környezetvédelem, településfejlesztés, településkép, településrendezés, közterület-használat,

Egy városrészi önkormányzat működik a kerületen belül (József Attila Városrészi Önkormányzat), a testülete javaslatot tesz a József Attila Városrészt érintő tervek, fejlesztések megvalósítására, közreműködik a lakosság helyi tájékoztatásában, véleményezi a városrészt érintő előterjesztéseket.

A városfejlesztés szakági felelősségi területei a Polgármesteri Hivatal szervezeti és működési szabályzatában[19] kerülnek rögzítésre (Irodák és alájuk tartozó csoportok), a településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos feladatok koordinációja a Főépítészi Csoport feladata.

A városfejlesztéssel kapcsolatos beruházási, előkészítési és menedzselési feladatok egy jelentős része - közük az évtizedek óta zajló városrehabilitáció, a közterületi fejlesztések – a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. (továbbiakban FEV IX.) hatáskörébe tartozik, a cégen belül külön Városfejlesztési igazgatóság alá rendelve. A Középső-Ferencvárosban zajló városrehabilitáció megvalósított projektjei nagyon erősen átfednek az önkormányzat ingatlangazdálkodási feladataival, amely területért szintén a FEV IX. felel.

A jelentősebb, önkormányzat által megvalósított fejlesztések 2015 óta (integrált településfejlesztési stratégia – ITS – hatályba lépésétől):

Az ITS-ben szereplő beavatkozások megvalósításának státusza a következő

23. táblázat: Az ITS-ben szereplő beavatkozások megvalósításának státusza

megvalósult (fizikailag befejezett projekt vagy éves szinten megvalósuló rendszeres elemek)	M
megvalósítás folyamatban	F
részben megvalósult (leállás különböző okok miatt, esetleg részben elvetés)	RM
előkészítés, tervezés alatt	T
nem történt semmi	S
elvetett	E
adat nem érhető el a projektről	NA

Projekt	Státusz	Megjegyzés
1. akcióterület: Üllői út – Haller utca – Mester utca – Thaly Kálmán utca – Balázs Béla utca – Viola utca – Tűzoltó utca – Thaly Kálmán utca által határolt terület		
Városmegújítás folytatása a JAT területén A fejlesztés I. ütemében a Gát utca 3-5., 20, valamint a Lenhossék u. 7-9. számú épületek komplex megújítására került sor. A projekt célja a II. ütem megvalósulása.	T/RM	épületfelújítás folyamatos, több épületre vonatkozóan tervezési szakasz
Az akcióterületen található (a JAT területén kívül eső) önkormányzati bérlakások felújítása.	M	folyamatos tevékenység
A szociális rehabilitációt kísérő „soft” elemek	M	VEKOP forrásból megvalósult
Közterület megújítások: a Tűzoltó u., Thaly Kálmán u., Viola u., Vendel u., Balázs Béla u.,	T/RM	tervek készültek a közterületi megújításokra, illetve a fejlesztések

[19] https://www.ferencvaros.hu/wp-content/uploads/2025/04/1_2025-jegyzoi-utasitas-SZMSZ.pdf

Lenhossék u., Márton u., átépítése, a közterület megújításokkal egyidejűleg a kerékpáros közlekedés fejlesztése, kerékpárosbarát forgalomtechnikai átalakításokkal, kerékpártárolókkal		kisebb része tudott csak megvalósulni a beruházókkal való együttműködés keretében. Kerékpáros
Telepy utcai iskola tornateremmel való bővítése	F	módosított projekt: bővítés helyett az épület mellett új sportcsarnok építése van folyamatban TAO forrásból.
Haránt irányú tömegközlekedési kapcsolatok erősítése - buszok a Boráros tér és a Klinikák közt a Soroksári út – Dandár utca – Thaly Kálmán utca, ellenirányban a Lenhossék utca – Drégely utca – Vaskapu utca – Haller utca – Soroksári út útvonalon	S	A projekt elvetése nem ismert (BKK Zrt. hatásköre).

Projekt 2. akcióterület: Duna-part	Státusz	Megjegyzés
Közraktár utca forgalomcsillapítása (2X1 sávossá alakítás)	S	
Nehru part fejlesztése	M	
Kikötők kialakítása: kikötők helyzetének rendezése, új kikötők kialakítása. Szükséges a kikötők helyének, szerepének, típusának átgondolása.	RM	Fővárosi Önkormányzat és MAHART Passnave feladata
Duna-parti futópálya létesítése	E	Forrás lineáris futópálya építésére nem elérhető
Új Kongresszusi Központ építése	S	A kerület nem rendelkezik információval a beruházás egyértelmű elvetéséről sem.
Bakáts tér átalakítása	M	
Bakáts utca átalakítása, a főtér és a Duna kapcsolatának létrehozása	RM	A Duna kapcsolat projektrész nem valósult meg (csak a Lónyay utcáig történt meg a Bakáts utca felújítása)
Boráros tér rendezése	T	
Soroksári út átalakítása: Soroksári út Boráros tértől a Közvágóhídig terjedő szakaszának felújítása, az út humanizálása szükséges fasorokkal, parkolósávval, szélesebb gyalogos felületekkel.	S	

EuroVelo kerékpáros útvonal kialakítása	S	

Projekt 3. akcióterület: Multimodális intézményterület (Duna – Soroksári út – Vágóhíd utca – átkötő út – Máriássy utca – Könyves Kálmán körút – Soroksári út – tervezett átkötő út által határolt terület)	Státusz	Megjegyzés
Danubius terminál és multimodális átszálló csomópont kiépítése	F	Állami projekt a Déli- Körvasút fejlesztéséhez kapcsolódó beruházás.
Vágóhíd (és környezetének) fejlesztése: kulturális és közösségi helyszínként bekapcsolása a Kulturális Hálóba. Lehetséges funkciók között felmerült a Mezőgazdasági Múzeum elhelyezése.	E	Az eredeti projektet felülírta a folyamatban lévő ingatlanfejlesztés, a kulturális funkció még megjelenhet a Víztorony épületében.
Jelentős tömegeket vonzó intézményi fejlesztések: jelentős tömegeket vonzó sport, vagy egyéb közösségi célú esemény lebonyolítására.	M	A Nemzeti Atlétikai Központ révén megvalósult projekt (állami projekt)
RSD mentén új városrész létesítése	T	Diákváros területe és jelentős méretű közpark kialakítása. A projekt részben előkészített (tervpályázat és az azóta megszűnt Budapesti Fejlesztési Központ előkészítése), a program ütemezése nem ismert (közpark), a Diákváros kialakításáról volt bejelentés 2025-ben kormányzati oldalról.
A kelebiai vasútvonal áthelyezése	E	A nagyobb léptékű városfejlesztési projekt részeként megvalósítható

Projekt 3. akcióterület: Ferencvárosi pályaudvar	Státusz	Megjegyzés
Tulajdonrendezés	T/RM	Állami projekt (MÁV Zrt., ÉKM)
Funkcióváltás megkezdése, ennek részeként a zöldfelület rendezés, feltáró utak létesítése, kelebiai vasútvonal áthelyezése	S	

Projekt további projektek	Státusz	Megjegyzés
Mester utca felújítása (beleértve a villamospályát is)	RM/F	Fővárosi közösségi költségvetésből zöldfelületek fejlesztése BKK Zrt. által előkészítés folyamatban / Fővárosi Önkormányzat hatásköre a nagyobb léptékű megújítás
Erkel utca felújítása	S	
A Polgármesteri Hivatal összevonása 2-3 épületbe	E	A Ráday és Lónyayutcák között erre a célra eredetileg tervezett helyszínen más ingatlanfejlesztés történt.
Szent István Közgazdasági Szakközépiskola tornacsarnokkal való bővítése	NA	
Lónyay utca 26. sz. alatti ingatlan hasznosítása (megfelelő a hiányzó, korszerű, integrált óvoda elhelyezése, mint javaslat)	E	Az ingatlan értékesítésre került.
A volt Schöpf- Merei ingatlan hasznosítása	F	Fővárosi Önkormányzat a Knézich utcai idősek otthonát bezárta, az SE tervezett nagyobb fejlesztése előkészítési fázisban (Gyógyszerkutatási Centrum)
A volt Kilián Laktanya hasznosítása (javaslat a Magyar Néprajzi Múzeum elhelyezésére)	S	Az MNM új épületet kapott a Városligetben
Drégely utcai krízis lakóházak bontása, felújítása (Drégely utca 10., 12., 16., 18. sz. és a Haller utca 4.sz. alatti lakóházak)	F	
Kis-Dzsumbuj felszámolása (Kén utca 3.)	M	
A negyedik körút megépítése (Határ út menti negyedik körút az RSD alatti alagúttal)	E	RSD alatti alagút elvetésre került.

Intermodális csomópont kialakítása a Ferde utcánál (a Ferde utca menti önkormányzati tulajdonú, közterület jelleggel igénybevett telek fejlesztése, a pavilon-sor átalakítása, a mínusz egy szinten aluljáró-üzletsor létrehozása az önkormányzat részvételével)	M	Módosított szakami tartalommal (aluljáró üzletsor elvetése), de a pavilonsor bontásra került, a környezet rendezése megtörtén (BKK Zrt. 2015-2019)..
A volt Pest-Buda mozi (JALT) épületének újrahasznosítása (javaslat: lakótelep városrész központja, közösségi ház)	S	Jelenleg a Görög Nemzetiségi Önkormányzat használatában áll az ingatlan.
Gubacsi dűlő – új városrész kialakítása	S	
Üllői út forgalomcsillapítása (Ferenc körút - Nagyvárad tér közötti szakasz komplex rendezése)	RM	Csak a dedikált kerékpársáv kijelölése történt meg (ez a forgalmi sávok számát is csökkentette) soft eszközökkel, de a komplex projekt Fővárosi Önkormányzat hatásköre.
Galvani híd - Ecseri út közti feltáró út megépítése	S/E	A híd tervezéséhez kapcsolódóan állam és Fővárosi Önkormányzat feladata.
Kulturális háló kialakítása: új, gyalogosbarát térstruktúra létrehozása és megtöltése kulturális tartalommal. Feladat a kerület már meglévő kulturális elemei (múzeumai) és a jövőbeni fejlesztések során létrejövő új elemek összekötése, valamint a múzeumokat körülölelő térrendszer és gyalogos kapcsolatok kialakítása és összekapcsolása a már meglévő gyalogos utcákkal (pl. Ráday u.), sétányokkal	RM	A közterületfejlesztések – pl. Bakáts tér – a háló részét képezik, koncepcionális, célzott hálózati felújítás és marketing nem történt
Kerékpáros hálózat és infrastruktúra fejlesztése	RM	Fővárosi Önkormányzat hatáskörében részben megvalósult (dedikált és védett kerékpársávok, BUBI 2.0, kerékpártárolók kialakításának támogatása)
József Attila-lakótelep közterületeinek fejlesztése	RM/F	Valéria tér felújítása megtörtént.
HÉV vonalak fejlesztése	T	Tervek készültek, a projekt átütemezésre került, közbeszerzés kiírása tervezetten 2025-ben
Metróállomások felújítása, csatlakozó felszíni közterületek rendezése	RM	Az M3 metróvonal felújításához kapcsolódóan elsősorban az üzemi területek és az akadálymentesítés történt meg a Fővárosi Önkormányzat részéről, az aluljárók és felszíni

		környezetrendezés továbbra is szükséges. Ecseri úti felszíni térrendezés az önkormányzat hatáskörében folyamatban van (2025), a Pöttyös utcai metrófelszín elkészült.
A barnamezős területek fejlesztési stratégiájának kidolgozása	S	
Befektetés ösztönzése, kiajánlás	S	
Ferencváros, mint turisztikai termék (komplex városimázs csomag kidolgozása)		
Az Önkormányzat ágazati stratégiáinak megalkotása és felülvizsgálata	RM	SUMP és HEP felülvizsgálata folyamatban
A kulturális, sport és civil szervezetek támogatási rendszerének újragondolása, pályáztatási rendszer kialakítása	M	önkormányzati pályázati keretek és célzott támogatások

A fenti ITS-ben tervezett projekteken túl a legjelentősebb fejlesztések közé sorolható a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Központ (Mester utcai szakrendelő felújítás és bővítése eszközbeszerzéssel, 5,6 milliárd Ft-os támogatásból) felújítása az Egészséges Budapest Program finanszírozási keretéből (központi költségvetésben évente meghatározott folyósítás). Állami támogatás bevonásával (200 millió Ft) valósult meg 2019-ben egy 100 fő befogadására alkalmas munkásszálló kialakítása az Illatos úton közel 800 millió Ft-ból.

A Bakáts projekt és a Nehru park felújítása a fővárosi TÉR-KÖZ pályázaton elnyert támogatással valósulhatott meg.

A 2014-2020-as uniós kohéziós keretből, a nemzeti operatív programokon keresztül az önkormányzat csak nagyon kis mértékű fejlesztési forrásra tudott pályázni, a JAT folytatása például tudott folytatódni a városrehabilitációs felhívásból támogatott projektek között, de a Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program (VEKOP) egyetlen kerületi projektet sem támogatott. 200 millió Ft támogatáshoz jutott az önkormányzat a Környezeti- és Energiahatékonysági Operatív Program kertéből, amely a szakrendelő meglévő épületének, valamint az Epres óvoda épületenergetikai felújítását tette lehetővé, illetve ebből a KEHOP keretből valósult meg a klímastratégia elkészítése.

A 2021-2027-es ciklus Budapestre vonatkozó intézkedései között a kerületi önkormányzatok számára közvetlen pályázati lehetőséget csak az „Egészséges utcák” felhívás ad, a 2023. novemberében megjelent kiírásra az önkormányzat négy projekttel pályázott, támogatási szerződés megkötésére 2025 júniusáig nem került sor.

A közvetlen elérésű uniós pályázatokon a kerület aktív, de viszonylag alacsony a folyamatban lévő projektek száma. 2023-ban 24.000 euró (EUCF program) keretében kezdődhetett energetikai felújítás-tervezési program a kerületben (további projektek az 1.8.6. pont alatt).

A sikeres pályázás érdekében a Hivatalon belül Pályázati Csoport működik, feladata az új pályázati lehetőségek nyomon követése, a beadással kapcsolatos előkészítés, a belső (kerületi intézményi kör) és külső partnerekkel való együttműködés, illetve egyes elnyert pályázatok esetében a projektmenedzsment feladatok ellátása.

Az EU 2028-2034 közötti többéves pénzügyi ciklusának fejlesztéspolitikai háttere kidolgozás alatt van, a nagyvárosok – és így a Ferencváros – esetében a zöld átállás és a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás, a megfizethető lakhatás és a társadalmi kérdések kiemelt szerepet kapnak a versenyképességi tényezők megerősítése mellett.

Az önkormányzat a városfejlesztés érdekében együttműködik a vállalkozókkal (lásd településrendezési szerződések a fejezetben), a Kormánnyal (Nemzeti Atlétikai Stadion fejlesztés támogatása a kerület részéről a szakrendelő felújításának és egy új óvoda kialakításának támogatása érdekében), a Fővárosi Önkormányzata és szervezeteivel (pl. Mester utca megújítása) és különböző pályázati keretekkel ösztönzi a kerület lakosságát szolgáló kulturális, társasházi, zöldfelületi és sport beavatkozásokat.

Lakóház-felújítási pályázat

Lakóházak felújításának támogatása pályázati rendszeren keresztül az éves kiírásban meghirdetett munkálatokra, a közigazgatási területén lévő, 15 évnél régebben épült társasházak és szövetkezeti lakóházak számára, amelyek hagyományos vagy iparosított technológiával készültek. 2025-ben a pályázat: 200 millió Ft keretösszeggel került meghirdetésre.

„Zöld Udvar”

A, a társasházak és lakásszövetkezetek belső, zárt, jól körülhatárolható udvarán, továbbá közterülethez csatlakozó területén, valamint a társasházak és lakásszövetkezetek környezetében található közterületen zöldterületek létrehozására, továbbá a meglévő zöldfelületek növelésére, fejlesztésére kiírt pályázat éves megjelenéssel (2025-ben a pályázati keretösszeg 10 millió Ft).

Sport Alap 2022-2025

Nyílt pályázat 20 millió Ft-os keretösszeggel, vissza nem térítendő támogatásként. Célja az Önkormányzat által fenntartott intézmények, valamint a programjaikat, rendezvényeiket a kerület lakosainak javára megvalósító szervezetek, magánszemélyek adhatnak be, amennyiben tevékenységük igazolhatóan ferencvárosi állandó lakóhellyel rendelkező sportolók – utánpótlás keretében történő – nevelésére irányul.

Hátrányos helyzetű csoportok szabadidős – sport kivételével – programjainak támogatása

2023-ban meghirdetett pályázat 4 millió Ft-os keretösszeggel, célja Ferencváros hátrányos helyzetű lakosaiért végzett szervezetek programjainak támogatása.

A Ferencvárosi „deák” Közalapítvány pályázatai

A kerületben élő fiatalokat támogató önkormányzati alapítvány több pályázatot is hirdet évente. A „zenei ösztöndíj” a tehetséges, anyagi okok miatt tanulmányaik folytatásában hátrányos helyzetben lévő, jó tanulmányi eredménnyel rendelkező diákok zenei tanulmányainak megalapozását támogatja (2025-ben 30 ezer Ft/fő). A „Középiskolai Tanulmányi ösztöndíj” a tehetséges, de anyagi okok miatt tanulmányaik folytatásában hátrányos helyzetben lévő, jó tanulmányi eredménnyel rendelkező diákok részére tanulást segítő, tanulmányi eredmény javítását, életkilátásainak jobbítását, jövőbeni társadalmi helyzetük megalapozását támogatja (2025-ben 6000 Ft/ 10 hónap). Az „Idegen nyelvi

ösztöndíj” nappali tagozatos tanulók részére közép- és felsőfokú nyelvvizsgát megelőző képzések utólagos támogatására igényelhető (2025-ben max. 50 ezer Ft/fő).

Public Art pályázat (2025)

A kerület közterein történő Public Art művek megvalósítását támogató pályázati felhívás a társadalmi nyilvánosság tereihez és azok problémáihoz kötődő, kötetlen műfajú, interaktív, az adott közösséget vagy a társadalom egészét érintő kérdéseket tematizáló műveket célozza (a 2025-ben megjelenő felhívása megvalósítása 2026-ban, művenként max. 2,1 millió Ft támogatással).

1.8.3. Gazdasági program

A képviselőtestület 2025-ben fogadta el a városvezetés öt évre szóló ciklusprogramját, melynek irányai a jelenlegi városvezetés politikai programjával összhangban került kidolgozásra[20].

A gazdasági program szerint *a 2024-2029 közötti időszakban elsősorban az utcák, közutak fejlesztése élvez prioritást.* A program a finanszírozás hátteréről megállapítja, hogy nem várható reálisan uniós vagy a Fővárosi Önkormányzattól érkező forrás, ezért elsősorban a kerületben építkező beruházásokkal együttműködve kell a közcélú fejlesztések forrásháttérét növelni. A projektek között kiemelten megjelenik Belső-Ferencváros átfogó forgalomcsillapítási és zöldítése megújítása, a Duna-parti kapcsolódás megerősítése. A Középső-Ferencváros esetén a biztonságos közlekedés kerül előtérbe. A tervek szerint kerületszerte folytatódik a játszóterek, fitneszparkok, sportpályák felújítása, legalább évi két helyszínen. A nagyobb projektek között jelenik meg az Óbester utca 5-7. sz. alatt óvoda fejlesztése, a tömbrehabilitáció folytatása. Az egészségügy és a kerületi intézmények esetében az ellátás minőségének emelését szolgáló fejlesztések szintén folytatódnak. Kapacitásbővítés tervezett az óvodai ellátás mellett a bölcsődék tekintetében is. A gazdasági program egyik ambiciózus márkaépítő területe a „Ferencváros, Budapest kulturális negyede” imázs erősítése (ebben két meghatározó elem a Ráday negyed, illetve a József Attila-kultusz), ehhez a gazdag intézményi ellátottság már adott, amit az önkormányzat újszerű programok indításával, ösztönzésével, innovatív kulturális terekkel, közterületeken megjelenő kulturális kínálattal kíván erősíteni. A 2024-29-es ciklus kiemelt céljai között szerepel az önkormányzati honlap teljes megújítása, illetve a jogszabályok alapján lehetséges legszélesebb körű online ügyfélszolgálat kialakítása.

1.8.4. Vagyongazdálkodás, lakás- és helyiséggazdálkodás

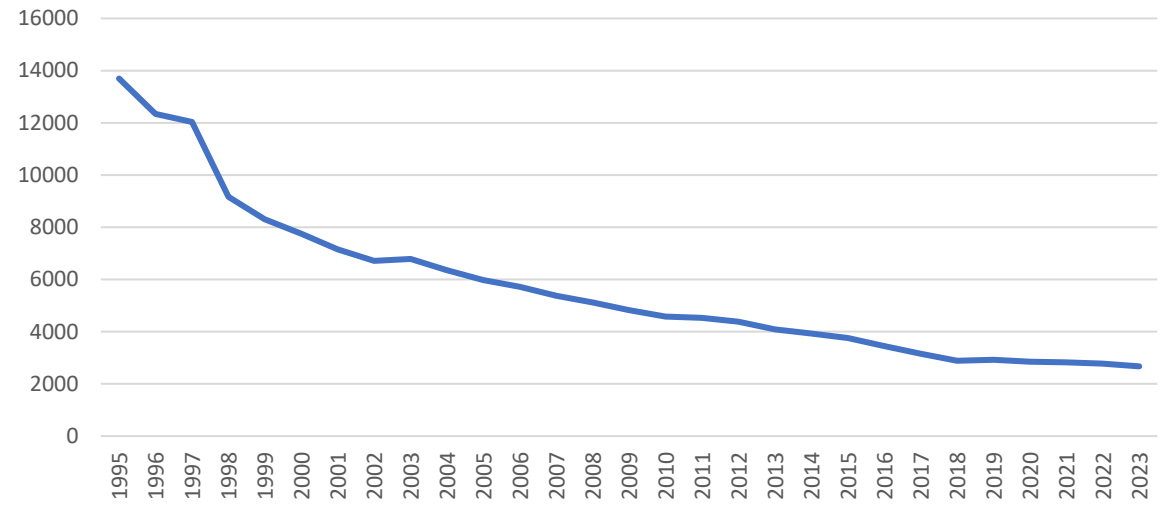
A 2024. évi költségvetés zárszámadási rendelete szerint az önkormányzat mintegy 32,3 milliárd értékű forgalomképes ingatlanvagyonnal rendelkezik (nagyságrendleg ennek 1/3-a telek, 2/3-a épület).

A gazdasági program a fő irányelveket határozza meg mind lakás- és helyiséggazdálkodás, mind a városrehabilitáció folytatása kapcsán, emellett az önkormányzat közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve is elfogadásra kerül 2025-ben. A Hivatalon belül a Vagyongazdálkodási Iroda feladata az önkormányzati lakások és helyiségek bérletével és elidegenítésével kapcsolatos feladat- és hatáskörök ellátása, a képviselő-testület döntése alapján az ingatlanértékesítési pályázatok lebonyolítása, az önkormányzati ingatlanvagyon kataszter vezetése, a felújításra, bontásra, eladásra szánt épületek kiürítése, a szociális helyzet alapján, piaci alapon, szolgálati lakásként, vagy egyéb jogcímen bérbe adható lakásállomány kezelése, továbbá a bérleti és használati díj tartozások behajtása.

[20] https://baranyikrisztina.hu/program/

Lakásgazdálkodás

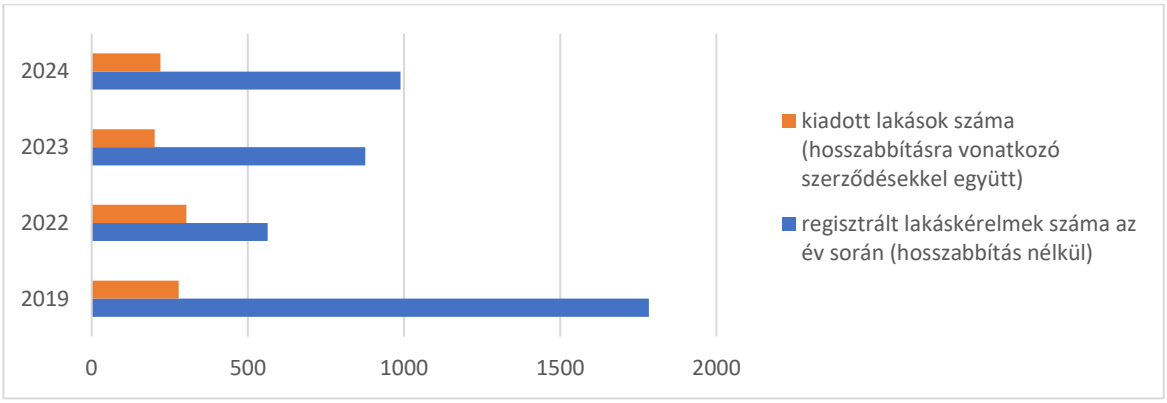
Az önkormányzati vagyonkataszterbe tartozó lakások 1000 lakosra jutó száma alapján Ferencváros a bérlakásokkal viszonylag jól ellátott kerületek közé tartozik (2023-ban 45,9 lakás/1000 lakos, mely érték csak az I., VII. és VIII. kerületek esetében magasabb). Az önkormányzati lakások értékesítése - különböző intenzitással az elmúlt mintegy 35 év alatt – azonban jelentősen csökkentette az állományt a kerületben is. 1995-ben még 13.700 bérlakás volt a kerületben, ez 2024. év végére 2.572-re csökkent. 2015 és 2024 között eladás miatt 253, egyéb okok miatt (tömbrehabilitáció) 1381 lakás szűnt meg a kerületben.



65. ábra: Önkormányzati tulajdonú lakások száma Ferencvárosban (db)(Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

2024-ben a műszaki okok miatt üresen álló lakások száma tovább csökkent (2022:111 lakás, 2024:52 lakás), a komfort nélküli félkomfortos és szükséglakások együttes aránya az állomány 15%-a (összesen 396 lakás) volt 2024-ben (2019: 24%). Ezek a lakások lebontásra vagy felújításra váró épületekben találhatóak, üres, nem lakható lakásokat jelentenek. 2019-ben a bérbeadott lakásállomány 97%-a, 2024-ben pedig 95%-a szociális alapú bérleti szerződéssel – és ennek megfelelő lakbérekkel –, a fennmaradó, kevesebb mint 5%-a nagyrészt piaci, kisebb része költségelven kerül bérbeadásra (összesen 103 lakás 2024-ben az összesen bérbeadott 1.937 bérleti jogviszonnyal rendelkező lakásból).

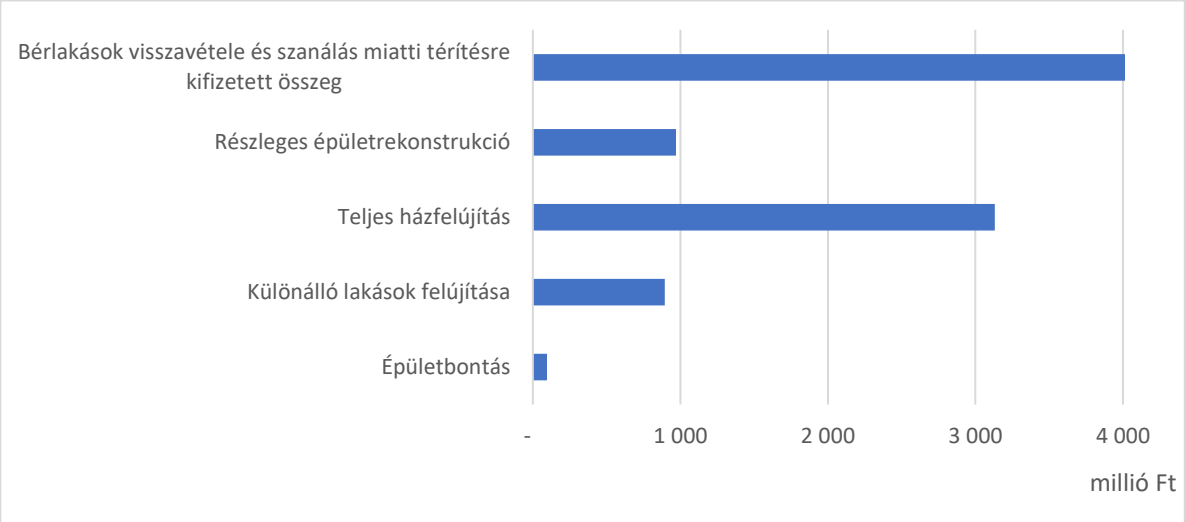
A mai budapesti lakhatási válságot a kerületben felmerülő igények is jelzik, amelyre a jelenlegi lakásállomány már nem tud önmagában megoldást nyújtani.



66. ábra: Önkormányzati tulajdonú lakások iránti igény és bérbeadások számának alakulása Ferencvárosban (db) (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)

Tömbrehabilitáció

A tömbrehabilitáció – mely a kerületi vagyon- és lakásgazdálkodás meghatározó területe – már 1990 előtt megkezdődött a Középső-Ferencvárosban, súlypontja kezdetben a Nagykörúthoz közeli utcákra tevődött, majd fokozatosan a Haller utca felé tolódott. Az aktuális adatok szerint 2019 óta 21 épületet ürített ki az önkormányzat, amely összesen 421 családot (lakott lakást) érintett. A tömbrehabilitáció keretében a bérleti jogviszony megváltására fordított összeg meghaladta a 4 milliárd Ft-ot, ami 190 családot (lakott lakást) érintett.



67. ábra: 2019-2024 között a tömbrehabilitáció fontosabb költségtételei összesítve (millió Ft)
(Forrás: Gazdasági program 2025-2029 adatai alapján szerkesztve)

A felújítás vagy szanálás miatt kiürítésre kerülő házakban a lakosoknak lehetősége van arra, hogy lakhatásukat az önkormányzati lakásállományon kívül oldják meg, ehhez pénzbeli térítést kapnak. Azok számára, akik az önkormányzati lakásszektorban kívánnak tovább bérelni, megfelelő számú és állapotú üres lakást kell biztosítani, ezért a gazdasági program is megerősíti, hogy a rendelkezésre álló, beköltözhető állapotú és rendeltetésszerű használatra alkalmas, üres lakásállomány jelentős részét a rehabilitációs feladatok megoldására kell fordítani.

Helyiséggazdálkodás

A Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában 2025. I. negyedévében 430 db nem lakás céljára szolgáló helyiség volt (ebből 5 db eladása folyamatban). Összesen 354 db hasznosított, melyből 42 db helyiség közérdekű tevékenység céljából hasznosul (közhasznú tevékenységet végző civil szervezetek, alapítványok, közérdekű tevékenységet végző cégek, intézmények részére). A kedvezményesen helyiséget bérlőkkel az együttműködések rendszeresen felülvizsgálatra kerülnek. 2024 őszétől újra megjelentek a kedvezményes helyiségbérleti pályázatok a szociális, kulturális, egészségügyi hozzáférési lehetőségek bővítése és az érdekében, azokat a helyiségeket meghirdetve, melyek több körben sem találnak piaci alapon bérlőre.

Az üres helyiségek hasznosítása a Képviselő-testület előzetes döntése alapján, nyilvános pályázat keretében történik, az önkormányzat továbbra is fontos bevételi forrásként tekint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére (az értékesített helyiségek után építményadó fizetési kötelezettségük miatt további bevételt jelentenek az önkormányzatnak). Az elidegenítést indokolja az is, hogy az elmúlt években a sokszor városképet is rontó üzlethelyiségek felújítása forrás hiányában elmaradt, mivel a bérleti jogviszony itt nem jár a lakásbérlőkhöz hasonló védelemmel. A Ráday utcában

elhelyezkedő, utcai bejáratú helyiségek eladásának tiltása továbbra is fennmarad az önkormányzat gazdasági programja szerint.

Egyéb ingatlanok

A korlátozottan forgalomképes ingatlanok legnagyobb része intézményeknek ad helyet, ebből egy rész állami vagyonkezelésbe adott (közoktatásnak helyt adó épületek), nagyrésze az önkormányzat közszolgáltatásinak ad helyet (óvodák, bölcsődék, művelődési intézmények, egészségügyet szolgáló ingatlanok, hivatal), illetve a szabadidős sportolást szolgálja. Az önkormányzat célja, hogy a folytassa az épületállomány minőségi felújítását, korszerűsítését, valamint a hatékonyabb fenntartást biztosító épületenergetikai fejlesztéseket. A jövőben egy új óvoda tervezett a Középső-Ferencvárosban (az eredetileg Nemzeti Atlétikai Központban tervezett intézmény új helyszínen megvalósítva). A sportingatlanok egy része önkormányzati fenntartású, egy részük hosszú távú bérleti szerződéssel érintett (pl. Könyves Kálmán krt. 24. sz. alatti ingatlanegyüttes).

1.8.5. Városüzemeltetés és önkormányzati fenntartású intézmények, önkormányzati foglalkoztatás

A Ferencvárosi Önkormányzat a kötelező és önként vállalt feladatait költségvetési szerveivel (17 db, 9 óvoda, a Ferencvárosi Egyesített Bölcsődei Intézmények, a, a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága, Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat, a Ferencvárosi Művelődési Központ és Intézményei, a Ferencvárosi Pinceszínház – részletesen az 1.7. fejezetben), 100 % tulajdonú gazdasági társaságaival (Ferencvárosi Egészségügyi Szolgáltató Közhasznú Nonprofit Kft., Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató és Ellátó Nonprofit Kft., Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt., Ferencvárosi Média Nonprofit Kft.), valamint vásárolt szolgáltatások/közszolgáltatásokon keresztül látja el.

Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központ (FIÜK) a fentiekben ismertetett költségvetési szervek közé tartozik, ellátja az önkormányzat fenntartásában működő intézmények működésével, üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat, valamint Dél-Pesti Tankerületi Központ vagyonkezelésében lévő főző- és tálalókonyhák üzemeltetését és a gyermekétkeztetési feladatokat.

Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat 2024-ben a korábbi nonprofit kft.-ből költségvetési intézménnyé vált, feladata a Mester utcai szakrendelő, illetve az önkormányzati egészségügyi alapellátásból a szakrendelők/szakrendelések működtetése.

Ferencvárosi Média Nonprofit Kft-t 2021-ben alapította az önkormányzat annak érdekében, hogy a közszolgálati tömegkommunikációval összefüggő feladatokat átláthatóan működő önálló cég lássa el.

A **Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató és Ellátó Nonprofit Kft.** feladata a szociális- és közfoglalkoztatás szervezése és végzése a kerületben. A Közterületi ágazat a közhasznú munkások és hajléktalan személyek foglalkoztatásán keresztül végzi a kerület egyes zöldfelületi (fenntartás, felújítás, faápolás egy része) és közterületi (takarítás) feladatainak ellátását, míg a megváltozott munkaképességűek foglalkoztatása részben a közterületi munka, részben a textil és csomagoló ágazatokban történik. A szervezet a kerületben nyolc telephellyel rendelkezik. A FESZOFE működésében az önkormányzati források mellett a különböző célú állami pályázatoknak is nagy szerepe van. 2022-ben a közfoglalkoztatottak átlagos havi száma 24 fő volt, 2024-ben már csak 12 fő. Összességében a munkavállalók többsége nem rendelkezik képesítéssel, a nyílt munkaerőpiacon képességeik vagy egyéb hátrányos helyzetük miatt jellemzően nem találnak munkát. A 2015 után tapasztalható gazdasági konjunktúra és erősödő foglalkoztatás mellett a közfoglalkoztatottak mellett az alkalmazott

szakképzett munkaerő (munkaerő 60-70%-a) körében is jelentős a munkahelyváltási igény, így nagy a fluktuáció a szervezetnél. A rehabilitációs foglalkoztatás keretében 50-60 megváltozott munkaképességű személy foglalkoztatása biztosított, ez a létszám viszonylag nagy stabilitást mutat.

Üzemeltetési szempontból változás, hogy megalakult 2021-ben az ún. „Kiemelt takarító" egység, így délután és hétvégi időszakban a közterület-felügyeleti vagy lakossági jelzésre a csoport mobilizálható. 2022-ben elindult a textilipari termékek webshopja a közösségi médiában való aktívabb részvétellel párhuzamosan.

A **Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. (FEV IX.)** 1.8.2-ben részletezett feladatai (városrehabilitáció, a közterületi fejlesztések jellemzően 200 millió Ft-os értékhatás feletti, nagyobb projektek esetében) kiterjednek a parkolásüzemeltetésre, és a bérleményüzemeltetésre is.

A Hivatalon belül működő **Városüzemeltetési Iroda** felelős jellemzően a 200 millió Ft beruházási értékhatárt el nem érő projektek (fejlesztések, felújítások) lebonyolításáért elsősorban a közterületek, zöldfelületek, sport- és rekreációs infrastruktúrák vonatkozásában. Az üzemeltetés terén a 180 cm-nél magasabb fák ápolása, a növényvédelem, a kutyafuttatók, játszó- sport és egyéb rekreációs területek fenntartása szintén az Iroda hatáskörébe tartozik, ezeket a feladatokat külső vállalkozások bevonásával, szerződéses viszony alapján látja el. Az Irodán belül a Beruházási Csoport 2025 márciusában megszűnt, korábban a rehabilitációhoz kapcsolódó feladatok és kisebb felújítások menedzselése tartozott ide (pl. intézmények, rendelők felújítása).

A Ferencvárosi Közterület-felügyelet, mint önállóan gazdálkodó költségvetési szerv megszűnt, 2021-től a feladatok a Hivatalon belül a **Közterület-felügyeleti Iroda** hatáskörébe kerültek (közterületi kamerarendszer és wifi- hálózat is az Irodához tartozik).

A fejlesztések megvalósításában a külső szereplőkkel való együttműködés tipikus esetei a következők:

- javaslat, előkészítés kerületnél
    - pl. bűnmegelőzés érdekében együttműködés a BDK-val, kerület ad javaslatot a fejlesztésekre (pl. parkok) és tervezetet, BKM/BDK kivitelez és üzemeltet;
- kerületi előkészítés és beruházás, majd üzemeltetésre történő átadás:
    - Aszódi lakótelep teljes közvilágításának megújítása 2019-ben zárult, ezután BDK felé átadásra került üzemeltetésre;
- konzorciális együttműködés a fejlesztésben
    - MÁV-telep – vízellátás megújítása az önkormányzat a Fővárosi Vízművek és a MÁV együttműködésével (közmű MÁV tulajdonban)
- együttműködés ingatlanfejlesztőkkel (általában TRSZ keretében) közterületei és közmű-fejlesztés területén
- egyéb együttműködés pl. közszolgáltatókkal a fásítás kapcsán

A közterületek megújításában, üzemeltetésében jelentős problémaként merül fel a közművekkel kapcsolatos jogi helyzet rendezésének hiánya (MÁV-telepen az áramellátás, szennyvízhálózat és a közvilágítás egyaránt érintett), a korábbi szabályozás mai következménye (Aszódi lakótelepen a közművek jogi helyzete), a szűk kapacitású utcahálózattal rendelkező városrészekben a beépítések sűrűsödése (hulladékelszállítás- és kihelyezés hatás a forgalmi torlódásra). Az önkormányzat fejlesztéseinek megkezdését az egyéb szereplők által tervezett nagyobb léptékű beruházások is lassítják, itt a fejlesztések csak összehangoltan valósíthatók meg, az állami finanszírozású projekteknél azonban folyamatos azok átütemezése és az abból eredő kiszámíthatatlanság.

1.8.6. Okos város fejlesztések, digitalizáció, kommunikáció, ügyfélszolgálat

Törvényben előírt kötelezettség miatt, európai uniós projekt keretében valósult meg a kerületi szakrendszerek csatlakozása az önkormányzati ASP központhoz (iratkezelő rendszer, elektronikus ügyintézési portál rendszer, ideértve az elektronikus űrlap-szolgáltatást, gazdálkodási rendszer, ingatlanvagyon-kataszter rendszer, önkormányzati adó rendszer, ipar- és kereskedelmi rendszer, hagyatéki leltár rendszer). A Polgármesteri Hivatal működését támogató fejlesztések (szakrendszerek informatikai fejlesztése, képzések) folyamatosak, a feladatok többségét a hivatalban az Informatikai Csoport végzi.

Az önkormányzati feladatok támogatására irányuló digitális fejlesztések folyamatosak (kerületi faállomány). Okos oszlopokat először az ELMŰ Nyrt. létesített a Lechner Ödön fasoron (5 oszlop pilot jelleggel), ennek pozitív fogadtatása miatt a Ferencvárosi Közterület-felügyelet kezdeményezésére további két oszlop telepítésére került sor (Gyáli út Péceli út, valamint a Gyáli út és Fék utca kereszteződésekben), elsősorban a közbiztonság javítása érdekében (a térfigyelő kamerák mellett vészhívó, elektromos autó töltő). Nagyobb léptékű, kifejezetten smart city témakörben önkormányzati projekt nem indult a kerületben (pl. információ szabad parkolóhelyekről, kerületi applikáció), pilot beavatkozások azonban elindultak. Ide tartozik az Interreg Central Europe programból finanszírozott NXTLVL Parking nemzetközi projektben való részvétel (célja többek között a helyi parkolási menedzsment gyakorlat fejlesztése, átfogó parkolási koncepció kidolgozása).

A WiFi4EU kezdeményezés Európa-szerte előmozdítja a polgárok wifi-kapcsolathoz való ingyenes hozzáférését a közterületeken, többek között parkokban, tereken, középületekben, könyvtárakban, egészségügyi központokban és múzeumokban. A Ferencvárosi Önkormányzat is sikeresen pályázott a mintegy 5 millió Ft-os keretre (15 ezer Euro) még 2019-ben, ezt a keretet felhasználva bővül a közterületi wifi hálózat. Ferencvárosban még tart a keret felhasználása pályázatot a Ferencvárosi Közterület-felügyelet kezeli.

A közbiztonság és szubjektív biztonságérzet javítása érdekében nem csak a közterületi kamerarendszer bővítése folyamatos, de az önkormányzat pályázati kerettel támogatja a társasházak és lakásszövetkezeti lakóépületekben a kamerák telepítését. Nyertes pályázat esetén a kamerarendszert az Önkormányzat kiépítteti és a költség 90%-át kifizeti. Az elkészült kamerarendszer összes berendezésével együtt az Önkormányzat tulajdonában marad. Az Önkormányzat a kamerarendszert az adott társasház, vagy lakásszövetkezet részére 10%-os önrész befizetése után haszonkölcsönbe adja, oly módon, hogy annak fenntartási, üzemeltetési, távfelügyeleti költségeit a társasház, illetve a lakásszövetkezet viseli.

Az Ügyfélszolgálati és Igazgatási Csoport a központi telephely (Bakáts tér) mellett két kirendeltségén (MÁV-Aszódi úti lakótelep, József Attila-lakótelep) biztosítja alakosok számára az ügyintézés széles skáláját hivatali munkaidőben. Az Ferencvárosi Önkormányzat hivatalos weboldalán külön „ügyintézés” menüpont segíti a tájékozódást. Az önkormányzat által nyújtott támogatásokhoz szükséges formanyomtatványok az oldalról letölthetőek. Elektronikus ügyintézésre az ekozig.mo.hu portálon keresztül van lehetőség, az ügyintézést a kerületi honlapon elérhető útmutatók támogatják.

Az általános hibabejelentés (kátyú, illegális hulladék, közművekkel kapcsolatos problémák), valamint a fő ügytípusokkal kapcsolatos bejelentés, információkérés az önkormányzat hivatalos weblapján keresztül megtehető, ahol a lakosok a menüpontok közül tudják kiválasztani az adott ügyet. Az egyes ügytípusokhoz külön e-mailcímek is tartoznak, valamint telefonos ügyfélszolgálaton keresztül is megtehető mindez. Az online bejelentés lakossági használata még alacsony (2023-ban 457 bejelentés), cél a szélesebb körű alkalmazás elterjesztés, így a feladatok jobban követhetőek, átláthatóak, mely a határidőre történő feladatellátást is támogatja.

Az alapszolgáltatásokról a lakosok jól strukturált, térinformatikailag is támogatott külön aloldalon („kerületi élet”) tájékozódhatnak, egyes menüpontok adattartalmának aktualizálása azonban hiányos (pl. programok, légszennyezettség).

Az önkormányzat ingyenes terjesztésű havilapja a „9”, melynek minden lapszáma elérhető elektronikusan (www.9magazon.hu). A kerületi hírek, programok mellett a kerületi tv (9tv) felvételei is elérhetőek a kilenconline.hu naprakész közéleti hírportálon keresztül. A Polgármesteri Hivatal munkatársai felelnek az önkormányzat köztéri és online kommunikációs eszközeinek működtetéséért, (honlapját, közösségi média felületek). Havonta 40 db citylight plakát kerül kihelyezésre, kéthavonta 50 db utcai plakát és Informál címen évente egyszer ingyenes tájékoztató kiadványt jelentet meg az önkormányzat.

Az önkormányzat kerületrészenként bevezette a szabad köztereken megtartott „Informál” fogadónapokat, ahol az adott környéken élők kapnak információt a helyi ügyekről a városvezetés és a hivatal képviselőitől. 2024-től a kerületbejárások is folynak, hasonlóan interaktív módon (tájékoztatás, válaszok a hivatal és a városvezetés részéről).

2022-ben az önkormányzat 10 millió Ft-ot biztosított költségvetésében a Ferencvárosi Közösségi Költségvetés céljára, 2025. első negyedévéig 22 ötlet érkezett be a felhívásra és négy tudott megvalósulni. A kezdeményezésben való részvétel növelése érdekében 2025-től az önkormányzat külön e területet koordináló munkatárast alkalmaz. A kerületi lakosoknak lehetőségük van a Fővárosi Önkormányzat által meghirdetett közösségi költségvetésbe helyi projekteket ajánlani: 2024-ben négy kerületi érdekeltségű kezdeményezés kapott támogatást az összesen 13 új budapesti projekt között, a támogatáshoz szükséges szavazatok a kerületi lakosok fővárosi viszonylatban aktívabb részvételét is igazolja.

1.9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

1.9.1. Településszerkezet

Településszerkezet történeti kialakulása

Ferencváros kialakulása a XVIII. század közepén kezdődött meg a mai Belső Ferencváros területének fokozatos betelepülésével, a Soroksári út (ma Ráday utca) és a Széna piac (ma Kálvin tér) közelében. 1749-ben megnyílt a Két Nyúl vendéglő a mai Lónyay és Erkel utca találkozásánál, ez követően a Széna piacon és a Soroksári úton is fogadók működéséről maradtak fenn feljegyzések. A XVIII. század végén megkezdődött Pest városfalainak lebontása. A mai Hotel Koronánál álló Kecskeméti kapu lebontása is hozzájárult a városrész további fejlődéséhez. 1792-ben Sándor Lipót nádor engedélyével a település felvette a Ferencváros nevet.

Az 1805-ben Hild János által készített szabályozási terv megőrizte a belső városrész keskeny utcáinak hálózatát és kijelölte az Üllői út Kálvin tér felé keskenyedő nyomvonalát. 1806-ban a népszámlálás szerint 1831 lakos élt Ferencvárosban, 220 épület áll a területén. Ekkorra már a mai Belső Ferencváros l beépült, az utcák vonala kialakult. Az oktatás fejlődését mutatja, hogy 1803-tól magyar nyelvű oktatás indult a Széna téri iskolában, majd 1837-ben a Ráday utcai iskolában, amely 1859-ben a Bakáts térre költözött. Középső Ferencváros utcahálózata jellemzően a Mester utca és az Üllői út között a szántóföld dűlőihez igazodott.

Az 1838-as árvíz súlyos pusztítást végzett, szinte teljes egészében lerombolta a fejlődésnek indult Ferencvárost: a 529 épületből 438 összedőlt, 72 súlyosan megrongálódott. Egyedül a Kálvin teret övező épületek magasabb fekvése kedvezett az ottani beépítésnek. A helyreállítás során az építés mellett az utcák szintjét megemelték, keresztirányú utcákat nyitottak (pl. a mai Erkel, Mátyás és Köztelek utcákat), a Duna-part mentén a mai Haller utcáig a gátakat megerősítették.



Pest és környékének áttekintő térképe (1775)
(Forrás: http://mapire.eu/hu/)



Pest-Buda–Óbuda áttekintő árvíztérképe az 1838. évi árvíz okozta épületkárok ábrázolásával (1838)
(Forrás: http://mapire.eu/hu/)

Az 1850-es évektől Pest-Buda ipari, kereskedelmi és népesedési fejlődése felgyorsult, amely Ferencvárosnak is kedvezett: megjelentek a korszerű malmok a Duna-parton (pl. Gizella, Concordia, Hungária, Király, Pesti Molnárok és Sütők Malma), melyek révén Budapest a világ második legnagyobb gabona-feldolgozó központja lett. A 1851-ben a városrészek együttes lakossága 172 ezerről 1880-ra

30 ezer főre nőtt. A főváros élelmiszer-ellátásának javítása érdekében raktárak építése (sínpárokról feltölthető raktárépületek egészen a Fővámpalotától a Soroksári útig sorakoztak) mellett a Fővámház (1874) és a Központi Vásárcsarnok (1896) megépítése is ebben az időszakban történt. A fővárosi húsellátás is a kerület biztosította: 1872-ben átadták a közvágóhidat majd 1902-ben létesült a Gubacsi út menti sertésvágóhíd. Malmok, gyárak hosszú sora húzódott végig a délpesti Duna-parton, munkások ezreit foglalkoztatták. Az addig legeltetésre, zöldségtermesztésre használt területeket fokozatosan újabb és újabb iparvállalatok foglalták el. Budapesten először ebben a kerületben indult meg az állami és vállalati munkáslakás-építkezés.



Megépült Vásárcsarnok (1904)
(Forrás: fortepan.hu)

Ferencváros a közlekedés terén is fejlődött: 1866-ban megindult a lóvasút a Széna piacról Újpestig, 1877-ben elkészült a déli összekötő vasúti híd, 1882-ben megindult a személyforgalom a MÁV Ferencvárosi pályaudvarain. 1883-ban épült meg az Elevátor-ház a Közraktárak számára és a beérkező áruk tárolására, átrakodására, majd 1888-ban átadták át az ahhoz csatlakozó, Duna-parti Teherpályaudvart (a mai Millenniumi Városközpont). Ferencváros az észak-déli irányú vasúti áruforgalom legfőbb csomópontjává vált. A kedvező vasúti és ipari jelenléttel együtt kiépült a katonai infrastruktúra is: laktanyák, honvéd menház, katonai kórházak.



A ferencvárosi malmok és az Elevátorház egy 1890 körül készült számlafejlécen
(Forrás: Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény)

A XIX. század második felében az oktatási, egészségügyi intézmények, valamint a templomok építése következett: a Református Teológiai Akadémia, a Ranolder Intézet, a Mária Intézet, majd 1870-es években további 5 iskola, a Schöpf-Merey Ágoston Kórház, a Fehérkereszt Gyermekkórház, a Szent István Kórház, a Szent László Kórház, a Kálvin téri református, illetve a Bakáts téri római katolikus templom.

A kerület a millenniumi ünnepségsorozat alatt több közintézményt emelt: 1896-ra fejeződtek be a Nagykörút építésének munkálataival, a Ferenc körúttal, átadták a Szabadság hidat (akkor Ferenc József

híd), és megnyílt az Iparművészeti Múzeum. Ebben az időszakban épült újabb három laktanya, egy katonai kórház és a fegyvergyár is. A századfordulóra Ferencváros lakosszáma több, mint kétszeresére, 70 ezerre nőtt, a lakásállomány közel 14,5 ezer volt. A Haller utcáig a jelenlegi beépítés döntő része kialakult.

Ezt követően a fejlesztések lelassultak. Budapest Székesfőváros Közmunka Tanácsa 1928-ban határozatot hozott népfürdők (tisztasági fürdők) létrehozásáról, melyekben olcsón lehet biztosítani a higiéniailag szükséges fürdési lehetőséget. Ezen program keretében elsőként a Dandár Népfürdőt építették meg 1930-ban. Látványosabb fejlődés a tömegközlekedés és az áruforgalom terén ment végbe. 1925-ben fejeződött be a ferencvárosi helyi kikötő építése, 1937-ben pedig felavatták a Budát Pesttel a Boráros térnél összekötő Horthy Miklós hidat (a mai Petőfi híd). 1932 novemberében adták át a Krencsey Géza és Münnich Aladár tervei alapján elkészült Nagyvásártelepet a Soroksári út mellett.

A két világháború között lakhatási válság alakult ki: szükséglakótelepek létesültek (Mária Valéria telep, Zita telep, Kiserdei telep), melyeket 1957-től kezdtek lebontani. A II. világháború során Ferencváros súlyos károkat szenvedett: több mint 2000 lakás megsérült, 556 teljesen megsemmisült. Mivel a kerületben számos ipari üzem működött, a szövetségesek bombatámadásainak célpontja elsősorban a mai Középső -és Külső-Ferencváros gyárai, illetve a pályaudvarok voltak. Károk érték a Fővámházat, az Iparművészeti Múzeumot, templomokat, kórházakat és a város jelképévé vált Elevátorházat, amelyet le kellett bontani.

A háború után megindult a lakásépítés a József Attila-lakótelepen, ahol 1966-ig több mint 7000, majd 1980-ig további 900 lakást adtak át, az egykori Mária Valéria telep helyén. A József Attila-lakótelep tervezett utcái az úszótelkes lakóépületekhez igazodóak. A történeti városrészek elhanyagoltak maradtak. 1990-ben a kerület lakásállományának több mint 90%-a állami tulajdonban volt, és jelentős részük leromlott állapotba került, amely a szlömösödési folyamatokkal is együtt járt. A lakosságszám is visszaesett: 90 ezerről 76 ezerre csökkent. 1990-re Ferencváros a főváros egyik legrosszabb presztízsű kerületévé vált.



József Attila-lakótelep helyén az egykori lőtér és az egykori Mária Valéria telep légifelvételen, 1944. (Forrás: fortepan.hu)



A lakótelep, 1969-ben (Forrás: fortepan.hu)

A legjelentősebb fejlődést a tömegközlekedés terén tapasztalhatta a kerület. A világháború után újjáépítették a felrobbantott közúti hidakat. 1951-ben létesült a 2-es villamos-vonal, a Duna-part mentén összekötve Észak- és Dél-Pestet. A Ferencvárost érintő 3-as metróvonal építése 1970-ben kezdődött a Deák tér – Nagyvárad tér közötti négy kilométeres szakasszal. A munka egyik látványos része 1972-ben a Ferenc körúti aluljáró átadása, a metró forgalom ezen a szakaszon 1976 december 31-én indult meg. A Kőbánya-Kispestig terjedő szakasz 1980 tavaszára készült el, jelentősen meggyorsítva a belváros és a külső kerületek közötti utazást. A közlekedési infrastruktúra fejlesztések mellett elsősorban a környezetszennyező vegyipari, építőipari vállalatok növekedése jellemezte Ferencváros gazdaságát.

Az 1990-es évektől a városfejlesztés került előtérbe. Az önkormányzat 1992-ben városfejlesztési Rt.-t alapított, és 1993-ban elindította a Középső-Ferencváros rehabilitációját. A program részeként megújultak az önkormányzati tulajdonú lakóépületek, közterületek, zöldterületek, bevezették a klímatudatos és smart city technológiákat, valamint lakossági támogatásokat biztosítottak. A Középső-Ferencvárosban elindított városmegújítási akció tapasztalatai alapján forrott ki az önkormányzat várospolitikája. A befektetői lakásépítések és az önkormányzati lakóház felújítások eredményeképpen a Középső-Ferencváros rehabilitációs területén a komfort nélküli lakások aránya 61 %-ról 10 %-ra csökkent.



A 3-as metróvonal kapcsán a Ferenc körúti aluljáró építése, 1971-ben (Forrás: fortepan.hu)



Középső-Ferencváros (Tűzoltó utca 59.), 1969-ben (Forrás: fortepan.hu)

Napjainkra Ferencváros fejlesztés városrészenként differenciáltan zajlik: a Rákóczi híd és Könyves Kálmán körút megépítése hozzájárult, hogy a Millenniumi Városközpont Budapest új kulturális központjává vált, a 4-es metró megvalósítása változást hozott Ferencváros közlekedési kapcsolataiban, a komfort nélküli lakások aránya jelentősen csökkent, a József Attila-lakótelep folyamatosan megújul. A külső városrészek ipari területeinek átalakulása (a Gyáli út környékének mintaértékű átalakulása) előrehaladt. A városi környezet a rehabilitációs programok révén látványosan átalakul a történeti városrészekben. Az átmeneti zóna városi szövetbe integrálása az állami, befektetői építkezésekkel, az infrastruktúra fejlesztésekkel jól halad. A Gubacsi út környéki telephelyek jelentős része az ipari privatizáció révén sok tulajdonosúvá vált, az eltérő tulajdonosi érdekek lassítják az átalakulást. Ezen és a vasúti területek fejlesztése a következő évtizedek kihívása lesz.

Ferencváros mára Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő kerületévé vált. A lakosság életminősége folyamatosan javul a közszolgáltatások fejlesztésével, az épített környezet minőségének javításával.

Településkarakter és Ferencváros karakterterületei

A TAK szerinti karakterterületek lehatárolása elsősorban a beépítés jellege és kora alapján történt. A dokumentum megkülönböztet történeti beépítésű lakóterületeket, nagy léptékű, telepszerű lakóépület-fejlesztéseket, olyan átalakuló és átalakulásra váró városrészek, amelyek területén valaha vagy jelenlegi is ipari termelés zajlik.

01. Történeti belváros



Eklektikus és szecessziós épületekből álló legkorábban beépült városrész, ahol az épületállomány jelentős része védelem alatt áll. A kerületrészben számos országos, fővárosi és kerületi jelentőségű középület található. A kereskedelem elsősorban a főutak mentén zajlik. A turizmus virágzását a forgalomcsökkentett belső utcahálózat segíti megadva a belső terület fő városképi karakterét. Az épületek többsége belső udvaros 4-5 szint magas bérház, változatos méretű lakásállománnyal, ahol a lakó funkció mellett irodák, illetve rövidtávú szállást kínáló használat is jelentkezik.

A területen kihívást jelent a zöldfelületek arányának növelése, a nyári hőszigethatás csökkentése, a lakófunkció megőrzése egyben a turizmus fenntartása és színvonalának emelése, az épített örökség megőrzése.



Mátyás utca, 2025

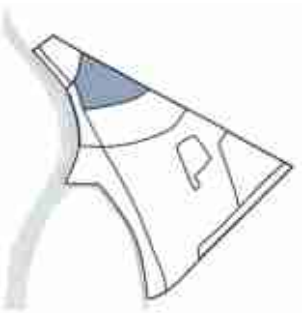


Ráday utca, 2025



Lónyay utcai franciaudvar, 2025

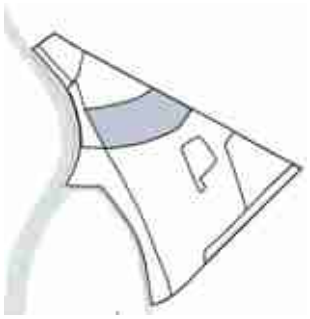
02. Történeti külváros



A kerület külső történeti része, ahol a kiépülése az 1920-30-as évekig folyamatos volt. Mai utcahálózata az 1838-as árvizet követő újjáépítés során alakult ki, fokozatos mozaikos beépülés, eltérő területhasználat (lakó és kisüzemek) jellemezte. A 90-es évektől átfogó városrehabilitáció akcióterülete, ahol a teljes városrész épületállományának felülvizsgálata és újragondolása valósult meg: a tömbbelsők összenyitása, belső zöldterületek létrehozása, utcák szélesítése és fásítása. Az épületek nagy része lecserélődött, az új épületek a zártsorú beépítéshez illeszkednek. A területre lakófunkció jellemző, jelentősebb szolgáltató és vendéglátó funkció a Tompa utca és Ferenc tér környékére összpontosul.

A területen kihívást jelent az átalakulás befejezése, amely kb. 10 éves időtávlatban várható. A kialakított zöldfelületek és fasorok megőrzése és növelése, a minőségi környezet fenntartása.

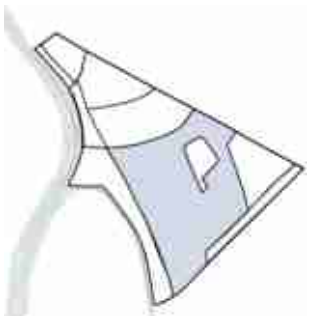
03. Átalakuló terület – Belső (városias vegyes karakter)



A történeti városrészek és az ipari/gazdasági területek közé ékelődő vegyes karakterű terület. Számos jelentősebb, nagyobb helyigényű funkció (sport, közigazgatás, kultúra, egészségügy) mellett a Duna-partra szervezett világszínvonalú, korszerű malomépületek, a marha közvágóhíd egykori területén elmúlt évtizedben történt átalakulás heterogén beépítési karaktert kölcsönöz a területnek. A sokféle funkció és eltérő léptékű beépítések karaktere nem egységes.

A területen kihívást jelent az piaci szereplők által irányított átalakulás összehangolása, területi zárványok megszüntetése, közterületek élhető igényeknek megfelelő kialakítása. További fejlesztési célok összehangolása és megfogalmazása a városrészben.

04. Átalakuló terület – Külső (távlatban átalakuló barnamezős iparterületek)



A karakterterületre a jelenleg is működő és már felhagyott ipari és üzemi területhasználat jellemző. A jelentős kiterjedésű építészeti értéket is képviselő barnamezős területek mellett, a még termelőüzemek ki tudják használni a vasút közelségét, logisztikai és termelő célokat szolgálnak, és jellemzően könnyűszerkezetes csarnoképületekből állnak.

A területen kihívást jelent az ipari használatból eredő kármentesítés, a fejlesztési potenciál kiaknázása, a távlati megvalósulás ütemezése és léptékhelyes korszerű urbanisztikai elvek alapján megtervezett, a fenntarthatóság elveit szem előtt tartó területrevitalizáció megvalósítása, mindez az ipartörténeti értékek megőrzésével. Kerületi koncepció a közlekedési tengelyek mentén fokozatos átépülés támogatása.

05. Történeti lakótelepek



Két, egymáshoz közel elhelyezkedő történeti telepszerű beépítés található a kerületben: a MÁV-telep és az Aszódi úti telep, melyek közvetlenül a vasúti területek mellett található.

A területen kihívást jelent a zárványterület szlömösödésének megállítása, a rejtett értéknek tekinthető épületállomány megőrzése az összvárosi fejlesztési célok tükrében.



Szerkocsi utca (forrás: TAK, 2024)



Gyáli út (forrás: TAK, 2024)

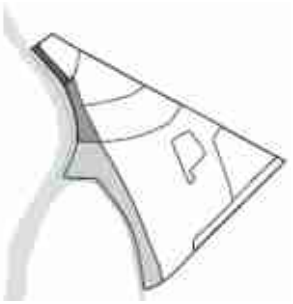
06. Modern lakótelepek



A József Attila-lakótelep tervezése 1952-ben, az építés 1957-ben kezdődött. Mester Árpád beépítési terve az akkori szemlélet szerint újítónak számított. Négyzethálós utak helyett íves, egymással nem derékszögben találkozó utcákat, hatalmas zöldfelületeket és azon belül is kisebb egységekre tagolt épületcsoportokat képzelt el. Jó tömegközlekedési és közúti kapcsolattal, értékes zöldfelülettel rendelkezik.

A területen kihívást jelent az igényekhez igazodó korszerű lakókörnyezet ütemezett megújulása. A lakásállomány korszerűsítése, társasházi felújítások kezelése.

07.-09. Duna-part (Belső/Középső/Külső)



Budapest, egyben Ferencváros meghatározó eleme a Duna-part, amely a kerület mentén három szakaszra tagolható: nagyvárosi belső szakasz, átmeneti terület a Millennium-negyeddel és a természetközeli, javarészt beépítetlen Ráckevei (Soroksári) -Duna ággal.

A területen kihívást jelent folyópart városi szerepének további erősítéséhez szükséges a közterületek minőségi fejlesztése, zöld- és kékfolyosó létrehozása, a Boráros térre délre az infrastruktúra fejlesztése a Ráckevei (Soroksári) -Duna ág természetközeli terület megőrzésével.

10. Kiserdő

A József Attila-lakótelep és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar torkolatában elhelyezkedő összefüggő terület, amely jelentős városökológiai szereppel bír.

A területen kihívást jelent a Kiserdő védelmének szükségessége a Körvasút menti körút kiépítése során.

Jelentős megvalósult, előkészítés alatt és folyamatban lévő beruházások

Az elmúlt 10 évben a kerületben számos, léptékében változatos átépítés történt. Az átépítések jellemzően helyi, kerületi jelentőségűek, de több nagyobb beruházás is helyet kapott a kerületben, amik jellemzően irodák és sportlétesítmények.

A 2014-ben megépült Groupama Aréna átadását követően, 2018-ban létesült az Üllői út – Könyves Kálmán körút sarkán az irodaház, melyben a Telekom székház található és 4500 dolgozónak biztosít kortárs (igényeknek megfelelő) munkakörnyezetet. Az épülethez háromszintes mélygarázs tartozik, valamint éttermek is kialakításra kerültek. Hasonló elvekkel épült meg a 2023-ban épült Liberty Irodaház is, amiben egy hotel is kialakításra került. Az irodaházban eltérő méretű helyiségeket lehet hosszú távra bérelni. A két irodalétesítmény között rendezett tér található.



Irodaház az Üllői út – Könyves Kálmán krt. sarkán, 2025.



Liberty Irodaház, 2025.

Ferencváros déli részét, a Soroksári út – Gubacsi út – Illatos út – Gyáli út térségét jellemzően gazdasági területek alkotják. A Ferencvárosi Rendezőpályaudvartól keletre eső, Illatos út északi részén lévő telephelyek rendezettebb kialakításúak, míg a pályaudvartól nyugatra eső területen több barnamezős terület (felszámolt telephely) és rendezetlen beépítés jellemző. Ezen a területen pontszerűen több kisebb-nagyobb fejlesztés történt az elmúlt 10 évben, főként az Illatos út környezetében (Diákszálló, Ferencvárosi Munkásszálló, Linde Gáz Magyarország Kft., illetve Gáztranszporter Kft., Power Biztonságtechnikai Kereskedelmi Kft., Summa Meat Factory Kft. beruházásai). A Gubacsi út mentén helyezkedik el az UNIX Autó logisztikai központja. A magyar autóalkatrészt forgalmazó vállalat a területen 2010 óta működik, azóta azt 2017-ben, majd 2020-ban is jelentős mértékben raktár-, illetve irodaterülettel bővítették.



Linde Gáz Magyarország Kft., 2025.



UNIX Autó logisztikai központ, 2025.

A Népliget buszpályaudvartól dél-keletre, 2021-ben adták át az MVM Dome-ot, amely Európa legnagyobb befogadóképességű (húszezer fő) kézilabda-csarnoka. A sportfunkció mellett rendezvényeknek is helyet adó épület megépítésekor hosszabbították meg a Fék utcát (az Üllői útig) és annak túloldalán parkolókat alakítottak ki. A létesítményhez fogadótér is kialakításra került.

A Kvassay Jenő út mentén, a Nemzetközi Atlétikai Stadion épületét 2023-ban adták át, amely az atlétikai világbajnokság színtere is volt. A létesítményben azóta további sporteseményeket tartanak, valamint ingyenes sportolási lehetőség is biztosított a stadionhoz tartozó Stadionpark és Panoráma Sportpark által.



MVM Dome, 2025.



Atlétikai Stadion – Panoráma Sportpark, 2025.

Nem csak az elmúlt 10 évben, de azelőtt is több, nagyobb volumenű beruházás is megvalósult a kerület egyes részein. Legnagyobb volumenű a ferencvárosi rehabilitáció, mely több évtizedet ölel fel az 1980-as évektől kezdődően és a mai napig tart. A program során épület felújítások mellett új lakóépületek épülnek, valamint a korábbi, szűk és sötét zártudvarok helyett keretes beépítési módban épülnek ki a tömbök, közös belső udvarokat kialakítva és összességében élhetőbb környezetet teremtve.

Megemlítendő továbbá az egykori teherpályaudvar területén, az úgynevezett Milleniumi Városközpont kiépülése is. A Nemzeti Színház 2002-ben, a Müpa Budapest (hivatalos nevén: Művészetek Palotája) pedig 2005-ben nyitotta meg kapuit. A két kulturális létesítménytől északabbra, sorra épültek meg az irodaházak. A legutóbbit – a színházhoz és a Müpához legközelebb esőt – 2022-ben adták át. A Boráros tértől a Rákóczi hídig elnyúló területen további egy alulhasznosított telek található, melyet jelenleg a kulturális intézmények parkolóként használnak.

Számos ingatlan kapcsán nyitottak építési e-naplót, vagy kaptak építési engedélyt, melyeken a beruházás előkészítés alatt van. Sok esetben a telkekre vonatkozó fejlesztési igények még csak tervi szinten mutatkoznak meg, hiszen esetlegesen a bontási munkálatok, tereprendezések is elvégzendők ezeken a területeken. Ilyen például a Thaly Kálmán utca – Balázs Béla utca – Viola utca – Tűzöltó utca által határolt tömbben, három bérház helyén épülő beruházás, ahol a bontási munkálatok megkezdődtek, azonban a fejlesztés során a Tűzoltó utca és Viola utca felöli homlokzatok megtartásra kerülnek. De ilyen az Üllői út – Márton utca – Tűzöltő utca – Lenhossék utca által határolt tömbben lévő, régóta üresen álló, alulhasznosított telkeken történő beruházás is, mely előkészítés alatt áll, a terület tereprendezése megkezdődött. A sűrű piaci alapú lakófejlesztés újra felhívja a figyelmet a szabályozás fontosságára, az adott terület igényeihez való illesztésre.



Bérházak elbontása a Thaly Kálmán utca – Balázs Béla utca – Viola utca – Tűzöltó utca által határolt tömbben, 2025.



Megkezdett tereprendezés az Üllői út – Márton utca – Tűzöltő utca – Lenhossék utca által határolt tömbben, 2025.

Nagyobb kiterjedésű, átalakuló terület a Vágóhíd utca és környezete, valamint Középső-Ferencváros Thaly Kálmán utcától délre eső része, illetve Belső Ferencvárosban a Ráday utca mente, ahol a megvalósult projektek mellett jellemzők a folyamatban lévő beruházások is. Ezeken a területeken főként alulhasznosított területek épülnek át, melyeken főként lakó- és irodaépületek létesülnek:

Belső- és Középső-Ferencváros esetében néhány foghíjtelek, vagy erősen leromlott állapotú régi épület helyén, sok esetben a homlokzat megtartásával és felújításával épülnek meg a beruházások. Egyes épületrészek megóvását a területen gyakori műemléki védettség is kötelezővé teszi. A történeti épületállomány sok esetben az eredeti lakófunkciót megtartva, de a kortárs igényekhez mérten újul meg, és a foghíjtelkeken is jellemzően lakófejlesztéseket valósulnak meg. Az új beépítések esetében a földszinti zóna jellemzően szolgáltatásoknak ad helyet. Utóbbi szempontból érdekes a Spirit Residence nevű beruházás a Mester utcában, melynek földszintjén Budapest első és egyben legszebbnek tartott hentesüzlete üzemelt. A korábbi földszintes épület húsboltja műemléki védettség alatt áll, így az a beruházás koncepciójába beépült és a továbbiakban is üzemelni fog. Egyes esetekben a kerületi önkormányzat maga is fejlesztőként lép fel: például a Gát utca – Márton utca sarkán önkormányzati beruházásként szociális bérlakásokat alakítottak ki a meglévő épületállomány felújításával és átépítésével.

A Belső- és Középső-Ferencvárosban található középületeket is érintik a fejlesztések: a Semmelweis Egyetem épületeit az utóbbi egy-másfél évben például több egymással összefüggő beruházás is érinti. Az Üllői út – Lenhossék utca – Tűzoltó utca által határolt tömbben új állatházat (Tűzoltó utca 58. alatt álló kisebb épület udvar felé történő bővítése), továbbá a Patológia Épület és a Lenhossék utcára néző Kápolnaépület közötti terület alápincézésével felszín alatti bonctermet és a két épület közötti átjárót terveznek. Ezek kiemelt beruházások, melyek esetében a főépítészi állásfoglaláson túl a végső szót a területileg illetékes Országos Építészeti Tervtanács mondja ki. A Budapesti Corvinus Egyetem Kinizsi utcai kollégiumának sarokhelyzetben lévő bejáratára, a pince- és földszint átépítésére és jobb kihasználására koncepciótervek születtek 2025-ben. A két előremutató intézményfejlesztéssel szemben az ikonikus Iparművészeti Múzeum megújítása sajnos stagnál, és a befejezés nem látható előre.

A Vágóhíd utca környékén elsősorban korábbi barnamezős területek kerülnek átépítésére. Ezen a területen is jellemző, hogy a korábbi épület vagy építmény egyes részeinek megtartására és felújítására kötelezik a beruházót, de jellemzőbb – védett építmények híján – a területek teljes átépítése. Eltérő volumenű beruházások jellemzők a területen, amely üresen álló telkeivel továbbra is vonzza a

fejlesztőket. A Bárd utcában például egy kisebb volumenű lakófejlesztés közeledik a végéhez, valamint előkészítés alatt áll a Metrodom új beruházása a Máriássy utca – Nádasdy utca saroktelkén.

A City Pearl nevű fejlesztés az egykori Közvágóhíd helyén épül. A beruházás során a vágóhíd kapuzatát és víztornyát, valamint emblematikus bikaszobrait megtartják, illetve felújítják. Az északi épületszárny, a Vágóhíd utca mentén az I. Ütemben épült, 2024-ben adták át, míg a jelenleg építés alatt álló, II. Ütem várhatóan 2026-ban kerül átadásra. A teljes komplexum építése várhatóan 2034-re fejeződik be.



Spirit Residence, 2025.



City Pearl, 2025.

Jelentős megvalósult, előkészítés vagy megvalósítás alatt lévő közlekedési elemek (kivonat az 1.13. Közlekedés fejezetből)

A területhasználat és a fejlesztési potenciál tekintetében egyik legfontosabb feltétel a kapacitív, magas szolgáltatási szintet biztosító közlekedési infrastruktúra rendelkezésre állása. Ferencvárost több fővárosi léptékű közlekedésfejlesztési projekt is érinti.

Közúthálózat tekintetében a Főváros sugaras-gyűrűs rendszerének hiányzó hálózati eleme a Körvasút menti körút, melynek déli dunai átkelést biztosító eleme a Galvani híd és kapcsolódó úthálózata. A kerület déli határát érinti, hálózati kapcsolatot biztosítva a Liszt Ferenc repülőtérre vezető gyorsforgalmi úttal a városhatár, illetve a Kőér utcán keresztül Kőbánya irányába. A mederhídra vonatkozóan az építési engedély rendelkezésre áll, a kapcsolódó úthálózat nyomvonalának tekintetében a pesti oldalon nem alakult még ki konszenzusos műszaki tartalom.

A teljes M3 metróvonal 2017 és 2023. évek között felújításra került, melynek során vagy közvetlenül utána az akadálymentesítési feladatok is elvégzésre kerültek. A Határ út és Pöttyös utca esetében a kapcsolódó felszíni rendezés megtörtént, az Ecseri út esetében folyamatban van.



Határút metróállomás, 2025.



Felújítás alatt álló Ecseri út metróállomás, 2025.

A kerületen belül a kötöttpályás közlekedés területhasználata jelentős. Az országos vasúthálózat elemei közül érintett az 1. és a 150. sz. vasútvonal, továbbá itt terül el a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar és fejti ki elvágó hatását is.

A Déli körvasút teljes körű, a Duna-hidat is magába foglaló harmadik vágány építése folyamatban van, a híd már elkészült. A beruházás során egy új megállóhely létesül a Közvágóhídnál, a Népligetnél tervezett megálló építése azonban nem része a jelen 1. ütemű fejlesztésnek.

A 150. sz. Budapest-Kelebia vasútvonal a Budapest és Belgrád közötti vasúti közlekedés részeként felújítás alatt áll. A kerület területén deltavágánnyal csatlakozik a Déli körvasúthoz és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvarhoz. Utasforgalmi szerepe elenyésző.

A Ferencvárosi Rendezőpályaudvar teljes kiváltására rövid- és középtávon könnyű, magától értetődő, költséghatékony megoldás nem létezik. Funkcióinak áthelyezése a budapesti vasúti csomópont átjárhatóságának növelése szempontjából pedig jelenleg nem sürgető.



Déli körvasút építése, 2025.



Budapest-Kelebia vasútvonal felújítása, 2025.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Megkezdett építési tevékenység 2015 óta (*E-napló nyitás / építési engedély / használatbavételi engedély*)
- *Barnamezős kataszter szerinti barnamezős terület (2024)*
- Barnamezős kataszterből történő törlésre javasolt ingatlan (megkezdett építési tevékenység)
- Barnamezős kataszterbe történő felvételre javasolt ingatlan
- Újépítésű épületek
- Folyamatban lévő építkezések, melyek használatbavételi engedéllyel még nem rendelkeznek

1.9.2. Területhasználat vizsgálata

Kialakult területhasználat

A fővárosi zónarendszerben a IX. kerület három zóna (Duna menti, belső és az átmeneti zóna) metszetében helyezkedik el. A Duna menti zóna a főváros egyre értékesebb területsávja, ugyanakkor Ferencvároson belül ez a potenciál az RSD esetében nem kellően kiaknázott, ellentétben a Könyves Kálmán körúttól északra lévő intézményi és rekreációs partvonal, valamint az atlétikai Stadion menti területeivel. A belső és az átmeneti zóna észak – dél irányban osztja két részre a kerületet. A kerület sajátos helyzetéből fakad, hogy a belső zóna historikus városszerkezete és a Nagykörúton kívül a Haller utcáig elhelyezkedő intézményi és lakóterületei az átmeneti zóna gazdasági, intézményi, nagy kiterjedésű közlekedési, valamint telepszerű lakóterületeivel állnak kontrasztban. A belső zóna városrehabilitációs törekvései és a Vágóhíd utca környezetében történt magánbefektetői beruházások elindították a zónák közötti éles határ elmosását.

Ferencváros tagoltságát a kerületet meghatározó közlekedési infrastruktúra is nagy mértékben befolyásolja. Kiemelendő a három körút, amelyek a Szabadság, Petőfi és Rákóczi hidak folytatásaiként kötik össze a IX. kerületet a budai oldallal. A Kvassay híd pedig a Csepel-sziget tömegközlekedési (7-es HÉV vonal) és gépjárművel történő megközelíthetőségét biztosítja. Meghatározó a kötött pályás nyomvonalak (a gyűrű irányú villamoshálózat, a H6- H7 HÉV végállomása, az egykoron Közép-Európa legnagyobb teher- és rendezőpályaudvarának) jelenléte is. Észak-déli tengelyű közúti főútvonalak közül kettő a kerületen keresztül halad (Soroksári út és a Gyáli út), egy pedig a határvonalat adja (Határ út). Ugyancsak a kerület határán halad az M3-as metróvonal, amelynek a kerületet érintő szakaszán 6 megállója van a Kálvin tér és a Határ út között. Budapest legnagyobb és legforgalmasabb autóbusz-pályaudvara is a kerületben helyezkedik el a Könyves Kálmán krt. és az Üllői út metszésénél lévő Népliget autóbusz-pályaudvar.

A IX. kerület jelenlegi területhasználata rendkívül összetett és differenciált képet mutat. Érdemes hangsúlyozni, a jelenleg használaton kívüli területek nagysága igen magas (115 ha), így a tényleges területhasználat arányszámai kissé eltérnek a beépítésre szánt területek nagyságától, mely eltérés nagyjából 9%-os, tehát a ténylegesen beépítésre szánt terület valamivel több, mint 820 hektár.

A beépített területek legnagyobb arányát a gazdasági területek foglalják el (32%), ezek Külső-Ferencvárosban koncentrálódnak, főként ipari üzemek, raktárak és termelő létesítmények alkotják. Ez az összefüggő gazdasági terület a kerület egyik motorja lehet, jelentős szerepet játszva Budapest déli gazdasági potenciáljában.



Használaton kívüli telek a Lónyay utcában, 2025.



Soroksári út menti gazdasági területek, 2025.

A lakóterületek és a közösségi célú és irodaterületek aránya hasonló nagyságrendű: a kerület területének 28%-a lakóterület, míg a közösségi célú (intézményi) területek és irodaterületek összesen 23%-ot tesznek ki.

A kerület lakóterületeinek döntő többségét – közel 91%-át – a nagyvárosias lakóterületek alkotják, melyek közül a telepszerű nagyvárosias lakóterületek az összes lakóterület mintegy harmadát fedik le. A lakóterületek viszont több meglehetősségen eltérő szerkezetben jelennek meg: A belső zóna sűrű beépítésű területén Ferencváros történeti városrésze, az átmeneti zónában kialakult új intenzív nagyvárosias beépítés és a mára zárványként megjelenő telepek, valamint a kerület délkeleti részén elhelyezkedő József Attila-lakótelep mind egyedi karaktert képviselnek. Utóbbi, amely külön városrészként is megkülönböztetünk, több mint 52 hektárnyi homogén lakóterülettel és jelentős lakosságszámmal rendelkezik. A Belső- és Középső-Ferencváros magját a magas intenzitású, zártudvaros, zártsorú beépítés jellemzi, amely mintegy 78 hektáron terül el. Kis- és kertvárosias lakóterületek csak szórványosan találhatók meg, például az egykori Aszódi utcai MÁV-telepen, ezek azonban az összes beépített terület mindössze 9%-át fedik le.



Belső Ferencvárosi lakóépületek, 2025.



József Attila-lakótelep, 2025.

Ferencváros mintegy ötödét a közösségi célú (intézményi) és iroda területhasználat jellemzi, amely elsősorban a belső zónában és a Duna-parti Millenáris negyed és Üllői út környékén koncentrálódik. A közösségi célú területek közül kiemelkedő az egészségügyi létesítmények aránya, Budapest egyik centrumkórháza, a Dél-Pesti Centrumkórház - Országos Hematológiai és Infektológiai Intézet, is itt működik. Az elmúlt évtizedekben a Soroksári út (Lechner Ödön fasor) és a Könyves Kálmán körút mentén irodák koncentrálódása figyelhető meg, amelyek jelentős számú vállalkozásnak és közel 20 ezer munkavállalónak nyújtanak helyet a mindennapokban. Fontos megjegyezni, hogy a kerületben a tervezett általános használat és tényleges területhasználat között a vegyes intézményi területeken tapasztalható a legnagyobb eltérés, amely Ferencváros számára jelentős fejlesztési potenciált, de egyben a távlati területhasználat koncepcionális újragondolását jelentheti a TÉKA szerinti intézményi vegyes területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterületének 50 százalékos korlátozásával. Jelen magasabb rendű jogszabályok tartalmában bekövetkezett változás, és annak jövőbeli korrekciójának hiánya a Fővárosi Településterv eseti módosítását jelentheti, amelyet Ferencvárosnak a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő telepítési tanulmánytervvel szükséges alátámasztania.

Ferencvárosban a rekreációs célú terület alacsony aránya (1%) jellemző, azonban a ROKK Sporttelep (6,5 ha) és a három Könyves Kálmán körútra szervezett stadionja (23,5 ha) kiemelkedő kerületi szinten a fővárosi sport és rendezvények helyszínbiztosításában. A különleges területek közé sorolható még a honvédelmi célú terület, amely a volt Fegyvergyár helyén található.



Kálvin tér, 2025.



Szent István Kórház főépülete, 2025.

A városüzemeltetéshez kapcsolódó funkciók (szennyvízkezelés, járműtárolás) közel 30 hektáron biztosítják a kerület és a főváros ellátását. Kereskedelmi és szolgáltató területek közül a Lurdy Ház és környezete, valamint a Gyáli út mente említhető, amelyek fontos bevásárló- és szolgáltató funkciót látnak el a kerületben.



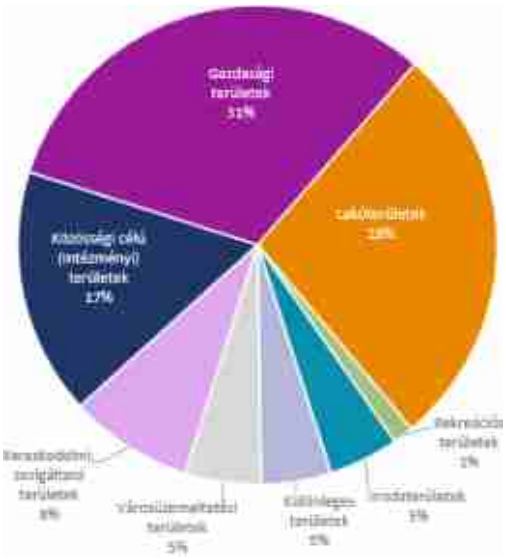
Népliget autóbusz-pályaudvar, 2025.



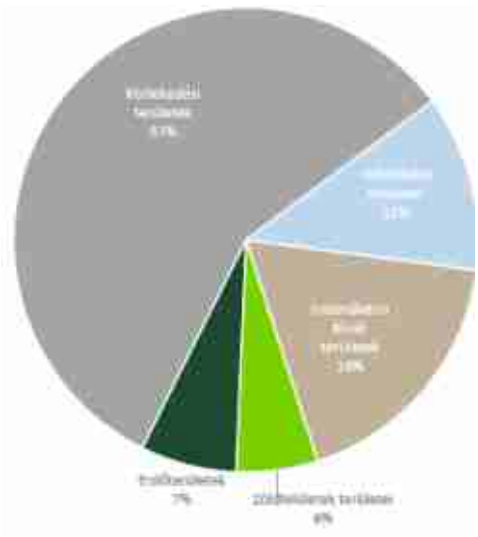
Groupama Aréna, 2025.

A beépítésre nem szánt területek döntő részét – mintegy 57%-át – a közlekedési területek teszik ki, amelyek jelentős mértékben alakítják a kerület szerkezetét. Ezek az utak, vasútvonalak, tömegközlekedési csomópontok nélkülözhetetlenek a város működése szempontjából, és közel egyenlő arányban oszlanak meg a kötöttpályás és közúti közlekedési elemek között. Jelentős a területigénye a közlekedési létesítményekhez kapcsolódó funkcióknak is, melyek együttesen mintegy 10 hektárt fednek le. Ide tartozik a Népliget autóbusz-pályaudvar, a Ferencvárosi MÁV-pályaudvar, valamint a helyi tömegközlekedési csomópontok, például a Szávai kocsiszín és a Gubacsi úti villamos végállomás.

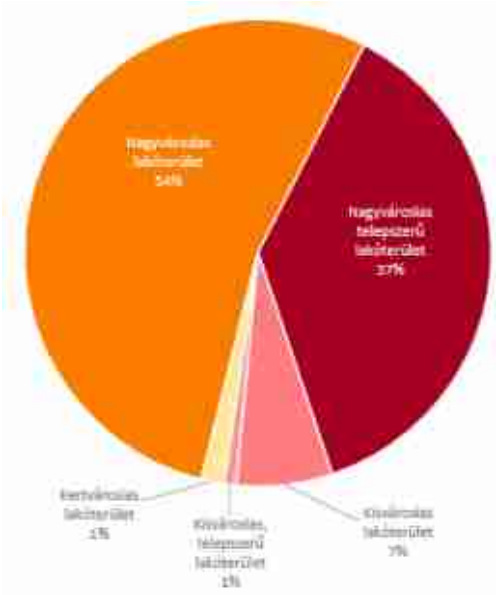
A kerület területének további 12%-át a vízfelületek területe (Duna-part és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág), illetve az ezekhez kapcsolódó infrastruktúra alkotja. Ez a terület közel azonos a zöldterületek és erdők összesített nagyságával, amelyek közkertekből, parkokból és elsősorban védelmi erdőből állnak.



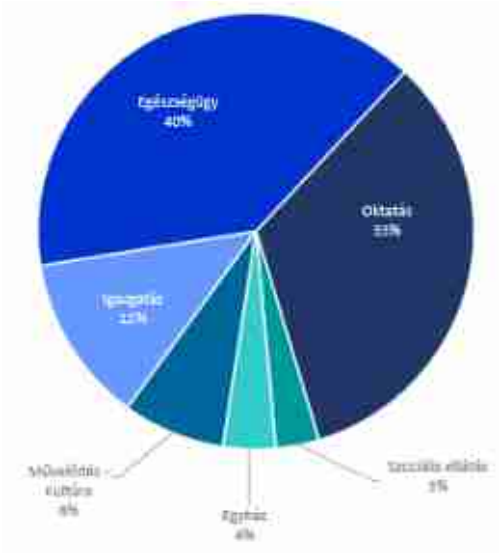
68. ábra Beépített területek megoszlása



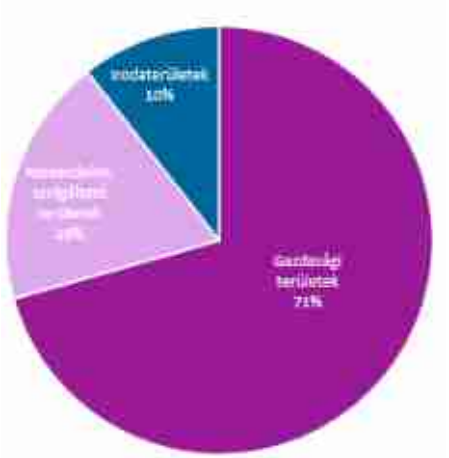
69. ábra Nem beépített területek megoszlása



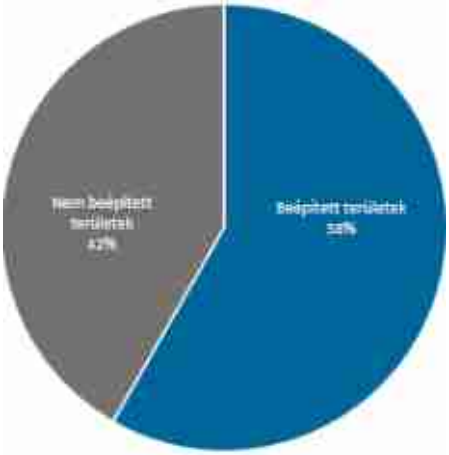
70. ábra Lakó területhasználatok megoszlása



71. ábra Közösségi célú intézmény területhasználatok megoszlása



72. ábra Gazdasági területhasználatok megoszlása



73. ábra A ténylegesen beépített és nem beépített területek aránya Ferencvárosban a közlekedési területek nélkül

Jelenlegi területhasználat vizsgálata

EST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
APOZÓ VIZSGÁLAT
FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

Nagy- és kisvárosias karakterű lakóterület
Telepszerű lakóterület
Intézményi területek
Irodaterületek
Különleges területek
Kereskedelmi, szolgáltató területek
Gazdasági területek

Városüzemeltetési területek
Közúti/vasúti közlekedési területek
Használaton kívüli területek
Zöldfelületek területei
Rekreációs zöldfelületek területei
Erdőterületek
Vízfelületek területei

1.9.2.1. Lakóterületek jellemzői

Ferencváros beépített területeinek közel 30%-a lakóterület, amely Belső- és Középső Ferencvárosban koncentrálódik, ezért a településszerkezet és területhasználat szempontjából kiemelten meghatározó a lakások mennyisége, megoszlása és milyensége. Sajátos használat szerint a kerületben a nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületek különböző karakterrel vannak jelen.

Helyi sajátosságoknak megfelelően kategorizált nagy, kis- és kertvárosias lakóterületek:



~350 lakás / ha



~250 lakás / ha



~290 lakás / ha



~300 lakás / ha



~300 lakás / ha



Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros társasházas lakóterület



Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű társasházas lakóterület

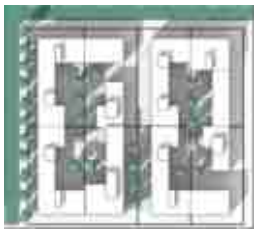


Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű

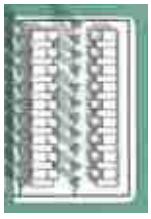




Nagyvárosias, úszótelkes, telepszerű társasház



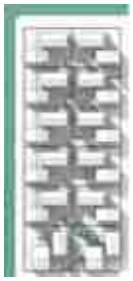
~60 -90 lakás / ha



~ 25 lakás / ha



~ 110 lakás / ha



~25-50 lakás / ha



Kisvárosias jellemzően zártsorú álló jellegű lakóterület



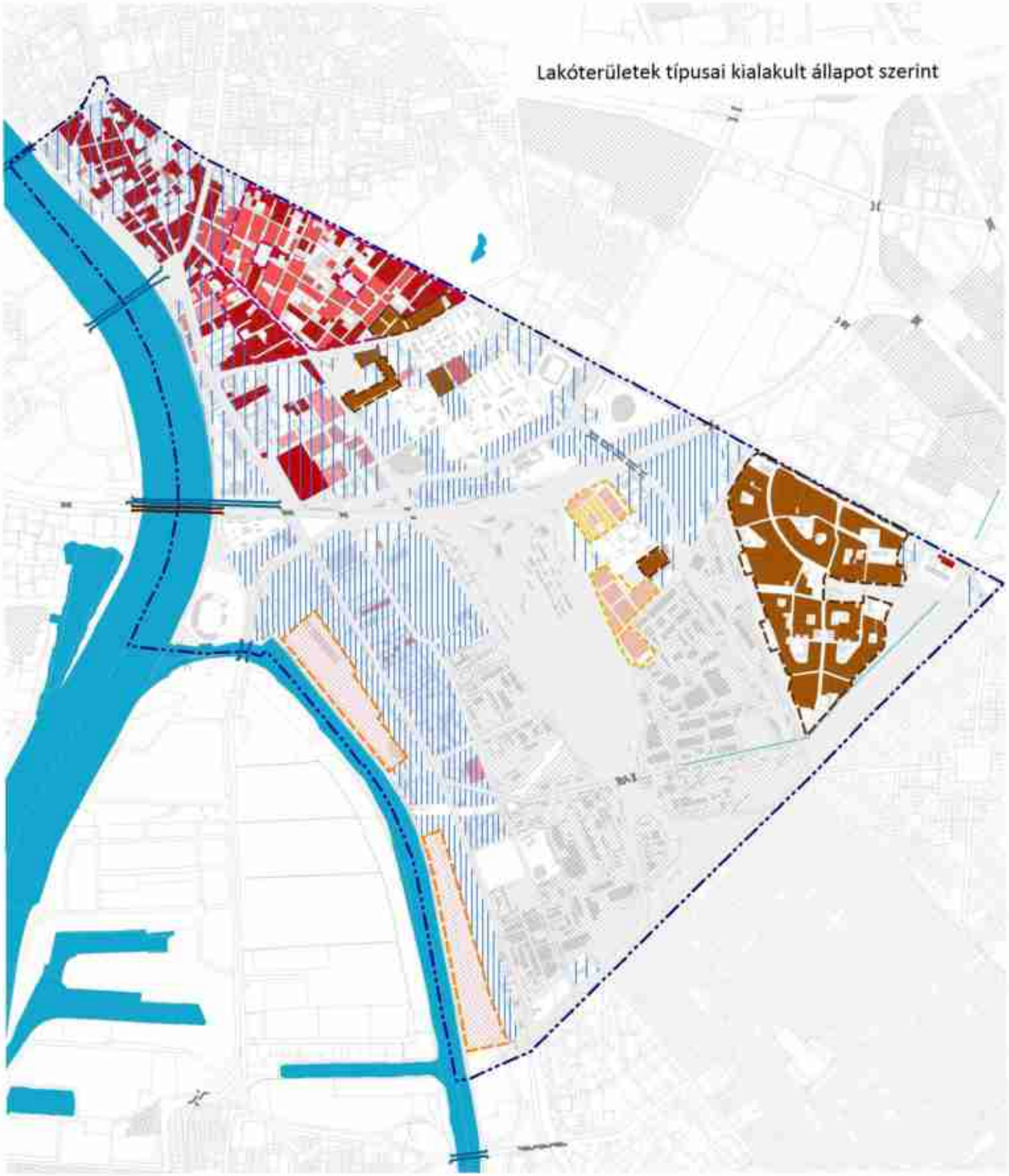
Kisvárosias jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület



Kisvárosias, telepszerű lakóterületek



Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület
- Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- Nagyvárosias telepszerű beépítésű lakóterület
- Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület
- Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület
- Kertvárosias, intenziv beépítésű lakóterület

FTT szerint

- Vegyes (településközponti vagy intézményterület) általános használat
- Nagyvárosias általános használat
- Kisvárosias általános használat
- Változással érintett lakó/ vegyes általános használat

A kialakult lakóterület 67%-a az FTFT szerint tervezett lakó általános használatba sorolt, a további 33% vegyes településközponti vagy intézményterületbe tartozik. A fővárosi terveszközök a Nagyvásártelep és Gubacsidűlő területén hosszú távon Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3) beépítést tesz lehetővé 36,28 hektár területen, melyekből min. 6,1 ha Közpark Közkert (Zk) részére biztosítandó. A lakóterületen maximum 150 lakás/ha lakás sűrűség tervezett, azon felül, hogy a Diákváros területén minimum 100 kollégiumi szoba/ha alakítandó ki, amely egy 12 000-es férőhelyet hivatott biztosítani a diákok számára.

A 2010 után épült lakások elhelyezkedésénél jól látszik, hogy a fővárosi területfelhasználás szerint vegyes területek éppúgy potenciális lakásfejlesztésre használt területek voltak, mint a kijelölt lakóterületek, ahol közel azonos arányban létesültek lakások (vegyes területen nagyságrendileg 3000 db, míg lakóterületen 2300 db). A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 2025. áprilisi hatályba léptető rendelkezése szerint a Településközponti vegyes terület (Vt) és az Intézményi vegyes terület (Vi) általános használat szerinti területen elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot. Ferencváros fejlesztési potenciállal rendelkező, mintegy 165 hektár területe ezekbe az általános használatba soroltak.

A KSH népszámlálási adatai alapján a fővárosi településtervben jelölt ferencvárosi gazdasági területeken (~180 ha) 29 lakás nyilvántartott, melyek közművel ellátottak, döntő részben lakott vélhetően megfelelnek a Méptv. 5. § 141. pont szerinti *„szolgálati lakás: az épületben dolgozó személyzet számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító épületrész”* funkciónak.

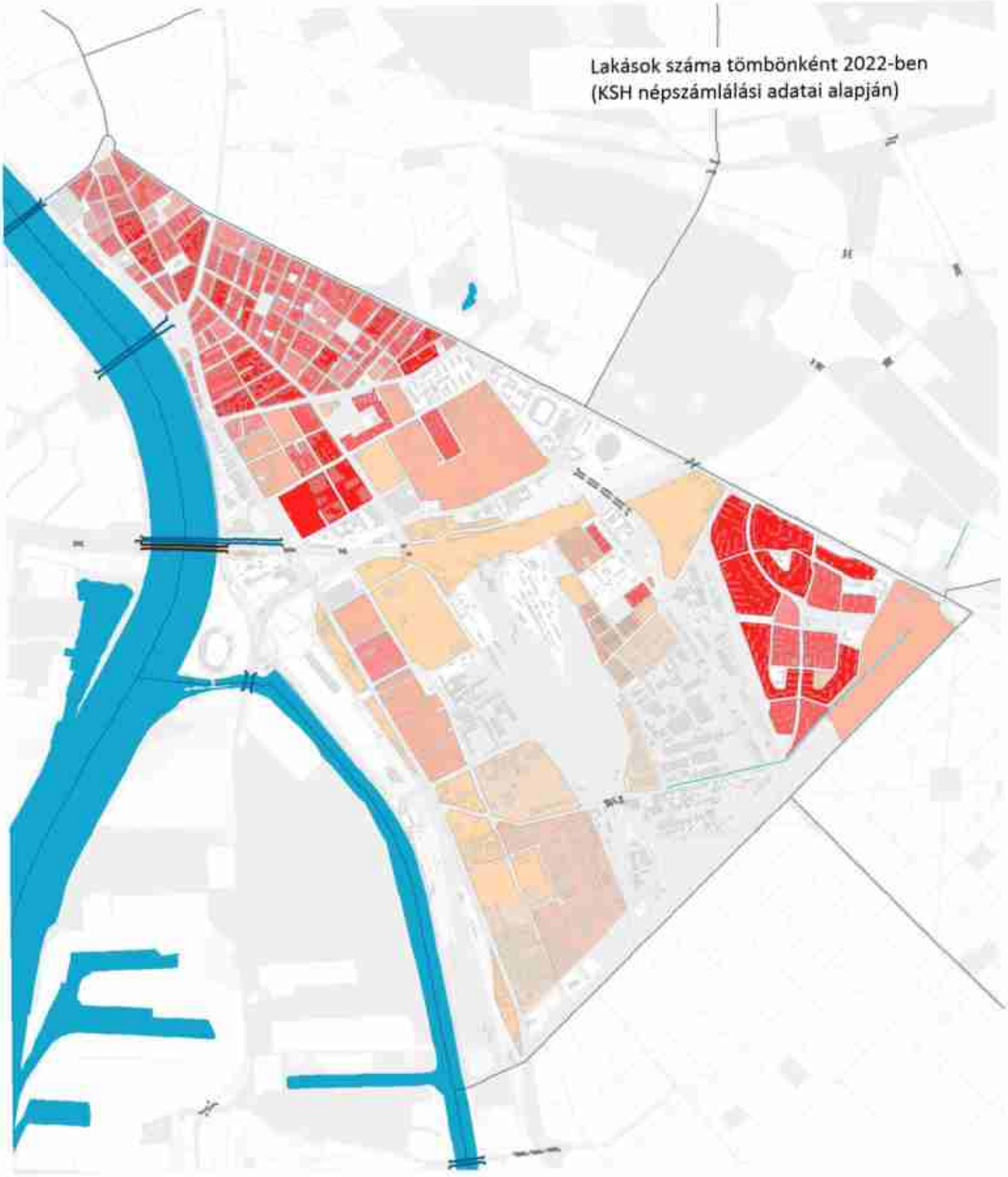
A 2022. évi népszámlálási adatok alapján Ferencváros területén összesen 44.620 db lakás volt 2022-ben. A legmagasabb lakásszámmal Középső- Ferencváros rendelkezik, ahol a kerület lakásállományának több mint 60%-a helyezkedik el. Belső- Ferencváros és József Attila-lakótelep területein oszlik meg a lakásállomány fennmaradó része, megközelítőleg 7-8 ezer lakással. A **hektárra vetített lakássűrűség** kifejezi egy terület használatlának intenzitását, infrastruktúra igényét. A kerület összterületére jellemzően kialakult átlagos 35,64lakás/ha egy viszonylag alacsony lakássűrűségi érték mutat, azonban ez a Külső-Ferencváros jelentős területe és hiányzó lakófunkciója miatt nem tekinthető releváns értéknek. Sokkal inkább meghatározó a városrészek szerinti mutatók, ami Belső- és Középső Ferencvárosban 90lakás/ha feletti és a József Attila-lakótelepen is meghaladja a 60lakás/ha-t, mind nagyvárosias sűrűséget fejezi ki. Az alacsony lakássűrűség értékkel jellemzően alacsonyabb népsűrűség is társul (Külső-Ferencváros a kerület lakónépességének 6,5%-a él).

	Összesen	Belső-Ferencváros*	Középső-Ferencváros*	Külső-Ferencváros*	József Attila - lakótelep*
összes lakás számának aránya a kerület teljes lakásszámához képest	-	15,9%	61,5%	3,9%	18,7%
átlagolt lakás/ha	**35,64**	94,47	91,72	2,35	62,17
lakott lakások aránya	**73,3%**	72,3%	70,4%	77,2%	83,0%
lakónépesség aránya a kerület teljes lakónépességéhez képest	-	16,2%	57,0%	6,5%	20,2%

** lakásokkal rendelkező KSH tömbök által határolt területegységre számítva*

Városrészek lakás adatai (Forrás: A Központi Statisztikai Hivatal (www.ksh.hu) által a BFVT Kft. adatigénylésére, 2024. júliusában a KSH adatvédelemmel ellátott tömbönkénti adatszolgáltatási adatainak felhasználásával készült saját számítás, ezért a számadatok közelítő jellegűek, nem teljes pontosságúak.)

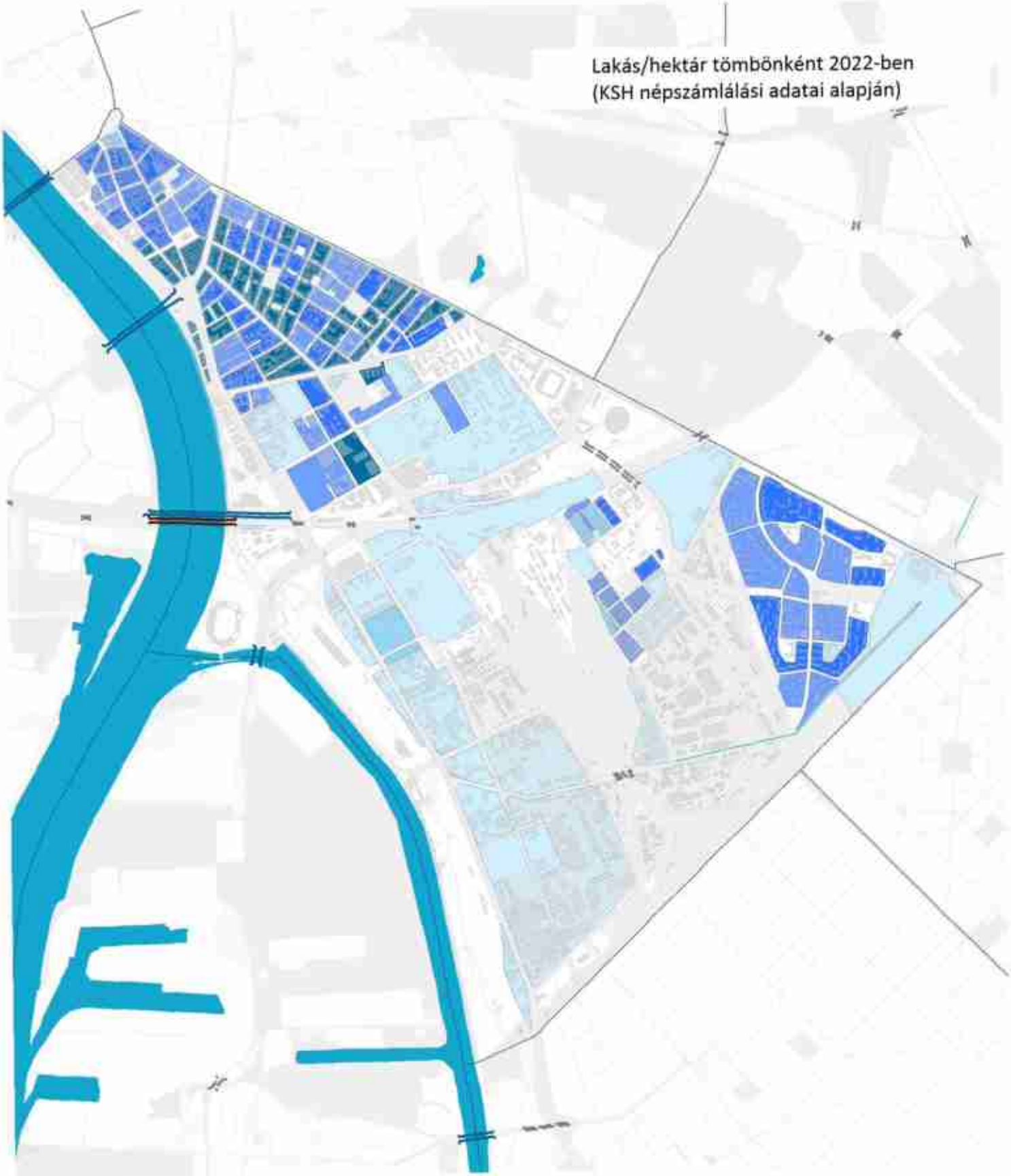
(A következő oldalakon lévő térképek a Központi Statisztikai Hivatal (www.ksh.hu) által a BFVT Kft. adatigénylésére, 2024. júliusában egyedi kérésre összeállított táblázatos adatállomány felhasználásával készültek.)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

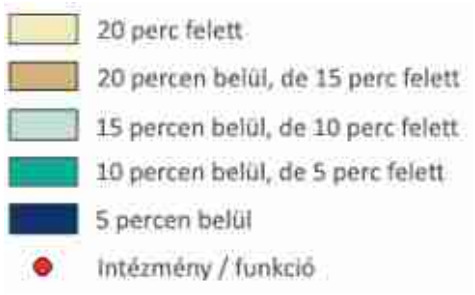
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- 0,01 =< és < 20 lakás/ha
- 20 =< és < 50 lakás/ha
- 50 =< és < 150 lakás/ha
- 150 =< és < 300 lakás/ha
- 300 =< lakás/ha
- Beépítésre nem szánt terület (FTT)
- Beépítésre szánt gazdasági általános használat (FTT)

1.9.2.2. Funkcionális és ellátási kapcsolatok

A több témakört – egészségügy, gondozás, oktatás és nevelés, kultúra – felölelő fejezetben az intézményi ellátórendszer területi, valamint a térbeliségre, városszerkezetre kiható vonatkozásai kerülnek bemutatásra az alapján, hogy az egyes intézmények, illetve funkciók hol helyezkednek el és azok gyaloglási távolságon belül hány perc alatt érhetőek el az egyes területekről. *Az adott szakterületi ellátórendszer szakmai szempontú elemzését, működésének megítélését gazdaságossági, hatékonysági és minőségi aspektusokból az „1.6. Ferencváros humán infrastruktúrája, közszolgáltatások" című fejezet tartalmazza.*

Az alábbi, perc alapú vizsgálatokra vonatkozó jelmagyarázat megegyezik az egyes kivágatoknál, mely a következő:



Egészségügy

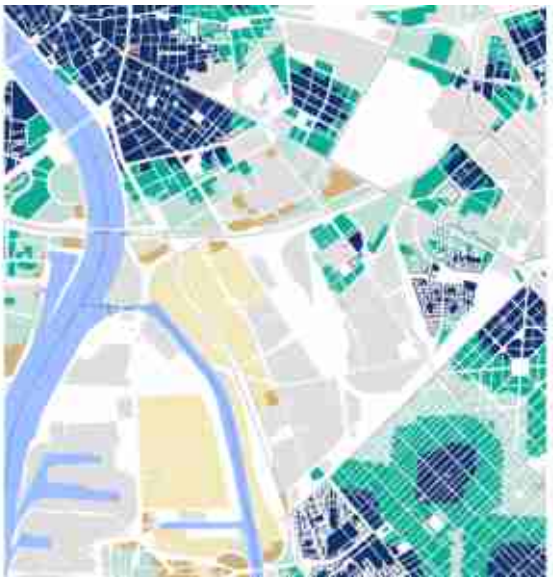
A Ferencvárosi Önkormányzat hatáskörébe egészségügyi alapellátásként a háziorvosi, házi gyermekorvosi ellátás és a fogorvosi alapellátás tartozik. Ezen felül a vizsgálat kiterjed a Mester utcai szakrendelőre és további fekvő- és járóbeteg szakellátási helyek, valamint a magánrendelők vizsgálatára is.



74. ábra: Házorvosi rendelők és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



75. ábra: Fekvő- és járóbeteg szakellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



76. ábra: Fogászati rendelők és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



77. ábra: Gyógyszertárak és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Oktatás, nevelés

A közoktatás intézményrendszere a tanköteles korú gyermekek ellátását hivatott szolgálni, ennek része a területi elérhetőség biztosítása is. Számos alap- és középfokú intézmény található, melyek többsége a Dél-Pesti Tankerületi Központ fenntartása alatt áll, de több alapítványi és egyházi intézmény is működik a kerületben. A lakóterületek jól ellátottnak tekinthetők, azonban a vegyes területek tekintetében több olyan kerületrész is ellátatlan, melyeken lakóépületekkel beépítettek. Kiemelendő a Vágóhíd utca térsége, mely jelentős átalakulás alatt áll. Bár a Vágóhíd utca környezetében található néhány általános iskola, az újonnan beépülő területekről már nehezebben érhetők azok el. Felsőoktatási intézmények Belső- és Középső-Ferencvárosban koncentrálódnak, illetve a kerület dél-keleti részén találhatók.



78. ábra: Általános iskolák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



79. ábra: Középfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



80. ábra: Felsőfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Óvodák és bölcsődék

A köznevelési rendszer intézményei a tanköteles korú gyermeke és fiatalok oktatásáról és neveléséről gondoskodik. Az alapfokú köznevelési rendszer intézménye – az általános iskola mellett – az óvoda. A bölcsődei ellátás egy részét a Ferencvárosi Egyesített Bölcsődei Intézmények (FEBI) biztosítja, öt telephelyen, de számos további alapítványi vagy magán működtetésű bölcsőde is található a kerületben.



81. ábra: Általános iskolák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

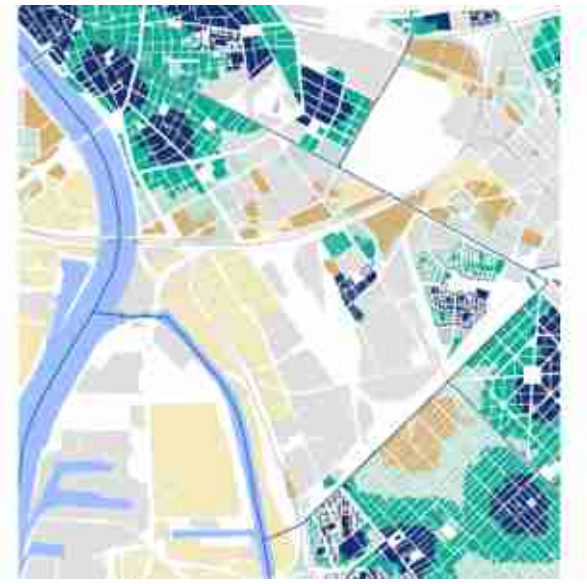


82. ábra: Középfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

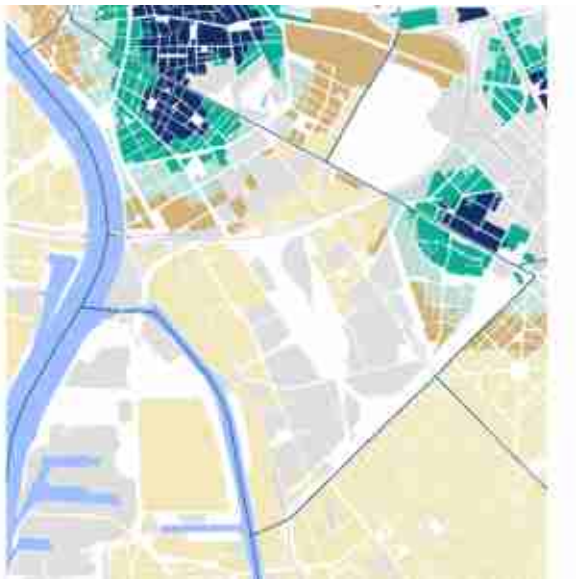
Szociális ellátások

Szociális ellátást biztosít a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények (FESZGYI), és az intézményhez tartozó intézmény- és szervezetiegységek, de több, nem önkormányzati fenntartású intézmény is támogatja a szociálisan rászorulókat. Elérhetőség tekintetében, a kialakult, lakott

területekről könnyebben, A Vágóhíd utca térségéből nagyobb távolságra, de elérhetőek az intézmények. A kerület dél-nyugati részén a hajléktalan ellátás biztosított, további szociális támogatás a területtől nehezebben érhetőek el.



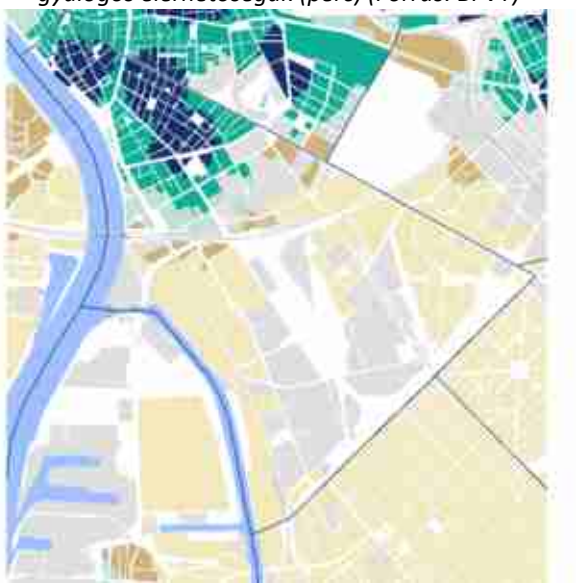
83. ábra: Idősellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



84. ábra: Speciális foglalkozást nyújtó intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



85. ábra: Hajléktalan ellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



86. ábra: Szenvedélybetegek ellátása és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Kultúra, közművelődés

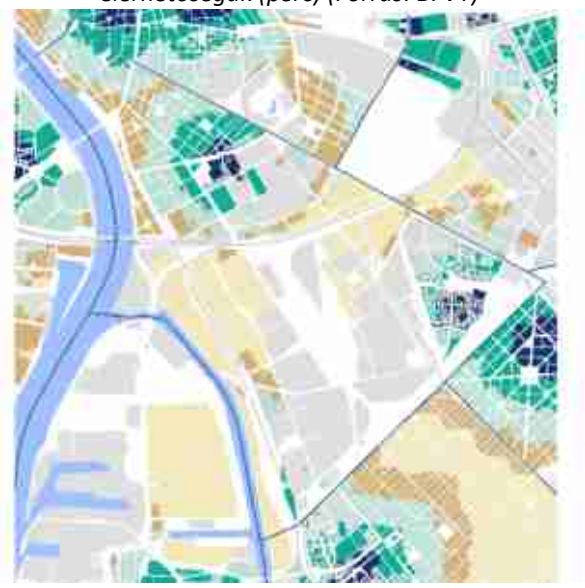
Az önkormányzat fenntartásában számos intézmény működik, de a nem kerületi fenntartásban működő intézmények közül is jelentős mennyiségű kulturális létesítmény található a Ferencvárosban.



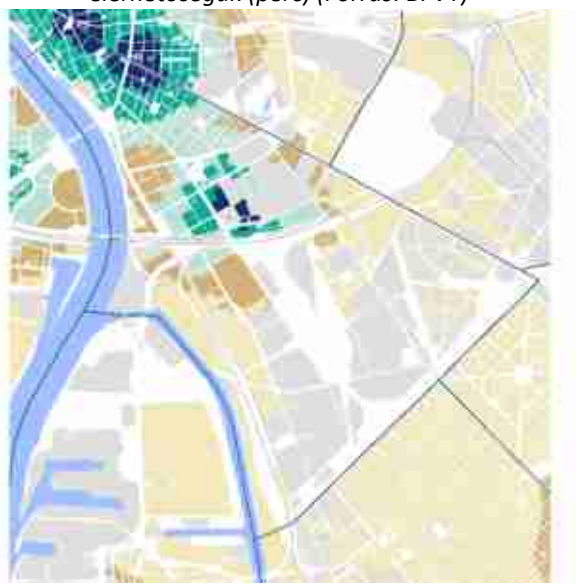
87. ábra: Színházak, hangversenytermek és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



88. ábra: Múzeumok, galériák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



89. ábra: Művelődési házak és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



90. ábra: Mozik és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Közigazgatás, ügyintézés, templomok

A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal, ahol Kormányablak is működik, mely Belső- és Középső-Ferencvárosból gyalogosan könnyen, a távolabbi kerületrészekből tömegközlekedéssel érhető el. A kerület lakóépületekkel beépült részei posták és bankokkal viszonylag jól ellátott. Templomok kerületszerte találhatók, melyeket gyalogosan jól megközelíthetőek.



91. ábra: Önkormányzat és gyalogos elérhetősége (perc) (Forrás: BFVT)



92. ábra: Posták és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



93. ábra: Bankfiókok és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



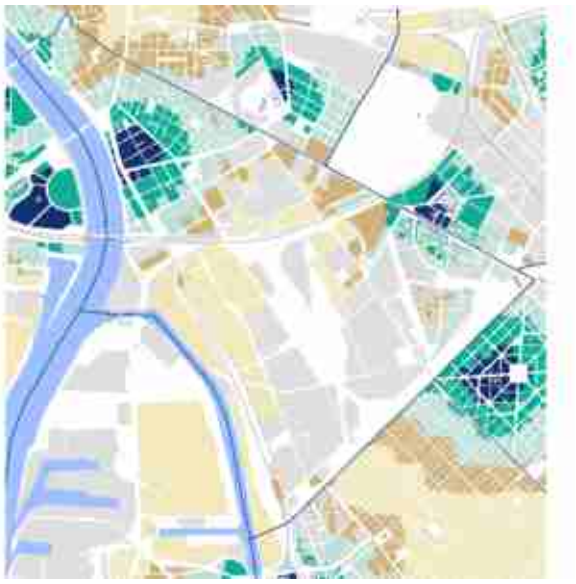
94. ábra: Templomok és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Sport, szabadidő

A kerület sportinfrastruktúrával való ellátottsága átlagos, a lakott területekről jellemzően 20 perces gyalogtávolságon belül elérhetőek.



95. ábra: Sportlétesítmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

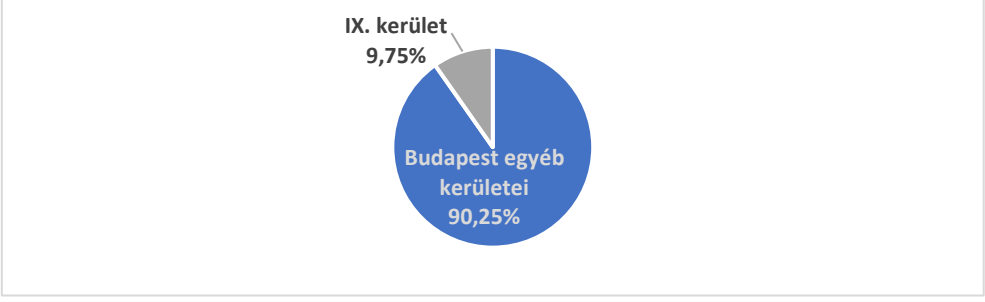


96. ábra: Gyógyfürdők, uszodák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

1.9.2.3. Alulhasznosított barnamezős területek

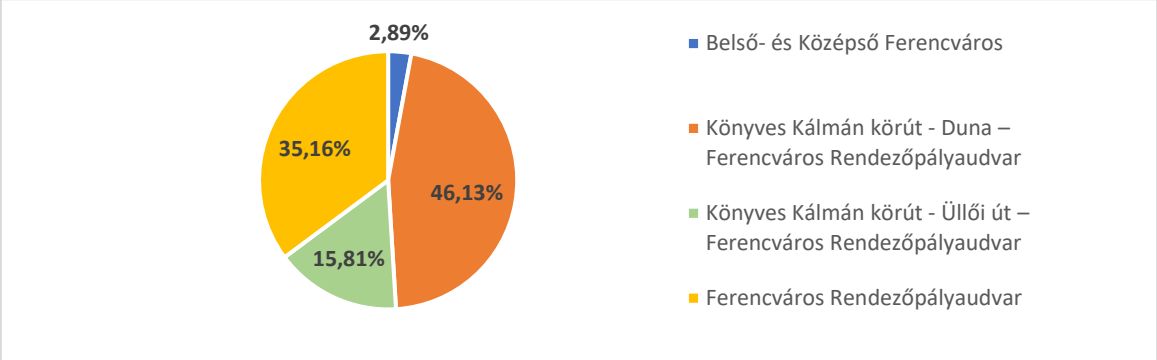
A 76/2016. (I.27.) Főv. Kgy. határozata alapján, barnamezős kataszter készítését és évenkénti frissítését támogatta a Fővárosi Közgyűlés. A Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten című dokumentum felülvizsgálatára évenként került sor. A legutóbbi felülvizsgálat 2024. novemberében készült el. Jelen vizsgálatok a 2024-es adatok alapján készültek. A barnamezős kataszter négy, a kerületet érintően három kategóriába sorolta a területeket: Méptv. szerinti „klasszikus" barnamezős terület, Egyéb „klasszikus" barnamezős terület és foghíjak. Előbbi a fogalom meghatározásába beletartozó, míg az utóbbi, az abba nem, de a nemzetközi értelmezésnek megfelelő területek.

Budapesten, összesen 3185 db telket, összesen 2712 hektár kiterjedésben tart nyilván a kataszter, ebből Ferencváros közigazgatási területén 163 telek, mindösszesen 293 hektár (9,75 %) kiterjedésben. Az arány meglehetősen magas, a kerület területének 23,4%-át teszi ki. Azonban fontos kiemelni, hogy az adatokba a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar területe is beleszámít, mely 103 hektár kiterjedésű, így jelentősen megnövelve a barnamezős területek kiterjedését (a pályaudvar területét leszámítva, a kerület 14%-a érintett barnamezős területek által).

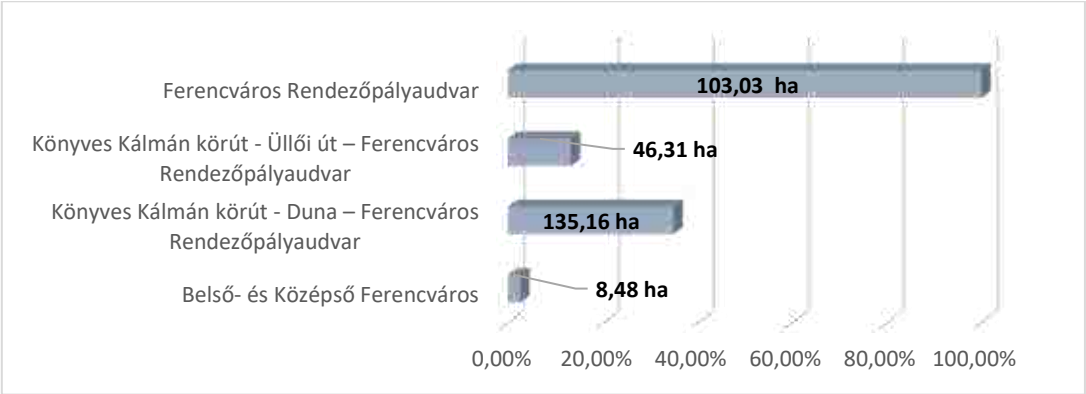


97. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő területek területi alapú megoszlása

A IX. kerületben található, mintegy 293 hektárnyi barnamezős terület területi megoszlása szerint jelentősen eltérő. Míg a Belső- és Középső-Ferencváros területén a IX. kerületi barnamezős területek aránya alacsonyabb, 8,5 hektár (Ferencváros barnamezős területeinek 2,89%-a, a kerületrész 2,6%-a), addig a Ferencváros Rendezőpályaudvar területe 103 hektár (Ferencváros barnamezős területeinek 35,16%-a, a kerületrész egésze). A Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar területén található a kerületen belüli legtöbb barnamezős terület, 135 hektár kiterjedésben (Ferencváros barnamezős területeinek 46,13%-a, a kerületrész 35%-a), míg a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar kerületrészen ennél jóval kevesebb, 46 hektárnyi terület (Ferencváros barnamezős területeinek 15,81%-a, a kerületrész 13,3%-a) a barnamezős kataszter része.

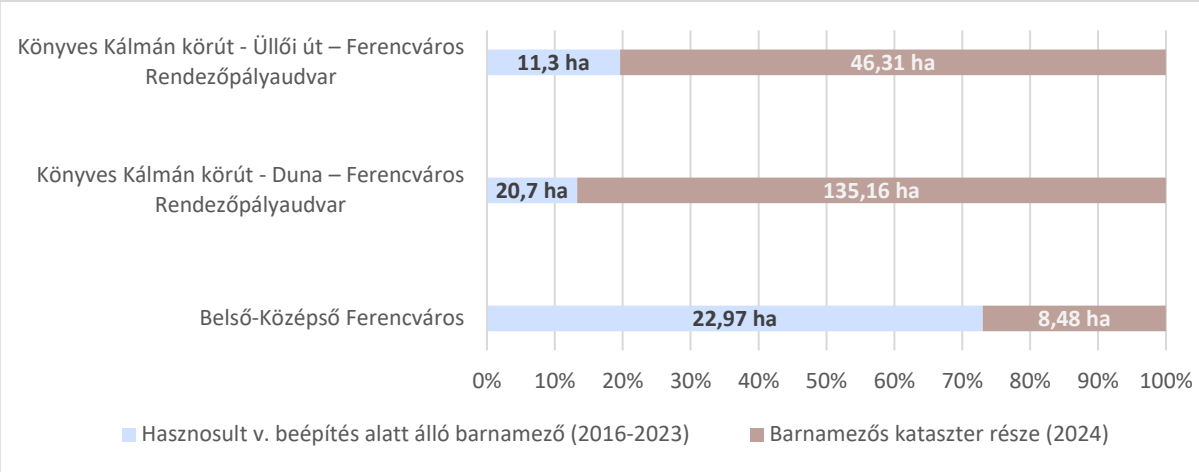


98. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, a ferencvárosi barnamezős területekhez viszonyítva



99. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, az egyes kerületrészek területéhez viszonyítva

A 2016 óta évente felülvizsgálatra kerülő Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten című dokumentum minden évben rögzíti a törlésre kerülő barnamezős területeket. Az elmúlt tíz évben, a kataszterből törölt területek kimutatásából jól látható, hogy legdinamikusabban a Belső-Középső-Ferencváros fejlődik, hiszen valamennyi kataszterben szereplő területének közel háromnegyede már valamilyen hasznosításra, fejlesztésre került. Fejlesztési potenciál a kerületrészen további 29,6 hektárnyi területen mutatható ki. Hasonlóan nagy mértékben, a Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar nevű kerületrészen is több, mint húsz hektárnyi terület került törlésre, azonban a területen még további 135 hektárnyi barnamezős terület található és jelentős a fejlesztési potenciállal érintett terület kiterjedése (166 hektár) is. Legkevésbé a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar nevű kerületrész fejlődik, melyen eddig 11 hektárnyi terület került hasznosításra és további, 46,31 hektárnyi barnamezős és 47,58 hektárnyi, fejlesztési potenciállal érintett terület található. Fontos kiemelni, hogy a felülvizsgálatok során újabb területek is felvételre kerülhetnek, amennyiben azok alulhasznosítottá válnak.



100. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, az egyes kerületrészek területéhez viszonyítva

Belső- és Középső Ferencváros

A kerületrészhez tartozó 14 telekcsoporthoz tartozóan összesen 24 barnamezős telket tart nyilván a kataszter, melyek kiterjedése összesen 8,48 hektár. A viszonylag alacsony arány a rehabilitációs program, fogyatkozó foghíjtelkek, fejlesztések révén alakult. Az elmúlt 10 évben a területen számos telek esetében megvalósult beruházások, illetve fejlesztés alatt álló terület okán került ki a kataszterből, összesen 22,97 hektárnyi terület, tehát lényegében a kerületrészen lévő barnamezős területek háromnegyede a kataszter készítése óta törlésre került. Területileg a legnagyobb kiterjedésben a Méptv. szerinti „klasszikus" barnamezős terület 3,8 hektáron, míg az egyéb „klasszikus" barnamezős terület 2,06 hektárnyi területen van jelen a kerületrészben. Belvárosi foghíjtelkek közé 2,62 hektárnyi területet sorol a kataszter.

A kerületrészen 3 ingatlan (38021/37, 38010/1 és 38010/2 hrsz.) a 619/2021. (XI. 8.) a rozsdaövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló Korm. rendelet, 777/2021. (XII.23.) és 660/2023. (XII.28.) módosító Korm. rendeletek alapján rozsdaövezeti akcióterület. Komplex ingatlanfejlesztésre, illetve az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítására irányuló beruházás (38021/37 hrsz. – City Pearl), illetve Zöldfelületi fejlesztésekkel, kiskereskedelmi, szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület létrehozására irányuló fejlesztés (38010/1 és 38010/2 hrsz. – Metrodom Green) érdekében. Mindkét fejlesztés folyamatban van.



Belső- és Középső Ferencváros területén elhelyezkedő barnamezős terület – Belvárosi foghíjtelek a Ráday utcában, 2025.



Belső- és Középső Ferencváros területén elhelyezkedő barnamezős beruházás – Metrodom Green, 2025.



Belső- és Középső Ferencváros területén elhelyezkedő barnamezős beruházás – City Pearl, 2025.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A kerületrészhez tartozó 10 telekcsoporthoz tartozóan összesen 116 barnamezős telket tart nyilván a kataszter, melyek kiterjedése összesen 135,16 hektár. A magas kiterjedés a felszámolt Nagyvásártelep, Sertésvágóhíd, illetve alulhasznosított gazdasági területek miatt tapasztalható. Az elmúlt 10 évben a területen néhány telek esetében megvalósult beruházások, illetve fejlesztés alatt álló terület révén került ki a kataszterből, összesen 20,7 hektárnyi terület. Valamennyi kerületrészhez tartozó barnamezős telekcsoport a Méptv. szerinti „klasszikus” barnamezős terület kategóriájába sorolandó.

A kerületrészen 2 ingatlan (38086/1, 38161 hrsz.) a 619/2021. (XI. 8.) a rozsdaövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló Korm. rendelet, 183/2023. (V.17.) és 444/2023. (IX.28.) módosító Korm. rendeletek alapján rozsdaövezeti akcióterület. Új Duna-parti komplex városnegyed kialakítására irányuló beruházás lakások, szálloda, szolgáltató-helyiségek, kiskereskedelemi és rekreációs létesítmények, alapfokú oktatási létesítmények kialakításával (38086/1 hrsz.), illetve Kereskedelmi és vendéglátó funkciókkal kiegészített lakóterület létrehozása (38161 hrsz.) érdekében. Jelenleg egyik fejlesztés sem indult még meg, az ingatlanok továbbra is alulhasznosítottak, azokon építési tevékenység az e-építés szerint még nem kezdődött meg.



Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar elhelyezkedő barnamezős terület – volt Sertésvágóhíd, 2023.



Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar elhelyezkedő barnamezős beruházás – Atlétikai Stadion, 2025.

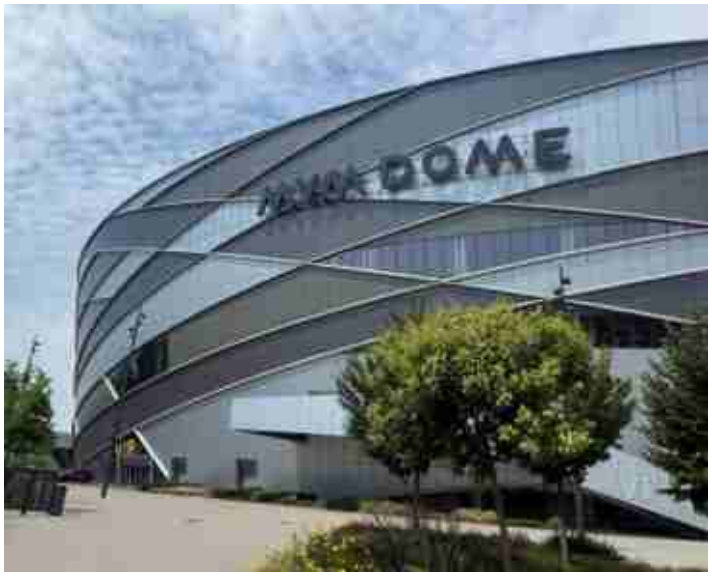
Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A kerületrészhez tartozó 5 telekcsoporthoz tartozóan összesen 21 barnamezős telket tart nyilván a kataszter, melyek kiterjedése összesen 46,31 hektár. A barnamezős területek a vasúti, illetve gazdasági területek mentén húzódnak, kisebb-nagyobb kiterjedésben. Az elmúlt tíz évben a területen néhány telek esetében megvalósult beruházások, illetve fejlesztés alatt álló terület okán került ki a kataszterből, összesen 11,3 hektárnyi kiterjedésben. Valamennyi kerületrészhez tartozó barnamezős telekcsoport a Méptv. szerinti „klasszikus” barnamezős terület kategóriájába sorolandó.

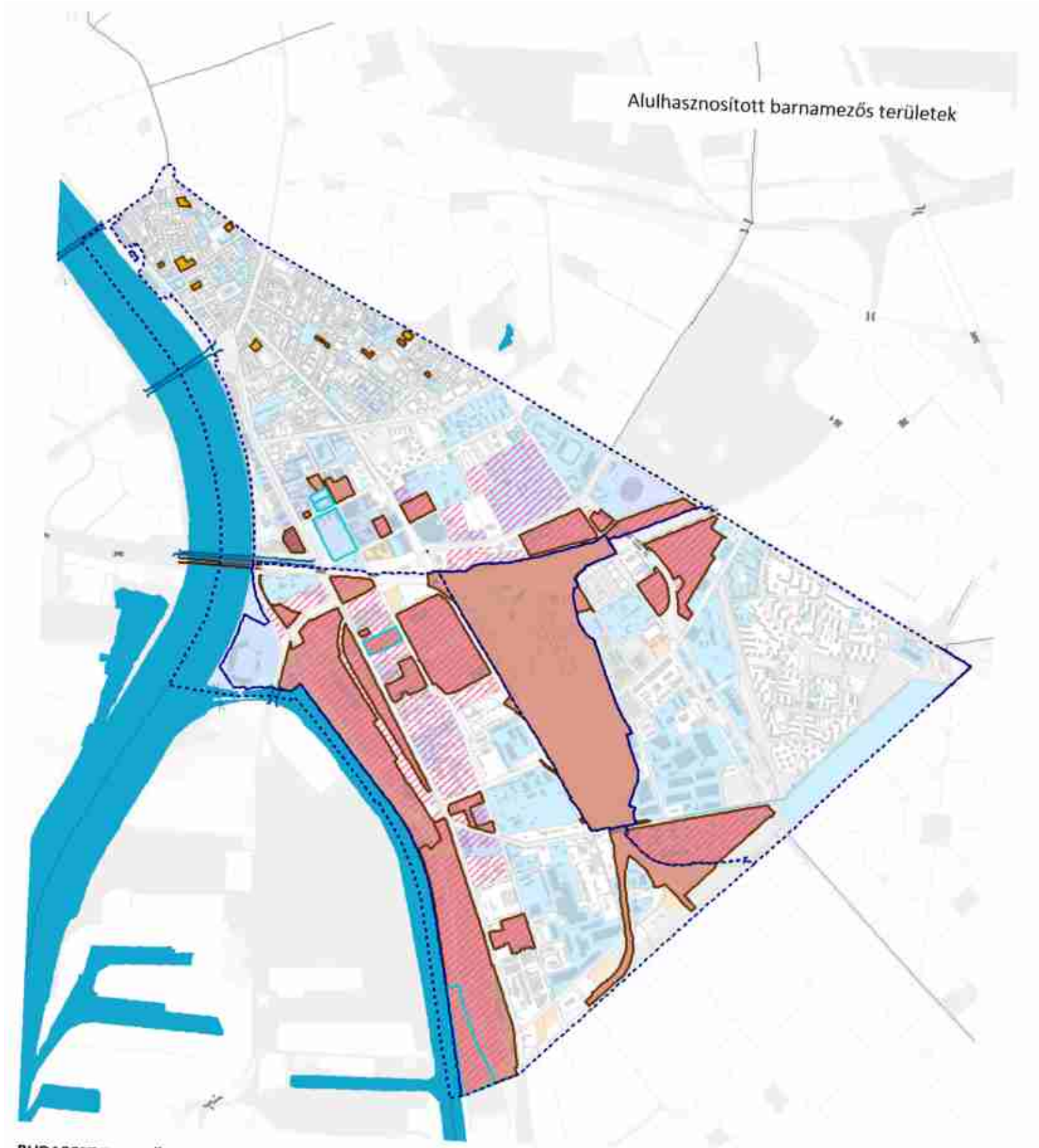
A kerületrészen rozsdaövezeti akcióterület nem került kijelölésre.



Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar elhelyezkedő barnamezős terület – alulhasznosított terület a Fék utcában, az MVM Dome mellett, 2025.



Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar elhelyezkedő barnamezős beruházás – MVM Dome, 2025.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Méptv. szerinti "klasszikus" barnamezős területek
- Egyéb "klasszikus" barnamezős területek
- Belvárosi foghíjak
- Méptv. szerinti rozsdaövezeti akcióterületek
- Egyéb alulhasznosított területek
- Hasznosult v. beépítés alatt álló barnamező (2016-2024)
- Egyéb megvalósult, előkészítés alatt és folyamatban lévő beruházás
- Fejlesztési potenciállal rendelkező jelentős változással érintett területek
- Tervezett KÉSZ ütemek határa

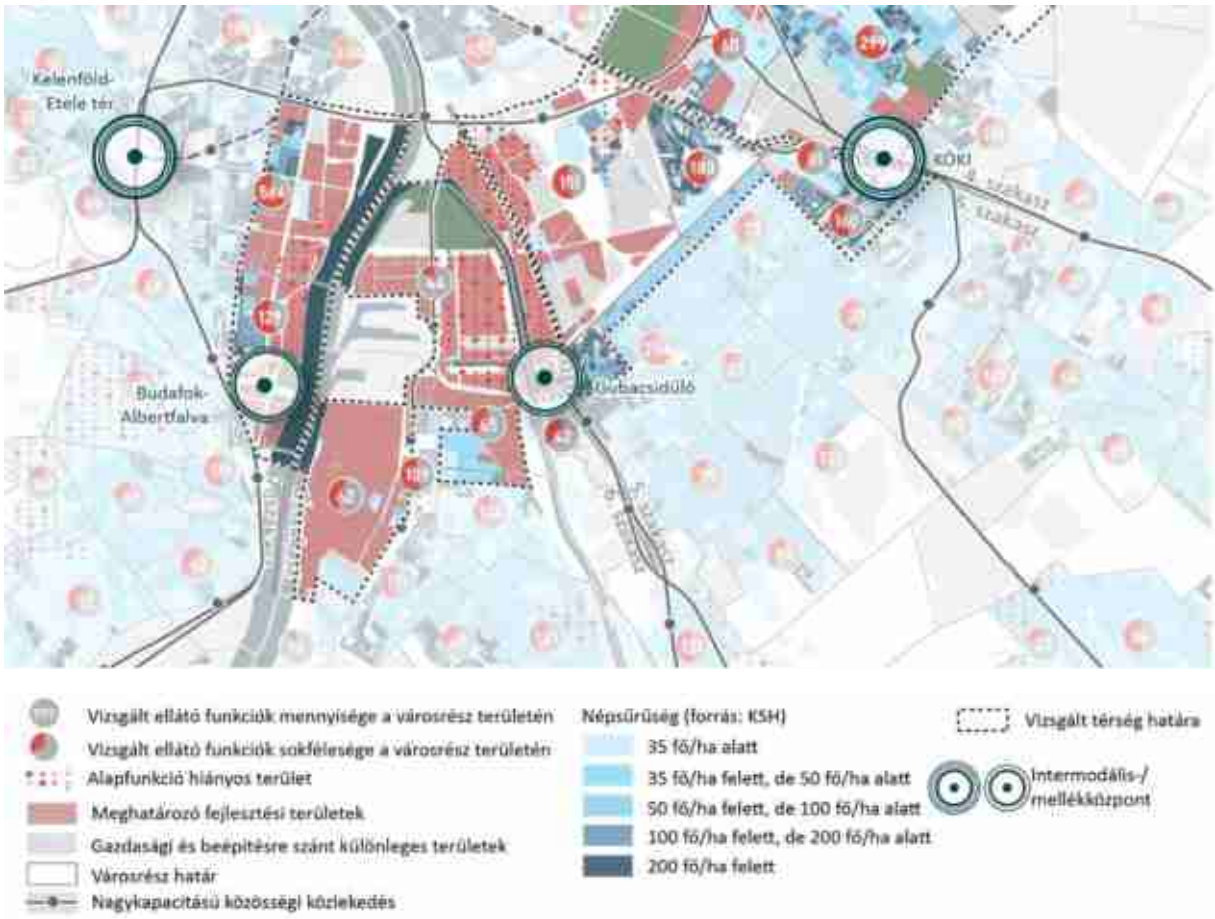
1.9.2.4. Külső- Ferencváros, mint városfejlesztési céltérség

A Mellékközpontok városfejlesztési térsége című, 2022-es Budapest Főváros Önkormányzata által készíttetett tanulmányterv lehatárolta azon vegyes térségeket, amelyek a legjelentősebb volumenű városfejlesztési területegységekkel összefüggésbe hozhatók. Ezek az Átmeneti zóna, az Elővárosi zóna és a Duna menti zóna összemetsződésének, találkozásának változatos geomorfológiájával, komplex területhasználatával és szerkezeti szempontból hiányos kapcsolatrendszerével jellemezhetők, nagy volumenű fejlesztési potenciállal rendelkeznek. Az ún. 5. szakasz Dél-Pesti térség (Ferihegyi repülőtérre vezető út - Soroksári út között), valamint a 6. szakasz: Csepeli térség (Soroksári út – Duna között) vizsgálta Külső- Ferencváros területét. A tanulmányterv a mellékközpontok fejlesztési irányait kijelölve összvárosi és helyi érdekeket is érvényesítő funkcionális, zöldfelületi és közlekedési javaslatokat tartalmaz.

A Dél-Pesti térségben a főbb sugár irányú közúti kapcsolatok, mint a Ferihegyi Repülőtérre vezető út, az Üllői út, az Ady Endre út, a Gyáli út és a Soroksári út kihasználtsága is 99% és 164% közé esnek, így jelentősen túlterheltek. A gyűrű irányú utak kihasználtsága is jellemzően 80% feletti. A Ferencvárosi Rendezőpályaudvar jelenlegi alulhasznosítottsága és zárványszerűsége, valamint a környezetében található fejlesztési potenciállal rendelkező gazdasági területek miatt a terület jelentős fejlesztéseknek adhat teret. A térségben korábban folytatott (vegyipari, vasúti stb.) tevékenységek által hátrahagyott szennyezettségek ugyanakkor nagyban megnehezítik a terület hasznosítását. A Határ-út menti kiserdő rossz állapotú, nehezen megközelíthető zöldfelület. A területet nyugatról határoló Ráckevei (Soroksári)-Duna kiemelkedően értékes vizes élőhely, ugyanakkor a vízpart végigjárhatósága még nem biztosított. A térség mellékközpontja Ferencvároson kívül a KÖKI mellékközpont.

A Csepeli térség a IX. kerület Duna-menti területeit is magába foglalja. Ferencváros Soroksári út és Ráckevei (Soroksári)-Dunaág közötti területe kimagasló értéket képvisel, több városfejlesztési vízió készült a területre. A terület fontos eleme a Budapest térbeli rendszernek a Körvasúti körút helybiztosítása és ütemezett kialakítása, egyben a Galvani-híd és hídfőtérségének kialakítása, ami az egyes vegyes térségek között megfelelő kapcsolatot tud majd biztosítani a Hungária gyűrű párjaként. Összvárosi fejlesztési cél, hogy a két harántelem fűzze fel a városközpontból kiinduló, kijelölt, jellemzően sugárirányú, új fejlesztési területeket. A vizsgált szakasz mellékközpontja szintén kerülethatáron kívül elhelyezkedő Gubacsidűlő mellékközpont, amely a tervezett Albertfalvai híd pesti csatlakozási pontjára támaszkodva épülhet ki a Ráckevei (Soroksári) Duna-ág meghatározó barnamezős területén a XIII. kerületi Göncz Árpád városközpont ellenpólusaként.

A Vizsgált szakaszok városszerkezetet meghatározó fejlesztési potenciálja c. fejezetben bemutatott megvalósítható összes lehetséges fejlesztés hatalmas infrastruktúra terhelést és ebből adódó városhasználati konfliktust jelentene Külső- Ferencváros elsődleges fejlesztési térségein. Az ingatlanfejlesztői és beruházói döntéseket felmérve, avval párhuzamosan a városfejlesztésnek és -üzemeltetésnek az infrastruktúra fejlesztési lehetőségekkel fel kell készülnie a jövőben lehetséges terhelésekre, mivel az átmeneti és az elővárosi zóna területének jelentős mértékű ingatlanfejlesztésének biztosítására a közlekedési rendszer jelen állapotában alkalmatlan, valamint a zöldterületi ellátottsága jelenleg elégtelen mértékű. Ugyan nem reális, hogy a lenti időtávokon belül minden lehetséges fejlesztés megvalósuljon, azonban a feltüntetett adatok szerzett építési jogokat, lehetőségeket összesítenek, tehát ingatlanfejlesztői, beruházói döntések szerint (részben) megvalósulhatnak.

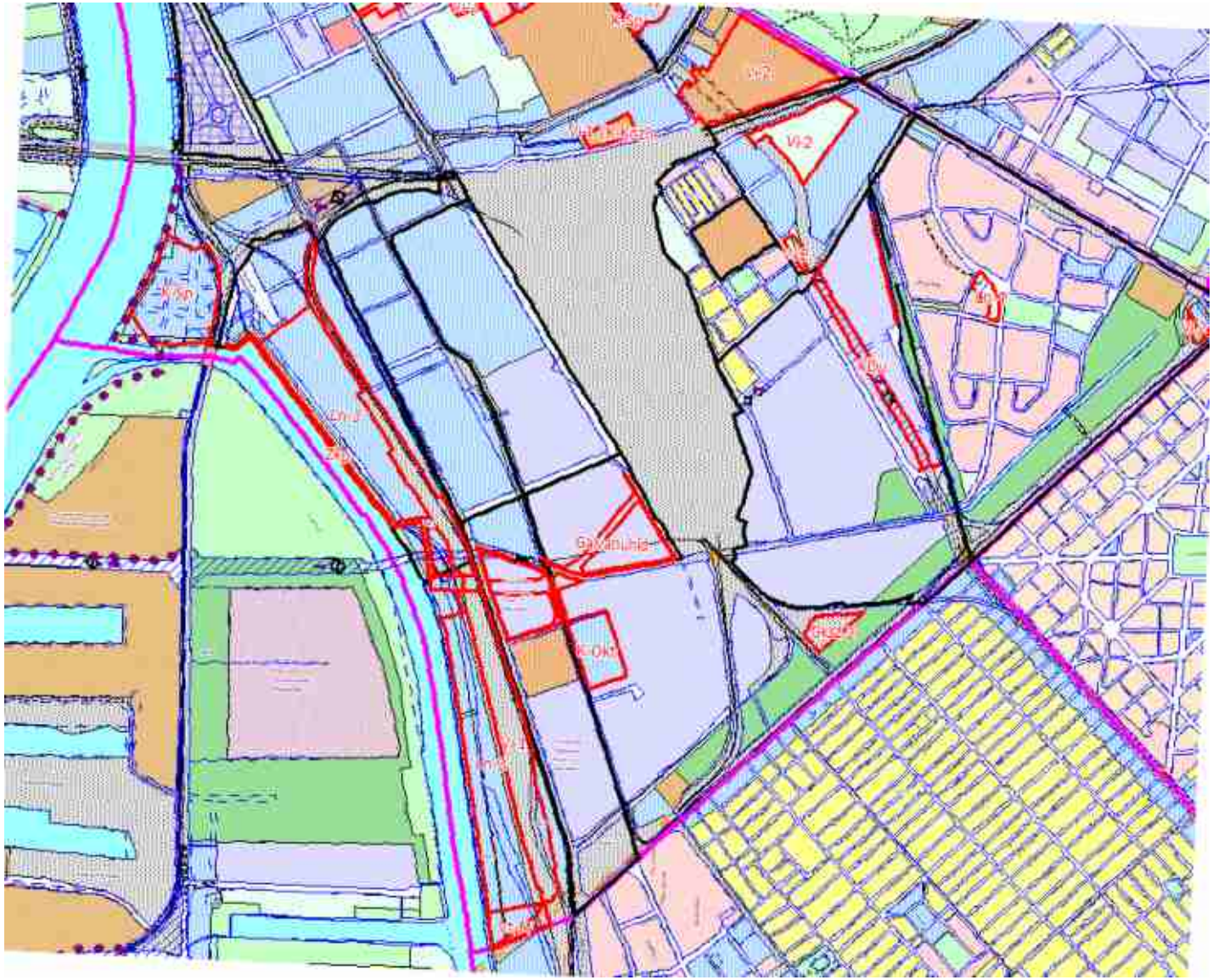


101. ábra: Ellátó funkciók sűrűsödése, fejlesztési területek és mellékközpontok összefüggése
(Forrás: Mellékközpontok városfejlesztési térsége tanulmányterv, 2022.)

A fővárosi tervek (Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) összevetéséből is kimutatható, hogy az egykori tervek elkészülése óta a tervezett városszerkezet és az egyes területeken tervezett fejlesztési elképzelések nagymértékben megváltoztak. Ezek a fenti városfejlesztési irányvonalakat is alátámasztják.

A két terv összevetéséből látható, hogy főként a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar területe kapcsán alakultak át a fejlesztési elképzelések, többek között a Diákváros területére vonatkozóan, ahol a korábban kijelölt intézményi terület egy részét lakóterületként fejlesztenék, valamint a Duna menti partsávon zöldterület fejlesztés tervezett. Az FRSZ még tartalmazta a Diákváros területén az Olimpia kapcsán korábban tervezett evezőspályát is. A Galvani híd is részben érinti a területet, annak pesti átvezetése pedig nagymértékben átszabta a terület tervezett városszerkezetét a térségben. A kerület déli részén, a fentiekben is említett tervezett intermodális mellékközpont kapcsán a terület területfelhasználási egysége is módosult Gubacsidűlő területén.

A már megvalósult, korábban más fejlesztési tervekkel rendelkező területekre (például: Atlétikai Stadion és az MVM Dome) vonatkozóan is módosult a területfelhasználási egységek lehatárolása.



102. ábra: Az FSZKT és az FRSZ összevetése (feketével jelölve a KVSZ tervek határai)



103. ábra: AZ FSZKT jelmagyarázata – kivonat

1.10. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

Jelen fejezet Ferencváros épített környezetének jelenlegi állapotát mutatja be többféle aspektusból, a telkek és építmények vizsgálatára kiterjedve. A kialakult állapot a hatályos kerületi szabályozási tervek beépítési paramétereivel, míg a szintterületi mutatók a hatályos kerületi szabályozási tervekben és a tervezett (partnerségi véleményezési anyag állapota szerinti) BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagérték megfeleltetése alapján is összevetésre kerültek.

A kerület szerkezetét a Könyves Kálmán körúttól északra főként kialakult, sűrűbb beépítésű területek alkotják, míg a délnyugati térsége lazább beépítésű, nagyobb telkekkel és jelentősen átalakuló területnek tekinthető, jelentős fejlesztési potenciállal, számos tervezett szerkezeti elemmel. Délkeleti részén lakótelepek (úszótelkes és sorházas beépítéssel) és gazdasági egységek (nagyobb kiterjedésű telkek) helyezkednek el, vegyes telekstruktúrát és beépítést alkotva.

A kialakult állapot egyes vizsgálatai során a kerület három részre bontva (Belső- és Középső-Ferencváros, Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar és Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar) is bemutatásra kerül (szövegközi vizsgálati térképek, melyek 1:20000-es léptékű térképként), valamint a dokumentum mellékleteként az egyes térképek 1:10000-as méretarányban is megtalálhatók, kerületrészekre bontva.



104. ábra: Hatályos kerületi szabályozási tervek és az új rendezési tervek tervezett lehatárolása

A kerület ingatlanjaira vonatkozó építési paraméterek vizsgálata a kerületi építési szabályzatokkal érintett területekre, valamint azokra a kerületi szabályozási tervekkel érintett területekre (FTC Stadion és környéke, Milleniumi Városközpont és József Attila-lakótelep) terjed ki, melyeken jelentősebb fejlesztés, átépítés már nem valószínűsíthető. A kerületi terveszközök készítésekor biztosítani kell a fővárosi településtervezési eszközöknek való megfelelést is, ezért egyes vizsgálatok kiterjednek Budapest főváros rendezési szabályzatának (BFRSZ) történő megfeleltetésére is. A vizsgálatok alapján így kimutatható, hogy mely területek szorulnak felülvizsgálatra az előírások, paraméterek tekintetében, illetve melyek azok a területek, amelyek nem felelnek meg a mai kerületi előírásoknak, valamint melyek azok, amelyek a fővárosi előírásoktól is eltérően épültek ki különféle időszakokban. Külön térképeken kerültek bemutatásra a jelenlegi, kialakult beépítések és a hatályos KÉSZ előírásainak megfelelő építési határértékek összehasonlításából adódó eltérések, konfliktusok. Viszonyítási alap híján nem terjed ki a vizsgálat azon ingatlanokra, melyekre nincsenek megadva értékek (jellemzően utak), vagy a kialakult beépítési határértékeket alkalmazó építési övezetek telkeire (jellemzően lakótelepek, művi értékek, intézmények telkei).

A Könyves Kámán körúttól délre eső, kerületi szabályozási tervekkel érintett kerületrészek – József Attila-lakótelep kivételével – vizsgálata a régi tervtípusok és a várható fejlesztések (például Diákváros, Galvani híd) miatt nem releváns. Ezeken a területeken a fővárosi tervek (Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)) kerültek összevetésre egymással, a helyzetértékelő munkarészben, hogy az egykori tervek elkészülése óta miként változott a terület és az azon tervezett fejlesztési elképzelések.

1.10.1. Telekstruktúra vizsgálata

Telekmorfológia és telekméret

Egy településen belül a telekszerkezet, valamint a telkek morfológiája alapvetően meghatározza a település szerkezetét és egyben a településképet. A történetileg kialakult utcahálózat, a telekosztások akár évszázadokra visszamenőleg is lekövethetők, a múlt lenyomataként szolgálnak. A telekstruktúra, valamint a területi jellemzők meghatározzák a beépítés jellegét.

A szabályozási tervek a telkek morfológiájára és méretére vonatkozóan előírásokat tartalmaznak, melyek a telekalakításra vonatkozó előírások által tudnak érvényesülni. A hatályos kerületi szabályozási tervek valamennyi kerületi rendezési terv esetén előírják a minimálisan kialakítható telekméreteket, azonban csupán a történelmi városrészeken, a Haller utcától északra (a Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros Rehabilitációs terület és a Középső-Ferencváros, Malmok Rehabilitációs területére vonatkozóan) van meghatározva a legnagyobb kialakítható telekméret.

A minimálisan kialakítandó telekméretnél azok a hatályos magasabb rendű jogszabályok szerint tovább nem oszthatók. Az egyes kerületrészeken ezen telkek felülvizsgálandók, és a készülő új rendezési tervben olyan értékeket kell meghatározni, hogy a kialakult telekstruktúra ne csorbuljon, a telkek ne aprózódhassanak el.

Sok esetben a telkek területére vonatkozó előírások nincsenek megadva, vagy kialakult állapotként kezelendőek az egyes telkek. Ezek főként műemlékek, épített értékek telkei, mint például a Vásárcsarnok vagy az Iparművészeti Múzeum, de kialakultként tekintendők a József Attila-lakótelep egyes telkei is. A telekméretek tömbszintű értékelése értelemszerűen a telekszintű vizsgálatokon alapul. Az egyes területi kategóriák határainak megállapításánál fő szempont volt az adott építési övezetben meghatározott minimális telekmérethez, illetve annak többszöröséhez való viszonyítás, hiszen egy ilyen skálával jól szemléltethető a még megosztható telkek elhelyezkedése. Ez a vizsgálati szempont önmagában általában nem mutat ki konfliktust, mégis fontos, mivel az övezeti minimum

előírásoktól való túlzott eltérés adott esetben felvetheti az övezetmódosítás indokoltságának elemzését.

A kialakult telkek mérete, formája összefügg a rajta kialakított, illetve kialakítható funkciókkal. A kerület igen nagy része lakóterület, ahol a telkek formája kevésbé eltérő (nagyjából négyzet vagy téglalap alakúak, ahol a rövidebbik oldal a közterület felé esik és az utcák szerkezete formálja azokat), méretük viszont igen változatos.

Belső- és Középső-Ferencváros

A kerületrész sűrűbben beépített, tagoltabb tömbszerkezettel rendelkezik, mint a kerület délebbi részei. Belső-Ferencváros területén sugár irányú úthálózat található, melyek a Kálvin térnél, illetve a Vámház körútnál futnak össze. Középső-Ferencváros nagyjából sakktáblához hasonló kialakítású. Belső- és Középső-Ferencváros területén egymásra nagyjából merőleges utcák határolják a tömböket. A Vámház körút – Haller utca közötti szakaszon lévő, főként nagyvárosias lakóterületek telkei–néhány új beépítésű vagy intézményi telket leszámítva– jellemzően 2000 m2 alattiak. Ezen területen belül, a Ferenc körút – Üllői út – Thaly Kálmán utca – Mester utca által határolt területen találhatók a legkisebb, jellemzően 600 m2-nél kisebb telkek, melyek közé, néhány 1000, illetve 2000 m2 alatti telek vegyül. A Thaly Kálmán utcától délre, valamint a Mester utcától nyugatra lévő terület átalakuló terület, illetve ugyanitt számos intézménynek és irodának helyet adó ingatlan található, ezért ezen területen rendkívül vegyes a telekméret. A Boráros tér – Soroksári út – Könyves Kálmán körút – Duna által határolt terület telkein irodaházak épültek. A dél felé szélesedő keskeny sávban 1500 – 15 000 m2 közötti telkek helyezkednek el, melyek a terület szerkezeti adottsága miatt dél felé nagyobb mérettel bírnak. A Haller utca – Soroksári út – Könyves Kálmán körút – Üllői út által határolt területet vegyes területhasználat (kereskedelem, iroda és lakó funkció) jellemzi, amibe lakóterületek vegyülnek, valamint itt található a Dél-Pesti Centrumkórház egészségügyi, illetve a Groupama Aréna sport célú területe is. A területen jellemzőek a nagyobb, 2000-5000 m2 közötti telkek (pl.: irodaházak a Soroksári út mentén), és az újabb beépítések (lakóparkok) miatt az egykori, nagyobb, akár több hektáros nagyságú telkeket szintén több kisebb telekre osztották és értékesítették. A Haller utca – Mester utca, illetve a Vágóhíd utca keleti felén korábban beépült lakóterületek találhatók, melynek telkei kisebbek (2000 m2 alatti, illetve a Vágóhíd utca mentén körülbelül 1,5 hektáros telken elhelyezkedő sorházak).

Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által közre zárt területen a főként gazdasági funkciójukból eredő, nagyobb telkek helyezkednek el, melyek jellemzően 10 000 m2 feletti, - sokszor ennek többszöröse – kiterjedésűek. A Soroksári út és Gubacsi út közötti részen megfigyelhető kisebb, akár 600 m2 alatti telkeken lakóépületek vagy kisebb kereskedelmi egységek állnak. A korábbi Nagyvásártelep, illetve a volt Sertésvágóhíd telkei a legnagyobbak, egyenként körülbelül 10-10 hektár nagyságúak.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által közre zárt területen a főként gazdasági funkciójukból eredő, nagyobb telkek helyezkednek el a Gyáli út két oldalán. Az Ecseri út – Gyáli út – pályaudvar által közre zárt területen található a MÁV, illetve Aszódi lakótelep is, melyek a tervezett lakásépítési program által kijelölt szabályos téglalap alakú, kisebb, 600 m2, illetve 1000 m2 alatti telkeken helyezkednek el. A József Attila-lakótelep a terület délkeleti részén található, melyen főként úszótelkek helyezkednek el. Ezek jellemzően téglalap, illetve közel négyzet alakú, 600 m2, illetve 1000 m2 alatti telkek. A lakótelepen számos intézmény, kereskedelmi egység is található, melyek telkei változatos alakúak és méretűek, 2000 m2, illetve 5000 m2 felettiek, de az 1 hektárt nem haladják meg. Az úszótelkeket összefogó, nagy kiterjedésű közterületek, a parkok, az Epreserdő és a Kiserdő is több hektár nagyságúak.

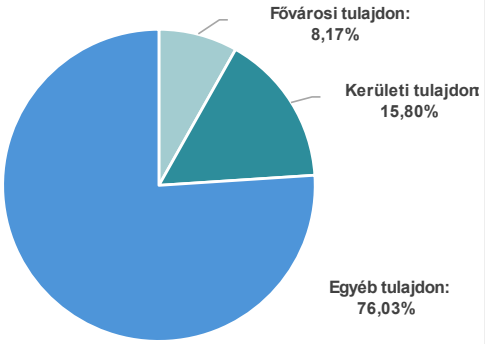
Tulajdonjogi vizsgálat – önkormányzati ingatlanok

A tulajdonviszonyok vizsgálatának alapját egyrészről Ferencváros Önkormányzatának adatszolgáltatása, másrészről a Városból Otthon címet viselő, Budapest Főváros Településtervének megalapozó munkarészéhez készült „Fővárosi tulajdonú területek” (azaz fővárosi tulajdonú ingatlanok) című vizsgálat képezte. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok a kétszintű önkormányzati rendszer miatt lehetnek kerületi és fővárosi tulajdonban. A vizsgálat során külön kategóriába kerültek azon ingatlanok, ahol az fővárosi vagy a kerületi önkormányzat résztulajdonos (vegyes tulajdon).

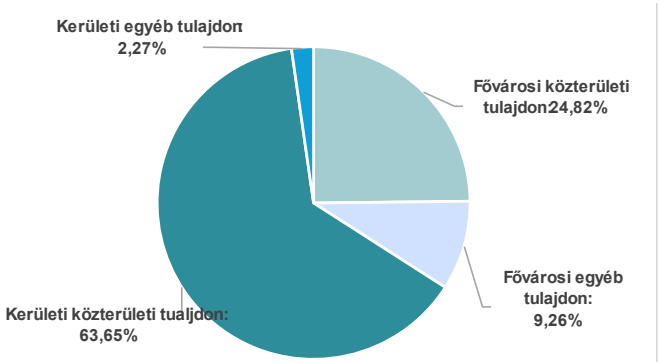
A kerületben területi alapra vetítve a fővárosi tulajdonú ingatlanok 8,17%-ot, míg a kerületi tulajdonú ingatlanok 15,8 %-ot tesznek ki. A kerületi tulajdonú ingatlanok több mint 96%-a közterület. A fővárosi tulajdon esetében ugyanez a mutató az ingatlanok közel 73%-át jelenti. A fővárosi tulajdon a szélesebb közutak, vasúti területek, parkok, terek nagy telkeit, valamint a kisebb méretű egyéb, önkormányzati tulajdonú (a főváros esetében főként intézményi) telkeket fedi le.

A kerületközi lakóutcák jellemzően kerületi önkormányzati, az egyéb utak fővárosi és állami tulajdonúak, kis számban pedig egyéb tulajdonú magánutak alakultak ki.

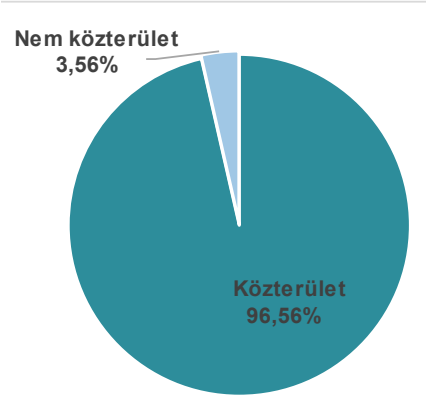
A kerületi önkormányzat tulajdonában saját adatszolgáltatásuk alapján összesen 1930 lakás van.



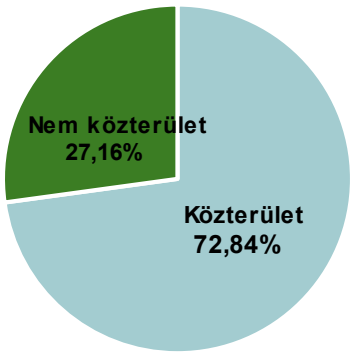
105. ábra: IX. kerület közigazgatási területén lévő ingatlanok tulajdoni megoszlása



106. ábra: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása



107. ábra: IX. Kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása



108. ábra: Fővárosi önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása

A Méptv. alapján a közterületeknek önkormányzati tulajdonban kell állniuk és azokat az ingatlan-nyilvántartásnak közterületként kell nyilvántartania. A közterületeket térben a Kerületi Építési

Szabályzat mellékletét képező Szabályozási tervlap jelöli ki. Ennek megfelelően jelöl tervezett, meglévő és megtartandó, valamint megszüntetendő közterületeket.

A közterületek határát szabályozási vonalak jelölik. A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról (Méptv. 88. § (5) bekezdés).

A közterületek felülvizsgálatát a Ferencvárosi Önkormányzat elvégezte és a Képviselő-testületének 9/2025. (III. 13.) önkormányzati rendeletével módosította a kerületi építési szabályzatokat azon területek esetében, ahol a szabályozási vonalak már nem relevánsak. (Az eljárás keretén belül továbbá módosításra került a Kvassay út és környéke kerületi építési szabályzata, mivel annak területi hatályába belekerült az Atlétikai Stadion telke is.) A módosított kerületi építési szabályzatok: Külső Mester utcai üzleti park Mester u.-Koppány u. - Gubacsi út - Kén u. által határolt területére, a CF Pharma gyógyszergyár és környéke, József Attila-lakótelep és környéke, „M5 felüljáró melletti terület”, MÁV-Aszódi Telep, Millenniumi Városközpont, a volt Nagyvásártelep – Duna City – fejlesztési területe és környéke, BVM-Metró Áruház és környéke, illetve a „Kvassay út és környéke” területekre vonatkozóan.

Belső- és Középső-Ferencváros

A legtöbb fővárosi tulajdonú terület Belső- és Középső-Ferencváros területén található. Ezek többek között a Vámház körút, Ferenc körút, Lónyay utca, Üllői út, a Közraktár utca – Soroksári út, Tűzoltó utca és Mester utca, valamint az ezekre fűződő nagyobb városi közterek: Kálvin tér, Fővám tér, Nehru park, Boráros tér és Nagyvárad tér. A közterületek mellett fővárosi tulajdonú számos intézmény telke is: a Bakáts téri templom, az Iparművészeti Múzeum, valamint a Vásárcsarnok is. A kerületi önkormányzat tulajdonában áll a legtöbb lakóutca, valamint több tér, park is, többek között a Markusovszky tér, a Csarnok tér, a Bakáts tér, a Kerekerdő park és a Haller park is. A kerület tulajdonában áll továbbá a rehabilitáció során kialakított Vendel sétány és a Gát sétány is. Nem közterületi ingatlanból kevés található a kerületrészen. A kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakások legtöbbje ezen kerületrészben található, összesen 1672 db. A lakások 217 lakóépületben helyezkednek el, melyek legtöbbje a Haller utcától északra helyezkedik el, azon belül jellemzően a Haller utca és Üllői út menti lakóépületekben, illetve a Vágóhíd utca 31-33. szám alatt található a legtöbb önkormányzati lakás.

Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A kerületrészben található a fővárosi tulajdonban lévő Soroksári út, valamint annak mentén kisebb, beépítetlen területek telkei. A Fővárosi Csatornázási Művek Ferencvárosi Szivattyútelep fővárosi tulajdonban van. A Soroksári út mentén néhány intézmény is fővárosi tulajdonában áll. Kerületi önkormányzati tulajdonban a kerületrészben csak közterületek állnak. Ezek többek között a Stadionpark, a Kvassay Jenő út bizonyos szakaszai, valamint a Nagyvásártelepet feltáró közterületek egyeses telkei. A Gubacsi út, a Külső Mester utca és az Illatos út kerületi önkormányzati tulajdonban áll. A kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma ezen kerületrészben jóval alacsonyabb, 148 db. A lakások 5 lakóépületben helyezkednek el a Földváry utcában, illetve a Soroksári út 51. szám alatt. Utóbbi ingatlanban csupán 1 db önkormányzati tulajdonú lakás van, a többi 147 db lakás a Földváry utcai ingatlanokban találhatók.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A kerületrészen található a fővárosi tulajdonban lévő Gyáli út és a Gyáli úti felüljáró, az Ecseri út Gyáli út és Üllői út közötti szakasza, a Határút metróállomás telke, valamint a József Attila-lakótelepet feltáró egyes utak (Pöttyös utca és Napfény utca egyes szakaszai, valamint a Dési Huber utca) is. Az Illatos út

menti árok is fővárosi tulajdonban van, mely a szintén fővárosi tulajdonú, Fővárosi Vízművek telephelyének telkéhez csatlakozik. A Fővárosi Csatornázási Művek Ferencvárosi Szivattyútelep szintén fővárosi tulajdonban van. A Soroksári út mentén, illetve a József Attila-lakótelepen néhány intézmény is a főváros tulajdonában áll. Kerületi önkormányzati tulajdonában áll a Gyáli út nyugati szakasza, valamint az Illatos út keleti része. A MÁV és Aszódi telepek valamennyi feltáró utcája is kerületi tulajdonú. A József Attila-lakótelep közterületeinek nagy része a kerületi önkormányzat tulajdonában áll. A legkevesebb önkormányzat tulajdonában lévő lakás ezen kerületrészben található, az Aszódi telepen, illetve a József Attila-lakótelepen, összesen 54 lakóépületben. Jellemzően 1-2 lakással rendelkezik a kerületi önkormányzat az egyes lakóépületek esetében, azonban az Aszódi telepen, a Gyáli út menti tömbben nagyobb részben találhatók önkormányzati lakások, a kerületrészben található lakások fele itt található (összesen 54 lakás).

Telekméret vizsgálat

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 10 000 m2-nél nagyobb
- 5000 m2 és 10 000 m2 között
- 2000 m2 és 5000 m2 között
- 1000 m2 és 2000 m2 között
- 600 m2 és 1000 m2 között
- 600 m2-nél kisebb
- közterület

Telekméret vizsgálat és azok a hatályos előírásokkal való összehasonlítása

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 10 000 m2-nél nagyobb
- 5000 m2 és 10 000 m2 között
- 2000 m2 és 5000 m2 között
- 1000 m2 és 2000 m2 között
- 600 m2 és 1000 m2 között
- 600 m2-nél kisebb

- Vizsgálat szempontjából nem releváns területek
- Hatályos településrendezési eszközben előírt minimum értéket el nem érő telekméret
- Hatályos településrendezési eszközben előírt maximum értéket meghaladó telekméret



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

ERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

ELMAGYARÁZAT

Kerületi adatszolgáltatás és az alaptérkép alapján

- Kerületi önkormányzati tulajdon
- Részben Kerületi önkormányzati tulajdon
- Lakóépületek, melyekben van kerületi önkormányzati tulajdonú lakás
- Fővárosi önkormányzati tulajdon
- Részben Fővárosi önkormányzati tulajdon

1.10.2. Építmények vizsgálata

A szabályozási tervek a telkek beépítés módjára és mértékére, valamint az építhető szintterületre, az épületek párkánymagasságára és a telken elhelyezhető funkciók körére vonatkozóan is előírásokat tartalmaznak.

Jelen fejezetben azon építmények kerültek vizsgálatra, melyek az adatszolgáltatásként kapott földhivatali térképen szerepeltek, valamint ortofotó és helyszíni bejárás alapján reambulálásra kerültek. Több esetben található a kerületben olyan építkezés, melynek az E-építés alapján van építési engedélye, de használatbavételi engedélyt még nem kapott, illetve az épület szerkezetkész, vagy az építkezés előrehaladott állapotban van és legalább egy szinttel rendelkezik. Ezekben az esetekben a vizsgálatok már figyelembe vették az épületek tervezett adottságait (szintek száma, szintterület, funkciók), a megismert tervek paraméterei, műszaki leírásai alapján.

A vizsgálat során kimutatásra kerültek azon ingatlanok, melyeken a beépítési mérték, illetve az építhető szintterület nem feleltethető meg a hatályos szabályozási terveknek, valamint azon esetek is, ahol a BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagértéket a kialakult állapot túllépi.

Beépítési mód

A fejezetben a telkek kategorizálásának alapja a beépítési mód és a beépítési mérték, melyek esetében a csoportokat rendre az épületek telken való elhelyezkedése, illetve az épülettel beépített terület és telek területének hányadosából adódó érték alakította ki. A vizsgálat a beépítési mód esetében a telken elhelyezett főépületet veszi számításba, így a telekre vonatkozó jellemző beépítési módot mutatja. A beépítési mérték esetében a telken lévő valamennyi épület (fő-, illetve melléképület) a vizsgálat tárgyát képezte.

A telekstruktúrával mind a beépítési mód, mind a beépítési mérték is összevethető, hiszen jellemzően a kisebb telkes kerületrészeken a beépítés kisebb területre koncentrálódik, így itt jellemzően zártsorú beépítési mód és magasabb beépítési mérték figyelhető meg. Ezzel ellentétben, a nagyobb telkek esetében szabadonálló beépítési mód és alacsonyabb beépítési mérték a jellemző. A telekmorfológia is befolyásolhatja az egyes területeken a két vizsgálati tényezőt, melyet figyelembe véve a kerületi szabályozás kötelező beépíthetőségi paramétereket határozhat meg.

Belső- és Középső-Ferencváros

A terület északi részén jellemzően kisebb méretű telkek sorakoznak, valamint a történeti maghoz való csatlakozás miatt a Haller utcától északra főként zártsorú beépítési mód szerinti épületek helyezkednek el. A főként intézményi, valamint régebbi irodaépületek jellemzően hézagosan zártsorú, illetve szabadonálló beépítési mód szerint épültek. A Haller utca mentén néhány úszótelkes beépítési mód szerint beépült telek is található. A Haller utcától délre jellemzően nagyobb telkek helyezkednek el, a Mester utcától keletre főként szabadonálló beépítési mód szerint épültek be az ingatlanok. Itt főként intézmények, kórházépületek, illetve néhány lakóterület is található (zártsorú, szabadonálló, úszótelkes). A Mester utcától nyugatra lévő terület jelentősen átalakult, számos irodaépület és lakópark található itt. Ezek beépítési módjuk szerint változatosak: szabadonállóak, zártsorúak vagy hézagosan zártsorúak. A régebbi beépítésű területek ezen a részen főként gazdasági területek, melyek oldalhatáron álló beépítési mód szerint, valamint a Mester utca mentén lévő lakóépületek zártsorú beépítési mód szerint épültek meg. A kerületrészen számos kisebb-nagyobb üres, beépítetlen telek található, melyek jellemzően barnamezős és/vagy az úszótelkek közötti területek. A rehabilitációval érintett területeken számos hasonló telek esetében szabályozási eszközökkel közterületi zöldfelületként hasznosított parkot vagy az adott tömbhöz tartozó közös udvart hoztak létre.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól nyugatra lévő területen főként gazdasági telephelyek, illetve alulhasznosított területek találhatók, melyek beépítési módjuk szerint meglehetősen vegyesek. A telephelyek jellemzően szabadonállóak, sok esetben több főépülettel. Több telek esetében, a szabadonálló beépítés mód mellett oldalhatáron álló vagy hézagosan zártsorú beépítési módot is alkalmaztak. A régi lakóterületek, kereskedelmi egységek jellemzően a Soroksári út és Gubacsi út között helyezkednek el és zártsorúan beépítettek. A kerületrészen számos (a közterületeket nem számítva, a kerületrészen lévő telkek 22%-a) beépítetlen, üres telek található, melyek jellemzően barnamezős területek is.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól nyugatra lévő területen, a Gyáli út – Ecseri út térségében a beépítés vegyes. Itt található több lakótelep is, melyek telkei hézagosan zártsorú, ikres, telepszerű vagy sorházszerű beépítési mód alapján létesültek. A Gyáli út mentén, az Ecseri úttól délre nagyobb telkek találhatók, melyek jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint épültek be. Az Ecseri úttól északra, a Gyáli út és Üllői út közötti részen is szabadonálló beépítési mód szerint létesültek az intézményi épületek és kereskedelmi-vendéglátó egységek. A József Attila-lakótelepen főként úszótelkes beépítési mód szerint épültek meg a lakóházak, néhány kivétellel, melyek zártsorúan beépítettek. A lakóépületek között elhelyezkedő intézmények rendszerint szabadonállóak. Két kereskedelmi egység oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült meg, melyek telkein a parkolás így biztosítható. A lakótelepen néhány üres telek is található, ezek az úszótelkeket körülölelő közterületek, parkok, valamint az Üllői út mentén elhelyezkedő, alulhasznosított parkoló telke is.

Beépítési mérték

Az épülettel beépített terület és telek területének hányadosából adódó érték jól jellemzi az egyes területeket, valamint szorosan összefügg mind a telekmérettel, mind pedig a beépítési móddal. A kerületen belül, a beépített telkek közül legnagyobb arányban 65-80 % közötti, valamint a 80 % feletti beépítettséggel rendelkező telkek vannak. Ezek főként a kerület északi részén, valamint a lakótelepeken jellemzőek. Ennél alacsonyabb értékek a nagyobb telekméretek és lazább beépítés következtében, valamint az alulhasznosított területeken tapasztalható. A nagy kiterjedésű, alulhasznosított területek beépítettsége elenyésző, jellemzően 10 % alatti. A kórházterületek és sportlétesítmények telkeinek beépítettsége 10-30 % közötti. A gazdasági területek változatos beépítettségi mértékűek, de ugyanúgy, a nagyobb telkek alacsonyabb beépítettségűek, míg a kisebb telkek beépítési mértéke magasabb.

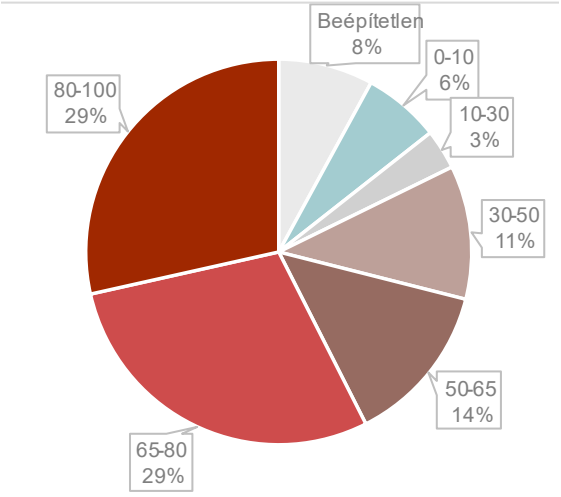
A vizsgálat során a lakótelepekhez külön vizsgálati térkép is készült, melyeknél külön, az ún. lakótelepi egység alapján is kimutatásra került a „beépítési mérték”, mivel a jellemzően úszótelkes beépítési módban létesült lakótelepek esetében az összes építmény alapterülete és a telek hányadosából adódó beépítési mérték mutatók a telkek közel teljes beépítettsége miatt, a városszövet jellegétől eltérő, félrevezetően magas értékeket mutatnak. A terepszint feletti beépítésre, de a terepszint alatti beépítés maximumának előírása is gyakori az egyes tervekben. A vizsgálat a terepszint feletti beépítési mérték meghatározására és az előírásoknak való megfeleltetésére terjednek ki.

Belső-Ferencváros területén a beépítési mérték vagy kialakult, vagy 100%-ban meghatározott, új beépítés esetén kötelezően kialakítandó, minimális 10%-os zöldfelület korlátozza a beépítési lehetőséget. A vizsgálat során túlépített telkek nem kerültek kimutatásra a területen. Középső-Ferencváros területén tömbszintre vonatkozóan meghatározott a beépítés mértéke, valamint új telek beépítése esetén a telekre vonatkozó beépítési mérték.

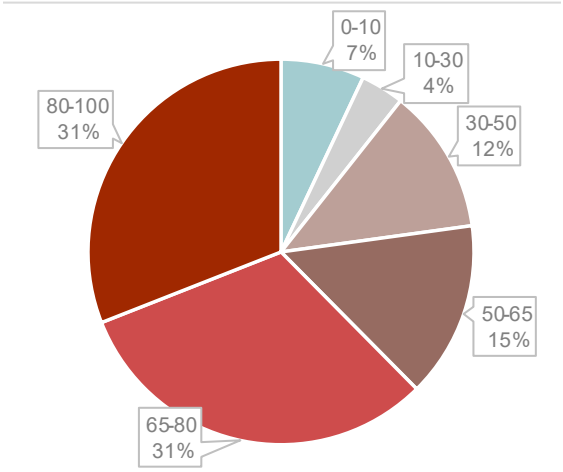
A kerületben hatályos szabályozási tervek a belsőbb kerületrészekre magasabb értéket határoznak meg, illetve a Középső-Ferencváros Rehabilitációs és a Középső-Ferencváros Malmok Rehabilitációs területére vonatkozó szabályzatok tömbökre vonatkozó beépítési mérték maximumot is határoznak meg. A Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros Rehabilitációs és a Középső-Ferencváros Malmok Rehabilitációs területére vonatkozó szabályzatok pedig új beépítés esetén a telek beépítési mértékét is meghatározzák.

Belső- és Középső-Ferencváros

A kerületrész Haller utcától északra lévő felén a telkek több mint fele 65% feletti beépítettségű. A telkek körülbelül 30-30%-a 65-80% valamint 80-100% közötti beépítettségi mértékkel rendelkezik. Ezek alól kivételeket képeznek az intézmények telkei, melyek sok esetben 30-50 vagy 50-65% közötti beépítési mértékkel rendelkeznek, de nem ritka az ennél alacsonyabb beépítési mértékű ingatlan sem, főként a Mester utca környékén. A beépítetlen, vagy nagyon alacsony beépítettségű területek sok esetben a telekhatárt átlépő beépítések következtében vagy a csupán néhány kisebb melléképülettel beépített nagyobb telkek esetében jelennek meg. Ebből adódóan a beépítési mértékek a fenti esetekben általában 0% feletti, de 10% alatti. A Haller utcától délre eső területen a telkek beépítési mértéke igen változatos, nagyjából egyenlő arányban oszlanak meg a felállított intervallumok között. Itt is megfigyelhető, hogy a lakóingatlanok nagyobb beépítési mértékűek, mint az irodák, intézmények telkei. A területrészen számos beépítetlen vagy beépítés alatt álló ingatlan található.



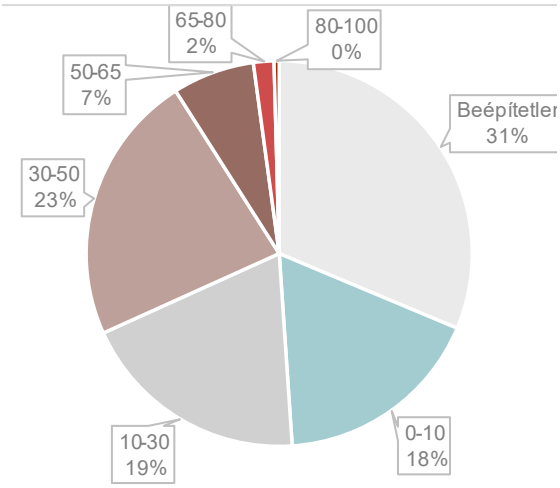
109. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján Belső- és Középső-Ferencváros területén, közterületek nélkül



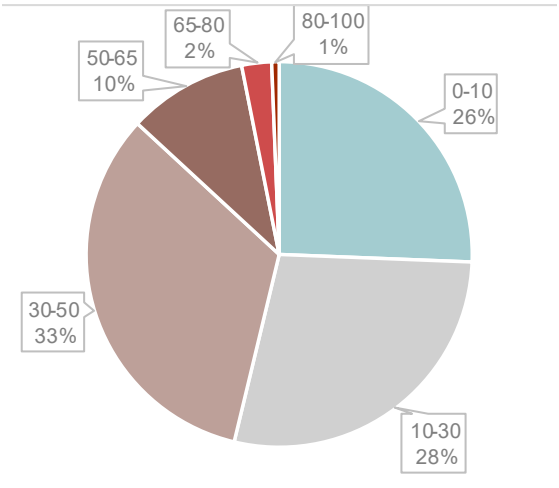
110. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján Belső- és Középső-Ferencváros beépített telkein

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Soroksári út és Külső-Mester utca közötti részen magasabb beépítési mértékkel rendelkező ingatlanok helyezkednek el, mint a kerületrész egyéb területén. Ez a telekméretekből, valamint a terület funkciójából adódik, hiszen a lakó, gazdasági, kereskedelmi egységek telkein kisebb-nagyobb épületek, melléképületek helyezkednek el. Az alulhasznosított területek (volt vásártelepek), közlekedési területek, közműterületek és sportterületek beépítési mértéke alacsonyabb, 0-10 %, illetve 10-30 % közöttiek. A kerületrész beépített telkeinek összességében több mint felére (26%, illetve 28%-ára) jellemző az alacsony beépítettségi mérték, míg körülbelül harmada 30-50% közötti beépítettségű. Efeletti, de 65% alatti beépítési mérték a beépített telkek 10%-án jellemző. Legkisebb mértékben a nagyobb beépítettségű telkek (65, illetve 80% felettiek) jellemzőek a kerületrészen a telekstruktúra és funkciókból adódóan.



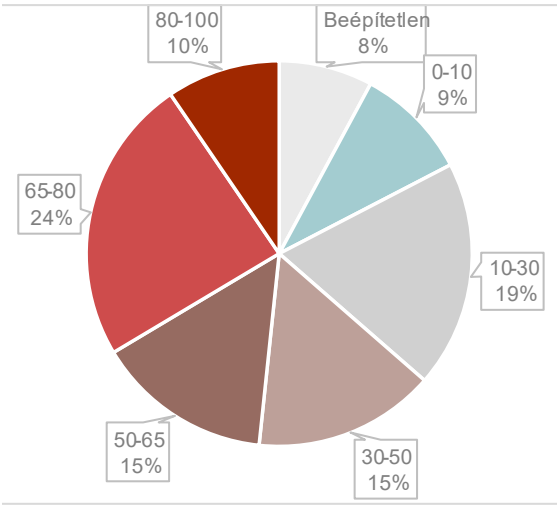
111. ábra: Beépítési mérték (%) megoslása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen, közterületek nélkül



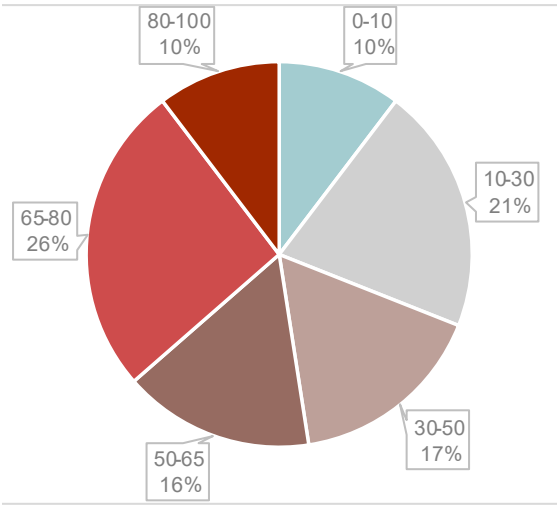
112. ábra: Beépítési mérték (%) megoslása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt terület beépített telkein

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Gyáli út mentén lévő gazdasági területek, valamint alulhasznosított telkek alacsonyabb beépítettségűek (0-10%, ill. 10-30%), mely beépítési mérték a kerületrészen lévő telkek körülbelül harmadára jellemző, többek között a MÁV-telep és a Merényi Gusztáv kórház telkeire is. Az Aszódi telep magasabb beépítési mértékű tekintettel arra, hogy azon főként sorházakként, valamint úszótelkes beépítési módban épültek meg a lakóingatlanok. A főként úszótelkekből álló József Attila--lakótelepen is vegyes a beépítési mérték, hiszen az ingatlanok telkei jellemzően 50% alatti beépítésűek, míg a lakóingatlanok 50% felettiek. Az lakóingatlanok legtöbb esetben 80% körüli beépítési mértékkel rendelkeznek (ezen mutatók képezik a városrész beépített telkeinek 10%-át), de néhány esetben ennél alacsonyabb a beépítési mérték, mivel a telek a közúthoz csatlakozik. A beépítetlen, vagy nagyon alacsony beépítettségű területek sok esetben a telekhatárt átlépő beépítések, vagy a nagyobb telek részét képező néhány kisebb melléképület, következtében kerültek kimutatásra, ebből adódóan a beépítési mérték 0% feletti, de 10% alatti, ez a kerületrész beépített telekállományának 10%-át jellemzi.



113. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen, közterületek nélkül



114. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt terület beépített telkein

Magasság, szintszám vizsgálata

A beépítés magassága egyrészt a városkép meghatározó eleme, másrészt a sűrűség egyik meghatározó tényezője.

A párkánymagasság, a TÉKA fogalommeghatározása alapján, „az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint

> a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,
> b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém felső síkjának metszésvonala

között függőlegesen mért távolság.”

A vizsgálat során helyszínbejárás és szemrevételezés során kerültek megállapításra az egyes épületek jellemző szintszámai, valamint a párkánymagasságuk.

Belső- és Középső-Ferencváros jelentős része a BFRSZ alapján *Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória),* illetve *Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)* által érintett. A kerületrész karakterének megőrzése érdekében kiemelten fontos, hogy az átépítések, ráépítések és új beépítések során a BFRSZ (8-10. §-ok és 13-14.§-ok) [21] rendelkezései érvényesüljenek. A túllépések vizsgálata szerint 97 épület (körülbelül az épületek 10%-a) a megengedett párkánymagasságot túllépi. Sok esetben ez csupán egy-két méteres túlépítés, a vizsgálat pedig szemrevételezés alapján készült. A Haller utca menti panelépület 33 méteres magassága is kiugróan magas, az útszakasz mentén a BFRSZ szerint csupán 21 méteres párkánymagasságot enged meg. Kialakult beépítésként kell tudomásul venni a kialakult állapotot, amely megmutatja, hogy mennyire zavaró lehet egy történeti beépítésbe illesztett, oda nem való beépítés. A szabályozás során ilyen típusú területeken a párkánymagasság meghatározása kiemelten fontos feladat.

A kerület déli részén lévő gazdasági épületek, valamint a melléképületeket is figyelembe véve főként a földszintes épületek találhatók a kerületben (épületállomány fele). Jellemző a tetőtérbeépítéssel

[21] A készülő BFRSZ várhatóan 2025 év végén kerül jóváhagyásra, rendelkezési még változhatnak.

rendelkező, alápincézett három-négyemeletes épületek is a kerület északi részén, de jól kirajzolódnak az alacsonyabb és magasabb lakóházakból egyaránt álló lakótelepek szintszáma is.

Az épületek szintszámából a legtöbb funkció esetén következtetni lehet az épület párkánymagasságára. Jellemzően új beépítés, illetve szállás, iroda vagy melléképület esetén szintenként kb. 3 méterrel, intézmény esetén kb. 4 méterrel lehet számolni. A kerület északi részén lévő, régi bérházak földszintjei jellemzően 4-5 méter magasak, míg a felettük lévő szintek jellemzően 4 méter magasak emeletenként. A szemrevételezés során ezen értékek kerültek figyelembevételre, illetve a teljes utcakép alapján lettek megállapítva. Kivételt képeznek a gazdasági területek épületei, a csarnokok változó magasságúak lehetnek, de jellemzően egyszintesek. Különleges kivétel még a templom, amelyek a klasszikusan kiemelkednek környezetükből, jelzőpontként szolgálnak a magasságuk által.

A szintszám vizsgálat térkép a ráépítések esetében a kialakításuk alapján kerültek megállapításra az alapján, hogy hány szintnek felelnek azok meg (teljes tetőtér beépítés, vagy annak csak egy bizonyos szakasza épült be). A térkép karakterében már kirajzolja a kerület szintszámok szerinti megoszlását: a jellemzően földszintes gazdasági területeket, a magasabb szintszámokkal rendelkező lakótelepeket, illetve a több szintes vegyes funkciójú ingatlanokat és a nagyvárosias lakóterületeket is. A kerület épületállományának kb. 10%-a beépített tetőtérrel rendelkezik.

A földszintes épületek többségét a lakó funkciójú, illetve a lakó funkcióhoz tartozó melléképületek alkotják.

Ferencváros városképileg összetett, kerületen belül tíz különböző karakterű terület határolható le. A megalapozó vizsgálat a 2024-ben készült Ferencváros Településképi Arculati Kézikönyvét vette figyelembe, ami szerint történeti belváros (Belső-Ferencváros), történeti külváros (Középső-Ferencváros), Duna-part (Rákóczi hídtól délre eső területek, Nagyvásártelep nagy része), Duna-part belső (Fővám tértől a Boráros térig), Duna-part külső (Boráros tértől a Rákóczi hídig), átalakuló terület belső (Haller utca és a Könyves Kálmán körút között), átalakuló terület külső (Könyves Kálmán körúttól délre eső területek nagy része), történeti lakótelep (Máv és Aszódi lakótelep), modern lakótelep (József Attila-lakótelep) és a kiserdő (Kiserdő) nevű karakterterületek határolhatók le.



115. ábra: Szintszámok megoszlása Ferencvárosban (db)

Belső- és Középső-Ferencváros

A Haller utcától északra, a történeti belváros jellemzően 3-4-5 szintszámmal rendelkező épületek helyezkednek el, sok esetben tetőtérbeépítéssel, illetve pinceszinttel, egységes utcaképet alkotva, jellemzően 12-21 méteres párkánymagassággal. A történeti külvárosban, az átalakuló Középső-Ferencváros területén, illetve a Lónyay utcától nyugatra magasabb beépítés is megfigyelhető (6-7-8 emeletes épületek, jellemzően 15-24 méteres párkánymagassággal). A Haller utcától délre, az átalakuló terület – belső, valamint a Duna-part külső területén szintén magasabb beépítés jellemző, melyhez az új beépítések is illeszkednek. Az új beépítésekhez rendszerint mélygarázs is épül, így jellemzően 7-8-9, de néhány esetben ennél magasabb szintszámmal rendelkező, főként lakóépületek vagy irodaházak épülnek a területen, a kerületrészben ezen épületek rendelkeznek a legmagasabb párkánymagassággal (24-30 méter, néhány esetben 30 méternél magasabb épületek).

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

Az átalakuló terület – külsőkerületrészen az épületek funkciójából eredően jellemzően alacsonyabb, földszintes vagy földszint + 1-2 emeletes épületek helyezkednek el. A gazdasági épületek sok esetben csarnoképületeket jelentenek, melyek magassága nagyobb és a gazdasági tevékenységtől függően változatos lehet (jellemzően 3-12 méter magasságig terjedően). A tetőtérbeépítés és az alápincézettség a kerületrészen nem jellemző. A Duna-part nevű karakterterületen jellemzően maximum 6 méter magas épületek találhatók, ettől eltérő az Atlétikai stadion, mely jóval magasabb, 30 méteres.

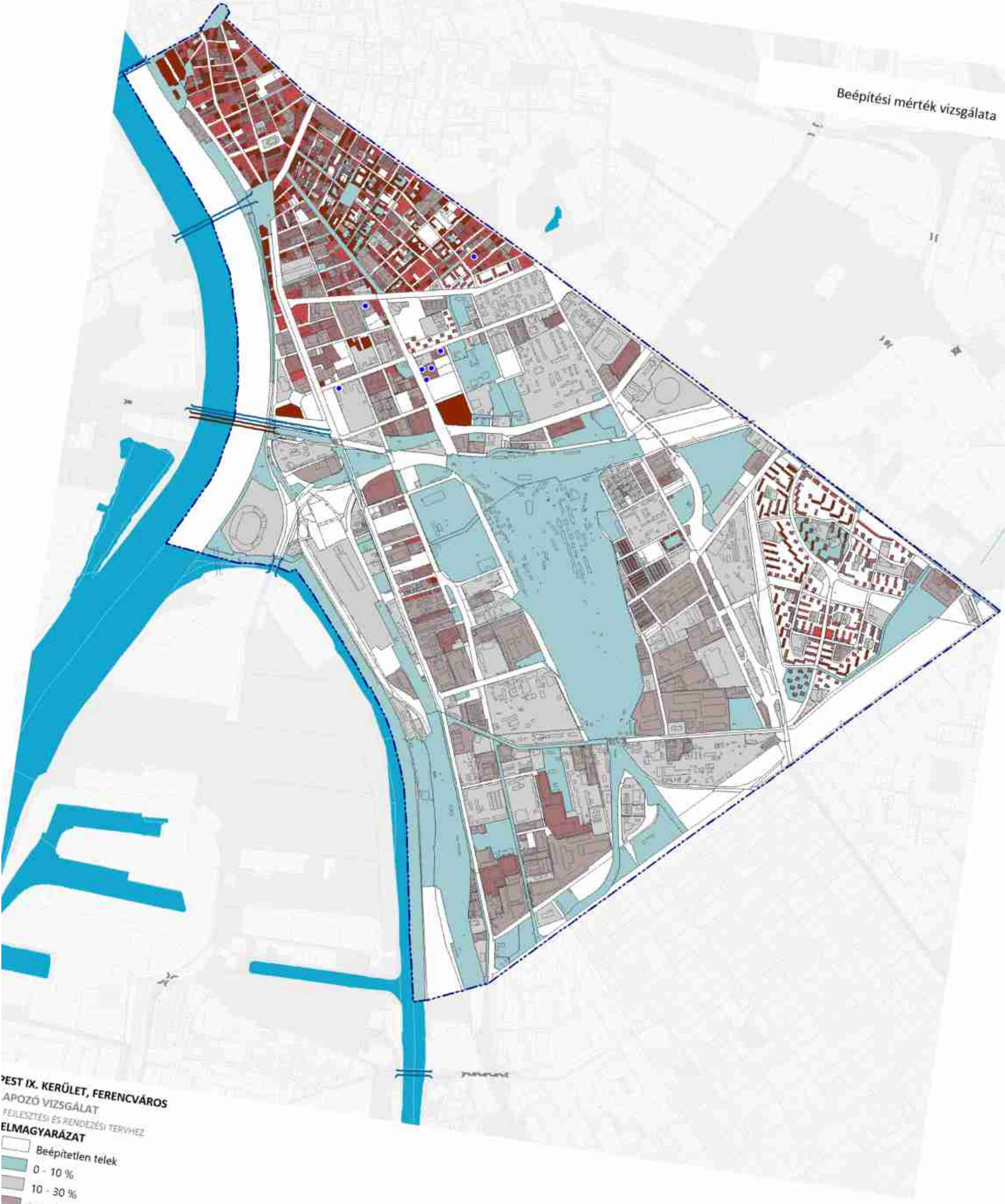
Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Könyves Kálmán körúttól délre, a Ferencáros Rendezőpályaudvartól keletre lévő kerületrészen a számos földszintes, vagy földszint + 1-2 emeletes épület, csarnoképület (3 – 9 méter magasak) mellett a lakóépületek szintszámai igencsak vegyesek, az átalakuló terület – külső területén. Az Aszódi telepen földszintes sorházak, illetve 4-5 szintes bérházak (12-18 méteres párkánymagasság) találhatók, míg a MÁV-telep egy részén a földszintes épületek mellett magasabb, 3-4 emeletes (9-15 méter párkánymagasság) épületek helyezkednek el, melyek a történeti lakótelep területén helyezkednek el. A kerület modern lakótelepén, a József Attila-lakótelepen több típusú épület épült. Az intézmények jellemzően 1-2 szintes (3-6 méteres párkánymagasság) épületben helyezkednek el. A lakóépületek szinte mindegyike pinceszinttel rendelkezik és átlagosan 6-8 (18-24 méteres párkánymagasság) szintesek. Az Üllői út mentén magasabb épületek találhatók 8, illetve 12 szinttel (24, illetve 36 méteres párkánymagasság).

PEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
LAPOZÓ VIZSGÁLAT
FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

ELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Hézagosan zártsorú
- Ikres
- Oldalhatáron álló
- Sorház
- Szabadonálló
- Szabadonálló épületek egy telken
- Hézagosan zártsorú és szabadonálló
- Oldalhatáron álló és szabadonálló
- Telepszerű beépítés
- Üres telek
- Közterület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)



PEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
APOZÓ VIZSGÁLAT
FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ
ELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- 50 - 65 %
- 65 - 80 %
- 80 - 100 %
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)


Lakótelepi egységekre vetített
Beépítési mérték vizsgálata
M= 1:10 000
JELMAGYARÁZAT
Beépítetlen telek
0 - 10 %
10 - 30 %
30 - 50 %
50 - 65 %
65 - 80 %
80 - 100 %
Lakótelepi egységek
Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Beépítési mérték túllépése

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

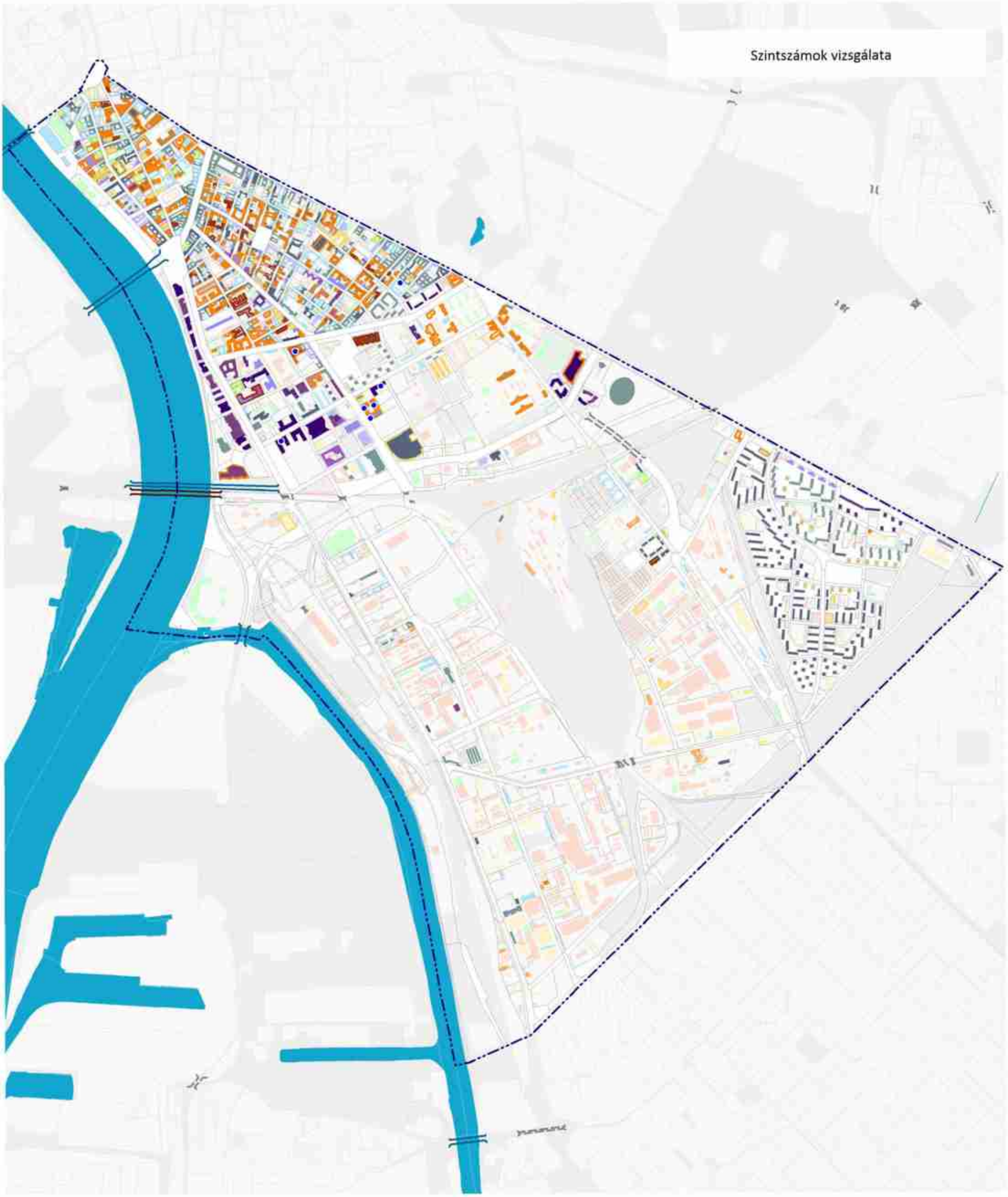
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- 50 - 65 %
- 65 - 80 %
- 80 - 100 %
- Vizsgálat szempontjából nem releváns területek
- Telekre vonatkozó beépítési mérték túllépése
- Tömbre vonatkozó beépítési mérték túllépése
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Szintszámok vizsgálata



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

Szintek száma összesen (pinceszinttel, tetőtér nélkül)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 vagy felett

Tetőtéri beépítés mértéke

- 0,25
- 0,5
- 0,75
- 1
- 1,5
- 2 vagy felett

- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Párkánymagasság vizsgálata

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 0-3 m
- 3-6 m
- 6-9 m
- 9-12 m
- 12-15 m
- 15-18 m
- 18-21 m
- 21-24 m
- 24-27 m
- 27-30 m
- 30 m vagy felette
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

TAK szerinti karakterlehatárolások:

- Történeti belváros
- Történeti külváros
- Duna-part belső
- Duna-part külső
- Duna-part
- Átalakuló terület - belső
- Átalakuló terület - külső
- Történeti lakótelep
- Modern lakótelep
- Kiserdő

Belső- és Középső Ferencváros
Párkánymagasság vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0-3 m
- 3-6 m
- 6-9 m
- 9-12 m
- 12-15 m
- 15-18 m
- 18-21 m
- 21-24 m
- 24-27 m
- 27-30 m
- 30 m vagy felette
- Kiemelten védendő karakterű terület (BFRSZ)
- Karakterőrző terület (BFRSZ)
- BFRSZ-ben meghatározott párkánymagasság túllépése
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Szintterület vizsgálat

A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete. Építési határértékként a szintterületi átlagértéket alkalmazza a településrendezés, amely az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa. A vizsgálat során a lakótelepekhez külön vizsgálati térkép is készült, melyeknél lakótelepi egység alapján kerültek kimutatásra a „szintterületi mutatók", mivel a jellemzően úszótelkes beépítési módban létesült lakótelepek esetében az összes építmény szint és a telek hányadosából adódó szintterületi mutatók a telkek közel teljes beépítettsége miatt, a városszövet jellegétől eltérő, félrevezetően magas értékeket mutatnak.

A szintterületi mutató értékeinek vizsgálatát, mint kialakult állapotot veti össze a fejezet a kerület építési övezeteire vonatkozó tömb, illetve telekszintű előírásaival. A konfliktus térképen olyan telkek is kirajzolódnak, amelyeken a parkolási célra igénybe vett szintterület okozhatja az összevetés módszertana szerinti túllépést. Ezeken az ingatlanokon a kialakult állapot jellemzően megfelel a KÉSZ határértékeknek, mert az parkolási célra igénybe vehető többletet is enged, ez a funkcionális megkülönböztetés azonban nem szerepel az alábbi térkép szerinti módszertanban, mivel nem állnak rendelkezésre adatok a szintterületek funkcionális megosztottságára vonatkozóan.

Középső-Ferencváros területén tömbszintre vonatkozóan van meghatározva a maximális szintterületi mutató, valamint új beépítések esetében telekszintű előírást alkalmaz a Belső- és a Középső-Ferencvárosra vonatkozó szabályozási tervek. A kerület egész területén jellemző a szintterületi mutató értékének túllépése.

A Fővárosi rendezési szabályzat (BFRSZ) szintterületi átlagértéket rögzít, amely olyan, a főváros beépítésre szánt területén és beépítésre nem szánt különleges területén alkalmazandó érték, amely az általános használat szerinti területeken elhelyezhető szintterületnek és az általános használat szerinti területek területének hányadosa a Méptv. alapján. Tehát a szintterületi átlagérték (szá) az általános használat területén elhelyezhető összes szintterület és az általános használat területének viszonyszáma. A fővárosi rendezési szabályzat ezt kétféle értékre tagolja:

- *Általános funkcionális használat szerinti szintterületi átlagérték:* az adott általános használat szerinti területen elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterülete és az általános használat szerinti terület területének hányadosa (szf).
- *Parkolási szintterületi átlagérték:* a kizárólag épületen belül elhelyezett, az általánosan elhelyezhető rendeltetések rendeltetésszerű használatához szükséges *parkoló férőhelyek számára igénybe vehető* bruttó szintterület és az általános használat szerinti terület területének hányadosa (szp).

Ferencváros területén épületen belül elhelyezett parkolókat jellemzően melléképítményekként alakítottak ki, a főépületen belüli parkolás az új építésű épületek esetében jellemző mélygarázsok kialakításával. A szintterületi mutató vizsgálatánál – mivel a kerületen belül elenyésző a parkolási szintterület és ez az általános szintterületből is fedezhető – nem kerül megkülönböztetésre az általános használat szerinti szintterület és a parkolási szintterület. A kerületi építési szabályzatban a fővárosi tervhez illeszkedve adott a lehetőség a parkolási szintterületek külön rögzítésére is, ez azonban vizsgálati szinten a kialakult állapothoz illeszkedve nem indokolt.

Ferencvárosban jellemző a tetőtérbeépítés vagy visszahúzott szint alkalmazása, melyek a szintterület számításába a hasznos alapterületükkel beszámítanak, kivéve abban az esetben, ha azok olyan épület tetőtérbeépítései, melyek használatát az építésügyi hatóság engedélyezte vagy tudomásul vette 2019. március 15-e előtt (Méptv. 232.§-a alapján).

A kerület egyes részei az utóbbi évtizedekben teljesen átépültek, de számos helyen történtek elszórtan egy-egy telket érintő átépítések is. Egyre növekszik az új beépítések száma, azonban sok terület, tömb még nem képes a megújulásra és az avulás irányába indult, jellemzően a Könyves Kálmán körúttól délre eső területen, pedig jelentős fejlesztési potenciál jellemzi a területet. A kerület területén lévő településszerkezeti egységek legtöbb esetben még mindig rendelkeznek szintterület többlet potenciállal, a jelenleg kialakult beépítési szintterület sok helyen a BFRSZ-ben meghatározott átlagértékek alatt maradnak. A jövőben fontos feladat ezeknek a fejlesztési lehetőségeknek a megfelelő, szomszédsági helyzetekhez és fenntarthatósági elvekhez illeszkedő motiválása, a helyi értéket képviselő épített értékek és a régészeti értékek megőrzése mellett.

A szintterületi átlagérték a BFRSZ-ben rögzített módszertan szerint számított érték, amely a szintterületi mutatótól eltérően nem a telekre, hanem az általános használat szerinti egységre képezett érték. A számítási módszertanból adódik, hogy a közterületi struktúra, annak a területi lehatároláshoz mért aránya alapvetően befolyásolja az átlagérték számítását. Az átlagérték érzékeltetéséhez alkalmazott lehatárolások a közterület fő struktúrája (jellemzően fő és gyűjtőúthálózat), valamint az azokon belül funkcionálisan, vagy karakterében jelentősen elváló egységek figyelembevételével kerülnek meghatározásra. A szintterületi átlagérték a telekre képezett szintterületi mutatóhoz képest jobban kifejezeti egy-egy szerkezeti egység sűrűségét.

Belső- és Középső-Ferencváros

A kerületrészen megfigyelhető, hogy a szintterületi mutató a Haller utcától északra, valamint a Vágóhíd utca térségének nyugati részén szinte minden ingatlan esetében, legalább 1,5 m^2/m^2. Ezen érték a gyéren beépített telkek esetében jellemző, kevesebb szintszámmal. A nagyobb beépítési mértékkel rendelkező telkek esetében jellemzően 2,5 m^2/m^2 feletti szintterületi értékek vannak, de nem ritka a 3-3,5 m^2/m^2 vagy a 3,5-4 m^2/m^2 és afeletti érték sem. Ezek főként az újabb beruházások, valamint a régebben épült lakóépületek (jellemzően történeti bérházak) esetében jellemző értékek.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Soroksári út és Gubacsi út közötti részen átlagosan 2-3 m^2/m^2 értékkel sűrűbb beépítés jellemzi a kerületrészt, mint annak egyéb területét, melyen gyérebb beépítésű és jellemzően 1 m2/m2 körüli értékkel bíró telkek találhatók.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

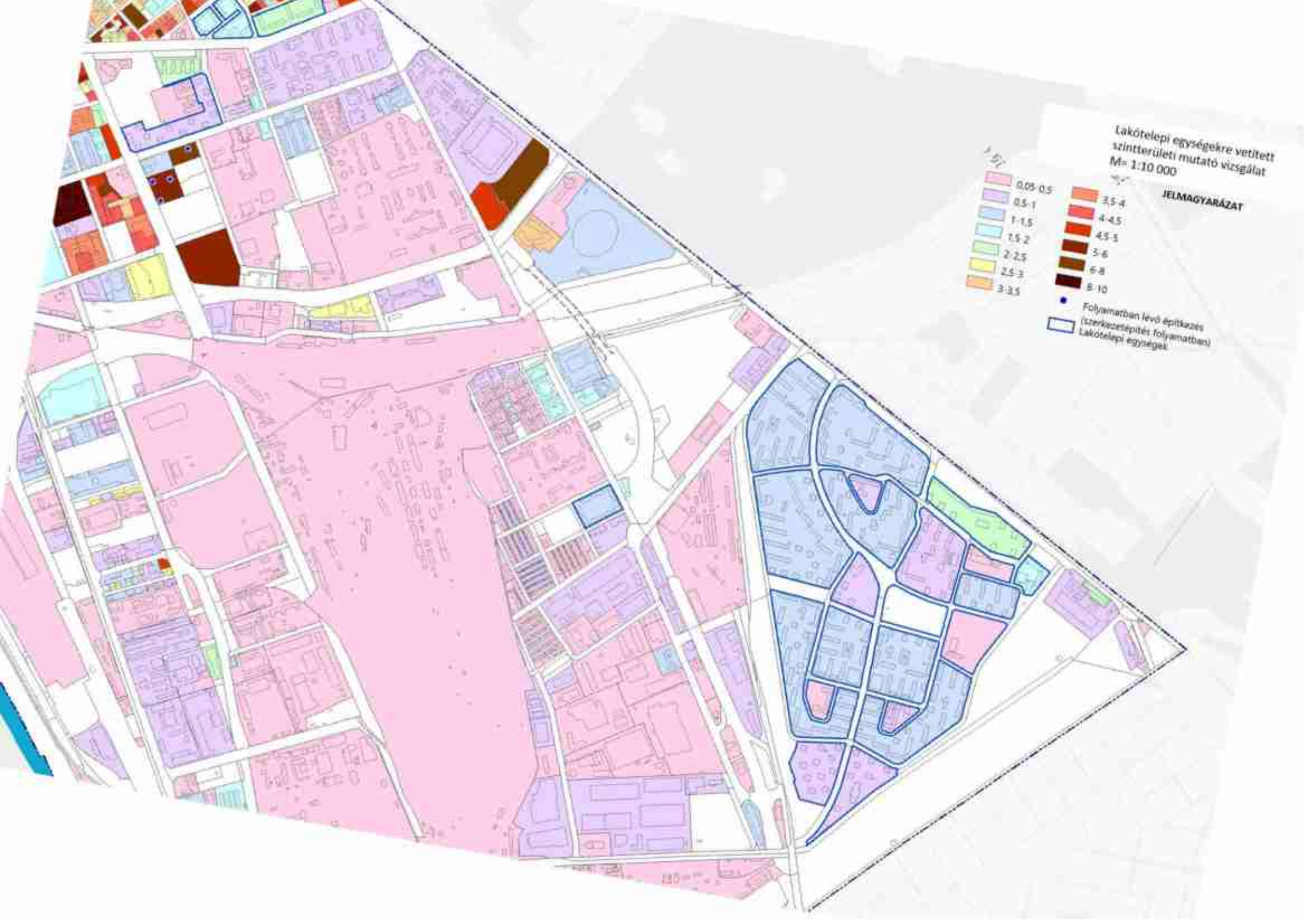
A gazdasági területek szintterületi átlagértéke alacsonyabb (átlagosan 1,5 m^2/m^2), mint a lakótelepeké, melyek magasságuk és magasabb szintszámaik miatt jóval nagyobb (átlagosan 3,5 m^2/m^2) szintterületi átlagértékkel bírnak.

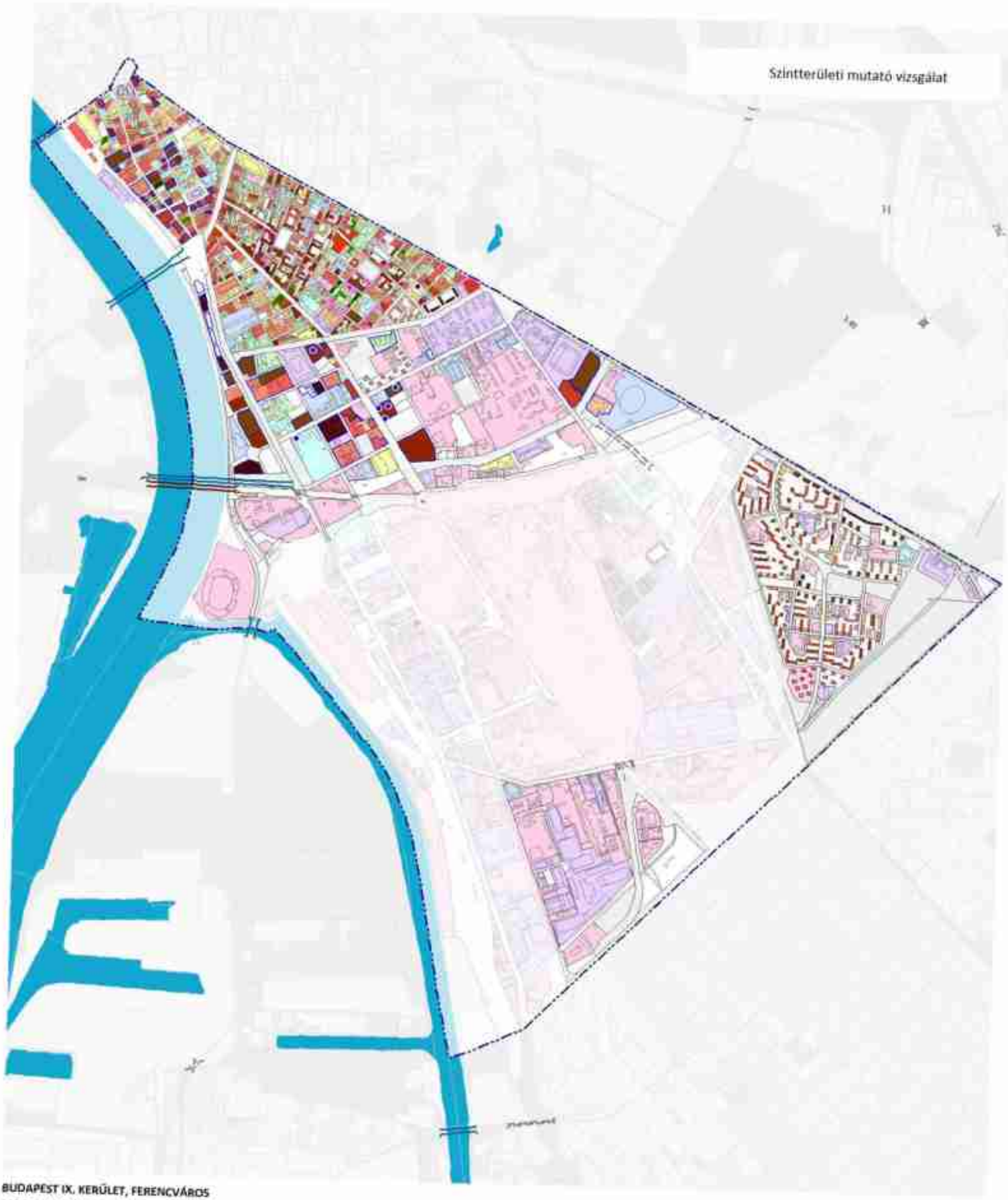
Szintterületi mutató vizsgálat

APEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
ALAPOZÓ VIZSGÁLAT
TI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- 6-8
- 8-10
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

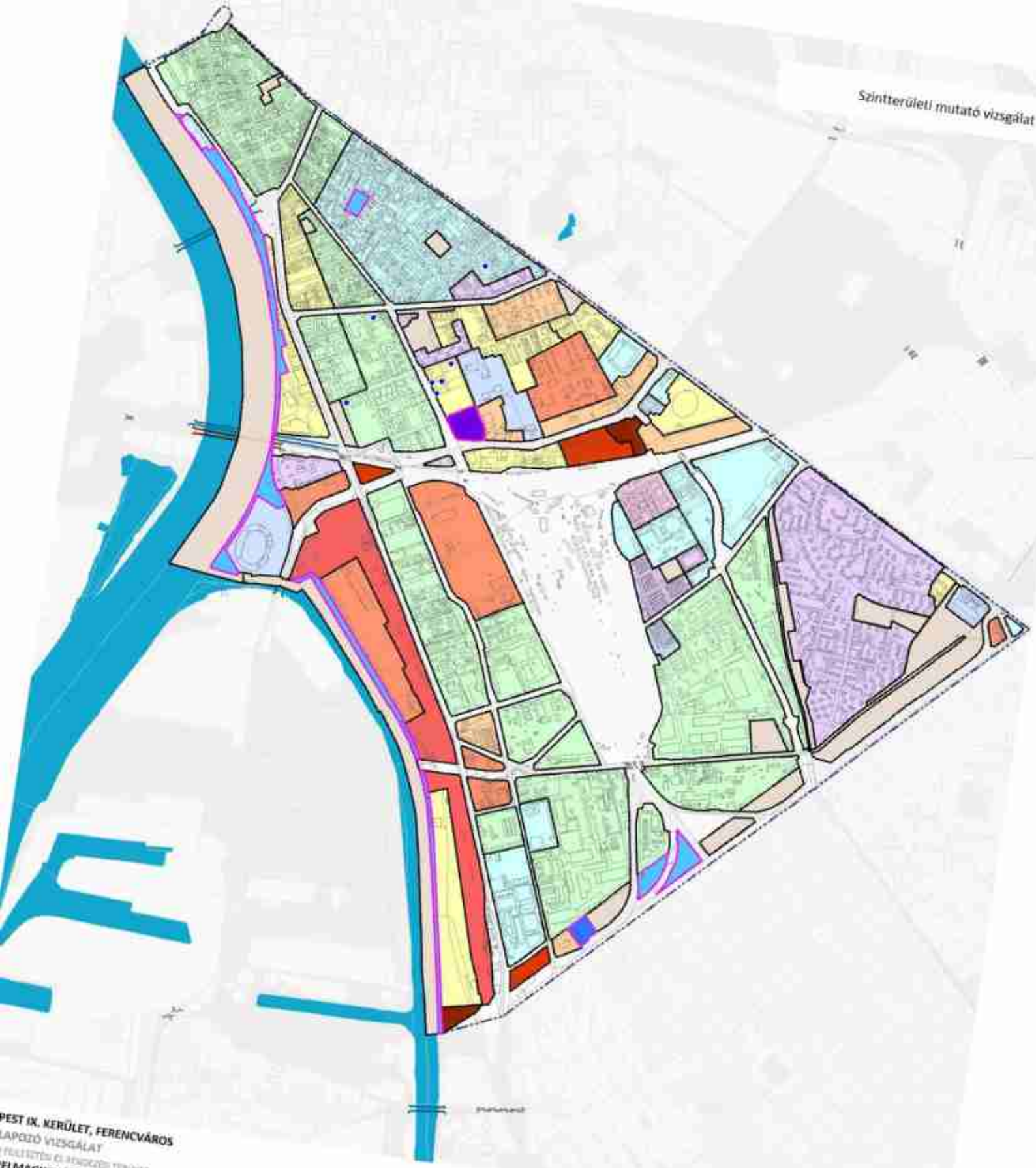

Lakótelepi egységekre vetített szintterületi mutató vizsgálat
M= 1:10 000
JELMAGYARÁZAT
0,05-0,5
0,5-1
1-1,5
1,5-2
2-2,5
2,5-3
3-3,5
3,5-4
4-4,5
4,5-5
5-6
6-8
8-10
Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)
Lakótelepi egységek



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KERÜLET FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- 6-8
- 8-10
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)
- Vizsgálat szempontjából nem releváns területek
- Telekszintű szintterületi mutató túllépés
- Tömbszintű szintterületi mutató túllépés
- Új beépítések telkeire vonatkozó szintterületi mutató túllépés



PEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
LAPOZÓ VIZSGÁLAT
FELÜLETTERVI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ
ELMAGYARÁZAT
Tartalék mértéke (építhető szintterület / szerkezeti egység)
0,05-0,5
0,5-1
1-1,5
1,5-2
2-2,5
2,5-3
3-3,5
3,5-4
4-4,5
4,5-5
5-6
- 0,1-0
-0,3 - -0,1
-0,3 >
Szintterületi átlagérték számítás szerkezeti egységének határa
Tartalékkal nem rendelkező szerkezeti egységek
Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetkész / felkész állapotú épület)

Funkciók

A kerület jelentős részén a lakófunkció dominál, ezen belül is főként a nagyvárosias lakóterületek jellemzőek. A fővároshoz hasonlóan a kerület maga is rendelkezik lakótelepekkel, melyek elszórtan helyezkednek el a Haller utca mentén, valamint a kerület déli részén, az Üllői út – Illatos Árok – Epreserdő utca – Ecseri út által határolt területen található a legjelentősebb, telepszerű beépítésű lakótelep a József Attila-lakótelep, a 2021 évi adatok alapján 15362 fő népességgel."

A lakófunkcióhoz szervesen kapcsolódva megtalálhatók a lakosság igényeit kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, valamint kulturális, közösségi, szórakoztató és a szükségszerű nevelési, oktatási, igazgatási, egészségügyi funkciójú épületek. A kerület területén lévő intézmények döntően a helyi alapellátást biztosítják, főként a lakótelepek esetében, de a kerület nagyvárosias lakóterületein elszórtan számos magasabb szintű ellátást biztosító intézmény is található.

A humán intézmények részletes ismertetése az 1.6. fejezetben található.

A kerületben elérhető számos háziorvosi rendelőn túl a kerület keleti részén találhatók a Dél-Pesti Centrumkórház intézményei is (Szent István, Szent László és Merényi Kórházak).

A nagyvárosias lakóterületeken ritka az önálló épületben előforduló kiszolgáló funkciók megléte, jellemző a lakóépületek egy-egy szintjén (pince, földszint) való kialakításuk. A lakótelepeken jellemzőbb a különálló épületben való kialakítás. A városszerkezettel összefüggésben a kerület Haller utcától északra lévő részén jellemzőbb az épületek olyan kialakítása, ahol a földszinti sáv közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkezik és az utcákban a rövidebb távolságok miatt jelentős a gyalogosforgalom Ezen épületek a különböző ellátó funkciók, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, vagy egyéb közfunkciók befogadására alkalmasak. A Soroksári és Gubacsi út mentén a gazdasági területekhez kapcsolódóan néhány vendéglátó egység, nagyobb kereskedelmi létesítmény (különálló épületben), illetve gazdasági telephelyek és azok kiállítótermei találhatók, melyek jelentős hatást már nem gyakorolnak környezetükre.

Belső- és Középső-Ferencváros

A kerületrész Haller utcától északra lévő felén főként lakóterületek helyezkednek el, melyek földszintjén, esetleg pinceszintjén jellemzően vendéglátó-, kereskedelmi- vagy szolgáltató egység helyezkedik el. A Soroksári út mentén számos irodaház található, illetve a kerületrészen elszórtan szállás jellegű épületek is vannak. A Nagyvárad tér – Népliget közötti területen főként egészségügyi szolgáltatás épületei (kórházterületek), valamint régebbi és újabb irodaházak is találhatók. A Groupama Aréna sportlétesítmény, melyhez kereskedelmi egység is tartozik.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól nyugatra lévő területen főként gazdasági telephelyek, illetve alulhasznosított területek üres épületei állnak. A gazdasági telepeket a Soroksári út és Gubacsi út mentén kereskedelmi egységek tarkítják. A terület északi részén sportépítmény is található.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól keletre lévő területen a Gyáli út mentén főként gazdasági területek találhatók gazdasági funkciójú főépülettel, illetve azok melléképületeivel. A Gyáli út északi részén lakóterületek, valamint oktatási intézmény és irodák is találhatók. Az Ecseri út mentén további oktatási intézmények találhatók, valamint az Üllői út sarkán áll a Szent Kereszt templom. A Népligetnél sportlétesítmény és irodák helyezkednek el. A József Attila-lakótelep döntő része lakóépületekből áll, melyek között pontszerűen helyezkednek el oktatási- és hitéleti intézmények, illetve egészségügyi szolgáltató épületek is. Jellemző továbbá a nagyobb utak mentén a kereskedelmi és vendéglátó funkció, melyek szinte kivétel nélkül különálló épületben helyezkednek el.

Funkcióvizsgálat

PEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
APOZÓ VIZSGÁLAT
FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ
ELMAGYARÁZAT

- Lakó
- Egészségügyi szolgáltatás
- Gazdasági funkció
- Hitéleti létesítmény
- Igazgatás
- Iroda
- Kultúra
- Oktatás
- Sport
- Szállás jellegű funkció
- Kereskedelem / szolgáltatás
- Vendéglátás
- Melléképület
- Használaton kívüli épület
- Raktár
- Parkolóház
- Eltérő földszinti funkció
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

1.10.3. Épített környezet értékei

Ferencváros gazdag építészeti és kulturális örökséggel rendelkezik. A kerület történelmi fejlődése során számos fontos épített érték alakult ki, amelyek ma is meghatározzák a kerület arculatát és a helyi identitást, valamint tükrözik a várostörténetet. Ezen épületek, építmények egy része a jog erejénél fogva védettséget élvez, másik része története, építészete és/vagy architektúrájának részletei révén értéket képvisel, ami indokolttá teszi a megőrzést, jobb esetben a minőségi felújítást és újrahasznosítást.

Példaként említhetők Belső-és Középső-Ferencváros történeti, zártudvaros beépítései és a patinás épületállománya, amely az 1700-as évektől kezdődően már az egykori városfalon kívül épült a kerületrészen. Ezen épületek nagy arányban változatos fővárosi vagy kerületi szintű védelemmel rendelkeznek, amely épületre, épületegyüttesre vagy homlokzatra vonatkozik. Az 1800-as évek közepétől az ipar robbanásszerű fejlődésének hatására számos ipari épület és csarnok létesült, melyek egyrész nagyobb léptékben folytatták a hagyományos téglaépítészetet változatos részletekkel, másrészt az új technológiák terjedésével gyakran nagy fesztávú beton/acél tartókból és nagy üvegfelületekből álló szerkezeteket képviseltek-képviselnek. Ezek egy része védettséget élvez, másik részük az érzékelhető érték ellenére ez idáig nem nyert védettséget. Az 1900-as évek folyamán a modernizmus hozományaként a funkcionalizmus jegyében letisztult, kevésbé díszített és a geometrikus összhatásra rájátszó lakóépületek (pl. Gabona utca), valamint pont és sávházakból álló lakótelepek (jellemző: József Attila-lakótelep) épültek. Értékük gyakran a történeti építészeti hagyományokra kínált ellenpéldában áll, védettségük egy meghaladott építészeti kor lenyomataiként is indokolt lehet.



Részletgazdag történeti épülethomlokzat Ráday utca 60., 2025.



Történeti utca jellemző képe Középső-Ferencvárosban, 2025.



A Vásárcsarnok oldalhomlokzata a Pipa utcából, 2025.



Nagyvásártelep csarnokának és volt igazgatósági épületének részlete (forrás: Both Balázs/pestbuda.hu, 2021.)



Modern épülethomlokzatok a Gabona utcában (forrás: Google Maps, 2025)



József Attila-lakótelep különböző korú épületállománya az Ecseri út metrómegállónál

Az 1838-as nagy árvíz az addig létesült épületállomány jelentős hányadát elpusztította. Az akkori nagyjából 500 épületből körülbelül 100 épület vészelte át a katasztrófát, melyből csupán 20 épület maradt sértetlen: például a Két Oroszlánhoz egykori fogadó épülete, melyet Ferencváros első épületének tartanak, és az amelletti református templom a magasabban fekvő Kálvin téren. Az árvíz következtében a pest-budai építési szabályzatok városszinten megújultak, hangsúlyt kaptak az esetleges újabb katasztrófát és annak hatásait mérséklő településrendezési és építészeti előírások. Ebben az időben alakult ki például számos új keresztirányú utca, amelyek meghatározzák Belső-és Középső-Ferencváros városszerkezetét. A 19. század közepétől az iparosodás korában Külső-Ferencváros területén fokozatosan kiépült a gyáripar és az azt kiszolgáló funkciók épületállománya, melyek korlenyomatként képviselik a jelenben nagy fejlesztési potenciállal rendelkező terület történetét. Külső-Ferencváros kapcsolata Középső-Ferencvárossal a munkásosztályon keresztül alakult ki: az iparban foglalkoztatottak gyakran az itteni alacsonyabb szintszámú, zártudvaros épületekben találtak lakhatást. Belső-Ferencváros nagyobb szintszámú, szintén zártudvaros, de díszesebb homlokzatú épületeiben jellemzően a polgárság lakott. A ferencvárosi egykori épületek és funkciók identitásképző elemei több összefüggésben is megjelennek, például a közterületek neveiben (pl.: Vágóhíd utca), és a területek megnevezésében, asszociációjában (pl.: Közvágóhíd, Marhagödör, fegyvergyár, Nagyvásártelep). Szintén a 19. században létesültek olyan ikonikus infrastrukturális vagy kulturális épületek, építmények, melyek a városfejlődést-fejlesztést, valamint a társadalmi és életmódbeli változásokat jelezték: Szabadság híd (épültekor Ferenc József híd, 1896), a műemléki védelem alatt álló Vásárcsarnok (1896) és az Iparművészeti Múzeum (1897).



Árvíz az Üllői úton Klette Károly kőnyomatán (forrás: Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény)



Korabeli metszet az 1838-as nagy árvízről (forrás: pestbuda.hu)



Kálvin tér, 1904.
(forrás: Fortepan / Deutsche Fotothek / Brück und Sohn, képszám: 277689)



A Kálvin tér ma, 2025.



Iparművészeti Múzeum, 1900.
(forrás: Fortepan / Budapest Főváros Levéltára / Klösz György fényképei, képszám: 82644)



Az Iparművészeti Múzeum napjainkban. Jelenleg a múzeumot felállványozták, a felújítása elhúzódik.
(forrás: imm.hu)

A 20. század világégései jelentős pusztítást végeztek az épített környezetben is. Az I. világháború után a lerombolt lakóépületek akut pótlására szükséglakástelepek létesültek, melyek azonban eredeti céljukon túlnőve évtizedekig fennmaradtak (Mária Valéria telep, Zita telep egykori barakk-kórházak átalakításával). Az egyszobás szükséglakások komfortnélküliek voltak, fedél nélkül maradt és elszegényedett polgárok, valamint háborús belső és a Trianoni békediktátum következtében az anyaországba, főként Budapestre menekülők lakták őket. A telepek hamar nyomornegyedekké váltak. A Zita-telep bontása az 1940-es években valósult meg, majd a területen sokáig nem épült semmi, végül felhúzták a Groupama Arénát és a Liberty nevű irodaházat. A Mária Valéria-telep mellett, később annak területén létesült a József Attila-lakótelep két ütemben: 1957-1967, majd 1979-1981 között különböző építési technológiával épültek a szoliter pont- és sávházak, vagy fűrészfogas rendszerben eltolt sávházak. A modernizmus jegyében – legalább a környezet alakítása szempontjából – előtérbe kerültek az ember biológiai igényei, aminek következtében ezen a lakótelepen is jelentős a zöldfelületek aránya. Ez emberléptékű lakóterületet kínál a több mint 10 ezer lakosnak. A II. világháború jellemzően magával hozta a civil lakosság és civil infrastruktúra elleni támadásokat. A bombázások célba vették a pusztítandó vasútvonalakat, hidakat és üzemeket, de Belső- és Középső-Ferencváros zártsorú, zártudvaros lakóterületeit, lakóházait is. Az itt kialakult foghíjakon több budapesti helyszínnel ellentétben (pl.: Práter utca) nem épültek telepszerűen létesített modernista házak, a történeti lépték jórészt fennmaradt. Manapság a foghíjakon kortárs fejlesztések zajlanak, kis részük továbbra is üresen áll.



Zita-telep: szükségbarakk, 1940.
(forrás: Fortepan / Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény, képszám: 25797)



Groupama Aréna, Telekom székház és Liberty irodaház, 2025.



Mária Valéria-telep szükséglakásai, 1976.
(forrás: Fortepan / Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény, képszám: 25813)



jellemző utcakép a József Attila-lakótelepen, 2025.

AZ 1990-es évektől kezdve a hazai közegben is megjelent és előtérbe került a komplex városrehabilitáció, mint városmegújítási és -fejlesztési eszköz. Középső-Ferencvárosban sikerrel zárult az a rehabilitációs program, amely a történeti városszövet fellazítását és a lakhatás minőségének emelését célozta. Ennek keretében a rossz állapotú oldalsó és hátsó épületszárnyakat elbontották, ami tömbszinten értelmezett keretes beépítés kialakításával, a keretekben új közterületek kijelölésével (KZ jelű közterületi zöldfelületek) és közterületi rendszer (Vendel-sétány, Gát-sétány) megteremtésével járt. A megmaradó és felújított, valamint a szabályozási tervek szerint épülő új lakások benapozottsága és átszellőzése jelentős mértékben javult. A tömbök közötti közterületek megújítása az épített környezet színvonalát is emeli, ami hozzájárul az értékek megóvásához. Ebből a szempontból kiemelendő a Ferenc tér felújítása, ami a közösségi funkciók egyik fő színterévé vált. Szintén ebben az időszakban létesült a Semmelweis Egyetem központi oktatási épülete, valamint az az előtti közterület, illetve a területhez kapcsolódóan több tömbáttörés is létesült azóta. A rehabilitáció folyamata azonban nyitott, további tömbök várnak megújításra/ megújulásra.



Rehabilitációs programban kialakított tömbbelső, 2025.



Rehabilitációs programban kialakított tömbbelső, 2025.

Ferencváros építészete a kerület méretéből, a kerületrészek eltérő korban alakult történeti karakteréből és funkciójából kifolyólag sokszínű és változatos értékeket vonultat fel. Egy ilyen heterogén közegben a mindenkori építészetnek és településrendezésnek is több fókusz köré kell szerveződnie: egyrészt őrizni kell a múltat képviselő örökséget, másrészt reagálni kell a kortárs városfejlesztés kihívásaira. A történeti rétegek és új beépítések egyensúlya adja és biztosíthatja továbbra is a kerület sajátos építészeti karakterét.

Az értékőrzés határozott formája a védelem alá helyezés, melynek folyamatát jogszabályok rögzítik. A folyamatosan alakuló Ferencváros területén számos védett építészeti érték található, melyeket fővárosi szinten tartanak nyilván, de a kerület maga is kerületi védelem alá helyezett számos épületegyüttest, épületet, épülethomlokzatot, emléket vagy ipari épületet. Ezeket az előbbi kategóriák bontásában Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024 (IV. 24.) rendelete, annak 2. számú melléklete listázza a Megalapozó vizsgálat készültekor mindösszesen 432 rekorddal.

A kerület északi részét (Fővám térnél), kis szakaszon érinti az UNESCO „Budapest – a Duna- partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út” világörökségi területe és annak védőövezete. A „Lechner Ödön művei” (Világörökségi várományos helyszín) közül Ferencvárosban az Iparművészeti Múzeum található, mely körül védőövezet húzódik. Műemléki terület a Duna-part – Fővám tér – Boráros tér közötti szakasza. Műemléki környezetet főként a műemléki védelem alatt álló épületek (a kerületben összesen 45 db), épületegyüttesek telkei alkotnak.

Kerületszerte huszonkét régészeti lelőhelyet tartanak nyilván. Ezen kívül további három védett régészeti lelőhely található a következő helyszíneken: Kálvin tér 1., Belváros keleti része, illetve a Wekerle-telepi avar temető a Kiserdőben.



Fővám tér, Budapesti Corvinus Egyetem főépülete, 2025.



Történeti és kortárs beépítés a Markusovszky téren, 2025.

Belső- és Középső-Ferencváros

Történeti jellege révén a kerületrész Haller utcától északra lévő felén található a legtöbb épített környezeti érték. Belső- és Középső-Ferencváros területén 32 db műemléki védelem alatt álló épület található, melyek főként lakóházak (pl.: József Attila szülőháza), intézmények (pl.: Budapesti Corvinus Egyetem főépülete), valamint volt ipari épületek (pl.: Hungária malomudvar épületei). A fővárosi védett épületegyüttesek a Ferenc körút mentén húzódnak. A kerületi védelem alatt álló 69 db épület közül 63 db, 7 db kerületi védett épületegyüttes közül pedig 5 db (főként kórház területek, egyetemi területek) található ezen a területen. A kerületi védett homlokzatok közül is a legtöbb a Haller utcától északra eső kerületrészen található (348 db).

Belső-Ferencvárosban a történeti lakóépületek felújítása jellemző, melynek gyakori célja a kortárs komfortigények kialakítása. Ennek során hangsúlyt kap az épületek energetikai jellemzőinek javítása, az akadálymentesítés és a klimatikus viszonyokra való reagálás. Ezek a folyamatok azonban gyakran kikezdik a védett örökséget, mert a homlokzatok hőszigetelése a tagozatok megtartása mellett szinte lehetetlen, a nyílászárók cseréje gyakran a településképi rendeletben rögzített szabályokkal ellentétben olcsó forma- és anyagidegen ablakokkal és ajtóókkal történik, problémás a lakossági klímaberendezések külső egységeinek megjelenése és a felvonók telepítése is. Szükséges volna az egyéni megoldások helyett egy-egy épület átfogó felújítása, mely lehetővé tenné az egységes nyílászárócserét, a központi szellőző és hűtő-fűtő rendszer kiépítését és az egyéb problémák egyidejű kezelését. Mindezek ellenére a szigorú szabályozás nagy hatékonysággal képes megőrizni a már védelem alatt álló épületeket. Egyéb esetben a fejlesztők, lakók mozgástere nagyobb. Ez a szigorú szabályozás azt is maga után vonja, hogy a tőkeigényes felújítások mögött ritkán állnak fejlesztők, akik inkább a még beépíthető tetőtereket és foghíjakat keresik. A hasonló építkezések esetében általánosan elmondható, hogy a kortárs épületek kialakításukkal illeszkednek a történeti településképbe annak ellenére is, hogy más formavilágot képviselnek.

A történeti használathoz igazodva Belső- és Középső-Ferencváros területén jellemző a földszinti zóna kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú hasznosítása. Amellett, hogy a kompakt városszerkezet a rövid távolságokkal optimálissá teszi a területet gyalogos és kerékpáros közlekedésre, valamint pezsgő szegélyzóna menti élet alakul ki, az üzletportálok kialakítása gyakran elnyomja a történeti épületek részleteit. Indokolt az egységes utcaképre való törekvés, a különböző feliratok és táblák visszafogott használata, illetve visszaszorítása.



A történeti és kortárs beépítés viszonya a Lónyay utca – Kinizsi utca sarkán, 2025.



Foghíjtelek a Ráday utca északi szakaszán, 2025.



Pillanatkép Belső-Ferencvárosban felvétel a Ráday utcában a Kálvin tér felé, 2025.



Védett homlokzat részlete védett épületegyüttes részeként a Ráday utcában, 2025.

A középső-ferencvárosi lakóépületeket nagy mértékben érintette a rehabilitáció egységes programja, valamint az azt követő időszakban a szabályozási tervek értelmében az eredeti elképzelések mentén épülnek új, lakófunkció-domináns épületek. A védett állomány és az új fejlesztések a területen nagyobb arányban keverednek, ami a településképet is oldottabbá teszi. A történeti lakóépületekre jellemző a Belső-Ferencvárosban tapasztalható problémakör.

Belső- és Középső-Ferencváros területén a korábbi ipari épületek, területek revitalizációja is jellemző. A Gizella-malom vagy a Bálna Budapest újjászületése az egykori épületek karakterének megóvása mellett hozzájárult a területek fellendüléséhez. Néhány terület azonban teljesen átalakult. Ilyen például a Milleniumi Városközpont kialakulása, mely egy korábbi teherpályaudvar területén létesült és ma Budapest egyik legjelentősebb kulturális és üzleti negyedévé vált kortárs épületállománnyal. A projekt két kulcsberuházása a Nemzeti Színház és a Művészetek palotája (Müpa) megépítése volt, melyek világszínvonalú kulturális központokként működnek.

A Haller utcától délre, a Vágóhíd utca mentén jelentős lakófejlesztések zajlottak és zajlanak, amelyek több ezer új lakos beköltözését irányozzák elő 2030-ig. A beépítési paraméterek maximális kihasználása és a fejlesztői érdekek gyakran a még a védelem alatt álló épületeket, azok kontextusát is jelentősen megváltoztatják, holott az épített környezet elemei sok esetben értékes építészeti megoldásokat, együtteseket képviselnek (volt Bonbonetti csokoládégyár, Zwack-műhely, Közvágóhíd, Rizsraktár).



Védett épületegyüttes egy része a Ferenc körúton, 2025.



A Közvágóhíd látképe 1880-1890 között. A toronyépület még a terület domináns eleme. (forrás: Fortepan / Budapest Főváros Levéltára / levéltári jelzet: HU.BFL.XV.19.d.1.05.131)



A Közvágóhíd látképe ma. Az intenzív lakófejlesztés mellett eltörpül az egykori toronyépület, mely a védett értékek megmaradt ritka darabja a területen, 2025.



Zwack Unicum múzeum és mintabolt (forrás: GoogleEarth, 2025)



A Bálna főbejárata, 2025.



A Müpa látképe a Soroksári út felől, 2025.



A Nemzeti Színház oldalhomlokzata, 2025.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól nyugatra lévő területen főként a Nagyvásártelep területén találhatók műemlékvédett épületek, épületrészek. A Sertésvágóhíd csarnoka is műemlékvédett épület. Ezen épületek állapota azonban az utóbbi években jelentősen romlott, beavatkozás szükséges építészeti értékük fenntartásához. Kerületi védelem alatt a Sertésvágóhíd víztornya, egy vasbeton ipari épület, egy romantikus lakóház és egy hőközpont, valamint annak tornya állnak. Kerületi védett épületegyüttes a kerületrészen nem található.

A kerületrészben jellemző a jelentős átalakulással érintett területek magas aránya, a gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületek, valamint üres telkek megléte. Fővárosi szinten védett a Soroksári út – Illatos út sarkán álló Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium és Technikum épülete, a volt fegyvergyár, valamint a volt szövőgyár területén több épület, honvédelmi területen a Timót utcával párhuzamos téglaépületek, két modern épület, valamint a Nagyvásártelep területén egy MÁV-épület.

Helyszínbejárás alkalmával azonban számos védettségre igényt tartható épület bukkant fel, melyek számbavételezése időszerű volna. Például a CF-Pharma területén álló csarnoképület tégla részletei és homlokzatra kifeszített vasbeton tartói egyedi karaktert adnak az épületnek. Az állomány megvizsgálása azért is fontos volna, mert a területen nagy a fejlesztési potenciál, ami a fejlesztők figyelmét az itteni telkekre irányíthatja.



Műemlékvédett csarnok
a volt Sertésvágóhíd területén, 2023.



Védettséggel nem rendelkező, de építészeti értéket hordozó csarnoképület a CF-Pharma területén, 2025.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

Műemléki védelem alatt a Fék utca menti, Ferencvárosi pályaudvarhoz tartozó egyes épületek állnak. Kerületi védelem alatt a Szent Kereszt templom és a MÁV-telepi víztorony áll, védett épületegyüttes pedig szintén az Aszódi-telephez tartozóan, két területen helyezkedik el: az Osztag utcában található egykori iskolaépület, valamint a Gyáli út – Osztag utca – Réce utca – Füleki utca által határolt lakótömb épületei, más néven a gyáli úti székesfővárosi kislakásos bérházak telepszerű együttese. Kerületi védelem alatt álló homlokzat a József Attila-lakótelepen és annak környezetében található az Üllői út mentén (lakóház a Dési Huber utca és Üllői út sarkán, telefonközpont a Csárdás közben, valamint a Száva kocsiszín eklektikus épülete). Fővárosi szinten védett a Gyáli úti MÁV lakótelep hasonló tipológiával emelt 5 épülete, valamint egy további épület a Gyáli úton átellenben, a Gyáli úti felüljáró mellett.

A József Attila-lakótelepen az egyes épületek hőszigetelése, homlokzatszínezése és a klímaberendezések elhelyezése jelenti a legfőbb településképi kihívást. Elsősorban nem az egyes épületek védelem alá helyezése, hanem a terület egységes karakterterületként való megtartása lehet

cél. A vizsgálat készülésekor az épületre vonatkozó egységes színezési terv és klímaelhelyezési terv alapján lehet hasonló építési tevékenységet folytatni. A modernizmus alakította lakókörnyezet rehabilitációja időszerű, hiszen az intézményi és közösségi közlekedési ellátottság, a jelentős zöldfelületek és az úszótelkekre széthúzott épületállomány emberléptékű atmoszférát biztosít annak ellenéret, hogy a kompakt városszerkezethez hozzájáruló beépítési sűrűség a jóval tömörebbnek érzékelt belső kerületrészeket többszörösen meghaladja.



Kerületi védelem alatt álló Szent Kereszt templom, 2025.



Egykori iskolaépület az Osztag utcában, 2025.



József Attila-lakótelep.
Alulhasznosított parkoló a 10-12 emeletes házak között, 2025.



József Attila-lakótelep.
Rendezetlen közterület a 10-12 emeletes házak között, 2025.



József Attila-lakótelep, 1968.
(forrás: Fortepan / Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény, képszám: 25806)



Légifelvétel a József Attila-lakótelepről (2017.) Jól látszik az évtizedek alatt kifejlett növényállomány.
(forrás: 9.kerulet.ittlakunk.hu)

Védett épített értékek

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

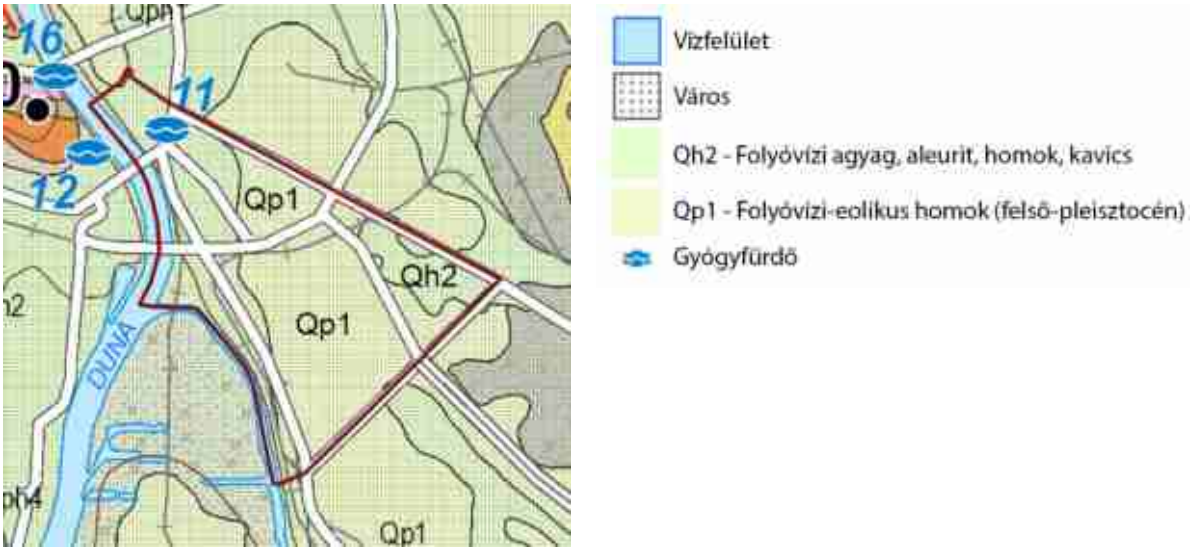
JELMAGYARÁZAT

- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet
- Világörökségi helyszín és védőövezete
- Világörökségi várományos helyszín és védőövezete
- Védett épületegyüttes (fővárosi)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely / védett régészeti lelőhely
- Védett épületegyüttes (kerületi)
- Védett épület (kerületi)
- Védett homlokzat (kerületi)

1.11. KÖRNYEZETI ÉS FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐI

1.11.1. Talaj- és felszín alatti víz

Ferencváros a Pesti-sík kistáj része, amelyet a Duna hordalékával feltöltött síkvidék jellemez. 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. Ezeken a talajokon egykor erdők és szántók voltak, de mára a sűrű beépítettség és a földmunkák következtében ezek természetes állapotukban alig találhatók meg.



116. ábra: IX. kerület földtani atlasza (forrás: Magyarország földtani atlasza, SZTFH térképszerver)

A kistáj az erős emberi beavatkozások miatt jellemzően a metahemerób (teljesen átalakított) kategóriába tartozik, bár a déli részeken még előfordulnak kevésbé bolygatott, ún. euhemerób területek is. A domborzat, a vízhálózat és a talajok nagymértékben módosultak, az eredeti felszíni viszonyokból kevés maradt fenn. A talajok nagy része antropogén eredetű, bolygatott, sok esetben mesterséges fedéssel ellátott.

Környezeti szempontból magas a természeti kockázatok előfordulásának valószínűsége. Az aszály és a szélerózió kiemelten veszélyezteti a térséget, míg a belvízproblémák kisebb mértékben jelentkeznek. Az 1931 és 2015 közötti időszakban 28–33 év volt szélsőségesen aszályos (PAI > 6), ami a klímaváltozás jövőbeni hatásai miatt további tájhasználati átrendeződést vetít előre, közepes valószínűséggel (Csorba, 2021).

A terület talajainak városi jellege ma már domináns. A kavicsos homoktalaj, amely korábban jellemző volt, mára csak kis foltokban maradt fenn. Külső-Ferencvárosban jelentős kiterjedésű potenciálisan szennyezett területek alakultak ki, főként a vegyipari tevékenységek hatására. A legtöbb ilyen terület a Soroksári út és Külső Mester utca közötti egykori gazdasági övezetben található, ahol ma már javarészt felhagyott barnamezős zónák helyezkednek el. Ezek közül több helyszínen nem történt meg a teljeskörű szennyező anyagok felszámolása.

A Pesti-síkságon uralkodó két meghatározó talajtípus, a rozsdabarna erdőtalaj és a humuszos homoktalaj a folyamatos mezőgazdasági és ipari használat hatására mezőségiesedni kezdett. A térség patakvölgyeiben öntéstalajok és réti talajok alakultak ki. A kerületben nem található számottevő termőföldfelület, ezért sem átlag alatti, sem átlag feletti minőségű föld nem jellemző – az erdő művelési ág kivételével. Erdő- és fásított területek elsősorban a kerület déli részein helyezkednek el.


Környezeti állapot vizsgálata
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ
Illegális hulladékkal terhelt területek
Kármentesítéssel érintett területek
Potenciálisan talajszennyezett terület
Jelentős zajterhelésű I. rendű utak
Jelentős zajterhelésű II. rendű- és gyűjtő utak
Jelentős zajterhelésű vasútvonal
Felszín alatti monitoring kút
Felszíni monitoring kút
Földhivatali alaptérképen szereplő / Beépített épület

A fenti „Környezeti állapot vizsgálata” című tervlapon a „potenciálisan talajszennyezett terület” 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.

Ferencváros a belvárosi és átmeneti zónákba sorolható, ahol a fent leírt környezeti terhelések erőteljes átfedést mutatnak a barnamezős területekkel. Ezek a területek többnyire felhagyottak, részben vagy egészben alulhasznosítottak, és beépített, fejlett városi környezetben helyezkednek el. A korábbi ipari használatból eredő környezeti károk, valamint az infrastrukturális állapot miatt ezek a helyszínek jelentős kihívásokat jelentenek a városfejlesztés számára. A 2016 óta folyamatosan frissített „Budapest barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek katasztere” alapján a kerületben megtalálhatók a „klasszikus” barnamezős zónák és belvárosi foghíjak, amelyek többsége állami vagy magántulajdonban áll, de előfordulnak fővárosi gazdasági társaságok, a Fővárosi Önkormányzat, illetve a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok is. 2016-hoz képest ezen kataszterben szereplő területek, telkek és telekcsoportok száma csökkent, amit az alábbi táblázat szemléltet.

24. táblázat: Barnamezős kataszterben szereplő területek változása
(forrás: Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten, 2024.)

	2016	***2017***	***2018***	***2019***	***2020***	***2021***	***2022***	***2023***	***2024***
Kataszterben szereplő területek	341,3 ha	339,5 ha	329,2 ha	324,1 ha	313,8 ha	299,9 ha	294,6 ha	293 ha	293 ha
Érintett telkek száma	210 db	190 db	182 db	170 db	163 db	168 db	164 db	162 db	163 db
Telekcsoportok száma	36 db	30 db	27 db	25 db	25 db	27 db	28 db	28 db	30 db

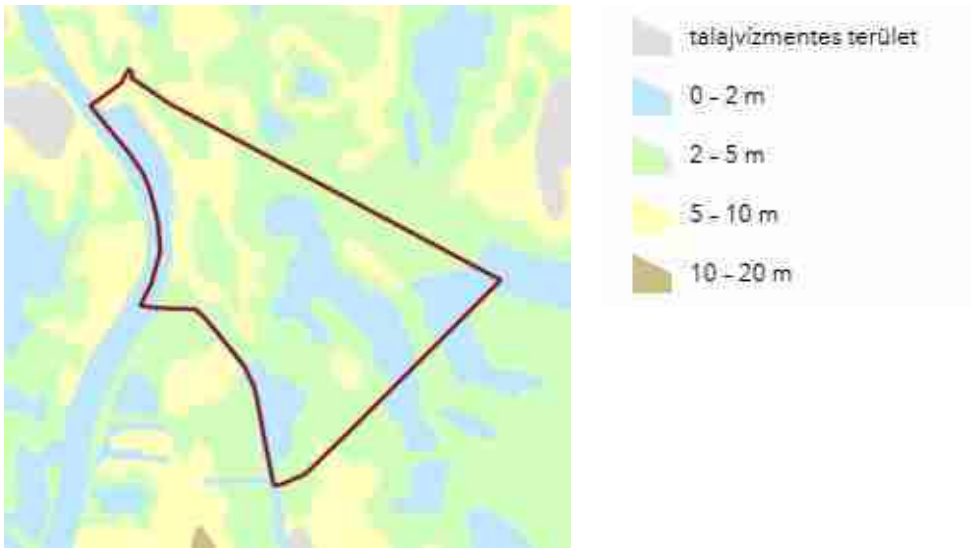
A teljes fővárosban a potenciálisan szennyezett területek becsült kiterjedése közel 4000 hektár, amely Budapest közigazgatási területének mintegy 7,5%-át teszi ki. Egyéb jelentős problémás területek a vasúti rendezőpályaudvarainak környezete. A kerületben lévő potenciálisan talajszennyezett területek nagysága 372,6 hektár a Budapest környezeti állapotértékelésében megjelenő adatok alapján, amely a fővárosi potenciálisan szennyezett területek 10 %-át tesz ki. A potenciálisan talajszennyezett területek jelentős átfedésben vannak a barnamezős területekkel, lehatárolásuk a kármentesítési eljárások alapján folyamatosan aktualizálásra szorul. A legjelentősebb, potenciálisan szennyezett területek Ferencvárosban, az egykor ott működtetett, jellemző iparágak szerint csoportosítva:

- vegyipar,
- áruszállítás: vasúti pályaudvarok, rendezőpályaudvarok környezete.

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 jelentős szennyezettségű területek kármentesítésének aktuális helyzete az alábbiakban foglalható össze:

- A kerületben jelentős talaj- és talajvíz-szennyezettség nem ismert, a FAVI-KÁRINFO adatbázisa alapján tényfeltárás és műszaki beavatkozás nem vált szükségessé az elmúlt évtizedekben. A kerület talajainak állapotára vonatkozó aktuális felmérés nem áll rendelkezésre. Szennyezettséggel érintett a IX. kerületi Illatos úti – felszámolásra került – Budapesti Vegyiművek Zrt. telephelye. A területen mintegy 2500 tonnányi veszélyes anyagot tároltak megfelelő műszaki védelem nélkül, a környezetet közvetlenül veszélyeztetve. A közvetlen veszélyhelyzet 2015-ben elhárításra került, de az időközben elvégzett talajvizsgálatok alapján a szennyezettség a mélyebb talajrétegekbe is kijutott, a telephely tágabb környezetében több ponton is határértéket meghaladó talaj és talajvíz-szennyezettséget mutattak ki. A telephely környezetében főleg szerves (benzol) és halogénezett szerves (klórbenzol, diklórbenzol, DDT) anyagok, toxikus fémek jutottak a felszín alá. A kármentesítés kötelezettje a felszámolás alatt álló Budapesti Vegyiművek Zrt. Előrelépést jelent, hogy 2024-ben megállapodás történt a kármentesítés teherviselésében a területet bérlő vállalat és az állami felszámoló között, az Illatos úti pincében található, mintegy 100 tonnányi, rákkeltő vegyianyag eltávolításában.
- A Ferencvárosi Rendezőpályaudvar környezetében alifás szénhidrogének (TPH), toluol, xilolok, etil-benzol és benzol jelenléte miatt a beavatkozás csak részben volt eredményes.

A talajvízszintje általánosságban véve a domborzati viszonyoktól függ. A sík területeken magasabb a talajvíz, különösképpen a kerület középső részén. A Duna közelsége miatt a talajvíz kis késéssel követi annak vízjárását, ugyanakkor az elmúlt évek nyári aszályai következtében átmeneti csökkenés valószínűsíthető. A kerület legnagyobb részén jellemzően 2-5 m között ingadozik a talajvízszint, a Duna közelében ez az érték alacsonyabb, 5-10 m közötti. A kerület középső és déli területein a legmagasabb a talajvíz szintje (0-2 m). A talajvízre vonatkozó megállapításokat a SZTFH adatbázisa is alátámasztja. A Dunához közel kialakított mesterséges akadályok - pl. nagyobb mélygarázsok - kedvezőtlen hatással lehetnek az infrastruktúrákra, alapozásokra a Dunához áramló talajvíz áramlási szelvényének szűkítése miatt.



117. ábra: IX. kerület talajvíztérképe (forrás: Magyarország talajvíztérképe, SZTFH térképszerver)

A kerületben jelenleg három aktív kút szolgálja a felszín alatti vizek mélyebb rétegeiből történő vízkiemelést. A vizek egy része gyógyászati célra alkalmas (közel 43°C hőmérsékletű), részben hasznosításra is kerülnek a Dandár fürdőben.

A kerületben jelenleg 2 db felszín alatti monitoring kút található: az egyik a Kvassay Jenő úton, a Nemzetközi Atlétikai Központ telkén (egykori VITUKI Rt.) (hrsz: 38086/259), a másik pedig a Gubacsi úton, a volt Húsipari Vállalat területén (hrsz: 38113/43). Emellett Ferencvárosban két felszíni vízállást észlelő vízrajzi monitoring törzsállomás is működik, melyek a Kvassay-zsilipnél helyezkednek el, "felvíz" és "alvíz" elnevezéssel.

A monitoring állomásokat a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság üzemelteti. Ezek az Országos Vízrajzi Törzshálózat részét képezik, kiemelt jelentőséggel bírnak, és hosszú időtávra visszanyúló adatsorokkal rendelkeznek.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Ferencváros az érzékeny besorolású kategóriába tartozik.

25. táblázat: IX. kerület hévízkútjai (forrás: Országos geotermikus rendszer, SZTFH térképszerver)

Hévízkút neve	IX. kerület B-39	***Hévízkút neve***	IX. kerület B-43
Kataszteri szám	20-38	***Kataszteri szám***	20-75
Helyi név	Dandár fürdő, Közraktár u. (86-os átal. után), Kr-1	***Helyi név***	DS-1. Dandár fürdő új kútja
Fúrás mélyítés éve	1980	***Fúrás mélyítés éve***	2001
Mélység (m)	650,00	***Mélység (m)***	372,50
Státusz	aktív	***Státusz***	aktív
Hasznosítás módja	észlelő	***Hasznosítás módja***	fürdő / gyógyászat
Szűr. szak. földtani kora	Felső-triász	***Szűr. szak. földtani kora***	Felső-triász; Triász
Szűr. szakasz litológiája	dolomit	***Szűr. szakasz litológiája***	mészkő breccsa
Nyugalmi vízszint	-	***Nyugalmi vízszint***	1,00
Üzemi vízszint (m)	-	***Üzemi vízszint (m)***	-1,30
Max. vízhozam (l/p)	-	***Max. vízhozam (l/p)***	1380,0
Víztípus	CaMgNaHCO3SO4	***Víztípus***	CaNaHCO3SO4
TDS (g/l)	1-5	***TDS (g/l)***	1-5
Összmetán (l/m³)	-	***Összmetán (l/m³)***	-
Relatív metán (%)	-	***Relatív metán (%)***	-

Hévízkút neve	IX. kerület K-38
Kataszteri szám	20-39
Helyi név	Kvassay J. u. 1., Nemzetközi Atlétikai Központ (egykori VITUKI Rt), Kvzs-1
Fúrás mélyítés éve	1980
Mélység (m)	559,50
Státusz	aktív
Hasznosítás módja	észlelő
Szűr. szak. földtani kora	Felső-triász
Szűr. szakasz litológiája	mészkő, breccsa
Nyugalmi vízszint	6,00
Üzemi vízszint (m)	0,40
Max. vízhozam (l/p)	900,0
Víztípus	CaNaHCO3SO4
TDS (g/l)	1-5
Összmetán (l/m³)	-
Relatív metán (%)	-

A felszín alatti víztestek kémiai állapotértékelése a küszöbértékek és a monitoring adatok összehasonlításán alapul. A küszöbértékek túllépését esetlegesen okozhatják olyan helyi szennyeződések is, amelyek a víztestek szintjén nem okoznak kockázatot. Ilyen esetben a víztest nem kap gyenge minősítést, de a szennyezést helyi szinten kezelni kell. A felszín alatti víztestek állapotértékelése az EU által készített útmutatók alapján végzett tesztek szerint készült el. Egyes kutak esetében akár 50 évre visszamenőleg is rendelkezésre állnak vízszintadatok, míg más kutaknál ezek az adatok jelentősen hiányosak, ami megnehezíti az egységes következtetések levonását. A vízszintingadozások jellemzően 0,5 és 1,5 méter között mozognak, ugyanakkor előfordulnak extrém esetek is, amikor a változás eléri a 6 métert.

1.11.2. Felszíni víz

A Duna Ferencváros meghatározó természeti eleme, amely tájképi és ökológiai szempontból egyaránt fontos, ugyanakkor klímakiegyenlítő szerepet is betölt. Mivel a kerület Duna-parti szakasza vízrajzilag közvetlen kapcsolatban áll a folyóval, így bármilyen vízjárási, vagy vízminőségi változás hatással van a kerületre. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság adatai alapján a Duna teljes magyarországi szakasza az osztrák Duna vízjárását mutatja. A kerület a Duna menti elhelyezkedéséből adódóan árvíz szempontjából enyhén veszélyeztetett terület.

A Duna vízminőségét Budapesten több törzshálózati mintavételi ponton ellenőrzik. A 2018–2024 közötti vizsgálatok alapján elmondható, hogy a legtöbb paraméter megfelel a 10/2010. (VIII. 18.) VM rendeletben rögzített határértékeknek, azonban számos tartós problémát is azonosítottak. Az oldott oxigéntartalom egyes években nem érte el az előírt minimumot, a biológiailag lebontható szervesanyag-tartalom (biokémiai oxigénigény) pedig jellemzően meghaladja a határértéket. A szervesanyag-termelés tehát továbbra is a legnagyobb kihívásnak számít, habár az utóbbi években javulás tapasztalható. Ennek egyik fő oka a 2010 óta működő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, amely érdemben csökkentette a szennyvíz eredetű szennyezések mértékét.

Ökológiai szempontból a Duna budapesti szakasza a város felszíni víztestei közül a legjobb állapotú. A Víz Keretirányelv (továbbiakban VKI) alapján a fizikai-kémiai, biológiai és hidromorfológiai jellemzők figyelembevételével általában jó vagy mérsékelt állapot/potenciál jellemzi. Más fővárosi víztestek esetében ezzel szemben a "gyenge" vagy "rossz" ökológiai állapot sem ritka.

26. táblázat: Budapest vízfolyásainak környezeti állapota a 2022-ben elfogadott VGT3 alapján

Víztest neve	***Ökológiai állapot/ potenciál***	***Kémiai állapot***	***Biológiai állapot***	***Fizikai-kémiai állapot/potenciál***	***Hidromorfológiai állapot***
Duna-Budapest	mérsékelt	nem jó	jó	jó	jó

Az Dunát érintő, tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük az 1155/2016. (III.31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió VKI-ben (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé. A VKI célkitűzése volt, hogy a VGT-ben kijelölt víztestek 2015-re jó állapotot érjenek el. A VKI lehetőséget adott mentességi indokok alkalmazására, mely a korábbiakban (VGT1, VGT2) háromféle okból volt adható: műszaki megvalósíthatóság, aránytalan költség vagy természeti viszonyok miatt. A Duna esetében módosították a határidőt 2027 utánra. A VGT3-ban (2021) már kizárólag a természeti okok miatti mentességek elfogadhatók, tehát legkésőbb 2027-ig minden korrekciós intézkedést meg kell tenni, még ha a vízgyűjtőnek vagy víztestnek ennél hosszabb időre van szüksége a jó állapot eléréséhez.

27. táblázat: Budapesti felszíni víztestekre vonatkozó intézkedési tervek a VGT3-ban (forrás: www.vizeink.hu)

Víztest neve (víztest kódja)	*Víztestekre vonatkozó ökológiai (ö) és kémiai (k) célkitűzések*	*Célkitűzés elérése*	*Mentességi indokok állapot elérésére*	*Alap és kiegészítő intézkedések*
Duna-Budapest (AOC752)	ö: a jó potenciál elérendő k: a jó állapot elérendő	2027+ 2027+	ö: T1 k: T4	1.5, 2.1, 10, 12, 14.2, 15.2, 26.1, 26.2, 29

A kerület nyugati határának egy részén a Duna folyam mellékága, a Ráckevei-(Soroksári)-Duna „folyik”. Az RSD-t a Duna vize táplálja, vízszintje állandósított, a vízfolyás kis sebessége (0,05 – 0,1 km/h) miatt gyakorlatilag állóvíznek tekinthető. A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság tájékoztatása szerint a Kvassay zsilipnél betáplált dunai tápvíz minősége halélettani szempontból - a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály laboratóriuma által kéthetente elvégzett vizsgálatok alapján - kifogástalan minőségű.

Az RSD esetében a VKI célkitűzésének teljesítését szolgáló intézkedések határidejét azért halasztották 2027 utáni időpontra, mert azok 2015-ig történő végrehajtása aránytalanul nagy gazdasági terhet rótt volna az érintettekre.

Az RSD besorolását tekintve erősen módosított állóvíz. A biológiai elemek szerinti állapota, valamint a fizikai-kémiai elemek szerinti állapota mérsékelt, a specifikus szennyezők állapota jó. A hidromorfológiai elemek közül mindenképp intézkedés szükséges az átjárhatóság minősítésének javítása érdekében, a hidrológiai minősítése ellenben jónak értékelt. További célkitűzés a jó ökológiai potenciál elérése, ugyanis jelenleg az ökológiai minősítése mérsékeltnek mondható. A víztest kémiai állapota nem jó, ezért törekedni kell a higany, BDE, PFOS anyagok szintjének csökkentésére, a szennyezés megszüntetésére.

28. táblázat: Budapest vízfolyásainak környezeti állapota a 2022-ben elfogadott VGT3 alapján

Víztest neve	*Ökológiai állapot/ potenciál*	*Kémiai állapot*	*Biológiai állapot*	*Fizikai-kémiai állapot/potenciál*	*Hidromorfológiai állapot*
Ráckevei-Soroksári-Dunaág	mérséklet	nem jó	mérsékelt	mérsékelt	mérsékelt

29. táblázat: Budapesti felszíni víztestekre vonatkozó intézkedési tervek a VGT3-ban (forrás: www.vizeink.hu)

Víztest neve (víztest kódja)	*Víztestekre vonatkozó ökológiai (ö) és kémiai (k) célkitűzések*	*Célkitűzés elérése*	*Mentességi indokok állapot elérésére*	*Alap és kiegészítő intézkedések*
Ráckevei–Soroksári-Duna-ág (AIQ014)	ö: a jó potenciál elérendő k: a jó állapot elérendő	2027+ 2027+	ö: T1 k: T4	1.3, 1.5, 2.1, 2.4, 2.7, 5.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.7, 7.1, 7.5, 7.6, 9, 10, 12, 14.2, 15.1, 15.2, 17.1, 17.2, 17.3, 17.5, 20.3, 21.4, 23.2, 26.1, 26.2, 29

Az RSD jó állapotának megvalósulásához széleskörű revitalizációs beruházás tervezett, mely részben megvalósítás alatt áll. A projekt előkészítésének célja egy vízminőségi monitoring hálózat kiépítése a vizsgált területen, a rendszeres mérések elvégzése, valamint az eredmények feldolgozása a projekt előkészítési szakaszának végéig. A projekt jelenlegi gazdája az Építési és Közlekedési Minisztérium. A projekt összetettsége, mérete és jelentős forrásigénye miatt annak teljes körű megvalósítása – még uniós támogatás mellett is – csak több ütemben, részprojektek formájában történhet meg, külön engedélyezési és kivitelezési eljárásokkal. A vízügyi engedélyekhez szükséges engedélyezési tervek elkészítése 2023-ban megkezdődött, amelyet a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság végzett.

A kerületet közvetlenül az alábbi projekt-elemek érintik:

- Iszapkotrás, mederrendezés, iszapcsapda kialakítás a Kvassay-zsilip és Gubacsi híd között;
- Kvassay-zsilip és Gubacsi híd között partfal rekonstrukció a Budapest Déli Városkapu (továbbiakban: BDV) városépítészeti mesterterv javaslatai alapján;
- Kék-zöld infrastruktúra kialakítása az RSD bal partján, a tervezett Diákvárosban (csapadékvíz kezelési és víztisztító ökoszisztéma rendszer kialakítása, továbbá a szükséges vízi közművek és víz- technológiai, építési műtárgyak) a BDV városépítészeti mesterterv javaslatai alapján;

A tervek között szerepel több olyan beavatkozás is, amely a Ráckevei–Soroksári-Dunaág természetes állapotának helyreállítását célozza, például egy úszólápos mintaprojekt, valamint az invazív növény- és állatfajok visszaszorítása.

Ugyanakkor több korábban tervezett fejlesztési elem – például az egyesített csatornahálózat csapadékvíz-terhelését csökkentő intézkedések – jelenleg nem tűnnek megvalósíthatónak. Ezek a projektek a kormányzat válságkezelési politikájának következtében kikerültek a rövid távú tervek közül, vagy nem létező külső forrásokhoz kötötték őket.

Az „RSD Projekt” előkészítése keretében a következő részfeladatok kerültek elvégzésre:

- meder és iszapfelmérések;
- iszapminőségi vizsgálatok;
- az élővilág felmérése;
- a térség szennyezőforrásainak felmérése;
- Kvassay és Tassi-zsilipek rekonstrukciója elkészült;
- a Kvassay műtárgycsoport kiegészült egy új szivattyúteleppel;
- a monitoring rendszer fejlesztése befejeződött.

Budapesten a kisvízfolyások végső befogadója többnyire a Duna. A budai oldalon a tagolt domborzat kedvez a természetes vízfolyások kialakulásának, ezzel szemben a pesti oldalon – így például a IX. kerületben – a felszíni vizek hálózata jóval ritkább. Ennek egyik fő oka a síkvidéki adottságokon túl a terület nagyfokú beépítettsége, amely korlátozza a természetes vízfolyások fennmaradását és kialakulását.

A táblázatban kizárólag olyan Ferencvárosban található vízfolyás szerepel, amelynek közigazgatási területen belüli hossza meghaladja a 2 000 métert, vagy kilépő vízhozama (Q1%) több, mint 10 m^3/s, illetve vízgyűjtőjének kiterjedése nagyobb 20 km^2-nél. A kerületben egyedüliként az Illatos-árok említhető, amely a déli, délkeleti kerületrészben húzódik, és erősen változó vízhozamú csatornaként szolgál. Elsődleges rendeltetése a környező lakó- és ipari területekről származó csapadékvíz elvezetése. A vízhozam nagymértékben időjárásfüggő, és hosszú időszakokra is kiszáradhat.

30. táblázat: Budapest IX. kerületének jelentősebb vízfolyásai Budapest környezeti állapotértékelése alapján

Vízfolyás neve	***Fővárosi szakasz hossza (m)***	***Kilépő vízhozam (Q1%) (m3/s)***	***Vízgyűjtő-terület nagysága (km2)***	***Heves lefolyás (m3/s)***
Illatos úti árok	2.489	11,97	4,55	

A vízhozam-adatok jellemzően becslésen alapulnak, mivel tényleges mérések nem minden esetben állnak rendelkezésre. A számításokat az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) segédlete alapján végzik,

a 100 évente előforduló csúcsvízhozam becsült értékére koncentrálva. Pontosabb adatokhoz a vízgyűjtők lefolyási modellezésére lenne szükség.

A Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal (NÉBIH) vizsgálatai során 2015-ben nyolcféle szennyező anyagot azonosítottak az Illatos-árok vizében. Ezek közül az egyik a lindán nevű idegméreg, amely különösen veszélyes az emberi egészségre, mivel képes feldúsulni a táplálékláncban. Ennek következtében már több mint 15 éve betiltották a használatát.

1.11.3. Levegőminőség

Budapesten az elmúlt évtizedekben jelentős átalakuláson ment keresztül a levegőszennyezés jellege és mennyisége. Az ipari tevékenységek visszaszorulásával párhuzamosan - országos és európai trendekkel összhangban - jelentősen csökkent az ipari eredetű légszennyező anyagok, különösen a kén-dioxid, a szén-monoxid, a nitrogén-oxidok, valamint a szilárd részecskék kibocsátása. A korábban meghatározó ipari források helyét mára a közúti közlekedés, illetve a lakossági fűtés vette át, amelyek napjainkban a levegőminőséget leginkább befolyásoló tényezők közé tartoznak. A közlekedésből származó kibocsátások – elsősorban a nitrogén-oxidok, szálló por - az év jelentős részében meghatározóak, míg a fűtési szezonban a háztartási eredetű szennyezés, különösen a szilárd tüzelésből (pl. fa, lignit) származó aeroszol részecskék aránya nő meg jelentősen.

A fővárosban a PM_{10} (szálló por) koncentráció éves viszonylatban döntően két fő forrásból ered: a lakossági fűtésből származó kibocsátás kb. 30%-os, míg a közlekedés kb. 40%-os arányban fordul elő. A hőmérséklet csökkenése a fűtési eredetű részecskeemisszió további növekedését idézi elő, ami az őszi-téli időszakban különösen kedvezőtlen levegőminőségi helyzetet idézhet elő. A nitrogén-oxidok kibocsátásának forrásaiból a közlekedés és a helyhez kötött kibocsátók nagyjából azonos arányban részesednek, ez utóbbiak között a lakossági földgázhasználat és az ipari kibocsátás is egyaránt szerepel, nagyjából 25-25%-os megoszlással.

A kerület levegőminősége szorosan illeszkedik a fővárosi átlaghoz, ugyanakkor sajátos jellemzőkkel is bír. A Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatai szerint a kerületben budapesti viszonylatban nem található jelentős helyhez kötött légszennyező forrás.

31. táblázat: A IX. kerületi legnagyobb CO2-kibocsátó intézmények (forrás: LAIR kibocsátási adatbázis https://web.okir.hu/hu/tart/index/131/Adatok_lekerdezese)

Intézmény neve	***Irányítószám***	***Cím***
Illatos úti aszfaltkeverő üzem	1091	Illatos út 8.
Ibis Styles Budapest City	1095	Soroksári út 12.
Szent László Kórház	1097	Albert Flórián út 5-7.
Nemzeti Népegészségügyi Központ	1097	Albert Flórián út 2-6.
Vágóhíd utcai telephely	1097	Vágóhíd u. 20.
Lurdy Ház Bevásárlóközpont	1097	Könyves Kálmán körút 12-14.
Telephely	1094	Gubacsi út 32.
Bajor Center Irodaház	1097	Könyves Kálmán krt. 5.
Ferencvárosi Pályaudvar kazánházak	1097	Fék u. 8.
Irodaház	1095	Lechner Ödön fasor 8.
Gottsegen György Országos Kardiológiai Intézet	1096	Haller u. 29.
Zwack Unicum gyár	1095	Soroksári út 26.
Gyógyszeralapanyag és intermedier gyártó üzem	1097	Kén u. 5.
Stúdium Irodaház	1093	Közraktár u. 4-6
Népliget Center Irodaház B és C épület	1098	Könyves Kálmán krt. 11/C.
Intézmény neve	***Irányítószám***	***Cím***
Műanyagfeldolgozó üzem	1097	Táblás u. 34/A.
Vámház körúti vásárcsarnok	1093	Vámház krt. 1-3.

Raktár	1095	Soroksári út 160.
Telephely	1097	Táblás u. 36/F.
Irodaház	1095	Lechner Ödön fasor 6.

32. táblázat: A jelentősebb, E-PRTR jelentés köteles légszennyező anyagot kibocsátó telephelyek előfordulása a kerületben (forrás: E-PRTR jelentés köteles üzemek a IX. kerület térségében, 2025. április (Adatforrás: Pest Vármegyei Kormányhivatal))

Üzem neve	***Ir.sz.***	***Cím***	***Gyártási tevékenység***
Cf Pharma Kft.	1097	Kén u. 5.	gyógyszeralapanyag-gyártás
Vinyl Vegyipari Gyártó és Forgalmazó Kft.	1097	Illatos út 19-23.	szervetlen vegyi alapanyag gyártás

A légszennyezés döntően a közlekedésből származik, különösen a nagy forgalmú útvonalak mentén. Ide tartozik az Üllői út, a Ferenc körút, a Soroksári út, a Gyáli út (az M5 autópálya bevezető szakasza), a Könyves Kálmán körút, valamint a Határ út. Ezeken az útszakaszokon a gépjárműforgalomból származó szén-monoxid-, nitrogén-oxid- és szállópor-kibocsátás jelentős mértékben befolyásolja a helyi levegőminőséget.

A kerületben a mért légszennyezettségi értékek alapján a szennyezettség szintje éves szinten ritkán haladja meg az egészségügyi határértékeket, azonban a közlekedésből és fűtésből eredő NO_2- és PM_{10}-koncentrációk alkalmanként magas szinteket mutathatnak. A budapesti kerületek összevetésében Ferencváros a közepesen terhelt övezetbe sorolható, vagyis olyan terület, ahol a határértékek átlépése nem rendszeres, de előfordulhat.

A kerület egyes részei között jelentős különbségek figyelhetők meg a levegőminőség szempontjából. A Belső- és Középső-Ferencváros térségében a sűrű beépítettség és a magas járműforgalom miatt a közlekedésből származó légszennyezés hatása fokozottan érvényesül. A Boráros tér esetében a közlekedés okozta kibocsátások és az alacsony zöldfelületi arány együttesen eredményezik a levegőminőség romlását, miközben a tér klímaváltozás szempontjából is kiemelten sérülékeny. A FTC Stadion, a Boráros tér és Népliget környékén a kitett, nagy benapozottságú járdák, forgalmas útszakaszok miatt magas légszennyezettség érzékelhető.

Külön figyelmet érdemel Külső-Ferencváros, azon belül is a József Attila-lakótelep térsége, ahol a jövőben várhatóan tovább nő a gépjárműforgalom a tervezett Galvani híd és kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések következtében. Ez a változás a jelenlegi levegőminőségi viszonyok romlását eredményezheti, amennyiben a közlekedési kibocsátások nem kerülnek hatékony szabályozás alá.

A főváros légszennyezettségi helyzetét meteorológiai tényezők is befolyásolják. Az uralkodó szélirány Budapesten észak–északnyugati, amely elősegíti a Duna mentén történő természetes átszellőzést. Ez a légmozgás lokálisan kedvezően hathat, azonban a sűrűn beépített, szűk városi terekben ez a hatás gyakran nem elegendő a szennyezőanyag-koncentrációk csökkentéséhez.

A kerület levegőminőségének alakulása – a légszennyezőanyagok terjedését figyelembe véve – jelentős mértékben a regionális (és határokon átnyúló) háttérterheltség, valamint az összvárosi szennyezőanyag kibocsátás függvénye, továbbá a mindenkori meteorológiai viszonyok is befolyásolják.

Általánosságban elmondható, hogy a kerületben (ahogyan az egész fővárosban) a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő „szálló por” ($PM_{2,5}$ és PM_{10} aeroszol), a nitrogén-oxidok (NO_x) és a talajközeli ózon koncentráció jelent levegőminőségi problémát, a többi rendszeresen vizsgált és értékelt légszennyezőanyag esetében többnyire teljesülnek a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek.

A HungaroMet által üzemeltetett **Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat** (OLM) Budapest több pontján üzemeltet automata, illetve manuális mérőállomásokat.

A kerülethez legközelebb elhelyezett automata mérőállomások az V. kerületben az Erzsébet téren, illetve a VIII. kerületben a Teleki téren találhatók (~1,2 km távolságban a kerülethatártól). Ez utóbbiak adatai a kerületre csak tájékoztató jelleggel vonatkoztathatók.

33. táblázat: Levegőminőségi mutatók alakulása a IX. kerület térségében üzemelő automata mérőállomások adatai alapján (forrás: 2015-2023. (Adatforrás: HungaroMet))

Mérőállomás	Évszám								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PM_{10} éves átlagkoncentráció ($\mu g/m^3$) – határérték 40 $\mu g/m^3$									
Erzsébet tér	39	34	30	31	27	n.a.	28	22	22
Teleki tér	n.a.	28	28	35	27	25	24	24	21
PM_{10} napi határérték-túllépések száma –megengedett 35 nap									
Erzsébet tér	**83**	**37**	32	30	24	14	28	11	8
Teleki tér	n.a.	25	26	**65**	31	16	15	7	8
$PM_{2,5}$ éves átlagkoncentráció ($\mu g/m^3$) – határérték 25 $\mu g/m^3$									
Erzsébet tér	-	-	-	n.a.	16	n.a.	17	13	13
Teleki tér	-	-	n.a.	20	17	n.a.	13	12	11
NO_2 éves átlagkoncentráció ($\mu g/m^3$) – határérték 40 $\mu g/m^3$									
Erzsébet tér	n.a.	n.a.	**50**	31	34	21	20	20	18
Teleki tér	39	37	**40**	**40**	37	34	34	34	32
NO_2 órás határérték-túllépések száma –megengedett 18 óra									
Erzsébet tér	n.a.	n.a.	**156**	115	87	57	59	63	72
Teleki tér	**139**	**120**	**131**	**140**	**138**	111	**125**	**123**	115
O_3 napi határérték-túllépések száma –megengedett 25 óra									
Teleki tér	**39**	0	20	9	15	6	19	20	**28**

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

1.11.4. Zaj- és rezgésterhelés

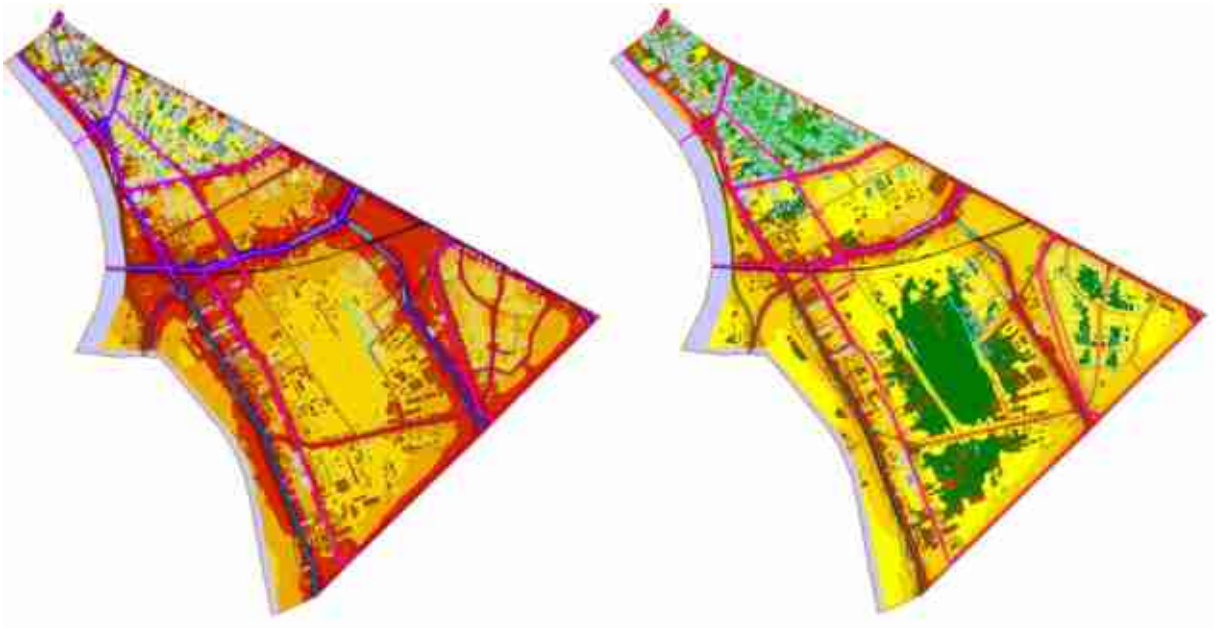
A terület zajviszonyait a környező utak jelentős forgalmából adódó **közúti** zajterhelés határozza meg, valamint középső és dél keleti szélén a **vasúti** zajterhelés is meghatározó. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

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

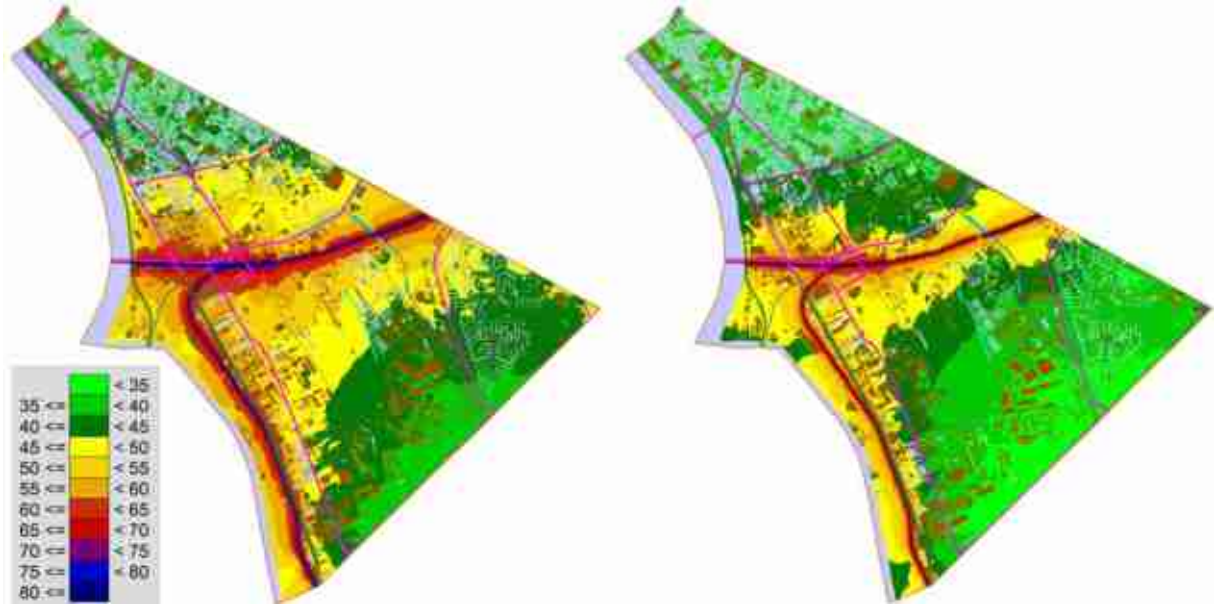
Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM'kö}$ megítélési szintre (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól 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
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A főváros egészének zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a 2017-ben elkészült zajtérkép szolgáltatja. Az adatok objektív értékeléséhez azonban fontos szem előtt tartani, hogy a stratégiai zajtérkép kizárólag a stratégiai tervezés szempontjait meghatározó zajforrásokat vette figyelembe, nem a tényleges zajhelyzet átfogó bemutatását tűzte ki céljául.

Ferencváros területén zajvédelmi szempontból a legnagyobb problémát a jelentősebb üzemi tevékenység hiányában a **közlekedési eredetű zajterhelés** jelenti. Elsősorban a közúti átmenő forgalmat lebonyolító főútvonalak – Könyves Kálmán körút, Üllői út, Soroksári út – mentén okoz problémát a környező lakosságnak. Vasúti eredetű zajterhelés a kerületen keresztülhaladó Déli körvasút és az abból leágazó 150. sz. Budapest- Kelebia vasútvonal mentén tapasztalható. előbbi a Könyves Kálmán körúttal együttesen okozza a kerület legjelentősebb zajterhelését.



Közúti zajterhelés nappal *Közúti zajterhelés éjjel*



Vasúti zajterhelés nappal *Vasúti zajterhelés éjjel*

118. ábra: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017

A stratégiai küszöbértékeket a 280/2004 (X.20.) Kormány rendelet 9.§ (3) bekezdése írja elő, ami a közlekedési zajforrás esetén:

- Lden = 63 dB, (a teljes napi (napközben-este-éjszaka) zajterhelésre vonatkozó zajjellemző)
- Léjjel = 55 dB. (az éjszakai időszak (22:00 – 06:00) zajterhelésére vonatkozó zajjellemző)

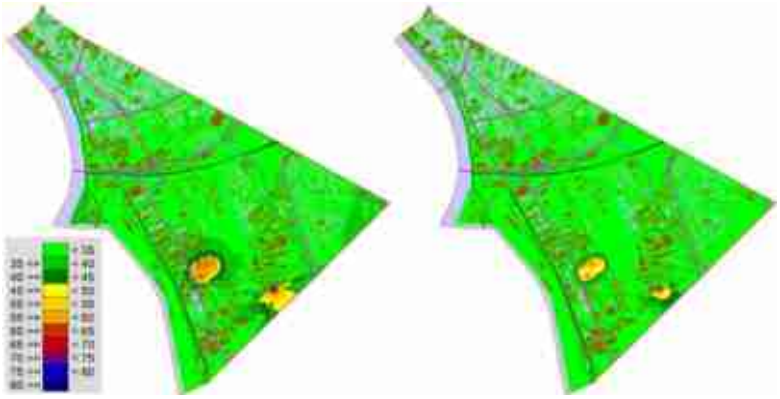
A stratégiai zajtérkép alapján jelentősnek mondható – egyértelműen küszöbérték feletti sávba (65-70 dB) eső – egész napi zajterheléssel (Lden) érintett útszakaszok a nappali közúti zajterhelés szerint a

következők: Ecseri út, Gubacsi út, Gyáli út, Ferenc körút, Haller utca, Határ út, Könyves Kálmán körút, Közraktár utca, Soroksári út és az Üllői út.

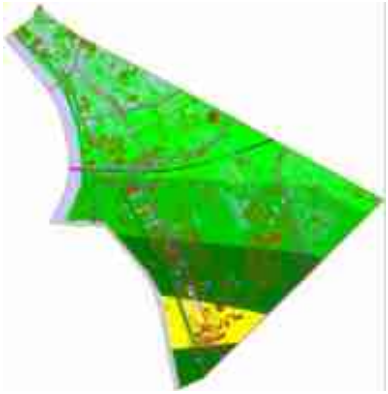
A legsűrűbben lakott Belső-, és Középső-Ferencváros aránylag csendesnek mondható, éppen sűrű beépítettség okán kialakult keskeny utcák és az egyre több forgalomcsillapított övezet miatt. A kerület ezen részén a Lónyai utcában és a Kinizsi utcában tapasztalható határérték közeli zajterhelés, valamint a térkép a Ráday utcát is jelöli, azonban azóta a teljes szakasza forgalomcsillapításra került, jelentősen csökkentve a zajterhelést.

Üzemi zajterhelés nem jellemző a kerületre; mindössze két helyen észlelhető, kizárólag Külső-Ferencváros területén. A zajtérképek alapján egyik esetben sem jelentős a terhelés: a nappali mérések minimális határérték-túllépést mutatnak, azonban ezek a zajszintek a lakóövezeteket nem érintik számottevően.

Légi közlekedésből eredő zajterhelés szintén minimálisan - határértéket nem túl lépve - érinti a kerület déli részét, az ott elhaladó légifolyosó következtében.



119. ábra: Üzemi zajterhelés nappal és éjszaka (forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017)



120. ábra: Légi közlekedésből eredő zajterhelés nappal (forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017)

Szabadidős tevékenységekből eredő zajpanasz 2024-ben mindössze egy alkalommal, egy eseti rendezvény kapcsán érkezett. A kerület legjelentősebb szabadidő zajkibocsátó létesítménye a Budapest Park szabadtéri koncerthelyszín. A létesítmény egykori barnamezős területen működik, közvetlen környezetében korábban nem volt lakóterület. Különböző internetes felületeken fellelhető beszámolók szerint a zajterhelés távolabbi pontokon is érzékelhető volt, arra mindig volt panasz, hivatalos bejelentések számáról nem áll rendelkezésre adatszolgáltatás.

2022-ben zajvédelmi fejlesztéseket hajtottak végre a létesítményben: konténeres lehatárolást alkalmaztak, valamint korszerű hangtechnikai rendszert vezettek be, ami érezhetően csökkentette a környezeti zajterhelést. Az utóbbi években a Budapest Park közvetlen környezetében intenzív lakásépítés indult, ami a jövőben új zajvédelmi kihívásokat vethet fel.

1.11.5. Hulladékgazdálkodás, köztisztaság

A fővároshoz hasonlóan, Ferencvárosban is a MOHU Budapest Zrt. végzi a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást (vagyis a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését) 2023. július 1. óta. Az elszállítás a társasházaknál heti 2-3 alkalommal igénytől, illetve területi adottságtól függően, a lakótelepeken heti 3 alkalommal történik.

A hulladékok minél nagyobb arányú újrahasznosítására a szelektív hulladékgyűjtés különböző módozatai teremtenek lehetőséget a kerületben:

- a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer (papír, műanyag és fémhulladékok rendszeres gyűjtése) gyakorlatilag a kerület nagy részén kiépült. Jelenleg 10 helyszínen üzemel teljeskörű szelektív hulladékgyűjtő sziget (papír, műanyag, fém és üveg frakciók) és 1 helyszínen csak üveghulladék gyűjtése zajlik. Teljeskörű szelektív hulladékgyűjtő szigetek kizárólag a József Attila-lakótelep területén találhatók, a Liliom utcai sziget kizárólag üveggyűjtő konténerrel rendelkezik (Forrás: MOHU Budapest Zrt., 2025. július). A konténerek ürítését az MOHU Budapest külön erre a célra rendszeresített célgépei végzik járatszerű formában. A begyűjtés külön-külön frakciónként történik.
- Az Ecseri út 9. szám alatt lakossági szelektív hulladékgyűjtő udvar található, amelyet a MOHU Budapest Zrt működtet.
- a közszolgáltatás körébe tartozik évente egy alkalommal az ingyenes lomtalanítás is,
- a lakosságnál keletkező veszélyes hulladékok leadása a közszolgáltató részére a hulladékudvarokon, valamint az önkormányzat által szervezett veszélyeshulladék-gyűjtő akciók keretében biztosított.

A kerületben több veszélyes hulladékot termelő üzem is található, többek között pl. a Vinyl Vegyipari Kft., CF Pharma Kft., SONEAS Vegyipari Kft. A keletkező ipari hulladékokról a telephelyek önállóan gondoskodnak. Veszélyes hulladék gyűjtésével, előkezelésével, vagy ártalmatlanításával foglalkozó cégnek is van telephelye a kerületben, mint pl. Loacker Hulladékhasznosító Kft., Vinyl Vegyipari Kft., Linde Gáz Magyarország Zrt. Illatos úti telephely.

A településtisztaság tekintetében a Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában álló Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató és Ellátó Nonprofit Kft. (FESZOFE) látja el a feladatokat, a zöldfelületgazdálkodásban betöltött szerepén túlmenően. A közterületek tisztasági, rendezettségi állapotának fenntartásába tartozik a járdák, terek, játszótéri és a parki útburkolat, kutyafuttatók takarítás, síkosságmentesítése, valamint hulladékgyűjtők, kutyaürülékgyűjtők ürítése az önkormányzati tulajdonú telkeken. Ezenkívül az illegálisan kihelyezett lakossági hulladék gyűjtése, szállítása, előkezelése is feladatai közé tartozik. Évente egyszer az önkormányzat rendel egy Faltól-falig takarítást a kerületbe főleg belső- és középső-ferencvárosi utcákra, terekre. Ilyenkor a BKM Nonprofit Zrt. (FKF divízió) munkatársai magasnyomású mosóval takarítják a járdákat, úttesteket az oda felhalmozódott szeméttől.

Más kerületekhez hasonlón problémaként jelentkezik a lakossági környezettudatos magatartás hiányából fakadó közterületi szemetelés és az illegálisan kitett hulladékok. Az utóbbiak a kevésbé látogatott, elhagyott helyszíneken jellemzők, mint pl. Külső-Mester utca, Határ út XX. kerület menti szakasza, Határ út menti Kiserdő, Nagyvásártelep felhagyott területei, szegregálódott városrészek (Soroksári út – Gubacsi út közti terület egyes tömbjei). A lakossági felelőtlen magatartásból fakadó közterületi szemetelés leginkább egy-egy zöldterületet érint (pl. Tinódi park és Haller park környezete), illetve legtöbb esetben a szelektív hulladékgyűjtő szigetek környezetében jellemző. Emiatt

megkezdődött a hulladékgyűjtő szigetek fokozatos megszűntetése, mivel a kerületi társasházakban lehetőség van a hulladék szelektív gyűjtésére, a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés révén.

1.11.6. Városi klíma

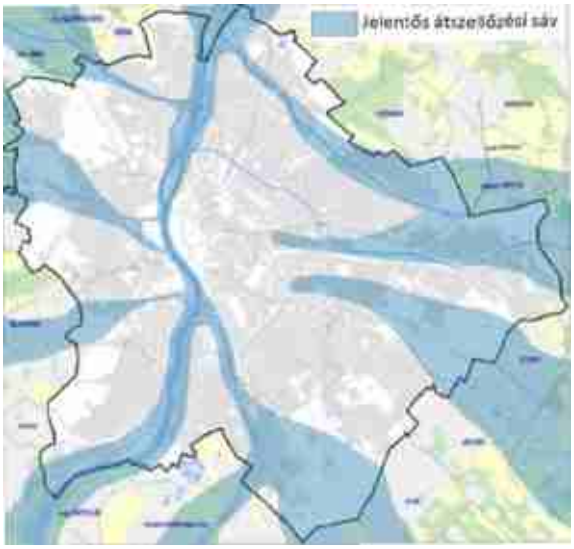
A magas beépítettség és a nagyfokú levegőszennyezettség jelentősen módosítja Budapest mezoklímáját. Ferencváros természeti adottságai, beépítettsége, – és az emiatt erőteljes hőszigethatás – illetve levegőszennyezettsége alapján négyféle mezoklíma-körzetbe sorolható:

1. kritikusan szennyezett körzet – mesterséges alapú, tömör beépítésű városmag (Vámház körúttól Haller utcáig terjedő része),
2. erősen szennyezett körzet – mesterséges alapú, tömör beépítésű városmag (Vámház körúttól Haller utcáig terjedő része),
3. közepesen szennyezett klímakörzet – mesterséges alapú, vegyes beépítésű külső városrészek,
4. enyhén szennyezett levegőkörzet – kerület keleti része, Duna menti területek.

35. táblázat: a IX. kerület különböző területeinek beépítettsége, jellemzői, illetve mikroklimatikus sajátosságai az ITS felülvizsgálatát megalapozó Tanulmányterve (2023) alapján

Városrész	*Beépítettség, jellemzők*	*Klimatikus viszonyok*
Belső-Ferencváros	Sűrű beépítettség, bérházak, szűk utcák, sok parkoló autó	Felforrósodó burkolatok, hirtelen lezúduló csapadék, kevés zöld
Városrehabilitációs terület, Malmok városrehabilitációs terület	Sűrű beépítettség, új beépítésekkel táguló zöld belső udvarok, terek, átjárók	Az utcák árnyékoltabbak, a klíma megfelelőbb, de még mindig „betoncsapda”
Északi intézményi terület	Kiterjedt zöldterület, pavilonos épületek	A kerület más részeihez képest a kórházi területeken kiegyenlített klimatikus viszonyok: a zöldfelületek miatt kellemes. A parkolók és közlekedési területek nagy benapozottságúak
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
Milleniumi Városközpont	Intenzív beépítés, foltonként elhelyezkedő, de nem intenzív zöldfelületekkel.	A nagy irodaépületek jelentős kibocsátók is, a Duna-part közelsége miatt forró nyári éjszakákon a Duna vize is tartja a meleget, az átszellőzés javítja a klímát
József Attila-lakótelep	Kis intenzitású lakótelepi beépítés, nagy zöldfelületi intenzitás, elhanyagoltság érzete.	Egyenletes, kellemes mikroklíma
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
Atlétikai Stadion környéke, Nagyvásártér és Gubacsi dűlő	Felújított, zöldített rekreációs területek, de magas a burkolat / épített elemek aránya.	A Duna közelsége miatt kiegyensúlyozott, de sok a burkolt vagy mesterséges felszín
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
Gubacsi út környéke gazdasági fejlesztési terület	Jelentős burkolt felületek, nagy épületfelületek	Felforrósodó burkolatok, hirtelen lezúduló csapadék

Budapest évi középhőmérséklete 1901 és 2023 között 1 °C-os hőmérséklet emelkedést mutatott, ezzel párhuzamosan a napfénytartam évi összege az 1970-es évek kezdetétől nőtt. Ennek számos oka van, mint például az általános felmelegedés, vagy a hőhullámok sűrűbb előfordulása. A fővárosi hősziget magja lefedi egész Ferencvárost, amely tavasszal 3-4 °C-kal, nyáron pedig 4-6 °C-kal haladja meg a városkörnyéki átlaghőmérsékletet. A Duna menti területeken, valamint a Külső-Ferencváros zöldfelületekkel ellátott részein kedvezőbbek a mikroklimatikus viszonyok a zöldfelületek/vízfelület magasabb aránya, illetve a Duna menti átszellőzési folyosó jótékony hatásának következtében.



121. ábra: Budapest meghatározó átszellőzési sávjai (forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve, 2021)

A CARPATCLIM-HU adatbázis a kerülethez legközelebb eső rácspontjainak 1961-2000 közötti adatsora közel 1°C-os emelkedést mutat. A hőmérséklet változásának jövőbeli értékelésére egy pesszimista (jelentős kibocsátás növekedéssel számoló), valamint egy közepesen optimista (kisebb jövőbeli kibocsátásokkal számoló) forgatókönyv készült, amely azt jósolja, hogy 2050-re megközelítőleg 0,8-1,5 fok közötti átlaghőmérséklet növekedés valószínűsíthető a fővárosban és vele együtt a kerületben. A hőhullámos napok éves száma a következő hat évtizedben 15-20 nappal fog emelkedni Ferencvárosban a NATÉR-ben szereplő területi adatok és komplex becslések szerint.

36. táblázat: A hőmérsékleti szélsőségindexek mért és jövőben várható éves átlagos magyarországi értékei (nap) (forrás: OMSZ)

	1961-1990	***2021-2050***
Fagyos nap	96	77-78
Nyári nap	66	87-89
Hőhullámos nap	3,4	7-13

37. táblázat: Egyes hőmérsékleti mutatók 1961-1990 közötti mért adatai és két regionális klímamodell Ferencvárosra vonatkozó előrejelzései (forrás: NATÉR)

	1961-1990 nap/év	***2021-2050 Aladin nap/év***	***2021-2050 RegCM nap/év***
Forró napok éves száma	0,1-0,2	változás: 5-10	változás: 0-5
Hőségriadós napok éves száma	3-4	változás: +15-20	változás: +0-5
Tavaszi fagyos napok éves száma	12,14	változás: -12 - -10	változás: -4 - -2

Az Országos Meteorológiai Szolgálat adatai szerint az ország éves csapadékösszegének átlaga 1981–2010 között 597 mm volt. A Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS-2) alapján Budapesten az elmúlt 50 év során mintegy 10%-kal kevesebb csapadék hullott, ami ellentétes az országos átlag enyhe növekedésével. A NATÉR különböző modellkombinációinak becslései szerint 2050-ig a csapadék mennyisége esetében növekedés csökkenés is előfordulhat, ugyanakkor 2071–2100 között inkább növekedés valószínűsíthető.

A jövőben hosszabb, száraz időszakok várhatók tavasszal és ősszel, miközben a Duna vízjárása egyre szélsőségesebbé válhat. Az intenzív csapadékesemények gyakoriságának növekedése villámárvizeket

és belterületi elöntéseket okozhat. Budapestre jellemző, hogy a csökkenő éves csapadékmennyiség ellenére nőtt a napi csapadékintenzitás, ami arra utal, hogy ritkábban, de hevesebb esőzések fordulnak elő, miközben a száraz, aszályos periódusok is egyre hosszabbá válnak.

38. táblázat: A csapadékkal kapcsolatos szélsőségindexek mért és jövőben várható éves és évszakos átlag magyarországi értékei (nap; intenzitás esetében: mm/ nap) (forrás: OMSZ)

		1961-1990	***2021-2050***	***2071-2100***
Száraz időszakok	Éves	29	28-30	32
	Tavasz	16	14-18	17-19
	Nyár	15	16	20-21
	Ősz	24	23-24	25-26
	Tél	20	18-21	19-21
Napi 20 mm-t meghaladó csapadékösszegű események	Éves	3,4	4,0-4,2	4,5-5,4
	Tavasz	0,6	0,7-0,8	0,9-1,0
	Nyár	1,6	1,8-1,9	1,6
	Ősz	0,9	1,2-1,4	1,5-1,8
	Tél	0,3	0,4	0,5-0,9
Intenzitás	Éves	6,1	6,3-6,4	6,5-6,8
	Tavasz	5,5	5,6	5,8-5,9
	Nyár	7,0	7,0-7,2	7,0-7,2
	Ősz	6,5	7,0-7,4	7,6-7,8
	Tél	5,0	5,2-5,3	5,2-5,8
	Egyértelmű, az összes modell által jelzett intenzitásnövekedés			
	Szárazodás			

1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

1.12.1. Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

Ferencváros a Pesti hordalékkúp-síkságon helyezkedik el a Btf. 100-117 m közötti magasságú szinten, gyakorlatilag sík felszínű. A terület nagyrészt beépített, emberi beavatkozás által jelentősen átalakított, így a természetes vegetáció már nem, vagy csak nyomokban fedezhető fel. Nagyobb összefüggő növényállomány a beépítetlen, erdőterületeken találhatóak. A kerület felszíni vízfolyásai a Duna és a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág. Az Illatos-árok nem tekinthető eredeti vízfolyásnak, hiszen a csapadékvíz elvezetésére építették ki.

A IX. kerület jelentős részben beépített. Változatos települési táj jellemzi, a sűrűn beépített tömbstruktúrájú belvárosias területek (Belső-Ferencváros) mellett keretező beépítésű, tömbbelső összefüggő zöldfelületekkel rendelkező, ezáltal szellősebb beépítésű területek (Középső-Ferencváros), zöldfelületben gazdag lakótelep, Duna menti összefüggő zöldhálózat, beállt növényállományú intézménytekert (Dél-Pesti Centrumkórház), kiterjedt gazdasági és vasúi terület, felhagyott barnamezős területek is megtalálhatók, utóbbiak a kerület déli részén. A Ferencvárost a XIX. kerülettől park-, illetve véderdősáv határolja, amely ökológiai értéket képvisel.

1.12.2. Védett, védendő természeti értékek, területek

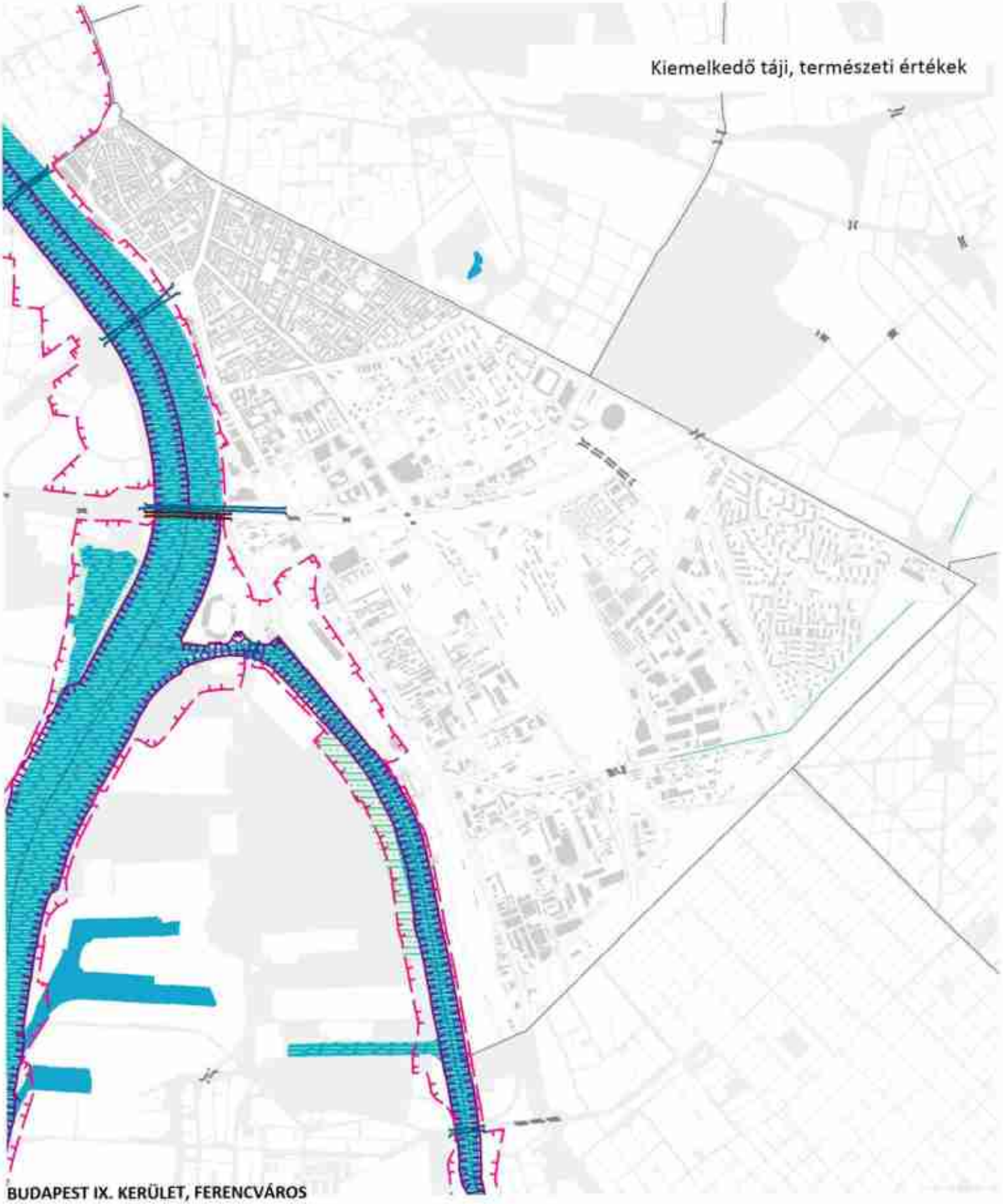
Ferencváros területén országos, vagy fővárosi jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék nem található. A kerület kiemelkedő természeti értéke a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág, amelynek medre és partja **Natura 2000** kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20042), valamint az országos **ökológiai hálózat** ökológiai folyosójának övezete. Az előbbi jellemző élőhelytípusai a természetes eutróf és disztróf tavak, tőzegmohás lápok és ingólápok, mészkedvelő üde láp- és sásrétek, keményfás ligeterdők. A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A Duna-ág partja a kerületi szakaszon − a korábbi ipari jellegű területhasználat következményeként − kiépített, magas beton partfallal határolt. Természetes növényzetét nagyrészt elvesztette, jelentősebb növényállomány, nádas a Kén utca hozzávetőleges vonalától délre található A fennmaradt vékony nádszegélyek megőrzése a vízminőség javítása végett is kiemelten fontos. A gyakorlatilag állóvízként viselkedő Duna-ág, egész évben igen jelentős élőhelye a vízimadaraknak.



Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág kiépített partja a Volt Nagyvásártelep mentén

A Duna és az RSD menti területeket érinti a Trtv. által meghatározott **tájképvédelmi terület övezete**, amelybe a természeti **adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan** területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Natura 2000 terület
- Tájképvédelmi terület övezete

1.12.3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Zöldfelületi rendszer elemei, zöldfelület-gazdálkodás

A közhasználatú zöldfelületek legfontosabb területi egységei a közparkok, közkertek, lakótelepi zöldfelületek, valamint a rekreációs célú erdők. Ezek a területek kulcsszerepet játszanak a lakosság pihenésében és kikapcsolódási lehetőségeiben. A korlátlanul hozzáférhető közhasználatú zöldfelületek mérete és minősége jelentősen hozzájárul a városi környezet élhetőségéhez, illetve a szabadidő hasznos és kulturált eltöltéséhez.

Ferencváros területét jelentős részben városközponti, nagyvárosias karakterű lakóterületek alkotják. Ezek jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű, magas beépítési intenzitással rendelkező városi szövetet alkotnak. A kerület délkeleti részén jelentős kiterjedésű a nagyvárosias telepszerű lakóterület (Gyáli úti MÁV ltp., Aszódi úti ltp., József Attila-ltp.) helyezkedik el. Ferencváros középső és déli övezeteiben gazdasági területek, valamint kötöttpályás közlekedési terület és rendezőpályaudvar található. Ebben a változatos, nagyvárosias szerkezetben szórványosan helyezkednek el zöldterületek, valamint zöldfelületi rendszer részét képező városi terek, kondicionáló közterületi zöldfelületek, vagy olyan zöldfelületek, amelyek szerkezeti kapcsolatokat biztosítanak a városi szöveten belül. Emellett a közutak mentén húzódó zöldsávok és fasorok szintén meghatározó elemei a kerület zöldfelületi hálózatának. Ferencváros nyugati határát vízfelületek – a Duna, valamint a Ráckevei (Soroksári) Duna-ág (RSD) – alkotják, míg a déli és délkeleti határszakaszt nagyrészt erdőterület kíséri. A telepszerű lakóterületek – különösen a József Attila-lakótelep – zöldfelületi ellátottsága számottevően kedvezőbb, mint a sűrűbben beépített városközponti övezeteké. A Duna és a RSD part menti sávja fontos zöldfelületi, ökológiai kapcsolatot teremt Ferencváros és a szomszédos kerületek városrészei között.

A zöldfelületi hálózat egyik fontos mutatója a hozzáférhetőség, tehát a lakosság milyen távolságon belül éri el a közhasználatú zöldfelületek elemeit. Ez a közelség a zöldfelületek vonzáskörzete alapján határozható meg. A kompakt városfejlesztés elvei alapján cél, hogy minden lakóövezetből legfeljebb 15 perces gyaloglással elérhető legyen valamely közhasználatú zöldfelületi elem. A zöldfelületek biztosítása során nemcsak azok elérhetősége és területi aránya, hanem minőségi és funkcionális jellemzői is meghatározóak. A nemzetközi 3–30–300 elv[22] alapján a városi zöldfelületek akkor tekinthetők megfelelőnek, ha minden lakó otthonából legalább három fa látható, a településszövetet legalább 30%-át lombkorona borítja, és legfeljebb 300 méteren belül elérhető egy közhasználatú, rekreációra alkalmas zöldterület. E kritériumok a zöldfelületek ökológiai értéke és használhatósága mellett a lakosság egészségi állapotára és közérzetére gyakorolt pozitív hatásokat is figyelembe veszik.

A zöldfelületi rendszer elemeinek megőrzése és fejlesztése csak megfelelő színvonalú zöldfelület-gazdálkodással biztosítható. Ez olyan állami, önkormányzati és vállalkozói tevékenységek összességét jelenti, amelyek a települések zöldfelületeinek létrehozására, fenntartására, fejlesztésére, kezelésére és védelmére irányulnak. Budapesten a közterületek fenntartása és üzemeltetése többszereplős modell szerint működik. A Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe tartozik a város egészét érintő, kiemelt jelentőségű közutak, tömegközlekedési csomópontok, valamint nagy kiterjedésű zöldfelületek, fasorok, zöldsávok és kisvízfolyások menti zöldfelületek kezelése és fenntartása. Ezzel szemben a helyi jelentőségű közutak, közterek, zöldterületek és zöldsávok fenntartása, fejlesztése és üzemeltetése a kerületi önkormányzatok feladata. Ferencvárosban a közterületi zöldfelületekkel kapcsolatos fenntartási és kezelési feladatokat a FESZOFE Kft. látja el. Az alábbi táblázat az önkormányzat által

[22] A 3-30-300 szabályt Cecil Konijnendijk holland városi erdőgazdálkodási szakértő dolgozta ki 2021-ben azzal a céllal, hogy elősegítse zöldebb, egészségesebb és ellenállóbb városok kialakítását.
https://nbsi.eu/330300-principle/

fenntartott zöldterületekhez, zöldfelületekhez kapcsolódó adatokat mutatja 2023-as évre vonatkozóan:

39. táblázat: Önkormányzat által fenntartott zöldterületek; Forrás: Kerületi adatszolgáltatás

Megnevezés	***Terület (m2)***
Kerületi önkormányzat által fenntartott zöldterületek	85 679
Kerületi önkormányzat által fenntartott zöldfelületek (növényzettel fedett terület)	630 247
Helyi önkormányzat által fenntartott erdőterületek	72 000

Közhasználatú zöldfelületek

A közterek, közparkok állapota többnyire megfelelő Belső- és Középső-Ferencvárosban. Ezzel szemben Külső-Ferencvárosban, különösen a barnamezős területek közelében elhelyezkedő lakóövezetekben alacsony a zöldfelületek aránya, és kevés a rekreációra alkalmas helyszín. Az Aszódi úti lakótelep környezetében ugyan jelentős mennyiségű zöldfelület található, ezek azonban többnyire kihasználatlanok, nem szolgálnak kikapcsolódási célokat. Ezzel ellentétben a József Attila-lakótelepen a zöldfelületek nemcsak kiemelkedően jó arányban vannak jelen, hanem kiváló rekreációs adottságokkal is rendelkeznek. A zöldfelületek állapota változó: egyes helyeken elhanyagoltak, máshol viszont jó állapotúak és felújítottak.

Az elmúlt években a kerület lehetőségeihez mérten fokozatosan fejlesztette a közhasználatú zöldfelületeket. A 2017 óta megvalósult átfogó felújítások közé tartozik többek között a Haller park. Az ezt követő években Ferencvárosban számos kisebb-nagyobb léptékű zöldfelület-fejlesztés valósult meg, amelyek célja a lakosság komfortérzetének növelése, valamint a környezeti minőség javítása volt, más esetekben pedig nagyobb városi beruházásokhoz kapcsolódóan történek. Ilyen volt például az M3 metró felújításához köthető Pöttyös utcai metrómegálló felszínének átfogó környezetrendezése.

2022-ben a Haller utca és a Balázs Béla utca sarkán (Haller utca 60-62. szám) található „Korsós nő” szobor környezetében teljes körű zöldfelület-felújítás valósult meg, míg a Dési Huber utcában esőkertek kialakítására került sor a meglévő zöldfelületeken, részleges felújítás formájában, a FESZOFE Nonprofit Kft. közreműködésével. 2023-ban az Ifjúmunkás utca 14-16. szám előtt parkolófásítás történt a hősziget-hatás mérséklése érdekében, a Valéria téren pedig a vízelvezetés fejlesztése kapcsán burkolat bontása és átfogó zöldterület-felújítás valósult meg. 2024-ben a Haller utca 80. számnál teljes körű zöldfelület-megújításra került sor, továbbá a Balázs Béla utca és a Lenhossék utca sarján új zöldfelület létesült. 2025-ben a Napfény utcában az az útpálya elválasztó sávjában „Napfény szigetek” néven biodiverz évelőágyás kialakítására került sor, a FESZOFE Nonprofit Kft. kivitelezésében.

2020-tól a 10 millió Fa Alapítvány is együttműködik a kerülettel a zöldfelület fejlesztésében. Eddig 636 db elültetett fával, 4089 db cserjével, 5 db Miyawaki-erdővel és 1 db sziklakert kialakításában nyújtottak segítséget Ferencvárosnak.

Közparkok, közkertek

Ferencváros legjelentősebb közkertjei, közparkjai egyenként is értékelésre kerültek, melyek elhelyezkedését a leírások után található „Zöldfelületi rendszer vizsgálata” című tervlap is bemutat.



Markusovszky-tér, 2025.

Belső-Ferencváros intenzíven beépített részének egyetlen közparkja. Az egykori Ferencvárosi Dohánygyár épületeinek bontását követően, valamint a II. világháborúban lerombolt épületek helyén alakult ki. Elhelyezkedése miatt egyszerre szolgálja ki az átmenő forgalmat és a helyben kikapcsolódni vágyókat.
A park funkciógazdag: játszótér, kutyafuttató, kültéri fitneszpark, pingpongasztalok, valamint padok, ivókút, kerékpártárolók és vonalas vízarchitektúra is megtalálhatók. Burkolatai térkő, beton és öntött gumi. Zöldfelülete változatos, állapota összességében megfelelő, bár a gyep néhol felújításra szorul. A faállomány vegyes korú, jellemző fajok: a nyár (Populus sp.), a hárs (Tilia sp.), a kőris (Fraxinus sp.) és a juhar (Acer sp.). Cserjék közül a nyári orgona (Buddlejla sp.) emelendő ki. A kutyafuttató mellett egy metró szellőző helyezkedik el, körülötte zöldfelülettel, tipegőkkel. A park megújítása érdekében 2020-ban lakossági egyeztetés zajlott, 2024-ben pedig a Károli Gáspár Egyetem épületegyütteshez kapcsolódóan tervpályázatot írtak ki. A tér korszerűsítése továbbra is indokolt.



Nehru part, 2025.

A Nehru-part 2016-ban újult meg a Főváros és a IX. kerület együttműködésében, a TÉR-KÖZ pályázat támogatásával. A parkot igényes, egyedi bútorokkal, közösségi épülettel és átgondolt zöldfelületi kialakítással tették vonzóvá. A növénykiültetések változatosak: díszfüvek, évelők és cserjék színesítik a parkot. A faállomány sokféle lombhullató fajból áll, köztük berkenyék (Sorbus sp.), nyárfák (Populus sp.), csörgőfák (Koelreuteria sp.), különféle juharok (Acer sp.), platánok (Platanus sp.), fűzek (Salix sp.) és tölgyek (Quercus sp.) is megtalálhatók. A gyalogos ösvényeken kívül kerékpárút is kialakításra került. Számos funkcióval bővelkedik például játszótér, szabadtéri fitneszpark, sportpályák, kutyafuttató. Az alkalmazott burkolattípusok nagyrészt beton térkőből, természetes kőből, szórt burkolatból, gumiburkolatból állnak.



Bajor Gizi park, 2025.

A Bajor Gizi park a Duna-parton, a Nemzeti Színház és irodaházak szomszédságában, egykori vasúti területen jött létre. Kialakítása egyszerre szolgál közparki és intézményi funkciókat. A park tájépítészeti koncepciója a Duna hullámzását idézi: lankás dombok, hullámzó sétányok, ülőlépcsők és tájbútorok határozzák meg a tér karakterét. Az irodaházak Duna felőli oldalán játszótér és pihenőpark található. A zöldfelület változatos: díszfák, cserjék és füves területek váltakoznak. A parkban petanque-pálya, meditatív kert és ülőkubusok is helyet kaptak.



Ferenc tér, 2025.

A Középső-Ferencvárosban található tér legutóbbi felújítása a 2010-es évek közepén történt.
A tér felszereltsége megfelelő, különféle ülőalkalmatosságok, hulladékgyűjtők, ivókút, vízarchitektúra fedezhető fel. A burkolatfajták többsége térkő, kockakő, öntött gumi. Funkcióját tekintve pihenőtér, mely az aktív rekreációnak is helyet biztosít. A teret egy futókör szegélyezi, valamint játszótér is megtalálható a helyszínen.
Többszintes növényállománya jó állapotú, változatos dísznövénykiültetéssel. A faállománya vegyes korú egyedekből áll például csörgőfa (Koelreuteria sp.), díszcseresznye (Prunus sp.), vagy nyugati ostorfa (Celtis occidentalis).



Tinódi park, 2025.

Középső-Ferencvárosban található, változatos funkciókkal rendelkező, épületekkel körbevett tér. A területen megtalálható játszótér, elkerített sportpálya, kutyafuttató, nyilvános illemhely és pihenőrész pavilonnal. A burkolattípusok között aszfalt, beton térkő, gumi, illetve műfű fedezhető fel. A zöldfelületek általános állapota kielégítő, bár bizonyos részek felújításra szorulnak. A növényállomány többszintes: a gyepfelületeket alacsony és közepes növésű cserjék, valamint különböző lombhullató fák – például akác (Robinia sp.), juhar (Acer sp.) és vérszilva (Prunus cerasifera) – egészítik ki.



Kerekerdő park, 2025.

A Középső-Ferencvárosban található park számos funkcióval szolgálja a látogatók igényeit: játszótér, kültéri fitneszeszközök, sportpálya, pingpongasztalok és különböző ülőalkalmatosságok és Lázár Ervin szobra is megtalálhatók benne. A burkolatok változatosak, többek között térkő, aszfalt, szórt burkolat, műfű jellemzi a területet. A felszerelések általános állapota megfelelő, ugyanakkor a hulladékgyűjtők, padok és asztalok cseréje megfontolandó lehet. A park enyhén tagolt terepformáival és háromszintes növényállományával kellemes zöld környezetet teremt: gyepes részek, alacsony cserjék – például lonc (Lonicera sp.) –, közepes méretű bokrok, valamint lombhullató és örökzöld fák, mint például a vérszilva (Prunus cerasifera) alkotják a növényzetet.



Haller Park, 2025.

A Haller park Ferencváros középső részének legnagyobb zöldterülete. A park számos szabadidős tevékenységre kínál lehetőséget: sportpályák, futópálya, kültéri fitneszeszközök, játszóterek, egy szánkódomb, kutyafuttató és sétányok. Nyilvános illemhely szintén felfedezhető a területen. A berendezések állapota megfelelő, a legtöbbjük új. A jellemző burkolatok közé tartozik a beton térkő, az öntött beton, az aszfalt és az öntött gumiburkolat. A háromszintes növényállomány gazdag faállománnyal egészül ki, többek között gesztenyefák (Aesculus sp.), nyárfélék (Populus sp.), fűzfák (Salix sp.), hársak (tilia sp.) és tiszafák (Taxus sp.) alkotják. A zöldfelületek állapota változó. Bizonyos területek – különösen a gyepfelületek – felújításra szorulnak.



Nagyvárad tér, 2025.

A Dél-pesti Centrumkórház Szent István Kórház főépülete mellett elhelyezkedő park főként átmenő forgalom kiszolgálására alkalmas. A burkolatok között felfedezhető aszfalt és betonlap, melyek állapota változó. A kültéri berendezések – például padok, hulladékgyűjtők – állapota többnyire még megfelelő, ugyanakkor megjelenésük miatt célszerű lenne azok egységes cseréje vagy összehangolása. A zöldfelület jellemzően kiterjedt gyepfelületből és fákból áll, helyenként dísznövénykiültetéssel kiegészítve. A változó korú faegyedek között felfedezhető nyír (Betula sp.), fűz (Salix sp.), csörgőfa (Koelreuteria sp.), kőris (Fraxinus sp.) és juhar (Acer sp.).



Kutyafuttató
(Soroksári út – Vágóhíd u.), 2025.

A Soroksári út mentén elhelyezkedő park kiterjedt zöldfelülettel rendelkezik, és egy elkülönített kutyafuttatónak is helyet ad. A terület topográfiája jellegzetes: a környező, magasabban húzódó utakhoz képest alacsonyabban fekszik, katlanszerű mélyedésben. A park burkolatai és kültéri berendezései nem túl változatosak, és számuk is korlátozott. A növényállomány jó állapotban van. Elsősorban gyepfelületek és ligetes fás részek jellemzik. A leggyakrabban előforduló fafajok közé tartozik a juhar (Acer sp.), az ostorfa (Celtis sp.), az akác (Robinia sp.) és a kőris (Fraxinus sp.).



Madaras József tér, 2025.

Az Aszódi úti lakótelepen található park kedvező adottságokkal rendelkezik, magas zöldfelületi arány és többféle funkció jellemzi. A területen játszótér, kutyafuttató, sportpálya, futókör, kültéri fitneszpark és több pihenőzóna is helyet kapott. A karbantartás hiányosságai azonban több funkció működését is hátrányosan érintik – különösen a kutyafuttató és a sportpálya esetében érzékelhető az elhanyagoltság. A téren megtalálható Madaras József szobra is. A zöldfelületek állapota általánosságban megfelelő, bár bizonyos területeken felújításra, illetve intenzívebb fenntartásra lenne szükség. A változatos korú és szerkezetű növényállományt főként juhar (Acer sp.), akác (Robinia sp.), hárs (Tilia sp.), mogyoró (Corylus sp.) és tamariska (Tamarix sp.) alkotja.



Nemzeti Atlétikai Központ Stadion, Stadionpark környezete, 2025.

A stadiont körülvevő parkban 2023-ban mintegy 50 000 m² zöldfelület került kialakításra, amelynek részeként jelentős fa- és cserjeültetés valósult meg. Egyszerre nyújt lehetőséget aktív és passzív kikapcsolódásra. A park egyik legfőbb vonzereje a mindenki számára ingyenesen használható futópálya, amely mellett kültéri fitneszpark, játszótér, mászófal, extrém sportpálya, rekreációs tanösvény és több pihenőzóna is rendelkezésre áll. A Stadionpark északi részén, a Duna-parton homokkal borított plázs kapott helyet napozóbútorokkal, míg a közeli napozódomb területén ülőtámfalak biztosítják a kényelmes pihenést.
A közvetlen vízpart gyalogosan bejárható. A délebbi részen természetközeli sávként funkcionál, ahol ártéri fák és gazdag élővilág jellemző, ugyanakkor a kiépítetlen partvonal mögött ipari és gazdasági területek húzódnak



Nyúldomb, 2025.

A József Attila-lakótelepen található közpark egy kedvelt, sportolásra, mozgásra alkalmas helyszín. A területen futókör, különböző sportpályák, többféle kültéri fitneszpark, valamint egy szánkózódomb is helyet kapott. A park felszereltsége megfelelő: pihenőrészek, padok és ivókút is szolgálják a látogatók kényelmét. A zöldfelület háromszintes növényállományból áll, amelynek jelentős részét gyepes tisztások és fás ligetek alkotják. A cserjéket elsősorban a park peremterületein ültették. A fafajok között leggyakrabban hárs (Tilia sp.), juhar (Acer sp.) és csörgőfa (Koelreuteria sp.) fordul elő, kiegészülve néhány örökzöld fajjal. 2023-2024-ben koncepcióterv készült a felújítására.



Nagyjátszótér-Csigapark, 2025.

A csigaparki nagyjátszótér egy tágas, árnyas közpark, amely nevét a tölgyfából készült csigaszoborról kapta. A terület változatos játéklehetőségeket kínál különböző korosztályok számára, emellett számos kiegészítő funkció is helyet kapott: KRESZ-park, a Schmidt Egonról elnevezett madárbarát tanösvény, pingpongasztalok és focipálya is található a parkban. A burkolatok között beton térkő, műfű, gumilap, betonlap és aszfalt is megtalálható. A berendezések állapota általában megfelelő, ugyanakkor néhány elem felújítása vagy cseréje indokolt lehet. A növényállományt főként fák és közepes méretű cserjék alkotják. Jellemző fafajok: juhar (Acer sp.), nyár (Populus sp.), vadgesztenye (Aesculus sp.), szivarfa (Catalpa sp.) és tiszafa (Taxus sp.).



Bakáts tér, 2025.

A tér hivatalosan közhasználatra átadott intézményi zöldfelület. 2022-ben átfogó felújításon esett át, melyet a FEV IX Zrt. bonyolított le. Új zöldfelület, díszburkolat, padok, ivókút, valamint malom- és sakkasztalok létesültek. A fejlesztés részeként megtörtént az akadálymentesítés, valamint fa- és növénytelepítés is. Itt alkalmazták először Magyarországon a fák védelmét szolgáló Stockholm módszert már meglévő fáknál és új ültetéseknél egyaránt. Jelentősen megnövelték a kerékpártámaszok kapacitását is, illetve a MOL BuBi állomást is kényelmesebb helyre telepítették. A tér keleti és nyugati oldalán csak gyalogos és kerékpáros forgalom engedélyezett.



A fásított köztér jellegű zöldfelület számos megpróbáltatáson ment keresztül, majd átfogó felújítást kapott. A területen jelenleg kutyafuttató és játszótér működik. Jellemzően kikopott gyepfelület, öntött gumiburkolat jellemző. A berendezések állapota megfelelő. A növényállomány főleg fákból áll, melyek vegyes korúak.

Tűzliliom park, 2025.



A Középső-Ferencvárosban elhelyezkedő, kis alapterületű közkert magas zöldfelületintenzitás értékkel rendelkezik. Funkciókban szegény, inkább pihenésre alkalmas a kihelyezett kültéri padok, asztalok révén. Igényesen kialakított, növényzetben gazdag park, amelynek központi eleme egy 1956-os emlékmű. Anyaghasználatot tekintve kiemelendő a tégla- és terméskő alkalmazása a burkolatok, alacsony támfalak/lábazatok esetén. A háromszintes növényállományt gondozott gyepfelületek, dísznövénykiültetések, nagyrészt örökzöld cserjék, valamint lombhullató- (hárs, juhar, díszcseresznye, szivarfa) és örökzöld fák alkotják.

Salkaházi Sára Park, 2025.



A közeljövőben a kerületben több zöldfelület-megújítási projekt valósul meg, amelyek funkciójukban és léptékükben is változatosak. Jelenleg az Ifjúmunkás utca 28–30. szám alatt, valamint az Ifjúmunkás utcai fitneszpark beruházásához kapcsolódóan részleges zöldfelület-felújítás zajlik. A Haller parkban a multifunkciós sportpálya építéséhez kapcsolódóan szintén részleges zöldfelület-felújítás valósul meg. A Lónyay utca 26. szám előtti, korábbi ideiglenes buszmegálló helyén új, fásított zöldterület kialakítása szerepel a tervek között, míg a Csarnok tér aktualizált, részleges zöldterület-fejlesztése szintén előkészítés alatt áll. A Mihálkovics utcában két háztömb közötti területen átfogó zöldfelületi rekonstrukció megvalósítása várható, a Thaly Kálmán utca 19. számnál pedig új zöldfal kialakítása még az idei évben megvalósuló beruházásként szerepel.

Lakótelepi zöldfelületek

A lakótelepi zöldfelületek különleges helyet foglalnak el a zöldfelületi rendszerben. Bár funkciójuk hasonló a közparkokéhoz, szorosan kapcsolódnak a környező, többlakásos társasházakhoz, így vonzáskörzetük is jellemzően az adott lakótelep határain belül marad. Ferencváros jelentős méretű zöldfelületei a lakótelepek környezetében találhatók.

Különösen kedvező adottságokkal rendelkezik a főváros első lakótelepe, a József Attila-lakótelep, amelyet lazább városszövet és jelentős mértékben beállt zöldfelületek jellemeznek. Területe 137,5 ha. Úszótelkes kialakítása révén a terület be nem épített része közhasználatú zöldfelületként funkcionál. A telep lokális zöldfelületi rendszere példaértékű, emellett sokféle rekreációs lehetőséget kínál (főleg házak közötti kis játszóterek és pihenőparkok). A lakótelep a Virágos Magyarországért program keretében számos díjat nyert a múltban. A területet kacskaringós utcák, fasorok, parkok és terek határozzák meg, melyek általánosságban jó állapotúak, de helyenként felújításra szorulnak.



A zöld környezetben lévő József Attila-lakótelep, 2025.

A lakótelep közelében helyezkedik el a Határ úti Kiserdő és az Illatos-árok, melyek további zöldterületi értéket képviselnek. Ugyanakkor problémát jelent a közterületi fasorok esetében az invazív fajok – például a nyugati ostorfa – nagy arányú jelenléte.

A Telepy utcai lakótelep épületeit jelentős értéket képviselő zöldfelületek övezik. A terület a passzív pihenés mellett aktív rekreációs funkciót is betölt, mivel játszótér is található itt. A zöldterületek általános állapota kielégítő: a legtöbb szakasz rendezett, folyamatosan karbantartott, és többszintű növényállománnyal (gyep, cserjeszint, lombkoronaszint) rendelkezik.

A Mihálkovics utcai lakótelep zöldfelületeit épületek veszik körül, azonban a területen a burkolt parkolófelületek aránya számottevő. A zöldterületek általános állapota megfelelő. A pihenést szolgáló kiépített helyszínek mellett játszóterek is megtalálhatók. A növényállomány jellemzően gyep- és lombkoronaszintből áll, helyenként cserjeszinttel kiegészülve, fenntartottsága kielégítő.

A Vágóhíd–Óbester utcai lakótelep szabadon álló épülettömbjeit zöldfelületek övezik. A burkolt parkolófelületek aránya itt is jelentős, ugyanakkor a területen háromszintű növényállomány – gyep, cserjeszint és lombkoronaszint – található, amely megfelelő állapotú. A lakótelep közvetlen környezetében játszótér biztosít rekreációs lehetőséget, továbbá a Haller Camping is a térségben működik.

A Vágóhíd - Fehér Holló - Lenkey utcai lakótelepen jellemzően négyszintes lakóépületek helyezkednek el, melyekhez közös udvar/kert tartozik. A Vágóhíd utca 31-33. szám alatti egykori szükséglakótelep földszintes, kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú sorházas beépítésű terület, a lakásokhoz tartozó kisméretű kertekkel. A két szomszédos terület bár arculatukban különbözőek, mégis mindkettő esetében hangsúlyossá válik a magántelkek zöldfelületi szerepe, ami erősíti a kertvárosias jelleget.

Az Aszódi úti lakótelep földszintes sorházaival beépített tömbökből áll, amelyek eredetileg kolónia jellegű, rendezett szerkezetű lakónegyedet alkottak. Területe 8,1 ha. Az évtizedek során azonban a házak egyedi toldalékokkal történő bővítése, az előkertek vegyes módon történő lekerítése és a közműellátás hiányosságai rontották a környezeti minőséget.

Az önkormányzat a vízvezeték-hálózat felújításával, valamint a gázvezeték kiépítésével segítette elő a lakások komfortosabbá tételét, és társasházzá alakította az addig bérlakásként működő épületeket. A négyemeletes épülettömböket közös zöldfelület veszi körbe, amely a területi elhelyezkedése miatt különösen értékes. A tömb mögötti, egyszerű kialakítású, de intenzíven használt park szintén fontos zöldterületként funkcionál. A zöldfelületek fejlesztése kiemelt feladat, mivel a jelenlegi állapot nem biztosít elegendő rekreációs lehetőséget a lakosság számára.



Aszódi úti lakótelep sorházai és utcaképe, 2025.

Az Aszódi úti lakónegyed és a MÁV-telep egyaránt kertvárosias karakterű lakókörnyezetet alkotnak, ahol a magánkertek jelenléte miatt kisebb az igény közösségi terek kiépítésére. A 6,8 ha területű MÁV-telep beépítése több mint 100 éve kezdődött földszintes lakóházakkal, majd az 1920-as évektől a Gyáli út mentén öt nagyobb, később pedig több kisebb emeletes épülettel bővült. A Gyáli úti épületek fővárosi védettséget élveznek. A telep közepén álló egykori víztorony felújítása magánbefektetés keretében történt meg. A lakások azóta a MÁV elidegenítése révén magántulajdonba kerültek.



MÁV-telep utcaképe a földszintes és emeletes épületekkel, 2025.

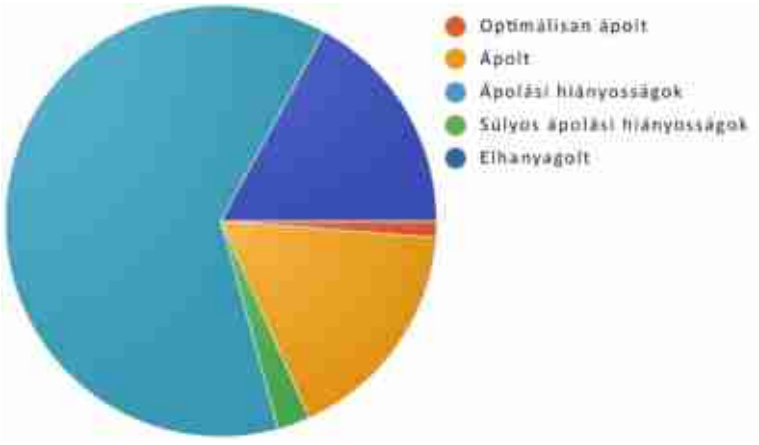
A Rendezőpályaudvar és az M5-ös autópálya felüljárója közötti területen két kislakásos lakótelep, a Merényi kórház, valamint az úgynevezett „Nyolc ház” található, melynek kiterjedése 1,2 ha. A kórház jövőbeni fejlesztése az egészségügyi rendszer átalakításától függ, ugyanakkor a területen jelentős beépítési potenciál áll rendelkezésre.

Kálvin tér
Csarnok tér
Markusovszky tér
Fővám tér
Egyetem kert
Tűzliliom park
Salkaházi Sára park
Boráros tér
Ferenc tér
Tinódi utcai játszótér
Kerekerdő park
Nagyvárad tér
Gizella sétány
Haller utcai közkert
Haller park
Bajor Gizi park, Gregersen körönd
Közvágóhíd tér
Atlétikai központ
Viztorony közi játszótér
Madarász József tér
Nagyjátszótér - Csigapark

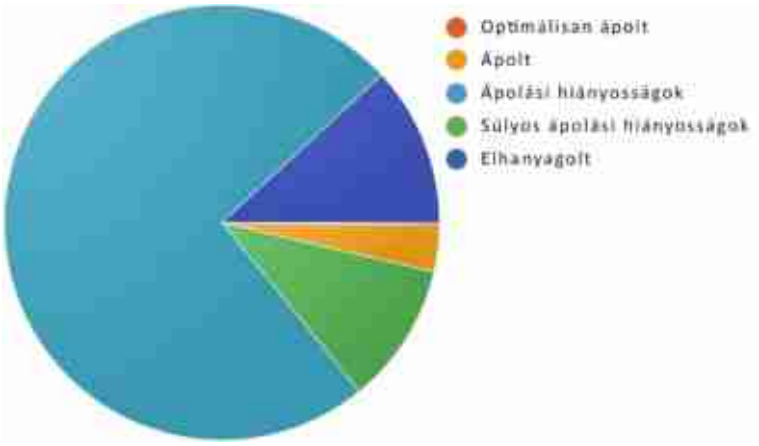
UDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
ERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Erdősült terület
- Jellemzően beépítetlen, gyepszinten borított terület
- Közkert, közpark
- Jelentős zöldfelülettel bíró intézményterület
- Jelentős zöldfelülettel bíró lakóterület
- Vízfelület
- Közterületi fasor egyoldali / kétoldali
- Szerkezeti jelentőségű fasor
- Játszókert
- Ingyenes sportterület
- Fizetős sportterület
- Közösségi kert
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti terület
- Parkerdő
- Szomszédos kerület jelentős zöldfelülete
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Beazonosított épület

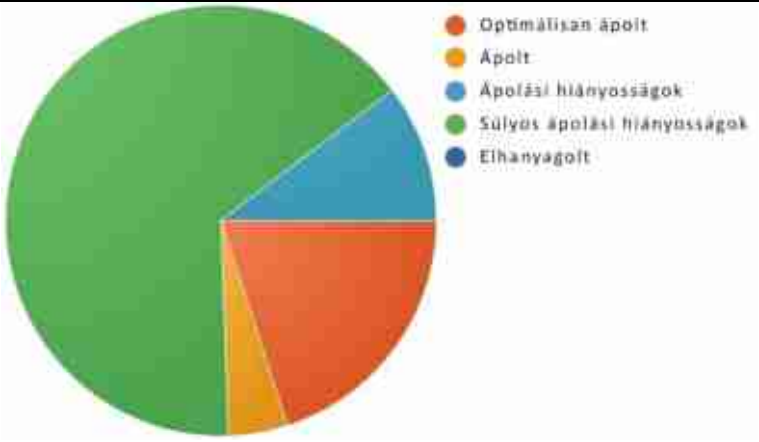
Az alábbi diagramok a Ferencvárosban található jelentős közhasználatú zöldterületek faállományainak ápoltságára vonatkozó adatokat mutatják, melyek a IX. Kerületi Önkormányzat adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre. Az optimálisan ápolt fák aránya a Nagyvárad téren, a Madaras József téren és a Kerekerdő parkban a legnagyobb. Több ápolási hiányosságot mutató faegyed található a Haller parkban, a Bakáts téren, a Madaras József téren, valamint a Nagyjátszótér – Csigapark területén. Súlyos faápolási hiányosságok figyelhetők meg a Kerekerdő parkban, a Salkaházi Sára parkban, a Soroksári út menti kutyafuttatónál, illetve a Tűzliliom park helyszínén. Az ábrák jól szemléltetik, hogy egyes helyszíneken belül is jelentős különbségek tapasztalhatók a faállomány ápoltsági szintjei között.



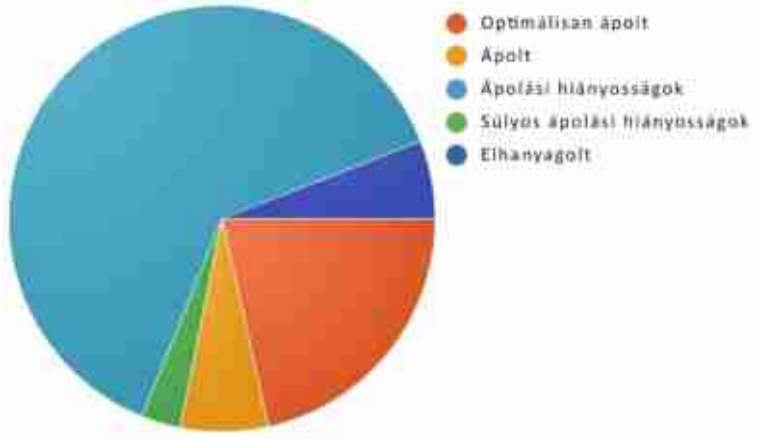
Bakáts tér



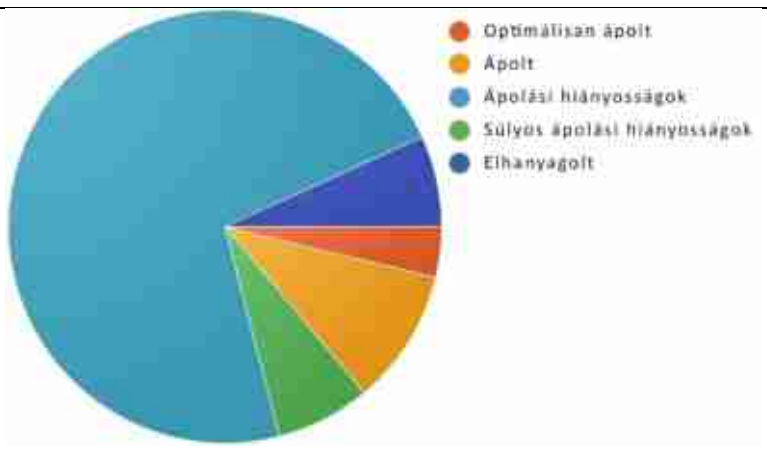
Haller park



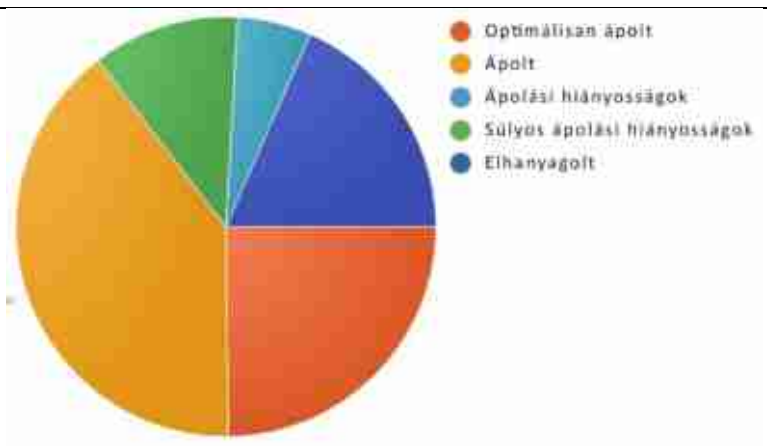
Kerekerdő park



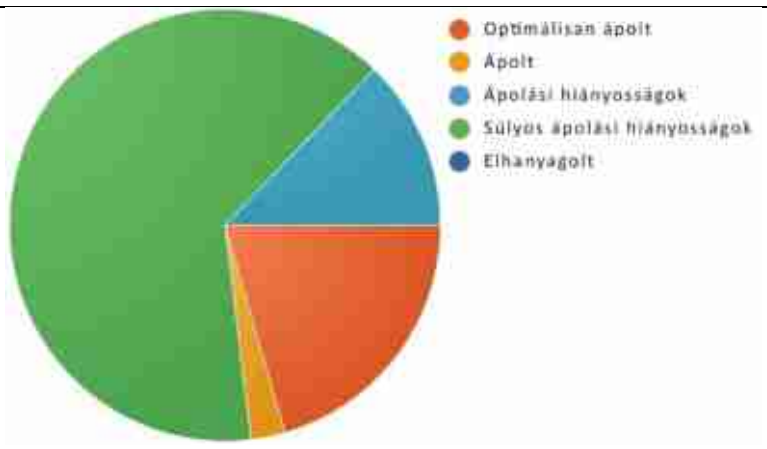
Madaras József tér



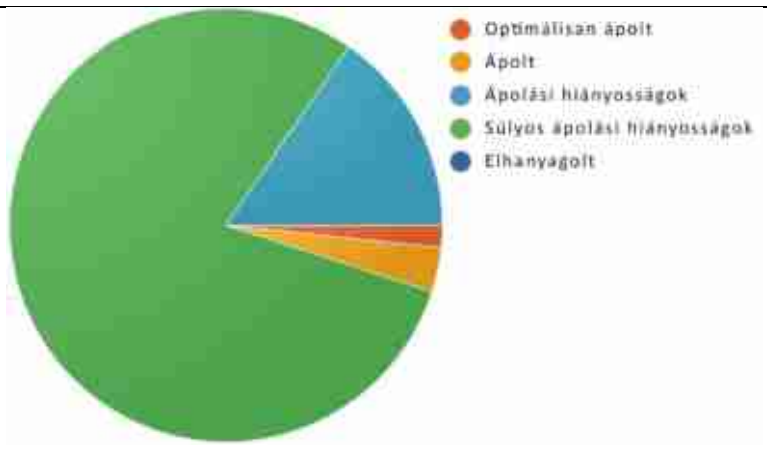
Nagyjátszótér - Csigapark



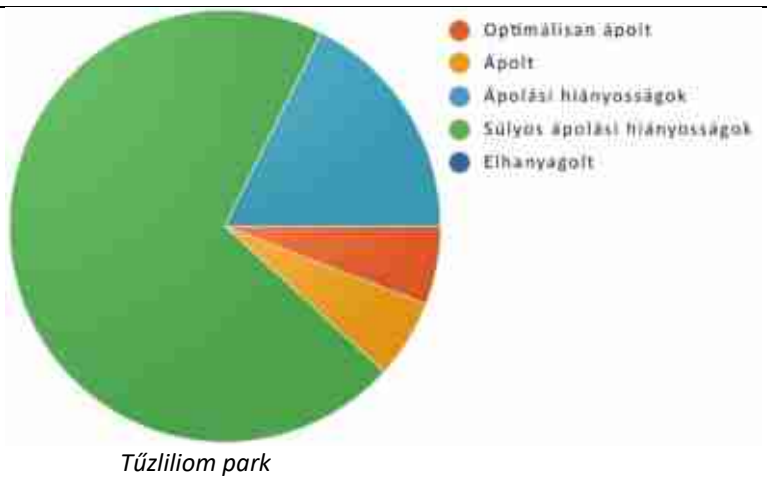
Nagyvárad tér



Salkaházi Sára park



Soroksári út – Vágóhíd – kutyafuttató



Tűzliliom park

Forrás: IX.Kerületi Önkormányzat

Játszóterek

Ferencváros területén jelenleg 52 játszótér található. Ezek többségét a kerületi önkormányzat tartja fenn, de néhány, például a Telepy utcai játszótér, a főváros kezelésébe tartozik. A játszóterek általánosságban megfelelő állapotúak, ugyanakkor több helyszínen indokolt lenne a karbantartás vagy a részleges felújítás. Elhelyezkedésük alapján a legnagyobb játszótér-sűrűség a József Attila-lakótelepen figyelhető meg, de a belső és középső városrészekben is jelentős a számuk – még a sűrű beépítés ellenére is.

Az elmúlt években több játszótér felújítására is sor került, például a Csengettyű utca 9–11. szám alatt, az Egyetértés utca 1–3. számú épületek között, az Epreserdő utca 34–36. mögött, a Pöttyös utca 9. alatti Ugrifüles játszótéren, a Távíró utca 24. szám alatt, a Tűzliliom parkban, valamint a Dandár utca 22–24. szám alatti játszótéren. Ezekben többnyire részleges megújítás történt.

A Nyúldomb esetében azonban Ferencváros Önkormányzata már a teljes körű megújítás előkészítésén dolgozik: elkészültek az első tervjavaslatok, amelyeket lakossági fórum keretében be is mutattak, lehetőséget teremtve a közösség véleményének és javaslatainak becsatornázására.

Sportterületek

Ferencváros jelenleg 3 db fizetős és 14 db ingyenesen elérhető sportterülettel rendelkezik. Ezek nagy része a közparkok, játszóterek közelében helyezkedik el, mint például a Markusovszky tér, Tinódi park, Kerekerdő park, Haller park, Víztorony közi játszótér, Madaras József tér, Nagyjátszótér-Csigapark melletti létesítmények. Előfordulnak kültéri fitneszparkok is, főleg a lakótelepek térségében (pl. Epreserdő utca), a Nyúldomb esetében pedig változatos sportolási lehetőségek adottak a futópálya, sportpálya, kültéri fitneszparkok által. További díjtalanul használható sportpályák találhatók a Kiserdőben, az Ifjúmunkás utcán, vagy idetartoznak még a közelmúltban köz számára is átadott Nemzeti Atlétikai Központ Stadion futópályái is. A kerületben található fizetős sportterületek például a Nemzeti Atlétikai Központ Stadion bérelhető sportszolgáltatásai, Goldball park a Könyves Kálmán körúton, illetve a Labdakert Sportklub a Soroksári úton.

Közösségi kertek

A Közösségi kertek adatbázisa szerint Ferencvárosban jelenleg 1 db közösségi kert működik az Ibis Hotel parkjában, melyet 2016-ban alapítottak IBIS Közösségi Kert néven. Egy része a hotel konyháját látja el fűszernövényekkel, ehető virágokkal és zöldségekkel. 2018-ban alakították ki a gyógyító mintakertként jellemezhető IBIS Healing Gardent. A közösségi kert teljes területe 800 m^2, melyből 260 m^2 megművelt terület. A kert 40 db parcellával rendelkezik, melyek átlagos mérete 6 m^2. A terület rendelkezik továbbá közösségi térrel, tárolóval, ugyanakkor lehetőséget nyújt komposztálásra, közös szerszámhasználatra is. A kertgondozás vegyszermentesen történik.

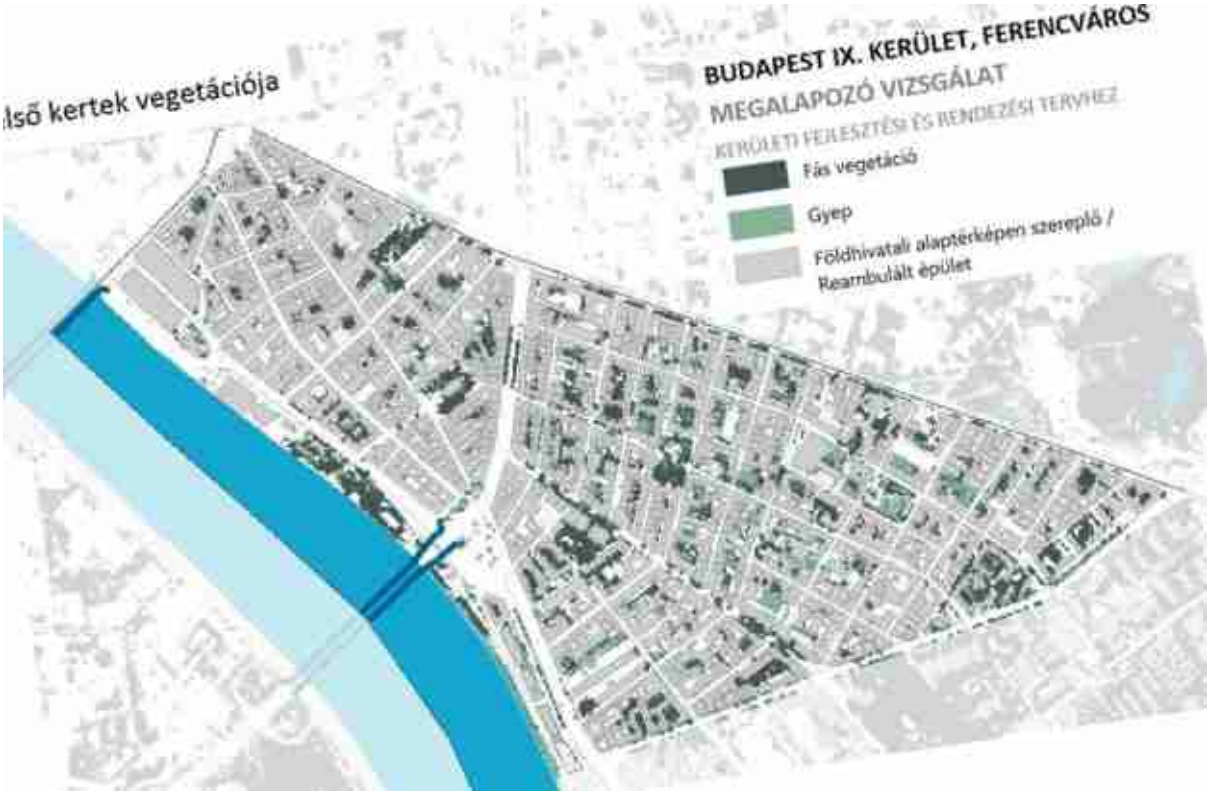
A kerületben igény lenne további közösségi kert kialakítására. A József Attila-lakótelepen már elindult egy ilyen irányú kezdeményezés. A kerületben számos területen a talajszennyező anyagok megléte jelenleg nem teszi lehetővé újabb közösségi kertek kialakítását. Különösen problémás a Kén utca környéke, valamint egyéb, kármentesítést igénylő területek.

Tömbbelsők zöldfelületei

Belső-Ferencvárost és Középső-Ferencvárost jellemzően magas beépítési intenzitással rendelkező területek alkotják. A zártsorú, zártudvaros beépítésű városszövet meghatározó elemei a tömbbelső zöldfelületek, amelyek elsősorban a helyi lakosok számára nyújtanak értéket. Annak ellenére, hogy ezek a zöldfelületek gyakran nem, vagy csak korlátozottan hozzáférhetők a nyilvánosság számára, a kerület zöldfelületi rendszerében betöltött szerepük így is jelentős. Javítják a mikroklímát,

hozzájárulnak a lakók fizikai és mentális egészségéhez, valamint esztétikusabbá teszik a városi környezetet.

Belső-Ferencváros tömbbelsőit jellemzően kisebb kiterjedés és szegényesebb növényállomány jellemzi. Középső-Ferencvárosban ezek a belső kertek nagyobb számban fordulnak elő, nagyobb területűek, illetve gazdagabb növényzettel és magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkeznek. Ez utóbbi városrész így kedvezőbb feltételeket teremt a lakosság jólléte és életminősége szempontjából.



122. ábra: Belső- és Középső-Ferencváros belső kertjei

Nagy zöldfelületű intézmények

Ferencváros hagyományosan meghatározó szerepet tölt be Budapest sportéletében, és jelentős intézményi zöldterületekkel rendelkezik. Ezek többnyire intenzív fenntartás alatt állnak, elsődlegesen a helyi mikroklíma kiegyensúlyozásához járulnak hozzá, rekreációs céljaik mellett.

A kerületben több kórházi intézmény is nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkezik, amelyek közhasználata korlátozott. Középső-Ferencvárosban található a Szent László és a Szent István Kórház kertje, míg Külső-Ferencvárosban 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, mely a kerület más részeihez képest kiegyenlített klimatikus viszonyokkal rendelkeznek. A közhasználat számára is elérhető, jó állapotú zöldterületek közé tartoznak a Millenniumi Negyed parkjai, amelyek fontos szerepet játszanak a városi zöld infrastruktúra rendszerében.

A kerület egyetlen gyógyfürdője a kis alapterületű Dandár Gyógyfürdő. A Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. nyilvántartása szerint a Dandár fürdőhöz mintegy 200 m² fenntartott zöldfelület tartozik.

40. táblázat: Dandár Gyógyfürdő zöldfelületi adatai Forrás: BGYH Zrt. adatszolgáltatás, 2025

Fürdő, strand neve	*Fürdő területe (ha)*	*Fenntartott zöldfelületek (ha)*	*Nyilvántartott faegyedek száma (db)*	*Egyéb, nem nyilvántartott faegyed becsült száma (db)*
Dandár Gyógyfürdő IX. kerület	0,14	0,0205	-	10 db(lombhullató), 25 fm örökzöld magas sövénysor + 1 db (örökzöld tiszafa)

Erdőterületek

Ferencváros területének 7,2%-a tartozik zöldterület vagy erdőterület övezetbe. Ebből 3,5% a zöldterületek, 3,7% pedig az erdőterületek aránya, amely utóbbi az elhelyezkedésből és a sűrű beépítettségből adódóan alacsonynak számít a fővárosi átlaghoz képest.

41. táblázat: Ferencvárosi erdőterületek besorolása, kiterjedése a TSZT-ben

Erdő típusa	*Jelölés*	*Terület (ha)*
Védelmi erdő	Ev	35,9
Közjóléti erdő	Ek	7,87

A kerületben található erdők zömére jellemző a perifériás elhelyezkedés és a korlátozott elérhetőség és állapotukból fakadóan korlátozott mértékben játszanak szerepet a zöldfelületi ellátottság alakításában. Rekreációs funkciót betöltő erdőterület gyakorlatilag kizárólag a József Attila-lakótelep szomszédságában található. Ez az úgynevezett Kiserdő, amely természetes élővilágával – többek között mókusokkal, vadkacsákkal és borostyánnal befutott fákkal – ökológiai értéket képvisel, és fontos szerepet tölt be a helyi lakosság mindennapi rekreációjában.

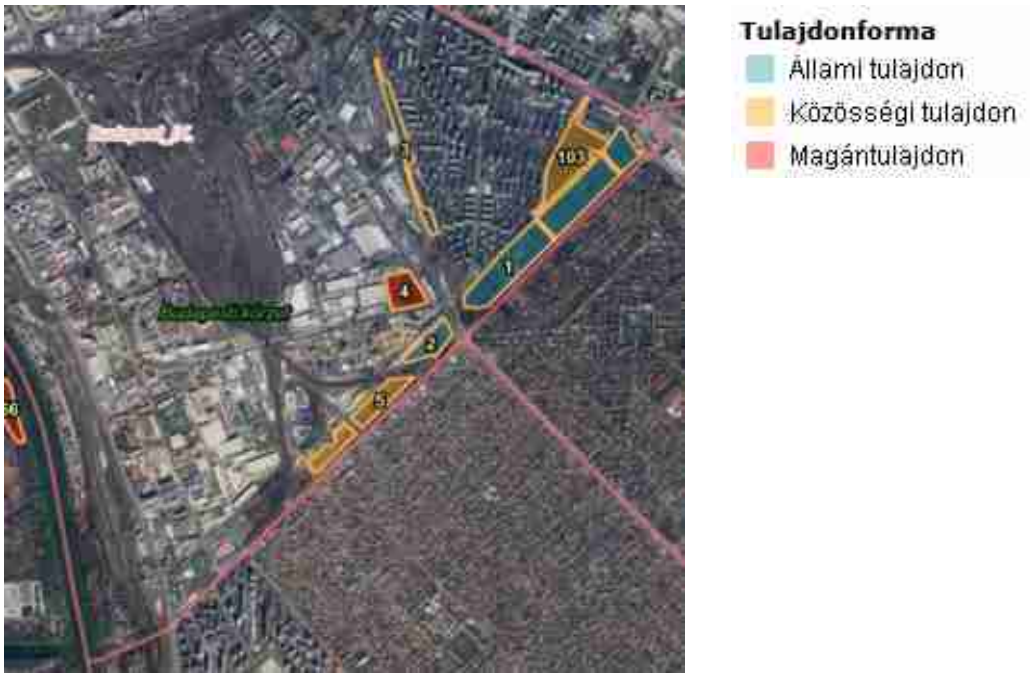
A Kiserdőt az Illatos-árok vízfolyása választja el a Határ út mentén húzódó véderdősávtól, amely a városrész délnyugati határán halad végig, elválasztva Külső-Ferencváros gazdasági területeit a lakóövezettől.



Illatos-árok és Kiserdő erdei sétánya a közjóléti besorolású erdőrészben, 2025.

Több üzemtervezett erdő is található a kerületben, amelyek közül jelentősebbek a délkeleti határ mentén elhelyezkedő Kiserdő, valamint az Epreserdő utca és a villamospálya közötti szakasz. Ezek közül az állami tulajdonban lévő területek a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében vannak. Az 5/A, 5/B és 103/A jelű erdőtagok közösségi (jellemzően önkormányzati) tulajdonban, míg a 4/A erdőtag magántulajdonban van. Az állomány meghatározó fafaja az invazív fehér akác (Robinia pseudoacacia), de a lakossági és erdőgazdálkodói beavatkozásoknak köszönhetően megjelentek bennük őshonos fajok is, például tölgy (Quercus sp.) és kőris (Fraxinus sp.). A Pilisi Parkerdő Zrt. az elmúlt években egyre nagyobb hangsúlyt fektet a közjóléti funkciók fejlesztésére, valamint arra, hogy az erdők hozzájáruljanak a városi lakosság jóllétéhez. Az állami erdőkben, ahol a fafajszerkezet lehetővé teszi, cél a vágásos üzemmódtól való eltávolodás. Ezzel szemben a közösségi és magántulajdonú erdők

többsége – fafajösszetételük és gazdálkodási helyzetük miatt – egyelőre nem alkalmas az üzemmódváltásra.



123. ábra: Erdőterületek tulajdonforma szerint (Országos Erdőállomány Adattár térképe)



124. ábra: Erdőterületek üzemmód szerint (Országos Erdőállomány Adattár térképe)

A lakossági környezettudatosság erősítésének egyik látványos példája a városi mini erdők, más néven Miyawaki-erdők telepítése a kerület különböző pontjain. Ezek a kis méretű, általában néhány tíz négyzetméteres erdőfoltok fajgazdagságukkal kiemelkedő természeti értéket képviselnek, és élénk színfoltot jelentenek a környezetükben. A városi viszonyokhoz alkalmazkodó, honos fafajokból álló telepítések hozzájárulnak a biodiverzitás növeléséhez, számos élőlény számára nyújtanak élőhelyet, valamint javítják a mikroklímát a közvetlen környezetükben. 2022-ben ilyen mini erdőket telepítettek a Boráros téren és a Lenhossék utcában, míg 2023-ban a Rákóczi híd pesti hídfőjénél, a Határ útnál és az Erdélyi János téren is létrejött egy újabb erdőfolt.

Fasorok

Ferencváros közterületi faállományát a fővárosi és kerületi fenntartású fasorok képezik, melyek a zöldfelületi rendszer szerves részei. Az utcák mintegy fele fásított, de a faállomány térbeli eloszlása a kerületben nem egyenletes. Belső-Ferencváros belvárosi területei, valamint a barnamezős területekkel jellemzett külső városrészek viszonylag gyér faállománnyal rendelkeznek. Ezzel szemben a legnagyobb egyedszám Középső-Ferencváros lakótelepi övezeteiben, a Haller parkban, illetve a József Attila-lakótelepen figyelhető meg. A fővárosi tulajdonú útvonalak mentén húzódó fasorok szerkezeti jelentőséggel bírnak. Ilyenek a Vámház körút, Üllői út, Soroksári út, Ferenc körút, Mester utca, Könyves Kálmán körút. További szerkezeti jelentőségű fasor húzódik a Haller utcában.

Az alábbi, „Meglévő faállomány" című tervlapon megjelenítésre kerültek Ferencváros területén található fasorok (fővárosi és kerületi fenntartásúak is). A Ferencvárosi Önkormányzat a kerületi önkormányzat fenntartásában álló faállományról részletes fakatasztert vezet, amely az Infogarden szoftveralapú adatbázison keresztül működik. Az adatbázis rendkívül részletes: a fák alapadatai – például azonosító, faj, fajta, törzs- és koronaméretek, illetve magasság – mellett rögzíti többek között az egyes egyedek pénzbeli értékét, ápoltsági állapotát, környezeti és termőhelyi adottságait, valamint a közművezetékekkel való érintettségüket is. Az adatszolgáltatás alapján 21 521 db - fa és fahely szerepel nyilvántartásban. A faállomány térbeli eloszlása a kerületben nem egyenletes. Belső-Ferencváros belvárosi területei, valamint a barnamezős területekkel jellemzett külső városrészek viszonylag gyér faállománnyal rendelkeznek. Ezzel szemben a legnagyobb egyedszám Középső-Ferencváros lakótelepi övezeteiben, a Haller parkban, illetve a József Attila-lakótelepen figyelhető meg.

Meglévõ faállomány

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Koros fa
- Fiatal fa
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület

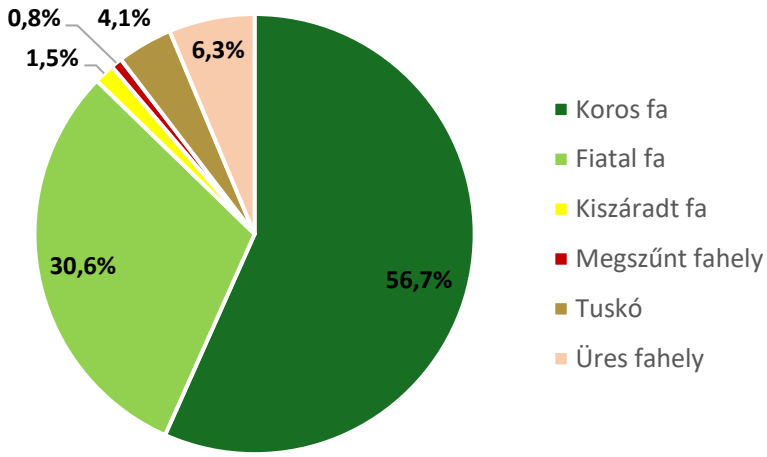


125. ábra: Belső-Ferencváros kerületi fenntartású faállománya



126. ábra: József Attila-lakótelep kerületi fenntartású faállománya

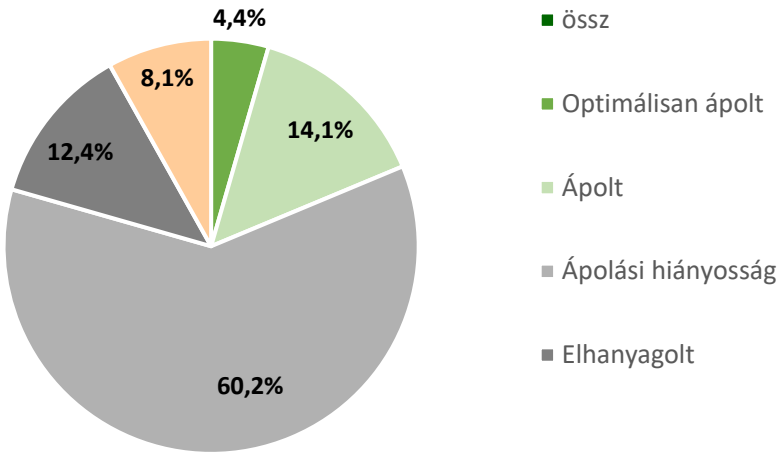
Az adatbázis nem csupán meglévő fákat tartalmaz: szerepelnek benne a tuskók, megszűnt vagy üres fahelyek, valamint a kiszáradt fák is. Ennek következtében a fakataszterben rögzített pontok száma (21 521 db) nem egyezik meg a ténylegesen meglévő faállománnyal. A valós faállomány a fiatal és koros fák összege alapján határozható meg, amely jelenleg 18 781 egyedet jelent.



127. ábra: Meglévő faállomány és fahelyek

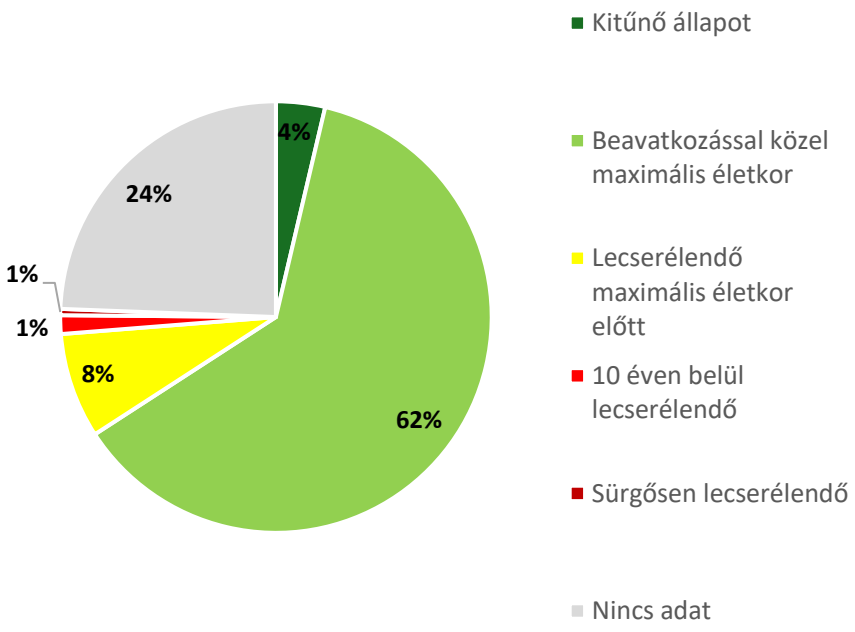
A kerület faállománya jelentős arányban idős fákból áll: a meglévő faállomány több mint felét koros egyedek alkotják. Ugyanakkor a fiatal fák aránya is több mint 30%, ami kedvező a hosszú távú fenntarthatóság szempontjából. Az üres fahelyek a fakataszter 6,3%-át teszik is, ami több mint 1350 fahelyet jelent, jó lehetőségeket teremtve a további faültetésekhez, a tuskók kiszedésével pedig további 880 fahely szabadítható fel a jövőben.

A faegyedek ápoltsága jó képet ad általános állapotukról. A faállomány nagy része – majdnem kétharmaduk – alapvető ápolási hiányosságokat mutat, míg a fák majdnem negyede –mintegy20,5%-a – pedig elhanyagolt vagy súlyos ápolási hiányosságokkal küzd. Az optimálisan ápolt, illetve ápolt fák aránya a teljes állomány mindössze 18,5%-a.



128. ábra: Faállomány ápoltsága

A faállomány egészségi állapota összességében kedvező, hiszen a fák kétharmada vagy kitűnő állapotban van (4%), vagy megfelelő gondozás mellett elérheti a maximális életkort (62%). Ez azonban egyben arra is rámutat, hogy a faállomány rendszeres és szakszerű ápolása elengedhetetlen, mivel csak így biztosítható hosszú távú fennmaradásuk és kedvező állapotuk megőrzése. Ugyanakkor jelentős mértékű az adathiány: a faállomány 24%-ának egészségi állapotáról nem áll rendelkezésre információ. Pozitívum viszont, hogy a meglévő adatok alapján a sürgős vagy a következő tíz éven belüli fakivágást igénylő egyedek aránya mindössze 2%, ami alacsony értéknek tekinthető.



129. ábra: Meglévő faállomány egészségi állapota

A fakataszter alapján a kerületben több mint 265 fa-és fajta jellemző, melyek között nagyobb számban fordulnak elő platánok (*Platanus × hispanica*), juharok (*Acer platanoides, Acer negundo, Acer campestre*), kőrisek (*Fraxinus excelsior, Fraxinus ornus 'Mecsek', Fraxinus angustifolia*), ostorfák (*Celtis occidentalis*), akácok (*Robinia pseudoacacia, Sophora japonica*), hársak (*Tilia tomentosa, Tilia cordata*) és nyarak (*Populus nigra 'Italica'*). A faállomány kb. 17 %-a inváziós faj – azaz szerepel a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében található listában – főként nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*), zöld juhar (*Acer negundo*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*) nagyarányú jelenléte miatt.

Közhasználatú zöldfelületi ellátottság

Ferencváros közhasználatú zöldfelületi ellátottsága a közösség által igénybe vehető zöldterületek nagyságától, funkcionális kínálatától, valamint ezek térbeli elhelyezkedésétől függ. A közhasználatú zöldfelületek – ideértve a közkerteket, közparkokat, játszótereket, sportpályákat, lakótelepi zöldterületeket és a rekreációs célú erdőterületeket – típusonként eltérő funkcionális és rekreációs szerepet töltenek be, valamint különböző mértékű vonzáskörzettel rendelkeznek.

A vonzáskörzet kiterjedését befolyásolja a zöldfelület funkciója, elhelyezkedése, a környező lakóterületek struktúrája, valamint az esetleges korlátozó tényezők. Az egyes városrészek zöldfelületi ellátottságát jellemzően különböző típusú zöldterületek biztosítják, a településszerkezet adottságainak megfelelően.

A kompakt városfejlesztés elvei alapján cél, hogy minden lakóövezetből legfeljebb 15 perces gyaloglással elérhető legyen valamely közhasználatú zöldfelületi elem. Egy nemzetközi ajánlás szerint törekedni kell arra, hogy a városi lakosság számára legalább 9 m²/fő közhasználatú zöldfelület álljon rendelkezésre ezen a 15 perces távolságon belül.

A zöldfelületi ellátottság értékelése során nemcsak a terület nagysága és elérhetősége, hanem a zöldfelületek rekreációs felszereltsége és karbantartottsági színvonala is kiemelt jelentőséggel bír. A kerület zöldfelületi ellátottságát meghatározó egyik legfontosabb tényező a kiszolgált lakosság létszáma. Az egy főre jutó közhasználatú zöldfelület mértéke a közkertek és közparkok összesített területének, valamint a lakónépesség számának arányából adódik. Ferencvárosban a kerületi építési szabályzat szerint zöldterületi besorolással rendelkező, ténylegesen funkcionáló közparkok és közkertek összterülete megközelítőleg 32 hektár, amely alapján az egy főre jutó zöldfelület értéke körülbelül 5 m². Ez az érték alulmúlja a fővárosi átlagként meghatározott 6 m²/fő mutatót, valamint a nemzetközi szakmai ajánlások által javasolt 9 m²/fő célértéket. A lakótelepi környezetek – különösen a Haller utca térsége és a József Attila-lakótelep – közhasználatú zöldfelületei ugyanakkor érdemben javítják a kerület összesített zöldterületi mutatóit.

Az alábbi, közhasználatú zöldfelületi ellátottságot bemutató térképen feltüntetésre került valamennyi funkcionáló közkert, lakótelepi zöldfelület, rekreációs erdő, játszótér és sportpálya. Az elérési távolságok meghatározása izokrón térképeken alapszik. A módszer szerint a megjelenítés 5,10,15 perces gyalogos távolságokon alapul, a lakóterületek (lakó rendeltetésű tömbök), valamint a zöldterületek, játszóterek, sportpályák, rekreációs erdőterületek és lakótelepi zöldfelületek közti esetleges korlátozó tényezőket, így a tényleges elérési útvonalakat figyelembe véve.

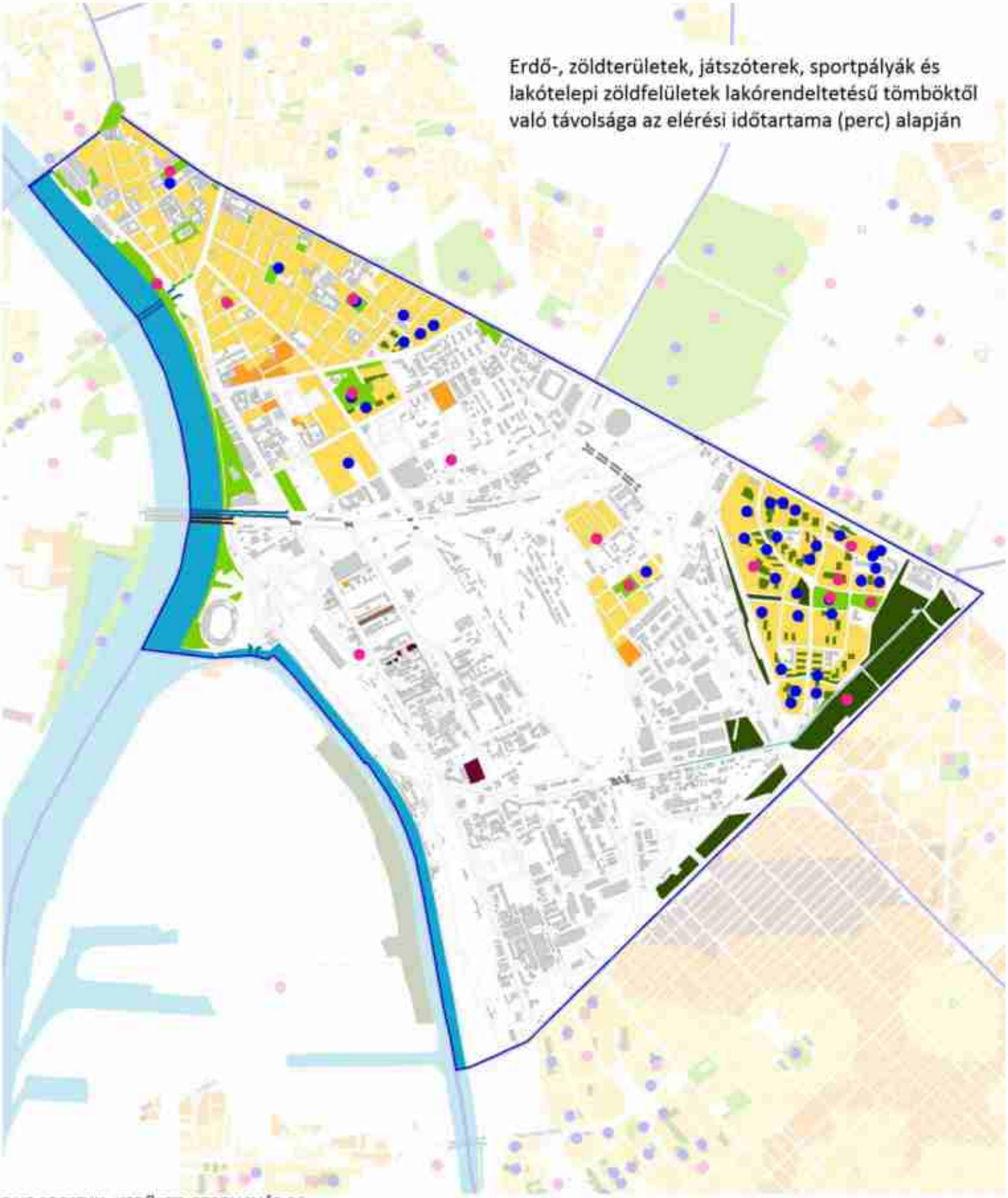
A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a kerület meglévő lakóterületeinek túlnyomó többségéből 15 percen belül elérhető valamilyen közösségi használatú zöldfelület, amely összhangban áll a kompakt városfejlesztés elveivel. Ennek ellenére a kerületben területi különbségek is megfigyelhetők a zöldfelületi ellátottság tekintetében.

Különösen kedvezőtlen helyzet jellemzi azokat a lakóövezeteket, amelyek barnamezős területek közé ékelődnek. Ezeken a területeken egyrészt nem áll rendelkezésre megfelelő rekreációs funkcióval bíró

zöldfelület, másrészt az elérhető zöldterületek megközelítési távolsága gyakran meghaladja a 10–15 perces gyalogos időt, esetenként ennél is több. Fontos ugyanakkor megjegyezni, hogy ez a probléma a kerület területének viszonylag kis részét érinti.

Számos lakóterület esetében a 15 percen belül elérhető rekreációs célú zöldfelületet nem a kerület saját közhasználatú zöldterületei biztosítják, hanem a szomszédos városrészek, például a X. kerület területén található Népliget vagy más, határhoz közeli közparkok.
A közhasználatú zöldfelületek szempontjából a legjobban ellátott lakóövezetek közé tartozik Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros, valamint a József Attila-lakótelep.

A kerület erdőterületei perifériás elhelyezkedésük, korlátozott hozzáférhetőségük, valamint fizikai állapotuk miatt csak marginális szerepet töltenek be a zöldfelületi ellátottság biztosításában. Rekreációs célú erdőként kizárólag a József Attila-lakótelep mellett található terület vehető figyelembe. A Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág partja, a terület alulhasznosítottsága okán, rekreációs szempontból nem vehető figyelembe.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

Zöldfelületi intenzitás

A zöldfelületek feltérképezésére és térbeli elemzésére alkalmazott egyik korszerű módszer a zöldfelületi intenzitás (továbbiakban: ZFI) számítás, amely űrfelvételek és légifelvételek kombinált feldolgozásával végzi a zöldfelületek térképezését és térinformatikai elemzését, értékelését A zöldfelületi intenzitás megmutatja, hogy mekkora az adott területrészre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és borítottságának minősége (tényleges biológiai aktivitása). Fontos megjegyezni, hogy az így kapott értékek nem tükrözik közvetlenül a zöldfelületek tényleges méretét, mivel bizonyos felszíni jellemzők – például a zárt lombkoronaszint alatti burkolt felszínek – nem érzékelhetők a távérzékelési eszközök számára.[23] Részletes adatok a 2020-as időszakra vonatkozóan (2019-2021 időszakban készült űrfelvételek alapján) állnak rendelkezésre. Az aktuálisan feldolgozott kutatás eltérő módszertani megközelítést alkalmaz a korábbi években elterjedt zöldfelületi-intenzitás vizsgálatokhoz képest. A számítások pontosságát jelentősen növeli, hogy az értékelés alapja 10x10 méteres raszter felbontású és évente 20-20 db felvételen alapul.

A zöldfelületi intenzitás vizsgálata (2020) című ábrán jól látható, hogy a kerület zöldfelületekben erőteljesen hiányosnak mondható. Ferencváros 2020-ban mért átlagos ZFI értéke 27%, ez szinte megegyezik a 2015-ös 27,7%-os átlagértékkel, ugyanakkor jelentősen elmarad a budapesti 51%-os átlagtól. A budapesti átlagot egyedül a József Attila-lakótelep haladja meg, ahol a ZFI érték eléri az 59,57%-ot. Ez a városrész különösen kedvező zöldfelületi adottságokkal rendelkezik, amit tovább erősít a szomszédságában elhelyezkedő, közjóléti és véderdő besorolású Kiserdő, amely jelentősen hozzájárul a magas zöldfelületi intenzitáshoz.

A kerület többi részén ennél lényegesen alacsonyabb zöldfelületi intenzitás jellemző. A legalacsonyabb érték Belső Ferencváros területén mérhető, mindössze 5,67%, amit a Millenniumi városközpont követ 6,17%-kal. Hasonlóan alacsony értéket mutatnak a Könyves Kálmán körút menti területek is, ahol a ZFI 9,6%. A Millenniumi városközpontban megjelenő zöldfelületek inkább elszórtan, kisebb foltokban találhatók, és nem képeznek összefüggő, meghatározó zöldterületi rendszert. Az ilyen alacsony értékek hátterében a sűrű, intenzív beépítettség, a magas burkolatarány, a kiterjedt mesterséges felszínek, valamint a hőszigethatású, felforrósodó felületek állnak. Bár az Atlétikai Stadion környezetében a közelmúltban jelentős zöldfelületfejlesztés történt, a térségben még mindig dominálnak a burkolt és épített elemek, amelyek visszafogják a zöldfelületi intenzitás növekedését.

A kerület több városrészében ugyan némileg magasabb, de továbbra is 20% alatti ZFI értékek jellemzők. Ilyen a Vágóhíd utca és környéke 18,61%-kal, a Rehabilitációs terület 12,44%-kal, a Malmok rehabilitációs területe 11,22%-kal, valamint a Mester utca – Gubacsi út menti városrész 19,22%-kal. Ezeken a területeken is jellemző az intenzív beépítettség, valamint a magas burkoltság és mesterséges felszínarány, amely erősen korlátozza a zöldfelületek kialakítását és fennmaradását.

A fővárosi átlagnál alacsonyabb, de kerületi szinten közepesnek, illetve elfogadhatónak tekinthető zöldfelületi intenzitást mutat néhány városrész, így például az Üllői úti intézményi terület 38,97%-kal, a Ferencvárosi pályaudvar térsége 27,97%-kal, a Gyáli út környéke 31,39%-kal, a Gubacsi út menti, jellemzően gazdasági terület 22,25%-kal, valamint a Ráckevei-Soroksári Dunaág menti, spontán felnövekedett vegetációval rendelkező fejlesztési területek 31,38%-kal. Az Üllői út mentén elhelyezkedő intézmények, különösen a kórházi tömbök jelentős zöldterületei hozzájárulnak a városrész kedvezőbb ZFI értékéhez. Hasonló hatást gyakorol a pályaudvar környékén található spontán

[23] A zöldfelület-intenzitás vizsgálata dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) infravörös műholdfelvételen alapuló kutatási eredményeinek felhasználásával történt. A módszer hibahatára – melyet nagyfelbontású felvétel alapján határoztak meg – összességében ±5%, az azon belül történő változásokat, elemzéseket ennek figyelembevételével kell értelmezni.

felnövekedett növényzet is, amely enyhíti a vasúti infrastruktúra által uralt, erősen mesterséges környezet zöldfelületi hiányait.

A kerületi városrészek közel felében a zöldfelületi intenzitás (ZFI) értéke csökkenést mutatott a 2015-ös állapothoz képest. Fontos azonban megjegyezni, hogy ezek a változások túlnyomórészt az 5%-os hibahatáron belül maradnak, ezért az eltéréseket ennek tudatában, megfelelő óvatossággal kell értelmezni. A „Zöldfelületi intenzitás változás (2015–2020)" című ábra alapján a legnagyobb csökkenés a Könyves Kálmán körút menti területeken volt megfigyelhető. A IX. kerületben a Könyves Kálmán körút által határolt területeken 2019-től új kerületi építési szabályzatok - pl. „Kvassay út és környéke" - léptek életbe, melyek lazították a beépítési előírásokat, csökkentették a kötelező zöldfelületi arányokat. A körút menti terület – különösen a nyugati oldalon – egyre urbanizáltabbá vált. Új lakó-, iroda- és intézményi épületek épültek. Ezen kívül kisebb mértékű visszaesés érzékelhető a Vágóhíd utca és környéke városrészben, míg a kerület többi részén a változás gyakorlatilag elhanyagolható. A vizsgált időszakban a legnagyobb pozitív elmozdulás a Ferencvárosi pályaudvar térségében történt, ahol számottevő növekedést regisztráltak, a spontán növényállomány hatására.

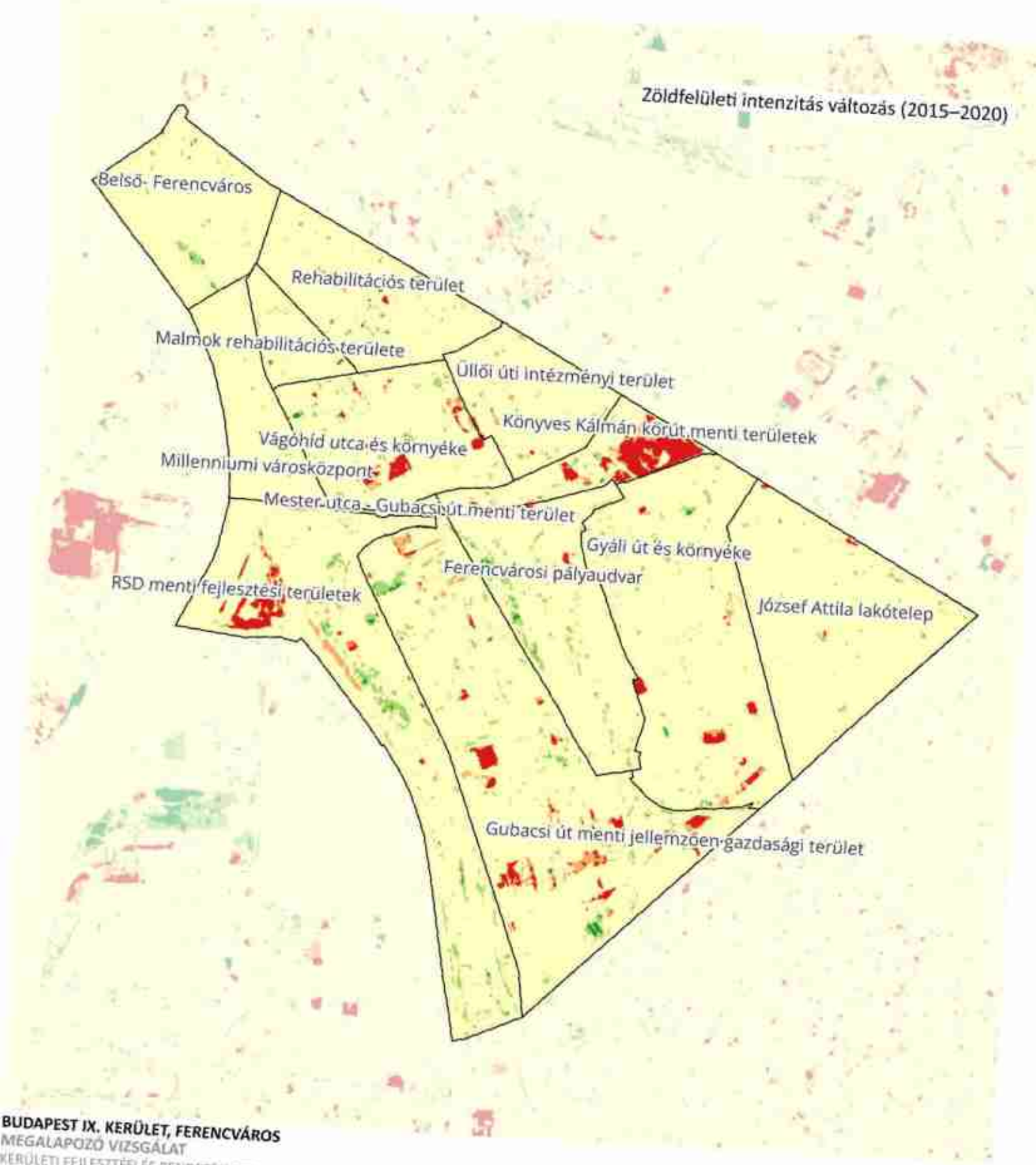
42. táblázat: Zöldfelületi intenzitás 2015. és 2020., illetve zöldfelületi intenzitás változása 2015-2020 (Forrás: Greenscope Kft. adatai alapján)

Kerületrészek	***ZFI 2015 (%)***	***ZFI 2020 (%)***	***ZFI változás 2015-2020 (%)***
Belső- Ferencváros	5,09	5,67	+0,58
Vágóhíd utca és környéke	21,37	18,61	-2,76
Rehabilitációs terület	12,14	12,44	+0,30
Malmok rehabilitációs területe	10,69	11,22	+0,53
Üllői úti intézményi terület	39,05	38,97	-0,08
Millenniumi városközpont	5,97	6,17	+0,20
Ferencvárosi pályaudvar	23,43	27,97	+4,54
Gyáli út és környéke	31,91	31,39	-0,52
József Attila-lakótelep	**58,73**	**59,57**	**+0,84**
Könyves Kálmán körút menti területek	28,28	9,60	-18,68
Gubacsi út menti jellemzően gazdasági terület	24,11	22,25	-1,86
RSD menti fejlesztési területek	31,93	31,87	-0,06
Mester utca - Gubacsi út menti terület	19,89	19,22	-0,67



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Nincs zöldfelület (0%)
- Alacsony zöldfelület-intenzitás (0-20%)
- Mérsékelten alacsony zöldfelület-intenzitás (20-40%)
- Közepes zöldfelület-intenzitás (40-60%)
- Mérsékelten magas zöldfelület-intenzitás (60-80%)
- Magas zöldfelület-intenzitás (80-99%)
- *Teljes borítottság (100%)*



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Jelentős csökkenés (40%-nál nagyobb)
- Csökkenés (20-40%)
- Változatlan (20%-on belül)
- Növekedés (20-40%)
- Jelentős növekedés (40%-nál nagyobb)
- Nem Budapest

1.13. KÖZLEKEDÉS

Ferencváros sokrétű és egyedi településszerkezeti adottságokkal rendelkezik a területhasználatát és a közlekedési rendszert tekintve is.

Belső- és Középső-Ferencváros nagyvárosias lakóterület jelentős intézményi funkciókkal. Külső-Ferencvárosban az ipari és kereskedelmi-gazdasági funkciók a dominánsak, ugyanakkor itt található Budapest egyik legnagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkező, telepszerű beépítésű lakóterülete, a József Attila-lakótelep is.

A kerületen belül a kötöttpályás közlekedés területhasználata jelentős. Az országos vasúthálózat elemei közül érintett az 1. sz. és a 150. sz. vasútvonal, továbbá itt terül el a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar, és fejti ki az elvágó hatását is. A városi kötöttpályás hálózatok közül érintett a közúti vasút hálózata (villamospályák és járműtelepek) és a gyorsvasúti hálózat (metró és HÉV vonalak). Határait is jelentős mértékben közlekedési elemek képezik, nyugati oldalról a nemzetközi víziutat is jelentő Duna, illetve a Ráckevei-Soroksári Duna-ág, keleten a főváros elsődleges repülőtéri közúti kapcsolatát jelentő Üllői út, míg északon a Kiskörút részét képező Vámház körút.



Belső- és Középső-Ferencváros Duna-partja (Forrás: Polinszky Tibor)

1.13.1. Közlekedéshálózati kapcsolatok

Közúti közlekedési hálózat

Ferencváros közúti közlekedési kapcsolatrendszere a fővároson belüli elhelyezkedésénél fogva kelet- és dél-magyarországi orientáltsággal bír.

Az M4-es autóút és a 4. sz. országos főút fővárosi bevezető szakasza az Üllői út. Az útvonal a belváros felé kapcsolatot biztosít a Kiskörútig, a városhatárnál érintve a nemzetközi repülőteret, az agglomerációs övezetben keresztezve az M0 gyűrűt.

Az M5 autópálya bevezető szakasza a József Attila-lakótelep és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar közötti területen keresztül eléri a Hungária-gyűrű részét képező Könyves Kálmán körutat, az agglomerációs övezetben keresztezve az M0 gyűrűt.

Az 5. sz. főút és az 51. sz. főutak közös bevezető szakasza a Ráckevei-Soroksári-Duna-ággal párhuzamos Soroksári út, kapcsolatot biztosít a Nagykörútig, illetve a Pesti alsó rakparton keresztül a főváros északi részével.

A városon belüli közúti kapcsolatrendszer szintén jelentős, mivel a kerületet érinti Budapest mindhárom kiépített harántirányú közúthálózati eleme: a Kiskörút, a Nagykörút és a Hungária-gyűrű.

Ezen hálózati elemek dunai átkelési lehetőséget is biztosítanak a Szabadság hídon, a Petőfi hídon és a Rákóczi hídon keresztül, amelyek kedvezőtlen módon mind a kerület északi felében helyezkednek el.

A közúti közlekedés hálózati szinten túlmutatóan történő részletes elemzése az *„1.13.2. Közúti közlekedés”* fejezetben kerül bemutatásra.

Közösségi közlekedési hálózatok

A kerületet a **vasúti közlekedés** mind a személyszállítás, mind az árufuvarozás tekintetében érinti. A személyszállítás a 1. sz. Budapest-Hegyeshalom vasútvonalának a Keleti pályaudvar elérését biztosító Déli körvasút szakaszával érinti a IX. kerületet. A Déli körvasúton lévő Ferencváros állomás biztosítja 150. sz. Budapest-Kelebia vasútvonalra az átszállást, azonban városi átszálló kapcsolatok hiányában csak kis jelentőséggel bír a személyforgalomban. Ezért a vasútvonalak nemzetközi, országos és térségi személyforgalma a kerület szempontjából lényegében átmenő jellegű.

A kerületet érintő vasútvonalakon jelentős fejlesztések vannak folyamatban. A Déli körvasút harmadik vágánya az új Közvágóhíd megállójával együtt építés alatt van. A Budapest – Belgrád vasútvonal fejlesztés kivitelezése pedig a 150. sz. vasútvonal Ferencváros területén levő pályaszakaszát is érinti.

Távolsági autóbuszközlekedés egyik meghatározó fővárosi helyszíne a Népliget autóbusz-pályaudvar.

A városon belüli közösségi közlekedési kapcsolatrendszer is igen jelentős. A kerület keleti határán, az Üllői út alatt épült ki az ország legnagyobb – 500.000 utas/nap – forgalmú kötöttpályás eleme az M3 (észak-déli) metróvonal, amely közvetlen belvárosi és északpesti elérést, valamint a többi metróvonalra átszállási lehetőséget biztosít. A kerület északi határán, a Vámház körút alatt épült meg az M4 metróvonal, amelynek ez idáig csak a Kelenföldi és a Keleti pályaudvar közötti ún. első üteme készült el. A színvonalas közlekedési módváltó kapcsolatot biztosító, városhatárt elérő további ütemek a készülő Fővárosi Településtervben távlati fejlesztésként jelennek meg.

A **HÉV-hálózat** forgalmi szempontból lényegesen kisebb jelentőséggel bír, mint a metróhálózat. A kerület területén találhatóak a H7 Csepel – Boráros tér és a H6 Ráckeve – Közvágóhíd HÉV vonalak belső végállomásai. A HÉV-vonalak infrastruktúrája leromlott, annak teljes műszaki megújítása, illetve a gördülőállomány teljes cseréje szükséges.



H6 HÉV háttérben a Rákóczi híddal (Forrás: Polinszky Tibor)

Állami beruházó szervezet által már engedélyezési terv szinten előkészítésre került a H6 és a H7 HÉV fejlesztése, amely tartalmazza a HÉV vonalak felújítását, akadálymentesítését, a H6-H7 vonal összekötését és mélyvezetésű kapcsolatát a Kálvin térig. A kivitelezés alatt levő Déli-körvasút projekt keretében a Közvágóhídnál új vasúti megállóhely, ezzel átszállókapcsolat épül.

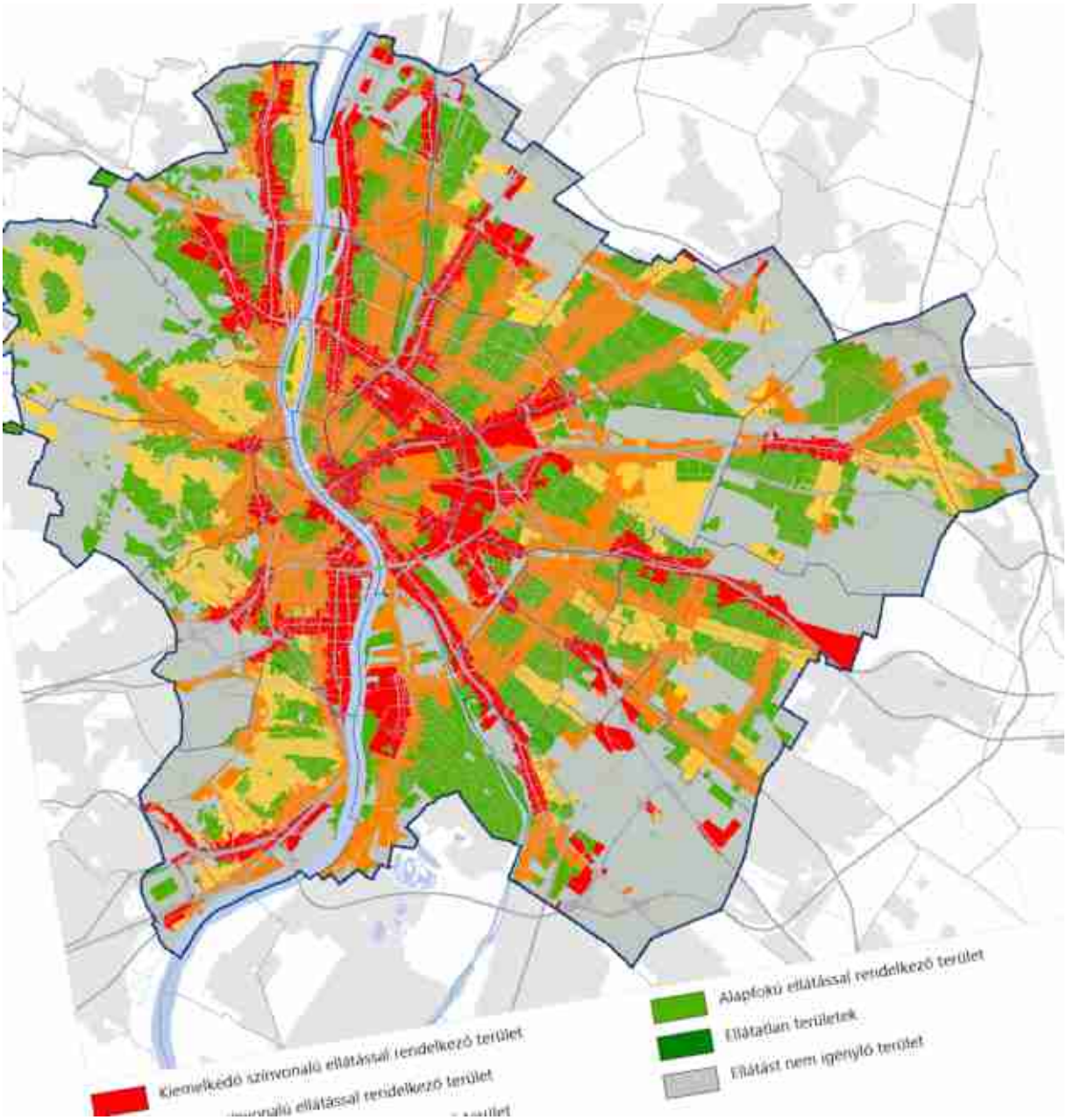
A **közúti vasúti (villamos) hálózat** elemei egy Budapest méretű nagyvárosban nem, vagy csak mérsékelt jelentőséggel testesítenek meg hálózati szintű kapcsolatrendszert, amennyiben rendelkezésre áll egy sűrű metróhálózat, illetve színvonalas elővárosi vasúti rendszer. Ezen feltételek hiányában és a fővárost ketté szelő Duna és a budapesti körútrendszer sajátosságai folytán – az azon

található hidak miatt – a IX. kerületen áthaladó körirányú elemek villamosvonalai azonban mégis kiemelkedő hálózati szereppel rendelkeznek.
A kiskörúti villamosközlekedés átszálló kapcsolatot biztosít az összes metróvonallal. A nagykörúti villamos Európa legnagyobb forgalmú vonala, amely a Petőfi hídon és a Margit hídon keresztül eléri Budát, és szintén átszállókapcsolatot biztosít a teljes metróhálózattal, valamint a HÉV hálózat egy részével is. A Hungária-gyűrű villamos-közlekedése a Rákóczi hídon és az Árpád hídon keresztül eléri Budát és átszállókapcsolatot biztosít a metró és HÉV hálózat nagyobb részével.

A városi közösségi közlekedés hálózati szinten túlmutatóan történő részletes elemzése az *„1.13.3. Városi közösségi közlekedés”* fejezetben kerül bemutatásra.

1.13.2. Közúti közlekedés

A kerület közúthálózati ellátottsága a mellékletben szereplő *„Közúti ellátottság” c. ábrán* kerül bemutatásra, teljes Budapestre vonatkozó közúti ellátottságot pedig az alábbi ábra szemlélteti.



A települések beépítésre szánt területének jellemzően 15-25%-a közterület, amelynek nagyobb része közlekedési célú közterület, vagyis a közúthálózat területe. A közúthálózat területe biztosítja a közösségi közlekedés felszíni hálózatai és az egyéni – gyalogos, kerékpáros, személygépjármű – közlekedés infrastruktúrájának a helyigényét a többi beépítésre szánt terület működése által keltett forgalom számára.

A főváros és annak részeként Ferencváros közúthálózata eltérő színvonalú közlekedési lehetőséget, elérhetőséget jelent, eltérő közúti közlekedési potenciált biztosít a mellette lévő területek számára, amelyet az egyes útvonalak keresztmetszete, csomópontja, valamint a hálózati szerep és kapcsolatok együttesen determinálnak. A közúthálózat biztosította potenciál az egyes elemek melletti területek használatára, beépíthetőségére is visszahat.

A város közúti közlekedéssel legjobban ellátott, kiemelkedő színvonalú területei az autópályák bevezető szakaszait jelentő főútvonalak és a Hungária gyűrű melletti területek. A csak mellékút hálózati elemekkel (gyűjtő utak és kiszolgáló utak által) feltárt területek megfelelő ellátású területként, míg a mezőgazdasági és erdő területek ellátást nem igénylő területként kerültek figyelembevételre.



Határ úti felüljáró rámpája



Gyáli úti felüljáró

Általánosságban kijelenthető, hogy az egyes területek közúthálózati ellátottsága korrelál a területet érintő úthálózati elem hierarchiai besorolásával, csomóponti kiépítettségével. A potenciál megállapításánál az aktuális forgalomterhelésből származó színvonal (forgalmi torlódás) nem került figyelembevételre, a súlyozás csak a műszaki adottságokat tükrözi.
A közúthálózat hierarchikus felépítésű, amelyet gyorsforgalmi utak, főutak, gyűjtőutak, lakó-kiszolgáló utak és gyalogutak alkotnak. A IX. kerület közúthálózatának térbeli elhelyezkedése a mellékletben szereplő *„Közúthálózat vizsgálata”* című ábrán kerül bemutatásra.

I. rendű főúthálózat

Az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet meghatározása szerint az I. rendű főút*: „Az egyes városrészeket összekapcsoló, nagy helyi forgalmat levezető közutak. Forgalmi csomópontjai általában szintbeniek (körforgalmúak vagy jelzőlámpával szabályozottak, több egymás utáni jelzőlámpás csomópont esetén lehetőleg a jelzőlámpás csomópontok összehangolásával). A megállás és várakozás általában csak külön várakozósávban engedélyezett. A tömegközlekedési járatok megállóhelyei a forgalmi sávoktól elkülönítettek.”*

Az I. rendű főúthálózat teljes hossza Ferencvárosban 11.7. km, melyet az országos közúthálózat bevezető szakaszai – Üllői út, M5 autópálya bevezető szakasza, Soroksári út – és a Hungária-gyűrűig részét képező Könyves Kálmán körút, a Kvassay Jenő út kerületi szakasza alkot.

Az Üllői (Könyves Kálmán körút – Határ út között) 2x3 forgalmi sávval rendelkezik. A Határ úti és Könyves Kálmán körúti csomópontja külön szintű, egyéb csomópontjai összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítási rendszerként üzemelnek. A Déli körvasút felüljárón keresztezi.

Az M5 autópálya bevezető szakasza 2x2 forgalmi sávval rendelkezik, a Határ úti és Illatos úti csomópontja külön szintű, a Déli körvasutat felüljáróval keresztezi.

A Soroksári út (Könyves Kálmán körút – Határ út között) 2x3 forgalmi sávval rendelkezik, melyből a szélső sávok buszsávként kerültek kijelölésre. A Könyves Kálmán körúti csomópontja külön szintű, egyéb meghatározó csomópontjai összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítási rendszerként üzemelnek. A vasútvonalak felüljárón keresztezik.

A Könyves Kálmán körút 2x3 forgalmi sávval és középfekvésű villamos vágányzónával rendelkezik. A Soroksári és Üllői utakkal alkotott csomópontjai külön szintűek, egyéb meghatározó csomópontjai összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítási rendszerként üzemelnek.



Gyáli út – Könyves Kálmán Körút csomópont



Üllői út – Könyves Kálmán körút csomópont

II. rendű főúthálózat

Az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet meghatározása szerint a II. rendű főút: *„Az egyes városi alközpontok egymás közötti (jelentős) forgalmát levezető közutak. Forgalmi csomópontjai szabályozottak. A várakozás általában külön várakozósávban megengedett.”*

A II. rendű úthálózat kerületi teljes hossza 14,3 km, amelybe az alábbi útvonalak, útvonalszakaszok tartoznak:

- Vámház körút
- Ferenc körút
- Soroksári út (Könyves Kálmán körút – Ferenc körút között)
- Haller utca
- Üllői út (Könyves Kálmán körút – Kálvin tér között)
- Ecseri út (Üllői út – Gyáli út között)
- Illatos út
- Határ út.

A sugárirányú elemek 2x2 sávos kiépítésűek, a körirányú kapcsolatok részben 2x1, részben 2x2 forgalmi sávval rendelkeznek. A Ferenc körúti csomópontja külön szintű, a többi fontosabb csomópont jelzőlámpás forgalomirányítással üzemel. A vasútvonalakat külön szintben keresztezik.



Corvin-negyed



Nagyvárad tér

A főúthálózat forgalomterhelés és teljesítőképességének (kapacitásának) kihasználtsága

A kerület közúthálózatának gépjármű forgalma a mellékletben szereplő *„Közúthálózat személygépjármű forgalma” c. ábrán és a „Közúthálózat tehergépjármű forgalma” c.* ábrán kerül bemutatásra. A fő és gyűjtőúthálózat kihasználtságát a „Közúthálózat kihasználtsága” c. ábra szemlélteti.

A Budapesti Közlekedési Központ Zrt. EFM forgalmi modellje szerint:

- az I. rendű főúthálózat a Soroksári út kivételével kapacitáshatáron felüli forgalmat bonyolít, tehát túlterhelt. A Soroksári út kapacitástartaléka valószínűsíthetően abból adódik, hogy amíg a Gyáli út és az Üllői út esetében egy jelentős agglomerációs forgalommal is terhelt gyorsforgalmi út kapcsolat jelenik meg, a Soroksári úthoz, csak kisebb kapacitású országos főút bevezetések kapcsolódnak. A Kvassay út, mint a Csepel sziget egyetlen centrum irányú kapacitív közúti kapcsolata szintén kapacitáshatár feletti forgalmat bonyolít. A Könyves Kálmán körút kapacitáshatárt túllépő forgalmi terhelése, pedig a Duna déli szakaszán levő, dunai átkelést biztosító közúti hálózati hiányból adódik.
- a II. rendű főúthálózati elemek kapacitása 50-100%-ban kihasznált. A kiskörút és a nagykörút kapacitáshiányának elemzésénél azt a belvárosi környezetben történő szemléletváltozásból adódó értékválasztást is figyelembe szükséges venni, melynek eredményeként bármilyen beavatkozás esetén a fenntartható közlekedési módok előnyben részesítése a prioritás.
- a gyűjtőúthálózat telítettsége 20-50%-os.

Gyűjtőúthálózat

Az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet meghatározása szerint a gyűjtőutak: *„A település lakó- és kiszolgálóútjainak forgalmát összegyűjtve vezetik a település főúthálózatára”*.

A gyűjtőúthálózat hossza – a *Közúthálózat vizsgálata* című ábra szerint – a IX. kerületben 20 km. Legfontosabb csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak, keresztmetszetük 2x1 sávos.

A gyűjtőúthálózatot az alábbi utak egyes szakaszai alkotják:

- Lónyay utca
- Salkaházi Sára rakpart
- Kinizsi utca
- Gubacsi út
- Koppány utca
- Hentes utca
- Táblás utca
- Gyáli út szervízút
- Füleki utca
- Aszódi utca
- Fék utca
- Dési Huber utca
- Epreserdő utca
- Ifjúmunkás utca
- Pöttyös utca
- Napfény utca
- Lobogó utca
- Toronyház utca
- Távíró utca

A gyűjtőúthálózatot jellemzően olyan elemek alkotják, melyek egy-egy kerületrész határoló vagy feltáró útvonalai közösségi közlekedési érintettséggel, nagyrészt a Könyves Kálmán körúton kívüli külső kerület részeken. Hálózathiány kizárólag a 150.sz. vasútvonal és a Ráckevei – Duna ág közötti területen azonosítható, ahol annak kiszolgálására hivatott új gyűjtőúti hálózati elem vizsgálata szükséges, kapcsolódva a tervezett ingatlanfejlesztésekhez.

Lakó-kiszolgáló utak

Az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet meghatározása szerint a gyűjtőutak: *„A lakóutak a települések belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak, a lakótelepek és lakótömbök belső forgalmát bonyolítják le.”* A kiszolgálóutak a települések belterületének a lakófunkciótól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító közutak. Idetartoznak a szervizutak, az iparterületi és a mezőgazdasági utak, egyéb kiszolgálóutak (intézmények, szabadidő-, sport-, kulturális és egyéb zöldterületek kiszolgálását biztosító közutak).

Közterületszabályozás

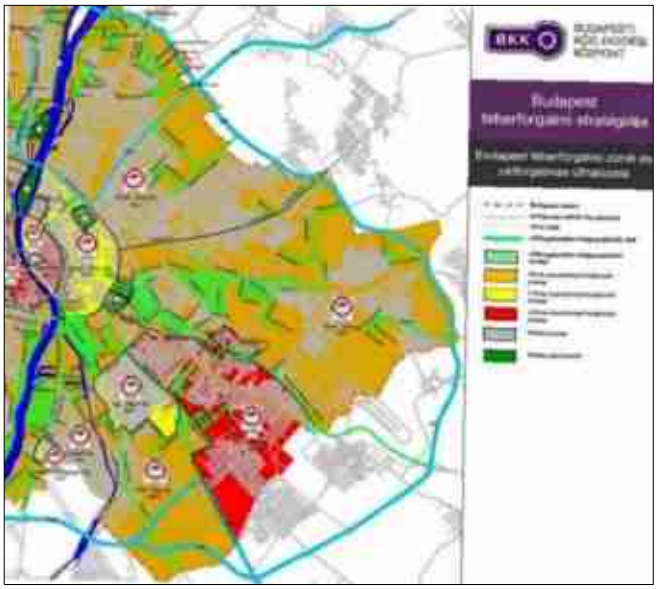
A hatályos településrendezési tervek közterület növelő szabályozási vonalai a mellékletben szereplő „*Hatályos szabályozási vonalak* c”. ábrán láthatóak, amelyek a 2025 évi felülvizsgálat után 125 ingatlant érintenek.

Közúti – vasúti keresztezések

A kerületben a főúthálózati és gyűjtőúthálózati elemet országos közforgalmú vasútvonal szintben nem keresztez. A Ferencvárosi pályaudvar térségében felhagyott saját célú vasúti pálya (iparvágány), illetve delta vágány (Péceli út) szintbeni keresztezése és a 150.sz. vasútvonal Beöthy utcai keresztezése kivételével. A H6 HÉV és a 150.sz. vasútvonal által közrezárt területen jellemzően ipari, kereskedelmi tevékenység folyik. A telkek megközelítése jelenleg kizárólag a HÉV pályát szintben keresztezve lehetséges.

Teherforgalmi övezetek

Budapest teherforgalmi stratégiája alapján létrehozott teherforgalmi zónák igazodnak az egyes területek funkcióihoz. A lakóutcák általánosságban védett övezetként jellenek meg.
A Nagykörúton belül 3.5 tonnás össztömegkorlátozás van érvényben. A Nagykörút és a Könyves- Kálmán körút közötti területen 7,5 tonnás célforgalmi korlátozás került kijelölésre. A Könyves Kálmán körúton kívüli ipari és kereskedelmi területei célforgalomban elérhetőek.



130. ábra: Budapest teherforgalmi startégiája (Forrás: BKK Zrt.)

Forgalomcsillapítás

A lakóúthálózat által működtetett területhasználat környezeti terhelés elleni védelemérdekében az úthálózat mind nagyobb mértékben forgalomcsillapításra kerül, amely elsősorban a forgalom sebességének csökkentését jelenti.

A Belső- Ferencváros területe és a Középső-Ferencváros megújuló, ingatlanfejlesztéssel érintett Vágóhíd utca – Mester utca – Máriássy utca által határolt része tempo 30-as zóna. A József Attila-lakótelepen és az Aszódi lakótelepen a 30-as zóna mellett lakó pihenő övezet is kijelölésre került. A mellékletben szereplő *„Forgalomcsillapított területek”* című ábrán a jelenlegi területhasználatot is ábrázolva kerülnek megjelenítésre a forgalomcsillapított területek.

Közlekedésbiztonság

A Fővárosi Önkormányzat közlekedésbiztonsági nyilvántartása alapján Ferencvárosban az utóbbi három évben számosság és súlyossági kimenetel szempontjából az alábbi statisztikák állnak rendelkezésre:

Év	Személyi sérüléssel járó balesetek száma	Halálos áldozatok száma	Súlyos sérülést szenvedők száma	Könnyű sérülést szenvedők száma
2022	172	4	46	171
2023	163	3	53	139
2024	141	6	39	124

Az utóbbi 3 évben tehát 476 regisztrált személyi sérüléssel járó baleset került regisztrálásra. A legvédtelenebb gyalogos közlekedési módot vizsgálva megállapítható, hogy a balesetek mintegy 20%-ában érintettek gyalogosok, és a gyalogos elütések 50%-a kijelölt gyalogos átkelőhelyen történik.

Baleseti gócpontképződés szempontjából jellemzően a hálózati szerep és a lebonyolított forgalom nagysága a mérvadó, így a legnagyobb baleseti esetszámok az I. és II. rendű főhálózat csomóponti elemein jelennek meg. Forgalomcsillapított, illetve 30 km/h-s sebességkorlátozással érintett útszakaszokon mind a súlyossági kimenetel, mind az esetszám tekintetében jelentősen kedvezőbb statisztikai adatok tapasztalhatóak. A számosság alapján baleseti gócpontként azonosítható Tompa utca – Ferenc Körút kereszteződés esetében külön vizsgálatra került az egyes közlekedési módok részaránya az érintettségben. Attól függetlenül, hogy Középső-Ferencváros – Belső-Ferencváros súlypontjában ez a csomópont jelenti a két kerületrész közötti kerékpáros kapcsolatot érintettség tekintetében a kerékpárosok nem felülreprezentáltak. Az alábbi ábrákon kerülnek bemutatásra a 2022-2024 közötti évek baleseti adatai alapján meghatározó gócpontok (fekete pont: halálos; piros pont: súlyos sérüléses; sárga pont: könnyű sérüléses súlyossági szint bontásban).



Népligeti csomópont



Rákóczi híd pesti hídfő térsége



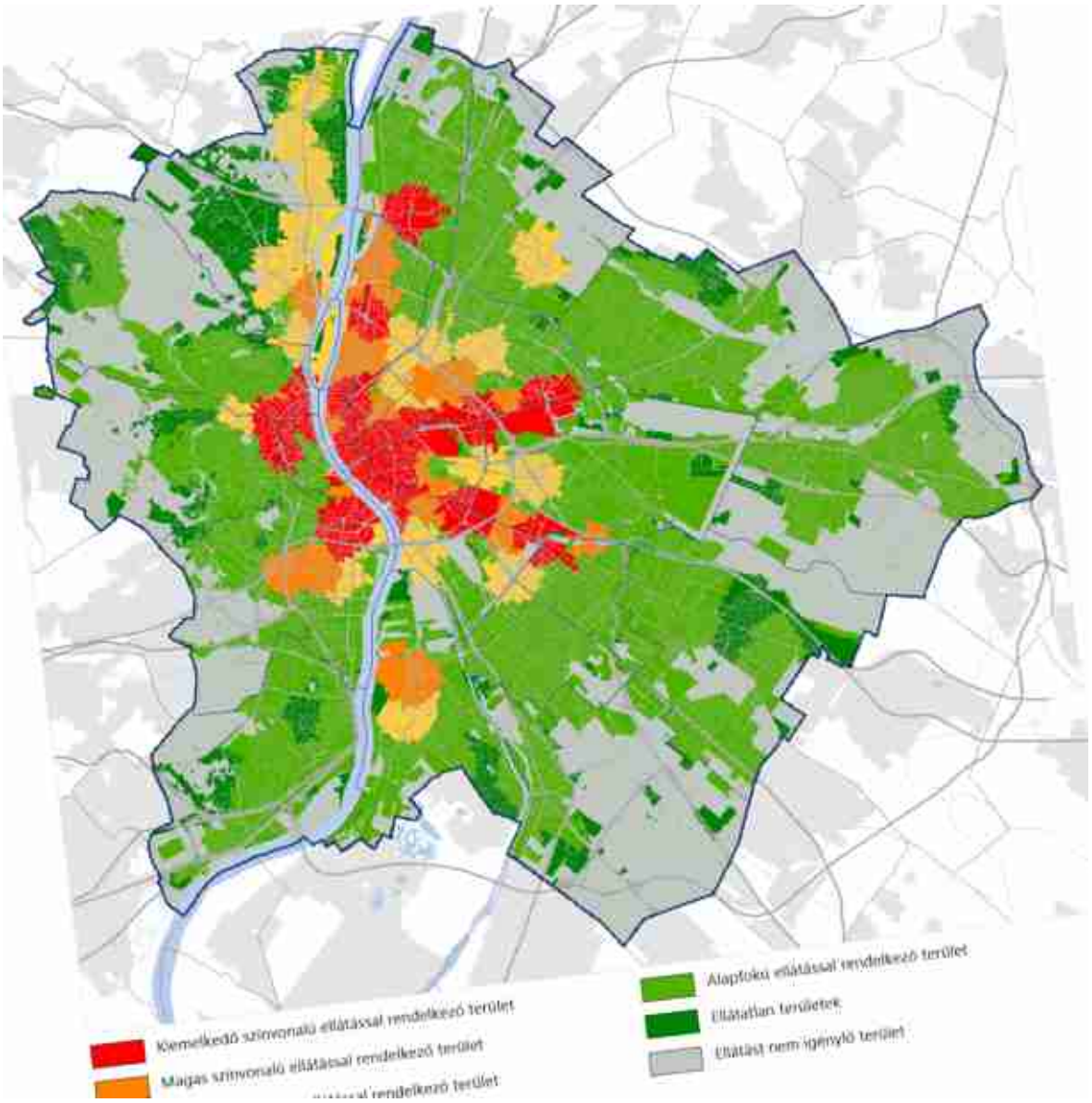
Corvin negyed és térsége



Tompa utcai kerékpáros átvezetés

1.13.3. Városi közösségi közlekedés

A kerület közösségi közlekedési ellátottsága a mellékletben szereplő *„Közösségi közlekedési ellátottság” c. ábrán* kerül bemutatásra, teljes Budapestre vonatkozó ellátottságot pedig az alábbi ábra szemlélteti.



A települések beépítésre szánt területének közlekedési igényei részben közösségi közlekedéssel, részben egyéni (személygépjármű, kerékpáros, gyalogos) közlekedéssel kerülnek lebonyolításra.

A főváros és annak részeként a IX. kerületet érintő közösségi közlekedési rendszer vonalanként eltérő színvonalú közlekedési lehetőséget, vagyis eltérő közlekedési potenciált biztosít a mellettük lévő területek számára, az egyes vonalak hálózati kapcsolatai és irányai, a biztosított kapacitás alapján.

A közösségi közlekedés biztosította potenciál az egyes elemek melletti területek használatára, beépíthetőségére is visszahat.

A legalább egy járat megállójának vonzáskörzetével érintett területek már megfelelő ellátású területként kerültek figyelembevételre. Az ellátatlan területhez az egyes megállók 300 m-es körzetével nem érintett területi egységek tartoznak. A mezőgazdasági és erdő területek ellátást nem igénylő területként lettek figyelembe véve. Általánosságban kijelenthető, hogy az egyes területek közösségi közlekedési ellátottsága korrelál a területen áthaladó közösségi közlekedési viszonylatok menetrendi kínálatának sűrűségével, kapacitásával.

A közösségi közlekedési rendszert több önálló országos és városi hálózat együttese adja. A kerület városi közösségi közlekedésének térbeli elhelyezkedése és a megállói által biztosított elérhetőség a *Közösségi közlekedési lefedettség* című ábrán kerül bemutatásra.

Metró-hálózat

Az észak-déli (M3 metró) kerületet érintő szakasza két ütemben került átadásra. A Deák tér – Nagyvárad tér szakasz 1976-ban, a Nagyvárad tér – Kőbánya Kispest közötti szakasz 1980-ban.

A teljes metróvonal 2017-2023 között felújításra került, melynek során, vagy közvetlenül utána az akadálymentesítési feladatok is elvégzésre kerültek. A Határ út és Pöttyös utca esetében a kapcsolódó felszíni rendezés megtörtént, az Ecseri út esetében folyamatban van. Forráshiány miatt a gyalogos aluljárók felújítása elmaradt a Népliget, Nagyvárad tér és Corvin-negyed állomásokon, ami miatt mind esztétikai, mind műszaki és üzemeltetési szempontból rossz állapotúak maradtak az aluljárók.

Az M3 metró – amely Budapest leg forgalmasabb közösségi közlekedési vonala – 20 megállójából 8 érinti a kerületet a Határ úttól a Kálvin térig terjedő 5,5 km hosszúságú vonal szakaszán.

Az egyes metróállomások utasforgalma nagyban függ az átszállási kapcsolati lehetőségeiktől, illetve a forgalomvonzó létesítmények közelségétől és a lakó és intézményi funkciók sűrűségétől.

- A Határ úti megálló fontos átszállókapcsolat, a dél-pestről érkező villamos (42-es, 50-es, 52-es) és busz viszonylatok ráhordó pontja. A közlekedési csomópont felszíni rendezése 2019. évben megtörtént, majd a 2024. évben befejeződött az aluljáró felújítása is.
- A Pöttyös utca kizárólag a József Attila-lakótelepet szolgálja ki. Felszíni rendezése 2024. évben megtörtént. Az Ecseri út ezt kiegészítve átszállókapcsolatot biztosít a 3-as villamosra, illetve az Aszódi lakótelep teljes és a József Attila-lakótelep belső részeinek autóbuszos ráhordása is innen történik a 181-es viszonylattal. A felszín rendezésének kivitelezése 2025. évben kezdődött.
- A Népliget állomás a nagy városi közpark, az MVM Dome és a Groupama Aréna, valamint a Népliget autóbusz-pályaudvar közvetlen elérése mellett, átszállási lehetőséget biztosít a Hungária-gyűrű felszíni kötöttpályás közlekedésével (1-es villamossal), amely több országos jelentőségű sportlétesítmény (Puskás Ferenc Stadion Papp László Budapest Sportaréna) távolsági és helyközi autóbusz-pályaudvar (Stadionok Etele tér), valamint jelentős számú iroda épület elérését teszi lehetővé.
- A Nagyvárad tér és a Semmelweis Klinikák állomásai jellemzően IX. és VIII. kerületi célforgalmat bonyolítanak le.
- A Corvin negyed állomás a Corvin Plaza közvetlen elérése mellett, átszállási lehetőséget biztosít a Nagykörút felszíni kötöttpályás közlekedésével (a 4-6-os villamossal), ezzel biztosítva Buda felé a kötöttpályás kapcsolatot.
- A Kálvin téri állomáson átszállási kapcsolat biztosított az M4 metróvonallal és a Kiskörút felszíni kötöttpályás közlekedésével (47-49-es villamossal). A Nemzeti Múzeum közvetlen elérése mellett ez a megálló a Belváros egyik kapuja Ferencváros felől.

Az M4 metró 2014-ben került átadásra, 10 megállójából 2 érinti a kerületet, az M3 metróval közös Kálvin téri állomás mellett a Fővám téren rendelkezik állomással. A Fővám tér a Nagyvásárcsarnok közvetlen elérése mellett ez a megálló a Belváros másik kapuja Ferencváros felől.

HÉV-hálózat

A kerületet érintő két HÉV vonal 14 fővárosi megállóval rendelkezik, amelyből a kerületben 4 található az együttesen 5,1 km hosszúságú vonalszakaszokon.

A HÉV szerepe a kerület közlekedése szempontjából jelenleg marginális, mivel érdemben csak a csepeli és az agglomerációs utasforgalom jelenik meg rajtuk. Metrókapcsolattal nem rendelkezik sem a H6 ráckevei, sem a H7 csepeli viszonylat.

A HÉV vonalak biztonságos működése miatt szükséges életvédelmi kerítések területelvágó hatása jelentős mértékben hátráltatja a környezetük fejlődését. A Budapest-Csepel vonal esetében a Gizella sétány használhatósága korlátozott csupán, a Budapest-Ráckeve vonal estében azonban a Ráckeve-Soroksári Duna-ág mellett fekvő, jelentős részben funkcióváltásra váró terület fejlődését egyenesen akadályozza, amelyet jelentős mértékben tovább erősít a 150 sz. vasútvonal hasonló hatása.

Villamos-hálózat

A kerületet feltáró és a szomszédos V., VIII., XIX., XX., XI. kerületekhez kötő villamoshálózat hossza mintegy 19 km, amelyben a harántirányú elemek dominálnak.

A közúthálózat sugaras - gyűrűs rendszeréhez illeszkedő villamos hálózat viszonylatszervezése folyamatosan módosult, követve a városfejlesztési és közlekedéshálózati beruházásokat, ami új villamosvonalak születésével és meglevők megszüntetésével is járt. A Hungária-gyűrű teljes kiépítése indukálta a ma működő 1-es villamos létrejöttét, ugyanakkor az M3 metró déli szakaszának 1980. évben történő átadása az Üllői úti villamosközlekedés megszüntetésével járt. A mai villamoshálózat:

Viszonylat száma	Útvonal	IX. kerületi megállóhelyek	Csúcsidei járatsűrűség	Megállók megnevezése
1	Bécsi út / Vörösvári út - Kelenföld Vasútállomás M	5	2-4 perc	Népliget M
				Albert Flórián út
				Ferencváros vá. -Málenkij Robot
				Mester utca - Könyves Kálmán körút
				Közvágóhíd H
1A	Bécsi út / Vörösvári út - Népliget M	1		Népliget M
2	Közvágóhíd H - Jászai Mari tér	6	4 perc	Közvágóhíd H
				Müpa - Nemzeti Színház H
				Haller utca / Soroksári út
				Boráros tér H
				Zsil utca
				Főmám tér M
2B	Pesterzsébet, Pacsirtatelep - Jászai Mari tér	11	15 perc	Jókai Mór utca / Határ út
				Ősz utca
				Gubacsi út / Határ út
				Fegyvergyár utca
				Timót utca
				Illatos út
				Kén utca
				Magyar Aszfalt
				Hentes utca
				Koppány utca
				Mester utca / Könyves Kálmán körút
3	Gubacsi út / Határ út Mexikói út M	8	6-7 perc	Gubacsi út / Határ út
				Ősz utca
				Jókai Mór utca / Határ út
				Mártírok útja / Határ út
				Nagykőrösi út / Határ út
				Epreserdő utca
				Csengettyű utca
				Közterületfenntartó Zrt.
				Ecseri út M
4	Újbuda-központ M - Széll Kálmán tér M	3	2 perc	Boráros tér H
6	Móricz Zsigmond körtér M - Széll Kálmán tér M			Mester utca / Ferenc körút
				Corvin-negyed M

23	Keleti Pályaudvar M - Jászai Mari tér	7	7-8 perc	Nagyvárad tér M Balázs Béla utca Haller utca / Mester utca Haller utca / Soroksári út Boráros tér H Zsil utca Fővám tér M
24	Közvágóhíd H - Keleti Pályaudvar M	6	12 perc	Közvágóhíd H Müpa – Nemzeti Színház H Haller utca / Soroksári út Haller utca / Mester utca Balázs Béla utca Nagyvárad tér M
47	Városház tér - Deák Ferenc tér M	2	7-8 perc	Fővám tér M, Kálvin tér M
48	Savoya tér - Deák Ferenc tér M	2	15 perc	
49	Kelenföld vasútállomás M - Deák	2	7-8 perc	
51	Mester utca / Ferenc körút -	11	30perc	Ugyanaz mint a 2B viszonylatnál
51A	Mester utca / Ferenc körút - Koppány utca	7	15 perc	Mester utca / Ferenc körút Bokréta utca Ferencvárosi rendelőintézet Haller utca / Mester utca Vágóhíd utca Mester utca / Könyves Kálmán körút Koppány utca
52	Pesterzsébet, Pacsirtatelep - Határ út	5	15 perc	Jókai Mór utca / Határ út Mártírok útja / Határ út Nagykőrösi út / Határ út Mészáros Lőrinc utca Határ út M

A IX. kerület hálózati kapcsolattal nem rendelkező villamosvonalai közül az Határ út – Epreserdő utca – Ecseri út által alkotott útvonalon közlekedő villamos kapcsolatot biztosít a X. és XIV. kerület központjai (Kőbánya városközpont, Örs vezér tere) felé. A Mester utca – Gubacsi út által alkotott útvonalon közlekedő villamosok a XX. kerület elérését biztosítják. A Soroksári út – Duna mentén futó villamos a belváros elérése mellett turisztika szempontból is jelentős.

A villamoshálózat utoljára történt fejlesztéseit az 1-es és 3-as vonalán hajtották végre, amelynek keretében a peronok és a pálya is átépítésre került, illetve 2020. évben megépült a Haller utcai deltavágány, ami a „Pesti fonodó villamoshálózat" első ütemeként lehetőséget adott mind Ferencváros, mind Pesterzsébet felől a belvárost közvetlenül elérő viszonylatszervezés megvalósításához.
A villamoshálózat sűrűsége és menetrendi kínálata megfelelő szolgáltatási szintet biztosít a IX. kerület számára. Gördülőállomány tekintetében a nagy utasforgalommal rendelkező viszonylatok (4-6-os, 1-es, 3-as) korszerű alacsonypadlós járművekkel vannak kiszolgálva. A 2-es villamos vonalán a Lánchíd viadukt átépítése és a peronok akadálymentesítésének hiányában még nem történt meg a gördülőállomány cseréje. A tervek rendelkezésre állnak, azonban kivitelezési forrás még nem került allokálásra. A készítés alatt álló Fővárosi Településtervben a 2-es villamos Közvágóhídi végállomásától kiindulva összekötésre kerül a Gubacsi úti villamosvágánnyal.

A villamos közlekedést szolgáló remíz két helyszínen - az Üllői út mellett a Száva és a Könyves Kálmán körút mellett a Ferencváros járműtelep - helyezkedik el. A Száva járműtelep műszaki infrastruktúrája túlnyúlik a telkének a határain. Az egykori Ferencváros kocsiszín egy része korábban funkcióváltó szándékkal értékesítésre került, azonban lehetőség nyílt a terület egészét ismét teljes egészében járműtelepként hasznosítani.

Trolibusz-hálózat

A trolibuszüzem legdélibb szolgáltatási területe érinti a kerületet. A 83-as viszonylat tárja fel Belső – Ferencvárost a Kinizsi utca – Közraktár utca – Fővám tér – Kálvin tér útvonalon körjáratként közlekedve,

a Népligethez csúcsidőben 8-10 perces sűrűséggel kapcsolódva, mintegy 1,8 km kiépítési hosszban. A 72-es viszonylat (Orczy tér – Zugló vasútállomás) a Kálvin térnél csak érinti a kerületet.

Trolibusz közlekedést szolgáló járműtelep nincsen Ferencvárosban.

Autóbusz-hálózat

A kerületet érintő autóbuszhálózat jellemzően ráhordó funkciót biztosít a kapacitív kötöttpályás eszközökre. A külső kerületekből az autóbusz viszonylatok a kerület keleti oldalán elhelyezkedő Határ úti autóbusz pályaudvart és metrómegállót, illetve a Boráros teret érik el.
Szigetüzemű körjáratként a 181-es viszonylat a József Attila-lakótelep és az Aszódi lakótelep elérhetőségét biztosítja. A 281-es viszonylat az Aszódi és a József Attila-lakótelepekről biztosítja az eljutást a Ferencvárosi rendelőintézetbe.

Autóbusz közlekedést szolgáló járműtelep nincsen a IX. kerületben.

Utasforgalmi csomópontok

Az utasforgalom nagysága a mellékletben szereplő *„Közösségi közlekedési rendszer utasforgalma” c.* ábrán kerül bemutatásra.

A kerület területi kiterjedéséből adódóan – amely a Belső, az Átmeneti és a Duna menti zónába is beletartozik – a közösségi közlekedési rendszerben jelen vannak a belvárosi átszálló csomópontok mellett a külvárosokra jellemző átadópontok is. A meghatározó utasforgalmi csomópontok a budapesti utasáramlás mentén kiépült gyorsvasúti vonalak megállóinál és végállomásoknál jöttek létre:

- Határ út M3 metró
  - 42,50,52-es villamos viszonylatok
  - 66,66b,66E,84E,89E,94E,123,123A,142E,194,194B,294E buszviszonylatok
- Ecseri út M3 metró
  - 3-as villamos viszonylat
  - 181,281 busz viszonylatok
- Népliget M3 metró
  - 1,1A villamos viszonylatok
  - 83-as troli viszonylat
  - 254E busz viszonylat
  - távolsági busz viszonylatok
- Nagyvárad tér M3 metró
  - 23,24-es villamos viszonylatok
- Corvin negyed M3 metró
  - 4,6-os villamos viszonylatok
- Kálvin tér M3, M4 metró
  - 47,48,49-es villamos viszonylatok
  - 72, 83-as troli viszonylatok
  - 9, 15-ös busz viszonylatok
- Fővám tér M4 metró
  - 2, 2B, 23,47,48,49-es villamos viszonylatok
  - 83-as troli viszonylat
- Boráros tér H7 HÉV
  - 2,2B,23,4,6-os villamos viszonylatok
  - 54,55,223E,224,224E buszviszonylatok

- Közvágóhíd H6 HÉV
    - 1,2,24-es villamos viszonylatok
    - 54,55,179,223E,224,224E buszviszonylatok



Boráros tér (Forrás: Vitézy Dávid Facebook oldala)

1.13.4. Kerékpáros közlekedés

A kerékpáros infrastruktúra a mellékletben szereplő *„Meglevő kerékpáros hálózat” c.* ábrán kerül bemutatásra.

A kerület területén az utóbbi években jelentős kerékpáros fejlesztések történtek, a hálózat további bővítése tervezett.

A körirányú úthálózati elemek különböző kiépítettségű és színvonalú kerékpáros infrastruktúrával már rendelkeznek.

A Vámház körúton, annak 2010. évben történt felújítása keretében irányhelyes kerékpársáv létesült, a kapcsolódó Szabadság híd önálló infrastruktúrával azonban nem rendelkezik, de jól kerékpározható.

A Ferenc körúton a COVID időszakban létesült irányhelyes kerékpársáv, amelynek végleges kiépítésére vonatkozó előkészítés jelenleg folyamatban van. A Petőfi híd jelenleg kerékpáros infrastruktúrával nem rendelkezik.

A Könyves Kálmán körúton egyoldali, kétirányú kerékpárút üzemel. A csatlakozó Rákóczi híd északi oldalán önálló gyalogos-kerékpáros út került kialakításra.

A sugárirányú úthálózati elemek vonatkozásában a Duna-part vonalában kialakuló vonal bír nagy fontossággal, amely EuroVelo 6 néven a nemzetközi és az országos rendszernek is a részét képezi. Sajnálatosan egyelőre csak a Nagy Duna mentén épült ki megfelelő burkolattal, Csepel-szigeti folytatással, a Ráckevei-Soroksári Duna-ág mentén hiányzik.

A COVID időszak másik fontos kerékpáros közlekedést segítő intézkedéseként az Üllői úton irányhelyes védett kerékpársáv került kialakításra. A fejlesztés egyik fontos szempontja volt a nagyforgalmú közúti csomópontok kerékpáros átjárhatóságának a biztosítása volt, jelentős előrehaladás történt például a Népligeti csomópont és a Ferenc körúti csomópont esetében.



Üllői úti védett kerékpársáv



Kerékpáros átvezetés a Corvin negyed csomóponton

A fő- és a gyűjtőút hálózaton ugyanakkor jelen vannak zavaró hálózati vagy folytonossági hiányok (Gyáli út, Soroksári út, Mester utca, Haller utca, Határ út, Üllői út).

A mellékúthálózat esetében a forgalomcsillapított területek (Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros Vaskapu utca menti forgalomcsillapított területek, MÁV és Aszódi úti lakótelepek, József Attila-lakótelep) kerékpárral jól járhatóak.

A 2014 évben létrehozott MOL BuBi közbringaszolgáltatás fővárosi lefedettségi területe folyamatosan bővül. Jelenleg a 2460 kerékpárral és 222 gyűjtőállomással üzemelő rendszer 22 állomása található a kerület területén. A Könyves Kálmán körúton belüli területek teljes mértékben lefedettek a szolgáltatással, illetve az M3 metró felújításához kapcsolódóan az Üllői út mentén kerültek még állomások telepítésre. A mikromobilitási eszközök, megosztott mobilitás használatot elősegítendő mintegy 100 db mikromobilitási pont is üzemel a kerületben.

1.13.5. Gyalogos közlekedés

Gyalogos utak, területek

Gyalogos zóna kizárólag a Bakáts téren és a Gizella sétányon létesült. Gyalogos forgalom szempontjából Budapest egyik egyedi helyszíne a Bakáts térhez kapcsolódó Ráday utca, az oda koncentrálódó vendéglátó létesítmények folytán.

Továbbá az átszálló csomópontok jelentősebb teresedéssel rendelkező elemei – pl. Kálvin tér – és a közparkok – Nehru park, Ferenc tér, Kerekerdő park – illetve a József Attila-lakótelep egésze gyalogos infrastruktúra szempontjából kiépített.

Gyalogos műtárgyak

A főbb közösségi közlekedési átszállókapcsolatoknál (Határ út, Ecseri út, Népliget, Nagyvárad tér, Corvin negyed, Kálvint tér, Fővám tér, Boráros tér) gyalogos aluljárók létesültek és megbízhatóan üzemelnek.

Az M4 metró 2014 évi átadásakor a Kálvin téri és a Fővám téri aluljáró akadálymentesítésre került. Az M3 metró felújítás kapcsán szintén megtörténtek az akadálymentesítési munkálatok, azonban a gyalogos aluljárók felújítására nem került forrás allokálásra, amortizáció pótló fenntartási beavatkozások hiányában mára mind műszaki, mind esztétikai állapotukban az avulás jeleit mutatják.

A Határ úti megálló közelében a Száva utcánál lévő gyalogos felüljáró jelentős gyalogos forgalmat nem bonyolít, a kerületek közötti kapcsolatok szempontjából azonban szükséges volt megépíteni. A Ferencváros vasútállomás felett egy MÁV által üzemeltetett gyalogos felüljáró működik.



Száva utcai gyalogos felüljáró az Üllői út felett



Ferencváros vasútállomás gyalogos felüljáró

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, kerékpáros igények egyidejű kielégítésre (kerékpárral szabályosan csak tolva lehet használni) rendszeresek a gyalogos-kerékpáros konfliktusok.

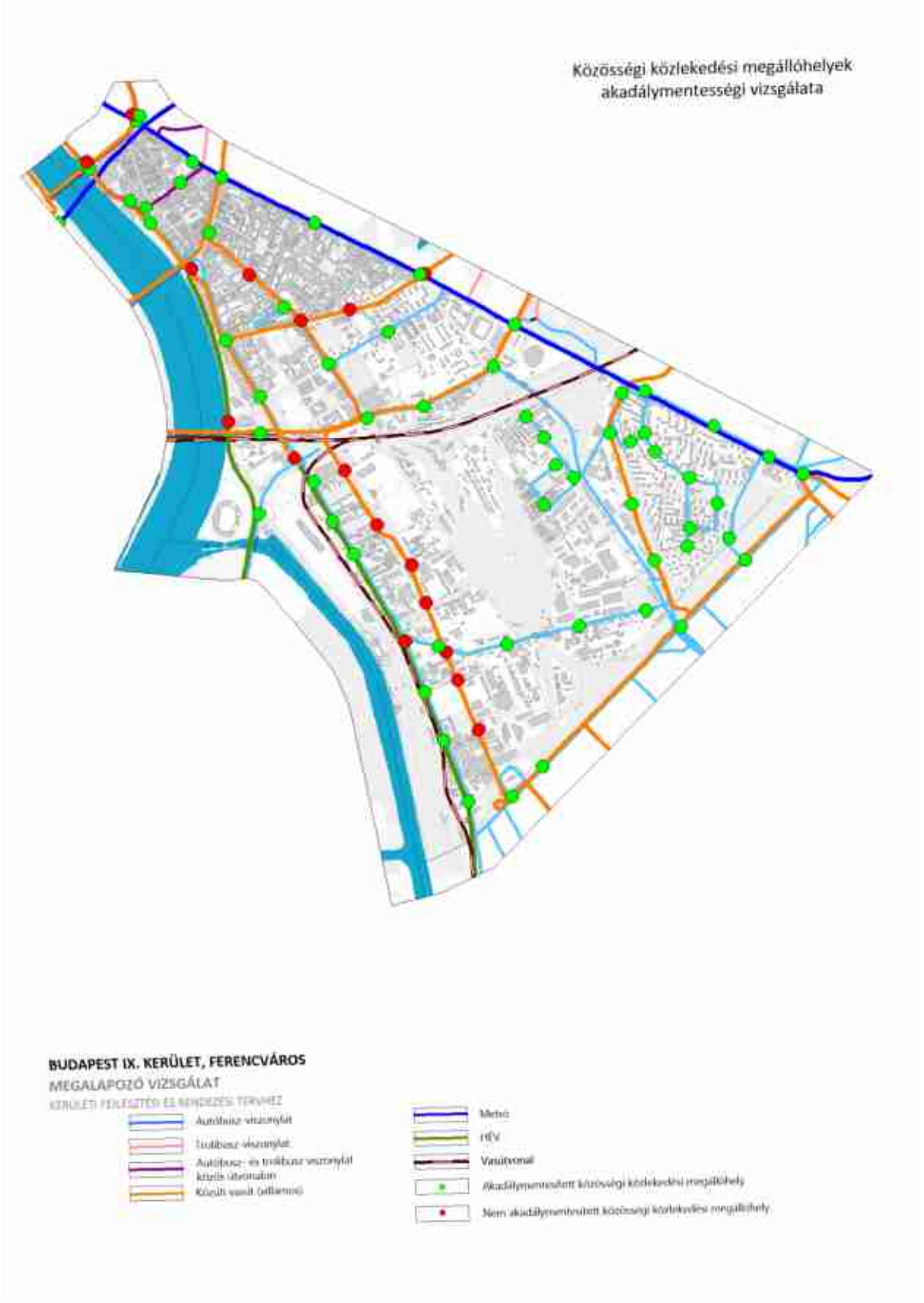




Gyáli úti gyalogos aluljáró bejárata és belső kialakítása

Akadálymentes közlekedés

Közösségi közlekedés esetében a megállóhely akadálymentes megközelíthetősége (rámpák, taktilis jelzések) mellett a gördülőállomány akadálymentes használhatóságát is biztosítani szükséges. Villamosmegállók esetében az sk+26 cm-es peronmagasság, buszmegállók esetén a 14-16 cm-es szegélymagasság tekinthető akadálymentesnek. Ferencvárost érintő közösségi közlekedési viszonylatok jelentős része már megfelel az esélyegyenlőségi feltételeknek, mely az alábbi ábrán kerül bemutatásra.



Az M4 metróvonal 2014. évben már eleve akadálymentes kialakítással került átadásra. Az M3 metróvonal 2017-2023. évek közötti felújítása során, vagy közvetlenül utána az akadálymentesítési feladatok is elvégzésre kerültek a felszín és peronszint között függőleges vagy ferde liftekkel. Azonban

forráshiány miatt a gyalogos aluljárók felújítása elmaradt a Népliget, Nagyvárad tér és Corvin-negyed állomásokon, ami miatt az aluljárószint akadálymentes megközelítése nem biztosított.

A H6-H7 HÉV vonal nem felel meg az akadálymentesítési követelményeknek, melyet HÉV vonalak felújítására, a H6-H7 vonal összekötésére és a Kálvin téri mélyvezetésű kapcsolat biztosítására előkészített projekt kapcsán lehetséges orvosolni.

Villamoshálózat tekintetében az 1-es és 3-as viszonylatok Európai Uniós forrásból történő fejlesztéséhez kapcsolódóan a peronok akadálymentes kialakítása megtörtént. Ezen viszonylatokra már a korszerű alacsonypadlós CAF villamosok kerülnek kiadásra. A CAF villamosflotta folyamatos bővülésével rövidtávon a 2-es, 23-as, 24-es viszonylatokon várható az alacsonypadlós szolgáltatás megjelenése, ugyanakkor ezen viszonylatokon a Haller-delta építéséhez kapcsolódó Haller utca/Soroksári út megállón kívül a peronok akadálymentes kiépítése forrás hiányában még nem biztosított.



51-es viszonylat Mester utcai jelenleg nem akadálymentes végállomása

A 4-es, 6-os villamosviszonylatok alacsonypadlós Combino villamosokkal kerülnek kiszolgálásra és a Boráros téri megállóhely kivételével akadálymentesek. A Vámház körúton közlekedő 47-es,48-as,49-es viszonylatokon az alacsonypadlós villamosok közlekedtetésének akadálya a Szabadság híd teherbírása, mivel azok tengelyterhelése nagyobb a forgalomban most használt típusokéhoz képest.

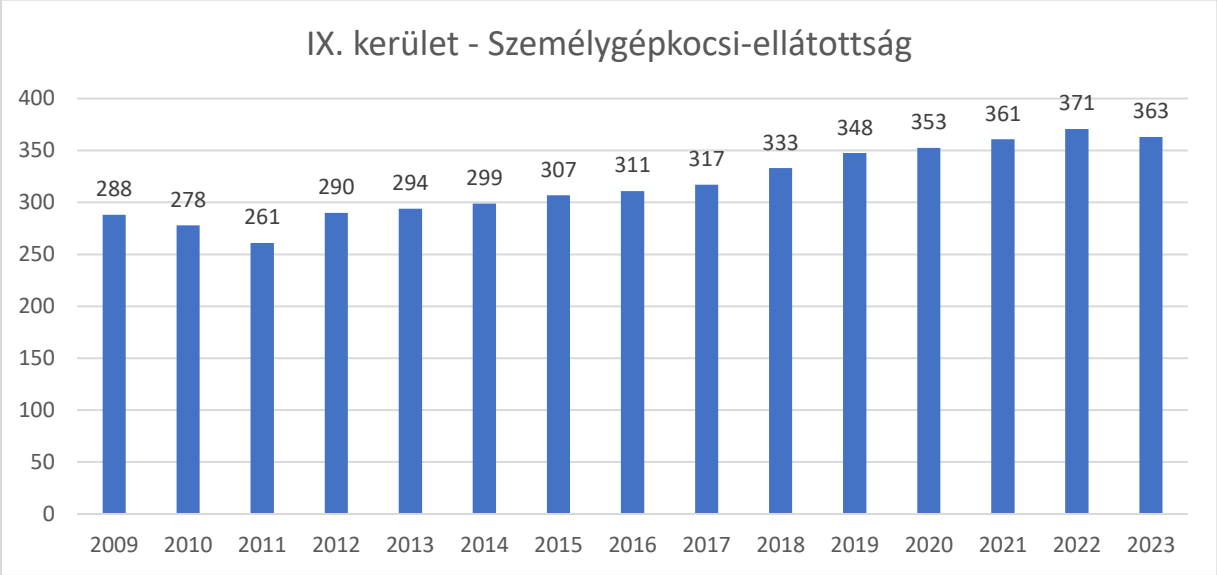
Akadálymentesítés szempontjából az utóbbi években kedvező tendencia a nem akadálymentes gyalogos aluljárók alternatívájaként felszíni gyalogátkelőhely kialakítása melyre pozitív példa az Ecseri útnál, a Pöttyös utcánál és a Nagyvárad téren is található.

1.13.6. Parkolás

Személygépjármű ellátottság

A személygépjármű ellátottság – vagyis az 1000 lakosra jutó személygépjárművek száma – az elmúlt három évtizedben dinamikusan növekedett országszerte. Napjainkra (2023 évi adatok szerint), az európai trendeket követve az országos ellátottság szintje 434 szgk / 1000 lakos, amely már meghaladja a fővárosi ellátottság 422 szgk / 1000 lakos értéket.

Budapesten belül az ellátottság igen jelentős mértékű differenciáltságot mutat, amelyben kiemelkedően magas az I. és az V. kerületi érték (statisztikai okok miatt). A IX. kerületben a 2023 évi ellátottság 363 szgk / 1000 lakos, amely 23%-kal múlja felül a 2013 évi szintet. Az elmúlt évhez képest tapasztalható visszaesés nem tekinthető trendszerűnek, az az országos gazdasági helyzetet tükrözi, ahogy a 2010 évi gazdasági világválság hatása is jól lekövethető a 2009-2012 évi adatok változásában.



131. ábra: Személygépkocsi-ellátottság (Forrás: KSH)

A jelenlegi fővárosi érték figyelembevételével középtávon további emelkedéssel kell számolni. Hosszú távon – megfelelő várospolitikai intézkedések meghozatala és végrehajtása esetén – az ellátottság csökkenésnek indulhat, visszatérve a jelenlegi szint közelébe.

A személygépjármű ellátottság mértékének és annak várható változásának figyelembevételével, fontos városrendezési elemnek kell tekinteni az új rendeltetések esetében megkövetelt parkolószám létesítési kötelezettséget.
A meglévő épületállomány, illetve a telkek beépítettsége jelentős részben még a motorizációs korszak előtt alakult ki, ezért igen nagy jelentőséggel bírnak a közterületek a parkolás utólagos, kényszerű biztosításában, különösen az intenzíven beépült városrészekben.
Budapest és a körülötte lévő települések egy szervesen együtt létező agglomerációt alkotnak, ezért összvárosi szempontból a P+R rendszerű parkolás is fontos szegmense a járműtárolásnak.

A rendeltetésszerű használatot biztosító parkolás szabályozási keretei

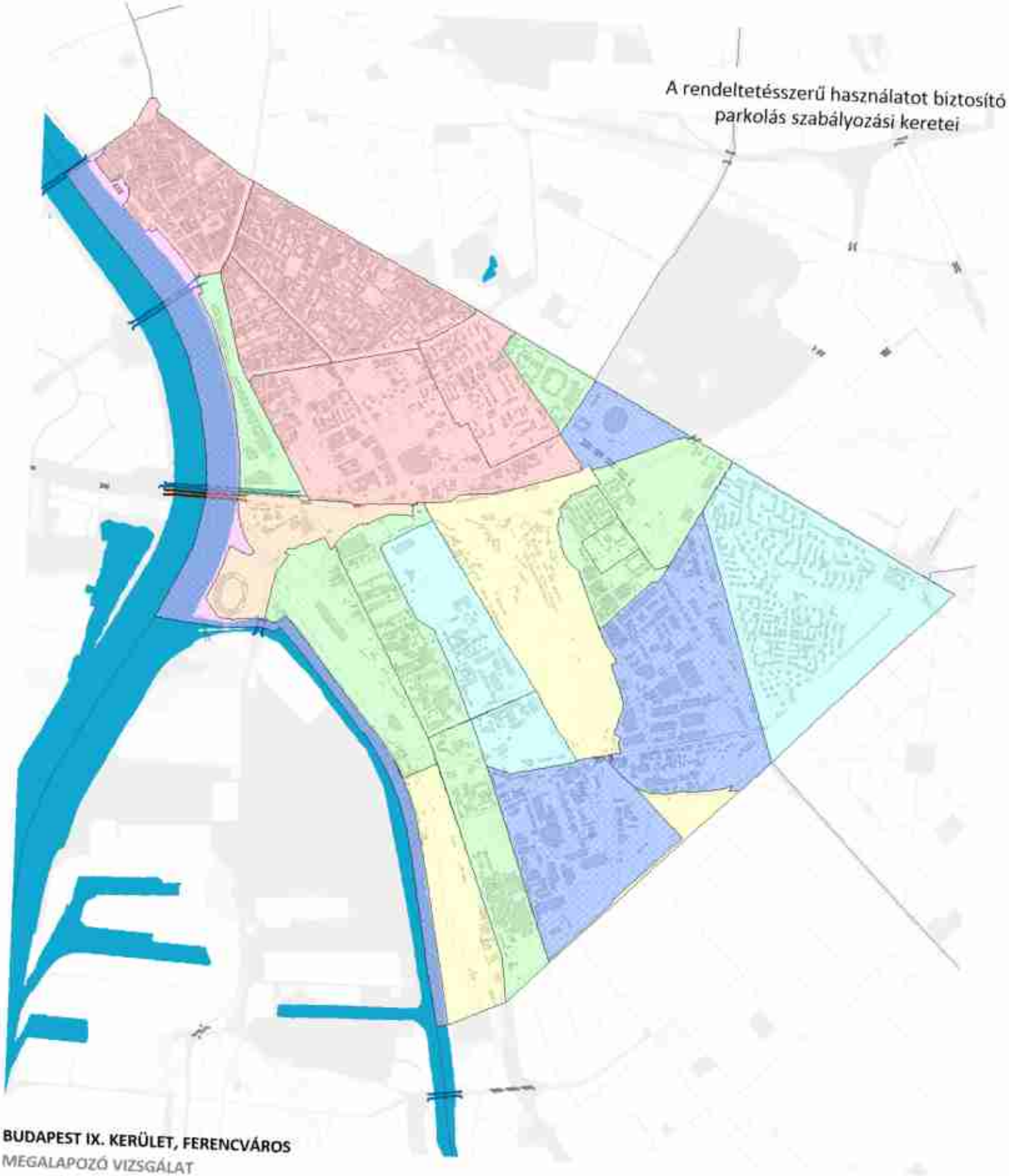
A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű parkolókat általánosan a parkolási igényt generáló rendeltetés telkén kell biztosítani. A kivétel szabályokat a ferencvárosi Önkormányzat *„A gépjármű elhelyezési kötelezettség helyi szabályairól szóló 26/2022. (X.18.) önkormányzati rendelete”* határozza meg jelenleg. A rendelet szerint a kötelezettség pénzbeli megváltásásra kivételes módon, abban az esetben és mértékben van lehetőség, ha az adott ingatlanon a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból bizonyítottan nem megoldható, vagy a telken a már meglevő épület, a telek méretei vagy egyéb műszaki adottságok a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

A IX. kerület közigazgatási területén az építésjogi szabályrendszert területi alapon számos önálló rendelet (KSZT, KÉSZ) határozza meg, amelyek több egymástól eltérő országos szabályozási

környezetben születtek. Ennek megfelelően a parkolóhely létesítési kötelezettség mértékének meghatározása is rendkívül eltérő, az alábbiak figyelembevételével

- Az 1997 évi Építési törvény megteremtette a Budapest Városrendezési és Építési Szabályzat (BVKSZ) intézményét, az OTÉK pedig az egyes rendeltetésekhez kapcsolódó személygépjármű normáktól való eltérés lehetőségét. A kerületi önkormányzat alkalmazhatta az OTÉK parkolási normáit, vagy a megállapított határokon belül megállapíthatta helyi adottságoknak megfelelő parkolási normákat.
- Az 1998 évben hatályba lépett BVKSZ 2002 évben kiegészült a parkolás területileg differenciált, keretjellegű szabályozásával. A kerületi önkormányzatnak a Belső zóna területén a BVKSZ normáit kellett alkalmaznia (-50% csökkentés az OTÉK-hoz képest) a többi zónában a BVKSZ keretértékei között alkalmazhatta az OTÉK parkolási normáit, vagy a helyi adottságoknak megfelelő parkolási normákat.
- Az 1997 évi Építési törvény 2012 évi módosítása kivezette a településtervezésből a BVKSZ-t, helyette megteremtette a Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ). A kerületi önkormányzat alkalmazhatta az OTÉK parkolási normáit, vagy megállapíthatott helyi adottságoknak megfelelő parkolási normákat.
- Az 1997 évi Építési törvény 2012 évi módosítása a Duna-partok szabályozását a Fővárosi Önkormányzat jogkörébe utalta.
- A 2003 évi Magyar Építészetről szóló törvény és a TÉKA alapján a kerületi önkormányzat és a Duna-part esetében a Fővárosi Önkormányzat alkalmazhatja a TÉKA parkolási normáit, vagy Állami Főépítészi eltérési engedéllyel a helyi adottságoknak megfelelő parkolási normákat.
- A településrendezési tervvel nem rendelkező területek esetében az illeszkedés szabályai a meghatározóak, vagyis a TÉKA parkolási normáit kell alkalmazni.

A parkolásra vonatkozó szabályozási rendszer differenciáltságát a *Rendeltetésszerű használatot biztosító parkolás szabályozási keretei* c. ábra mutatja be.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

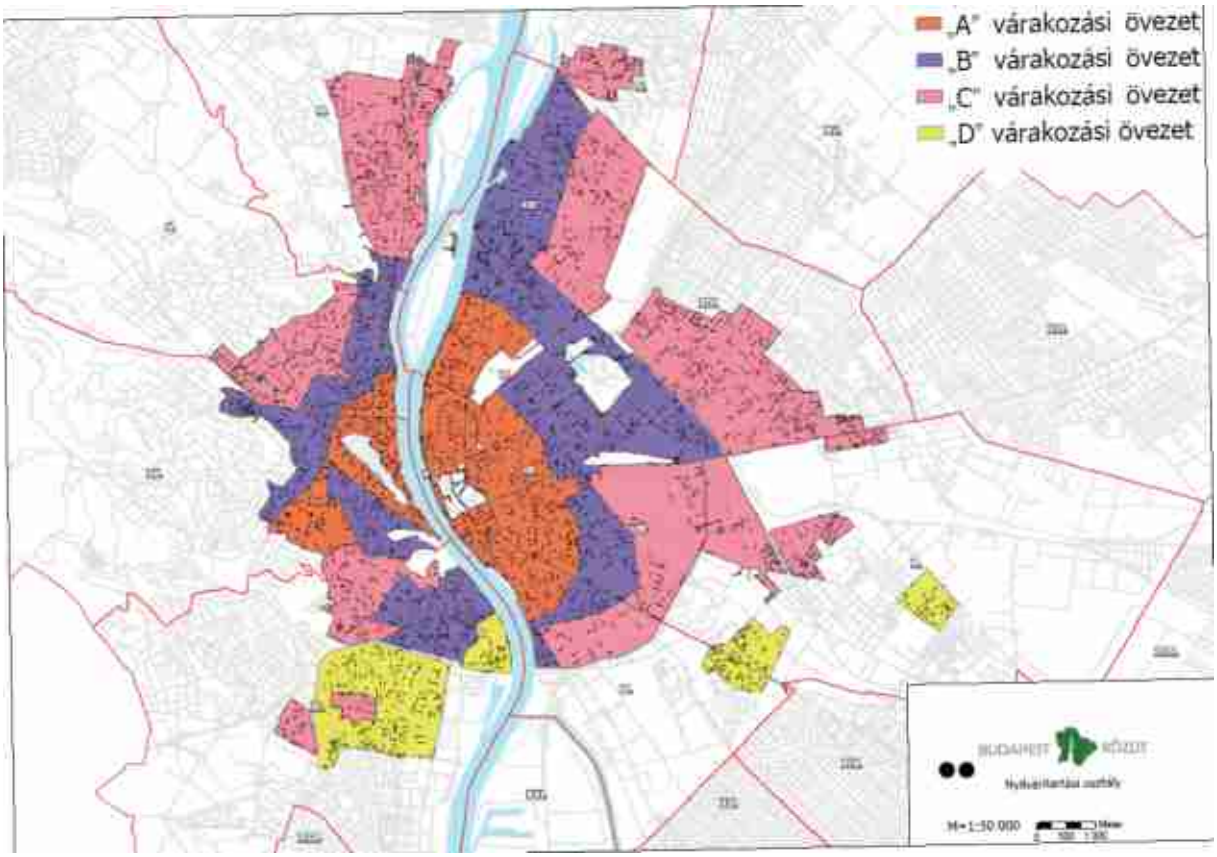
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- OTÉK alapján, BVKSZ keretszabályának megjelenése előtt
- Kerületi parkolási rendelet alapján, BVKSZ-szel összhangban
- Kerületi szabályok alapján, BVKSZ megszűnése után, lakó rendeltetés esetén lakásméret szerinti differenciálással
- Kerületi szabályok alapján, BVKSZ megszűnése után, lakó rendeltetés kizárásával
- OTÉK alapján, kerületi szabályok hiányában
- Fővárosi Önkormányzat által jóváhagyott DÉSZ szerint
- TÉKA alapján, hatályos KÉSZ hiányában
- Beépítésre nem szánt terület

Korlátozott várakozási övezetek

A kerület egy 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 szerint fizető parkolási zóna. Az időben korlátozott és díj ellenében használható közterületi várakozóhelyek a helyi lakosság számára lényegében igénybevehetők a telken belüli parkolók hiánya miatt.



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

A FEV IX. Zrt. által 2023 évben készített „Parkolókataszter felmérés Belső – és Középső Ferencvárosban” című döntéselőkészítő vizsgálatban foglaltak szerint a kerületben fizetős zónákban összességében 7994 közterületi parkolóhely üzemel az alábbi területi bontásban:

- Belső-Ferencváros 1219 db férőhely
- Középső-Ferencváros (Nagykörút – Vágóhíd utca között) 4318 db férőhely
- József Attila-lakótelep 2457 db férőhely

A 2023 évi adatok alapján 9654 db lakossági parkolási engedély került kiadásra, ami 20%-kal több, mint a közterületi parkolóhelyek száma. A fizetőzónákban a közterületi parkolóhelyek mintegy 20-30%-án estétől reggelig kizárólag lakossági engedéllyel lehet parkolni.

A lakótelepek esetében jellemzően csak 4 lakás/1 parkoló került biztosításra. A Haller úti – 537 lakás és 149 parkoló, valamint a Vágóhíd utcai – 281 lakás és 74 parkoló – kisebb lakótelepeknél ezért kényszerűen a kiépített parkolók megközelítését biztosító útvonalak és a környező közutak közlekedési felületei is igénybevételre kerülnek járműtárolás céljára. Középső-Ferencváros laksűrűsége (124 lakos/100) és a kerület átlagos személygépjármű ellátottsága (363 szgk/1000 lakos) figyelembevételével a Haller úti lakótelepen 242 parkolóra lenne igény a rendelkezésre álló 149-cel

szemben, a Vágóhíd utcai lakótelepen az elméleti parkolási igény 127, a gyakorlati parkolószám 74. A lakótelepeken a 2 lakás/1 parkoló biztosítása rendezett körülményeket eredményezne. További jelentős konfliktust okoz a 8440 lakással tervezett József Attila-lakótelepen, hogy annak egy része bevonásra került a fizető parkolás területébe (várakozási övezet), ezért a díjmentes Üllői úttól távolabb eső rész a nappali időszakban folyamatos parkolási nyomás alatt van. Megjegyzendő, hogy több parkolásfelvétel is készült a teljes lakótelep fizető övezetbe vonása érdekében, de a *„20/1984. (XII. 21.) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről”* rendelet előírásainak való megfelelőséget ezek a vizsgálatok nem igazolták.



Haller úti lakótelepen a parkolók megközelítését biztosító útvonalak kényszerű felhasználása járműtárolásra

A *„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2011. (XII. 12.) önkormányzati rendelete Ferencváros közterületein a járművel várakozás rendjéről, a várakozási hozzájárulásokról és kiadásának eljárási szabályairól”* rendelet alapján lakosonként 1, de lakásonként legfeljebb 2 darab várakozási engedély adható ki kerületben állandó lakcímmel rendelkező lakosnak, vagy bérlőnek. Az első lakossági engedély ára – a helyi jogszabályban szereplő kedvezmények figyelembevételével – 20.000 Ft/év, a második – területi elhelyezkedéstől függően 150.000-50.000 Ft/év. A lakossági engedély mellett gazdálkodói, egészségügyi, közterületfelügyeleti, önkormányzati és oktatási intézményi, bérlői hozzájárulás is igényelhető.

Az egyes kerületrészek parkolási problémáiban tehát különböző okok azonosíthatóak, ami miatt jelentős parkolási nyomás helyeződik a közterületekre. Ennek enyhítésére a Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út találkozásánál lévő Liberty Irodaház mélygarázsában 50 önkormányzati várakozó helyet vehet igénybe a lakosság, a lehetőség viszont nincsen kellő mértékben kihasználva.

Belső-Ferencvárosban a történelmi városmag részeként a telken belüli parkolókapacitások minimálisak. Középső-Ferencvárosban a tömbrehabilitációs fejlesztések keretében ugyan létrejöttek mélygarázs kapacitások, azonban az utóbbi 15 évben történt 30-40%-os gépjárműállomány növekmény nagy része a közterületi parkolási rendszert terheli. A József Attila-lakótelep úszótelkes kialakításából adódóan magánterületen parkolóhelyek, garázsok nem állnak rendelkezésre. Budapest egyik legzöldebb, legkompaktabb lakótelepének építésekor nem volt realitása a mai gépjárműállomány nagyság meglétének, ezért a jelenlegi és folyamatosan növekvő parkolási igények kielégíthetősége kérdéses, továbbá a lakótelep parkolási rendszerének egységesítésének hiánya miatt aránytalanságok is kialakultak a várakozási övezeten belüli és kívüli területrészek között.

P+R rendszerű parkolás

Budapest mintegy 5700 P+R rendszerű parkolójából egy sem található a kerületben. A Pöttyös utcai metró megállónál lévő parkoló ma már a helyi lakosság igényeit szolgálja, a Népliget metró megállónál lévő jelenleg használható része a X. kerületben helyezkedik el.

Jelentős forgalomvonzó létesítmények és önálló parkolási létesítmények

A kerület közigazgatási területén több, az egész várost szolgáló forgalomvonzó létesítmény is található, melyek nagyrészt kiemelkedő kapacitív kötöttpályás közösségi közlekedési kapcsolattal is rendelkeznek.

Kiemelkedőek a sport funkcióval rendelkező létesítmények, melyek sport vagy koncertesemények tartásakor jellemzően löketszerű rövid idejű parkolási igényeket generálnának, ugyanakkor igazodva a nemzetközi trendekhez ezen igények teljes mértékű kielégítése költséghatékonyan nem lehetséges, ezért a létesítmények rendezvény esetén történő tömeges megközelítése a közösségi közlekedési járatok sűrítésével kerül biztosításra. A 2023 évben megnyitott 36.000 férőhelyes Nemzeti Atlétikai Központ stadionjához ezen meggondolásból már nem épült ki külön parkolókapacitás.

A Ferencvárosi Torna Club 2014 évben átadott labdarúgó stadionjában, a 27.300 férőhelyes Groupama Arénában 450 db parkoló férőhely került kialakításra. A 2021 évre elkészült, 20.000 férőhelyes MVM Dome 800 db felszíni parkolóhellyel rendelkezik. Sportesemények, koncertek alkalmával a Telekom székház 1350 férőhelyes mélygarázsa is a szabad kapacitások terhére rendelkezésre áll. A tapasztalat sajnos az, hogy a Groupama Arena és az MVM Dome rendezvényei alatt a teljes térség parkolási nyomás alatt van, ami szabálytalan állapotokat idéz elő (a X. kerületi közeli Népligetben a behajtási korlátozás ellenére a zöldfelületek kerülnek elparkolásra).

A kerületben a főbb kulturális forgalomvonzó létesítmények jellemzően a Duna mellett koncentrálódnak. A Művészetek Palotája és a Nemzeti színház kiszolgálása a MÜPA alatti 400 férőhelyes mélygarázs és a 290 férőhelyes felszíni parkolóval történik. A Bálna alatt 250 férőhely került biztosításra.

Nagyobb kereskedelmi létesítmények a Soroksári út a Könyves Kálmán körút térségében, illetve a Gyáli út mentén helyezkednek el:

- Könyves Kálmán körúti Lurdy ház bevásárló központ és konferenciahelyszín 1300 parkolóval,
- Könyves Kálmán körúti Praktiker áruház 350 parkolóval,
- Soroksári úti Tesco hipermarket 600 parkolóval,
- Soroksári úti OBI áruház 350 parkolóval,
- Gyáli úti Metró áruház 500 parkolóval.

A Határ úti Shopmark bevásárlóközpont már a XIX kerülethez tartozik, amelyhez 1000 parkoló épült.

Önálló parkolási létesítmények, parkolóházak is üzemelnek a IX. kerületben:

- Páva parkolóház 346 férőhellyel,
- Liliom parkolóház 141 férőhellyel.

1.13.7. Országos és nemzetközi közlekedési elemek és hatásuk

Vasúti közlekedés

Budapestet mintegy 156 km hosszban szelik át vasúti pályák. A vasúti vágányhálózat az üzemi kötöttségekből adódó elválasztó hatása folytán a XX. század második felére már a városfejlesztést jelentős mértékben nehezítő elemmé vált Budapesten. A közel 7 km hosszú vasúti pálya és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar négy nagyobb részre tagolja Ferencváros közigazgatási területét.

A Déli körvasút teljes körű, a Duna-hidat is magába foglaló harmadik vágány építése folyamatban van, a híd már elkészült. A beruházás során egy új megállóhely létesül a Közvágóhídnál, a Népligetnél tervezett megálló építése azonban nem része a fejlesztésnek.
A 150.sz. Budapest-Kelebia vasútvonal a Budapest és Belgrád közötti vasúti közlekedés részeként felújítás alatt áll. A kerület területén deltavágánnyal csatlakozik a Déli körvasúthoz és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvarhoz. Utasforgalmi szerepe elenyésző.

Budapest geográfiai, gazdasági és hálózati szempontból is a Kárpát medence kiemelkedő csomópontja, a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar kulcsszereppel bír az árufuvarozáshoz kapcsolódó rendezési feladatok tekintetében, városfejlesztési szempontból azonban nem kívánatos ezen funkciók városi szövetben történő megtartása vagy fejlesztése.

Ferencvárosi Rendezőpályaudvar teljes kiváltására rövid és középtávon könnyű, magától értetődő, költséghatékony megoldás nem létezik. Funkcióinak áthelyezése a budapesti vasúti csomópont átjárhatóságának növelése szempontjából pedig jelenleg nem sürgető. Budapestet elkerülő, akár új nyomvonalon, akár meglévő vonalak fejlesztésével létrehozott teherforgalmi körgyűrű (V0) szükségessége csak a hosszú távú áruszállítási forgalom növekedése esetén merül fel, a Déli körvasút teherforgalmának részleges tehermentesítésére.



A Ferencvárosi pályaudvar Keleti és Nyugati rendezőpályaudvarának látképe (Forrás: Google Earth))

Vízi közlekedés

A VII. számú Helsinki közlekedési folyosóként nemzetközi vízi szállítási kapcsolatokat biztosító Duna–Majna–Rajna vízi útvonal a kerület nyugati határának egyik részét alkotja 3,5 km hosszúságban. A ferencvárosi partszakaszon a turizmussal kapcsolatos személyhajó forgalmat szolgáló úszóművek mindenütt üzemelnek, áruszállítást biztosító kikötővel nem rendelkezik a kerület.

A kerület nyugati határának másik részét jelentő Ráckevei–Soroksári-Duna-ág (RSD) a Csepel-sziget északi csúcsánál ágazik el, majd Tassnál torkollik újra a főmederbe. A mintegy 57 km hosszú Duna-ágnak közel 3,0 km hosszúságú partszakasza tartozik a kerület területéhez.
Az RSD-n a hajózás megengedett, azonban a környezetvédelmi érdekekre tekintettel a vonatkozó jogszabályban meghatározottak alapján ez lényegében sportcélú, szabadidős, rekreációs jelentőségű.

Légi közlekedés

A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér (BLFNR) közforgalmat csak nemzetközi relációban bonyolít, az országon belül jelenleg nincs menetrend szerinti légi forgalom. A repülőtér részben a fővároson kívül terül el, a fővároson belüli része a IX. kerület területét nem érinti.

Az Európai Uniós jogszabályokkal való harmonizáció érdekében a BLFNR repülési pályairányaira vonatkozóan új le és felszállási irányok kerültek alkalmazásra, a főváros sűrűn lakott lakóterületei fölé kerültek a repülési műveletek. Azonban a le és felszállás ún. akadálykorlátozási felülete Ferencváros területét nem érintik.

1.14 KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

1.14.1. Víziközművek

Vízellátás

A kerület vízellátása teljes egészében kiépítettnek tekinthető, azonban találhatóak olyan ingatlanok, amelyek önálló ivóvízbekötéssel jelenleg nem rendelkeznek. Ezen területek ivóvízellátása jellemzően a terület jellegéből adódóan nem biztosított. A vízellátásról, az oltóvízigény biztosításról, valamint a hálózat üzemszerű működéséről, karbantartásáról, fenntartásáról a Fővárosi Vízművek Zrt. gondoskodik. Az ivóvízellátás biztosítását a kerületben három nyomászóna végzi, a 20. számú úgynevezett Pesti alap nyomászóna, a 23. számú úgynevezett Keletpesti felső nyomászóna és a 64. számú úgynevezett Mihálkovics nyomászóna.

A 20. számú nyomászóna betápláló gépházai a Káposztásmegyeri gépházak, a Csepel gépház, a Radnóti utcai termelő gépház és a Margitszigeti TCS. A betápláló medencék ellennyomó medencéi a Gellérthegyi medencék (Gellérthegyi I. Barlang medencék és a Gellérthegyi II. Sánc utcai medencék) és a Kőbányai medencék (Kőbánya régi medence, Kőbánya új medence). A 23. számú nyomászóna betápláló gépházai: Rákosszentmihályi gépház, Kőbányai gépház és a Gilice téri gépház. A Rákosszentmihályi gépház ellennyomó medencéje a Cinkotai medence.

A 64. számú nyomászóna gépháza a Mihálkovics (nyomásfokozó) gépház, a víz betáplálása a 20. számú nyomászónáról történik. A gépház beépített névleges kapacitása 48 m^3/h. A kerületben található még a József Attila-lakótelepi gépház, amelynek beépített névleges kapacitása 1.800 m^3/h.




A Mihálkovics gépház és a József Attila-lakótelepi gépház

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) ivóvíz főnyomóvezetékek a kerületben az alábbi helyeken épültek ki:

- Lónyai utca – Török Pál utca nyomvonalon: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Sóház utca – Csarnok tér – Közraktár utca nyomvonalon: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Ferenc körúton: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú és egy DN 800-as méretű öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Viola utcában az Üllői út és a Tűzoltó utca között: DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Lenhossék utcában: DN 300-as méretű, KPE és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,

- Üllői úton Lenhossék utca és Mihálkovics utca között: DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Tűzoltó utca – Fehér Holló utca – 38270/3 hrsz.-ú ingatlan – 38265 hrsz.-ú ingatlan – 38270/2 hrsz.-ú ingatlan nyomvonalon: DN 500-as méretű, öntött vas és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Mester utcában: DN 400-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Angyal utcában a Mester utca és a Soroksár út között: DN 600-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Liliom utcában a Mester utca és a Soroksár út között: DN 300-as méretű, KPE anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Soroksári úton a Boráros tér és a Rákóczi híd között: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, öntött vas anyagú és egy DN 800-as méretű, öntött vas és gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Boráros tér – Tinódi köz – Lechner Ödön fasor nyomvonalon: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Komor Marcell utcában: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú és egy DN 800-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Vágóhíd utcában: DN 500-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Könyves Kálmán körúton a Mester utca és az Albert Flórián út között: DN 500-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Könyves Kálmán körúton az Albert Flórián út és az Üllői út között: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú és egy DN 500-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Üllői úton a Könyves Kálmán körút és az Ecseri út között: DN 400-as méretű, öntött vas, gömbgrafitos öntött vas és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Kvassay Jenő úton: DN 800-as méretű, öntött vas, gömbgrafitos öntött vas anyagú és egy szakaszon egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Soroksári úton a Kvassay Jenő úttól délre: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Máriássy utcában: DN 300-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Gubacsi úton a Máriássy utca és a Hentes utca között: DN 300-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Hentes utcában: DN 300-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Határ úton: DN 1200-as méretű, sentab anyagú, DN 400-as méretű, acél anyagú és DN 600-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Ferde utcában: párhuzamosan egy DN 500-as méretű, gömbgrafitos öntött vas, öntött vas és acél anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna, és egy DN 400-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Távíró utca – Egyetértés utca – Toronyház utca – Ifjúmunkás utca – Pöttyös utca nyomvonalon: DN 300-as és DN 400-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Csárdás közben: DN 400-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Üllői úton a Ferde utca és a Csárdás köz között: DN 400-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Dési Huber utca – Toronyház utca – Csengettyű utca – Napfény utca nyomvonalon: DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna.

A kerület ivóvíz elosztóvezeték-hálózata igen változatos összetételű nem csak az átmérők, hanem a beépített csőanyagok tekintetében is. A kerület ivóvíz elosztóhálózata (DN < 300) jellemzően DN 200-as, DN 150-es és DN 100-as méretű, de találhatóak DN 100-as mérettől kisebb méretű vízvezetékek is, amelyek a mai elvárásoknak már nem felelnek meg. Az ivóvíz elosztóhálózat anyagát tekintve is változatos, találhatóak KPE, PVC, eternit, öntött vas és gömbgrafitos öntött vas anyagú vezetékek is.

A kerületben – köszönhetően a Dél-pesti ipari gépháznak – ipari víz vezetékek is kiépültek a nem lakossági vízigények kielégítése céljából, amelyet szintén a Fővárosi Vízművek Zrt üzemeltet. Az ipari gépház mechanikailag szűrt vizet biztosít. Az ily módon kiemelt víz nem ivóvíz minőségű, de technológiai hasznosításra alkalmas, és a csekély előkezelés miatt jóval olcsóbb, mint az ivóvíz.

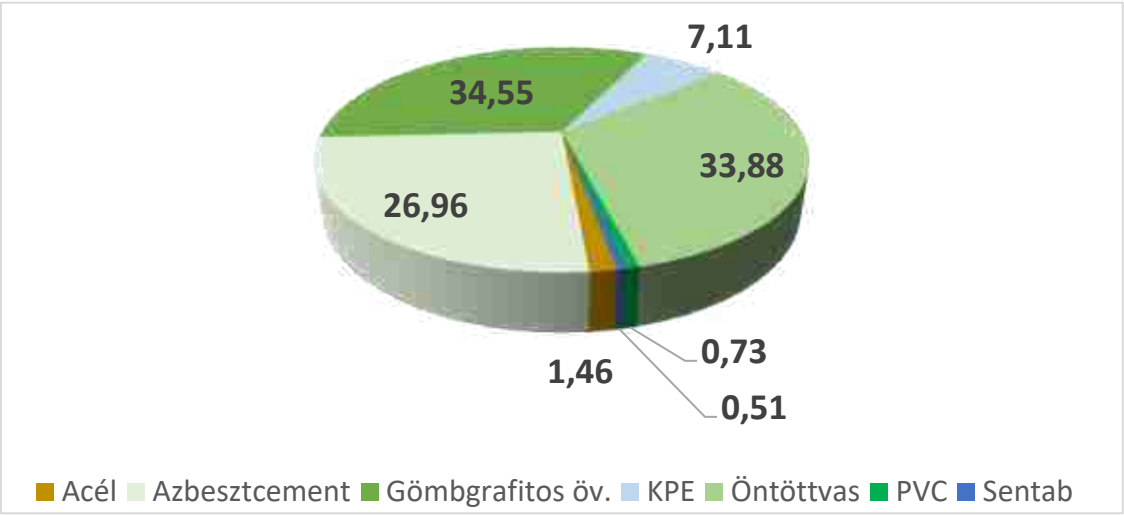


Dél-pesti ipari gépház

Az alábbi nyomvonalakon épültek ki ipari víz vezeték:

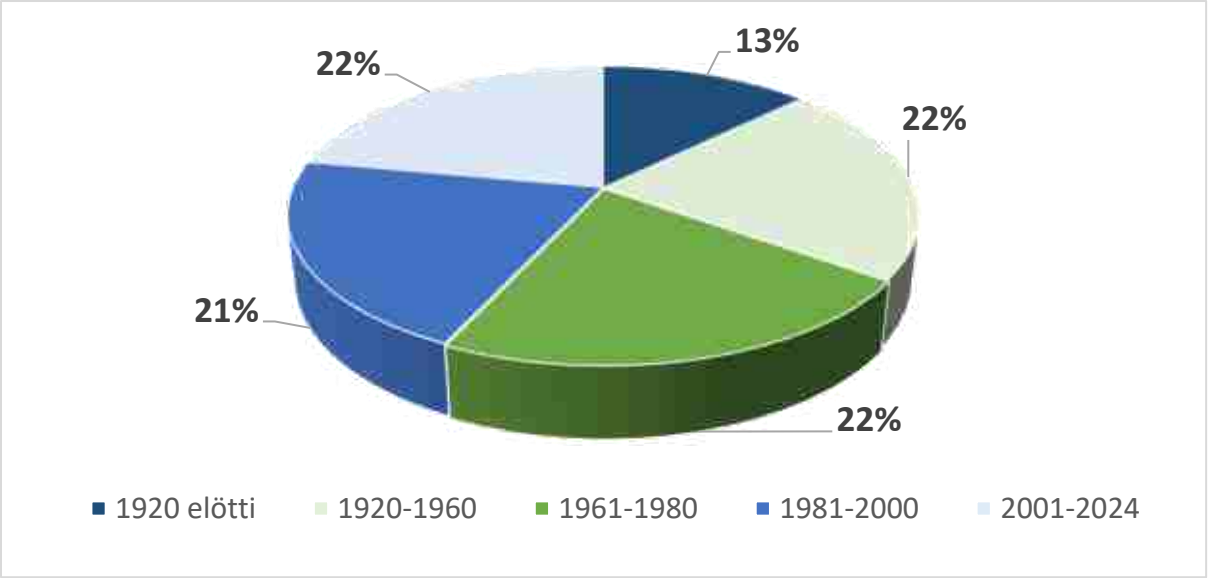
- Kén utca – Gubacsi út – Koppány utca – Fék utca – Lenkey János utca – Könyves Kálmán körút,
- Illatos út – 38236/373 hrsz.-ú ingatlan (Kiserdő, Illatos-árok mellett),
- Gyáli úton az Illatos út és az Ecseri út között,
- Gubacsi úton az Illatos út és a Szabadkai út között.

A Fővárosi Vízművek Zrt. tájékoztatása alapján a budapesti ivóvízvezeték-hálózat teljes hosszának 1,9 %-a található a kerületben, ami 2024. év végén mintegy 105,18 km vezetékhosszat jelentett. A kerület ivóvízellátását biztosító vízvezetékek 60 %-a elavult anyagú (32 % régi öntöttvas (öv), 26 % azbesztcement (ac) és 2 % acél, Sentab, vagy PVC anyag). A vízvezeték-hálózat 40 %-a már modern csőanyagú (33 % gömbgrafitos öntöttvas anyagú (GÖV) és 7 % kemény polietilén (KPE) anyagú). A DN 300 vagy az alatti méretű ivóvízvezetékek hossza a kerületben 89,2 km, ez a teljes kerületi hálózati hossznak a 85%-a.



133. ábra: A kerületben található ivóvízvezetékek hosszai (km) a cső anyaga szerint (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

A vízvezeték-hálózat átlag életkora a kerületben 55 év, ami viszonylag magas a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében lévő hálózat átlag életkorához képest, amely 48 év a volt 2024. év végén.



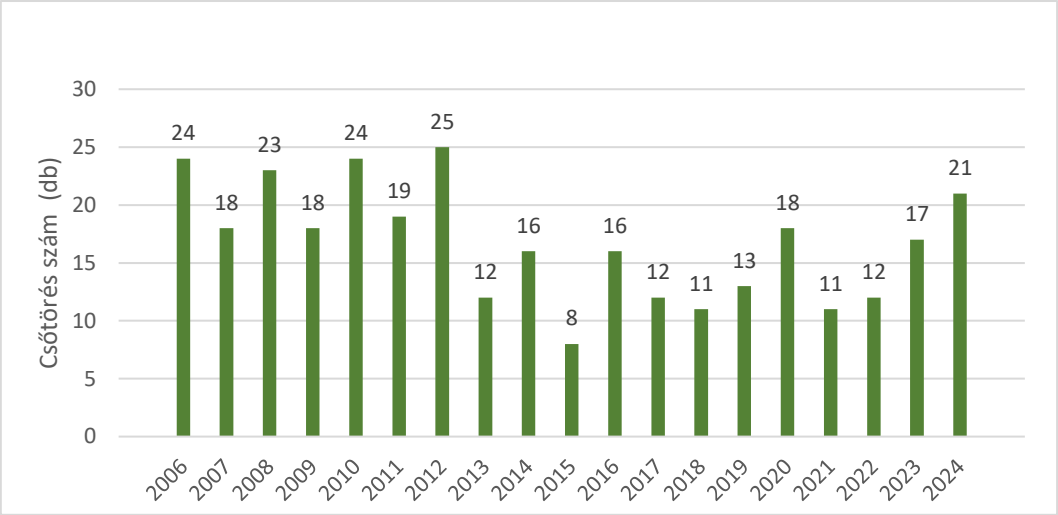
134. ábra: A kerületben található ivóvízvezetékek üzembe helyezési éve szerinti megoszlása (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

A kerületben a vízvezeték-hálózat 23 %-a elérte vagy meghaladta a műszakilag várható élettartamát, 13 %-a 10 év múlva pedig eléri azt:

43. táblázat: A vízvezeték-hálózat műszakilag várható élettartama (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

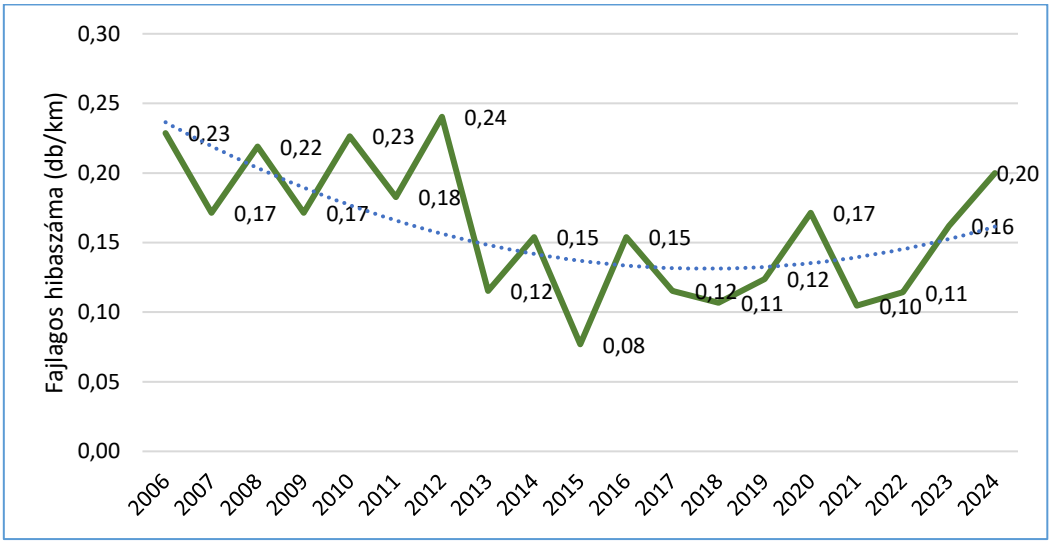
csőanyag	műszakilag várható élettartam	elérte vagy meghaladta a várható élettartamot (km)	10 év múlva eléri a várható élettartamot (km)
öntöttvas	100 év	13,43	2,43
gömbgrafitos öntöttvas	90 év	0,00	0,00
azbesztcement	60 év	10,46	7,79
sentab	50 év	0,00	0,00
PVC	50 év	0,00	0,73
KPE	50 év	0,00	0,00
acél	40 év	0,66	0,15
Összesen (km)		24,54	11,10

A már korszerűnek tekintett csőanyagú ivóvezetékek hosszának 40 %-os aránya miatt a vezetékhálózat állapota elfogadhatónak mondható a kerületben a teljes szolgáltatási terület hálózati állapotához képest, annak ellenére, hogy a hálózat hosszának 27 %-a meghaladta a műszakilag várható élettartamát. Az elmúlt 25 év csőtörési szám alakulása enyhén növekvő trendet mutat (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.):



135. ábra: A kerületben található ivóvízvezeték-hálózaton történő csőtörések száma (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

Az elmúlt 18 év átlagában a fajlagos csőtörési szám (0,16 db/km/év) érték jónak mondható, összehasonlítva a magas csőtörési számmal üzemelő egyéb kerületek hálózatához képest, ahol ez az érték 0,35-0,47 db/km/év körül mozog. Látható azonban, hogy a 2015-2024. közti időszakban enyhén emelkedő trendet mutat (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.):



136. ábra: Fajlagos csőtörési szám a kerületi ivóvízvezeték-hálózaton (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

A kerületben jellemzően nincsen jelentősebb üzemeltetési probléma az előforduló csőtörés, illetve bekötővezeték meghibásodások, szerelvény hibák előfordulásán túl. Az elmúlt öt évben jelentősebb vezeték felújítás vagy hálózat fejlesztés nem történt a kerületben.

A Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási javaslatait a 2025-39. évi Gördülő Fejlesztési Terv Felújítási tervrésze tartalmazza.

A kerület vízellátásában fontos szerepet tölt be:

- a Mester utcában a Haller utca és Máriássy utca között az 1936-ben fektetett DN 400-as méretű, öntöttvas anyagú főnyomóvezeték,
- a Tűzoltó utcában a Haller utca és Ferenc körút között az 1962-ben épült DN 500-as méretű, öntöttvas, illetve egy szakaszon azbesztcement főnyomóvezeték.

Ezen középkorú ivóvízvezetékek jelenleg meghibásodás nélkül üzemelnek, de tekintettel az esetleges csőtörés során a szűk beépítés miatti elöntési károkozási kockázatra, valamint a Mester utca esetében a villamos közlekedés veszélyeztetésére, javasolt a vezetékek gömbgrafitos öntöttvas csőanyagból történő mielőbbi átépítése a kockázatok megszüntetése érdekében. Figyelembe véve, hogy a nagyátmérőjű vezetékkel párhuzamosan elosztóvezetékek is húzódnak, a Tűzoltó utca esetében feltétlenül indokolt az egyidejű átépítés, ahogy a Mester utca esetében is javasolt az elosztóvezeték egyidejű átépítése. A hosszútávú vízigények trendjének figyelembevételével mindkét helyszínen vizsgálandó az esetleges vezeték összevonási, és így a párhuzamos vezetékek megszüntetésének lehetősége.

A Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában további feladatok is tervezettek a kerületben, az alábbi programokban:

- Azbesztcement elosztóhálózat felújítási programja: Az azbesztcement vezetékeken (DN 50 – DN 125-ös méretet illetően) kiemelkedő a meghibásodások száma és így a fenntartási költség is, illetve a trend folyamatos, erőteljes emelkedést mutat és a következő 15 évben várhatóan majdnem megduplázódik a csőtörések száma. Az érintett vezeték hálózat hossza a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatási terület egészét tekintve mintegy 24 %-a, azaz 1.284 km, amelyből a műszakilag várható élettartamukat (60 év) elért vezetékek hosszaránya jelenleg 50 %, de 10 éven belül az ivóvízvezetékek 80 %-a eléri ezt a kort. A rendelkezésre álló források függvényében a IX. kerületben mintegy 3,2 km azbesztcement hálózat felújítására lenne szükséges az elkövetkező 10 évben.
- Öntöttvas elosztóhálózat felújítási programja: Az öntöttvas vezetékeken (DN 50 – DN 150-es méretet illetően), annak ellenére, hogy az öntöttvas vezetékek átlagos kora magas (85 év), és magas meghibásodási rátával üzemel az ivóvízelosztó-hálózat (0,6 db/km/év), a meghibásodások száma jelenleg csökkentő tendenciát, mutat. Az érintett ivóvízvezeték-hálózat hossza, mintegy 670 km, melyből a műszakilag várható élettartamukat (100 év) elért vezetékek hosszaránya jelenleg 25 %, de 10 éven belül az ivóvízvezetékek 56 %-a eléri ezt a kort. Az öntöttvas a korrózióra, lerakódásra és üledékképződésre legérzékenyebb csőanyag, ezért fordul elő, hogy jellemzően az 50 évnél idősebb vezetékekben, a lerakodás miatti szűkület már jelentősnek mondható. A korrózió és a lerakódások mértéke az életkor előrehaladtával, valamint az átmérő csökkenésével arányosan növekszik. A lerakódás a DN 150-es méret alatti vezeték esetében szűkíti az átmérőt és akár kevesebb, mint felére csökkentheti az eredeti átmérőhöz tartozó keresztmetszetet, így a biztonságos vízellátást jelentősen befolyásolja. A rendelkezésre álló források függvényében a IX. kerületben mintegy 6,5 km öntöttvas anyagú csőhálózat felújítására lenne szükséges az elkövetkező 10 évben.
- PVC csőhálózat felújítási programja: A PVC anyagú ivóvízvezetékeket jellemzően lakótelepeken fektették, ezért egy-egy sérülés javítása miatti zárás általában 4-5 ezer – de egyes lakótelepeken akár 10.000 – embert is érintő vízhiányt okoz. A csősérülések során – a vízhiány kialakulása mellett – az okozott kár mértéke is jelentős lehet, mivel a jellemzően hosszrepedéses meghibásodáskor a magasabb nyomás következtében nagy mennyiségű víz kiáramlása várható. A meghibásodások száma folyamatos és erőteljes emelkedést mutat, a következő 15 év végére a csőtörések száma várhatóan közel megduplázódik. A program a IX. kerületben a Mihálkovics utcai lakótelepen húzódó PVC hálózatot érinti 700 méter hosszon.

A Fővárosi Vízművek Zrt. fejlesztési javaslatait a 2025-39. évi Gördülő Fejlesztési Terv Beruházási tervrésze tartalmazza az alábbiak szerint:

- Déli Városkapu fejlesztési projekthez kapcsolódó ivóvízvezeték építési feladatok,
- Galvani utca és Illatos út vonalában építendő híd(ak)on átvezetés és kapcsolódó vezetékek fejlesztése.

A kerület tűzivíz biztosítása föld alatti és föld feletti tűzcsapokkal történik. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy a kerület 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. A kerületben összesen 955 darab tűzcsap található, amelyből 367 darab föld alatti és 588 darab föld feletti kialakítású.



Föld alatti és föld feletti tűzcsap kialakítás

A vízellátáshoz szorosan hozzátartozik még az ivókutak, illetve a közkifolyók megléte és üzemeltetése is. A kerületben 4 darab Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett és 52 darab kerület által üzemeltetett ivókút/közkút található.



Ivókutak a kerületben

A kerületet vízbázis védőövezete, illetve védőidoma (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) érinti, mégpedig a Dunasétány-1 - DS-1. (B-43 kataszteri számú) gyógyvizes és ásványvizes kút belső védőövezete és védőidomai. A fürdési célú felhasználás engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/01662-5/2019., míg a belső, ivási célú felhasználás engedélyszáma: BP/FNET-TKI/07158-2/2019. A kútból kitermelt vizeket a Dandár Gyógyfürdőbe kerül felhasználásra. A kerületben található még a Dandár Közraktár – Kr-1. (B-39 kataszteri számú) kút, amely jelenleg tartalék, illetve megfigyelő kútként üzemel és a Kvassay J. u. 1., (VITUKI Rt), Kvzs-1 (K-38 kataszteri számú) kút, amely jelenleg megfigyelő kútként üzemel. Utóbbi két kút belső védőövezetét szükséges kijelölni. A DS-1. és a Kr-1. kutakat a Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. üzemelteti. A vízbázis védőövezetein, védőidomain a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglalt előírásokat is be kell tartani. A területrendezési tervek készítésének és

alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti Vízminőség-védelmi terület övezete a kerület egészét érinti. A rendelet értemében 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 területrendezési tervben rendelkezni kell. 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. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A kerületben egyes ingatlanokon az öntözővíz igények kielégítésére fúrt kutak kerületek kialakításra ingatlanon belül, azonban számuk nem ismert. A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 24. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat jegyzőjének engedélye szükséges a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló kormányrendelet szerint kijelölt, kijelölés alatt álló, illetve előzetesen lehatárolt belső, külső és hidrogeológiai védőidom, védőterület, valamint karszt- vagy rétegvízkészlet igénybevétele, érintése nélkül, és legfeljebb 500 m^3/év vízigénybevétellel kizárólag talajvízkészlet vagy parti szűrésű vízkészlet felhasználásával üzemel.




Dunasétány-1 - DS-1. (B-43 kataszteri számú) kút és a Dandár Közraktár – Kr-1. (B-39 kataszteri számú) kút

A Közművizsgálat – Vízellátás vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetés)

A kerület csatornázottsága az ivóvízhálózathoz hasonlóan közel teljes mértékben kiépítettnek tekinthető, azonban találhatóak olyan ingatlanok, amelyek önálló szennyvíz rákötéssel nem rendelkeznek, illetve az ingatlan által nem érhető el közterületi szennyvíz-elvezető hálózat. Az elvezető rendszer alapvetően gravitációs üzemű és egyesített rendszerű, tehát a szenny- és a csapadékvizek egy vezetékben kerülnek elvezetésre, azonban egyes helyeken (Táblás utca, Külső Mester utca egy részén, illetve a Határ út 50/a számú ingatlant kiszolgáló területen) a szennyvíz elvezetése már elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna által történik. Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornák egyesített rendszerű csatornára kötnek rá. A kerület a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, ahonnan két főnyomóvezeték által csatlakozik a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telephez. A Ferencvárosi Szivattyútelep háromszoros hígításig a beérkező záporvizeket is továbbítja a Szennyvíztisztító Telep felé. A szivattyútelep technológiájának stratégiai átalakítására, fejlesztésére

vonatkozóan a gördülő fejlesztési terv beruházást nem tartalmaz. A telep víziközmű szolgáltatásban betöltött szerepe a meglévő helyhez kötött. A Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepről származó tisztított szennyvizek befogadója a Duna.



A Ferencvárosi Szivattyútelep

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a kerületben üzemelő közcsatorna-hálózat hossza megközelítőleg 118 km. Az egyesített rendszer jellemzője, hogy a közcsatornák egyszerre szolgálják csapadékmentes időszakban a szárazidei szennyvizek elvezetését, csapadékos időben pedig a vízgyűjtő területen összegyülekező és a víznyelő aknákon keresztül befolyó csapadékvizek elvezetését is. A 2006-ban készült Általános Csatornázási Terv szerint az egyesített rendszerű közcsatorna hálózat kétéves gyakoriságú, 15 perc időtartamú csapadékvizek elvezetésére alkalmas.

Mivel a kerületbe a gravitációs csatornák a Duna, illetve a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág felé gravitálnak, így itt épültek ki a legnagyobb méretű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák:

- Sóház utca – Közraktár utca – Boráros tér – Soroksári út – Ferencvárosi Szivattyú telep nyomvonalon: 372/372 – 480/450-es méretű, párizsi-normál szelvényű, tégla+beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Soroksári út (Határ úttól) – Ferencvárosi Szivattyú telep nyomvonalon: Ø80 – 80/120 – 100/150 – 120/180 – 140/210 – 160/200-as méretű, kör, normál tojás és ovális szelvényű, beton és beton+kőagyag anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

Ezen főgyűjtőcsatornák a befogadói az alábbi, ugyancsak nagyméretű főgyűjtőcsatornáknak:

- Vámház körúton: 130/195-ös méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Gönczy Pál utcában: 130/195-ös méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Kinizsi utcában: Ø210-es méretű, vasbeton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Ferenc körúton: 364/364-es méretű, tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Liliom utcában: 60/120 – 80/120 – 76/114 – 120/180-as méretű, beton és üvegszál erősítéses poliészter (ÜPE) anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Thaly Kálmán utca – Dandár utca nyomvonalon: 120/180 – Ø160-as méretű, ÜPE anyagú főgyűjtőcsatorna,

- Telepy utca – Haller utca nyomvonalon: 320/320 – 296/256-os méretű, tégla és tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Üllői út – Haller utca nyomvonalon részben az előzővel párhuzamosan: 160/240 – 296/256-os méretű beton és tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Vágóhíd utcában: Ø120-as méretű, vasbeton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Máriássy utcában: Ø100 – 80/120-as méretű, ÜPE és tégla anyagú főgyűjtőcsatorna,
- 38236/786 hrsz.-ú ingatlan – Gyáli út – Könyves Kálmán körút – 38034/6 hrsz.-ú ingatlan – Ferencvárosi Szivattyú telep nyomvonalon: 225/200 – 280/210-es méretű, tégla+vasbeton és tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Csengettyű utca – 38236/497 hrsz.-ú ingatlan – Gyáli út nyomvonalon, amely az előző csatornába köt bele: 60/90 – 100/150 – 125/160 – 130/160 beton, tégla+vasbeton és tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Földváry utcában: Ø120-as méretű, PVC anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Illatos úton: 70/105 – 60/80 / Ø136 – 70/105-ös méretű, tégla+beton, vasbeton és beton anyagú főgyűjtőcsatorna.

Előzőeken túl – különösen a Belső- és Középső-Ferencváros területén – további nagyméretű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák is kiépítésre kerültek, részben a fentebbiekkel párhuzamosan is. A kerületben létesített kisebb méretű egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák jellemzően Ø20 – Ø30 – Ø40 – 30/45 – Ø50 – 40/60 – Ø60 – 50/75-ös méretűek, beton és PVC anyagúak.

A kerületben az elválasztott rendszerben kiépített szennyvízcsatornák Ø30-as méretűek és beton, azbesztcement, illetve PVC anyagúak.

Elválasztott rendszerű csapadékvíz csatornák többek között a Salkaházi Sára rakparton, az Üllői úton, a Határ úti metrómegálló környezetében, a Határ úton, a Gyáli úton, az Illatos úton, Kvassay Jenő úton és a Könyves Kálmán körúton találhatóak.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a kerületben a csatornák életkorát tekintve a legtöbb az 1800-as évek végén, 1900-as évek elején épült. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. figyelembe veszi a kerület által leadott igények alapján a tervezett útépítési és útfelújítási munkálatokat, ezért a csatornák állapotfelmérését követő, indokolt esetben rekonstrukciós, az üzemeltetés minőséget és üzembiztonságot javító beavatkozásokat irányoz elő. Az elhasználódott csatornák rekonstrukcióját a pénzügyi fedezet és az állapotvizsgálati eredmények függvényében végzik el. A Páva utcai közcsatorna Tűzoltó utca — Üllői út közötti szakaszának rekonstrukciója jelenleg folyamatban van, azonban a 2025-ös évben további rekonstrukciós munkálatokat nem tervez.

A 2006-ban készült Általános Csatornázási Terv szerint az egyesített rendszerű csatornahálózat egyes vízgyűjtő területei kapacitáshiányosak. A biztonságos vízelvezetés érdekében a terv tehermentesítő gyűjtőcsatornák kiépítését irányozta elő, amelyek azonban a Budapest komplex integrált szennyvízelvezetése (BKISZ) projekt során nem valósultak meg. A hiányzó gyűjtőcsatornák kiépítését követően az egyesített rendszerű területekről teljes egészében kétéves gyakoriságú fajlagos csapadékhozamok elvezetésére lenne lehetőség. A tehermentesítő gyűjtőcsatornák nyomvonalainak többsége párhuzamos a jelenlegi gyűjtőcsatornákkal, így közvetlen házi bekötés nem csatlakozik rájuk.

Az Általános Csatornázási Terv szerint a kerületben kiépített egyesített rendszerű csatornahálózaton az alábbi csatornázási fejlesztések elvégzése szükségesek:

- Soroksári út (Koppány utca - Hentes utca közötti szakasz): A főgyűjtőcsatorna tehermentesítésére a meglévő 86/130-os méretű csatorna felbővítése szükséges Ø120-as méretűre. A felbővítést követően a kétéves gyakoriságú 15 perces csapadékvíz elvezetése lesz biztosítható. Összesen építendő 488 fm.

- Koppány utca és Tagló utca (Soroksári út – Gubacsi út közötti szakaszok): A gyűjtőcsatornák átépítése a Gubacsi út Külső Mester utca közötti terület beépíthetősége miatt is szükséges. Összesen építendő 407 fm, Ø100-as méretű csatorna.
- Mester utca (Lenhossék utca - Thaly Kálmán utca közötti szakasz): A meglévő 63/95-ös méretű gyűjtőcsatorna felbővítése szükséges Ø80-as méretűre. Összesen építendő 120 fm.

Előző fejlesztések hiányában, a befogadó csatornarendszer túlterheltsége miatt, az érintett közcsatornák vízgyűjtő területén keletkező csapadékvizek közcsatornába történő bevezetésére csak késleltető tározást követően, korlátozott mértékben van lehetőség.

A csatornázással kapcsolatban lokálisan jelentkező, megoldandó problémát részben az egyes ingatlanok elöntése jelenti. Az elöntések két csoportba sorolhatók:

- Elöntés csatornahálózaton keresztül: csapadékos időben az egyesített rendszerű közcsatornában megemelkedő víz az ingatlanokra a házi bekötőcsatornákon keresztül visszaáramlik és elöntéseket okoz. Az esetek többségében ezek az elöntések az ingatlanokra vonatkozó műszaki hiányosságokra vezethetők vissza pl.: elöntés elleni védelem hiánya, fali átvezetések nem megfelelő szigetelése stb.
- Felszíni elöntések: nagy intenzitású, a csatornahálózat kapacitását meghaladó csapadékesemény esetén a csatornahálózat késleltetve vezeti el a felszínen összegyűlt vizet, amely a mélyebben fekvő ingatlanok elöntését okozhatja.

Kerületi szintű probléma még az Aszódi utcai lakótelep, illetve a Gyáli úti volt MÁV lakótelep csatornahálózatának állapota. Mindkét esetben igaz, hogy az épületek közötti közterületek alatt húzódó csatornákat — melyek állapota nem megfelelő — nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti, tulajdonosuk, üzemeltetőjük ismeretlen.

A kerületben összes négy darab szennyvízátemelő és két darab csapadékvíz átemelő található, amelyek az alábbiak:

- Könyves Kálmán krt. I. szennyvízátemelő, amely a Könyves Kálmán körúti gyalogos aluljáróban található, névleges kapacitása 12,20 l/s,
- Boráros tér „É” csapadékvíz átemelő, amely a Boráros téri gyalogos aluljáróban a HÉV állomásnál található, névleges kapacitása 14,0 l/s,
- Boráros tér „D” szennyvízátemelő, amely a Boráros tér – Közraktár utca sarkán található, névleges kapacitása 45,8 l/s,
- Kálvin tér metró – 1. kisátemelő 105 szennyvízátemelő, amely a Kálvin téri M4 metró aluljárójában található, névleges kapacitása 4,50 l/s,
- Kálvin tér metró – 2. kisátemelő 120 szennyvízátemelő, amely a Kálvin téri M4 metró aluljárójában található, névleges kapacitása 4,50 l/s,
- Illatos út csapadékvíz átemelő, amely a közúti aluljáró „É”-i oldalánál, külön műtárgyban található, névleges kapacitása 20,10 l/s.



Az Illatos úti és a Boráros tér "É" csapadékvíz átemelő, valamint a Boráros tér "D" szennyvízátemelő

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján az átemelők terhelése nem kimagasló, normál üzemben működnek. Műszaki állapotuk megfelelő, üzemeltetési probléma az elmúlt években nem merült fel. Az átemelőknél a működési paraméterek nagymértékű változásával járó fejlesztési munkálatok nincsenek előirányozva.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2023. januárjában elkészített kutatási jelentése alapján, egy automatizált, távolról vezérelhető, a megfelelő helyeken kialakított kormányzási pontokkal ellátott rendszer kialakításával a csatornahálózat optimalizálható, amely jelentősen csökkentené a túlterhelődésből származó üzemeltetési problémák kialakulását. A kutatási jelentés a kerületben az alábbi helyeken javasolta vízkormányzó műtárgyak kiépítését:

- Ecseri út és Üllői út kereszteződése,
- Haller utca és Soroksári út kereszteződése.

A kedvezőbb áramlási viszonyok biztosítása érdekében a Haller utcai iker főgyűjtőcsatorna Soroksári úti főgyűjtőcsatornára történő rácsatlakozási pontjának átépítése szükséges, ezzel csökkentve a közcsatornából felszabaduló, kellemetlen szaghatást, illetve a szennyvíz által szállított zsíros szennyezőanyagok lerakódását. A Haller utca felől érkező iker főgyűjtőcsatornák két ágát trombita jellegű műtárgyban kell egyesíteni, majd a műtárgy által egyesített szennyvizeket a jelenleginél jóval kedvezőbb hidraulikával kell rávezetni a befogadó Soroksári úti főgyűjtőcsatornára. Az átalakítás során a jelenleg üzemelő torló-pajzsok távműködtetésű zsilipekre történő cseréje szükséges. Ezeken túl, a Haller utcai gyűjtőcsatornából felszabaduló szaghatás(ok) csökkentése érdekében egy vegyszeradagoló állomás kiépítése szükséges a Haller utca — Telepy utca kereszteződésében lévő zöldterületen, a 37792 hrsz.-ú ingatlanon.

A kerület területén összesen nyolc helyen működik nyilvános illemhely, amelyeket részben az önkormányzat (öt darab), részben a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltet (két darab). A Vámház körút 1-3. szám alatti Nagycsarnokban található illemhely pedig a Budapest Vásárcsarnokai Piacokat, Üzletközpontokat és Vásárcsarnokokat Üzemeltető Kft. tulajdonában és üzemeltetésében van. További egy darab közterületen lévő illemhely található a Nehru parkban, amely a Pavilon Barban található és a Pavilon Bar üzemeltetője tartja fenn. Ezen illemhely bővítésre, fejlesztésre szorul.

A kerületi tulajdonú, fenntartású illemhelyek az alábbi helyeken találhatóak:

- Tinódi park (Tinódi utca 14.) – egy darab akadálymentes koedukált fülke,
- Haller parkban a játszótér közelében – egy darab női fülke és egy darab akadálymentes/férfi fülke,
- Markusovszky park – egy darab akadálymentes koedukált fülke (a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti az önkormányzat megbízásából),
- József Attila-lakótelepen a Nagyjátszótér mellett – négy darab női fülke és két darab férfi fülke,
- Ferenc téren a játszótér közelében – egy darab akadálymentes koedukált fülke.

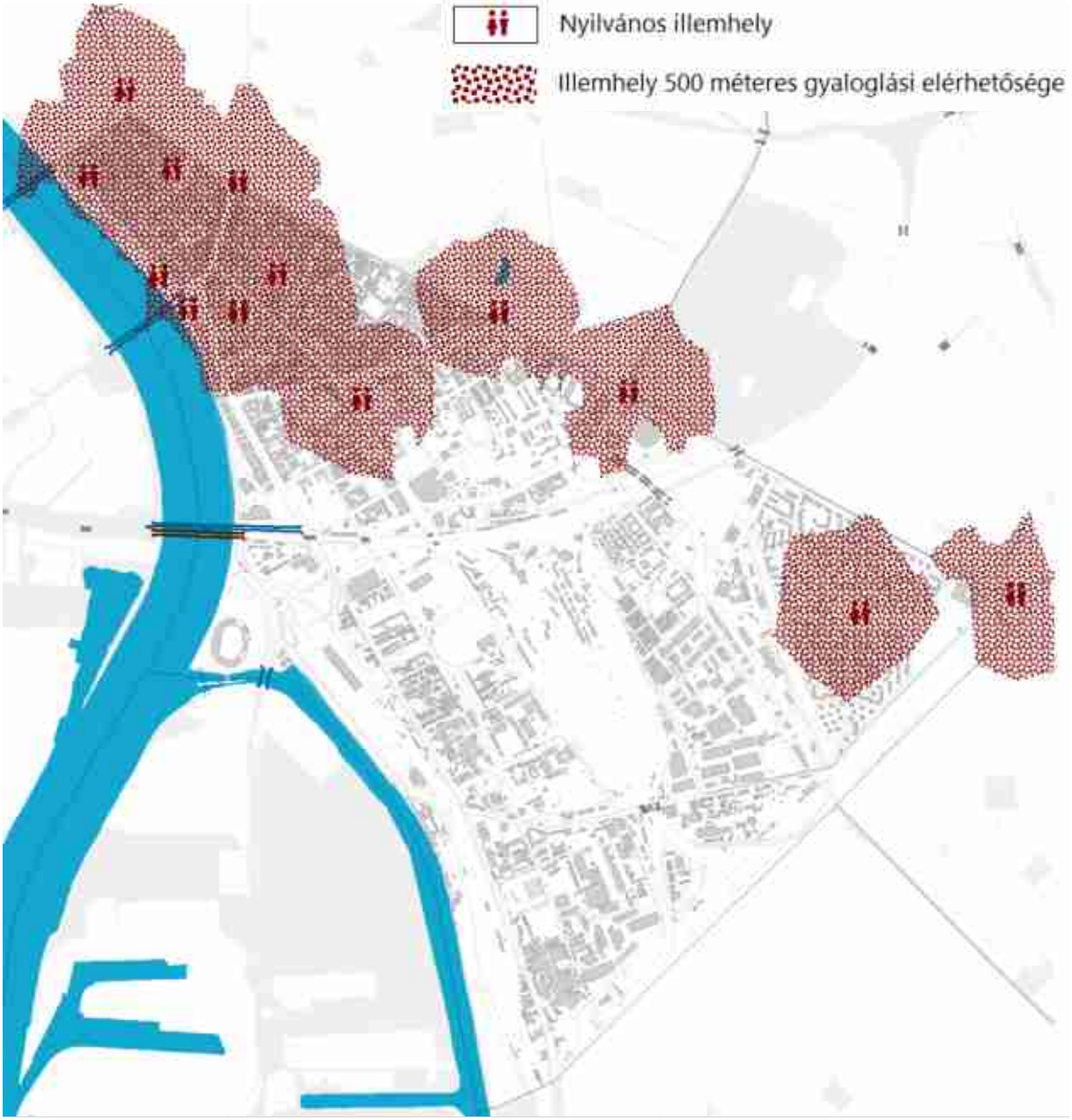
A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett illemhelyek az alábbi helyeken találhatóak:

- Boráros téren az aluljáróban – nem akadálymentesített férfi és női illemhely,
- Könyves Kálmán körúton a Népliget aluljáróban – nem akadálymentesített férfi és női illemhely.



Kerületi önkormányzat és Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett nyilvános illemhelyek (Ferenc tér, Markusovszky park, Boráros tér)

A nyilvános illemhelyek 500 méteres elérhetőségét ábrázolja a következő ábra, amely figyelembe veszi a kerülethatár közelében található illemhelyeket is:



137. ábra: Nyilvános illemhelyek 500 méteres elérhetőségének vizsgálata

A Közművizsgálat – Csatornázás vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

1.14.2. Energiaközművek

Villamosenergia-ellátás

Budapesten az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő 120 kV-os főelosztóhálózat szállítja a villamos energiát a terhelési súlypontokban elhelyezett elosztóhálózati alállomásokba.

A kerület ellátásában több elosztóhálózati alállomás vesz részt:

- Csarnoktér alállomás, Belső-Ferencváros táppontja
- Laczkovich utcai alállomás, Középső-Ferencváros táppontja
- Pesterzsébet alállomás, Illatos úttól délre eső terület táppontja.



Csarnoktéri, Laczkovich utcai és Pesterzsébeti alállomás

A 2024-es hálózatfejlesztési terv a főváros villamosenergia-ellátásban három kulcsfontosságú kihívást tárt fel.

1. Kapacitáshiány a transzformátoroknál

Ez a probléma akkor jelentkezik, amikor egy táppont terhelése olyan magas, hogy a közeljövőben várhatóan már nem képes újabb igényeket befogadni. Budapesten az állomások csaknem fele már most is 80% feletti terheléssel működik, sőt, néhány esetben a terhelés elérte a 100%-ot is.

2. Hiányzó középfeszültségű csatlakozási lehetőségek

Akkor áll elő ez a helyzet, amikor egy alállomáson az összes középfeszültségű csatlakozási pontot (mezőt) lefoglalják a meglévő és a tervezett új fogyasztók. Ennek következtében nincs lehetőség új, önálló kábelvonalak kiépítésére. A budapesti alállomások kétharmadát hamarosan érinti ez a probléma.

3. Általános területhiány

Ebben az esetben a létesítmény fizikai korlátai akadályozzák a fejlesztést. Nincs elég hely új transzformátor telepítésére, további középfeszültségű leágazások kialakítására, és az állomás területe sem bővíthető. Ide tartozik az a jelenség is, amikor a fővárosi járdák alatt húzódó sűrű közműhálózat miatt hagyományos módszerekkel már nem lehetséges új kábeleket kivezetni az alállomásról.

Az elektromos alállomások betáplálását 120 kV-os nagyfeszültségű hálózatok végzik, amely rendszer a kerület északi részén földkábelként létesült egyrészt a Népliget alállomás és a Csarnoktér alállomás között, másrészt a Csarnok tér alállomás és a Laczkovich utcai alállomás között. A kerület déli határában üzemelő Pesterzsébet alállomás szabadvezetékes főelosztóhálózatra csatlakozik, biztonsági övezete érinti a kerület területét.

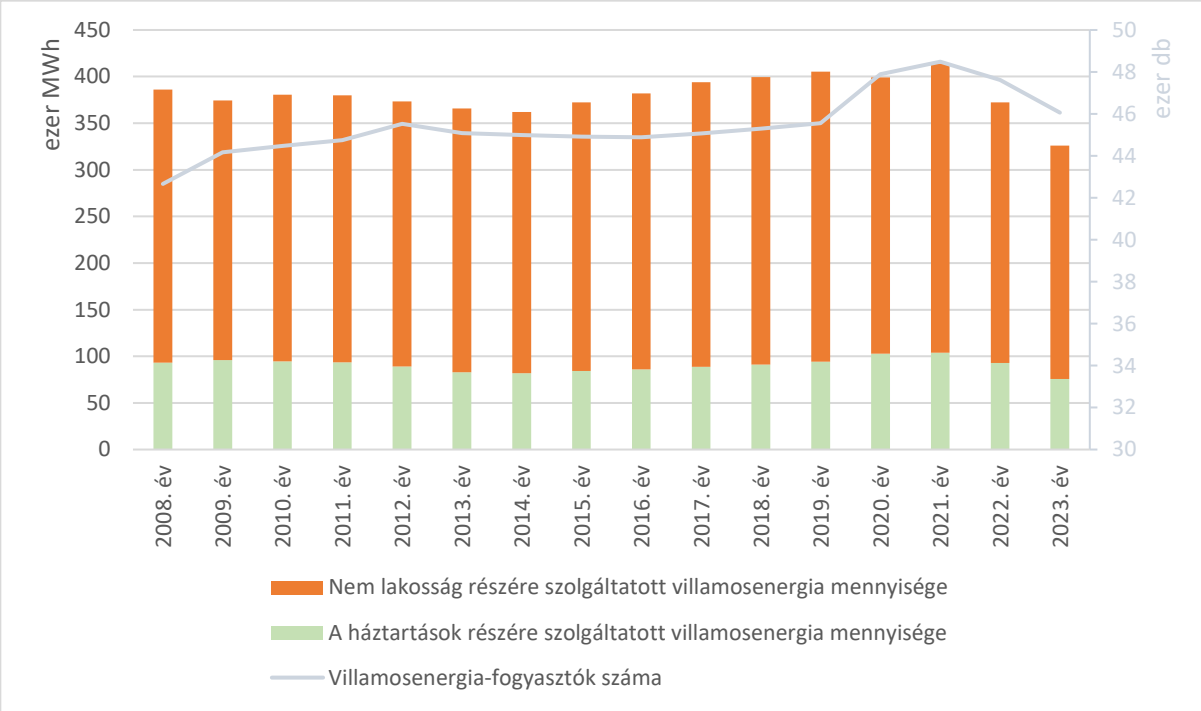
Az alállomások táplálják meg a közcélú 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a fogyasztói igényeket elégítik ki. A 10/0,4 kV-os közcélú transzformátorok részben épületek pinceszintjén és földszintjén vannak elhelyezve, részben különálló építményben kerültek elhelyezésre.

A kerület területen az ELMŰ Hálózati Kft. több mint 400 db transzformátort üzemeltet. A transzformátor szekunder kapcsairól a fogyasztói villamosenergia-igények kisfeszültségen kielégítettek.

A kisfeszültségű elosztóhálózat többségében földkábeles kialakítású a kerületben.

A közvilágítási hálózat vegyes képet mutat, kandeláberekkel és függesztett lámpatestekkel megoldott. A hálózatot a BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. üzemelteti.

A KSH adatai alapján az elmúlt években a nem lakosság részére szolgáltatott villamosenergia-mennyiségének csökkenése figyelhető meg, a tendencia a lakossági szektorban is látható.



138. ábra: Kerületi villamosenergia-felhasználás alakulása 2008-2023 (forrás: KSH, 2025)

A kerületben a mintegy 43 ezer villamosenergia-fogyasztó 93%-a lakossági fogyasztó, ugyanakkor az összes szolgáltatott villamos energia mennyiségén belül a lakossági vételezés részaránya mindössze 23%. A kisfeszültségű villamosenergia-elosztóhálózat hossza 239 km, az elmúlt években érdemben nem változott.

A magyar villamosenergia-rendszer hálózatfejlesztési tervében (HFT) szereplő fogyasztói prognózisok alapján is alátámasztott, hogy Budapesten az elkövetkezendő tíz évben számos új elosztóhálózati táppont létesítése válik szükségessé a növekvő energiaigények és az üzembiztonság fenntartása érdekében, amelyek terhelésfelfutástól függően, különböző prioritással épülhetnek meg. A kerületet érintően az Illatos úti új alállomás nevesített, a közműlétesítmény a IX. Soroksári út – Duna által határolt terület az Illatos út és a Tagló utcák közötti szakaszon kerülhet elhelyezésre 2 db 132/11kV-os, 31,5 MVA-es gépteljesítménnyel. Az új alállomási táppontok elhelyezéséhez kapcsolódnak a nagyfeszültségű főelosztóhálózati tervezett nyomvonalak, ilyen a Laczkovich–Pesterzsébet vonal felhasítása, ami által az új táppont 2x100 m új kábel létesítésével csatlakozhat 132kV-os főelosztóhálózathoz. A Laczkovich–Pesterzsébet 132 kV-os nagyfeszültségű földkábel térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkezik, Budapest IX. kerülete területét 4185 méter nyomvonalhosszon érinti. A 132 kV-os távvezeték tervezett nyomvonala a Pesterzsébet 132/10 kV-os

transzformátor állomásból észak-keleti irányba indulva halad a Külső Mester utcán a Koppány utca magasságáig, ahol nyugat felé fordul a Gubacsi út irányába, majd északi irányba fordulva halad a Soroksári út felé. A tervezett földkábel a Budapest Park (Soroksári út 60.) déli oldalán található kerékpáros és gyalogos felületen keresztülhaladva éri el a Soroksári utat, majd azt keresztezve a Laczkovich utcai transzformátor alállomást.

A Közművizsgálat Villamosenergia-ellátás vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

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 főváros egységes hálózati rendszerének része.

A kerület fogyasztóinak ellátási gerince részben a kerületben, részben a szomszédos kerületekben üzemelő nagyközépnyomású hálózat. A 6 bar nyomáson üzemelő elosztóhálózat gerince DN 500 HA mérettel létesült a Helsinki út – Soroksári út nyomvonalon. A Tinódi utcától északra DN 400 HA mérettel halad tovább a Salkaházi Sára rakparton. A gerinchálózatnak több leágazása van, ezekről megtápláltak a kisnyomású ellátást biztosító hálózati nyomásszabályzók.

A nyomásszabályzók többségében térszín alatti kivitelben üzemelnek és táplálja meg a kerület közterületei alatt üzemelő kisnyomású földgáz elosztóhálózatot, amelyről a fogyasztói igények többségében 30 mbar nyomásszinten kerülnek kiszolgálásra. A kerületben öt hálózati nyomásszabályzó növelt kisnyomású (100 mbar) hálózatot táplál.

A nagyobb gázfogyasztók a nagyközépnyomású hálózathoz létesített ipari nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzókon keresztül csatlakoznak.

Kisnyomású hálózat hiányában kisebb fogyasztók esetén szintén előfordul helyi, egyedi nyomásszabályozó használata, az ebből induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Belső-Ferencváros kisnyomású elosztóhálózatának táppontja a Fővám téri nyomásszabályzó, ami térszín alatti kivitelben került elhelyezésre.

A **Rehabilitációs terület** városrészben két hálózati nyomásszabályzó üzemel, a Ferenc téren és a Mihálkovics utcában.

A **Malmok rehabilitációs területen** a Dandár utcai nyomásszabályzó táplálja a kisnyomású elosztóhálózatot.

A **Milleniumi városközpont** növelt kisnyomáson (100 mbar) ellátott, a hálózati egyik táppont a Tinódi közben, a másik a Ludwig Múzeum mellett létesült.

A **Vágóhíd utca és környéke** városrész területén az Óbester utcánál létesült nagyközép/kisnyomású hálózati szabályzó. A Máriássy utcában több ipari nyomásszabályzó is üzemel.

Az **Üllői úti intézményi terület** északi részét a Mihálkovics utcai 30 mbaros hálózat látja el, a Vágóhíd utcától délre a hálózat növelt kisnyomáson üzemel, táppontja az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút sarkán üzemelő gáznyomásszabályzó.

A **Mester utca – Gubacsi út menti terület** ellátása növelt kisnyomáson történik a Mester utca – Könyves Kálmán körút sarkán üzemelő hálózati nyomásszabályzóból.

Az **RSD menti fejlesztési terület** északi részén ipari nyomásszabályzók üzemelnek, a középső és déli része nem ellátott.

A **Gubacsi út menti jellemzően gazdasági terület** jellemzően ipari nyomásszabályzókról ellátott.

A **Gyáli út és környéke városrész** északi része növelt kisnyomáson ellátott az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút sarkán üzemelő gáznyomásszabályzóról, a déli részen ipari nyomásszabályzókról biztosított a gázellátás.

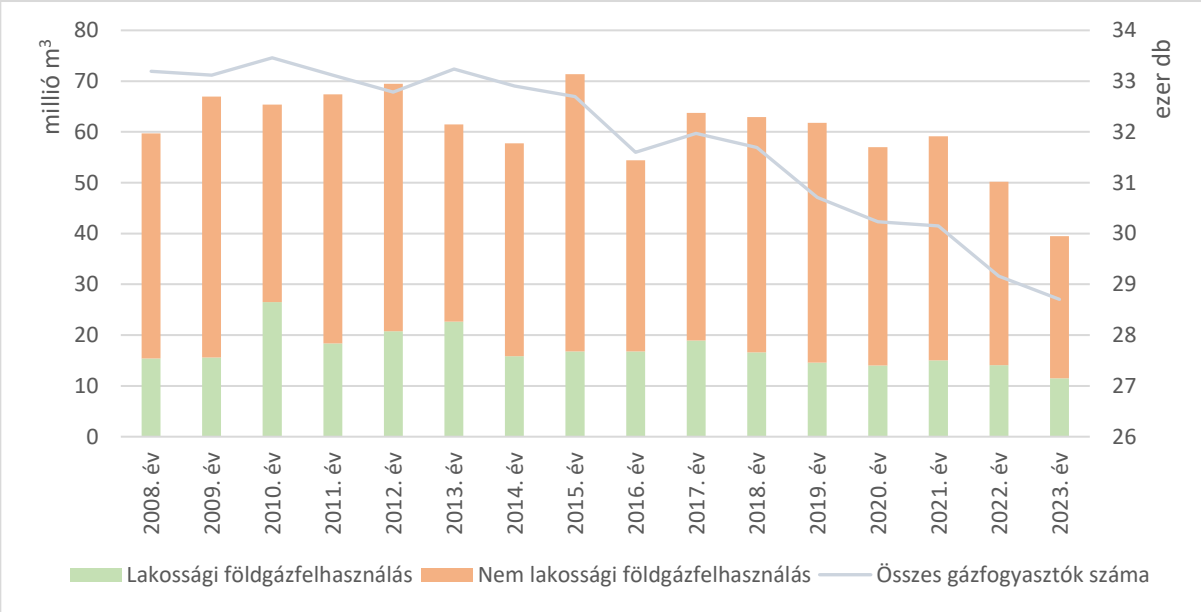
A **József Attila-lakótelep** ellátására a Távíró utcában létesült nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó, ami a Határ út – Ferde utca – Üllői út – Távíró utca nyomvonalú nagyközépnyomású leágazásról táplált. A gázhálózattal párhuzamosan távhőhálózat is kiépült a lakótelepen.




Térszín alatti gáznyomásszabályzó a Ludwig Múzeum mellett és gáznyomásszabályzó a József Attila-lakótelepen

A kerületben a nagyközépnyomású földgáz elosztóhálózat biztonsági övezete az elosztóhálózati engedélyes tájékoztatása szerint 7-7 méter széles sáv.

A KSH adatai alapján a 29 ezer kerületi gázfogyasztó 92%-a háztartási gázfogyasztó, akik az összes szolgáltatott vezetékes gáz 29%-át használják fel. Látható, hogy csökkenő fogyasztószám mellett (ami elsősorban a lakossági fogyasztók számának csökkenéséből ered) az elosztott földgáz mennyisége az elmúlt években csökkenő tendenciát követ. Az összes gázcsőhálózat hossza a kerületben 157 km, az elmúlt években nem változott.



139. ábra: Kerületi földgázfelhasználás alakulása 2008-2023 (forrás: KSH, 2025)

A KSH 2022. évre vonatkozó népszámlálási adatai alapján a 44 620 lakásból 32 750 db lakott. A lakások 64%-a 1980 előtt épült, központi fűtéssel 76%-uk rendelkezik. A lakások közel negyede távfűtött, a lakások 71%-a egyféle fűtőanyaggal fűt. A lakások 63,3%-a kizárólag hálózati vezetékes gázt használ fűtésre, 6,4%-a kizárólag elektromos áramot használ fűtőanyagként. A fa és egyéb fűtőanyagok használata elenyésző, együttesen 1% alatti.

A hálózati vezetékes gázzal (is) fűtők aránya 68%.

Távhőellátás

A hőigények kielégítésére a földgázon kívül a Ferencváros több városrészében elérhető a fővárosi távhőhálózat. A térség távhőellátás szempontjából többségében a BKM Főtáv Dél-Buda hőkörzetéhez tartozik (kivétel a József Attila-lakótelep, valamint a Gyáli út és környéke), a rendszer hőbázisa a Kelenföldi Erőmű. Az ellátáshoz a Rákóczi hídon keresztül Fv 2 DN 500 méretű vezetékpár létesült.

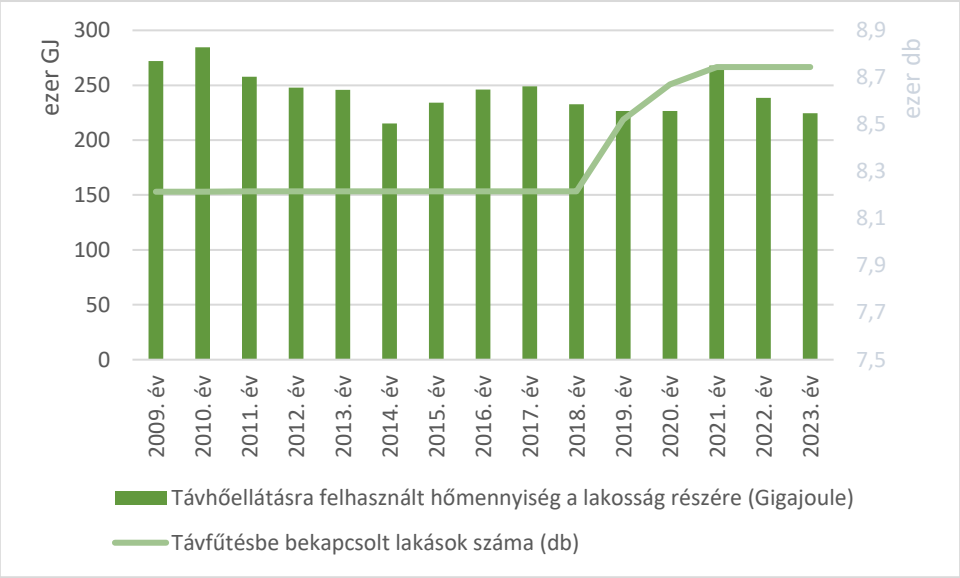
A **Milleniumi városközpont** területén a hálózat a Rákóczi híd – Komor Marcell utca – Gregersen körönd – Lechner Ödön fasor nyomvonalon épült ki a Tinódi közig Fv 2 DN 300/450 Is mérettel.

A **Vágóhíd utca és környéke** városrész területén a gerinchálózat a Vágóhíd utcában épült ki, Fv 2 DN 500/670 IS mérettel. A Vágóhíd utcai gerincnyomvonal az Óbester utcánál két irányban halad tovább:

- a **Rehabilitációs területre** a Haller utcát keresztezve érkezik Fv 2 DN 400/560 IS mérettel és az Ernő utca – Tűzoltó utca – Márton utca nyomvonalon halad és lép át Józsefváros területére. A Tűzoltó utcai elosztóhálózat a Thaly Kálmán utcáig épült ki. A Haller utca – Mihálkovics utca közötti terület távhővel ellátott;

- **az Üllői úti intézményi területre** a Vágóhíd utcán érkezik és a Nagyvárad teret keresztezve lép be Józsefváros területére. A kórházi területe területén távhőhálózat üzemel, valamint a Telekom székház ellátására az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút nyomvonalon létesült elosztóvezeték.

A **József Attila-lakótelep** a Kispesti Erőmű hőkörzetéhez tartozik, a hálózat gerince Fv 2 DN 500 mérettel érkezik a józsefvárosi Somfa köz mentén. A távhő elosztóhálózat a lakótelep épületei között kiépült, a **Gyáli út és környéke városrész** fogyasztói is erről a rendszerről ellátottak.



140. ábra: Lakossági távhőfelhasználás alakulása 2009-2023 (forrás: KSH, 2025)

A KSH 2023. évi adatai alapján a távfűtésbe bekapcsolt lakások száma 8744 db, melegvízhálózathoz 7641 db lakás csatlakozik. A szolgáltatott melegvíz mennyisége 223 ezer m^3 körül alakul.



Távhő gerincvezeték a Rákóczi hídon

A Közművizsgálat Gáz- és távhőellátás vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

A kerületben helyenként történik napelemes villamosenergia-termelés, Középső-Ferencváros területén a napelemek jellemzően közterületről nem látható módon kerültek elhelyezésre.

Budapest Szolár Térképe alapján a kerületi háztetők szolárpotenciálja 206 MW. A 2022-es népszámlálási adatok alapján a kerületben a napelemes eszközellátottság 3,8% (fővárosi 3,6%), a napkollektoré 0,1%.

A KSH 2022-es népszámlálási adatai alapján a kerületben a hőszivattyús fűtőberendezések a lakások 3,3%-ában vannak jelen, a légkondicionálóval ellátott lakások aránya 37,4%.

A passzív napenergia-hasznosítás építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel használható ki. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek.

Az újabb, alacsony hőmérsékletű fűtési rendszerrel tervezett épületek tervezésekor a hőigény kielégítésére hőszivattyús rendszerek alkalmazása a jellemző, ez a tendencia a kerületben is megfigyelhető.

A geotermikus energiát épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása helyi, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, magasabb induló beruházási költség mellett az üzemeltetési költségek kedvezőek.

Geotermikus energia esetében a geológiai adottságok befolyásolják a hasznosíthatóság mértékét. A geotermikus energia hasznosítása egyrészt a termálvíz kitermelésével, másrészt a földhő hőszivattyús kinyerésével történhet. Új építés – alacsony hőmérsékletű fűtési rendszerek – esetében a hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható.

A hőszivattyús rendszerek ugyan villamos segédenergiát igényelnek, ugyanakkor egységnyi villamos teljesítménnyel többszörös hőteljesítmény előállítására képesek.

Technológiai hulladékhő hasznosítása során a visszanyert hőenergiát szintén megújuló energiaként kell figyelembe venni.

Napelem rendszerek telepítése 2023-ban az alábbi intézmények esetében történt:

- Csudafa Óvoda 49 db panel, 20 kW összteljesítmény
- Fehér Holló Bölcsőde 52 db panel, 20 kW összteljesítmény
- Kerekerdő Óvoda 102 db panel, 40 kW összteljesítmény
- Aprók Háza Bölcsőde 80 db panel, 33 kW összteljesítmény.

1.14.3. Elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény szerint a település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét. Az elhelyezés területét a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 31. § szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet, továbbá a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (NMHH) tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlés (vezetékes távközlés és műsorelosztás vonatkozásában is) bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni

elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A főváros területén a Magyar Telekom rendelkezik a legnagyobb kiterjedésű alépítmény hálózattal. Sok helyen a szolgáltatók egymással párhuzamos alépítményeket építettek ki, de az új kábeleket sok esetben bérelt csőhálózatban helyezik el.

A Telekom alépítményes hálózata jellemzően minden utcában kiépült, a közterületi járdákban húzódó nyomvonalon létesültek.

A hálózatfejlesztések során a földkábelek nagy része beton, eternit vagy műanyagcsöves alépítménybe kerültek, amelyek a belvárosban és a telefonközpontok környezetében nagy csőnyílásszámmal épültek ki. Az alépítmény hálózatban megszakító létesítmények törzsirányban nagy befogadó képességű aknák, míg a helyi elosztóhálózaton kisebbek, amelyek szekrények. Ezek a műtárgyak a kábelek behúzásához, illetve szereléséhez nyújtanak lehetőséget, amelyekben a hálózatok elágazópontjai, a kábelek kötéspontjai találhatók. Földkábeles területen a házi bekötés az épület alsó szintjén elhelyezett tápszekrényekben végződik.

A külső területeken föld feletti elosztóhálózat üzemel, amelyek az alépítményi megszakító létesítményekből indulnak ki. Ezek a kábelek ún. oszlopelosztókban, nagy átmeneti szekrényekben végződnek.

A kerületben a Magyar Telekom hálózata mellett több szolgáltató hírközlő hálózat üzemel Ferencváros területén:

- 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., korábban: D-Infrastruktúra Távközlési Kft. (DI)

Az internet-, televízió- és telefonszolgáltatásokat nyújtó jogelőd DIGI Távközlési Kft. többségében szabadvezetékes távközlési hálózatot épített ki a kerületben. A rendszer részben optikai szálas, részben koaxiális fémvezetős. A Középső-Ferencváros térségében a hálózat jellemzően koaxiális légkábeles, a József Attila-lakótelepen az optikai hálózat alépítményként létesült.

- 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., korábban: Invitech ICT Services Kft.

Az Invitech telekommunikációs szolgáltatásokat (adatátviteli, hang), adatközpont és felhő szolgáltatásokat, egyéb IT szolgáltatásokat (IT biztonsági, üzemeltetési, helyi hálózati, alkalmazásfejlesztési stb.) nyújt ügyfelei részére. A szolgáltató vezetékes hírközlési hálózata a kerületben többségében alépítményként létesült. Légkábeles nyomvonal a vasúti területen létesült (Déli-összekötő vasúti híd – Ferencváros nyugati rendező – Határ út).

- NSN TraffiCOM Kft.

A Nokia Solutions and Networks TraffiCOM Kft. természetes személyek részére nem nyújt szolgáltatást. Kizárólag üzleti szolgáltatásokat nyújt saját tulajdonú optikai és távközlési rézkábel hálózatán elsősorban nagykereskedelmi ügyfelek, távközlési operátorok részére Budapest területén és annak agglomerációs körzetében, ezek a következőek:

- sötétszál bérlet,
- menedzselt bérelt vonali szolgáltatás,
- magánhálózat vagy dedikált hálózatok,
- szélessávú szolgáltatás,
- kollokációs szolgáltatás,

  - alközponti szolgáltatás.
- MVM Net Zrt.

Az MVM NET Zrt. kizárólag kormányzati és B2B ügyfeleknek nyújt távközlési szolgáltatásokat, lakossági ügyfelek kiszolgálása nem tartozik a tevékenységi körébe. Hálózata saját tulajdonú alépítményben, ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonú tartószerkezeten, MAVIR Zrt. tulajdonú nagyfeszültségű oszlopsoron vagy más távközlési szolgáltatóval közös alépítményben került elhelyezésre. Ferencváros területén MVM NET Zrt. kábeltulajdon megtalálható egyrészt a

- Petőfi híd – Boráros tér – Ferenc körút nyomvonalon társszolgáltatói alépítményben elhelyezve,
- Rákóczi híd – Soroksári út – Vágóhíd utca – Mester utca nyomvonalon MVMNET Zrt. tulajdonú távközlési alépítményben elhelyezve,
- Dandár utca – Vaskapu utca, illetve Thaly Kálmán utca – Üllői út nyomvonalon MVMNET Zrt. tulajdonú távközlési alépítményben elhelyezve.
- Antenna Hungária Zrt.

A szolgáltató vezetékes hírközlési gerinchálózata a kerületben többségében alépítményként létesült. Légkábeles nyomvonal a vasúti területen létesült.

- MAVIR Zrt.

Optikai kábele (Bp. DATAPLEX - INTERWARE 2. kábel) a Rákóczi híd – Soroksári út – Vágóhíd utca – Mester utca – Thaly Kálmán utca – Üllői út nyomvonalon nyomvonalon az MVMNET Zrt. tulajdonú távközlési hálózattal párhuzamosan került elhelyezésre.

- ELMŰ Nyrt.

Az ELMŰ Hálózati Kft. saját célú informatikai hálózata a kerületben részben alépítményben, részben közvetlen földbe fektetett kivitelben került elhelyezésre. Az iparági távközlési hálózat az elosztóhálózati alállomásokat fűz fel, mint a kerületben üzemelő Csarnok tér, Laczkovics utcai és a Pesterzsébet 120/10 kV-os alállomásokat.

- CanalCom Kft.

A CanalCom Kft. optikai távközlési hálózattal rendelkezik Budapest területén, amelyet bérbeadás útján hasznosít. A hálózat alépítményben üzemel.

A KSH adatai alapján a bekapcsolt fővonalak száma évről évre csökken, a 2023-as évre vonatkozóan 26 562 db volt, melynek 70%-a egyéni fővonal, 6274 db üzleti fővonal. A nyilvános fővonalak száma a kerületben 31 db.

A 2022-es népszámlálási adatok alapján a vezetékes internet és eszközellátottság a kerületben 75% körüli.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot teljes körűvé a mobiltelefonok használata teszi. A szolgáltatók mindegyike, a Magyar Telekom, a Yettel és a One is üzemeltet a kerületben vezeték nélküli szolgáltatást biztosító telephelyet, antennát. Szolgáltatásaikat 2G, 4G/LTE, 5G technológiával nyújtják.

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

A szolgáltatók törekszenek arra, hogy a műszaki lehetőségek és észszerűség szem előtt tartása mellett a lehető legnagyobb számosságban más társszolgáltatókkal közös tartószerkezetekről biztosítsák a szolgáltatásaikat.

Az Invitech ICT Services Kft. pont-pont mikrohullámú rádiófrekvenciás hálózattal nyújt adatátviteli szolgáltatásokat ügyfeleinek. A hálózatok gyakorlatilag teljes Budapest területét lefedik, bejegyzett magassági korlátozással azonban nem rendelkeznek.

A kerületet nem érinti magassági építéskorlátozással védett mikrohullámú összeköttetés nyomvonala.




Mobil bázisállomás önálló antennatartó szerkezeten és árbocon

A Közművizsgálat Elektronikus hírközlés vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

1.14.4. Csapadékvíz-gazdálkodás

A klímaváltozás egyik jelentős hatása, hogy az utóbbi időszakban egyre nagyobb problémát jelentenek a rövid ideig tartó, de nagy intenzitású, nagy mennyiségű csapadékesemények, amelyek villámárvizek, elöntések kialakulásához vezethetnek. Megállapítható ugyanakkor, hogy egyre ritkábban esik az eső, de egyben az éves csapadékmennyiség nem változik számottevően. Problémát jelent továbbá, hogy a társadalmi-gazdasági igények sokszor ellentétesek a villámárvizekkel, elöntésekkel szembeni védekezés szempontjaival, a csapadékvíz helyben tartása, hasznosítása nem megoldott, a vízelvezető infrastruktúrák (árkok, csatornák, tározók) fenntartása nem megfelelő.

A kerület területén a meglévő csatornák nagyobb részben egyesített rendszerben épültek ki és elválasztott rendszerű csatornaszakaszok csak elvétve kerültek kiépítésre. Az egyesített rendszerben csatornázott területeken a szennyvizek mellett a csapadékvizek is egy csatornába kerülnek elvezetésre, míg elválaszott rendszerben kiépített elvezetőhálózat esetében a csapadékvizek összegyűjtése és elvezetése külön csatornába történik. Megjegyzendő, hogy az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornával csatornázott területeken nem mindenhol került kiépítésre külön csapadékvízcsatorna. Ezen helyeken jellemzően zöldfelületeken szikkadnak el a csapadékvizek. A csapadékvízcsatornák főleg az utakon keletkező csapadékvizek elvezetésére szolgálnak, és befogadója egyesített rendszerű csatorna, vagy felszíni víztest.

Az egyesített rendszerű csatornahálózatok esetén jelenleg számítani kell arra, hogy csapadékos időben, esetleg a közcsatorna-hálózat átmeneti üzemzavara esetén, a csatornában szállított víz szintje átmenetileg megemelkedik. A megemelkedő vízállás kiöntést okozhat a visszaáramlás ellen nem védett, mélyen fekvő vizes szerelvényeken keresztül. Egyesített rendszerű csatornák biztonságos

működése érdekében azonban figyelembe kell venni, hogy az időszakonkénti záporterhelés biztosítsa továbbra is a csatornarendszer átöblítését, ami által csökken a kiülepedés, és ennek járulékos következményeinek (szaghatásnak, dugulásnak) gyakorisága.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. jelenlegi gyakorlata szerint új építés, beépítés esetén a területen keletkező csapadékvizek elvezetésének szabályozása úgy történik, hogy az Általános Csatornázási Terv alapján meghatározott, a területre vonatkozó lefolyási tényező alapján megállapított mennyiségű csapadékvíz elvezetése történhet egyesített rendszerű csatornahálózatba bevezetésre. Amennyiben az így meghatározott csapadékmennyiségen felüli csapadékvíz mennyiség keletkezne a területen, úgy azt a mennyiséget ingatlanon belül létesített csapadékvíztározóba szükséges összegyűjteni, és abból csak fékezetten, késeltetve kerülhet elvezetésre a csapadékvíz a csatornába.

A kerületet érintő Duna és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág a csapadékvizek befogadójaként játszik fontos szerepet. A kerület déli, délkeleti részén található a mesterséges vízfolyásnak tekinthető Illatos úti árok (Illatos-árok), amelynek fő feladata, funkciója ugyancsak a csapadékvizek összegyűjtése és elvezetése. Az Illatos-árok befogadója a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág. Vízhozama nagymértékben időjárásfüggő, és hosszú időszakokra is kiszáradhat. Az elhelyezkedéséből adódóan nyílt árkos szakaszokkal és zárt (csatorna) szakaszokkal is rendelkezik. Az Illatos-árok fenntartója, üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt., míg a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág, illetve a Duna IX. kerületi szakaszának vagyonkezelője a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság.



Illatos-árok (Kiserdei és a Táblás utcánál lévő szakasza)

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján az Illatos-árok nyílt szelvényű mederszakaszon a közelmúltban történt csapadékesemények nem okoztak elöntéseket. A kisvízfolyás ezen szakaszán a közelmúltban korszerűsítések nem történtek. Jövőbeli tervezett (rövid-, közép-, hosszútávú) fejlesztésekről nincs tudomásuk. Többlet csapadékvizek az Illatos-árok nyílt mederszakaszába történő bevezetése esetén, a tervezést megelőzően a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Ár- és Belvízvédelmi Osztályával szükséges előzetesen egyeztetni. Az Illatos-árok zártszelvényű szakasza csapadékvizekkel túlterhelt, az Illatos út melletti iparterületen keletkező többlet csapadékvizek fogadására csak a telken belüli késleltető tározást követően, korlátozott mértékben képes.

Ferencvárosban tervszerű csapadékvíz-gazdálkodásról jelenleg nem beszélhetünk, amelynek egyik legfontosabb oka a forráshiány. Azonban történtek fejlesztések a kerületben, amelyek a csapadékvíz visszatartását, helyben tartását, illetve hasznosítását szolgálják. A 2024-es évben történt fejlesztések:

- esőkert kialakítása a József Attila-lakótelepen,
- a Dési Huber utcában virágágyás telepítése,

- a Csiga parkban csapadékvízgyűjtő tartály létesítése (1 m^3).

A hatályos kerületi építési szabályzatok a csapadékvíz elvezetésével, visszatartásával kapcsolatban az alábbi előírásokat tartalmazza:

- 19/2002. (X. 10.) sz. rendelete a Bp. IX. ker. CF Pharma gyógyszergyár és környéke (Kén utca - Gubacsi út - Illatos út – Külső Mester utca által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról alapján:
    - 11. § (3) c) Bármely okból szennyeződött csapadékvíz csak megfelelő tisztítás után vezethető be a közcsatornába.
- 21/2002.(X. 10.) sz. rendelete a Budapest, IX. kerület József Attila-lakótelep és környéke Kerületi Szabályozási Terve és Építési Szabályzata jóváhagyásáról alapján:
    - 36. § (15) Az Illatos árokhoz közel tervezett beépítésre elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető ki, a szennyvíz a lakótelep egyesített csatornahálózatába vezethető, a csapadékvíz az Illatos árokba. Az élővízbe történő bevezetés előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése szükséges.
- 20/2010 (VI.04.) rendelete a volt Nagyvásártelep-Duna City-fejlesztési területe és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról alapján:
    - 8. § (7) A területről a csapadékvizet elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatornával kell elvezetni, a befogadóba. Az RSD vízminőségének védelme érdekében a csapadékcsatornával összegyűjtött vizeket csak hordalékfogó műtárgyon átvezetve szabad az RSD-be vezetni.
    - 8. § (8) Felszíni parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kivitelezni. U.n. „zöld” parkoló, gyephézagos parkoló nem alakítható ki. A 20 férőhelynél nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.
- 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról alapján:
    - 13. § (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.
- 1/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” (Kvassay út - H7- HÉV vonal - Könyves Kálmán körút - vasúti terület által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról alapján:
    - 13. § (2) A Szabályozási Területről a csapadékvizet elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatornával kell elvezetni, a befogadóba. Az RSD vízminőségének védelme érdekében a csapadékcsatornával összegyűjtött vizeket csak hordalékfogó műtárgyon átvezetve szabad az RSD-be vezetni.
- 5/2019. (VI. 28.) önkormányzati rendelete „Dél-pesti Centrum és környéke” Budapest IX. kerület, Haller utca - Nagyvárad tér - Albert Flórián út - Könyves Kálmán körút - Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) - (38283/8) hrsz-ú közterület - Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról alapján:
    - 13. § (2) A Szabályozási Területen a jelentős változással érintett területfelhasználási egységbe eső övezetekben új beépítés esetén csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

A kerület klímastratégiája és a Koncepció és Akcióterv az éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára c. dokumentum is foglalkozik a csapadékvizek által okozott károk problematikájával, illetve a káros hatások mérséklésével, megoldásának lehetőségeivel.

A Ferencvárosi klímastratégia 2021-2030 című dokumentum alapján:

- FKS.01 intézkedés – Hivatali, kerületi és városrészi szabályozók felülvizsgálata FKS céljai érvényesítésére: világos felületek preferálása, építés esetén zöldtetők és zöldfalak elvárása, lapostető esetén az extenzív zöldítés kötelező tervezése és alkalmazása, csapadékáteresztő, illetve a csapadék hasznosítását támogató burkolattípusok és beépítési előírások alkalmazása, favédelmi rendelet szigorítása. A panelépületek felújításánál a zöldtető és a csapadékvíz gyűjtése legyen kötelezően értékelendő tartalom. A felszíni vizek, kisvizes felületek és közterületi vízi létesítmények tervezésekor váljon kötelezővé, épületek tervezésekor ajánlottá a szürkevíz-hasznosítás és az aktív csapadékvíz hasznosítás tervezése. A településképi szabályzat segítse a magas albedójú (világos, fehér) külső határolószerkezeteket az épületek és építmények esetében, illetve a csapadékvíz biztonságos befogadását támogató felszínborításokat a járófelületeken, burkolatokon.
- FKS.02 intézkedés – Önkormányzati épületek energiamegtakarítása és klímabarát vízgazdálkodás: A hűtést passzív (épületszerkezeti) vagy víztakarékos (csapadékvíz-alapú párologtatásos) módon; nagyforgalmú középületek esetén intelligens energiatakarékos aktív módon tervezzük. Tervezni kell a csapadékvíz helyben történő felhasználásával.
- FKS.04 intézkedés – Felelős vízhasználatra áttérés: A vízfelületek (szökőkutak, tavak stb.) és közterületi, illetve közszolgáltatói (tartálykocsis) vízvételi helyek műszaki felmérése és tervezése megtörténik annak érdekében, hogy vízpótlás, illetve az útfelületek mosása ne ivóvízből történjen, hanem gyűjtött csapadékvízből, szürkevízből, esetleg tisztítatlan felszíni vízből. További záportározókat, valamint közterületi vízfelületeket (tavacskákat, szökőkutakat) is kell létesíteni a zöldfelületi intenzitás javítására, a klímaadaptációt segítésére, jóléti funkciókkal.

A Koncepció és Akcióterv az éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára c. dokumentum alapján:

- Épített környezet adaptációját elősegítő szabályozások intézkedés, amelynek céljai: Az épített környezet alkalmazkodóképességének növelése. Az önkormányzat szabályozási lehetőségeivel élve élhetőbb városi környezetet biztosítani az éghajlatváltozás kellemetlen körülményeinek enyhítésével.
- Az esővíz hatékony gyűjtésének és hasznosításának támogatása, önkormányzati csapadékvíz-gazdálkodás intézkedés, amelynek céljai: Csapadékvíz-megőrzési megoldások ösztönzése, illetve alkalmazása az önkormányzat saját intézményeiben. Jó példák és ösztönzők által a lakossági csapadékvíz-gazdálkodás ösztönzése.

1.15 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

„A települések katasztrófavédelmi besorolásáról” szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet a legtöbb fővárosi kerületet - köztük a IX. kerületet is – a legveszélyeztetettebb I. osztályba sorolja, ezáltal számos

kockázati és egyéb építést korlátozó tényezővel kell számolni. Az egyes települések katasztrófavédelmi osztályba sorolása valamennyi veszélyeztető hatás alapján, azok bekövetkezési gyakoriságának (nagyon gyakori –> ritka) és szintjének (nagyon súlyos -> alacsony mértékű) figyelembevételével került meghatározásra, úgy, mint:

- elemi csapások, természeti eredetű veszélyek pl. árvíz, földtani veszélyforrások;
- ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszélyek (pl. üzemi létesítmények hatása, közlekedési útvonalak, csomópontok);
- egyéb eredetű veszélyek (pl. járványveszély, légszennyezettség);
- kritikus infrastruktúrával kapcsolatos kockázatok (pl. infrastruktúrák, közlekedés sérülékenysége).

A fentiek közül Ferencváros területét elsősorban a **veszélyes üzemek**, valamint az **árvíz**, másodsorban a riasztási küszöböt elérő mértékű légszennyezés, veszélyes áruk szállítása és a lakosság ellátását szolgáló közlekedési, szállítmányozási útvonalakból és a közlekedés sérülékenységéből fakadó katasztrófavédelmi kockázatok érintik.

44. táblázat: Veszélyeztető hatások (forrás: 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet)

Katasztrófakockázat megnevezése	**Katasztrófakockázat típusa**	**Katasztrófakockázat katasztrófavédelmi osztálya**	**Katasztrófakockázat kockázati mátrix alapján megállapított pontszáma**	**Katasztrófakockázat prioritási sorrendjének meghatározása**
A közigazgatási és a lakosság ellátását közvetve biztosító infrastruktúrák sérülékenysége	Kritikus infrastruktúrákkal kapcsolatos kockázat	II. osztály	6	8.
A közlekedés sérülékenysége	Kritikus infrastruktúrákkal kapcsolatos kockázat	II. osztály	6	9.
A lakosság alapvető ellátását biztosító infrastruktúrák sérülékenysége	Kritikus infrastruktúrákkal kapcsolatos kockázat	III. osztály	4	11.
A riasztási küszöböt elérő mértékű légszennyezettség	Egyéb eredetű veszély	II. osztály	9	6.
A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, vagy küszöbérték alatti üzem	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély	I. osztály	12	2.
Árvíz	Elemi csapások, természeti eredetű veszély	I. osztály	12	1.
Belvíz	Elemi csapások, természeti eredetű veszély	III. osztály	6	10.
Beszakadás	Elemi csapások, természeti eredetű veszély			
Felszín és felszín alatti vizek (elsősorban az ivóvízbázisok) sérülékenysége	Egyéb eredetű veszély			
Katasztrófakockázat megnevezése	**Katasztrófakockázat típusa**	**Katasztrófakockázat katasztrófavédelmi osztálya**	**Katasztrófakockázat kockázati mátrix alapján megállapított pontszáma**	**Katasztrófakockázat prioritási sorrendjének meghatározása**
Földcsuszamlás	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			

Földrengés	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély	III. osztály	4	12..
Humánjárvány vagy járványveszély, valamint állatjárvány	Egyéb eredetű veszély	II. osztály	9	4.
Jelentős forgalom	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély	II. osztály	6	7.
Más létesítmény (ipari mezőgazdasági) általi veszélyeztető hatás, veszélyes anyag szabadba jutásának kockázata	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			
Partfalomlás	Elemi csapások, természeti eredetű veszély			
Rendkívüli időjárás	Elemi csapások, természeti eredetű veszély	II. osztály	8	3.
Talajsüllyedés	Elemi csapások, természeti eredetű veszély			
Távolság atomerőműtől	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			
Távolság kutatóreaktortól	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			
Veszélyes áruk szállítása	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély	II. osztály	6	5.
Veszélyes katonai objektum	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			

1.15.1. Veszélyes üzemek

A gazdaságban jelen lévő veszélyes anyagok tárolása, feldolgozása, felhasználása, tárolása magában hordja a súlyos ipari balesetek kialakulásának kockázatát. A súlyos ipari balesetek elleni védekezés és a veszélyes árú szállítmányok biztonságának kérdése a katasztrófavédelmi feladatok egyik meghatározó eleme. E tevékenység felügyeletében kiemelt szerepet kapnak a megelőzési feladatokat végző ellenőrző hatóságok és a védekezésben részt vevő rendvédelmi szervek.

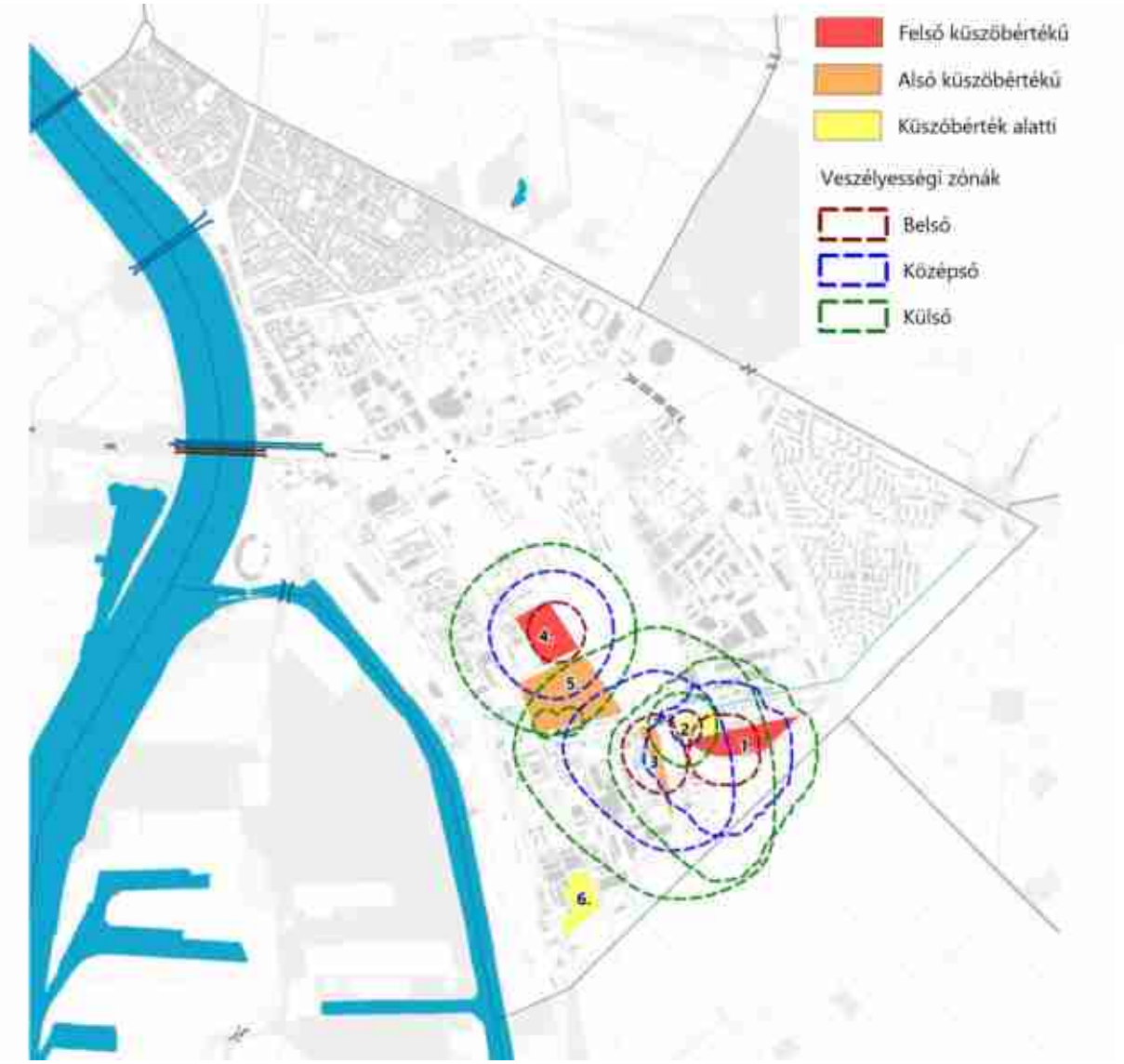
A hatályos hazai jogszabályok szerint a veszélyes anyagaikkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezés terén kitűzött feladatai között a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság (a továbbiakban: BM OKF) működteti a hatósági engedélyezési és felügyeleti ellenőrzés rendszerét a SEVESO II, Irányelv hatálya alá tartozó üzemeknél.

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2024-es adatszolgáltatása alapján Ferencvárosban összesen 6 db, **két felső, három alsó küszöbértékű** és egy küszöbérték alatti, jelenleg felszámolás alatt álló üzem található. Az üzemek a Külső-Ferencváros déli felében találhatóak. A cégek által elkészített és a hatóság által jóváhagyott kockázatelemzés szerint a felső küszöbértékű üzemek veszélyeztető hatása túlnyúlik az üzem kerítésén, amely magasabb kockázatú veszélyt jelent, viszont ennek gyakorisága a SEVESO-s üzemek esetében kevesebb, mint 10-6 esemény/év, így engedélyezett a működésük.

45. táblázat: A kerületben található veszélyes üzemek (forrás: Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, 2024)

Cég			Veszélyes anyag	Besorolás	Megjegyzés
neve		címe			
1.	**VINYL Kft**	1092 Budapest, Illatos út 19-23	klór,	felső küszöbértékű	KVT-ben
2.	**ALTOX-CHEM Kft.**	1097 Budapest, Illatos út 19-23.	hidrogén-fluorit, ecetsav, technikai kénsav	alsó küszöbértékű	KVT-ben
3.	**LINDE Gáz Magyarország Zrt.**	1097 Budapest, Illatos út 9-11.	argon, oxigén, széndioxid, nitrogén,	alsó küszöbértékű	KVT-ben
4.	**VARIAKEM Kft.**	1097 Budapest, Kén utca 8.	arzénoxid, nikkeloxid	felső küszöbértékű	KVT-ben
5.	**CF PHARMA GYÓGYSZER-GYÁRTÓ Kft**	1097 Budapest, Kén utca 5.	kénsav, nátrium-hidroxid, petróleum, sósav, metanol,	alsó küszöbértékű	Teljesítési kötelezettség 35100/3017-1/2019.ált. (MoLaRi szirénák kerültek felszerelésre)
6.	**Budapesti Vegyiművek Zrt.**	1097 Budapest, Illatos út 19-23.			*

* A felszámolás alatt álló Budapesti Vegyiművek területén található nagy mennyiségű veszélyes anyag és hulladék volt található, ahonnan sérült hordók – amelyek veszélyes anyagot tartalmaztak – végleges megsemmisítésre, elszállításra kerültek. A terület további rendezése folyamatban van.



141. ábra: Kerületi veszélyes üzemek, veszélyességi zónák elhelyezkedése (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2024.)

46. táblázat: További, veszélyes anyagok feldolgozásával, raktározásával kapcsolatos üzemek a kerületben (kerületi adatszolgáltatás alapján)

Cég		**Veszélyes anyag**	**Besorolás**	**Megjegyzés**
neve	**címe**			
KALLOS COSMETIC Kft.	1095 Budapest, Soroksári út 164.	Vegyi anyagraktározás, logisztikai központ	SKET készítésére kötelezett.	
SONEAS VEGYIPARI Kft. (Kutatás – fejlesztés)	1097 Budapest, Illatos út 33.	Gyógyszergyártás Finomkémiai fejlesztések	SKET készítésére kötelezett	UBICHEM Kutató Kft. utódja

Cég		Veszélyes anyag	Besorolás	Megjegyzés
neve	címe			
DEPOCHEM RAKTÁRBÁZIS Kft.	1097 Budapest, Kén utca 8.	Ammónia Raktározás, tárolás	Veszély-elhárítási tervvel rendelkezik.	
STAND CHEM Kft.	1097 Budapest, Kén utca 8. (raktár)	hidrogén-peroxid oldat, sósav 30/33 %, nátrium-hidroxid, kénsav, kálium-hidroxid, nátrium-hidroxid szilárd	Veszély-elhárítási tervvel rendelkezik	Vegyi anyag kereskedelem, raktár
ENERGIAHÍD Kft.	1097 Budapest, Kén utca 8.	extrakönnyű fűtőolaj	Veszély-elhárítási tervvel rendelkezik.	üzem-, tüzelőanyag nagykereskedelme
FÉMÉPÍTŐ Kft.	1095 Budapest, Soroksári út 45. *a cég felszámolás alatt!	nátron-lúg, krómsav, nátrium-cianid, réz-cianid, nátrium-hidroxid, galvániszap, egyéb emulzió	Veszély-elhárítási tervvel rendelkezik.	fém és acélszerkezetek gyártása

1.15.2 Árvízvédelem

Az elsőrendű árvízvédelmi művek a kerület teljes hosszában kiépültek. Árvízvédelmi szempontból az a IX. kerület a Pest-Közép árvízvédelmi szakasz része. A védvonal a Pest-Belváros öblözetet védi. A kerületet érintő árvízvédelmi védvonalszakaszok északról délre a következők:

- Belgrád rakpart,
- Közraktárak villamospálya,
- CET közraktárak,
- Soroksári út,
- Déli összekötő vasúti töltés,
- Hajóállomás utcai védvonalak,
- Kvassay-zsilip és töltései.

Ferencváros érintett árvízvédelmi-szakasz hossza mintegy 3.900 méter. A nagyvízi vízállások statisztikai feldolgozása alapján számított értékek alapján a 74/2014 (XII. 23.) BM rendelettel módosításra kerültek a mértékadó árvízszintek (MÁSZ). A IX. kerületi szakaszon a MÁSZ 0,1-0,5 m körüli növelése történt. A változtatások, valamint a többszöri nagy árvizek okozta terhelések miatt az árvízvédelmi töltések jelentős szakaszon fejlesztésre, magasításra, megerősítésre szorulnak. A teljes árvízvédelmi szakasz MÁSZ fölött van, azonban egyes része a MÁSZ és a MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szint között található, a MÁSZ+1,3 m szint alatt 0-93 cm-rel, jellemzően 50 cm-rel. Az utóbbi évek fejlesztései révén az árvízvédelmi védvonal több szakasza is már megfelel a jogszabályokban előírt MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szintnek.

2019. augusztusban vízjogi üzemeltetési engedélyt kapott „A Budapest IX. kerület, Fővám tér 11-12. alatti ingatlanon (37061/7 hrsz.) Közraktárak épületegyütteshez (CET) kapcsolódóan kialakított árvízvédelmi védvonal”, amely következtében az elsőrendű árvízvédelmi védvonal módosításra került, így a Bálna már bevédett terület, tehát nem a hullámtérben található.

A Nemzeti Atlétikai Stadion kiépítése kapcsán a Rákóczi híd és a Kvassay zsilip között magas part alakult ki, a védvonal áthelyezésre került, a partvédelem megújult.



Az Atlétikai Stadion kiépítése során rendezett árvízvédelmi védvonal

Megemlítendő, hogy a Petőfi híd és a Rákóczi híd közötti szakaszon a Duna mentén a korábbi fejlesztések során megépítésre került egy árvízvédelmi fal (parapetfal), azonban ennek elsőrendű árvízvédelmi védvonallá történő minősítése nem történt meg.



Elsőrendű árvízvédelmi védvonalnak nem minősitett parapetfal

1.15.3. Korlátozó tényezők

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerint a kerület teljes területe vízminőség-védelmi övezetbe tartozik. Belső-Ferencvárost nem érintik további korlátozó tényezők, míg Középső-Ferencvárost is csak kisebb mértékben potenciális talajszennyezett területek révén – elsősorban a Vágóhíd utca, a Mester utca és a Soroksári út által határolt tömbben, illetve Külső-Ferencváros határvonalának mentén. Korlátozó tényezők leginkább Külső-Ferencvárost érintik, ahol gyakorlatilag a teljes városrész potenciálisan talajszennyezett területnek minősül. Emellett itt található több veszélyes üzem is – kettő az alsó, kettő pedig a felső küszöbértékű kategóriába tartozik –, amelyek

veszélyességi zónái városrész-szinten is jelentős területet lefednek. További két küszöbérték alatti veszélyes üzem is jelen van a térségben.

2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. VIZSGÁLATI TÉNYEZŐKHÖZ TARTOZÓ ELEMEK EGYMÁSRA HATÁSÁNAK ÖSSZEVETÉSE, ADOTTSÁGOK, LEHETŐSÉGEK ÉS KORLÁTOK ÖSSZEFOGLALÁSA

2.1.1. Településszerkezet, épített környezet

Ferencváros településszerkezete Belső- és Középső-Ferencvárosban, a József Attila lakótelepen jórészt kialakult, míg a nagy fejlesztési potenciállal bíró területein az elmúlt időszakban is fővárosi szinten jelentős beruházások valósultak meg. További jelentős ingatlanberuházásokra van még lehetőség a kerület nyugati, RSD menti és Könyves Kálmán krt. keleti részén, főként a Soroksári út és a Gyáli út - M5 autópálya bevezető szakasza menti területeken. A területhasználat a belső és átmeneti zóna északi határán lakó és vegyes, míg délen a Könyves Kálmán körúttól – az önálló egységet alkotó lakótelepeken kívül – főként gazdasági dominanciára épül.

A lakóterületek zöme kialakult és beépült, eltérő karakterrel rendelkeznek: a belvárosi zónában zártsorú beépítés, illetve az újabb, keretes beépítés dominál, míg a Haller utca és Mihálkovics utcai úszótelkes beépítésnél, az Aszódi-telepen, valamint a József Attila lakótelepen a pont- és sávházak meghatározók. A belvárosi (részben átmeneti) zónában található az a rehabilitációs terület, ahol az eredeti városi szövet megtartása mellett, annak kisebb mértékű fellazításával alakulhatott ki egy korszerű és a piac által is értékelt lakótömböket és közterületi rendszert magába foglaló terület, a tömbönkénti átalakulás még napjainkban is folyamatban van. A Duna – Haller utca – Mester utca – Könyves Kálmán körút között lévő városközponti és vegyes intézményi területen az egykori üzemi, gazdasági funkciót teljes mértékben felváltotta a magas lakásszámú, sűrű lakófejlesztés. A városközponti több emeletes, főként lakófunkciójú épületek földszintjén többnyire kereskedelmi és szolgáltató funkció található, ami elősegíti a vegyes használatú, kompakt városszövet működését, és ösztönzi a rövid távú, nem gépjármű-alapú közlekedést. Külső-Ferencváros lakóterületei minőségi megújítást igényelnek: a MÁV- és az Aszódi-telep szegregáció kialakulásának veszélyét mutatja, míg a József Attila lakótelepen az épületállomány műszaki és esztétikai avulása és a korszerűsítés igénye jellemző. Méretében meghatározó új, tervezett lakóterületi fejlesztési terület a volt Nagyvásártelep és Gubacsi dűlő, mintegy 36,28 hektár területen.

A Ferencvárost tagoló körutak és sugárutak mentén, illetve a kerület peremén azok a területhasználatok találhatók – jelentősebb közösségi célú intézmények, sport-rekreáció, kereskedelmi-szolgáltató funkciók –, amelyek túlmutatnak a kerületi vonzerőn és több esetben országos, akár nemzetközi célponttá teszik a kerületet. Ezek működéséhez elengedhetetlen a kedvező közlekedési elérhetőség.

Gubacsidűlő területén a nagyrészt alulhasznosított területek helyén intézményi vegyes területek tervezettek. A Déli körvasút Fék utca menti szakaszának környezetében nagyméretű barnamezős területek (egykori Bolyai János Katonai Műszaki Főiskola területe, a Ferencváros villamos kocsiszín, valamint az egykori fa- és felsővezetéktelep) állnak rendelkezésre a tervezett vegyes intézményi területek fejlesztéséhez. Itt és a Soroksári út mentén hosszú távon tervezett közlekedési infrastruktúra fejlesztések szükségesek a megújuláshoz. Ferencváros átalakuló tartalékterületei, mintegy 165 hektár a fővárosi terveszközökben vegyes általános használatba sorolt. A TÉKA 2025. április óta hatályban lévő rendelkezései alapján e területeken elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot. Az épület szintű jogszabályi kötöttség akár Külső- Ferencváros kialakításra váró kompakt területhasználatát nehezítheti.

Külső-Ferencváros gazdasági területének nagy részét a szegmentált megújulás jellemzi, sikeres átalakulással a Gyáli út mentén, jelentősebb nehézségekkel a Gubacsi út környezetében. Az átalakulást hátráltató problémák ugyanakkor fokozottan jelen vannak a térségben: elaprózott tulajdonviszonyok, kármentesítés szükségessége, alulhasználat. Jelentős változással érintett fejlesztési területek a volt Fegyvergyár és a Budapesti Vegyiművek.

SWOT-ELEMZÉS

Épített környezet, városrendezés

Erősségek	**Gyengeségek**
» Belső- és Középső-Ferencváros a kerület változatos és sokszínű városszövete, az önkormányzat által vezetett rehabilitációs programja nemzetközileg is sikeres példa; » Ferencváros több fővárosi, illetve országos jelentőségű intézménynek is helyet biztosít, valamint további intézmények számára is potenciális területkínálattal rendelkezik; » egyedi történeti épített értékek, különböző értékes karakterek sokszínűsége; » a belső területek és a Duna-part kiegyensúlyozott egyedi városképe; » a kompakt város elv érvényesülése a kialakult területeken.	» Elavult kerületi terveszközök (pl. BVKSZ alapú tervek), hiányzó kerületi rendezési tervek, megvalósulás nyomon követése. » A kerületen túlmutató, összvárosi szinten jelentős városszerkezeti konfliktusok, amelyek a fejlesztésre alkalmas területek átalakulását gátolják.
Lehetőségek	**Veszélyek**
» Igénybe vehető források a megfizethető lakhatás és a minőségi, fenntartható közterületek fejlesztése érdekében; » a ferencvárosi identitás erősödése támogatja az épített értékek megőrzését; » az új jogszabályi környezet támogatja a fejlesztési területeken a vegyes használat kialakítását, a barnamezős területek fejlesztését; » a fővárosi rendezési szabályzat jelentős szintterület növekedést tesz lehetővé a kerületben, kiemelten a fejlesztési területeken.	» A leállt nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások veszélyeztetik a kerület jövőképének elérését, hátráltatják területek piaci alapú fejlesztését; » a komplex beavatkozást igénylő területek fejlesztése nagyarányú külső forrás bevonásától, tőkeerős befektetőktől függ; » az alulhasznosított területek egy részének funkcióváltása, megújulása, a „belső tartalékok” hasznosítása elmarad; » az önkormányzati jogkörök további csökkenése még kevesebb koordinálási, partnerségi szerepet tesz lehetővé.

KIHÍVÁSOK

- **A már kialakult, sűrűn beépített belső városrészek és a fejlesztésre váró, részben alulhasznosított külső területek kezelése a kerületrészre jellemző karakterhez illeszkedően, illetve ahol szükséges az egyes értékek megőrzése mellett új karakterek kialakítása.**
- **Rehabilitációt igénylő városrészek, lakótelepek, barnamezős területek megújításának folytatása.**

- **Az intenzív beruházások és az infrastruktúra kapacitások térbeli összehangolása.**
- **Fejlesztési potenciállal rendelkező területeken hatékony és kiegyensúlyozott területhasználat biztosítása a jogszabályi kötelezettségeknek való megfelelés mellett.**
- **Az értékes épületállomány megőrzése, megújítása komplex szemlélettel.**
- **Az elaprózott tulajdonviszonyokkal, alacsony kihasználtsággal, fejlesztési akadályokkal küzdő Gubacsidűlő térségének fokozatos, koordinált megújításának elindítása.**

Tervezett KÉSZ ütemek szerinti városrész SWOT elemzés

A kerület több ütemben kívánja rendezni a jelenleg számos elavult KSZT (kerületi szabályozási terv), valamint különböző időpontokban és metodika alapján készült KÉSZ (kerületi építési szabályzat) hatálya alá tartozó ferencvárosi területek helyzetét. A három ütem a kerület határainak, valamint a Könyves Kálmán körút és a Ferencvárosi rendezőpályaudvar, mint belső határoknak kijelölésével az alábbi SWOT táblák szerint alakul. Az ütemek tervezett lehatárolását az 1.4. fejezetben található térkép szemlélteti azzal a megkötéssel, hogy a Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ), valamint az állami tulajdonban lévő Ferencvárosi rendezőpályaudvar területére nem készülhet kerületi rendezési terv.

I. számú KÉSZ: Vámház körút – Üllői út – Könyves Kálmán körút - Duna által határolt terület

Erősségek	**Gyengeségek**
» Kedvező elhelyezkedés, a belváros közelsége; » magas presztízsű városrész; » értékes épületállomány; » jó állapotú lakóépületek, lakásállomány; » kerületközpont szerep; » kulturális vonzerő; » országos jelentőségű kulturális, oktatási és egyéb intézmények jelenléte (pl. Nemzeti Színház, Corvinus Egyetem, SOTE); » továbbra is vonzó terület az ingatlanfejlesztések számára.	» A magánbefektetői szándékok és a kiemelt állami beruházások nem mindig állnak összhangban a kívánatos fejlődés ütemével » mellékutcák még kedvezőtlen állapota; » a határoló és átmenő városszerkezeti jelentőségű közlekedési folyosók zaj- és rezgésterhelése; » a Duna megközelíthetősége dél felé haladva egyre romlik; » parkolási konfliktusok, elsősorban Belső-Ferencvárosban.
Lehetőségek	**Veszélyek**
» Középső-Ferencváros rehabilitációjának folytatása, befejezése; » az eklektikus Budapest mintaértékű felújított részévé válhat; » közterülettel határos földszinti zóna városi funkcióbővítése, hozzájárulás a kompakt városszerkezethez; » a fővárosi Belváros és a kerületközpont jellegű Belső-Ferencváros kiterjesztése dél felé.	» A pezsgő városi élet és a lakófunkció ellentéte; » túl sűrű, a beépítési paramétereket a határértékig feszítő lakófejlesztések (elsősorban Vágóhíd utca térsége, Középső-Ferencváros egyes projektjei); » a HÉV tartósan elválasztja a városrészt a Dunától » városi fenntarthatósági kérdések a köztérkialakításban, köztérhasználatban; » a rehabilitáció háttérfolyamatainak (finanszírozás, lakossági támogatás stb.) fenntartása.

II. számú KÉSZ: Könyves Kálmán körút – Ferencvárosi rendezőpályaudvar – Határ út - RSD – Duna által határolt terület

Erősségek	Gyengeségek
›› Sportfunkció jelentősége (pl. Atlétikai stadion); ›› befektetői érdeklődés a Közvágóhíd térségében; ›› fővárosi akcióterület található a kerületrészben; ›› Illatos út környezetében oktatási és szolgáltató funkció katalizálhatja a terület mielőbbi megújulását; ›› a Gubacsi úton haladó villamos közvetlen kapcsolatot biztosít a kerület belső részei felé.	›› Hiányos vagy elavult szabályozási környezet; ›› kiemelt állami beruházások nem mindig állnak összhangban a kívánatos fejlődés ütemével, a kerületi elképzelésekkel; ›› a Dunához való lejutást akadályozza a Soroksári út jelenlegi kialakítása, a HÉV és a Budapest-Kelebia vasútvonal; ›› rendezetlen, nem vonzó közterületek, a közterületi rendszer hiányosságai (pl. közparkok); ›› tagolt, zárt városszerkezet, zárványok; ›› túlépített telephelyek, magas kockázatú üzemi tevékenység.
Lehetőségek	**Veszélyek**
›› Barnamezős területek fejlesztési potenciálja; ›› RSD kedvező városi szituációt eredményezhet (szabályozott vízszint, város-víz kapcsolat); ›› új városszövet kialakításának lehetősége, bevált nemzetközi példák bevonzása, városszövet-regenráció; ›› tervezett új haránt irányú fővárosi közlekedési elemek kapcsolatot biztosíthatnak Dél-Buda, Csepel és az átmeneti zóna pesti kerületei felé.	›› Budapest főhálózati elemek fejlesztésének elmaradása, a kerületrész feltárási lehetősége stagnál; ›› MÁV fejlesztések elmaradása, elsősorban a Ferencvárosi rendezőpályaudvar jövőjének bizonytalansága; ›› fővárosi fejlesztési tervek esetén az egyetértés hiánya, a döntéshozatal elnyúlása.

III. számú KÉSZ: Könyves Kálmán körút – Üllői út – Határ út – Ferencvárosi rendezőpályaudvar által határolt terület

Erősségek	Gyengeségek
›› József Attila-lakótelep kiemelkedő megítélése a budapesti nagylakótelepek között; ›› A MÁV-telep és az Aszódi úti lakótelep népességének identitástudata; ›› fővárosi akcióterület található a kerületrészben; ›› Dél-pesti Centrumkórház, mint egészségügyi funkció jelenléte, új egészségügyi technológiák bevonzása.	›› Elavult szabályozási környezet; ›› szegregációval érintett területek; ›› intézményi ellátottság gyenge; ›› Máv-telep és az Aszódi úti lakótelep zárvány jellege; ›› magas kockázatú üzemi tevékenység; ›› a MÁV-telep és az Aszódi úti lakótelep komfortszintjének kérdései.

Lehetőségek	Veszélyek
›› Barnamezős területek fejlesztési potenciálja; ›› tartósan kedvező gazdasági terület; ›› a József Attila lakótelep és a Kiserdő zöldfelületeinek hasznosítása városi zöldterületként.	›› Budapest főhálózati elemek fejlesztésének elmaradása, a kerületrész feltárási lehetősége stagnál; ›› MÁV fejlesztések elmaradása, elsősorban a Ferencvárosi rendezőpályaudvar helyzetének változatlansága; ›› szegregációs akcióterv sikertelensége, a szegregátumok fennmaradása.

2.1.2. Humán szolgáltatások, társadalom

Ferencváros demográfiai összetételének változására évtizedek óta hatással van a Középső-Ferencvárosban zajló városrehabilitáció, a kerület fővároson belüli presztízsének emelkedése (ami a József Attila-lakótelep fővárosi lakótelepeken belüli státuszára is igaz), de az elmúlt évtizedben elsősorban a barnamezős területek átalakulásával járó lakóingatlanfejlesztések voltak hatással a kerület társadalmi összetételének alakulására.

A 2011 és 2022. évi népszámlálások között a demográfiai mutatók többnyire hasonlóan vagy kedvezőbben alakultak a fővárosi átlagnál: a népességszám csökkenés összességében kétezer fő volt, az aktív korúak száma növekedett, az iskolázottsági mutatók javultak. A korösszetételben a fiatal korúak aránya nem változott, azonban az idős korú lakosság száma és aránya csökkent a kerületben, összességében a kerület demográfiai idősödése a beköltözők miatt megállt. A természetes fogyás továbbra is jellemző a kerületre, a halálozások száma kis mértékben, de mérséklődött – a COVID-járványhelyzet éveitől eltekintve –, ugyanakkor a születések száma továbbra is alacsonyabb ettől és alapvetően csökkenő. Az önkormányzat által működtetett humán ellátórendszer jól szervezett és azonosította azokat a kihívásokat, amelyek a szolgáltatások fejlesztésére a jövőben hatással vannak. Ezek többek között az idős és idősödő korosztály differenciált ellátási igénye (egészségmegőrzés és aktívitás megőrzését támogató programok mellett a demens és ápolási szükséglet iránti igény növekedése), a lakhatási esélyek és biztonság javítása, a fiatalok sokoldalú támogatása, a bölcsődei-óvodai ellátás területi többletigényének kezelése; a kulturális szolgáltatások elérését támogató fejlesztési irányok. Az önkormányzat települési támogatásokkal és a tömbrehabilitáció keretében felújított bérlakásokkal tudja csak az egyre mélyülő lakhatási válságot kezelni, állami bérlakásprogram és finanszírozás hiányában nagyobb léptékű bérlakásszám bővítés nem tudott elindulni.

A születéskor várható átlagos élettartam mindkét nem esetében alacsonyabb, mint a fővárosi átlag, ez jól jelzi, hogy a magas ingatlanárak miatt új építésű lakásokba költöző népesség mellett a kerületben továbbra is jelen van az alacsonyabb státuszú lakosság. Ebből a szempontból kihívást jelent a köznevelési intézmények szegregálódásának csökkentése. A társadalmi-fizikai leszakadás a kerületen belül a Középső-Ferencvárosban 2011-hez képest kisebb területet érint, jellemzően egy -egy épület, épületegyüttes szintjén jelentkezik, a helyzet javítására az esetek többségében önkormányzati és állami fejlesztési tervek előkészítés alatt állnak. A legkritikusabb területek (Dzsumbuj és kis-Dzsumbuj) felszámolása megtörtént. Nagyobb problémát jelent a belső perifériikus elhelyezkedéssel jellemezhető Aszódi-telep és környezetének helyzete Külső-Ferencvárosban, ezen belül jelölt ki a KSH hivatalosan is szegregációval veszélyeztetett területet.

Az együttélés és társadalmi kohézió szempontjából ki kell emelni, hogy fővárosi viszonylatban is magas a kerületben bérlakásban élők, ideiglenes tartózkodási címmel bejelentett és nem magyar

állampolgárságú lakosok aránya. Ez a kerület jó lokációjának, a kerületi és a szomszédos kerületekben lévő felsőoktatási intézmények telephelyeinek közelségével is összefüggésben áll.

A kultúra és sport országosan is kiemelt intézményei, a főváros egyik centrumkórháza és a Semmelweis Egyetem klinikái is jelen vannak a kerületben, a fővároson belüli fejlesztések közül több jelentős állami fejlesztés valósult meg a kerületben 2015 óta, ugyanakkor fontos tervezett beruházások elhalasztásra kerültek (Iparművészeti Múzeum felújítása; Diákváros projekt). Pozitívum, hogy a kerületi egészségügyi infrastruktúra (szakrendelő, rendelők egy része) az Egészséges Budapest Programból kapott támogatással minőségileg megújult, kibővült, valamint előkészítés alatt áll egy új kerületi óvoda kialakítása is.

SWOT-ELEMZÉS

Társadalom, humán szolgáltatások	
Erősségek	**Gyengeségek**
» Aktív korúak magas száma, demográfiai összetételben az idősödés megállása; » újlakás építésnek köszönhetően vonzó beköltözési célterület; » javuló iskolázottsági mutatók; összességében a lakosság magas szintű digitális készségei » lakosság jövedelmi helyzete fővároson belül javuló; » differenciált, a külső körülményekre rugalmasan reagáló önkormányzati támogatási rendszer; » jól szervezett kerületi humán ellátórendszer; » magas intézményi sűrűség, fenntartók sokfélesége; » jelentősen megújult kerületi egészségügyi szolgáltatási infrastruktúra; » évtizedek óta tartó, következetes városrehabilitáció.	» Alacsony születésszám, fiatal korúak csökkenő száma, stagnáló aránya; » területi és intézményi szegregáció jelenléte; » lakhatási válság; » fiatalok megélhetési és munkavállalási problémáinak jelenléte; » demens és ápolási ellátási igények növekedésére a jelenlegi ellátórendszer csak korlátozott kapacitásokat tud nyújtani; » kerületben tartózkodó hajléktalan személyek ellátásával kapcsolatos kihívások (idősödés, nagyobb ápolási, gondozási igény; ellátó intézmények környezetében felmerülő lakossági problémák, lakóterületek stigmatizálódása).
Lehetőségek	**Veszélyek**
» Lakhatás és szociális célok előtérbe kerülése a 2028-2034-es EU-s ciklus alatt, több forrással; » lakosság nyitottságának növekedése, attitűd változása a kulturális, közösségi és egészségmegőrzést célzó kezdeményezésekkel szemben; » digitális eszközök alkalmazása az ellátásokban, tanulói felzárkóztatás növelésében; » kulturális sokszínség jelenléte a kerületben, ami megmutatható.	» Állami szabályozott bérlakásprogram hiánya, valamint tulajdont támogató kormányzati intézkedések árfelhajtó hatása miatt a lakhatási válság növekedése; » társadalmi egyenlőtlenségek növekedése kerületen belül az ingatlanárak növekedése miatt és/vagy dzsentrifikáció erősödése a szegénységi elvándorlás erősödése miatt; » ideiglenesen itt élők és beköltözők pozitív kötődése a kerülethez nem alakul ki, gyengítve a népességmegtartást, a közterületi „gondoskodó” attitűd gyengülése;

- szociális szféra munkaerő biztosítása az elmaradt bérrendezés és a pszichésen és fizikailag is megterhelő munka együtteseként
- nagyléptékű lakóingatlanfejlesztésekkel párhuzamosan nem kerül sor a humán ellátórendszer fejlesztésére finanszírozási okok, vagy/és a fejlesztőkkel való együttműködés elégtelensége miatt.

KIHÍVÁSOK

- **Népesség, fiatal korú lakosság megtartása az emelkedő ingatlanárak és lakhatási válság mellett.**
- **A bővülő lakófunkcióval párhuzamosan a humán szolgáltatási kapacitások megfelelő biztosítása, területileg változó igények kezelése az intézményrendszeren belül.**
- **Középső-Ferencvárosban az oktatási-nevelési intézmények szegregálódásának csökkentése, valamint a társadalmi kohézió és a beköltözők helyi kötődésének erősítése a városrészben.**
- **Felkészülés a magasabb költséggel és szolgáltatási szinttel jellemezhető idősellátási igények növekedésére.**
- **Érdekérvényesítés a kerületben megrekedt állami humán beruházások folytatása érdekében.**

2.1.3. Gazdaság, gazdálkodás

Ferencváros gazdasági szerkezete a hagyományos ipari tevékenységek háttérbe szorulásával teljesen átalakult, ma a szolgáltatószektor, különösen az informatikai, pénzügyi és egészségügyi ágazatok dominálnak. A Soroksári út és a Könyves Kálmán körút mentén kiépült irodafolyosó fővárosi jelentőségű munkahelyi koncentrációt teremtett, de a nagyvállalatok mellett túlsúlyban vannak a mikrovállalkozások.

A kerület kedvező közlekedési kapcsolatokkal és nagy arányú, még fejleszthető barnamezős területekkel rendelkezik, ami hosszabb távon gazdasági potenciált jelenthet. Az IT és logisztikai ágazatok megerősödése ellenére a hagyományos ipari területek nagy része továbbra is alulhasznosított.

A magasabb jövedelmi szint és a felsőoktatási intézmények jelenléte kedvez a tudásalapú gazdaság fejlődésének, de a munkaerőpiaci mutatók Budapest többi kerületéhez képest átlagosnak tekinthetők. A turizmus bővül, de elsősorban rövid távú lakáskiadás formájában jelentkezik, nem generál kiemelkedő helyi jövedelmet. Összességében a kerület gazdasága diverzifikált, de területi és ágazati egyenlőtlenségekkel terhelt.

Az önkormányzat gazdálkodásban a saját bevételek jelentik a fejlesztések elsődleges forrását, a legjelentősebb tételként jelentkező, fővárosi elosztású helyi iparűzési adóból azonban a kerületet is jelentős mértékben sújtja a szolidaritási hozzájárulás címen történő elvonás. Több jelentős projekt állami (egészségügy, folyamatban lévő óvodaépítés, mely erős kerületi érdekérvényesítésnek köszönhető) és fővárosi (TÉR-KÖZ-ből közterületi, zöldfelületi fejlesztések) támogatással tudott megvalósulni. Az uniós források mind a 2014-2020, mind a jelenleg zajló 2021-2027-es ciklus alatt arányaiban kis szerepet játszottak a fejlesztések finanszírozásában. A kerület fejlesztési hitellel nem rendelkezik, az intézményi fejlesztések és a tömbrehabilitáció saját gazdálkodás eredményeként

folytatódott az elmúlt időszakban is. A kerületi ingatlangazdálkodásban az önkormányzat folytatta a gazdaságosan nem felújítható, komfortosnál rosszabb minőségű és kis alapterületű lakások állományból való kivonását, ennek köszönhetően a bérlakásállomány a számszerű csökkenés mellett minőségi összetételében javult. A bérlakások 95%-a szociális alapú, fővárosi viszonylatban is alacsony lakbérekkel működik. Az önkormányzati nem lakáscélú helyiségek 82 %-a bérbeadott, a helyiséggazdálkodáson keresztül a közhasznú tevékenységet végző, illetve a szociális, kulturális és egészségügyi szolgáltatásokat nyújtó szervezetek tevékenységét – különböző szerződéses konstrukciókon keresztül – kedvezményes vagy térítésmentes használttal segíti az önkormányzat.

SWOT-ELEMZÉS

Gazdaság, gazdálkodás

Erősségek	**Gyengeségek**
» Fővároson belül az újlakás építés kiemelt célterülete Ferencváros; » beköltözések és jelenlévő népesség miatt erős és stabil vásárlóerő, amely a helyi szolgáltató vállalkozások, a kerületi üzletutcák működése szempontjából pozitív; » Millenniumi városrész „beépítésének" befejezése, amellyel Budapest egyik kiemelt iroda- és szolgáltató folyosója jött létre; » stabil gazdálkodás; érdekérvényesítési képesség; » egészségügyi intézményi fejlesztések megvalósulása; saját gazdálkodás keretében tömbrehabilitáció folytatása; » önkormányzati bérlakásállomány minőségi összetételének további javulása; » helyi kezdeményezések és szolgáltatások önkormányzati támogatása (helyi pályázatok; kedvezményes helyiségbérlet) » barnamezős területek egy része jó városszerkezeti pozícióban, amely támogatja átalakulásukat (pl. Könyves Kálmán körút menti területek).	» Továbbra is jelentős méretű alulhasznosított terület a kerületen belül, részben kevésbé jó megközelíthetőséggel, infrastruktúrával, kármentesítési igénnyel; » átalakuló gazdasági területeken is megjelenő ingázó forgalom. » szolidaritási hozzájárulás miatt csökkenő bevételek; » turisztikailag vonzó, ugyanakkor turisztikai bevételek szintjén gyengébben teljesítő kerület (magasabb árfekvésű szálláshelyek relatíve alacsonyabb száma).
Lehetőségek	**Veszélyek**
» Egyetemi-vállalati együttműködésre alapozott tudásgazdaság további erősödése, amely keresletet jelent az irodafejlesztések – és ezáltal a barnamezős területek átalakulása – szempontjából; » city-logisztika és kapcsolódó irodai funkciók iránti igény növekedése miatt a viszonylag belvárosközeli barnamezős területek átalakulásának felgyorsulása;	» Gazdasági visszaesés esetén elmaradó beruházások, a barnamezős területek átalakulásának elhúzódása; vegyesség helyett a lakófunkció dominanciája; » kormányzati intézkedések miatt az önkormányzati gazdálkodás kiszámíthatósága a jövőben is romlik, amit egy gazdasági recesszió. felerősíthet. » egységes koncepció hiánya és /vagy pontszerű egyedi, koncepcióba nem illeszkedő fejlesztések

- kerület kulturális sokszínűsége, kreatív- és tudásgazdasága, mint a kerületi brandépítés központi eleme;
- helyi adók módosításának törvény adta lehetősége;
- 2028-2034-es uniós ciklusban elérhető források a tervezett fejlesztések megvalósítására;
- üzemeltetést és önkormányzati, hivatali működést támogató digitális eszközök alkalmazása.

támogatása (kiemelt beruházások) miatt a jelentős méretű, átalakulás előtt álló területekben rejlő potenciál elvesztése, csökkenése.

- uniós források háttérbe szorulása;

összességében a külső fejlesztési források elérésében több bizonytalanság.

KIHÍVÁSOK

- **Átalakuló területeken a megfelelő vegyesség biztosítása az ingatlanpiaci szegmenseket (lakó, iroda, szálláshely, kiskereskedelem) eltérően érintő külső környezet (pl. szabályozások változása) és kereslet mellett.**
- **A kerület minőségi munkahelyi potenciáljának erősítése, de ezzel párhuzamosan a kerületi lakosokat, vállalkozásokat szolgáló kis- és mikrovállalkozások működési feltételeinek biztosítása.**
- **A bővülő lakófunkcióval párhuzamosan a humán szolgáltatási kapacitások megfelelő biztosítása, területileg változó igények kezelése az intézményrendszeren belül.**
- **Önkormányzati gazdálkodásban a fejlesztési források biztosítása a működés biztonságának fenntartása mellett a változó gazdasági környezet és központi finanszírozás kiszámíthatatlansága mellett.**

2.1.4. Közlekedés

A IX. kerület meghatározó sugárirányú közúti elemei, az Üllői út és a Soroksári út nyomvonala, az országos települési struktúra történelmi fejlődésének részeként alakult ki.

A XIX. század végén - XX. század elején lezajlott nagyléptékű városfejlődés részeként, Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros nagyvárosi lakóterületté válásakor kialakultak a közúthálózat meghatározó körirányú elemei, a Vámház körút a Szabadság híddal és a Ferenc körút a Petőfi híddal, továbbá a Haller utca-Fiumei út jelentette útvonal. A közúti főhálózat XIX. század végi – XX. század eleji tudatos fejlesztése meghatározta a villamos és a HÉV hálózat fejlődésének területi irányultságát is.

A XX. második felét meghatározó tervutasításos gazdaságirányítás keretében a városfejlesztés elsődleges elemét a lakótelepek építése és ahhoz kapcsolódva a metróhálózat megteremtése jelentette, ennek kapcsán jött létre a főváros jelenleg legfontosabb közlekedési eleme az M3 metró vonal, amely a IX. kerület közösségi közlekedésének is az alapját képezi.

A társadalmi rendszerváltás után, a mai kor részeként fejeződött be a Hungária-gyűrű részét képező Könyves Kálmán körút kiépítése a Rákóczi híddal, továbbá ekkor valósult meg az M5 autópálya bevezető szakaszának építése is, melyek Budapest korábban megkezdett gyűrűs-sugaras rendszerű főhálózatának a kiterjesztését jelentették az 1950-ben megvalósított Nagy Budapest figyelembevételével. Szintén ebben az időszakban valósult meg az M4 metró vonal első üteme.

Budapest nagyvárosias beépítéssel rendelkező városrészeiben az utólagosan megépített metróvonalak mélyvezetésben létesültek, azonban ennek ellenére sem tértek el a kerületben a településszerkezetet meghatározó főhálózat területi irányultságától.

Az országos vasúthálózat kiépítésére a XIX. század végén, az akkor elvárható nagyvonalúsággal került sor, a város akkori határain kívül. Azonban a dinamikus városfejlődés révén a Ferencvárosi rendezőpályaudvar mára a IX. kerület minden oldalról körbeépült átjárhatatlan „városrészévé" vált, Budapest belsőbb területén.

A vasúthálózat Déli körvasútja a Duna hídi kapcsolódás miatt töltésben épült, így ma is csak kezelhető mértékű zavarást jelent a város életében. A Ráckevei-Soroksári Duna-ág melletti, terepszinten levő Budapest-Kelebia vasútvonal esetében ez nem mondható el, a gazdasági területek funkcióváltása során mind nagyobb akadályoztatást jelent az értékes természeti környezettel rendelkező területek újra hasznosításában.

A IX. kerület helyi úthálózatának lakóutcái esetében a Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros területén a hagyományosnak mondható rácsos szerkezet jött létre. Külső-Ferencváros lakótelepként beépített részén a telep szerű beépítést jellemző úszótelkes struktúra alakult ki.

A motorizációs korszak kedvezőtlen hatásának ellensúlyozására az utóbbi évtizedekben – általában az épületállomány rehabilitációjával párhuzamosan – megkezdődött a lakóúthálózat forgalomcsillapítása (tempó 30-as zóna és lakó-pihenő övezet kijelölésével), azonban az üteme elmarad a fővárosi átlagtól.

A városfejlődés eddigi ívéből következően a XXI. század középső felében a Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros területén az általános területhasználathoz illeszkedő, helyi közlekedési elemek minőségi fejlesztése javasolt elsősorban. Külső-Ferencváros területén az általános területhasználatot is befolyásoló (funkcióváltást eredményező) fővárosi léptékű közlekedési elemek fejlődése indokolt, nem kis részben a belső területeken elért eredmények megtartása érdekében.

SWOT-ELEMZÉS

Közlekedés	
Erősségek	**Gyengeségek**
›› A kerület egy részén már kialakult sugaras-gyűrűs közúthálózati szerkezet; ›› kiterjedt városi közösségi közlekedési rendszer; ›› kötöttpályás közösségi közlekedés jelentős részaránya; ›› működő korlátozott várakozási övezeti rendszer.	›› Duna-hidak kedvezőtlen területi eloszlása; ›› kevés forgalomcsillapított lakóterület; ›› megoldatlan lakossági gépjármű tárolás; ›› helyi közúthálózat rossz műszaki állapota; ›› összefüggő kerékpároshálózat és kerékpártárolók hiánya; ›› HÉV vonalak elválasztó hatása.
Lehetőségek	**Veszélyek**
›› A V0 vasútvonal megvalósításával a fővárosi vasúti hálózat átmenő teherforgalom alóli mentesítése, és a vasúti területigények újragondolásának nagyobb lehetősége; ›› a balesetveszély csökkenése a kerékpáros és a gépjármű közlekedés szabályrendszerének egymást segítő módosításával.	›› A személygépjármű ellátottság és a személygépjárműhasználat növekedése az életszínvonal emelkedésének következtében; ›› a kétszintű önkormányzati rendszer érdek különbségéből adódó nehézségek a javasolt és indokolt fejlesztések megvalósításában.

KIHÍVÁSOK

- **Az összvárosi és a kerületi szintű közlekedési érdek közötti összhang megteremtése.**
- **A közlekedési infrastruktúra fejlesztésével segíteni és befolyásolni az átalakulásra váró területek fejlődését.**
- **A közterületek kiterjedésének és a kerület életében betöltött jelentőségének megfelelő mértékű pénzügyi háttér biztosítása a fejlesztésük és az üzemeltetésük számára.**

2.1.5. Közművesítés

A víziközmű-hálózatok kiépítettsége jellemzően megfelelő, ellátatlan beépített területek gyakorlatilag nincsenek. A lakosság vízellátása többségében az egyes telkek saját bekötővezetékeivel biztosított.

Az elosztóhálózatok közül sok utcában már a nem szabványos átmérőjű (< DN 100), koros, avult anyagú vezetékek találhatóak, amelyekben akár lerakódások is képződhettek az idők folyamán. A föld alatti tűzcsapok esetében a gépkocsi parkolás vagy a növény, esetleg föld borítottság nehezítheti meg a fedlapok megtalálását oltás idején, ezért fejlesztés során ezen tűzcsapokat föld feletti kialakításúra szükséges cserélni (jogszabályi előírásnak is megfelelően).

Az Aszódi utca és a MÁV terület között beépített terület víziközmű ellátása nem minden esetben a közszolgáltató (Fővárosi Vízművek Zrt., Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.) által üzemeltetett ellátó- / elvezetőhálózat által történik (magánhálózatok kerültek kiépítésre), ezért meghibásodás esetén a fenntartása nem a közszolgáltató feladata. A közfeladatot ellátó cégek csak abban az esetben tudják átvenni üzemeltetésbe a kiépített, meglévő hálózatot, amennyiben annak műszaki állapota, illetve a közterületek az üzemeltetők előírásainak megfelelőek, illetve megfelelően kialakításra került. A József Attila lakótelep esetében szintén szükséges a szolgalmi jogi kötöttségek csökkentése érdekében a közművek közterületre történő kihelyezését megoldani.

A szenny- és csapadékvizek elvezetése jellemzően jól megoldott a kerületben, ugyanakkor gondot okoz az egyesített rendszerű csatornahálózat komoly bűzhatása, főleg nyári, csapadékmentes időszakban, amikor az érkező mennyiséghez képest túlméretezett csatornákban a szennyvíz megakad, rothadásnak indul. Azonnali beavatkozásként az egyes szakaszok átöblítése segíthet, mely által a felgyülemlett anyagok kimosása megtörténhet. Hosszabb távon az egyes víznyelők esetén bűzzár átépítésével a kiáramló szagok megakadályozhatóak.

A kerületben az energiaközművek az igények kielégítéséhez mérten kellőképpen kiépültek. A kerületet érinti az ELMŰ nagyfeszültségű távvezeték hálózata, amelynek biztonsági sávja építési korlátozást jelent. Helybiztosítást igénylő, nagyobb helyigényű műtárgyak, közműlétesítmények Ferencváros területén is találhatóak, melyek villamos elosztóhálózati alállomások. A villamosenergia-igények emelkedésével a későbbiekben további elektromos alállomás létesítése is szükségessé válik.

Az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. az elöregedett vezetékszakaszok rekonstrukcióját a hálózat üzemeltetőjeként ütemezetten végzi. A kerület egyes területei távhőhálózattal is ellátottak, új igény megjelenése esetén a hálózat bővítése lehetséges, a távhőkörzet hőbázisa rendelkezik tartalékkapacitással. A távhő szolgáltatás piacát ugyanakkor veszélyezteti, hogy a távhő-lefedettséggel bíró területeken a földgázhálózat is párhuzamosan jelen van, mivel elsősorban lefedettség-bővüléssel javítható a távhőszolgáltatás versenyképessége.

Vezetékes elektronikus hírközlés vonatkozásában a piaci igények kielégítésére több szolgáltató is jelen van, a szélessávú csatlakozási lehetőség biztosított. Vezeték nélküli hírközlés esetében mindhárom mobilszolgáltató megfelelő mobilhálózati lefedettséget biztosít, a hálózatfejlesztés folyamatos.

A kerület elsőrendű árvízvédelmi védvonala kiépült és a mértékadó árvízszint (MÁSZ) fölött van. Az árvízvédelmi szakasz magassága részben MÁSZ és MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szint között található, részben megfelel a jogszabályokban meghatározott MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szintnek.

SWOT-ELEMZÉS

Közművesítés	
Erősségek	**Gyengeségek**
» Kiépített közműhálózat, kiterjedt távhőrendszer; » elsőrendű árvízvédelmi védvonala kiépült és a MÁSZ fölött van.	» Közműlétesítmények előforduló üzemeltetési problémái (egyesített rendszerű csatornahálózat bűzhatása); » a jogszabályokban meghatározott MÁSZ+1,3 m biztonsági szint nem mindenhol biztosított.
Lehetőségek	**Veszélyek**
» A megújuló energiaforrások egyre intenzívebb igénybevétele; » meglevő közmű- és az elektronikus hírközlési rendszerek további bővítése igényesebb területgazdálkodással.	» Szélsőséges időjárási események előfordulása (villámárvizek, viharkárok); » energiahatékonysági és klímavédelmi törekvésekre helyi forrás nem biztosítható.

KIHÍVÁSOK

- **Az adaptív csapadékvíz-gazdálkodás eszközeinek, módszereinek megfelelő használata, a csapadékvíz-visszatartásának, helyben tartásának és hasznosításának előtérbe helyezése.**
- **A végső energiafelhasználás jelentős részéért felelős épületállomány energetikai korszerűsítése, az energiahatékonyság javítása.**
- **A rendelkezésre álló távhőkapacitások és a környezetkímélő távhőellátásban rejlő lehetőségek kihasználása, a belvárosi levegőminőség javítása, a helyi ÜHG-kibocsátás csökkentése.**

2.1.6. Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

Ferencváros jelentős részben beépített, azonban változatos települési táj jellemzi. A kerület arculatát meghatározzák a sűrű beépítettségű belvárosias területek, az összefüggő zöldfelületekkel rendelkező szellősebb beépítésű területek, zöldfelületekben gazdag lakótelep és intézmények, a Duna menti összefüggő zöldhálózat, gazdasági és vasúti területek, valamint felhagyott barnamezős területek.

A kerület zöldfelületi aránya (intenzitása) elmarad a kívánt értéktől. Kiemelkedő természeti értékként a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág értékelhető, amely a Natura 2000 HUDI 20042 számú jóváhagyott, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület és az Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó

övezet részét képezi. Élőhelytípusaira a természetes eutróf és disztróf tavak, tőzegmohás lápok és ingólápok, mészkedvelő üde láp- és sásrétek, keményfás ligeterdők jellemzők. Jelentősebb növényállomány, nádas a Kén utca hozzávetőleges vonalától délre található a Duna mentén. A Duna és az RSD menti területek tájképvédelmi terület övezetébe tartoznak, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A kerület változatos, nagyvárosias szerkezetében szórványosan helyezkednek el zöldterületek, vagy a szerkezeti kapcsolatokat biztosító zöldfelületek. Állapotuk változó: egyes helyeken elhanyagoltak, máshol viszont jó állapotúak és felújítottak. A közutak mentén lévő zöldsávok, fasorok szintén meghatározó elemei Ferencváros zöldfelületi rendszerének. A Duna és RSD parti sávja, valamint a Kiserdő kerületközi zöldfelületi (ökológiai) kapcsolatot képeznek Ferencváros és a szomszédos kerületek között. A zöldfelületi rendszer részeként megemlítendők a jelentős zöldfelülettel rendelkező lakóterületek (pl. József Attila lakótelep) és intézmények (kórházkertek) is. A közcélú zöldterületek aránya a budapesti átlag alatt van. Az egy főre jutó zöldfelület 5 m^2, amely jócskán elmarad a nemzetközi szakmai ajánlások által javasolt 9 m^2/fő célértéktől. Ferencváros zöldfelületei könnyen elérhetők a lakosság számára, ugyanis a lakott területek túlnyomó többségéből 15 percen belül elérhető valamilyen közösségi használatú zöldfelület. Egyedül Külső-Ferencvárosban, különösen a barnamezős területek közelében elhelyezkedő lakóövezetekben alacsony a zöldfelületek aránya és kevés a rekreációra alkalmas helyszín.

SWOT-ELEMZÉS

Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

Erősségek

- A Duna és a RSD part menti sávja fontos zöldfelületi, ökológiai kapcsolati potenciál;
- a kerület lakóterületeinek túlnyomó többségéből 15 percen belül elérhető valamilyen közösségi használatú zöldfelület;
- nagy kiterjedésű, magas zöldfelületi intenzitású területek jelenléte (kórházkertek, József Attila ltp.);
- faállomány egészségi állapota összességében kedvező;
- a fák védelmét szolgáló Stockholm-módszer alkalmazása már meglévő fáknál és új ültetéseknél (Bakáts tér, Bakáts utca).

Gyengeségek

- Az egy főre jutó zöldterületek nagysága elmarad a budapesti átlagtól és a 9 m^2/fő nemzetközi ajánlástól is;
- Külső-Ferencvárosban, a barnamezős területek közelében lévő lakóterületeken alacsony a zöldfelületek aránya, és kevés a rekreációra alkalmas helyszín;
- RSD partjának nem megfelelő megközelíthetősége: part felé vezető és a vízpart menti zöldfelületi kapcsolat hiánya;
- az erdők többsége a kerület szélén helyezkedik el, nehezen elérhető és véderdő rendeltetésük, illetve állapotuk miatt csak korlátozottan járulnak hozzá a zöldfelületi ellátottsághoz;
- a faállomány térbeli eloszlása nem egyenletes:Belső-Ferencváros belvárosi területei és a barnamezős területekkel jellemzett külső városrészek gyér faállománnyal rendelkeznek.

Lehetőségek

- Pénzügyi források rendelkezésre állása a közterületek fejlesztésére (Egészséges utcák program);
- növekvő egészségtudatosság erősíti a társadalom igényét a szabadidős, szabadtéri rekreációra;
- biodiverzitás növeléséhez hozzájáruló technológiák alkalmazása (pl. Miyawaki-erdők);
- fák védelmét szolgáló technológiák alkalmazása, bővítése a kerületben (pl. Stockholm-módszer).

Veszélyek

- Az önkormányzat működéséhez szükséges források hiánya esetén a zöldfelületgazdálkodás nem optimális, ami az értékek hosszú távú károsodásához vagy megszűnéséhez vezethet;
- invazív fajok terjedésének erősödése a klímaváltozás negatív hatásai miatt;
- a szárazodó klíma miatt egyre nehezebb a zöldterületek fenntartása és az újonnan telepített fák megóvása problémás lehet.

KIHÍVÁSOK

- **Zöldfelületi szempontok érvényesítése a közterület-átalakítások során (fenntartható zöldfelületek létesítése, parkolási igények, közműlétesítmények helyigényének racionalizálása).**
- **Belső- és Középső-Ferencváros sűrű beépítésű területein a tömbbelső zöldfelületek növelése.**
- **A barnamezős területeken létesítendő zöldfelületek esetén szükséges kármentesítés jelentős anyagi teher.**
- **A klímaváltozás miatti környezeti változásokhoz való alkalmazkodás a zöldfelület-gazdálkodásban.**

2.1.7. Környezetvédelem

Ferencváros felszíni formáit és talajviszonyait jelentős mértékben alakított az emberi tevékenység, talajainak városi jellege ma már domináns. Ezen kívül nagy kiterjedésű potenciálisan szennyezett területek alakultak ki (372,6 ha) a Soroksári út és Külső Mester utca közötti egykori gazdasági övezetben. A kerületben jelentős talaj- és talajvíz-szennyezettség nem ismert. A korábban fokozott környezetterhelést jelentő Illatos úti Budapesti Vegyiművek Zrt. telephelyén krámentesítési munkálatokat végeztek, a közelmúltban megállapodás is történt a vegyianyagok eltávolítását illetően. A Ferencvárosi rendező-pályaudvar környezetében a beavatkozás csak részben volt eredményes.

Ferencváros legmeghatározóbb természeti eleme a Duna, valamint a RSD. A RSD vízszintje állandósított, a vízfolyás kis sebessége miatt gyakorlatilag állóvíznek tekinthető. A környezetvédelmi felügyelőség rendszeres mérései alapján vízminősége nem éri el a kívánatos szintet, fürdésre alkalmatlan. A Duna és a RSD állapotának javítása érdekében széleskörű revitalizációs beruházás tervezett, amely részben megvalósulás alatt áll. A kerületben egyedüli vízfolyásként az Illatos-árok említhető, amely erősen változó vízhozamú csatornaként szolgál és a környező lakó- és ipari területekről származó csapadékvíz elvezetésére szolgál.

A kerületben budapesti viszonylatban nem található jelentős helyhez kötött légszennyező forrás. Összesen 20 db jelentős CO2-kibocsátó intézmény, valamint 2 db E-PRTR jelentés köteles légszennyező anyagot kibocsátó telephely (Cf Pharma Kft., Vinyl Vegyipari Gyártó és Forgalmazó Kft.) található. Ferencváros levegőminősége a természeti adottságok és a beépítettség mértéke alapján a kritikusan szennyezett és az enyhén szennyezett kategóriák között változik. A légszennyezés döntően a közlekedésből származik, azonban a szennyezettség szintje éves szinten ritkán haladja meg az egészségügyi határértékeket. A kerületrészek között jelentős különbségek figyelhetők meg a levegőminőség szempontjából a beépítettség sűrűsége és a zöldfelületek eltérő aránya miatt. Ferencvárosban – a teljes fővároshoz hasonlóan - a mérési eredmények alapján az esetenként

megnövekvő „szálló por” (PM2,5 és PM10 aeroszol), a nitrogén-oxidok (NOx) és a talajközeli ózon koncentráció jelent levegőminőségi problémát.

A kerület zajviszonyait a környező utak gépjárműforgalmából adódó terhelés határozza meg, valamint középső és dél keleti szélén a vasúti zajterhelés is meghatározó. Elsősorban a közúti átmenő forgalmat lebonyolító főútvonalak – Könyves Kálmán körút, Üllői út, Soroksári út – mentén, illetve a Déli körvasút és az abból leágazó 150. sz. Budapest- Kelebia vasútvonal mentén jelent zavaró hatást a lakosság számára. Üzemi zajterhelés, valamint légi közlekedésből eredő zajterhelés minimálisan - határértéket nem túl lépve - érinti a kerületet. Szabadidős tevékenységből eredő zajpanasz az utóbbi években ritka, ugyanis 2022-ben zajvédelmi fejlesztések történtek a legjelentősebb zajkibocsátó létesítményben (Budapest Park).

A kerületben a rendszeres hulladékszállítást a fővárosi közszolgáltató végzi, és az utóbbi időszakban jelentős előrelépések történtek a szelektív hulladékgyűjtés fejlesztése terén. A házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer a kerület nagy részében már kiépült. Emellett a lakosság számára elérhető egy szelektív hulladékgyűjtő udvar is az Ecseri út 9. szám alatt. A kerületben több olyan üzem működik, amely veszélyes hulladékot termel, például a Vinyl Vegyipari Kft., a CF Pharma Kft. és a SONEAS Vegyipari Kft. Emellett olyan vállalkozás is jelen van, amely kifejezetten veszélyes hulladék gyűjtésével, előkezelésével vagy ártalmatlanításával foglalkozik. Környezeti probléma a környezettudatos magatartás hiányából fakad: a szelektív gyűjtőszigetek környékén és a külterületeken elhagyott hulladék található.

A kiegyenlített klimatikus viszonyok elsősorban a József Attila-lakótelepen és a kórházi övezetben figyelhetők meg. A városi hősziget jelensége leginkább a Belső-Ferencvárosban, a Vágóhíd környékén, a stadionok térségében, valamint a Gyáli út és Gubacsi út mentén jelent problémát. Ezeken a területeken gyakori a burkolatok felmelegedése, a hirtelen lezúduló csapadék, illetve a hőcsapda kialakulása. A hosszú távú megfigyelések alapján a kerületben 2050-re várhatóan 0,8–1,5 °C közötti átlaghőmérséklet-emelkedésre lehet számítani. A jövőben hosszabb száraz időszakok megjelenése várható tavasszal és ősszel, emellett a Duna vízjárása egyre szélsőségesebbé válhat, miközben az intenzív csapadékesemények gyakorisága is növekedhet.

SWOT-ELEMZÉS

Környezetvédelem	
Erősségek	**Gyengeségek**
›› Duna klímajavító hatása (átszellőzési folyosó) érvényesül; ›› a Duna vízminősége néhány paramétertől eltekintve megfelel a jogszabályban előírt határértékeknek; ›› gyógyászati potenciállal rendelkező termálvíz elérhetősége és részleges hasznosítása a kerületben; ›› a PM10, PM2,5 és NO2 éves átlagkoncentrációja folyamatosan csökken a kerületben; ›› a hulladék-begyűjtési közszolgáltatás és azon belül a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtési rendszer a kerület nagy részén kiépült.	›› Városi hőszigetek alakulnak ki a sűrű beépítésű, alacsony biológiai aktív felületekkel rendelkező városrészekben (Belső- és Középső-Ferencváros); ›› a kerület múltjából fakadó jelentős kiterjedésű potenciális talajszennyezett területek jelenléte; ›› Csapadékvíz visszatartás hiányos; ›› a RSD vízminősége a biokémiai komponensek tekintetében nem megfelelő; ›› a főútvonalak és vasútvonalak mentén jelentős a zajterhelés; ›› a környezettudatos magatartás hiányából fakadó közterületi szemetelés és az illegálisan kitett hulladékok jelenléte.

Lehetőségek

- A RSD jó ökológiai állapotának elérése érdekében 2027-ig megvalósítandó intézkedések támogatják a környezeti célokat;
- a környezettudatosság növekedése a lakosság körében;
- a hulladék újrahasznosítási arányának növelését támogatja az EU.

Veszélyek

- Barnamezős területek rehabilitációjának elmaradása, a folyamatban lévő kármentesítési munkálatok sikertelensége a környezetterhelés további fennmaradását eredményezi;
- a RSD vízminőségének tartós szervesanyag-terhelése és időszakos oxigénhiánya kockázatot jelent az ökológiai állapot javítására;
- gyakori hőhullámok és hosszú száraz időszakok növelik a vízhiányt.

KIHÍVÁSOK

- **Barnamezős, talajszennyezett területek jelentős kiterjedése és az azok rehabilitációja magas költsége.**
- **A vízminőség javítását célzó fejlesztések megvalósíthatóságának pénzügyi akadályai.**
- **Növekvő elvárások a környezetminőség javítása iránt, különösen a levegőminőség terén.**
- **Alkalmazkodás a klímaváltozás változó környezeti feltételeihez.**
- **Szennyezőanyagok tartós jelenlétének környezetállapot javítását nehezítő hatása.**

2.2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉKET, PROBLÉMÁT, VÉDELMET, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA (ÉRTÉK- ÉS PROBLÉMATÉRKÉP)

2.2.1. Értéktérkép

Településszerkezet, épített környezet

Ferencváros belső városrészei szervesen integrálódtak Budapest hasonló szerkezeti helyzetben lévő területeihez, ezek együttesen alkotják a főváros történeti lakóterületeit. A városrész épített környezete jelentős értéket képvisel, mely meghatározza Belső- és Középső Ferencváros karakterét. A Duna-part a Boráros tértől északra *világörökségi helyszín védőövezete és* ***műemléki jelentőségű terület***, míg az Iparművészeti múzeum és *környezete* ***világörökségi várományos helyszín***. Belső-Ferencváros szövete, épületállománya egyedileg és együttesként is kiemelkedő értéket képvisel *(**országos, fővárosi vagy helyi védett épületek, épületegyüttesek**).*

A belső városrészek komplex lakó és intézményi területei adnak helyet a rendkívül gazdag oktatási és kulturális intézményeknek, valamint a hagyományos kiskereskedelmi, kisipari szolgáltatásoknak. A belső területek közterület-***megújítási és városrehabilitációs programjai*** úttörő jelentőségűek a hazai urbanisztikában, ennek tapasztalatai és eredményei beépültek a kerület arculatába és a főváros mentális térképébe. A további, a rehabilitációs programba bevonandó területek (jellemzően alulhasznosított, illetve barnamezős területek) gyakran ***értékes épületállománnyal*** rendelkeznek (műemlékek, ipari műemlékek) amelyek fennmaradása és hasznosítása tovább erősítheti a terület presztízsét, elősegítve a városrészek komplex átalakulását, ***barnamezős beruházások területeit***.



Kiemelt történeti helyszínek megújítása, rehabilitációja (forrás: saját fotó 2025)

Közlekedés

A IX. kerület keleti határán (az Üllői út alatt) épült meg és üzemel Budapest legfontosabb közösségi közlekedési eszköze az M3 metróvonal, az északi határán pedig a legmodernebb, az M4 metróvonal. Budapest metró állomásainak – igen kedvező módon – a 24%-a szolgálja közvetlenül a IX. kerületet, míg az Budapest területének csak a 2,4 %-át teszi ki és a lakosságának csupán a 3,6%-a él itt.

A 149 km-es fővárosi villamos hálózat hosszának – kedvező módon – közel 13 % szolgálja közvetlenül a IX. kerületet, szintén meghaladva a terület és lakosság arányos átlagértékeket. A villamos közlekedés sebességéből és teljesítőképességéből adódó korlátok miatt azonban nem mindegyik vonal, csak a Duna keresztezését is biztosítók rendelkeznek hálózati jelentőségű kapcsolatrendszerrel és kerülnek feltüntetésre az érték térképen.

A IX. kerület több, térségi vagy fővárosi léptékben fontos közösségi közlekedési elemmel rendelkezik, amelyek azonban a IX. kerület közlekedése szempontjából kis jelentőséggel bírnak, ezért nem kerülnek megjelenítésre érték térképen. Ilyen a Népliget autóbuszpályaudvar, amely elsősorban a Kelet-magyarországi települések távolsági és elővárosi közlekedése szempontjából rendelkezik jelentős értékkel. Továbbá a Határ úti autóbusz pályaudvar és villamos végállomás, amely elsősorban a XVIII.-XIX.-XX. kerületek szempontjából rendelkezik jelentős értékkel, a metróra biztosított átszállás révén.

Közművesítés

Az utóbbi évek fejlesztéseinek is köszönhetően a kerületben több olyan ***elsőrendű árvízvédelmi védvonalszakasz is található***, amelynek magassága megfelel a jogszabályokban MÁSZ + 1,3 méter szintnek.

Táji-természeti adottságok, zöldfelületek, környezetvédelem

Ferencvárosnak ***természeti értéke*** a Duna közelsége és a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág, amelyek az ökológiai hálózat részei és a Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek. Emellett számos, a városszerkezetben mozaikosan elhelyezkedő ***jelentős zöldfelülettel bíró terület***tel rendelkezik, mint *közparkok, közkertek; egyéb közcélú zöldfelületek; erdősült területek; intézménykertek*. Ezek a közterületi fasorokkal kiegészítve a kerület beépített részeit átszövő zöldhálózatot alkotnak, amely a lakosság zöldfelületi ellátásában, illetve a település klimatikus viszonyainak alakításában jelentős szerepet játszik. A fasorok közül több ***szerkezeti jelentőségű fasor*** (Vámház körút, Üllői út, Soroksári út, Ferenc körút, Mester utca, Könyves Kálmán körút fasorai), de az utcák mintegy felében található ***egyéb fasor***.

Helyzetértékelés - Értéktérkép



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Világörökségi várományos helyszín/ Műemléki jelentőségű terület
- Műemléki épület
- Fővárosi / kerületi helyi védettségű épület
- Védett építészeti érték, alulhasznosított területen
- Fővárosi /kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Rehabilitált vagy megújult városrészek
- Megvalósult vagy megvalósítás alatt álló barnamezős beruházások
- Metró megálló
- Fontosabb villamosvonal
- Közúti/ kerékpáros-gyalogos Duna-híd
- Jelentős zöldfelülettel bíró terület:
  Közpark, közkert / Egyéb közcélú zöldfelület / Erdősült terület / Intézménykert
- Szerkezeti jelentőségű fasor / Egyéb fasor
- Természeti érték (ökológiai hálózat, Natura 2000 terület)
- Árvízvédelmi védvonal magassága megfelel a MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szintnek

2.2.2. Problématérkép

Településszerkezet, épített környezet

Ferencváros egyik jelentős területfelhasználási problémája az ***alulhasznosított területek*** és a ***barnamezős területek*** hatalmas aránya (kerület területének körülbelül negyede), amely egyben jelentős fejlesztési lehetőségeket is kínál. Néhány esetben (pl.: Duna-part mente, volt Nagyvásártelep[24]) az alulhasznosított területek épületállománnyal is rendelkeznek, melyek jellemzően megőrzendő, ***védett épületek***, amik a terület fejlesztési irányát is befolyásolhatják, emellett az állagmegóvás, felújítás költségei miatt a tervezések, beruházások nehezebben indulhatnak meg. Az évtizedek óta elmaradó szükséges fejlesztések és karbantartások, a minimális állagmegóvási követelmények teljesítésének elmaradása jelentős amortizációt, környezeti degradációt, ipartörténeti értékek elvesztését eredményezi. Rontja a környező utcák használati minőségét. Az elhagyatott területek rontják a városhasználók biztonságérzetét, komfortját. Az elmaradó kármentesítések, a területek szennyezettsége jelentős környezeti problémát jelent. A területek megtisztítása, fejlesztése, a kiszolgáláshoz is szükséges, tervezett összvárosi érdekű infrastruktúra fejlesztése jelentős és összehangolt beruházásokat igényelnek.

További előzőkkel összefüggő probléma, hogy ez a nagykiterjedésű barnamezős fejlesztési céltérség áthatolhatatlan tömböket alkotva ékelődik a kerület szövetébe. Az egyes területegységek közötti kapcsolatokat tovább limitálják a keresztirányban kevés átjárási lehetőséggel rendelkező vasúti és gyorsvasúti kötöttpályásvonalak (részletesebben Közlekedés alcím alatt). ***Elvágva az egyes településrészeket egymástól***, mint pl. a József Attila-lakótelepet, a Duna-part menti területeket, vagy az Aszódi úti lakóterületet. Ma a legnagyobb kiterjedésű városszerkezeti „akadály" a Ferencvárosi pályaudvar, a maga 103 hektáros területével, amely földrajzi elhelyezkedése, a várostörténeti fejlődés okán Külső-Ferencváros közepébe ékelődve kettéválasztja a kerület meghatározó gazdasági térségét a lakó- és intézményi területektől.

Fenti problémák a kerületen túlmutató, összvárosi szinten jelentős városszerkezeti problémák, amelyek megoldása túlmutat a kerületi hatáskörön. Ezek megoldása az állami és a különböző városfejlesztési szereplők operatív, hosszú távú együttműködését igénylik.

Az elmúlt években össz fővárosi szinten jelentős fejlesztések valósultak meg Ferencvárosban, amelyek sok esetben az érintett szereplők példaértékű együttműködését is mutatják, viszont vannak olyan megvalósult beruházások is, amelyek az ipartörténeti értékek egyrészének elvesztését okozták. Az épített környezeti értékek megőrzésére nemcsak a felhagyottság és a karbantartás hiánya, de maguk a fejlesztések is veszélyt jelenthetnek. A Vágóhíd utca környezetében kijelölt intézményi vegyes területen a közelmúltban részben az ipartörténeti épített értékek elvesztését okozó, ***infrastruktúra hiányos lakóterületi fejlesztések*** valósultak meg, vagy vannak most is folyamatban. Ez a környéken 2030-ra közel 7000 új lakás megépülését és így 14-16 000 fő lakónépesség-növekedést jelent egy alig 40 ha-os területen. Az átszellőzési zónákat és a mikroklímát is befolyásoló beruházások, a megnövekedett népesség mobilitással kapcsolatos fejlesztési igénye, mind a közösségi közlekedés ellátottságának javítása terén, mind az utak terhelésének növekedésével és a parkolási kérdések megoldásában, továbbá a humán- és a közmű infrastruktúra kapacitás hiánya problémákat jelenthetnek a teljes kiépítettséget követően.

A ***lakóterületek rehabilitációja*** pozitív tendenciát mutat, a rehabilitálandó terület kiterjedése egyre csökken. További fejlesztést igényel Középső-Ferencvárosban a Vágóhíd és a Haller utca környezete,

[24] *„Diákváros" beruházásként tervezett funkcióváltása, helyi terveszközöket felülíró országos jogszabályokkal szabályozott kiemelt beruházás helyszíne, egyben fővárosi fejlesztési akcióterület*

Külső-Ferencvárosban az Aszódi-telep. A zárványhelyzetű, századeleji munkáslakótelepek rehabilitációja során a gazdaságossági értékelések mellett (pl. megvalósítható közművesítés, mai komfortigényeknek és műszaki elvárásoknak megfelelő épületszerkezetek és anyaghasználat stb.) mérlegelni szükséges a szociális tényezőket és a szegregáció kialakulásának veszélyét is.

A pavilonos kialakítású kórházi tömbök (Szent István, Szent László és Merényi Kórház) rehabilitációja időszerű, melynek során szükséges és elengedhetetlen a takarékos területgazdálkodás és fenntarthatóság szempontjainak figyelembevétele. Ferencvárosban számos, a helyi ellátást javító egészségügyi beruházás valósult meg az elmúlt években, illetve van jelenleg is folyamatban, azonban az ***egészségügyi intézmények rehabilitációja*** állami szinten is szükséges, a kiemelt beruházással érintett területek fejlesztése még nem valósult meg. A Szent István és Szent László kórház a Dél-Pesti Centrumkórház fővárosi fejlesztési akcióterület része.

Egy város megjelenéséhez szorosan kapcsolódik városképének alakítása. A ***városképi szempontból érzékeny területekben*** a kerület bővelkedik (például belvárosi, történeti városrészek, az átalakuló területek vonatkozásában a Soroksári út és a Könyves Kálmán körút fő szakaszai, valamint a Vágóhíd utca mente), ezek ***az elmúlt időszakban többhelyen sérültek*** egy-egy beruházással, a városszerkezeti pozíciójukhoz illeszkedő fejlesztésre a jövőben is nagyhangsúlyt szükséges fektetni. Ezen felül fővárosi terveszköz jelöli ki a belváros legértékesebb védendő karakterű területeit (I. párkánymagassági zóna) és az azt közvetlenül övező karakterőrző területeket (II. párkánymagassági zóna). Ezeken a területeken is az elmúlt években számos beruházás valósult meg, folytatódott Belső- Ferencváros és Középső-Ferencváros tömbjeinek átépítése. A tömbök belsőudvarainak összenyitása, a nemzetközi szinten is jó példaként emlegetett városszövet rehabilitációt a jövőben is folytatni szükséges, figyelembevéve az elmúlt években problémát okozó túlépítések veszélyét. A túlzóan zárt udvarok, kedvezőtlen légtérarányok, a történeti tetőtájat sértő emeletráépítések, a közterületi élő homlokzatok és átjárók létrehozása helyetti földszinti gépjárműtárolás mind rossz, a jövőben kerülendő példa.

Közlekedés

A településszerkezetet meghatározó ***Dunát keresztező közlekedési kapcsolatok hiánya*** Külső Ferencvárosban szembetűnő mivel a külső körutak máig nem jöttek létre, és hiányoznak a Buda – Csepel – Pest összekötését biztosító Duna-hidak is.
Ennek következtében a IX. kerületben a Rákóczi hídtól délre, továbbá a XX. és a XXXIII. kerületek területén sincsen budai kapcsolatot jelentő városi híd egészen az M0 gyűrűig, ez a helyzet komoly mértékű átmenő forgalom megjelenését eredményezi a hidakkal rendelkező Középső-Ferencvárosban.

Budapest HÉV megállóinak – kedvező módon – közel 11 %-a szolgálja közvetlenül a IX. kerületet, meghaladva a terület és lakosság arányos átlagértékeket, azonban a ***HÉV vonalak belvárosi tovább vezetésének hiánya*** miatt a kerületi közlekedésben betöltött jelentőségük alacsony.

Budapest 4 *HÉV* vonalából 2 is a IX. kerületben ér véget, azonban rendkívül kedvezőtlen módon egyik sem kapcsolódik Budapest többi HÉV és metró vonalához.

A 156 km-es fővárosi vasúthálózat 4,2%-a található a IX. kerületben, azonban a 45 rendszeres személyforgalomra szolgáló pályaudvara, állomása, megállója közül – kedvezőtlen arányban – a csupán 2,2%-ot jelentő, egyetlen Ferencváros állomás vehető igénybe. *A* ***nagyvasút és a városi közösségi közlekedési eszközök között hiányzik az átszállókapcsolat*.**
Belső-Ferencváros és a Középső-Ferencváros tömb rehabilitációval nem érintett területein a telken belüli várakozóhelyek hiánya, valamint a József Attila lakótelepen a várakozóhelyek hiánya a lakosság számára gépjármű elhelyezési gondot jelent, aminek következtében a közterületek jelentős részét elfoglalják a parkoló járművek, akadályozva a közterületek rendeltetésszerű használatát. *A* ***parkolóhely***

hiányos városrészek esetében a városfejlesztési prioritásoknak megfelelő közterülethasználati célok eléréséhez szükséges szabályozásokat meg kell tenni.

Közművesítés

A kerület elsőrendű árvízvédelmi védvonala kiépült, azonban egy része nem éri el a jogszabályokban meghatározott szintet, ezeken a szakaszokon ***az árvízvédelmi védvonal magassága MÁSZ és MÁSZ + 1,3 méter közötti***.

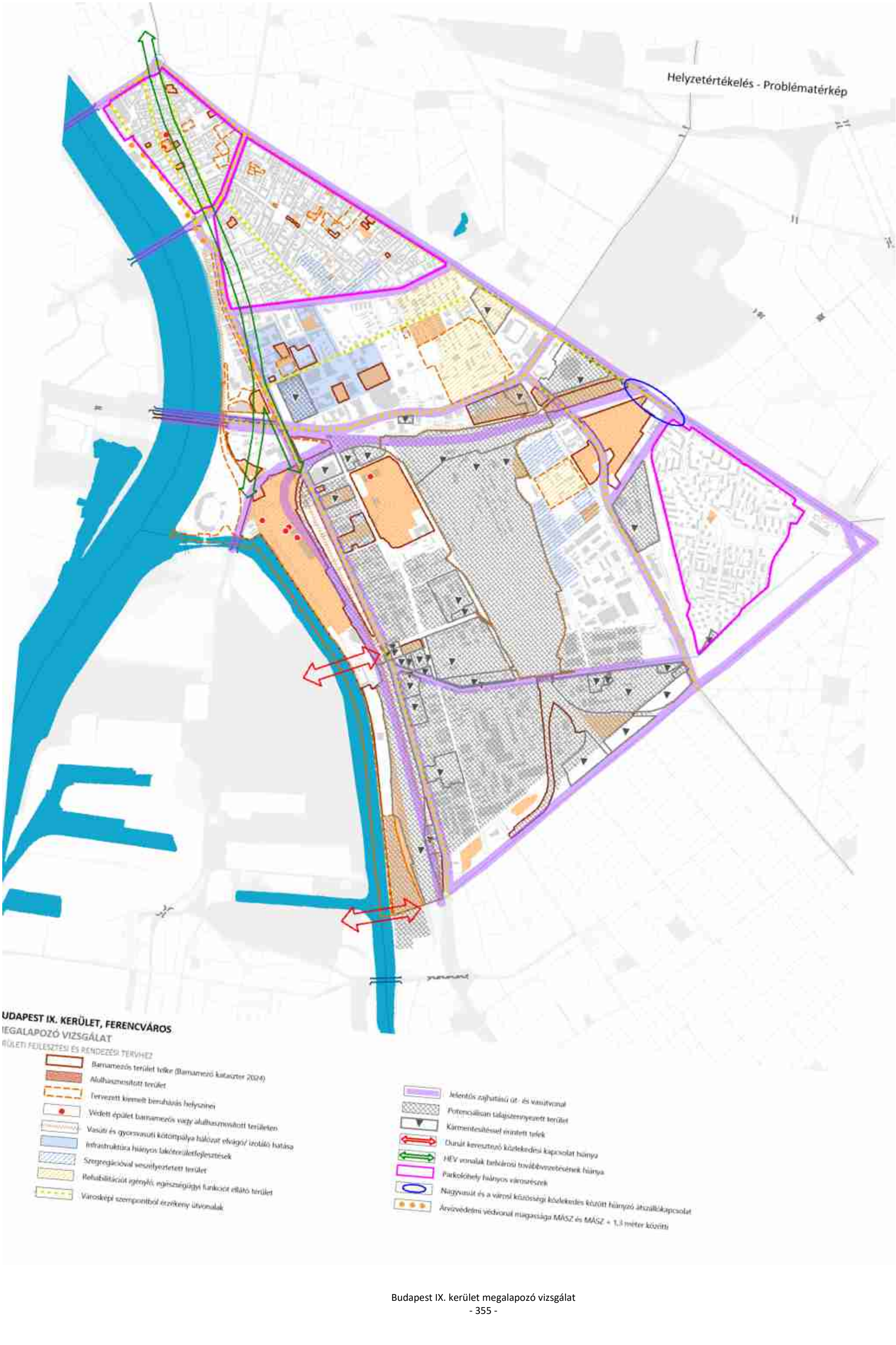
Területi-társadalmi egyenlőtlenségek

Ferencváros társadalmi összetétele jelentősen átalakult az elmúlt több mint harminc év városrehabilitációs beavatkozásainak következtében. A szegregációval, leszakadással jellemezhető területek kiterjedése mára jelentősen lecsökkent, azonban továbbra is körülhatárolható több olyan terület, mely szegregációval veszélyeztetett, ***lakóterületi rehabilitációt igénylő terület*** és a további társadalmi-fizikai leszakadás elkerülése érdekében komplex szemléletű megközelítés alkalmazására van szükség: a Középső-Ferencvárosban a korábbi szociális városrehabilitációs akcióterületen belül (József Attila terv) a Haller utca – Gát utca környéke, valamint az Aszódi-telep és környezete.

Táji-természeti adottságok, zöldfelületek, környezetvédelem

Ferencváros múltjából fakadóan rendelkezik olyan egykori ipari területekkel, amelyek ***potenciális talajszennyezett terület*****ek**. Ezek közül számos esetben megkezdődött a kármentesítés (***kármentesítéssel érintett telek***), amely több ingatlan vonatkozásában már a monitoring fázisban tart. Azokon a területeken, ahol a kármentesítés még nem kezdődött meg, a fejlesztéshez kapcsolódóan a talaj- és talajvíz szennyezettségének feltárása szükséges.

A kerületet átszelő nagy forgalmú közlekedési infrastruktúrák főútvonalak (Vámház körút, Üllői út, Ferenc körút, Soroksári út, Könyves Kálmán körút, Gyáli út, Haller utca, Határ út, Ecseri út, valamint Déli körvasút és az abból leágazó 150. sz. Budapest- Kelebia vasútvonal) ***jelentős zajhatású út- és vasútvonal***ak, amelyek a zajérzékeny rendeltetések elhelyezhetőségét nagymértékben befolyásolják.


Helyzetértékelés - Problématérkép
UDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
EGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
RÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ
Barnamezős terület telke (Barnamező kataszter 2024)
Alulhasznosított terület
Tervezett kiemelt beruházás helyszíne
Védett épület barnamezős vagy alulhasznosított területen
Vasúti és gyorsvasúti kötöttpálya hálózat elvágó/ izoláló hatása
Infrastruktúra hiányos lakóterületfejlesztések
Szegregációval veszélyeztetett terület
Rehabilitációt igénylő, egészségügyi funkciót ellátó terület
Városképi szempontból érzékeny útvonalak
Jelentős zajhatású út- és vasútvonal
Potenciálisan talajszennyezett terület
Kármentesítéssel érintett telek
Dunát keresztező közlekedési kapcsolat hiánya
HÉV vonalak belvárosi továbbvezetésének hiánya
Parkolóhely hiányos városrészek
Nagyvasút és a városi közösségi közlekedés között hiányzó átszállókapcsolat
Árvízvédelmi védvonal magassága MÁSZ és MÁSZ + 1,3 méter között

2.3. EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

2.3.1. Beépítésre szánt területek

Kialakult, jelentős fejlesztési potenciállal nem rendelkező, általános használat szerinti területek

Ferencváros közigazgatási területe 1 253 ha, a beépítésre szánt területe 821 ha (65,56%), melyből kialakult, jelentős fejlesztési potenciállal nem rendelkező terület 477 ha (Ferencváros teljes területének ~38 %, a beépítésre szánt területek 58%-a). Kialakult területek azok a tömbök, ahol a karakter kialakult, és fejlesztési lehetőségek elsősorban a meglévő épületek vertikális, illetve horizontális bővítésében, vagy bontás utáni új építésben jelentkezik. Ezen területek zömét a gazdasági területek teszik ki (31%). A vegyes és a lakóterületek aránya közel azonos (26% - 29%), és az összes különleges terület együtt nem éri el az utóbbi területek nagyságrendjét (14%).

Belső- és Középső Ferencvárosban (IX./I.) a Vámház krt. és Haller utca között kialakult nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterületek és városközpont területek jellemzők. A Haller utcától délre a kerületben az elmúlt évtizedben lezajlott ingatlan beruházások fő helyszíne nagyrészt kialakult, de a Mester utcától keletre további fejlesztési potenciállal rendelkező területek helyezkednek el, köztük a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásként tervezett Dél-pesti Centrumkórház klinikai tömbje.

A Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar (IX./II.) által határolt területen a kialakult gazdasági és különleges általános használat a meghatározó. Az RSD mentén és az Illatos úttól északra megközelítőleg 155 ha fejlesztési potenciállal rendelkező egybefüggő terület a kerület hosszú és középtávú fejlesztéseinek kiemelt helyszínéül szolgálhat, ahol nemcsak új fenntartható városi szövet, hanem a fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztése is tervezett.

A Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar (IX./III.) által határolt területen a kialakult eltérő általános használatok (48%) közötti konfliktusok feloldása mellett az M5 felüljáró melletti területek vegyes és a volt Budapesti Vegyiművek gazdasági fejlesztésére van lehetőség (15%).

Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, nem kialakult (alulhasznosított, nem beépített), beépítésre szánt területek

Ferencváros közigazgatási területén a jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, nem kialakult beépítésre szánt terület nagysága 260 ha (Ferencváros teljes területének ~20 %-a, a beépítésre szánt területek 31%-a). A városfejlesztés szempontjából nagy területi tartalékkal rendelkeznek ezek a területek, melyek egyrészt építési joggal rendelkező, használaton kívüli (üres), valamint alulhasznosított területek/telkek, másrészt a ma építési joggal még nem rendelkező, infrastruktúra függvényében fejleszthető területek, amelyek jellemzően beépítetlenek. Ezen területek között 67%-ot képviselnek a vegyes (Vt és Vi) területek, míg a lakóterületek 15 %-ot, valamint az összes különleges terület és a gazdasági területek közel azonos arányt (rendre 9%-ot és 6 %-ot) tesznek ki. A kétszintű általános használat szerinti jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek 3 %-ot jelentenek.

Belső- és Középső-Ferencvárosban jellemzően vegyes (Vt és Vi) területek mellett az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló területek nagy aránya, illetve a rehabilitációs területen a foghíjak nagyvárosias fejlesztési lehetőséget kínálnak.

A Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencvárosi rendezőpályaudvar által határolt terület 40%-a nagy területi tartalékkal rendelkezik, de csak részben fejleszthető a szükséges infrastruktúra-beruházások nélkül. Ezek a területek jellemzően nagyvárosias és vegyes területekből állnak, míg a meglévő és tervezett kötöttpályás infrastruktúra mentén kétszintű területhasználat biztosított.

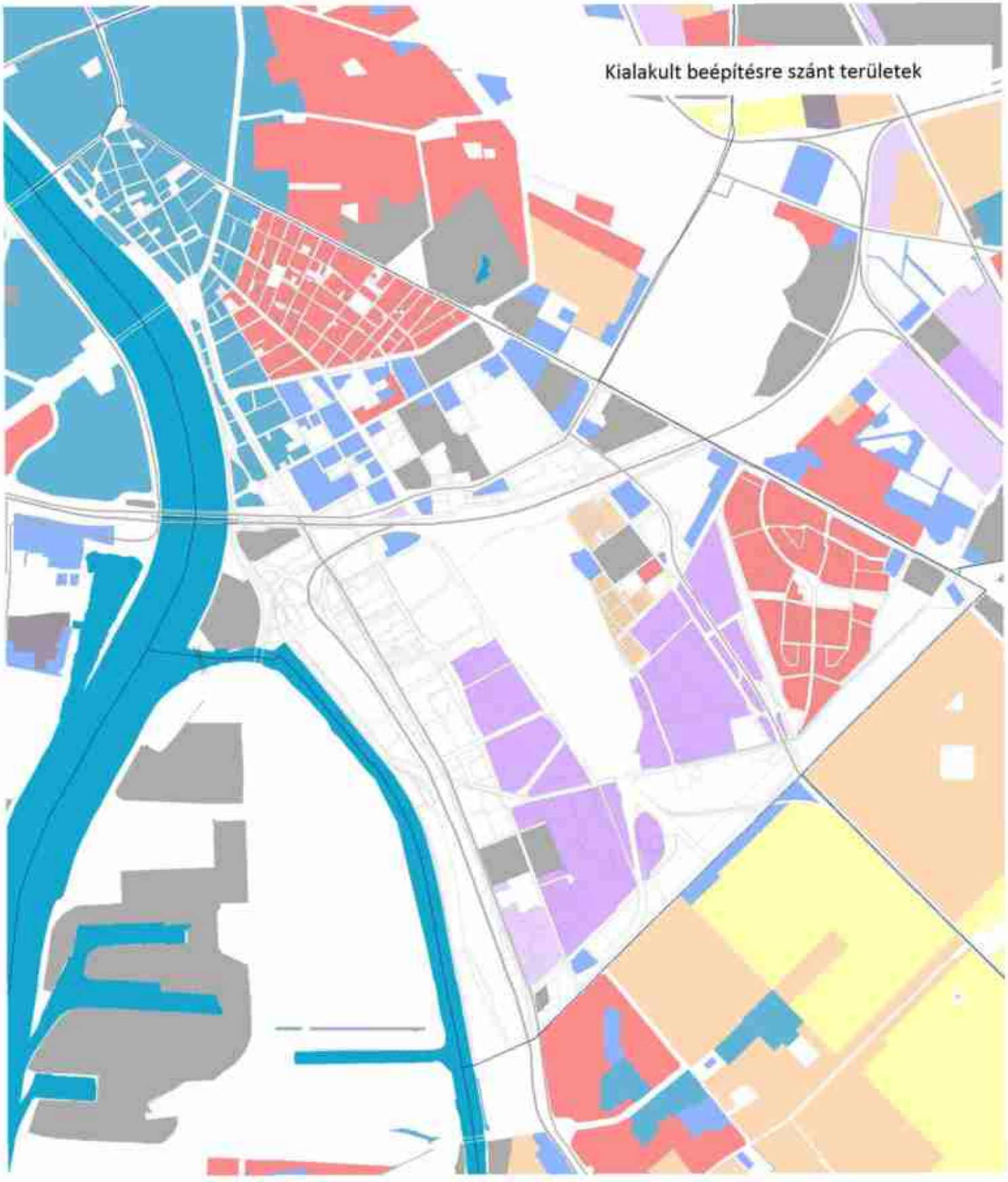
A Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen a vegyes területek mellett a volt Budapesti Vegyiművek telkén a gazdasági célú fejlesztés is meghatározó. A fejlesztési tartalékkal rendelkező területek kihasználása a hiányzó városszerkezeti kapcsolatok kiépítésével és az ellátás javításával lehetőséget biztosít a környező, már kialakult területek felértékelődésére.

Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja

A beépítésre szánt területek meglévő szintterületi állományából, az egyes területfelhasználási egységekre számolt meglévő sűrűségi érték került összevetésre a hatályos FRSZ tervlapjain meghatározott beépítési sűrűségi értékkel. A két érték különbsége határozza meg az egyes területek fejlesztési potenciálját. Megállapítható, hogy a kialakult, karakterükben megőrzendő területeken is van fejlesztési lehetőség, de természetesen sokkal mérsékeltebb, mint az átalakuló, jelentős változással érintett területeken. Belső- és Középső-Ferencvárosban így a fejlesztés fókuszába a Mester utca – Könyves Kálmán krt. – Üllői út – Haller utca által határolt terület került, míg a Könyves Kálmán krt.-tól délre az RSD mentén a volt Nagyvásártelep és Gubacsi dűlő, az Illatos úttól északra a jelenlegi területhasználat szerint gazdaságiból átalakuló vegyes területek, valamint az M5 felüljáró melletti vegyes területek rendelkeznek jelentősebb 2.0 feletti fejlesztési potenciállal (szintterületi átlagértékkel). Külső-Ferencváros ezen fejlesztési területeinek hatályos szabályozási környezetét nagyrészt BVKSZ alapú, 10 évnél régebbi kerületi szabályozási tervek alkotják. Így felülvizsgálatuk és új szabályozás hatályba léptetése időszerű.



Üllői út az Ecseri úti metrómegálló irányába
(Forrás: saját fénykép, 2025.)

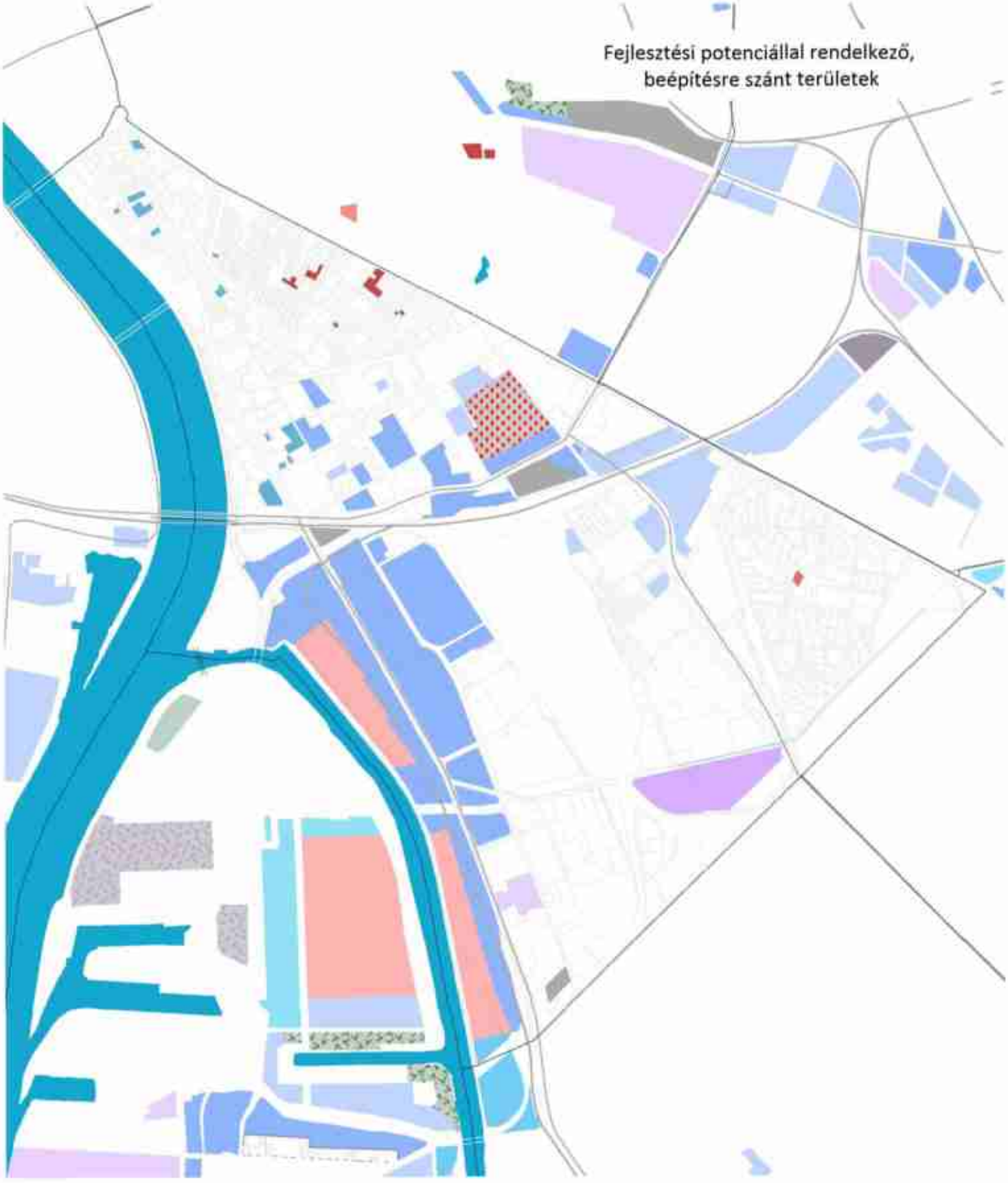


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Településközponti (Vt)
- Intézményi (Vi)
- Általános gazdasági terület (Gá)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Különleges beépítésre szánt terület (K)

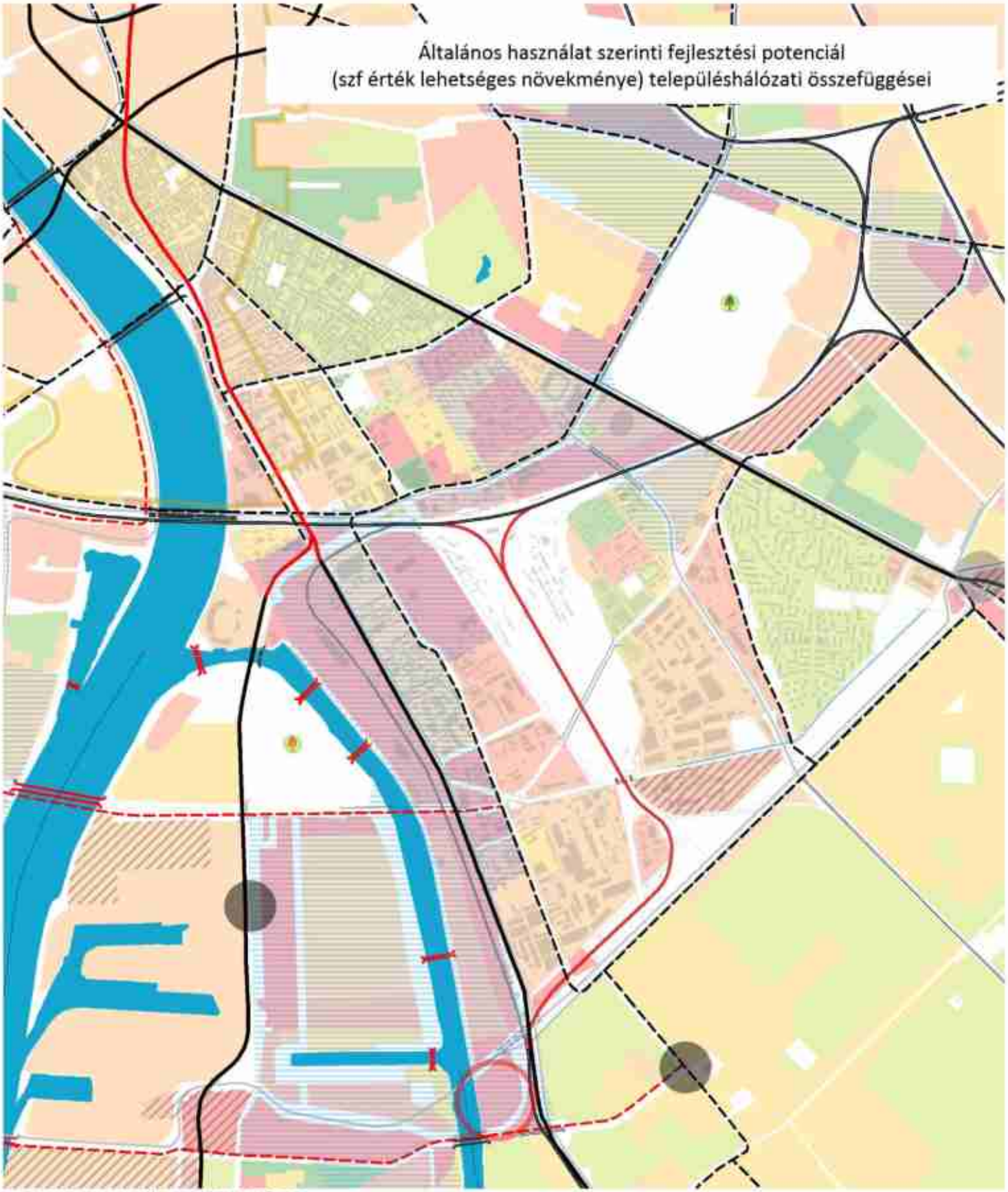


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Ln-1: Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Ln-3: Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- Ln-T: Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- Vt-V: Városközpont terület
- Vt-M: Mellékközpont terület
- Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület
- Gá: Általános gazdasági terület
- Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- K-Eü: Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
- K-Sp: Nagykiterjedésű sportolási célú terület
- K-Közl-É/Vi-1 kétszintű területhasználat



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

SZERKEZETALAKÍTÓ TERÜLETI ELEMEK

KÖZPONTRENDSZER

- Városközpont, főközpont határa
- Tervezett mellékközpont
- Részben kialakult kiemelt jelentőségű helyi központ

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

- Szerkezetalakító fejlesztési céltérség - vegyes használattal
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező egyéb területek

SZERKEZETALAKÍTÓ KÖTÖTTPÁLYÁS NYOMVONALAK

- Tervezett gyorsvasút
- Tervezett vasút
- Tervezett közúti vasút (villamos)
- Meglévő gyorsvasút
- Meglévő vasút
- Meglévő közúti vasút (villamos)

ÁLTALÁNOS FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT SZERINTI FEJLESZTÉSI POTENCIÁL (SZINTTERÜLETI ÁTLAGÉRTÉK)

- 4.5 -
- 2.0 - 4.5
- 1.5 - 2.0
- 1.0 - 1.5
- 0.5 - 1.0
- 0.25 - 0.5
- 0.1 - 0.25
- 0.0 - 0.1

Beépítésre szánt területek kialakult állapota és a hatályos kerületi szabályozási tervek viszonya

A helyzetelemző munkarész telkek és az építmények kialakult állapotát, illetve a hatályos rendezési szabályzatoknak való megfelelésüket vizsgálja. A hatályos kerületi szabályozási tervek beépítési paramétereivel, míg a szintterületi mutatók a hatályos kerületi szabályozási tervekben és a tervezett (partnerségi véleményezési anyag állapota szerinti) BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagérték megfeleltetése alapján is összevetésre kerültek.

A Könyves Kámán körúttól délre eső, kerületi szabályozási tervekkel érintett kerületrészek – József Attila-lakótelep kivételével – vizsgálata a régi tervtípusok és a várható fejlesztések (például Diákváros, Galvani híd) miatt nem releváns. Ezeken a területeken a fővárosi tervek (Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)) kerültek összevetésre egymással, a helyzetértékelő munkarészben, hogy az egykori tervek elkészülése óta miként változott a terület és az azon tervezett fejlesztési elképzelések.

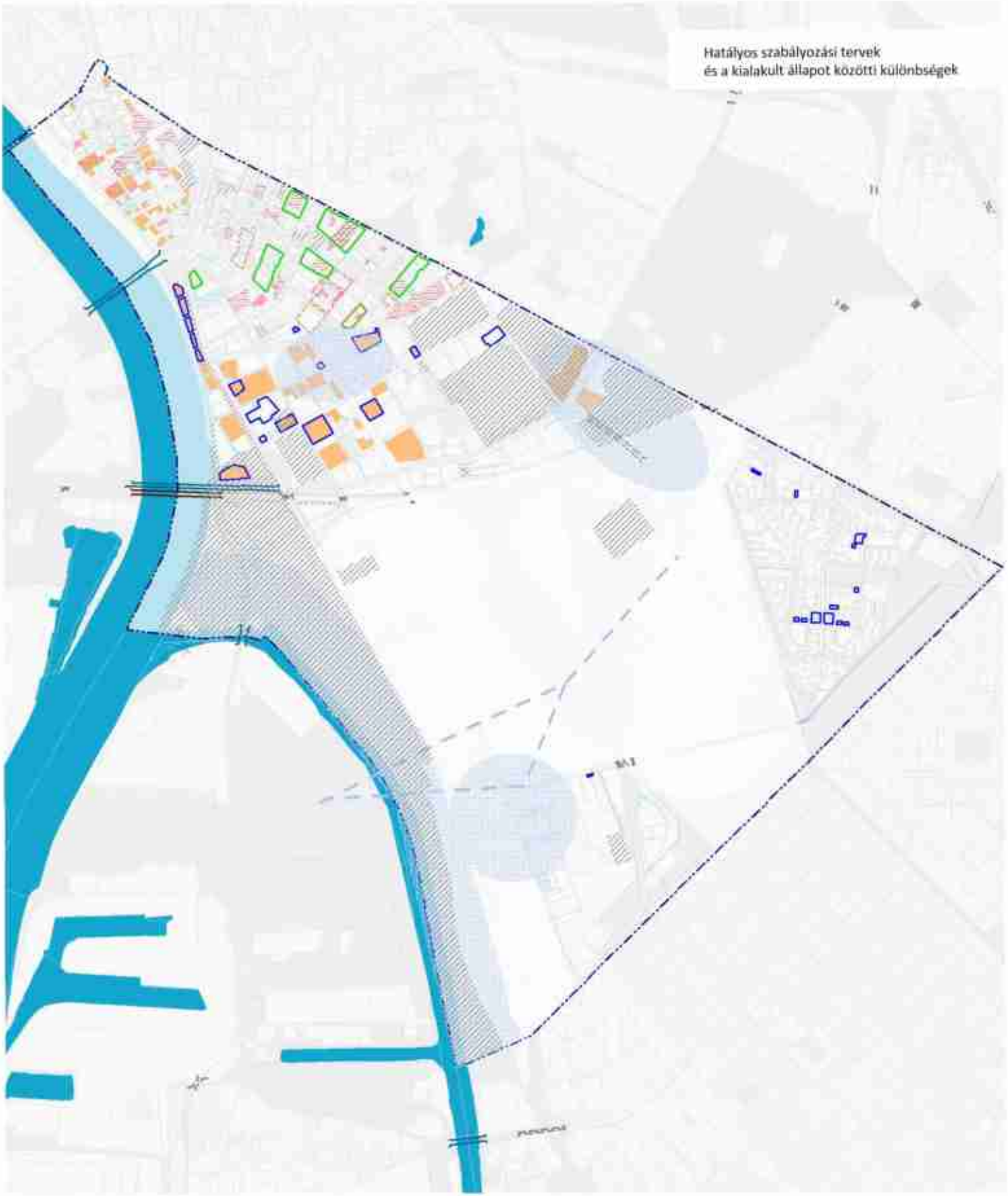
Minimális telekméretet el nem érő telkek főként a Haller utcától északra találhatók. Itt jellemzőek azon telkek is, melyek a kerületi szabályozásban meghatározott telekméret maximumot meghaladják. Kiemelendő azonban, hogy sok szabályozási terv telekméret maximumot nem határozza meg, míg a telekméret minimum előírása valamennyi tervben jellemző. A minimális telekméretet el nem érő telkek a hatályos tervek szerint nem oszthatók tovább, míg ahol a telekméret maximumát is meghatározzák a tervek, azokon a területeken a nagyobb méretű telkek kialakítása kerülendő. Sok esetben azonban okozhat problémát, ha a tömbben jellemző és az előírt minimális telekmérettől jelentősen eltérő, nagyméretű telket a telekmérettel arányos építési határértékeknek (beépíthetőség, szintterületi mutató) megfelelő maximalizált értékekkel beépítik. Ritka az ilyen kivételesen nagyméretű építési telek, de telek összevonásokkal kialakítható. A nagyméretű telken a környezethez képest jelentősen nagyobb léptékű, kirívóan nagy új épületek elhelyezésére is lehetőség adódhat, így a telekalakításokra vonatkozó előírások kezelése is kiemelt feladat.

Belső- és Középső-Ferencváros területén számos telek túlépített, valamint Középső-Ferencvárosban a tömbök szintjére meghatározott beépítési mértéket is sok esetben meghaladja a kialakult állapot. A telkek beépítési mértékét és a kialakítható szintterületi mutató meghatározásakor a kialakult állapotot is figyelembe véve, a tömbökre vonatkozó előírások helyett csak telekre vonatkozó értékeket javasolt megadni.

A BFRSZ határértékei alapján még jelentős építhető szintterületi tartalékok vannak a kerület területén, azonban megemlítendő, hogy a határértékek elérése nem szükségszerű, illetve, ha figyelembe vesszük, hogy a kerület alapterületben (beépítési mérték) sok helyen túlépített, az építhető szintterület előírásának növelése sok esetben nemkívánatos. A vizsgálat során, a hatályos kerületi szabályozási tervek értékei nem kerültek kimutatásra, az új értékeket a kialakult állapot, a további építhető szintterület mértékéből és a BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagérték alapján lehet meghatározni.

A Könyves Kámán körúttól délre eső, kerületi szabályozási tervekkel érintett kerületrészek – József Attila-lakótelep kivételével – vizsgálata a régi tervtípusok és a várható fejlesztések (például Diákváros, Galvani híd) miatt nem releváns. Ezeken a területeken a fővárosi tervek (Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)) kerültek összevetésre egymással, hogy az egykori tervek elkészülése óta miként változott a terület és az azon tervezett fejlesztési elképzelések.

Az adott városszövet struktúráját és a tervezett területhasználatokat, ismert fejlesztéseket figyelembe véve kell a beépítési paramétereket, előírásokat meghatározni a kerületben.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI RÉSZLETES ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Részletes telekvizsgálat szempontjából nem releváns területek
- Hatályos településrendezési eszközben előírt minimum értéket el nem érő telekméret
- Hatályos településrendezési eszközben előírt maximum értéket meghaladó telekméret
- Telekre vonatkozó beépítési mérték túllépése
- Tömbre vonatkozó beépítési mérték túllépése
- Telekszintű szintterületi mutató túllépés
- Tömbszintű szintterületi mutató túllépés
- Új beépítések telkeire vonatkozó szintterületi mutató túllépés
- FSZKT és FRSZ közötti, jelentősebb különbségek (területhasználat, településszerkezet)
- Kiemelt beruházással érintett telkek

2.3.2. Beépítésre nem szánt területek

Ferencváros közigazgatási területének több mint harmada (34,48%) beépítésre nem szánt terület (432 ha), amelynek legnagyobb része kialakult (92%). A fejlesztési potenciállal rendelkező területekhez kapcsolódóan, illetve a fővárosi jelentőségű távlati közlekedési infrastruktúra-fejlesztés részeként tervezett újabb területek kialakítása.

Az erdőterületek nagysága 43,46 ha, ami a kerület területének 3,47 %-a és szinte teljes egészében (95,56%) beerdősült területek alkotják.

A zöldterületek nagysága 35,94 ha, amely 2,86%-ot tesz ki Ferencáros területéből. Ezek 80%-a (28,59ha) meglévő, kialakult zöldterület.

Zöldterület-fejlesztési lehetőséget a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág parti sávja biztosít, ahol további 7,31 ha közpark, közkert alakítandó ki távlatban, valamint a jelentősebb kiterjedésű fejlesztési potenciállal rendelkező változással érintett területeken további 8,03 ha zöldterület kialakítása tervezett.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Közúti közlekedési területek (KÖu)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Közpark, közkert (Zk)
- Fejlesztési területen kialakítandó zöldterület (Zk)

Szomszédos kerületben tervezett további zöldterületek

- *Városi közpark (Zv)*

2.3.3. Műszaki infrastruktúra-elemek

A kerület közigazgatási területének majdnem 30%-a szolgál közlekedési funkciót, a vasúti területek nélkül ez a városias jellegű közlekedési területi arány több, mint 17%, amely szinte teljes mértékben közlekedési célú közterület.
A vasúti területek szokatlanul magas, 13%-os arányát a nagy területigényű Ferencvárosi rendezőpályaudvar jelenléte okozza.
Külső-Ferencváros barnamezős területeinek várható funkcióváltása során, a gazdasági területek nagytelkes struktúrája következtében korábban kialakult nagyméretű tömböket, a gyalogos és kerékpáros átjárhatóság igényeinek megfelelően kialakítandó új tömbszerkezet kisebb méretű tömbjei váltják majd fel, amely növelni fogja a városias jellegű közlekedési területek arányát.

2.4. INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Ahogyan azt a 2.3. fejezet részletezi, meghatározhatóak azok a területek, amelyek a Kerületi Fejlesztési tervben – a Stratégia és a Cselekvési program révén – intézkedést, beavatkozást igényelnek. A kerület területének közel 20 %-a olyan tartalékterület, amely a Fővárosi Településterv (FTT) szerint jelenleg részben használaton kívüli, részben alulhasznosított, ezáltal jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Ezen beavatkozást igénylő terület a Könyves Kálmán körút és az attól délre elhelyezkedő volt ipari, Soroksári út menti területek. A főváros Ferencváros területén jelentős számú és kiterjedésű ***fejlesztési akcióterületek****et* jelölt ki, és tett javaslatot az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a célrendszer megvalósítását célzó fejlesztési céladatokra. Ezekből három kerületen belül, kettő kerületen átívelő fejlesztési területeket tartalmaz. Az FTT a kerületet érintően, ***ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület***et is meghatároz, a Soroksári út mentén, a Kvassay Jenő út és a Határ út vonala között lévő területekre vonatkozóan, melynek igénybevételi feltétele a Budapest-Kelebia vasútvonal átvezetése a Ferencvárosi rendező-pályaudvaron, és a H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal bevezetése a Kálvin térig. Az FTT-ben rögzített fejlesztési akcióterületek megfelelő ütemezése érdekében kerültek meghatározásra terület igénybevételéhez szükséges külső műszaki infrastruktúrák. A helyi rendezési tervben azonban csak csak az előírt igénybevételi feltétel megvalósítását követően lehetséges a területet beépítésre szánt területként meghatározni és szabályozni az FTT 4. Fejlesztési tervlap című dokumentuma alapján. Belső- és Középső-Ferencváros jelentős része a BFRSZ alapján ***Kiemelten védendő karakterű terület*** *(I. párkánymagassági kategória),* illetve ***Karakterőrző terület*** *(II. párkánymagassági kategória)* által érintett. A kerületrész karakterének megőrzése érdekében kiemelten fontos, hogy az átépítések, ráépítések és új beépítések során a BFRSZ (8-10. §-ok és 13-14.§-ok) [25] rendelkezései érvényesüljenek, emellett számos olyan, ***városképi szempontból érzékeny terület*** található a kerületben – főként a főútvonalak mentén, illetve a Vágóhíd utca térségében –, melyek körültekintő szabályozása kiemelt feladat. Ha ehhez hozzá vesszük a belső és átmeneti zóna határán fekvő ***alulhasznosított, jelentős területi tartalékkal rendelkező területek arányát***, a Külső-Ferencvárosban tervezett városrész léptékű lakhatási problémákat megoldó területhasználat és ***infrastruktúra fejlesztési igényeket***, illetve a MÁV vasúti területeinek újragondolását, akkor Ferencváros a főváros egyik legnehezebb helyzetben lévő kerületei közé tartozik.

Komplex megújítást igénylő, szegregációval veszélyeztetett Középső-Ferencváros Haller utca és Gát utca menti területei, valamint az Aszódi-telep szegregációval veszélyeztetett területei.

A kerület kiegyensúlyozott térszerkezetének kialakítása, illetve az eltérő használatú, beépített vagy fejlesztésre szánt területek egymástól való elhatárolásának csökkentése több összetevő révén érhető el, aminek egyik eleme az egyes területrészek közötti (zökkenőmentes) ***közúti és kötöttpályás közlekedési kapcsolatok*** megteremtése.

A kerület szempontjából távlatban komplex beavatkozást igénylő területek a jelentős kiterjedésű barnamezős területek, a Ferencvárosi rendezőpályaudvar és a Gyáli úti felüljáró menti fejlesztési potenciállal rendelkező területek.

Alulhasznosított és barnamezős területek

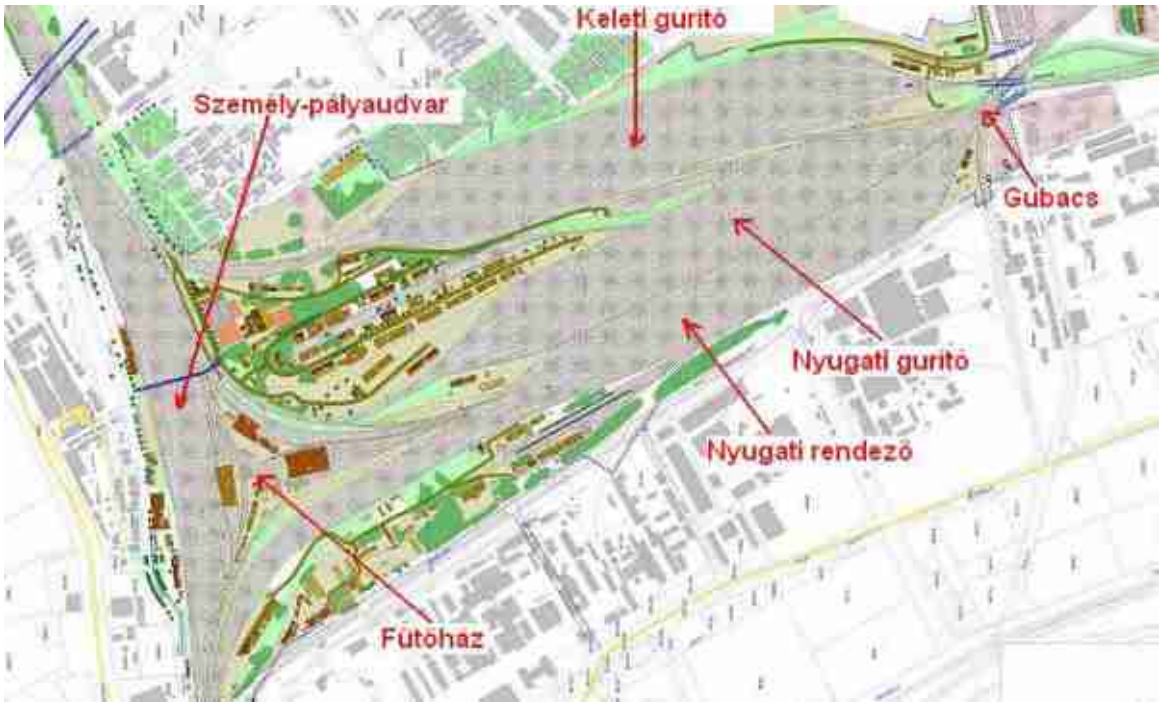
Ferencváros közigazgatási területén az ***alulhasznosított, jelentős területi tartalékkal rendelkező területek*** átfedésben vannak a „Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten című kataszter” szerint 163 db barnamezős telekkel, mely mindösszesen 293 hektárt érint, ami kerület területének körülbelül negyede. Ezen adatokba a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar területe is

[25] A készülő BFRSZ várhatóan 2025 év végén kerül jóváhagyásra, rendelkezési még változhatnak.

beleszámít, mely 103 hektár kiterjedésű, így jelentősen megnövelve a barnamezős területek kiterjedését (a pályaudvar területét leszámítva, a kerület 14%-a érintett barnamezős területek által).

Ferencvárosi rendezőpályaudvar helyzete

A Ferencvárosi rendezőpályaudvar az ország egyetlen rendezőpályaudvara, mely „fordítókorong" szerepet tölt be a keleti és nyugati országrész vasúthálózatának működésében. A pályaudvar létesítésére az 1870-es évek végén került sor, „fénykora" az 1960-70-es években volt. A jelentős tömegű áruszállítási igénnyel rendelkező nehézipar jelentőségének csökkenésével és a rugalmasabb szállítást biztosító közúti fuvarozás fejlődésével mára sokat vesztett jelentőségéből az EU vasúti közlekedést támogató közlekedési politikája ellenére. Műszaki állapota mára leromlott, mivel utolsó, részleges felújítására az 1980-as években került sor.

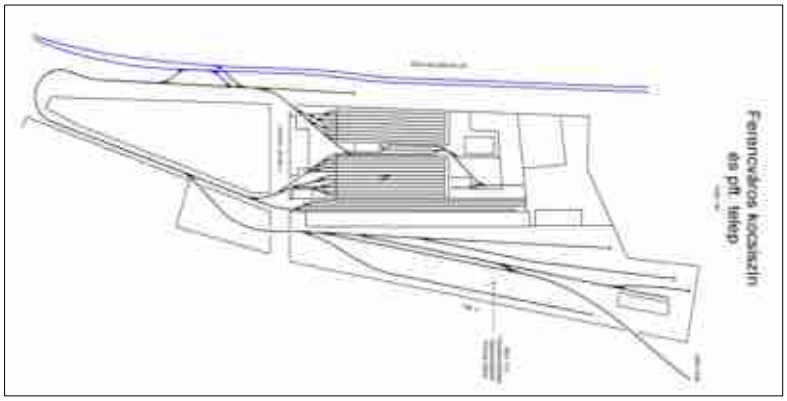


142. ábra: Budapest-Ferencváros vasúti csomópont Forrás: MÁVTI Kft.

M5 felüljáró melletti területek

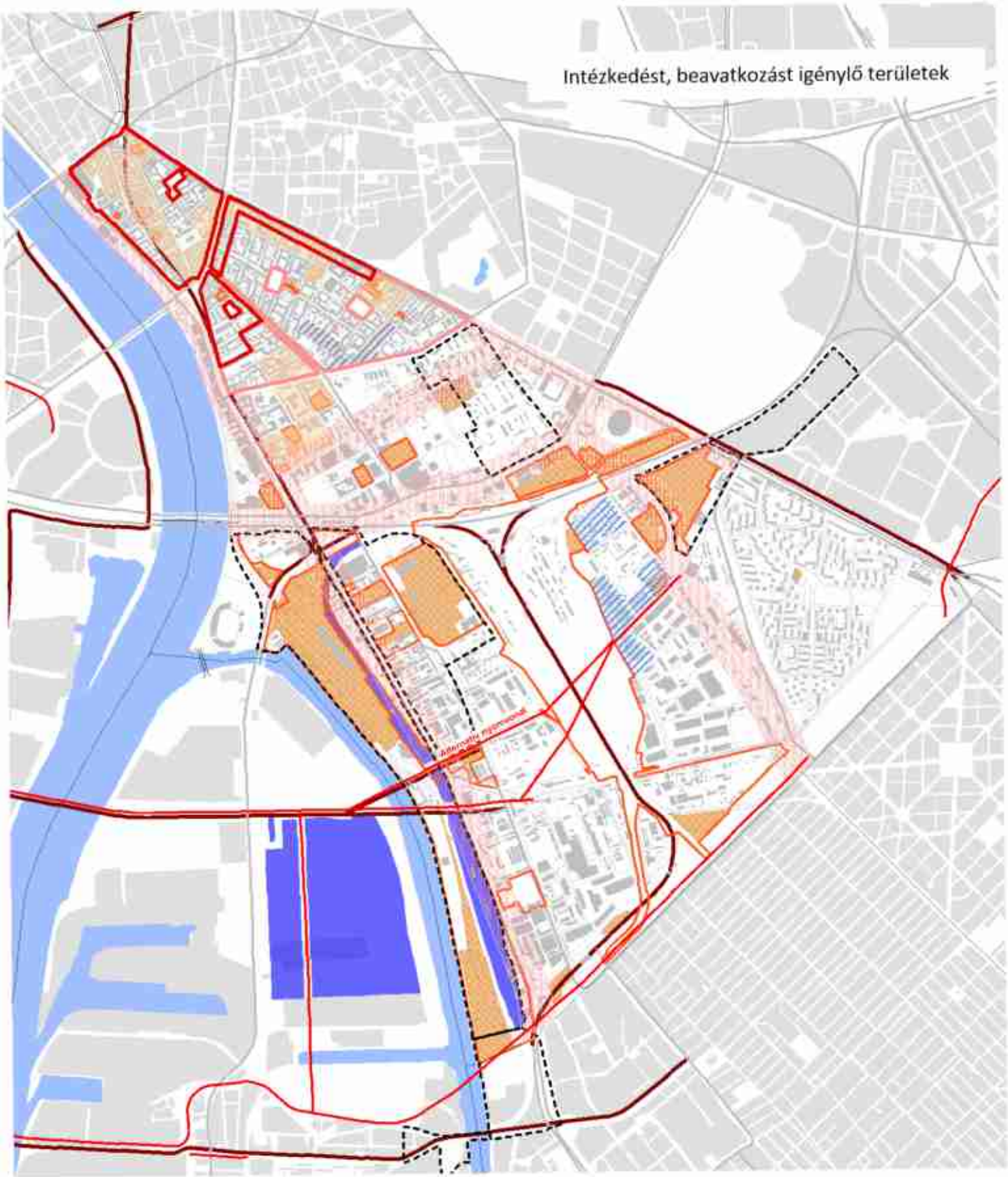
A vasútvonal és az M5 autópálya bevezető szakasza mellett több jelentős potenciállal rendelkező terület fekszik, köztük az egykori Katonai Műszaki Főiskola sporttelep, ahol a főiskolai oktatási épületek elbontásával a sport funkció is megszűnt.

A Ferencvárosi villamos kocsiszín 1904-óta támogatja Budapest közösségi közlekedését. A Könyves Kálmán körút mellett fekvő járműtelep főútvonalhoz közvetlenül kapcsolódó, városi ingatlanfejlesztésre is alkalmas része a korábbi fejlesztési elképzelések szerint funkciót váltott volna.



Mára megteremtődött a lehetősége annak, hogy az egykori kocsiszín teljes területe – a 38276 hrsz-ú telek a 38279/3 és a 38279/8 hrsz. telek bevonásával – újra a járműtárolást szolgálja, amelyre a közösségi közlekedés felértékelődése miatt szükség is volna.

Forrás: https://villamosok



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület (FTT)
- Barnamezős terület telke (Barnamező kataszter 2024)
- Alulhasznosított, üres vagy átmeneti hasznosítással érintett jelentős területi tartalékkal rendelkező területek
- Komplex megújítást igénylő szegregációval veszélyeztetett lakóterület
- Fővárosi jelentőségű fejlesztési akcióterület
- Rehabilitálandó vegyes intézményi / lakóterület
- Kiépítendő közúti közlekedési kapcsolat
- Kiépítendő kötöttpályás közlekedési kapcsolat
- Meglévő közúti / kötöttpályás közlekedési kapcsolat
- Kiemelten védendő karakterű terület (BFRSZ)
- Karakterőrző terület (BFRSZ)
- Városképi szempontból érzékeny terület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / rearnbulált épület
- Környező kerületek beépített területei (tömbök)

3. MELLÉKLETEK

Belső- és Középső Ferencv
Telekméret vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT
10 000 m2-nél n
5000 m2 és 10 00
2000 m2 és 5000
1000 m2 és 2000 m
600 m2 és 1000 m2
600 m2-nél kisebb
közterület

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Telekméret vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT
10 000 m2-nél nagyobb
5000 m2 és 10 000 m2 között
2000 m2 és 5000 m2 között
1000 m2 és 2000 m2 között
600 m2 és 1000 m2 között
600 m2-nél kisebb
közterület

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Telekméret vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 10 000 m2-nél nagyobb
- 5000 m2 és 10 000 m2 között
- 2000 m2 és 5000 m2 között
- 1000 m2 és 2000 m2 között
- 600 m2 és 1000 m2 között
- 600 m2-nél kisebb
- közterület

Belső- és Középső Ferencváros
Beépítési módok vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Hézagosan zártsorú
- Ikres
- Oldalhatáron álló
- Sorház
- Szabadonálló
- Szabadonálló épületek egy telken
- Hézagosan zártsorú és szabadonálló
- Oldalhatáron álló és szabadonálló
- Telepszerű beépítés
- Üres telek
- Közterület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Beépítési módok vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Hézagosan zártsorú
- Ikres
- Oldalhatáron álló
- Sorház
- Szabadonálló
- Szabadonálló épületek egy telken
- Hézagosan zártsorú és szabadonálló
- Oldalhatáron álló és szabadonálló
- Telepszerű beépítés
- Üres telek
- Közterület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Beépítési módok vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Hézagosan zártsorú
- Ikres
- Oldalhatáron álló
- Sorház
- Szabadonálló
- Szabadonálló épületek egy telken
- Hézagosan zártsorú és szabadonálló
- Oldalhatáron álló és szabadonálló
- Telepszerű beépítés
- Üres telek
- Közterület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső
Beépítési mérték
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZA
Beépítetl
0 - 10 %
10 - 30 %
30 - 50 %
50 - 65 %
65 - 80 %
80 - 100 %
Folyamatban
(szerkezetépíte

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Beépítési mérték vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT
Beépítetlen telek
0 - 10 %
10 - 30 %
30 - 50 %
50 - 65 %
65 - 80 %
80 - 100 %
Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

nyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
építési mérték vizsgálata
1:10 000

MAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- 50 - 65 %
- 65 - 80 %
- 80 - 100 %
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Ferencváros
Párkánymagasság vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

0-3 m
3-6 m
6-9 m
9-12 m
12-15 m
15-18 m
18-21 m
21-24 m
24-27 m
27-30 m
30 m vagy felette

Kiemelten védendő karakterű terület (BFRSZ)
Karakterőrző terület (BFRSZ)
Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Párkánymagasság vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

0-3 m
3-6 m
6-9 m
9-12 m
12-15 m
15-18 m
18-21 m
21-24 m
24-27 m
27-30 m
30 m vagy felette

Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Párkánymagasság vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0-3 m
- 3-6 m
- 6-9 m
- 9-12 m
- 12-15 m
- 15-18 m
- 18-21 m
- 21-24 m
- 24-27 m
- 27-30 m
- 30 m vagy felette
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Feren
Szintszám vizsgálat
M= 1: 10 000

JELMAGYARÁZAT

Szintek száma összesen (pinceszinttel, t

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12 vagy felett

Tetőtéri beépítés mértéke

0,25
0,5
0,75
1
1,5
2 vagy felett

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Szintszám vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

Szintek száma összesen (pinceszinttel, tetőtér nélkül)

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12 vagy felett

Tetőtéri beépítés mértéke

0,25
0,5
0,75
1
1,5
2 vagy felett

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Szintterület vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

Szintek száma összesen (pinceszinttel, tetőtér nélkül)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 vagy felett

Tetőtéri beépítés mértéke

- 0,25
- 0,5
- 0,75
- 1
- 1,5
- 2 vagy felett

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Fe
Színtterületi mutató v
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZ

3,5-4
4-4,5
4,5-5
5-6
6-8
8-10

0,05-0,5
0,5-1
1-1,5
1,5-2
2-2,5
2,5-3
3-3,5

Folyamatban lévő építke
(szerkezetépítés folyamat

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Színtterületi mutató vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

3,5-4
4-4,5
4,5-5
5-6
6-8
8-10

0,05-0,5
0,5-1
1-1,5
1,5-2
2-2,5
2,5-3
3-3,5

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Szintterületi mutató vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

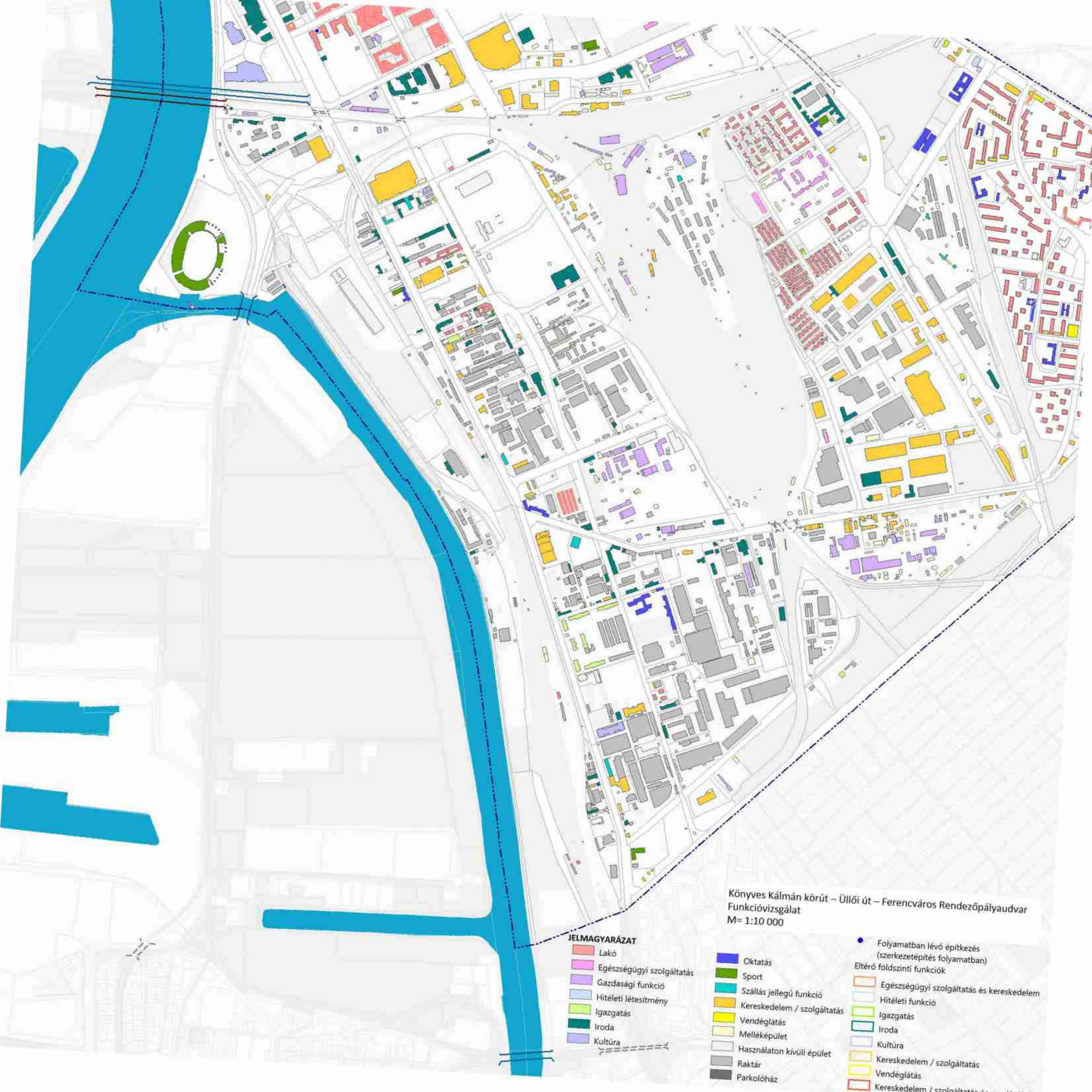
- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- 6-8
- 8-10
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Ferencváro
Funkcióvizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT
Lakó
Egészségügyi szolgáltatás
Gazdasági funkció
Hitéleti létesítmény
Igazgatás
Iroda
Kultúra
Oktatás
Sport
Szállás jellegű funkció
Kereskedelem / szolgáltatás
Vendéglátás
Melléképület
Használaton kívüli épület
Raktár
Parkolóház
Eltérő földszinti funkciók
Egészségügyi szolgáltatás és kereske
Hitéleti funkció
Igazgatás
Iroda
Kultúra
Kereskedelem / szolgáltatás
Vendéglátás
Kereskedelem / szolgáltatás és vendéglá
Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Funkcióvizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT
Lakó
Egészségügyi szolgáltatás
Gazdasági funkció
Hitéleti létesítmény
Igazgatás
Iroda
Kultúra
Oktatás
Sport
Szállás jellegű funkció
Kereskedelem / szolgáltatás
Vendéglátás
Melléképület
Használaton kívüli épület
Raktár
Parkolóház
Eltérő földszinti funkciók
Egészségügyi szolgáltatás és kereskedelem
Hitéleti funkció
Igazgatás
Iroda
Kultúra
Kereskedelem / szolgáltatás
Vendéglátás
Kereskedelem / szolgáltatás és vendéglátás
Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)


Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Funkcióvizsgálat
M= 1:10 000
JELMAGYARÁZAT
Lakó
Egészségügyi szolgáltatás
Gazdasági funkció
Hitéleti létesítmény
Igazgatás
Iroda
Kultúra
Oktatás
Sport
Szállás jellegű funkció
Kereskedelem / szolgáltatás
Vendéglátás
Melléképület
Használaton kívüli épület
Raktár
Parkolóház
Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)
Eltérő földszinti funkciók
Egészségügyi szolgáltatás és kereskedelem
Hitéleti funkció
Igazgatás
Iroda
Kultúra
Kereskedelem / szolgáltatás
Vendéglátás
Kereskedelem / szolgáltatás

Belső- és Középső Ferencváros
Védett épített értékek
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet
- Világörökségi helyszín és védőövezete
- Világörökségi várományos helyszín és védőövezete
- Védett épületegyüttes (fővárosi)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely / védett régészeti lelőhely
- Védett épületegyüttes (kerületi)
- Védett épület (kerületi)
- Védett homlokzat (kerületi)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Védett épített értékek
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet
- Világörökségi helyszín és védőövezete
- Világörökségi várományos helyszín és védőövezete
- Védett épületegyüttes (fővárosi)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely / védett régészeti lelőhely
- Védett épületegyüttes (kerületi)
- Védett épület (kerületi)
- Védett homlokzat (kerületi)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Védett épített értékek
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet
- Világörökségi helyszín és védőövezete
- Világörökségi városmányos helyszín és védőövezete
- Védett épületegyüttes (fővárosi)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely / védett régészeti lelőhely
- Védett épületegyüttes (kerületi)
- Védett épület (kerületi)
- Védett homlokzat (kerületi)

Közúti közlekedés vizsgálata
Közúti ellátottság

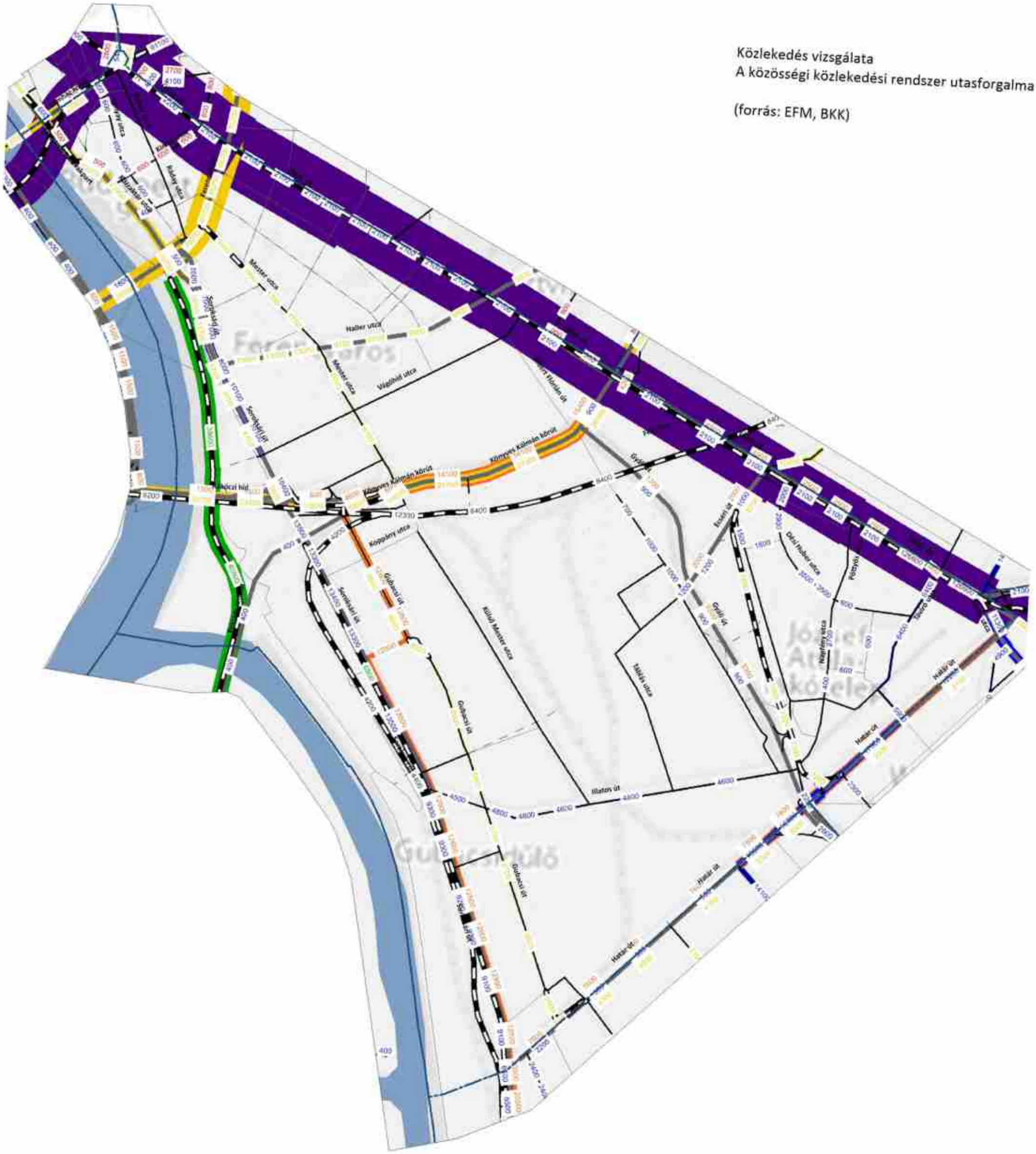


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Kiemelkedő színvonalú ellátottság
- Magas színvonalú ellátottság
- Közepes színvonalú ellátottság
- Alapfokú ellátottság
- Ellátatlan terület
- Ellátást nem igénylő területek

Közlekedés vizsgálata
A közösségi közlekedési rendszer utasforgalma

(forrás: EFM, BKK)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

A közösségi közlekedés utasforgalma (utas/nap)

- Metró
- HÉV
- Villamos
- Helyi autóbusz
- Helyközi autóbusz
- Trolibusz
- Vasút

Meglevő kerékpáros hálózat



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Meglevő kerékpárút
- Meglevő irányhelyes kerékpársáv
- Meglevő nyitott kerékpársáv
- Meglevő kerékpáros nyom
- Kerékpározható buszsáv
- A kerékpáros főhálózat tervezett elemei
- Kerülethatár
- Jelenlegi területhasználat szerint lakóterület
- Jelenlegi területhasználat szerinti egyéb beépített terület
- Jelenlegi területhasználat szerinti zöldterület

Közúthálózat vizsgálata

M=1:20 000

Vámház körút
Közraktár utca
Petőfi híd
Ferenc körút
Soroksári út
Mester utca
Üllői út
Haller utca
Vágóhíd utca
Üllői út
Üllői út
Üllői út
M5 bevezető
Könyves Kálmán körút
Ecseri út
Rákóczi híd
Kvassay Jenő út
Soroksári út
Gubacsi út
Külső Mester utca
M5 bevezető
Táblás utca
Napfény utca
Határ út
Illatos út
Gubacsi út
Határ út
Soroksári út

N
W
E
S

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
- Helyi (kerületi) gyűjtőút
- Egyéb közösségi közlekedési útvonal

- Különszintű átvezetés
- Jelzőlámpás csomópont
- Fontosabb jelzőtáblás csomópont
- Különszintű csomópont
- Reambulált épület

Közlekedés vizsgálata
A közúthálózat személygépkocsi-forgalma

(forrás: EFM, BKK)

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

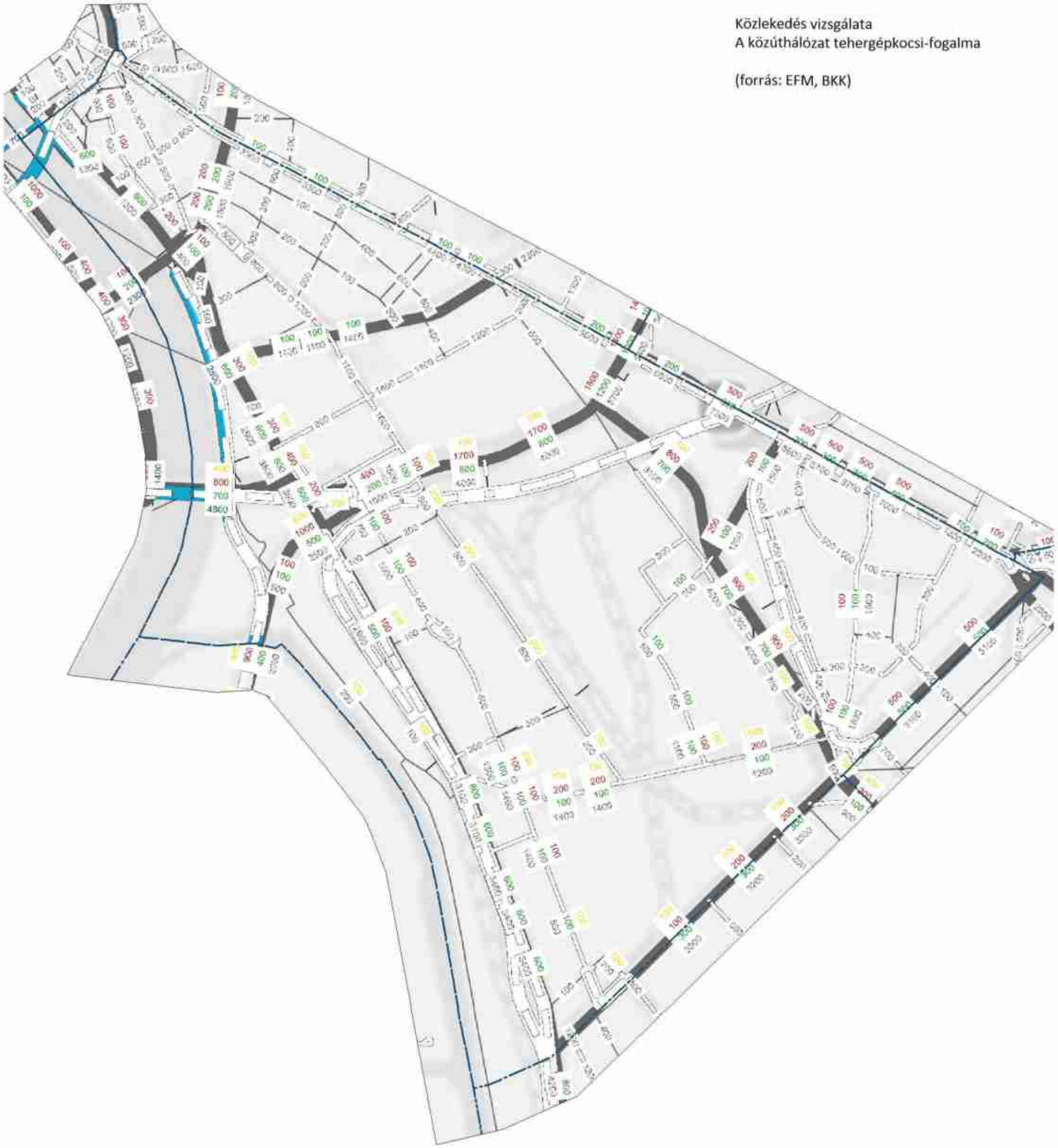
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

A közúthálózat személygépkocsi forgalma (jármű/nap)

Személygépkocsi forgalom

Közlekedés vizsgálata
A közúthálózat tehergépkocsi-fogalma

(forrás: EFM, BKK)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

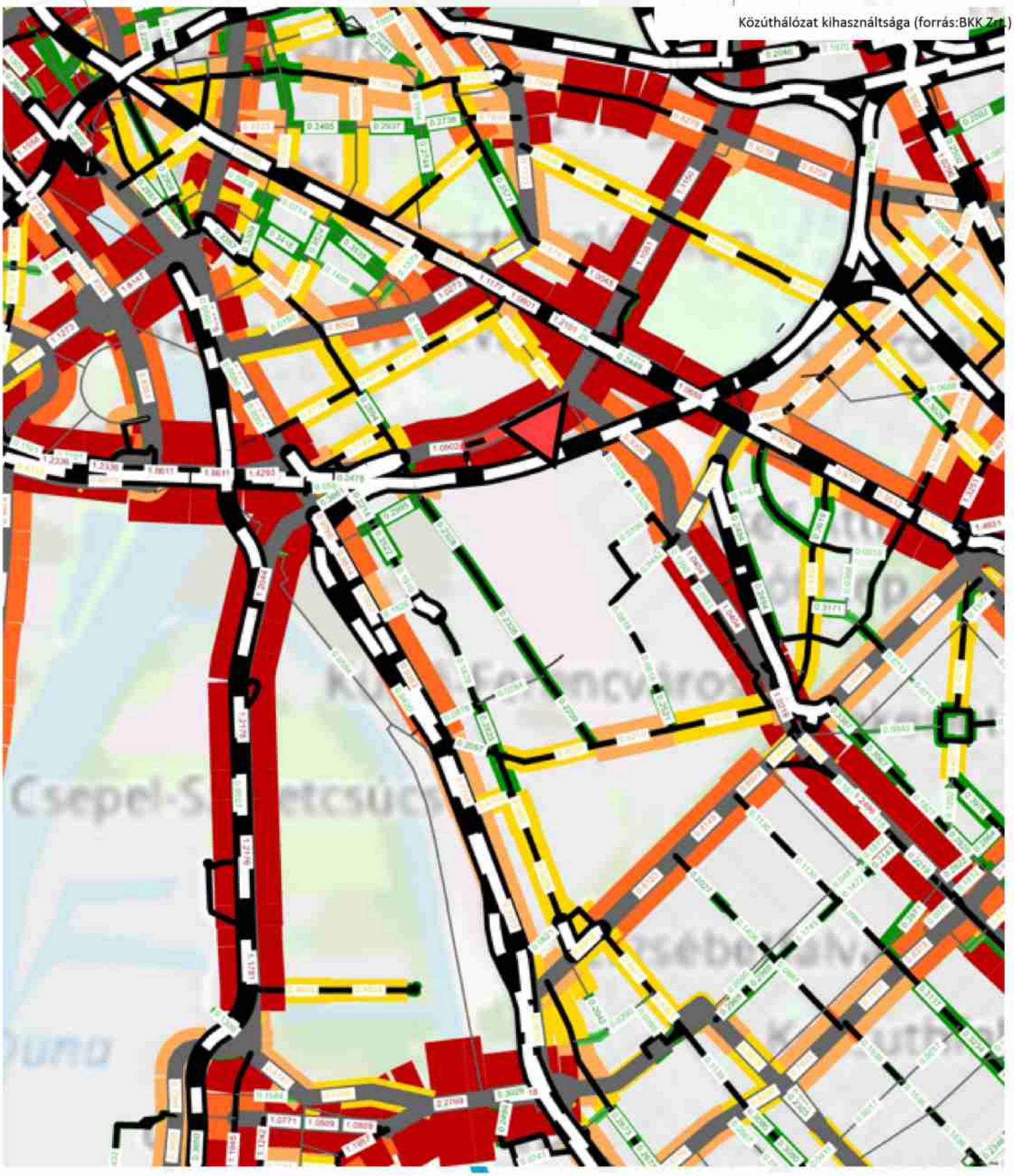
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

A közúthálózat tehergépkocsi-forgalma (jármű/nap)

- 3,5 t össztömeg alatti tehergépkocsik (J1T)
- 3,5 - 7,5 t össztömegű tehergépkocsik (J2T)
- 7,5 - 12,0 t össztömegű tehergépkocsik (J3T)
- 12,0 t feletti össztömegű tehergépkocsik (J4T)

Közúthálózat kihasználtsága (forrás:BKK Zrt.)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- 0 - 20%
- 20 - 40%
- 40 - 60%
- 60 - 80%
- 80 - 100%
- 100% felett

Hatályos szabályozási vonalak

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
ALAPOZÓ VIZSGÁLAT
FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

Szabályozási vonal
Rekonstruált épület

Forgalomcsillapított területek



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

Tempo 30 övezet

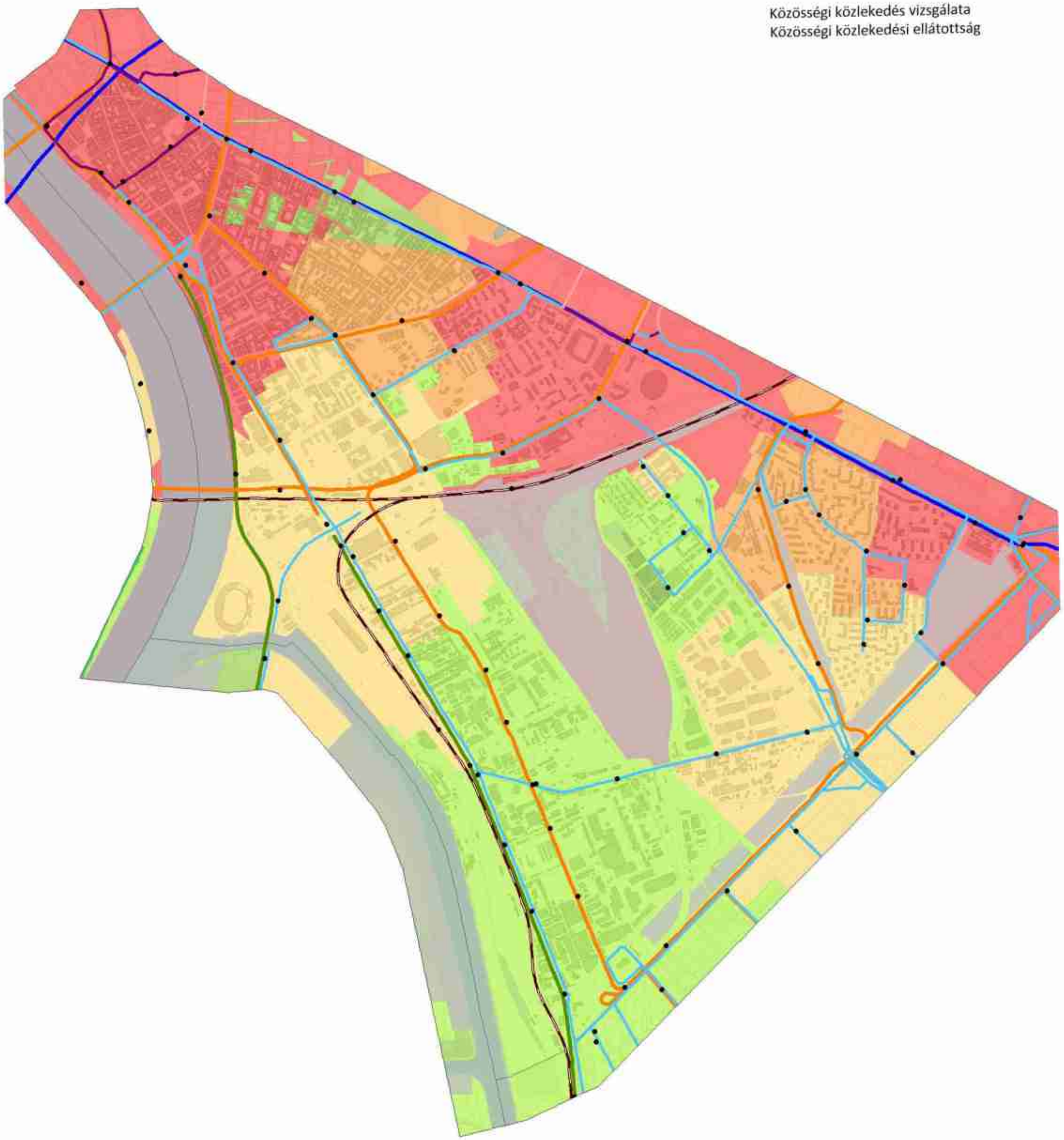
Lakó - pihenő övezet

Jelenlegi területhasználat szerinti lakóterület

Jelenlegi területhasználat szerinti egyéb beépített terület

Jelenlegi területhasználat szerinti zöldterület

Közösségi közlekedés vizsgálata
Közösségi közlekedési ellátottság



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

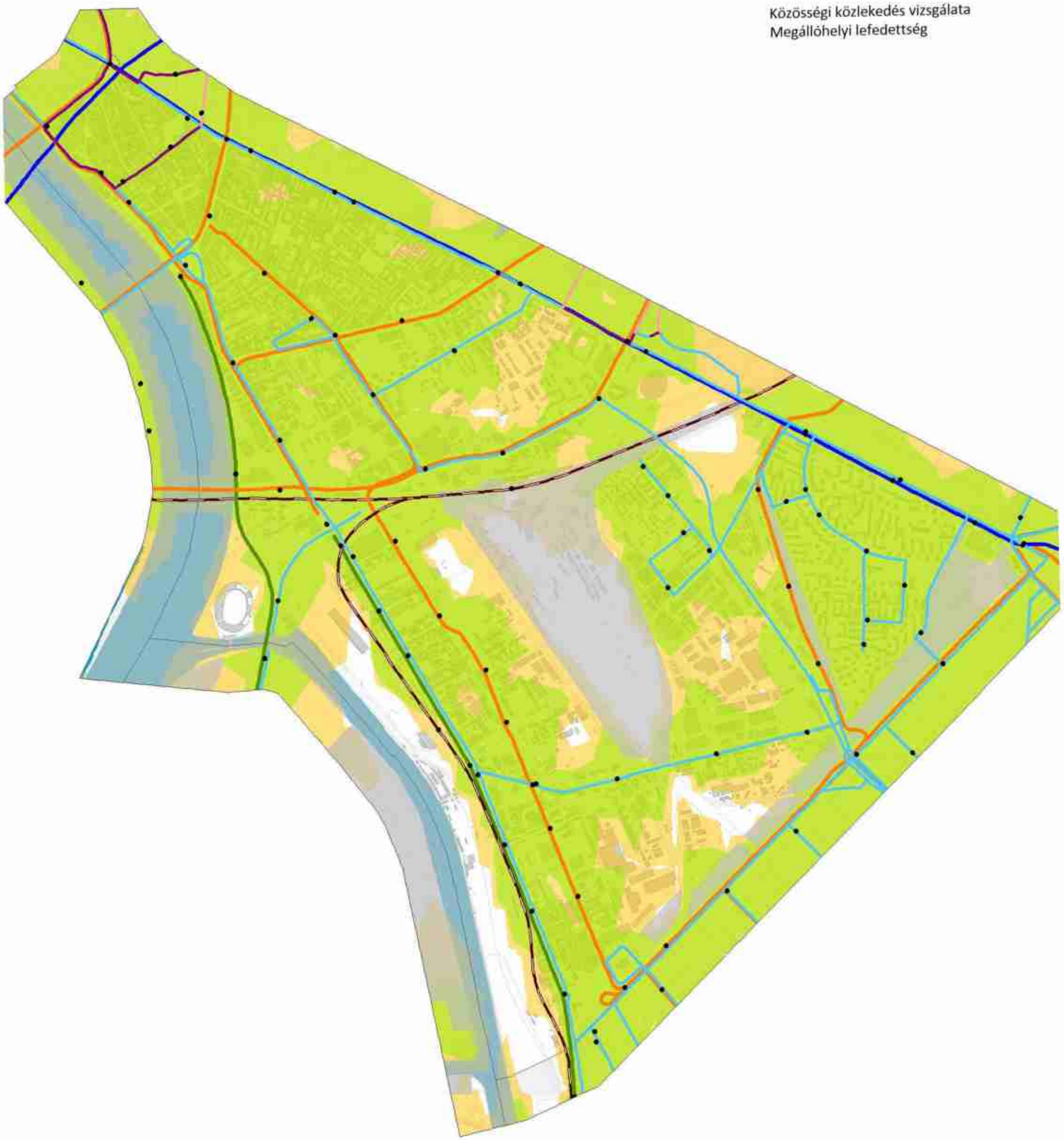
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Autóbusz-viszonylat
- Trolibusz-viszonylat
- Autóbusz és trolibusz-viszonylat közös útvonalon
- Közúti vasút (villamos)
- Metró
- HÉV

- Vasútvonal
- Közösségi közlekedési megállóhely
- Kiemelkedő színvonalú ellátottság
- Magas színvonalú ellátottság
- Közepes színvonalú ellátottság
- Alapfokú ellátottság
- Ellátatlan terület
- Ellátást nem igénylő területek

Közösségi közlekedés vizsgálata
Megállóhelyi lefedettség



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Autóbusz-viszonylat
- Trolibusz-viszonylat
- Autóbusz- és trolibusz viszonylat közös útvonalon
- Közúti vasút (villamos)
- Metró
- HÉV
- Vasútvonal
- Közösségi közlekedési megállóhely
- Megállótól 5 perc rágyaloglással elérhető területek
- Megállótól 5 és 10 perc közötti rágyaloglással elérhető területek
- Ellátást nem igénylő területek

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI TERVHEZ ÉS

KERÜLETI RENDEZÉSI TERVHEZ

II/A. kötet

2026. február



ALÁÍRÓLAP

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE
Alátámasztó javaslat
Tsz.: I-815-1/2025

Településfejlesztés	**Szilágyi Eszter** TT 01-6847	.....
Településrendezés	**Teremy Viktória** TT 01-6760	.....
	Sunkel Diána	.....
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	.....
	Mészáros Szilvia	.....
Társadalom, gazdaság:	**Bedőcs Bernadett** geográfus	.....
Ügyvezető:	**Albrecht Ute**	.....

Tájvédelmi szakértő	**Szőke Balázs**	SZ-010/2021	…
Műemléki szakértő	**Győri Attila**	21-0357	.....
Régész, örökségvédelmi szakértő	**Dr Tankó Károly**	OKM 289-5/2008	.....
Antiszegregációs szakértő	**Bernáth Péter**		

Főépítész: **Maczák Johanna** .....

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOM

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója 8
Ferencváros településterve (továbbiakban: FVT) 8
Ferencváros fejlesztési terve (a továbbiakban FVFT) 8
Ferencváros kerületi építési szabályzata (a továbbiakban KÉSZ) 11
A Főváros kétszintű önkormányzati rendszerének következményei 12
Fővárosi településfejlesztési terv (a továbbiakban FTFT) 12
Budapest főváros rendezési szabályzata (a továbbiakban: BFRSZ) 13
Duna-parti építési szabályzat (a továbbiakban DÉSZ) 13

2. Településfejlesztési és -rendezési javaslat – javasolt településszerkezet, területhasználat rendszere 14
2.1. Ferencváros településszerkezete 14
2.1.1. Ferencváros külső szerkezetalakító tényezői 14
2.1.4. Ferencváros fejlesztési irányainak településszerkezeti összefüggései 16
2.2. Tervezett sajátos használatok rendszere 18
2.2.1. Beépítésre szánt területek 18
Lakóterületek 18
Vegyes területek 23
Gazdasági területek 27
Különleges területek 30
2.2.2. Beépítésre nem szánt területek 33
2.2.3. Területi mérleg 40
2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései 44
2.4. A kerületi építési szabályzatok felépítése, struktúrája 48
2.4.1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzat 53
2.4.1.1. Általános rendelkezések 54
2.4.1.2. Részletes rendelkezések 56
2.4.1.3. Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályai 62
2.4.1.4. Mellékletek 63

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére 76
Az épített környezet fejlesztése 76
A FTT-ből átveendő, értékvédelmet biztosító elemek: 77
Kerületi védelem 78
Más jogszabállyal érvényesülő értékvédelmi, örökségvédelmi elemek 78

4. Tájrendezési, természetvédelmi és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás 80
4.1. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslatok 80
4.2. A zöldfelületi ellátottság javítására vonatkozó javaslatok 83
4.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok 85
4.4. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok 88
4.5. Természetvédelmi javaslatok 88
4.6. Csapadékvíz-gazdálkodási javaslatok 89

5. Közlekedési javaslat 96
5.1. Országos és az agglomerációs közlekedési kapcsolatok 96
5.2. Fővárosi és ferencvárosi közlekedési rendszer 97
5.2.1. Közúthálózat fejlesztés 97
5.2.2. Közösségi közlekedés 99
5.2.3. Gyalogos közlekedés 101
5.2.4. Kerékpáros közlekedés és egyéb mikromobilitási eszközök 103
5.2.5. Gépjárműtárolás és áruszállítás 104

6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat 108
6.1. Víziközművek 108
6.1.1. Vízellátás 108
6.1.2. Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetés) 115
6.1.3. Árvízvédelem 121
6.2. Energiagazdálkodás, energiaközművek 122
6.2.1. Villamosenergia-ellátás 122
6.2.2. Gázellátás 124
6.2.3. Távhőellátás 125
6.3. Elektronikus hírközlés 127
6.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés 127
6.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés 127

7. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatoskorlátozások területei) 129
7.1.Közlekedési és közmű hálózatok védőtávolsága, védőterülete 129
7.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek 130
7.3. Környezet- és katasztrófavédelmi korlátozások 131
7.4. Honvédelmi és a katonai célú területekre vonatkozó korlátozó tényezők 132

8. A Fővárosi településtervvel való összhang igazolása 134
8.1. FTFT és a FVFT Stratégia hosszú és középtávú fejlesztési célok összhangja 134
Középtávú célok 134
Hosszú távú célok 135
8.2. FTFT és a FVFT akcióterületek összhangja 136
8.3. BFRSZ és a KÉSZ 1 összhangja 137
8.3.1. BFRSZ rendelkezéseinek való megfelelés 137
8.3.2. BFRSZ szintterületi átlagértékének való megfelelés 149
8.2.3. Zöldfelületi átlagérték 163

9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása 167
9.1. Térségi területfelhasználási kategóriákkal és műszaki infrastruktúra elemekkel kapcsolatos szabályok 167
9.2. Új beépítésre szánt területek kijelölése 174
9.3. Térségi övezetekre vonatkozó előírások érvényesítése 180
9.4. Egyéb releváns előírások 189

10. Biológiai aktivitásérték fenntartása 191

11. Állami főépítészi eltérés 193
11.1. Megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület mérték együttes eltérése – Kialakult állapot 195
11.1. Megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelületi mérték együttes eltérése 203
11.2. A legkisebb zöldfelület mérték eltérése – Kialakult állapot 207
11.3. A legkisebb zöldfelület mérték eltérése 210
11.4. Személygépjármű várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól való eltérés 212
11.5. Összegzés 216

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
II/B. kötet: Műemlékvédelmi hatástanulmány

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
II/C. kötet: Környezeti értékelés

ÁBRAJEGYZÉK

2-1. ábra: Budapest zónarendszere és Ferencváros városrészi lehatárolása 15
2-2. ábra: A stratégia, a cselekvési program és a fejlesztési terv térbeli összefüggései 17
2-3. ábra: A lakás céljára szolgáló területek városrészek szerinti megoszlása 20
2-4. ábra: Ferencváros lakás céljára szolgáló területeinek százalékos megoszlása 21
2-5. ábra: A vegyes területek városrészek szerinti megoszlása 25
2-6. ábra Ferencváros vegyes területeinek százalékos megoszlása 25
2-7. ábra: A gazdasági területek városrészek szerinti megoszlása 28
2-8. ábra Ferencváros gazdasági területeinek százalékos megoszlása 28
2-9. ábra: A különleges területek városrészek szerinti megoszlása 31
2-10. ábra: Ferencváros különleges területeinek százalékos megoszlása 31
2-11. ábra: Beépítésre és a beépítésre nem szánt területek megoszlása 40
2-12. ábra: A beépítésre szánt területek megoszlása 40
2-13. ábra: A változással érintett területek megoszlása 42
2-14. ábra: A beépítésre nem szánt területek megoszlása 44
2-15. ábra: Ferencvárost érintő HÉSZ-ek 48
2-16. ábra: Hatályos és tervezett kerületi építési szabályzatok 50
2-17. ábra: FVFT sajátos használat alapján a KÉSZ 1 övezeti rendszere 56
2-18. ábra: Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása 57
2-19. ábra: BFRSZ 32. melléklet részlete 71
2-20. ábra: Párkánymagassági szabályozás illusztrációja a védett területen (az ábra alapja önkormányzati adatszolgáltatás felhasználásával készült) 72
2-21. ábra: Magasház elhelyezhetősége, javasolt párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke és javasolt épület legmagasabb pont közötti összefüggések 74
4-1. ábra: Közhasználatú zöldfelületi ellátottság (Forrás: FTT – Alátámasztó munkarész I. kötet) 83
4-2. ábra: Zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése (forrás: FTT – záróvéleményezési dokumentáció) 84
6-1. ábra: Vízkészletvédelmi szempontból kockázatos területek (Forrás: https://geoportal.vizugy.hu/vizkeszletvedelem/) 114
7-1. táblázat: Ferencváros területe fölötti honvédelmi érdekből vizsgálandó védőterületek 133
8-1. ábra: FTFT és a FVFT Stratégia középtávú fejlesztési célok összhangja 134
9-1. ábra: BATrT-ben kijelölt vízgazdálkodási térség és az FVFT közötti eltérések 169
9-2. ábra: Kivonat a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéből (szerkezeti terv) 170
9-3. ábra: Újonnan kijelölt beépítésre szánt sajátos használatú területek és csereterületek a FVFT-n 178
9-4. ábra: Az erdők övezete és az FVFT közötti eltérések 183
9-5. ábra: Világörökségi és világörökség várományos területek övezetének pontos lehatárolása az FVFT fejlesztési tervlapján 185
9-6. ábra: Vízminőség-védelmi terület övezetének pontosítása – vízvédelemmel érintett területek lehatárolása az FVFT fejlesztési tervlapján 187
10-1. ábra: Új beépítésre szánt terület és a biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító átsorolás 191
11.1. ábra: Belső-Ferencváros területén kialakultként szabályozott területek – részlet 196
11.2. ábra: Középső-Ferencváros területén kialakultként szabályozott területek – részlet 198

11.3. ábra: Vágóhíd utca környezete területén kialakultként szabályozott területek - részlet... 200
11.4. ábra: Belső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően szabályozott területek - részlet 203
11.5. ábra: Középső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően szabályozott területek - részlet 205
11.6. ábra: Középső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott terület 207
11.7. ábra: Intézmények területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott területek – Népliget, Groupama Aréna és MVM Dome területe 208
11.8. ábra: Vágóhíd utca környezete területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott területek – rekreációs területek 210
11.9. ábra: Budapest közösségi közlekedési ellátottsága 213

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

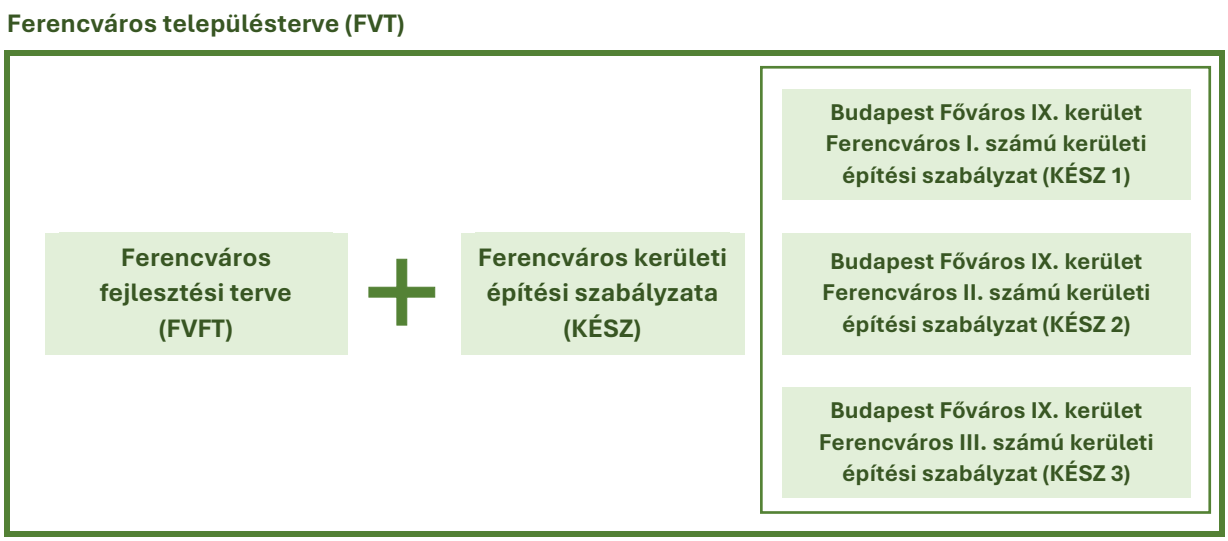
A **magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény** (a továbbiakban Méptv.) rendelkezései alapján minden magyarországi önkormányzatnak, így Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) is el kell készítenie új településfejlesztési és -rendezési tervét, a településtervet. A településterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg, a hatálybalépésének végső határideje 2027. július 1. [Méptv. 229. § (3)]. Az Önkormányzatnak kötelezettsége eddig a határidőig hatályba léptetni a magasabb rendű jogszabályi környezetnek megfelelő, új településtervét.

Ferencváros településterve (továbbiakban: FVT)

A Méptv. 16. § [*Fogalommeghatározások*] 124. pontja szerint a *„településterv: a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése;”*. A Méptv. 22. § [*Az önkormányzat feladatai*] (3) bekezdése értelmében a fővárosi kerületekben a helyi építési szabályzat elnevezése kerületi építési szabályzat. A településterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg.

A FVT Ferencváros fejlesztési tervéből és Ferencváros kerületi építési szabályzatból áll.

1-1. ábra: Ferencváros településtervének felépítése



Ferencváros fejlesztési terve (a továbbiakban FVFT)

Az FVFT az Önkormányzat Képviselő-testület által határozattal elfogadott olyan terv, amely meghatározza a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros jövőképét, javaslatot tesz Ferencváros egészét érintő környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastruktúra-fejlesztésre, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására, a kerület szerepköréhez kapcsolódó fejlesztési célokra, a településfejlesztési szándékokra és a fejlődés kimeneteli adataira.

Az FVFT a jogszabályi kötelezettséghez illeszkedve Ferencváros tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott – a településrendezést elősegítő – terv, amelynek feladata a településen élők számára a települési élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrások fenntarthatóságának biztosítása, az országos és térségi érdek, a Fővárosi településterv (Városból otthon), valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település (kerület) fejlesztési döntéseinek figyelembevételével.

Az FVFT a jogfolytonosság biztosításával a korábbi településfejlesztési dokumentumokat váltja fel és integrálja egyetlen dokumentumba. A korábbi településfejlesztési koncepcióra, integrált településfejlesztési stratégiára és településrendezési eszközökre alapozva a kerületi településfejlesztési terv a település földrajzi adottságainak és lakosságszámának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készült széleskörű partnerségi és önkormányzati részvétellel.

A tervezésről rendelkező jogszabály tartalmi követelményeinek megfelelően részletes helyzetfeltárás és -értékelés készült a terv megalapozásaként. A ferencvárosi koncepciók és stratégiák közül többnek az időtávja már lejárt, de a dokumentumok jó alapot nyújtanak egy új fejlesztési terv kidolgozásához.

Az FVFT egyik újdonsága, hogy a korábban önálló kerületi terveket, döntéseket az új jogszabályban rögzített követelményrendszernek megfelelően egy dokumentumba integrálja. További újdonság, hogy:

- Egy dokumentumban összegzi a hosszú távú, valamint közép-, illetve rövidtávú fejlesztési döntéseket, ezáltal szorosabb összefüggést, kapcsolatot biztosít a különböző időtávok között, mint a korábbi tervrendszer.
- A településrendezési tervvel közel azonos időben készül, a fejlesztési célok megvalósítása érdekében a két tervműfaj közötti kapcsolat áttekinthetőbb.
- Ferencváros jövőképét korábban az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS). A kerület jövőképe továbbra is stabil marad, alapvetően nem változik. A jövőkép alatt újonnan megjelölt három kiemelt fókuszterületet a távlati fejlesztési szándékok támogatják, és ezáltal hozzájárulnak jövőkép eléréséhez.
- Az ITS hosszú távú céljai alapvetően ma is érvényesek, azonban az elmúlt több, mint egy évtizedben a megváltozott folyamatok és trendek alapján ezeket frissítve tartalmazza az új terv.
- A Cselekvési program a Ferencvárosi Önkormányzat számára rögzíti a hosszú távon, valamint a középtávon megvalósítandó beavatkozásokat, fejlesztési feladatokat, projekteket, és a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységeket. A kerület középtávú céljai, feladatai és projektjei tematikus és területi fókusszal kerültek kidolgozásra.
- A korábbi fejlesztési tervekhez képest a Fejlesztési tervlapon keresztül jelenik meg a térbeliség, a célok területi érvényesítése. A Fejlesztési tervlap a korábban külön tervként működő településszerkezeti tervet váltja fel.
- A Fejlesztési tervlapon új elemként jelennek meg a fejlesztések időtávjai (hosszú táv, középtáv), mind az akcióterületek, mind a műszaki infrastruktúra elemek vonatkozásában.
- Az akcióterületeknek új értelmezést és szerepet ad, hogy céladatok is meghatározásra kerülnek az akcióterületek minőségi átalakulásának érdekében.

A tartalmi felépítése is a távlati szándékoktól az operatív cselekvésig terjed az alábbi fejezetenkénti tagolásban:

- **Jövőkép**
  A jövőkép – a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára – integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.
- **Stratégia**
  A stratégiában meghatározásra kerülnek – a jövőkép megvalósítása érdekében – a közép- és hosszú távú területi, tematikus és területi fejlesztési célok, illetve azok összefüggései, az integrált és tematikus beavatkozási területek, továbbá az épített és természeti örökség védelmének követelményei, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit.
- **Cselekvési program**
  A cselekvési program meghatározza a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket, a kapcsolódó céladatokat, és – a fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és tervezett ütemezését, illetve a fővárosi szintű antiszegregációs programot.
- **Fejlesztési tervlap**
  A Fejlesztési tervlap – a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre – az általános használat szerinti területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten 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.
- **Monitoring**
  A monitoring fejezet meghatározza mindazon monitoring feladatokat, ami a stratégia hatékonyságának nyomonkövetése, a településfejlesztési célok, akciók megvalósításának folyamatos vizsgálata és ellenőrzése, valamint az eredmények kiértékelése érdekében szükségesek.

Az FVFT részeként műemlékvédelmi hatástanulmány, valamint környezeti értékelés készül.

Ferencváros kerületi építési szabályzata (a továbbiakban KÉSZ)

A KÉSZ az építés helyi rendjének biztosítása érdekében kiadott önkormányzati rendelet, amely a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A KÉSZ a településrendezés eszköze, amely a FVFT-ben meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében készül. Az Önkormányzat az új KÉSZ-t Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Képviselő-testületének 285/2025. (XI. 13.) határozata alapján három önálló rendeletben, azaz három különböző ütemben, három területi hatályra tagolva alkotja meg (a Méptv. 81. § [*A helyi építési szabályzat*] (7) bekezdéséhez illeszkedve):

- **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzat** (a továbbiakban KÉSZ 1) – a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre,
- **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros II. számú Kerületi Építési Szabályzat** (a továbbiakban KÉSZ 2) – a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Déli körvasút – Ferencvárosi rendezőpályaudvar területe – Határ út – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre, valamint
- **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros III. számú Kerületi Építési Szabályzat** (a továbbiakban KÉSZ 3) – a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Déli körvasút – Üllői út – Határ út – Ferencvárosi rendezőpályaudvar telekhatára által határolt területre.

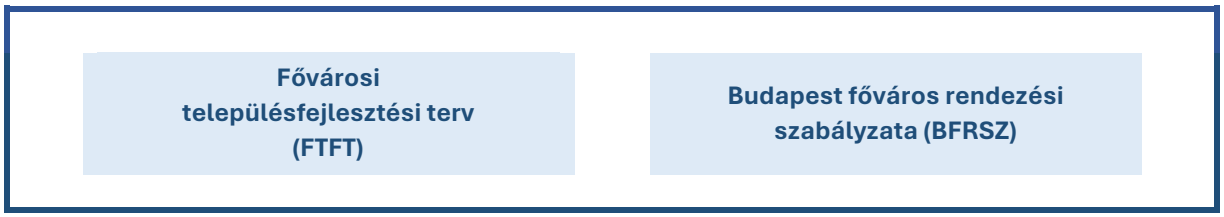


A három új KÉSZ tervezési feladata kiterjed a jelenleg hatályban lévő kerületi építési szabályzatok felülvizsgálatára a Méptv., a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet figyelembevételével, tekintettel arra, hogy a felülvizsgálandó rendeletek tartalma jelentős részt elavult, a kerületben jelentős mennyiségű fejlesztés valósult meg a korábbi rendeletek jóváhagyása óta, míg a fejlesztési tartalékkal rendelkező területek egyrészére megváltozott a fejlesztési szándék. Kiemelt cél az FVFT-ben rögzített településfejlesztési döntéseknek, valamint az új Fővárosi településterv (részletesen következő fejezetben) releváns követelményeinek telekalakítási, építésjogi és településképi érvényesítése. Ennek megfelelően a tervezés kiemelt hangsúllyal kezeli a hatályos rendeletek által meghatározottak (beépítési paraméter-értékek, építési helyek, létesíthető és tiltott rendeltetések, telekalakítási és településképi követelmények, egyéb előírások) felülvizsgálatát, valamint a felsőbb rendű jogszabályokkal való összhang biztosítását.

A Főváros kétszintű önkormányzati rendszerének következményei

A Méptv. rendelkezései a Fővárosi Önkormányzat számára is új feladatokat írt elő a településfejlesztés és -rendezés területén. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz 2025. december 31-ig maradhatott hatályban. A Fővárosi Önkormányzatnak kötelezettsége volt eddig a határidőig hatályba léptetni a magasabb rendű jogszabályi környezetnek megfelelő, új Fővárosi településtervet (FTT). Az FTT a Fővárosi Közgyűlés 10/2026. (I. 28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi településfejlesztési tervből (FTFT) és a 3/2026. (II.12.) számú rendelettel megalkotott Budapest főváros rendezési szabályzatból (BFRSZ) áll.

1-2. ábra: Fővárosi településterv felépítése



A kétszintű önkormányzati rendszer következményeként a kerületi önkormányzatoknak saját településtervüket a Fővárosi településtervvel, mint kerettervvel összhangban kell elkészíteniük.

Fővárosi településfejlesztési terv (a továbbiakban FTFT)

A jogszabályi kötelezettséghez illeszkedve az FTFT egységes, integrált, a településrendezést elősegítő stratégiai és területi alapú terv, amely a fenntartható, gazdaságos településfejlesztést és -üzemeltetést célozza és feladata a településen élők számára a városi élet- és környezetminőség javítása, a környezetbiztonság erősítése, a települési erőforrások fenntarthatóságának biztosítása, az országos és térségi érdek, valamint a szomszédos és a más módon érdekelt többi település fejlesztési döntéseinek figyelembevételével. Az FTFT épít a főváros ágazati terveire, a közszolgáltatásokat végző vállalatainak stratégiájára, amelyek részletesen tartalmazzák a megvalósításhoz szükséges erőforrásokat, projekteket az egyes területeken. Egyben vissza is hat ezekre a tervekre, kijelölve a stratégiailag fontos, közös irányokat.

Budapest sajátosságaihoz, és a kétszintű önkormányzati rendszerhez igazodva továbbra is megmarad a főváros esetében a településtervek kétszintűsége. A fővárosi önkormányzat fővárosi településfejlesztési tervet, a fővárosi kerületi önkormányzatok kerületi településfejlesztési terveket alkotnak. A kerületi településfejlesztési terveknek összhangban kell állniuk a Fővárosi településfejlesztési tervvel.

Az FTFT újdonsága, hogy a korábban önálló fővárosi települési terveket, döntéseket egy dokumentumba integrálja, ennek megfelelően a tartalmi felépítése is a távlati szándékoktól az operatív cselekvésig terjed.

A több tervlapból álló fővárosi **Fejlesztési tervlap** a főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan megállapítja a stratégia és a cselekvési program térbeli összefüggéseit, az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét, a megőrzendő és fejlesztési célokat szolgáló területek általános használatát, a valamint a meglévő és tervezett

zöldinfrastruktúra és műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

Budapest főváros rendezési szabályzata (a továbbiakban: BFRSZ)

A BFRSZ keretszabályokat rögzít, építési jog keletkeztetése nélkül. Ez azt jelenti, hogy minden építésjogi követelmény a kerületi szabályozás szintjén kerül meghatározásra, a fővárosi településrendezési eszköz, a BFRSZ kereteinek betartásával. A fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében a BFRSZ állapítja meg:

- a főváros teljes közigazgatási területére a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét,
- az építési övezetekre és a különleges beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi átlagértéket,
- a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes általános használatokra vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, és
- a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását.

Duna-parti építési szabályzat (a továbbiakban DÉSZ)

Ferencváros területét nyugati irányból végig követi a DÉSZ határa.

A DÉSZ Méptv. szerint „a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Duna vízfelületére, valamint a Margitsziget területére az építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz”.

Tehát erre a területre az építési szabályzat megalkotásának a jogkörével a Fővárosi Önkormányzat rendelkezik, kerületi építési szabályzatot Ferencváros Képviselő-testülete nem alkothat erre a területre.

Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) IX. kerületi részlete



2. Településfejlesztési és -rendezési javaslat – javasolt településszerkezet, területhasználat rendszere

2.1. Ferencváros településszerkezete

Az FVFT a fővárosi településterv alapján, azon elemeinek szerepeltetésével Ferencváros teljes közigazgatási területére határozza meg a fő szerkezetalkotó *területi*, a központrendszer *pontszerű* elemeit, valamint a szerkezetet meghatározó *hálózati* elemeket – (műszaki és a természeti), amelyek a városszerkezet alakításának kereteit adják.

A szerkezeti tényezőket befolyásolja a kerület Budapesten belüli elhelyezkedése: míg a Haller utcától északra a sűrű történeti városszövet a domináns, a Haller utcától délre a kerület nagyobb telektömbökkel tagolt, Külső-Ferencvárosban jellemzővé válik az infrastrukturális elemek elvágó hatása. Erre a kerületrészre továbbá jellemző a nagy, egybefüggő barnamezős és alulhasznosított területek által alkotott tömbök nehéz átjárhatósága. A földrajzi tényezők közül ki kell emelni a meglévő és kialakítható Duna-kapcsolatokat (főmeder és RSD).

Ezen szerkezeti jellemzők területi alapon is elkülönülő fejlesztési irányokat, lehetőségeket és feladatokat eredményeznek, de alapvető szerkezeti cél a kiegyensúlyozott és kompakt településszerkezet, illetve az élhető és funkciógazdag városrészek kialakítása, valamint a lakóterületeket és gazdasági területeket kiszolgáló, támogató közlekedésfejlesztés.

2.1.1. Ferencváros külső szerkezetalakító tényezői

Agglomeráció

Ferencváros közvetlenül nem határos a budapesti agglomeráció többi településével, a kapcsolat így közvetett módon alakul ki elsősorban a közlekedési infrastruktúra hálózati elemein (H6-os HÉV, 150-es számú vasútvonal, közutak), valamint a természeti tényezőkön (Duna, RSD) és keresztül.

Budapest

Budapestet a morfológiája, a történeti kialakulása és a mai beépítési jellemzői alapján az FTT öt eltérő karakterrel rendelkező zónára osztotta (BFRSZ 33. melléklet Budapest zónarendszere), ebből Ferencváros területe három zónába tartozik az alábbiak szerint:

- *a Vámház körúttól a Haller utcáig: belső zóna,*
- *a Haller utcától a Határ útig: átmeneti zóna,*
- *a Duna főmedrével és a Ráckevei-Soroksári Duna ággal szomszédos területek: Duna menti zóna.*

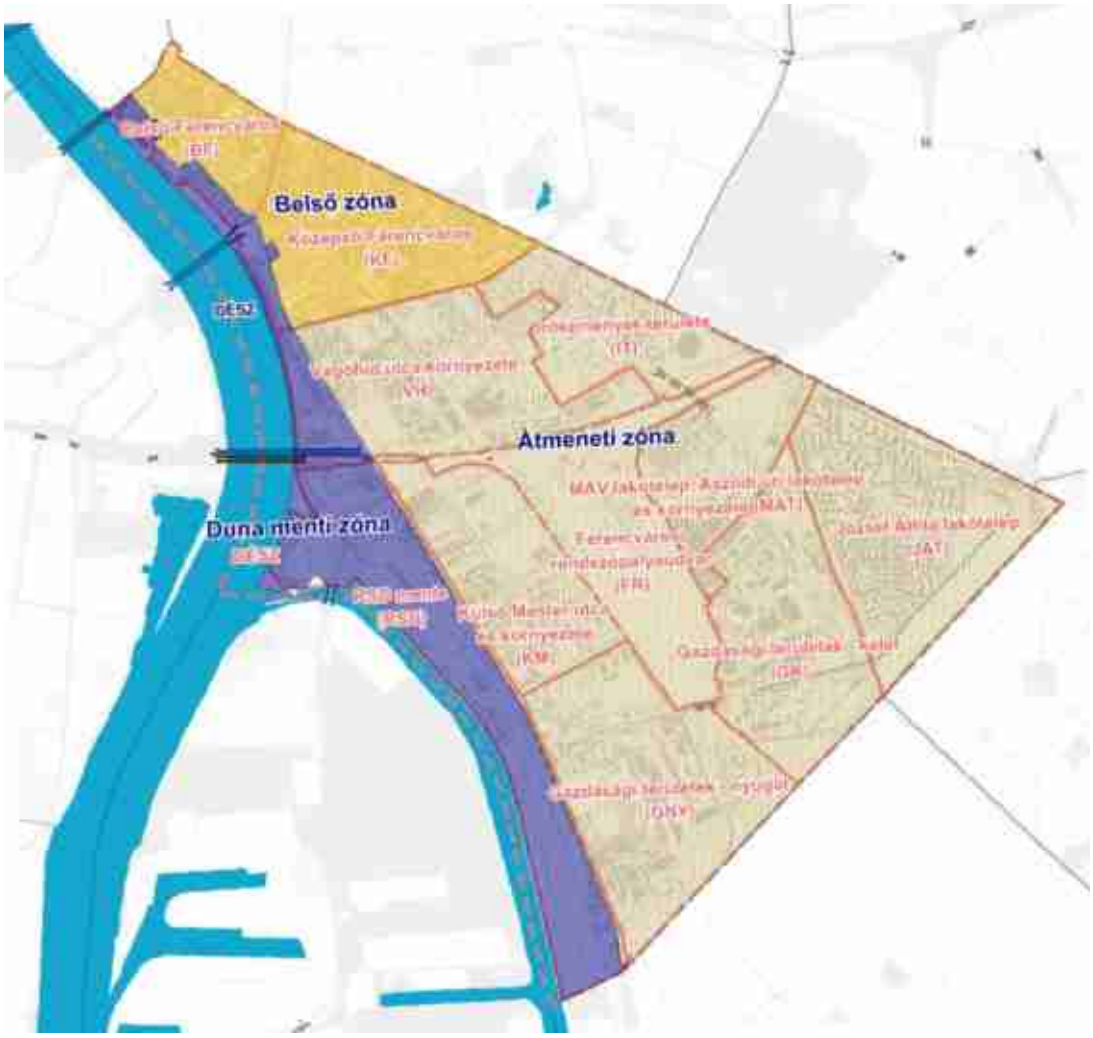
A belső zóna a tradicionális történeti városrészekből áll, a város legsűrűbben beépített és legnagyobb népsűrűségű területe, amely az igazgatási, a kulturális, a gazdasági és pénzügyi, az oktatási sűrűsödések területét, Budapest főközpontját is magába foglalja. Ferencvárosban a Haller utcáig tartó kerületrészek tartoznak a belső zónába, jellemzően a rehabilitált Belső- és Középső-Ferencváros terület, ahol a tömbök megújulását a közterületek fejlesztése is kísérte, kíséri. Itt az elmúlt időszakban a szerkezet jellemzői nem változtak, a megindult forgalomcsillapítási célú közterületi és forgalmi átrendezések a környezet minőségi fejlesztésének első lépésének tekinthetők. Fővárosi oldalról is kiemelt cél a terhelt belvárosi területek tehermentesítése, a zöldfelületek növelésének alternatív megoldásaival, a karakteres

és értékes városrészek építészeti jellemzőinek megőrzése, horizontális és vertikális funkcionális vegyesség megtartása és a Dunával való kapcsolat megerősítése a parthasználat rendezésével.

Az **átmeneti zóna** a budapesti és a kerületi szinten is a legheterogénebb térség. Ferencváros ennek a zónába eső, a déli körvasúttól északra a Vágóhíd utca térsége vált a kortárs, azonban gyakran sűrű lakófejlesztések célterületévé. A déli körvasúttól délre Külső-Ferencvárosban lassabb és nehézkesebb az átalakulás, szinte egybefüggő gazdasági térség uralja a délkeleti részt. Jelentős a fejlesztésre alkalmas területek aránya a zónában, elsősorban a korábbi iparterületek barnamezős térségeiben.

A zóna a településszerkezet szempontjából a legnagyobb változások terét jelentheti. Itt találhatóak, illetve ide csatlakoznak a jellemzően barnamezős fejlesztési célterületek, melyek a városrészek átstrukturálását, átjárhatóságát, alulhasznosított területeinek funkcióváltását eredményezik.
A zónában kiemelt fontosságú a kerületi központrendszer fejlesztése, átszálló kapacitások és kapcsolódó szolgáltatások bővítése szempontjából. A kármentesített területek jelentős volumenű lakásfejlesztés és munkahelyteremtés célterületévé válhat. Ezt tudja majd segíteni hosszú távon az új Duna-hidak gyűrűirányú szerkezetfejlesztő hatása.

2-1. ábra: Budapest zónarendszere és Ferencváros városrészi lehatárolása



A **Duna menti zóna** Budapest kiemelt tengelye. Ferencváros esetén kétféle jellegzetes szakasszal rendelkezik, sajátosságai más-más arcot mutatva állnak összefüggésben a háttérzónák jellemzőivel.

- A *belső zónához kapcsolódó* kiépített rakpartok zárják el a városlakók elől a Duna használatát, bár a hajózás kikötői is helyenként akadályokat jelentenek a partszakaszok megközelítésében, ezért is fontos cél a minőségi szint növelése és a Dunával való jobb fizikai kapcsolat megteremtése.
- Az *átmeneti zónára* inkább Nagyvásártelep és Gubacsidűlő egykori ipari, felhagyott területei jellemzők, amelyek az FTFT szerint a városszerkezet vegyességét célzó fejlesztési céltérségeken belül helyezkednek el.

A zóna területe a fővárosi hosszú távú „9. A Dunával együtt élő város” és a ferencvárosi középtávú „6. Duna-part szerepének erősítése a kerület életében” céllal áll összefüggésben. A zóna értékeinek megőrzése mellett fontos tervi elem az RSD mentén az új hidak helyének kijelölése, a természetközeliség megőrzése, ökológiai hálózati szerepének növelése, a belső zónához kapcsolódóan a Duna-partok gyalogosbarát közcélú használatának biztosítása és a víz-város kapcsolat erősítése a városképi szempontok együttes kezelésével. Az FTFT hangsúlyozza a part menti sávban a zöldterületek sorának fejlesztését. A háttérterületekkel a megfelelő kapcsolódási pontok kijelölését és a zóna part menti végigjárhatósága a BFRSZ-ben és a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott Duna-parti építési szabályzatban biztosított.

2.1.4. Ferencváros fejlesztési irányainak településszerkezeti összefüggései

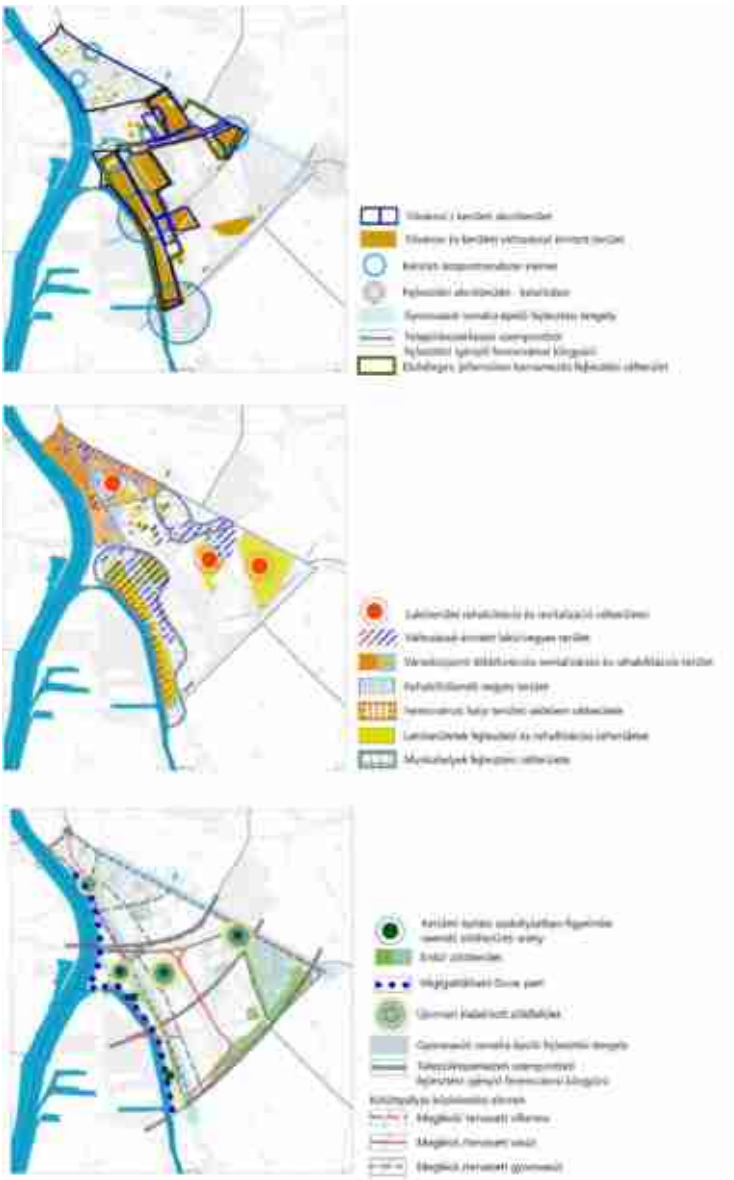
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és ezek tervi vonatkozásaival (MTrT, BATrT) összhangban kidolgozott FTT által meghatározott térbeli keretek figyelembevételével meghatározásra kerültek Ferencváros jövőképének megvalósítása érdekében a Ferencváros stratégiájában meghatározott fejlesztési célok és azok térbeli összefüggései. Kiemelten a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöld- és műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét a Részletes fejlesztési tervlap határozza meg. A stratégia hosszú távú céljai között az „Élhető, funkciógazdag, otthonos városrészek”, a „Megújuló, kiegyensúlyozott településszerkezet”, az „Erősségekre építő sokszínű gazdaság” és az „Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet” esetében kifejezetten fontos a térbeliség megjelenítése, a feladatok térbeli területbiztosítása a Részletes fejlesztési tervlap eszközkészletén keresztül.

A Részletes fejlesztési tervlap, a stratégia és a cselekvési program meghatározó térbeli elemeinek összefüggése:

- A kiegyensúlyozott településszerkezetet támogatja a sajátos használat és a közlekedési rendszer térbeli összehangoltsága, törekedve, hogy az alapszolgáltatások 15 perces távolságban elérhetőek legyenek.
- Egyben a közlekedési infrastruktúra szempontjából meghatározó fejlesztési akcióterületek és kerületi központrendszer elemei a racionális, kompakt városszerkezet kialakulását befolyásolják. Ezek a változással érintett barnamezős katalizátor területek az átmenti zónában, az RSD mentén alkotnak összefüggő fejlesztési célterületet.
- Az erősségekre építő, sokszínű gazdaság támogatása megvalósul a rehabilitálandó, jellemzően vegyes használatú, változással érintett munkahelyek fejlesztési célterületein.

- A rehabilitáció és a revitalizáció megvalósulása a már kialakult városközponti többfunkciós, a lakótelepi és az antiszegregációs programmal érintett lakóterületeken tervezett.
- A fővárosi egyben kerületi jelentőségű védendő természeti és épített örökség értékes területei, amelyek megőrzése, fejlesztésbe való integrálása kiemelt feladat.
- A fejlesztendő és kialakítandó zöldfelületek összefüggő zöldinfrastruktúra hálózatot bővítéséhez járulnak hozzá. A Duna-part végigsétálhatósága a sajátos használat szerinti érvényesül. Az RSD és az Illatos-árok revitalizálása a kékinfrastruktúra szerkezeti kapcsolatainak fejlesztését igényli.
- A hiányzó kötöttpályás és közúti fejlesztések megvalósulásával a városrészek közötti hiányzó kapcsolatok, új gyorsvasúti vonalra épülő fejlesztési tengelyek jönnek létre, és a hiányzó térszerkezeti kapcsolatok kiépülése a gyorsvasúti és közúti elemek elvágó hatása mérséklődhet. A lakó és intézményterületeken a forgalomcsillapítás eszközeinek alkalmazása kerületi eszköz.

2-2. ábra: A stratégia, a cselekvési program és a fejlesztési terv térbeli összefüggései



2.2. Tervezett sajátos használatok rendszere

A TÉKA rendelkezései alapján és az FTT általános területhasználati rendszere szerint az FVFT meghatározza Ferencváros tervezett sajátos területhasználati rendszerét, amely az alábbiak szerint kerül meghatározásra.

2.2.1. Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Az FVFT szerint lakás céljára szolgáló beépítésre szántterületek körülbelül harmadát, 33,71%-át a lakóterületek jelentik. A kerületben, annak történelme és Budapesten betöltött szerepe és helyzete következtében jellemzően sűrű, urbánus nagyvárosias lakóterületek találhatók. A kisvárosias lakóterületek jelentősen kisebb részarányt képviselnek. A lakóterületeken kívül lakórendeltetés a Ferencvárosban jelentős arányt (~22%-ot) kitevő vegyes területeken is található.

A lakosságszám stagnálása vagy kisebb arányú bővülése mellett is szükség van új lakások építésére. Egyrészt a minőségi igények változása, másrészt az egyszemélyes háztartások növekvő száma miatt nő az egy főre jutó alapterületi igény is. A különböző társadalmi rétegek differenciált lakáskínálatot igényelnek, amely mind minőségi, mind területi szempontból széles spektrumot kell lefedjen.

A fenntarthatóság érdekében elsősorban a meglévő lakóterületi térségek tartalékainak kihasználása a cél: ez a belső kerületrészekben, a jellemzően lakófunkciójú egykori polgári bérházak történeti épületállományának megtartását és kortárs igényekre fejlesztését, a középső kerületrészen a rehabilitáció befejezését és a kortárs lakófejlesztések egyensúlyának megteremtését jelenti. Az átfogó városrehabilitáció és a nem lakott lakások számának a csökkentése és a helyi ellátás színvonalának javítása szükséges. Urbánus, élhető új lakóterületek építésére a Haller utca és a Könyves Kálmán körút közötti üresen álló vagy alulhasznosított ingatlanokat kell előnyben részesíteni.

A lakóterületek besorolásának megkülönböztetése a beépítés eltérő sűrűségén és a karakter jellegzetes elemein alapul. A TÉKA rendelkezései alapján és az FTT szerint a lakóterületek Ferencvárosban lehetnek:

- nagyvárosias lakóterületek,
- kisvárosias lakóterületek.

A kerület városszerkezeti elhelyezkedése miatt a lakóterületek zöme nagyvárosias lakóterület, a kisvárosias lakóterületek kisebb aránya szinte elhanyagolható.

Nagyvárosias lakóterületek

A TÉKA szerint a nagyvárosias lakóterületek a magas intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, ***elsősorban lakó rendeltetésű épületek*** elhelyezésére szolgálnak. A TÉKA szerint nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,

- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- sport.

A nagyvárosias lakóterületek az egyes területekre *jellemző beépítési karakter* szerint tovább differenciálhatók. A TÉKA szerinti felhatalmazás alapján az FTFT már további négy nagyvárosias lakóterület általános használatot állapít meg, melyek közül Ferencvárosban mindegyik előfordul:

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően **zártsorú, zártudvaros** beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően **zártsorú, keretes** beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően **szabadon álló** jellegű lakóterületre és
- a nagyvárosias **telepszerű** beépítésű lakóterületre.

FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú eltérő beépítési karakterrel, beépítési sűrűséggel és zöldfelületi aránnyal rendelkező területei:

- Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (KF/Ln-1)
- Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (VH/Ln-2)
- Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (VH/Ln-3, RSD/Ln-3)
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület (KF/Ln-T, VH/Ln-T, MAT/Ln-T, JAT/Ln-T)

Kisvárosias lakóterületek

A TÉKA szerint a kisvárosias lakóterületek az alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, ***elsősorban lakó rendeltetésű épületek*** elhelyezésére szolgálnak. A TÉKA szerint kisvárosias lakóterületen elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- sport.

Kisvárosias lakóterületen a TÉKA 1. számú melléklete alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság 12,5 méter. A kisvárosias lakóterületek változatos (zártsorú, szabadon álló, telepszerű) beépítésűek lehetnek. Az eltérő beépítési karakter kihat a beépítési sűrűségre is.
Az FTFT Ferencváros területén a

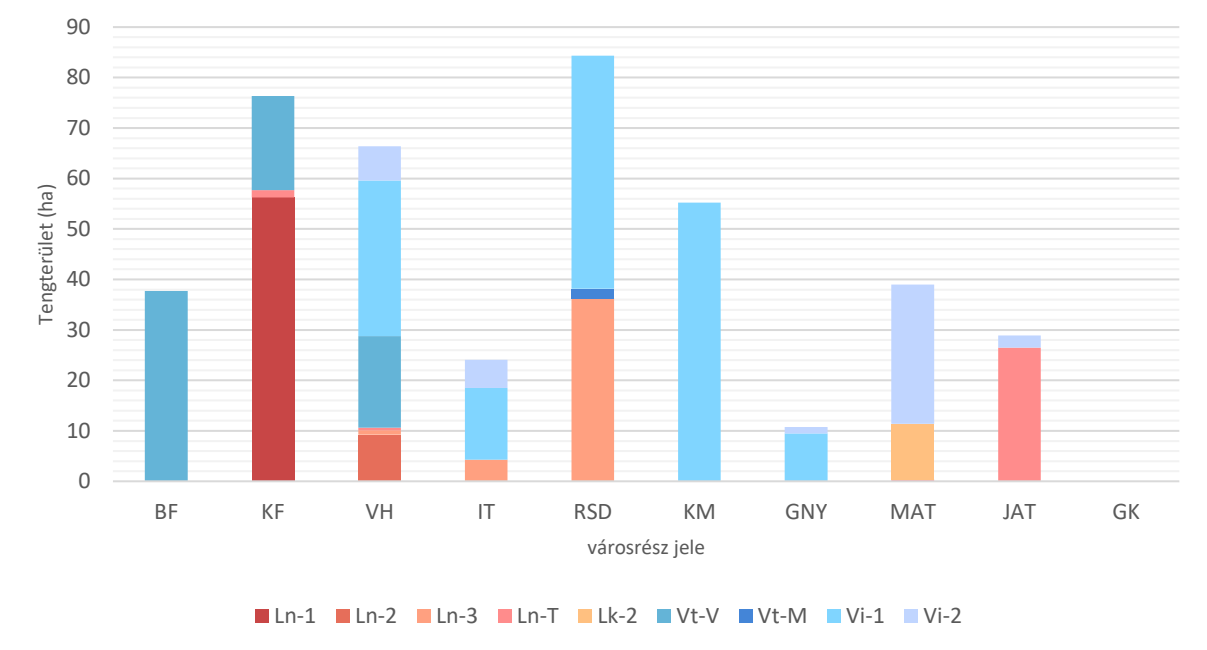
- a kisvárosias, jellemzően **zártsorú** beépítésű lakóterületre,

általános területhasználatot alkalmazza.

FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú eltérő beépítési karakterrel, beépítési sűrűséggel és zöldfelületi aránnyal rendelkező területe:

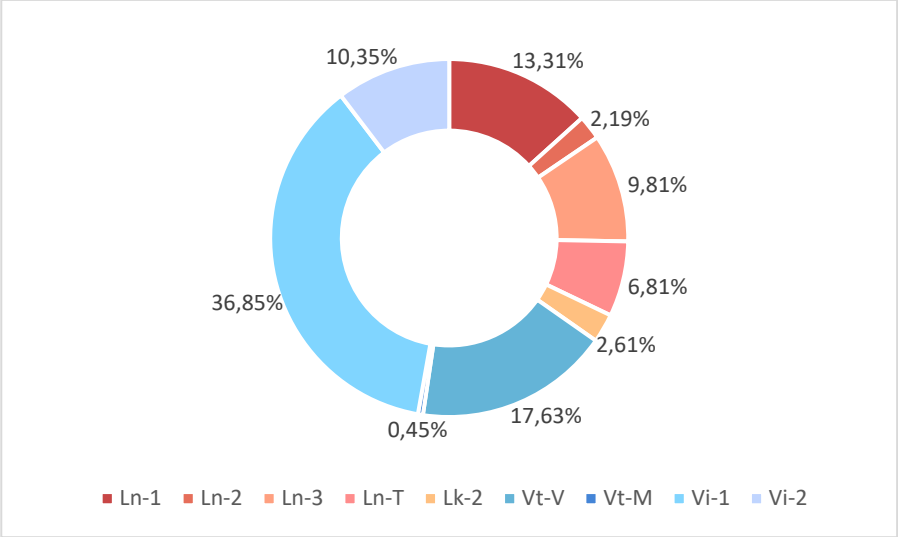
- Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (MAT/Lk-2)

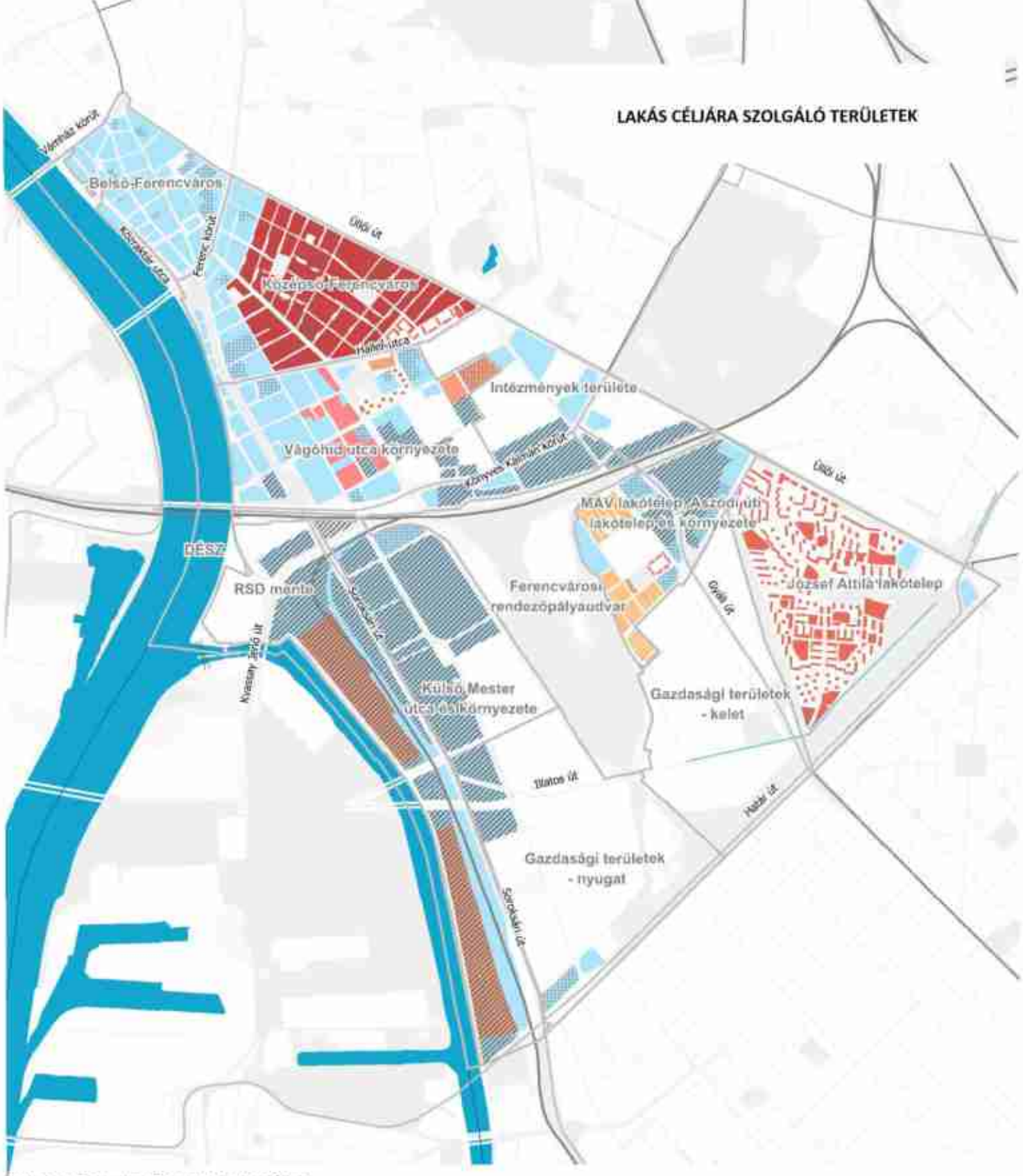
Városrész	Nagyvárosias lakóterületek (ha)				Kisvárosias lakóterületek (ha)	Vegyes területek (ha)		
	Ln-1	Ln-2	Ln-3	Ln-t	Lk-1	Vt-M	Vi-1	Vi-2
Belső-Ferencváros (BF)	-	-	-	-	-	-	-	-
Középső-Ferencváros (KF)	56,27	-	-	1,40	-	-	-	-
Vágóhíd utca környezete (VH)	-	9,25	0,86	0,55	-	-	30,81	6,82
Intézmények területe (IT)	-	-	4,31	-	-	-	14,17	5,63
RSD mente (RSD)	-	-	36,28	-	-	1,90	46,14	-
Külső Mester utca és környezete (KM)	-	-	-	-	-	-	55,21	-
Gazdasági területek – nyugat (GNY)	-	-	-	-	-	-	9,48	1,31
MÁV lakótelep és Aszódi úti lakótelep és környéket (MAT)	-	-	-	0,36	11,04	-	-	27,61
József Attila lakótelep (JAT)	-	-	-	26,49	-	-	-	2,38
Gazdasági területek – kelet (GK)	-	-	-	-	-	-	-	-
∑ rész	**56,27**	**9,25**	**41,46**	**28,79**	**11,04**	**1,90**	**155,81**	**43,75**
∑ össz	**135,78**				**11,04**	**276**		



2-3. ábra: A lakás céljára szolgáló területek városrészek szerinti megoszlása

2-4. ábra: Ferencváros lakás céljára szolgáló területeinek százalékos megoszlása





BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület
- Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- Vegyes területek
- Kerületi változással érintett, lakás céljára (is) szolgáló területek
- Fővárosi változással érintett lakás céljára (is) szolgáló területek

Vegyes területek

Ferencváros beépítésre szánt területeinek 40,08%-át a vegyes területek jelentik. A TÉKA rendelkezései alapján és az FTT szerint a vegyes területek Ferencvárosban településközponti vegyes területek vagy intézményi vegyes területek lehetnek.

A településközponti vegyes területek jellemzően többfunkciós beépítésekre szolgálnak, amelyek a település mindennapi működését segítik, miközben nem zavarják a lakókörnyezetet. Ezeken a területeken a lakófunkciónak meghatározó szerepe van, ugyanakkor rendszerint különféle igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények, valamint a humán infrastruktúrához tartozó intézmények is megjelennek.

Az intézményi vegyes területek ettől eltérő jellegűek, mivel esetükben a lakófunkció általában nem meghatározó. Elsődleges rendeltetésük a lakosság ellátását biztosító funkciók befogadása, így főként közigazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális célú épületek elhelyezésére szolgálnak. Ide sorolt az irodafunkció is. Településszerkezeti adottságaik miatt ezek a területek csak korlátozottan alkalmasak lakófunkció elhelyezésére.

Településközponti vegyes terület

A településközponti vegyes terület a településközponti vagy települési alközponti funkciók ellátásának területei A TÉKA szerint településközponti vegyes területen elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés.

A településközponti vegyes területek közül az FTFT szerkezeti elhelyezkedésük, beépítési idejük, karakterük, sűrűségük és közösségi közlekedési ellátottságuk alapján Ferencvárosban a városközpont terület és a mellékközpont terület általános használatokat alkalmazza. Az FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú eltérő beépítési karakterrel rendelkező területei:

- városközpont terület (BF/Vt-V, KF/Vt-V, VH/Vt-V)
- mellékközpont terület (RSD/Vt-M).

Intézményi vegyes területek

Az intézményi vegyes területek elsősorban a lakosság ellátásához szükséges funkciók és igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A TÉKA szerint intézményi vegyes területen elhelyezhető funkciók:

- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás, munkásszállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti,
- sport,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- parkolóház,
- lakó, ahol az 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.

Az FTFT az alábbi két beépítési mód szerint megkülönböztetett általános használatot jelöli ki Ferencváros területén:

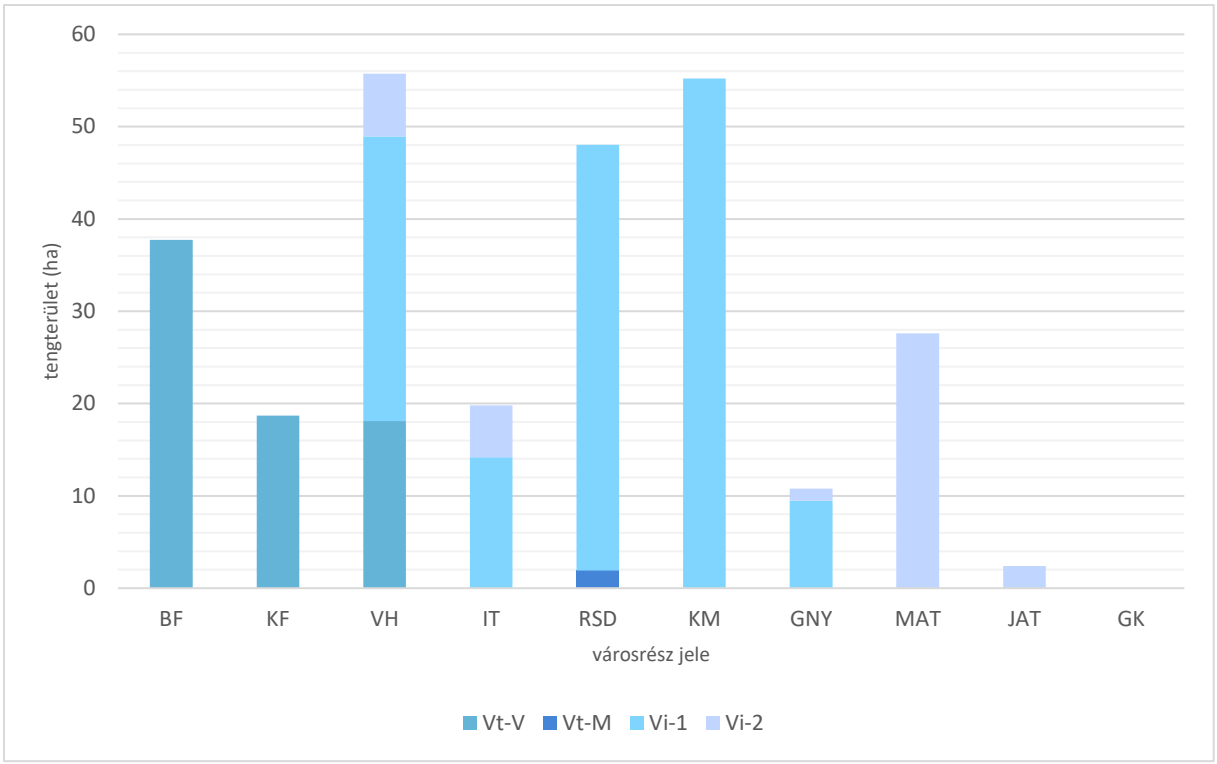
- az intézményi, jellemzően ***zártsorú*** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően ***szabadon álló*** jellegű terület.

FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú eltérő beépítési karakterrel rendelkező területei:

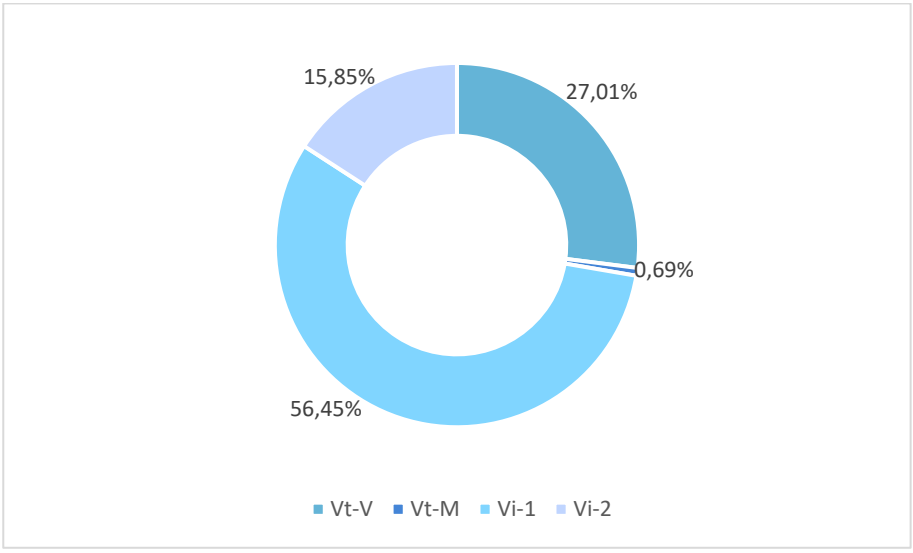
- az intézményi, jellemzően ***zártsorú*** beépítésű terület (VH/Vi-1, IT/Vi-1, RSD/Vi-1, KM/Vi-1, GNY/Vi-1)
- az intézményi, jellemzően ***szabadon álló*** jellegű terület. (VH/Vi-2, IT/Vi-2, GNY/Vi-2, MAT/Vi-2, JAT/Vi-2)

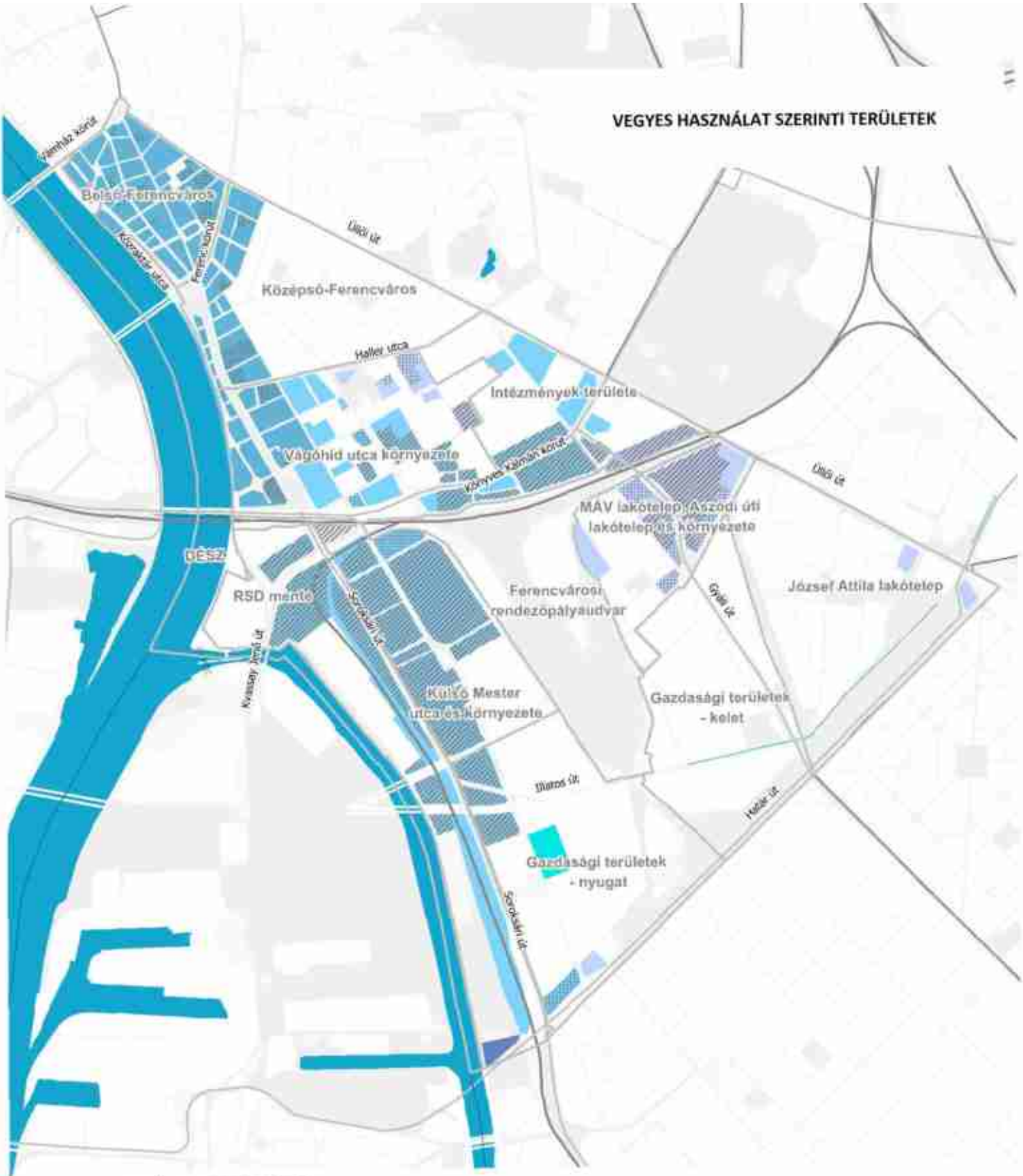
Városrész	**Vegyes területek (ha)**			
	Vt-V	**Vt-M**	**Vi-1**	**Vi-2**
Belső-Ferencváros (BF)	37,74	-	-	-
Középső-Ferencváros (KF)	18,69	-	-	-
Vágóhíd utca környezete (VH)	18,11	-	30,81	6,82
Intézmények területe (IT)	-	-	14,17	5,63
RSD mente (RSD)	-	1,90	46,14	-
Külső Mester utca és környezete (KM)	-	-	55,21	-
Gazdasági területek – nyugat (GNY)	-	-	9,48	1,31
MÁV lakótelep és Aszódi úti lakótelep és környéket (MAT)	-	-	-	27,61
József Attila lakótelep (JAT)	-	-	-	2,38
Gazdasági területek – kelet (GK)	-	-	-	-
∑ rész	**74,54**	**1,90**	**155,81**	**43,75**
∑ össz	**276**			

2-5. ábra: A vegyes területek városrészek szerinti megoszlása



2-6. ábra Ferencváros vegyes területeinek százalékos megoszlása





BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Városközponti vegyes terület
- Mellékközponti vegyes terület
- Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület
- Különleges terület - oktatási központ
- Kerületi változással érintett vegyes területek
- Fővárosi változással érintett vegyes területek

Gazdasági területek

Ferencváros beépítésre szánt területeinek 24,87%-át a gazdasági területek jelentik. A gazdasági terület a TÉKA rendelkezései alapján és az FTFT általános területhasználata szerint Ferencvárosban kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és általános gazdasági terület lehet.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a TÉKA szerint a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, ahol a vegyesség érdekében az alábbi funkciók helyezhetők el:

- a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató, raktár,
- iroda,
- a gazdasági területhez kapcsolódó diák- és munkásszállás, kapcsolódó egyéb szállás,
- a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- megújuló energiaforrás műtárgyai.

Területükön önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás kialakítható. Ebbe a kategóriába (15,26 hektár) jellemzően olyan kereskedelmi és szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek szerves részeként látják el a lakosság igényeit. Egy részük kisebb, helyi jelentőségű vonzáskörzettel bír, ugyanakkor ide sorolhatók a nagy alapterületű, jelentős területigényű, és döntően gépjárművel megközelíthető kereskedelmi egységek is. Ezek közé tartoznak például a Gyáli út mentén elhelyezkedő létesítmények.

Általános gazdasági terület

Az általános gazdasági terület a TÉKA szerint a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények, köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények helyezésére szolgál, ahol az alábbi funkciók helyezhetők el:

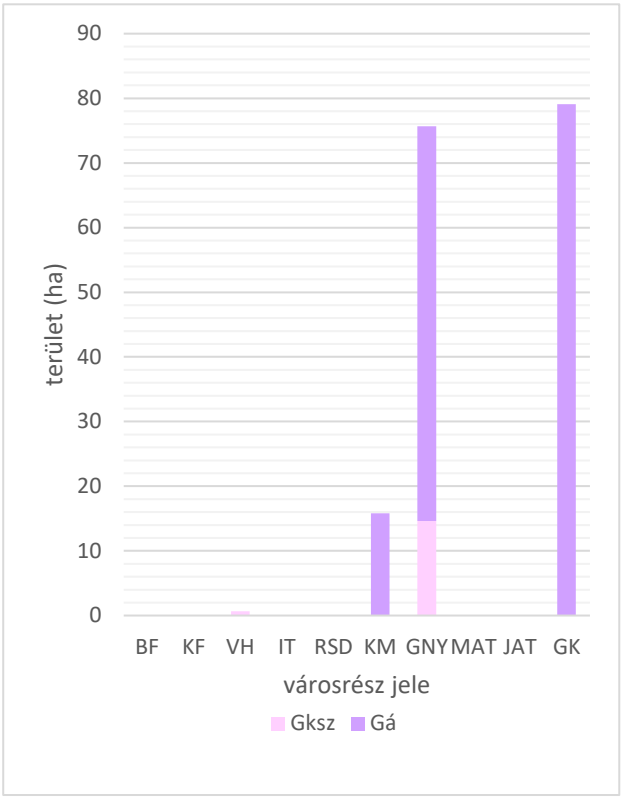
- a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár – ,
- iroda,
- a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
- a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés.

Ezek közé a területek közé (155,96 hektár) jellemzően azok az általános gazdasági területek sorolhatók, amelyek főként a 20. század folyamán alakultak ki és a környezetet jelentősen terhelő tevékenységeiket korszerűbb technológiákkal vagy eltérő funkciókkal váltották fel. Az ide tartozó területek közös jellemzője, hogy közvetlen lakóterületi kapcsolattal nem rendelkeznek.
FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú, eltérő beépítési karakterrel rendelkező területei:

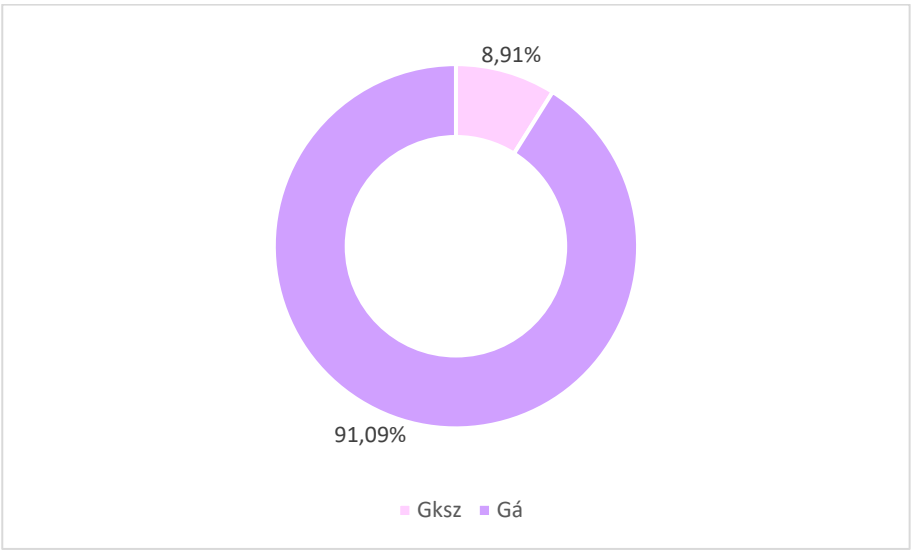
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (VH/Gksz, GNY/Gksz),
- általános gazdasági terület (KM/Gá, GNY/Gá, GK/Gá).

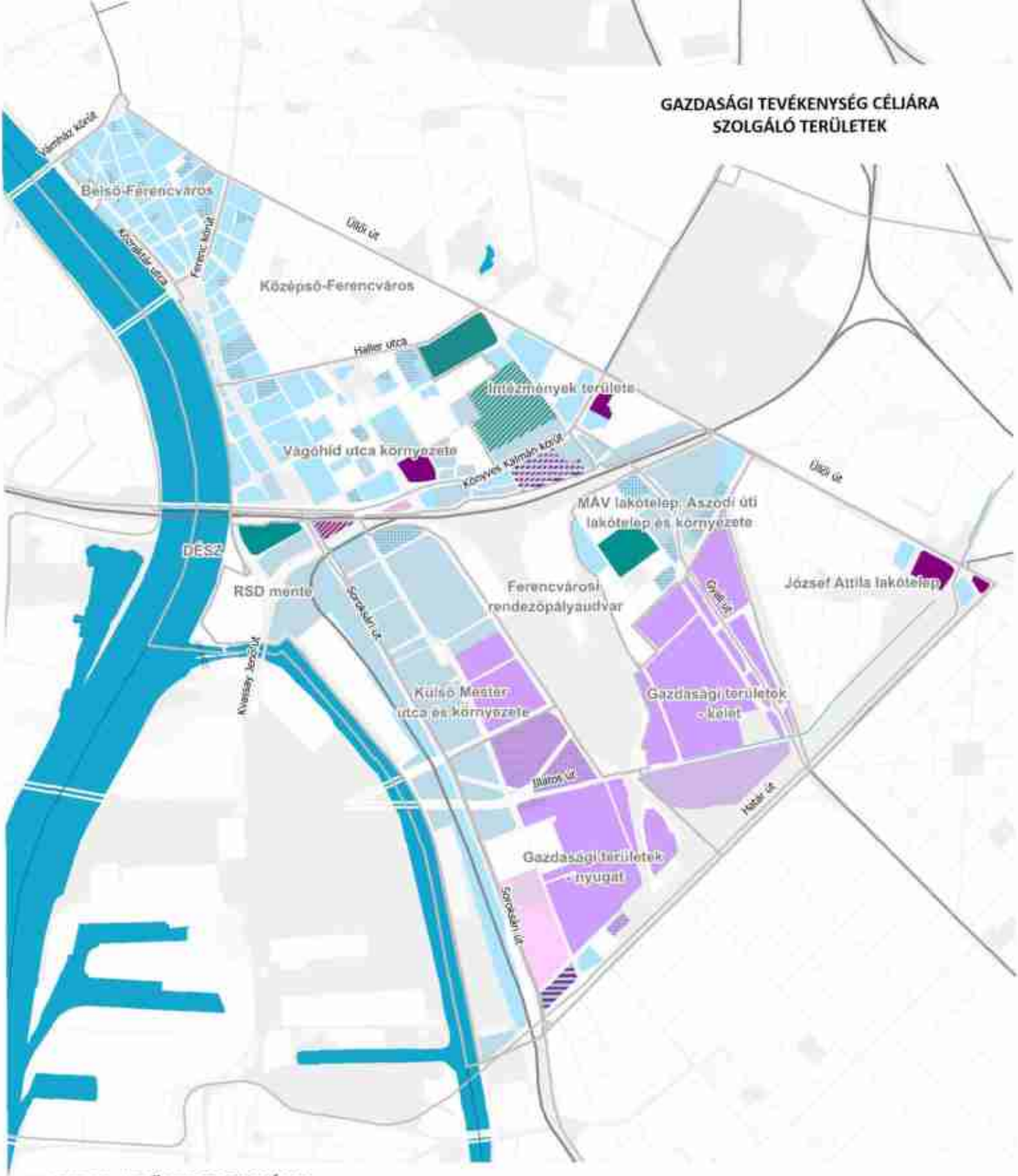
Városrész	Gazdasági területek (ha)	
	Gksz	Gá
Belső-Ferencváros (BF)	-	-
Középső-Ferencváros (KF)	-	-
Vágóhíd utca környezete (VH)	0,66	-
Intézmények területe (IT)	-	-
RSD mente (RSD)	-	-
Külső Mester utca és környezete (KM)	-	15,80
Gazdasági területek – nyugat (GNY)	14,60	61,05
MÁV lakótelep és Aszódi úti lakótelep és környéket (MAT)	-	-
József Attila lakótelep (JAT)	-	-
Gazdasági területek – kelet (GK)	-	79,11
∑ rész	**15,26**	**155,96**
∑ össz	**171,22**	

2-7. ábra: A gazdasági területek városrészek szerinti megoszlása



2-8. ábra Ferencváros gazdasági területeinek százalékos megoszlása





BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- Általános gazdasági terület
- Különleges területek, amelyek egyéb gazdasági tevékenységre is szolgálnak
- Vegyes területekbe integrált munkahelyek területei
- Városműködtetés műszaki- és humáninfrastruktúra területei
- Kerületi változással érintett gazdasági területek
- Fővárosi változással érintett gazdasági területek

Különleges területek

Ferencváros beépítésre szánt területeinek 13,73%-át a különleges területek jelentik. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével településrendezési adottságuk egyedi. A különleges területeken lakóépületet nem lehet elhelyezni. A beépítésre szánt különleges területek jelentős kiterjedésűek – jellemzően legalább 3–5 hektár nagyságúak –, és karakterük markánsan eltér a környezetük területhasználatától, így pontszerűen emelkednek ki a környező városszövetből. Ferencváros területén az FTFT-ben a nem városszövetbe integráltan működő különleges területek a következők:

- bevásárlóközpont területe,
- oktatási központok területe,
- egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- nagykiterjedésű sportolási célú terület,
- nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület,
- honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
- szennyvízkezelés területe,
- közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület.

FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú eltérő beépítési karakterrel, beépítési sűrűséggel és zöldfelületi aránnyal rendelkező területei:

- bevásárlóközpont területe (VH/K-Ker),
- oktatási központok területe (GNY/K-Okt),
- egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (IT/K-Eü, MAT/K-Eü),
- nagykiterjedésű sportolási célú terület (IT/K-Sp, RSD/K-Sp),
- nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (VH/K-Rek),
- honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (GNY/K-Hon),
- szennyvízkezelés területe (RSD/K-Sz),
- közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (VH/K-Közl-É/Vi-1, IT/K-Közl-É, KM/K-Közl-É/Vi-1, GNY/K-Közl-É/Vi-1, JAT/K-Közl-É).

Az intézményi vegyes területeken néhány esetben a TÉKA által lehetővé tett kétszintű területhasználat is alkalmazásra került, ahol jellemzően közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területekkel egészült ki a területhasználat.

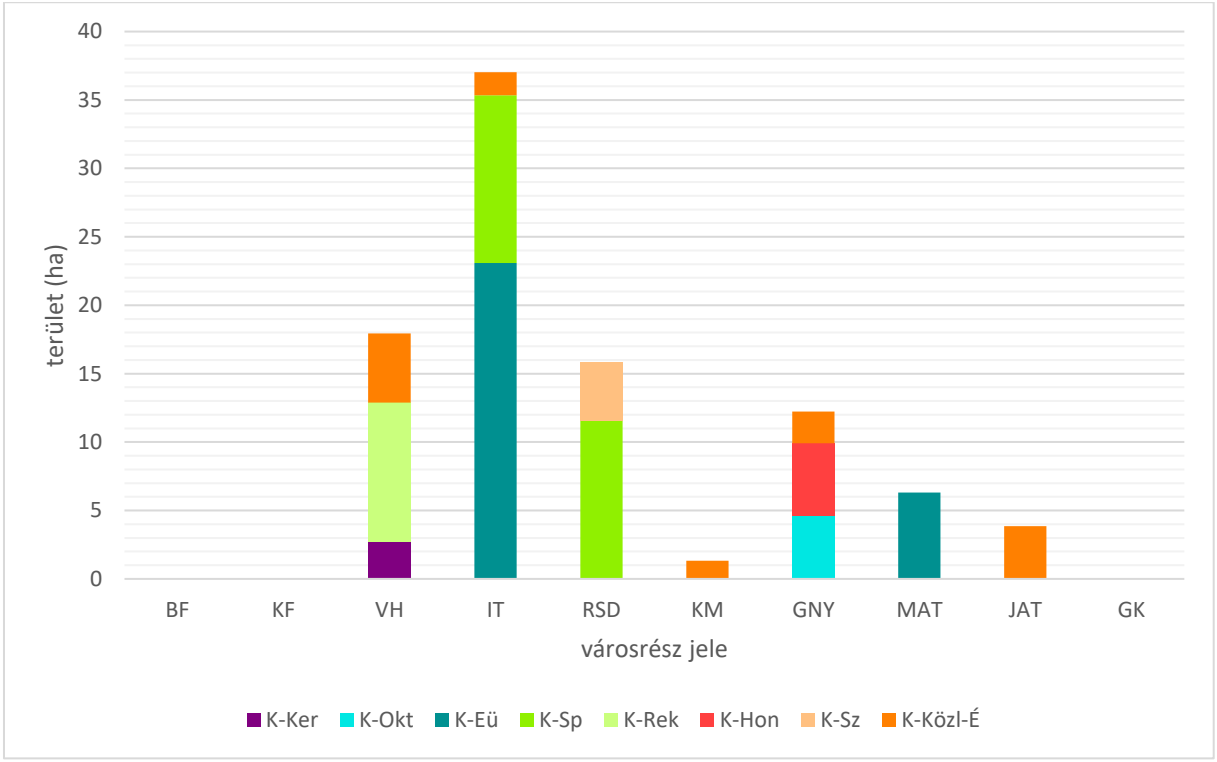
Városrész	Különleges területek (ha)							
	K-Ker	K-Okt	K-Eü	K-Sp	K-Rek	K-Hon	K-Sz	K-Közl-É
Belső-Ferencváros (BF)	-	-	-	-	-	-	-	-
Középső-Ferencváros (KF)	-	-	-	-	-	-	-	-
Vágóhíd utca környezete (VH)	2,72	-	-	-	10,16	-	-	5,05*
Intézmények területe (IT)	-	-	23,08	12,26	-	-	-	1,69
RSD mente (RSD)	-	-	-	11,58	-	-	4,27	-
Külső Mester utca és környezete (KM)	-	-	-	-	-	-	-	1,33*
Gazdasági területek – nyugat (GNY)	-	4,57	-	-	-	5,35	-	2,31*
MÁV lakótelep és Aszódi úti lakótelep és környéket (MAT)	-	-	6,31	-	-	-	-	-

József Attila lakótelep (JAT)	-	-	-	-	-	-	-	3,86
Gazdasági területek – kelet (GK)	-	-	-	-	-	-	-	-

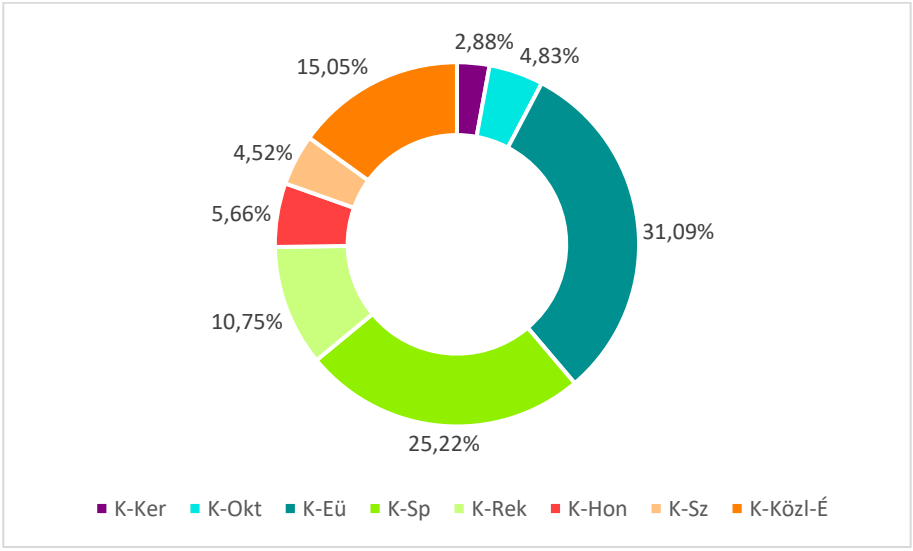
∑ rész	2,72	4,57	29,39	23,84	10,16	5,35	4,27	14,23
∑ össz	**94,53**							

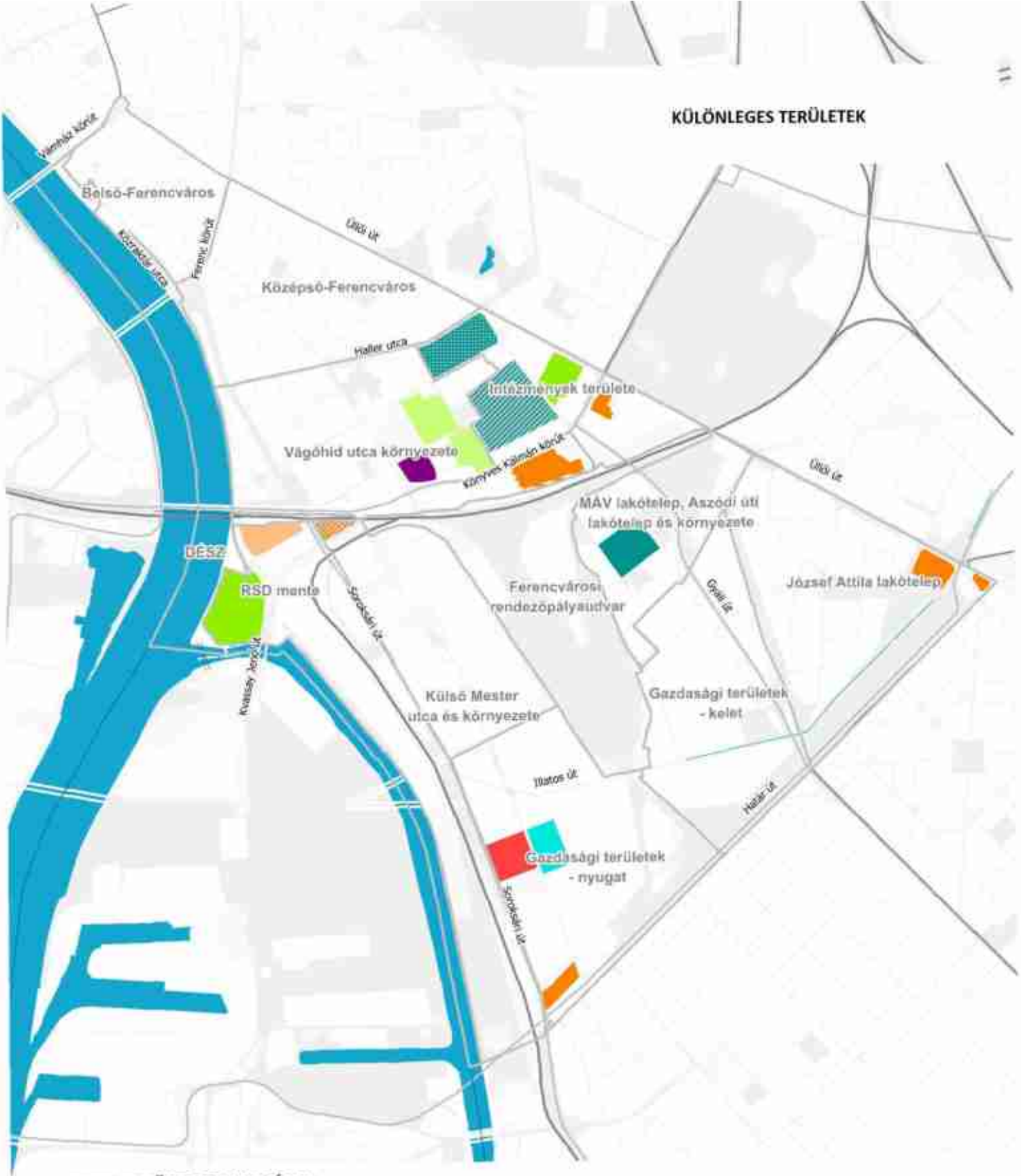
*** kétszintű területhasználat alkalmazása**

2-9. ábra: A különleges területek városrészek szerinti megoszlása



2-10. ábra: Ferencváros különleges területeinek százalékos megoszlása





BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Bevásárlóközpont területei
- Oktatási központok területei
- Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
- Nagy kiterjedésű sportolási célú terület
- Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- Szennyvízkezelés területe
- Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- Kerületi változással érintett különleges terület
- Fővárosi változással érintett különleges területek

2.2.2. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

A város működésnek egyik fontos meghatározója a lakosság mobilitási igényeinek a biztosítása. A mobilitási igények kielégítéséhez szükséges közlekedés infrastruktúra Ferencváros esetében a közúti közlekedési területeken, valamint az egyéb közlekedési területek alá tartozó kötöttpályás közlekedési területeken és a Dunán történik.

Közúti közlekedési területek

A város működése tekintetében a közúti közlekedési területek alapvető fontossággal bírnak, mivel ezen bonyolódik a személyforgalom és árufuvarozás túlnyomó része, ezért az országos, a térségi és a kerületek közötti kapcsolatrendszert biztosító útvonalak már az FTFT-ben KÖu általános területhasználattal jelölt területként megjelennek.
Az FVFT-ben sajátos használatú területként jelenik megegyrészt az FTFT által meghatározott KÖu jelű terület, mint fővárosi jelentőségű közúti terület, másrészt annak kiegészítéseként a kerületen belüli kapcsolatrendszert biztosító útvonalak, mint helyi jelentőségű közterületek, Kt-Kk jelöléssel.

Fővárosi településfejlesztési terv általános használat szerinti területek	Ferencváros fejlesztési terve szerinti közúti közlekedési területek
KÖu: Közúti közlekedési terület	KÖu: Fővárosi jelentőségű közúti terület
Bármely általános használat szerinti terület	Kt-Kk: Kerületi jelentőségű közúti terület

Az FVFT-ben megjelenő közúti közlekedési terület a közigazgatási terület 18,4 %-át teszi ki, amely az alábbiak szerint oszlik meg.

Közúti közlekedési terület	Terület (ha)
KÖu: Fővárosi jelentőségű közúti terület	137,77
Kt-Kk: Kerületi jelentőségű közúti terület	93,04
Összesen	230,81

Egyéb közlekedési területek

Az egyéb közlekedési területek alá tartozó kötöttpályás közlekedési területeket lényegében az országos és térségi kapcsolatrendszert biztosító vasúti területek alkotják, amelynek ferencvárosi területe nagy fontossággal bír mind a vasúti személyszállítás, mind a vasúti árufuvarozás szempontjából. Az FTFT által meghatározott KÖe-K jelű terület FVFT változatlan formában átvette.

Az egyéb közlekedési területek közé sorolhatók a TÉKA szerint a légi és a vízi közlekedés területei is, azonban a dunai hajózás jelentősége ezt nem indokolja, ezért az FTFT a folyam területét Folyóvizek medre és partjaként határozta meg, melyet az FVFT változatlan formában átvesz.

Fővárosi településfejlesztési terv általános használat szerinti területek	Ferencváros fejlesztési terve szerinti egyéb közlekedési területek
KÖe-K: Egyéb kötöttpályás közlekedési terület	KÖe-K: Egyéb kötöttpályás közlekedési terület

Az FVFT-ben megjelenő Egyéb kötöttpályás közlekedési terület a közigazgatási terület 10.7 %-át teszi ki.

Egyéb közlekedési és Folyóvizek medre és partja terület	Terület (ha)
KÖe-K: Egyéb kötöttpályás közlekedési terület	134,20

Vízgazdálkodási területek

A vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület. Az FTFT-ben meghatározott vízgazdálkodási területek közül az FVFT-ben a Folyóvizek medre és partja (Vf) és az Állóvizek medre és partja (Vá) jelenik meg:

Fővárosi településfejlesztési terv általános használat szerinti területek	Ferencváros fejlesztési terve szerinti közúti közlekedési területek
Vf: Folyóvizek medre és partja	Vf: Folyóvizek medre és partja
Vá: Állóvizek medre és partja	Vá: Állóvizek medre és partja

Az FVFT-ben megjelenő Folyóvizek medre és partja a közigazgatási terület 1,7 %-át, míg az Állóvizek medre és partja a közigazgatási terület 4,6 %-át teszi ki.

Vízgazdálkodási terület	Terület (ha)
Vf: Folyóvizek medre és partja	21,51
Vá: Állóvizek medre és partja	58,10
Összesen	79,61

Zöldterületek

Az élhető város megteremtéséhez alapvető fontosságú, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű olyan városi zöldfelület kerüljön kialakításra, amely közhasználat számára megnyitott, azaz minden lakos bármikor használatba veheti. A közparkok, közkertek, az ökoszisztéma-szolgáltatásokon túl a lakosság rekreációját segítik, erőteljesen hozzájárulnak a testi és lelki felüdüléshez, nem utolsó sorban a közösségi élet kiemelt helyszínei.

Az FTFT-ben jelölt Zk általános használat szerinti területen belül Ferencváros fejlesztési terve sajátos használat szerinti területeket határozott meg a zöldterületek funkciója, komplexitása és mérete alapján, a helyi adottságok figyelembevételével, valamint az FTFT-ben szereplő beépítésre szánt általános használatú területeken belül kerületi jelentőségű közkerteket jelölt ki:

Fővárosi településfejlesztési terv szerinti zöldterületek	Ferencváros fejlesztési terve szerinti zöldterületek
Zv: Városi közpark (25 ha feletti zöldterületek)	–
Zk: Közpark, közkert (1 – 25 ha közötti zöldterületek)	Zk-Kp: Fővárosi jelentőségű közpark
Zk: Közpark, közkert (0,2 – 1 ha közötti zöldterületek)	Zk-Kk: Fővárosi jelentőségű közkert
Bármely általános használat szerinti terület	Kt-Zkk Kerületi jelentőségű közkert
Zk min %	Zk min %

Az FTFT jelentős változással érintett területeken helyi építési szabályzatban figyelembe veendő zöldterület általános használatot jelöl, meghatározott aránnyal (Zk min%). Az FVFT ezzel összhangban szerepelteti a Részletes fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat tervlapján, a kerületi építési szabályzatban figyelembe veendő zöldterület aránya megnevezésű elemet. Az érintett, kontúrral lehatárolt területeken belül a kerületi építési szabályzatban szükséges kijelölni a meghatározott nagyságú zöldterületi övezetet. Ezeket a területeket távlatban alkalmassá kell tenni a rekreációs közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges (közterületként történő kialakítás). Az *RSD mente* városrészben, a terület elhelyezkedése, a Ráckevei–(Soroksári) Duna-ág közelsége miatt az FTFT-ben szereplő arány (Zk min.10%) helyett magasabb, 15%-ban került meghatározásra.

	Meglévő (ha)	Tervezett (ha)	Összterület (ha)
Zk-Kp: Fővárosi jelentőségű közpark	11,54	6,88	18,42
Zk-Kk: Fővárosi jelentőségű közkert	18,03	0,75	18,78
Kt-Zkk Kerületi jelentőségű közkert	44,25	0,42	44,67
Zk min %	–	8,78	8,78
Összesen	73,82	16,83	90,65

Fővárosi jelentőségű közpark (Zk-Kp)

Az FTFT-ben jelölt zöldterületek közül az 1 hektárnál nagyobb kiterjedésű, magas zöldfelületi arányú közcélú zöldfelületek kerültek ebbe a sajátos használat szerinti területbe. A fővárosi jelentőségű közparkok a többi zöldterülethez viszonyítva komplex funkciókkal rendelkeznek.

Városrész	Név	Terület (ha)
Meglévő		
DÉSZ területe	Nehru-part	2,86
Vágóhíd utca környezete	Haller park	4,11
MÁV-Aszódi úti lakótelep és környezete	Madaras József tér	0,99
József Attila-lakótelep	Nyúldomb	1,37
	Nagyjátszótér – Csigapark	2,21
Tervezett		
RSD mente	RSD északi szakasz	3,64
	RSD déli szakasz	3,24

Fővárosi jelentőségű közkert (Zk-Kk)

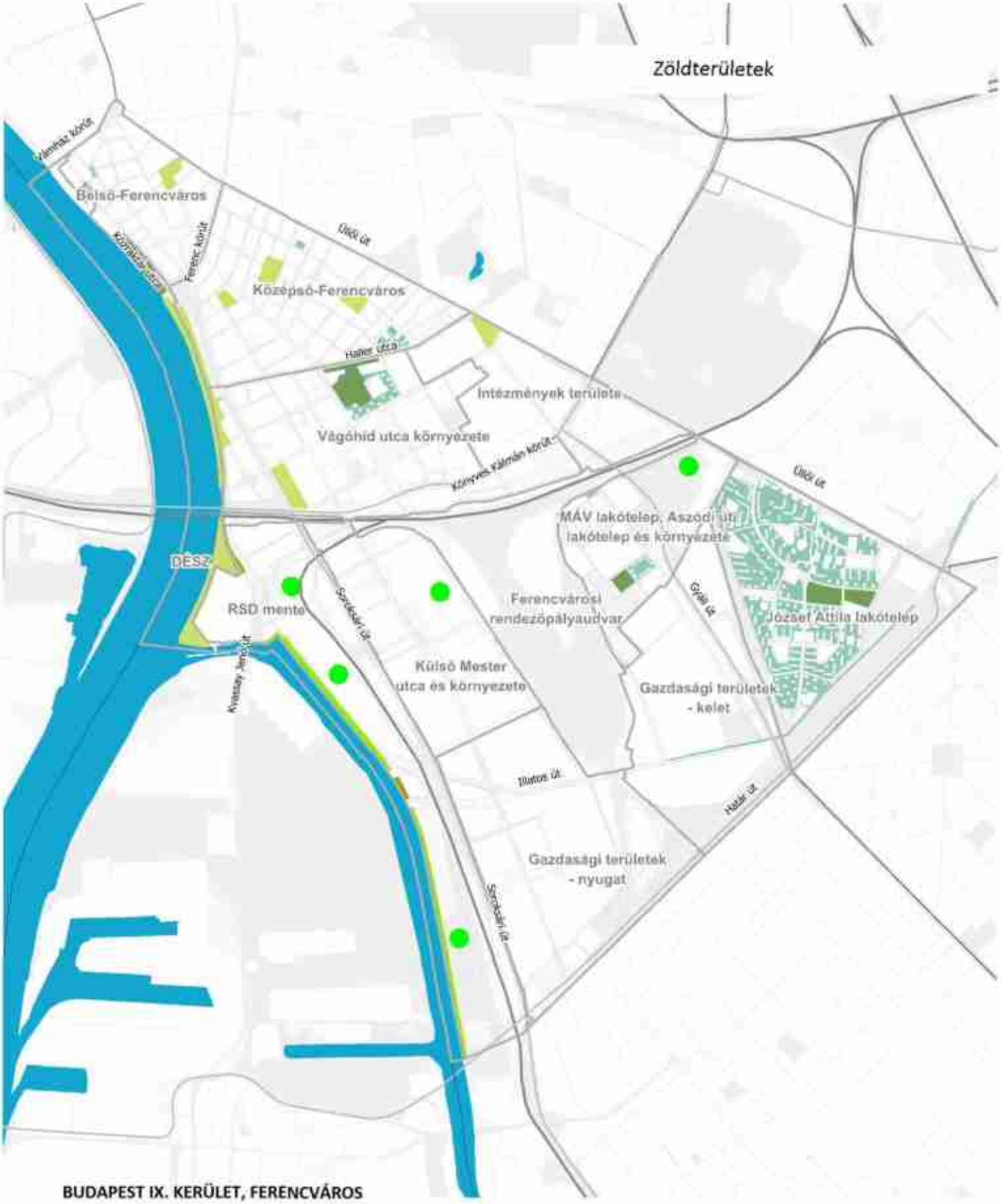
Az FTFT-ben jelölt zöldterületek közül az 1 hektárnál kisebb kiterjedésű, vagy nagyobb területű, de alacsonyabb zöldfelületi aránnyal rendelkező közcélú zöldfelületek kerültek besorolásra. Ezen zöldterületek általában kevesebb, közkertenként egy-két rekreációs rendeltetést foglalnak magukba.

Városrész	Név	Terület (ha)
Meglévő		
Belső-Ferencváros	Markusovszky tér	0,93
Középső-Ferencváros	Kerekerdő park	0,93
	Tinódi park	0,39
	Ferenc tér	1,12
Vágóhíd utca környezete	Soroksári út menti zöldfelület	1,72
DÉSZ területe	Nemzeti Atlétikai Stadion parkja – Plázs	3,90
	Gizella sétány – Bajor Gizi park	7,73
Intézmények területe	Nagyvárad tér	1,32
Tervezett		
RSD mente	Nemzeti Atlétikai Stadion parkja melletti zöldfelület	0,44
	RSD középső szakasz (Dalai Láma út)	0,32

Kerületi jelentőségű közkert (Kt-Zkk)

Az FTFT-ben nem jelölt, de Ferencváros szempontból jelentős közcélú zöldfelületek kerültek ebbe a sajátos használat szerinti területbe, a zöldinfrastruktúra, zöldfelületi ellátottság megőrzése céljából.

Városrész	Név	Terület (ha)
Meglévő		
Belső-Ferencváros	Csarnok tér	0,15
DÉSZ területe	Fővám tér – Csarnok tér	0,26
Középső-Ferencváros	Telepy utcai lakótelep zöldfelületei	0,89
	Salkaházi Sára Park	0,20
Vágóhíd utca környezete	Vágóhíd – Óbester utcai lakótelep zöldfelülete	1,97
	Haller park bővítési területe	0,25
MÁV-Aszódi úti lakótelep és környezete	Vajda László tér	0,14
	Gyáli úti kerületi védelem alatt álló helyi épületegyüttes zöldfelülete	0,88
	Víztorony köz	0,12
József Attila-lakótelep	József Attila lakótelep zöldfelületei	39,41
Tervezett		
Gazdasági területek-Kelet	Csengettyű – Fehérakác utca zöldfelülete	0,42



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Meglévő fővárosi jelentőségű közpark
- Tervezett fővárosi jelentőségű közpark
- Meglévő fővárosi jelentőségű közkert
- Tervezett fővárosi jelentőségű közkert
- Meglévő kerületi jelentőségű közkert
- Zk min. % - Tervezett fővárosi jelentőségű közpark, közkert

Erdőterületek

Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, a vadgazdálkodást, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összességét jelenti.

Az FTFT-ben erdőterületek közül Ferencváros közigazgatási területén kijelölt általános használat szerinti terület: Védőerdő (Ev-1), Rekreációs célú erdőterület (Er), Egyéb feladatokat szolgáló erdő (Ee-E).

Fővárosi településfejlesztési terv szerinti erdőterületek	**Ferencváros fejlesztési terve szerinti erdőterületek**
Ev-1: Védőerdő	Ev-1: Védőerdő
Ev-2: Védett erdő	-
Ee-E: Egyéb feladatokat szolgáló erdő	Ee-E: Egyéb feladatokat szolgáló erdő
Ee-Hon: Egyéb, honvédelmi rendeltetésű erdő	-
Ee-Vg: Egyéb, vízgazdálkodási rendeltetésű erdő	-
Er: Rekreációs célú erdőterület	Er: Rekreációs célú erdőterület

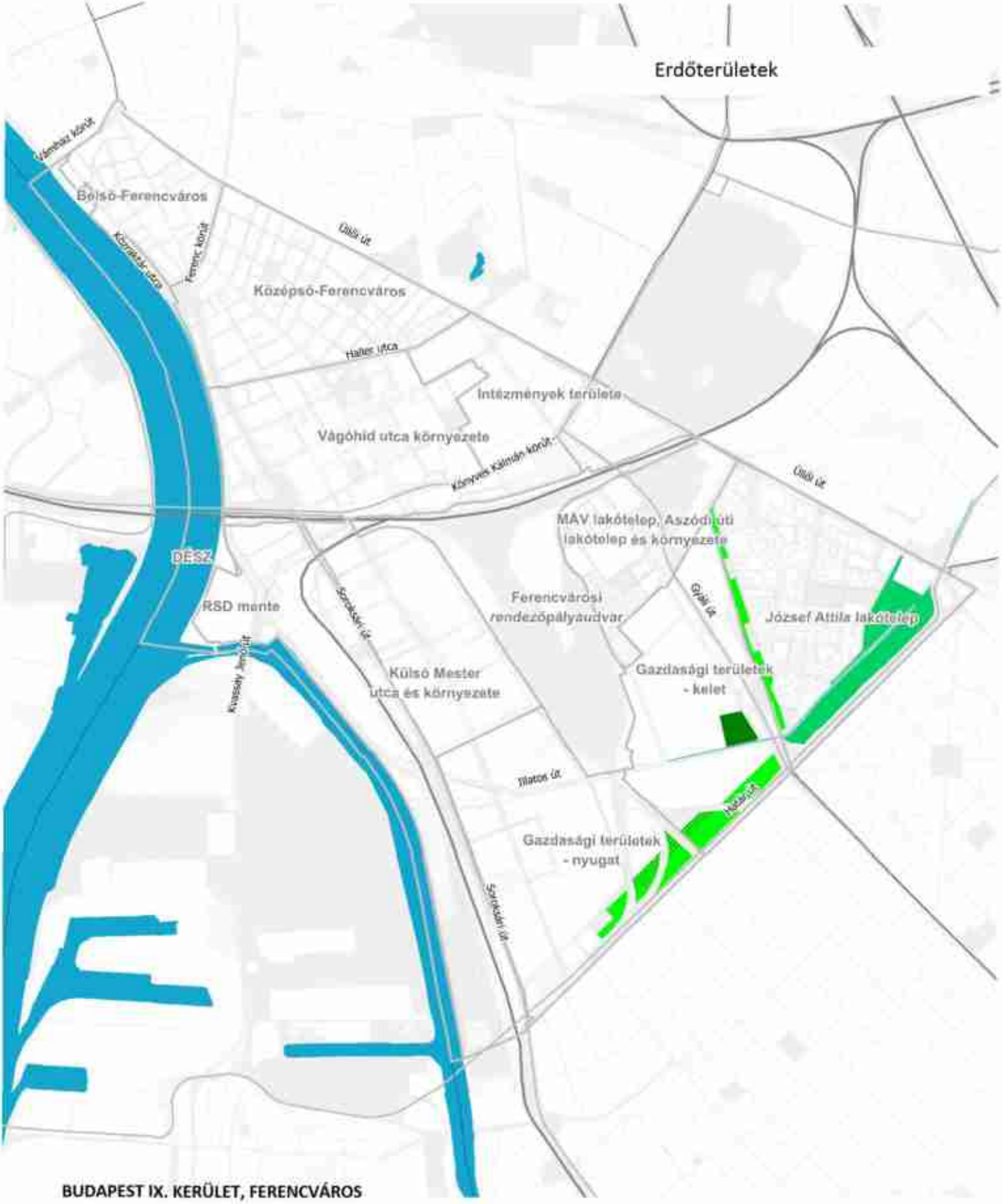
Ferencváros területén az egyes tervek szerinti erdőterületek összkiterjedését az alábbi táblázat foglalja össze:

	Erdőterületek (ha)
TSZT korábban hatályos (2021) állapota szerint (ha)	43,73
FTFT (2026) szerint (ha)	43,75
FVFT szerint (ha) – FTFT szerinti erdőterületek közterülettel csökkentve	42,03

Az FVFT az FTFT-vel összhangban jelölte ki a kerületben az erdő (Ev-1, Er, Ee-E) sajátos használat szerinti területeket, ugyanakkor a kerületi tervlapon az erdőterületek pontosítása megtörtént a tényleges kiterjedésüknek megfelelően, már figyelembe véve a kerületi jelentőségű közúti területeket is (míg az FTFT-ben a közterületfelezés miatt látszólag nagyobb volt az erdők kiterjedése. Emiatt csökkent látszólag az FVT-ben az FTFT-hez képest az erdőterületek kiterjedése, de ez tényleges erdőterület csökkenést nem jelent az FTFT-ben meghatározott általános használat szerinti és az FVT-ben meghatározott sajátos használat szerinti területek kiterjedése között.

A Részletes fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat tervlapján megkülönböztetésre kerültek a meglévő és a tervezett erdőterületek. A kerületben meglévő vagy tervezett erdőterületek a Határ út mentén és a József Attila lakótelep délnyugati oldalán húzódnak az alábbi területi kiterjedésben.

	Meglévő (ha)	**Tervezett (ha)**	**Összterület (ha)**
Ev-1: Védőerdő	15,15	3,47	18,62
Er: Rekreációs célú erdőterület	20,37	0	20,37
Ee-E: Egyéb feladatokat szolgáló erdő	3,04	0	3,04
Összesen	38,56	3,47	42,03



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Rekreációs erdőterület (Er)
- Védőerdő (Ev-1)
- Egyéb feladatokat szolgáló erdőterület (Ee-E)
- Tervezett erdők

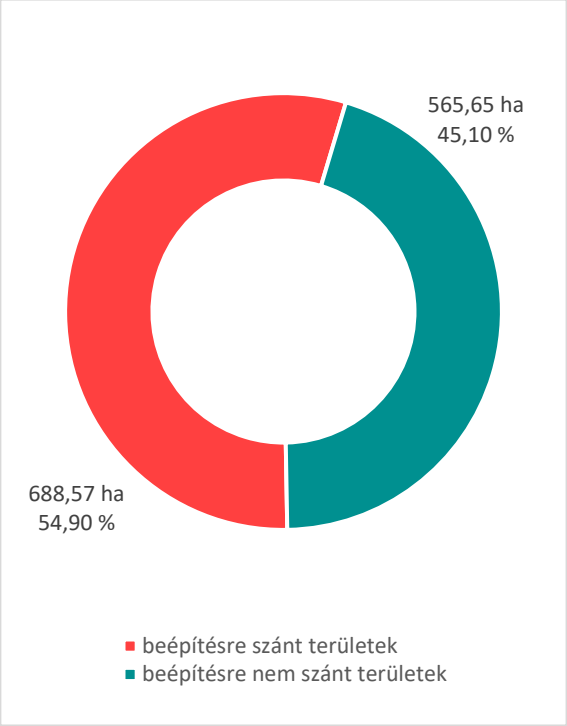
2.2.3. Területi mérleg

Ferencváros beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei

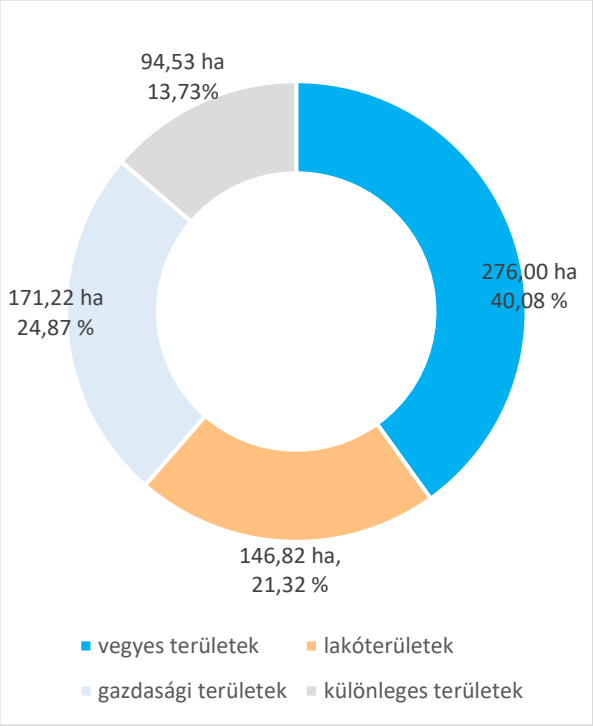
A területi mérleg célja, hogy az alkalmazott sajátos használatok megoszlásának bemutatásával a rendelkezésre álló sajátos használatok területeinek beépítésre szánt és beépítésre nem szánt kategóriák szerint ismertesse. Összesítve mutatja be Ferencváros tervezett területhasználatát, tartalmazva a fejlesztési szükségletek területbiztosítását, illetve azon sajátos használatokat, melyek a meglévő és a jövőbeli célok és elképzelések alapján beépítésre nem szántak. A következő táblázat foglalja össze Ferencváros összterületének függvényében a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek arányát:

Ferencváros összterülete	1254,22 (ha)	100%
Beépítésre szánt terület	688,57 (ha)	54,90%
Beépítésre nem szánt terület	565,65 (ha)	45,10%

2-11. ábra: Beépítésre és a beépítésre nem szánt területek megoszlása



2-12. ábra: A beépítésre szánt területek megoszlása



A beépítésre szánt területek sajátos használatok szerinti megoszlása

A beépítésre szánt területek zömét a vegyes területek teszik ki (40,08%). A gazdasági területek (24,87%) és a lakóterületek (21,32%) közel azonos arányt képviselnek. A kerületben a különleges területek részarány a legkisebb: 13,73%.

A kerület fejlődése szempontjából fontos annak ismerete, hogy mely sajátos használat szerinti területből mennyi terület áll rendelkezésre a fenti négy területcsoporton belül.

A **beépítésre szánt területek területi mérlegére** vonatkozó adatokat a sajátos használatok felsorolásával az alábbi táblázat mutatja be:

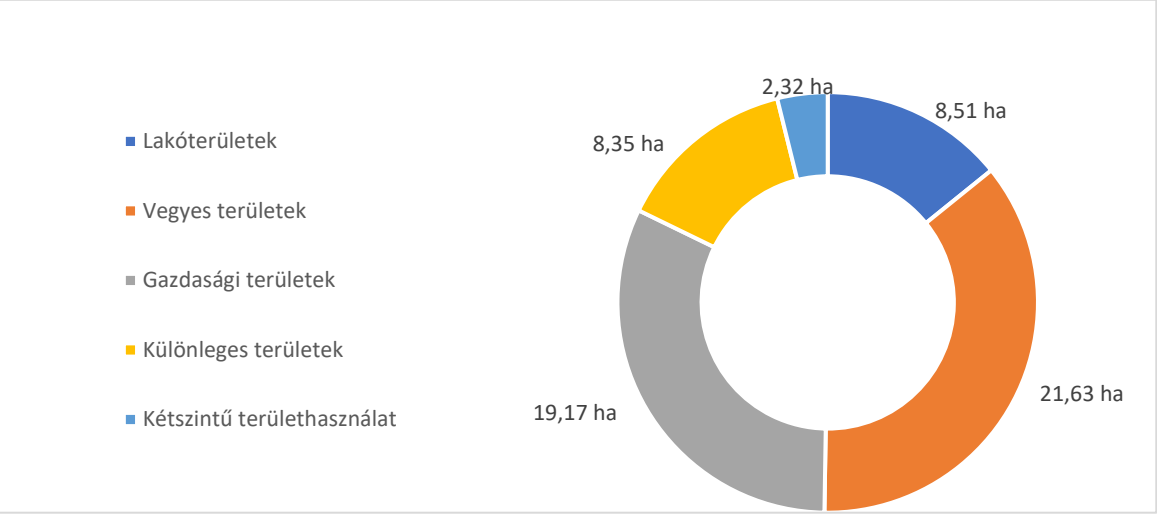
Területhasználat megnevezése	Sajátos használatok kódja	Összterület (ha)
Lakóterületek		**135,78**
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	KF/Ln-1	56,27
Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület	VH/Ln-2	9,25
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Vh/Ln-3	0,86
	IT/Ln-3	4,31
	RSD/Ln-3	36,28
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	KF/Ln-T	1,40
	VH/Ln-T	0,55
	MAT/Ln-T	0,36
	JAT/Ln-T	12,27
Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület	MAT/Lk-2	11,04
Vegyes területek		**276,00**
Városközpont területe	BF/Vt-V	37,74
	KF/Vt-V	18,69
	VH/Vt-V	18,11
Mellékközpont területe	RSD/Vt-M	1,90
Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület	VH/Vi-1	30,81
	IT/Vi-1	14,17
	KM/Vi-1	55,21
	GNY/Vi-1	9,48
	RSD/Vi-1	46,14
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	VH/Vi-2	6,82
	IT/Vi-2	5,63
	GNY/Vi-2	1,31
	MAT/Vi-2	27,61
	JAT/Vi-2	2,38
Gazdasági területek		**171,22**
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	VH/Gksz	0,66
	GNY/Gksz	14,60
Általános gazdasági terület	KM/Gá	15,80
	GNY/Gá	61,05
	GK/Gá	79,11
Különleges területek		**94,53**
Bevásárlóközpont területe	VH/K-Ker	2,72
Oktatási központok területe	GNY/K-Okt	4,57
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	IT/K-Eü	23,08
	MAT/K-Eü	6,31
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	IT/K-Sp	12.,26

	RSD/K-Sp	11,58
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	Vh/K-Rek	10,16
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	GNY/K-Hon	5,35
Szennyvízkezelés területe	RSD/K-Sz	4,27
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	VH/K-Közl-É/Vi-1	5,05
	JAT/K-Közl-É	3,86
	KM/K-Közl-É/Vi-1	1,33
	IT/K-Közl-É	1,69
	GNY/K-Közl-É/Vi-1	2,31
Beépítésre szánt területek összesen		**688,57**

Változással érintett területek összefoglaló kimutatása

A tervezett területhasználat szerint Ferencváros beépítésre szánt fejlesztési területének 8,71%-át érinti tervezett változás. Ez a kerület összterületének 4,78%-át jelenti.

2-13. ábra: A változással érintett területek megoszlása



A legnagyobb részarányt a változással érintett vegyes (36,06%), valamint a változással érintett gazdasági területek (31,96%) alkotják. A lakóterületeket (14,19%) és a különleges területeket (13,92%) megközelítőleg egyenlő mértékben érinti a változás, míg a kétszintű területhasználat képezi a legkisebb értéket (3,87%). Ez a terület a *Gazdasági területek – nyugat* lehatárolt városrészben található.

A változással érintett beépítésre szánt területeket az alábbi táblázat mutatja be:

Területhasználat megnevezése	**Sajátos használatok kódja**	**Változással érintett terület (ha)**
Lakóterületek		**8,51**
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	KF/Ln-1	5,03
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	IT/Ln-3	2,70
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	JAT/Ln-T/I	0,51

Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület	MAT/Lk-2	0,27
Vegyes területek		**21,63**
Városközpont területe	BF/Vt-V	4,13
	KF/Vt-V	3,82
	VH/Vt-V	1,40
Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület	VH/Vi-1	1,19
	KM/Vi-1	3,02
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	VH/Vi-2	2,11
	MAT/Vi-2	5,96
Gazdasági területek		**19,17**
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	VH/Gksz	0,66
Általános gazdasági terület	GNY/Gá	18,51
Különleges területek		**8,35**
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	IT/K-Eü	8,35
Kétszintű területhasználat	**GNY/K-Közl-É/Vi-1**	**2,32**
Beépítésre szánt területek összesen		**59,98**

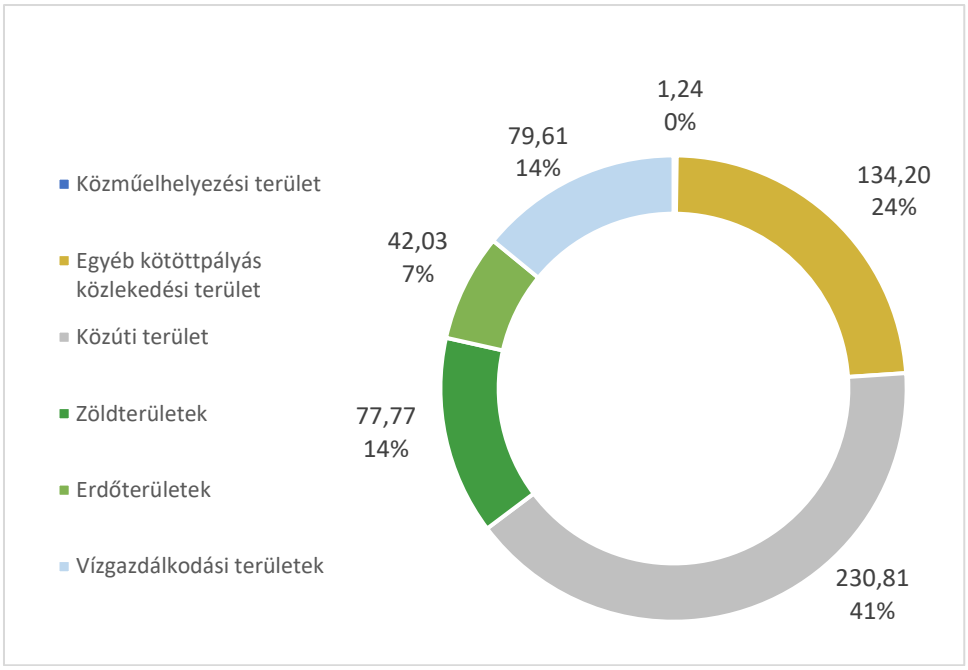
A beépítésre nem szánt területek sajátos használatok szerinti megoszlása

A beépítésre nem szánt területek zömét a közúti területek teszik ki (41%). Az egyéb kötöttpályás közlekedési terület (24%), a vízgazdálkodási területek és a zöldterületek (14%) közel azonos arányt képviselnek. Az FTFT- nek való megfelelés mellett kiemelendő, hogy a kerületi jelentőségű közkertek nagyobb területet tesznek ki a fővárosi jelentőségű zöldfelületekhez képest. A kerületben a Határ út és az Ecseri út mentén 42,03 hektár erdőterület van kijelölve.

A **beépítésre nem szánt területek területi mérlegére** vonatkozó adatokat a sajátos használatok felsorolásával az alábbi táblázat mutatja be:

Területhasználat megnevezése	Sajátos használatok kódja	Összterület (ha)
Közműelhelyezési terület	**Közm**	**1,24**
Egyéb kötöttpályás közlekedési terület	**KÖe-K**	**134,20**
Közúti terület		**230,81**
Fővárosi jelentőségű közúti terület	KÖu	137,77
Kerületi jelentőségű közúti terület	Kt-Kk	93,04
Zöldterületek		**77,77**
Fővárosi jelentőségű közpark	Zk-Kp	18,03
Fővárosi jelentőségű közkert	Zk-Kk	15,07
Kerületi jelentőségű közkert	Kt-Zkk	44,67
Erdőterületek		**42,03**
Védőerdő	Ev-1	18,61
Egyéb feladatokat szolgáló erdő	Ee-E	3,04
Rekreációs célú erdőterület	Er	20,37
Vízgazdálkodási területek		**79,61**
Folyóvizek medre és partja	Vf	21,51
Állóvizek medre és partja	Vá	58,10
Beépítésre szánt területek összesen		**565,64**

2-14. ábra: A beépítésre nem szánt területek megoszlása



2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései

A fejlesztési akcióterület a 2023. évi C. törvény 16. § 43. pontja alapján a **„a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló területegység”**. A településfejlesztési tervben az önkormányzat rögzíti a fejlesztési akcióterületeket és javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a célrendszer megvalósítását célzó fejlesztési céladatokra. A kerület Részletes fejlesztési tervlapja tartalmazza a kerület hosszú távú és középtávú fejlesztési akcióterületeit, valamint a Fővárosi Önkormányzat által az FTFT Fejlesztési tervlapján szereplő fővárosi hosszú távú és középtávú akcióterületeket is.

Az új jogszabályi környezetben 2024. októberétől megváltozott az „akcióterületek” jelentése. A korábbi fejlesztési gyakorlatban azokat a területek jelölték ki akcióterületnek, ahol az önkormányzat által tervezett projektek összpontosultak, integrált beavatkozást igényeltek. Az új típusú településtervekben, tehát az FVFT-ben is, ezek a területek elsődlegesen a fejlesztési célok megvalósítása szempontjából integrált beavatkozási területek, ahol a településrendezési eszközkészleten keresztül minden érintett beruházó, fejlesztő részéről törekedni kell a célok megvalósítására. Ferencváros Önkormányzatának projektjeit, tervezett beavatkozásait a jogszabályi követelményeknek megfelelően nem az akcióterületek jelölik, hanem a Cselekvési programban rögzített projektlista.

Fentieknek megfelelően a fejlesztési akcióterületek a nagykiterjedésű, a kerület szerkezetének fejlesztése szempontjából kulcsfontosságú, kerületi jelentős változással érintett területekre és az integrált beavatkozást igénylő egybefüggő alulhasznosított és barnamezős területekre összpontosulnak, továbbá egyedi célok szerint kulturális és szociális beavatkozást igénylő területeket jelölnek.

Élhető, funkciógazdag, otthonos városrészek az akcióterületekkel összefüggésben



Azon akcióterületek kivételével, amelyek városszerkezeti adottságaik alapján nem alkalmasak lakófunkció elhelyezésére (IX/5, IX/6), az akcióterületeken megvalósuló fejlesztések összességében hozzájárulnak a kerület lakásállományának bővítéséhez. A városszerkezeti szerep és a területi kiterjedés alapján az akcióterületek többségében a lakófunkció nem mindig elsődleges, hanem a vegyes funkciójú fejlesztések részeként jelenik meg, amelynek a célja az intézményi, munkahelyi és lakóterületek együttes kialakítása. Az akcióterületeken tervezett lakásállomány-növelés esetében – területenként differenciált módon – olyan fejlesztések megvalósítása indokolt, amelyek a változatos lakáskínálat kialakítását támogatják. A már meglévő városközponti és lakótelepi rehabilitációs területek, valamint az antiszegregációs programhoz tartozó területek csak részben érintik az akcióterületeket. A beavatkozások során érvényesíteni kell az épített örökség megőrzésének szempontját, valamint a többrétű védettséggel érintett ferencvárosi helyi területi védelem célterületéhez való illeszkedést.

Megújuló, kiegyensúlyozott településszerkezet az akcióterületekkel összefüggésben



Kerületi szempontból kiemelt jelentőségű, hogy a barnamezős területek hasznosítása közép- és hosszú távon egyaránt elsődleges szerepet kapjon. Ezzel összhangban az akcióterületek jelentős része barnamezős területeken került kijelölésre, ezáltal lehetőséget teremtve az újonnan kialakítható zöldfelületek és zöldfelületi kapcsolatok fejlesztésére (különösen a Duna és RDS mentén), valamint a jelenleg hiányzó közlekedési kapcsolatok megteremtésére.

Munkahelyek fejlesztési célterületei az akcióterületekkel összefüggésben



Mind a vegyes rendeltetésű (iroda- és lakócélú), mind az elsősorban lakófunkciót célzó fejlesztések esetében szükséges a kapcsolódó piaci szolgáltatások és közellátások – mint munkahelyteremtő területek – fejlesztése. A többfunkciós, nagy vonzerejű kulturális területeken megjelenő, valamint a kerületi központrendszert érintő akcióterületek esetében szintén támogatott a szolgáltató, kereskedelmi szektorhoz kapcsolódó munkahelyek bővítése. A kizárólag gazdasági rendeltetésű IX/7 akcióterületen ugyanakkor – a Galvani körgyűrű megépítéséig – a funkcionális vegyesség eléréséhez középtávon annak feltételeit szükséges előkészíteni.

Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet az akcióterületekkel összefüggésben



A kijelölt fővárosi és kerületi akcióterületeken kiemelt szempont a meglévő természeti értékek védelme, az ökológiai kapcsolatok fejlesztése, valamint az, hogy valamennyi akcióterület tartalmazzon újonnan kialakított zöld- és kékinfrastruktúra-fejlesztési elemet (például kapcsolódó zöldfelületi megújítást vagy újonnan kialakított fasor létesítését). A Duna és az RSD menti területek fejlesztését szolgáló akcióterületek elsősorban zöldhálózati fejlesztést, illetve komplex vegyes használatot igénylő területek.

Fővárosi és kerületi fejlesztési akcióterületek eltérő időtáv szerinti megoszlása

Időtáv	Fővárosi	Ferencvárosi
Hosszú táv	10,45 ha	-
Középtáv	3 03,67 ha	65,92 ha
Összesen	**314,12 ha**	**65,92 ha**

2.4. A kerületi építési szabályzatok felépítése, struktúrája

A helyi építési szabályzat (HÉSZ) a fővárosban kerület építési szabályzat, a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat gyűjtőneve. A kerületi építési szabályzat (KÉSZ) településrendezési terv, az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító kerületi önkormányzati rendelet, amely a FVFT-ben meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében készül. A KÉSZ formai követelményeit a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet, míg a KÉSZ tartalmi követelményeit a Méptv. 81. § (4) és (5) bekezdésével összhangban a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 4. melléklete, valamint a KÉSZ mellékletei vonatkozásában a Településtervezési szabályzat tartalmazza. A Településtervezési szabályzat a településrendezési eszköz műszaki elvárásait és egyeztetésének technikai szabályait megállapító tervezési segédlet, amely a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter által vezetett minisztérium honlapján kerül közzétételre azzal, hogy a településterv készítése és azt követő módosításakor alkalmazása kötelező. A felsorolt jogszabályoknak és a tervezési segédleteknek megfelelő tartalommal és formában készült a ferencvárosi KÉSZ tervezete.



2-15. ábra: Ferencvárost érintő HÉSZ-ek

A Méptv. 81. §-a szerint a fővárosi kerületek területén az általános szabálytól eltérően megengedett, hogy a kerület közigazgatási területére több építési szabályzat is készüljön. Ferencváros területén a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Duna vízfelületére az építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet – a Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) – vonatkozik, és csak a kerület fennmaradó közigazgatási területére a KÉSZ. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata a Méptv. adta lehetőséggel élve a KÉSZ területét további 3 részre kívánja bontani, így 3 önálló KÉSZ elfogadását tervezi, továbbá a kerületi építési szabályzattól elkülönülő – helyi védelmi rendelet megalkotását.

A KÉSZ készítésének a Méptv. -ben meghatározott célja:

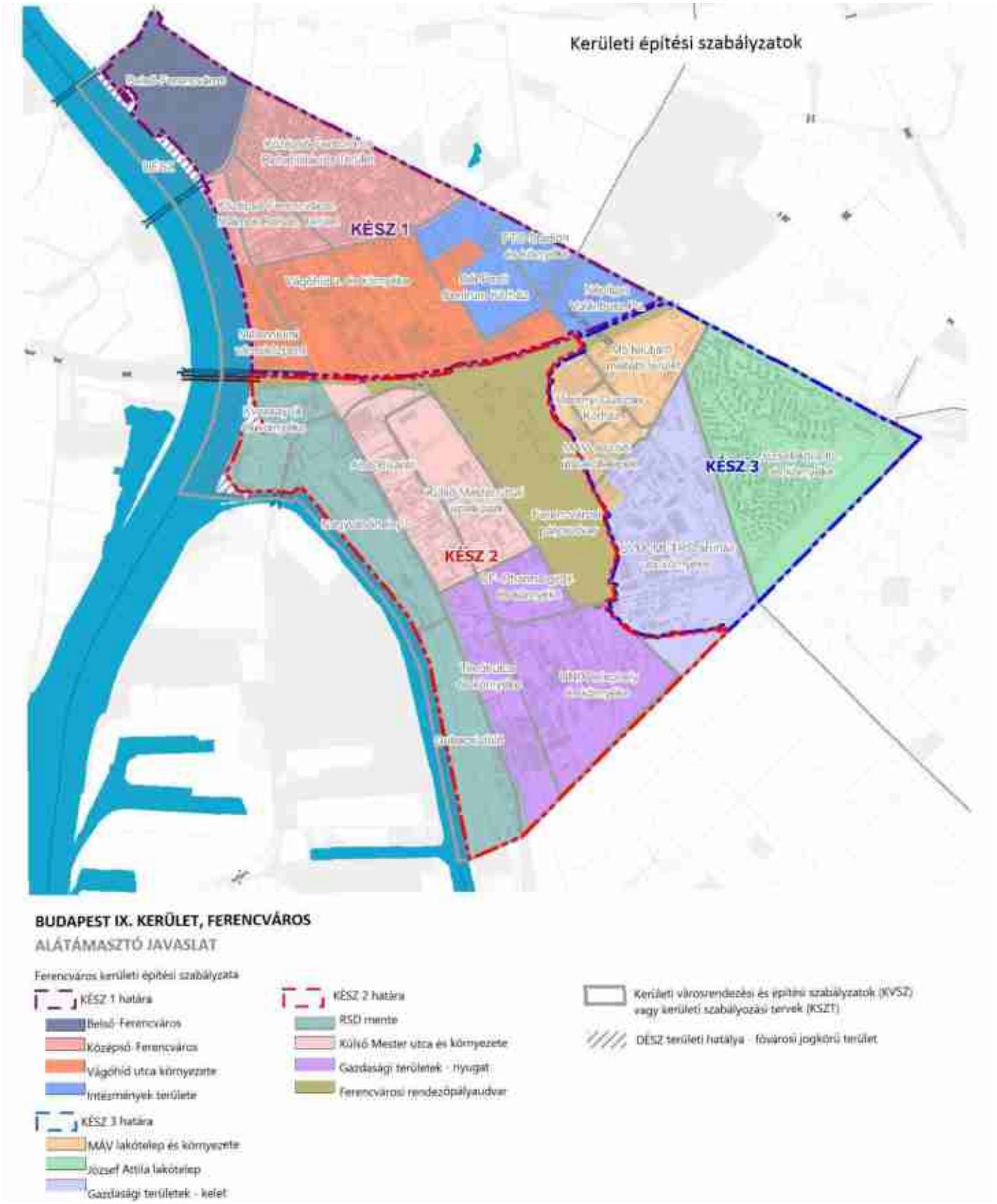
- a kerület összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,
- a kerület adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,
- biztosítani a kerület működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot,
- településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint
- az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

Az FVT településrendezési tervének első ütemeként a KÉSZ 1 tervezete készült el a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – DÉSZ határ - Vámház körút által közbezárt területre vonatkozó hatállyal.

A KÉSZ 2 a Budapest Főváros IX. kerület Déli körvasút északi határa– Ferencvárosi rendezőpályaudvar területe – Határ út – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre, valamint a KÉSZ 3 a Budapest Főváros IX. kerület Déli körvasút északi határa – Üllői út – Határ út – Ferencvárosi rendezőpályaudvar telekhatára által közbezárt területre vonatkozóan készül.

Az új KÉSZ-ek alapját a hatályos kerületi építési szabályzatok és településképi rendelet felülvizsgálata adja, megfeleltetve az új jogszabályi környezetnek és a településfejlesztési céloknak. Ennek megfelelően a tervezés során Ferencváros területét érintő, hatályos önkormányzati rendeletek (kerületi építési szabályzatok és Ferencváros Településképvédelmi rendelete) felülvizsgálata történik meg, a fent leírt területi hatályokra tagolva.

2-16. ábra: Hatályos és tervezett kerületi építési szabályzatok



A hatályos önkormányzati rendeletek felülvizsgálata és a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Polgármesteri Hivatallal történő rendszeres egyeztetések alapján, a magasabb rendű jogszabályoknak megfeleltetve mindhárom KÉSZ több, településrendezési szempontból eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészre tagolva készül, a kialakult eltérő jellemzőknek, a hatályos településkép védelméről szóló rendeletben meghatározott *„településképi szempontból meghatározó területek”* lehatárolásának, valamint a hatályos építési szabályzatok területi hatályának figyelembevételével.

Az új KÉSZ felépítése a jogszabályi környezet és a felülvizsgálat eredményeként rögzítendő új rendelkezések figyelembevételével került meghatározásra. Ennek megfelelően a jóváhagyandó munkarész (a KÉSZ rendelettervezete) tartalmazza – az épített környezet alakítására vonatkozó általános – a tervezési terület egészére, egyes településrendezési szempontból eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészekre, egyes építési övezetek és övezetek területeire vonatkozó kötelező rendelkezéseket. A KÉSZ tervezete, a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletnek megfelelően preambulum, általános rendelkezések, részletes rendelkezések és záró rendelkezések logikai egységre van bontva, az alábbiak szerint:

Preambulum – a rendelet készítésének célja

Átalános rendelkezések – a rendelet hatálya, értelmező rendelkezések, építmények létesítésének általános követelményei, településképi előírások *(pl.: homlokzat kialakítása, földszinti zóna, kirakat, portál, kerítések stb.)*, járműtárolás, a közterület-alakításra és a települési zöldinfrastruktúra kialakítására és fenntartására és a közművekre vonatkozó előírások, valamint környezetvédelem, fenntarthatósági előírások,

Részletes rendelkezések – beépítésre szánt területekre, azaz az építési övezetekre vonatkozó előírások városrészenként, beépítésre nem szánt területekre, azaz az övezetekre vonatkozó előírások,

Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályai – a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, a településképi véleményezési eljárás, a településképi bejelentéshez kötött eljárások, a településképi kötelezés, településkép-védelmi bírság megállapítása és a helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatás szabályai,

Záró rendelkezések – hatályon kívül helyezés és hatályba lépés

Mellékletek - A rendelettervezet mellékleteit rajzi, táblázatos és szöveges (formanyomtatvány) mellékletek alkotják:

- 1. melléklet: Szabályozási terv – többek között az építési övezetek, az övezetek és szabályozási vonalak térképi megjelenítése, valamint amennyiben a tervezési területen releváns a környezet- és természetvédelemmel, az építészeti örökséggel és a régészettel, honvédelemmel kapcsolatos rendelkezések, továbbá a veszélyeztetett területekre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és katonai célú területekre vonatkozó védőterületek és védőtávolságok megjelenítése,
- 2. melléklet: Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása (térkép)
- 3. melléklet: Építési övezetek, övezetek területén létesíthető és tiltott rendeltetések (táblázat)
- 4. melléklet: Építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei (táblázat) – az építési övezetre és az övezetre a beépítési módot, az építési helyet, a

megengedett legnagyobb beépítettséget, a megengedett legnagyobb beépítési magasságot, a legkisebb zöldfelületi mértéket,

- 5. melléklet: A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapítása
- 6. melléklet:
  - 6.a melléklet: A településképi véleményezési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány
  - 6.b melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány
- 7. melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó építészeti-műszaki dokumentáció minimális tartalma
- 8. melléklet: A településképi bejelentéshez kötött tevékenységek

Jelen tervezéssel párhuzamosan a helyi emlékek egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére vonatkozó követelményekkel külön helyi védelmi rendelet készül, ezért ezeket a rendelkezéseket nem tartalmazza a jóváhagyandó munkarész.

Helyi kártalanítási és településrendezési kötelezési szabályok nincsenek a tervezési területen, így azokat a dokumentáció nem tartalmazza.

A KÉSZ 1 rendelettervezet nem tartalmaz „új beépítésre szánt területek nyilvántartást”, valamint „az építési övezetekhez, övezetekhez tartozó biológiai aktivitásérték fenntartására vonatkozó zöldfelületi követelmények” mellékleteket, mert ezek a KÉSZ 1 területén nem relevánsak. A biológiai aktivitásérték szinten tartása a Méptv.-ben és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott követelmény. Az utóbbi 18.§-a határozza meg a biológiai aktivitásérték fenntartásával kapcsolatos szabályokat, amely szerint az 1 ha területet meghaladó átsorolások esetében igazolni kell a biológiai aktivitásérték szinten tartását. A KÉSZ 1 szabályozási területén nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület.

A KÉSZ 1 rendelettervezete sajátos jogintézményeket nem tartalmaz a hatályterületre vonatkozóan, így erre vonatkozó melléklet sem készült.

Az FVT a Fővárosi Közgyűlés által 2026. januárjában elfogadott FTT-nek megfeleltetve készül. Az új fővárosi terv meghatározza kerületi szinten az FVFT-ben és a KÉSZ-ben alkalmazandó sajátos használatok rendszerét. A KÉSZ-ekben a Budapest főváros rendezési szabályzatában (BFRSZ) szereplő általános területhasználatokon belül a helyi adottságok figyelembevételével kerültek meghatározásra építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik. A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellege, szintterületi átlagértéke és egyes területek beépítési magasságának meghatározása szintén a BFRSZ-szel összhangban történt. A Településtervezési szabályzat szerint a KÉSZ-ekben a szabályozási terven többek közt szerepeltetni kell az FTT és az FVFT-ben meghatározott akcióterületeket is. A szabályzat alapján jelölésre kerültek, megkülönböztetve, hogy mely területet jelölte ki a főváros és mely területet jelölte ki a kerület fejlesztési akcióterületként.

A Méptv. 81. § (6) bekezdése szerint a TÉKA-ban foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha a TÉKA az eltérést kifejezetten megengedi. A TÉKA-tól való **állami főépítészi eltérés** részletes alátámasztó dokumentációja a 11. fejezetben található.

2.4.1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzat

A KÉSZ 1 tervezése során az alábbi 9 darab hatályos önkormányzati rendelet került felülvizsgálatra:

- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2016. (VII. 05.) rendelete a Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca - (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek - (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár) - Kálvin tér területe (kerülethatár) - Üllői út (kerülethatár) - Ferenc körút - Boráros tér által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról,
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2016. (XI. 22.) rendelete a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról,
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2017. (IX. 13.) rendelete a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Mester utca - Haller utca - Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról,
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2012. (XII. 28.) rendelete a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér - Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról,
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (X. 20.) rendelete a Budapest, IX. ker. NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves Kálmán krt. - Üllői út - Budapest-Keleti pu. - Hegyeshalom vasútvonal - Albert Flórián út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról,
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2019. (VI. 28.) önkormányzati rendelete „Dél-pesti Centrum és környéke” Budapest IX. kerület, Haller utca - Nagyvárad tér - Albert Flórián út - Könyves Kálmán körút - Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) - (38283/8) hrsz-ú közterület - Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról,
- 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,
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2006. (III. 10.) rendelete a Budapest, IX. ker. MILLENNIUMI VÁROSKÖZPONT Soroksári út – Boráros tér – Petőfi híd – Duna folyam – Lágymányosi híd –által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről,
- valamint Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről.

A felülvizsgálat eredményeként állt össze a KÉSZ 1 rendelet tervezetének felépítése és tartalma. A felülvizsgált rendeletek eltérő időszakokban, eltérő jogi környezetben és eltérő helyi adottságokra, kihívásokra reflektálva készültek, ezek a mai környezetnek és fejlesztési döntéseknek megfelelően aktualizálásra kerültek az alkalmazási tapasztalatok (Polgármesteri Hivatal adatszolgáltatása), a jelenlegi kialakult állapot és a folyamatban lévő építési beruházások figyelembevételével.

2.4.1.1. Általános rendelkezések

Az általános rendelkezések az alábbiak szerint tagolódnak:

Alcím	Tartalma
1. A rendelet hatálya, alkalmazása és mellékletei	A rendelet területi és személyi hatályát, az együtt alkalmazási szabályokat, valamint a mellékletek felsorolását állapítja meg.
2. Értelmező rendelkezések	A rendeletben használt olyan fogalmak értelmezését állapítja meg, amelyeket a magasabb rendű jogszabályok nem tartalmaznak és a rendelet alkalmazása szempontjából pontos értelmezést igényelnek.
3. Telekalakítás, magánút	A telekalakítás helyi szabályait, valamint a magánút kialakítás alapvető követelményeit állapítja meg a jogszabályi környezettel összhangban.
4. Az építés és bontás általános feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények	A tervezési területre vonatkozó általános rendelkezéseket állapítja meg a létesíthető és tiltott rendeltetésekre, a tiltott építményekre, a szintterületi korlátokra vonatkozóan, valamint a művi értékvédelemre vonatkozóan.
5. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése	Az építmények kialakításának, a tömegek településképi illeszkedésének követelményeit rögzíti. Külön illeszkedési szabályokat állapít meg védett értékek, illetve védett terület esetére. Emellett a kialakításra és átalakításra állapít meg általános követelményeket.
6. Beépítés	Az építési helyre, építési vonalra és beépítési határértékekre vonatkozó általános követelményeket, valamint a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékének követelményeit rögzíti.
7. Homlokzat kialakítása	A 7.-12. alcím rendelkezései elsősorban a hatályos településképi követelmények felülvizsgálatával állapítják meg a tervezési területre vonatkozó általános követelményeket az épületek és azok részleteinek kialakítása, átalakítása, megjelenése vonatkozásában.
8. Tető, tetőterasz	
9. Erkély, loggia	
10. Földszinti zóna, kirakat, portál	
11. Cégér, címtábla, cégtábla	
12. Épületre szerelt egyéb berendezések	
13. Kerítések elhelyezése és kialakítása	A kerítések elhelyezésének általános korlátozására, valamint a közterületi kerítések színére és formavilágára vonatkozóan állapít meg általános követelményeket.
14. Vendéglátó terasz elhelyezése és kialakítása	A hatályos településképi előírások felülvizsgálatával állapít meg szabályokat a vendéglátó teraszokra vonatkozóan.
15. Járműtárolás	A személygépjármű várakozóhelyek mennyiségi és minőségi kialakítására, az autóbusz-forgalom megállapítására és felszállóhelyeire, a kerékpártárolókra, valamint az árurakodó helyekre vonatkozó követelményeket rögzíti.
16. Közlekedés, közlekedési építmények	Helikopter-leszállóhelyek és önálló parkolóházak, mélygarázsok elhelyezési lehetőségeit rögzíti.
17. Közterületek alakítására és közhasználatra megnyitott területekre vonatkozó előírások	Közterületek és közhasználatra megnyitott területek igénybevételének lehetőségeit, a területen elhelyezhető építmények szabályait, kialakítási és fásítási, növényvédelmi követelményeit állapítja meg.

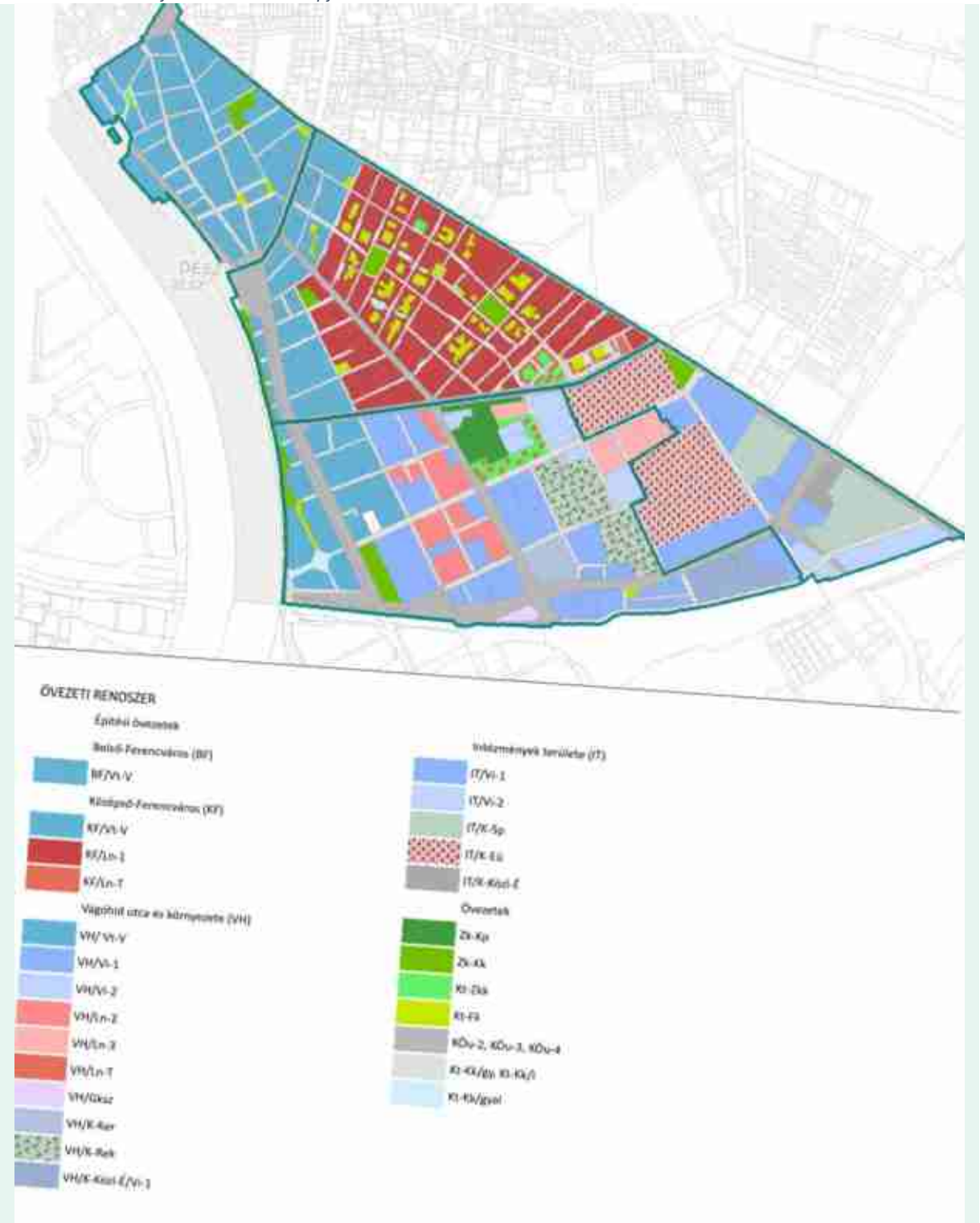
18. Közművekre, csapadékvíz-gazdálkodásra és elektronikus hírközlésre vonatkozó előírások	Közmű és elektronikus hírközlési létesítményeinek – a településkép védelmét is szem előtt tartó – elhelyezési, átalakítási lehetőségeit, valamint a csapadékvíz-gazdálkodás helyi szabályait állapítja meg.
19. Környezetvédelem, fenntarthatósági előírások	A potenciálisan talajszennyezett területek, a hulladék kezelés, a fényszennyezés korlátozására vonatkozó, valamint a zöldtető és zöldfal létesítés követelményeit rögzíti.
20. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások	Közterületi fasorok, fásítás, fahelyek általános követelményeit állapítja meg.
21. Építési övezetek, övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások	Építési övezetek zöldfelületeinek kialakítására tartalmaz előírásokat.
22. Védőtávolságok, védelmi zónák előírásai	A tervezési területet érintő kötöttpályás közlekedési eszközök védőtávolságait és védelmi zónáit állapítja meg.

A rendelettervezet külön követelményeket állapít meg a kerületi helyi területi védelem alatt álló Védett területre, valamint a BFRSZ alapján kiemelten védendő karakterű területre, karakterőrző területre vonatkozóan is, a történeti helyi adottságok és művi értékek, történeti településszerkezet megőrzése érdekében, az egyes általános rendelkezések keretében. A jelenleg hatályos rendelkezéseken túl új településképi rendelkezések nem kerültek megfogalmazásra, viszont az alkalmazási tapasztalatok alapján a hatályos településképi követelmények számos esetben pontosításra kerültek.

2.4.1.2. Részletes rendelkezések

BFRSZ általános használatához igazodó szabályozási terv rögzíti az új övezeti rendszert, a közterületeket és a nem közterületeket. A részletes rendelkezések a szabályozási tervben meghatározott építési övezetekre és az övezetekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

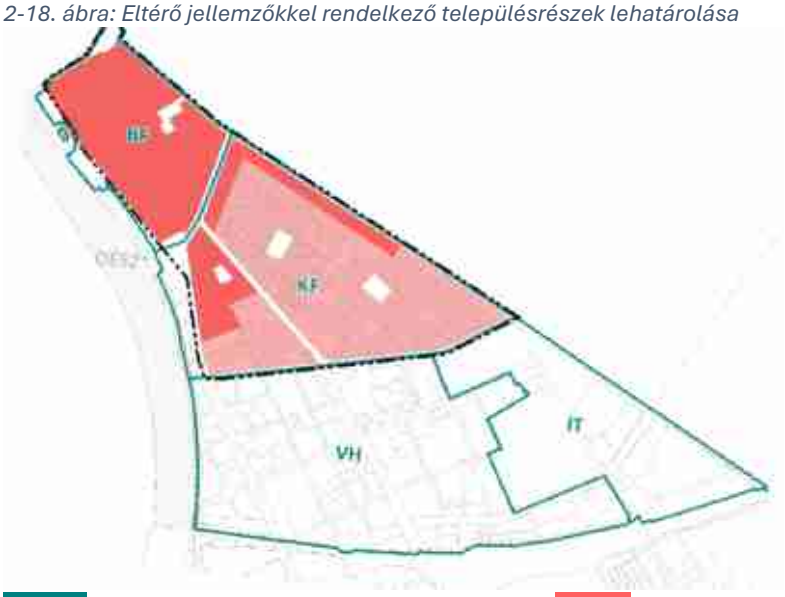
2-17. ábra: FVFT sajátos használat alapján a KÉSZ 1 övezeti rendszere



Beépítésre szánt területek – az építési övezetek rendszere

Az építési övezetek előírásai az eltérő településrendezési követelményeket igénylő településrészekre tagolódnak (ezek lehatárolását a KÉSZ 1 jóváhagyandó munkarészének 2. melléklete tartalmazza):

2-18. ábra: Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása



Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek határa:
BF: Belső-Ferencváros
KF: Középső-Ferencváros
VH: Vágóhíd utca környezete
IT: Intézmények területe

Kiemelten védendő karakterű terület
(I. párkánymagassági kategória, BFRSZ alapján)

Karakterőrző terület
(II. párkánymagassági kategória, BFRSZ alapján)

Kerületi helyi területi védelem alatt álló terület
(Védett terület)

*Új DÉSZ területi hatálya - fővárosi jogkörű terület

Belső-Ferencváros (BF) és Középső-Ferencváros (KF)

A terület fejlesztése, átépítése az elmúlt évtizedekben gyakorlatilag megtörtént. Néhány, jól lehatárolható telken maradt még fejlesztési potenciál, a városszerkezeti egység további részei az építési határértékek vonatkozásában kialakultnak tekinthetők. Ezzel szemben a hatályos építési jogok jelentős fejlesztési potenciált biztosítanak továbbra is a területen. A TÉKA 7. § (4) bekezdése szerint *„az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”* A klímavédelmi szempontok érvényesítése érdekében javasolt a szabályozást a kialakult állapothoz igazítani (tekintettel a megvalósult fejlesztésekre és a számos épített környezeti értékre), a városszerkezeti szempontból kedvező mennyiségű fejlesztési potenciállal és az TÉKA figyelembevételével meghatározni a tömbönkénti szabályozás helyett.

Belső-Ferencváros területén a szabályozás elsődleges célja a kiemelten védendő karakterű területen az épített értékek védelme, azokhoz és a városszerkezeti pozícióhoz illeszkedő fejlesztési potenciál meghatározása – elsődlegesen a használaton kívüli, illetve jelenleg alulhasznosított foghíjakon. A közterületeknél elsődleges a forgalomcsillapítási városfejlesztési törekvés, ezzel összhangban az ingatlanokon építhető fejlesztési potenciál is felülvizsgálatra került. A területen kiemelt cél a telekstruktúra, az épületállomány védelme.

Középső-Ferencváros az elmúlt évtizedekben megvalósult (illetve máig folyamatban lévő) rehabilitációs átépítése következményeként egy nagyon különleges városszerkezeti egységet képez, ahol elsődleges szabályozási cél a nemzetközileg is elismert rehabilitációs modell folytatásának biztosítása az új jogszabályi környezetben, figyelembe véve az elmúlt évtizedek tapasztalatait és a jelenleg is folyamatban lévő tömb átépítéseket. A területen még mindig vannak átépítésre kijelölt tömbök, a fokozatos és ütemezett átépítés folytatásának azonban az infrastruktúra kapacitásokat, a meglévő zöldtérfogatot figyelembe véve szükséges folytatni a klímavédelmi törekvések figyelembevételével. A területen jelentősen csökkent a történeti épületállomány aránya, cél a műszakilag alkalmas épületek, épületrészek (legalább homlokzatok) megőrzése a karakterőrzés érdekében. A felülvizsgálat és a rendelet tervezet alapját Ferencváros Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottságának 40/2024. (IV. 16.) számú határozatával elfogadott „Középső-Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi építési Szabályzatának felülvizsgálata – Tanulmányterv" című dokumentáció képezte, településrendezési cél, az abban foglaltak rendeleti érvényesítése.

Vágóhíd utca környezete (VH) és az Intézmények területe (IT)

Mind két területen jelentős volumenű ingatlanfejlesztés valósult meg az elmúlt években, jelenleg is több beruházás előkészítése van folyamatban, illetve még ezek mellett is nagy kiterjedésű fejlesztési tartalékok állnak a jövő rendelkezésére. Ennek megfelelően a fejlesztési akcióterületeket is ezen a részen jelöli ki az FTFT és az FVFT, amelyeknek követelményeit a rendezési tervben érvényesíteni szükséges. A *Vágóhíd utca környezete* gyakorlatilag tömbönként alakul át, a területeken a beépítés intenzitása jelentős növekedése figyelhető meg. Az *Intézmények területe* egy-egy nagyobb kiemelt beruházás célterületévé vált az elmúlt években. A jelenleg kialakult heterogén beépítések következtében a differenciált szabályozás került meghatározásra, figyelembe véve egyrészt a kialakult területeken a meglévő állapothoz való illeszkedés, másrészt a városszerkezeti szempontból kedvező mennyiségű fejlesztési potenciál biztosítás követelményét. Bizonyos esetekben a határértékek csökkentését és egyértelműsítését legalább olyan mértékben meg kell tenni, hogy Budapest főváros rendezési szabályzatával az összhang biztosított legyen (például beépítési magasság vonatkozásában).

A részletes rendelkezések azokat az előírásokat tartalmazzák, amelyek az általános rendelkezésektől eltérőek, vagy specifikus adottságok miatt csak egy-egy építési övezet területére érvényesek.

Beépítésre szánt területek tagolása

FTFT/BFRSZ általános használat	**KÉSZ sajátos használat (övezeti rendszer)**	**Térképi jelölés**
Településközponti vegyes terület		
Vt-V	BF/Vt-V: Városközpont terület	
	BF/Vt-V/K, BF/Vt-V/KK, BF/Vt-V/101, BF/Vt-V/110, BF/Vt-V/114/1, BF/Vt-V/114/2, BF/Vt-V/116, BF/Vt-V/118, BF/Vt-V/119, BF/Vt-V/121, BF/Vt-V/125, BF/Vt-V/P	
	KF/Vt-V: Városközpont terület	
	KF/Vt-V/K, KF/Vt-V/4, KF/Vt-V/53, KF/Vt-V/60, KF/Vt-V/62/1, KF/Vt-V/62/2	
	VH/Vt-V: Városközpont terület	
	VH/Vt-V/K, VH/ Vt-V/66, VH/Vt-V/71A, VH/Vt-V/71B, VH/Vt-V/71C, VH/Vt-V/71D, VH/ Vt-V/87	

Intézményi vegyes terület		
Vi-1	VH/Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület	
	VH/Vi-1/47C-1, VH/Vi-1/47C-2, VH/Vi-1/47C-3, VH/Vi-1/47E-1, VH/Vi-1/47E-2, VH/Vi-1/47E-3, VH/Vi-1/49A, VH/Vi-1/50, VH/Vi-1/51	
	IT/Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület	
	IT/Vi-1/46/1, IT/Vi-1/46/2, IT/Vi-1/47H-1, IT/Vi-1/47H-2, IT/Vi-1/47J, IT/Vi-1/92/1, IT/Vi-1/92/2	
Vi-2	IT/Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	
	IT/Vi-2/92/1, IT/Vi-2/92/2, IT/Vi-2/92/3	
Nagyvárosias lakóterület		
Ln-1	KF/Ln-1: Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítés	
	KF/Ln-1/K, KF/Ln-1/Ü, KF/Ln-1/16, KF/Ln-1/18, KF/Ln-1/19, KF/Ln-1/22, KF/Ln-1/24, KF/Ln-1/25, KF/Ln-1/26, KF/Ln-1/29/1, KF/Ln-1/29/2, KF/Ln-1/36, KF/Ln-1/37, KF/Ln-1/38, KF/Ln-1/57, KF/Ln-1/59/1, KF/Ln-1/59/2, KF/Ln-1/61	
Ln-T	KF/Ln-T: Nagyvárosias telepszerű lakóterület	
	KF/Ln-T/K, KF/Ln-T/KSZ	
	VH/Ln-T: Nagyvárosias telepszerű lakóterület	
	VH/Ln-T	
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület		
Gksz	VH/Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	
	VH/Gksz	
Különleges területek		
K-Sp	IT/K-Sp: Nagykiterjedésű sportolási célú terület	
	IT/K-Sp	
K-Eü	IT/K-Eü: Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	
	IT/ K-Eü/47J, IT/ K-Eü/76	
K-Ker	VH/K-Ker: Bevásárlóközpont területe	
	VH/K-Ker	
K-Rek	VH/K-Rek: Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	
	VH/K-Rek/47B-1, VH/K-Rek/47B-2, VH/K-Rek/47E	
K-Közl-É	IT/K-Közl-É: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	
	IT/K-Közl-É	
Kétszintű területhasználat		
K-Közl-É/Vi-1	VH/K-Közl-É/Vi-1: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület és intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület	
	VH/K-Közl-É/Vi-1/K, VH/K-Közl-É/Vi-1/49B	
Vegyes területhasználat		
Vi-1/Ln-2	VH/Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület	
	VH/Vi-1/K, VH/Vi-1/64, VH/Vi-1/65, VH/Vi-1/70, VH/Vi-1/72A-1, VH/Vi-1/72A-2, VH/Vi-1/72B, VH/Vi-1/72C, VH/Vi-1/73A, VH/Vi-1/73B	
	VH/Ln-2: Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület	
	VH/Ln-2/70, VH/Ln-2/K	
Vi-2/Ln-3	VH/Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	
	VH/Vi-2/K, VH/Vi-2/45A, VH/Vi-2/45B, VH/Vi-2/47F	
	VH/Ln-3: Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület	
	VH/Ln-3/47J, VH/Ln-3/K	

Beépítésre nem szánt területek – az övezetek rendszere

A beépítésre nem szánt területek nem kerültek eltérő településrészek szerinti tagolásra, mivel ezek hálózati rendszere, illetve jellege nem teszi ezt szükségessé. A rendelet közlekedési területeket, zöldterületeket és fásított köztereket különböztet meg.

Beépítésre nem szánt területek tagolása:

FTFT/BFRSZ általános használat	**KÉSZ sajátos használat (övezeti rendszer)**	**Térképi jelölés**
Zöldterület – közpark, közkert		
Zk	Zk-Kp: Közpark	
	Zk-Kp	
	Zk-Kk: Közkert	
	Zk-Kk/1, Zk-Kk/2, Zk-Kk/3, Zk-Kk/4, Zk-Kk/5	
--*	Kt-Zkk: Kerületi jelentőségű közkert	
	Kt-ZKk/1, Kt-ZKk/2	
Fásított köztér		
--*	Kt-Fk	
	Kt-Fk/1, Kt-Fk/2, Kt-Fk/3, Kt-Fk/4	
Közúti közlekedési terület		
KÖu	KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4	
--*	*Kt-Kk/gy, Kt-Kk/l*	
	Kt-kk/gyal	

* bármely általános használat szerinti területen kijelölhető

Zöldterületek övezeti rendszere

Az FTFT a mozaikosság elkerülése érdekében nem minden rekreációs közcélú zöldfelületet sorolt be zöldterület (Zk) általános használat szerinti területbe. Mindemellett a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang biztosítása, közcélú zöldfelületek zöldinfrastruktúra, zöldfelületi ellátottság megőrzése céljából fontos, hogy a hatályos építési szabályzatokban jelölt zöldterületek nagysága ne csökkenjen.

Ezért azok a hatályos KÉSZ-ekben szereplő zöldterületek, amelyek az FTFT-ben nem kerültek külön általános használat szerinti területbesorolásba, de zöldterületként való megtartásuk indokolt, az előbbiektől eltérő jelölésű zöldterületi övezetként szerepelnek (Kt-Zkk).

Szintén kerületi jelentőségű zöldterületként javasolt kijelölni azokat a közcélú rekreációs zöldfelületeket, amelyek a hatályos KÉSZ-ekben egyéb övezetbe, vagy építési övezetbe soroltak, de zöldfelületi borítottságuk eléri a TÉKA-ban közkertekre meghatározott legkisebb zöldfelületi mértéket (60%). Ilyen pl. a Salkaházi Sára park és a Csarnok tér, Telepy utcai lakótelep zöldfelülete.

A meglévő zöldterületek védelme és a megfelelő zöldterületi ellátottság érdekében a hatályos helyi építési szabályzatokban szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága új építési szabályzat készítése során összességében nem csökkenhet. A KÉSZ 1 a szabályozási területet érintő hatályos építési szabályzatokban szereplő zöldterületek nagyságához képest többlet zöldterületet jelöl ki, az új kerületi jelentőségű zöldterületek, illetve az FTFT-ben zöldterületként

szereplő, de a hatályos építési szabályzatokban fásított köztér övezetbe sorolt területek (Nagyvárad tér, Bajpor Gizi park) révén.

A KÉSZ 1 szabályozási területén található zöldterületek mérlege az alábbi:

	Terület (ha)
A KÉSZ 1 területi hatályára vonatkozó, hatályos építési szabályzatokban a szabályozási területen jelölt zöldterületek	11,56
KÉSZ 1-ben szabályozott zöldterületek	15,41
MEGFELEL	**+ 3,86**

KÉSZ 1-ben kijelölt új zöldterületek	**Terület (ha)**
Csarnok tér	0,15
Salkaházi Sára park	0,20
Telepy utcai lakótelep zöldfelülete	0,88
Haller park bővítési területe	0,25
Gizella sétány – Bajor Gizi park	1,42
Nagyvárad tér	0,96
Összesen	**+ 3,86**

Fásított közterek övezeti rendszere

A hatályos KÉSZ-ek nagyon eltérően szabályozzák a fásított köztér jellegű közterületeket. A BVKSZ alapúak Z-FK övezetet jelölnek, a TSZT/FRSZ alapúak esetében nem övezeti szinten, hanem egyéb zöldfelületi szabályozási elemmel kerültek jelölésre. Ezen területek egységes szabályozása javasolt, fásított köztér (Kt-Fk) övezet kijelölésével.

A hatályos építési szabályzatokban nem szereplő, de rendeltetésük és zöldhálózati szerepük miatt fásított köztér övezetbe sorolandó új területeket is tartalmaz a javaslat. Ilyen pl. a Bakáts tér, az Angyal István park, a Tűzliliom park és a Remete park.

A Középső-Ferencváros rehabilitációs területen területspecifikus a tömbbelső zöldfelületek szabályozása. A hatályos KÉSZ a tömbbelsőben található, önkormányzati tulajdonú önálló telkeket „Közös használatú zöldterületként (KZ)” jelöli. Ezen telkek a tömbben elhelyezkedő társasházak közös használatú kertjeit képezik, az önkormányzattal kötött szerződés alapján. A közelmúltban bekövetkezett jogszabályi változások miatt a közös használatú zöldfelületek szabályozásának felülvizsgálata javasolt.

A korábbi jogszabályi környezettől eltérően, azokban az esetekben, ha a homlokzat nem közterület felé néz, a TÉKA 54. § (2) bekezdése szerint nyitható nyílászáró. Ennek megfelelően a KZ jelű telkekkel határos telkek beépíthetősége a korábbihoz képest megváltozott. A hatályos építési jogok biztosítása céljából javasolt ezen telkeket közterületi övezetbe sorolni annak érdekében, hogy az évtizedek óta tartó rehabilitációs modell a mai jogszabályi keretek között folytatható legyen, amelynek része, hogy a KZ-hez kapcsolódó telekhatáron kialakítható legyen nyílászárókkal tagolt homlokzat.

A közterületi övezetbe sorolás feltétele az önkormányzati tulajdonjogon túlmenően a kerületi közterület-hálózattal való kapcsolat biztosíthatósága. A telkek többsége közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkezik, ezek esetében biztosított a fenti feltétel. Vannak azonban olyan tömbbelső telkek, amelyek az épületek földszinti részén található átjárókon keresztül

kapcsolódnak a közterülethez. Ezek esetében fontos kitétel, hogy ezek az átjárók „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád”-ként kerülnek szabályozásra.

Közúti közlekedési területek övezeti rendszere

Az FTFT által meghatározott országos, térségi és a főváros kerületei közötti közlekedési kapcsolatrendszert megtestesítő KÖu átalános használat szerinti közúti nyomvonalak, vagyis az ún. Fővárosi jelentőségű közúti terület az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet figyelembevételével, a BFRSZ szerinti hierarchiának megfelelően KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4 övezeti tagolásban kerülnek szabályozásra.

Az FVFT által meghatározott kerületen belüli kapcsolatrendszert megtestesítő ún. Kerületi jelentőségű közúti terület, az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet figyelembevételével Kt-Kk/gy, Kt-Kk/l övezeti tagolásban kerülnek szabályozásra.

2.4.1.3. Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályai

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmény a településkép-érvényesítési eszközök, melyek a jogszabályi környezethez illeszkedve, a teljes kerületre vonatkozóan egységes helyi szabályokkal kerülnek megállapításra, a jelenlegi településképi rendeletben rögzítettek felülvizsgálatának és aktualizálásának eredményeként.

2.4.1.4. Mellékletek

Szabályozási terv – KÉSZ 1 1. melléklet

A rendelettervezet 1. melléklete tartalmazza a Szabályozási tervet. A szabályozási terv kötelező elemkészletét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a Településtervezési szabályzat állapítja meg.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerint

> ***15. §*** *(1) A szabályozási tervben a szabályozási elem az alkalmazás tekintetében lehet*
> *a) kötelező, amely joghatás kiváltására alkalmas, módosítása a helyi építési szabályzat módosításával történhet;*
> *b) más jogszabály által elrendelt, amely joghatás kiváltására önmagában nem, csak a vonatkozó jogszabállyal együtt alkalmas;*
> *c) javasolt, amely az önkormányzat településrendezési céljait szemlélteti, de joghatás kiváltására nem alkalmas;*
> *d) tájékoztató, amely valamely tényről, állapotról, fennálló helyzetről ad tájékoztatást, de joghatás kiváltására nem alkalmas.*
> *(2) A szabályozási terv tartalmazza legalább*
> *a) kötelező szabályozási alapelemként a 6. melléklet 3–8. sorában foglaltakat,*
> *b) más jogszabály által elrendelt elemként a Méptv. 81. § (4) bekezdés b) pontja vagy 81. § (5) bekezdés b) pontja szerinti védelemmel és korlátozással érintett területeket, védőterületet, végleges használatbavételi engedéllyel megállapított védőtávolságot vagy biztonsági övezetet.*
> *(3) A szabályozási terv az egyértelmű jogalkalmazás érdekében több szelvényen és több tervlapon is ábrázolható.*
> *(4) A szabályozási tervben alkalmazható szabályozási elemeket az (1)–(3) bekezdés és a 6. melléklet figyelembevételével kell meghatározni.*
> *(5) A 6. mellékletben nem szereplő, azonban helyi adottság vagy különleges településrendezési ok miatt indokolt egyedi szabályozási elem akkor jeleníthető meg a szabályozási tervben, ha a helyi építési szabályzatnak a 72. § (1) bekezdése szerinti E-TÉR-be történő feltöltésével egyidejűleg a polgármester a Lechner Tudásközpontnak megadja a helyi építési szabályzatban alkalmazott, a 6. mellékletben nem szereplő egyedi szabályozási elemeket.*

TÉKA kapcsolódó értelmező rendelkezései:

> *„30. építési határvonal: az építési telek és telek előkertjének mélységét, oldalkertjének szélességét és hátsókertjének mélységét meghatározó, az építési telek és telek építési helyének megállapítására szolgáló elméleti vonal;*
> *31. építési hely: az építési teleknek, teleknek az építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, vagy a szabályozási terven jelölt olyan lehatárolás, amelyen belül – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával – az építési övezeti, övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület elhelyezhető;*
> *32. építési övezet: a beépítésre szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatának megfelelő besorolás;*
> *33. építési vonal: az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal vagy vonalak, amelyre vagy amelyekre az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell;*
> *116. övezet: a beépítésre nem szánt területeken belül a területrészek sajátos építési használatnak megfelelő besorolás;*
> *134. szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó, a szabályozási terven meghatározott tervezett közterületi telekhatár, amely egyben övezethatár is;”*

A Szabályozási terv a tervezési területen jelenleg hatályos 8 db önkormányzati rendelet szabályozási tervi szabályozási elemeinek felülvizsgálatával, illetve a hatályos magasabb rendű jogszabályoknak való megfeleltetéssel készült a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre (KÉSZ 1

területre), a BFRSZ-ben rögzítetteknek megfelelően. A hatályos szabályozási tervek elemkészlete is felülvizsgálatra került és a Településtervezési szabályzat figyelembevétele mellett kerültek meghatározásra a tervi elemek.

A hatályos szabályozási tervek felülvizsgálata során

- aktualizálásra kerültek a szabályozási elemek a megvalósult fejlesztések figyelembevételével,
- aktualizálásra kerültek a szabályozási vonalak és a telekalakításokra vonatkozó további szabályozási elemek a megvalósult telekalakítások figyelembevételével,
- a tervlapon feltűntetett építési helyek jelentős része törlésre került, helyette indokolt esetben szöveges előírásként kerül rögzítésre.

A területen a hatályos szabályozási tervek készítése óta jelentős mennyiségű átépítés, beruházás történt (például Millennium városközpont 2006 óta beépült, Groupama aréna és környezete átépült 2012 óta, MVM Dome kiemelt beruházásként megépült a 2015-ös önkormányzati rendeletet felülírva). Ezeket a változásokat az új szabályozási terv leköveti.

Az aktualizálás mellett a fejlesztési döntésekkel való összhang érdekében a még átépítésre váró területeken is módosításra kerülnek egyes szabályozási elemek. Ez több esetben az építési helyek korrekcióját, a magasház számára igénybe vehető terület lehatárolásának pontosítását, a telken belüli zöldfelületek kijelölését jelenti. Olyan esetekben, amikor a hatályos szabályozási terv a jelenlegi épületállomány teljes elbontását jelölte ki, a korábbi szándék felülvizsgálatra került és a szabályozási elemek jellemzően a kialakult állapothoz igazítva lehetőséget biztosítanak a jelenlegi épületállomány megtartására a 2023. évi C. törvény építészeti alapelveihez illeszkedve.

A tömbökön belül tervezett új közterületi kijelölések, gyalogos és kerékpáros átkötések is felülvizsgálatra kerültek. Olyan esetekben, amikor ezek a beavatkozások a meglévő (és több esetben védett) épületállomány átépítését, részleges bontását tennék szükségessé, a kijelölések törlésre, illetve módosításra kerültek. Viszont ahol városszerkezetileg szükséges az új átkötések biztosítása, ott rugalmas helybiztosítással a szándék rögzítésre került.

A Szabályozási terv a kapcsolódó jogszabályok, valamint a Lechner Tudásközpont (jelen eljáráshoz átadott) adatszolgáltatása alapján tűnteti fel az alaptérképi, a tájékoztató és a más jogszabállyal érvényesülő elemeket.

Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása – KÉSZ 2. melléklet

Az eltérő településrészek lehatárolása során a hatályos településkép védelméről szóló rendeletben meghatározott „településképi szempontból meghatározó területek” lehatárolása, valamint a hatályos építési szabályzatok területi hatálya került figyelembevételre a kialakult eltérő jellemzők mellett. (A 2.4.1.2 Részletes rendelkezések fejezetben leírtak szerint.)

Létesíthető és tiltott rendeltetések meghatározása – KÉSZ 1 3. melléklet

A létesíthető és tiltott rendeltetések építési övezetenként és övezetenként kerülnek meghatározásra a rendelettervezet mellékletében, áttekinthető, összefoglaló táblázat formájában.

TÉKA szerint

*„**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.”

TÉKA kapcsolódó értelmező rendelkezései:

21. diákszállás rendeltetés: olyan rendeltetés, amely hosszabb időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál az alap- vagy középfokú oktatásban, illetve felsőoktatási képzésben résztvevő személyek számára;
22. egészségügyi rendeltetés: olyan rendeltetés, amely fekvő- és járóbeteg-ellátás, megelőző, illetve rehabilitációs ellátást végző egészségügyi szolgáltatás, gyógyszerellátás, valamint egészségügyi kutatás-fejlesztés biztosítására szolgál;
45. gazdasági rendeltetés: olyan rendeltetés, amely termelés, nyersanyagok felhasználása, javak előállítása, újrahasznosítása, szerelése, csomagolása, tárolása, értékesítése, szállítása és ezekkel összefüggő üzleti szolgáltatás biztosítására szolgál;
50. helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés: olyan rendeltetés, amely jellemzően az adott településrészen élő lakosság napi fogyasztási cikkekkel és szolgáltatásokkal történő ellátását szolgálja;
51. hitéleti rendeltetés: olyan rendeltetés, amely a bejegyzett vallási közösség vallási vagy azzal közvetlenül összefüggő más tevékenységéhez kapcsolódó használati célját szolgálja;
55. igazgatási rendeltetés: olyan rendeltetés, amely állami, önkormányzati vagy egyéb igazgatási, hivatali, hatósági feladatok ellátására szolgál;
56. ipari rendeltetés: olyan rendeltetés, amely anyagi javak gyártására irányuló rendszeres üzletszerű ipari tevékenység biztosítására szolgál;
58. irodai rendeltetés: olyan rendeltetés, amely ügyintézés, ügykezelés, igazgatás, szellemi szolgáltatási tevékenység biztosítására szolgál;
74. közmű: termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési, egyesített rendszerű szennyvízelvezető csatornán keresztül történő csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia- ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetéki

rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működve elégíti ki;
76. közösségi szórakoztató rendeltetés: olyan rendeltetés, amely rendezvény, előadás, kiállítás, táncmulatság szervezése és tartása, művelődés, szórakoztatás, vidámpark biztosítására szolgál;
83. kulturális rendeltetés: olyan rendeltetés, amely kiállítás, előadás, rendezvény szervezése és tartása, ismeretterjesztés, művelődés, egyéb szórakoztatás biztosítására szolgál, ideértve a cirkuszi előadás állandó helyszínen történő biztosítását;
100. munkásszállás rendeltetés: olyan rendeltetés, amely hosszabb átmeneti időtartamra szóló közösségi szálláshely biztosítására szolgál, elsődlegesen munkavállalók számára;
104. nevelési, oktatási rendeltetés: olyan rendeltetés, amely gyermeknevelés, az alap-, közép- és felsőfokú oktatási tevékenység, szakképzés és felnőttképzés, valamint továbbképzés biztosítására szolgál;
111. önálló lakóépület: a közös használatú helyiségeken kívül kizárólag lakó rendeltetést és az azt kiszolgáló helyiségeket tartalmazó épület;
113. önálló rendeltetési egység: meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van, továbbá saját közüzemi fogyasztásmérővel rendelkezik;
124. raktár, raktározás és logisztika rendeltetés: olyan rendeltetés, amely a gyártáshoz, nagy- és kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó termékek, javak tárolásának, csomagolásának biztosítására szolgál;
129. sport rendeltetés: olyan rendeltetés, amely sportolás, versenyzés, mérkőzés, egészségmegőrző mozgás biztosítására szolgál;
135. szállás jellegű rendeltetés: olyan rendeltetés, amely üzleti jellegű, nem életvitelszerű huzamos éjszakai ott-tartózkodás, pihenés biztosítására és az ezzel közvetlenül összefüggő kényelmi és ellátási szolgáltatás nyújtására szolgál;
140. szociális rendeltetés: olyan rendeltetés, amely a szociális alapszolgáltatás, szakosított ellátás, a gyermekjóléti alapellátás és gyermekvédelmi szakellátás, valamint az idősellátás és -gondozás biztosítására szolgál;
141. szolgálati lakás: az épületben dolgozó személyzet számára a tartós, életvitelszerű lakhatást biztosító épületrész;
174. üdülő rendeltetés: olyan rendeltetés, amely az időszakos pihenés, a nem életvitelszerű ott-tartózkodás biztosítására szolgál;
177. vendéglátó rendeltetés: olyan rendeltetés, amely ételek, italok helyben fogyasztását és ezzel összefüggő szórakoztatás vagy más szolgáltatás nyújtás lehetőségét biztosítja;

Méptv. kapcsolódó értelmező rendelkezése:

95. nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmény: a nemzetbiztonsági szolgálatok tevékenységének, a terrorizmust elhárító szerv feladatainak ellátása céljából létesített vagy használt építmény, az államhatárról szóló 2007. évi LXXXIX. törvény 5. § (1) bekezdésében és 15/A. §-ában meghatározott, valamint a menedékjogról szóló törvény és a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személyek elhelyezésére, ellátására és fogva tartására szolgáló építmények, a büntetés-végrehajtási intézetek építményei;
112. rendeltetés: egy terület településrendezés szerinti használata, valamint az a használati cél, amelyre egy adott építmény, önálló rendeltetési egység vagy helyiség létesül;
114. sajátos építményfajták: többnyire épületnek nem minősülő, közlekedési, hírközlési, energiaellátási, bányászati tevékenységgel és a bányászati és egyéb hulladék kezelésével kapcsolatos, a nem bányászati hulladék kezelési rendeltetésű építmény, atomenergia alkalmazására szolgáló, a honvédelmi és katonai, továbbá a nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű, sajátos technológiájú építmények, valamint a vízilétesítmények, amelyek létesítésekor – az építményekre, építési tevékenységekre vonatkozó általános érvényű településrendezési és építési követelményrendszeren túlmenően – eltérő, vagy sajátos, csak arra a rendeltetésű építményre jellemző, kiegészítő követelmények megállapítására és kielégítésére van szükség;

A létesíthető és tiltott rendeltetések meghatározásának alapját a hatályos építési szabályzatok által megengedett rendeltetések képezik, amelyek az egyértelműség érdekében a Méptv. és a TÉKA fogalmakhoz igazodva kerültek rögzítésre. Továbbá egyedi esetekben a TÉKA szerinti

általános használatok és azok területén létesíthető rendeltetési körök és a kialakult állapot figyelembevétele mellett módosításra kerültek. A hatályos terveszközök szöveges rendelkezései helyett, a létesíthető és tiltott rendeltetési kör a rendelettervezet mellékleteként, összefoglaló táblázatban szerepelnek.

A hatályos rendeletek jellemzően lehetővé teszik a „közintézmények" elhelyezését. Ilyen rendeltetést a TÉKA nem alkalmaz, ezért „közintézmények" helyett egységesen hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint sport rendeltetés kerül nevesítésre.

Kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések közül kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kerül megengedésre a városszerkezeti pozícióhoz, kialakult állapothoz illeszkedve. Általánosan rögzítésre kerül, hogy telkenként összesen legfeljebb 6.000 m^2 kereskedelmi célú szintterületű rendeltetési egység alakítható ki.

Általánosan kerül rögzítésre, hogy amennyiben egy építési övezetben szállás jellegű rendeltetés létesíthető, úgy ott egyben a diákszállás is létesíthető. Üdülő akkor megengedett, ha az építési övezet ezt lehetővé teszi (pl. Vágóhíd utca környezete településrészen meglévő kemping). A munkásszállás létesítése a teljes tervezési területen tiltott. Tilalom alá esik továbbá a gazdasági, ipari, valamint a nem helyi lakosságot kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés is, utóbbi esetében kivétel a különleges beépítésre szánt bevásárlóközpont területe.

Feltételekkel kerül rögzítésre, hogy a raktározás és logisztika rendeltetés csak mellékrendeltetésként engedhető meg, ha nem korlátozza a főrendeltetés rendeltetésszerű használatát. Szolgálati lakás pedig kizárólag azon építési övezeti vagy övezeti előírás alapján létesíthető, amely annak elhelyezését kifejezetten megengedi.

Belső-Ferencváros és *Középső-Ferencváros* területén a rendeltetések kialakítása továbbra is széleskörben megengedett, a rendeltetések nem kerültek korlátozásra. Néhány telek esetében került egyedileg meghatározásra a kialakult állapotnak – így például a meglévő garázs rendeltetés fennmaradásának – megfelelően.

Vágóhíd utca környezete és *Intézmények területe* esetében a fővárosi településrendezési eszközökben rögzített vegyes területhasználat esetében a szabályozási terv által vegyes intézményi területként jelölt építési övezetekben a lakórendeltetés a hatályos rendeltetések alapján továbbra is – a TÉKA korlátozásainak megfelelően – megengedett. Több telek esetében kerültek a létesíthető és tiltott rendeltetések egyedileg meghatározásra a kialakult állapot – kemping rendeltetés fennmaradása –, vagy a hatályos terveszköz szerint elhelyezhető rendeltetés – üzemanyagtöltő kialakítás – érdekében.

A kisméretű lakások elkerülése érdekében általános előírásként rögzítésre kerül, hogy lakás legalább 40 m^2 hasznos alapterülettel alakítható ki.

A TÉKA 32.§ (3) és (4) bekezdések szerint a közpark és közkert zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el. A magasabb rendű jogszabályokban nevesített rendeltetések között nem teljeskörűen szerepelnek a közcélú zöldfelületek övezeteire jellemző rendeltetések. Az új rendeltetés bevezetésének célja ezen övezetekben megengedett rendeltetések körének teljes lefedése. Ezért a Közkertek (Zk-Kk, Kt-Zk), Közparkok (Zk-Kp) és Fásított közterek (Kt-Fk) övezeteiben megengedett rendeltetések egzakt szabályozásához javasolt a rekreáció, mint új rendeltetés bevezetése, amelyhez értelmező rendelkezés meghatározása szükséges. A szabályzat javasolt új eleme a rekreációs rendeltetés, ami a teljes szabályozási területen létesíthető. E rendeltetés bevezetésének célja a meglévő megengedett rendeltetések körének teljessé tétele, új tiltások bevezetése nélkül.

Beépítési határértékek meghatározása – KÉSZ 1 4. melléklet

A beépítési határértékek építési övezetenként és övezetenként kerülnek meghatározásra a rendelettervezet mellékletében, áttekinthető, összefoglaló táblázat formájában.

TÉKA szerint

*„**8. §** (1) Az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat tartalmazza, azzal, hogy a beépítettség legnagyobb mértékét terepszint alatt és felett is érteni kell.*
(2) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, az építési övezetekben és övezetekben a terepszint alatti beépítettség megengedett mértéke megegyezik a terepszint feletti beépítettség megengedett mértékével.
(3) Az övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat tartalmazza.
(4) A műemlék telkére az örökségvédelmi hatóságnak a településterv készítése és módosítása során adott véleménye alapján kell a beépítési határértékeket és a telekméretre vonatkozó paramétereket megállapítani. Az örökségvédelmi hatóság véleményét – a településtervhez készült – az örökségvédelmi értékek vizsgálata és az örökségvédelmi jogszabályok alapján hozza meg.
(5) A helyi építési szabályzatban – legalább az építési övezetekre – meg kell határozni legalább
a) beépítési magasságként a párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét és az épület megengedett legmagasabb pontját,
b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét és
c) a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.
(6) Az e rendeletben szereplő beépítési határértékeknél a településrendezési terv
a) szigorúbb követelményeket megállapíthat,
b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.
(7) A helyi építési szabályzat – a beépítési határértékek között – megállapíthatja a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékét és az építmények legmagasabb pontját is.
(8) A beépítési határértékek meghatározása során, a település sajátosságainak megfelelően megengedett szintszám és utcai légtérarány is megállapítható a településrendezési tervben.”

TÉKA kapcsolódó értelmező rendelkezései:

„17. beépítési határérték: a terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértékének, a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékének, a zöldfelület megengedett legkisebb mértékének, a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékének, a megengedett szintszámnak és az előírt utcai légtéraránynak a gyűjtőfogalma;”

A tervezési terület szempontjából releváns **TÉKA szerinti beépítési határértékek**:

1. A beépítésre szánt területek beépítésének határértékei

Az egyes területek általános használata	**Az építési telekre meghatározandó**		
	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	**Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)**	**Legkisebb zöldfelület (%)**
nagyvárosias lakóterület	80	35,0	15
településközponti vegyes terület	80		10
intézményi vegyes terület	80		15
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	60		20
különleges beépítésre szánt terület	40		40

2. A beépítésre nem szánt területek beépítésének megengedett felső határértékei

Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
közúti közlekedési terület	10		5
egyéb közlekedési terület	10		
közműelhelyezési terület	közműellátás épülete		
hírközlési terület	hírközlés épülete		
közpark zöldterület	3	7,5	70
közkert zöldterület	3	7,5	60

Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros

A klímavédelmi szempontok és az épített értékek megőrzésének érvényesítése érdekében javasolt a határértékeket a kialakult állapotnak megfelelően, a városszerkezeti szempontból kedvező mennyiségű fejlesztési potenciállal és az TÉKA figyelembevételével meghatározni a tömbönkénti szabályozás helyett. A „kialakult" határértéktől eltérőt akkor szükséges megállapítani, ha

- a telken van még fejlesztési, átépítési potenciál,
- folyamatban van építési tevékenység és annak előkészítése (meglévő építési engedély, nyitott építési napló),
- a szabályozási tervlap telekalakítást irányoz elő, amely miatt a határértékeket a kialakítandó telkek területére szükséges vonatkoztatni,
- kismértékű beavatkozások esetén (felvonó építés, udvar lefedés).

A hatályos építési szabályzatokban alkalmazott különböző építési tevékenységekhez, illetve telkekhez, valamint tömbökhöz is rendelt különböző határértékek átláthatatlanná és túlzóan differenciálttá tették a szabályozást. A határértékek csökkentését és egyértelműsítését legalább olyan mértékben kellett megtenni, hogy Budapest főváros rendezési szabályzatával az összhang biztosított legyen.

Az egykori történelmi épületállomány *Középső-Ferencváros* Rehabilitációs területén ma már kisebb arányban jelenik meg. Az eredeti, egyedi karakter megtartása érdekében felülvizsgálatra kerültek, hogy azok támogassák a karakteres történeti épületek megtartását. Ezeknek a különböző építészeti értékek mellett az utcaképek szempontjából is meghatározó tagoló értékük van, amely erősíti a területegység sajátos karakterét, hangulatát.

Tartalmi felülvizsgálat történt a városszerkezeti egységben megmaradt földszintes, földszint plusz egy emeletes történeti épületállomány szempontjából. Ezeket az épületeket több belvárosi kerületben védik, „tanúházként" megőrzésüket javasolják. A területen hatályos magassági és csatlakozási szabályok azonban egyrészt nem védik ezeket az épületeket, másrészt pedig a velük szomszédos épületek esetében nagyon kedvezőtlen csatlakozási kötelezettséget eredményeznek. Ezek a szabályok átfogóan felülvizsgálatra kerültek: a városszerkezeti pozíció és értékvédelmi szempontok alapján vagy „kialakult" határértékekkel, vagy a pozícióhoz illeszkedő (illetve a folyamatban lévő építési tevékenységet figyelembevéve) konkrét határértékekkel kerültek meghatározásra.

A terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

A jelenleg hatályos rendeletek Belső- és Középső-Ferencváros építési telkeinek jelentős részén lehetővé teszi a 100%-os beépítettséget. A Rehabilitációs területen a rehabilitációs modell részeként számos helyen ténylegesen 100%-os beépítettség alakult ki, mivel a modell alapján építési telekként az épülettel beépített/beépülő földrészlet maradt meg, az udvar belsőt, pedig külön telekké alakították ki. Ezeknél a tömböknél az udvar belsők jellemzően önkormányzati tulajdonban vannak.

A 100%-os beépíthetőséget a szabályozási javaslat csak ott tartja meg, ahol a kialakult állapot, a kialakított telekhatárok ezt indokolják, vagy ahol folyamatban van ilyen jellegű építési tevékenység a területen, tehát a magas beépítés már visszafordíthatatlan. A további helyszíneken a szabályozás legalább a TÉKA szerinti 80%-ra csökkenti a megengedett legnagyobb beépítési mértéket. Ezzel támogatva a teljes értékű zöldfelületek, a talajkapcsolatok, a jobb mikroklimatikus viszonyok kialakítását.

Belső-Ferencváros és *Középső-Ferencváros* területén a kifejezetten magas beépítési határértékek és kialakult telekmorfológia okán nem indokolt a terepszint felett és alatt külön határértékeket szerepeltetni, ezért a beépítettség megengedett legnagyobb mértékére nem kerül két eltérő határérték alkalmazásra.

A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke

A korább jogszabályi környezethez képest történt változások szükségessé tették a zöldfelület legkisebb mértékének felülvizsgálatát. A TÉKA-ban szereplő értékek a hatályos tervek jóváhagyásakor hatályos OTÉK értékeitől több esetben eltérnek (pl. nagyvárosias lakóterület). Emellett a klimatikus viszonyok javítását szolgáló, tetőkert létesítési kötelezettségre vonatkozó, csapadákvíz visszatartását célzó BFRSZ rendelkezések is figyelembevételre kerültek a javasolt értékek meghatározásánál.

A fejlesztési potenciállal alapvetően nem rendelkező, kialakult beépítésű területek esetében a zöldfelület legkisebb mértéke is kialakultként került szabályozásra. Azokon a területeken, ahol jelentős fejlesztési potenciál van, a zöldfelületi minimum meghatározása a településökológiai szempontok figyelembevételével, a klímatudatosság jegyében történt, a beépítés mértékéhez igazodóan. Néhány építési övezet esetében (pl. rekreációs területek) a megengedhető rendeltetések okán a legkisebb zöldfelület mérték TÉKA-ban meghatározott értékeitől való állami főépítészi eltérés szükséges.

A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke

A Védett területen a beépítési magasság rögzítéséhez a megengedett legnagyobb párkánymagasság határérték kerül alkalmazásra a TÉKA és a BFRSZ előírásaihoz igazítva. Emellett ezen a területen a TÉKA szerinti legmagasabb pont alkalmazandó, tehát a megengedett legnagyobb párkánymagasság 7 méterrel növelt értéke.

2-19. ábra: BFRSZ 32. melléklet részlete

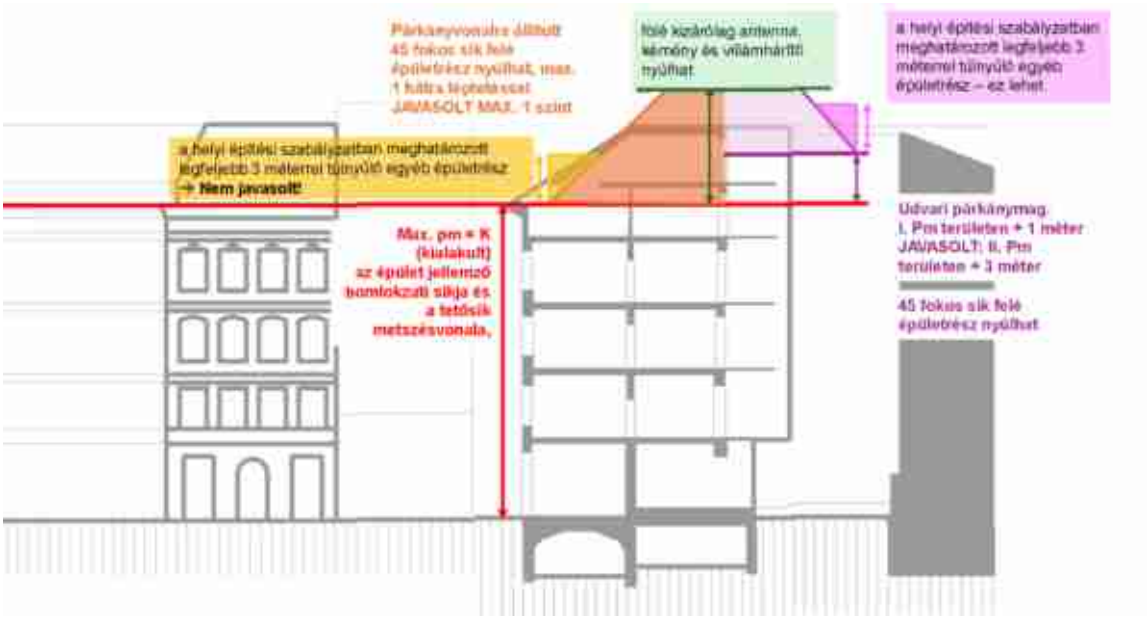


A KÉSZ 1 területén belül, *Belső- és Középső – Ferencváros* nagy része (Vámház körút – Sóház utca – Közraktár utca – Soroksári út – Haller utca Üllői út közötti részeit) érintett a BFRSZ által lehatárolt I. és II. párkánymagassági kategória területével. A II. párkánymagasság területén belül, egyes szakaszokon (jelen esetben Üllői út mentén, a Lenhossék és a Nagyvárad tér közötti szakaszon) *karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság*ot határoz meg a BFRSZ. Ezeken a területeken magasház létesítése (30 méter feletti legfelső építményszint padlószintje) nem megengedett, így a KÉSZ-ben a *párkánymagasságra* vonatkozó előírásoknál ez figyelembevételre került.

A hatályos KÉSZ-ekben meghatározott párkánymagassági értékek általános felülvizsgálatra kerültek, mert a korábban alkalmazott számítási módszertan nem felelt meg a BFRSZ-ben rögzített módszertannak, amely szerint az érintett tömb előtti közterületi szakasz átlagértékéhez szükséges arányosítani a megengedett legnagyobb párkánymagaság értékét. Emellett a karakterőrzés és a légtérarányok, benapozottsági adottságok védelme érdekében a párkánymagassági értékek jelentős részt „kialakult” határértékként kerültek meghatározásra.

A TÉKA párkánymagassági előírásaihoz illeszkedve a rendelet tervezet differenciáltan rendelkezik a megengedett párkánymagasság felé építhető épületrészekről. A BFRSZ-hez illeszkedve szigorúbbak az előírások a kiemelten védendő (I. pm. kategória) és a karakterőrző (Ii. pm. kategória) területen. A városfejlesztési, településkép védelmi szándékokhoz illeszkedve pedig szigorúbb a közterület menti épületrészek és megengedőbb az udvari épületrészek esetében.

2-20. ábra: Párkánymagassági szabályozás illusztrációja a védett területen
(az ábra alapja önkormányzati adatszolgáltatás felhasználásával készült)



A szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke

A megengedett legmagasabb szintszám nem kerül rögzítésre a területen, a kialakítható szintek száma a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékéből, a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékéből, valamint a megengedett legnagyobb beépítettség mértékéből számítható ki.

A szintterületi mutató a BFRSZ módszertanához illeszkedve két értékre tagolódik:

- Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)
- Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)

A parkolási szintterületi mutató kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül meghatározásra, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt– igénybe vehető bruttó szintterület és a telek területének hányadosa (szintterület m^2/telekterület m^2). Ez az érték a terepszint felett megvalósuló beépítések volumenének védelme érdekében kizárólag terepszint alatt használható fel *Belső-Ferencváros* és *Középső-Ferencváros* területén. Ehhez kapcsolódik, hogy a belvárosi utcai „élő” térfalak kialakításának támogatása érdekében az épületek közterületekkel határos földszintjein gépjármű tároló – a be- és kijáraton, illetve az ehhez csatlakozó és az üzemeltetéshez szükséges helyiségeken kívül – nem létesíthető.

Telek kialakítható területe

A megengedett telekméretre vonatkozóan legkisebb és legnagyobb értéket is meghatároz jelenleg a szabályozás, ami kifejezetten kedvező. A történetileg kialakult városszerkezetben több helyen apró telkek alakultak ki, amelyeknek fejleszthetősége szükségessé tette és teszi a szomszédos telkekkel történő összevonást. Ilyen terület például az Üllői út 83-87. alatti három telek, amelyeknél az ingatlanok kiszolgálhatósága érdekében szükséges a telkek összevonása, mert az Üllői útról új gépjármű bejáratok forgalomtechnikai okból nem nyithatók.

A hagyományosan 15-25 méter közötti telekszélesség a történeti utcaképekben is megjelenik, ehhez és a tömb mélységekhez illeszkedve javasolt meghatározni a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekméretet egyaránt (ha nem „kialakult” a határérték). A zártsorú épületállomány

homlokzatváltási ritmusa követi ezt a tagolást. A telek összevonásokkal épült új épületek – kiemelten amikor ezek egy teljes tömb szélességben jelennek meg – ezt a hagyományos tagolást már nem adják vissza. Ezért kiemelten fontos a legnagyobb telekméret és az illeszkedést megkövetelő településképi követelmények rögzítése is a történeti városszerkezetben. Emellett az új szabályozás a hatályos rendeletben alkalmazott határértékekhez képest egységesítést tartalmaz, jelenleg az értékek túlzóan differenciáltak.

Beépítési mód

Belső-Ferencváros és *Középső-Ferencváros* – a telepszerűen beépített lakótelep és vele szomszédos benzinkút kivételével – egységesen zártsorú beépítési móddal kerül rögzítésre, ahol a hatályos rendeletekhez és a kialakult állapothoz illeszkedve a legtöbb helyen az épülethézag is megengedésre került. Épülethézag a Vámház körút és Ferenc körút menti beépítéseknél, valamint a *Belső-Ferencvárosban* az Üllői út menti beépítéseknél nem létesíthető.

Vágóhíd utca környezete és az Intézmények területe

A terepszint feletti és a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

Az eddigi differenciált övezeti rendszer megtartásából adódóan a fejlesztésre alkalmas területeken a hatályos értékek kerültek megtartásra. „Kialakult” érték került megállapításra azokon a területeken, ahol már a kialakult állapot, vagy folyamatban lévő építési tevékenység érinti a területet. Egyedi esetekben, ahol a kialakult érték magasabb a TÉKA szerinti megengedhető legnagyobb értéknél, ott TÉKA állami főépítészi eltérés szükséges (VH/K-Ker, VH/Ln-2/K építési övezetek). A hatályos szabályozás több esetben a földszint 100%-os beépíthetőségére (VH/68., 70. 71B., 73B. tömb) adott lehetőséget, ezen területeken minden esetben a szabályozás a megengedett legnagyobb beépítési mértéket legalább a TÉKA szerinti 80%-ra csökkenti, mivel az eltérést nem indokolja sem a kialakult állapot, sem egyéb különleges településrendezési ok. A kórházak területén az IT/K-Eü/76 és IT/K-Eü/47J építési övezetekben koncepcionálisan a szabályozás a megengedett legnagyobb beépítési mértéket a TÉKA szerinti 40%-ra csökkenti.

A *Vágóhíd utca környezetén*, valamint az *Intézmények területén* megkülönböztetve szerepelnek a terepszint feletti és alatti határértékek. A szabályzat a hatályos értékek megtartására törekedett, azonban azon vegyes és városközponti területeken, ahol a terepszint alatti beépíthetőség 100%-os, a teljes értékű zöldfelületek ellehetetlenítése okán a TÉKA szerinti max. 80% került meghatározásra.

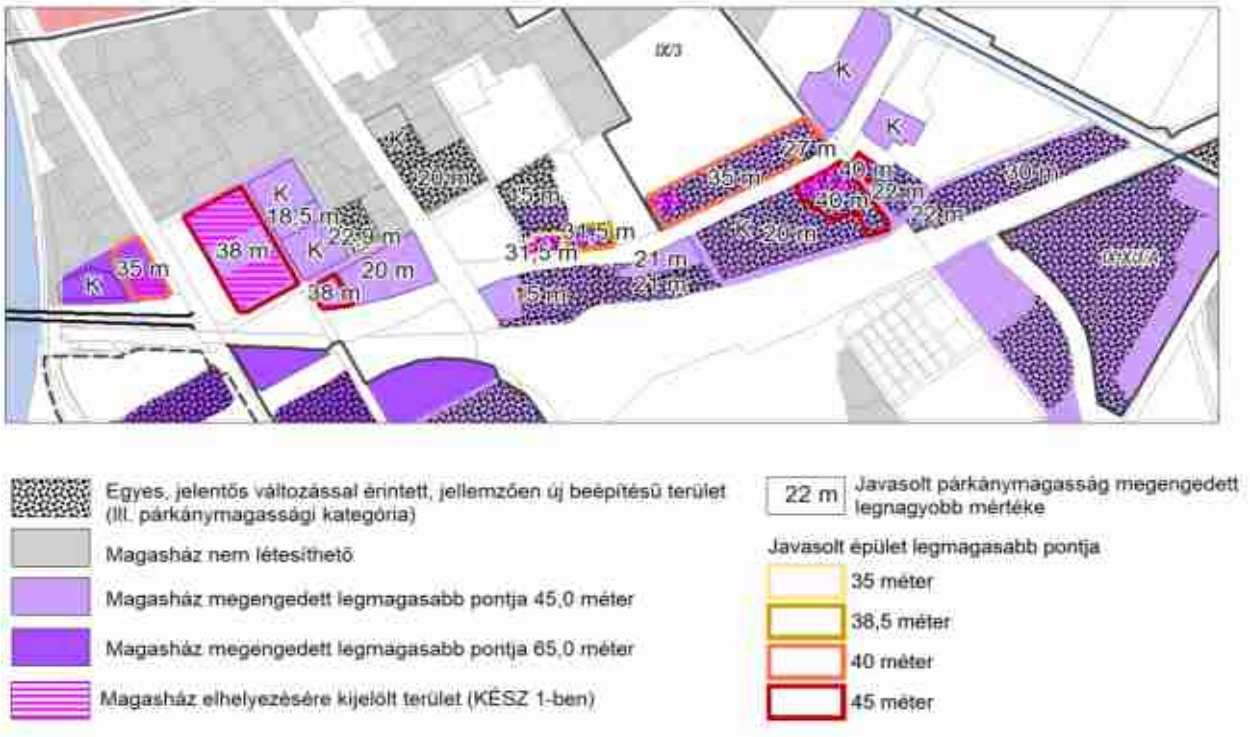
A beépítési magasság megengedett legnagyobb mértéke

A két városrészben a hatályos szabályozás épületmagasságot, párkánymagasságot és homlokzatmagasságot határozott meg vegyesen. Ezek helyett a TÉKA szerinti párkánymagasság és épület legmagasabb pont kerül alkalmazásra a beépítési magasság rögzítésére ezen a két településrész területén is. Mivel itt a tömbök / telkek egy rész még nem beépült, illetve több helyen szabadonálló beépítéssel beépítettek, a párkányvonal nem annyira kötött, mint Belső-Ferencváros, illetve Középső-Ferencváros területén. Az épületmagasság átlagolt értéke jelentősebb rugalmasabb építészeti tömegformálásra adott lehetőséget a beruházók számára, mint a párkánymagasság egzakt értéke, ezért az utcaképek esetében igen változatos párkányvonalak, sok esetben kifejezetten magas párkányvonal épült.

Ennek megfelelően, ahol a párkányvonal beálltnak tekinthető, ott a megengedett legnagyobb párkánymagasság „kialakult” értékként került rögzítésre. A fejlesztési tartalékkal rendelkező területeken az épületmagasság párkánymagasságra történő átfordításának alapját egy egyszerű számítás jelentette ezekben a városrészekben (*Telek terület * hatályos szintterületi mutató *3 méter / épület alapterülete a hatályos beépítettségi mértéke szerint -1,5 méter (földszint és felül építés összege) = Párkánymagasság számolt értéke*. A kapott számítási eredmény az adott helyszín szomszédságai és kapcsolódó közterületi szélességei (légtérarányai) figyelembevételével kerültek korrigálásra, megemelésre, azokon a helyszíneken, amelyeken a magasabb épületrészek kialakítása illeszkedik a településképi követelményekhez, a rugalmasabb építészeti tömegformálás megőrzése érdekében, figyelembevéve a BFRSZ III. párkánymagassági kategóriájára vonatkozó előírásokat is.

Épület legmagasabb pontja azokban az esetekben került meghatározása a TÉKA előírásaitól eltérő párkánymagasság 7 méterrel növel értéke helyett, ahol a párkánymagasság megengedett legnagyobb mérete eléri a 30 métert. Az épület legmagasabb pontjának rögzítésekor a BFRSZ magassági előírásai is figyelembevételre kerültek, mivel a Könyves Kálmán körút menti térség területén magasházak is elhelyezhetők. A minimum 30 métert megengedő párkánymagassági értékek esetében a szabályozási terven lehatárolásra kerültek az építési övezetek azon részei, ahol magasház elhelyezhető. A legfelső építményszint padlószintje kizárólag ezeken a területeken haladhatja meg a műszakilag indokolt rendezett terep legalacsonyabb metszéspontjától számított 30 métert, a javasolt beépítési mértékben rögzített értékre.

2-21. ábra: Magasház elhelyezhetősége, javasolt párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke és javasolt épület legmagasabb pont közötti összefüggések



A szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke

A két városrészben a szintterületi mutató a BFRSZ módszertanához illeszkedve két értékre tagolódik:

- Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)

- Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)

Mindkét mutató a hatályos szabályozás értekeit vette figyelembe, kizárólag a BFRSZ-nek való megfelelés érdekében került korrekcióra a VH/Vi-1/47E-3, a VH/ Vt-V/71C, a VH/Vi-1/73B, a VH/Gksz és a VH/Vi-1/49A építési övezet esetében.

Telek kialakítható legkisebb területe

A megengedett telekméretre vonatkozóan legkisebb értéket határoz meg jelenleg a szabályozás, melyek kifejezetten kedvező értékek, így azok megtartásra kerültek. A közintézmények és az elmúlt évtizedekben megvalósult tömb léptékű beruházások esetén „kialakult" érték került meghatározásra.

Beépítési mód

Vágóhíd utca környezete esetében a településközponti területein, illetve a Haller utca mentén a Mester utcáig zártsorú beépítési móddal kerül rögzítésre. Az kialakult beépítéshez való illeszkedést a részletes előírásokban alkalmazott előkert méretének meghatározásával, indokolt esetben építési vonal előírásával érvényesül. A két városrész esetében azonban döntően szabadonálló beépítési mód került alkalmazásra, a városrészek kialakult karaktere és adottságai alapján.

Rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapítása – KÉSZ 1 5. melléklet

Az egyes rendeltetésekhez tartozó parkolási normák területileg differenciálva és funkciónként meghatározva jelennek meg a rendelettervezet mellékletében, áttekinthető táblázat formájában. A területi differenciálást áttekintő térkép is segíti.

TÉKA szerint

> ***„59. §** (5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha*
> *a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és*
> *b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki. mértékével.*

A TÉKA 4. mellékletében meghatározott személygépjármű és autóbusz várakozóhelyek elhelyezési kötelezettségének fajlagos értékeitől eltérés csak az előbbi esetén tervezett, a településen belüli elhelyezkedés és a közösségi közlekedés ellátottsága alapján, várospolitikai okokból. Az autóbusz várakozóhelyek esetében csak az a fogalom kerül pontosításra, mely rendeltetések kapcsán kell rendszeres autóbuszforgalomra számítani.

A TÉKA 5. mellékletében meghatározott kerékpár és motorkerékpár elhelyezési kötelezettség fajlagos értékeitől várospolitikai okokból nem tervezett az eltérés.

A TÉKA szerinti jármű elhelyezési normáktól való eltéréshez az állami főépítész hozzájáruló szakmai véleménye is szükséges, ezért a módosítási javaslat a TÉKA eltérés fejezetben is megjelenik.

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére

Az épített környezet fejlesztése

A kerület változatos múltbéli és jelenkori területhasználatából adódóan bővelkedik az eltérő karakterű építészeti értékekben, melyek erős identitásképző elemekként határozzák meg egy-egy kerületrész imázsát is. Ez az épített környezeti értékek által meghatározott, erős identitású karakter egyre jobban felértékelődik. Ugyanakkor az épített és természeti környezet viszonya egyre gyorsabban változik, miközben harmonikus egyensúlyuk egyre törékenyebbé válik. Ezen egység megőrzése és védelme közérdek, a társadalom kötelezettsége, ezt a hatályos törvények és jogszabályok is rögzítik.

Szabályozott keretek hivatottak meghatározni a fejlesztésekre vonatkozó alapvető építészeti, műszaki, ökológiai, biztonsági gazdasági követelményeket, amelyek alakítják a környezet épített elemeit érintő tulajdonosi (kezelői-használói) karbantartási feladatokat, továbbá az épített környezetet alakító, továbbfejlesztő, fenntartó, védő folyamatokat és tevékenységeket meghatározva a tervezés és a fejlesztés fontos alapfeladatát is kijelölik.

A Ferencvárosi településterv szem előtt **tartja az épített környezet magas minőségi fejlesztésének** és **az építészeti örökség megőrzését** követelményét. Ferencváros jövőképében rögzíti a *„harmonikus városkép, a régi és új összhangja az épített környezetben: magas építészeti minőséggel bíró új épületek, valamint értékeit megőrző, történeti karaktert hordozó épületállomány*” fontosságát és a városfejlesztési elvek között kiemelet szerephez jut az értékteremtő és értélőrző szemlélet alkalmazása. A kerületi hosszú távú célok **3. Inspiráló kulturális központ és értékes épített környezet**, valamint a középtávú tematikus célok **4. Kerületi érdekekkel összhangban megvalósuló fejlesztések** és **7. A kerület kulturális karakterének megőrzése**, illetve a középtávú területi célok számos alpontja kapcsolódik építészeti örökséghez. A fentiekre tekintettel a terv kiemelt célként követi, hogy az átalakuló, újonnan beépülő területeken megvalósuló új fejlesztések nyomán értékes, vonzó városi, jó minőségű és egyedi karakterű környezet jöjjön létre, ehhez jogszabályi felhatalmazás alapján határozza meg

- a sajátos területhasználatot;
- az FTT-ben jelölt I. és II. párkánymagassági zónában a maximális értékekkel összhangban differenciált kerületi maximális párkánymagasságokat;

A Részletes fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat tervlapja rögzíti Ferencváros teljes területére a sajátos területhasználatot összhangban a városrészek szerint lehatárolt eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészekkel.

Ferencvárosban az BFRSZ alapján kiemelten védendő karakterű terület és a karakterőrző terület (I. és II. párkánymagassági kategória) a Haller utca vonaláig terjed. Erre a területre „Kerületi helyi területi védelem alatt álló terület” -et javasolt elrendelni és a szabályozási terven a kialakult beépítés függvényében szükséges a maximális kerületi párkánymagasságokat meghatározni. A kialakult területen meghatározott további beépítési paraméterek szigorú kereteket adnak az egyes területek fejleszthetőségének. Külön illeszkedési szabályokat állapít meg védett értékek, illetve védett terület esetére. A rugalmasság biztosítása érdekében a beépítési határértékeket mindig az újonnan kialakult telekre kell érvényesíteni.

A FTT-ből átveendő, értékvédelmet biztosító elemek:

A FTT-ben rögzített általános használat szerint kategóriák területeire vetített **szintterületi átlagértékek** és bizonyos területekre meghatározott legnagyobb **beépítési magasságok** arányos és harmonikus környezet fenntartásának és fejlesztésének biztosítékai. E kategóriákra vonatkozó szabályozások a kiemelten értékes, kialakult városrészek tehermentesítését, új fejlesztésű területeken születő új környezet megfelelő komfortjának létrejöttét szolgálják. Továbbá a fővárosi védelem elrendelése a főváros jogkörébe tartozó feladat. Tehát a **fővárosi védett értékeket** Ferencvárosnak a saját tervében is szerepeltetni szükséges, azonban külön helyi védelemmel nem kell ellátnia a már fővárosi szinten kijelölt épületeket, építményeket.

Szintterületi átlagérték

A FTT-ben rögzített általános használat szerint kategóriák területeire vetített szintterületi átlagértékeknek a kerületi településtervnek meg kell felelnie, amikor a sajátos használathoz tartozó övezeti rendszert kidolgozzák. A szintterületi átlagérték (szá) általános célú funkcionális szintterületi mutatóból (szmá) és parkolási célú szintterületi mutatóból (szmp) áll.

A kerületi építési övezetekben és övezetekben szintén e két faktorból áll össze a maximális bruttó szintterületi mutató.

Beépítési magasságok

A magassági szabályozás az épített környezet egészét tekintve, de különösen a védett értékek környezetében kiemelkedően fontos. Ennek szempontjai a FTT-ben kerülnek meghatározásra, Ferencváros szempontjából az alábbi specifikációkkal:

A FTT a belváros legértékesebb, jellemzően zártsorú beépítésű részét *kiemelten védendő karakterű terület*ként (*I. párkánymagassági zóna*), az azt közvetlenül övező, ugyancsak zártsorú beépítésű részeket *karakterőrző terület*ként (*II. párkánymagassági zóna*) jelöli ki. E területekre a XIX. század közepe óta kisebb-nagyobb megszakításokkal alkalmazott magassági szabályozás az utcai légtérarányt vette figyelembe. Javasolt továbbra is hasonló szabályozási metodikát alkalmazni a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására. Ferencvárosban az I. párkánymagassági zónába esik Belső-Ferencváros, a Ferenc körút mindkét oldala, az Üllői út a Lenhossék utcáig, valamint a Soroksári út – Mester utca közötti kerületrész északi területe. A II. párkánymagassági zóna a Haller utcáig terjed. Az Üllői úton a Lenhossék utca – Nagyvárad tér közötti szakaszon a karakterőrző területen is megengedett a 25 méteres párkánymagasság.

A tervben alkalmazott további beépítési magassági kategóriák – *az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület* (*III. párkánymagassági kategória*) és a *magasházak számára igénybe vehető területek* – alkalmazása, védett épített értékek szoros szomszédsága esetén közvetlen, városképi hatást tekintve közvetett védelmet biztosíthat. Az FTFT Fejlesztési tervlap 3. Beépítési magasság című tervlapon jelölt III. párkánymagassági kategória területén várhatóak a városban nagyobb fejlesztések, amelyekre zártsorú beépítési mód és 12,5 métert meghaladó beépítési magasság alkalmazása esetén a kategória jellegzetességeit figyelembe vevő magassági szabályozást kell kidolgozni és alkalmazni. Egyéb, a tervben nem megjelölt területeken általános magassági illeszkedési elv követendő, ez csupán arányosan differenciált magasságok alkalmazását jelenti, elkerülve a környezetből kirívó magasságú tömegek használatát.

A kijelölt *magasházak számára igénybevehető területek* fenntartása révén a városkép védelme továbbra is erősíthető. Az FTFT-ben kijelölt magassági kategóriákon belül a további tervek

kidolgozása során magasházak legmagasabb pontját lehet meghatározni. Feladat az egyes városrészek adottságaihoz illeszkedő, magassági változatosság biztosítása, kerülve a városkép harmóniájának megőrzése érdekében az esetlegesen megjelenő magasépítmények létesítést, amelyek megbontják a város sziluettjét, különösképpen, ha nem illeszkednek szervesen a kialakult városi struktúrákhoz.

Az FTFT továbbra sem javasolja magasház elhelyezését a belső területeken, így Ferencváros belső kerületrészeiben sem. A terv magasház által igénybe vehető területeket a történeti városmagot a pesti oldalról körülölelő, erőteljesebben átalakuló, átmeneti zónában jelöli ki. A terv vizsgálata és értékelése alapján magasság tekintetében Ferencvárosban legfeljebb 65 méteres épületeket javasolt létesíteni, amelyek a városképbe elfogadható módon integrálhatók. A III. párkánymagassági zóna és a magasházak számára igénybe vehető területek Ferencvárosban nagyrészt egybevágnak: területeik a déli körvasút kerületi szakaszának mentén és a Soroksári út környezetében helyezkednek el a Közvágóhídtól a Határ útig.

Fővárosi védett értékek

A fővárosi és a kerületi védelem között a fő alapelvekben nincsen különbség: a védett érték teljes egészében nem bontható el, azon minden esetben egyedi eljárás és elbírálás alapján – nem normatív módon – hozott döntés alapján végezhető beavatkozás. Ferencváros területén számos fővárosi helyi védett épület és fővárosi helyi védett épületegyüttes található, melyeket a kerület szabályozási tervén fel kell tüntetni.

A fővárosi védett értékeket az FTT Alátámasztó munkarészének Műemlékvédelmi hatástanulmány „Budapest főváros helyi védettségű építészeti örökségének jegyzéke” c. melléklete rögzíti táblázatos formában

Kerületi védelem

A kerületi védelem célja Ferencváros településképe és történelme szempontjából meghatározó épített és természeti értékek védelme, a kerület településszerkezeti, építészeti és természeti örökségének, arculatának a jövő nemzedékek számára való megtartása, a védett értékek fenntartása. Ennek érdekében a kerületben található kiemelkedő értékek kerületi védelem alá helyezhetők, ami elrendelhető területre, épületre vagy épületrészre vonatkozóan. A védett épület és védett épületrész, épülettartozék együttes megnevezése a védett érték.

A korábbi tervekhez képest fontos változás, hogy a településkép védelméről szóló rendelet előírásai a szabályozási tervbe integrálva kerülnek elfogadására. A kerület ezen felül jogszabályi felhatalmazás alapján (Méptv. 81. § (7) bekezdés) helyi védelmi rendeletet alkothat a kerületi védelem érvényesítésére. Jelenleg a kerületi egyedi védelemmel érintett örökség jegyzékét a településkép védelméről szóló 8/2024. (IV.23.) önkormányzati rendelet tartalmazza.

Más jogszabállyal érvényesülő értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

Az épített értékek védelmét alapvetően a hatályban lévő értékvédelmi rendszer hivatott biztosítani nemzetközi, országos és helyi szinten. A településrendezési tervek közvetve, a védett értékek környezetének problémáit feltárva és azokat korrigálva járulhatnak hozzá a védett elemek értékeinek jobb érvényesüléséhez.

A Részletes fejlesztési tervlap 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem tervlapja tartalmazza az adatszolgáltatás szerinti más jogszabállyal érvényesülő értékvédelmi örökségi

elemek, valamint a fővárosi jogkörében a FTFT 4. Örökségvédelem tervlapján feltüntetett, Ferencváros szempontjából releváns fővárosi rendelettel érvényesülő értékvédelmi örökségi elemek elhelyezkedését a kerület területén.

A Részletes fejlesztési tervlap 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem tervlap tartalmazza:

- a világörökségi helyszíneket
- a világörökségi helyszínek védőterületét
- a világörökségi várományos helyszíneket
- a világörökségi várományos helyszínek védőterületét
- a műemlékeket
- a műemléki jelentőségű területeket
- műemléki környezet területe
- a történelmi emlékhelyeket
- a nyilvántartott régészeti területeket

Az értékkataszterben szereplő értékek védelmét alapvetően az országos jogszabályokban foglaltak szerint kell biztostani. Az ezeket követő helyi szintű jogszabályok és eszközök részletes kiegészítő rendelkezései erősítik az értékvédelem eredményességét.

Az épített környezet fejlesztésének és az építészeti örökség megőrzésének összefüggéseit részletesen az **Műemlékvédelmi hatástanulmány** tartalmazza.

4. Tájrendezési, természetvédelmi és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás

4.1. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslatok

Ferencváros tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési célkitűzéseinek alapja egy olyan kompakt, funkcionálisan jól tagolt szerkezet kialakítása, amely biztosítja a megfelelő mértékű átszellőzést és az ökológiai hálózati elemek folytonosságát, mérsékli a városi hősziget-hatást, valamint hozzájárul a kedvező talajvízháztartási viszonyok fenntartásához. A kerület hosszú távú, fenntartható fejlődése érdekében a zöldinfrastruktúra fejlesztése elengedhetetlen. A klímaváltozásból, illetve a hősziget-hatás további erősödéséből fakadó kihívások indokolttá teszik a kerület klímaadaptációs képességének növelését. Ebben a folyamatban a zöldfelületek kiemelt jelentőséggel bírnak, ugyanis csökkentik a felszínhőmérsékletet, elősegítik a levegőminőség javulását, mérséklik a szennyezőanyagok koncentrációját, továbbá kedvező mikroklímát és közérzetet eredményeznek. A zöldinfrastruktúra fejlesztése egyszerre szolgál településökológiai, környezetvédelmi és társadalmi célokat, valamint alapvető eszköz a kerület élhetőségének hosszú távú fenntartásához. *A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban TEZIR) 4. §-a szerint a településtervezésnél a zöldinfrastruktúrának illeszkednie kell az országos ökológiai hálózathoz, Natura 2000 területekhez és a szomszédos településekhez (jelen esetben szomszédos kerületekhez)*.

A települési zöldfelületi rendszer mennyiségi és minőségi fejlesztése az egészséges és kiegyensúlyozott városi környezet egyik alapfeltétele. Kiemelt szerepük van a közhasználatú zöldfelületeknek – közparkoknak, közkerteknek, a közjóléti erdőnek –, valamint a lakótelepi zöldfelületeknek, amelyek ökoszisztéma-szolgáltatásaik révén hozzájárulnak a lakosság életminőségének javításához. *A TEZIR II. fejezetének 2. pontja kitér arra, hogy a településtervezés során a zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település (jelen esetben kerület) egésze, részei és lakossága megfelelő ökoszisztéma-szolgáltatásokat kapjon adottságaikhoz és igényeikhez igazodva. A települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk (egészség védelme, anyagi javak védelme, élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása, mentális egészség védelme)*.

A zöldinfrastruktúra-fejlesztési irányok illeszkednek a kerület környezetalakítási és településökológiai célkitűzéseihez. Ferencváros számára stratégiai jelentőségű a beépített és be nem épített területek városökológiai szempontból kedvező arányának hosszú távú fenntartása. A kerület jelenlegi zöldfelületi rendszerének mennyiségi, térszerkezeti és helyenként minőségi hiányosságai nem képesek maradéktalanul ellátni Ferencváros településökológiai funkcióit. Ennek megfelelően a kisebb léptékű beavatkozások folytatása mellett a jövőben összehangolt, nagyléptékű fejlesztések megvalósítása indokolt.

A TÉKA 12. § (1) bekezdése szerint az önkormányzatnak a településtervében gondoskodnia kell a környezet állapotának és a polgárok egészségének megőrzése, javítása, valamint a klímavédelem és -alkalmazkodás érdekében a megfelelő mennyiségű és minőségű, változatos és összefüggő zöldinfrastruktúra-hálózat kialakításáról, fejlesztéséről, fenntartásáról, valamint megőrzéséről. A 12. § (2) bekezdése szerint a zöldinfrastruktúra-hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az egyes elemeinek folytonossága, illeszkedése mind a beépített terület határán, mind a település (jelen esetben kerület) határán lehetőség szerint biztosított legyen.

Belső-Ferencváros sűrű beépítettségű, beállt területként jellemezhető, ahol a zöldterületek növelése korlátozottan lehetséges. A városrészt érintő zöldfelületi fejlesztések elsősorban a meglévő közhasználatú zöldfelületek megőrzésére, funkcióbővítésére, valamint a tömbbelső zöldfelületek növelésére, fajgazdagságuk elérésére koncentrálnak. További eszköz a zöldfelületek növelésére a forgalomcsökkentéssel egybekötött közterületi rehabilitáció, mely lehetőséget ad zöldfelületekben gazdagabb utca és térhálózat bővítésére. Jelentős hangsúly van továbbá a foghíjtelkek zöld hasznosítására ideiglenes, vagy akár állandó módon. A városrész ezáltal változatos módon szolgálhatja ki az emberek igényeit: amellett, hogy minőségi, mindenki számára elérhető közhasználatú zöldfelületeket biztosíthat, lehetőséget teremthet a kizárólag helyi lakosok számára elérhető udvarok zöld környezetének kialakítására és fenntartására is.

Középső-Ferencváros beépítettség tekintetében hasonlít *Belső-Ferencvárosra*, ezért ott is hasonló zöldfelületfejlesztési elvek alkalmazására van szükség. Ilyen például a forgalomcsökkentéssel egybekötött közterületi rehabilitáció. Fontos különbség azonban, hogy a rehabilitációs területen jelentősek a tömbbelsőkben található zöldfelületek, azok egy része jelenleg is elérhető a köz számára. További udvarok közcélú megnyitása javasolt elsősorban olyan helyszíneken, amelyek közterületi kapcsolattal rendelkeznek és önkormányzati tulajdonban vannak. A megfelelő hozzáférés lehetőségét ajánlott biztosítani, amely a helyi viszonyokhoz igazodva térben és/vagy időben részben korlátozott módon is működhet. A városrész zöldinfrastruktúra fejlesztésének része a szomszédos kerületekkel történő kapcsolódás is, melynek során javasolt figyelembe venni a zöldhálózat erősítését is a VIII. kerület irányába (például Orczy-kert).

A Vágóhíd utca környezete területe számos barnamezős területtel rendelkezik. Komplex ingatlan- és infrastrukturális fejlesztései esetén fontos szempont, hogy új, magas minőségű és fenntarthatóan kezelhető zöldfelületek létrehozása. A beruházások egyúttal hatással lehetnek közcélú zöldfelületek megújítására, kialakítására, valamint kulturált elérhetőségük megteremtésére. A kerületben előforduló intézménykertek közül a Dél-pesti Centrumkórház kertjeinek funkcionális és zöldfelületi fejlesztése indokolt, különös tekintettel a közhasználatra történő megnyitás lehetőségeire a közös udvarokhoz hasonló módon, akár térben vagy időben korlátozott jelleggel. A kórházkertek funkcióbővítése és felújítása az *Intézmények területe*, illetve a *MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete városrészeket* egyaránt érintik.

Külső-Ferencváros bővelkedik gazdasági területekben, melyek jelentős része kármentesítést követően hasznosítható változatos funkciókra (pl. intézményi, lakó). A kármentesítés folyamata, teljes lebonyolítása hosszú időbe telhet, azonban kijelenthető, hogy a kerület külső része rendelkezik ezáltal a legnagyobb zöldfelület-fejlesztési potenciállal. Az *RSD mentén, a Külső Mester utca és környezetében és a MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete városrészeken* az alulhasznosított területek zöldfelületi értékének növelése kiemelt jelentőségű. A zöldinfrastruktúra-hálózat erősítése az elérhetőség javításával, a közparki infrastruktúra bővítésével, valamint célzott kommunikációval, illetve a lakosság aktív bevonásával érhető el.

Az *RSD mentén* távlatban lakás céljára szolgáló területek és egyéb beruházások új karakterű városrész kialakulását eredményezhetik, melyek lehetőséget teremtenek nagy zöldfelületi aránnyal rendelkező és közhasználatra átadott zöldfelületekkel kialakított környezet megteremtésére. A kedvező városökológiai hatások mellett az infrastrukturális fejlesztések erősíthetik a belvárossal való kapcsolatokat, valamint illeszkedhetnek a szomszédos kerületek zöldfelületi fejlesztéseihez (például a tervezett észak-csepeli városi park, vagy a már átadásra került Duna-sétány a XX. kerületben). A városrészt érintő vízfolyás jelentős ökológiai értéket

képvisel és a zöldhálózat fontos elemét képezi, ezért az RSD mentén magas zöldfelületi aránnyal rendelkező és szabadidős használatra alkalmas zöldfelületek fejlesztésére van szükség.

Kiemelt cél a Duna-part gyalogos bejárhatóságának javítása, a keresztirányú zöldhálózati tengelyek erősítése, továbbá olyan ökologikus és magas biodiverzitású zöldfelületek kialakítása. Az új lakásfejlesztésekhez kapcsolódó zöldfelületeket a part menti területek zöldfelületfejlesztésével összhangban javasolt létesíteni. Ferencváros Duna-parti szakasza gyalogos és kerékpáros közlekedési, valamint zöldfelületi elemekkel kiegészítve stratégiai jelentőségű a városrészek közötti ökológiai és rekreációs kapcsolatok szempontjából, fontos szerepet tölt be a budapesti zöldinfrastruktúra-hálózatban, mivel északon a rakpartfejlesztésekhez, délen a fejlesztendő RSD-szakaszhoz kapcsolódva alkot összefüggő zöld tengelyt, miközben a városrész zöldfelületi bővítésre is lehetőséget kínál.

A Külső Mester utca és környezetében történő fejlesztések új zöldfelületek kialakítására nyújtanak lehetőséget. A beavatkozások hozzájárulhatnak a zöldfelületi intenzitás növeléséhez, ugyanakkor a zöldinfrastruktúra hálózat erősítésében is meghatározóvá válhatnak. A jelenleg kihasználatlan területek fejlesztése révén összeköttetés jöhet létre az *RSD mente* és a *Vágóhíd utca környezete városrészek* zöldfelületeivel, valamint a Duna-parttal. Lineáris zöldinfrastruktúra elemek – például fasorok és zöldfelületekben gazdagabb, gyalogosbarát utcák – kialakításával az új és meglévő zöldfelületek nemcsak önálló értékként jelennének meg, hanem hálózatba szerveződve, egymás hatását erősítve is jelentős szerepet tölthetnek be Ferencváros területén.

MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete eltérő karakterű területekből áll, amelyeket a lakótelepi, intézményi és alulhasznosított területek együttes jelenléte határoz meg. A lakótelepi zöldfelületek megújulása elsősorban funkcióbővítéssel érhető el, amelynek tervezése és megvalósítása a lakosság aktív bevonásával javasolt. A kórházkertekben rejlő lehetőségek korábban már bemutatásra kerültek. Az alulhasznosított területek jelentős fejlesztési potenciált hordoznak, továbbá lehetőséget biztosítanak új közpark létrehozására, amely hozzájárul a zöldfelületi arány növeléséhez és a zöldinfrastruktúra-hálózat megerősítéséhez. A beavatkozások során célszerű igazodni, illetve ahol lehetséges, kapcsolódni a szomszédos kerületek zöldfelületi projektjeihez. Jelen esetben különösen indokolt a X. kerületi Népliget megújításának figyelembevétele, amely új zöldfelületi kapcsolatok kialakítását teszi lehetővé, ezáltal erősítve és kiegészítve a kerület, valamint a főváros zöldfelületi rendszerét.

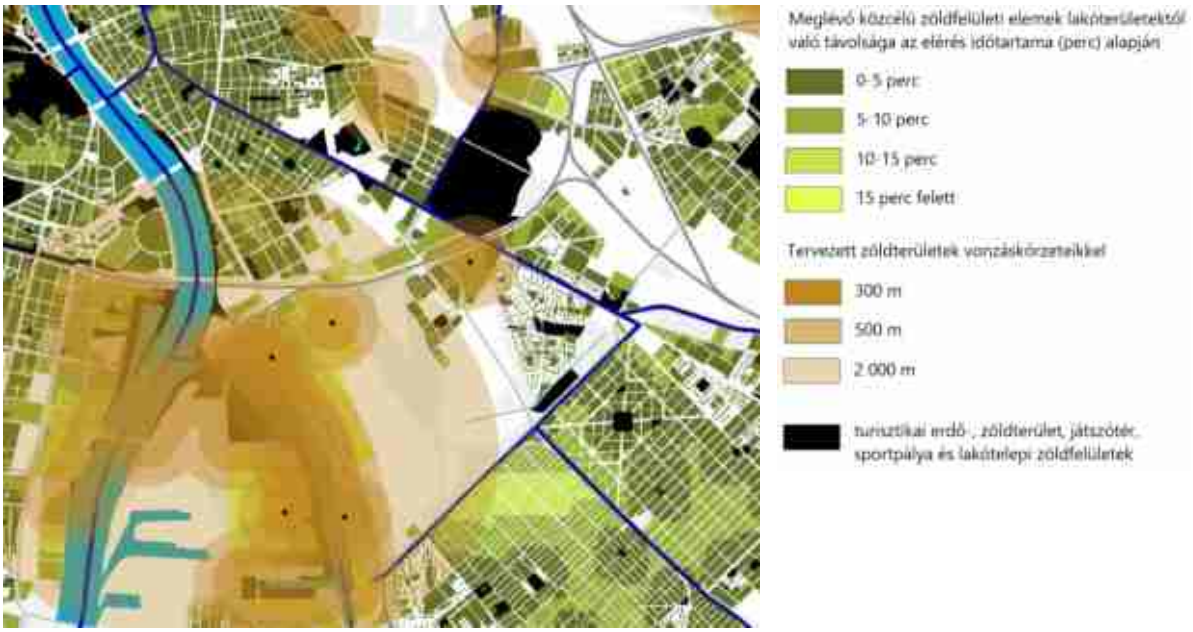
A József Attila-lakótelep magas zöldfelületi aránya kiváló fejlesztési potenciállal rendelkezik. A zöldfelületek funkcióbővítését, megújítását a lakosság bevonásával szükséges lebonyolítani. A felesleges burkolt felületek felszámolásával tovább növelhető a zöldfelületi arány, ugyanakkor a kiemelt a zöldfelületek minőségi fejlesztése is elengedhetetlen. Célszerű ökologikus, biodiverz növényállomány kialakítására törekedni, egyúttal biztosítani a vízmegtartást és a helyben történő vízhasznosítást. A lehetőségekhez mérten előnyben részesítendők az extenzív fenntartású növénytelepítések, miközben érdemes bevonni a helyi közösségeket, civil szervezeteket a fenntartási munkálatokba és gondozásba, például közösségi kertek létrehozásával.

A Határ úti Kiserdő esetében a természetközeli állapothoz való közelítés, biodiverzitás növelése mellett kiemelt cél a közjóléti erdő rekreációs fejlesztésére is. Ezzel párhuzamosan fontos feladat az erdőt átszelő Illatos-árok és környezetének revitalizációja, amely hozzájárul a természetes élőhelyek és a vízminőség javításához. Az erdő fokozatos megújítását, a terület parkerdő jellegű kialakítását, rehabilitálását kertépítészeti/erdészeti kiviteli tervek alapján javasolt elvégezni.

4.2. A zöldfelületi ellátottság javítására vonatkozó javaslatok

A kerület zöldfelületi ellátottsága szabadtéri rekreációt biztosító közhasználatú zöldfelületek, valamint a kondicionáló zöld növényzet intenzitása alapján értékelhető. A kerület zöldfelületi ellátottsága a közösség által igénybe vehető zöldterületek és egyéb zöldfelületek nagyságától (funkcionális kínálatától), illetve ezek térbeli elhelyezkedésétől függ. A közhasználatú zöldfelületek (közjóléti erdők, közparkok, közkertek) típusonként eltérő szerepet töltenek be a rekreációban, és más-más vonzáskörzettel rendelkeznek. A *TÉKA meghatározza az egyes területek általános használatára vonatkozó előírásokat, mely szerint a közpark legkisebb zöldfelületi aránya 70%, míg a közkerté 60% kell legyen.*

4-22. ábra: Közhasználatú zöldfelületi ellátottság (Forrás: FTT – Alátámasztó munkarész I. kötet)



Ferencváros közhasználatú zöldfelületi ellátottsága kiegyenlítetlen, a különböző városrészek jelentős eltéréseket mutatnak. Kitűzött cél a kompakt városfejlesztési, illetve a nemzetközi 3-30-300 elv[1] (a lakóknak legalább 3 db kifejlett fát kell látniuk az otthonukból; 30 %-os lombkorona-borítás minden környéken; legfeljebb 300 méter gyalogos távolság a legközelebbi zöldterülettől) követése a zöldfelületek elérhetőségének fejlesztésében, ezáltal a lakóterületektől legfeljebb 15 perces gyaloglással elérhető közhasználatú zöldfelületek biztosítása, megfelelő minőségű és mennyiségű faállomány telepítése, ápolása. Az ellátottság javítása érdekében az ellátatlan területeken új, köz számára átadott zöldfelületek kialakítása javasolt a következő városrészekben: *Külső Mester utca és környezete, valamint az RSD mente, valamint a MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete*. Új közkertek, közparkok kialakítása a Népliget vasútállomás és környéke, Soroksári út és Külső Mester utca, illetve a Volt Nagyvásártelep - Kvassay Jenő út környékén tervezett. *A TEZIR 7. § (1) és (2) bekezdése szerint a település közigazgatási területén olyan mennyiségű zöldfelületet kell fenntartani, amely biztosítja a*

[1] A 3-30-300 szabályt Cecil Konijnendijk holland városi erdőgazdálkodási szakértő dolgozta ki 2021-ben azzal a céllal, hogy elősegítse zöldebb, egészségesebb és ellenállóbb városok kialakítását. ***https://nbsi.eu/330300-principle/***

zöldinfrastruktúra rendszerének hatékony működését. A zöldfelületek összefüggését és minőségi szintjét telekszinten is biztosítani kell.

Fontos feladat, hogy a rekreációs helyszínek mindenki számára egyaránt elérhetőek legyenek, továbbá a különböző generációk eltérő szükségleteit is javasolt figyelembe venni. A hosszabb időtartamú, egész napos rekreációt biztosító nagyvárosi parkokhoz (például az Észak-Csepel városi parkhoz) való funkcionális és térbeli kapcsolódás ugyancsak fontos eleme a kerületi zöldfelület-fejlesztéseknek. Ezzel párhuzamosan a meglévő erdőterületek ökológiai és rekreációs újítása is szükséges a lakosság, illetve a helyi élővilág életminőségének javítása érdekében.

4-23. ábra: Zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése (forrás: FTT – záróvéleményezési dokumentáció)



Belső- és Középső-Ferencvárosban a nagy lakósűrűségű tömbökben a közhasználatú zöldfelületek iránti igény kiemelten magas, ugyanakkor a beépítés intenzitása gyakran korlátozza az újak kialakítását. A belvárosi térségben ezért célszerű azokra a lehetőségekre koncentrálni, amelyeket a korábban ismertetett forgalomcsillapítási lépések, a gyalogosfelületek bővítése vagy éppen a foghíjtelkek közösségi célú átalakítása (zsebparkok) teremthet. A meglévő zöldfelületek bővítési lehetőségei, a zöldfelületi arányuk növelése szintén kitűzött cél, mely az említett városrészek karaktereit tekintve kivitelezhető. Az út menti fásítások is növelik a biológiai aktivitást, ezért ott, ahol a közművek helyzete is lehetővé teszi, indokolt a fasorok bővítése és azok folyamatos megújítása.

Az alacsony zöldfelület-fejlesztési potenciállal rendelkező belvárosi térségben a hiány kompenzálható innovatív megoldásokkal, például zöldtetők és zöldfalak kialakításával. Ezek a megoldások nemcsak a helyi mikroklímára gyakorolnak kedvező hatást a hő- és vízháztartás javításával, hanem hosszú távon energiahatékony és költségkímélő megoldást is jelenthetnek. *A TÉKA 49. § (5) bekezdése meghatározza a zöldtetőként beszámítható zöldfelületek nagyságát, melyeknek egybefüggő, legalább 10 m^2 alapterületűnek kell lenniük. A rendelet 3. melléklete pedig részletesen mutatja be a zöldtetők összterületéből zöldfelületként számítható részek százalékos arányát, mely függ az ültetőközeg rétegvastagságától, valamint a telepíthető növényállomány szerkezetétől és a zöldtető jellegétől. A zöldfal esetében a rendelet 49. § (6) bekezdése legalább 100 m^2 felületet állapít meg, amely a zöldfelületbe 15 % mértékig számítható be.*

A kerület zöldfelület-intenzitásának növelése kiemelt feladat, hiszen jelenleg egyedül a *József Attila-lakótelep* éri el a budapesti átlagértéket. Ennek megfelelően a többi városrészben is szükséges a rendelkezésre álló adottságokhoz igazodó, célzott zöldfelület-fejlesztés, miközben célszerű elkerülni a *Ferencvárosi rendezőpályaudvar* térségében tapasztalható, kontrollálatlan cserjésedést és erdősülést. A zöldfelületi intenzitás érdemi növelése érdekében a fejlesztések során ajánlott előnyben részesíteni az alulhasznosított barnamezős területeket a zöldmezős beruházásokkal szemben, melynek szükségességét a Fővárosi Önkormányzat is megerősítette a hatályos városfejlesztési dokumentumaiban: a *Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció* egyik célja a földterület-takarékos fejlesztések ösztönzése. A barnamezős területek funkcióváltása esetén az új zöldfelületek létrehozása alapvető követelmény. Ahol lehetséges, javasolt az átmeneti, ideiglenes hasznosítási formák ösztönzése is, mivel ezek a tartós funkció kialakulásáig növelhetik a biológiai aktivitást és a zöldfelületi intenzitást, ugyanakkor a kármentesítést igénylő területeken célszerű inkább a tervezett végleges fejlesztéseket előtérbe helyezni.

4.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A kerület zöldinfrastruktúrája számos ökológiai és társadalmi funkciót lát el: támogatja az ökoszisztéma stabilitását, növeli a klímaváltozással szembeni ellenállóképességet és javítja a városi környezet minőségét. A cél ezen értékek megőrzése és erősítése, különös tekintettel a közhasználatú zöldfelületekre.

A közparkok, közkertek, lakótelepi zöldfelületek és intézménykertek megújításakor javasolt előtérbe helyezni az ökologikus, biodiverz és többszintes növényállomány kialakítását, valamint olyan fenntartási megoldások alkalmazását, amelyek elősegítik a vízmegtartást és a helyben történő vízhasznosítást. *TEZIR 25. § (1) és (2) bekezdése kifejti többek között, hogy tájépítészeti alkotások tervezése és kivitelezése során törekedni kell az ökológiai adottságoknak megfelelő növényi alapanyagok alkalmazására, a biodiverz megoldásokra, valamint az ivóvízzel való öntözés kerülésére*. Új közkert vagy közpark kijelölésére elsősorban Ferencváros külső városrészein van reális lehetőség, a barnamezős területek felújítását és a szükséges környezeti előkészítést (pl. kármentesítést) követően. Kiemelt cél a kerületi szempontból jelentős útvonalakon klímabarát, élhető közterek kialakítása, valamint a fatelepítéseknél innovatív ültetési technológiák alkalmazása, amely javítja a csapadékvíz hasznosítását és növeli a faállomány élettartamát.

A József Attila-lakótelepen található a Határ úti Kiserdő – amely meghatározó szerepet tölt be a klímavédelemben – a talajerózió és por elleni védelem hatékony eszköze is lehet. A meglévő erdőállomány kezelése során javasolt az őshonos fafajokra épülő, természetes vagy természetközeli erdőtársulások kialakítása, a biológiai sokféleség növelése, az invazív vagy invazív-jellegű fajok visszaszorítása, a faállomány rendszeres szakmai felügyelete, valamint a folyamatos erdőborítást biztosító üzemmódok alkalmazása. Az erdőterület rekreációs lehetőségeket is biztosít, ezért javasolt figyelmet fordítani a sétányok, tisztások és ösvények karbantartása, valamint hulladékmentes állapotuk elérésére, megtartására. Az ütemezett fenntartási beavatkozások elősegítik az erdő egészségi állapotának megőrzését és a rekreációs funkciók hosszú távú fenntarthatóságát. Alapvető erdőgazdálkodási cél továbbá a jelenlegi vágásos üzemmódról az örökerdő üzemmódra való áttérés. *Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapelvei között szereplő 2. § (2) bekezdése szerint „a fenntartható erdőgazdálkodás során a legfontosabb közérdekű feladat az erdők*

változatosságának megőrzése, az erdők fenntartása, felújítása és a védelmi, valamint közjóléti szolgáltatások biztosítása.”

A vízparti területek, például az *RSD mente* városrész ökológiai funkcióinak erősítése kiemelt cél, amely magában foglalja a vizes élőhelyek revitalizációját, a helyi fajok megőrzését, valamint a vízfolyás menti területek összehangolt, természetvédelmi szempontokat figyelembe vevő fejlesztését. Fontos célkitűzés a kerület kiemelkedő természeti értékeként jellemezhető RSD vízminőségének és biológiai állapotának javítását támogató intézkedések előkészítése, lebonyolítása, valamint a *József Attila-lakótelepen* lévő Illatos-árok revitalizációja. *Magyarországon jelenleg a harmadik Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv (VGT3)* határozza meg a felszíni és felszín alatti víztestek mennyiségi, minőségi és ökológiai állapotát, továbbá azokat az intézkedéseket, amelyek a jó állapot eléréséhez szükségesek.

A zöldfelületek ökológiai funkcióinak megőrzése és a területek közötti kapcsolatok erősítése érdekében a velük határos lakóterületi fejlesztések összehangolt kezelése javasolt. Általános célkitűzés az ökológiai hálózat térségi és helyi összefüggéseinek erősítése, a még beépítetlen zöldzónák védelme, a barnamezős területek fejlesztési potenciáljának kihasználása, valamint a hiányzó ökológiai kapcsolatok pótlása.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Meglévő közhasználatú zöldfelület megőrzése
- Tervezett közkert/közpark
- RSD mentén tervezett zöldfelületi fejlesztés
- Jelentős zöldfelülettel bíró intézménykert megőrzése
- Lakótelepi zöldfelületek fejlesztése
- Köztér zöldfelületi megújítása
- Erdősült terület ökológiai megújítása
- Natura 2000 terület
- Országos Ökológiai Hálózat területe
- Tájképvédelmi terület övezete
- Jelentős zöldfelületű belső udvar megőrzése
- Sűrűn beépített városrészek zöldfelületi fejlesztése
- Egészséges utcák program keretében megújuló utcák
- Új közösségi tér kialakítása a József Attila lakótelepen
- Játszóterek, fitneszparkok fejlesztése
- Meglévő közterületi fasor
- Tervezett közterületi fasor
- Vízfolyás revitalizációja

Alaptérképi elemek

- Vízfelület
- Szomszédos kerület jelentős zöldfelülete
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület

4.4. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A kerületet változatos települési táj jellemzi. Természetközeli környezet kizárólag az RSD mentén jelenik meg. A belvárosi Duna-ág partszakaszai magas beton partfallal határolt területek. Az *RSD mente* városrészt, valamint a Duna-part menti területeket érinti a ***területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete által meghatározott tájképvédelmi terület övezete***, melyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel rendelkeznek. A rendelet részletezi a hagyományos tájhasználat fennmaradására szükséges intézkedéseket.

Az RSD a Nemzeti Atlétikai Stadion, valamint a magasház elhelyezésére alkalmas Nagyvásártelepet érintő partszakasza viszonylag széles kiterjedéssel tartozik a tájképvédelmi övezet területébe. A további fejlesztések meghatározásánál alapvető szempont, hogy a természeti adottságok és az emberi beavatkozások együttes hatásaként olyan tájkép alakuljon ki, amely maradéktalanul illeszkedik a tájképvédelem követelményeihez. A stadion vonzáskörzetében megvalósult közelmúltbeli környezetrendezések mellett érdemes számításba venni a Soroksári út közelében található, még alulhasznosított területek jövőbeli hasznosításának lehetőségeit is. Ide sorolható az RSD kerületet érintő partszakaszának megújítása, zöldítése, valamint a területen megjelenő jövőbeli lakásfejlesztési projektek tervezése és megvalósítása is, amelyeknek szintén igazodniuk kell a tájképvédelmi övezet sajátos követelményeihez.

4.5. Természetvédelmi javaslatok

Ferencváros természeti értékei elsősorban a vízfolyások (a Duna és az RSD), valamint azok partvidékén jelennek meg. Bár a kerületben nincs országos vagy fővárosi szintű védett természeti terület, számos ökológiai szempontból értékes helyszín található, amelyek megőrzése indokolt. Mindkét vízfolyás medre és partja Natura 2000 besorolású, valamint része az ökológiai hálózatnak, ami kiemelt jelentőséget ad a közösségi jelentőségű fajok és élőhelyek védelmének. A természetes növényzet fennmaradása és a kedvező természetvédelmi állapot biztosítása érdekében folyamatos fenntartó és helyreállító intézkedések szükségesek. *A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény* definiálja a Natura 2000 terület fogalmát, és az ahhoz kapcsolódó követelményeket, intézkedéseket.

A Dunát érintő tervezett beavatkozásoknak összhangban kell állniuk az *1155/2016. (III.31.) Korm. határozat szerinti Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv intézkedéseivel*, és teljesíteniük kell az *Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK)* megfogalmazott célokat legkésőbb 2027-ig. Különösen fontos az oldott oxigén szintjének stabilizálása, a biológiailag lebomló szervesanyag-tartalom határértéken belül tartása, valamint a szervesanyag-termelés szabályozása a vízminőség fenntartása érdekében.

Az RSD természetes növényzete jelentősen visszaszorult, ezért különösen indokolt a Kén utca vonalától délre található legértékesebb állomány megőrzése, mely a vízminőség fenntartása szempontjából is kiemelkedő jelentőségű. A gyenge sodrású Duna-ág egész évben fontos élőhelyet biztosít a vízimadarak számára, ezért védelmük kiemelt figyelmet igényel.

A harmadik Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervnek (VGT3) megfelelően az RSD revitalizációja részben már megvalósítás alatt áll, melynek figyelmet fordít a hidromorfológiai elemekre és a hosszanti átjárhatóság javítására. A program célja továbbá a vízfolyás ökológiai állapotának erősítése és a

jó ökológiai potenciál elérése. Fontos feladat a víztest kémiai minőségének javítása, különösen a higany, BDE és PFOS anyagok csökkentése érdekében. Iszapkotrás és a mederrendezés elvégzése szükséges, valamint iszapcsapda kialakítása a Kvassay-zsilip és a Gubacsi híd közötti szakaszon. A partfal-rekonstrukció a Budapest Déli Városkapu városépítészeti mestertervének figyelembevételével megvalósítható meg. A természetvédelmi intézkedések között szerepel az RSD természetes állapotának helyreállítása és az invazív növény- és állatfajok visszaszorítása, például az úszólápos mintaprojekt megvalósítása révén.

Az erősen változó vízhozamú Illatos-árok ökológiai állapotának stabilizálása, vízminőségének javítása és környezetének revitalizálása kiemelten fontos. A kisvízfolyás és környezete, valasmint a Határ úti Kiserdő élővilága szempontjából elengedhetetlen a kapcsolódó természetvédelmi intézkedések végrehajtása.

4.6. Csapadékvíz-gazdálkodási javaslatok

Az éghajlat változásával és az időjárási viszonyok szélsőségessé válásával párhuzamosan a kerület fejlesztése során a klímavédelmi és csapadékvíz-gazdálkodási szempontokat is érvényre kell juttatni. A fejlesztések, különösen a zöldinfrastruktúra fejlesztések esetében javasolt, érdemes beépíteni már a tervezési fázisban is a kék-zöld infrastruktúra elemeit. Az önkormányzat és a vízgazdálkodás egyik legnagyobb kihívása a kerület felkészítése a klímaváltozás kihívásaira, miközben felhasználják a vízben rejlő lehetőségeket a kerületi fejlesztéseknél.

Jelenleg zajlik Budapest csapadékvíz-gazdálkodása (Fővárosi csapadékstratégia) című dokumentum készítése, mely a csapadékvíz-gazdálkodás egységes fővárosi keretét és irányait határozza majd meg, amely hatással lehet a kerületi csapadékvíz-gazdálkodásra, illetve a kerületben történő fejlesztésekre.

A tervszerű csapadékvíz-gazdálkodás egyik módszere lehet, hogy egy-egy részvízgyűjtő területre, de akár Ferencváros egészére is elkészül egy csapadékvíz elvezetési koncepcióterv, amely modellezéssel vizsgálja a különböző csapadékesemények esetén bekövetkező hatásokat a részvízgyűjtő/vízgyűjtő területre. Ennek alapján feltárhatóak azok a problémás helyek, amelyeket fenyeget a villámárvíz, elöntés veszélye, illetve lehetőség nyílik megoldási javaslatok megadására a károk elhárítása, enyhítése végett. A problémás helyek kezelése szempontjából előnyt kell, hogy élvezzen a zöldinfrastruktúra elemek alkalmazása, a csapadékvizek minél nagyobb arányú visszatartása és helyben történő hasznosítása, amellyel csökkenthető az elvezetésre kerülő csapadékvíz mennyisége. A koncepcióterv alapján kijelölhetőek azon helyek is, amelyek részben, vagy teljes mértékben alkalmasak a csapadékvizek visszatartására, másodlagos hasznosítására.

A TÉKA 67. § (1) bekezdése szerint: *„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 nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A vízvisszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.”*

Emellett kiemelendő a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TEZIR), mely alapján:

- 11. § A telekre hulló csapadékvíz szikkasztásához, tárolásához, hasznosításához szükséges zöldinfrastruktúra elemeket és támogató szürkeinfrastruktúra elemeket – amennyiben ennek műszaki akadálya nincsen – a telken belül kell kialakítani.
- 13. § A telekre hulló csapadékkal való gazdálkodás a használó felelőssége.

A TÉKA és a TEZIR rendelkezéseinek megvalósítását segítheti az ún. szivacsváros koncepció alkalmazása. A szivacsvárosok elsősorban természetalapú megoldásokkal igyekeznek javítani a városszövet vízmegtartó képességét és közelíteni a városi vízkörforgás elemeinek arányait a természetes vízkörforgáshoz. Ennélfogva a szivacsváros koncepció alapvető célja, hogy csökkentse a lefolyást, növelje párologtatásra képes felületeket és ezáltal javítsa a városaink klímaadaptációs képességeit. Ezen beavatkozások javítják az ökoszisztéma-szolgáltatásokat, valamint mérséklik a szélsőséges csapadékesemények negatív hatásait. Széles eszköztárral rendelkező, részletes útmutatást a Szivacsváros – Csapadékvíz visszatartása városi környezetben című zöldinfrastruktúra kiadvány tartalmaz.

Új beépítések esetében a csapadékvíz-gazdálkodási célok a szabadterek és közlekedési felületek kialakításakor, valamint az épülettömegek és beépítési paraméterek meghatározásakor érvényesíthetők.

A már beépült, sűrű városszövetben a szivacsváros elvek alkalmazását a meglévő közműhálózat, az épületállomány adottságai és a területhasználati kötöttségek jelentősen korlátozzák. Itt elsődleges feladat a reális, a fizikai és műszaki lehetőségekkel összhangban lévő célok meghatározása. A közterületek újraosztása és a közművek racionalizálása teremtheti meg a feltételeket a későbbi természetalapú beavatkozások számára.

A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentésének lehetséges eszközei:

- Továbbítás: A csapadékvíz szállítására lehetőség szerint a föld feletti megoldások, nyílt árkok, vápák alkalmazása, kiépítése, kialakítása javasolt, azonban adott esetben csapadékvíz csatorna létesítése lehet a megoldás.
- Tisztítás: A víz talajba, talajvízbe juttatása előtt szükséges lehet a csapadékvíz tisztítására mechanikai és/vagy biológiai megoldás(ok) alkalmazása.
- Szikkasztás: Elsődleges célként jelenik meg a csapadékvíz beszivárogtatása zöldfelületen, vagy vízáteresztő burkolaton keresztül.
- Tározás: Abban az esetben, amennyiben a terület nem alkalmas a területen keletkező csapadékvizek részbeni, vagy teljes elszikkasztására, akkor szükséges lehet a csapadékvizek átmeneti gyűjtésére és tározására a későbbi hasznosítás érdekében.
- Késleltetés: Célja a csapadékvizek lefolyásának lassítása, a csapadékvizek ideiglenes visszatartása különböző, akár zöld-kék infrastruktúra eszközökkel, illetve egyéb módszerekkel, műtárgyakkal.
- Párologtatás: Ezáltal nagy mennyiségű csapadékvíz juttatható vissza a víz körforgásába. Ezen módszer olyan helyen is alkalmazható, ahol nincs mód a szikkasztásra (pl. magas talajvízállású területen), vagy jelentős vízzáró burkolat van. A párologtatást fokozó elemek – például zöldtetők, zöldhomlokzatok, esőkertek vagy mesterséges vízfelületek – hozzájárulnak a helyi klíma mérsékléséhez. A zöld- és kéktetők továbbá kedvezően befolyásolják az épületek energetikai teljesítményét.

A csapadékvizek keletkezésének helyén történő szabályozására alapvetően két módszer lehetséges. Az egyik a csapadékvíz talajba történő elszivárogtatása (gyepes, bokros területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A másik megoldás a vizek ideiglenes tározókban való visszatartása (záportározók, ciszternák stb.), és késleltetett elvezetése, amivel a

kialakuló árhullámok csúcsai is csökkenthetők. Jellemző megoldások lehetnek: beszivárogtató cellák, zöldtetők, esőkertek, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, vizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de áteresztő burkolatok, tetővizek és burkolt felületi vizek visszatartása felszín alatti tározókkal. Az egyes műszaki megoldási lehetőségeket a Budapest Főváros Önkormányzata jóvoltából megjelent Zöldinfrastruktúra füzetek 8. – SZIVACSVÁROS – Csapadékvíz visszatartása városi környezetben kiadványa részletesebben elemzi. Ezen megoldások alkalmazása különösen ajánlott az új beépítések esetén, ahol már a tervezési fázis során betervezhetők ezen módszerek alkalmazása.

Egy területen alkalmazandó módszer(ek) kiválasztása során számos környezeti tényezőt, körülményt és műszaki paramétert kell figyelembe venni, amelyek korlátozhatják egy-egy módszer alkalmazását, illetve egyben befolyásolhatják az adott módszer hatékonyságát. Többek között ilyen például a talajvízszint helyzete, talaj összetétele, típusa, adottságai, lejtésviszonyok stb. A meghatározó tényezők feltárása, illetve a megfelelő módszer(ek) kiválasztása több szakterület (szakmérnök) együttműködésének eredményeképpen határozható meg egzakt módon.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú mellékletének 26. pontja alapján: *vízilétesítmény: az a mű (víziközmű), műtárgy, berendezés, felszerelés vagy szerkezet, amelynek rendeltetése, hogy a vizek lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrének vagy partjának állapotát, a vizek kártételeinek elhárítása, a vizek hasznosítása – ideértve a víziközművekkel végzett közüzemi tevékenységgel nyújtott szolgáltatást –, minőségének és mennyiségének megfigyelése vagy védelme, illetve ásványi és földtani kutatások végzése céljából vagy ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja:*

> *a) közcélú vízilétesítmény: az a vízilétesítmény, amely az államnak, illetve a helyi önkormányzatnak törvényben meghatározott vízgazdálkodási feladatait, különösen a víziközművekkel nyújtott szolgáltatást, a vizek kártételei elleni védelmet, a vízkészletek feltárását, megóvását, hasznosítását, pótlását és állapotának figyelemmel kísérését, a vízkészlettel való gazdálkodását szolgálja; közcélú vízilétesítménynek minősülnek továbbá az országos közút és a törzshálózati vasút kiépítését, fejlesztését és fenntartását szolgáló vízilétesítmények;*
>
> *b) saját célú vízilétesítmény: rendeltetésük szerint üzemi, háztartási, mezőgazdasági vízellátást, valamint vízkárelhárítási, víztisztítási, vízerő hasznosítási, vízvédelmi feladatokat ellátó, továbbá a közcélú vízilétesítménynek nem minősülő szennyvíz gyűjtését, tisztítását, hasznosítását és elhelyezését szolgáló mű, és ami a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény szerint nem minősül víziközműnek*.

A törvény értelmében tehát minden a csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos létesítmény vízilétesítménynek minősül.

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján: *A vízimunka elvégzéséhez, vízilétesítmény megépítéséhez (átalakításához) szükséges vízjogi létesítési engedélyt az építtető, a tulajdonos vagy a vagyonkezelő köteles megszerezni*.

A kormányrendelet alapján tehát a vízilétesítmény létesítése vízjogi engedély köteles, így a csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos létesítmény építése is.

Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 16. §-a tartalmazza az építési engedély nélkül végezhető tevékenységeket, létesítményeket, amelyek az ún. egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek. Az építési engedélyköteles tevékenységeket ezen rendelet 17. §-a tartalmazza, melyek esetén vizsgálandó szakkérdéseket a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Egyes csapadékvíz-gazdálkodási létesítmények esetén – például nagyobb méretű víztározók építése, vízbázis védőterületének vagy védett természeti terület érintettsége esetén – környezetvédelmi engedélyeztetés (környezeti hatásvizsgálat vagy un. előzetes vizsgálat) lefolytatása szükséges. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet tartalmazza ennek részleteit, az engedélyköteles tevékenységek listáját pedig ezen kormányrendelet 1. és 3. mellékletei tartalmazzák.

Fentiek alapján elmondható, hogy már az adott tervezési feladat megkezdésekor javasolt a különböző hatóságokkal (Budapest Főváros Kormányhivatala, Pest Vármegyei Kormányhivatal) előzetes egyeztetést lefolytatni, amely segítheti annak eldöntését, hogy pontosan milyen engedélyek beszerzésére van szükség. Az egyeztetés lefolytatásához célszerű már legalább koncepcionális elképzelésekkel és a tervezési helyszín főbb adottságainak ismeretével rendelkezni. Az engedélyezési folyamatok része az üzemeltetői (pl. közútkezelői, közműszolgáltatói) hozzájáruló nyilatkozatok beszerzése is.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) e) pontja alapján a felszín alatti vizek minőségének védelme céljából felszín alatti vizekbe történő vízbevezetést, vízelhelyezést csak engedéllyel lehet végezni. A felszín alatti vizek védelmében alapvetően tilos minden olyan tevékenység, mely a talajvizet bármilyen mennyiségben szennyező anyagokkal veszélyezteti. Engedély nélkül – de figyelembe véve a szomszédos ingatlan(ok) adottságait – telepíthetőek a magánterületen létesülő, egyszerű szikkasztófelületek és szikkasztóárkok, melyek csak a tetőről, zöldfelületről vagy gyalogos felületekről lefolyó, tisztának minősülő vizet fogadnak be és azt természetes módon a talajon keresztül szikkasztják.

További fontos előírásokat fogalmaz meg a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet:

- 61. § (1) A tervezés során a befogadót egyidejűleg terhelő vízmennyiség alapján ellenőrizni kell a befogadó terhelhetőségét, szükség szerint gondoskodni kell a vízhozamtöbblet időszakos záportározókban való elhelyezéséről.
- 61.§ (2) A felszíni víz elvezető-csatornát, a vezetéket és műtárgyaikat úgy kell kialakítani, hogy bennük pangóvíz vagy iszaplerakódás ne keletkezzen.
- 61.§ (3) A csapadékvíz szikkasztása csak más műszaki megoldás hiányában, az azt alátámasztó talajmechanikai szakértői vélemény birtokában alkalmazható. Csapadékvíz szikkasztása esetén annak megvalósíthatóságát szikkasztási próbával, illetve talajmechanikai vizsgálattal igazolni kell. A szikkasztó méretét úgy kell meghatározni, hogy a lehulló csapadékvíz tározása biztosított legyen.
- 62. § (1) Az elvezetendő csapadékvízhozamot a területre érvényes mértékadó intenzitású és előfordulási valószínűségi csapadék értéke alapján költség-haszon elemzés figyelembevételével kell kiszámítani.
- 62. § (2) A terepadottságoknak megfelelően csapadékvíz elvezető vápa is tervezhető.

- 62. § (3) A nyílt csapadékvíz-elvezető árkok, vápák védelmét minimálisan gyepesítéssel kell biztosítani. Amennyiben a talajmechanikai adottságok indokolják, a medret burkolattal kell ellátni.
- 63. § (1) Zárt csapadékvíz-csatornában összegyűjtött csapadékvíz természetes befogadóba való bevezetése előtt hidraulikailag méretezett iszap- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni, kivéve a tetőfelületekről történő közvetlen vízbevezetést. Szükség esetén a befogadó visszaduzzasztásának kizárásra tiltó vagy csappanttyú beépítése és vízátemelési lehetőség biztosítása szükséges.
- 63. § (2) Zárt csapadékvíz-csatorna és nyíltárok csatlakozásánál meg kell akadályozni, hogy a zárt csatornába lerakódást, eldugulást előidéző anyagok jussanak.
- 63. § (3) Zárt csapadékcsatorna tisztítási lehetőségét annak teljes hosszában biztosítani kell.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 2. §-a alapján: *19. magas talajvízállású terület: az a terület, ahol a talajvíz felszíntől számított legmagasabb szintje 1,5 méter felett van*. Ilyen területeken fokozott körültekintéssel kell megvizsgálni a szikkasztás lehetőségét, mivel az általános szakmai gyakorlat és hatósági elvárások alapján a szikkasztó felület és a mértékadó talajvíz szint között egy méter védőtávolságot kell biztosítani.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. a befogadói nyilatkozatok és a szolgáltatói hozzájárulás kiadása során az ingatlanokon (magán és közintézményi ingatlanokon) belüli tározás-késleltetés előírásával a lefolyás intenzitásának csökkentését igyekszik előmozdítani. A használatbavételi hozzájárulás kiadásának feltétele az ingatlanon belül létesült késleltető tározók ellenőrzése, melyre a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. az üzletszabályzatának módosításával teremtett lehetőséget egyéb más jogkör hiányában.

Csapadékvíz elvezetésének tervezése során figyelembe szükséges venni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. további általános előírásait is:

- Az Általános Csatornázási Tervben a csatornahálózat hidraulikai méretezésének alapja, illetve a fajlagos szennyvízmennyiségek, lefolyási tényezők meghatározásának alapja a Fővárosi Szabályozási Keretterv volt. A kerület egyes területeiről az Általános Csatornázási Terv szerinti övezeti besorolással, valamint a bevezethető szenny- és csapadékvíz mennyiséggel kapcsolatban az előzetes nyilatkozat kérése során ad pontos felvilágosítást a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Amennyiben a csapadékvíz hozama meghaladja az Általános Csatornázási Terv szerint meghatározott értéket, akkor a többlet csapadékvizeket az ingatlanon belül kell elhelyezni (pl.: szikkasztás, locsolás), vagy előírt mértékű visszatartásukról tározással szükséges gondoskodni. A csapadékvíz-elvezetés megtervezésénél javasolják a csapadékvizek egy részének zöld felületeken történő elszivárogtatását, illetve a belső szennyvízelvezető-hálózattól és a közcsatorna-hálózattól független szikkasztó rendszer kialakításának vizsgálatát. Ezek teljesülését vízmérleggel igazolni kell a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. felé, mely a továbbtervezés során tervezői feladat.
- Szikkasztás esetén a szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 méterre, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 méterre kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 méterrel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasolják min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú csapadék mennyiség figyelembevételét. A szikkasztó rendszer méretezése tervezői feladat és

felelősség. A szikkasztás engedélyezése nem tartozik a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. feladatkörébe. A szikkasztásból adódó esetleges elöntésekért a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal.

Előzőekkel összhangban a kerületben új beépítések, fejlesztések során tehát alapvetően elvárható, hogy az ingatlanon keletkező csapadékvizek minél nagyobb arányban kerüljenek visszatartásra és hasznosításra, a csapadékvíz-gazdálkodás szürke, kék és zöld módszerei alkalmazásra kerüljenek. Ezek nemcsak a csapadékvizek káros hatásait ellentételezik, hanem utánpótlást jelenthetnek a felszíni és felszín alatti vizek számára, csökkentik az ivóvíz felhasználását, zöldfelületi fejlesztésekbe integrálva azok értékét is növelik stb. Ennek érdekében új beépítés esetén szükséges előirányozni azt, hogy a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett újonnan építésre kerülő 50 m^2-e után 1 m^3-es tárolókapacitású záportározó kerüljön kiépítésre. Amennyiben a telken belül nem lehet elégséges kapacitású csapadékvíz-tároló, -visszatartó, -szikkasztó rendszert kialakítani, akkor a csapadékvíz időszakos tárolása, felhasználása érdekében a csapadékvizet a tető és burkolt felületeknek megfelelően méretezett tárolókban kell összegyűjteni és a többlet csapadékvíz csak késleltetve (minimum 30 perc) vezethető ki a befogadóba (egyesített rendszerű csatorna, elválasztott rendszerű csapadékvízcsatorna, nyílt vízelvezető árok) terepszint alatt. Ebben az esetben szükséges a befogadó nyilatkozata és a kezelő hozzájárulása, hogy a többlet csapadákvíz mennyiséget képes-e, és milyen felételek mellett képes befogadni.

A csapadékvizek minél nagyobb hasznosítása érdekében javasolt – különösen a sűrűn beépített környezetben –, hogy a telken keletkező csapadékvizek idegen ingatlanra (szomszédos ingatlanra), illetve közterületre átvezethetőek legyenek, amennyiben azon területen a csapadékvíz hasznosítása biztosítható, figyelembe véve természetesen az idegen ingatlanon keletkező csapadékvíz mennyiségét is, valamint az ingatlan adottságait.

A csapadékvizek másodlagos hasznosítása esetében kiemelkedően fontos a csapadékvizek előtisztítása, tisztítása, amelyre azért van szükség, hogy ne szennyezze a környezetet (talaj, talajvíz). A 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet csak abban az esetben írja elő az iszap- és olajfogó műtárgy alkalmazását, amennyiben a zárt csapadékcsatornába összegyűjtött csapadékvizek bevezetése természetes befogadóba történik.

A csapadékvizek tisztítása szempontjából el kell különíteni a gépjárműforgalom által érintett burkolt felületeket (beleértve a parkolófelületeket) és az ettől eltérő burkolt felületeket (tető, járda stb.). Előbbi felületről származó csapadékvizek esetében ugyanis más, károsabb szennyezőanyagokat is tartalmazhat a csapadékvíz, így más szintű, fokozottabb tisztítást igényel, mint az egyéb burkolt felületekről származó csapadékvíz. Ezért az ingatlanon belül úgy kell kialakítani a csapadékvizeket összegyűjtő rendszereket, hogy azok adott esetben külön tisztíthatóak legyenek a tervezett tisztítási eljárásnak megfelelően. Például a tetőfelületekről származó csapadékvizekből csak a nagyobb szennyezőanyag eltávolítása szükséges (pl. falevelek), amelyek egy szűrőrács, hordalékfogó beépítésével kiszűrhetőek, visszatarthatóak. Ezzel elkerülhető többek között, hogy szikkasztómező esetében eltömődést okozzon, vagy átemelő szivattyú esetében a berendezés működését korlátozza.

A gépjárműforgalom által érintett burkolt felületekről származó csapadékvizek már nehézfémekkel, kőolajszármazékokkal, illetve egyéb szennyezőanyagokkal szennyezettek, ezért tisztítása érdekében olajfogó, olajleválasztó beépítése szükséges. Amennyiben a csapadékvizek

elvezetése befogadóba történik (nyílt árok, felszíni víztest), akkor abban az esetben a befogadó üzemeltetője, fenntartója által adott nyilatkozat alapján szükséges akár fokozottabb tisztítási módszer, eljárás alkalmazása is. A szükséges tisztítást az ingatlanon belül kell kialakítani, alkalmazni.

Fontos hangsúlyozni, hogy csak megfelelően minősített (CE, ÉMI) berendezést lehet alkalmazni. Javasolt továbbá figyelembe venni a magyar szabványokban, műszaki előírásokban és tervezési útmutatókban leírtakat.

A tisztítás történhet:

- közvetlenül az összegyűjtő rendszerbe, csapadékcsatornába történő bevezetésénél (pl. víznyelőbe telepített olajszűrő; hordalékfogó, szűrőrács alkalmazása),
- vagy a csapadékvíz befogadóba történő bevezetése előtt, a másodlagos felhasználást, szikkasztást biztosító műtárgynál (teljes tisztítású előkezelő berendezés, olajfogó, olajleválasztó tartály, berendezés).

Az egyes tisztítást, előtisztítást szolgáló módszereket, berendezéseket az ingatlan tulajdonosának kell fenntartani, üzemeltetni, gondoskodnia kell a tisztítótól kikerülő szennyeződések elhelyezéséről, kezeléséről, adott esetben a veszélyes hulladék megfelelő helyre történő elhelyezéséről.

Nagyobb burkolt parkolófelületek esetében a nehézfémek, kőolajszármazékok, illetve egyéb szennyezőanyagok koncentráltabban jelenhetnek meg, ezért ezen esetben kiemelten fontos, hogy megelőzésre kerüljön ezen szennyezők talajba, talajvízbe történő bejutása. Ennek megfelelően az építési telken belül a rendeltetésszerű használathoz szükséges – 400 m^2 vagy annál nagyobb – felszíni parkolókat megfelelő lejtéssel, kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell kialakítani úgy, hogy a felületükre hulló csapadékvíz összegyűjthető legyen. Az így összegyűjtött csapadékvíz közvetlenül a zöldfelületre nem vezethető. A parkoló- felületekről összegyűlő csapadékvíz csak olaj- és/vagy iszapfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba a befogadó nyilatkozat alapján. Amennyiben nem vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatban, akkor gondoskodni kell a tisztításról és a tisztítás után annak hasznosításáról.

5. Közlekedési javaslat

5.1. Országos és az agglomerációs közlekedési kapcsolatok

Vasúti közlekedés

Az országos vasúti rendszer egyik legfontosabb része a budapesti agglomerációban található hálózat – a személyszállítás és az árufuvarozás tekintetében egyaránt –, amelynek kiemelt fejlesztése várhatóan a következő évtizedekben is folytatódik.

Ferencváros közigazgatási területét is érintő Déli körvasút és Budapest-Kelebia vasútvonal 2025 évben folyamatban lévő átépítési munkái nem eredményezik ezeknek a hálózati elemeknek a végleges állapotát, hosszútávon és nagy távlatban további fejlesztések várhatók.
A területrendezési tervek a jobb vasúthálózati kapcsolatok érdekében Budapest-Kelebia vasútvonal Ferencvárosi rendezőpályaudvaron történő átvezetését tartalmazzák, ezáltal Ferencvárosban a Ráckeve-Soroksári Duna-ág melletti vasúti területeket feladva, a partmenti területek urbánus hasznosítási lehetőségét is megteremtve.
A területrendezési tervek szerint a Ferencvárosi rendezőpályaudvar meglétével hosszú távon a jelenlegi helyén kell számolni, esetleges kiváltása ezért csak nagy távlatban merülhet fel. A vasúton történő országos árufuvarozás központi elemének számító rendezőpályaudvar teljes felújítása viszont egyre kevésbé halasztható, amely lehetőséget biztosít majd a környezetében egy a jelenleginél jobban a város szerkezetébe illeszkedő közúthálózat létrejöttének és ezáltal a barnamezős területek intenzívebb fejlődésének.

Gyorsvasúti közlekedés

Az Észak-budai agglomerációs településeket érintő Budapest-Szentendre, a Dél-pesti agglomerációs településeket érintő Budapest-Ráckeve HÉV vonalak, valamint a csak a fővároson belül közlekedő Csepeli HÉV vonal tervezett összekötése térségi (agglomerációs) kapcsolatrendszer fejlesztést jelent, amely az új vonalszakasz építésével is érinti Ferencvárost is.
A fejlesztés eredményeképpen létrejövő gyorsvasúti vonal kiemelkedő közlekedési kapcsolatot fog megtestesíteni, amely jelentős mértékben befolyásolja majd a Déli körvasúton kívül eső ferencvárosi barnamezős területek fejlődését.

Közúti közlekedés

A tervezett Galvani és Csepel-Albertfalvai hidakat, valamint azok kapcsolódó úthálózatát, a területrendezési tervek Budapest országon belüli súlyából következő forgalmi szempontok miatt tartalmazzák.
A fővárosi közúthálózatfejlesztési elképzelések már nem célozzák az új Duna-hidakat és csatlakozó körútjaik megvalósítását Budapest jobb közúti elérhetőségének biztosítására felhasználni, csak a városon belüli, kerületek közötti forgalmi kapcsolatrendszer területileg arányosabb kialakítására és a területfelhasználás befolyásolására.

Kerékpározás

Az országos kerékpárosrendszer EuroVelo 6 nyomvonala a Duna mentén – beleértve a Ráckeve-Soroksári Duna-ágat is – érinti Ferencvárost. A térségi (agglomerációs) kapcsolatrendszer a Gyáli út és a Rákóczi híd - Könyves Kálmán körút nyomvonallal van jelen Ferencvárosban.
A kerékpározás átlagosan néhány km-es hatótávolságának figyelembevételével az országos és térségi nyomvonalak elsősorban a kerület egészét lefedő (kiemelt fővárosi hálózat – fővárosi főhálózat – kerületi szintű főhálózat alkotta összefüggő) rendszer részeként vehetők figyelembe.

Hajózás

A Dunán zajló személyszállításban a közösségi közlekedési célú hajóforgalom érdemi jelenléte a jövőben sem várható. A Budapesten belüli keresztirányú hajózást a Budát és Pestet összekötő új hidak megjelenése még versenyképtelenebbé teszi a használatához kapcsolódó többszöri átszállási kényszer folytán. A térségi (agglomerációs) hajóforgalom megjelenését és kibontakozását az országos vasúti és az agglomerációs HÉV hálózat part közeli vonalainak jelentősége akadályozza. A személyszállítás turisztikai és rekreációs célú hajózása szempontjából viszont Ferencváros Duna-partjai potenciális fejlesztési lehetőséget jelentenek.
Az országos árufuvarozás hajóforgalma a jövőben sem érinti Ferencvárost, mivel az itteni Duna partok mindinkább belvárosi jellegűvé válnak a mögöttes területek fejlődése következtében. A vízen történő áruszállítás célterülete Budapest esetében továbbra is Csepelre koncentrálódik.

A Ráckeve-Soroksári Duna-ágon a közlekedési típusú hajózást a környezetvédelmi előírások nem engedik meg, csak a szabadidő-sportolási célút. A Kvassay zsilip működési kötöttsége miatt (megfelelő vízállási adottságok esetén használható és a zsilipelés időigénye mintegy 20 perc) a Duna és az RSD között rendszeres hajóforgalomra egyébként sem lehetne számítani.

5.2. Fővárosi és ferencvárosi közlekedési rendszer

A IX. kerület közigazgatási területének közlekedési rendszerét a Részletes fejlesztési tervlap 2. Közlekedés és épített környezet tervlapja, az ezzel kapcsolatos védőtávolságokat, védelmi zónákat a Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tervlapja mutatja be.

5.2.1. Közúthálózat fejlesztés

Fővárosi jelentőségű közúthálózat

A fővárosi jelentőségű – gyorsforgalmi utak, I. és II. rendű főutak, valamint a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak alkotta – közúthálózatot az országos és térségi tervek figyelembevételével megállapított Fővárosi településterv (FTT) határozza meg.

Az FTT Ferencvárost érintő sugárirányú úthálózata esetében új elem létesítését, vagy meglévő elem kapacitásnövelő fejlesztését nem tartalmazza. A körirányú hálózat esetében azonban jelentős fejlődés tervezett, összefüggésben a Galvani és a Csepel-Albertfalvai hídépítésekkel.
A Duna-hidak és a hozzájuk kapcsolódó körutak kiemelt jelentőséggel bírnak a főváros életében, mert közlekedési szempontból ezek alapozták meg annak idején Óbuda, Buda és Pest városok összevonása után Budapest tényleges létrejöttét. A Duna-hidak szerepe azonban a jövőben is meghatározó lesz Budapest egészének fejlődése és a folyó mellett elterülő Ferencváros esetében is a főváros lakosszáma miatt.

A tervezett új hidak műszaki szempontból a hosszú távot jelentő időszakban megépíthetőek, de a Galvani híd már akár középtávon is megvalósulhat, figyelembe véve azt a tényt, hogy Magyarországon 2000-2025 évek között öt új Duna-híd (2003 Szekszárd Szent László híd, 2007 Dunaújváros Pentele híd, 2008 Budapest Megyeri híd, 2013 Budapest Deák Ferenc híd második pálya, 2024 Paks Tomori Pál híd) épült meg a kapcsolódó úthálózatukkal együtt (és várhatóan 2026 évben kerül átadásra Mohácson egy újabb, már építés alatt álló híd és csatlakozó úthálózata).

A Galvani híd esetében az FTT az Illatos úti és a Kén utcai alternatívát tartalmazza, melyek közül az utóbbi szolgálná jobban a ferencvárosi fejlesztési területek hasznosítását, továbbá a Belső zóna forgalomcsillapítását is az ésszerűbb és arányosabb településszerkezeti helyzeténél fogva.

Ferencváros szempontjából a tervezett Galvani híd a jelentőségét az adja majd, hogy a csatlakozó úthálózata fűzi fel a kerület akcióterületeinek nagyobb részét, ahol a közel 200 ha-os fejlesztési terület több millió m^2 szintterület megépítését eredményezheti.
A Csepel-Albertfalva híd szerepe a Belső zóna részét képező, a Könyves Kálmán körúton belüli városrészek, illetve a hidjaik gépjármű forgalom alóli tehermentesítését teszi majd lehetővé.
Az új átkelők és a kapcsolódó körútjaik építésével megszűnő kényszerű kerülő utak folytán a közösségi közlekedés felszíni hálózata lényegesen kedvezőbb helyzetbe kerül, a kerékpározás pedig érdemben lehetővé válik az érintett Dél-budapesti térségben Buda, Csepel és Pest között.

A fentieknek megfelelően a Buda és Pest közötti kapcsolatot biztosító folyami átkelők száma háromról ötre bővül a IX. kerületben. Ehhez kapcsolódóan az I. rendű főúthálózat hossza Ferencvárosban 11.7 km-ről 15,9 km-re, a II. rendű főúthálózat hossza 14,3 km-ről 16,4 km-re növekszik.

Kerületi jelenőségű közúthálózat

A kerületi jelentőségű közúthálózatot – a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutakat, a lakó-kiszolgáló utakat és a gyalogosutakat – a fővárosi tervek figyelembevételével a Részletes fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat tervlapja határozza meg, amely a KÉSZ-ekben kerül hálózati szerep szerin differenciálásra.

Belső-Ferencváros területén a közúthálózat területe nem változik (szabályozás nem érinti), azonban egyes elemek hálózati szerepe a gyalogos közlekedést előtérbe helyező élhetőbb belváros megteremtése érdekében módosul. Ennek keretében a Ráday utca Török Pál utca-Biblia utca közötti szakasza lakó útról gyalogos útra változik. A Bakáts tér egyes részei a korábban megvalósult átépítésnek megfelelően lakó út besorolás helyett fásított köztér besorolást kapnak.

Középső-Ferencváros területén a közúthálózat területe minimálisan változik, az évtizedek óta folyó rehabilitáció igényeinek megfelelően a Balázs Béla utca Bokréta-Viola utca közötti szakasza egységesen 12 m szélességre bővül majd. A Haller utca meghosszabbításában gyalogosút kerül kiszabályozásra a Duna-part felé.

A *Vágóhíd utca környezete* elnevezésű városrészben a közterülethálózat új elemekkel bővül, illetve a meglévő elemek területe és hálózati szerepe módosul. Az Óbester utca Haller úthoz csatlakozó szakaszának területe – a jelenlegi használatnak megfelelően – szűkül és lakóút hálózati szerep helyett gyalogos út besorolást kap. A Mester utca és a Nádasdy utca között a jelenleg közhasználatra átadott terület lakóútként kerül kiszabályozásra. A Máriássy utca folytatásában a Pékerdő utca és a Fehér Holló utca között részben már kialakult közterület határai módosulnak. A szabályozási értelemben létrehozott, de működését tekintve meg nem valósult Gőzmalom utca – feladat hiányában megszüntetésre kerül.

Az *Intézmények területe* elnevezésű városrészben a közterülethálózat új elemekkel bővül, illetve a meglévő elemek területe módosul a területhasználattal összhangban. A kórházi területek nyugati határán új lakóút kerül kiszabályozásra a Könyves Kálmán körúttól. A Lenkey utca szélessége egységesen 16 m-ben kerül kiszabályozásra.

A *Külső mester utca környezetében,* a *Gazdasági területek nyugati részén*, a *Gazdasági területek keleti részén* a *MÁV-Aszódi lakótelepek környezetében* a *József Attila lakótelepen* és az *RSD menti területeken* a KÉSZ II.-III. készítése során kerül meghatározásra az úthálózat fejlesztése.

Forgalomcsillapítás

A számottevő lakó rendeltetéssel rendelkező *Belső-Ferencváros területe* teljes kiterjedésében, továbbá a *Vágóhíd utca környezetének*, valamint *József Attila lakótelep* és a *MÁV-Aszódi lakótelepek környezetének* közútjai részben már ma is forgalomcsillapítottak.

A már beépített területeken középtávon javasolt a lakótelepek forgalomcsillapításának befejezése, valamint a döntő részben lakó rendeltetésű *Középső-Ferencváros* közútjainak a forgalomcsillapítása.
A *Vágóhíd utca környezete* elnevezésű városrészben a forgalomcsillapítás kiterjesztése javasolt hosszú távon az új lakóterületeken és középtávon a Duna-part térségében.

A funkcióváltásra váró területek közül az *RSD menti* és a *Külső mester utca* menti területeken általánosan javasolt a meglévő közterületek felújítását, valamint az új közterületek kiépítését a tempó 30-as zóna bevezetésével megvalósítani, reálisan hosszú távon.
Az *Intézmények területe* és a *Gazdasági területek* elnevezésű városrészekben tempó 30-as zóna vagy lakó-pihenő övezet kijelölése továbbra sem indokolt.

5.2.2. Közösségi közlekedés

Kötöttpályás közlekedés

A közösségi közlekedés rendszerének meghatározó elemeit – a kötöttpályás közlekedés gyorsvasúti (metró, HÉV), közúti vasúti (villamos) és vasúti vonalait (utóbbit az országos tervek figyelembevételével) – a Fővárosi településterv határozza meg.

A kerület közigazgatási területét érintő gyorsvasúti vonalak 10,8 km-es együttes hossza 12,2 km-re, ugyanakkor a megállók száma 14-ről és a 15-re növekszik. Ferencváros gyorsvasúti ellátottsága a fővárosi átlagot meghaladja, ezt az állapotot az FTT-ben meghatározott fejlesztések továbbra is fenn fogják tartani.
A kerület közlekedésében a gyorsvasúti hálózat jelentősége ugrásszerűen emelkedni fog a HÉV vonalak fejlesztése révén, amely a Soroksári út térségében nem csak a közlekedés szolgáltatási színvonalának emelkedésében, hanem területfejlesztési hatásban is megmutatkozik majd. A H6 Budapest-Ráckeve és a H7 Csepeli HÉV vonalak esetében a H5 Budapest-Szentendre vonallal a pesti belváros alatt tervezett összekötés révén közvetlen átszállási lehetőség jön létre a budapesti metróvonalakkal és direkt módon elérhetővé válik a jelentős számú munkahelyet befogadó Belső zóna jelentős része. A fejlesztés révén HÉV vonalak forgalmának növekedése is várható, amely arányaiban a ráckevei szárnyvonalon emelkedhet a leginkább. Az gyorsvasúti vonalnak a fővárosi és a kerületi közlekedésben betöltött jelentősége megközelítheti majd az M3 metróvonalét.

Az M4 metróvonal fejlesztésére (meghosszabbítására) a XIV.-XV. és a XI. kerületekben kerül sor, azonban ezek kedvező hatása a Ferencvárosi szakaszon is jelentkezik majd.

Budapest villamoshálózatát (közúti vasúti hálózatát) és annak tervezett fejlődését értelemszerűen a főváros gyűrűs-sugaras főúthálózata határozza meg. Ferencváros villamoshálózatának bővülésére a Könyves Kálmán körúton kívüli, jelentős fejlesztési területekkel rendelkező, ma még csak részlegesen kialakult városrészekben kerül sor.

Az Üllői út Határ út-Könyves Kálmán körút közötti szakaszán és a Galvani hídon tervezett villamosközlekedés megteremtése révén a kerület közigazgatási területét érintő villamos vonalak 19,0 km-es hossza 22,2 km-re bővül.
A Mester utca-Gubacsi úti és a Közraktár utcai villamosközlekedés összekapcsolásának fejlesztése érdekében a Haller utcai mellett a Kvassay útnál is tervezett egy összekötés.

A közösségi közlekedés műszaki hátterét jelentő járműtelepek jelentősége – a közösségi közlekedésnek a mobilitási igények kielégítésében betöltött szerepe változásával összhangban – növekedni fog. A fővárosi szinten szervezett járműtárolás részeként a Könyves Kálmán körút mellett lévő Ferencváros járműtelep kiterjedése újra eléri a korábbi méretét, az Üllői út mellett lévő Száva járműtelep területének rendezésére a jelenlegi területigénybevétele alapján kerül sor.

A vasúthálózat fejlesztésének részeként a Déli körvasút bővítése folyamatban van. Ennek keretében módosulnak az utasforgalmat biztosító állomások. A városi átszálló kapcsolatok nélküli Ferencváros állomás helyett a Soroksári útnál és az Üllői útnál új állomások épülnek, ahol az átszállás lehetőségét a gyorsvasúti hálózat közeli megállói biztosítják. Az Üllői úti vasútállomás kialakítása nem része a jelenleg folyamatban lévő fejlesztési beruházásnak.

A 150 sz. Budapest-Kelebia vasútvonal Ráckeve-Soroksári Duna-ág menti nyomvonala nagy távlatban kiváltásra kerül a Szabadkai út vonalában a Ferencvárosi rendezőpályaudvaron történő átvezetéssel, amely kedvezőbb vasútforgalmi kapcsolatokat eredményez a hálózaton és igen kedvező módon megszünteti a part menti területek zárvány helyzetét is.

Egyéb közösségi közlekedés

Ferencváros területét az autóbusz és a trolibusz hálózatok vonalai egyaránt érintik, melyek az elektrifikáció általánossá válása következtében műszaki szempontból egyre kevésbé különülnek majd el egymástól a jövőben.

Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros nagyvárosias, zártsorú beépítéssel és keskeny közterületekkel rendelkező területén az autóbusz-trolibusz közlekedés hálózata számára újabb közterületek bevonásával történő sűrítése nem javasolt, a lefedettség által meghatározott gyaloglási távolságok és a kötöttpályás hálózatok elemeinek figyelembevételével.

A *Vágóhíd utca környezete* elnevezésű városrészben a Vágóhíd utca teljes hosszán érdemi autóbusz-trolibusz közlekedés kialakítása szükséges elsősorban az ott lezajlott intenzív lakásfejlesztési beruházások működésének biztosítására.

Az *Intézmények területe* elnevezésű városrészben a közösségi közlekedés fejlesztése ugyan nem szükséges, mert a városrész nagy alapterületű létesítményeit az M3 metróvonal jelentette magas színvonalú közösségi közlekedési infrastruktúrára működteti, de az Üllői úton történő villamos építéssel tervezett.

A Gazdasági területek nyugati és keleti részén új autóbusz vonal kialakítására a területhasználatból származó forgalmi igények függvényében a kerülhet sor a jövőben, továbbá a *Ferencvárosi rendezőpályaudvar* területének egyes részein esetlegesen megjelenő funkcióváltás esetén. Autóbusz közlekedés megjelenésére elképzelhető a Galvani hídon is, az ott tervezett villamos közlekedés megvalósítása előtti időszakban.

Az M3 metróvonal Határ út megállójához kapcsolódó, de a XVIII, XIX., XX. kerületeket kiszolgáló autóbusz végállomás továbbra is jelentős szerepet tölt be az Elővárosi zónában elhelyezkedő kerületek közlekedésében.

A fővárosi szinten szervezett járműtárolás keretében autóbusz-trolibusz járműtelep továbbra sem jelenik meg a IX. kerületben.

Az Üllői út-Könyves Kálmán körút csomópontjához kapcsolódóan megépített, az ott levő a sugárirányú metró és körirányú villamos folytán kedvező városi átszállási lehetőségekkel rendelkező Népliget autóbuszpályaudvar esetében a járműtárolás hosszú távú megoldása szükséges, amely azonban állami feladat.

5.2.3. Gyalogos közlekedés

Az élhető és fenntartható városok mobilitási igényeinek biztosításában a gyalogos közlekedésnek minél nagyobb súlyt kell képviselnie, amelyet elősegít, hogy ez a közlekedési mód rendelkezik fajlagosan a legkisebb területigénnyel és a legolcsóbban megvalósítható infrastruktúrával.

Duna-part

Ferencváros történelmében a Duna mindig kiemelt jelentőséggel bírt, amelyben a közlekedés is fontos tényező volt (malmok és a hajózás, vágóhidak és a vasúti szállítás).

A jövőben a nagy Duna mentén a Fővárosi településterv szerint – amely itt ún. meglévő szerkezeti jelentőségű városias sétányt jelöl – a gyalogos közlekedés szerepe lesz kiemelkedő, az elmúlt évtizedekben a Duna partra települt jelentős kulturális intézmények (Nemzeti Színház, Művészetek Palotája) és sportlétesítmények (Nemzeti Atlétikai Központ), valamint a zöldfelületi elemek (Nehru park, Gizella sétány) folytán. A folyóhoz kapcsolódó, zöldbe ágyazott, összefüggően gyalogos preferenciájú Duna-part végleges kialakításának fontos feltétele a H6 Csepeli HÉV mai felszíni nyomvonalának a kiváltása a Soroksári úton tervezett felszín alatti HÉV összekötés részeként, a háttérterületekkel való szerves kapcsolat biztosításának igénye miatt.

A Ráckeve-Soroksári Duna-ág mentén hozható létre a Budapest legszínvonalasabb gyalogos preferenciájú Duna-partja, mivel itt a vízszint állandó, ennek megfelelően a Fővárosi településterv is ún. tervezett szerkezeti jelentőségű városias sétányt jelöl. A rekreációs terület kialakításának fontos feltétele a 150. sz. Budapest-Kelebia vasútvonal kiváltása a Ferencvárosi rendezőpályaudvar területére, a háttérterületekkel való szerves kapcsolat biztosításának igénye miatt.

Gyalogos utak

Belső-Ferencváros területén a Bakáts térhez „kapcsolódva” a Ráday utca Török Pál utca-Biblia utca szakaszának gyalogos úttá alakítása tervezett.

Középső-Ferencváros területén az önálló gyalogos utak egyrészt a Duna-part elérésében játszanak szerepet, ennek részeként az Ipar köz és a Dandár köz megtatása mellett a Haller utca folytatásaként a „Haller köz” kialakítása javasolt önálló gyalogos útként. Másrészt a rehabilitációval érintett Üllői és Soroksári út közötti területen a lakótömbök belső részén való átközlekedést lehetővé tevő sétányok – Vendel sétány, Gát sétány, … – megtartása javasolt.

A *Vágóhíd utca környezete* elnevezésű városrészben a Komor Marcell utca-Gregersen köröndThék Endre utca végleges formában történő kiépítése javasolt, legkésőbb az ott lévő utolsó üres telek beépítésével együtt. Az Óbester utca Vágóhíd utcához kapcsolódó rövid szakasza számára javasolt a gyalogos utca besorolás, a jelenlegi használatnak megfelelően. Továbbá a Máriássy utca-Mester utca-Könyves Kálmán körút által határolt tömb területén lehetséges magas épület elhelyezésével összefüggésben a tömböt tagoló gyalogos utca megvalósítása javasolt.

Az *Intézmények területe* elnevezésű városrészben önálló gyalogos út kialakítása nem indokolt a szabadonálló beépítés következtében.

Az *RSD mentén* a területhasználat függvényében a későbbiekben lehet majd meghatározni a közterület hálózatot és azon belül a gyalogosutak rendszerét, amelynek azonban hangsúlyos szerepet kell betöltenie.

A *Külső mester utca környezetében* a nagyméretű tömbök funkcióváltása során – akár magánút státusz mellett – a gyalogos-kerékpáros átjárhatóság biztosítására javasolt gyalogos utak létrehozása.

A *MÁV-Aszódi lakótelepek környezetében* az egyedi telekstruktúrára és közterülethálózatra tekintettel az önálló gyalogos út településrendezési szabályozása helyett a lakó-pihenő övezet kijelölésének alkalmazása lesz a meghatározó eszköz.

A *József Attila lakótelepen* az önálló gyalogos út kiszabályozása szintén nem releváns, mivel a terület túlnyomó része közterület. A közterületek gyalogosközlekedési infrastruktúrájában településrendezési szabályozás nélkül a változó igények folyamatosan érvényesíthetőek.

A *Gazdasági területek* elnevezésű városrészekben tempó 30-as zóna vagy lakó-pihenő övezet kijelölése továbbra sem indokolt.

Gyalogos műtárgyak

A Ráckeve-Soroksári Duna-ág mentén létrehozható gyalogos preferenciájú Duna-part szempontjából jelentős szerepet kaphatnak a Csepel-szigettel kapcsolatos gyalogoshidak, javasolt az FTT-ben szereplő mindhárom létesítmény megvalósítása legkésőbb hosszútávon, a majdani beépítés részeként.

A jelentős elvágó hatást kifejtő közlekedési infrastruktúra elemek esetében a biztonságos keresztezést lehetővé tevő gyalogos felül vagy aluljárók megtartása továbbra is indokolt. Ezek az Üllői utat keresztező Száva utcai gyalogosfelüljáró, a Déli körvasutat keresztező Gyáli úti gyalogos aluljáró. Ferencváros vasútállomás gyalogos felüljárója a személyforgalom megszűntével már csak üzemi célokra hasznosítható majd. A Duna-part Haller utca vonalában törtnő elérését a H7 Csepeli HÉV vonal külön szintű keresztezésével biztosító – jelenleg is lezárt – gyalogosaluljáró megszüntetésre kerül majd a HÉV vonal Soroksári út alá tervezett kiváltásával.

A meglévő és terveztt gyorsvasúti vonalak megállóihoz kapcsolódó gyalogos aluljárók igen jelentős forgalmat bonyolítanak és fognak bonyolítani a jövőben is, ezért ezek színvonalas kialakítását folyamatosan biztostani kell.

Gyalogos kapcsolatok, közhasználat számára átadott területek

Belső-Ferencváros területén a Ráday utca és az Üllői út közötti Kálvin térhez csatlakozó tömb területén, a Török Pál utca vonalában javasolt gyalogos átjárás biztosítása a VIII. kerületi Szabó Ervin tér felé, melyet elősegít az egyik érintett telek beépítetlensége.

Középső-Ferencváros területének a rehabilitációval érintett Üllői és Soroksári út közötti területén a korábban közhasználat céljára átadott terület státuszának megőrzése javasolt a Likőr utca vonalában a Soroksári útig, valamint a Tinódi utca-Soroksári utca sarkán. A tömbbelsőkben kialakított fásított közkertek elérhetősége érdekében az épületállomány keresztezését biztosító, közhasználat céljára átadott státuszú átjárók megtartása, számuk növelése szükséges.

A *Vágóhíd utca környezete* elnevezésű városrész Vágóhíd utca-Mester utca-Könyves Kálmán körút- Soroksári út által határolt, intenzíven beépített lakó területen a gyalogos forgalom megkönnyítése érdekében a korábban közhasználat céljára átadott területek státuszának megőrzése és gyalogos átjárást biztosító kapcsolatok kialakítása javasolt a határoló utak felé.

Az *Intézmények területe* elnevezésű városrészben a Máriássy utca vonalában gyalogos átjárás biztosítása javasolt a kórház és sport területen keresztül az Üllői útig.

A Déli körvasút vonalán kívül elhelyezkedő városrészek területén kívül beépítési kötöttségek nem teszik szükségessé a közhasználat számára átadott területek kijelölésének alkalmazását.

Akadálymentes közlekedés

A gyalogos közlekedésnek az akadálymentesítés is fontos eleme a fogyatékkal élők, a kisgyermekes és az idős emberek miatt.

Az gyalogosfelületek fejlesztésének keretében a közösségi közlekedés megállóhelyeinek, utas peronjainak akadálymentes elérését minden esetben biztosítani kell, ahol még szükséges (helyzetelemzés munkarész szerint).

A főútvonalak külön szintű keresztezését és a metróállomások elérését együttesen biztosító gyalogos aluljárók mellett – forgalmi észszerűség figyelembevételével – a felszíni gyalogosátkelők kijelölése is javasolt a csomópontokban.

5.2.4. Kerékpáros közlekedés és egyéb mikromobilitási eszközök

A főváros teljes területét lefedő Kerékpárforgalmi főhálózati terv differenciát hálózatának kerületet érintő nyomvonalai három – kiemelt fővárosi hálózat, fővárosi főhálózat, kerületi szintű főhálózat – kategóriába sorolhatóak, amelyek együttesen biztosítják Ferencváros kerékpározhatóságát térségi, kerületek közötti és kerületen belüli szinten is.

A kiemelt fővárosi hálózat (ún. bringa sztráda) kategóriába a Duna-parton és a Ráckeve-Soroksári Duna-ág mentén vezetett nyomvonal tartozik, amely a EuroVelo 6 néven a nemzetközi – és így az országos és térségi – hálózatnak is része. Szintén a kiemelt fővárosi hálózat részét képezik a sugárirányú kapcsolatrendszert megtestesítő Üllői és a Kvassay Jenő úti nyomvonalak, valamint a körirányú kapcsolatrendszert eredményező Szabadság híd-Vámház körút, Petőfi híd-József körút, Rákóczi híd-Könyves Kálmán körút és a Határ út nyomvonalak.

A fővárosi főhálózatba a Soroksári úti, a Mester-Gubacsi úti, a Gyáli úti, a Haller úti, a Vágóhíd utcai, az Ecseri úti és az Illatos úti nyomvonalak tartoznak. A Gyáli úti nyomvonal megfelelő működéséhez a Déli körvasút keresztezésénél a jelenlegi gyalogos-kerékpáros műtárgy helyett mindkét közlekedési mód számára önálló létesítményt kell biztosítani.

A kerületi szintű főhálózatba a Lónyai és Ráday utca, a Vaskapu utca és a Tompa-Balázs Béla utca, a Viola utca és a Dandár-Thaly Kálmán utca, a Külső Mester utca, a Fék utca, az Epreserdő utca és a Pöttyös-Napfény utca nyomvonalai tartoznak.

A kerület lakóterületeinek a főhálózati terv nyomvonalai által nem érintett közterületeit jellemzően forgalomcsillapított közterületként (tempo 30-as zóna, lakó-pihenő övezet) javasolt kialakítani, amely biztosítja a motoros és a nem motoros járművek biztonságos módon, közös felületen történő haladását.

A csak részlegesen megvalósult, ún. kiemelt fővárosi hálózat és a fővárosi főhálózat elemei esetében általánosan önálló kerékpáros infrastruktúra létrehozása javasolt, amely csak akadályozó műszaki kötöttségek esetén hagyható el rövidebb szakaszokon.
A kerületi szintű főhálózatba tartozó nyomvonalak esetén az önálló kerékpáros infrastruktúra létrehozása és a befogadó közterület forgalomcsillapított kialakítása egyarán alkalmazható műszaki megoldás.

A MOL BuBi közbringaszolgáltatás – amely jelenleg a Könyves Kálmán körútig és az M3 metróállomásai környezetére terjed ki – további kiterjesztése támogatandó, ahogy a mikromobilitási eszközök, a megosztott mobilitás használatot elősegítő mikromobilitási pontok számának növelése is.

5.2.5. Gépjárműtárolás és áruszállítás

Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépjármű, kerékpár, autóbusz és tehergépjármű elhelyezés

Lakó rendeltetés esetén a személygépjárművek és a kerékpárok parkolói nem csak a rendeltetés használatát biztosító várakozást, hanem a járművek hosszú idejű (akár több napos, hetes) tárolását is biztosítják, szemben az egyéb rendeltetésekhez kapcsolódó várakozás (0-8 óra) biztosításával.

Az országos jogszabály a kistelepülésektől a fővárosig azonos személygépjármű normákat kapcsol az egyes rendeltetések használatához, amelyektől a helyi sajátosságok figyelembevételével lehet eltérni.
Budapest esetében az eltérési igény megalapozottságát elsősorban a helyi közösségi közlekedés minősége kell, hogy jelentse, amelyhez mérhető hálózati összetettségben, területi sűrűségben, járműkövetési gyakoriságban még megközelítőleg sincsen más magyarországi településen.
Ferencváros esetében, az országos normák kevesebb biztosítandó személygépjármű várakozóhelyet eredményező módosítását a településen belüli elhelyezkedés is erősíti, mivel a kerület harmada a főváros belső zónájában helyezkedik el, kétharmada pedig az átmeneti zónában, vagy „két kerületnyi távolságban” a város határától.

A helyzetelemzés munkarész Budapest egészére nézve vizsgálta, és külön Ferencváros közigazgatási területére nézve is bemutatja a közösségi közlekedés hálózati kapcsolatai, a biztosított irányok és kapacitás alapján meghatározott a területi ellátottságot, vagy potenciált.

Belső és Középső-Ferencváros területére (amely a FTT Buda/Pest-Belváros akcióterületének is a része), valamint az azon kívül eső (meglévő és használatbavételük után a tervezett) gyorsvasúti megállók környezetében a közösségi közlekedési ellátás színvonala kiemelkedő vagy magas színvonalú, tehát a kerékpározással közösen valós alternatívát nyújt az egyéni személygépjármű használattal szemben, ezért ezeken a területeken – a lakások kivételével – javasolt olyan normák megkövetelése, amely a TÉKA alapján számított parkolószám 50%-át eredményezi csupán. A lakások esetén – ahol a parkolás nem a lakás használatával függ össze, hanem a lakástulajdonos járművének a hosszú idejű tárolásával – a TÉKA szerint a nagyvárosi övezetbe sorolt lakóterületekre megállapított 1,5 lakás/1 parkoló norma alkalmazása javasolt (függetlenül a terület övezeti besorolástól), ami illeszkedik az FTT szerinti akcióterületi koncepcióhoz, mert a biztosított kedvezmény nem éri el a többi rendeltetés esetén nyújtott értékét.

A *Vágóhíd utca környezete* és az *Intézmények területe* elnevezésű városrészek esetében az ellátás jó színvonalú, ezért ezeken a területeken – a lakások kivételével – javasolt olyan normák

meghatározása, amely a TÉKA alapján számított parkolószám 75%-át eredményezik. Lakások esetén, a közterületi parkolás kiváltását biztosító koncentrált tárolási lehetőségek létesítési korlátainak figyelembevételével, javasolt az 1 lakás/1 parkoló norma érték alkalmazása.
A gyorsvasúti megállók környezetében – függetlenül attól, hogy milyen településszerkezeti elhelyezkedéssel bír az érintett terület – szintén a *Belső és Középső-Ferencváros* városrészek esetében javasolt normák alkalmazása célszerű (lakás esetén az 1,5 lakás/1 parkoló norma érték, a többi rendeltetés esetén a TÉKA alapján számított parkolószám 50%-át eredményező norma érték alkalmazása).

A Déli körvasúton kívül eső városrészekben – *RSD mente*, *Külső Mester utca és környezete*, a *Gazdasági területek*, *MÁV-Aszódi lakótelepek környezete, József Attila lakótelep, Ferencvárosi rendezőpályaudvar* – javasolt a TÉKA normatívák (100%) alkalmazása, a gyorsvasúti megállók környezetének kivételével. A gyorsvasúti megállók környezetében – függetlenül attól, hogy milyen településszerkezeti elhelyezkedéssel bír az érintett terület –a *Belső és Középső-Ferencváros* városrészek esetében javasolt normák alkalmazása célszerű (lakás esetén az 1,5 lakás/1 parkoló norma érték, a többi rendeltetés esetén a TÉKA alapján számított parkolószám 50%-át eredményező norma érték alkalmazása).

Az egyes rendeltetések estében nem javasolt a fajlagosan kis területigénnyel bíró, megkövetelendő kerékpártárolók számának csökkentése – annak ellenére, hogy a forgalmi prognózisok alapján a forgalom megoszlásában a kerékpározás nem fogja várhatóan meghaladni a 10%-ot – a kínálati elhelyezési viszonyok létrejötte érdekében.

A kerékpártárolók esetében javasolt a használat szempontjából kedvező (pl. társasházi épületben a földszinten, oktatási létesítmény esetén az udvaron fedetten történő) elhelyezésre, kialakításra vonatkozó építési szabályok megalkotása a maradék elvű telepítés elkerülése érdekében.

Az autóbuszok tárolása esetén csak néhány rendeltetés – szállás, nagyobb befogadóképességű kulturális, nézőtérrel rendelkező sportlétesítmények – estében jelentkezik rendszeres forgalom és ennek következtében várakozóhely létesítési igény, amelynek azonban telken belüli elhelyezését a lakó és intézményi építési övezetekben az országos előírásrendszer tiltja, ottani közterületen történő várakozás biztosítása viszont nem javasolt. Az egyes autóbusz forgalmat vonzó létesítményeknél csal a le-felszállás biztosítása javasolt az utasok számára közterületen.
Az autóbuszok hosszú idejű várakozására, tárolására ferencvárosi léptékben a Fék utca javasolható, a stadion vagy a villamos járműtelep menti szakaszán a meglévő vagy új közterületi parkolósávban. Budapesti léptékben a Soroksári út - Kvassay Jenő úti csomópont mellett lévő kétszintű területfelhasználással rendelkező építési övezet közlekedési szintterülete terhére valósítható meg egy autóbusz terminál.

A tehergépjárművek esetén szintén csak néhány rendeltetéshez kapcsolódik rendszeres forgalom és ennek következtében várakozóhely létesítési igény, amelynek azonban telken belüli elhelyezését a lakó és intézményi építési övezetekben az országos előírás szintén tiltja. Az egyes tehergépjármű forgalmat vonzó – jellemzően kereskedelmi – létesítményeknél az árurakodás biztosítása közterületen, ún. koncentrált rakódóhelyek kijelölésével javasolt.
A tehergépjárművek hosszú idejű várakozására, tárolására a munkahelyi és gazdasági területek esetében a telken belüli várakozóhelyek kialakítása javasolt.

Korlátozott várakozási övezetek és koncentrált lakossági parkolás

A korlátozott várakozási övezet kiterjedése várhatóan a jövőben is folyamatosan tovább fog növekedni a fővárosban.

Ferencvárosban a József Attila lakótelep Üllői úttól távolabb fekvő részének a bevonása javasolható majd a jövőben a felszíni várakozóhelyek telítettségi adatainak függvényében. A Déli körvasúton kívüli barnamezős területek esetében a Soroksári út mentén megvalósuló lakóterületek bevonása szintén javasolható lesz, mivel a HÉV vonalak tervezett belváros alatti összekötése következtében a közterületek vonzóvá válnak P+R funkció szempontjából.

A korlátozott várakozási övezeteben a helyi lakosság parkolásának feltételrendszerében megfigyelhető fejlődési irány folytatása javasolt. A kezdeti ingyenességet felváltó érdemi éves díj bevezetése után a jutányos mértékű havi szintű költségviselés bevezetése célszerű, hasonlóan a többi közszolgáltatáshoz. Ugyanakkor a jelentősen növekvő bevételeket a helyi lakosság telken belüli vagy koncentrált közterületi parkolási lehetőségének bővítésére javasolt felhasználni és azzal párhuzamosan a közterületi parkolók területének egy részét zöld vagy gyalogos felületté célszerű alakítani. A módosuló rendszer igazságosabb a gépjárművel nem rendelkező és a gépjárművüket ezirányú lehetőség esetén telken belül parkoltató lakosokkal szemben is.

A koncentrált lakossági parkolás vonatkozásában a telken belüli parkolási lehetőségek bővítése a jelenleginél lényegesen jelentősebb szerepet játszhatna a jövőben.
A *Belső-Ferencváros*ban a korábbi településrendezési tervek által biztosított és tovább éltetni javasolt Kinizsi utca 14. sz. alatti telek parkolóházként történő hasznosítása meghatározó a központi elhelyezkedése folytán. A Markusovszky téren korábban biztosított mélygarázsépítési lehetőség esetében annak feladása javasolt a telek mai fásítottságára tekintettel.
*Középső-Ferencváros*ban a Páva utcai és a Liliom utcai meglévő parkolóházak nagyobb arányú lakossági célú használata tölthet be közterületet tehermentesítő szerepet.
A *Vágóhíd utca környezete* városrész Vágóhíd utcai lakótelepén – a fásítottságra tekintettel – javasolt mélygarázs építés.
A *MÁV-Aszódi lakótelepek környezetében* a KÉSZ II.-III. készítése során kerül meghatározásra az parkolás fejlesztése
A *József Attila lakótelep* 8440 lakásához eredendően kiépített parkolók mellett mára az útpályák erre a célra hasznosítható felületeit is várakozó autók elhelyezésére használják, továbbá folyamatosan épültek parkolók a zöldfelületek rovására is. A több mint két évtizede készült rendezési terv által részletesen meghatározott parkolóépítési lehetőségek azonban csak részlegesen kerültek kihasználásra, és nagyobb részben már nem is reális a megvalósításuk a zöldfelületek felértékelődése következtében. A felszíni parkolók részletes szabályozása helyett csak a nagyobb meglévő felszíni parkolókat és a koncentrált parkolási lehetőségek biztosítását javasolt szabályozni. Viszont koncentrált parkolási lehetőség biztosítása javasolt az Epreserdő utca mentén két helyen.

A területek városrészi besorolástól függetlenül, a koncentrált parkolási létesítmények utólagos létesítése, valamint a meglévő intézményi, irodai, szállodai kihasználatlan parkoló kapacitások önkormányzati részvétellel történő felhasználása komoly lehetőség a lakóterületek parkolási hiányának csökkentésében és a közterületek parkolás alóli ésszerű felszabadításában.

P+R rendszerű parkolás

Térségi közlekedési szempontok alapján az FTT meghatározta Budapest Elővárosi, Átmeneti és Hegyvidéki zónáinak eszközváltásra alkalmas helyszínein a fővárosi P+R hálózat elemeit és az azok számára alkalmas területeket a KÉSZ-ekben biztosítandó minimális férőhelyszámmal.

A korábbi településszerkezeti tervhez képest a belsőbb P+R helyszínek tervezett bővítése (Népliget parkoló 500 férőhely), valamint újabb helyszíneken tervezett kialakítása (Kvassay Jenő út 500 férőhely) törlésre került, mivel a P+R parkolókat elsősorban az agglomerációs övezet településein célszerű létrehozni a fővárosba vezető kötöttpályás közösségiközlekedési eszközök vasúti ás HÉV megállóinál.
A Fővárosi településterv a Hungária gyűrű vonalában csak az Üllői út Népliget metróállomásánál meglévő min. 100 férőhelyes parkolási lehetőség megtartását tartalmazza, amelyből csupán 25 férőhely található Ferencváros területén.
A tervezett Körvasút menti körút nyomvonalán, az Ülői út Határ út metrómegállójánál a tervezett min. 500 férőhelyes parkolási lehetőség kialakítása – a csomóponton történő felesleges áthaladás elkerülése érdekében annak külső oldalán – a XIX. kerület közigazgatási területén jelentkezik. A Szabadkai úti tervezett min. 500 férőhelyes parkolási lehetőség kialakítása a HÉV vonalak tervezett belváros alatti összekötésének függvénye.

Budapesti főváros városrendezési szabályzat – megfelelő műszaki paraméterek teljesülése esetén – lehetőséget biztosít további P+R parkolók kijelölésére és létrehozására is, amely azonban Ferencváros településszerkezeti helyzete – a városi legkülsőbb, Duna-hidakkal rendelkező körútjaként kialakításra kerül a Körvasút menti körút – miatt nem kerül igénybevételre.

P+R rendszerű parkolás

6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat

A kerületben a teljes közműellátás jelenleg biztosított, így új beépítés esetén a teljes közművesítettség feltételei adottak. A meglévő közműrendszerek annak ellenére, hogy egyes közműhálózati elemek már elöregedtek, még rendelkeznek tartalék kapacitásokkal, ugyanakkor minden új beépítés esetében a közműszolgáltatók megkeresése szükséges az adott beruházáshoz tartozó közműigények kielégítésének a feltételeinek a meghatározásához. Ezen feltételek közé tartozhat például új közműlétesítmény kiépítése, vagy a meglévő hálózat átépítése, kiváltása. A kerületben a földgáz mellett a fővárosi távhőhálózat is reális alternatívát kínál. A hálózati lefedettség kiterjedt, a csatlakozás kiépítése műszaki és fenntarthatósági szempontból is javasolt. A távhőrendszer alkalmazása emellett kiváló alapot teremt a megújuló energiaforrások későbbi integrációjához.

A meglévő, elavult közműrendszerek esetében az egyes közműszolgáltatók a rekonstrukciós munkákat folyamatosan végzik a lehetőségeikhez mérten, azonban előfordulhatnak olyan nem várt események, amelyek azonnali beavatkozásokat igényelnek.

A kerület területén, új beépítés esetén, útépítésnél, vagy egyéb fejlesztéseknél, amennyiben az új közműlétesítmény kiépítését igényli, akkor azt úgy kell méretezni, kialakítani, hogy a távlatban megjelenő egyéb fejlesztésekhez szükséges közműigényeket is biztosítani tudják. Közműrekonstrukció, közmű kiváltása, áthelyezése során az új közműlétesítmény kiépítése során alapvető elvárásként jelenik meg, hogy korszerű anyagból legyen, illetve a kapacitása a mai kor elvárásának megfeleljen (pl. ne legyen túlméretezett). Az egyes telkek önálló közműbekötéseit biztosítani szükséges, a szolgalmi joggal, vagy vezetékjoggal biztosított ellátást minimalizálni kell, mert ez többek között segíti a közműszolgáltatók fenntartási, karbantartási igényeit. Ennek érdekében új építés, beruházás, útépítés esetén a közművezetékeket, közműlétesítményeket közterületeken szükséges elhelyezni.

Új közműépítés törekedni kell a racionális közműelhelyezésre, amelynek szabályait többek között az MSZ 7487:2021 szabvány, illetve a közműszolgáltatói előírások tartalmazzák. Ezzel biztosítható új fasor, zöldfelület, egyéb növényzet helyigénye.

Az egyes szakági javaslatok külön-külön fejezetben kerülnek kifejtésre a következőkben.

6.1. Víziközművek

6.1.1. Vízellátás

A kerület vízellátása teljes egészében kiépítettnek tekinthető, azonban találhatóak olyan ingatlanok, amelyek önálló ivóvízbekötéssel jelenleg nem rendelkeznek. Ezen területek ivóvízellátása jellemzően a terület jellegéből adódóan nem biztosított. A vízellátásról, az oltóvízigény biztosításról, valamint a hálózat üzemszerű működéséről, karbantartásáról, fenntartásáról a Fővárosi Vízművek Zrt. gondoskodik. Az ivóvízellátás biztosítását a kerületben három nyomászóna végzi (20. számú – Pesti alap nyomászóna; 23. számú – Keletpesti felső nyomászóna; 64. számú – Mihálkovics nyomászóna).

Új beépítés esetén – a tényleges beépítés meghatározása után, amikor már ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei – szükséges megkeresni a Fővárosi Vízművek Zrt.-t 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	

6-1. táblázat: Vízvezeték épülettől való távolsága

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet. Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A kerületben, bár jellemzően nincsen jelentősebb üzemeltetési probléma, azonban csőtörések, illetve bekötővezeték meghibásodások, szerelvény hibák előfordulhatnak. Az elmúlt öt évben jelentősebb vezeték felújítás vagy hálózat fejlesztés nem történt a kerületben, azonban a kerületben a vízvezeték-hálózat 23 %-a elérte vagy meghaladta a műszakilag várható élettartamát, 13 %-a 10 év múlva pedig eléri azt.

A Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási javaslatait tartalmazó 2025-39. évi Gördülő Fejlesztési Terv Felújítási terv munkarésze két elemet tartalmaz a kerülettel kapcsolatban:

- a Mester utcában a Haller utca és Máriássy utca között az 1936-ben fektetett DN 400-as méretű, öntöttvas anyagú főnyomóvezeték felújítása,
- a Tűzoltó utcában a Haller utca és Ferenc körút között az 1962-ben épült DN 500-as méretű, öntöttvas, illetve egy szakaszon azbesztcement főnyomóvezeték felújítása.

Ezen vezetékek gömbgrafitos öntöttvas csőanyagból történő átépítése, kiváltása javasolt az esetleges csőtörés során a szűk beépítés miatti elöntési károkozási kockázatra, valamint a Mester utca esetében a villamos közlekedés veszélyeztetésére, javasolt a kockázatok megszüntetése érdekében. Figyelembe véve, hogy a nagyátmérőjű vezetékkel párhuzamosan elosztóvezetékek is húzódnak, a Tűzoltó utca esetében feltétlenül indokolt az egyidejű átépítés, ahogy a Mester utca esetében is javasolt az elosztóvezeték egyidejű átépítése. A hosszútávú vízigények trendjének figyelembevételével mindkét helyszínen vizsgálandó az esetleges vezeték összevonási, és így a párhuzamos vezetékek megszüntetésének lehetősége.

Előzőeken túl – összhangban a Fővárosi Településterv cselekvési tervében meghatározott intézkedésekkel – a Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában további feladatok is tervezettek, amelyek érintik a kerületet is. Ezek az alábbiak:

- Azbesztcement elosztóhálózat felújítási programja: Az azbesztcement vezetékeken (DN 50 – DN 125-ös méretet illetően) kiemelkedő a meghibásodások száma és így a fenntartási költség is, illetve a trend folyamatos, erőteljes emelkedést mutat és a következő 15 évben várhatóan majdnem megduplázódik a csőtörések száma. A rendelkezésre álló források függvényében a IX. kerületben mintegy 3,2 km azbesztcement hálózat felújítására lenne szükséges az elkövetkező 10 évben.
- Öntöttvas elosztóhálózat felújítási programja: Az öntöttvas vezetékeken (DN 50 – DN 150-es méretet illetően), annak ellenére, hogy az öntöttvas vezetékek átlagos kora magas (85 év), és magas meghibásodási rátával üzemel az ivóvízelosztó-hálózat (0,6 db/km/év), a

meghibásodások száma jelenleg csökkentő tendenciát, mutat. A rendelkezésre álló források függvényében a IX. kerületben mintegy 6,5 km öntöttvas anyagú csőhálózat felújítására lenne szükséges az elkövetkező 10 évben.

- PVC csőhálózat felújítási programja: A PVC anyagú ivóvízvezetékeket jellemzően lakótelepeken fektették, ezért egy-egy sérülés javítása miatti zárás általában 4-5 ezer – de egyes lakótelepeken akár 10.000 – embert is érintő vízhiányt okoz. A program a IX. kerületben a Mihálkovics utcai lakótelepen húzódó PVC hálózatot érinti 700 méter hosszon.

Fentebb leírt fejlesztéseket figyelembe kell venni a kerületben tervezett egyes beruházások, fejlesztések során, mert az ivóvízigény biztosítása érdekébe a Fővárosi Vízművek Zrt. előírhatja az ellátáshoz szükséges vezetékek kiváltásának, cseréjének igényét is.

Belső-Ferencváros területén a kiépített ivóvízhálózat jellemzően gömbgrafitos öntöttvas anyagú, csak kisebb mértékben épült ki azbesztcement és öntöttvas anyagból. Ennek megfelelően a Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában megfogalmazottak csak kismértékben érintik a területet. Mivel ezen területen a közúthálózat területe nem változik, ezért új ivóvízvezeték kiépítése nem tervezett, esetleges fejlesztés esetén, új beépítés esetén válhat szükségessé az ivóvízvezeték kiváltása, cseréje, rekonstrukciója.

Középső-Ferencváros területén a kiépített ivóvízhálózat vegyes képet mutat, a gömbgrafitos öntöttvas anyagú vezetékek mellett kiépítésre kerültek öntöttvas, azbesztcement, KPE és PVC anyagúak is. Ennek megfelelően a Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában megfogalmazottak már jelentősebb mértékben érintik, különösen a Mihálkovics utcai lakótelepen húzódó PVC hálózat fejlesztése. Az évtizedek óta folyó rehabilitáció igényeinek megfelelően útépítések érintik az ivóvízhálózatot is, így az érintett szakaszon az ivóvízvezeték kiváltása, áthelyezése válhat szükségessé. További fejlesztés(ek) esetén, új beépítés(ek) esetén ezen területen is szükségessé válhat az ivóvízvezeték kiváltása, cseréje, rekonstrukciója.

Vágóhíd utca környezete területén a kiépített ivóvízhálózat jellemzően gömbgrafitos öntöttvas és öntöttvas anyagú, kisebb mértékben található azbesztcement anyagú is. Ennek megfelelően a Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában megfogalmazottak érintik az öntöttvas és azbesztcement anyagú ivóvízhálózatának felújítási tervei. Ezen városrészben már tervezett a közterülethálózat új elemekkel való bővítése, így az újonnan kiszabályozott utak esetében annak megvalósítása esetén számolni kell az ivóvízhálózat bővítésével, különösen abban az esetben, amennyiben az utak mentén új telkek alakulnak ki és beépítésük tervezett, hogy a teljes közművesítettség az adott telken biztosítható legyen. További fejlesztés(ek) esetén, új beépítés(ek) esetén ezen területen is szükségessé válhat az ivóvízvezeték kiváltása, cseréje, rekonstrukciója.

Intézmények területe városrész esetében a kiépített ivóvízhálózat jellemzően azbesztcement és öntöttvas anyagú, de találhatóak gömbgrafitos öntöttvas anyagú vezetékek is. A Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában megfogalmazottak így érintik az öntöttvas és azbesztcement anyagú ivóvízhálózatának felújítási tervei. A kórházi területek nyugati határán kiszabályozott új lakóút kiépítése esetén számolni kell az ivóvízhálózat bővítésével, különösen abban az esetben, amennyiben az utak mentén új telkek alakulnak ki és beépítésük tervezett, hogy a teljes közművesítettség az adott telken biztosítható legyen. További fejlesztés(ek) esetén, új beépítés(ek) esetén ezen területen is szükségessé válhat az ivóvízvezeték kiváltása, cseréje, rekonstrukciója.

Külső Mester utca és környezete városrészben a kiépített ivóvízhálózat jellemzően gömbgrafitos öntöttvas és öntöttvas anyagú. Azbesztcement vezetékek kismértékben előfordulnak (Gubacsi út, Tagló utca egyes szakaszain). Ezen vezetékeket és az öntöttvas vezetékeket érinti a Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában megfogalmazott fejlesztések. Telekosztás esetén az egyes telkek önálló ivóvízbekötését biztosítani szükséges.

Ferencvárosi rendezőpályaudvar területét illetően a terület jellegéből adódóan jellemzően a határoló utcákban került részben kiépítésre az ivóvízhálózat.

MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete városrész területén a kiépített ivóvízhálózat vegyes képet mutat: gömbgrafitos öntöttvas öntöttvas, azbesztcement és KPE anyagú vezetékek kerültek kiépítésre. A MÁV lakótelep terület között beépített terület víziközmű ellátása nem minden esetben a közszolgáltató (Fővárosi Vízművek Zrt.) által üzemeltetett ellátó- / elvezetőhálózat által történik (magánhálózatok kerültek kiépítésre), ezért meghibásodás esetén a fenntartása nem a közszolgáltató feladata. A közfeladatot ellátó cég csak abban az esetben tudja átvenni üzemeltetésbe a kiépített, meglévő hálózatot, amennyiben annak műszaki állapota, illetve a közterületek az üzemeltető előírásának megfelelőek, illetve megfelelően kialakításra került.

József Attila lakótelep városrész területén a kiépített ivóvízhálózat jellemzően azbesztcement anyagú, kisebb mértékben található gömbgrafitos öntöttvas, öntöttvas anyagú és KPE anyagú vezetékek is. A Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában megfogalmazott fejlesztések közül ennek megfelelően leginkább az azbesztcement elosztóhálózat felújítási programja érinti, kisebb mértékben pedig az öntöttvas elosztóhálózat felújítási program.

Gazdasági területek – kelet területén a kiépített ivóvízhálózat jellemzően azbesztcement és gömbgrafitos öntöttvas anyagú, kismértékben előfordul öntöttvas és KPE anyagú ivóvízvezeték is. Ennek megfelelően ezen terület is érintett a Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában megfogalmazott fejlesztésekkel. Telekosztás esetén az egyes telkek önálló ivóvízbekötését biztosítani szükséges.

Gazdasági terület – nyugat területen a kiépített ivóvízhálózat jellemzően öntöttvas anyagú, így a Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiája alapján az öntöttvas elosztóhálózat felújítási program érinti. Telekosztás esetén az egyes telkek önálló ivóvízbekötését biztosítani szükséges.

RSD mente területén a kiépített ivóvízhálózat gömbgrafitos öntöttvas és öntöttvas anyagú, így az öntöttvas elosztóhálózat felújítási program által érintett. A területen található a Dél-pesti ipari gépház, amelyből a mechanikailag szűrt víz az Illatos út és a Kén utca felé kiépített ipari víz vezetékeken keresztül kerül továbbításra. Telekosztás esetén az egyes telkek önálló ivóvízbekötését biztosítani szükséges.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzivíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt, hogy biztosítaniuk kell a 100 méteres ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzivíz igénye nem biztosítható a közterületen meglévő vagy kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok), egyéb műszaki megoldások (pl. tűzivíz medence) kialakítása szükséges.

Új beépítés esetén új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

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 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 a befizetés időpontjában érvényes áron 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 területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti Vízminőség-védelmi terület övezete a kerület egészét érinti. A rendelet értemében 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 területrendezési tervben rendelkezni kell. 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. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Ennek megfelelően a kerületbe teljes közművesítettség biztosítandó.

A kerületet vízbázis védőövezete, illetve védőidoma (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) érinti. A vízbázis védőövezetekre, védőidomokra vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az ivóvízfogyasztás csökkentése érdekében a vízfelhasználás akár jelentős mértékeben csökkenthető alternatív módszerekkel, megoldásokkal, ide értve például a csapadékvíz másodlagos hasznosítását, fúrt kutak használatát stb. Ezen alternatív megoldások használhatók

például zöldfelületek locsolására, burkolt felületek tisztántartására, de akár szürkevízként történő hasznosítása is lehetséges.

A csapadékvizek másodlagos hasznosításának lehetőségeire már kitértünk a 4.6. Csapadékvíz-gazdálkodási javaslatok fejezetben.

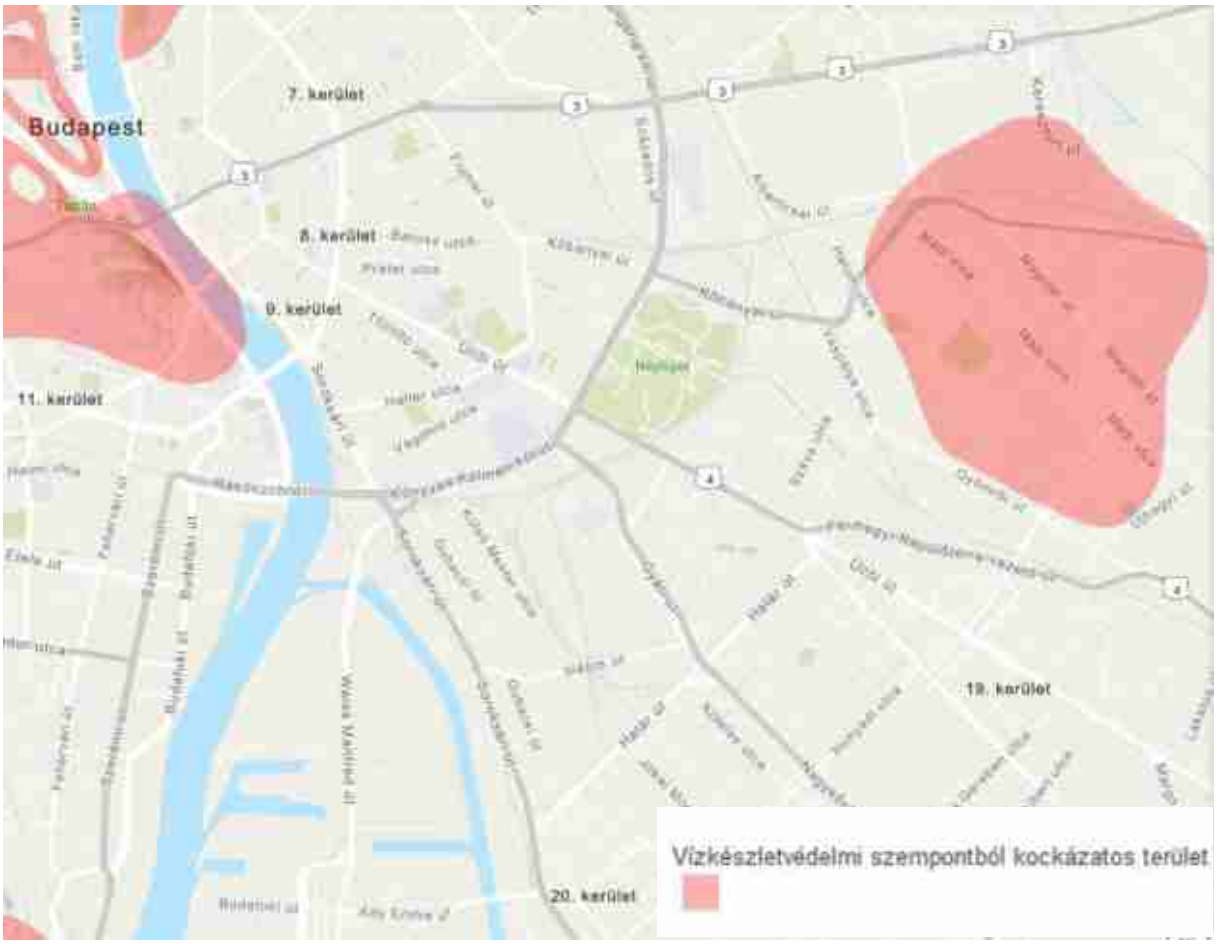
A kerületben egyes ingatlanokon az öntözővíz igények kielégítésére fúrt kutak kerületek kialakításra ingatlanon belül, azonban számuk nem ismert. A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 24. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat jegyzőjének engedélye szükséges a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló kormányrendelet szerint kijelölt, kijelölés alatt álló, illetve előzetesen lehatárolt belső, külső és hidrogeológiai védőidom, védőterület, valamint karszt- vagy rétegvízkészlet igénybevétele, érintése nélkül, és legfeljebb 500 m^3/év vízigénybevétellel kizárólag talajvízkészlet vagy parti szűrésű vízkészlet felhasználásával üzemel.

A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A. § alapján:

- *(1) A jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve – a termálvíz kitermeléssel történő geotermikus energia kinyerését és hasznosítását kivéve –, vízjogi engedély szükséges**
  a) a vízimunka elvégzéséhez, a vízilétesítmény megépítéséhez és átalakításához (vízjogi létesítési engedély),
  b) a vízilétesítmény használatbavételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély), és
  c) a vízilétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).
- *(1a)* A vízkészletvédelmi országtérképen vízkészletvédelmi szempontból kockázatmentesként meghatározott területeken a mezőgazdasági célú, ötven méter talpmélységet meg nem haladó és az első vízzáró réteget el nem érő kút létesítését, üzemeltetését és megszüntetését előzetesen be kell jelenteni az öntözési igazgatási szerv részére. A bejelentett vagy vízjogi engedély alapján működő mezőgazdasági célú kút a víz mennyiségének mérését biztosító digitális kútvízmérő alkalmazásával üzemeltethető. A mezőgazdasági célú kút kizárólag a létesítő, üzemeltető művelése alatt álló földterületek haszonnövény-termesztési célú öntözését és haszonállat-állománya ellátását szolgálhatja.*
- *(1b)* A hatósági nyilvántartásba történő előzetes bejelentést követően a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló kormányrendeletben meghatározott időtartamon belül az öntözési igazgatási szerv – a vízbázis állapotára és a tervezett kútnak a vízbázisra gyakorolt hatására tekintettel a felszín alatti vizek védelme érdekében – az előzetes bejelentésben foglaltak alapján a létesítést, az üzemeltetést vagy a megszüntetést jóváhagyja, megtiltja, vagy megállapítja, hogy a létesítés, az üzemeltetés vagy a megszüntetés csak véglegessé vált vízjogi létesítési, üzemeltetési vagy megszüntetési engedély birtokában kezdhető meg.*
- *(1c)* A háztartási vízigényt kielégítő, ötven méter talpmélységet meg nem haladó és az első vízzáró réteget el nem érő kút (a továbbiakban: háztartási kút) létesítését, üzemeltetését és megszüntetését – az (1d) bekezdésben foglalt kivétellel – előzetesen be kell jelenteni a vízilétesítmény helye szerint hatáskörrel rendelkező vízügyi hatóság részére.*
- *(1d)* Nem szükséges vízjogi engedély és bejelentés a vízkészletvédelmi országtérképen vízkészletvédelmi szempontból kockázatmentesként meghatározott területeken a háztartási kút létesítéséhez, üzemeltetéséhez és megszüntetéséhez.*

- *(1e)* Az (1c) és (1d) bekezdés szerinti háztartási kút tekintetében a vízügyi hatóság ellenőrzést kizárólag hivatalból végez.*
- *(1f)* A vízügyi hatóságot terheli a bizonyítási kötelezettség annak megállapítása kapcsán, hogy az (1c) és (1d) bekezdés alapján bejelentés vagy vízjogi engedély nélkül létesített háztartási kút az (1c) és (1d) bekezdésben meghatározott feltételeknek nem felel meg.*

Összefoglalóan elmondható, hogy megalkotásra került az úgynevezett vízkészletvédelmi országtérkép, amely Magyarország területét szakmai szempontok alapján „kockázatos” és „kockázatmentes” területekre osztja. Ezen térkép alapján mindenki ellenőrizni tudja, hogy kútja, melyik fenti kategóriába esik. Jelenleg Ferencváros területe nem tartozik a kockázatos területek közé.



6-24. ábra: Vízkészletvédelmi szempontból kockázatos területek (Forrás: https://geoportal.vizugy.hu/vizkeszletvedelem/)

Továbbá azok a „kockázatmentes” területre, így Ferencváros területére is eső háztartási célokat szolgáló talajvíz kutak, amelyek 2024. január 1. előtt létesültek, mentesülnek az engedélyezési kötelezettség alól. Ugyanezeken a területeken 2024. január 1-től szintén engedély nélkül létesíthetők és üzemeltethetők az első vízzáró réteget el nem érő és 50 méternél nem mélyebb (kizárólag talajvizet, vagy parti szűrésű vizet termelő) háztartási kutak. Fontos, hogy a két feltételnek egyidejűleg kell teljesülnie, és a kút talpmélysége az 50 métert csak akkor érheti, ha a záróréteg annál mélyebb települési helyzetű.

Nagyobb zöldfelület fenntartása során javasolt talajvízkutas rendszer kialakítása, amelynek komplex rendszerben történő alkalmazásával a zöldterület fenntartásánál használt ivóvíz mennyisége minimalizálható azzal, hogy csapadékvíz, talajvíz, tározott víz kerül felhasználásra öntözővízként.

A kerületben nagy hangsúlyt fektetnek a zöldfelületek fenntartására, így a szükséges vízutánpótlás biztosítására. 2025-ben a meglévő öntözőrendszer felülvizsgálatával, annak fejlesztési javaslatára az önkormányzat szerződést kötött Budapest IX. kerület Ferencváros területén lévő közterületi parkok meglévő öntözőrendszerének felülvizsgálatának esetleges bővítésére és új hálózat kialakítására tett javaslatának előkészítése tárgyában.

6.1.2. Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetés)

A kerület csatornázottsága az ivóvízhálózathoz hasonlóan közel teljes mértékben kiépítettnek tekinthető, azonban találhatóak olyan ingatlanok, amelyek önálló szennyvíz-rákötéssel nem rendelkeznek, illetve az ingatlan által nem érhető el közterületi szennyvíz-elvezető hálózat.

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

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

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a kerületben a csatornák életkorát tekintve a legtöbb az 1800-as évek végén, 1900-as évek elején épült. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. figyelembe veszi a kerület által leadott igények alapján a tervezett útépítési és útfelújítási munkálatokat, ezért a csatornák állapotfelmérését követő, indokolt esetben rekonstrukciós, az üzemeltetés minőséget és üzembiztonságot javító beavatkozásokat irányoz elő.

Beruházás tervezése során figyelembe szükséges venni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. általános előírásait:

- 2006-ban a FŐMTERV Zrt. elkészítette a XXI. és XXII. kerületek kivételével Budapest általános csatornázási tervének felülvizsgálatát, melyben nem csak az ellátatlan területek szennyvízcsatornázása, hanem a túlterhelt csatornaszakaszok tehermentesítése is megtervezésre került.
- Az Általános Csatornázási Tervben a csatornahálózat hidraulikai méretezésének alapja, illetve a fajlagos szennyvízmennyiségek, lefolyási tényezők meghatározásának alapja a Fővárosi Szabályozási Keretterv volt. A kerület egyes területeiről az Általános Csatornázási Terv szerinti övezeti besorolással, valamint a bevezethető szenny- és csapadékvíz mennyiséggel kapcsolatban az előzetes nyilatkozat kérése során ad pontos felvilágosítást a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
- Az elöntésmentes üzemi viszonyok érdekében csak az Általános Csatornázási Terv szerinti hidraulikai méretezése alapján számított vízhozamok vezethetők a közcsatorna hálózatba.
- A közcsatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkori érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.
- A meglévő közcsatorna hálózat állapotára vonatkozóan a tervezés során a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Hálózatüzemeltetési Osztályának véleményét ki kell kérni. Ezen

vélemény során kerül tisztázásra, hogy a meglévő elvezetőrendszer képes-e, illetve milyen feltételek mellett képes fogadni a többletmennyiségeket, szükséges-e hálózatfejlesztés.

- Az elöregedett rossz állapotú csatornák rekonstrukciói, felújításai általában saját nyomvonalon történnek.
- A meglévő közcsatornákat adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel egyeztetett módon a Beruházó költségére történhet.
- A biztonságos szenny- és csapadékvíz elvezetés érdekében a nagy szelvényű csatornákat a közlekedési létesítmények megvalósítása során semminemű kapacitás csökkentés, illetve a csatorna jelenlegi üzembiztonságát veszélyeztető, vagy azt hátrányosan befolyásoló műszaki megoldás (pl.: bújtató) nem fogadható el a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. részéről.
- A közcsatorna fölé épület, illetve fa nem kerülhet, továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságot biztosítani kell.
- Fatelepítések esetén figyelembe kell venni a közművek biztonságát, a fák nem veszélyeztethetik a közművek üzemét, működését. Fontos ugyanakkor az is, hogy a közművek hozzáférhetőségét mindenkor biztosítani szükséges, hibajavítás, feltárás esetére is. A közművezeték közelébe telepített fa hibaelhárítás esetén sérülhet, a fa elpusztulhat.
- Csatornák esetében fontos körülmény, hogy a fák gyökérzete tápanyag felvétel céljából tendál a csatornák irányába, a gyökérzet igyekszik a csatorna szelvénybe benőni, ami komoly üzemzavarokat idézhet elő.
- Általánosságban irányadó, hogy a csatornák palástjától 3-3 méteres védőtávolságot szükséges tartani, illetve a vezetékeknek a lombkorona vetületén kívülre kell esniük.
- Az előzőekben meghatározott feltételek vonatkoznak a zöldfelületi fejlesztések által esetlegesen érintett házi bekötésekre, tetőlefolyó bekötésekre, esetleg víznyelő akna bekötésekre is.
- A fatelepítési terveket közműegyzetetés céljából szükséges egyeztetni a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel.
- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, illetve 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 beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budapest Főváros Önkormányzatára kell átruháznia.
- A kerület területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, illetve a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésében lévő árokhálózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-tól 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 a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-vel történő külön megállapodásban kell rögzíteni.

- Közcsatorna tervezése esetén, 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 célgépek számára legkevesebb 3,5 méter szélességű és 6 m magasságú űrszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilizált utat kell biztosítani.
- Budapest, így a kerület területén nyomott üzemű szennyvízcsatorna gerincvezeték és nyomott üzemű bekötővezeték legkisebb (belső) mérete DN 50, gravitációs üzemű közcsatorna gerincvezeték legkisebb mérete DN 300, társasházak és egyéb építmények esetében a házi bekötővezetékek legkisebb mérete DN 200 lehet.

Belső-Ferencváros területén a kiépített csatornák egyesített rendszerben és jellemzően nagy mérettel (magasság és/vagy szélesség > 60 cm) épültek ki. Mivel ezen területen a közúthálózat területe nem változik, ezért új csatorna kiépítése nem tervezett, esetleges fejlesztés esetén, új beépítés esetén válhat szükségessé a meglévő egyesített rendszerű csatorna kiváltása, cseréje, rekonstrukciója.

Középső-Ferencváros területén hasonlóan a Belső-Ferencváros területéhez kiépített csatornák egyesített rendszerben és jellemzően nagy mérettel (magasság és/vagy szélesség > 60 cm) épültek ki. Az évtizedek óta folyó rehabilitáció igényeinek megfelelően útépítések érintik a meglévő szenny- és csapadékvíz elvezető rendszert, így az érintett szakaszon a meglévő egyesített rendszerű csatorna kiváltása, áthelyezése válhat szükségessé. További fejlesztés(ek) esetén, új beépítés(ek) esetén ezen területen is szükségessé válhat a meglévő egyesített rendszerű csatorna kiváltása, cseréje, rekonstrukciója. Továbbá az Általános Csatornázási Terv szerint a kerületrészben szükséges a Mester utca (Lenhossék utca - Thaly Kálmán utca közötti szakasz) a meglévő 63/95-ös méretű gyűjtőcsatorna felbővítése Ø80-as méretűre, összesen mintegy 120 fm hosszon. Ennek hiányában, a befogadó csatornarendszer túlterheltsége miatt, az érintett közcsatorna vízgyűjtő területén keletkező csapadékvizek közcsatornába történő bevezetésére csak késleltető tározást követően, korlátozott mértékben van lehetőség.

Vágóhíd utca környezete területén a kiépített csatornák egyesített rendszerben és jellemzően nagy mérettel (magasság és/vagy szélesség > 60 cm) épültek ki, de a déli részen, illetve a Soroksári úttól nyugatra kisebb méretű egyesített rendszerű csatornák is találhatóak a terület jellegéből adódóan, az igényeinek megfelelően. Továbbá jellemzően az utak vízelvezetésének biztosítása érdekében elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák is kiépítésre kerültek, amelyek befogadója egyesített rendszerű csatorna. Ezen városrészben már tervezett a közterülethálózat új elemekkel való bővítése, így az újonnan kiszabályozott utak esetében annak megvalósítása esetén számolni kell a szenny- és csapadékvíz hálózatának bővítésével, különösen abban az esetben, amennyiben az utak mentén új telkek alakulnak ki és beépítésük tervezett, hogy a teljes közművesítettség az adott telken biztosítható legyen. Új csatornát elválasztott rendszerben szükséges kiépíteni, még abban az esetben is, ha az új szennyvízcsatorna, vagy csapadékvízcsatorna befogadója egyesített rendszerű csatorna. További fejlesztés(ek) esetén, új beépítés(ek) esetén ezen területen is szükségessé válhat a meglévő egyesített rendszerű csatorna kiváltása, cseréje, rekonstrukciója.

Intézmények területe városrész esetében a terület jellegéből adódóan jellemzően a kiépített csatornák egyesített rendszerben és jellemzően nagy mérettel (magasság és/vagy szélesség > 60 cm) épültek ki. Ugyanakkor az utak vízelvezetésének biztosítása érdekében elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák is kiépítésre kerültek, amelyek befogadója egyesített rendszerű csatorna. A kórházi területek nyugati határán kiszabályozott új lakóút kiépítése esetén számolni kell a szenny- és csapadékvízelvezető rendszer bővítésével, különösen abban az esetben, amennyiben az utak mentén új telkek alakulnak ki és beépítésük tervezett, hogy a teljes közművesítettség az adott telken biztosítható legyen. Új csatornát elválasztott rendszerben szükséges kiépíteni, még abban az esetben is, ha az új szennyvízcsatorna, vagy csapadékvízcsatorna befogadója egyesített rendszerű csatorna. További fejlesztés(ek) esetén, új beépítés(ek) esetén ezen területen is szükségessé válhat a meglévő egyesített rendszerű csatorna kiváltása, cseréje, rekonstrukciója.

Külső Mester utca és környezete városrészben a terület jellegéből adódóan jellemzően a kiépített csatornák egyesített rendszerben és jellemzően nagy mérettel (magasság és/vagy szélesség > 60 cm) épültek ki, de találhatóak kisebb méretű egyesített rendszerű csatornák is. A Külső Mester utcában az út vízтelenítése érdekében elválasztott rendszerű csapadékvízcsatorna került kiépítésre, amelyet azonban nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltet. Telekosztás esetén az egyes telkek önálló szennyvíz rákötését, a szennyvíz elvezetését biztosítani szükséges. Továbbá az Általános Csatornázási Terv szerint a kerületrészben szükséges a Koppány utca és Tagló utca (Soroksári út – Gubacsi út közötti szakaszok) szakaszon a gyűjtőcsatornák átépítése a Gubacsi út Külső Mester utca közötti terület beépíthetősége miatt. Összesen mintegy 407 fm, Ø100-as méretű csatorna építendő. Ennek hiányában, a befogadó csatornarendszer túlterheltsége miatt, az érintett közcsatorna vízgyűjtő területén keletkező csapadékvizek közcsatornába történő bevezetésére csak késleltető tározást követően, korlátozott mértékben van lehetőség.

Ferencvárosi rendezőpályaudvar területét illetően a terület jellegéből adódóan jellemzően a határoló utcákban került részben kiépítésre a szenny- és csapadékvíz elvezetése. A terület déli részén található nagy átmérőjű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna és elválasztott rendszerű csapadékvíz főgyűjtőcsatorna, valamint a meglévő csapadékvíz átemelő helyét adottságként szükséges kezelni.

MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete városrész területén a szenny- és csapadékvíz elvezetését jellemzően nagy méretű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák biztosítják. Kerületi szintű probléma az Aszódi utcai lakótelep, illetve a Gyáli úti volt MÁV lakótelep csatornahálózatának állapota. Mindkét esetben igaz, hogy az épületek közötti közterületek alatt húzódó csatornákat — melyek állapota nem megfelelő — nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti, tulajdonosuk, üzemeltetőjük ismeretlen. Ezen területek esetében fontos, hogy a megfelelő szennyvízelvezetés érdekébe a meglévő elvezetőrendszerek felmérésre kerüljenek, annak műszaki állapota ismertté váljon. Amennyiben ezen csatornák nem felelnek meg a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetői előírásainak, akkor azokat ki kell váltani, úgy, hogy az biztosítani tudja az elvárásokat. Amennyiben új elvezetőrendszert szükséges kiépíteni, akkor már a tervezés során egyeztetni szükséges azokat a műszaki elvárásokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésbe tudja venni.

József Attila lakótelep városrész területén a szenny- és csapadékvíz elvezetését jellemzően egyesített rendszerű kisebb és nagyobb méretű csatornák biztosítják, de találhatóak kisebb

méretű elválasztott rendszerű csapadékcsatornák is, amelyek befogadója egyesített rendszerű csatorna.

Gazdasági területek – kelet területén az egyesített rendszerű csatornahálózat mellett egyes területeken a Táblás utcában már elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvízelvezetés került kiépítésre. Több helyen is elválasztott rendszerű csapadékcsatorna létesült, amelyek befogadója az Illatos-árok. Ebben az esetben tehát nem kerül az elvezetett csapadékvíz az egyesített rendszerű csatornába, így nem terheli a szennyvízelvezető és -tisztító rendszert.

Gazdasági terület – nyugat területen részben egyesitett egyesített rendszerben, részben elválasztott rendszerben történik a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetése. Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna mellett sok esetben a csapadékvíz-elvezető rendszer nem épült ki. A terület egyes részein a szennyvízelvezetés, -kezelés módja nem ismert, illetve nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett csatornák által történik.

RSD mente területén a kiépült szenny- és csapadékvízelvezető rendszer jellemzően egyesített rendszerű és nagy méretű főgyűjtőcsatorna. A területen kiépített elválasztott rendszerű csapadékcsatornák befogadója az RSD, amelyek így nem terhelik a szennyvízelvezető rendszert. A területen található a Ferencvárosi Szivattyútelep, amely nemcsak a kerület, hanem a főváros szennyvízelvezetési hálózatának is fontos, fenntartandó eleme. Telekosztás esetén az egyes telkek önálló szennyvíz rákötését, a szennyvíz elvezetését biztosítani szükséges. Továbbá az Általános Csatornázási Terv szerint a területrészben szüksége a Soroksári úton (Koppány utca - Hentes utca közötti szakaszon) a főgyűjtőcsatorna tehermentesítésére a meglévő 86/130-os méretű csatorna felbővítése Ø120-as méretűre, összesen mintegy 488 fm hosszon. A felbővítést követően a kétéves gyakoriságú 15 perces csapadékvíz elvezetése lesz biztosítható. Ennek hiányában, a befogadó csatornarendszer túlterheltsége miatt, az érintett közcsatorna vízgyűjtő területén keletkező csapadékvizek közcsatornába történő bevezetésére csak késleltető tározást követően, korlátozott mértékben van lehetőség.

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 Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2023. januárjában elkészített kutatási jelentése alapján, egy automatizált, távolról vezérelhető, a megfelelő helyeken kialakított kormányzási pontokkal ellátott rendszer kialakításával a csatornahálózat optimalizálható, amely jelentősen csökkentené a túlterhelődésből származó üzemeltetési problémák kialakulását. A kutatási jelentés a kerületben az alábbi helyeken javasolta vízkormányzó műtárgyak kiépítését:

- Ecseri út és Üllői út kereszteződése,
- Haller utca és Soroksári út kereszteződése.

A kedvezőbb áramlási viszonyok biztosítása érdekében a Haller utcai iker főgyűjtőcsatorna Soroksári úti főgyűjtőcsatornára történő rácsatlakozási pontjának átépítése szükséges, ezzel csökkentve a közcsatornából felszabaduló, kellemetlen szaghatást, illetve a szennyvíz által szállított zsíros szennyezőanyagok lerakódását. A Haller utca felől érkező iker főgyűjtőcsatornák két ágát trombita jellegű műtárgyban kell egyesíteni, majd a műtárgy által egyesített szennyvizeket a jelenleginél jóval kedvezőbb hidraulikával kell rávezetni a befogadó Soroksári úti főgyűjtőcsatornára. Az átalakítás során a jelenleg üzemelő torló-pajzsok távmüködtetésű zsilipekre történő cseréje szükséges. Ezeken túl, a Haller utcai gyűjtőcsatornából felszabaduló szaghatás(ok) csökkentése érdekében egy vegyszeradagoló állomás kiépítése szükséges a Haller utca — Telepy utca kereszteződésében lévő zöldterületen, a 37792 hrsz.-ú ingatlanon.

A szennyvízkezelő művektől megtartandó védőtávolságokat korábban – 2013. január 1-ig – az OTÉK a Függelékében előírta, azonban jelenleg nincsenek szabályozva. Ugyanakkor jogszabály alkotói oldalról már felmerült egy a korábbihoz hasonló szabályozás visszavezetése, amely törekvést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. is támogat. A védőtávolság mértékének megállapításakor figyelembe kell venni, hogy a telepek területén lévő műtárgyakon végzett munkálatok során, az aknák hosszabb ideig is nyitott állapotba kerülhetnek, mely kellemetlen szaghatást okozhat a környezetben. A Fővárosi Csatornázási Művek a szennyvízkezelő művek vonatkozásában az alábbi táblázatban szereplő védőtávolságok kijelölését javasolja (a táblázat csak a kerület szempontjából releváns védőtávolságokat tartalmazza):

	Szennyvízkezelőművek vonatkozásában javasolt védőtávolságok
VIII. ≥ 50 m	Településen belüli szennyvíz szivattyútelepek - megfelelő bűz és zaj elleni védelemmel
IX. ≥ 20 m	Agglomerációs szennyvíz átemelők, melyek távolabbi területek szennyvizeit is fogadják - megfelelő bűz és zaj elleni védelemmel
IX. ≥ 10 m	Településen belüli szennyvíz átemelők, melyek agglomerációs szennyvizet nem fogadnak - megfelelő bűz és zaj elleni védelemmel
XI.*	Egyéb szennyvíz-, vagy szennyvíziszap kezelő létesítmények

* -XI. sor: Egyéb. a táblázatban nem nevesített létesítmény esetén a védőtávolságot tervezői javaslatra, a vízjogi üzemeltetési engedélyben a vízügyi hatóság határozza meg. A védőtávolság nem lehet kisebb. mint 10 méter.

6-2. táblázat: Javasolt védőtávolságok szennyvízkezelőművek vonatkozásában

(Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.)

Elválasztott szennyvízelvezető-hálózatba csapadékvíz nem vezethető. A csapadékvíz helyben tartásáról, visszatartásáról telken belül kell gondoskodni, elvezetésre csak azon mennyiségek kerülhetnek, amelyek részére telken belül nem lehet elégséges kapacitású csapadékvíz-tároló, -visszatartó, -szikkasztó rendszert kialakítani.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 63. § (1) bekezdése alapján: *„Zárt csapadékvíz-csatornában összegyűjtött csapadékvíz természetes befogadóba való bevezetése előtt hidraulikailag méretezett iszap- és olajfogó műtárgyat kell elhelyezni, kivéve a tetőfelületekről történő közvetlen vízbevezetést. Szükség esetén a befogadó visszaduzzasztásának kizárásra tiltó vagy csappanttyú beépítése és vízátemelési lehetőség biztosítása szükséges.”* Nagyobb (10 darab vagy annál több gépkocsit befogadó) parkolófelületek esetében jelentősebb mennyiségű egyéb szennyező anyag (pl. nehézfémek, olaj stb.) halmozódhat fel, amely a csapadékvizekkel együtt a befogadóba kerülhetnek, ezzel tovább terhelve a csatornahálózatot, illetve így a szennyvíztisztító telepeket is, valamint felszíni víz befogadó esetében ronthatja annak vízminőségét, talaj, illetve talajvíz szennyezést is okozhat. Ezért szükséges ezen csapadékvizek összegyűjtése, megfelelő kezelése a befogadóba történő vezetése előtt. Előzőeknek megfelelően az építési telken belül a rendeltetésszerű használathoz szükséges – 10 darab vagy annál több gépkocsit befogadó – felszíni parkolókat megfelelő lejtéssel, kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell kialakítani úgy, hogy a felületükre hulló csapadékvíz összegyűjthető legyen. Az így összegyűjtött csapadékvíz közvetlenül a zöldfelületre nem vezethető. A parkoló- felületekről összegyűlő csapadékvíz csak olaj- és/vagy iszapfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba a befogadó nyilatkozat alapján. Amennyiben nem vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatban, akkor gondoskodni kell a tisztításról és a tisztítás után annak hasznosításáról.

Fontos kiemelni, hogy a kerületben található vízelvezető rendszer (árok, patak) parti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávban a mederfenntartási munkákat akadályozó állapot nem tartható fenn. A parti sávot a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza. Az előzőek miatt a parti sávon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.

A csapadékvíz-gazdálkodással kapcsolatos javaslatok a *4. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, Csapadékvíz-gazdálkodás fejezetben* megfogalmazásra kerültek.

6.1.3. Árvízvédelem

Az elsőrendű árvízvédelmi védművek a kerület teljes hosszában kiépültek. A kerületet érintő árvízvédelmi védvonalszakaszok északról délre a következők:

- Belgrád rakpart,
- Közraktárak villamospálya,
- CET közraktárak,
- Soroksári út,
- Déli összekötő vasúti töltés,

- Hajóállomás utcai védvonalak,
- Kvassay-zsilip és töltései.

A teljes árvízvédelmi szakasz MÁSZ fölött van, azonban egyes része a MÁSZ és a MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szint között található, a MÁSZ+1,3 m szint alatt 0-93 cm-rel, jellemzően 50 cm-rel. Az utóbbi évek fejlesztései révén az árvízvédelmi védvonal több szakasza is már megfelel a jogszabályokban előírt MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szintnek. Az elmúlt években történt fejlesztések:

- 2019. augusztusban vízjogi üzemeltetési engedélyt kapott „A Budapest IX. kerület, Fővám tér 11-12. alatti ingatlanon (37061/7 hrsz.) Közraktárak épületegyütteshez (CET) kapcsolódóan kialakított árvízvédelmi védvonal”, amely következtében az elsőrendű árvízvédelmi védvonal módosításra került, így a Bálna már bevédett terület, tehát nem a hullámtérben található.
- A Nemzeti Atlétikai Stadion kiépítése kapcsán a Rákóczi híd és a Kvassay zsilip között magas part alakult ki, a védvonal áthelyezésre került, a partvédelem megújult.

A kerületben a Petőfi híd és a Rákóczi híd közötti szakaszon a Duna mentén a korábbi fejlesztések során megépítésre került árvízvédelmi falnak nem került sor az elsőrendű árvízvédelmi védvonallá minősítése. Javasoljuk ennek a védműnek az elsőrendű védvonallá minősítését.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 23. §-a alapán az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízoldali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság), települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

6.2. Energiagazdálkodás, energiaközművek

6.2.1. Villamosenergia-ellátás

A kerület villamosenergia-ellátása kiépített, a fogyasztói igények kielégítésére az elosztóhálózati engedélyes (ELMŰ Hálózati Kft.) több mint 400 db transzformátort üzemeltet. A transzformátoroktól induló kisfeszültségű földkábeles elosztóhálózatok a közterületi nyomvonalakon vezetve kiszolgálják a fogyasztói és közvilágítási energiaigényeket.

Belső-Ferencváros területén üzemel az egyik térségi ellátást biztosító Csarnoktér 120/10 kV-os alállomás, a belvárosi alállomásokéhoz hasonlóan kiterheltsége magas. A területen jelentősebb elosztóhálózati beavatkozás nem tervezett, kisebb léptékű fejlesztés, közterületi átépítés esetén válhat szükségessé kábelkiváltás. A hálózati rekonstrukciókat a hálózati engedélyes ütemezetten végzi.

Középső-Ferencváros területén a főelosztóhálózat, a közép- és kisfeszültségű hálózat, valamint a közvilágítási hálózat is Belső-Ferencvároshoz hasonlóan földkábelként üzemel. Az évtizedek óta folyó rehabilitáció igényeinek megfelelően útépítések érintik a villamos elosztóhálózatot is, az érintett szakaszon az földkábelek kiváltása, áthelyezése válhat szükségessé.

Vágóhíd utca környezete területének táppontja a Laczkovich 120/10 kV-os alállomás. A városrészben tervezett a közterülethálózat új elemekkel való bővítése, így az újonnan kiszabályozott utak esetében annak megvalósítása esetén számolni kell az elektromos elosztó- és közvilágítási hálózat bővítésével. Elosztóhálózati fejlesztés válik szükségessé, amennyiben az utak mentén új telkek alakulnak ki és beépítésük tervezett.

Külső Mester utca és környezetét, valamint *Gazdasági terület – nyugat* területét érintően új főelosztóhálózati elem létesítés vált szükségessé. Az új alállomási táppontok elhelyezéséhez kapcsolódnak a nagyfeszültségű főelosztóhálózati tervezett nyomvonalak, ilyen a Laczkovich–Pesterzsébet vonal felhasítása, ami által az Illatos út térségében kialakítandó új táppont 2x100 m új kábel létesítésével csatlakozhat 132kV-os főelosztóhálózathoz. A Laczkovich–Pesterzsébet 132 kV-os nagyfeszültségű földkábel térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkezik, Budapest IX. kerülete területét 4185 méter nyomvonalhosszon érinti. A 132 kV-os távvezeték tervezett nyomvonala a Pesterzsébet 132/10 kV-os transzformátor állomásból észak-keleti irányba indulva halad a Külső Mester utcán a Koppány utca magasságáig, ahol nyugat felé fordul a Gubacsi út irányába, majd északi irányba fordulva halad a Soroksári út felé. A tervezett földkábel a Budapest Park (Soroksári út 60.) déli oldalán található kerékpáros és gyalogos felületen keresztülhaladva éri el a Soroksári utat, majd azt keresztezve a Laczkovich utcai transzformátor alállomást.

RSD mente északi részén üzemel egy másik térségi ellátást biztosító táppont, a Laczkovich 120/10 kV-os alállomás. A magyar villamosenergia-rendszer hálózatfejlesztési tervében (HFT) szereplő fogyasztói prognózisok alapján is alátámasztott, hogy Budapesten az elkövetkezendő tíz évben számos új elosztóhálózati táppont létesítése válik szükségessé a növekvő energiaigények és az üzembiztonság fenntartása érdekében, amelyek terhelésfelfutástól függően, különböző prioritással épülhetnek meg. A kerületet érintően az Illatos úti új alállomás nevesített, a közműlétesítmény a IX. Soroksári út – Duna által határolt terület az Illatos út és a Tagló utcák közötti szakaszon kerülhet elhelyezésre 2 db 132/11kV-os, 31,5 MVA-es gépteljesítménnyel.

A hálózatfejlesztések, kapacitásbővítések részben az új igények bejelentése kapcsán történnek, részben a városrészben prognosztizált igénynövekedés indukálja. A konkrét megjelenő villamosenergia-igényt, fogyasztási helyek számát, vételezési feszültségszintet stb. az elosztóhálózati engedélyessel (ELMŰ Hálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az ellátásra vonatkozó műszaki-gazdasági tájékoztatójukat ezen adatok birtokában be kell kérni.

Azokon a területeken, ahol a meglévő kisfeszültségű hálózat szabadvezetékes, a fejlesztésekkel egyidejűleg, a meglévő tartószerkezetek felhasználásával, új kötegelt szigetelt szabadvezetékek létesíthetők, a hálózat meghosszabbítható, de javasolt a földkábeles kialakításra törekedni. Ahol teljesen új hálózat létesül, ott a kiépítendő hálózat csak földkábeles lehet.

A villamos energia rendszerek és berendezések biztonsági övezetéről a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet rendelkezik.

A Villamos Energia Törvény értelmében a meglévő légvezetékes hálózatokat (melyek kisfeszültségű hálózatok esetében) nagyrészt a közvilágítási lámpatestek, valamint egyéb távközlési berendezések elhelyezésére is szolgálnak, a hálózati engedélyes nyomvonalban karbantarthatja, felújíthatja.

Új létesítmények kialakításakor előzetes igénybejelentés szükséges a villamosenergia-ellátásra vonatkozóan. Amennyiben valamilyen létesítmény építése miatt villamos hálózat kiváltás

szükséges új nyomvonalra vagy légvezetékről földkábelre, abban az esetben a teljes hálózat átépítés költsége 100%-ban annak igénylőjét terheli.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Az energiaigények biztosítása kapcsán az állagmegóvást, megelőző karbantartásokat, rekonstrukciókat (transzformátor felújítás, transzformátor szabadvezeték felújítás) az ELMŰ Hálózati Kft. ütemezetten végzi.

Évek óta megfigyelhető – az országos tendenciához hasonlóan – a villamosenergia-igények folyamatos növekedése Budapesten, amely a villamos elosztóhálózat csúcsterhelésének jelentős növekedésében is megmutatkozik. A terhelésfelfutás intenzív növekedését az új beépítések, és azokhoz kapcsolódó korszerű, villamos energia alapú hőellátási és légtechnikai rendszereken túl az elektrifikáció is hajtja. Az e-mobilitás dinamikus növekedés előtt áll a Ferencváros területén is, a töltőhálózat-infrastruktúra jelentős bővülésére lehet számítani.

6.2.2. Gázellátás

Az Európai Unió célja, hogy 2030-ig legalább 55%-kal csökkentse az üvegházhatású gázok nettó kibocsátását az 1990-es szinthez képest. Ezt a célt az „Irány az 55%!” (Fit for 55) jogszabályi csomaggal kívánja elérni, amely az európai zöld megállapodás részeként jött létre, és a klímasemlegesség elérését célozza 2050-re. Ezt a célt az Európai Klímarendelet rögzíti, és ez képezi az EU éghajlat-politikai keretének alapját. Az ÜHG-kibocsátás kötelezettsége a földgáz alapú fűtés visszaszorulásának irányába hat, az EU számos forrást biztosít a földgáz kiváltását célzó fejlesztésekre. A folyamatot gyorsítja továbbá az ismét felerősödött igény az egyoldalú gázfüggőség gazdasági és biztonsági kockázatainak mérséklésére.

Az energiapolitikai irányelvek és elsősorban az energiaárak emelkedése miatt a fajlagos gázfogyasztás csökkenése prognosztizálható, ezáltal a hálózati terhelés is mérséklődik. Budapest és benne a IX. kerület esetében ez azt jelenti, hogy a jelenlegi földgáz elosztóhálózat kapacitásbővítése a jövőben várhatóan nem lesz indokolt. Ugyanakkor a hálózatfejlesztés nem áll le teljesen, az ellátásbiztonság (pl. áramszünet esetén) és az ingatlanok értéknövekedése miatt a gázellátás továbbra is releváns marad, melynek pontos szerepét a jövő évtized gazdaság- és energiapolitikája fogja tisztázni.

A főváros földgázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki, így a IX. kerület földgázellátása is a főváros egységes hálózati rendszerének része.

Belső-Ferencváros kisnyomású elosztóhálózatának táppontja a Fővám téri és a Boráros téri nyomásszabályzó, melyek térszín alatti kivitelben került elhelyezésre, jelentősebb gázigény növekményre nem lehet számítani.

Középső Ferencváros területének ellátását négy hálózati nyomásszabályzó biztosítja kisnyomáson, a Ferenc téri, a Mihálkovics utcai, a Dandár utcai és a Tinódi közben üzemelő. A hálózat kapacitása az igényeket biztosítani tudja. A rehabilitáció igényeinek megfelelően útépítések érintik a földgáz elosztóhálózatot is, az érintett szakaszon az elosztóvezetékek kiváltása, védelembe helyezése, áthelyezése válhat szükségessé.

A *Vágóhíd utca környezete* területén az Óbester utcánál létesült nagyközép/kisnyomású hálózati szabályzó. A Máriássy utcában több ipari nyomásszabályzó is üzemel. A Milleniumi városközpont növelt kisnyomáson (100 mbar) ellátott, a hálózati egyik táppont a Tinódi közben, a másik a

Ludwig Múzeum mellett létesült. A városrészben tervezett közterülethálózat új elemekkel való bővítése, így az újonnan kiszabályozott utak esetében annak megvalósítása esetén számolni kell a földgázhálózat rövidebb szakaszokon történő továbbépítésével. Elosztóhálózati fejlesztés válik szükségessé, amennyiben az utak mentén új telkek alakulnak ki és beépítésük tervezett.

Az *Intézmények területének* északi részét a Mihálkovics utcai 30 mbaros hálózat látja el, a Vágóhíd utcától délre a hálózat növelt kisnyomáson üzemel, táppontja az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút sarkán üzemelő gáznyomásszabályzó.

Az *RSD mente* terület északi részén ipari nyomásszabályzók üzemelnek, a középső és déli része földgázzal nem ellátott.

A *Külső mester utca és környezete*, a *Gazdasági területek – nyugat,* valamint a *Gazdasági területek – kelet* területek jellemzően ipari nyomásszabályzókról ellátottak.

A *MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környéke* növelt kisnyomáson ellátott, az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút sarkán üzemelő gáznyomásszabályzóról biztosított a gázellátás.

A József Attila-lakótelep ellátására a Távíró utcában létesült nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó, ami a Határ út – Ferde utca – Üllői út – Távíró utca nyomvonalú nagyközépnyomású leágazásról táplált. A gázhálózattal párhuzamosan távhőhálózat is kiépült a lakótelepen.

A konkrétan megjelenő új földgázigényhez tartozó gázhálózat fejlesztést az elosztóhálózati engedélyessel (MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.) egyeztetni szükséges, az egyes ingatlanok, illetve ingatlancsoportok gázzal történő elláthatósága tekintetében a szolgáltató külön eljárás keretében, az igénylők kérésre, konkrét adatok ismeretében nyilatkozik.

A meglévő, felújításra szoruló vezetékek rekonstrukcióját, valamint a jelentkező új fogyasztói gázigények biztosításához szükséges gázelosztó vezeték építéseket az elosztóhálózati engedélyes folyamatosan végzi.

A Lenkey utca vonalában meglévő gázvezeték magántelken halad át, ennek feltárása, nyomvonalának pontos meghatározása és a hatályos védőtávolságok betartásával annak közterületre történő áthelyezése szükséges.

A gázelosztó vezeték elhelyezésére, biztonsági övezetére vonatkozó előírások a Gázelosztó Vezetékek Biztonsági Szabályzatáról szóló 18/2022. (1.28.) SZTFH rendeletben lettek meghatározva.

A kerülti klímacélokkal összhangban a megújuló energiaforrások részarányát növelni kell, hozzájárulva hosszú távon a gázigények csökkenéséhez és az energiafüggőség mérséklődéséhez.

6.2.3. Távhőellátás

A hőigények kielégítésére a földgázon kívül a tervezési terület egy részén rendelkezésre áll a fővárosi távhőhálózat is, igény esetén elérhető közelségben van csatlakozási lehetőség, hőellátás szempontjából a távhő figyelembe vehető és javasolt is hőigények távhővel történő fedezése. A megújuló energiaforrások fokozatos energiaellátó-rendszerbe integrálására a fővárosi távhőhálózat megfelelő alapot biztosíthat.

A kerület északi része távhőellátás szempontjából a BKM Főtáv Dél-Buda hőkörzetéhez tartozik, a rendszer hőbázisa a Kelenföldi Erőmű. A térség ellátására a Rákóczi hídon keresztül Fv 2 DN 500

méretű vezetékpár létesült, ami egyrészt a Vágóhíd utcában halad tovább, másrészt a Lechner Ödön fasor mentén ÉNy-i irányba épült ki. A gerinchálózat Fv 2 DN 400 mérettel a Vágóhíd utca – Albert Flórián út – Nagyvárad tér – Orczy út nyomvonalon létesült, másik fontos gerinciránya a tervezési terület keleti részét látja el, az Óbester utca – Ernő utca – Tűzoltó utca – Márton utca – Ludovika tér nyomvonalon épült ki, szintén Fv 2 DN 400 mérettel. Ferencváros DK-i része viszont a Kispest–Kőbánya távhőkörzetéhez tartozik.

Belső-Ferencváros területe jelenleg távhővel nem ellátott, hosszabb távon lehetséges a külföldi nagyvárosokhoz hasonlóan a belvárosi távhőellátás kiterjesztése. Stratégiai gerincvezeték építése szükséges a Tinódi köz – Boráros tér – Közraktár utca – Sóház utca elvi nyomvonalon.

A *Vágóhíd utca környezete* területén a gerinchálózat a Vágóhíd utcában épült ki, Fv 2 DN 500/670 IS mérettel. A hálózat a Rákóczi híd – Komor Marcell utca – Gregersen körönd – Lechner Ödön fasor nyomvonalon is kiépült a Tinódi közig Fv 2 DN 300/450 IS mérettel. A Vágóhíd utcai gerincnyomvonal az Óbester utcánál két irányban halad tovább:

- *Középső-Ferencváros területére* a Haller utcát keresztezve érkezik Fv 2 DN 400/560 IS mérettel és az Ernő utca – Tűzoltó utca – Márton utca nyomvonalon halad és lép át Józsefváros területére. A Tűzoltó utcai elosztóhálózat a Thaly Kálmán utcáig épült ki. A Haller utca – Mihálkovics utca közötti terület távhővel ellátott;
- az *Intézmények területére* a Vágóhíd utcán érkezik és a Nagyvárad teret keresztezve lép be Józsefváros területére. A kórházi területe területén távhőhálózat üzemel, valamint a Telekom székház ellátására az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút nyomvonalon létesült elosztóvezeték.

A *József Attila lakótelep* a Kispesti Erőmű hőkörzetéhez tartozik, a hálózat gerince Fv 2 DN 500 mérettel érkezik a józsefvárosi Somfa köz mentén. A távhő elosztóhálózat a lakótelep épületei között kiépült, a *MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környéke* fogyasztói is erről a rendszerről ellátottak.

RSD mente területét két stratégiai fontosságú tervezett távhőgerinc nyomvonal is érinti, egyik a Kelenföld – Csepel összeköttetés, másik a Csepel–Kispest távhő gerincvezeték.

Mivel a Galvani híd projekt megvalósulásának időpontja ismeretlen, így a hídon építendő távhővezetéki projekt és a teljes déli hőkooperációs vezetéképítési projekt bizonytalan ideig szintén várakozik. Az egyes hőkörzetek összekapcsolása akkor történhet meg, ha a szolgáltatói vizsgálattok alapján az adott hőkörzetben zöld hőenergia tud megjelenni. Új pályázati lehetőségek, és a hőkörzetben piacbővülés lehetősége esetén indulhat meg kiviteli tervezés és kivitelezés.

A fővárosi távhőellátási rendszer jellegzetességei:

- szigetszerű kialakítás: az egymástól független távhőkörzetek (legjelentősebbek: az Észak-pesti, az Észak-budai, a Kelenföldi Erőmű, a Kispesti Erőmű távhőrendszere) és a tömbkazánházak mindegyike külön-külön hőforrással rendelkezik, a nagy szigetüzemű távhőrendszerek összeköttetés nélkül kizárólagos helyzetet teremtenek, a hőtermelői verseny hiányában viszonylag magas hőárak jellemzőek, ami megnehezíti a hálózat bővítését;
- a rövid idejű, legmagasabb (csúcs) hőteljesítmény-igény a hőbázisokba beépített lehetőségeknek a felét éri el, tehát jelentős tartalék (hőtermelő-) kapacitás áll rendelkezésre;

- a BKM FŐTÁV távhőhálózatának mintegy 40%-a korszerűsített, a távvezetéki hőveszteség aránya a távhőhálózatra adott hőben 10,76%, a rendszerek fajlagos hővesztesége összességében az európai átlagnál jobb;
- a hálózatokra adott hőt jelentős mértékben nagy energiahatékonyságú – a villamos energia előállításával együtt történő – kapcsolt energiatermeléssel állítják elő, amely műszaki megoldás környezetügyi szempontból is kedvezőbb.

A távhőnek az országos energiapolitika is kiemelt szerepet szán (Zöld Távhő Program), annak zöldítésével és versenyképességének javításával számol. A távhőrendszer fejlesztése a szén-dioxid és a károsanyagok kibocsátását is csökkenti.

6.3. Elektronikus hírközlés

6.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A piaci verseny több szolgáltató számára is ad szolgáltatási lehetőséget, amelyek jellemzően vagy a kiépített hálózaton keresztül szolgáltatnak, vagy saját hálózat létesítésével tudják a szolgáltatást teljesíteni. Sok helyen a szolgáltatók egymással párhuzamos alépítményeket építettek ki, de az új kábeleket sok esetben bérelt csőhálózatban helyezik el. A komfort és a versenyképesség is növekvő sávszélesség igényt támaszt. Ennek kielégítése a vezetékes távközlés hálózatfejlesztésének a legjelentősebb feladata. A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre.

A távközlési hálózatokon kívül iparági hírközlési rendszerek is üzemelnek a kerületet érintően.

Ilyen az ELMŰ Hálózati Kft. hírközlési alépítményei és optikai hálózata, amelyek az elektromos alállomásokat fűzik fel.

Az MVM NET Zrt. kormányzati és B2B ügyfeleknek nyújt távközlési szolgáltatásokat, lakossági ügyfelek kiszolgálása nem tartozik a tevékenységi körébe.

A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik – az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet figyelembevételével. A vezetékes hírközlési hálózatokat – a villamosenergia-ellátás létesítményeihez hasonlóan – javasolt térszín alatt elhelyezni.

6.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli technológiák használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

A kerület mobil távközlési ellátás szempontjából megfelelő minőségben lefedett. A mobilszolgáltatók hálózatában több önálló antennatartó szerkezet (torony) és társasházakon elhelyezett – jellemzően 6 méteres oszloptartó magasságot nem meghaladó – antennatartó szerkezet található.

A szolgáltatók törekszenek arra, hogy a műszaki lehetőségek és észszerűség szem előtt tartása mellett a lehető legnagyobb számosságban más társszolgáltatókkal közös tartószerkezetekről biztosítsák a szolgáltatásaikat.

Az elmúlt néhány évben az 5G hálózatok (mobilkommunikációs hálózatok ötödik generációja) kiépítése nevezhető a legjelentősebb hálózatfejlesztésnek a mobil távközlés területén. A városi környezet megköveteli a "small cells" cellás elv alkalmazását, melynek velejárója, hogy nagyon nagyszámú új sugárzó elhelyezése válik szükségessé. Ezek segítségével a korábbi 4G hálózatok által nyújtott sávszélességhez képest nagyságrendileg nagyobb sávszélesség vált biztosíthatóvá és elérhetővé az előfizetők számára, viszont antennák elhelyezésére a lefedettség további javítására a későbbiekben is lehet számítani.

Az 5G a korábbi technológiákhoz hasonlóan különböző frekvenciasávokat használ. Elődeitől három fő paraméterben tér el szignifikánsan: megnövelt sávszélesség, ultraalacsony késleltetés (latency) és magas kapcsolatsűrűség (mMTC), amely hatalmas számú eszköz (pl. IoT szenzorok) csatlakoztatását támogatja. Ezek a képességek egyaránt szolgálják a lakossági és az ipari-gazdasági (Industry 4.0) igényeket.

A hazai 5G hálózatok kiépítését az NMHH 2020. márciusi frekvenciaértékesítése alapozta meg, amely már korábban is hasznosított frekvenciatartományokat nyitott meg az új technológia számára. A fejlesztési ciklusoknak megfelelően a kutatás-fejlesztés már a következő lépcsőfokra, a várhatóan 2030 körül megjelenő 6G rendszerekre fókuszál.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztés igényelnek, 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 teszi a későbbiekben új telephely létesítését.

7. Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatoskorlátozások területei)

7.1.Közlekedési és közmű hálózatok védőtávolsága, védőterülete

A közlekedési érdek biztosításának szükségessége miatt a közlekedési rendszer néhány hálózata a környezetének fejlődését befolyásoló védőtávolsággal rendelkezik. Ezek közül Ferencváros területét a vasúti és a gyorsvasúti hálózat érinti.

Az országos közlekedési rendszer részét képező vasúthálózat esetében **„A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 55. § (10) bekezdése** meghatározza a vasútvonalak működése miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét. Amely szerint az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el.

A helyi közlekedési rendszer részét képező gyorsvasúti hálózat estében a felszín alatti és a felszíni szakaszok eltérő célú és mértékű védelmet igényelnek, korlátozást jelentenek a környezetükben, amelyet értelemszerűen nem az országos jogszabályok határoznak meg.
A gyorsvasúti vonalak meglévő és tervezett szakaszainak védelmi zónáját és védőtávolságát a Fővárosi településterv tartalmazza. Az FTT meglévő felszín alatti nyomvonal esetén telek szinten meghatározza azt a térszíni védelmi zónát, melyben a földalatti építmények biztonsága érdekében építési korlátozás előírása válhat szükségessé. A metró védelmi zónáján belül az altalaj terhelési viszonyait megváltoztató építkezés csak akkor engedélyezhető, ha a tervezett létesítmény miatt a metró műtárgyaira átadódó legnagyobb terhelés a meghatározott előírások szerint elvégzett számítások eredményeképpen a fennálló geológiai nyomás 3%-ánál kisebb, illetőleg ennél nagyobb érték esetén szakvélemény bizonyítja az építkezés engedélyezhetőségét. Továbbá a metró védelmi zónáján belül csak olyan fúrás végezhető, amely a metró műtárgyát – bármely irányból – legfeljebb 1 m-re közelíti meg.
Tervezett felszín alatti nyomvonal esetén az FTT a tengelyétől mért 50-50 m széles sávot jelöli, az alagút későbbi megépítését nehezítő létesítmények (pl. nagy mélységbe nyúló talajszondás fűtési rendszer) elhelyezésének megakadályozására.
A HÉV vonalak felszíni szakaszain zajló vonatforgalom miatt – hasonlóan a vasútvonalakéhoz – a pályával szomszédos területek beépítése kapcsán általánosan, az üzemeltetőnek a HÉV vonalakra vonatkozó „Pályaépítési és fenntartási műszaki adatok, előírások” tárgyú belső utasításában megfogalmazott 12-12 m-es minimális védőtávolság betartatása indokolt az új épületek elhelyezése estén.

A kikötői parthasználat tiltása a Fővárosi településtervben tájékoztató elemként jelenik meg, **„A víziközlekedés rendjéről szóló 57/2011 (XI. 22.) NFM rendelet” alapján**. Az országos érvényű rendelet 1. sz. mellékletét képező Hajózási szabályzat 7. fejezetében meghatározott esetekben a veszteglés nem megengedett. Ezek közül egyértelműnek tekinthetők a hidak, nagyfeszültségű villamosvezetékek, mellékvíziutak, kikötő be- kijáratok, zsilipek környezete, amellyel összhangban az épített környezettel összefüggő kikötői célú parthasználat tiltása – tehát

korlátozási elemként történő megjelenítése – indokolt a Duna-partokat érintő helyi építési szabályzatban.

Közművek vonatkozásában a kerület területét érinti 120 kV-os távvezeték és annak biztonsági övezete. A budapesti 120 kV/KöF alállomásokat, valamint a KöF kapcsoló-berendezéseket az ELMŰ Hálózati Kft. üzemelteti. A távvezetékek biztonsági övezetének mértékét és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírásokat a **2/2013. (I.22.) NGM rendelet rögzíti**.

Gázellátás tekintetében jelen vannak továbbá a kerület ellátását biztosító nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték nyomvonalak, valamint a kapcsolódó gáznyomásszabályzók. Mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására a jogszabályok szerinti méretű biztonsági övezet feltüntetésre került. A kerület távhőellátás szempontjából részben lefedett, a fővárosi távhőhálózat üzemeltetését és fejlesztését a BKM FŐTÁV Távhőszolgáltatási Divízió végzi. A kerületet is érinti a főváros területén független távhőkörzetek összekapcsolására hivatott távfűtővezeték tervezett nyomvonala. Ez a nyomvonal részleteiben nem megtervezett, tájékoztató jellegű, feltüntetése a helybiztosítás érdekében szükséges.

7.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tervlapján megjelenő elemek célja a táji és természeti értékek megőrzése, elsősorban a különböző veszélyeztető hatások mérséklésén keresztül. Az ökológiai és tájvédelmi szempontok mellett ezek a javaslatok Ferencváros környezeti állapotának alakításában is meghatározó szerepet töltenek be, hozzájárulva egy élhetőbb városi környezet kialakításához. Az elemek egy része magasabb szintű jogszabályokban meghatározott és hivatalos adatszolgáltatások alapján került kijelölésre. Ilyenek például az országos jelentőségű, törvény által védett területek, köztük a kerületet érintő Natura 2000 egységek.

A táji és természeti értékek védelmét tovább erősítik a területrendezéshez kapcsolódó előírások, amelyek elsődlegesen a tájhasználat korlátozásával biztosítják a területek tehermentesítését. A ***Trtv.*** által kijelölt országos, kiemelt térségi és megyei övezetek közül a Ferencvárost is érintő ökológiai hálózat övezete különösen meghatározó, mivel jelentős korlátozásokat ír elő a területhasználatra. A tájképvédelmi terület övezetébe tartozó részek esetében pedig a településterveknek részletes szabályokat kell rögzíteniük a területhasználat és az építési tevékenység helyi rendjére, hogy a tájkép egysége és a hagyományos tájhasználat fennmaradhasson. Ferencváros esetében különösen a *DÉSZ területe és az RSD mente* városrész érintettek. A tájhasználatra ható további elemként az ***Országos Erdőállomány Adattár*** szerinti erdőterületek *(József Attila-lakótelep, valamint a Gazdasági területek (-kelet és -nyugat) városrészek)* is szerepelnek, amelyekre a **Trtv.** szigorú előírásokat fogalmaz meg.

A védelmi javaslatok között szerepelnek a településkép szempontjából jelentős fasorok, illetve a revitalizációt igénylő kisvízfolyások, amelyek az FTFT-ben kijelölt elemek mellett ferencvárosi jelentőségű elemeket is magukba foglalnak. Kijelölésük célja olyan értékek megóvása, amelyeket a magasabb szintű jogszabályok nem védenek, vagy amelyek esetében a fővárosi mellett kerületi szerepvállalás is szükséges a tervezett intézkedések megvalósításához. A fővárosi és kerületi

jelentőségű útvonalak mentén található településképvédelmi fasorok a városi fasorhálózat fontos szerkezeti elemeiként különösen értékes élőhelyeket képviselnek.

A kerület kisvízfolyásának keskeny, merev mederkialakítása kedvezőtlenül hat a vízháztartására és ökológiai állapotára. A javasolt revitalizáció – amely a rekreációs célú hasznosítást, a vízminőség javítását, a természetközeli élőhelyek kialakítását és a patak ökológiai működésének helyreállítását foglalja magában – szorosan kapcsolódik a kerületi léptékben is jelentős zöld ékek és rekreációs zöldfolyosók fejlesztéséhez. Az RSD vízminősége jelenleg általánosan egy kategóriával gyengébb, mint a főági Dunáé, ezért a part menti rekreációs funkciók bővítéséhez szükséges a Duna-ág átfogó revitalizációja (például mederkotrással, vagy a vízutánpótlás javításával).

7.3. Környezet- és katasztrófavédelmi korlátozások

Egyéb korlátozást jelentenek a különböző, a környezet védelmével és katasztrófavédelemmel kapcsolatos elemek, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek. Ferencváros ***„A települések katasztrófavédelmi besorolásáról” szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet alapján*** *a legveszélyeztetettebb I. osztályba sorolható*, mely elsősorban a veszélyes üzemekből, valamint az árvízből fakadó katasztrófavédelmi kockázatokra vonatkozik. A Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tervlapján jelöltek egy része adatszolgáltatásként kapott, magasabb szintű, más jogszabállyal érvényesülő és szabályozott elem, úgymint a felső, alsó küszöbértékű és küszöbérték alatti veszélyes üzemek a veszélyességi zónáival.

A ***Trtv.-ben*** meghatározott országos, kiemelt térségi és megyei övezetek közül a kerületet érintő vízminőség-védelmi terület övezete ***a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. mellékletében*** *rögzítettek alapján került feltüntetésre.* A vízminőség-védelmi terület övezete a kerület egészét érinti. Az övezetbe azok a védelem alatt álló területek tartoznak, amelyek a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra és használatra szánt vizek, a vízkivételi művek, valamint a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgálják.

A korlátozással érintett területek Ferencvárosban a potenciálisan talajszennyezett területek, melyek az egyéb jogszabályok, területrendezési tervek által le nem határolt, fokozott környezeti terhelést magában hordozó területek rendezését irányozzák elő. Ezeken a területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény esetén a tényleges szennyezettséget feltáró vizsgálat elvégzése, és indokolt esetben a megfelelő beavatkozás megtervezése vagy végrehajtása is előírt. ***A hatályos környezetvédelmi törvény szerint*** a terület feltárása és a szennyezés-mentesítése a terület tulajdonosának a feladata. (A kármentesítés költségei a tulajdonosról – amennyiben a tulajdonos és a szennyező nem azonos – jogi úton átterhelhetők a tényleges használóra, illetve a szennyezőre, ha igazolható annak jogsértő magatartása, vagyis a szennyező tevékenység végzése.) Az érintett városrészek a következők: *Vágóhíd utca környezete, Intézmények területe, RSD mente, Külső Mester utca és környezete, Ferencvárosi rendezőpályaudvar és a Gazdasági területek -kelet, -nyugat*.

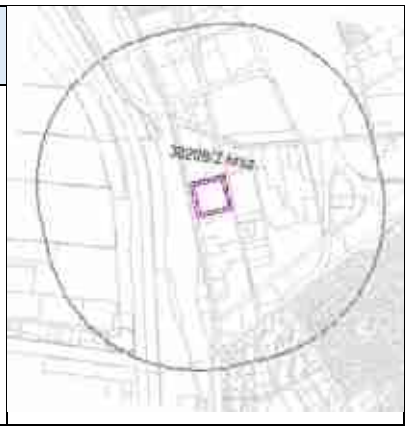
A kerületet érinti vízbázis védőövezet (belső), illetve vízbázis védőidom (belső, külső, hidrogeológia A, hidrogeológiai B) amelyek vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló ***123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.***

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló ***83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet*** alapján a fakadó vizes területek, amelyek az árvízvédelmi töltés mentett oldalán lévő, olyan mélyfekvésű területek, amelyeken az árvízi víznyomás hatására szivárgó víz jut a felszínre és különböző nagyságú és időtartamú vízborítást okoz. ***A rendelet 19. §-a alapján*** a fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területeket a településrendezési tervben, illetve a helyi építési szabályzatban a vízügyi hatóság, illetve a vízügyi igazgatási szerv javaslata alapján kell feltüntetni. Továbbá az árvízvédelmi töltések mentesített oldalán lévő, az árvízi víznyomás miatt felszínre törő fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen mezőgazdasági használat, hasznosítás csak a tulajdonos vagy a használó saját felelősségére történhet. A terület adottságaiból eredő esetleges károkért kártalanítás nem jár. *A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló* ***30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet*** alapján az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízoldali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

7.4. Honvédelmi és a katonai célú területekre vonatkozó korlátozó tényezők

A honvédelmi és katonai célú objektumok korlátozásmentes működésének biztosítása, valamint a környező nem katonai területeken folytatott tevékenységek és területhasználatok zavartalansága érdekében a Honvédelmi Minisztérium 2024.04.03-i adatszolgáltatása alapján került feltüntetésre a 1000 méteres védőterület: Budapest IX. ker. 38209/2 hrsz. (báró Hazai Samu laktanya) ingatlan esetében az ingatlanhatártól mérten, kis és nagyobb kapacitású közműhálózatoktól és azok kapcsolódó létesítményeitől (pl. elosztók), belátást, bejutást lehetővé tevő létesítményektől, közeli vagy magas (többszintes) épületek, építmények (akár közlekedési létesítmények, mint. pl. felüljárók) létesítésétől, nagykapacitású (közforgalmú) parkolóktól, olyan közintézményektől, melyekre a laktanya, mint opcionális célpont veszélyt jelenthet (pl. igazgatás, egyház, műemlék, egészségügy intézményei, létesítményei) illetve olyan létesítményektől, melyek tömegeket vonzhatnak (pl. koncert, rendezvényhelyszín). Ezen védőterület fordítva is igaz azon tevékenységekre, illetve létesítményekre, melyekre a laktanyai tevékenység eseti vagy jellemző tevékenysége zavaró lehet (pl. rekreációs jellegű intézmények, létesítmények), vagy melyek funkciója kockázatot jelenthet (nagyobb raktározási, logisztikai létesítmények, erőművek, ipari létesítmények, bányatevékenységek) illetve szaggal, bűzzel járó tevékenységek esetén.

7-25. táblázat: Ferencváros területe fölötti honvédelmi érdekből vizsgálandó védőterületek

Kerület/elhelyezkedés	Jelenlegi terepszinttől számított magassági érték	
IX. 38209/2 hrsz.	20 m-től	

A fenti táblázatban megnevezett védőterületen belül – amennyiben a tervezett építmény bármely része (pl. kémény, padlás, antenna, tartóoszlop, árboc stb.) a terepszíntől mérten – táblázatban megnevezett terület feletti magasság felé emelkedik (20 méter), akkor az adott engedélyezési eljárás keretében a honvédelmi érdeket vizsgálni szükséges.

8. A Fővárosi településtervvel való összhang igazolása

A Fővárosi településfejlesztési terv (FTFT) a főváros fejlesztési terve, Budapest főváros rendezési szabályzata (BFRSZ) pedig a főváros településrendezési terve, amely a fővárosi fejlesztési tervben meghatározott településfejlesztési célok megvalósítása érdekében készül, a főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan. A kerületi településfejlesztési terv (FVFT) a FTFT-vel, míg a kerület területére készülő kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a BFRSZ-szel összhangban készült, az alábbi fejezetekben igazoltak szerint.

8.1. FTFT és a FVFT Stratégia hosszú és középtávú fejlesztési célok összhangja

A Fővárosi Közgyűlés által határozattal elfogadott FTFT által meghatározott hosszú és középtávú fejlesztési célokkal az FVFT hosszú és középtávú céljainak összhangban kell állniuk.

Középtávú célok

Az FVFT összesen hét középtávú tematikus célt határoz meg, amelyek szoros kapcsolatban állnak az FTFT által meghatározott hat középtávú céllal. Kiemelendő az FTFT *4. Értékőrző és értékteremtő minőségi városfejlesztés* célja, amely az FVFT 3. *Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció folytatása*, az *5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztés, valamint* a *7. Kerület kulturális karakterének erősítése* célon keresztül érvényesül.

Az FVFT *5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése* cél szoros összefüggést mutat az FTFT *3. Zöld átállás: klíma-és környezetvédelem* célkitűzésivel. Mind a fővárosi, mind a kerületi középtávú célok kiemelten kezelik lakókörnyezet fejlesztését *(FTFT 1. Megfizethetőség és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben, FVFT 3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció folytatása)*.

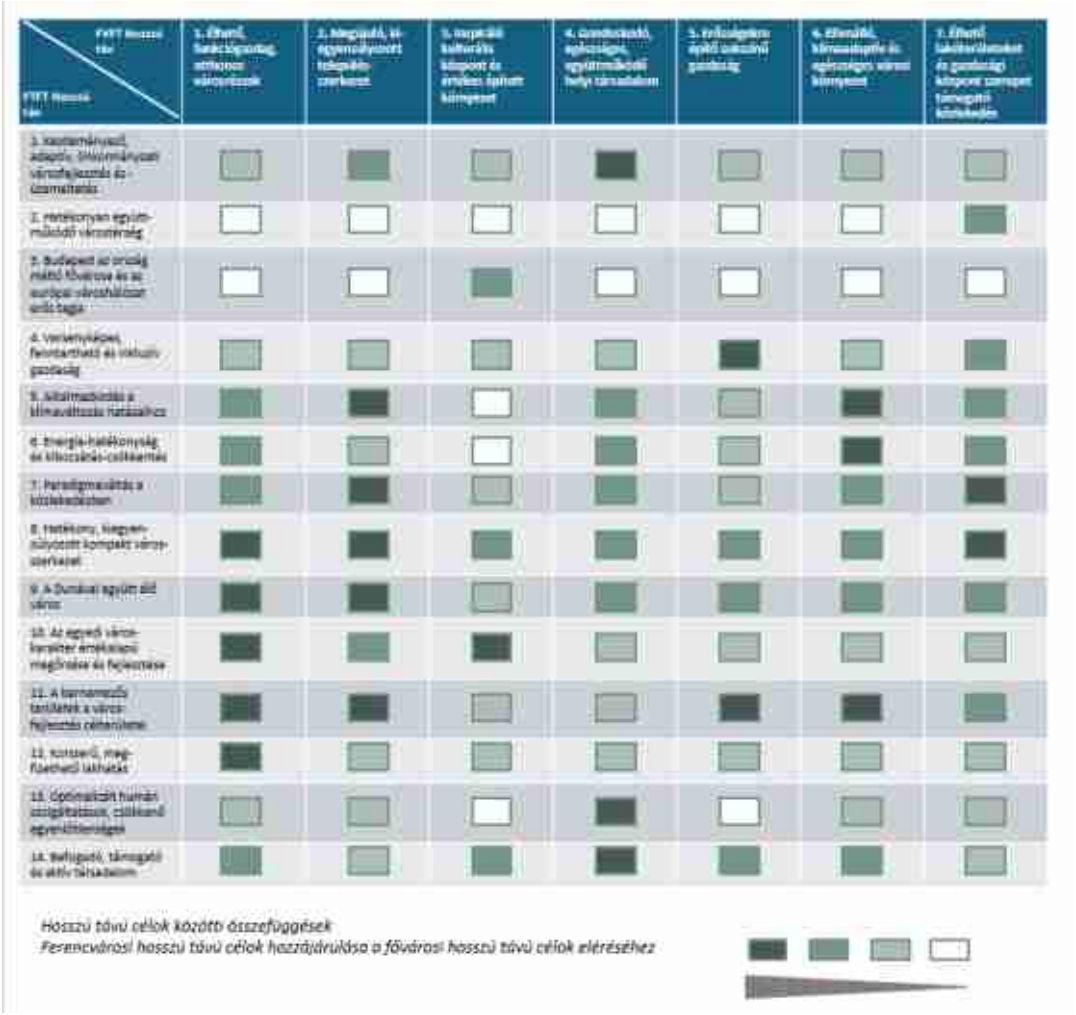


8-26. ábra: FTFT és a FVFT Stratégia középtávú fejlesztési célok összhangja

Hosszú távú célok

Az FVFT összesen hét darab hosszú távú célt határoz meg, amely számos ponton kapcsolódnak az FTFT által meghatározott tizennégy célhoz. Az FVFT hosszú távú céljai alábbi FTFT hosszú távú céljaival vannak összefüggésben:

1. *Élhető, funkciógazdag, otthonos városrészek* hosszú távú cél, amely az FTFT 8–12. célok rendszerébe illeszkedik;
2. *Megújuló, kiegyensúlyozott településszerkezet* hosszú távú cél, amely az FTFT 5., 7., 8., 9. és 11. céljaihoz kapcsolódik;
3. *Inspiráló kulturális központ és értékes épített környezet* hosszú távú cél, amely az FTFT 10. céljokkal képez összhangot;
4. *Gondoskodó, egészséges, együttműködő helyi társadalom* hosszú távú cél, amely az FTFT 1., 13. és 14. célkitűzésekhez igazodik;
5. *Erősségekre építő, sokszínű gazdaság* hosszú távú cél, amely az FTFT 4. és 11. célok rendszerébe illeszkedik;
6. *Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet* hosszú távú cél, amely az FTFT 5., 6. és 11. céljaihoz kapcsolódik;
7. *Élhető lakóterületeket és gazdasági központi szerepet támogató közlekedés* hosszú távú cél, amely az FTFT 7. és 8. céljait is érvényesíti.

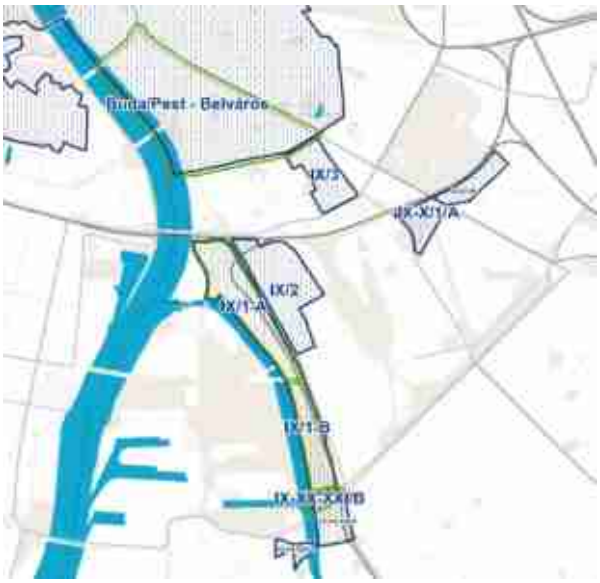


8-2. ábra: FTFT és a FVFT Stratégia hosszú távú fejlesztési célok összhangja

8.2. FTFT és a FVFT akcióterületek összhangja

Az FTFT Ferencváros területén hat fejlesztési akcióterületet határoz meg, melyekkel összefüggésben a kerület feladatait és lehetőségeit, továbbá a kerület szempontjából releváns részletesebb céladatokat és előírásokat az FVFT IV. kötet *Cselekvési program 3. A fejlesztési akcióterületek bemutatása, lehatárolása, fejlesztési céljai és tevékenységei* című fejezet összegzi. Ezen fővárosi akcióterületek és időtávjuk a területükre vonatkozó kerületi építési szabályzat megnevezéssel:

Buda/Pest – Belváros (Ferencváros részterülete) – középtáv	>> KÉSZ 1
IX/3 - Dél-Pesti Centrumkórház – középtáv	>> KÉSZ 1
IX/1 – Volt Nagyvásártelep – hosszú táv	>> KÉSZ 2
IX/2 – Soroksári út és Külső Mester utca közötti fejlesztési területek – középtáv	>> KÉSZ 2
IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont – hosszú táv	>> KÉSZ 2
IX-X/1 – Népliget vasútállomás és környéke – középtáv	>> KÉSZ 3



Fővárosi akcióterület

Több kerületet érintő fővárosi akcióterület ferencvárosi érintettsége

8-3. ábra: FTFT akcióterületek Ferencváros területén

A kerület alapvető fejlesztési céljai egybevágnak a fővárosi akcióterületekkel (pl. Duna-part kihasználtsága és megközelíthetősége, lakhatási lehetőségek diverzifikációja, belső kerületrészek klímatudatos, fenntartható fejlesztése). Ezen esetekben a kerületi céladatok és feladatok a fővárosi akcióterületeknél fővárosi szinten meghatározott céladatok és feladatok alatt kerültek további kibontásra, részletezésre, ami biztosítja a kerületi érdek megjelenését, illetve a kerületi és a fővárosi terv közötti összhangot.

Más esetekben a kerületi és a fővárosi akcióterületek között mellérendelő, illetve kiegészítő viszony alakul ki (pl. Vágóhíd utca térsége, déli körvasút vonala menti területek, jövőbeni Galvani hídfőtérség). Ezen kerületi akcióterületek lokális területi fókusszal, de kiegészítik a fővárosi akcióterületek rendszerét, és a kerületi szinten tapasztalható magán- és közfejlesztési hangsúlyokat, irányokat középtávon hivatottak leképezni (Ferencvárosban csak középtávú kerületi akcióterület került kijelölésre, hosszú távú kerületi akcióterület nem). A Vágóhíd utca térségében az állami tulajdonban lévő Dél-pesti Centrumkórház területe mellett elsősorban

rekreációs célú kerületi akcióterület került kijelölésre. A déli körvasút mentén található alulhasznosított és barnamezős területek fejlesztése területi összeköttetést biztosít az IX/2, IX/3 és IX/X/1-A jelzésű fővárosi akcióterületek között, és támogatja a kiegyensúlyozott kerületszerkezet kialakulását. A Kén utca mentén, a jövőbeni Galvani hídfőtérségben kijelölt két kerületi akcióterület összefügg az IX/2 fővárosi akcióterülettel és előirányozza a jelenlegi gazdasági területek átalakulását.

8.3. BFRSZ és a KÉSZ 1 összhangja

A fővárosi rendezési szabályzat a településrendezés és az építés kerületi és fővárosi szintű összehangolt rendjének biztosítása érdekében kiadott fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz. A BFRSZ állapítja meg

- a főváros teljes közigazgatási területére a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét,
- az építési övezetekre és a különleges beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan alkalmazható szintterületi átlagértéket,
- a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes általános használatokra vonatkozóan a kerületi építési szabályzatban alkalmazható legnagyobb beépítési magasságot, és
- a fővárosi műszaki infrastruktúra elemek területbiztosítását.

A KÉSZ 1 a BFRSZ rendelkezéseivel összhangban készült. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek használatának jellegét, a BFRSZ-nek való megfeleltetését a 2.4.2.2. Részletes rendelkezések – KÉSZ 1 című fejezet mutatja be, míg a KÉSZ 1 további rendelkezéseinek BFRSZ-szel való összhangja az alábbiakban kerül bemutatásra.

8.3.1. BFRSZ rendelkezéseinek való megfelelés

Szintterületi átlagérték vonatkozó előírások
4. § (1) Az 1. mellékletben foglalt tervlapok az általános használat szerinti területekre vonatkozóan területi meghatározással rögzítik a szintterületi átlagértéket, amelyet a helyi építési szabályzatban megállapításra kerülő építési övezetek és beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú, jelentős zöldfelületű (Kb-Rek) övezetek beépítési határértékeinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy az általános használat szerinti területen belül meghatározott összes építési övezet, vagy az összes beépítésre nem szánt különleges rekreációs célú övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg – a (2) bekezdésben foglaltak betartása mellett – a szintterületi átlagérték alapján számított szintterületet.
→ Az előírás a tervezési területen teljesül. A beépítési sűrűség ellenőrzését a fejezet 8.2.2. pontja alatt lévő táblázatok tartalmazzák.

4. § (2) A szintterületi átlagértékbe nem számít bele a nagyvárosias és kisvárosias telepszerű lakóterületeken (Ln-T és Lk-T) az erkélyek és loggiák területe.
→A szintterületi átlagérték számításnál figyelembevételre került.

4. § (3) A szintterületi átlagérték (a továbbiakban: szá) 1. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt értéke
a) az adott általános használat szerinti területen elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterületének és az általános használat szerinti terület területének hányadosaként számított funkcionális szintterületi átlagértékből, és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt– igénybe vehető parkolási szintterületi átlagértékből
tevődik össze.
→A szabályzatban a „Szintterületi mutató (szá): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. A funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékéből (szf) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékéből (szp) adódik össze (szá=szf+szp).” A beépítési sűrűség ellenőrzését a fejezet 8.2.2. pontja alatt lévő táblázatok tartalmazzák.

4. § (4) Egy adott általános használat szerinti területen belül az 1. mellékletben foglalt tervlapokon meghatározott szá alapján az építési övezetek, övezetek előírásait és beépítési paramétereit a helyi építési szabályzatban differenciáltan lehet meghatározni.
→ A rendelkezés figyelembevételével kerültek meghatározásra az építési övezetek, övezetek.

4. § (5) Az általános használat szerinti területen belül meghatározott összes építési övezet megengedett parkolási célú szintterülete nem haladhatja meg a vonatkozó parkolási szintterületi átlagérték alapján számított szintterületet, a (6) bekezdésben foglaltak betartása mellett.
→ Figyelembevételre került.

4. § (6) A 3. mellékletben foglalt tervlapon meghatározott Belső zóna területén a parkolási célú szintterület számításánál a védelemmel érintett ingatlanok területét nem kell beszámítani.
→ Figyelembevételre került.

5. § (1) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt kétszintű általános használat szerinti terület esetén a Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl-É) a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területhasználat, a kiegészítő használatra csak a 2,0 funkcionális szintterületi átlagérték feletti rész vehető igénybe.
→ Figyelembevételre került.

5. § (2) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt kétszintű általános használat szerinti terület esetén a beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (KÖu) vagy a Kötöttpályás közlekedési terület (KÖe-K) általános területhasználat a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területhasználat, a kiegészítő használatra csak az 1,0 funkcionális szintterületi átlagérték feletti rész vehető igénybe.
→A területet nem érinti.

5. § (3) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben foglalt tervlapokon átmeneti hasznosítás biztosított a beépítésre szánt általános használat szerinti terület céljára, a funkcionális szintterületi átlagérték nem lehet magasabb a tervezett általános használat szerinti terület funkcionális szintterületi átlagértékénél, de legfeljebb 2,0.
→ A területet nem érinti.

5. § (4) A fővárosi kerület közigazgatási határa egyúttal az általános használat szerinti terület határa is.
→Figyelembevételre került.

Egyes területek legnagyobb beépítési magasságára vonatkozó általános előírások[2]
6. § (1) E fejezet rendelkezéseit nagyvárosias lakóterületen, településközponti vegyes területen és intézményi vegyes területen új épület létesítése, és meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.
→ Figyelembevételre került.

6. § (2) A 2. mellékletben foglalt tervlapon „egyedi magassági szabályozást igénylő terület" jellel lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.
→ A területet nem érinti.

6. § (3) Magas műtárgy általános használat szerinti nagyvárosias lakóterületen, településközponti vegyes területen és az intézményi vegyes területen nem létesíthető.
→Figyelembevételre került.

7. § A 8–10. §-ban foglalt rendelkezések a legnagyobb párkánymagasság határérékének meghatározására szolgálnak, az érintett területeket a 2. mellékletben foglalt tervlap tünteti fel az alábbiak szerint:
a) kiemelten védendő karakterű terület - megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória),
b) karakterőrző terület - megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória),
c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület - megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).
→ Figyelembevételre került.

Az I. és II. párkánymagassági kategória területei[3]
8. § Jelen alcím rendelkezéseit a 6. alcím kiegészítő rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.
→ Figyelembevételre került.

9. § (1) A legnagyobb párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések figyelmen kívül hagyhatók a 2. mellékletben foglalt tervlapon lehatárolt I.-II. párkánymagassági kategóriájú területeken, ha a beépítés
a) 12,5 méternél alacsonyabb megengedett legnagyobb párkánymagassággal tervezett a helyi építési szabályzatban, vagy
b) már kialakult szabadon álló, vagy telepszerű jellemzőkkel rendelkezik.
→ Az eltérési lehetőség alkalmazásra kerül a releváns területeken.

9. § (2) Az (1) bekezdés b) pontja esetében az I. párkánymagassági kategóriájú területen az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 33,0 métert.
→ Figyelembevételre került.

9. § (3) Ahol a 32. mellékletben foglalt tervlapon az I. és II. párkánymagassági kategóriájú terület közterületen találkozik, ott a közterület menti egy-egy teleksoron a kettő közül bármelyik párkánymagassági kategóriájú terület szabálya alkalmazható.
→ Figyelembevételre került.

[2] Részletesen lsd. alátámasztó munkarész 2.5. Beépítési határértékek fejezete.
[3] Részletesen lsd. alátámasztó munkarész 2.4.2.4. Mellékletek / Beépítési határértékek meghatározása

9. § (4) A közterületi szélességi arányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság határértékét a közterület átlagos szélességének függvényében a 36. melléklet rögzíti, amelynek keretein belül a helyi építési szabályzat határozza meg a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.
→ A megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke a BFRSZ határértékeinek figyelembevételével került rögzítésre.

9. § (5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra a közterületre kell vonatkoztatni – a 36. mellékletben foglaltaknak megfelelően –, amelyre az adott épület érintett homlokzata néz. Saroktelek esetén a szélesebb közterületet lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7) bekezdés és a (8) bekezdés figyelmen kívül hagyásával.
→ A javasolt szabályozás a BFRSZ előírásaival összhangban rögzíti a határértékeket.

9. § (6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott telektömb előtti közterület teljes hosszán mért átlagos szélességének és a 36. mellékletben rögzített közterületi szélességi aránynak a szorzata, amely a (7) bekezdés figyelembevétele mellett nem lehet nagyobb a 36. mellékletben meghatározott maximált értéknél sem.
→ A javasolt szabályozás a BFRSZ előírásaival összhangban rögzíti a határértékeket.

9. § (7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen:
a) az épület párkánymagassága a 36. melléklet 1. pontjában meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;
b) a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve a 14. §-ban foglalt eseteket;
c) zártsorú beépítési mód esetén a nem utcai párkánymagasság értéke – a 32. mellékletben foglalt tervlap és a 36. melléklet 1. pontja figyelembevételével – az udvari homlokzat teljes hosszán 1,0 méterrel növelhető.
→ Figyelembevételre került.

9. (8) A 36. melléklet 2. táblázatában meghatározott megengedett legnagyobb párkánymagassági értéknél a II. párkánymagassági kategóriájú területen nagyobb értéket akkor lehet megállapítani, ha
a) a közterületnek az érintett telektömb teljes hosszán mért átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de az a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg; vagy
b) az adott ingatlan a 2-31. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt főút menti egy-egy teleksávban helyezkedik el, ez esetben a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter.
→ Középső-Ferencváros területét érinti, az eltérési engedmény nem kerül alkalmazásra.

10. § (1) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén a 36. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb párkánymagassági értékénél – a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével – nagyobb értéket akkor lehet megállapítani, ha
a) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
→Figyelembevételre került.

10. § (2) Az (1) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület megengedett legnagyobb párkánymagassága az (1) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, azzal, hogy a nemzeti emléknek minősülő műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.
→Figyelembevételre került.

10. § (3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén a 36. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke a közterület szélességétől függetlenül legfeljebb 4,0 méterrel – amelyben legfeljebb egy használati szint alakítható ki – növelhető, abban az esetben, ha az adott ingatlan közvetlenül két olyan saroképülettel szomszédos, amelyek párkánymagassága a megengedett határértéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.
→ Nem indokolt az eltérési lehetőség alkalmazása.

A III. párkánymagassági kategória területei[4]
11. § Jelen alcím előírásait a 6. alcím kiegészítő rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.
→Figyelembevételre került.

12. § (1) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság határértéke az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti átlagos távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a helyi építési szabályzatban
a) beépítési mód zártsorúan kerül meghatározásra, és
b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 méter megengedett legnagyobb párkánymagasságnál nagyobb, de az épület nem magasház.
→ A megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke a BFRSZ határértékeinek figyelembevételével kerül rögzítésre.

12. § (2) Magasház létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok esetében
a) 30 méteres párkánymagasságot meg nem haladó épületrészek között az (1) bekezdés szerinti,
b) 65 méternél alacsonyabb legmagasabb ponttal rendelkező magasház 30 méteres magasságot meghaladó épületrészei között legalább 30 méter,
c) 65 méter magas, vagy annál magasabb legmagasabb ponttal rendelkező magasház 30 méteres magasságot meghaladó épületrészei között legalább 40 méter
távolságot kell tartani.
→A 12. § (2) a) bekezdése figyelembevételre került, a b) és c) bekezdése nem releváns.

12. § (3) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a) pontja szerinti esetekben azok magassági átlaga legfeljebb az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata.
→Figyelembevételre került.

12. § (4) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.
→Figyelembevételre került.

[4] Részletesen lsd. alátámasztó munkarész 2.4.2.4. Mellékletek / Beépítési határértékek meghatározása

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései
13. § Zártsorú beépítési módú, lapostetős épület esetén a párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok és a párkányvonal felett legfeljebb 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes sík alatt csak egy visszaléptetett épületrész létesíthető.
→Figyelembevételre került.

14. § A párkányvonalra illesztett 45 fokos sík és a párkányvonal felett legfeljebb 7,0 méteres magasságban lévő magassági sík figyelmen kívül hagyható
a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz (beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is) visszaépítése, helyreállítása, vagy
b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása
esetén
→Figyelembevételre került.

A közlekedési és közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések
Közúti közlekedési terület (KÖu)
15. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe az 2-31. mellékletben foglalt tervlapok szerint meghatározott.
→ Figyelembevételre került a Szabályozási tervlap övezeti rendszerében.

16. § A közúti közlekedési terület (KÖu) általános használat szerinti területeinek ingatlannyilvántartásba történő közterületi bejegyzéssel még nem rendelkező részein, valamint az egyéb kötöttpályás közlekedési területeken (KÖe-K) az ott korábban jogszerűen megvalósított nem közlekedési rendeltetésű épületek továbbra is az eredeti vagy a jelenlegi rendeltetésnek megfelelően használatban tarthatók és felújíthatók, de nem bővíthetők, kivéve akadálymentesitést szolgáló épületrészek létesítésekor, az eredeti vagy jelenlegi rendeltetések nem módosíthatók és számuk nem bővíthető.
→ A 16. § nem kerül alkalmazásra.

17. § (1) A rendszeres közúti gépjárműforgalom számára rendelkezésre álló felület a Közúti közlekedési területen (KÖu) a forgalomcsillapítás érdekében csökkenthető, különösen a közúti sávok számára és keresztmetszeti kialakítására vonatkozóan, az irányadó útügyi műszaki előírások figyelembevételével.
→ Figyelembevételre került.

17. § (2) A rendszeres közúti gépjárműforgalom a Közúti közlekedési területen (KÖu) belül kizárólag az 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon jelölt Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4) besorolású területeken szüntethető meg.
→ Figyelembevételre került.

Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek
18. § A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalak kialakításakor legalább 6,0 méter széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag, az egyéb meglévő közlekedési elemek és közműlétesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során a műemléki szempontok figyelembevétele mellett meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadálya van.
→ Figyelembevételre került.

19. § A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány" megnevezésű útvonalakon legalább 4,0 méter széles burkolt felületet kell kialakítani, amely kizárólag a zöldinfrastruktúra, az egyéb meglévő közlekedési elemek és közműlétesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétányon kerékpáros infrastruktúra is elhelyezhető, amennyiben a megfelelő szélesség biztosított a gyalogos forgalom számára, és a kerékpáros forgalom biztonságosan elválasztható a gyalogos forgalomtól. A sétány mentén – amennyiben azt a meglévő közműlétesítmények lehetővé teszik – legalább egyoldali fasort kell telepíteni.

→ Figyelembevételre került.

20. § A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány" megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát oly módon kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékei ne sérüljenek. Közvilágítás csak indokolt esetben létesíthető, és akkor is kizárólag természetbarát megoldások alkalmazásával.

→ A 20. § nem kerül alkalmazásra.

Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

21. § A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon területileg meghatározott Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek, valamint a Jelentős változással érintett területek esetében a helyi építési szabályzatban biztosítani kell

a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút-hálózati szerepkörét,

b) a kertvárosias (Lke) és kisvárosias lakóterületek (Lk) esetében – a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével – a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

c) a kertvárosias (Lke) és kisvárosias lakóterületek (Lk) esetében – a lakó-pihenő övezetként tervezett területek kivételével – a tervezett közúton és közforgalom elől el nem zárt magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra helyigényét, és

e) az újonnan kialakuló telekstruktúrával rendelkező, beépítésre szánt területeken azt, hogy a telektömb hosszának mérete – a 22. § szerinti területek, valamint a gazdasági és a különleges építési övezetek kivételével – nem haladhatja meg a 250,0 métert, a közforgalom elől el nem zárt magánutakat is figyelembe véve.

→ A 21. § nem kerül alkalmazásra.

22. § A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon területileg meghatározott Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület lakó- és vegyes általános használat szerinti területeinek helyi építési szabályzatban történő lakódomináns tervezésekor biztosítani kell, hogy

a) a terület minden egyes építési telkétől mért 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen, és

b) a telektömb hosszának mérete nem haladhatja meg a 150,0 métert.

→ A 22. § nem kerül alkalmazásra.

Járművek elhelyezése

23. § Autómentes terület kialakításakor a mentesített telken levő önálló rendeltetések használatának biztosításához szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezhető a terület határán lévő, kizárólagosan vagy nagyobb részben parkolásra szolgáló telken is, ha

a) a terület mentesített telkeinek minden önálló rendeltetésétől 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül elérhető befogadó ingatlanon biztosítható a használathoz szükséges személygépjármű-elhelyezési lehetőség,
b) a mentesített telek önálló rendeltetésének tulajdoni lapján megjelenik a befogadó ingatlan, mint a személygépjármű elhelyezési lehetőség kötelezettje, és
c) a befogadó ingatlan tulajdoni lapján megjelenik a mentesített telek önálló rendeltetése, mint a személygépjármű elhelyezési kötelezettség kedvezményezettje.

→ A 23. § nem kerül alkalmazásra.

A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások

24. § (1) A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítmény elhelyezését biztosítani kell.

→ Figyelembevételre került.

24. § (2) A P+R és rendszerű parkolási létesítmények és B+R rendszerű kerékpár tárolók ütemezetten is megvalósíthatók.

→ A 24. § (2) nem kerül alkalmazásra.

25. § A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.

→ A 25. § nem kerül alkalmazásra.

26. § P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a 2.–31 mellékletben foglalt tervlapokon nem jelölt, de a 33. mellékletben foglalt tervlapon jelölt Belső zóna területén kívül eső, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszíneken is létesíthető, ha az
a) metró- és HÉV vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy
b) vasútvonalak és közúti vasút(villamos)vonalak megállóinak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.

→ A 26. § nem kerül alkalmazásra.

Közlekedési infrastruktúrára vonatkozó egyéb rendelkezések

27. § A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de a 34. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra-elemek elhelyezését a folyópályaszakaszokon biztosítani kell.

→ A 27. § nem kerül alkalmazásra.

28. § A KÖu általános használat szerinti területek gyalogosjárdáin a forgalom számára szükséges a berendezési és biztonsági sáv nélkül értelmezett gyalogossáv szélességét – amelybe a járható faveremrács benyúlhat – folyamatosan és elhúzás-mentesen kell fenntartani úgy, hogy
a) a Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő területen a gyalogossáv szélessége
aa) a 35. mellékletben foglalt tervlapon jelölt területeken legalább 3,0 méter, egyéb területeken legalább 1,5 méter, és
ab) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélesség 50%-a;
b) a Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogossáv szélessége
ba) legalább 2,0 méter, és
bb) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélesség 50%-a.

→ Figyelembevételre került.

29. § (1) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
→ Figyelembevételre került.

29. § Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0–12,0 méter méter széles sávon belül új épület csak az érintett közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet hozzájárulásával létesíthető.
→ Figyelembevételre került.

29. § Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a KÖe-l, K-Közl-R, K-Eü, K-Hon és Kb-Hon területen, valamint katasztrófavédelmi és egészségügyi funkciók kiszolgálása számára létesíthető.
→ Figyelembevételre került.

29. § (4) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Közl-K általános használat szerinti területek kivételével – csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
→ Figyelembevételre került.

29. § Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új közút és közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként akkor létesíthető, ha a végén a hulladékszállító és a katasztrófavédelmi feladatokat ellátó tehergépjárművek számára a megfelelő, legalább 15x15 méteres területű forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.
→ Figyelembevételre került.

29. § (6) Tervezett közúti vagy vasúti alagút jelölés tengelyétől mért 20,0–20,0 méter széles sávban – amennyiben az kéreg alagútként tervezett – a műtárgy megvalósításáig épület nem létesíthető.
→ A 29. § (6) nem kerül alkalmazásra.

30. § (1) Minden általános használat szerinti területen az 1 ha-nál kisebb telekigényű terepszint feletti meglévő közmű létesítmények területeit a helyi építési szabályzatban eltérő építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni vagy egyedi jelöléssel kell feltüntetni.
→ Figyelembevételre került. A közműlétesítmények kijelölésre kerültek.

30. § (2) Minden általános használat szerinti területen a helyi építési szabályzatban építési övezet vagy övezet határozható meg a tervezett
a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
b) önálló épületként elektromos alállomások,
c) gázátadó állomások,
d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint
e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére.
→ Figyelembevételre került. A területen nem tervezett.

A közműinfrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

30. § (3) A záportározó és a terepszint alatti, meglévő vízmedence és átemelő helybiztosítását a helyi építési szabályzatban az érintett építési övezet vagy övezet területén lehetővé kell tenni.

→ Figyelembevételre került.

30. § (4) Az egyes ingatlanokon keletkező csapadékvíz késleltetett elvezetését, helyben tartását, kezelését, illetve hasznosítását biztosító berendezések, műtárgyak, infrastruktúra elemek helybiztosítását a helyi építési szabályzatban az érintett építési övezet vagy övezet területén lehetővé kell tenni.

→ Figyelembevételre került. A helyi építési szabályzat tartalmazza az erre vonatkozó előírásokat.

31. § (1) A 30. § (1)–(3) bekezdésben meghatározott közműlétesítmények helybiztosításának megszüntetése csak az érintett közműszolgáltató hozzájárulása esetén lehetséges.

→ Figyelembevételre került.

31. § (2) A beépítésre szánt területen – a (3) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.

→ Figyelembevételre került. A területen teljes közművesítettség biztosítandó.

31. § (3) Egyedi szennyvíztisztító berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna.

→ Figyelembevételre került.

31. § (4) Egyesített rendszerű csatornahálózattal, vagy elválasztott rendszerű csapadékcsatornával érintett területről a befogadó csatornába történő csapadékvíz bevezetése csak minimum 30 perces késleltetéssel, vagy a befogadó által előírtak alapján lehetséges.

→ Figyelembevételre került. A helyi építési szabályzat tartalmazza az erre vonatkozó előírásokat.

31. § (5) Alábányászott, alápincézett és csúszásveszélyes területen a csapadékvíz szikkasztása nem megengedett, a csapadékvíz elvezetéséről elválasztott rendszerű csapadékvíz csatornával vagy nyílt árkos elvezetéssel kell gondoskodni, vagy az ingatlanon belül tározandó, amely esetben gondoskodni szükséges a tározott csapadékvíz nem szikkasztással történő másodlagos hasznosításáról.

→ Figyelembevételre került. A területen nincs alábányászott, alápincézett és csúszásveszélyes terület.

31. § (6) A csapadékvíz visszatartása érdekében minden 500 m^2-t meghaladó alapterületű, lapostetős új épület esetében minden épületrész legfelső építményszintjének zárófödémén a gépészeti berendezésekkel igénybe nem vett területeket – ide nem értve a napkollektorokat vagy napelemeket – legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani.

→ A helyi építési szabályzat tartalmazza az erre vonatkozó előírásokat.

Egyéb előírások

32. § (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T) általános használat szerinti területen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias (Lk) vagy kertvárosias (Lke) általános használat szerinti területnek megfelelő építési övezet is meghatározható.

→Nem került alkalmazásra.

32. § (2) Amennyiben vegyesen alkalmazható területhasználatként az általános használat szerinti intézményi vegyes terület (Vi) vagy kertvárosias lakóterület (Lke) jelölt, akkor intézményi vegyes építési övezet kijelölése esetén legfeljebb 12,5 méteres legnagyobb párkánymagasság határozható meg.
→ Nem került alkalmazásra.

32. § (3) Magasházak helye a helyi építési szabályzatban csak olyan látványvizsgálat alapján jelölhető ki, amely igazolja, hogy a tervezett épület látványa – olyan forgalmas látványközpontokból, mint a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól, a Duna-partokról és a hidakról feltáruló nézetekből – nem veszélyezteti Budapest városképének harmóniáját, különösen a világörökségi területek védett látványát, valamint nem eredményez zavaró együttlátszódást a Parlament, a Szent István-bazilika, a Gellért-hegy, a Budai Várhegy és a Hősök tere által meghatározott kiemelt városképi hangsúlyokkal.
→ Figyelembevételre került.

(4) A kétszintű általános használat szerinti terület esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket 5. § (1)–(2) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.
→Figyelembevételre került.

33. § (1) A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon meghatározott elemekre vonatkozóan a helyi építési szabályzatkészítése során
a) a KÖu általános használat szerinti terület szélessége növelhető
aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése esetén,
ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, vagy utólagos létesítése esetén,
ac) közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása esetén, vagy
ad) zajárnyékoló műtárgy telepítése vagy átépítése
esetén;
b) a KÖu általános használat szerinti terület szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is növelhető;
c) a KÖe-K használat szerinti terület szélessége növelhető
ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás vagy megállóhely építése esetén, vagy
cb) zajárnyékoló műtárgytelepítése vagy átépítése
esetén;
d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén, valamint a Ráckeve-Soroksári Duna-ág külön szintű keresztezésében híd helyett alagút létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható; továbbá
e) a Dunát – beleértve a Ráckeve-Soroksári Duna-ágat is – keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 méterrel módosítható;
amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.
→ Figyelembevételre került az a) és b) pont.

33. § (2) A 2.–31. mellékletben foglalt tervlapokon meghatározott elemekre vonatkozóan a helyi építési szabályzat készítése során

a) a kialakult KÖu általános használat szerinti terület a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén a tömb hosszának 50%-ában, de legfeljebb 100,0 méter hosszban, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával csökkenthető;
b) a KÖu és KÖe-K általános használat szerinti területek közötti határ módosítható;
c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető
ca) autóbusz-, trolibuszhálózat átszervezése, vagy
cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése
esetén;
d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha
da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül, vagy
db) kis forgalmú (irányonként napi 4000 utast meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;
e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.
→ Nem került alkalmazásra.

33. § (3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.
→ Nem került alkalmazásra.

33. § (4) Tervezett villamos nyomvonalán annak kialakításáig a meglévő gyorsvasút fenntartható és szükség esetén fejlesztése megengedett.
→ Nem került alkalmazásra.

8.3.2. BFRSZ szintterületi átlagértékének való megfelelés

Belső-Ferencváros



BFRSZ – Vt-V (BF)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3,5	1,5	444721	**1556523,5**	**667081,5**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
BF/Vt-V/K*	298168	K	K ***	1044239	27044
BF/Vt-V/KK**	21487	K	K	70240	7831
BF/Vt-V/101	2951	6	4	17706	11804
BF/Vt-V/110	2895	4,5	2,5	13027,5	7237,5
BF/Vt-V/114/1	1669	6	4,5	10014	7510,5
BF/Vt-V/114/2	5199	4	2,5	20796	12997,5
BF/Vt-V/116	3530	4,5	2,5	15885	8825
BF/Vt-V/118	820	6	2,5	4920	2050
BF/Vt-V/119	9336	4	1,5	37344	14004
BF/Vt-V/121	1763	6	4	10578	7052
BF/Vt-V/125	11222	4	2,5	44888	28055
BF/Vt-V/P	1611	1	9	1611	14499
Σ				**1291249**	**148910**
1556523,5 >	**1291249 és**	**667081,5 >**		**148910**	**MEGFELEL**

**101-103, 106-110, 112, 114A-129. tömbök.*

*** 104-105. tömbök.*

****ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,6. A területen 0,6-os értékkel számítva, a parkolásra 177781 m² szintterület lenne építhető összesen az övezetben, mellyel 299647 m² alakulna ki, mely szintén megfeleltethető a BFRSZ-ben rögzített értéknek.*



BFRSZ – Vt-V (BF / Bálna)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
2	1	15013	**30026**	**15013**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
BF/Vt-V/KK*	14952	K	K	6176	6176
Σ				**6176**	**6176**
30026 >	**6176 és**	**15013 >**		**6176**	**MEGFELEL**

**130. tömb*



BFRSZ – Vt-V (KF / Üllői út – Mester u. között)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
3,5	1,5	84999	**297496,5**	**127498,5**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Vt-V/K*	65468	K	K**	207260,5	4061,5
KF/Vt-V/4	5093	3,5	2	17825,5	10186
Σ				**225086**	**14248**
297496,50 >	**225086 és**	**127498,5 >**		**14248**	**MEGFELEL**

**1-5. tömbök*

***ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8. A területen 0,8-os értékkel számítva, a parkolásra 52374 m² szintterület lenne építhető összesen az övezetben, mellyel 62560 m² alakulna ki, mely szintén megfeleltethető a BFRSZ-ben rögzített értéknek.*



BFRSZ – Ln-1 (KF / Üllői út – Mester u. között)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
3,25	1	574070	**1865727,5**	**574070**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Ln-1/K*	372457	K	K**	1261780	126598
KF/Ln-1/16	5034	4,5	2	22653	10068
KF/Ln-1/18	2626	4,5	2	11817	5252

KF/Ln-1/19	3631	5,5	3	19970,5	10893
KF/Ln-1/22	798	5,5	3	4389	2394
KF/Ln-1/24	1675	5,5	2	9212,5	3350
KF/Ln-1/25	9123	4,5	1	41053,5	9123
KF/Ln-1/26	6937	7	2	48559	13874
KF/Ln-1/29/1	931	3	3	2793	2793
KF/Ln-1/29/2	440	7	3	3080	1320
KF/Ln-1/Ü	2572	0,5	0	1286	0
Σ				**1425307,5**	**185665**
1865727,5 >	**1426594 és**	**574070 >**		**185665**	**MEGFELEL**

**6-26., 28-39., 41. és 42/E. tömbök*

***ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8. A területen 0,8-os értékkel számítva, a parkolásra 297966 m² szintterület lenne építhető összesen az övezetben, mellyel 357033 m² alakulna ki, mely szintén megfeleltethető a BFRSZ-ben rögzített értéknek.*



BFRSZ – Ln-T (KF / Üllői út – Mester u. között)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
1,75	0,5	45007	**78762,25**	**22503,5**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Ln-T/K	11220	K	K	58114	4102
KF/Ln-T/KSZ	2740	1	0	2740	0
Σ				**60854**	**4102**
78762,25 >	**60854 és**	**22503,5 >**		**4102**	**MEGFELEL**



BFRSZ – Vt-V (KF / Mester u. – Soroksári út között)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
3,5	1,5	115996	**405986,00**	**173994**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Vt-V/K*	68596	K	K**	220659	13637
KF/Vt-V/53	2724	4,5	2	12258	5448
KF/Vt-V/60	21742	4	2	86968	43484
KF/Vt-V/62/1	4713	2	2	9426	9426
KF/Vt-V/62/2	3124	4,5	2	14058	6248
Σ				**343369**	**78243**
405986 >	**343369 és**	**173994 >**		**78243**	**MEGFELEL**

**52-53., 55-56., 58., 60., 62. tömböket érintően.*

***ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8. A területen 0,8-os értékkel számítva, a parkolásra 54877 m² szintterület lenne építhető összesen az övezetben, mellyel 119483 m² alakulna ki, mely szintén megfeleltethető a BFRSZ-ben rögzített értéknek.*



BFRSZ – Ln-1 (KF / Mester u. – Soroksári út között)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
3,5	1	100964	**353374**	**100964**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Ln-1/K	70286	K	K	242147	17036
KF/Ln-1/57	5288	3	2	15864	10576

KF/Ln-1/59/1	2512	2,5	2	6280	5024
KF/Ln-1/59/2	1310	3,5	2	4585	2620
KF/Ln-1/61	5964	4	2	23856	11928
Σ				**292732**	**47184**
353374 >	**292732 és**	**100964 >**		**47184**	**MEGFELEL**

**54., 57., 59., 61., 63. tömböket érintően.*

***ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8. A területen 0,8-os értékkel számítva, a parkolásra 56229 m² szintterület lenne építhető összesen az övezetben, mellyel 86377 m² alakulna ki, mely szintén megfeleltethető a BFRSZ-ben rögzített értéknek.*

Középső-Ferencváros és Vágóhíd utca környezete – Millenium Városközpont területe



BFRSZ – Vt-V (Millenium Városközpont)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
4,75	2	115350	**547912,5**	**230700**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Vt-V/K*	11669	K	0,8**	108560	17631
VH/Vt-V/K***	66126	K	K	272479	58460
VH/Vt-V/87	12706	4,75	2	60353,5	25412
Σ				**441392,5**	**101503**
547912,5 >	**441392,5 és**	**230700 >**		**101503**	**MEGFELEL**

**80., 81., 82., 83., ***83.,84., 85., 86., 89., 88. tömböket érintően*

***ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8. A területen 0,8-os értékkel számítva, a parkolásra 9335 m² szintterület lenne építhető összesen az övezetben, mellyel 93207 m² alakulna ki, mely szintén megfeleltethető a BFRSZ-ben rögzített értéknek.*

Vágóhíd utca környezete



BFRSZ – Vt-V

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3,5	1,5	114222	**399777**	**171333**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/VT-V/K*	51241	K	K	221028	63549
VH/VT-V/66	11705	3	1	35115	11705
VH/VT-V/71A	17608	3,5	1,5	61628	26412
VH/VT-V/71B	6412	5	2,5	32060	16030
VH/VT-V/71C	7465	4,5	2	33592,5	14930
VH/VT-V/71D	4215	3,5	1,5	14752,5	6322,5
Σ				**398176**	**132626**
399777 >	**398176**	**és**	**171333 >**	**132626**	**MEGFELEL**

**67., 68., 71. tömböket érintően*



BFRSZ – Vi-1/Ln-2

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3,25	1,5	293365	**953436,25**	**440047,5**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló

VH/Vi-1/K*	2660	K	K	6378	0
VH/Ln-2/K**	29470	K	K	332783	50025
VH/Vi-1/64	14587	4,5	2,5	65641,5	36467,5
VH/Vi-1/65	26256	2,5	1	65640	26256
VH/Ln-2/70	6903	5	2,5	34515	17257,5
VH/Vi-1/70	16928	4	1,5	67712	25392
VH/Vi-1/72A-1	6703	4	1,5	26812	10054,5
VH/Vi-1/72A-2	8828	4	2	35312	17656
VH/Vi-1/72B	6361	2	0,5	12722	3180,5
VH/Vi-1/72C	46045	3,7	2,25	170366,5	103601,25
VH/Vi-1/73A	25465	3,5	1,5	89127,5	38197,5
VH/Vi-1/73B	5211	5,5	2	28660,5	10422
Σ				**935670**	**338510**
953436 >	**935670 és**	**440048 >**		**338510**	**MEGFELEL**

**69., **64., 72/A., 72.B tömböket érintően*



BFRSZ – Gksz

szintterületi átlagérték (szá)		**Terület**	**Építhető szintterület m²**	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
1	0,5	6629	**6629**	**3314,5**

építési övezet jele	**Terület m²**	**szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²**		**Építhető szintterület m²**	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Gksz	6629	1	0,5	6629	3314,5
Σ				**6629**	**3314,5**
6629 >	**6629 és**	**3314,5 >**		**3314,5**	**MEGFELEL**



BFRSZ – Vi-2/1 (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
0,75	0,5	5991	4493,25	2995,5

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-2/K*	5991	K	K	2438	0
Σ				2438	0
4493 >	2438 és	2295,5 >		0	MEGFELEL

**45/ B. tömböket érintően*



BFRSZ – Ln-T (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
1	0,5	30930	30930	15465

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Ln-T	5534	5		27670	0
Σ				27670	0
30930 >	27670 és	15465 >		0	MEGFELEL



BFRSZ – Vi-1/1 (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
2,75	1,25	56998	**156744,5**	**71247,5**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-1/47C-1	14358	3	1	43074	14358
VH/Vi-1/47C-2	14421	4	2	57684	28842
VH/Vi-1/47C-3	21531	2,6	1	55981	21531
Σ				**156739**	**64731**
156744,5 >	**156739 és**	**71247,5 >**		**64731**	**MEGFELEL**



BFRSZ – K-Ker (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
3	1,5	30644	**91932**	**45966**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/K-Ker	27193	K	K	57385	45908
Σ				**57385**	**45908**
91932 >	**57385 és**	**45966 >**		**45908**	**MEGFELEL**



BFRSZ – Vi-1/2 (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
2,5	1	35344	88360	35344

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-1/47E-1	6337	5,5	2,5	34853,5	15842,5
VH/Vi-1/47E-2	4110	3	1	12330	4110
VH/Vi-1/47E-3	19491	2	0,5	38982	9745,5
Σ				86165,5	29698
88360 >	86165,5 és	35344 >		29698	MEGFELEL



BFRSZ – K-Rek (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
1	0,25	110341	110341	27585,25

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/VK-Rek/47B-1	57218	1	0,25	57218	14304,5
VH/VK-Rek/47B-2	2675	2	0,25	5350	668,75
VH/VK-Rek/47E	41764	1	0,25	41764	10441
Σ				104332	25414,25
110341 >	104332 és	27585 >		25414,25	MEGFELEL



BFRSZ – Vi-2/Ln-3 (VH, IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
2,25	1	136812	**307827**	**136812**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Ln-3/K*	8 639	K	K	21 117	4 224
VH/Vi-2/K**	5 695	K	K	4 579	1 168
VH/Ln-3/K***	16 093	K	K	18 411	0
VH/Vi-2/45A	29 137	1,0	0,5	29 137	14 568,5
VH/Vi-2/45B	11 831	1,5	1,0	17 746,5	11 831
VH/Ln-3/47J	27 045	3,5	1,5	94 657,5	40 567,5
VH/Vi-2/47F	16 136	2,5	1,0	40 340	16 136
Σ				**225988**	**88495**
307827 >	**225988 és**	**136812 >**		**88495**	**MEGFELEL**

**45. tömböt, **47/B. tömböt, ***47/F. tömböt érintően*



BFRSZ – Vi-1/3 (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
2,5	1	67227	168067,5	67227

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-1/50	19760	3,5	1,3	69160	25688
VH/Vi-1/51	29454	2,5	1,2	73635	35344,8
Σ				142795	61032,8
168067,5 >	142795 és	67227 >	61032,8		MEGFELEL



BFRSZ – K-Közl-É/Vi-1 (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
3,75	1	59692	223845	59692

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/K-Közl-É/Vi-1/49B	34 019	4,5	0,6	153490,5	20 411,4
VH/K-Közl-É/Vi-1/K*	16 486	K	K	12 608	0
Σ				97655,5	20411,4
223845 >	166098,5 és	59692 >	20411,4		MEGFELEL

Vágóhíd utca környezete és Intézmények területe



BFRSZ – Vi-1/4 (VH, IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3,75	1,5	26288	**98580**	**39432**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-1/49A	19 491	4,5	1,75	87 709,5	34 109,25
IT/Vi-1/92/2	2 151	4	1,25	8 604	2 688,75
Σ				**96313,5**	**36798**
98580 >	**96313,5 és**	**39432 >**		**36798**	**MEGFELEL**

8.2.3. Zöldfelületi átlagérték

Az FTFT-ben egyes általános használatoknál meghatározásra kerül a zöldfelület %-ban elvárt mérete. A fejlesztési terv azon általános használatokra vonatkozóan határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket, ahol a Budapesten kialakult viszonyok ezt indokolják. A meghatározott általános használatok teljes (közterületekkel együtt értendő) területére vonatkozóan legkisebb zöldfelületi átlagérték figyelembevétele szükséges

- 3 hektárnál nagyobb területen lehatárolt általános használatok és
- kiterjedésüktől függetlenül a jelentős változással érintett területek és az ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területekesetében.

Néhány általános használatnál – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb általános használat szerinti területen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben az általános használat szerinti területen belül kialakult, vagy az építési övezet, övezet zöldfelületi arányai alapján számolt zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

Ferencváros közigazgatási területén található általános használatú területek közül az alábbiakra került legkisebb zöldfelületi átlagérték meghatározásra az FTFT-ben:

Általános használatok			**Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)**
Lakó	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	35
	Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület	Ln-3	30
	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	35
	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	35
	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	55
Vegyes	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	20
	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	25

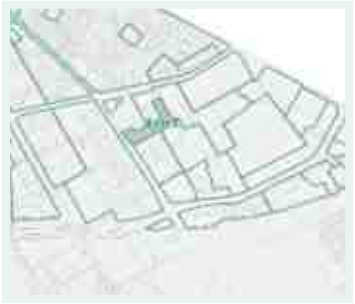
A KÉSZ-1 területét az alábbi általános használatú területek érintik:

Általános használatok			**Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)**
Lakó	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	35
	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	30
Vegyes	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	25

Az FTFT alapján a zöldfelületi átlagérték igazolása során az egyes általános használat szerinti területeken a helyi építési szabályzatban kijelölt építési övezetek, övezetek legkisebb zöldfelületi mértéke alapján kialakítható összes zöldfelület nagysága nem lehet kisebb, mint az FTFT Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapján lehatárolt általános használat szerinti területek teljes területére, a legkisebb zöldfelületi átlagérték alapján számolt kialakítható zöldfelület nagysága.

A zöldfelületi átlagérték igazolása a Vágóhíd utca környezetében az alábbi területek esetében szükséges:

Vágóhíd utca környezete



Ln-T (Vágóhíd–Óbester utcai lakótelep)

Általános használat		Terület (m²)	Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Zöldfelületi legkisebb nagysága (m²)
Ln-T		31 254	35	10 939
	kialakult	5 534	K*	K*
	nem kialakult	25 719	35	9 002

Építési övezet, övezet jele	Terület m²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m²
VH/Ln-T/45B	5 534	K*	K*
Zk-Kk/2	19 742	70	13 819
Zk-Kp	383	70	268
Kt-Kk	5 594	5	280
Σ	**25 719**		**14 367**
9 002	**<**	**14 367**	**MEGFELEL**



Vi-2/Ln-3 (Vágóhíd utca környezete)

Általános használat		Terület (m^2)	Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Zöldfelületi legkisebb nagysága (m^2)
Vi-2		76 237	25	19 059
	kialakult	5 695	K	K
	út	1935	5	97
	nem kialakult	68 607	25	17 152

Építési övezet, övezet jele	Terület m^2	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m^2
VH/Vi-2/K	5 695	K	K
Kt-Kk	1935	5	97

VH/Vi-2/45B-1	11 831	35	4141
VH/Vi-2/45A	29 137	35	10 198
IT/Vi-2/47F	16164	30	4849
Kt-Kk	7805	5	390
Zk-Kp	1416	70	991
Kt-ZKk/1	2254	60	1352
Σ	**68 607**		**21 921**
17 152	**<**	**21 921**	MEGFELEL

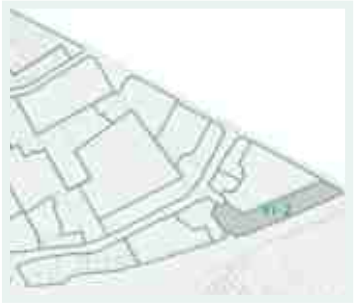
Általános használat		Terület (m^2)	Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Zöldfelületi legkisebb nagysága (m^2)
Ln-3		60 467	30	18 140
	kialakult	24 733	K	K
	út	5058	5	253
	nem kialakult	30 676	30	9203

Építési övezet, övezet jele	Terület m^2	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m^2
VH/Ln-3/K	24 733	K	K
Kt-Kk	5058	5	253

VH/Ln-3/47J	27 045	35	9466
Kt-Kk	3631	5	182
Σ	**30 676**		**9648**
9203	**<**	**9648**	**MEGFELEL**

A zöldfelületi átlagérték igazolása az Intézmények területén az alábbi területegységek esetében szükséges:

Intézmények területe



Vi-2 (Népliget melletti fejlesztési terület)

Általános használat	Terület (m^2)	Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Zöldfelületi legkisebb nagysága (m^2)
Vi-2	65 519	25	16 380
Építési övezet, övezet jele	**Terület m^2**	**Zöldfelület legkisebb mértéke %**	**Zöldfelület legkisebb nagysága m^2**
IT/Vi-2/92/1	7474	25	1868
IT/Vi-2/92/2	5408	20	1082
IT/Vi-2/92/3	38 268	35	13 394
Köu	5111	5	256
Kt-Kk	9258	5	463
Σ	**65 519**		**17 063**
16 380	**<**	**17 063**	**MEGFELEL**

9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

A 2023. évi CII. törvény 20. § (2) és 28. § (3) szerint az egyes települési szintű terveknek – így Budapest esetén a Fővárosi településtervnek és a kerületi településterveknek – meg kell felelniük a vonatkozó területrendezési terveknek.

A vonatkozó területrendezési tervek jelen esetben az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT). Az OTrT és a BATrT betartandó előírásait a 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) tartalmazza, illetve egyes országos és kiemelt térségi övezetek lehatárolását és az övezetekre vonatkozó szabályokat a területrendezésért felelős miniszter a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete határozza meg. Mindezeken túl a Méptv., valamint a TÉKA is tartalmaz olyan előírásokat, amelyek kereteket szabnak a településrendezési tervek számára, többek között tovább korlátozva az új beépítésre szánt területek kijelölését.

9.1. Térségi területfelhasználási kategóriákkal és műszaki infrastruktúra elemekkel kapcsolatos szabályok

Budapest esetében az OTrT elhatározásai a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervén (BATrT) keresztül érvényesülnek. A BATrT Szerkezeti Tervére vonatkozó jogszabályi előírásokat a Trtv. tartalmazza.

A térségi Szerkezeti Terv a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét, a keretfeltételeket határozza meg az agglomerációval érintett települések településrendezési terveinek készítéséhez, illetve módosításához.

A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái közül a IX. kerület területét a vízgazdálkodási és települési térség érinti (lásd: 9-2. ábra).

Az egyes térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és azoknak való megfelelőség az alábbiakban kerül bemutatásra.

Vízgazdálkodási térség

A Trtv. 11. § alapján *„A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;”

A IX. kerületben a BATrT alapján a Duna, valamint a Ráckevei-Soroksári Duna-ág (RSD) került vízgazdálkodási térségbe sorolásra, melynek pontosítása a Fővárosi településfejlesztési tervben (FTFT) történt meg az ingatlanviszonyok és tényleges területhasználat alapján. Ez Ferencváros településtervében (FVT) nem változott, a Duna és az RSD tekintetében a vízgazdálkodási területek lehatárolása megegyezik az FTFT-ben szereplő lehatárolással. Összességében a **kerület területét érintő vízgazdálkodási térség 97%-a került folyóvíz vagy állóvíz sajátos használat szerinti területként besorolásra,** 3%-ban pedig az ingatlanviszonyok figyelembevételével más

sajátos használat szerinti területbe. Emellett a vízgazdálkodási térségen kívül további kb. 2 ha nagyságú vízgazdálkodási terület került kijelölésre már az FTFT-ben, melyet Ferencváros fejlesztési terve (FVFT) szintén nem módosított.

9-3. táblázat: Vízgazdálkodási térségen belül kijelölt sajátos használatok, a térségi lehatárolás pontosítása

Térségi területfelhasználás	**Terület (ha)**	**Arány (%)**
vízgazdálkodási térség	79,71	100
Sajátos használat szerinti területek a kerületi fejlesztési tervben a vízgazdálkodási térségen belül	**Terület (ha)**	**Területi arány a vízgazdálkodási térségen belül (%)**
Folyóvizek medre és partja (Vf) – Duna	56,12	70
Állóvizek medre és partja (Vá) – RSD	21,5	27
Összesen:	**77,62**	**97**
Egyéb, előírásban nem szereplő sajátos használat szerinti területek a vízgazdálkodási térségen belül	2,09	3
Nem vízgazdálkodási térségbe tartozó vízgazdálkodási területek a kerületi fejlesztési tervben (és a Fővárosi településfejlesztési tervben)	**Terület (ha)**	-
Folyóvizek medre és partja (Vf) – Illatos-árok	1,98	-

9-27. ábra: BATrT-ben kijelölt vízgazdálkodási térség és az FVFT közötti eltérések



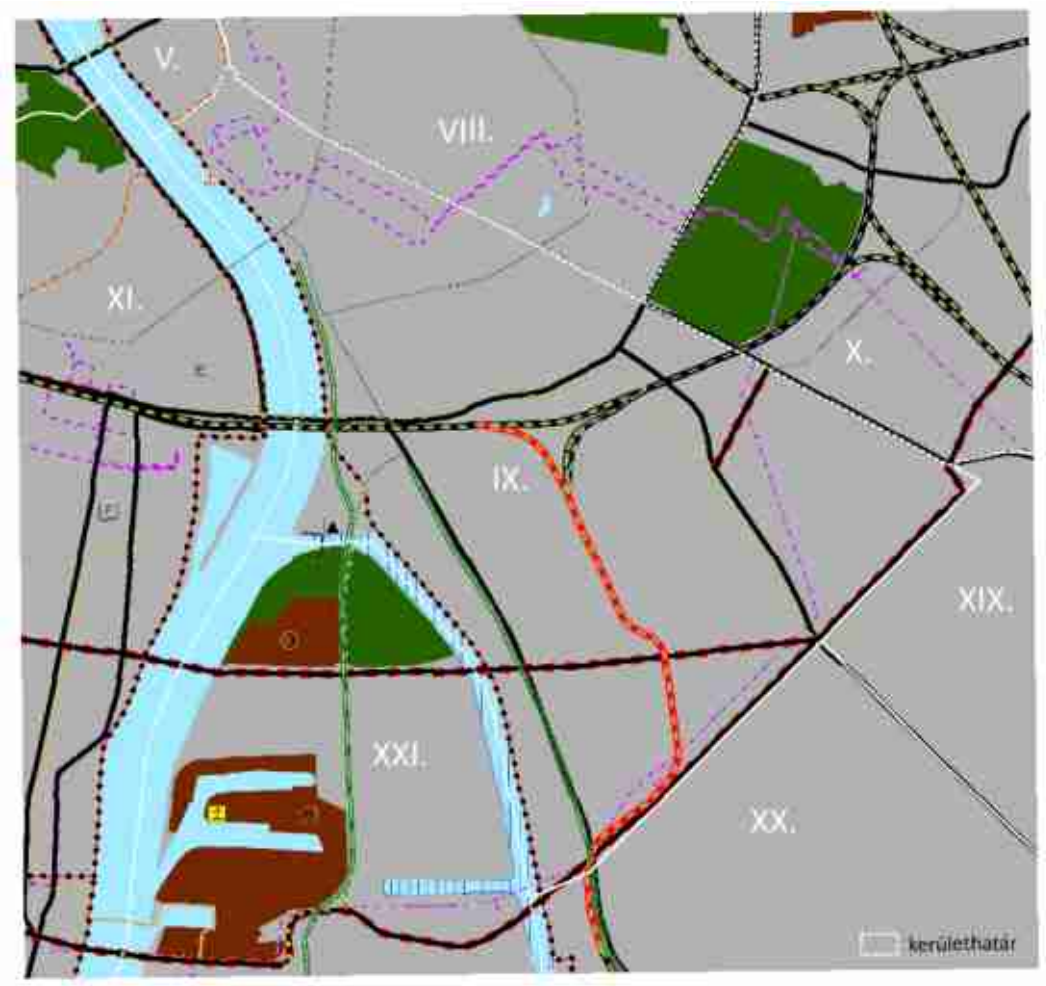
Települési térség

A Trtv. 11. § alapján *„A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

A települési térségen belül a hatályos jogszabályok nem írnak elő korlátozást, így a fenti előírásnak való megfelelés nem igényel igazolást.

9-28. ábra: Kivonat a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéből (szerkezeti terv)



Forrás: a *https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/wms-terkepek* WMS szolgáltatás segítségével saját szerkesztés, kiemelve a kerülethatárokat

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével kapcsolatos előírások

Trtv. 14. § *„(1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet, továbbá a 9. melléklet 2.-7. pontja tartalmazza.*
(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

Budapest IX. kerületének közigazgatási területét érintő országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építmények felsorolását a Trtv. alábbi mellékletei tartalmazzák:

- 4/1. melléklet: Az országos közúthálózat távlati gyorsforgalmi és főúti elemei, valamint a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak

  3. Távlati főutak

  3.1. Meglévő szakaszok

	A	B
120.		Budapest térszerkezetet meghatározó főútjai

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, BATrT 2. melléklete alapján Budapest térszerkezetét meghatározó meglévő főút az Üllői út, az M5 autópálya bevezető szakasza, a Soroksári út és a Könyves Kálmán körút, amelyeket tartalmazza az FVFT.

3.2. Tervezett szakaszok:

	A	B
73.		Budapest tervezett főútjai

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján Budapest térszerkezetét meghatározó tervezett főút a Körvasút menti körút, az Illatos út és az Ecseri út, amelyeket tartalmazza az FVFT.

- 4/2. melléklet: A gyorsforgalmi és főúthálózat, a fővárosi térszerkezetet meghatározó főutak, valamint a vasúti törzshálózat távlati nagy hidjai a Dunán és a Tiszán

  1. Távlati Duna-hidak

  1.1. Meglévő közúti hidak

	A	B
5.	Budapest [XI. ker.] - Budapest [IX. ker.]	Rákóczi híd

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített meglévő nagy közúti Duna-hidakat tartalmazza az FVFT.

1.2. Tervezett közúti hidak

	A	B
5.	Budapest [XI. ker.] - Budapest [XXI. ker.]	Galvani híd
6.	Budapest [XI. ker.] - Budapest [XXI. ker.]	Albertfalvai híd

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten tervezett, területileg nevesített nagy közúti Duna-hidakat tartalmazza az FVFT. a Galvani hidat az FTFT-nek megfelelően két változatban.

1.3. Meglévő vasúti hidak

	A
3.	Budapest [XI. ker.] - Budapest [IX. ker.]

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített meglévő nagy vasúi Duna-hidat tartalmazza az FVFT.

- 4/3. melléklet: Országos törzshálózati vasúti pályák

2. Meglévő országos törzshálózati vasúti pályák

	A	B
1.	Vasútvonal száma	
2.	1	Budapest [VIII. kerület, Keleti pu.] - Hegyeshalom - (Ausztria)
62.	150	Budapest [IX. kerület, Ferencváros] - Kelebia - (Szerbia)
74.	205	Budapest [IX. kerület, Ferencváros] - Budapest [X. kerület, Kőbánya felső]
75.	206	Budapest [IX. kerület, Ferencváros] - Budapest [X. kerület, Kőbánya-Kispest]

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített meglévő országos törzshálózati vasúti pályákat tartalmazza az FVFT.

3. Tervezett országos törzshálózati vasúti pályák

	A	B
1.	Vasútvonal száma	
10.		Budapest [XX. kerület, Pesterzsébet] - Budapest [IX. kerület, Ferencváros nyugati rendező]

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített tervezett országos törzshálózati vasúti pályát tartalmazza az FVFT.

- 4/5. melléklet: Országos kerékpárút-törzshálózat elemei

6. Alsó-Dunamente kerékpárútvonal (6-os jelű Euro Velo®):
6.A: Budapest - Dunaharaszti - Taksony - Dunavarsány - Majosháza - Ráckeve - Dömsöd - Dunavecse - Dunaegyháza - Solt - Dunapataj - Ordas - Dunaszentbenedek - Uszód - Foktő - Fajsz - Baja - Szeremle - Dunafalva - Mohács - Kölked - (Horvátország)

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített meglévő országos kerékpárút-törzshálózati elemet tartalmazza az FVFT.

- 4/6. melléklet: Nemzetközi és országos vízi utak, országos jelentőségű kikötők és határkikötők

	A	B	C
1.	A vízi út neve	A szakasz (fkm-fkm)	A vízi út osztálya
2.	Duna (nemzetközi vízi út)	1812-1641	VI/B
7.	Ráckevei-Duna (az EU tagállamainak lobogója alatt közlekedő hajók engedélymentesen használhatják)	58-0	III

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján az országos víziutakat figyelembe veszi az FVFT.

- 4/10. melléklet: Országos vízi létesítmények

3. Meglévő kiemelt jelentőségű vízi építmények

	A	B	C
1.	Megnevezés	Vízfolyás	Érintett település
17.	Kvassay zsilip	Ráckevei-Duna	Budapest

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, az FVFT a fenti vízi építményt tartalmazza.

***Trtv. 15. §** „(2) A településrendezési tervben*
a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.
(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.”

- 9. melléklet: Budapesti Agglomeráció területén található térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények

2. Meglévő országos vasúti mellékvonal

	A
2.	Budapest [VIII. kerület, Józsefváros] - Budapest [IX. kerület, Ferencváros]
3.	Budapest [VIII. kerület, Józsefváros] - Budapest [IX. kerület, Kőbánya felső]

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített meglévő országos vasúti mellékvonalakat tartalmazza az FVFT.

4.5 Térségi kerékpárútvonal

	A	B
1.	Meglévő szakaszok	Tervezett szakaszok
7.	Budapest IX. kerület [Rákóczi híd Dunapart] - Budapest XIX. kerület	
13.	Budapest IX. kerület - Budapest XXI. kerület	

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, a BATrT 2. melléklete alapján a Budapesten található, területileg nevesített meglévő térségi kerékpárútvonalakat tartalmazza az FVFT.

5. Térségi kikötők

	A	B
1.	Meglévő	Tervezett
3.		Budapest IX. kerület

A terv a Trtv. vonatkozó előírásainak megfelel, az FVFT a fenti térségi kikötőt tartalmazza.

[5] Megállapította: 2019. évi LXIV. törvény 62. § (4), 5. melléklet 2. Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

9.2. Új beépítésre szánt területek kijelölése

A jelenlegi jogszabályi környezet szigorú kereteket szab az új beépítésre szánt területek kijelölésre kapcsán. Ferencváros településtervének fejlesztési tervlapján jelölt új kijelölésű beépítésre szánt sajátos használatok közvetetten új építési övezetek kijelölését eredményezik a kerületi építési szabályzatban, ezért az új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelményeknek való megfelelőséget vizsgálni szükséges. Ehhez első lépésként az új beépítésre szánt terület értelmezése és e területek azonosítása szükséges.

A Méptv. fogalommeghatározása (16.§ 130. pont) szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésének számít a „*településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása*”.

A településtervezési szabályzat (második módosítással egységes szerkezetben, 2025. december) 8. §-a alapján:

„(1) Új beépítésre szánt terület kijelölésnek minősül – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével –

a) a hatályban lévő településszerkezeti tervben, vagy annak hiányában a ***helyi építési szabályzatban beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt területbe sorolása****, vagy*

b) hatályban lévő településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat hiányában a művelésből nem kivett telken új beépítésre szánt terület kijelölése.

(2) ***Új településterv készítése esetén nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek, ha a településen az építési övezetbe sorolással érintett telek vonatkozásában nincs hatályos, vagy hatályon kívül helyezett településszerkezeti terve****,* ***valamint helyi építési szabályzata*** *és olyan művelésben lévő telek kerül beépítésre szánt területként kijelölésre, amely a* ***kialakult állapota, valós területhasználata****, vagy településszerkezeti helyzete szerint* ***a település beépített területének része, vagy ahhoz szorosan kapcsolódik*** *és az építési övezetbe sorolást az állami főépítész a záró szakmai véleményében támogatja.”*

Ugyanakkor a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) alapján „*Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek:*

a) az ***olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg****, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,*

b) ha a ***közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága***.”

A fentiek alapján Ferencváros területén **új beépítésre szánt területként értelmezhetők azon beépítésre szánt sajátos használatú területek**, melyek: a hatályos KÉSZ-ekben valamely beépítésre nem szánt terület övezetébe tartoznak, viszont jelen fejlesztési tervben valamely

beépítésre szánt sajátos használatú területekbe kerültek átsorolásra és a korábban (2021. április 3-án elfogadott) hatályos TSZT-ben még nem voltak beépítésre szánt területként besorolva.

Ilyen területek a korábban az RSD-re tervezett evezőspálya starthely környékén (Galvani híd RSD-n történő átvezetése környezetében), illetve a Határ út mentén találhatók:



TSZT (2021): Zkp

FTFT (2026): Ln-3

KÉSZ (2010): Z-KK-IX

FVFT (2026): RSD/Ln-3



TSZT (2021): Ev-Ve

FTFT (2026): Gá

KÉSZ (2017): Ev-IX-U

FVFT (2026): GNY/Gá



2/1 terület:

TSZT (2021): Vá, Zkp

FTFT (2026): Vi-1

KÉSZ (2010): KL-KT-IX

FVFT (2026): RSD/Vi-1

2/2 terület:

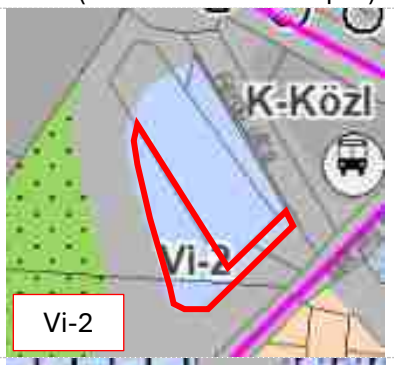
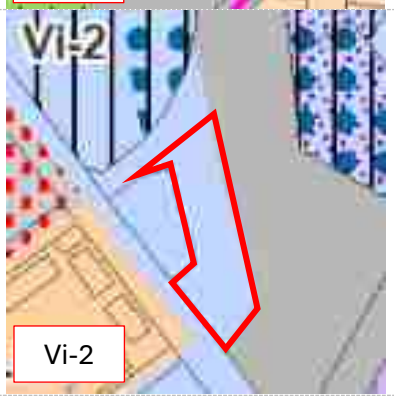
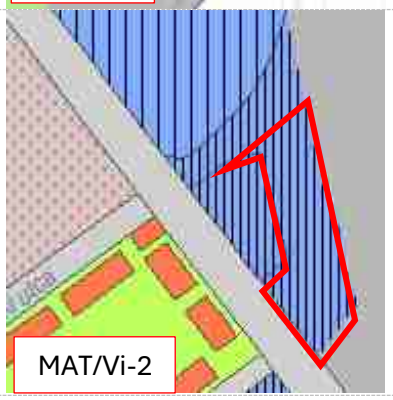
TSZT (2021): Vá, Zkp

FTFT (2026): Vi-1

KÉSZ (2010): Z-KK-IX

FVFT (2026): RSD/Vi-1

Azon területek, melyek esetén a hatályos KÉSZ-ek valamely beépítésre nem szánt terület övezetét tartalmazzák, azonban a korábban hatályos fővárosi TSZT-ben már valamely beépítésre szánt területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra, **nem minősülnek jelen terv szempontjából új beépítésre szánt terület kijelölésének**. E területek esetén a hatályos KÉSZ jellemzően még a 2015-ig hatályos Fővárosi Szabályozási Keretterv alapján készült és azóta nem került megújításra. Ilyen területek például a következők:

hatályos KÉSZ (2002, 2003)	TSZT (2021. márciusi állapot)	FVFT (2026)
		
		

Az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatos csereterületek kijelölésére vonatkozó szabályok, melyek relevánsak Ferencváros szempontjából:

Trtv. „12. § (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

> *a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie."

Fentieket erősítik meg a Méptv. által meghatározott alábbi előírások (alapelvek) is:

- *Méptv. „7.§ [A természeti rendszerek megőrzésének elve] (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására."*
- *Méptv. 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] (1) „A zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet", és „nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál."*
- *Méptv. 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények] (2) „Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:*
  a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,
  c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki."

Mindezeken túl a TÉKA az alábbiakat határozza meg az „új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei" között:

- TÉKA *„13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy*
  a) annak nagysága legalább 300 m^2, és

b) *a legtávolabbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától, kivéve, ha az az új beépítésre szánt terület védőtávolságán belülre esne.*

- *(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.*
- *(4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítania kell.*
- *(5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.*
- *(6) Az (1)–(5) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenés vagy áthelyezés, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezetbe való besorolás esetén.”*

Az alábbi táblázat és térkép összesíti az FVFT keretében újonnan kijelölt beépítésre szánt területeket, amelyek a FTFT-hez való igazodás érdekében kerültek kijelölésre, továbbá az azok csereterületeként alkalmazható újonnan kijelölt erdő- és zöldterületeket.

9-4. táblázat: Újonnan kijelölt beépítésre szánt sajátos használat szerinti területek és csereterületek az FVFT-ben

Új beépítésre szánt területek	**Terület (ha)**
Összesen (a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) és a TÉKA 13. § (6) bekezdésének figyelembevételével)	1,54
erdő- és zöldterület rovására kijelölt új beépítésre szánt terület	1,20
• csereterületi szükséglet (Trtv. 12. § (2) – 125%	*1,50*
egyéb beépítésre nem szánt (közúti közlekedési) terület rovására kijelölt új beépítésre szánt terület	0,34
• csereterületi szükséglet (Trtv. 12. § (3) – 100%	*0,34*
Csereterületi igény összesen (erdő- és zöldterületek)	***1,84***

Csereterületek a teljes kerületben	**Terület (ha)**
beépítésre szánt terület helyett újonnan kijelölt erdőterületek (Ev-1, Er)	*1,55*
beépítésre szánt terület helyett újonnan kijelölt zöldterületek (Zk-Kp, Zk-Kk, Kt-Zkk)	*1,98*

Csereterületek az új beépítésre szánt területek 1000 m-es környezetében (TÉKA 13. § (1) b) pont)	**Terület (ha)**
beépítésre szánt terület helyett újonnan kijelölt erdőterületek (Ev-1)	*1,33*
beépítésre szánt terület helyett újonnan kijelölt zöldterületek (Zk-Kp, Zk-Kk)	*0,53*
Csereterület összesen – az új beépítésre szánt területek 1000 m-es környezetében	***1,86***

9-29. ábra: Újonnan kijelölt beépítésre szánt sajátos használatú területek és csereterületek a FVFT-n



A fentiek alapján az FVFT biztosítja, hogy az új beépítésre szánt területek megfelelnek a jelen alfejezetben részletezett követelményeknek: az új beépítésre szánt területek 1000 méteres körzetében teljesül az előírt, csereterületként beszámítható, új kijelölésű erdő- és zöldterületek mértéke. Emellett további 1,67 ha új zöld-és erdőterület került kijelölésre az új beépítésre szánt területek 1000 m-es környezetén kívül.

9.3. Térségi övezetekre vonatkozó előírások érvényesítése

A Trtv.-ben fentieken túl számos olyan övezet került lehatárolásra és törvénybe illesztésre, amelyekre külön szabályok kerültek meghatározásra, többnyire az új beépítésre szánt területek kijelölését korlátozva. Ezek az övezetek a városfejlesztés lehetséges területi irányait is befolyásolják. Az Övezeti Terv a Budapesti Agglomerációban szükséges sajátos területrendezési szabályok érvényesítésére kijelölt kiemelt térségi övezeteket határozza meg.

Ezen övezetek között legfontosabbak a táji-, természeti értékek védelmét biztosító országos ökológiai hálózat „magterület", „ökológiai folyosó" és „pufferterület" övezetei, valamint az erdők megőrzését biztosító „erdőterület" övezete. A területfelhasználást meghatározó lehatárolás a „nagyvízi meder" övezete is.

A területfelhasználási korlátozást jelentő fenti övezeteken túl a korábbi BATrT törvény és az arra épülő Trtv. több olyan övezetet is lehatárol, amelyek segítik a „világörökség" a „világörökség várományos terület", illetve a „történeti települési térség" védelmét, továbbtervezés során való figyelembevételét. Ebbe az övezeti körbe tartozik a „tájképvédelmi területek", valamint a „honvédelmi és katonai célú területek" lehatárolása.

A jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a rendszeresen belvízjárta terület és a nagyvízi meder övezetének lehatárolásait, valamint az ásványi nyersanyagvagyon övezete és a földtani veszélyforrás terület övezete által érintett településeket, illetve az említett övezetekre vonatkozó szabályokat a területrendezésért felelős miniszter a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben határozza meg.

9-5. táblázat: Ferencváros szempontjából releváns térségi övezetek

Térségi övezet	**Budapest IX. kerületét érinti**
Országos Területrendezési Terv	
ökológiai hálózat magterületének övezete	-
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+
ökológiai hálózat pufferterületének övezete	-
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	-
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-
erdők övezete	+
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	+
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	+
vízminőség-védelmi terület övezete	+
nagyvízi meder övezete	+
VTT-tározók övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	+
Kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv	
ásványi nyersanyagvagyon övezete	+
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tanyás területek övezete	-
földtani veszélyforrás terület övezete	+
sajátos vármegyei övezet(ek)	-

Az egyes országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások és azoknak való megfelelőség az alábbiakban kerül bemutatásra.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

OTrT

Trtv. *„26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

BATrT

Trtv. „44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.”

A terv a fenti előírásoknak megfelel, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ennek igazolását a 9-3. ábra mutatja be. A kerületben bányatelek vagy ásványi nyersanyag lelőhely nem található.

Erdők övezete

Trtv. „29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt ***települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni****.*
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.
30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A Trtv. fogalommagyarázatával (*„45. település: a település teljes közigazgatási területe, a főváros esetében a főváros teljes közigazgatási területe”*) összhangban az erdők övezetébe tartozó erdőterületek arányát a Fővárosi településfejlesztési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, mely megtörtént. **Emellett a kerületben található erdőterületek 100%-ban a települési térség részei,** melyeket a Trtv. fenti rendelkezése alapján figyelmen kívül lehet hagyni, így a terv megfelel a fenti előírásoknak.

Bár a jogszabályi előírások nem indokolják a fentiek alapján, megállapításra került, hogy az FVFT-ben az erdők övezetébe tartozó erdőterületek 84%-a valamely erdő sajátos használat szerinti területbe került besorolásra. Az erdők övezetébe tartozó nem erdőterületként meghatározott sajátos használat szerinti területek nagy része közlekedési terület (több mint 4 ha, azaz az erdők övezetének kb. 11%-a KÖu, azaz fővárosi jelentőségű közúthálózati terület sajátos területhasználat szerinti területbe sorolt).

9-6. táblázat: Erdők övezetén belül kijelölt erdőterületek az FVFT-ben

	Terület (ha)	**Arány (%)**
Erdők övezete	35,87	100
Ezen belül erdőterület sajátos használatok	30,23	84%
Erdők övezete a korábban kijelölt beépítésre szánt területek, valamint a BATrT szerinti települési térség területein lévő erdők övezetének területének kivonásával	0	0

9-30. ábra: Az erdők övezete és az FVFT közötti eltérések



Tájképvédelmi terület övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet *„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg*

térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

A terv a fenti előírásoknak megfelel, a megalapozó vizsgálat tartalmazza a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. A tájképvédelmi övezet lehatárolását a Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tartalmazza.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Trtv. *„31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

A terv a fenti előírásoknak megfelel, a világörökségi és világörökség várományos területek pontos lehatárolását a Részletes fejlesztési tervlap 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem tervlap tartalmazza.

9-31. ábra: Világörökségi és világörökség várományos területek övezetének pontos lehatárolása az FVFT fejlesztési tervlapján



Vízminőség-védelmi terület övezete

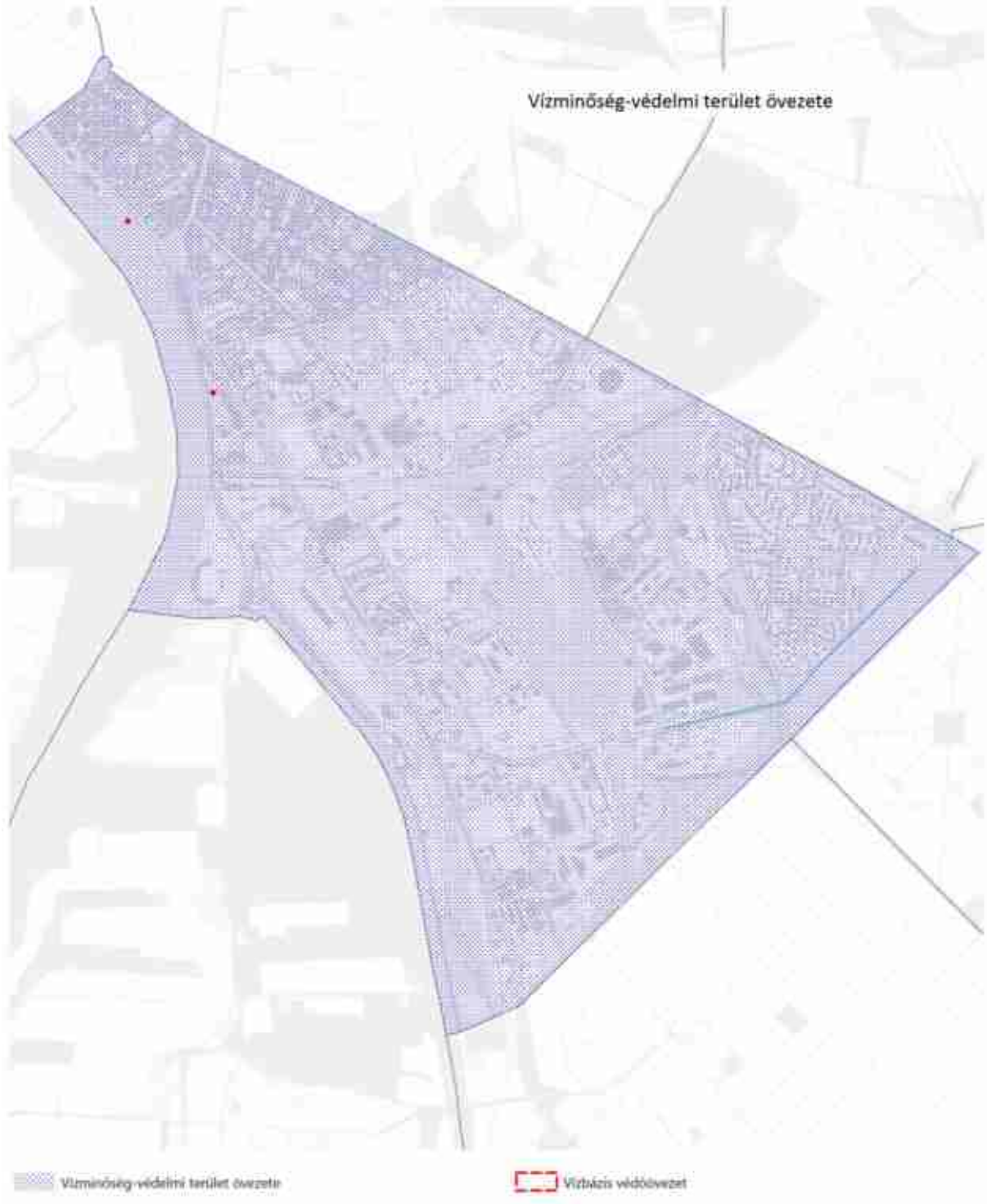
9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet *„5. § (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel*

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."

A terv a fenti előírásoknak megfelel, a vízvédelemmel érintett területek (jelen esetben vízbázis védőövezetek) **pontos lehatárolását a Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tervlap tartalmazza.**

9-32. ábra: Vízminőség-védelmi terület övezetének pontosítása – vízvédelemmel érintett területek lehatárolása az FVFT fejlesztési tervlapján



Nagyvízi meder övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet *„6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

(2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

(3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni."

A terv a fenti előírásoknak megfelel, a nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, ennek igazolását a 9-3. ábra mutatja be.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe teljes Budapest közigazgatási területe beletartozik. A Fővárosi településfejlesztési terv 6. tervlapján szerepelnek az ásványi nyersanyag lelőhelyek, illetve a bányatelkek pontos lehatárolása, melyek közül egyik sem található a IX. kerületben.

Földtani veszélyforrás terület övezete

Az földtani veszélyforrás területének övezetébe teljes Budapest közigazgatási területe beletartozik. A Fővárosi településfejlesztési terv 6. tervlapján szerepel a földtani veszélyforrás övezetének pontos lehatárolása, mely nem érinti a IX. kerületet.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Trtv. *„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

A Méptv. 74. § (2) bekezdés h) pontja alapján a honvédelmért felelős miniszter nevében és megbízásából eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, mint honvédelmi szakhatóságtól kapott, 996-7/2026/h Nyt. számú adatszolgáltatása figyelembevételével kerültek kijelölésre a különleges honvédelmi területek.

A honvédelmi és katonai célú területeket az FVFT az alábbiak szerint ábrázolja:

A) A Részletes fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat tervlap a kerületben található tényleges honvédelmi és katonai célú területeket az alábbi sajátos használat szerinti kategóriákba sorolja, összhangban az FTFT-vel:

- Különleges beépítésre szánt honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (GNY/K-Hon)

B) A Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tervlap a honvédelmi szakhatóságtól, a honvédelmért felelős miniszter nevében és megbízásából eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály által megnevezett 38209/2 hrsz. ingatlant, valamint ezen területhez tartozó védőtávolságot együtt ábrázolja az alábbi rendelkezések figyelembevételével, összhangban az FTFT-vel:

- A honvédelemről és a Magyar Honvédségről szóló 2021. évi CXL. törvény 3. § 11. pontra tekintettel a honvédelmi és katonai célú ingatlanok korlátozásmentes használatának biztosítása honvédelmi és nemzeti érdek is,
- a sajátos építményfajták körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekre vonatkozó építésügyi hatósági engedélyezési eljárások szabályairól szóló 40/2002. (III. 21). Korm. rendelet rendelkezései alapján, valamint
- a TÉKA 40. § (6) bekezdése szerint „*A honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények valamennyi építési övezetben, illetve övezetben – az általános településrendezési követelményekre, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásokra tekintet nélkül – elhelyezhetők. Az így elhelyezett építmény rendeltetése – a telek e rendeletben, továbbá a helyi építési szabályzatban meghatározott megengedett beépített területére és beépítési magasságára, az építési helyre, a telek zöldfelületének legkisebb mértékére és a szintterületi mutatóra vonatkozó előírásokra tekintet nélkül – megváltoztatható*."

Az FVFT a fentebb idézett előírásoknak megfelel, a honvédelmi és katonai célú területek feltüntetésre és tényleges kiterjedésüknek megfelelően, az adatszolgáltatás szerint lehatárolásra kerültek a tervben.

9.4. Egyéb releváns előírások

Erdőterületek kijelölése kapcsán az alábbi (BATrT) előírás betartása is szükséges: *Trtv. „39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet."*

A Trtv. fogalommagyarázatával („*45. település: a település teljes közigazgatási területe, a főváros esetében a főváros teljes közigazgatási területe*") összhangban **az erdő- és természetközeli területek szinten tartását teljes Budapest területére vetítve kell igazolni**, mely a Fővárosi településfejlesztési terv alátámasztó munkarészében megtörtént, ennek eredményét mutatja a 9-5. táblázat. **Fővárosi szinten tehát az erdők és természetközeli területek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében 37,4 ha-ral növekedett**.

9-7. táblázat: Erdő- és természetközeli területek szinten tartásának igazolása fővárosi szinten

	Erdőterületek (ha)	**Természetközeli területek (ha)**	**Összesen (ha)**
TSZT 2021 (ha)	9 168,8	1 414,6	10 583,4
FTFT 2026 (ha)	9 172,1	1 448,7	10 620,8
változás (ha)	+3,3	+34,1	**+37,4**

Ferencváros fejlesztési terve az FTFT-vel összhangban határolta le a kerületben az erdő (Ev-1, Er, Ee-E) sajátos használat szerinti területeket, ennek kifejtését részletesen lásd: Alátámasztó javaslat 2.2.2. Beépítésre nem szánt területek fejezet.

Az FVFT erdőterületeket az FTFT szerint határolta le, fővárosi szinten az erdő- és természetközeli területek kiterjedése nem csökkent, így jelen terv a fentebb idézett előírásoknak megfelel.

10. Biológiai aktivitásérték fenntartása

A településen a biológiai aktivitásérték szinten tartása törvényben és rendeletben (Méptv. és 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) rögzített kötelezettség. Korábban ezt a településszerkezeti tervhez rendelték, azonban a jogszabályi változások eredményeként a helyi építési szabályzatokba került a feladat.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. §-a részletezi a biológiai aktivitásérték fenntartásának előírásait. Új elemként 1 ha feletti átsorolások esetén írja elő az aktivitásérték szinten tartásának igazolását, emellett a szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni. A TÉKA 13. §-a meghatározza az új beépítésre szánt területek kijelölésének feltételeit, de a (6) bekezdés több kivételt is meghatároz (pl. közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése miatti építési övezeti kijelölése esetén).

Emellett a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet78/D. § (4) bekezdése szerint:

„Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek:
a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a ***2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg****, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,*
b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

10-33. ábra: Új beépítésre szánt terület és a biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító átsorolás



A Ferencváros közigazgatási területén a fenti feltételek szerinti új beépítésre szánt terület egy helyen kerül kijelölésre a Határ út menti térdégben, erdőterület helyett Általános gazdasági terület.
A biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító terület szintén a Határ út menti térségben található, ahol új Védőerdő kerül kijelölésre.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (4) bekezdés szerint „*Az új beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartása – ideértve a biológiai aktivitásérték pótlását – a település, fővárosban a főváros teljes közigazgatási területén történhet.*" Továbbá a rendelet
78/D. § (5) bekezdése szerint, ha a főváros az új beépítésre szánt területekhez kapcsolódóan már teljesítette a biológiai aktivitásérték biztosításának követelményeit, a kerületnek az ezekkel összhangban készülő kerületi építési szabályzatban ezt nem kell megismételnie.

Az FTFT Alátámasztó része tartalmazza a fenti új beépítésre szánt területekhez kapcsolódó biológiai aktivitásérték fenntartását igazoló számítást. A biológiai aktivitás szinten tartását az FVFT biztosítja:

	Módosuló területfelhasználási egység	**Tervezett sajátos használat**	**Terület (ha)**	**Jelenlegi értékmutató**	**Tervezett értékmutató**	**Jelenlegi BAÉ**	**Tervezett BAÉ**	**BAÉ változás**
új beépítésre szánt ter.	Ev-Ve	GNY/Gá	1,03	9,0	0,4	9,28	0,41	- 8,87
BAÉ fenntartását biztosító ter.	Gksz-2	Ev-1	1,86	0,4	9	0,75	16,77	16,02
								+ 7,15

11. Állami főépítészi eltérés

A Méptv. 81. § (6) bekezdése szerint a TÉKA-ban foglalt településrendezési és építési követelményektől a helyi építési szabályzat akkor térhet el, ha a TÉKA az eltérést kifejezetten megengedi. Az eltérésnek kétféle formája lehet:

– *általános eltérés*, amikor a TÉKA alapján a KÉSZ sajátos szabályokat állapít meg, megengedi építmények elhelyezését építési övezetben vagy övezetben, továbbá, ha elsődlegesen nem a TÉKA, hanem a KÉSZ előírásait kell alkalmazni,

– *állami főépítészi eltérés*, amikor a TÉKA erre lehetőséget biztosít és részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész.

Jelen dokumentáció a KÉSZ 1 rendelettervezetében meghatározott a TÉKA előírásaitól – kizárólag állami főépítészi eltéréssel lehetséges – eltéréseket foglalja össze.

TÉKA rendelkezései

*TÉKA „**3.§***
*(3) E rendelettől **állami főépítészi eltérés**sel a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha **erre e rendelet lehetőséget biztosít** és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.*
(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha
a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.”

A TÉKA 14. § (4) bekezdésében foglalt követelmények:

TÉKA 14. § (4)	**KÉSZ 1**
„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,	Nem releváns a Főváros IX. kerületében
b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és	Nem releváns a Főváros IX. kerületében
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.”	✓

Állami főépítészi eltérésre lehetőséget biztosító TÉKA rendelkezések:

TÉKA …§ – IX. KÉSZ 1 készítése során nem került alkalmazásra,
TÉKA …§ – IX. KÉSZ 1 készítése során alkalmazásra került.

TÉKA 6. § (2) A különleges beépítésre nem szánt terület, a közműelhelyezési terület és a hírközlési terület esetén a megengedett beépítettség felső határától – ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki – a helyi építési szabályzat nagyobb értéket is megállapíthat.

TÉKA 8. § (6) Az e rendeletben szereplő beépítési határértékeknél a településrendezési terv
a) szigorúbb követelményeket megállapíthat,
b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

16. § (5) A kisvárosias lakóterületen, ha a telekméret
a) a 600 m2-t nem haladja meg, minden legalább 75 m2 telekterület után,
b) a 600 m2-t meghaladja, minden legalább 50 m2 telekterület után
egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

TÉKA 17. § (6) A kertvárosias lakóterületen építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

TÉKA 19. § (2) A településközponti vegyes területen az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 5000 m^2-t, kivéve, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

TÉKA 20. § (3) Az intézményi vegyes területen az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000 m2-t kivéve, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

TÉKA 39. § (4) A különleges beépítésre nem szánt területen
a) épület a helyi építési szabályzatban megengedett beépítettséggel helyezhető el, amely az 1. melléklet 2. pontjában szereplő táblázatban foglaltaknál akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki és
b) a legkisebb zöldfelület a helyi építési szabályzatban megállapított érték, ennek hiányában 50 százalék, azzal, hogy az 1. melléklet 2. pontjában szereplő táblázatban foglaltaknál a helyi adottságokra tekintettel a helyi építési szabályzat akkor lehet megengedőbb, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

TÉKA 46. § (3) Az oldalkert legkisebb szélessége
a) …,
b) az oldalhatáron álló beépítési mód esetén
ba) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,
bb) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, ha az állami főépítész ezzel megegyező záró szakmai véleményt ad ki, vagy
bc) a ba) és a bb) alpontokban foglaltak hiányában 4,00 méter.

TÉKA 47. § (3) Építési határvonalon kívülre eső épületrész – az (1) bekezdésben meghatározottakon túl –
a) …
b) …
c) …
d) …
c) esetében létesíthető, ha a helyi építési szabályzat megengedi és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

TÉKA 53. § (2a) A helyi építési szabályzat csökkentett telepítési távolságot határozhat meg a zártsorú beépítési módú szomszédos telkekre vonatkozóan, ha
a) azok között közhasználatú épületköz kerül kialakításra, amelynek szélessége legalább az előírt párkánymagasság 2/3-a, de legalább 8,00 méter, és
b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt ad ki.

(2b) Egy beruházás keretében megvalósuló, vagy 35 méternél nagyobb beépítési magasságú beépítés esetén a helyi építési szabályzat csökkentett telepítési távolságot állapíthat meg, ha az épületek között közhasználatú terület kerül kialakításra és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt ad ki.

TÉKA 54. § (7) Az épület pinceszintjén és alagsori szintjén lévő helyiségeinek, tereinek nyílásai, nyílászárói, szellőzői a telek oldalhatárán vagy a telek oldalhatárától 1,00 méteren belül álló határfalán nem lehetnek, kivéve, ha a helyi építési szabályzat másként rendelkezik, és az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt ad ki.

TÉKA 59. § (5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha
a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és
b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.

Eltérések részletes indokolása

A kialakultként rögzített beépítési határértékek esetén (részletesebben az Alátámasztó munkarész 2.4.2.4. fejezetében):

- ha a megengedett legnagyobb határérték „kialakult”, akkor a meglévő érték kizárólag a rendeletben meghatározott szűk esetkörben növelhető,
- ha a megengedett legkisebb határérték „kialakult”, akkor a meglévő érték tovább nem csökkenthető.

11.1. Megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület mérték együttes eltérése – Kialakult állapot

Az alábbi építési övezetekben szükséges az állami főépítészi eltérés, mivel a KÉSZ 1 koncepciója alapján a szomszédsági helyzetek és a városszerkezeti pozíció okán fejlesztési potenciállal már nem rendelkező övezetek kialakultként szabályozandók, azonban a TÉKA szerinti legnagyobb beépítettség mértékét sok esetben meghaladják és/vagy a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét nem érik el azok (az alábbi táblázatokban a *-gal ellátott értékek (K – kialakult állapot)), így a TÉKA 1. mellékletében meghatározott paraméterek értékének nem tudnak megfelelni:

Belső-Ferencváros

Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
BF/Vt-V/K	80	100**	**K***
BF/Vt-V/KK		K**	
Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
BF/Vt-V/K	10	-	**K***
BF/Vt-V/KK		-	

** állami főépítészi eltérés szerint*

*** tömbre vonatkoztatott értékek. Új beépítés esetén a telek legnagyobb beépítettség mértéke 100%, míg a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10%.*

11.34. ábra: Belső-Ferencváros területén kialakultként szabályozott területek – részlet

BF/Vt-V/K







BF/Vt-V/K





BF/Vt-V/KK









	Megfelelés
	BF/Vt-V/K és **BF/Vt-V/KK**
TÉKA 8. § (6) Az e rendeletben szereplő **beépítési határértékek**nél a településrendezési terv a) .... b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.	✓
Kialakult helyzet	Kialakult helyzet és közérdeket nem sért.
Különleges településrendezési okok miatt indokolt	–
Műemléki okok miatt indokolt	
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak	–

Javasolt beépítési paraméterek:

Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható területe (m^2)	Beépítési mód	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)
Vt-V							
BF/Vt-V/K	K	K	K*	K*	K	K	K**
BF/Vt-V/KK	K	K	K*	K*	K	K	K

** állami főépítészi eltérés szerint*

*** ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,6*

Középső-Ferencváros

Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
KF/Ln-1/K	80	(45-80) 90**	K*
KF/Ln-T/K		K***	
KF/Vt-V/K		(60-80) 90**	K*
Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
KF/Ln-1/K	15	0-15 (20-25)**	**K***
KF/Ln-T/K		25-35***	
KF/Vt-V/K	10	5-10 (15-20) **	

** állami főépítészi eltérés szerint*

*** tömbre vonatkoztatott értékek. Új beépítés esetén, telkekre vonatkoztatva egységesen a beépítési mérték max. 100%-ként, a zöldfelületi mutató pedig min. 10%-ként volt meghatározva. A zöldfelületi minimum homlokzattal közös zöldhöz (hatályosban „KZ"-ként jelölt) csatlakozó telkek esetében 0% is lehetett egyes építési övezetekben.*

**** tömbre vonatkoztatva. Új beépítés esetén, telkekre vonatkoztatva egységesen a a beépítési mérték max. 100%-ként, a zöldfelületi minimum pedig 0%-ként került meghatározásra.*

11.35. ábra: Középső-Ferencváros területén kialakultként szabályozott területek – részlet

KF/Ln-1/K







KF/Ln-T/K





KF/Vt-V/K





	Megfelelés
TÉKA 8. § (6) Az e rendeletben szereplő **beépítési határértékek**nél a településrendezési terv a) .... b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.	✓
Kialakult helyzet	Kialakult helyzet és közérdeket nem sért.
Különleges településrendezési okok miatt indokolt	–
Műemléki okok miatt indokolt	–

Javasolt beépítési paraméterek:

Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható területe (m2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)
Ln-1							
KF/Ln-1/K	K	K	K*	K*	K	K	K**
Ln-T							
KF-Ln-T/K	K	K	K*	K*	K	K	0,0
Építési övezet, övezet jele	**Telek kialakítható területe (m2)**	**Beépítési mód**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)**	**Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)**
Vt-V							
KF/Vt-V/K	K	K	K*	K*	K	K	K**

** állami főépítészi eltérés szerint*

*** ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8*

Vágóhíd utca környezete

Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
VH/ Vt-V/K	80	(50-80) 100	K*
VH/Ln-2/K		30-80	
VH/K-Ker	40	90	K*
VH/K-Közl-É/Vi-1/K		60-65	
Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
VH/ Vt-V/K	10	10-35	**K***
VH/Ln-2/K	15	15-35	
VH/Ln-T		0	
VH/K-Ker	40	0	
VH/K-Közl-É/Vi-1/K		20-25	

** állami főépítészi eltérés szerint*

11.36. ábra: Vágóhíd utca környezete területén kialakultként szabályozott területek - részlet

VH/ Vt-V/K



VH/Ln-2/K



VH/Ln-T





VH/K-Ker





VH/K-Közl-É/Vi-1/K





	Megfelelés
	VH/ Vt-V/K, VH/Ln-2/K, VH/Ln-T, VH/K-Ker és VH/K-Közl-É/Vi-1/K
TÉKA 8. § (6) Az e rendeletben szereplő **beépítési határértékek**nél a településrendezési terv a) .... b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.	✓
Kialakult helyzet	Kialakult helyzet és közérdeket nem sért.
Különleges településrendezési okok miatt indokolt	–
Műemléki okok miatt indokolt	VH/K-Közl-É/Vi-1/K építési övezetben lévő járműtelep műemlék
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak	–

Javasolt beépítési paraméterek:

Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m2)	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 (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
Vt-V								
VH/Vt-V/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K
Ln-2								
VH/Ln-2/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K
Ln-T								
VH/Ln-T	350	SZ	K	0	K*	K	5,0	0
K-Ker								
VH/K-Ker	K	K	K*	K	K*	K	K	K
K-Közl-É/Vi-1								
VH/K-Közl-É/Vi-1/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K

** állami főépítészi eltérés szerint*

11.1. Megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelületi mérték együttes eltérése

A Haller utca és a Kálvin tér közötti Védett történeti városrész nagyrészt kialakultnak tekinthető, azonban a foghíjak és a folyamatban lévő fejlesztések esetén indokolt a „kialakult" határértékektől eltérő értékek alkalmazása. Belső- és Középső-Ferencváros területén a telekmorfológia, valamint folyamatban lévő építkezések okán indokolt a TÉKA szerint megengedett határértéktől eltérő, 90 vagy 100%-os beépíthetőséget biztosítani a szabályozási javaslatban, ahol folyamatban van a hatályos rendeletek szerinti beépítési mérték (sok esetben 100%) szerinti építési tevékenység és/vagy ahol a kialakult állapot, kialakult telekmorfológia (Középső-Ferencvárosban a tömbbelsőkben lévő udvarokat külön telekké alakították, így az építési telkek beépítettsége jelentős) ezt indokolja.

Ezeken a területeken a zöldfelületi minimum meghatározása a településökológiai szempontok figyelembevételével, a klímatudatosság jegyében történt, a beépítés mértékéhez igazodóan, a kialakult állapot figyelembevételével.

Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros területén a kifejezetten magas beépítési határértékek és kialakult telekmorfológia okán nem indokolt a terepszint felett és alatt külön határértékeket szerepeltetni, ezért a beépítettség megengedett legnagyobb mértékére nem kerül két eltérő határérték alkalmazásra.

Belső-Ferencváros

Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
BF/Vt-V/101	80	100**	100*
BF/Vt-V/110			100*
BF/Vt-V/125			90*
BF/Vt-V/P		100**	100*
Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
BF/Vt-V/P	10	0**	0*

** állami főépítészi eltérés szerint*

*** tömbre vonatkoztatott értékek. Új beépítés esetén a telek legnagyobb beépítettség mértéke 100%, míg a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10%.*

11.37. ábra: Belső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően szabályozott területek - részlet

BF/Vt-V/101





BF/Vt-V/110





BF/Vt-V/125





BF/Vt-V/P





	Megfelelés
TÉKA 8. § (6) Az e rendeletben szereplő **beépítési határértékek**nél a településrendezési terv a) .... b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.	✓
Kialakult helyzet	Közérdeket nem sért.
Különleges településrendezési okok miatt indokolt	–
Műemléki okok miatt indokolt	–
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak	–

Javasolt beépítési paraméterek:

Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható területe (m^2)	Beépítési mód	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)
BF/Vt-V/101	min. 1000	Z	100*	10	19,65	6,0	4,0
BF/Vt-V/110	min. 1000	Z	100*	10	18,0	4,5	2,5
BF/Vt-V/125	K	Z	90*	15	SZ	4,0	2,5
BF/Vt-V/P	K	Z	100*	0*	20	1,0	9,0

** állami főépítészi eltérés szerint*

Középső-Ferencváros

Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
KF/Ln-1/26	80	60**	100*
KF/Ln-1/29/1		60**	
KF/Ln-1/29/2			
Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
KF/Ln-1/26	10	20**	0*
KF/Ln-1/29/1		20**	
KF/Ln-1/29/2			

** állami főépítészi eltérés szerint*

*** tömbre vonatkoztatott értékek. Új beépítés esetén, telkekre vonatkoztatva egységesen a beépítési mérték max. 100%-ként, a zöldfelületi mutató pedig min. 10%-ként volt meghatározva. A zöldfelületi minimum homlokzattal közös zöldhöz (hatályosban „KZ"-ként jelölt) csatlakozó telkek esetében 0% is lehetett egyes építési övezetekben.*

11.38. ábra: Középső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően szabályozott területek - részlet

KF/Ln-1/26





KF/Ln-1/29/1





KF/Ln-1/29/2





	Megfelelés
TÉKA 8. § (6) Az e rendeletben szereplő **beépítési határértékek**nél a településrendezési terv a) .... b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.	✓
Kialakult helyzet	–
Különleges településrendezési okok miatt indokolt	Rehabilitáció tömbszintű zöldfelületi elveinek konzekvens kialakítása
Műemléki okok miatt indokolt	–
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak	–

Javasolt beépítési paraméterek:

Építési övezet, övezet jele	**Telek kialakítható területe (m²)**	**Beépítési mód**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)**	**Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)**
KF/Ln-1/26	K	Z	100*	0*	SZ	7,0	2,0
KF/Ln-1/29/1	K	Z	100*	0*	17,0	3,0	3,0
KF/Ln-1/29/2	K	Z	100*	0*	21,0	7,0	3,0

** állami főépítészi eltérés szerint*

11.2. A legkisebb zöldfelület mérték eltérése – Kialakult állapot

A kialakultként rögzített beépítési határértékek esetén (részletesebben az Alátámasztó munkarész 2.4.2.4. fejezetében), ha a megengedett legkisebb határérték „kialakult”, akkor a meglévő érték tovább nem csökkenthető.

Az alábbi különleges területek építési övezeteiben meglévő megengedett rendeltetések nem teszik lehetővé a legkisebb zöldfelület mérték teljesítését, mivel a jelentős méretű közlekedési felületek, illetve a sportpályák területe a TÉKA alapján nem számíthatók be a telek zöldfelületébe. A kialakult állapotnak megfelelően, a meglévő funkciókkal összhangban, TÉKA-tól való állami főépítészi eltérés megkérése szükséges:

Középső-Ferencváros

Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
KF/Ln-T/KSZ	15	25-35**	**K***

** állami főépítészi eltérés szerint*

*** tömbre vonatkoztatva. Új beépítés esetén, telkekre vonatkoztatva egységesen a beépítési mérték max. 100%-ként, a zöldfelületi minimum pedig 0%-ként került meghatározásra.*

11.39. ábra: Középső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott terület

KF/Ln-T/KSZ





	Megfelelés
	KF/Ln-1/K, KF/Ln-T/K, KF/Ln-T/KSZ és KF/Vt-V/K
TÉKA 8. § (6) Az e rendeletben szereplő **beépítési határértékek**nél a településrendezési terv a) .... b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.	✓
Kialakult helyzet	Kialakult helyzet és közérdeket nem sért.
Különleges településrendezési okok miatt indokolt	–
Műemléki okok miatt indokolt	–

Javasolt beépítési paraméterek:

Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható területe (m2)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)
Ln-T							
KF-Ln-T/KSZ	K	SZ	K	K*	8,0	1,0	0,0

** állami főépítészi eltérés szerint*

Intézmények területe

Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
IT/K-Közl-É	40	20	**K***
IT/K-Sp		30	

11.40. ábra: Intézmények területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott területek – Népliget, Groupama Aréna és MVM Dome területe

IT/K-Közl-É





IT/K-Sp





IT/K-Sp





	Megfelelés
	IT/K-Közl-É és IT/K-Sp
TÉKA 8. § (6) Az e rendeletben szereplő **beépítési határértékek**nél a településrendezési terv a) .... b) megengedőbb követelményeket csak akkor állapíthat meg, ha az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.	✓
Kialakult helyzet	Kialakult helyzet és közérdeket nem sért.
Különleges településrendezési okok miatt indokolt	–
Műemléki okok miatt indokolt	–
Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak	–

Javasolt beépítési paraméterek:

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)
K-Közl-É								
IT/K-Közl-É	K	K	K	K	K*	K	K	K
K-Sp								
IT/K-Sp	K	K	K	K	K*	K	K	K

** állami főépítészi eltérés szerint*

11.3. A legkisebb zöldfelület mérték eltérése

A hatályos TÉKA által meghatározott legkisebb zöldfelületi arány az építési övezetek többségénél teljesül, ugyanakkor egyes területeken ennek megvalósítása lehetetlen.

Vágóhíd utca környezete

A rekreációs területek építési övezeteiben, mivel a sportpályák területe a TÉKA alapján nem számítható be a telek zöldfelületébe, a megengedhető rendeltetések okán a legkisebb zöldfelület mértékét – a TÉKA-ban meghatározott min. 40% értéktől eltérően – a kialakult állapotnak megfelelően, a meglévő funkciókkal összhangban, 25%-ban rögzíti a szabályozási javaslat, melynek megállapításához TÉKA-tól való állami főépítészi eltérés megkérése szükséges:

A TÉKA-ban meghatározott legkisebb zöldfelületi mértéktől való eltérés az alábbi építési övezetek esetében szükséges:

Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KSZT	Javaslat
VH/K-Rek/47B-1	40	25	**25**
VH/K-Rek/47E	40	25	**25**

11.41. ábra: Vágóhíd utca környezete területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott területek – rekreációs területek

VH/K-Rek/47B-1





VH/K-Rek/47E





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)
K-Rek								
VH/K-Rek/47B-1	5000	SZ	40	30	25*	6	1,0	0,25
VH/K-Rek/47E	5000	SZ	30	30	25*	8,5	1,0	0,25

** állami főépítészi eltérés szerint*

11.4. Személygépjármű várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól való eltérés

A TÉKA a 4. mellékletében meghatározza az új beépítések, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához minimálisan biztosítandó személygépjármű és autóbusz várakozóhelyek számát, az 5. mellékletben pedig a kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számát.

Ugyanakkor a TÉKA a fentiektől eltérési lehetőséget is biztosít az alábbi szabályok szerint:

> *„**59.§** (5) A helyi építési szabályzat a 4. és az 5. mellékletben meghatározott gépjármű, kerékpár és motorkerékpár várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól – a 4. melléklet 3. pontja kivételével – eltérhet, ha*
> *a) a helyi építési szabályzat megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata az érintett építési övezet, övezet, telektömb, telek településen belüli elhelyezkedése, domborzati adottságai, közösségi közlekedési ellátottsága vagy forgalmi terheltsége alapján megalapozottnak tartja a 4. és 5. mellékletben foglaltaknál szigorúbb vagy enyhébb szabályok alkalmazását – ideértve azt is, hogy a közösségi közlekedési ellátottság magas szintje alapján nem kell gépjármű vagy kerékpár várakozóhelyet kialakítani –, és*
> *b) az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”*

A TÉKA által az ország teljes településhálózatára egységesen meghatározott normarendszertől való eltérést az egyes települések nagymértékben különböző lakosszáma és feladatköre egyenesen szükségessé teszi. Az 1,7 milliós lakosságszám mellett a fővárosi szerepkört betöltő Budapest a közlekedés és annak részeként a parkolás tekintetében teljesen eltér jelenleg és a jövőben is az ország összes településétől, a vármegye székhelyektől, a városoktól, a nagyközségektől és az aprófalvaktól.

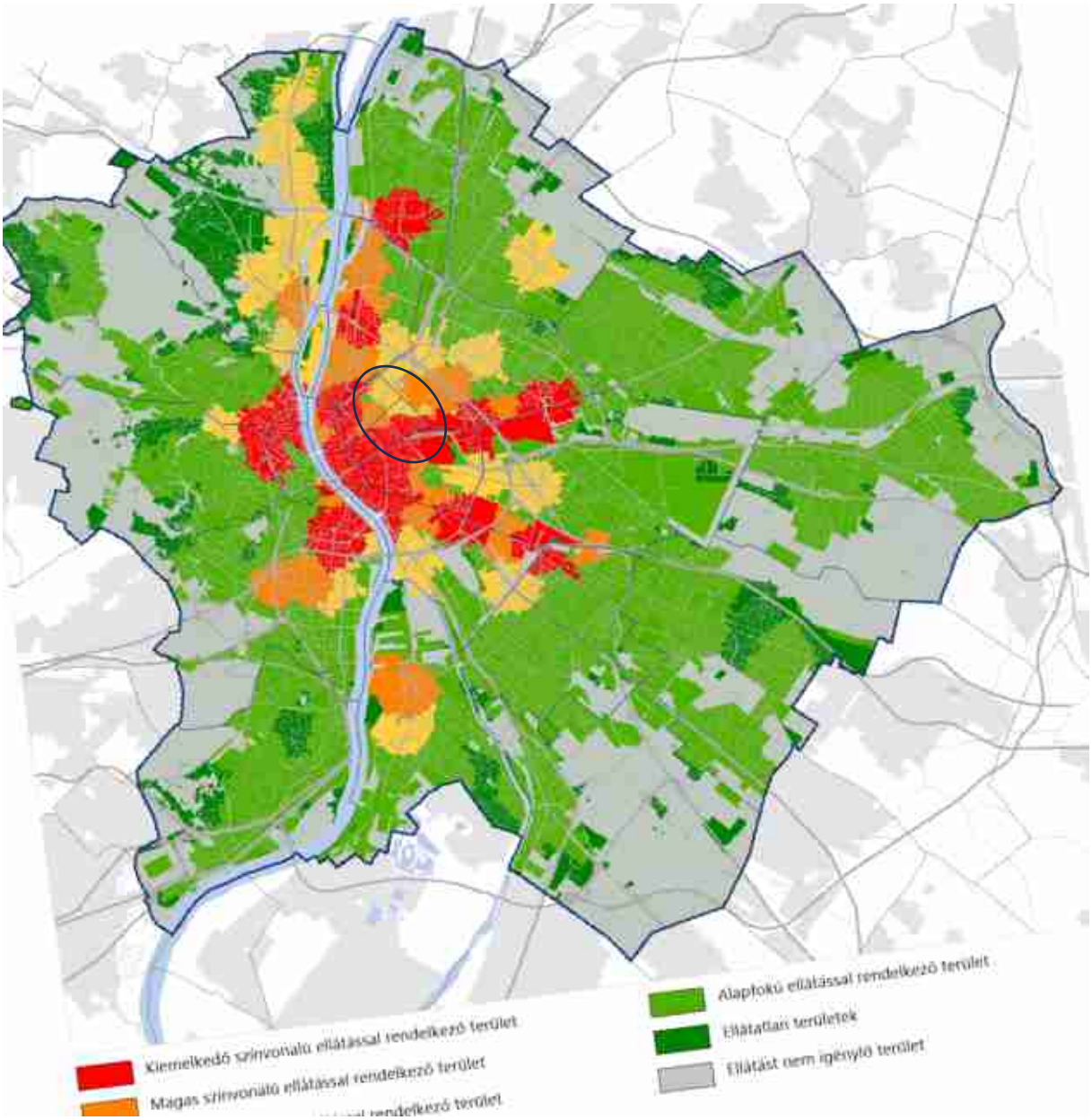
Budapest fejlődése – hasonlóan Európa többi fővárosához – a lakosság nagy száma és koncentrált területi elhelyezkedése miatt országosan egyedülálló közösségi közlekedési hálózatot eredményezett, amely a motorizált közlekedési formák között valós alternatívát jelent a személygépjármű használattal szemben, ezáltal lehetővé téve a várakozóhelyek fajlagos számának az ésszerű csökkentését is.
A fentarthatósági követelményekből kényszerűen adódik, hogy a város mérete miatt távlatban is meghatározó motorizált közlekedésen belül a közösségi közlekedésnek kell betöltenie (továbbra is) a vezető szerepet a személygépjármű használattal és a kerékpározással szemben. Szintén a fentarthatósági követelményekből adódik a nem motorizált közlekedés körébe tartozó kerékpározás szándékos felülreprezentáltsága, amely a kerékpárelhelyezésre vonatkozó országos normák változatlan formában történő megkövetelésében nyilvánul meg a csökkentés helyett. A kerékpározás szempontjából a domborzati adottságok a síkvidéki jellemzők miatt kedvezőek Ferencvárosban.

A KÉSZ 1 területén korábban is hatályban volt a jelenlegihez hasonló mértékű parkolószám csökkentést eredményező előírásrendszer, de az az eltérő időben készült kilenc településrendezési tervben nem koherensen jelent meg.

Budapest épített környezete területenként igen eltérő, ezt a Fővárosi településterv zónarendszere jeleníti meg a legszemléletesebben, amely szerint Ferencváros – és azon belül a KÉSZ 1 területe – a Belső és az Átmeneti zónákban, valamint a Duna-menti zóna kapcsolódó területein terül el.
A KÉSZ 1 terület közösségi közlekedési ellátottsága a budapesti átlagot meghaladja, köszönhetően a metró, HÉV és villamos hálózat területi érintettségének, a budapesti metrómegállók 19,5 %-a érinti a KÉSZ 1 területet.

A KÉSZ 1 területének nagy része ún. kiemelkedő és magas színvonalú ellátottsággal rendelkezik már ma is az alábbi potenciál térkép alapján, amely az egyes vonalak hálózati kapcsolatai, a vonalak területi irányai, valamint az egyes vonalakon biztosított kapacitás alapján került meghatározásra egységesen Budapest egészére. A közösségi közlekedés részletes vizsgálata a Helyzetelemzés 1.13.3 Városi közösségi közlekedés fejezetében és az ahhoz tartozóan célirányosan elkészített Közösségi közlekedés vizsgálata ábrán látható.

11.42. ábra: Budapest közösségi közlekedési ellátottsága



A KÉSZ 1 terület közösségi közlekedési ellátottsága a tervezett HÉV fejlesztések következtében a jövőben tovább javul, az ún. kiemelkedő színvonalú ellátottsággal rendelkező területek aránya tovább növekszik. Részletesen az Alátámasztó munkarész 5.2.2. Közösségi közlekedés fejezete tartalmazza a tervezett fejlődést.

A közösségi közlekedési rendszer hálózati és teljesítőképességi adottságai, valamint a településszerkezeti sajátosságok alapján a KÉSZ 1 területének a Belső zónába és a Duna-menti

zóna kapcsolódó részére eső területére, valamint az ellátottság miatt Belső zónának számító gyorsvasúti megállók környezetében (légvonalban mért 500 m-es környezete) megállapítani javasolt normák a TÉKA alapján számított személygépjármű várakozóhelyek számának 50%-át, az Átmeneti zónába és a Duna-menti zóna kapcsolódó részére eső területére a 75%-át eredményezik, a lakás rendeltetés és a TÉKA 4. melléklet 3. pontja kivételével.
Lakás rendeltetés esetén – a környezet krónikus parkolási hiányaira tekintettel – kisebb csökkentés kívánatos.
A kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet esetén eltérés nem javasolható, mivel a TÉKA 4. melléklet 3. pontja esetében eltérés nem adható.
A fentiek figyelembevételével, a KÉSZ 1 területen a személygépjármű várakozóhely elhelyezési kötelezettség megállapításához az alábbi eltérés kerül megkérésre:

”

5. melléklet a ...../..... (.... .....) önkormányzati rendelethez
A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapítása

		A	B	C
Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani			**„A” területen**	**„B” területen**
1.		lakó rendeltetés estén minden ...	1,5 lakás után	1 lakás után
2.	2.1.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1–100 m^2-éig minden megkezdett ... nettó alapterülete után	30 m^2	20 m^2
	2.2.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 101–5000 m^2-éig minden megkezdett ... nettó alapterülete után,	60 m^2	40 m^2
	2.3.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 5001 m^2-től minden megkezdett ... nettó alapterülete után	90 m^2	60 m^2
3.	3.1.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 1–400 m^2-éig minden megkezdett ... nettó alapterülete után	10 m^2	10 m^2
	3.2.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 401–5000 m^2-éig minden megkezdett ... nettó alapterülete után	20 m^2	20 m^2
	3.3.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 5001 m^2-étől minden megkezdett ... nettó alapterülete után	30 m^2	30 m^2
4.	4.1.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden ... vendégszobája, apartmanja után, kivéve a 4.2. és 4.3. pontban foglaltakat,	4 szoba	2,7 szoba
	4.2.	diákszállás, munkásszállás, idősek otthona esetében minden ... férőhely után	20 férőhely	13 férőhely
	4.3.	hajléktalanszálló minden ... férőhelye után	60 férőhely	40 férőhely
5.		vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett ... m^2 nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével,	20 m^2	13 m^2
6.		bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási	60 m^2	40 m^2

	helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett ... m^2-e után		
7.	felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett ... m^2-e után	40 m^2	27 m^2
8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb. – minden megkezdett ... férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg – ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett ... m^2 nettó alapterülete után	10 férőhely vagy 100 m^2	6,7 férőhely vagy 67 m^2
9.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett ... m^2-e után,	500 m^2	333 m^2
10.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden ... férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett ... férőhelye után	20 férőhely vagy 30 férőhely	13 férőhely vagy 20 férőhely
11.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett ... m^2 nettó alapterülete után	40 m^2	27 m^2
12.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett ... m^2 nettó alapterülete után	40 m^2	27 m^2
13.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett ... betegágya után	8 betegágy	5,3 betegágy
14.	ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden ... helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett ... m^2-e után	6 dolgozó vagy 3000 m^2	4 dolgozó vagy 2000 m^2
15. [3)]	helyi közösségi közlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R)	0	Népliget m. megálló 25 parkoló

„A” terület: Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Nagyvárad tér – Haller utca és Duna irányú folytatása – Duna-parti építési szabályzat határvonala által határolt terület, valamint a Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út metrómegállók gyalogosaluljáróhoz kapcsolódó pontjától és a MÜPA-Nemzeti Színház, Közvágóhíd HÉV megállóktól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül nagyobb részben elhelyezkedő telkeket.

„B” terület: Haller utca – Nagyvárad tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti építési szabályzat határvonala által határolt terület, a Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út metrómegállók gyalogosaluljáróhoz kapcsolódó pontjától és a MÜPA-Nemzeti Színház, Közvágóhíd HÉV megállóktól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül nagyobb részben elhelyezkedő telkek kivételével.

[1)] árusítóterének bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a 3.1–3.3. pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell, kivéve, ha a bővítésre, átalakításra, rendeltetésmódosításra kizárólag a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezése, üzemeltetése érdekében kerül sor,

[2)] meglévő építmények esetén a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezését és üzemeltetését az üzlet parkolójában biztosító konténer által elvont parkolóhelyeknél a parkolóhely pótlása nem szükséges,

[3)] a Fővárosi településterv a Népliget metró megállóhoz kapcsolódóan min. 100 P+R parkolót jelöl, amelyből a IX. kerületben az Üllői úti felüljáró alatt 25 várakozóhely található.”

11.5. Összegzés

A TÉKA 3.§ (3) bekezdése szerint a TÉKA rendelkezéseitől megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha a TÉKA erre lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.

A TÉKA-tól eltérő, állami főépítészi eltérés feltételei:

TÉKA adott témakörben erre lehetőséget biztosít,

- a javasolt előírások közérdeket nem sértő kialakult állapot, különleges településrendezési okok vagy műemlékvédelmi okok indokolják, továbbá
- a TÉKA 14. § (4) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Fentieknek a KÉSZ 1 tervezetében javasolt, a TÉKA-tól eltérő előírások megfelelnek, mivel az eltérésre vonatkozó indokolásokban szereplő módon részben a kialakult adottságok (kialakult beépítés és kialakult telekmorfológia), valamint a rekreációs igényeknek megfelelő fejlesztés indokolja.

A tervezet közérdeket nem sért, mivel paraméterek a kialakult állapot szerinti vagy a telekadottságok okán, a környezethez illeszkedő beépítést teszi lehetővé, illetőleg a megengedett rendeltetésekhez alkalmazkodó zöldfelület minimumot határoz meg.

A javasolt előírás esetében a TÉKA 14. § (4) bekezdésében foglaltak teljesülnek, az abban felsorolt követelmények alól az eltérés nem ad felmentést, tehát azoknak megfelelnek, illetőleg azokat károsan nem befolyásolják.

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

II/B. kötet

2026. február



ALÁÍRÓLAP

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
Műemlékvédelmi hatástanulmány
Tsz.: I-815-1/2025

Településfejlesztés	**Szilágyi Eszter** TT 01-6847	.....
	Sunkel Diána Alexandra	.....
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	.....
	Mészáros Szilvia	.....
Társadalom, gazdaság:	**Bedőcs Bernadett** geográfus	.....
Ügyvezető:	**Albrecht Ute**	.....

Tájvédelmi szakértő	**Szőke Balázs**	SZ-010/2021	.....
Műemléki szakértő	**Győr Attila**	21-0357	.....
Régész, örökségvédelmi szakértő	**Dr Tankó Károly**	OKM 289-5/2008	.....
Antiszegregációs szakértő	**Bernáth Péter**		

Főépítész: **Maczák Johanna** .....

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOM

MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY 5

1. BEVEZETÉS 7

2. ÉRTÉKVIZSGÁLAT 8

2.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag) 8

2.2. Világörökségi, és világörökségi várományos helyszínek és területek 11

2.2.1. Világörökségi helyszín 12

2.2.2. Világörökségi helyszín védőövezete 12

2.2.3. Világörökség várományos helyszínek (27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet szerint) 12

2.2.4. Világörökségi várományos helyszín javasolt védőövezete 13

2.3. Az országos építészeti örökség elemei (2023. évi C törvény: 16. § meghatározása szerint) 14

2.4. A nemzeti emléknek minősülő műemlékek települési értékleltára 15

2.4.1. Műemléki sajátos helyszínek 15

2.4.2. Műemlék 17

2.5. Fővárosi helyi építészeti örökség települési értékek 103

2.6. A helyi építészeti örökség települési értékleltára 105

3. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE. 106

3.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid- és középtávon tervezett változások ismertetése. 106

3.2. A 3.1. pontban szereplő változások hatásai: 109

3.2.1. A történeti településre, település- és tájszerkezetre, ... 109

3.2.2. A települési értékleltárban szereplő értékekre 109

3.3. A nemzeti emléknek minősülő műemlékekkel kapcsolatban az 2.4. pont szerinti kialakult állapottól történő esetleges eltérés maximális mértéke 110

4. AZ ÉRTÉKVÉDELMI TERV 112

4.1. A települési értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények 112

4.2. A településrendezési tervvel kapcsolatos javaslat a nemzeti emléknek minősülő műemlékek vonatkozásában 112

5. ÖSSZEFOGLALÁS 114

6. NYILATKOZAT 115

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY 116

1. BEVEZETÉS 118

2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT 119

2.1.A település történeti leírása 119
2.2. A település régészeti örökségének felmérése terepbejárással 119
2.2.1. Az értékvizsgálat során alkalmazott módszerek 120
2.2.2. Kutatási előzmények: 120
2.2.3. Adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés 123
2.2.4. Régészeti terepbejárás 124
2.2.5. Légi régészeti lelőhely-felderítés 124
2.3. A település régészeti értékleltára 125
2.3.1.Védett régészeti lelőhelyek 125
2.3.2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek 125
2.3.3. A régészeti lelőhelyek részletes ismertetése 131
3. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése 146
3.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése 146
3.1.1. A jelenlegi állapot és terület-felhasználás a régészeti örökség összefüggésében 146
3.1.2 Változtatási szándékok 147
3.2 Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre 148
4. Értékvédelmi terv 160
4.1. Az értékleltárban szerepeltetett régészeti értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények 160
4.2. Az önkormányzati feladatok meghatározása 160
4.2.1. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága 160
4.2.2. Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei 160
5. Összefoglalás 162
6. Nyilatkozat 164
7. A régészeti lelőhelyek térképi ábrázolása 165
8. Hatályos örökségvédelmi jogi szabályozás rövid ismertetése 168

MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

1. BEVEZETÉS

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 146. §-a új fogalmat vezetett be, ez a műemlékvédelmi hatástanulmány.

A törvényi rendelkezések szerint műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során, melynek kötelező része az értékvédelmi terv, s ennek alapulvételével kell meghatározni a rendezés alá vont területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

A műemléki hatástanulmány, azaz jelen hatástanulmány is - csakúgy, mint a korábbi örökségvédelmi hatástanulmány - értékvizsgálatból, hatáselemzésből és értékvédelmi tervből áll. A 449/2025. (XII. 29.) Kormányrendelet mindezt az alábbiak szerint pontosította: a településterv kidolgozása során készített, a település egészének építészeti, kertépítészeti örökségét dokumentáló értékvizsgálati, hatáselemzési és értékvédelmi tervből, valamint javaslatból álló dokumentum, amely tartalmazza a településen található műemlékek telkére vonatkozó történetileg kialakult, műemléki értéket jelentő beépítési határértékeket és telekméret-paramétereket.

Jelen műemléki hatástanulmány a frissen, másfél hónapja kiadott szabályozó kormányrendelet előírásait szem előtt tartva készült a korábban megkezdett vizsgálatok felhasználásával.

2. ÉRTÉKVIZSGÁLAT

2.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag)

Ferencváros kialakulása a XVIII. század közepén kezdődött meg a mai Belső Ferencváros területének fokozatos betelepülésével, a Soroksári út (ma Ráday utca) és a Széna piac (ma Kálvin tér) közelében. 1749-ben megnyílt a Két Nyúl vendéglő a mai Lónyay és Erkel utca találkozásánál, ez követően a Széna piacon és a Soroksári úton is fogadók működéséről maradtak fenn feljegyzések. A XVIII. század végén megkezdődött Pest városfalainak lebontása. A mai Hotel Koronánál álló Kecskeméti kapu lebontása is hozzájárult a városrész további fejlődéséhez. 1792-ben Sándor Lipót nádor engedélyével a település felvette a Ferencváros nevet.

Az 1805-ben Hild János által készített szabályozási terv megőrizte a belső városrész keskeny utcáinak hálózatát és kijelölte az Üllői út Kálvin tér felé keskenyedő nyomvonalát. 1806-ban a népszámlálás szerint 1831 lakos élt Ferencvárosban, 220 épület áll a területén. Ekkorra már a mai Belső Ferencváros beépült, az utcák vonala kialakult. Az oktatás fejlődését mutatja, hogy 1803-tól magyar nyelvű oktatás indult a Széna téri iskolában, majd 1837-ben a Ráday utcai iskolában, amely 1859-ben a Bakáts térre költözött. Középső Ferencváros utcahálózata jellemzően a Mester utca és az Üllői út között a szántóföld dűlőihez igazodott.

Az 1838-as árvíz súlyos pusztítást végzett, szinte teljes egészében lerombolta a fejlődésnek indult Ferencvárost: a 529 épületből 438 összedőlt, 72 súlyosan megrongálódott. Egyedül a Kálvin teret övező épületek magasabb fekvése kedvezett az ottani beépítésnek. A helyreállítás során az építés mellett az utcák szintjét megemelték, a Duna-part mentén a mai Haller utcáig a gátakat megerősítették.



Pest és környékének áttekintő térképe (1775) (Forrás: http://mapire.eu/hu/)



Pest-Buda–Óbuda áttekintő árvíztérképe az 1838. évi árvíz okozta épületkárok ábrázolásával (1838) (Forrás: http://mapire.eu/hu/)

Az 1850-es évektől Pest-Buda ipari, kereskedelmi és népesedési fejlődése felgyorsult, amely Ferencvárosnak is kedvezett: megjelentek a korszerű malmok a Duna-parton (pl. Gizella,

Concordia, Hungária, Király, Pesti Molnárok és Sütők Malma), amelyek révén Budapest a világ második legnagyobb gabona-feldolgozó központja lett. A 1851-ben a városrészek együttes lakossága 172 ezerről 1880-ra 30 ezer főre nőtt. A főváros élelmiszer-ellátásának javítása érdekében raktárak építése mellett a Fővámház (1874) és a Központi Vásárcsarnok (1896) megépítése is ebben az időszakban történt. A fővárosi húsellátás is a kerület biztosította: 1872-ben átadták a közvágóhidat majd 1902-ben létesült a Gubacsi út menti sertésvágóhíd. Malmok, gyárak hosszú sora húzódott végig a délpesti Duna-parton, munkások ezreit foglalkoztatták. Az addig legeltetésre, zöldségtermesztésre használt területeket fokozatosan újabb és újabb iparvállalatok foglalták el. Budapesten először ebben a kerületben indult meg az állami és vállalati munkáslakás-építkezés.



Megépült Vásárcsarnok (1904)
(Forrás: fortepan.hu)

Ferencváros a közlekedés terén is fejlődött: 1866-ban megindult a lóvasút a Széna piacról Újpestig, 1877-ben elkészült a déli összekötő vasúti híd, 1882-ben megindult a személyforgalom a MÁV Ferencvárosi pályaudvarain. 1883-ban épült meg az Elevátor-ház a Közraktárak számára és a beérkező áruk tárolására, átrakodására, majd 1888-ban átadták át az ahhoz csatlakozó, Duna-parti Teherpályaudvart (a mai Millenniumi Városközpont). Ferencváros az észak-déli irányú vasúti áruforgalom legfőbb csomópontjává vált. A kedvező vasúti és ipari jelenléttel együtt kiépült a katonai infrastruktúra is: laktanyák, honvéd menház, katonai kórházak.



A ferencvárosi malmok és az Elevátorház egy 1890 körül készült számlafejlécen
(Forrás: Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény)

A XIX. század második felében az oktatási, egészségügyi intézmények, valamint a templomok építése következett: a Református Teológiai Akadémia, a Ranolder Intézet, a Mária Intézet, majd 1870-es években további 5 iskola, a Schöpf-Merey Ágoston Kórház, a Fehérkereszt Gyermekkórház, a Szent István Kórház, a Szent László Kórház, a Kálvin téri református, illetve a Bakáts téri római katolikus templom.

A kerület a millenniumi ünnepségsorozat alatt több közintézményt emelt: 1896-ra fejeződtek be a Nagykörút építésének munkálatai a Ferenc körúttal, átadták a Szabadság hidat (akkor Ferenc József híd), és megnyílt az Iparművészeti Múzeum. Ebben az időszakban épült újabb három laktanya, egy katonai kórház és a fegyvergyár is. A századfordulóra Ferencváros lakosszáma több mint kétszeresére, 70 ezerre nőtt, a lakásállomány közel 14,5 ezer volt. A Haller utcáig a jelenlegi beépítés döntő része kialakult.

Ezt követően a fejlesztések lelassultak. Budapest Székesfőváros Közmunka Tanácsa 1928-ban határozatot hozott népfürdők (tisztasági fürdők) létrehozásáról. Ezen program keretében elsőként a Dandár Népfürdőt építették meg 1930-ban. Látványosabb fejlődés a tömegközlekedés és az áruforgalom terén ment végbe. 1925-ben fejeződött be a ferencvárosi helyi kikötő építése, 1937-ben pedig felavatták a Budát Pesttel a Boráros térnél összekötő Horthy Miklós hidat (a mai Petőfi híd). 1932 novemberében adták át a Münnich Aladár tervei alapján elkészült Nagyvásártelepet a Soroksári út mellett.

A két világháború között lakhatási válság alakult ki: szükséglakótelepek létesültek (Mária Valéria telep, Zita telep, Kiserdei telep), amelyeket 1957-től kezdtek lebontani. A II. világháború során Ferencváros súlyos károkat szenvedett: több mint 2000 lakás megsérült, 556 teljesen megsemmisült. Mivel a kerületben számos ipari üzem működött, a szövetségesek bombatámadásainak célpontjai elsősorban a mai Középső- és Külső-Ferencváros gyárai, illetve a pályaudvarok voltak. Károk érték a Fővámházat, az Iparművészeti Múzeumot, templomokat, kórházakat és a város jelképévé vált Elevátorházat, amelyet le kellett bontani.

A háború után megindult a lakásépítés a József Attila lakótelepen, ahol 1966-ig több mint 7000, majd 1980-ig további 900 lakást adtak át az egykori Mária Valéria telep helyén. A József Attila-lakótelep tervezett utcái az úszótelkes lakóépületekhez igazodóak. A történeti városrészek elhanyagoltak maradtak. 1990-ben a kerület lakásállományának több mint 90%-a állami tulajdonban volt, és jelentős részük leromlott állapotba került, amely a szlömösödési folyamatokkal is együtt járt. A lakosságszám is visszaesett: 90 ezerről 76 ezerre csökkent. 1990-re Ferencváros a főváros egyik legrosszabb presztízsű kerületévé vált.



József Attila lakótelep helyén az egykori lőtér és az egykori Mária Valéria telep légifelvételen, 1944. (Forrás: fortepan.hu)



A lakótelep, 1969-ben (Forrás: fortepan.hu)

A pártállami korszakban legjelentősebb fejlődést a tömegközlekedés terén tapasztalhatta a kerület. A világháború után újjáépítették a felrobbantott közúti hidakat. 1951-ben létesült a 2-es villamosvonal, a Duna-part mentén összekötve Észak- és Dél-Pestet. A Ferencvárost érintő 3-as metróvonal építése 1970-ben kezdődött a Deák tér – Nagyvárad tér közötti négy kilométeres szakasszal. A munka egyik látványos része 1972-ben a Ferenc körúti aluljáró átadása volt, a

metróforgalom ezen a szakaszon 1976 december 31-én indult meg. A Kőbánya-Kispestig terjedő szakasz 1980 tavaszára készült el, jelentősen meggyorsítva a belváros és a külső kerületek közötti utazást. A közlekedési infrastruktúra-fejlesztések mellett elsősorban a környezetszennyező vegyipari, építőipari vállalatok növekedése jellemezte Ferencváros gazdaságát.

Az 1990-es évektől a városfejlesztés került előtérbe. Az önkormányzat 1992-ben városfejlesztési Rt.-t alapított, és 1993-ban elindította a Középső-Ferencváros rehabilitációját. A program részeként megújultak az önkormányzati épületek, közterületek, zöldterületek, bevezették a klímatudatos és smart city technológiákat, valamint lakossági támogatásokat biztosítottak. A Középső-Ferencvárosban elindított városmegújítási akció tapasztalatai alapján forrott ki az önkormányzat várospolitikája. A befektetői lakásépítések és az önkormányzati lakóházfelújítások eredményeképpen a Középső-Ferencváros rehabilitációs területén a komfort nélküli lakások aránya 61 %-ról 10 %-ra csökkent.



A Mária Terézia laktanya előtt épül az aluljáró, 1971.
(Forrás: fortepan.hu)



Bontásra váró házak a Tűzoltó utcában, 1969.
(Forrás: fortepan.hu)

Napjainkra Ferencváros fejlesztése városrészenként differenciáltan zajlik: a Rákóczi híd és Könyves Kálmán körút megépítése hozzájárult ahhoz, hogy a Millenniumi Városközpont Budapest új kulturális központjává vált, a 4-es metró megvalósítása változást hozott Ferencváros közlekedési kapcsolataiban, a komfort nélküli lakások aránya jelentősen csökkent, a József Attila-lakótelep folyamatosan megújul. A külső városrészek ipari területeinek átalakulása (a Gyáli út környékének mintaértékű átalakulása) előrehaladt. A városi környezet a rehabilitációs programok révén látványosan átalakul a történeti városrészekben. Az átmeneti zóna városi szövetbe integrálása az állami, befektetői építkezésekkel, az infrastruktúra fejlesztésekkel jól halad. A Gubacsi út környéki telephelyek jelentős része az ipari privatizáció révén sok tulajdonosúvá vált, az eltérő tulajdonosi érdekek lassítják az átalakulást. Ezen és a vasúti területek fejlesztése a következő évtizedek kihívása lesz.

2.2. Világörökségi, és világörökségi várományos helyszínek és területek

1972. november 16-án született meg az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete (UNESCO) Világörökség Egyezménye. Az Országgyűlés ezzel összhangban, az egyetemes értékek megőrzéséhez szükséges rendelkezések megállapítása érdekében megalkotta a 2011. évi LXXVII. törvényt a világörökségről.

Az Országgyűlés az egyetemes értékek megőrzéséhez szükséges rendelkezések megállapítása érdekében megalkotta világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény meghatározta a

- világörökségi helyszín,
- világörökségi helyszín védőövezete,
- világörökségi várományos helyszín,
- világörökségi várományos helyszín javasolt védőövezete

védett területi kategóriákat.

A világörökségi védelem nemzetközi szintű. A területek felvételének alapja minden világörökségi helyszín esetében a helyszín kiemelkedő egyetemes értéke. A világörökségi helyszíneken is lehetségesek az épített környezetet érintő beavatkozások, ezek mértékét és tartalmát nemzetközi szinten is folyamatosan figyelemmel kísérik.

2.2.1. Világörökségi helyszín

A világörökségi helyszín részét képezi a budai oldalon a Duna-part a Margit híd és Műszaki Egyetem közötti területe, a budai Várnegyed, a Gellért-hegy. A pesti oldalon védettséget élvez a Parlament, a Lánchíd pesti oldalán található Roosevelt tér (jelenleg Széchenyi István tér) a Magyar Tudományos Akadémia és a Gresham-palota épületével, valamint a Duna-part egészen a Petőfi hídig.

Ferencváros területét kis szakaszon, a Fővám térnél érinti az UNESCO „Duna-partok látképe és a Budai Várnegyed (1987)" világörökségi helyszín.

2.2.2. Világörökségi helyszín védőövezete

A világörökségi helyszín védőövezete: a világörökségi helyszín környezete, amely az UNESCO Világörökség Bizottságának határozata alapján a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékeinek sértetlenségét, illetve hitelességének védelmét biztosítja, és amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté vagy jelölték ki, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, védett természeti terület, illetve a védett természeti terület védőövezete (2011. évi LXXVII. törvény).

A budapesti világörökségi helyszín körül kijelölt védőövezet Ferencváros Duna-partját és annak szomszédos területét foglalja magába a Petőfi hídig, beleértve a Fővámházat és a Központi Vásárcsarnok műemlékeit, valamint a Csarnok tér és Közraktár utcán belül elhelyezkedő Bálna épületegyüttesét és Nehru-partot.

2.2.3. Világörökség várományos helyszínek (27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet szerint)

Lechner Ödön művei

Lechner Ödön (1845-1914) a 19. század végén és a 20. század elején új művészeti szemléletű küldetést töltött be, egyedi, az addigi stílusoktól eltérő, a historizmus formáitól különböző, sajátosan magyar stílust létrehozására törekedett. Lechner épületei jórészt ma is a tervező eredeti elképzeléseinek megfelelő rendeltetést szolgálják, lényegében változatlan formában. Lechner építészete a korszak legnagyobbjainak, Victor Horta, Antoni Gaudi, Otto Wagner, Charles Rennie Mackintosh építészetével említhető egy lapon, és a fenti alkotók művei közül több már elnyerte a világörökségi rangot. Lechner világörökség várományos épületei közül négy Budapesten és egy Bács-Kiskun megyében, Kecskeméten található.

Lechner Ödön általa tervezett kiemelt épületek közül az Iparművészeti Múzeum (1891-1896) található a Ferencvárosban.

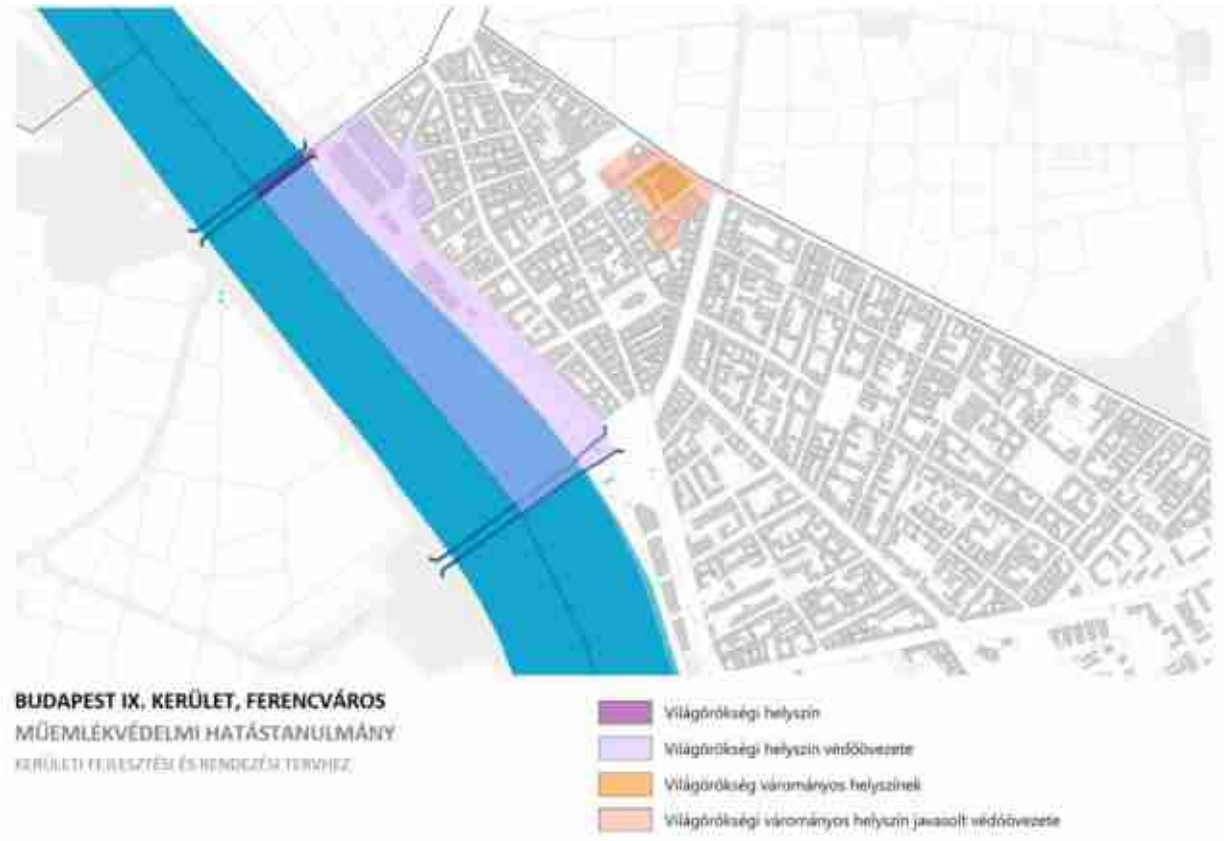
2.2.4. Világörökségi várományos helyszín javasolt védőövezete

A világörökségről szóló 2011.évi LXXVII. törvény 2§ 8. pontja szerint a várományos helyszín javasolt védőövezete: a várományos helyszín indokolt esetben kijelölt olyan környezete,

a) amely kiemelkedő egyetemes értékének sértetlenségét, illetve hitelességének védelmét biztosítja,

b) amelyet a kulturális örökségről, a magyar építészetről, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté, illetve jelöltek ki, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, országos jelentőségű védett természeti terület vagy annak védőövezete (2023. évi C. tv. 270.§ (4). hatályos: 2024. X. 1-től)

Lechner Ödön általa tervezett Iparművészeti Múzeum (1891-1896) körül a határoló utcák és épületállomány része a világörökségi helyszín javasolt védőövezetének.



2.3. Az országos építészeti örökség elemei (2023. évi C törvény: 16. § meghatározása szerint)

kiemelt nemzeti emlékhely*: a nemzet és a magyar állam történelmében kiemelkedő jelentőségű nemzeti emlékhely, amelyet az Országgyűlés törvénnyel kiemelt nemzeti emlékhellyé nyilvánít;*

magyar emlékpont*: olyan, az egyetemes vagy a nemzeti közemlékezetben kiemelkedő helyet elfoglaló személlyel összefüggésben meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság emlékponttá nyilvánít;*

műemlék*: olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék;*

nemzeti emlék*: hazánk építészeti örökségének országosan kiemelkedő jelentőségű építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, amelyet a kulturális örökség védelméért felelős miniszter nemzeti emlékké minősít és műemlékké nyilvánít;*

nemzeti emlékhely*: a nemzet történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amely a magyar nemzet, illetve a magyar és az ország területén élő nemzetiségek összetartozását erősítő és identitásképző jellegénél fogva a nemzet önképében kiemelkedő fontossággal bír, továbbá amely országos jelentőségű állami megemlékezés színhelye lehet, és amelyet az Országgyűlés törvénnyel nemzeti emlékhellyé nyilvánít;*

történelmi emlékhely*: a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel történelmi emlékhellyé nyilvánít;*

Kiemelt nemzeti emlékhely, magyar emlékpont, nemzeti emlék és nemzeti emlékhely nem érinti Ferencváros területét. **Történelmi emlékhelyként van nyilvántartva a Kálvin téri református templom és Ráday Gyűjtemény a Budapest, Kálvin tér 7/a, illetve a Ráday u. 28. szám alatt. A nemzeti emlékeknek minősülő műemlékeket az *1.1.4.-es fejezet tartalmazza*.**



2.4. A nemzeti emléknek minősülő műemlékek települési értékleltára

2.4.1. Műemléki sajátos helyszínek

A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.

Ferencváros területét történeti kert, történeti temetkezési hely, temetkezési emlékhely és a műemléki területek közül történeti táj nem érinti.

Műemléki terület (műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet)

MŰEMLÉKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET

Méptv. 233.§ (5) Az e rendelkezés hatálybalépése előtt védetté nyilvánított műemlékek környezete és műemléki jelentőségű területek környezete a törvény alapján műemléki környezetnek minősül, kivéve, ha azt a korábbi védetté nyilvánító döntés más területnagyságra állapította meg. (Méptv. 233.§ (5))

Az Országos Építészeti Tervtanács vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység c) a műemlék és műemléki jelentőségű terület esetében az érték érvényesülését szolgálja-e. (68/2018. (IV.9.) 4.§ (11))

A műemléki értéket közvetlenül nem érintő tevékenységek közül bejelentés alapján végezhető (3) A műemléki értéket közvetlenül nem érintő tevékenységek közül bejelentés alapján végezhető b) műemléki jelentőségű területen a védett műemléki érték megjelenését érintő és érvényesülését befolyásoló. (64.§ (3))

Műemléki jelentőségű terület esetén a hatóság a döntése meghozatala során szempontként figyelembe veszi, hogy

> *a) új építmény építése, vagy meglévő építmény átalakítása nem járhat a műemléki jelentőségű terület történeti összképének, feltárulásának műemléki szempontból előnytelen megváltozásával,*
>
> *b) történeti épület, amely építési korát, stílusát, megjelenését tekintve a védettséget megalapozó történeti karakterbe illeszkedik, megjelenésében megőrzendő. (68.§ (3))*

Ferencvárosban miniszteri rendelettel (7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet) nyilvánították műemléki jelentőségű területté Ferencváros területén világörökségi védelem alatt álló ingatlanokat. Ezen műemléki jelentőségű terület szerepe elsősorban a budapesti és egyben ferencvárosi Duna-partok panorámája és annak történeti környezetének Világörökségi Listára felvett, várostörténetileg-városképileg szervesen összetartozó együttese számára a területi műemléki védelem egységes biztosítása.

A védetté nyilvánított közterületeken a védelem nem korlátozza az illetékes közúti hatóságoknak és kezelő szerveknek a fenntartással, üzemeltetéssel kapcsolatos tevékenységét.

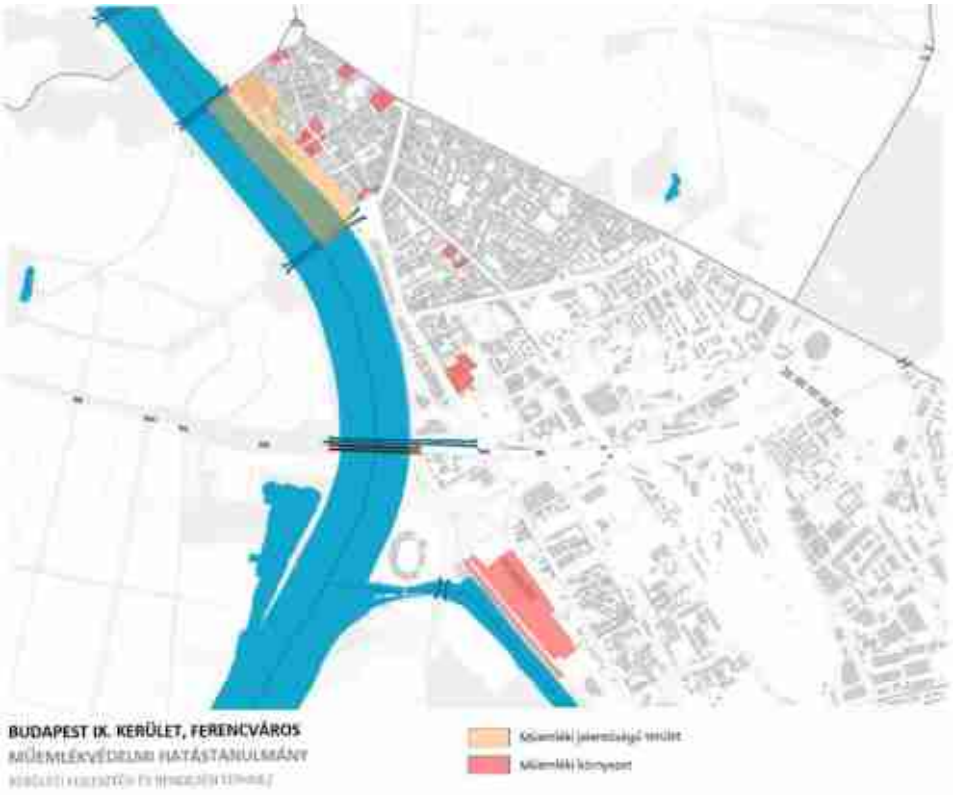
MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

A műemléki környezet műemléki sajátos helyszín. (Méptv. 117.§ (1))

A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák. Méptv. 120.§ (5))

Ferencvárosban számos műemléki környezettel érintett terület található:

Városrész	*Megnevezés (tájékoztató jelleggel)*	*Érintett hrsz.*
Belső-Ferencváros	Magyar Nemzeti Múzeum műemléki környezete	36808
Belső-Ferencváros	Épület műemléki környezete	37082/1, 37081, 37090, 37082/2, 36971, 36961
Középső-Ferencváros	Hungária malom épületegyüttesének műemléki környezete	38000/1, 38000/2, 38000/3
Külső-Ferencváros	Nagyvásártelep műemléki környezete	38086/49, 38086/50
Belső-Ferencváros	Lakóház műemléki környezete	37018, 37100/4, 36931, 36933, 36899
Középső-Ferencváros	Brauch hentesüzlet és húsüzem műemléki környezete	37862/1, 37863, 37862/2, 37865, 37864
Belső-Ferencváros	Dlauchy-ház műemléki környezete	37017, 37021, 37019, 37020, 37018, 37016
Belső-Ferencváros	Magyarországi Evangélikus Egyház Országos Székháza műemléki környezete	36807/1, 36836, 36837
Belső-Ferencváros	Heinrich-udvar műemléki környezete	36807/1, 36850/1, 36862



2.4.2. Műemlék

A műemlék olyan műemléki értékkel rendelkező építmény, illetve ingatlan, amelyet jogszabállyal védetté nyilvánítottak és az állam által vezetett nyilvántartásban szerepel, amely lehet nemzeti emlék vagy helyi emlék (Méptv. 16.§ 82.).

A műemléki értékeket vagy a műemléki értékek összességét a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletben nyilvánítja nemzeti emléknek minősülő műemlékké vagy műemléki sajátos helyszínné.

A műemléki értéket minősíteni kell nemzeti vagy helyi jelentősége alapján. A nemzeti emlékké minősülő műemléket a miniszter rendeletben nyilvánítja védetté.

Műemléki sajátos helyszín: a történeti kert, a történeti temetkezési hely, a műemléki terület (történeti táj, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet).

(419/2021. (VII.15.). Korm. rend. 10. mell.) A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján: Műemléki érték minden olyan építmény, kert, temető vagy temetkezési hely, terület (ezek maradványa), valamint azok rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, amely hazánk múltja és a közösségi hovatartozás-tudat szempontjából kiemelkedő jelentőségű történeti, művészeti, tudományos és műszaki emlék, alkotórészeivel, tartozékaival és berendezési tárgyaival együtt.

Jelenleg az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság feladatai közé tartozik a műemléki szakértői nyilvántartás, adatszolgáltatások, műemlékeket érintő hatósági bizonyítvány kiadása, a műemlék ingatlanok állami elővásárlási jog gyakorlással kapcsolatos ügyintézése, valamint a műemléki védésnek és a védettség megszüntetésének kezdeményezéséhez kapcsolódó ügyintézés. A nyilvántartást a Lechner Nonprofit Kft. végzi a Miniszterelnökség megbízásából, az Építési és Közlekedési Minisztérium szakmai irányításával.

A védelem alatt álló ingatlanok állapota nagyon eltérő, de sok közöttük a romos, elhanyagolt épület, állapotuk évről-évre romlik. Egyre sürgősebbnek megóvásuk, felújításuk, fenntartásuk biztosítása.

A műemlékvédelem feladata többek között a műemléki értékek felkutatása, tudományos kutatása, értékelése és számbavétele, dokumentálása, nyilvántartása, védetté nyilvánítása és a védendő műemléki területek meghatározása. Az értékek védelme azonban csak integrált szemlélettel és módszerek alkalmazásával lehet eredményes, ahol a védett egyedi érték és a környezetének védelmi szempontjai együtt érvényesülnek, és amelyben településrendezés és településfejlesztés szerepe is kulcsfontosságú. A településrendezési terveknek és a műemlékvédelem eszköztárának egymással kiegészítő viszonyban kell lenniük. Ily módon jut fontos védelmi szerep jelen Ferencvárosi Településterv-nek is, amelyek javaslatai a környezeti és településszerkezeti adottságok, valamint településmorfológiai és karakterelemzés alapján készültek.

A terv eszköztárában szereplő sűrűségi és magassági szabályozása révén nyújt védelmet a műemlékek és környezetük számára. **Ferencváros legjelentősebb, legértékesebb megmaradt építészeti emlékei közül sok műemléki védelem alatt áll. A műemléki védettség alatt álló elemek legnagyobb része a településkép szempontjából meghatározó területek közül a történeti belváros területén koncentrálódnak, valamint elszórtan jellemzőek az egykori ipartörténeti értékek.**

Az országos építészeti örökség elemei (2023. évi C törvény: 16. § meghatározása szerint) műemlékek listája az 1.számú mellékletben található.

Brauch hentesüzlet és húsüzem

Budapest 9. kerület, Mester utca 29.

Adatok

Törzsszám: 16272

Azonosító: 12353

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 9/2009. (III.6.) OKM

Helyrajziszám: 37861

Koordináta: WGS84 N 19° 4.427'; E 47° 28.698'

EOV 651 985 237 150

Védett ingatlan nagysága: 2 368 m^2

Funkció: lakóház, vendéglátás

Tulajdontípus: magántulajdon

Állapot: felújított

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: üzemépület

Típus: élelmiszeripari nagyüzem

Stílus: historizáló

Eszmei érték: szecessziós boltenteriőr.

Jelentőség: Üzlethelyiségben eredeti szecessziós hentesüzlet berendezése (csempeburkolat, polcok, kampósor) maradt fenn.

További védelem: -

Védés éve: 2009

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 23/2017 (IX.13)

Beépítési határérték: meglévő: 48%, max: 65%

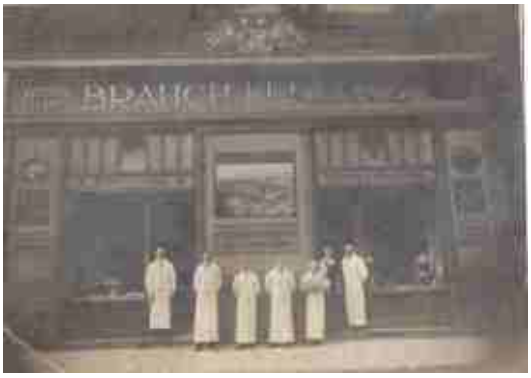
Beépítési mód: zártsorú

Telek nagysága: 3422 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F, F+9

Párkánymagasság: Történeti 4 m, max: 21 m

Képek



Brauch-mintabolt a Fővám tér 2. szám alatt, az egykori Nádor Szálló földszintjén (forrás: Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény)

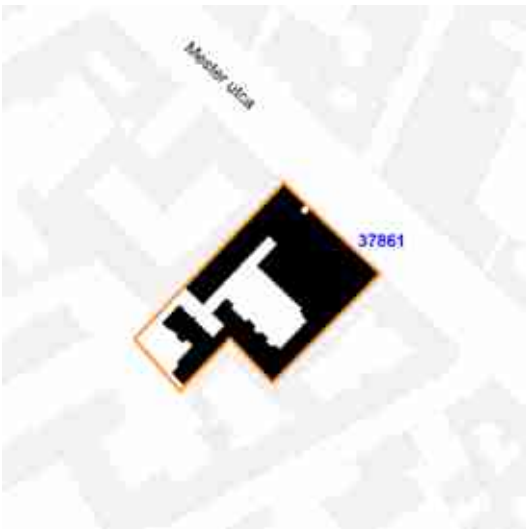


(forrás: www.pestbuda.hu *(2015))*

Hatályos építési szabályzat







Leírás:

A Mester utca 29. szám alatt található, historizáló stílusú épületegyüttes zártsorú beépítésben, téglalap alakú telken áll. A földszintes, nyeregtetős, utcai szárnyban kap helyet az egykori Brauch hentesüzlet, szecessziós belső berendezéssel, míg az épület hátsó, háromemeletes, körülépített udvarú szárnya valaha Brauch Ferenc húsüzemének raktáraként szolgált.

Az utcai front kilenc tengelyre tagolt homlokzata közepén kapunyílással, bal szárnyán a hentesüzlet széles portálablakaival jelenik meg. Minden nyílást profilozott szalagkeret és konzolos szemöldökpárkány övez, a homlokzatot díszítő szemöldökpárkány zárja le. Az udvar körül kiépített épületek később irodákká lettek alakítva. Az udvari homlokzatok egyszerűek, az épület hátsó szárnyán függőfolyosó fut végig.

A belső térben, a kaputól balra volt található a szecessziós hentesüzlet, amely bár az idők során többször átalakításon esett át, egyedi részleteket őrzött meg: a falakat eredetileg Zsolnay-csempével borították, amelyek alsó szakaszát fehér olajfestékkel borították. A fal mentén körbefutó, indadíszes öntöttvas kampósor található, illetve az alatta konzolokon álló polcok. A bolt terében – különösen az 1960-as évekből származó – modernebb pultok és álmennyezet találhatóak, mégis a szecessziós díszítés dominál.

A telek húsfeldolgozó-ipari hagyományai a 19. század 70-es éveire nyúlnak vissza. Brauch Ferenc (1868–1955), jelentős budapesti húsforgalmazó, 1902-ben vásárolta meg a telket, és itt rendezte be vállalkozását. A háromemeletes raktárépületet 1909-ben emelték, Krausz Gábor tervei alapján; ugyanebben az évben létesült a felvonó is. A hentesüzlet valószínűleg még az üzlet megnyitásakor kapta ma is felismerhető formáját. A közel 115 éves eredeti belső elemek megléte miatt az együttes jelentős helyi ipartörténeti és építészeti értéket képvisel.

Az épület régi formájában már nem látható, 2021-ben megkezdődtek az építkezési munkálatok, és ma a telken az eredeti hentesüzleten egy 4 emeletes lakóház ráépítés található. Az eredeti épületet meghagyták, és a jövőben továbbra is hentesüzletként fog üzemelni, de 2025 decemberéig nem nyílt meg.

Budapesti Közlekedési Zrt. Villamos Üzemigazgatóság Ferencváros Járműfenntartó Üzeme

Törzsszám: -

Azonosító: 30676

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Építményfajta: közlekedési, szállítási együttes

KÉSZ rendeletszám: 34/2017 (XII.22)

Beépítési határérték: kialakult 64%, max: 65%

Beépítési mód: szabadonálló, hézagosan zártsorú, zártsorú

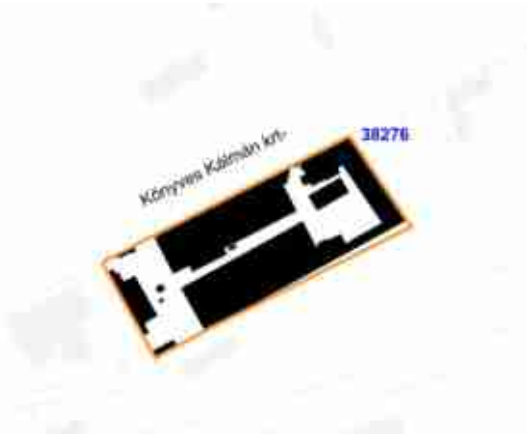
Hatályos építési szabályzat



Telek nagysága: 16 486 m^2

Max. épületmagasság: 22 m





Leírás:

Ferenc kocsiszín, historizáló-romantizáló, épült 1904-1912 között. Az utca mentén hosszan elnyúló, téglalap alaprajzú telep a telekhatárokon elhelyezkedő épületekkel, a telek DNy-i oldalán belépő sínekkel.

A telepet a Budapesti Villamos Városi Vasút (BVVV) létesítette, 1905. január13-án helyezték üzembe, kezdetben két kocsiszín tartozott hozzá 4-4 sínpárral.1909/10 körül épült fel a Könyves Kálmán körúti, 8 vágányos újabb kocsiszín, majd nem sokkal később lefedték a két régi kocsiszín közötti két vágányt is. Azáramátalakító épületet 1911-ben építették. A telep építészeti kialakításában felépülte óta nem történt jelentős változás, műszaki berendezései között is számos muzeális értékű darab található.

Áramátalakító

Műhelysor

Kocsimesteri pavilon

Műhelyépület, irodaszárny

Vágányzat

Régebbi kocsiszín

Újabb kocsiszín

Áramátalakító

Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.

Törzsszám: -

Azonosító: 30727

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 600/369-8/2016 hatósági határozat, nyilvántartott műemléki érték; 2020.09.01. után műemlék.
Helyrajziszám: 38276

Koordináta: WGS84 N 19° 5.612'; E 47° 28.282'

EOV 653474 236380

Védett ingatlan nagysága: 822 m^2

Funkció: közlekedési üzem

Tulajdontípus: önkormányzati (Budapest Főváros)
Állapot: kielégítő

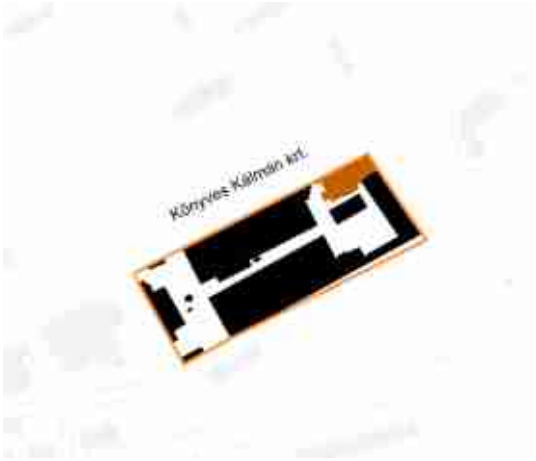
Veszélyeztetettség: pénzhiányból adódó elhanyagoltság
Építményfajta: telephely

Típus: transzformátorház/állomás

Stílus: historizáló, ipari

Eszmei érték: ipartörténeti épület és enteriőr

Jelentőség: A Ferencvárosi kocsiszín épületegyüttesének meghatározó, városképileg is jelentős eleme.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: -

Védés éve: 2016

Történeti és kialakult szintszám: F+1

Leírás:

Az 1909-ben épült és 1911-ben üzembe helyezett áramátalakító a körút felőli telekhatáron, azzal párhuzamosan áll, nyeregtetős kialakítással. Az épület nagyobb, délnyugati része csarnoktér, míg az északkeleti szárny alápincézett és emeletes, funkcionálisan elkülönülve biztosítja a telep villamosenergia-ellátását.

A körút felőli homlokzat az épület mellett álló kocsiszín architektúráját követi, pilaszterek, főpárkány és övpárkány variánsaival tagolt. Az utcai front öt tengelyes: a délnyugati szakaszon a földszint jobb oldali két tengelyében nagyméretű, keretezetlen vasajtó, mellette széles, alacsony parapetű ablakok találhatók, az emeleti nyílások az osztópárkányon ülnek. Az északkeleti épületrész 2+2 tengelyes, a homlokzat bal szélét kettőzött pilaszter zárja le. A főpárkány folytatódik a homlokzat sarkain, háromszögű oromzatban zárul, a földszint felett fogazatos övpárkány húzódik, az udvari homlokzat emeleti kialakítása megegyezik az utcai fronttal.

A belső térben a csarnok tetejét az ablakközökben elhelyezett rácsos tartók támasztják alá, a délnyugati rész híddaru pályája alatt fut. A berendezések egy része a mai napig működik, a nagy méretű muzeális gépek a csarnok egyes szakaszaiban megőrizték a telep történeti jellegét. A kisebb ablakokkal tagolt részekben galéria és alagsor található, az emeletet a tetőt is tartó szegecselt rácsoszlopok támasztják. A helyszínen megmaradtak a teleppel egyidős tartózkodó fülke, satupad és szerszámos szekrény, továbbá a második világháború idejéből származó sötétítő rolók és vasbeton bunker. Az áramátalakító berendezésein kívül a korábbi gépek jellemző példányai is fennmaradtak, hiányzó elemeket pedig a fővárosi villamosvasút más áramátalakítóiból pótoltak, így a telep a magyar villamosenergia-hálózat történetének fontos dokumentumaként maradt fenn.

Kocsimesteri pavilon

Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.

Törzsszám: -

Azonosító: 30726

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 600/369-8/2016 hatósági határozat, nyilvántartott műemléki érték; 2020.09.01. után műemlék.
Helyrajziszám: 38276

Koordináta: WGS84 N 19° 5.517'; E 47° 28.232'

EOV 653355 236287

Védett ingatlan nagysága: 26 m^2

Funkció: iroda

Tulajdontípus: önkormányzati (Budapest Főváros)

Állapot: kielégítő - pusztuló

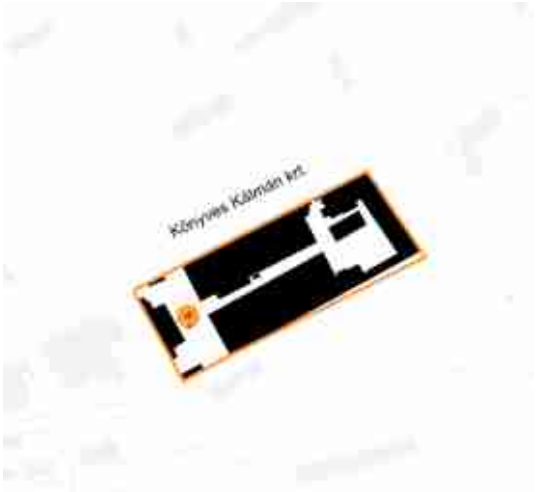
Veszélyeztetettség: elhanyagolt állapot

Építményfajta: telephely

Típus: irányítótorony

Stílus: historizáló

Eszmei érték: Különleges, sérülékeny, ritkaságszámba menő kisépítmény.
Jelentőség: A Ferenc kocsiszín központi eleme, fennmaradt sérülékeny kisemlék**.**





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: -

Védés éve: 2016

Történeti és kialakult szintszám: F

Leírás:

A kocsimesteri pavilon 1910–1912 között épült, historizáló-romantizáló stílusban, szabadon álló, nyújtott nyolcszög alaprajzú, lapostetős építmény. Homlokzata vakolt, lábazat nélküli, fogazatos frízzel és erősen kiülő geiszonnal tagolt. Öt oldalán keretezetlen, vasrácsos ablakok találhatók, a bejárat az északkeleti oldalon nyílik, mely elé később egyszerű fémszerkezetű szélfogó került.

Műhelyépület, irodaszárny

Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.

Törzsszám: -

Azonosító: 30728

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 600/369-8/2016 hatósági határozat, nyilvántartott műemléki érték; 2020.09.01. után műemlék.
Helyrajziszám: 38276

Koordináta: WGS84 N 19° 5.642'; E 47° 28.271'

EOV 653512 236360

Védett ingatlan nagysága: 5088 m^2

Funkció: üzemépület

Tulajdon típus: önkormányzati (Budapest Főváros)

Állapot:

Veszélyeztetettség: elhanyagoltság

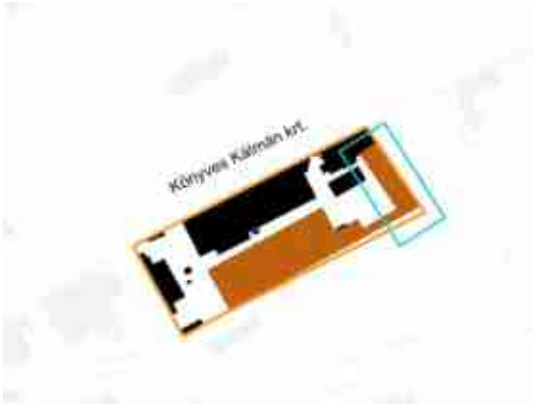
Építményfajta: telephely

Típus: szerviz/javítóműhely

Stílus: historizáló, ipari

Eszmei érték: ipartörténeti épület és enteriőr

Jelentőség: A Ferencvárosi kocsiszín együttesének fontos eleme.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: -

Védés éve: 2016

Történeti és kialakult szintszám: F

Leírás:

A műhelyépület és irodaszárny 1910–1912 között épült, historizáló-romantizáló stílusban, a hátsó udvart az északkeleti telekhatáron lezárva, az áramátalakítóval L alakban egybeépítve. Az északnyugati végét az áramátalakító tömegébe illesztették, a körúti homlokzat baloldali szakasza ehhez kapcsolódik, a második tengelyben bejárattal, alatt a pincében a transzformátorcellákkal. Az északkeleti homlokzat merőleges a körútra, az áramátalakítót is lezáró emeletes véghomlokzatot sarokpilaszterek és lizénák tagolják. A földszinten szegmentíves ajtó, két ablak és keretezetlen résablakok nyílnak, az emelet középső részén körablak jelenik meg, a földszintes szárny pilasztereivel és főpárkányával az utcai homlokzatot követi. Az irodasor 2+2+1+1+1+2+2 tagolású, a középső tengelyt széles szegmentív emeli ki, a középső rész alatt pincével. Az udvar

felől a délnyugati oromzatos rizalit méretes műhelycsarnokot foglal magába, homlokzatát pilaszterek és fogazatos övpárkány tagolja, a csúcsán kiemelt oromzatot párkánylépcsők zárják, a földszinten kétszárnyú kapu nyílik. Az udvar felőli irodaszárny tagolása az északkeleti homlokzat mintáját követi.

A műhely belső terét a keleti végén két szegecselt rácsoszlop osztja két hajóra. Az északnyugati hajóban, amelybe vágány fut be, rácsoszlop alátámasztású híddaru működik. Az irodaszárny középfolyosós elrendezésű, közepén a padlásra vezető, kovácsoltvas ráccsal szerelt kétkarú lépcső található.

Műhelysor

Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.

Törzsszám: -

Azonosító: 30729

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 600/369-8/2016 hatósági határozat, nyilvántartott műemléki érték; 2020.09.01. után műemlék.
Helyrajziszám: 38276

Koordináta: WGS84 N 19° 5.618'; E 47° 28.248'

EOV 653482 236317

Védett ingatlan nagysága: 5088 m^2

Funkció: üzemépület

Tulajdontípus: önkormányzati (Budapest Főváros)

Állapot: kielégítő

Veszélyeztetettség: elhanyagoltság

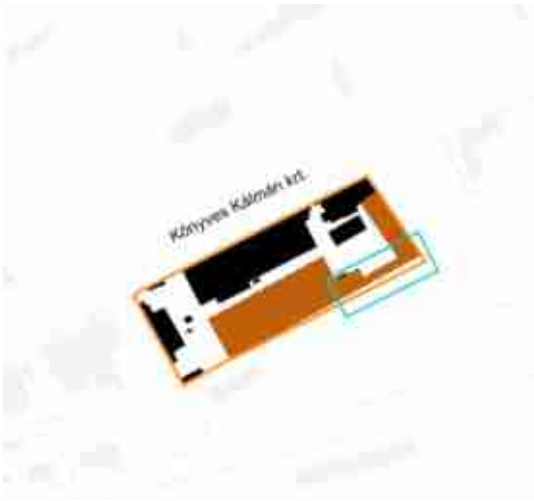
Építményfajta: telephely

Típus: szerviz/autóműhely

Stílus: historizáló, ipari

Eszmei érték: ipartörténeti épület és enteriőr

Jelentőség: Ferencvárosi kocsiszín együttesének fontos, az összkép látványát meghatározó eleme.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: -

Védés éve: 2016

Történeti és kialakult szintszám: F

Leírás:

A műhelysor historizáló-romantizáló stílusban épült 1910–1912 között, a délnyugati udvarban a régebbi kocsiszínt és a műhely-irodaszárnyat köti össze. Szélesebb délnyugati része nyeregtetős, a keskenyebb épületrész félnyeregtetős kialakítású. A 10 tengelyes homlokzatot téglapilaszterek tagolják, amelyek a szegmentíves ablakokat választják el egymástól, és a síkból kiemelkedő négyzetekkel díszített szalagpárkányt hordanak. E fölött a fogazatos, előrelépcsőződő főpárkány által lezárt attikát lizénák osztják mezőkre, a vakolt felületek az ablakok körüli részekhez hasonlóan kialakítottak. A testesebb csarnok udvari homlokzatát ugyanez a tagolás jellemzi. Az északkeletre néző véghomlokzat sarokpilasztereinek fölött golyvázott főpárkány fut, amely a háromszögű oromzat keretezéséhez kapcsolódik; alatta nagyméretű, vasgerendás áthidalóval kialakított kapu nyílik. A keskenyebb rész udvari homlokzata tagolatlan, kapukkal nyitott, egyszerűbb kialakítású.

Régebbi kocsiszín

Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.

Törzsszám: -

Azonosító: 30725

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 600/369-8/2016 hatósági határozat, nyilvántartott műemléki érték; 2020.09.01. után műemlék.
Helyrajziszám: 38276

Koordináta: WGS84 N 19° 5.566'; E 47° 28.232'

EOV 653417 236288

Védett ingatlan nagysága: 5088 m^2

Funkció: kocsiszín

Tulajdontípus: önkormányzati (Budapest Főváros)

Állapot: kielégítő

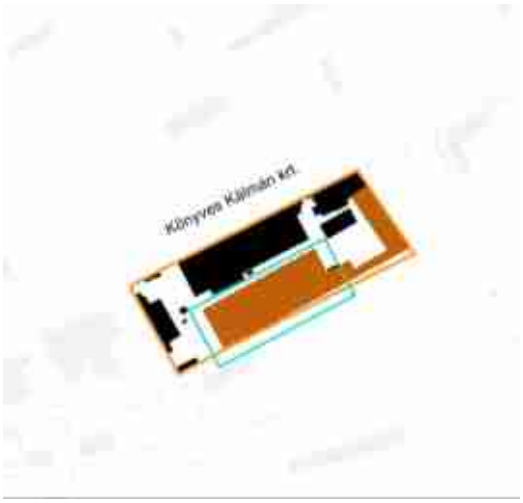
Veszélyeztetettség: elhanyagoltság

Építményfajta: telephely

Típus: garázs/kocsiszín

Stílus: historizáló-romantizáló

Eszmei érték: Ipartörténeti épület, értékes szerkezet





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem:

Védés éve: 2016

Jelentőség: A Ferencvárosi kocsiszín meghatározó épülete, különleges ipartörténeti emlék.	**Történeti és kialakult szintszám:** F

Leírás:

A régebbi kocsiszín historizáló-romantizáló stílusban épült 1904–1905 között, eredetileg két különálló épületként, amelyeket az 1910-es években a közöttük fekvő két szabadtéri vágány lefedésével kapcsoltak össze. A telep DK-i határán álló, téglalap alaprajzú épület három nyeregtetős szakaszból áll.

A DNy-ra néző főhomlokzat oromzatokkal kialakított bejáratot kapott, a két szélső épületrész szélesebb, a középső keskenyebb. A három részre tagolódó homlokzaton az oldalfalak és a hajókat elválasztó falak pillérként jelennek meg, közöttük karcsú szegecselt rácsoszlopok választják el a kapukat (4+2+4). A két szélső oromzat deszkaborítású, míg a középső pilaszterpár tető fölé nyúló része a vakolt oromzatot határolja. Az oldalhomlokzatok húsz tengelyesek, a szegmentíves ablakokat nyerstégla könyöklő és ívezet keretezi, az ablakközökben nyerstégla pilaszterek állnak, a tetőt faragott szaruvéges fedés és függő ereszcsatorna zárja le. Az ÉNy-i hajó hátsó homlokzatán falpillérek tagolják a felületet, a vágányokhoz kapcsolódó ablakok és kapuk részben szegmentívesek, részben vakolt elfalazásúak. A két kocsiszín közötti homlokzat előtt két ferderácsos, szegecselt felsővezetéktartó oszlop áll, az ereszt átfedve. A nyerstégla oldalhomlokzatokat jelenleg barnára és sárgára festették.

A belső térben a három csarnokot elválasztó falak eredetileg homlokzatként szolgáltak, a középső keskeny csarnokban ma is látszik az eredeti nyerstégla falazat elfalazott ablakokkal. A tetőt szegecselt acél rácsostartók támasztják, a két szélső csarnokban az acél szelemenekre szarufák fekszenek, a középső, keskeny hajóban pedig falszakaszonként két-két rácsos tartó biztosítja a tetőszerkezet megtámasztását.

Újabb kocsiszín

Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.

Törzsszám: -

Azonosító: 30724

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 600/369-8/2016 hatósági határozat, nyilvántartott műemléki érték; 2020.09.01. után műemlék.
Helyrajziszám: 38276

Koordináta: WGS84 N 19° 5.545'; E 47° 28.256'

EOV 653390 236332

Védett ingatlan nagysága: 3197 m^2

Funkció: műhelyépület, kocsiszín

Tulajdontípus: önkormányzati (Budapest Főváros)

Állapot: kielégítő

Veszélyeztetettség: -

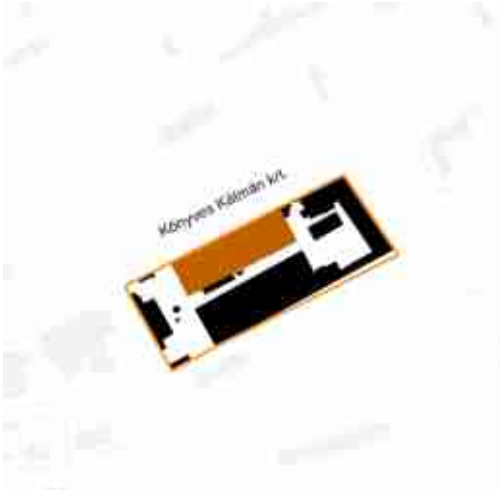
Építményfajta: telephely

Típus: garázs/kocsiszín

Stílus: historizáló-romantizáló

Eszmei érték: ipartörténeti épület és enteriőr

Jelentőség: A Ferencvárosi kocsiszín leglátványosabb, városképileg is fontos szerepű eleme, különleges közlekedéstörténeti emlék.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem:

Védés éve: 2016

Történeti és kialakult szintszám: F

Leírás:

A kocsiszín historizáló-romantizáló stílusban épült 1910–1912 között, a körút felőli telekhatáron szabadon áll, nyolcvágányos csarnokkal, sorolt haránt-nyeregtetős fedéssel. A DK-i homlokzat 4–9. ablaktengelyénél a két világháború között háromhelyiséges, lapostetős toldalékot csatoltak. A DNy-ra néző főhomlokzat kapuit nyolc, betonnal kitöltött szegecselt oszlop választja el, a szélső pilaszterek és az általuk tartott párkányzat keretezik azokat. A párkány alsó eleme egyszerű acélgerenda, felette vakolt fríz, majd nyerstéglából kialakított, többszörösen előrelépő fogazatos párkány, legfelül vakolt attikával és téglasorral zárva. Az oldalhomlokzatok 12 szakaszra tagolódnak, minden szakaszban két-két szegmentíves ablak található. A földszintet négyzetes bemélyedésekből álló szalagpárkány zárja, felette törpepillérek között állnak a törtvonalú, középen vízszintes zárású oromzatok, melyeket a főhomlokzat párkányához hasonló tagolt, fogazatos párkány kísér. A lábazat, pilaszterek, párkányok és ablakkeretek nyerstéglából készültek, a falfelületek vakoltak, a DK-i toldalék pedig egyszerűsített formákkal illeszkedik a csarnok pilaszteres architektúrájához.

A belső térben szakaszonként négy-négy betonnal kitöltött szegecselt acélpánt fogja össze a pilléreket. Az oldalfalak és pillérek kettőzött szegecselt I-gerendát tartanak, amelyekre a nyeregtetők, az oszlopoknál duplázott szegecselt rácsos tartói terhelnek. A szelemenek közötti felületet rabitz-deszka panelek fedik. Az ÉK-i tetősíkokon szakaszonként három-három nagy üvegfelület biztosítja a természetes megvilágítást. A vágányok alatt szerelőaknaszint található, amelyet a síneket tartó idomacél szerkezet támogat.

Vágányzat

Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.

Törzsszám: -

Azonosító: 30730

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 600/369-8/2016 hatósági határozat, nyilvántartott műemléki érték; 2020.09.01. után műemlék.
Helyrajziszám: 38276

Koordináta: WGS84 N 19° 5.546'; E 47° 28.239'

EOV 653391.2 236299.52

Funkció: villamos pályatest

Tulajdon típus: önkormányzati tulajdon (Budapest Főváros)
Állapot: jó

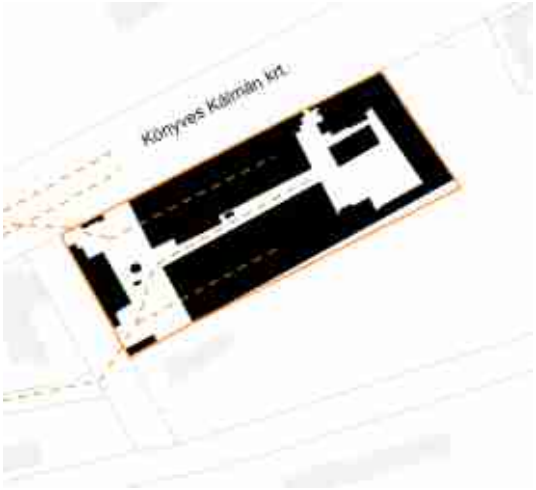
Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: közlekedési műtárgy

Típus: villamos pályatest

Stílus: ipari

Eszmei érték: ipartörténeti emlék történeti állapotban.
Jelentőség: A Ferencvárosi kocsiszín egészét behálózó, az együttes szerves egységét biztosító építészeti elem.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem:

Védés éve: 2016

Történeti és kialakult szintszám: -

Leírás

A telep vágányzata 1904 és 1912 között épült. A fennmaradt hálózat a Hermann-rendszerű, aszimmetrikus ikersínes kialakítást őrzi, jelentős részben az eredeti sínanyaggal. A kitérők különleges, egynyelves, forgócsapos szerkezetűek.

Dlauchy Károly bérháza

Budapest 9. kerület, Vámház körút 15.

Adatok

Törzsszám: 16272

Azonosító: 12353

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 9/2009. (III. 6.) OKM

Helyrajziszám: 37020

Koordináta: WGS84 N 19° 3.612'; E 47° 29.295'

EOV 650961 238256

Védett ingatlan nagysága: 487 m^2

Funkció: lakóház

Tulajdontípus: magántulajdon

Állapot: jó

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: lakóház, udvar

Típus: lakóépület

Stílus: historizáló

Eszmei érték: reprezentatív körúti lakóház

Jelentőség: Ybl Miklós tervei alapján emelt, reprezentatív megjelenésű, fontos városképi szerepű lakóház, elegáns kapualjjal, mennyezeti festéssel díszített lépcsőházzal, udvari díszkúttal, télikerttel.

További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 2009

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: meglévő 88%, max:100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 544 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+2

Párkánymagasság: Történeti 12 m, max: 25 m

Képek



A ház 1970 körül – balra a Ludas Matyi büfé, jobbra a Gyöngyszem eszpresszó bejárata (Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény)

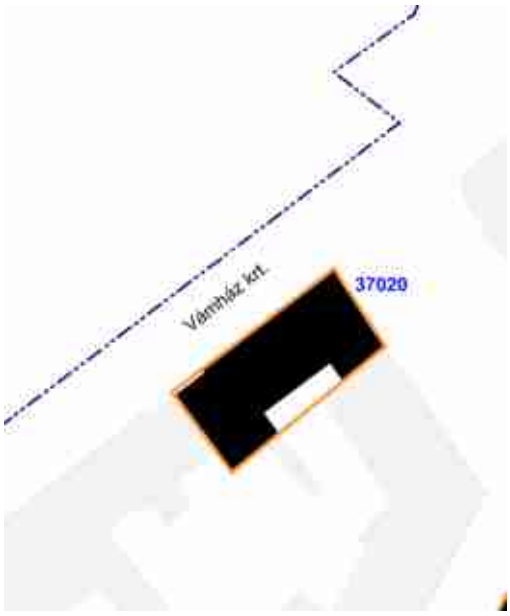


(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Dlauchy Károly bérháza 1863-64 között épült Ybl Miklós tervei alapján, Budapest IX. kerületében. A saroképület a Vámház körút 15. és a Lónyay utca találkozásánál áll, amely historizáló, neoreneszánsz formanyelvet képvisel. A megbízó a cseh gyökerekkel rendelkező műlakatosmester, Dauchy Károly volt, aki magas szintű iparos-művészi munkáiról ismert.

A kétemeletes, zártsorú épület főhomlokzata szimmetrikus, középső kiemelt homlokzatrésszel. Az első emeleten a középső ablakok között hangsúlyos a középtengely, az utcai szárnyon pedig zárterkélyt alakítottak ki. Az udvari szárnyból nyíló lépcsőház a függőfolyosóra vezet, melyről a lakásokat lehet megközelíteni. Az udvarban díszes kút áll, amely valószínűleg az épülettel egyidős. A belső térszervezés mind funkciójában, mind megjelenésében jellemző a korabeli bérházak kialakítására: a főlépcsőház elegáns, kovácsoltvas korlátos csigalépcsővel és részletgazdag kivitelezéssel bír.

Történeti szempontból az épület hosszú ideig Dlauchy Károly tulajdonában maradt. A XIX. század végén új tulajdonoshoz került, majd később a Palugyay család birtokába. A második világháború után tanácsi lakóházként működött, és máig műemlékvédelmi státusszal bír, több alkalommal esett át épületrekonstrukciókon és belső korszerűsítéseken.

Ferencvárosi r. k. plébániatemplom, Budapest-Ferencvárosi Assisi Szent Ferenc Főplébánia templom

Budapest 9. kerület, Bakáts tér

Adatok

Törzsszám: 15664

Azonosító: 1026

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: I.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 1620-24/1951. VKM

Helyrajziszám: 36910

Koordináta: WGS84 N 19° 4.020'; E 47° 28.999'

EOV 651474 237708

Védett ingatlan nagysága: 1266 m^2

Funkció: szakrális épület

Tulajdon típus: egyházi tulajdon

Állapot: felújított

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: templom

Típus: plébániatemplom

Stílus: neoromán, romantikus

Eszmei érték: A kerület legfontosabb katolikus temploma, Ybl Miklós egyik főműve**.**

Jelentőség: Nagyméretű, különleges stílusú, kiemelkedő városképi szerepű épület, fontos társművészeti alkotásokkal (Than Mór, Lotz Károly falképei).

További védelem:

Védés éve: 1951, 1958

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

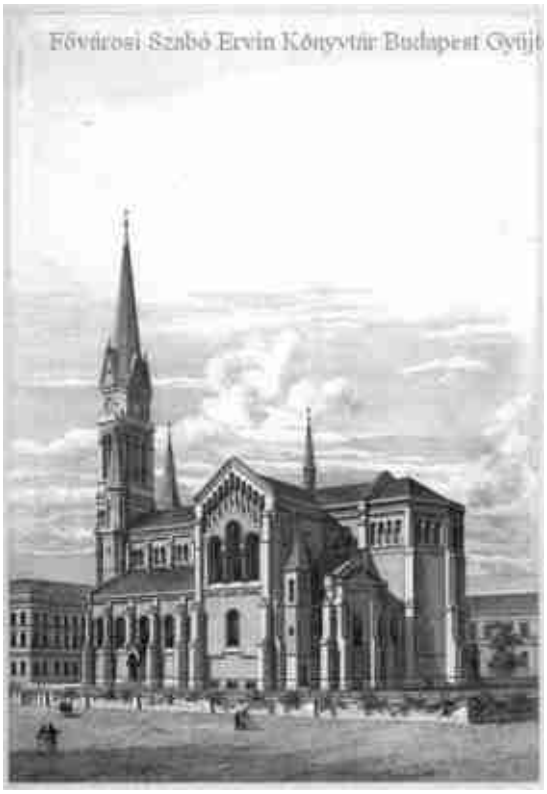
Beépítési határérték: meglévő 28%, max:100%
Beépítési mód: szabadonálló

Ingatlan nagysága: 4503 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+2

Párkánymagasság: Történeti 15 m, max: 24 m

Képek

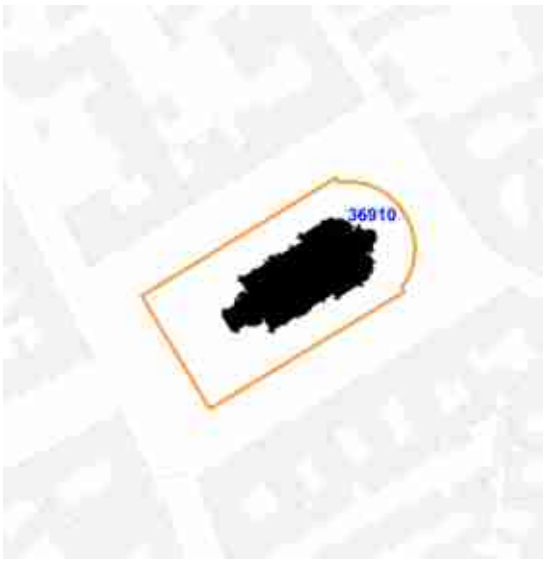


(Távlati kép délkelet felől (metszet) forrás: www.ybl.bparchiv.hu/hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az öt tornyos bazilika 1867 és 1879 között épült Ybl Miklós tervei alapján, romantikus stílusban. A templom háromhajós, keresztházas, 5 boltszakaszos elrendezésű, a főszentély és a kereszthajó alatt egy kripta található. A belső kifestését Than Mór és Lotz Károly falképei alkotják.

A nyugati homlokzat főbejárata fölött négyzetes alaprajzú torony magasodik, melyet a kapuzat tömbjénél két alacsonyabb torony kísér, a kereszthház és az oldalsó szentélyzáródás között pedig további kisebb tornyok helyezkednek el. A téglaburkolatú épületet kőből készült lábazat és kőburkolatú támpillérek tagolják, a sarkai megerősítettek. A főkapu félköríves, bélletes kialakítású, kétszárnyú kapuszárnyai vasrátétekkel díszítettek. A torony emeletein ikerablakok váltakoznak, a felső szinteken óraszinttel kiegészítve, csúcsán nyolcszögű, bronzborítású toronysisakkal és kőkereszttel. Az oldalhajók falain félköríves, tagolt keretű, vízvetős ablakok sorakoznak. Az északi kereszthajó falában aranymozaikkal borított fülkében Assisi Szent Ferenc szobra áll. A keleti kereszthház tornyai nyolcszög alaprajzúak, földszintjükön félköríves ajtóval.

A belső tér szerkezete keresztboltozatos bejárati csarnokkal indul, amelyet árkádos tagolású főhajó követ. Az ablakok alatt álkarzat fut végig hármas ikernyílásokkal, oszlopokkal. Az orgonakarzatot törpeárkádsor díszíti, a hangszer eredeti állapotában fennmaradt. A kereszthajó falain loggiák és felettük karzatok találhatók, ezeket freskókkal egészítve ki. A szószék nyolcszögletű alaprajzú, hengeres pilléren áll, míg a szentélyt cikkelyes félkupola fedi.A templom művészeti értékét a szobrászati díszítés is gazdagítja: a főbejáratnál Feszler Leó Krisztus-domborműve látható, felette Szász Gyula Szent Ferenc-szobra. Az északi oldali Szent Ferenc-szobrot Stróbl Alajos, míg a Szent Antal-szobrot Ferenczy Béni készítette.

Az épület az elmúlt években átfogó felújításon esett át, amelynek során megtisztították és helyreállították a homlokzat kő- és téglarészleteit, restaurálták a szobrokat és a mozaikokat, valamint korszerűsítették a tetőszerkezetet és a toronysisak borítását. A belső térben restaurálták a freskókat, felújították az orgonát és korszerű világítási rendszert építettek ki.

Fővámház (Budapesti Corvinus Egyetem)

Budapest 9. kerület, Fővám tér 7-9., Sóház utca 1-9.

Adatok

Törzsszám: 15668

Azonosító: 1037

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: I.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 1620-24/1951. VKM
Helyrajziszám: 37058

Koordináta: WGS84 N 19° 3.495'; E 47° 29.169'

EOV 650814 238023

Védett ingatlan nagysága: 9259 m^2

Funkció: egyetem

Tulajdon típus:

Állapot: jó

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: kereskedelmi épület

Típus: vámház

Stílus: neoreneszánsz

Eszmei érték: Ybl Miklós és a magyar neoreneszánsz építészet egyik főműve
Jelentőség: Nagyméretű, különlegesen igényes megformáltságú, kiemelkedő városképi szerepű középület
További védelem: régészeti védelem, világörökségi védelem
Védés éve: 1951, 1958

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: meglévő 96%, max: kialakult

Beépítési mód: kialakult (szabadonálló)

Ingatlan nagysága: 9620 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+3

Párkánymagasság: Történeti 16 m, max: kialakult

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

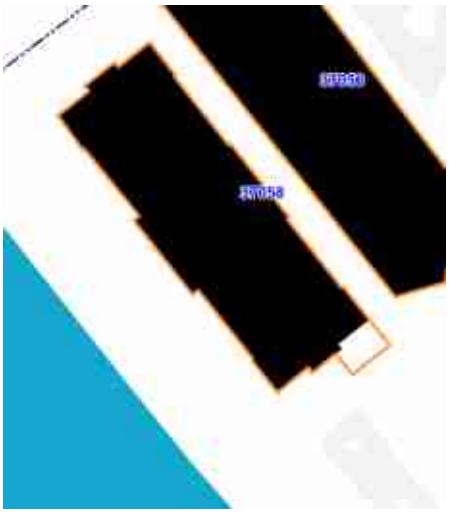


(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

A Fővámház a Duna-parton, a Fővám tér 7-9 szám alatt álló, szabadon álló, téglalap alaprajzú, szimmetrikus elrendezésű, két belső udvarral rendelkező, emeletes, neoreneszánsz stílusú épület, amelyet Ybl Miklós tervezett 1870 és 1874 között. A kivitelezést Wechselmann Ignác vezette, az építkezésen közreműködött a Schlick-gyár és a Neuschloss-cég; a vasmunkákat Jungfer Gyula, a belső díszítőfalfestést Scholz Róbert műhelye készítette. Az épület eredeti funkciója a vámhivatal és a hozzá kapcsolódó adminisztratív, kereskedelmi terek befogadása volt, közvetlen kapcsolattal a pesti Duna-part rakodótereihez és a Fővám téri közlekedési csomóponthoz.

A főhomlokzat a Dunára néz, 33 tengelyes kialakítással, sarokpavilonokkal és alacsonyabb összekötő szárnyakkal. A középrizalit oszloprendjét tíz dór oszlop alkotja, melyek a főpárkány fölött szobrokkal díszített korlátot hordoznak. A főbejáratok félköríves nyíláskeretezést kaptak, a mellékbejáratok kazettás fa kapuval készültek. Az oldalhomlokzatok kilenctengelyesek, középső részük előreugrik, kőkeretes, íves záródású kapukkal. A hátsó homlokzat kompozíciója a főhomlokzat szerkesztési elveit ismétli, de visszafogottabb módon.

A belső elrendezés négyszintes, a földszint felett alacsony közbenső emelet található. Az előcsarnok mögött, a középtengelyben négyszintes magasságú, üvegtetejű aula nyílik, amely a későbbi egyetemi átalakítás során kapta jelenlegi formáját. A közlekedőrendszer kiemelt eleme a hátsó traktusban elhelyezett, vörösmészkőből készült, T alakú főlépcső, valamint az U alakú, háromkarú oldallépcsők. A folyosók két oldalán tantermek és irodák sorakoznak, a belső udvarok a mezzaninszintről is megközelíthetők.

Az épület a II. világháború alatt súlyos károkat szenvedett, helyreállítása 1946-ban kezdődött, majd 1948–1951 között Közgazdaságtudományi Egyetemként alakították át. Az 1989–1990-es rekonstrukció során az eredeti architektúra számos részletét – köztük az előcsarnok díszítőelemeit és a belső díszlépcsőket – hitelesen helyreállították.

A Fővámház a 19. század második felének egyik legjelentősebb középület-együttese Budapesten, Ybl Miklós monumentális középület-tervezői munkásságának kiemelkedő darabja, amely egyszerre hordozza a korszak közlekedési, kereskedelmi és városépítészeti szellemiségét.

Sarokház

Budapest 9. kerület, Gönczy Pál utca 1-3., Lónyay utca 7.

Adatok

Törzsszám: 15670

Azonosító: 1040

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 37033

Koordináta: WGS84 N 19° 3.633'; E 47° 29.250'

EOV 650814 238023

Védett ingatlan nagysága: 2067 m^2

Funkció: lakóház, vendéglátás

Tulajdon típus: társasház

Állapot: kielégítő

Veszélyeztetettség: homlokzati hibák

Építményfajta: lakóház, udvar

Típus: társasház

Stílus: neoreneszánsz, romantikus

Eszmei érték: Jelentős építészek különleges megoldású lakóépülete**.**
Jelentőség: Hatalmas méretű, fontos utcaképi szerepű, különleges homlokzati megoldású épület.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958, 2001

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: meglévő 71%, max: 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 2875 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+2

Párkánymagasság: Történeti 12m, max: 17 m

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

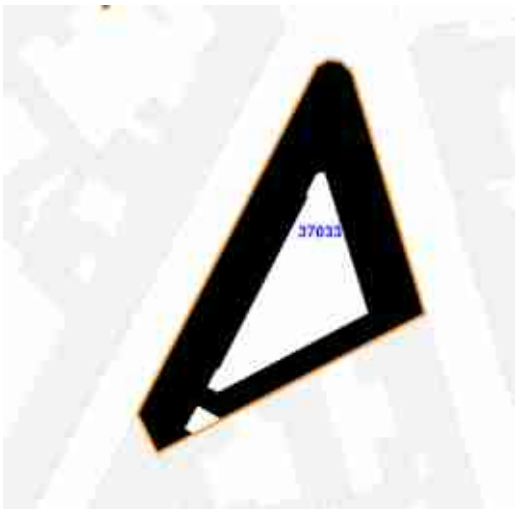


(forrás: www.budapest100.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

A kétemeletes, szabálytalan trapéz alaprajzú bérház egy háromszög alakú saroktelken áll, zártsorú beépítéshez csatlakozva, északnyugat-keleti tájolással. Az épületet eklektikus stílusban építtette Nagel Ármin 1870-ben, Frey Lajos és Kauser Lipót tervei alapján. 1872-ben átépítésre került Hauszmann Alajos tervei alapján, hogy ideiglenesen a műegyetem elhelyezésére szolgáljon.

A Gönczy Pál utcai, ÉNY-ra néző homlokzat harminchárom tengely szélességű, az 1–3. tengelyben enyhén kiugró sarokrizalittal, a 13–21. tengelyben lapos kiülésű középrizalittal. A Lónyai és Gönczy utcák találkozásánál háromtengelyes sarokhomlokzat áll, melyet szintenként négy-négy pilaszter tagol. A földszinten ezek törzse kváderezett; az első emeleten sima törzsűek és tagolt fejezetűek, a második emeleten tükrös felületűek, váza-, fonat- és palmettadíszekkel, felettük a párkány előreugrik. A középtengely földszintjén üzletajtó nyílik, fölötte háromíves erkély található. Az íves kőerkély báboskorláttal készült. Az első emeleten szegmensíves timpanonos ablakok sorakoznak. A Lónyai utcai homlokzat hasonló kialakítású, huszonhárom tengely szélességű, háromtengelyes oldalrizalitokkal, a hattengelyes középrizalittal. A 12. tengely egyenes záródású kapuját rusztikás törzsű pilaszterek keretezik, felette kiugró párkány, stilizált palmettasorral és dór frízzel. Az első emeleten a rizalitok középső tengelyében szegmensíves timpanonos ablakok nyílnak, a második emeleten a rizalitokon szemöldökpárkányos ablakok állnak, felettük palmettás fríz fut végig.

A Gönczy Pál utcai kapualj magas lábazatú, szegmensíves dongaboltozattal fedett, melyet négy heveder tagol, sima törzsű, levéldíszes jón fejezetű pilaszterekre támaszkodva. A fejezetek közepén női fej díszek vannak, felettük előreugró párkány húzódik. A sarokban negyedpilaszterek állnak. Az első szakaszban, a párkány alatt két félköríves fülke található, sima törzsű pilaszterekkel. A második szakasz bal oldalán vasajtó nyílik. Az utolsó szakaszban jobbra fakeretes, tükrös-kazettás, korabeli üvegajtó nyílik, utána ismét keskeny szakasz, majd az ajtó párja. Mögöttük a lépcsőház helyezkedik el, kőből készült, U alakú, háromkarú, egyenes lépcsővel, amelynek vaskorlátját tondóba foglalt, négylevelű motívum és levéldísz tagolja. A padozat korabeli, geometrikus mozaikburkolat, fekete, fehér és vörös szalagkerettel, négyszögű, ívesen levágott sarkokkal. A Lónyai utcai kapualj szintén magas lábazatos és szegmensíves dongával fedett, közepén kazettás lizénával. A második szakaszban is a vörösmészkő lépcső U alakú, háromkarú, egyenes, a korlát és padozat megegyezik a másik lépcsőházéval. Az emeleti padozat mozaikos, vörös kerettel, melynek sarkait stilizált levélmotívum díszíti. A függőfolyosóra nyíló faajtók mind korabeliek.

Hungária malom épületegyüttese

Törzsszám: 16077

Azonosító: 11191

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Műemléktípusa: malomipari együttes

KÉSZ rendeletszám: 34/2017 (XII.22.)

Beépítési határérték: Vt-V/IX-V/71-1 max. 50%
Vt-V/IX-V/71-4 max. 80%
Beépítési mód: zártsorú

További védelem: régészeti védelem

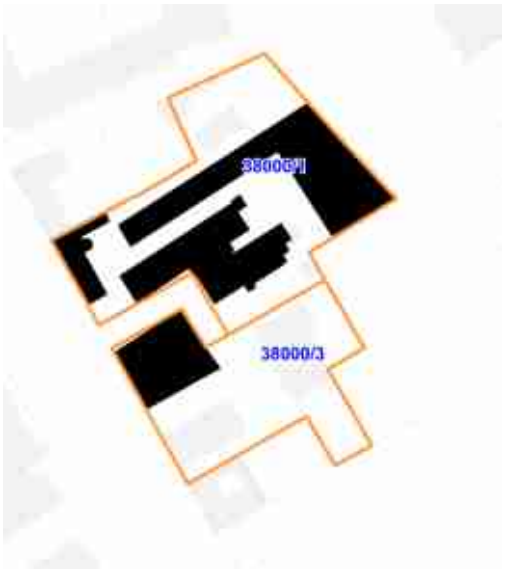
Állapot: felújítás alatt

Hatályos építési szabályzat



Telek nagysága: 38000/1 hrsz. 13888 m2
38000/3 hrsz. 8389 m2
Max. épületmagasság:
Vt-V/IX-V/71-1 18 m
Vt-V/IX-V/71-4 24 m





Leírás:

A Hungária gőzmalom együttese a 19. század végén, 1892–1900 között épült a Soroksári út mentén, a magyar malomipar egyik kiemelt helyszínén. A komplexum eredetileg malomüzemként, raktárakkal, silóval, gépházzal, kazánházzal, lépcsőtornyokkal és rizsraktárral kiegészülve működött. A nagyméretű, téglafalas ipari épületek a korszak jellegzetes ipari architektúráját képviselik. Az együttest később többször átalakították, ma Hungária Malomudvar néven irodaházként használják.

A 19. század második felében Magyarország gazdasága jelentős fejlődésen ment keresztül, amelynek egyik vezető ágazata a malomipar volt. Pest az 1860-as évekre Közép-Európa egyik legfontosabb gabonakereskedelmi központjává vált, köszönhetően a Duna közelségének, a gyorsan fejlődő vasúthálózatnak és az olcsó szállítási lehetőséget biztosító tehergőzösöknek. A IX. kerületben, különösen a Soroksári út mentén, egymás után épültek a nagyméretű gőzmalmok, melyek közül utolsóként 1893-ban a Hungária Árpagyöngy- és Köleskásagyár Rt. létesítménye készült el.

A malom működése során többször átalakításon és újjáépítésen esett át, miután több tűzeset és háborús károsodás is érte. Az üzem 1963-ig megőrizte eredeti funkcióját, majd a rendszerváltás után műemléki védelem alá került. Az elmúlt évtizedekben változatos hasznosítást kapott: működött benne iroda, raktár, vendéglátóhely, sőt, szakmai városrehabilitációs rendezvények helyszíne is volt. Jelenleg Hungária Malomudvar néven modern irodaházként funkcionál, igényes megőrzése és fenntartása építészeti értékeire és ipari örökségi jelentőségére egyaránt reflektál.

- Gépház
- Kazánház
- Lakóház
- Lépcsőtornyok
- Malomüzem
- Raktárak
- Rizsraktár
- Siló
- V. Raktár

Gépház

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16170

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 24/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/1

Koordináta: WGS84 N 19° 4.421'; E 47° 28.328'

EOV 651978 236466

Védett ingatlan nagysága: 2381 m^2

Funkció: iroda

Tulajdon típus: magántulajdon

Állapot: kiváló

Veszélyeztetettség: -

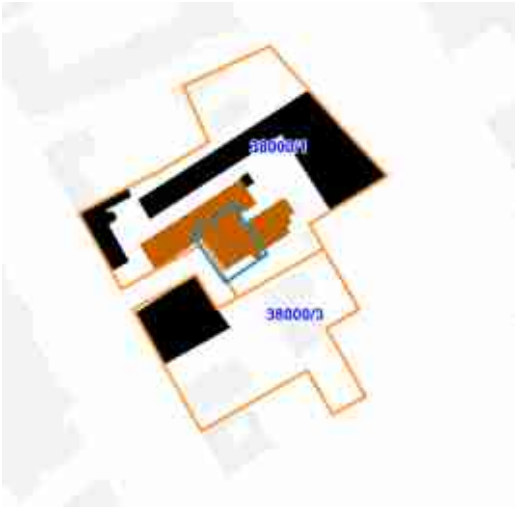
Építményfajta: üzem

Típus: gépház

Stílus: ipari

Eszmei érték: A malomegyüttes központi eleme

Jelentőség: Nagy, egységes stílusú együttes igényes, központi eleme.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: -

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: F+2

Leírás:

Az egykori malomegyüttes gépháza, az együttes energiaellátását biztosító építmény: az együttes többi részénél kisebb, alacsonyabb épület, a kazánházzal egybeépített, összetett alaprajz, ipari architektúra, hatalmas kéménnyel. Felújítva, új funkcióba helyezve az egykori ipari szerkezet bemutatásával.

Kazánház

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16171

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 4/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/1

Koordináta: WGS84 N 19° 4.441'; E 47° 28.339'

EOV 652003 236485

Védett ingatlan nagysága: 2381 m^2

Funkció:

Tulajdon típus:

Állapot:

Veszélyeztetettség:

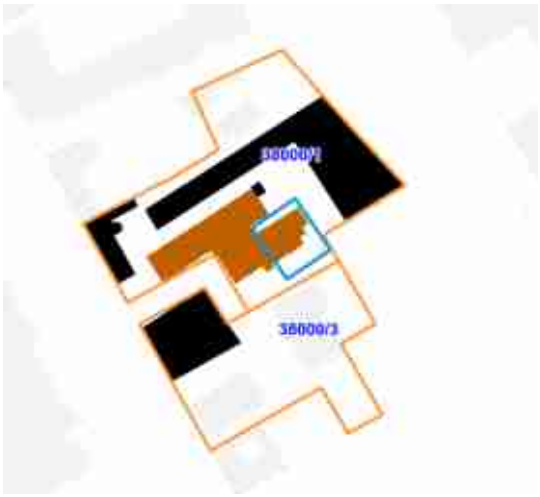
Építményfajta: üzem

Típus: kazánház/fűtőház

Stílus: ipari

Eszmei érték: A malomegyüttes központi eleme

Jelentőség: Nagy, egységes stílusú együttes igényes, központi eleme.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: -

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: F

Leírás:

Az egykori malomegyüttes kazánháza, az együttes energiaellátását biztosító építmény: az együttes többi részénél kisebb, alacsonyabb épület, a gépházzal egybeépített, összetett alaprajz, ipari architektúra, hatalmas kéménnyel. Felújítva, új funkcióba helyezve az egykori ipari szerkezet bemutatásával.

Lakóház

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16165

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 24/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/1

Koordináta: WGS84 N 19° 4.358'; E 47° 28.340'

EOV 651899 236487

Védett ingatlan nagysága: 650 m^2

Funkció: iroda

Tulajdon típus: magántulajdon

Állapot: jó

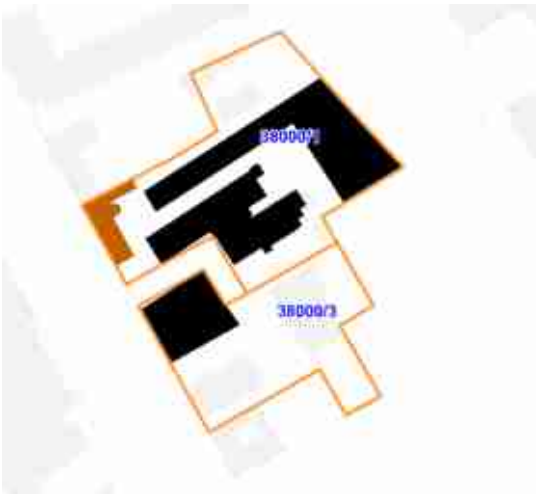
Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: lakóépület

Típus: lakóház

Stílus: ipari-eklektikus

Eszmei érték: Nagy épületegyüttes nagyméretű határoló eleme.
Jelentőség: Az ipari együttes utcai homlokzata, fontos utcaképi szerepű, impozáns épület.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: -

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: A+F+3

Leírás:

A malomegyüttes utcafrontját alkotó, nagyméretű, impozáns homlokzatú lakóház. Egyszerű, de praktikus kialakítású, hasáb alaprajzú, háromemeletes, udvarán függőfolyosós épület, hatalmas, sokszögű lépcsőházzal, földszintes mellékszárnnyal.

Lépcsőtornyok

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16169

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 24/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/1

Koordináta: WGS84 N 19° 4.427'; E 47° 28.341'

EOV 651985 236489

Védett ingatlan nagysága:41 m^2

Funkció: lépcsőház

Tulajdon típus: magántulajdon

Állapot: kielégítő

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: üzem

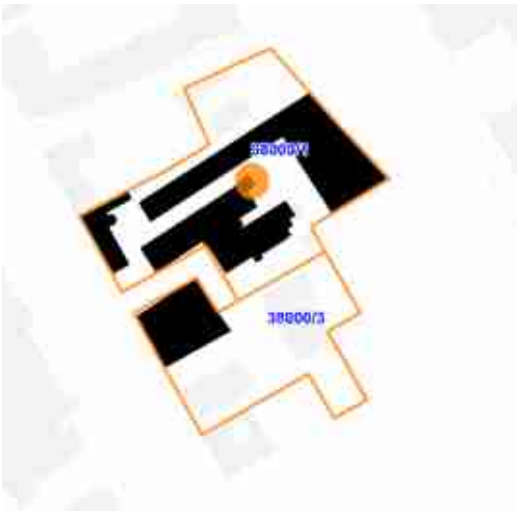
Típus: torony

Stílus: ipari

Eszmei érték: Nagy építészeti együttes kiemelkedő látványeleme.
Jelentőség: A malomegyüttes impozáns tornya, városképileg is látványos építmény.
További védelem: -

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: F+6





(forrás: www.oeny.hu)

Leírás:

A malomegyüttes lépcsőtornyai az együttes legimpozánsabb, uralkodó látványelemei, a struktúra függőleges meghatározói. Nagyméretű, közel négyzetes hasáb alakú építmények.

Malomüzem

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16168

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 24/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/1

Koordináta: WGS84 N 19° 4.402'; E 47° 28.338'

EOV 651954 236483

Védett ingatlan nagysága: 2381 m^2

Funkció: irodák

Tulajdon típus: magántulajdon

Állapot: jó

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: üzem

Típus: malom(üzem)

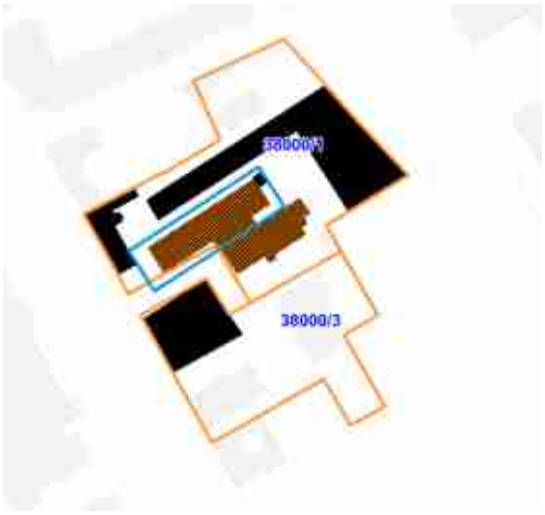
Stílus: ipari

Eszmei érték: Nagy együttes központi eleme.

Jelentőség: Az együttes központi épülete, hatalmas méretű építmény.
További védelem: -

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: F+3





(forrás: www.oeny.hu)

Leírás:

Az együttes középső részén elhelyezkedő hatalmas méretű, hasáb alaprajzú, szerényebb építészeti eszközökkel megformált építmény, egykori malom.

Raktárak

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16166

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

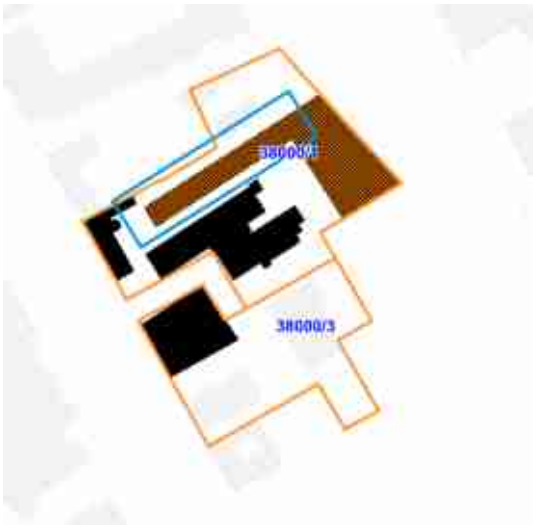
Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 24/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/1

Koordináta: WGS84 N 19° 4.392'; E 47° 28.349'

EOV 651942 236504



Védett ingatlan nagysága: 3606 m^2

Funkció: irodák

Tulajdon típus: magántulajdon

Állapot: jó

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: üzem

Típus: raktár

Stílus: ipari

Eszmei érték: Nagy együttes igényes eleme.

Jelentőség: A malomegyüttes szélén álló, alárendeltebb szerepű, de igényes megformáltságú, városképileg is fontos szerepű épület.
További védelem: -

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: A+ F+2



(forrás: www.oeny.hu)

Leírás:

A malomegyüttes északi határfalát jelentő, nyújtott téglány alaprajzú, háromemeletes, téglaburkolatos építmény, fontos látványelem.

Rizsraktár

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16173

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 24/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/1

Koordináta: WGS84 N 19° 4.458'; E 47° 28.377'

EOV 651954 236483

Védett ingatlan nagysága: 3606 m^2

Funkció: átalakítás alatt

Tulajdon típus: magántulajdon

Állapot: kielégítő

Veszélyeztetettség: -

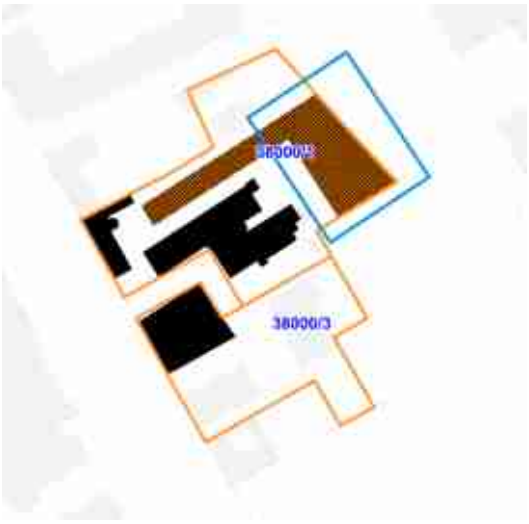
Építményfajta: üzem

Típus: raktár

Stílus: ipari

Eszmei érték: Nagy együttes fontos eleme.

Jelentőség: Az együttes belső részén álló, földszintes, nagy alapterületű épület**.**





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: -

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: F

Leírás:

A malomegyüttes legbelső részén elhelyezkedő, nagy alapterületű, földszintes épület, a központi udvarra néző, hosszan elnyúló, impozáns homlokzattal.

Siló

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16167

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 24/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/1

Koordináta: WGS84 N 19° 4.434'; E 47° 28.367'

EOV 651994 236537

Védett ingatlan nagysága: 3606 m^2

Funkció: üresen áll

Tulajdon típus: magántulajdon

Állapot: kielégítő

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: üzem

Típus: siló

Stílus: ipari

Eszmei érték: Az együttes nagyméretű, impozáns eleme, északi zárófala.
Jelentőség: Hatalmas méretű, városképileg is jelentős épület, különleges forma és anyaghasználat.
További védelem: -





(forrás: www.oeny.hu)

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: F

Leírás:

A malomegyüttes északi határán álló impozáns épület: hasáb alakú, négyemeletes, történeti épületeket (kastély, templom formát) idéző betonépület, lenyűgöző belső terekkel.

V. Raktár

Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Törzsszám: 16077

Azonosító: 16172

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 24/2002. (XII. 25.) NKÖM
Helyrajziszám: 38000/3

Koordináta: WGS84 N 19° 4.396'; E 47° 28.307'

EOV 651946 236427

Védett ingatlan nagysága: 1625 m^2

Funkció: üzletház, raktár

Tulajdon típus: magántulajdon

Állapot: közepes

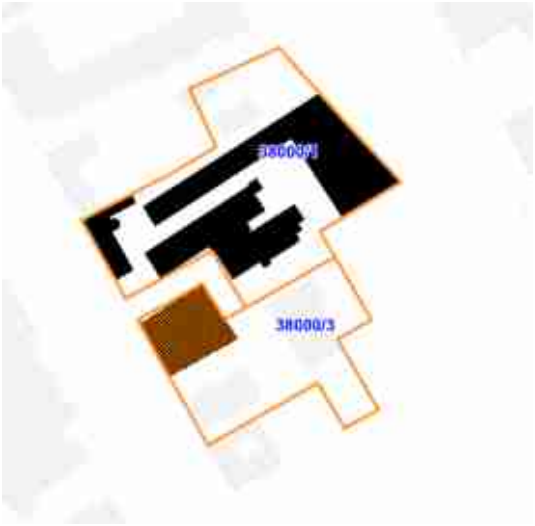
Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: üzem

Típus: raktár

Stílus: ipari

Eszmei érték: Az együttes közepén álló eleme, kiterjedt épület
Jelentőség: Látványos homlokzatú, központi szerepű épület, igényes belső faszerkezettel.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem:

Védés éve: 2002

Történeti és kialakult szintszám: A+F+3

Leírás:

Az együttes közepén elhelyezkedő, ma is központi szerepű épület: négyzetes alaprajzú, háromemeletes raktárépület, lenyűgöző belső faszerkezettel, igényes téglaköpenyezéssel, az udvari homlokzaton látványos külső lépcsőrendszerrel.

Iparművészeti Múzeum

Budapest 9. kerület, Üllői út 33-37., Hőgyes Endre utca 10-12., Kinizsi Pál utca 31.

Adatok

Törzsszám: 15679

Azonosító: 1070

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: I.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 1620-24/1951. VKM
Helyrajziszám: 36862

Koordináta: WGS84 N 19° 4.087'; E 47° 29.156'

EOV651558 238000

Védett ingatlan nagysága:6347 m^2

Funkció: múzeum

Tulajdon típus: állami tulajdon

Állapot: felújítás alatt

Veszélyeztetettség: az elhúzódó felújítás miatt fokozott veszélyeztetettség alatt
Építményfajta: múzeum

Típus: múzeum

Stílus: szecessziós

Eszmei érték: A magyar művészet és Budapest kiemelkedő emléke, Lechner Ödön és a magyar szecessziós építészet legfontosabb műve.
Jelentőség: Felbecsülhetetlen értékű, korszakos mű, világörökségi értékű épület
További védelem: világörökségi védelem várományosi lista
Védés éve: 1951, 1958

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: meglévő 68%, max. Szabályozási Terv szerint
Beépítési mód: három oldalon szabadon álló, negyedik oldalán zártsorú
Ingatlan nagysága: 9337 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+3

Párkánymagasság: történeti 15m, max. 25 m

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

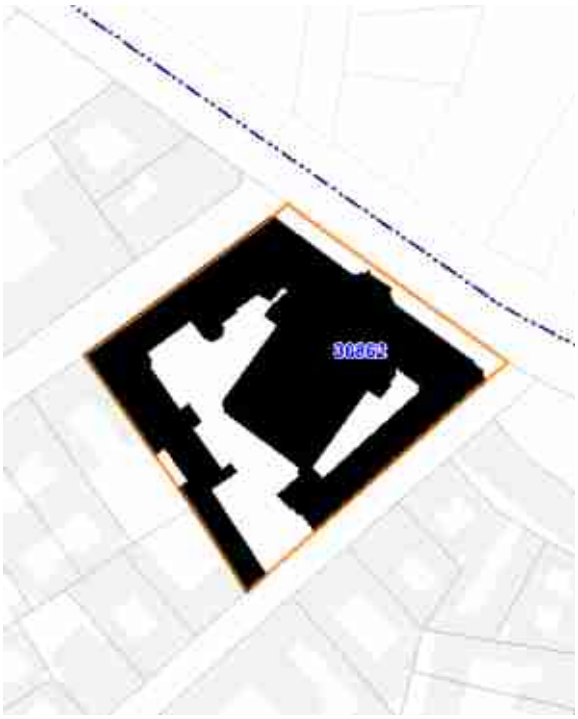


(forrás: www.imm.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az Iparművészeti Múzeum kétemeletes, E alaprajzú, ÉK-i tájolású, két belső udvar köré szerveződő, monumentális szecessziós középület, amelyet 1893–1896 között Lechner Ödön és Pártos Gyula tervei alapján emeltek. A szabálytalan négyszög alakú telken a déli hátsó sarok beépítetlen maradt, míg a többi oldal mentén épületszárnyak húzódnak. Főhomlokzata az Üllői útra néz, előkertjét kovácsoltvas kerítés és Farkas Béla 1936-ban felállított Lechner-szobra díszíti. A homlokzat tagolását kőburkolat, gazdagon díszített pirogránit felületek, kerámiaelemek, csipkézett attika, tornyok és tetőgerinc határozzák meg. Középtengelyében kiemelt, oszlopos bejárati rész található, amelyhez íves korláttal kísért kőlépcső vezet. A homlokzat kompozícióját magas, nyolcszögű kupola és hagymasisakos felépítménye uralja. Az oldalhomlokzatok díszítése a főhomlokzattal egyező, mindkét irányban hangsúlyos, kapuval kiemelt középrész tagolja. Az udvari homlokzatok egyszerűbbek, vakolt felületűek, téglabetétes tagolással. Belső tereit reprezentatív elrendezés és gazdag térkapcsolatok jellemzik. A központi szárnyban üvegtetős, kétszintes aula található, melyet árkádos folyosók öveznek. A főbejárat mögötti előcsarnok három szintet kapcsol össze, közepén hatszögű nyílással. A vörösmészkőből készült főlépcsők íves végű lépcsőházakban helyezkednek el. A kiállítótermek és irodahelyiségek az utcafronton sorakoznak, a folyosók az udvarok felé néznek. A felső szinteken galériás terek, kiállítóhelyiségek és modernizált padlásterek találhatók.

Az épület az 1872-ben alapított Iparművészeti Múzeum számára készült. A II. világháborúban és az 1956-os forradalom idején is többször megsérült, majd helyreállítását követően ismét megnyitotta kapuit. Ma is a magyar szecesszió egyik kiemelkedő alkotása, Lechner Ödön életművének meghatározó darabja. Az épület közel egy évtizede felújítás alatt áll, az elhúzódó, indokolatlanul megakasztott munkálatok következményei lassan az épület fennmaradását veszélyeztetik.

József Attila szülőháza

Budapest 9. kerület, Gát utca 3.

Adatok

Törzsszám: 15669

Azonosító: 1039

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 02240/1970 (OMF?)
Helyrajziszám: 37730

Koordináta: WGS84 N 19° 4.560'; E 47° 28.711'

EOV 652152 237175

Védett ingatlan nagysága: 371 m^2

Funkció: lakóépület volt, jelenleg múzeum, emlékhely
Tulajdon típus:

Állapot: felújított

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: lakóépület

Típus: lakóház

Stílus: historizáló, neoreneszánsz

Eszmei érték: Az egyszerű épület az egyik legnagyobb magyar költő szülőháza.
Jelentőség: Építészeti értelemben átlagos színvonalú historizáló épület, József Attila életkörülményeinek tanúja.
További védelem: -

Védés éve: 2001

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 25/2016 (XI.22.)

Beépítési határérték: meglévő 64%, max.50%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 571 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+MF+1

Párkánymagasság: történeti 8 m, max. 17m

Képek



(forrás: www.fortepan.hu)

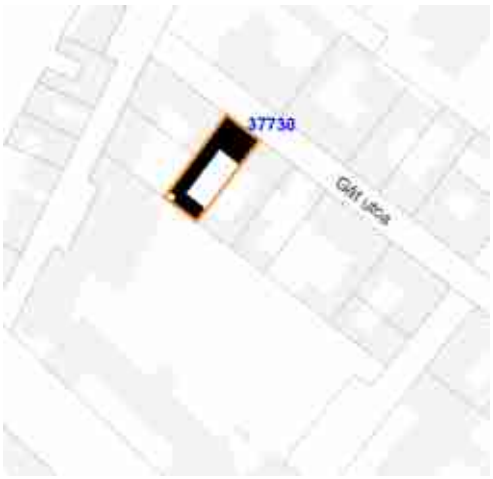


(forrás: www.pestbuda.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

A budapesti Gát utca 3. szám alatt álló épület egyemeletes, U-alaprajzú, zártsorú beépítésű lakóház, mely egy közös, egybefüggő teret alkotó udvarral kapcsolódik össze a Gát utca 5. számú házzal. Az utcai szárny két traktusból áll, amelyet nyeregtető fed, míg az udvari szárny egy traktusból áll és félnyereg tető fedi. Az épület hat tengelyes utcai homlokzata neoreneszánsz stílusú vakolatarchitektúrával tagolt. A földszinti sávozott falat könyöklőpárkány választja el az emeleti szintektől, a földszint felett kétszakaszos övpárkány, míg az emelet felett háromrészes főpárkány húzódik. Az utcai homlokzaton bal oldalon található a kétszárnyú, eredeti fa kapu. Az ablakokat füles keretek övezik, a földszinti nyílások fölött maszkos zárókövek, az emeleti ablakokon háromszögű timpanonok és füzérdíszes párkányok hangsúlyozzák a homlokzatot.

A belső térben a kapualj terrazzo burkolatú, egyszerű díszítéssel és az 1891-es évszámmal ellátott. Az udvar körüli, kőkonzolos-kőlemezes függőfolyosókhoz kovácsoltvas korlátok kapcsolódnak. Az udvari szárny első tengelyében található lekerekített terű lépcsőház igényes kovácsoltvas korláttal, a pihenők terrazzo burkolatúak.

Az épületet 1891-ben Kaim István építtette, a tervező és kivitelező Holub József építőmester volt. Eredetileg a Gát utca 3. és 5. számú épületek között kerítés választotta el a telkeket, mely mára megszűnt, így az udvarok összekapcsolódtak. A ház történeti jelentőségét növeli, hogy itt született 1905-ben a magyar irodalom egyik legnagyobb alakja, József Attila.

Az épület jelenleg is lakófunkciójú, műemléki védettség alatt áll, és emlékhelyként is funkcionál, kulturális jelentőséggel bír. Az elmúlt évtizedekben több kisebb felújításon esett át, ezek során a homlokzat eredeti neoreneszánsz elemeit megőrizték és restaurálták.

Ház

Budapest 9. kerület, Kálvin János tér 8., Török Pál utca 4.

Adatok

Törzsszám: 15666

Azonosító: 1042

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958. ÉM, 120344/1958. MM
Helyrajziszám: 37014

Koordináta: WGS84 N 19° 3.693'; E 47° 29.306'

EOV 651063 238277

Védett ingatlan nagysága: 1269 m^2

Funkció: bérház, vendéglátás

Tulajdon típus:

Állapot: jó

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: lakóépület

Típus: bérház

Stílus: romantikus

Eszmei érték: Jó állapotban fennmaradt romantikus formálású lakóház.

Jelentőség: A mellette álló műemlékkel egységes térfalat alkotó együttes a város kiemelt terén.

További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: meglévő 80%, max:100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 1582 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+2

Párkánymagasság: történeti 12m, max. 24 m

Képek





(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az épület egy három oldalán szabadon álló, két téglalap alakú belső udvar köré szerveződő, kétemeletes, romantikus stílusú bérház, mely ÉK-i tájolású. Tervezői: Kasselik Fidél (1816), Diescher Antal (II. emelet, 1862) és Bergh Károly (Török Pál utcai szárny, 1870). A főhomlokzat a Kálvin térre néz, nyolctengelyes, középrizalitjában félköríves, felülvilágítós kapuval, felette erkéllyel. A homlokzatot kőlábazat, kváderezett vakolat, szalag- és szemöldökpárkányok, tojássoros főpárkány, valamint volutás és levéldíszes kőgyámok tagolják. Az emeleti ablakok szalagkeretesek, a díszítés rozetta-, pálcasor- és levélmotívumokat alkalmaz. Az oldalhomlokzatok szerényebb kialakításúak, helyenként vakablakokkal.

A Török Pál utcai homlokzat kilenctengelyes, középső tengelye enyhén előreugrik. Kiemelt részletei a korinthoszi pilaszterekkel keretezett, felülvilágítós kapu, valamint a timpanonnal és bábos könyöklővel díszített ablakok. A homlokzati tagolás itt is osztópárkányokkal, könyöklőpárkányokkal és fogrovatos főpárkánnyal záródik.

A belső tér díszes kapualjból nyílik, melyet cseh- és élkeresztboltozatok fednek, pálcadíszes boltsüvegekkel. A főlépcsőház vörösmészkő fokú, háromkarú, U-alakú lépcsővel és ornamentális kovácsoltvas korláttal rendelkezik. A két udvart kőgyámokon nyugvó, vasrácsos függőfolyosók veszik körül; az első udvar északi oldalán nyitott erkéllyel, a déli oldalon árkádos átjáróval a hátsó udvar felé. Mindkét udvarhoz pincelejárat kapcsolódik, a pince dongaboltozatos kialakítású.

Két Oroszlán fogadó

Budapest 9. kerület, Kálvin János tér 9., Ráday utca 1-3., Török Pál utca 6.

Adatok

Törzsszám: 15667

Azonosító: 1043

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 37013

Koordináta: WGS84 N 19° 3.708'; E 47° 29.331'

EOV 651082 238323

Védett ingatlan nagysága: 1713 m^2

Funkció: vendéglátás

Tulajdon típus:

Állapot: közepes

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: lakóépület,

Típus: fogadó

Stílus: klasszicista

Eszmei érték: Az 1838-as árvíz előtti időből fennmaradt klasszicista lakóház.
Jelentőség: Nagy méretű, az utca torkolatát, illetve a mellette álló műemlékekkel a Kálvin tér képét meghatározó, jó színvonalú épület jelentős alkotótól.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: meglévő 56%, max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 3049 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+1

Párkánymagasság: Történeti 9m, max. 24m (Kálvin tér), 21,9 m (Ráday u.) és 16 m (Török P. u.)

Képek





(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az épület egy három oldalán szabadon álló, Észak-kelet felé tájolt, emeletes sarokház, amely egy téglalap alakú belső udvar köré szerveződött. Klasszicista stílusban épült, tervezője id. Zitterbarth Mátyás volt, az építés 1816 és 1818 között zajlott, míg a hátsó, földszintes szárnyak 1840-ben kerültek hozzáépítésre. Az épület trapéz alakú telekre épült, melyen zárt, csatlakozó beépítésben helyezkedik el, nyeregtetős, zsindelyfedésű kialakítással.

A főhomlokzat a Kálvin térre néz, öt tengelyes tagolással, központjában félköríves kapuval, amely felett kőoroszlán díszítések találhatók. A homlokzatokat jellemzi a sávozott vakolat, a földszinten végighúzódó magas lábazat, valamint a földszinti és emeleti nyílásokat keretező félköríves és téglalap alakú faltükrök. A Török Pál utcai szárny pilaszteres tagolású, az udvaron pedig konzolos, kovácsoltvas korláttal ellátott függőfolyosó fut körbe.

A kapualjat félköríves dongaboltozat fedi, melyet hevederek tagolnak, a boltozaton egyszerű, stukkókerettel keretezett téglalap alakú mezők találhatók. A főlépcső háromkarú, egyenes vonalú, U-alakú, míg a felső szinten síkmennyezet található. Az emeleti helyiségek stukkózott csonkapárkányokkal és rozetta motívumokkal díszítettek, a folyosót szegmensívek tagolják.

Az épület történetileg a 18. századi Két Oroszlán fogadó átépítésével jött létre, melyet Ranner Mátyás építtetett át. A hátsó szárnyakat 1840-ben egészítették ki. Az épület jelentős műemléki értékkel bír, megőrizve a klasszicista városi építészet jellemzőit, mind külső homlokzati elemeiben, mind pedig belső térszerkezetében és díszítéseiben.

Központi Vásárcsarnok

Budapest 9. kerület, IX. kerület Vámház körút 1-3., Csarnok tér 1., Pipa utca 1., Sóház utca 2.

Adatok

Törzsszám: 15675

Azonosító: 1072

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: I.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 07759/1977.OMF, 7/1994. (III. 22.) KTM-MKM
Helyrajziszám: 37056

Koordináta: WGS84 N 19° 3.526'; E 47° 29.202'

EOV 650853 238084

Védett ingatlan nagysága: 10441 m^2

Funkció: vásárcsarnok

Tulajdon típus:

Állapot: jó

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: kereskedelmi épület

Típus: piac-, vásárcsarnok

Stílus: historizáló

Eszmei érték: A fővárosi vásárcsarnokok között is kiemelkedő megformáltságú épület
Jelentőség: Hatalmas alapterületű, színes historizáló homlokzati architektúrával és különleges acélszerkezettel alakított, impozáns középület, a főváros egyik jelképe.
További védelem: régészeti védelem, világörökségi védelem
Védés éve: 1978, 1994

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: meglévő 100%

Beépítési mód: kialakult

Ingatlan nagysága: 10442 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+2

Párkánymagasság: Történeti 12 m, max. kialakult

Képek





(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

A csarnoképület 1892 és 1896 között épült meg Pecz Samu tervei alapján historizáló stílusban, téglaépítészeti elemekkel és acélszerkezetes tartószerkezettel. A csarnok egy kétszintes, nyújtott alaprajzú, szabadonálló épület, északi tájolású. Az épület főhomlokzatát két sarokpavilon keretezi, melyeket magas, kontyolt nyeregtető fed, hasonlóan az összekötő szárnyakhoz. Ezeket geometrikus mintázatú, mázas cserép borít. A középrizalit közepén helyezkedik el az enyhén csúcsos kosárívvel kiképzett, kőkeretes főbejárat, melyet levél- és bimbódíszes részletek gazdagítanak, két oldalán levélfejezetes oszlopokkal és falpillérekkel. A homlokzat földszintjén kilenc tengelyből álló, utólagosan kialakított árkádsor fut, mely kőlábazaton emelkedő téglafalazaton helyezkedik el; az árkádokat pillérek és hengertagok tagolják. A főhomlokzat felső részén enyhén előreugró rizalit áll, melyet háromszögű oromzat koronáz, a szélső oldalakon oldalpavilonok húzódnak. Az oldalpavilonok homlokzatán szegmensíves árkádok és lőrésablakok, valamint sávozott falmezők váltakoznak, a második emeleten pedig öttagú árkádsor tagolt féloszlopokkal. A tetőzet magas, kontyolt nyeregtető, geometrikus mintázatú mázas cseréppel borított, a pavilonok nyeregtetőiben oromzatos, bimbódíszes padlásablakok sorakoznak.

Az épület tartószerkezete szegecselt acélrácsos pillérekből áll, mely a belső csarnoktérben is meghatározó: a főhajó két oldalán galériával osztott terek, harántirányú kereszthajókkal tagoltak, melyek felett nyeregtetők húzódnak. A belső tér üvegfedésű, a padozatot geometrikus mintázatú burkolóelemek fedik. A homlokzaton található nagy méretű ablakok, kosáríves kapuk, valamint a gazdag stukkódíszek és párkányok a historizmus részletgazdag megjelenítését szolgálják. A belső térben az acélszerkezet és a tégla- és kőelemek harmonikusan egyesülnek.

A tervpályázatot 1992-ben írták ki, az építkezés 1894-ben kezdődött, és 1897-ben került sor az ünnepélyes átadásra. Az acélszerkezeteket a Schlick-féle vasöntöde készítette, a lakatosmunkákat Swadló Ferenc és Jungfer Gyula végezték, míg a homlokzatok mázas kerámia betétei és színes tetőcserepei a Zsolnay gyár termékei. A Fővám tér felőli homlokzatot 1968–1974 között árkádosították, jelentős szerkezeti és belső restaurálásra pedig 1993–1994 között került sor, melynek során megőrizték az épület historizáló karakterét, miközben a műszaki állapotot modernizálták.

Lakóház

Budapest 9. kerület, Lónyay utca 26.

Adatok

Törzsszám: 16205

Azonosító: 11745

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 11/2006. (V. 9.) NKÖM
Helyrajziszám: 36973

Koordináta: WGS84 N 19° 3.781'; E 47° 29.125'

EOV 651174 237941

Védett ingatlan nagysága: 2047 m^2

Funkció: használaton kívül, lakóház

Tulajdon típus:

Állapot: pusztuló

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: lakóház, udvar

Típus: lakóház

Stílus: klasszicista

Eszmei érték: Hatalmas méretű, két udvar köré szervezett, az árvíz után épült korai épület.
Jelentőség: Kiemelkedő értékét nemcsak az utcai szárny reprezentatív kialakítású közlekedő terei (kapualj, lépcső, mennyezetfestés) jelentik, az épület kétudvaros kialakítása, egységes udvari homlokzatai is magas színvonalon, igényesen kerültek kialakításra.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 2006

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: meglévő 58%,max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 3530 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+F+1

Párkánymagasság: Történeti 10 m, max. 24 m

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

A zártsorú beépítésű lakóházat 1833-34-ben építették Buday József megrendelésére, Kasselik József építőmester tervei alapján. Az épület egy emeletes, két udvar köré szerveződő kialakítású, jelentős átalakításokon és bővítéseken esett át 1838-ban, illetve 1866 és 1872 között, utóbbi munkálatokat Hild Károly tervei alapján végezték el, amely során a ház mai, egységes formája alakult ki.

A főhomlokzat 13 tengelyből áll, melynek földszinti középső tengelyében kapunyílás helyezkedik el. A homlokzatot vízszintesen tagolják a könyöklő-, osztó- és zárópárkányok, melyek között a magas lábazat fölött téglalap alakú ablakok sorakoznak a földszinten és az emeleten egyaránt. A földszinti és emeleti nyílásokat profilozott keretek és konzolos, egyenes szemöldökpárkányok keretezik. A bejárati középtengelyben a kapu két oldalán elhelyezett páros konzolok, amelyek az osztópárkányt támasztják alá, felette három rozettával díszített, fekvő téglány alakú kiülő faltükör.

Az épületbe vezető kapu vasból készült, fémveretes rátétekkel díszített, felülvilágítójában indás és geometrikus mintázatú kovácsoltvas díszítéssel. A kapualj négyszakaszos, hevederekkel tagolt csehsüvegboltozattal fedett. A lépcsőházban egykarú, ovális orsóterű, íves vörös márvány lépcső vezet fel, melyet egy szakaszon esztergált, fakorlát kísér. A lépcsőház falai az emeleten az ovális alaprajzról téglány alakúra váltanak, a mennyezet téglány alakú mezőjében falfestmény látható.

Az udvari homlokzatok egységes kialakításúak, keret nélküli, álló téglány alakú ablakokkal és ajtókkal, az emeleteken pedig íves konzolokon nyugvó, eredetinek tekinthető, geometrikus mintázatú kovácsoltvas függőfolyosó húzódik végig. A második udvarra vezető átjáró szegmensíves nyílású, síkmennyezetes lefedésű kapualjként szolgál. Az épület pincehelyiségei dongaboltozattal fedettek, a pince a földszinti utcai és udvari szárnyak alatt húzódik.

Az épület történeti jelentőségét a 19. századi lakóépítészet reprezentatív példájaként őrzi, a korszak építészeti áramlatait, valamint a tulajdonosok rangját is tükrözik.

Lakóépület

Budapest 9. kerület, Lónyay utca 29.

Adatok

Törzsszám: 16034

Azonosító: 1024

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza:

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958. MM, 19/1999. (XII. 20.) NKÖM
Helyrajziszám: 37082/2

Koordináta: WGS84 N 19° 3.761'; E 47° 29.060'

EOV 651148 237821

Védett ingatlan nagysága: 2047 m^2

Funkció: bérház, irodaház

Tulajdon típus:

Állapot: jó

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: lakóépület

Típus: lakóház, palota

Stílus: historizáló, neoreneszánsz

Eszmei érték: Kiemelkedő fontosságú építész értékes magánpalotája.
Jelentőség: Kiemelkedően igényes megformáltságú, jó állapotban fennmaradt palotaépület, neves tulajdonostól.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958, 1965, 1999

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 86%, max.100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 1075 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+MF+1

Párkánymagasság: Történeti 10m, max 24 m

Képek



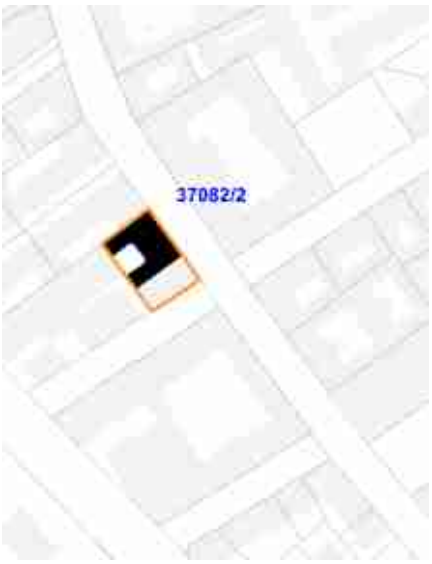


(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az 1872–1875 között épült emeletes, eklektikus stílusú palotát Bergh Károly tervei alapján emelték Gregersen Gulbrand norvég származású ácsmester és fakereskedő megbízásából. Az épület zártsorú beépítésben, keleti tájolással helyezkedik el. A kivitelezést Schmidt Ferenc építőmester végezte. A palota egyszerre szolgált a Gregersen cég üzleti központjaként és a család reprezentatív otthonaként. A második világháború ostroma során súlyos károkat szenvedett, később intézményi funkciókat kapott (Mezőgép és Malomfejlesztő Intézet).

A kilenctengelyes, gazdagon tagolt homlokzat magas lábazaton áll, melyben rácsos pinceablakok sorakoznak. A középrizalitban elhelyezett, felülvilágítós, kétszárnyú fa kapu díszes kőkeretezésű, női büsztökkel és indadíszes frízzel. A földszint sávozott vakolatú, az emeletet osztópárkány választja el. Középen báboskorlátos erkély emelkedik, felette díszes timpanon zárja az erkélyajtót. A párkány felett alacsony pilasztersor és kazettás mezők találhatók. A nyeregtető cserépfedésű, modern tetőablakokkal.

Az alaprajzi elrendezésben az utcai szárny kétt¬raktusos, az oldalszárnyak egytraktusosak. A kapualj gazdag stukkódíszítésű, korinthoszi és jón elemekkel, palmettás és rozettás motívumokkal. A főlépcső U alakú, kovácsoltvas korláttal, indadíszekkel és rozettaelemekkel. Az emeleti helyiségek között kiemelkedik a faburkolatos, kazettás mennyezetű díszterem, amely gazdag famunkával, füzérdíszekkel, figurális jelenetekkel, valamint (feltehetően Lotz Károlyhoz köthető) falfestményekkel ékes. Az udvar felé nyíló reprezentatív termek szintén igényes faburkolattal, groteszk fejekkel és a készítés évét (1875) megörökítő faragással bírnak.

Az épület a 19. század második felének pesti palotaépítészetének kiemelkedő példája, ahol a historizáló eklektika külső és belső reprezentációs igénye egyaránt érvényesül. Művészettörténeti jelentőségét tovább növeli a belső terek magas színvonalú iparművészeti kivitelezése és az esetleges Lotz-freskók jelenléte.

Ház

Budapest 9. kerület, Lónyay utca 60., Ráday utca 61.

Adatok

Törzsszám: 15674

Azonosító: 1051

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:
22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 36934

Koordináta: WGS84 N 19° 3.995'; E 47° 28.898'

EOV 651442 237522

Védett ingatlan nagysága: 2047 m^2

Funkció: bérház

Tulajdon típus:

Állapot: kielégítő

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: lakóépület, udvar

Típus: bérház

Stílus: eklektikus, historizáló

Eszmei érték: Különleges formálású lakőépület: két párhuzamos utcára azonos homlokzattal alakított lakóépület.
Jelentőség: Különleges alaprajzú és elrendezésű, igényes homlokzatú épület.
További védelem:

Védés éve: 1958, 2001

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 90%, max.100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 915 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+F+2

Párkánymagasság: kialakult 13m, max. 24 m

Képek



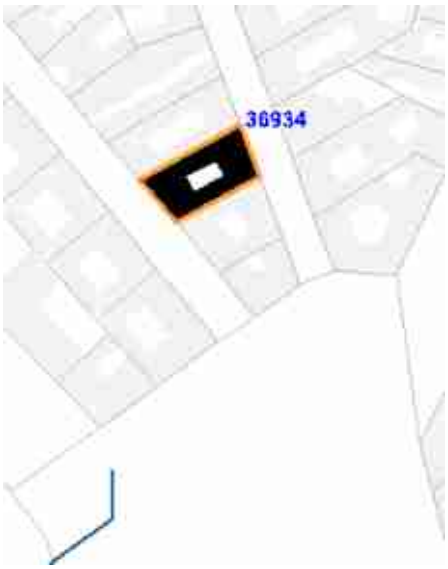


(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az átmenő telken álló belső udvaros bérház zártsorú, kétemeletes, téglalap alaprajzú épület, amely eklektikus stílusban épült 1871-ben, Schusbek Pál tervei alapján. Az utcai homlokzatok azonos tagolóelemekkel készültek: a Lónyay utcai sarokrizalitos, míg a Ráday utcai középrizalitos. Az udvar loggiás kialakítású. A Lónyay utcai homlokzat kilenc tengely szélességű, a két-két szélső tengely enyhén előreugró rizalitként jelenik meg. Magas lábazatát négyszögű pinceablakok tagolják, a szélső tengelyekben a műhelyajtók találhatók. A középen elhelyezett, enyhén előreugró kapu felső részét sávozott törzsű, kagylódíszes pilaszterek keretezik, míg a földszinti ablakokat sima törzsű, tojásdíszes nyakú, keskeny korinthoszi pilaszterek fogják közre. Az osztópárkány rozettás, az első emelet ablakai könyöklőpárkányon állnak, keskeny, tükrös korinthoszi pilaszterekkel, a rizalitokon háromszögű timpanonnal kiegészítve. A második emelet ablakait keskeny, palmettás fejezetű pilaszterek keretezik, szemöldökük fölött fogrovat fut végig. A rizalitok szélein a földszinten vízszintes sávozású, az első emeleten füzéres jón, a másodikon kompozit fejezetű pilaszterek láthatók, a homlokzatot fogrovatos főpárkány zárja le.

A Ráday utcai homlokzat szintén kilenc tengelyes, középső háromtengelyes része enyhén előreugrik. Magas lábazatát négyzetes pinceablakok tagolják, a jobb szélen üzletajtó nyílik. A földszinti ablakok könyöklődísze két kis pillér közé helyezett faltükör, sima törzsű, keskeny, íves pilaszterekkel keretezve, fölöttük fogrovatsor, a párkányon indás díszítés fut. A kapu egyszerű kialakítású. Az osztópárkány tükrös, rozettás frízű, fogrovatos, a felső szintek nyílásai a Lónyay utcai homlokzattal megegyezőek, a rizaliton timpanonnal és füzérdíszes jón pilaszterekkel kiegészítve.

A Lónyay utcai kapualj síkmennyezetes, benne egykarú, egyenes lépcső vezet fel, sima törzsű kompozit pilaszterekkel tagolva, amelyek felett csonkapárkány húzódik, két harántgerenda osztja. A lépcsőház a kapualj bal oldalán található, háromkarú, U alakú, vaskorlátos. Az udvar téglalap alakú, loggiasor keretezi. A keleti és nyugati oldalon három-három, az északi és déli oldalon négy-négy ív szélességű a homlokzat, a rövidebb oldalak szélső szakaszai keskenyebbek. A nyílások egyenes záródásúak, régi fa kerettel és asztalosmunkával készültek. A déli oldalon kétkarú, egyenes lépcső áll, alatta pincelejáró nyílik, a pince dongaboltozatos. A Ráday utcai kapualj hasonló a Lónyay utcaihoz, mindkettőben két régi vaskandeláber.

Magyar Királyi Központi Zálogház

Budapest 9. kerület, Lónyay u. 30-32., Kinizsi u. 12.

Adatok

Törzsszám: 16376

Azonosító: 30919

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: I.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:
KÖHÁT/1234/3 (2017), 12/2017. (IV.7.) MvM
Helyrajziszám: 36971

Koordináta: WGS84 N 19° 3.777'; E 47° 29.078'

EOV 651168 237854

Védett ingatlan nagysága: 3334 m^2

Funkció: Zálogház, jelenleg használaton kívül

Tulajdon típus:

Állapot: közepes

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: iroda, üzletház, udvar

Típus: kereskedelmi, pénzintézeti épület

Stílus: neogótikus

Eszmei érték: Eldugott pozíciója ellenére impozáns, különleges megjelenésű középület.
Jelentőség: A dekórum szabályainak megfelelő stílusban emelt, impozáns középület, egyedülálló belső megoldásokkal, jelentős alkotóktól.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 2017

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.5)

Beépítési határérték: kialakult 72%, max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 4590 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+MF+4

Párkánymagasság: kialakult 23,81m, max 24 m

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az egykori Magyar Királyi Központi Zálogház épülete Budapest IX. kerületében, a Lónyay utca és a Kinizsi utca találkozásánál, egy nagyméretű, téglalaphoz közelítő saroktelken helyezkedik el. A neogótikus stílusú, klinkertéglás homlokzatú középületet Révész Sámuel és Kollár József tervei alapján 1901 és 1903 között építették. Eredetileg a Magyar Királyi Központi Zálogház új székházaként szolgált, majd 1951-től a BÁV (Bizományi Áruház Vállalat) tulajdonában állt egészen 2007-ig.

Az épület palotaszerű tömegképzése és reprezentatív homlokzatai a közintézményi funkcióhoz igazodva készültek. A Lónyay utcai főhomlokzatot három enyhén előreugró rizalit tagolja, a középső tengelyt szamárhátíves oromzat és toronyszerű felépítmény hangsúlyozza. A Kinizsi utcai oldal szintén rizalitos lezárású, középen kocsibehajtóval. A földszinti kapualjak klasszikus neogótikus formálásúak. Az udvari homlokzatok visszafogottabb kiképzésűek, a beépítés zárt udvart képez. A Lónyay utcai szárny alagsorral és négy emelettel, a belső szárnyak manzárdtetővel bővítettek, ezek az utcai épületrészeknél két szinttel magasabbak.

A belső térszervezés a zálogház funkcionális igényeihez igazodva komplex. A főbejárati előcsarnokból háromkarú díszlépcső vezet az emeleti szintekre. A belső tereket Monier-rendszerű vasbeton födémszerkezet, valamint poroszsüveg boltozatok fedik. Az épületben eredetileg irodák, lakások és raktárhelyiségek is kialakításra kerültek.

Az ingatlan közel egy évszázadon át eredeti funkciójában működött, mígnem 2007-ben értékesítették. 2017-ben állami tulajdonba került, és a későbbi tervek szerint a Károli Gáspár Református Egyetem Állam- és Jogtudományi Karának otthona lett volna, de a felújítási projekt forráshiány miatt egyelőre elhalasztásra került.

Mária Terézia Laktanya

Budapest 9. kerület, Üllői út 45 -51.

Adatok

Törzsszám: 15680

Azonosító: 1071

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 1620-24/1951.VKM, 22509/1958.ÉM ,120344/1958.MM
Helyrajziszám: 37104

Koordináta: WGS84 N 19° 4.235'; E 47° 29.120'

EOV 651744 237932

Védett ingatlan nagysága: 8793 m^2

Funkció: használaton kívül

Tulajdon típus:

Állapot: kielégítő

Veszélyeztetettség: üresen áll

Építményfajta: katonai épület, udvar

Típus: laktanya (kaszárnya)

Stílus: klasszicista

Eszmei érték: A magyar történelemben többször, de főként 1956-ban kiemelkedő szerepet játszó monumentális épület.
Jelentőség: A főváros egyik legnagyobb klasszicista középülete, kiemelt városképi szereppel és történeti múlttal.
További védelem:

Védés éve: 1951, 1958, 2024

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 25/2016 (XI.22.)

Beépítési határérték: kialakult 57%, max. 80%

Beépítési mód: zártsorú, szabadonálló

Ingatlan nagysága: 15 238 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+F+3

Párkánymagasság: kialakult 19m, max. 24 m

Képek



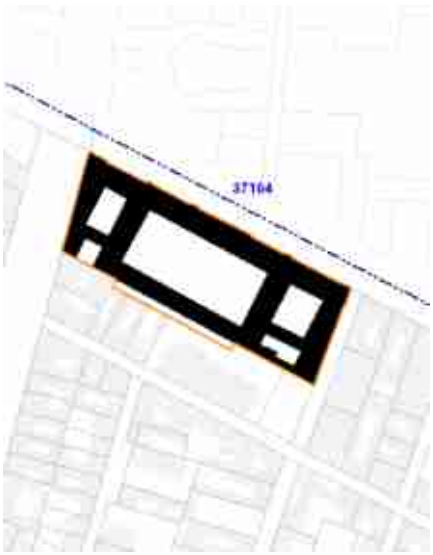


(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

A három emeletes épület három utca által határolt, szabálytalan négyszög alaprajzú telken áll, három udvarral. Késő klasszicista stílusban épült 1845–1846 között Hild József és Kasselik Ferenc tervei alapján. A homlokzatokat övpárkány és háromrészes főpárkány tagolja. Az Üllői úti főhomlokzat középtengelyében hármas kapuzat található, mellette félköríves és egyenes záródású nyílások váltakoznak. A középrizalit ablakait az első és harmadik emeletet összefogó, vájatolt fejezetű toszkán pilaszterek keretezik, a szélső szakaszokon duplázva. A kváderezett szélek felett állókonzolok gazdagítják a főpárkányt, a középső kilenc tengely felett attikafal húzódik. A földszint sávozott, a pince- és földszinti nyílások mélyített keretűek. Az emeleti ablakok szalagkeretesek, finom könyöklőpárkányokkal, a pilaszteres részeken kettős ablakokkal.

A belső térben a kapualj három hajós, kereszt alaprajzú pillérekkel. Az utcai szárnyak kéttraktusosak folyosóval, az udvari szárnyak egytraktusosak folyosóval, boltozott folyosókkal és helyiségekkel. A pince és a földszint szegmentíves dongaboltozattal készült, a főbejárat fölött élkeresztboltozatos szakaszokkal. A folyosók vörös márvány burkolatot kaptak. Több háromkarú, négypilléres lépcsőház kapcsolódik a bejáratokhoz és a keresztszárnyakhoz, a Ferenc körúti szárnyban pedig félköríves alaprajzú, kétpilléres, egykarú lépcső található.

Az épület az 1950-es években Kilián György laktanya néven ismert volt. Az 1956-os sérüléseket 1958–1959-ben állították helyre, ekkor alakították át árkádossá az Üllői út és a körút sarkán álló rizalitokat. 1973–1974-ben felújították, a gyalogos aluljáró építésekor pedig részben visszaalakították a nyílásokat és üzlethelyiséget alakítottak ki.

Nagyvásártelep

Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út

Törzsszám: 16089

Azonosító: 11207

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Műemlék típusa: közlekedési, szállítási együttes

KVSZ rendeletszám: 20/2010 (VI.04)

Beépítési határérték: nem releváns

Beépítési mód: nem releváns

További védelem: régészeti védelem

Állapot: felújítandó



(forrás: www.oeny.hu)

Telek nagysága: 38086/49 23910 m^2
38086/50 125823 m^2
Max. épületmagasság: nem releváns





Leírás:

1897-ben, a Fővám téri Központi Vásárcsarnok átadásával a főváros vezetése úgy vélte, hogy lezárult az élelmiszer-ellátás és áruszállítás modernizálásának hosszú folyamata. A Soroksári út mentén ekkor már gőzmalmok, vágóhidak és húsipari üzemek működtek, a Duna-parton teherpályaudvar és közraktárak szolgálták a kereskedelmet. Hamar kiderült azonban, hogy a vásárcsarnok nem képes kiszolgálni a nagybani kereskedelem igényeit: a helyszűke, a nehézkes közlekedés és az árusok szétszóródása miatt az egységes árak fenntartása is nehézzé vált. Az

1900-as évek elejére a nagybani forgalmat a közraktárakba költöztették, ám végleges és hatékony megoldás csak az 1920-as évek végén körvonalazódott, amikor döntés született egy új, korszerű vásártelep létrehozásáról.

Az új telep helyszínét a Hídépítő utca és a Helyi kikötő utca közötti területen jelölték ki, kedvező közlekedési kapcsolatokkal: közel a nagy vágóhidakhoz, a Dunaparti teherpályaudvarhoz és a folyami útvonalakhoz. A terveket Krencsey Géza műszaki főtanácsos irányította, aki a teljes gépészeti és infrastrukturális rendszert is kidolgozta, míg a vasúti elemek Dörre Jenő főmérnök nevéhez fűződnek. A létesítmény egyszerre 210 vasúti vagont tudott kirakodni, a vágányok fölé vasszerkezetű rakodót építettek, és a kocsik akár a főcsarnok belsejébe is beállhattak. A Duna főágán külön kikötő, a Soroksári-Duna-ágban pedig dereglyekikötő biztosította a vízi áruszállítás lehetőségét. A vásártelep így a kor egyik legkorszerűbb áruforgalmi központjává vált, amely a főváros élelmiszer-ellátásában és ipari fejlődésében meghatározó szerepet játszott.

A rendszerváltozás után a telep magánkézbe került, és még hosszú ideig betöltötte az élelmiszer-kereskedelemmel és áruszállítással kapcsolatos feladatokat. A 2000-es évek elejére azonban az egykori vásárcsarnokon és az igazgatósági épületen kívül szinte minden más építmény eltűnt, s napjainkra valóban csupán ez a két, 2004-ben műemlékké nyilvánított létesítmény őrzi a múlt emlékét.

- Csarnoképület és hozzá tartozó rámpa
- Irodaépület
- Kikötő bejárati pillérei
- Zászlótartó építmények

Csarnoképület és hozzá tartozó rámpa

Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út

Törzsszám: 16089

Azonosító: 16176

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 18/2004. (IX. 3.) NKÖM
Helyrajziszám: 38086/50

Koordináta: WGS84 N 19° 4.656'; E 47° 27.724'

EOV 652273 235346

Védett ingatlan nagysága: 10024 m^2 +1319 m^2

Funkció: csarnoképület

Tulajdon típus:

Állapot: pusztuló

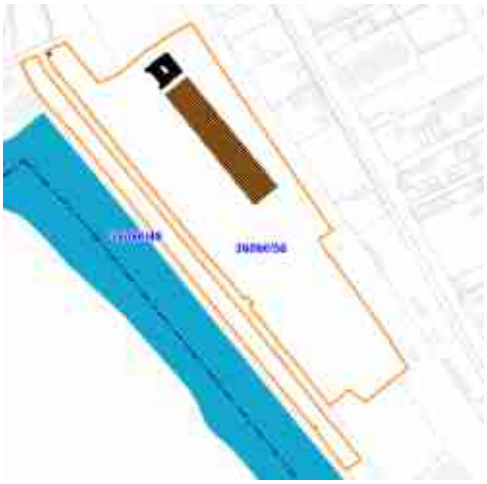
Veszélyeztetettség: üresen áll, rongálásnak kitett

Építményfajta: gazdasági épület, udvar

Típus: vásárcsarnok

Stílus: modern

Eszmei érték: A magyar modernista építészet kiemelkedő jelentőségű emléke
Jelentőség: Hatalmas méretű, különleges építészeti megoldással alakított vasbeton vásárcsarnok.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 2004

Történeti és kialakult szintszám: F

Leírás

A mintegy tízezer négyzetméteres alapterületű, 234 méter hosszú, 42 méter széles és 17 méter belmagasságú vásárcsarnokot Münnich Aladár tervezte, aki hazánk egyik legkiválóbb ipari és kereskedelmi épületek tervezésében jártas építésze volt. Az épület jelentős hosszkiterjedését több, egyenként 35 méter hosszú szakaszra tagolták, amelyeket 4 méter széles közök választottak el egymástól. A korszak egyik legmodernebb megoldásának számított az előtető, amely a csarnok szerkezetébe illesztve lehetővé tette az időjárástól független, folyamatos árurakodást. A belső térben gondosan kialakított, elkülönített rekeszek – úgynevezett bokszok – biztosították, hogy az eltérő típusú élelmiszerek és nyersáruk ne keveredjenek egymással, ezzel garantálva a higiéniai és kereskedelmi követelmények betartását.

A második világháború idején a csarnok jelentős károkat szenvedett, a vasúti rakodóból pedig csupán a szerkezete maradt meg. Az újjáépítés után nem sokkal a telep állami tulajdonba került, és a rendszerváltozásig különböző mezőgazdasági és kereskedelmi vállalatok használták. Ezek között szerepelt a hosszú nevű Földművesszövetkezetek Budapesti Értékesítő Vállalata, a Mezőgazdasági Termékeket Rakodó Szolgáltató és Feldolgozó Szövetkezeti Vállalat, majd később a Zöldség- és Gyümölcsértékesítő Szövetkezeti Vállalat is.

Irodaépület

Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út

Törzsszám: 16089

Azonosító: 16174

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 18/2004. (IX. 3.) NKÖM

Helyrajziszám: 38086/50

Koordináta: WGS84 N 19° 4.607'; E 47° 27.759'

EOV 652212 235411

Védett ingatlan nagysága: 1838 m^2

Funkció: irodaépület

Tulajdon típus:

Állapot: pusztuló

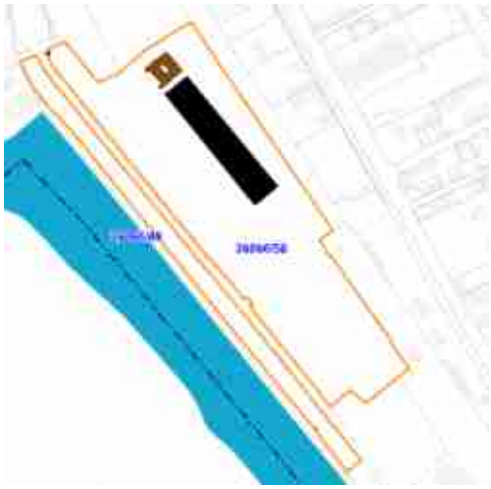
Veszélyeztetettség: üresen áll, rongálásnak kitett

Építményfajta: irodaépület

Típus: irodaház rház

Stílus: modern

Eszmei érték: A Nagyvásártelep modernista együttesének kiemelkedő jelentőségű eleme.
Jelentőség: A vasbeton vásárcsarnok téglaburkolatos ellenpontja, dekoratív megjelenésű modernista irodaépület.





(forrás: www.oeny.hu)

További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 2004

Történeti és kialakult szintszám: F+4

Leírás

A vásárcsarnok mellett álló irodaház szintén Münnich Aladár tervei alapján készült. Külső falait téglából, belső pilléreit és egyéb teherhordó szerkezeteit vasbetonból építették. A négyszintes épületben vendéglő, posta, bankfiók, vámkirendeltség és csarnokfelügyelőség is helyet kapott, valamint irodákat biztosítottak a nagykereskedők és bizományosok számára. A Dunára néző homlokzatát négy monumentális szobor ékesítette: egy kosarat és tulipánt tartó kertésznő, egy parasztasszony, valamint két férfialak, amelyek közül az egyik a mezei vadászatot, a másik a mezőgazdasági munkákat szimbolizálta.

Kikötő bejárati pillérei

Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út

Törzsszám: 16089

Azonosító: 16177

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 18/2004. (IX. 3.) NKÖM
Helyrajziszám: 38086/50

Koordináta: WGS84 N 19° 4.464'; E 47° 27.775'

EOV 652032 235440

Védett ingatlan nagysága: 44 m^2

Funkció: kapupillérek

Tulajdon típus:

Állapot: kielégítő

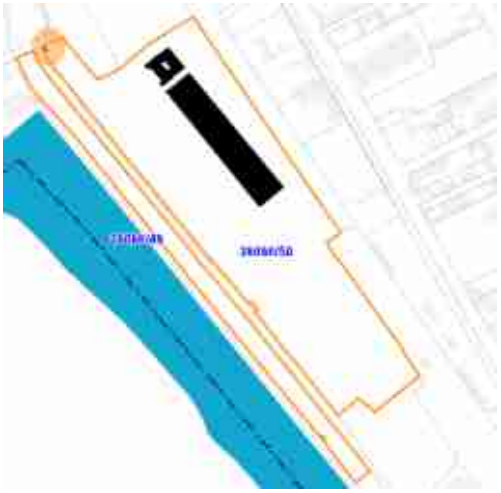
Veszélyeztetettség: időjárásnak kitett

Építményfajta: gazdasági épület, udvar

Típus: egyéb műtárgy

Stílus: modern

Eszmei érték: Az egykori ferencvárosi helyi kikötő egyetlen épségben fennmaradt eleme.
Jelentőség: Impozáns megjelenésű pillérek, egykori nagy együttes hatásos maradványa





(*forrás: www.oeny.hu)*

További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 2004

Történeti és kialakult szintszám: -

Leírás

A Ferencvárosi Kikötő műemléki védelem alatt álló elemei két nagyméretű pillér, amelyek egykor a kikötő kapujánál keretezték a bejárati főutat. Mára önmagukban állnak, egykori épületeiket lebontották.
Mindkét pillér négyzetes alaprajzú, kőburkolatos, téglafalas (vasbetonváz téglakitöltéssel?) szerkezetű. Mindkét pillér tetején kisebb visszaugrás látható, amelyen lapos gúla alakú fedkő van (a nyugati pillér fölé újabb védőtetőt tettek). Mindkét pilléren keskeny, bemélyített ablaknyílás található az északi oldalon, kisebb könyöklővel, a keleti oldalon a rács is megmaradt.
Mindkét pillér déli oldalán ajtónyílás látható, erősen átalakítva.
Mindkét pilléren az északi oldal tetején tábla, illetve maradványai láthatók: a keleti pilléren a tábla megmaradt, felirat FERENCVÁROSI KIKÖTŐ. A tábla feliratának egy részét valamikor levésték, a tábla eredeti felirata ma már nem olvasható ki teljesen, talán az alábbi szöveg volt egykor ott:
FŐVÁROSI / ..... KÖZÖS / FERENCVÁROSI / HELYI / KIKÖTŐ.
A pillérek mellett megmaradt az egykori íves kapumélyedés két keleti kerítéspillére, amelyek a nagy pillérekkel azonos burkolatúak. A pillérek közötti fémkerítés feltehetőleg újabb.

Zászlótartó építmények

Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út

Törzsszám: 16089

Azonosító: 16175

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 18/2004. (IX. 3.) NKÖM
Helyrajziszám: 38086/50

Koordináta: WGS84 N 19° 4.590'; E 47° 27.745'

EOV 652191 235384

Védett ingatlan nagysága: -

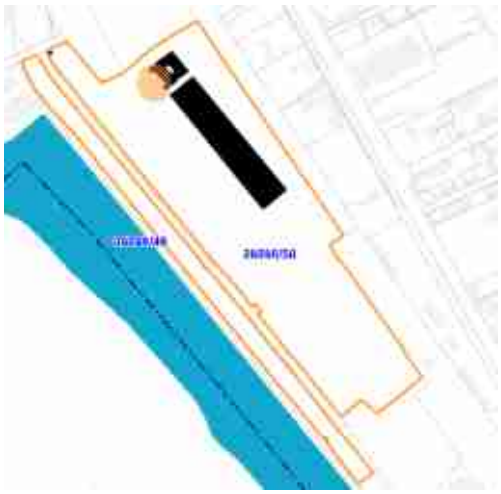
Funkció: zászlótartó

Tulajdon típus:

Állapot:pusztuló

Veszélyeztetettség: rongálásnak kitett

Építményfajta: gazdasági épület, udvar





Típus: egyéb műtárgy

Stílus:

Eszmei érték:

Jelentőség:

További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 2004

Történeti és kialakult szintszám: -

Leírás

Az irodaépület előtt álló két vén zászlótartó sokszögű téglaburkolatos alépítményről emelkedik, amely folyamatosan csökkenő szögszámmal négyzetes formába átmenő, műkőből alakított elemmel tartja a fém rudat. Az épület egykori monumentalitását emelte a díszudvarban a homlokzati szobrokkal.

Sarokház

Budapest 9. kerület, Ráday utca 11-13., Erkel Ferenc utca 14.

Adatok

Törzsszám: 15671

Azonosító: 1057

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 37008/2

Koordináta: WGS84 N 19° 3.777'; E 47° 29.239'

EOV 651168 238152

Védett ingatlan nagysága: 1090 m^2

Funkció: lakóépület

Tulajdon típus:

Állapot: felújított

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: lakóház, udvar, egyéb épület

Típus: bérház

Stílus: klasszicista

Eszmei érték: Igényes megformáltságú lakóház, fontos alkotók (Hild J.) műve.
Jelentőség: Utcaképileg hangsúlyos, különleges homlokzati megoldásokkal alakított monumentális épület.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958, 2001

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 62%, max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 1747 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+2

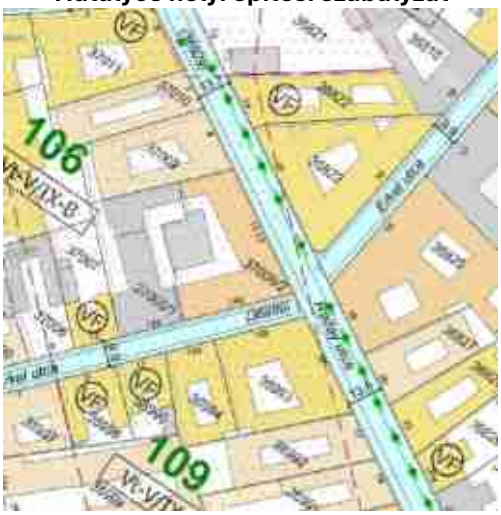
Párkánymagasság: kialakult 15m, max 19,65 m

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Saroktelken álló, kétemeletes, keleti tájolású, U alaprajzú, belső udvaros klasszicista bérház, melynek déli szárnya 1847-ben Hild József, míg északi része 1861-ben Wieser Ferenc tervei alapján készült.

A Ráday utcai, tizenhét tengelyes homlokzatán az első, hatodik, kilencedik, tizenkettedik és tizenhetedik tengelyek földszintjén széles, félköríves nyílások, fölöttük az emeleten ikerablakok láthatók. A két szélső és a 6–12. tengely enyhén előreugrik. A földszint félköríves tagolású, sima szalagkeretes falmezőkkel, a hangsúlyos nyílásokat jón pilaszterek keretezik, az ívek vállvonalán csonkapárkánnyal. Az üzletajtókhoz néhány lépcsőfok vezet. A kapu a kilencedik tengelyben nyílik félköríves lezárással. A földszintet széles osztópárkány zárja, az első emeleti, szalagkeretes, egyenes záródású ablakok keskeny könyöklőpárkányon állnak, szemöldökdíszük falmezőbe helyezett palmettasor. A hangsúlyos tengelyekben ikerablakok vannak, háromszögű timpanonnal összekapcsolva, középen rozettával. A második emeleti ablakok kiugró, egyenes vonalú szemöldökkel készültek, az eresz hangsúlyosan előreugrik.

Az Erkel utcai, tizenöt tengelyes homlokzat kialakítása hasonló, lábazatában pinceablakokkal. A földszinten egyenes záródású nyílások sorakoznak, az első emeleti ablakok kiugró szemöldökkel, a tizennegyedik tengelyben vakablakokkal. Több tengelyben üzletbejáratok találhatók.

A kapualj széles hevederívvel indul, három élkeresztboltozatos mezőből áll, tagozott fejezetű pillérekkel. Jobbra ajtó nyílik a vörösmészkőből készült, négykarú, vas korlátos, rozettás-indás motívummal díszített lépcsőházba, amely a padlásig vezet. Az udvar körül kőkonzolokra támaszkodó, vaskorlátos függőfolyosó fut.

Sarokház

Budapest 9. kerület, Ráday utca 18., Erkel Ferenc utca 15.

Adatok

Törzsszám: 15672

Azonosító: 1058

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 36825

Koordináta: WGS84 N 19° 3.825'; E 47° 29.233'

EOV 651229 238141

Védett ingatlan nagysága: 2194 m^2

Funkció: bérház

Tulajdon típus:

Állapot: felújított

Építményfajta: lakóépület, udvar

Típus: bérház

Stílus: neoreneszánsz

Eszmei érték: Ybl Miklós tervezte elegáns lakóépület.
Jelentőség: Fontos utcaképi szerepű, impozáns, sajátos alaprajzú épület.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 81%, max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 2697 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+F+2

Párkánymagasság: kialakult 13m, max**.** Erkel u.:16 m, Ráday u.: 24,4 m

Képek





(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

A saroktelken álló neoreneszánsz bérház 1875-ben készült el Ybl Miklós tervei alapján. Tájolása É-i és Ny-i, saroktelken áll zártsorú beépítéssel, alaprajza trapéz alakú.

A Ráday utcai homlokzat hét tengely széles, szélső tengelyei enyhén előreugranak. A földszint magas lábazaton áll, félköríves faltükrökben kialakított nyílásokkal, melyeket csonkapárkány köt össze. A kőkeretes, felülvilágítós kapu enyhén kilép a homlokzat síkjából, pilaszterekkel keretezett, fejezetük tagolt. A félköríves nyílás záróköve íves, volutás, az ívmezőt indákkal övezett koszorú díszíti. A kapu fölött tojássoros osztópárkány húzódik. Az első emeleten keskeny könyöklőpárkány megy körbe. Az ablakok szalagkeretesek, egyenes záródásúak, könyöklőrészükön fonatos ornamentika látható. Zárókövük hangsúlyos, szemöldökpárkányuk íves és volutás gyámokon nyugszik, alatta gyöngysorral. A második emeletet rozettasoros könyöklőpárkány választja el az elsőtől. Itt is szalagkeretes, íves záróköves ablakok találhatók. A főpárkány fogrovatos, volutás-leveles gyámokkal, köztük tojássorral.

Az Erkel utcai, tizennégy tengelyes homlokzat hasonló, szélső tengelyeiben enyhe rizalitképzéssel. A hatodik és kilencedik tengely földszinti része előreugrik, felettük háromszögű timpanonos ablak található. A hatodik tengelyben kosáríves kapu nyílik pilaszteres keretezéssel, hangsúlyos zárókővel. Az Erkel utcai kapualj két élkeresztboltozatos szakaszra tagolódik, melyeket duplapilléres heveder választ el. A hevederek pilasztereken nyugszanak, osztópárkánnyal. Fölöttük félköríves falmezők helyezkednek el, tojássoros kerettel, a zárókövön oroszlánfej látható, szájában karikával. A falmezők alatt kagylódísz található. A második szakasz bal oldalán szalagkeretes vakajtó látható, jobb oldalon félköríves lezárású kapu nyílik a lépcsőházba. A lépcsőház előtere négyszög alaprajzú, síkmennyezetes, sarkaiban tojássorral díszített toszkán fejezetű oszlopokkal. A nyugati falon jón pilaszterekkel keretezett falmező, alatta téglalap alakú faltükör. Az északi falon szalagkeretes, füzérdíszes szemöldökű ajtó nyílik, ehhez egykarú lépcső vezet. A főlépcsőház U alakú, háromkarú, rozettás-indás kovácsoltvas korláttal. A nyugati fal felső részén három félköríves, kagylódíszes fülke található. Az emeleti szinten díszített lakásajtók nyílnak, a mennyezet tükrös, rozetta-keretezéssel. Az udvar felől is megközelíthető lépcsőház indulásánál sima törzsű, rozettás nyakú, tojássoros fejezetű oszlopok állnak, velük egyvonalban hasonló pilaszterekkel.

Ház

Budapest 9. kerület, Ráday utca 36., Knézits Jenő utca 5-7.

Adatok

Törzsszám: 15673

Azonosító: 1060

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 36914

Koordináta: WGS84 N 19° 3.919'; E 47° 29.076'

EOV 651347 237850

Védett ingatlan nagysága: 831 m^2

Funkció: rendház

Tulajdon típus: egyházi tulajdon

Állapot: jó

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: lakóépület

Típus: lakóház

Stílus: klasszicista

Eszmei érték: Jeles építész igényes alkotása.

Jelentőség: Fontos utcaképi szerepű, finom klasszicista homlokzatú épület.
További védelem:

Védés éve: 1958, 2001

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 61%, max.100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 6089 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+2

Párkánymagasság: kialakult 9m, max. Ráday u.: 17m, Knézits u.: 15,8m

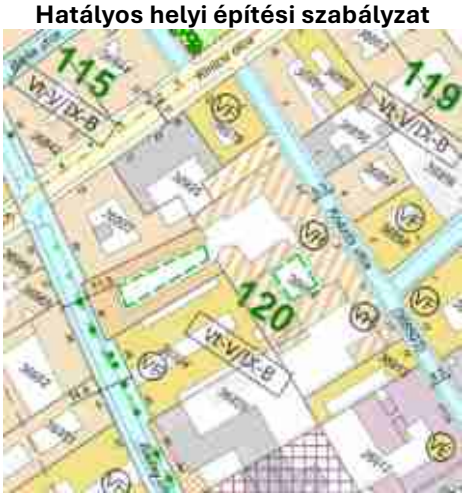
Képek



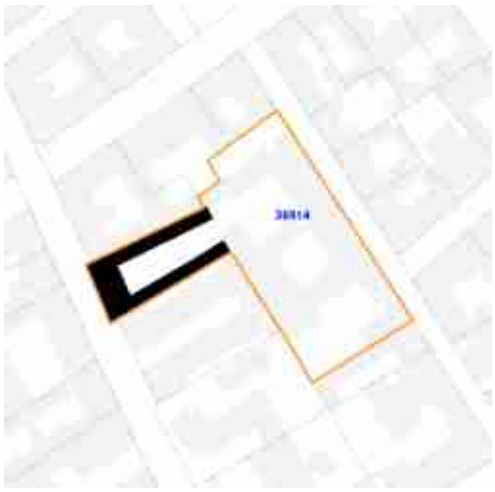


(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az eredetileg egyszintes Brandt-házat 1859-ben alakították át Nussbaumer Lőrinc megbízásából, Zofahl Lőrinc tervei szerint. A rizalit ablakai között egykor Szűz Mária és Szent József szobra állt.

Az épület homlokzata tizenegy tengelyes, középső három tengelye enyhén előreugró rizalitban végződik. A lábazat déli oldalán pinceablakok, a földszinten keskeny könyöklődísz fut, az egyenes záródású ablakok félköríves fülkékben nyílnak. A középtengelyben egyszerű kapu található félköríves fülkében, fölötte osztópárkány és könyöklőpárkány húzódik. A rizalit emeleti ablakai leveles díszítésű gyámokon nyugszanak, a homlokzatot főpárkány zárja, cserépfedős nyeregtető fedi, modern tetőablakokkal. A Knézich utca 5–7. szám alatti, kétemeletes épület hátsó szárnyán kápolna áll. Homlokzata tizenhárom tengelyes, középső három része rizalitként előreugrik. Lábazatában pinceablakok, a földszinten mélyített, a rizaliton félköríves nyílások láthatók. A homlokzati vakolat kváderezett, az emeleteken a rizalit nagypilaszteres tagolása érvényesül, téglaburkolattal. Az első emeleti ablakok báboskorlátosak, szalagkeretesek, többségük háromszögű timpanonnal koronázott, néhol szegmensíves timpanonnal. A rizalit félköríves ablakai széles félpilléreken nyugszanak, sarkain sávozott falpillérek állnak. A koronázópárkány fogrovatos és tojássoros díszítésű, a rizalit előreugrik, felette háromszögű timpanonnal. Az épületet nyeregtető fedi.

A Ráday utcai kapualj szegmensdongával fedett, egyszerű pilaszter tagolja, felül szalagszerű párkánnyal. Mennyezete tükrös, szegmensíves hevederrel, az udvar felé harántdongás szakasz vezet, két oldalán magasabban álló ajtókkal. Az utcafront udvari homlokzata öttengelyes, szélső tengelyei keskenyebbek. Alul és felül loggia húzódik: az alsó szinten kosárívek, a felsőn toszkán oszlopok tartják a gerendákat. Délen függőfolyosó látható geometrikus vaskorláttal. A hátranyúló szárnyak régi alapúak, de felépítményük modern. Az északi oldal kétemeletes, a déli szárny végén üvegfalú, előreugró emeleti kápolnával. A kapualjtól jobbra húzott karú lépcső vezet az emeletre, a déli szárnyban modern, kétkarú lépcső van, amely a tetőtérbe és a pincébe visz. A szárny végén dongaboltozatos modern kápolna áll. Az orgona magas, tükrös lábazaton áll, középső része előreugrik, felső része háromtengelyes, félköríves lezárású. A Knézich utcai épületbe a két oldalán csatlakozó modern épületekből nyílik bejárat. Udvari homlokzata egyszerű, déli végén félkörívesen előreugró szárny áll, első emeletén félköríves ablakokkal. A belső teljesen modernizált. Az emeleti kápolna kétszárnyú, félköríves felülvilágítós ajtóval nyílik, dongaboltozatos belsővel és dór oszlopokkal az apszis két oldalán.

Református templom

Budapest 9. kerület, Kálvin János tér 7.

Adatok

Törzsszám: 15665

Azonosító: 1041

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: I.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 1620-24/1951.VKM, 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 37015

Koordináta: WGS84 N 19° 3.672'; E 47° 29.312'

EOV 651037 238288

Védett ingatlan nagysága: 1225 m^2

Funkció: református templom

Tulajdon típus:

Állapot: jó

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: szakrális épület

Típus: református templom

Stílus: klasszicista

Eszmei érték: A főváros talán legfontosabb, egyúttal Pest legkorábbi református temploma**.**
Jelentőség: Kiemelkedő városképi szerepű épület, izgalmas belső térrel, jelentős társművészeti alkotásokkal**.**
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1951, 1958

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 65%, max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 1866 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F

Párkánymagasság: kialakult 18m, max. 25 m

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

A téglalap alaprajzú, ÉK-i tájolású, egytornyos templom 1816–1830 között épült Hofrichter József tervei alapján, klasszicista stílusban. Az épület főhomlokzatát a középtengelyben emelkedő, négyszög alaprajzú torony uralja. A háromlépcsős feljáratot követően négy sima törzsű, korinthoszi fejezetű oszlop tartja a háromszögű timpanonnal fedett portikuszt; a szélső oszlopok mögött háromnegyed-pillérek állnak. A tagolt kőkeretes főkaput gyámkőre támaszkodó, egyenes szemöldökpárkány egészíti ki, felette kőből faragott nyitott könyv motívummal. A portikusz felett koszorúdíszes, félköríves karzatablak nyílik, amelyet vasrács véd, a főpárkány fölött báboskorlát húzódik. A torony felső részén ballusztéres, féloszlopok keretezte ablak, fölötte ívezetben toronyóra. A magas, tagolt hagymasisak csillaggal. Az oldalhomlokzatok tengelyesen szerkesztettek, timpanonos mellékbejáratokkal és szalagkeretes nyílásokkal; a DNy-i oldalhoz csatlakozik a héttengelyes, klasszicista formálású Kálvin-terem.

A belső tér téglalap alaprajzú, cikkelyes kupolával fedett, a bővítmények dongaboltozatát váza-, füzér- és virágdíszes kazetták tagolják. A sima törzsű, korinthoszi pilaszterek ritmusosan tagolják a falakat, a félköríves fülkékben küllős rózsaablakok kaptak helyet. A DNy-i oldalon áll a félkupolával fedett, füzérdíszes vázaoromzattal ékesített szószék, amelyet korinthoszi oszloppár tart. A bejárat fölött dór oszlopokon nyugvó orgonakarzat húzódik, amelyet háromszögű timpanon koronáz; a frízben aranyozott rozetta- és levéldísz látható, a timpanon közepén az Isten szeme motívum. A templom egyik kiemelkedő művészi értékű eleme a DNy-i falban elhelyezett Zichy Manóné síremlék, Feszl Frigyes építészeti keretében, R. Gayard francia szobrász alkotásaként. A templom mögött elhelyezett U-alaprajzú kriptába a Kálvin-terem felől lehet lejutni, falában vörösmészkő sírkövek sorakoznak.

Az épület történetében több jelentős beavatkozás történt: a toronyóra 1843-ban készült el, az 1838-as árvíz kárait Diescher József állította helyre. A portikusz 1848-ban épült, Hild József közreműködésével, Feszl Frigyes tervei szerint. A két világháború között Pogány Móric és Tőry Emil irányításával nagyszabású restaurálás zajlott, míg a II. világháború utáni homlokzat-helyreállítást Misley Sándor végezte 1946-ban. A templom harmonikus arányrendszere, klasszicista részletképzése, valamint kiemelkedő belső művészi díszítése miatt a magyarországi református templomépítészet egyik jelentős, országos jelentőségű műemléke.

Schön Rezső bérháza

Budapest 9. kerület, Boráros tér 3.

Adatok

Törzsszám: 16271

Azonosító: 12352

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: I.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 9/2009. (III. 6.) OKM
Helyrajziszám: 36932

Koordináta: WGS84 N 19° 4.020'; E 47° 28.877'

EOV 651474 237482

Védett ingatlan nagysága: 508 m^2

Funkció: bérház

Tulajdon típus: társasház

Állapot: jó

Veszélyeztetettség: -

Építményfajta: lakóház, udvar

Típus: lakóépület

Stílus: szecessziós

Eszmei érték: A korszak legkiválóbb alkotói által létrehozott épület (Vágó testvérek, Róth Miksa).
Jelentőség: Jelentős városképi szerepű, monumentális megjelenésű épület, finom művészi és iparművészeti részletekkel.
További védelem:

Védés éve: 2009

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 92%, max.100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 532 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+F+4+T

Párkánymagasság: kialakult 23m, max. 25 m

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az épület 1905-ben épült a Vágó testvérek, Vágó László és Vágó József tervei szerint, szecessziós stílusban. A lépcsőházi ólomüveg ablakokat Róth Miksa készítette. A Boráros tér északi részén, trapéz alakú telken, a Lónyai és Ráday utcák között, zártsorú beépítésben álló, belső udvaros, négyemeletes, nyeregtetős ház homlokzatát vakolatarchitektúra tagolja. A Boráros téri főhomlokzat háromtengelyes középrizalitját oromfal zárja, mögötte meredek tetőfelépítmény emelkedik. Az íves sarkokon az első és negyedik emeleten összefüggő, több lakást átfogó erkélyek helyezkednek el. A földszinti nyílások nagyméretűek, félköríves záródásúak; a főbejárat kovácsoltvas kapuján népművészeti motívumok, növények és szembeforduló madárpár jelenik meg. Az emeleti nyílások változatos záródásúak, erkélyeik tömör vagy áttört mellvéddel készültek.

A Lónyai és Ráday utcai homlokzatokon is megjelenik a középrizalit, egyszerűbb nyíláskiosztással. A belső térben a kapualjtól üvegezett faajtó vezet a lépcsőházba, melynek előterét madárpár-díszítésű falfestés díszíti. A félköríves fokú lépcsőt kovácsoltvas korlát kíséri, az orsótérben Freissler Antal tervei szerint készült, nyitott, alsógépházas lift található. A lépcsőház Róth Miksa ólomüvegein, a terrazzo burkolaton és a kovácsoltvas részleteken következetesen visszatérnek a szecessziós motívumok: madárpár, növényi ornamentika, szívforma. Az udvari homlokzaton minden szinten folyosó helyett erkély fut a lépcsőházi ablak előtt. Az eredetileg függőfolyosó nélküli alaprajz a lakások közvetlen lépcsőházi megközelítését biztosította, a földszinten üzletekkel a Boráros tér és Lónyai utca felé. A belső terek és lakások az idők során jelentősen átalakultak.

Sertésvásárcsarnok

Budapest 9. kerület, Gubacsi út 6/a.

Adatok

Törzsszám: 30995

Azonosító:

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:
ÖNYO/406/3(2017)
Helyrajziszám: 38113/43

Koordináta: WGS84 N 19° 5.014'; E 47° 27.964'

EOV 652723 235791

Védett ingatlan nagysága: 6347 m^2

Funkció: sertésvásárcsarnok, jelenleg használaton kívül
Tulajdon típus:

Állapot: pusztuló

Veszélyeztetettség: üresen áll, pusztuló tetőzettel

Építményfajta: üzem

Típus: piac-, vásárcsarnok

Stílus: ipari-modern

Eszmei érték: A két világháború közötti vasbetonépítészet kiemelkedő darabja.
Jelentőség: Nagy méretű, különleges szerkezetű, impozáns épület kiemelkedő alkotóktól (Folly R., Münnich A.)
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 2017

Hatályos rendeletszám: 15/2002 (VI.26)

Beépítési határérték: kialakult 9%, max. 50%

Beépítési mód: szabadonálló

Ingatlan nagysága: 92831 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F

Építménymagasság: kialakult 8m, max. 30 m

Képek

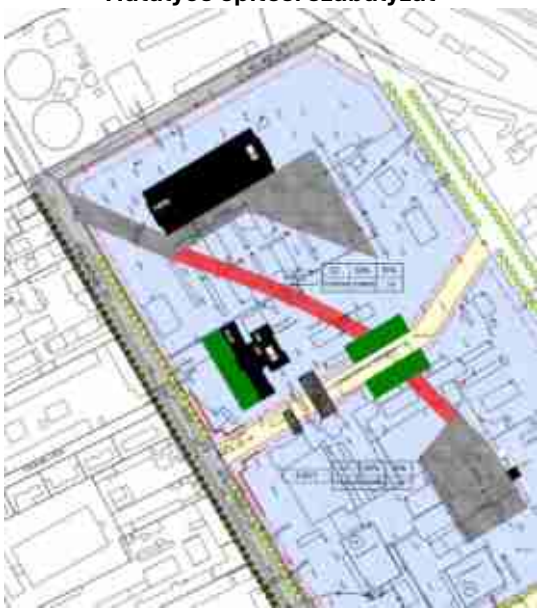


(forrás www.hungaricana.hu)



(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos építési szabályzat







Leírás:

A ferencvárosi Sertésvásárcsarnok 1930 és 1932 között épült, a város húsellátásának biztosítása és javítása érdekében, a már 1092 óta itt működő Sertésvágóhíd területén. Az épület a két világháború közötti magyar vasbetonépítészet kiemelkedő alkotása, amely Münich Aladár építész és Folly Róbert szerkezettervező közös munkájának eredményeként jött létre. Az épület egy Szabadon álló, monolit rendszerű, kétcsuklós keretekből szerkesztett, háromhajós csarnok, amely szerkezeti megoldásaival és modern kialakításával kora egyik műszaki csúcsteljesítménye volt. A két véghomlokzat formáját a tartószerkezeti keret határozza meg, a csúcsán az egykor a főváros címerét is magába foglaló timpanonnal. A főhomlokzat üvegfelületét 4 pillér tagolja, míg az oldalhomlokzatok 11 tengelyben ismétlődő, kisebb léptékű keretei oromzatukkal szintén üvegezettek.

A belső tér háromhajós, elrendezése 11 szakaszos, a főhajó fiókszelemen-tartói között sík, alulról deszkázott felület található, a héjalás pala. A negyedik szelemenpár hordozza a szellőző dobozsorát, a gádorfalakat pedig szalagablakok tagolják, ezzel biztosítva a megfelelő szellőzést és az elegendő természetes fényt. A mellékhajók kerete szélrácsként funkcionál, ezzel hozzájárulva az épület hosszirányú merevítéséhez. Az épület eredeti funkciója a sertések adásvételéhez, és az állatforgalmazáshoz kapcsolódott, kiegészítve a vágóhíd működését. A csarnok a korszak gazdasági és közegészségügyi fejlesztési törekvéseinek mintapéldája, amely a modern építéstechnológia és a praktikus ipari funkció ötvözésével jött létre, s máig értékes ipari örökségnek számít.

Ház

Budapest 9. kerület, Üllői út 7.

Adatok

Törzsszám: 15676

Azonosító: 1066

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 36812

Koordináta: WGS84 N 19° 3.789'; E 47° 29.324'

EOV 651184 238310

Védett ingatlan nagysága: 639 m^2

Funkció: lakóház

Tulajdon típus:

Állapot: felújítás alatt, pusztuló

Veszélyeztetettség: lakatlan épület

Építményfajta: lakóház, udvar

Típus: bérház

Stílus: klasszicista

Eszmei érték: Az 1838-as árvíz után emelt klasszicista bérházak szép példája.

Jelentőség: Igényes megformáltságú, jelentős utcaképi szerepű, ritka épület neves alkotótól.

További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958, 2001

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 79%, max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 808 m^2

Történeti és kialakult szintszám: F+1

Párkánymagasság: kialakult 8m, max. 25 m

Képek



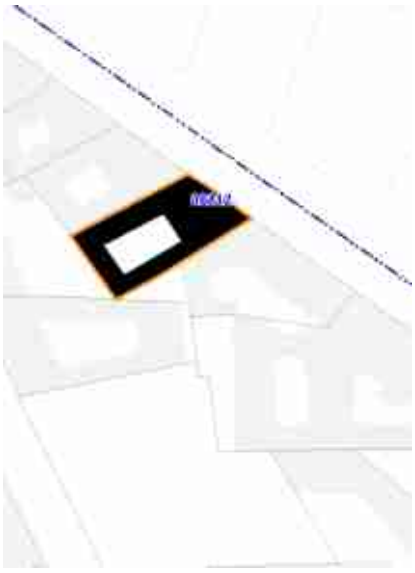


(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Kasselik Ferenc építész tervei alapján épült Steinbach Alajos számára 1839-ben, a XX. sz. elejéig az ingatlan birtokosa a Steinbach család volt.

Homlokzata héttengelyes, kis kiülésű középrizalit tagolja. Magas lábazaton áll, a földszinten lévő egyenes záródású nyílások széles pilaszterek között futó ívssor alatt sorakoznak. A széles, félköríves, felülvilágítós kapu a középső tengelyben helyezkedik el. Az övpárkány tagolatlan, az emeleten keskeny könyöklőpárkány húzódik. Az emeleti egyenes záródású ablakok szalagkeretesek, szemöldökeik íves gyámokra támaszkodnak, felettük két levéldíszes, rozettában végződő, szembeforduló volutából álló, szélein levéldíszes, közepén kagylóval koronázott oromzatok emelkednek. A homlokzatot gyámokra támaszkodó csonkapárkány koronázza. A nyeregtető cserépfedéses. Boltozott, pilaszteres kapualj vezet az udvarba, a kapulajból nyílik a fakorlátos, húzott karú lépcsőház. Az udvar az utcavonaltól elfordított, egyemeletes, függőfolyosós.

Sarokház

Budapest 9. kerület, Üllői út 17-19., Erkel Ferenc utca 19.

Adatok

Törzsszám: 15677

Azonosító: 1067

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 36835

Koordináta: WGS84 N 19° 3.881'; E 47° 29.284'

EOV 651299 238237

Védett ingatlan nagysága: 2428 m^2

Funkció: bérház

Tulajdon típus:

Állapot: közepes

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: lakóház, udvar

Típus: bérház

Stílus: klasszicista, historizáló (neoklasszicista)

Eszmei érték: A két épület együttese a 19. századi pesti bérházépítés meghatározó és értékes példája.
Jelentőség: Két kiemelkedő szerepű építész (Pollack, Ybl) egymást értő, folytatólagos alkotása, mellette egy eltérő dimenziójú, de kvalitásos épület.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult 73%, max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 3319 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+MF+2

Párkánymagasság: kialakult 18m, max. 25 m

Képek



(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az Üllői út 17-19. és az Erkel utca 19. szám alatti, U alaprajzú, emeletes sarokház két korábbi lakóépület összeépítésével jött létre. Az épületegyüttes első ütemét Pollack Mihály tervezte 1840-ben klasszicista stílusban, majd a második emelet kialakítása Ybl Miklós tervei szerint valósult meg 1870-ben Károlyi György megbízásából.Az emeletráépítés során Ybl feltehetően az épület meglévő, klasszicista homlokzattagolását vezette tovább a második emeleten, az Erkel utcai szárny középrizalitján korinthoszi fejezetű pilasztereket iktatva be szinte egyetlen új stíluselemként.

Az Üllői úti homlokzat héttengelyes, a 2–6. tengelyekben enyhe kiülésű rizalittal. A magas lábazatot keskeny könyöklőpárkány zárja, a földszinti ablakok egyenes záródásúak, szalagkeretesek, szemöldökpárkánnyal. A főkapu a negyedik tengelyben helyezkedik el, szalagkerettel és frízes szemöldökkel, a földszintet osztópárkány választja el az emeletektől. Az első emelet ablakai nagyobbak, frízes kialakításúak, keskeny könyöklőpárkánnyal, a sarkokat sima törzsű pilaszterek tagolják. Az Erkel utcai homlokzat részletképzése megegyezik az Üllői út felőliével, 19 tengelyes, a 7–13. tengelyeknél enyhe kiülésű rizalittal. A tizedik tengelyben keskeny, félköríves, felülvilágítós kapu található.

A telken található, Üllői út 19. szám alatti, zártsorú beépítésű, háromemeletes, impozánsbérpalota Meinig Artúr tervei szerint épült az 1890-es években a Radvánszky család megbízásából. Hatalmas, historizáló-neobarokk homlokzata az utcakép jelentős eleme. A homlokzat különleges értéke a megmaradt faragott üzletportál a szélső tengelyben.

A két épület együttese a 19. századi pesti bérházépítés meghatározó és értékes példája, amely egyszerre képvisel klasszicista és historizáló építészeti jegyeket.

Ház

Budapest 9. kerület, Üllői út 23.

Adatok

Törzsszám: 15678

Azonosító: 1069

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza: műemléki védelem

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok: 22509/1958.ÉM, 120344/1958.MM
Helyrajziszám: 36837

Koordináta: WGS84 N 19° 3.949'; E 47° 29.246'

EOV 651384 238166

Védett ingatlan nagysága: 1117 m^2

Funkció: bérház

Tulajdon típus:

Állapot: pusztuló

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: lakóház, udvar

Típus: bérház

Stílus: klasszicista

Eszmei érték: Az egykor klasszicista kialakítású Üllői út egyik megmaradt eleme, értékes épület.
Jelentőség: Különleges homlokzati tagolású, elegáns klasszicista épület, Táncsics lakóháza.
További védelem: régészeti védelem

Védés éve: 1958, 2001

Hatályos KÉSZ rendeletszám: 17/2016 (VII.05)

Beépítési határérték: kialakult %, max. 100%

Beépítési mód: zártsorú

Ingatlan nagysága: 1564 m^2

Történeti és kialakult szintszám: A+MF+1

Párkánymagasság: kialakult 9m, max. 25 m

Képek



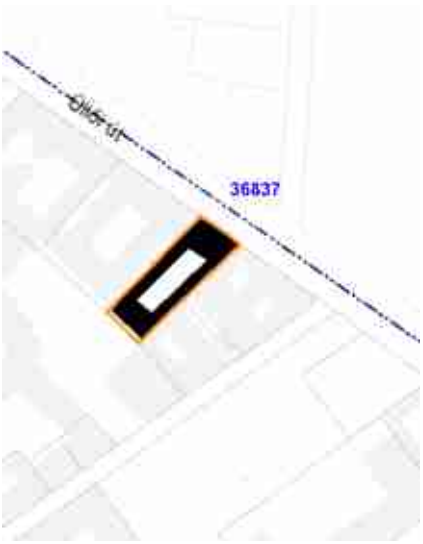


(forrás: www.oeny.hu)

Hatályos helyi építési szabályzat







Leírás:

Az Üllői út mentén, a 23. szám alatt, zártsorú beépítésben álló, késő klasszicista stílusú, U alaprajzú bérház 1842-ben épült Diescher József tervei alapján, Kronberger Ferenc megbízásából. Az emeletes, téglalap alaprajzú épület központi, belső udvar köré szerveződik, ÉK-i tájolással. A telek hátsó részén elhelyezkedő, U alakban csatlakozó szárnyak eltérő szintmagasságúak, emeletesek. Az utcai szárny udvari homlokzatán háromszintes, oszlopos loggia található, mellvédjein csúcsíves törpegaléria kkal, míg az udvari szárnyak függőfolyosós kialakításúak. A kétemeletes rész kilenc tengelyes homlokzatát enyhén kiemelkedő rizalit tagolja. Lábazata magas, könyöklőpárkánnyal záródik, az alagsort egyszerű ablaknyílások tagolják. Az egyenes záródású főkapu az ötödik tengelyben helyezkedik el, fából készült, eredeti kapuszárnyakkal. A homlokzatot tagolt pilaszterek, tükrös frízek, szalagpárkányok és csonkapárkány záródás hangsúlyozzák.

A belső, téglalap alakú udvar középen lépcsősorral emelkedik meg, ÉK és DNy felől egy-egy U alakú szárny veszi körül. Az északi szárny kétemeletes, a délnyugati háromemeletes, a függőfolyosók kőkonzolokon nyugszanak, vaskorlátokkal kísérve. Az Üllői út felé néző szárny négytengelyes homlokzata földszinten zömök, emeleteken karcsú toszkán oszlopokkal tagolt, gerendás lefedéssel. A kapualj a harmadik tengelyben helyezkedik el, szegmensívvel nyílva az udvarra, belsejében lizénák és hevederívek tagolják. A főlépcsőház háromkarú, U alakú, pillérekkel elválasztott karokkal, a hátsó szárny középtengelyében pedig másodlagos lépcsőház található pincelejárattal.

Az épület a pesti bérházépítés 19. század közepi korszakának értékes, jó állapotban fennmaradt példája. Késő klasszicista formavilága, az oszlopos loggia és az eredeti nyílászárók együttese jelentős építészeti és műemléki értéket képvisel.

A nemzeti emléknek minősülő műemléki építmények esetében a történetileg kialakult, műemléki értéket képviselő állapot bemutatása

Az előzőekben tárgyalt nemzeti emléknek minősülő műemléki építmények katasztere összesítő térképek segítségével kerül bemutatásra. *„Ferencvárosban ma 45 db építmény áll műemléki védelem alatt, egy részük védett épületegyüttes részeként. A 15 db műemléki védelem alatt álló lakóépület közül érdemes felhívni a figyelmet a Kálvin téren álló volt Két Oroszlán Fogadóra, mint a kerület legrégebbi, ma is álló házára.*

A fővárosi kerületek közül egyedülálló módon az országosan védett elemek közel fele, 22 db építmény köthető ipari épületekhez, épületegyütteshez, mint például a Hungária-malom, a Nagyvásártelep, a Sertésvásárcsarnok vagy a Brauch hentesüzlet.

Természetesen műemléki védelem alatt állnak a kerület legikonikusabb századfordulós közintézményei, mint a Vásárcsarnok, a volt Fővámház és az Iparművészeti Múzeum."

(Forrás: TAK)

A kerület rendkívül kis számú műemlékkel rendelkezik, városközponti elhelyezkedése és kiemelkedő értékű épületállománya ellenére.
A védett állomány régebbi védetté nyilvánításokkal alakult ki, így főként korai (klasszicista, illetve korai historizmus kori) épületekből áll. Ezen csak némileg változtatott az utóbbi két évtized pár védetté nyilvánítása, mert azok egy része is 19. századi emlékekre irányult (Dlauchy-ház, Gregersen-ház), és csak néhány újabb kori emléket emelt be az országos védelmek közé (pl. Nagyvásártelep, Ferencvárosi kocsiszín, Zálogház).
Középső-Ferencvárosban (a Nagykörút és a Haller utca közti hatalmas területen) (a Mária Terézia laktanya kivételével) gyakorlatilag nincs építészeti értéke miatt országos védelem alatt álló emlék (a húsbolt főként ipartörténeti enteriőrje miatt lett védett, a Gát u. 3. pedig József Attila miatt), miközben a terület, az utóbbi évtizedek rengeteg bontása, átépítése ellenére is, építészeti értékekben gazdag.
A nehezebben változtatható műemléki védelem jelenleg főként jogi szempontból jelent komolyabb védelmet az építményeknek (védettségük nehezebben törölhető), a műemléki rendszer gazdasági részének javításával azonban talán hosszú távon is kedvezőbb helyzetbe kerülhetnek a műemlékek. A területről több műemléki felmérés is készült, ezek, illetve a helyi védelmi kataszter kutatásai alapján meghatározhatóak az országos műemléki védelmet érdemlő és igénylő elemek, építmények, emlékek.

Építés kora: a műemléképületek kora alapján

Ferencvárosban jelenleg 28 műemlék van, ha az ipari együtteseket (Nagyvásártelep, Ferencvárosi kocsiszín, Hungária malom) egy műemléknek számoljuk. Ezen emlékek közül 8 darab a 19. század első felében, 13 darab 1850 és 1900 között épült, 7 darab pedig a 1900 és 1945 között. A hét darab 20. századi műemlék közül öt ipari emlék (Nagyvásártelep, Kikötő, Sertésvágóhíd, Kocsiszín, Hungária malom), és a monumentális Zálogház mellett csupán egyetlen lakóépület (Schön Rezső lakóháza) képviseli a kerület hatalmas szecessziós, modernista és szocialista kori épületállományát. Mindez jól mutatja, hogy a műemlékvédelem új irányai, a 20. század építészetének védelmét célzó kutatások, védési eljárások még alig, leginkább csak az ipari területeken érték el a kerületet.

Beépítési mód; történeti építmények építési helye, a védett építmények kiterjedését, a védett ingatlan nagyság

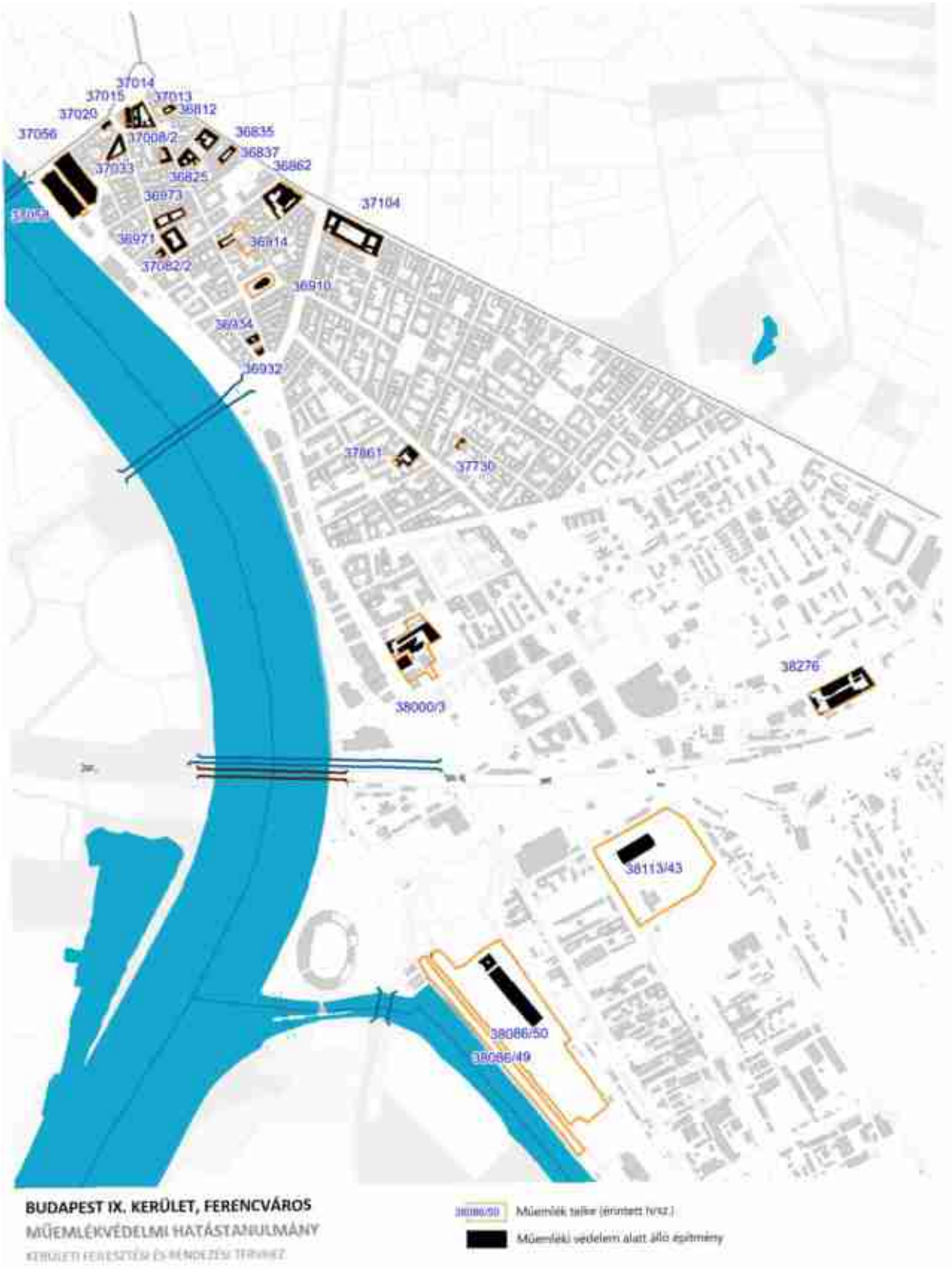
Beépítési mód szerint a kerületben elhelyezkedő műemléki építmények döntő része városszerkezeti fekvéséből adódóan, zártsorú beépítési mód szerint épült. Szabadonálló beépítési mód a közintézményekre jellemző. Ipari épületeire jellemző, hogy egy telken több épület és építmény helyezkedik el.

Összesen 28 telek érintett a 45 db nemzeti emléknek minősülő műemléki építménnyel. Az egyedi adottságokból következően a történeti építmények építési helye, a védett építmények kiterjedését, a védett ingatlan nagyság változatos képet mutat.

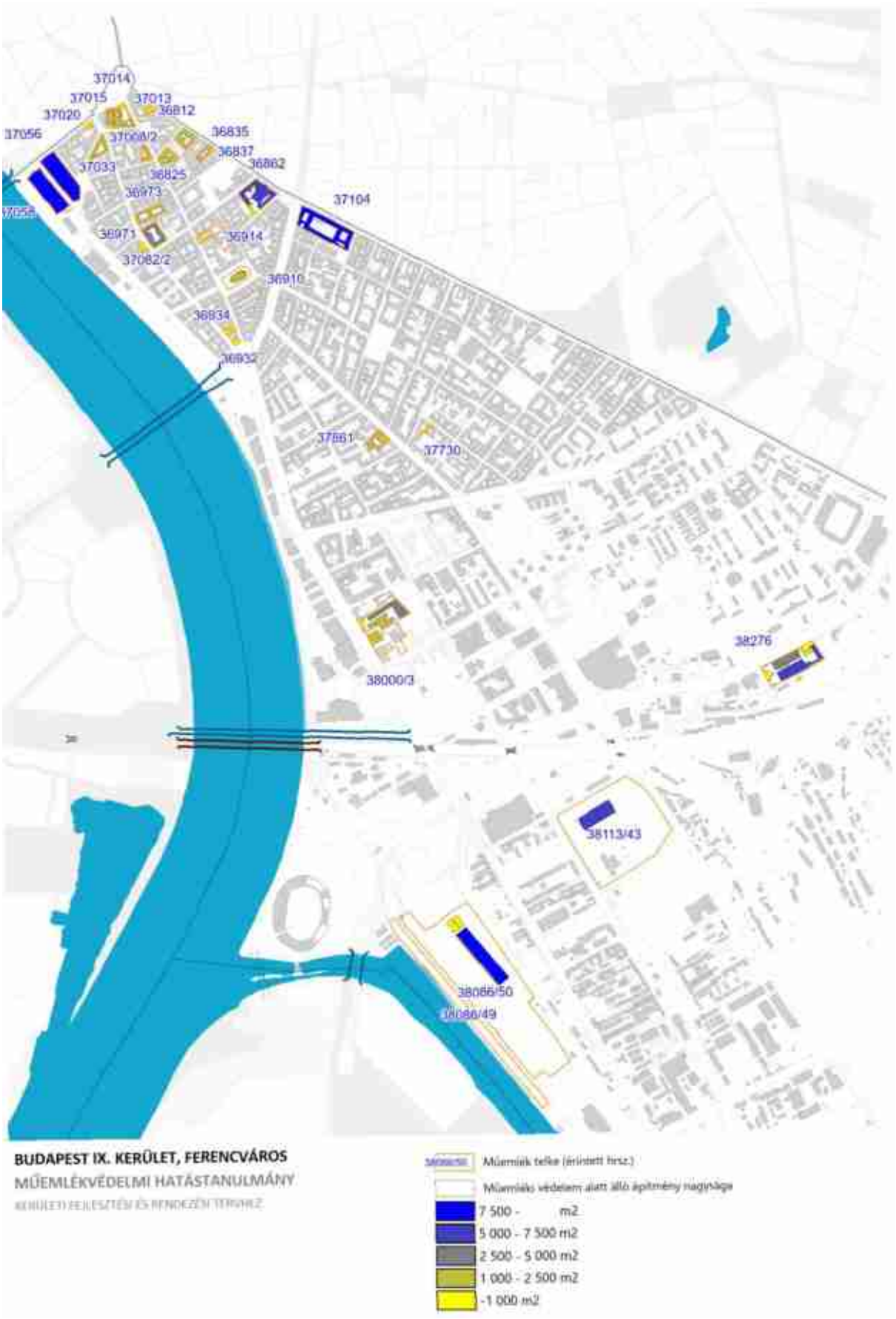
A védett építmények történeti szintjeinek száma, a történeti épületek párkánymagassága, legmagasabb pontja.

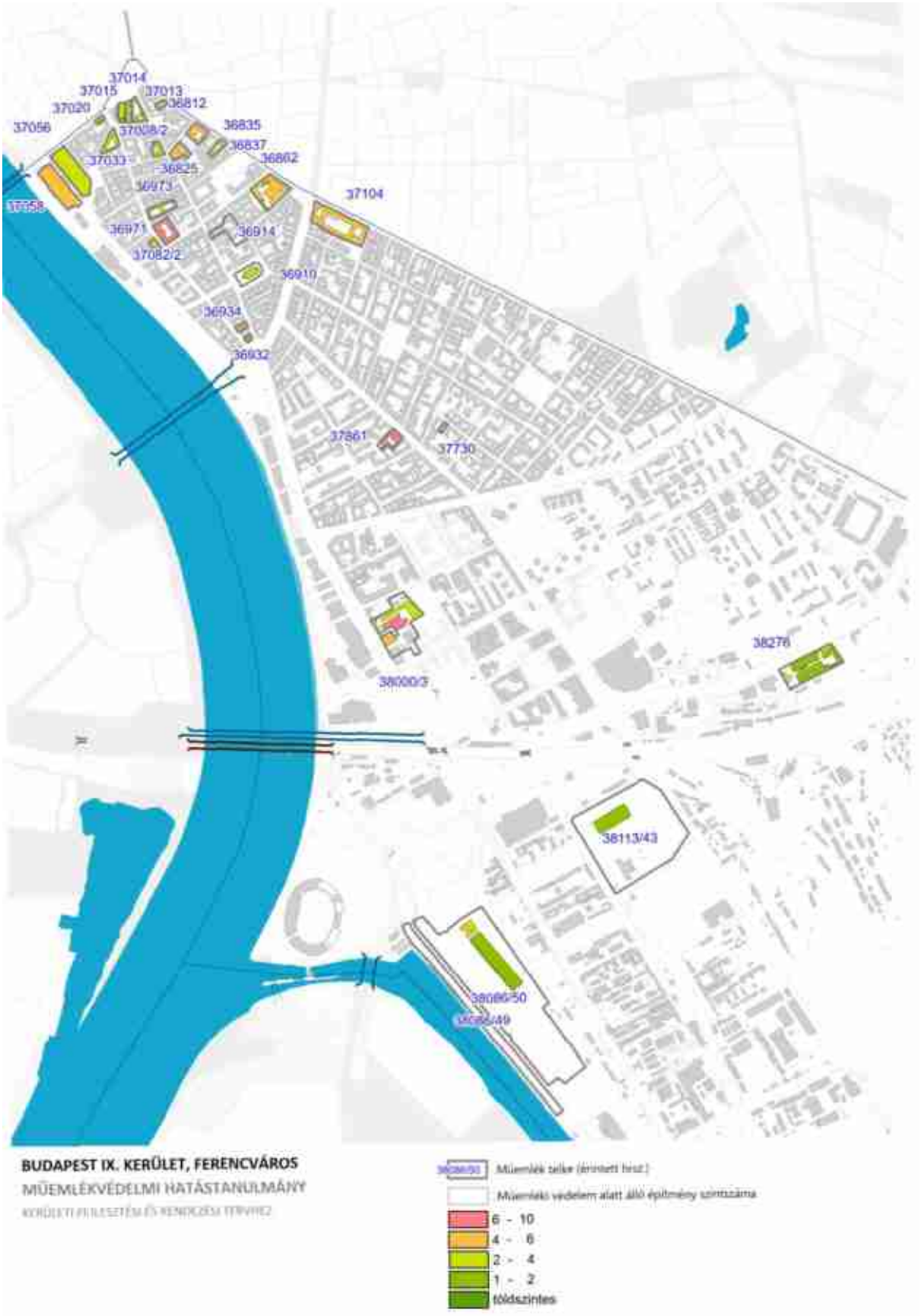
A védett építmények történeti szintjeinek száma jellemzően a kialakult szintszámmal jellemző, ami alól egyedül a 37861 hrsz.-on elhelyezkedő Brauch hentesüzlet és húsüzem kivétel. A 2021-ben megkezdődött az építkezési munkálatok eredménye, hogy ma a telken az eredeti hentesüzleten egy 4 emeletes lakóház ráépítés található. Szintszámában ezt követi Schön Rezső bérháza, ami F+4 szinttel rendelkezik. Alacsonyabb, jellemzően földszintes beépítés a Budapesti Közlekedési Zrt. Villamos Üzemigazgatóság Ferencváros Járműfenntartó Üzem területén meghatározó.

A történti épületek kialakult párkánymagassága a már említett Schön Rezső bérház és a Magyar Királyi Központi Zálogház, illetve a Mária Terézia Laktanya esetében a legmagasabb. Legmagasabb pont a Ferencvárosi Plébániatemplom és Református templom esetében meghatározó


37014
37015
37013
37020
36812
37056
37008/2
36835
36837
37033
36862
36825
36973
37104
36971
36814
37082/2
36910
36934
36932
37861
37730
38276
38000/3
38113/43
38086/50
38086/49
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Műemlék telke (érintett hrsz.)
Műemléki védelem alatt álló építmény


37014
37015
37013
36812
37020
37056
37008/2
36835
36837
37033
36825
36862
36973
37104
36971
36914
37006/2
36910
36934
36932
37861
37730
38000/3
36276
38113/43
38086/50
38086/49
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
szabadonálló
telken belül több tőépület (Z/SZ)
zártsorú


37014
37015
37013
36812
37020
37056
37008/2
36835
36837
36862
37033
36825
36973
37104
36971
36914
37082/2
36910
36934
36932
37861
37730
38276
38000/3
38113/43
38086/50
38086/49
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Műemlék telke (érintett hrsz.)
Műemlékvédelem alatt álló építmény nagysága
7 500 - m2
5 000 - 7 500 m2
2 500 - 5 000 m2
1 000 - 2 500 m2
-1 000 m2


37014
37015
37013
37020
36812
37056
37038/2
36835
36837
37033
36825
36862
36973
37104
37058
36971
36914
37082/2
36910
36934
36932
37861
37730
38276
38000/3
38113/43
38086/50
38086/49
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Műemlék telke (érintett hrsz.)
Műemléki védelem alatt álló építmény szintszáma
6 - 10
4 - 6
2 - 4
1 - 2
földszintes


37014
37015
37013
37020
36812
37056
37008/2
36835
36837
37033
36862
36625
36973
37104
37059
36971
36814
37082/2
36910
36934
36932
37861
37730
38278
38000/3
38113/43
38086/50
38086/49
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
Műemlék telke (érintett hrsz.)
Műemléki védelem alatt álló építmény párkánymagassága
15 - 23 m
12 - 15 m
7 - 12 m
4 - 7 m
- 4 m

2.5. Fővárosi helyi építészeti örökség települési értékek

„Méptv.-ben meghatározottak szerint, helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme. (Méptv. 96. § (9).

A Fővárosi Önkormányzat, az Étv. és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben foglalt felhatalmazással, megalkotta a „A településkép védelméről" szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendeletét, amelyet azóta többször is módosítottak. A rendelet megalkotásának célja, a Budapest főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

A cél elérése érdekében a rendelet meghatározza az építészeti örökség helyi védelmének feladatait. Ezek különösen a korábbi fogalmak szerint műemléki védelemben nem részesült legértékesebb, különleges oltalmat igénylő építészeti, építészettörténeti, várostörténeti szempontból védelemre érdemes építmények, épületegyüttesek körének számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, továbbá a helyi védettségű építészeti örökség károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése. A rendelet szabályozza továbbá a helyi védelem keletkezésének és megszűnésének módját, a védett épületekre vonatkozó korlátozásokat és kötelezettségeket, továbbá lehetőséget teremt a védelem alá helyezett építmények és épületegyüttesek felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák támogatására.

A jegyzékben jelenleg 62 épületegyüttes és további 1570 építmény áll helyi, fővárosi védelem alatt, így a fővárosi helyi védelem összesen mintegy 3000 épületet érint, amelynek további bővítése a kitűzött cél"

(forrás: Fővárosi Településterv, Műemlékvédelmi hatástanulmány)

Ferencváros területén jelenleg 3 épületegyüttes és 57 építmény áll fővárosi, helyi védelem alatt. Utóbbi között a Belső- és Középső Ferencváros területén jellemzően lakóépületek, míg a külsőbb területeken ipari funkciót betöltő épületek állnak védelem alatt.



Fővárosi védelem alatt álló BGSZC Szent István Technikum és Kollégium (Budapest, Mester u. 56-58, 1095)



(adat forrása: Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről, 2024. III. 8-tól hatályban lévő rendelkezései szerint)

2.6. A helyi építészeti örökség települési értékleltára

A Méptv. 233. § (1) bekezdése alapján egységes állami műemléki nyilvántartása készül, amelyhez Ferencváros Önkormányzata 2025. december 31-ig a kulturális örökség védelméért felelős miniszternek benyújtotta helyi védelemben részesülő építmények a helyi önkormányzatok az illetékességi területükön lévő egyedi védelemmel rendelkező építményeket értékeltárát. A jelen *Műemlékvédelmi Hatástanulmányban* az *1.1.6. A helyi építészeti örökség települési értékleltár* c. fejezethez ezen adatszolgáltatást teljeskörűen áttekintette, továbbá felhasználja és szerepelteti a *3. Melléklet*-ben.



3. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE.

3.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid- és középtávon tervezett változások ismertetése.

A Ferencvárosi Fejlesztési Terv STRATÉGIA anyagban szereplő, műemlékeket, illetve műemléki (örökségi) értékeket érintő javaslatok:
1. Területek besorolása építési párkánymagasság alapján:
Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória): Belső-Ferencváros, a Ferenc körút mindkét oldala, az Üllői út páratlan oldala a Nagyvárad térig, valamint a Mester utca – Ipar utca – Concordia malom - Soroksári út által határolt terület.
Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória): Középső-Ferencvárosban az I. párkánymagassági kategória és a Haller utca közötti terület.
Magassági korlátozás egyéb területen: a legfeljebb 45 méter és legfeljebb 65 méter magassági kategóriák kerültek meghatározásra.
2. Helyi művi értékvédelem elemszámai:
64 épület, 7 épületegyüttes, 353 épülethomlokzat, 1 emlékmű, 5 iparépület
3. Világörökségi védelem:
1 világörökségi védőövezeti rész, 1 világörökségi várományosi helyszín (Iparművészeti Múzeum)

A Ferencvárosi Fejlesztési Terv JÖVŐKÉP anyagban szereplő, műemlékeket, illetve műemléki (örökségi) értékeket érintő javaslatok:
Dinamikusan fejlődő belterület, barnamezős ingatlanfejlesztések, életteli Dunapart, megvalósított Diákváros (5-6.p.)
Harmonikus városkép, a régi és új összhangja az épített környezetben: magas építészeti minőséggel bíró új épületek, valamint értékeit megőrző, történeti karaktert hordozó épületállomány (7.p.)
Rehabilitációt igénylő városrészek, lakótelepek megújításának folytatása (11.p.)
3.4. Értékteremtő és értékőrző szemlélet alkalmazása a városfejlesztésben, mind az épített, mind a természeti környezet, valamint az egyéb örökség területén. A tradíciók és identitás megőrzése, megerősítése, Ferencváros imázsát erősítő beavatkozások.

A Ferencvárosi Fejlesztési Terv KÖZÉPTÁVÚ TEMATIKUS CÉLOK anyagban szereplő, műemlékeket, illetve műemléki (örökségi) értékeket érintő javaslatok:
3. Lakás- és épületszintű felújítások és új bérházak építése az önkormányzati vagyongazdálkodás keretében, a tömbrehabilitáció folytatása az értékvédelmi és épületenergetikai szempontok figyelembevételével. A magántulajdonban, döntően társasházakban lévő lakásállomány korszerűsítése.
4. A fejlesztők oldaláról a hatástanulmányok megkövetelése. Mestertervek készítése. Nagyberuházások (Iparművészeti Múzeum, Diákváros) megvalósítása. Tematikus utcák megvalósítása.
5. Egészséges utcák, forgalomcsillapítás.
7. Épített örökség bemutatásának, megismertetésének fejlesztése, újszerű ismeretátadást támogató kezdeményezések, módszerek támogatása.
Épített örökség megőrzését támogató pályázati lehetőségek bővítése és nem önkormányzati donorok pályázati lehetőségeiről tájékoztatás;
Együttműködés a magánszektorral a kulturális célú projektek, kezdeményezések támogatásában

A Ferencvárosi Fejlesztési Terv HOSSZÚ TÁVÚ ÉS KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK anyagban szereplő, műemlékeket, illetve műemléki (örökségi) értékeket érintő javaslatok:

1. Városrehabilitáció folytatása, befejezése 10 éven belül.

A városrészek egyedi karakterét, a helyi identitást támogató minőségi fejlesztések valósuljanak meg az épített örökség megőrzése mellett. A helyi területi védelem célterületén a településképi illeszkedés következetes érvényesítése kiemelt jelentőségű.

A végigsétálható Duna-parton és arra szervezetten olyan vonzó, minőségi zöldtengelyek létesüljenek.

3. Ferencváros gazdag arculat- és identitásformáló építészeti és kulturális örökséggel rendelkezik. Egy ilyen heterogén közegben a mindenkori építészetnek és településrendezésnek egyszerre kell őrizni a múltat képviselő örökséget és reagálni a kortárs városfejlesztés kihívásaira.

A történeti épületek, építmények jog erejű védelme, a minőségi felújítás és újrahasznosítás, valamint az új beépítések egyensúlya biztosíthatja a kerület sajátos karakterét. Az épített örökség mindennapi aktív megélése imázsépítő és identitáserősítő hatással is jár, növeli Ferencváros turisztikai vonzerejét.

A kerületben a vonzó közterületek, a gyönyörű épületegyüttesek, a kulturális aktivitások és vendéglátó szolgáltatások szinergiája fontos erőforrás.

Az épített örökség megőrzése legyen minden tulajdonos, fejlesztő számára fontos, a kerület épületei és a hozzájuk kapcsolódó történetek a kerületi lakosok mellett szélesebb körben is legyenek ismertek.

Legyen biztosított a városkép védelme a régi épületek értékőrző felújításával, új, minőségi kortárs beépítések megvalósításával, a régi és új közötti harmónia mellett.

A Ferencvárosi Fejlesztési Terv CSELEKVÉSI TERV anyagban szereplő, műemlékeket, illetve műemléki (örökségi) értékeket érintő javaslatok:

1.8. Csicsergő Óvoda (Thaly u. 38.) utcai homlokzat műemlék jellegű rekonstrukciója (külső nyílászárók teljes felújítása, bádogos szerkezetek, védő, díszmű elemek felújítása, cseréje, utcai homlokzat tisztítása, teljes felújítása, burkolat elemek, díszfaragványok, díszkazetták pótlása, felújítása)

3.1. Gyermekjóléti szolgáltatás átköltöztetése a Gát utca 23-25-be, a tömbrehabilitáció során megújuló ingatlanba.

3.5. Berzenczey u. 26. szám alatt található szociális intézmény áthelyezése az ingatlan rossz műszaki állapota miatt.

4.2. Gát u 8. sz. alatti épületben új közösségi és kulturális intézmény kialakítása, a József Attila Emlékhely közelében

4.3. Haller utca 50-52. sz. alatt működő ifjúsági klub áthelyezése az ingatlan rossz műszaki állapota miatt. (Felújítva!!!)

4.9. Ráday-negyed program. Belső-Ferencváros egyedi hangulatának megőrzése és erősítése az építészeti örökség újszerű bemutatásával. Projektterv.

4.10. Ferencvárosi Fénypark. Az egykori, városképileg is meghatározó neon hirdetések közül az Atlétikai Stadion parkjában installálható elemek folyamatos felkutatása, restaurálása és helyszíni telepítése. Ezzel új attrakció létrehozása Ferencvárosban egyben a kulturális örökség megmentése.

4.10.után. Iparművészeti Múzeum nagyrekonstrukciója. (37.p. is)

5.1. Tömbrehabilitáció.

Felújítások: Márton.u.8.a., 8.b., Gát u. 14., 23., 25., Haller u. 54., Lenhossék u. 12.,

Bontások: Sobieski u. 3,5.,7., 9.
Döntés: Üllői út 83., 85., 87.
5.4. Zöld Épület Program. Magántulajdonban lévő lakások energetikai mélyfelújítása.
5.4. után: Társasház-felújítási pályázatok – ezek differenciálása cél szerint (örökségvédelem, energiahatékonyság stb.)
6. Egészséges utcák programja. Autómentes Ráday utca, akadálymentes átjárás a Duna felé. Ipar u., Viola u. Angyal u. szakasza, Sobieski u. forgalomcsendesítés, zöldítés. Vágóhíd u., Haller u., Lenhossék u., Márton u., Szentágothai tér, Thaly Kálmán u. revitalizációja, megújítása, autómentesítés. Boráros tér, Nagyvárad tér rendezése, megújítása. Soroksári út, Üllői út humanizálása. Nagykörút megújítása. Mester u. megújítása.
6. után. Városképi beavatkozások: Üzletportál egységesítés. Utcabútorok városrészenkénti egységesítése.
7. Zöld Ferencváros program. Foghíjkertek. Zöldfalak kialakítása. Városi fák cseréje.
7. után. Déli Városkapu - Diákváros projekt keretében új közpark kialakítása. Később: Diákváros projekt megvalósítása (37.p.)
Szegregáció elleni intézkedések: Földváry u. páratlan oldalának kiürítése, bontása.

IX/1 Akcióterület anyagban szereplő, műemlékeket, illetve műemléki (örökségi) értékeket érintő javaslatok:
Nagyvásártelep: A IX/1-A Nagyvásártelepen elhelyezkedő volt Nagyvásártelep csarnokát és kapcsolódó épületeit méltó, a kortárs igényekre reagáló közösségi funkcióval kell megtölteni, melynek kulcseleme a magas építészeti minőség és a műemlékvédelmi előírásokra való érzékeny reagálás. A védett építészeti örökség megújításának és funkcióváltásának a terület fejlesztésének első szakaszában, tervpályázat útján kell megvalósulnia.
Sertésvágóhíd: A volt Sertésvágóhíd csarnokát és kerületi védettségű épületét méltó, a kortárs igényekre reagáló közösségi funkcióval kell megtölteni, melynek kulcseleme a magas építészeti minőség és a műemlékvédelmi előírásokra való érzékeny reagálás. A védett építészeti örökség megújításának és funkcióváltásának a terület fejlesztésének első szakaszában kell megvalósulnia.
A volt Sertésvásárcsarnok víztornyát a tervezett beépítés kompozíciójába úgy kell illeszteni, hogy a helyi védettséget élvező építmény látványa a lehető legjobban érvényesüljön.
A védettség alatt nem álló, jó állapotú elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők. A meglévő védett épületeket meg kell tartani. A meglévő karakteres ipari épületek funkcióváltó átalakítása és az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség a beépítés tervezésekor.

IX-X/1/A Akcióterület anyagban szereplő, műemlékeket, illetve műemléki (örökségi) értékeket érintő javaslatok:
Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani. A tervezésnek elő kell segítenie a szomszédos MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep lakóterületi rehabilitációval érintett történeti lakótelepek megújulását

3.2. A 3.1. pontban szereplő változások hatásai:

3.2.1. A történeti településre, település- és tájszerkezetre,

A Ferencvárosi Fejlesztési Terv különböző dokumentumaiban megfogalmazott jövőkép, fejlesztési irány és fejlesztési hangulat vonzó, lendületes és támogatható. A Tervet az élhető, egészséges város szemlélete hatja át, és ebben folyamatos és szervesen kapcsolódó, becsatolt szerepet kap a kulturális örökség. A Terv nem felejtkezik el semmilyen fejlesztési szegmens esetén sem arról, hogy szinte mindegyik kitűzött élhetőségi cél fizikai hordozója az épített örökség, amely Ferencvárosban kétszáz év emlékeit foglalja magában, és valóban identitásképző erő.
A Terv a történeti település határait a barnamezőig tolja ki, ahol jelentős ipari emlékek sorakoznak Ferencvárosban. A Terv a kerület ütőereként tekint a Dunára, a történeti részeknek a folyóval való összekapcsolását kiemelten kezeli, s ebben jelentős szerepet szán a Nagyvásártelep műemléki együttesét körbevevő Diákvárosnak. Fontos szempontokat szab meg az építési fejlesztéseknek: párkánymagasság, beépíthetőség stb. szabályozók mellett felhívja a figyelmet az illeszkedés kérdésének fontosságára, a beruházások részéről hatástanulmányt, a kerület részéről beépítési mesterterveket vár el.
A régi és modern építészet együttélése a jövőkép hangsúlyos eleme mindvégig, ám ennek pontos szabályozása, a bontások és újépítések túlcsordulásának megakadályozása, az egyensúly felborulásának megelőzése azonban még így sem teljességgel biztosított.
Az élhető városi lét alapfeltétele a zöld város. A Terv a zöld felületek növelését, a meglévő területek zöldítését, az elviselhetetlenné vált utak humanizálását kiemelten tárgyalja. A zöldítés során tekintettel kell lenni az épített örökségi értékek láthatóságának szempontjára: a növénykiültetéseknél, facseréknél az árnyékot adó, de az értékes épületeket is láttatni engedő növényeket kell preferálni.

3.2.2. A települési értékleltárban szereplő értékekre

A tervezett változások közül pozitív, kiemelten fontos hatást jelentene a két kiemelkedő műemlék, a világörökségi várományos Iparművészeti Múzeum, illetve a magyar modernizmus kiemelkedő értékét jelentő Nagyvásártelep helyreállítása (utóbbi esetében a Diákváros kiépítésével együtt).
A kerületben kis számú műemlék található, különösen, ha összevetjük az értékes épületek hatalmas számával. Hasonlóképpen átlagos számúak a fővárosi védettségű objektumok. A kerület által helyi védetté nyilvánított objektumok száma viszont kiemelkedően magas, ami a helyes, értékvédő hozzáállás bizonyítéka. A hatalmas helyi védett állomány 80 százaléka azonban csak homlokzati védelem: a faszádizmus veszélyeire szükségtelen felhívni a figyelmet, rossz példákat sokfelé látunk. Érdemes lenne a 353 védett homlokzat esetében áttekinteni, hogy mely esetekben lenne lehetőség legalább az utcai szárny vagy traktus védelmére.
A Terv (és a kerület) előtt álló legnagyobb kihívás az épületállomány rossz állapota. Számos épület felújítása (pl. Csicsergő Óvoda épülete) szerepel a Tervben, és ezen esetekben az épület karakterének megtartása kiemelten fontos: kerülni kell az ártó elemek (durva műanyagablakok, rossz textúrájú vakolás stb.) alkalmazását. Sok esetben az épületek rossz állapota miatt az intézmények elköltöztetése szerepel a Tervben: ilyenkor, amennyiben a hátramaradt épület értékes, fontos felhívni a figyelmet annak megmentésének szükségességére is (pl. Haller u. 52-54. esete).

Számos esetben szerepel bontási javaslat (Sobieski u. 3-9., Földváry u.). A Sobieski utcai házak valóban alacsony építészeti színvonalú épületek, de még leromlott állapotukban is több helyi karaktert hordoznak, mint a mellettük felhúzott, pl. a 11. szám alatti újabb ház. A régi és az új kényes egyensúlya könnyen felborul, pl. a négy régi ház helyére emelendő új épületekkel az utca is elveszti történeti karakterét. Az egyensúly felborulásának elrettentő példája a Marhavágóhíd együttesének és az új beépítésnek az arányeltolódása.
Az akcióterületek anyagában a Nagyvásártelep, illetve a Sertésvágóhíd modern épületeivel kapcsolatos előírások tökéletesen megfelelőek.

3.3. A nemzeti emléknek minősülő műemlékekkel kapcsolatban az 2.4. pont szerinti kialakult állapottól történő esetleges eltérés maximális mértéke

A nemzeti emléknek minősülő műemlékek esetében – a 2023. évi C. törvény 16. §-ában meghatározott fogalomrendszerrel összhangban – elsődleges cél a történetileg kialakult, műemléki értéket hordozó beépítési karakter, telekszerkezet, tömegarány és építészeti megjelenés megőrzése.

Az 1.1.3. pontban rögzített kialakult állapot – különösen a beépítési mód, beépítési mérték, építménymagasság, szintszám, párkánymagasság és teleknagyság paraméterei – a műemléki érték integráns részét képezik, ezért azoktól való eltérés kizárólag indokolt esetben, más jogszabályban előírt funkcióváltás vagy közérdekű fejlesztés esetén engedhető meg.

Az eltérés megengedhető maximális mértékének meghatározásánál az alábbi elvek irányadók:

- Beépítési mód: a történetileg kialakult beépítési mód (zártsorú, hézagosan zártsorú, szabadonálló) nem változtatható meg. Új építmény kizárólag a meglévő telekszerkezeti és utcaképi illeszkedés figyelembevételével létesíthető.

- Beépítési mérték: a kialakult beépítési százalék legfeljebb a hatályos KÉSZ-ben rögzített felső határig növelhető, de nem haladhatja meg a műemléki érték érvényesülését nem veszélyeztető mértéket. Általános elvként a kialakult állapothoz képest legfeljebb 5–10%-os növekmény tekinthető vizsgálható mértékű eltérésnek, amennyiben az nem érinti hátrányosan a történeti udvari struktúrát és a védett épületrészeket.

- Építménymagasság, szintszám: a történeti párkánymagasság és tömegarány megtartása kötelező. Ráépítés vagy tetőtér-beépítés kizárólag akkor engedhető meg, ha az a közterületről érzékelhető homlokzati arányokat nem változtatja meg kedvezőtlenül, és a műemléki értéket hordozó tetőidom, párkány vagy attika nem sérül. A ráépítés mértéke nem haladhatja meg a környezet kialakult, településképi szempontból illeszkedő magassági paramétereit.

- Teleknagyság, telekalakítás: a műemléki telek megosztása nem támogatható, amennyiben az a történeti telekszerkezet felbomlásához vezetne. Telekösszevonás csak akkor engedhető meg, ha az a műemlék érvényesülését erősíti, és nem jár a történeti térfalak megszűnésével.

- Funkcióváltás: új rendeltetés kizárólag a műemléki értékek sérelme nélkül, azok bemutatását és fenntartható használatát biztosítva alakítható ki. A belső térszerkezet jelentős átalakítása csak a védett szerkezetek és díszítőelemek megtartásával történhet.

A nemzeti emléknek minősülő műemlékek esetében az eltérés minden esetben egyedi értékvizsgálathoz és örökségvédelmi szakhatósági eljáráshoz kötött. Az eltérés mértéke nem

veszélyeztetheti sem az egyedi műemléki értéket, sem a műemléki környezetben érvényesülő történeti összképet.

4. AZ ÉRTÉKVÉDELMI TERV

4.1. A települési értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények

A meglévő értékek megőrzése súlyos felelősség, amelyben osztozik a kerület, a főváros, a műemléki hatóság és kutatók, a tervező építészek, de osztoznak a tulajdonosok és a befektetők is.

A mai kaotikus jogszabályi háttér ellenére is kimondható, hogy a védett épületállomány felújításához, alakításához szigorú hatósági és tudományos követelményeket kell teljesíteni, ettől eltekinteni nem szabad. A tapasztalt műemléki kutató és a műemléket értő tervező építész együttes munkálkodása alapvető fontosságú, talán még a legprofitorientáltabb befektetőt is meggyőzhetik nemes céljaikról.

A megőrzés alapfeltétele továbbá a körültekintő kerületi tervezés (vö. mestertervek, hatástanulmányok), a kiismerhető beépítési szabályok, célok és lehetőségek rendszere. A beruházások gazdasági garanciáit lehet növelni támogatásokkal, pályázatokkal, műemléki többletköltség kilátásba helyezésével, de leginkább a kiszámítható fejlesztési környezettel, a korrekt partnerséggel. Az elkerülhetetlenül kialakuló konfliktusok esetén az épített örökség megtartása az elsődleges szempont.

4.2. A településrendezési tervvel kapcsolatos javaslat a nemzeti emléknek minősülő műemlékek vonatkozásában

A nemzeti emléknek minősülő műemlékek védelmének biztosítása érdekében a kerületi építési szabályzat készítése során elsődlegesen az 2.4. pontban megfogalmazott, történetileg kialakult állapot szerinti beépítési értékeket és teleknagyságot szükséges alapul venni, és azokat a szabályozási eszközökben kötelező érvényű paraméterként rögzíteni.

Ennek megfelelően a településrendezési tervben a műemlék telkére vonatkozóan meg kell határozni különösen:

- a kialakult beépítési módot,
- a kialakult beépítési mértéket,
- az építménymagasság és tömegarány jellemző értékeit,
- valamint a történetileg kialakult teleknagyságot és telekszerkezeti adottságokat,

oly módon, hogy azok biztosítsák a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését és településképi integritását.

Amennyiben az 3.1. pontban megfogalmazottak szerint indokolt esetben a kialakult állapottól való eltérés válik szükségessé, a kerületi építési szabályzatban a műemlék telkére vonatkozóan egyedileg meghatározott, a műemlékvédelmi követelményeknek megfelelő beépítési határértékeket és teleknagyságot szükséges megállapítani. Ezek meghatározása során biztosítani kell, hogy az eltérés mértéke ne veszélyeztesse a műemlék értékhordozó elemeinek fennmaradását, valamint a történetileg kialakult telekszerkezet és beépítési karakter megőrzését.

A településrendezési tervben alkalmazott előírásoknak minden esetben a műemlékvédelmi szempontok elsődlegességével, az örökségvédelmi jogszabályokkal összhangban kell meghatározásra kerülniük, biztosítva a nemzeti emlék hosszú távú védelmét és fenntartható használatának feltételeit.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Ferencváros építészeti szempontból a főváros egyik legértékesebb kerülete. Az egykori pesti városfal alatt kinőtt kerület kétszáz év alatt értékes épített örökséget halmozott fel hosszan elnyúló területén. Az állomány heterogén, a világörökségi színvonaltól a tucat historizáló épületig terjed, de még utóbbit is híressé tudta tenni az odaszülető költő. A hatalmas épületállomány folyamatos karbantartást igényel, és az elmúlt évtizedek mulasztásait nem mindig lehet, és nagyon ritkán gazdaságos kijavítani. A Ferencvárosban választott rehabilitációs módszer sok eredményt hozott, megőrzött sok értékes épületet, és miközben élhetővé tette a területet, nem dózerolt le a földig épületegyütteseket, mint tették azt a szomszéd kerületben (Corvin-Szigony-projekt, vagy részben a Madách sétány projekt). Jelen Fejlesztési Terv is igyekszik mindent megtenni azért, hogy az örökségi érték és az élhető város koncepciója együttesen valósuljon meg Ferencvárosban. A Terv szemlélete előremutató és jó hangulatú, amely az épített örökség számára is reményt keltő. A Terv élhető város koncepciója nemcsak az egészséges környezeten és a megnövelt zöldfelületeken alapszik: annak anyagi hordozója az épített örökség. Bár odáig jutna e Fejlesztési Terv megvalósítása, hogy az épített örökség mindennapi aktív megélése imázsépítő és identitáserősítő hatással is járna, és nemcsak Ferencváros turisztikai vonzerejét növelné. Az élhető városban szívesen laknak szép és patinás épületekben az emberek, felújított régi házaik pedig még élhetőbbé teszik a várost. A megfogalmazott Fejlesztési Terv jó úton halad e nemes cél felé.

6. NYILATKOZAT

Alulírott Győr Attila művészettörténész, műemléki szakértő nyilatkozom, hogy a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről szóló 416/2017. (XII. 18.) Korm. rendeletben meghatározott kulturális szakértői tevékenység folytatására jogosító szakértői engedéllyel, a műemlékvédelmi hatástanulmányról készítéséről szóló 449/2025. (XII.29.) Korm. rendelet 66.§ (2) bekezdése által előírt műemléki érték dokumentálása szakértői tevékenység végzésére szakértői jogosultsággal rendelkezem.

Jelen műemléki hatástanulmány az összeállítás időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján, az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült. A tervezett változtatásokra vonatkozó javaslatok és megoldások az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak megfelelnek.

Budapest, 2026. február 17.

Győr Attila
művészettörténész
műemléki szakértő
(ny. sz.: 21-0357)

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros

Településtervéhez

TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
RÉGÉSZETI SZAKÁGI MUNKARÉSZ

Megrendelő:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának megbízásából

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Készítette:
Dr. Tankó Károly
Telefon: 06 30 263 40 24,
E-mail: *csisztar@gmail.com*

Budapest, 2026 február 18.

1. BEVEZETÉS

A települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésének célja

Budapest IX. kerültet, Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatáról. Az önkormányzat a tervezési feladatok elvégzésére a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. kapott megbízást.

A települési örökségvédelmi hatástanulmány készítését indokolja, ha a vizsgált területre kiterjedő örökségvédelmi hatástanulmány még nem készült, nem lelhető fel, vagy 10 évnél régebbi, akkor a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) 85/A. § (1) értelmében a település településtervének kidolgozása során örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (továbbiakban Kr.) 84. § (1) értelmében a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készíttetője települési örökségvédelmi hatástanulmány elkészítéséről köteles gondoskodni. Továbbá, a Kr. 91. § (1) figyelembe véve a településfejlesztési terv és a településrendezési terv jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

A jelen hatástanulmányt és részeit a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogvédelem illeti meg. A hatástanulmány sokszorosítása, átdolgozása vagy a szerződésben rögzített céltól eltérő felhasználása csak a szerző előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet. A hatástanulmányból való idézés, arra való hivatkozás csak a forrás pontos megjelölésével jogszerű. A szerzői jog megsértése büntetőjogi és kártérítési következményekkel járhat. A vagyoni jogok kizárólagos jogosultja annak készítője. A hatástanulmányt annak megrendelője csak a szerződésben meghatározott célra jogosult felhasználni.

Lényeges felhívni a figyelmet, hogy a hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült, ezért a jövőben ismertté váló új adatok a hatásvizsgálat eredményeinek és következtetéseinek felülvizsgálatát tehetik szükségessé.

2. ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

2.1.A település történeti leírása

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros közigazgatási területének történeti földrajzilag az Észak-Alföld részének tekinthető Pesti-síkság alacsony fekvésű, ártéri, mocsaras terület volt, amelyet a Duna folyó mellékágai és holtágai tagoltak. Ez az árterület történeti tájhasználat szempontjából leginkább legelő és nádas volt, vagyis a középkorban nem számított jelentős települési területnek.

Budapest IX. kerület korai történetéről kevés közvetlen adtunk van. A fennmaradt leírások és térképi ábrázolások a területet elsősorban az ártéri gazdálkodás (rét, legelő, halászat, nádvágás) jellemezte. A rendelkezésre álló források szerint falunak tekinthető jelentősebb lakott területek nem alakultak ki a középkorban. Pest–Buda területének török hódoltsága (16–17. sz.) általános elnéptelenedést okozott a pesti oldalon, ezért a Duna part menti, alacsony fekvésű, mocsaras területek – így a mai IX. kerület területe is –gyér beépítettségű, ritkán művelt zónának számított egészen a 18. század második feléig.

Konkrét középkori okleveles adat Budapest IX. kerület területének korai történetéhez csak nagyon szórványosan, és legtöbbször csak a „Pesti–határ" általános megnevezésében ismert. A konkrét határmegnevezések, elpusztult falvak többségének földrajzi lokalizációja pedig részben bizonytalan, miközben az sem zárható ki, hogy érinthetik a mai Ferencváros területét. A középkori forrásokban Pesttől délre említett Szenterzsébetfalva / Szentfalva egyes források szerint részben a mai IX. kerület belső részén lehetett. Szenterzsébetfalva, utóbb Szentfalva önálló falu volt Pesttől délre, de a későközépkorban már a város külvárosaként említették. 1258-ban egy itt lakó birtokos nemest említenek. Mivel azonban a pesti határra vonatkozó középkori feljegyzések gyakran csak hiányosan maradtak fent, ezért a mai IX. kerületre közigazgatási területére egyértelműen vonatkozó és a jelen hatástanulmány szempontjából figyelemre méltó okleveles adat aligha jelölhető meg. A régészeti adatok (például 66288 számon nyilvántartott régészeti lelőhely eddig ismert kiterjedése) egyelőre nem igazolják, hogy a középkori Szenterzsébetfalva a mai IX. került területére is kiterjedt volna. Másrészt a régészeti adatok nem minden esetben feleltethetők meg pontosan az okleveles szövegekben említett településnek.

2.2. A település régészeti örökségének felmérése terepbejárással

A vizsgálat alá vont terület Budapest IX. kerültet, Ferencváros közigazgatási egysége.

A jelen örökségvédelmi hatástanulmány a jogszabályi kereteknek megfelelő tartalommal, különösen a Kr. 14. mellékletében foglaltakat figyelembe véve készült. Ennek alapján a hatástanulmány tartalmát, valamint az alkalmazott módszereit alapvetően meghatározza, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása örökségvédelmi szempontból milyen kockázattal járt.

2.2.1. Az értékvizsgálat során alkalmazott módszerek

A vizsgálat során alkalmazható módszerek a következők:

(1) Az előzetesen ismert régészeti lelőhelyek adatainak felkutatása:

Az adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés, a közhiteles lelőhelyadatok lekérdezése, valamint ezek összehasonlító vizsgálata és bemutatása.

(2) Prediktív modell eredményeire való támaszkodás:

Amennyiben ilyen modell az adott település relációjában elkészíthető vagy korábban már készült és rendelkezésre áll.

(3) Régészeti terepbejárás:

A település régészeti örökségének terepbejárással kell megvalósítani.

(4) A lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, amely itt a régészeti terepbejárás során, indokolt esetben fémkereső műszer alkalmazását jelenti.

A jelen örökségvédelmi hatástanulmány készítése során az adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtésre, a közhiteles lelőhelyadatok lekérdezésére, az adatok értékelésére került sor. A IX. kerület régészeti lelőhelyeit a sűrű beépítettség és a nagymértékű elfedettség miatt a terepbejárásos lelőhelyfelderítés módszerével kutatni nem lehet. Régészeti terepbejárásra ezen objektív ok miatt nem kerülhetett sor. A régészeti lelőhelyek térbeli meghatározásának alapja a korábbi évtizedek földmunkáihoz kapcsolódó leletmentések, régészeti megfigyelések adatai, illetve az elmúlt két évtized építkezéseit megelőző feltárások eredményei alapján kikövetkeztetett lelőhelytérképek.

2.2.2. Kutatási előzmények:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros területe a múlt számos szakaszában lakott lehetett, ennek ellenére a település határából régészeti emlék viszonylag kevés ismert. A korábbi régészeti tevékenységek és adatgyűjtések eredményeként a fővárosi kerület közigazgatási területén mindössze 14 nyilvántartott régészeti lelőhely van. A régészeti lelőhelyek többnyire a ma sűrűn beépített ingatlanokon vannak, ami kiváltképp nem kedvez a régészeti kutatás lehetőségének. A kerület jelenlegi lelőhely-intenzitás értéke különösen alacsony, ezért a jövőben további régészeti lelőhelyek felfedezésére lehet számítani.

Az ország régészeti értékekeinek szisztematikus számbavételére vállalkozó Magyarország Régészeti Topográfiája sorozat Budapest IX. kerület vonatkozásában nem készült. Másképp fogalmazva, ezen a területen a kerület tejes területére vonatkozó és a kutatási módszerek széles spektrumát alkalmazó régészeti lelőhelyfelderítés máig nem történt. A fővárosi kerület közigazgatási területére vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány korábban lehet, hogy készült, de a jelen vizsgálathoz nem állt rendelkezésre.



1. kép. Budapest IX. kerület közigazgatási területének ábrázolása az 1775-ben Pestről készült térképen (forrás: Hungaricana)



2. kép. Budapest IX. kerület közigazgatási területének ábrázolása az 1782-1785 között készült Első Katonai Felmérésen (forrás: IVO – RMI)



3. kép. Budapest IX. kerület területe az 1806-1869 között készült Második Katonai Felmérésen (forrás: IVO – RMI)



3. kép. Budapest IX. kerület területe az 1869-1887 között készült Harmadik Katonai Felmérésen (forrás: IVO – RMI)

2.2.3. Adattári, szakirodalmi, térképészeti, levéltári adatgyűjtés

Budapest IX. kerület közigazgatási területére vonatkozó régészeti adatokat a Budapest Történeti Múzeum, a Magyar Nemzeti Múzeum Régészeti Adattára, a Magyar Nemzeti Múzeum Régészeti Adatbázisa, valamint a közhiteles adatbázist működtető Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkárság Építészetért és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkársága tart nyilván.

A rendelkezésre álló térképészeti dokumentumok közül régészeti szempontból elsősorban a katonai felmérésekre támaszkodhatunk. Az Első Katonai Felmérés 1763-1787 között készült térképlapján (2. kép) jól látható, hogy Budapest IX. kerület, vagyis Ferencváros helyén alapvetően ritkán lakott, részben mocsaras, ártéri síkság látható, amelyet a Duna gyakori elöntése formált. A soroksári Duna-ág szélesebb, kanyargósabb vonalvezetése, valamint a főág közelében található homokszigetek (például a mai Molnár-sziget elődje) meghatározták a használatot. A területet ekkor még nem városi lakóövezetként, hanem katonai raktár- és gyakorlóterületként hasznosították, amit a térképen feltüntetett Lager-Magazin és a tereptárgyakra utaló rajzjelek is igazolnak. Kezdetben a beépítés csupán a Pest városfalaihoz közelebb kezdett kialakulni, de a mai Ferenc körút térsége még nem rendelkezett kialakult utcahálózattal. A térkép tanúsága szerint ennek a területnek jellemző funkciói ekkor még a legeltetés, a mezőgazdaság és a katonai használat voltak. Az 1806-1869 között készült Második Katonai Felmérésen (3. kép) a település szerkezete és annak környezete részletesen került ábrázolásra. Budapest IX. kerület mai területének térképen megjelenik a vasút, amely alapvető változásokat indított el a Ferencváros térhasználatában. A felmérés idején a terület északi része – a városmaghoz közelebb – már a városias beépítés hatását mutatja; kialakulóban van a későbbi Ferenc körút, a korábbi külvárosi telekkiosztások sűrűsödnek. A II. katonai felmérés egyik legfontosabb eleme a lóversenypálya (Pferde-Rennbahn) megjelenése, amely a térség funkcionális átalakulásának jelképe. A környező terület továbbra is nagyrészt mezőgazdasági jellegű, azonban már szabályosabb parcellák, töltések és öntéssel védett területek figyelhetők meg. A Duna szabályozása ekkor még nem teljes, de már látványosan megkezdődött. Az 1869-1887 között készült Harmadik Katonai Felmérésen (4. kép) a Ferencváros a már teljes mértékben bekapcsolódott a fővárosi urbanizációs folyamatokba. Megjelenik a Központi Vásárpályaudvar (Centr. Lasten Bahnhof) és a környező kiterjedt vasúti infrastruktúra, amely hosszú időre meghatározta a kerület gazdasági karakterét. A Könyves Kálmán körút vonaláig ekkor már ipari üzemek, raktárak, malmok és más logisztikai egységek települtek. A térképen jól látható a Duna-szabályozás és a partvonal stabilizálása, a mellékágak jelentős visszaszorítása, amely lehetővé tette a városi terjeszkedést és a modern infrastruktúra kiépítését. A korábban elszigetelt szigetek (például a „Inselspitz”) környezete rendezettebbé vált, a korábbi mocsaras területek pedig hasznosított, részben ipari területté alakultak.

A térképeket áttekintve kijelenthető, hogy vizsgált katonai térképrészletek alapján a mai Ferencváros területén kifejezetten régészeti lelőhelyre utaló grafikai vagy szöveges elem (pl. földvár, sánc, halom, tumulus, „alte Schanze”, „Röm. reste”, „Heidenstätte” stb.) nem jelenik meg.

2.2.4. Régészeti terepbejárás

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet az újonnan beépítésre szánt területek esetén kötelező érvénnyel írja elő a település régészeti örökségének terepbejárással való felmérését.

A IX. kerület, Ferencváros régészeti lelőhelyeit a sűrű beépítettség és a nagymértékű elfedettség miatt pusztán felszíni felderítéséi módszerekkel kutatni nem lehet, vagyis a régészeti terepbejárást eredményesen megvalósítani nem lehet.

2.2.5. Légi régészeti lelőhely-felderítés

Budapest IX. kerültet, Ferencváros közigazgatási területén a városias környezet miatt a légi régészeti lelőhely felderítést eredményesen megvalósítani nem lehet, ezért ilyen vizsgálatra a jelen hatástanulmányt megalapozandó nem került sor.

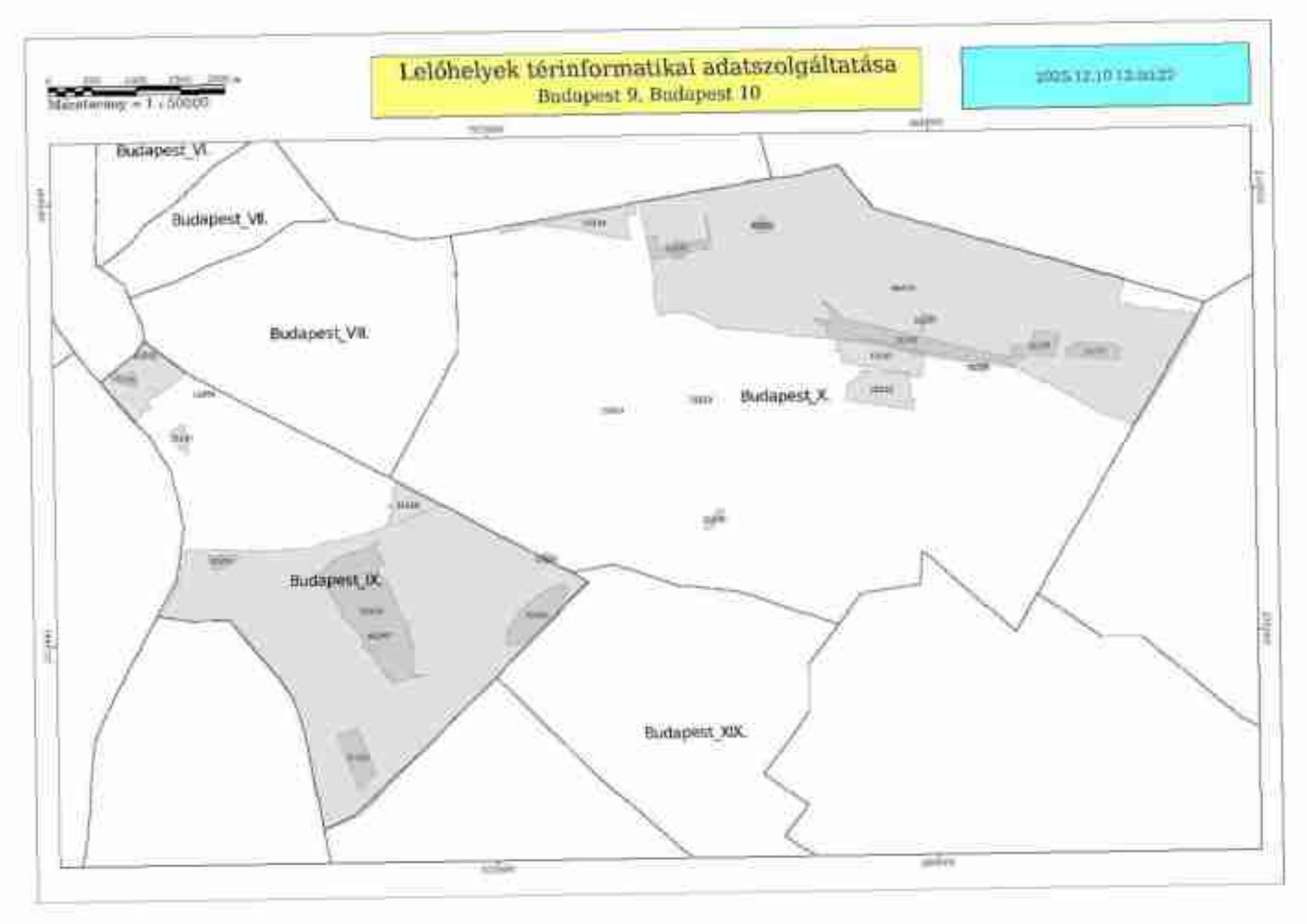
2.3. A település régészeti értékleltára

2.3.1. Védett régészeti lelőhelyek

Budapest IX. kerület közigazgatási területén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 45. pontja, továbbá a 11-17 § rendelkezései alapján, a 42893 számon nyilvántartott, miniszteri rendelettel fokozottan védett, történeti és kulturális jelentőségű régészeti lelőhely található.

2.3.2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A régészeti lelőhelyekről az z Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkársága, az Építészetért és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkárság vezet közhiteles nyilvántartást. . A jelen tanulmány a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerből (E-TÉR) szolgáltatott adatok alapján készült. Ezeken túlmenően régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok az OÉNY/IVO 2025.12.11. dátum szerinti állapotának megfelelően kerültek feltüntetésre.



4. kép: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek Budapest IX. kerület közigazgatási területén

Sorszám	Azonosító	NÉV	HRSZ	koordináták	
1	15247	Boráros tér	37102/2	237343	651486
4	15250	Fővám tér 8.	37058	238022	650817
7	15255	Kálvin tér 9.	37013	238282	651094
11	15258	Mátyás utca 4.	37052	237939	650977
13	15260	Soroksári út 158-164. (Lámpagyár)	38211/3, 38215/4, 38211/4, 38211/5, 38211/7, 38211/11		
14	15261	Soroksári út 31.	38040	235937	651921
15	15263	Vámház körút, Vásárcsarnok mögött	37048, 37054/18, 37054/22, 37054/21, 37054/20, 37054/19	237980	650961
18	15266	Tűzoltó utca 8.	37109	237835	651751
19	15268	Üllői út 133-135.	38295/1, 38295/11, 38295/7, 38295/9, 38295/12, 38295/13, 38295/14	236540	654045
21	15252	Ferencváros	38236/180	235349	653623
23	66288	Duna folyam-Kinizsi u.-Üllői út-Vámház krt.	37082/2, 37081, 36971, 37058, 37033, 37015, 37014, 37013, 37008/2, 36825, 36812, 36835, 36837, 37056, 37060, 37052, 37032, 36973, 36972, 36974, 36975, 36976, 36977, 36981, 36982, 37064/1, 37064/2, 37018, 37017, 37055, 37057, 37059, 37061/7, 36808, 37020, 37016, 37019, 37021, 23813/2, 37022, 37023, 37024, 37025, 37026, 37027, 37028, 37029, 37030, 37031, 37034, 37035, 37036, 37037, 37038, 37039, 37040, 37041, 37042, 37043, 37044, 37045, 37046, 37047, 37048, 37051, 37053, 37054/18, 37070/1, 37073, 37074, 37075, 37076, 37077, 37078, 37079, 37080, 36968/1, 36968/2, 36968/3, 36969, 36978, 36979, 36980, 36983, 36984, 36985, 36986, 36987, 36988, 36989, 36990, 36991, 36992, 36993, 36994, 36995, 36996, 36997, 36998, 36999, 37000, 37001, 37002, 37003, 37005, 37006, 37007, 37009, 37010, 37011, 37012, 36807/1, 36809, 36810, 36811, 36813, 36814, 36815, 36816, 36817, 36818, 36819, 36820, 36822, 36823, 36824, 36827, 36828, 36829/1, 36829/3, 36830, 36831/2, 36831/3, 36833, 36836, 36839, 36840/1, 36841, 36842, 36844, 36845/2, 36847, 36848, 36849, 37054/22, 37054/21, 37062, 37054/20, 37054/19, 37082/1, 36840/8, 37008/1, 37064/4, 37064/3, 36929, 37063, 36838/1, 36838/2, 37061/10	237997	651035

24	66290	Déli vasúti összekötő-Ferencvárosi pu.-Üllői út-Határ út-dél	38211/3, 38215/4, 38086/49, 38017/7, 38086/31, 23815/2, 38028/1, 38028/2, 38031/1, 38031/2, 38031/3, 38033, 38034/6, 38034/7, 38035/2, 38038/3, 38039, 38040, 38043, 38047, 38048/1, 38048/2, 38048/3, 38049/1, 38049/2, 38050/1, 38050/2, 38055, 38057, 38058, 38061/1, 38061/2, 38066, 38072, 38075, 38080/1, 38086/1, 38086/5, 38086/6, 38086/7, 38086/12, 38086/13, 38086/18, 38086/19, 38086/20, 38086/21, 38086/22, 38086/23, 38086/24, 38086/26, 38086/27, 38086/28, 38086/29, 38086/30, 38086/33, 38086/55, 38086/56, 38086/67, 38086/68, 38086/70, 38086/77, 38086/80, 38087, 38089, 38093, 38094, 38103/1, 38113/8, 38113/9, 38113/15, 38113/21, 38113/23, 38113/24, 38113/25, 38113/26, 38113/28, 38113/31, 38114/3, 38114/4, 38119/3, 38119/4, 38119/6, 38119/7, 38119/10, 38119/11, 38119/12, 38119/13, 38119/15, 38124, 38125/1, 38125/2, 38127, 38128, 38130/1, 38130/2, 38130/4, 38130/5, 38131, 38133/10, 38133/11, 38133/12, 38138, 38139/1, 38139/2, 38143/2, 38144/1, 38144/3, 38145, 38146, 38147, 38148, 38149, 38152, 38160, 38161, 38166, 38167, 38168, 38169, 38173, 38174, 38175, 38176/3, 38178, 38179, 38183, 38184/3, 38184/5, 38184/6, 38187/1, 38187/2, 38191/2, 38191/3, 38191/5, 38191/7, 38194/7, 38194/15, 38194/21, 38195, 38196/1, 38196/2, 38197, 38198/1, 38198/2, 38199/2, 38199/3, 38200/2, 38207/6, 38208, 38209/2, 38211/4, 38211/5, 38211/7, 38216, 38217/1, 38217/2, 38218, 38219/1, 38219/2, 38220/1, 38220/2, 38221/2, 38221/3, 38221/4, 38221/5, 38221/6, 38222, 38223/1, 38224/10, 38224/13, 38224/14, 38224/15, 38224/16, 38224/17, 38224/18, 38224/19, 38224/20, 38224/21, 38224/22, 38225, 38226/4, 38226/5, 38226/9, 38226/10, 38226/12, 38228, 38230/17, 38230/18, 38230/21, 38230/22, 38230/26, 38230/27, 38230/28, 38230/29, 38230/30, 38230/31, 38230/32, 38230/33, 38230/34, 38230/41, 38230/43, 38230/44, 38230/45, 38230/46, 38230/47, 38230/49, 38230/57, 38230/63, 38230/64, 38230/66, 38232, 38233/1, 38234/3, 38234/4, 38234/5, 38234/6, 38236/11, 38236/13, 38236/30, 38236/31, 38236/32, 38236/34, 38236/37, 38236/48, 38236/50, 38236/54, 38236/56, 38236/57, 38236/60, 38236/61, 38236/63, 38236/64, 38236/66, 38236/68, 38236/70, 38236/71, 38236/72, 38236/75, 38236/77, 38236/80, 38236/82, 38236/83, 38236/84, 38236/87, 38236/88, 38236/90, 38236/91, 38236/93, 38236/94, 38236/95, 38236/97, 38236/98, 38236/101, 38236/102, 38236/103, 38236/113, 38236/114, 38236/116, 38236/117, 38236/118, 38236/119, 38236/120, 38236/121, 38236/122, 38236/123, 38236/124, 38236/125, 38236/127,	235066	653700

			38236/128, 38236/129, 38236/130, 38236/131, 38236/133, 38236/135, 38236/138, 38236/139, 38236/140, 38236/142, 38236/144, 38236/145, 38236/149, 38236/152, 38236/155, 38236/156, 38236/158, 38236/161, 38236/162, 38236/168, 38236/170, 38236/177, 38236/180, 38236/189, 38236/190, 38236/191, 38236/192, 38236/193, 38236/194, 38236/195, 38236/196, 38236/197, 38236/198, 38236/199, 38236/200, 38236/201, 38236/202, 38236/203, 38236/204, 38236/205, 38236/206, 38236/207, 38236/208, 38236/209, 38236/210, 38236/211, 38236/212, 38236/213, 38236/214, 38236/215, 38236/216, 38236/217, 38236/218, 38236/219, 38236/220, 38236/221, 38236/222, 38236/223, 38236/224, 38236/225, 38236/226, 38236/227, 38236/228, 38236/229, 38236/230, 38236/231, 38236/232, 38236/233, 38236/234, 38236/235, 38236/236, 38236/237, 38236/238, 38236/239, 38236/240, 38236/241, 38236/242, 38236/243, 38236/244, 38236/246, 38236/247, 38236/248, 38236/249, 38236/250, 38236/251, 38236/252, 38236/253, 38236/254, 38236/255, 38236/256, 38236/257, 38236/258, 38236/259, 38236/260, 38236/261, 38236/262, 38236/263, 38236/264, 38236/265, 38236/266, 38236/267, 38236/268, 38236/269, 38236/270, 38236/271, 38236/272, 38236/273, 38236/274, 38236/275, 38236/276, 38236/277, 38236/278, 38236/279, 38236/280, 38236/281, 38236/282, 38236/283, 38236/284, 38236/285, 38236/286, 38236/287, 38236/288, 38236/289, 38236/290, 38236/291, 38236/292, 38236/293, 38236/294, 38236/295, 38236/296, 38236/297, 38236/298, 38236/299, 38236/300, 38236/301, 38236/303, 38236/304, 38236/305, 38236/306, 38236/307, 38236/308, 38236/309, 38236/310, 38236/311, 38236/312, 38236/313, 38236/314, 38236/315, 38236/316, 38236/317, 38236/318, 38236/319, 38236/320, 38236/321, 38236/322, 38236/323, 38236/324, 38236/325, 38236/326, 38236/327, 38236/328, 38236/329, 38236/330, 38236/331, 38236/332, 38236/333, 38236/334, 38236/335, 38236/336, 38236/337, 38236/338, 38236/339, 38236/340, 38236/341, 38236/342, 38236/343, 38236/344, 38236/345, 38236/346, 38236/347, 38236/348, 38236/349, 38236/351, 38236/352, 38236/353, 38236/354, 38236/355, 38236/356, 38236/357, 38236/359, 38236/360, 38236/361, 38236/362, 38236/363, 38236/364, 38236/365, 38236/366, 38236/369, 38236/370, 38236/373, 38236/374, 38236/375, 38236/378, 38236/386, 38236/388, 38236/389, 38236/393, 38236/394, 38236/395, 38236/396, 38236/397, 38236/398, 38236/399, 38236/400, 38236/401, 38236/402, 38236/403, 38236/404, 38236/405, 38236/407, 38236/408, 38236/409, 38236/410, 38236/411, 38236/412, 38236/413, 38236/414, 38236/415, 38236/416, 38236/417, 38236/423, 38236/435,		

			38236/436, 38236/438, 38236/440, 38236/443, 38236/446, 38236/448, 38236/449, 38236/450, 38236/451, 38236/452, 38236/482, 38236/484, 38236/485, 38236/486, 38236/487, 38236/488, 38236/492, 38236/494, 38236/497, 38236/498, 38236/499, 38236/500, 38236/501, 38236/502, 38236/503, 38236/504, 38236/505, 38236/506, 38236/507, 38236/531, 38236/540, 38236/541, 38236/542, 38236/543, 38236/544, 38236/545, 38236/546, 38236/547, 38236/548, 38236/549, 38236/550, 38236/551, 38236/552, 38236/553, 38236/554, 38236/573, 38236/575, 38236/611, 38236/612, 38236/613, 38236/618, 38236/619, 38236/620, 38236/621, 38236/622, 38236/623, 38236/624, 38236/625, 38236/626, 38236/628, 38236/629, 38236/630, 38236/631, 38236/632, 38236/633, 38236/635, 38236/638, 38236/639, 38236/640, 38236/642, 38236/643, 38236/644, 38236/645, 38236/646, 38236/647, 38236/648, 38236/650, 38236/651, 38236/666, 38236/667, 38236/668, 38236/670, 38236/671, 38236/672, 38236/679, 38236/680, 38236/683, 38236/684, 38236/690, 38236/691, 38236/692, 38236/697, 38236/698, 38236/699, 38236/700, 38236/701, 38236/704, 38236/706, 38236/707, 38236/709, 38236/710, 38236/711, 38236/712, 38236/730, 38236/732, 38236/733, 38236/738, 38236/746, 38236/747, 38236/748, 38236/749, 38236/750, 38236/751, 38236/752, 38237/1, 38238/1, 38238/2, 38239, 38240, 38241/3, 38241/4, 38241/5, 38241/6, 38241/7, 38241/8, 38241/9, 38241/10, 38241/11, 38241/12, 38241/13, 38241/14, 38241/15, 38241/16, 38241/17, 38241/19, 38241/20, 38241/21, 38241/22, 38241/23, 38241/24, 38241/25, 38241/26, 38241/27, 38241/28, 38241/29, 38241/30, 38241/31, 38241/32, 38241/33, 38241/35, 38241/36, 38241/37, 38241/38, 38241/39, 38241/40, 38241/41, 38241/42, 38241/43, 38241/44, 38241/45, 38242, 38243/1, 38243/2, 38244/1, 38246/1, 38246/2, 38249/1, 38249/2, 38250/1, 38299/1, 38299/5, 38299/7, 38086/254, 38086/255, 160001, 38300, 38299/6, 38236/763, 38236/762, 38230/55, 38230/54, 38236/767, 38236/770, 38236/765, 38236/744, 38189/8, 38189/11, 38226/14, 38226/13, 38236/761, 38236/723, 38243/7, 38243/6, 38226/11, 38229/9, 38113/38, 38113/40, 38130/9, 38115, 38050/3, 38243/4, 38200/4, 38113/44, 38113/45, 38113/17, 38200/3, 38191/11, 38191/9, 38098, 38236/764, 38236/766, 38223/4, 38223/3, 38133/2, 38236/489, 38113/42, 38036/1, 38113/43, 170205/3, 38299/8, 38299/3, 38278/3, 38236/769, 38113/37, 38017/5, 38236/724, 38243/8, 38299/4, 38036/2, 38236/728, 38236/727, 38207/7, 38190, 38229/11, 38229/6, 38241/2, 38036/3, 38299/9, 38236/782, 38236/783, 38211/11, 38038/14, 38038/15,		

			38041/1, 38041/2, 38041/3, 38045/1, 38045/2, 38045/3, 38045/4, 38045/5, 38045/6, 38073/2, 38080/7, 38080/8, 38080/9, 38086/148, 38086/149, 38086/150, 38086/151, 38086/152, 38086/153, 38086/154, 38086/155, 38086/160, 38086/161, 38086/174, 38086/175, 38086/176, 38086/177, 38086/178, 38086/179, 38086/180, 38086/181, 38086/182, 38086/183, 38086/184, 38086/185, 38086/186, 38086/187, 38086/188, 38086/189, 38086/190, 38086/191, 38086/231, 38086/232, 38086/233, 38086/234, 38086/235, [...]		
25	42893	ún. Wekerle- telepi avar temető	38236/63, 38236/70, 38236/95, 38236/161, 38236/268, 38236/269, 38236/270, 38236/271, 38236/272, 38236/273, 38236/274, 38236/275, 38236/276, 38236/277, 38236/283, 38236/352, 38236/353, 38236/356, 38236/357, 38236/370, 38236/373, 38236/393	235269	655491
22	15105	Budapest 10, Üllői út 138. előtt	38314/2, 38315/77, 38299/5, 38299/7	235893	655597

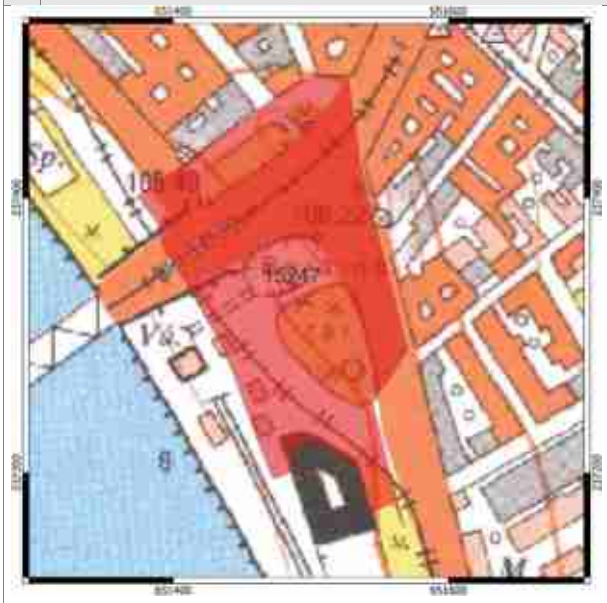
5. táblázat: Nyilvántartott és nyilvántartásba vétel alatt álló régészeti lelőhelyek összefoglaló táblázata

Az érintett örökségi elemek számbavétele és állapotuk ismertetése kapcsán fel kell hívni a figyelmet arra az általános szabályra, amely szerint a régészeti lelőhelyek pontos kiterjedése pusztán felszíni vizsgálatokkal (pl. terepbejárás) csak hozzávetőlegesen állapítható meg, továbbá a felszíni lokalizációt erőteljesen korlátozó tényezők (pl. vegetáció, beépítés, elfedés, stb.) miatt a régészeti érintettség meghatározásánál gyakran csak a korábbi, vegetáció-mentes időszakban végzett megfigyelésekre támaszkodhattunk. Fontos továbbá kiemelni, hogy a régészeti lelőhelyek helyzete és kiterjedése a jövőbeni régészeti kutatások eredményei alapján módosulhat.

2.3.3. A régészeti lelőhelyek részletes ismertetése

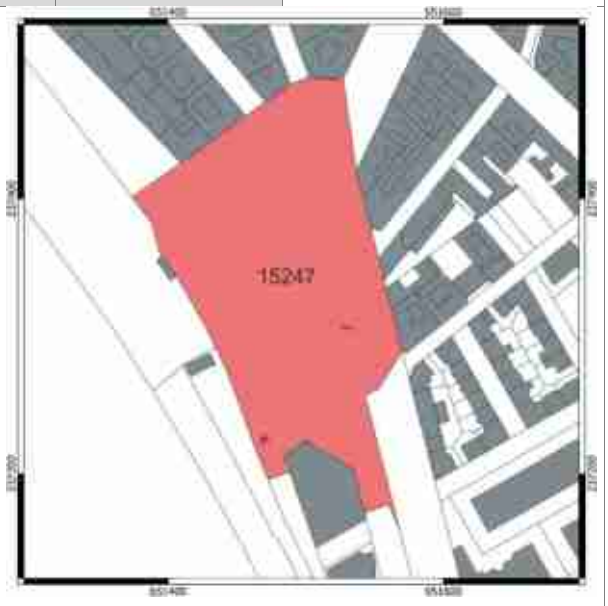
1. lelőhely 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti adatlap

1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			15247					
2	Lelőhely neve			Boráros tér					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	651486	**EOV X**	237343
	Helyrajzi szám	37102/2							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨								



5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18.





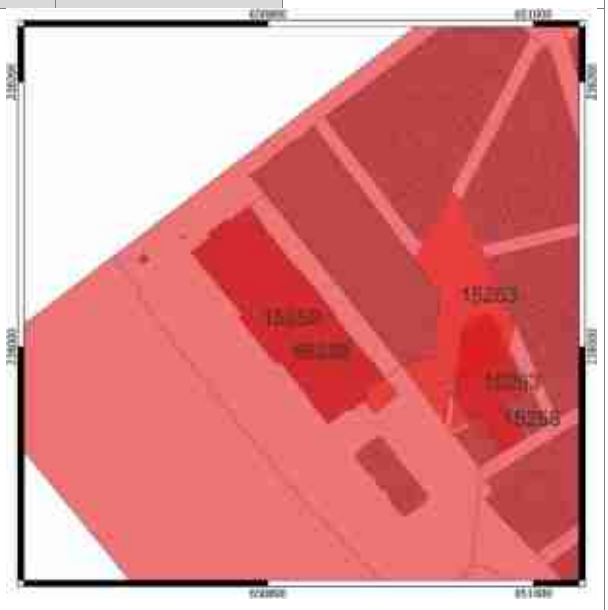
4. lelőhely 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti adatlap

1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			15250					
2	Lelőhely neve			Fővám tér 8.					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	650817	**EOV X**	238022
	Helyrajzi szám	37058							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨								



5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18..

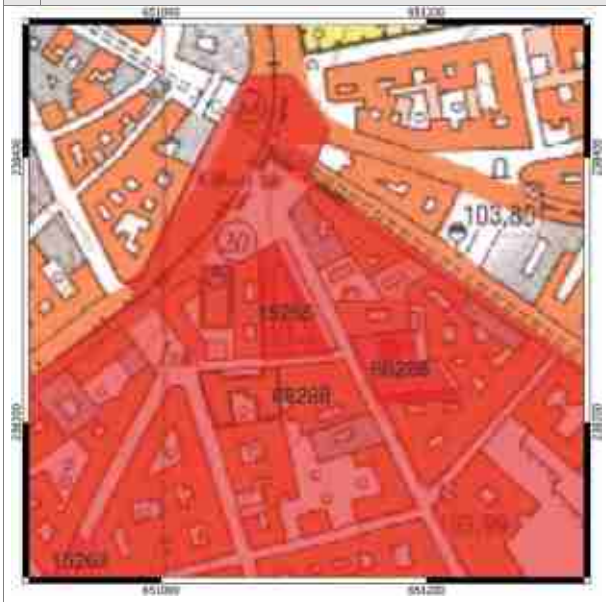




7. lelőhely szerinti adatlap 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

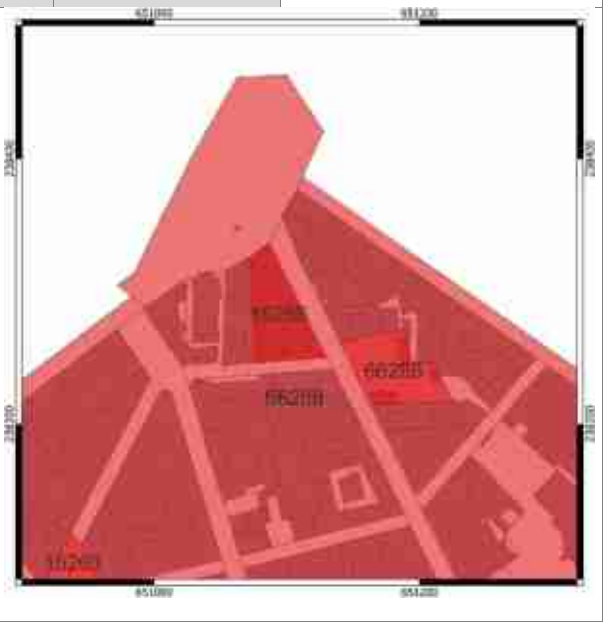
1	Megye	-	Település neve	Budapest

	Nyilvántartási azonosító szám			15255					
2	Lelőhely neve			Kálvin tér 9.					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	651094	**EOV X**	238282
	Helyrajzi szám	37013							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨								



5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18..





11. lelőhely szerinti adatlap 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

1	Megye	-	Település neve	Budapest
	Nyilvántartási azonosító szám			15258

2	Lelőhely neve			Mátyás utca 4.					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	650977	**EOV X**	237939
	Helyrajzi szám	37052							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨								



5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18.





13. lelőhely szerinti adatlap — 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

1	Megye	-	Település neve	Budapest
	Nyilvántartási azonosító szám			15260
2	Lelőhely neve			Soroksári út 158-164. (Lámpagyár)

3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**		**EOV X**	
	Helyrajzi szám	38211/3, 38215/4, 38211/4, 38211/5, 38211/7, 38211/11							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							

4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨	
5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18.





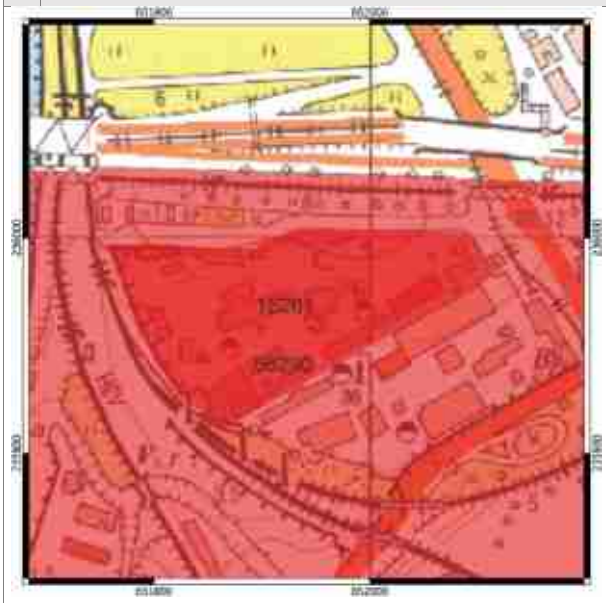


14. lelőhely szerinti adatlap — 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			15261					
2	Lelőhely neve			Soroksári út 31.					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	651921	**EOV X**	235937

	Helyrajzi szám	38040
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m

4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨	
5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18..







15. lelőhely szerinti adatlap

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

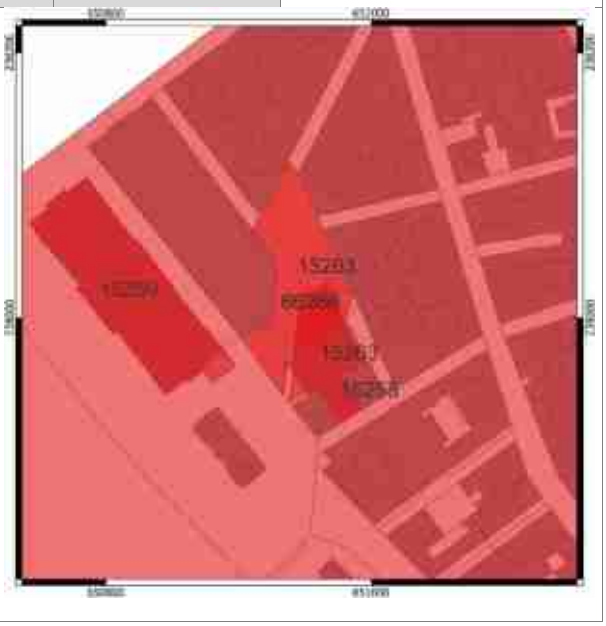
1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			15263					
2	Lelőhely neve			Vámház körút, Vásárcsarnok mögött					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	650961	**EOV X**	237980
	Helyrajzi szám	37048, 37054/18, 37054/22, 37054/21, 37054/20, 37054/19							

	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨	



5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18.

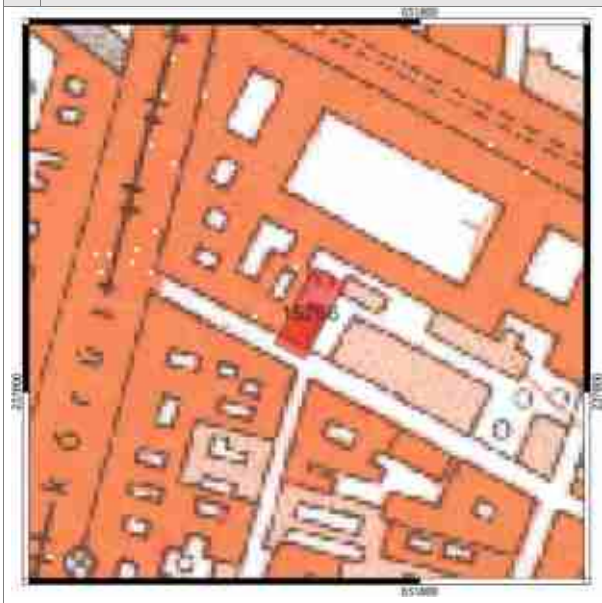




18. lelőhely szerinti adatlap 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

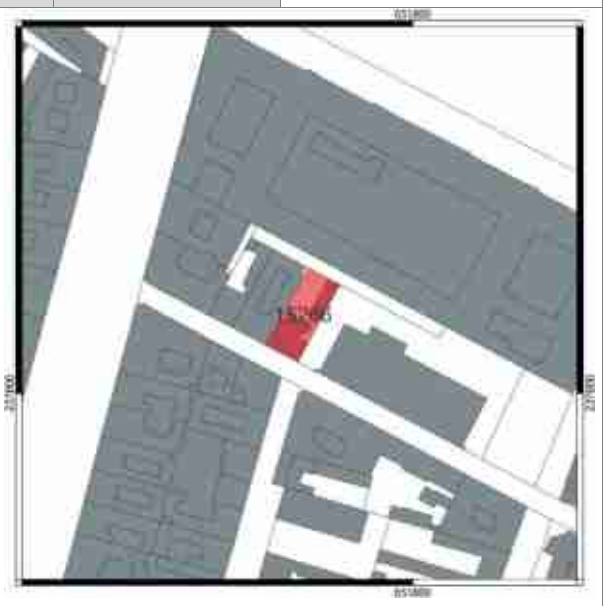
1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			15266					
2	Lelőhely neve			Tűzoltó utca 8.					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	651751	**EOV X**	237835
	Helyrajzi szám	37109							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							

	Helymeghatározás pontossága	< 10 m
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨	



5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18.





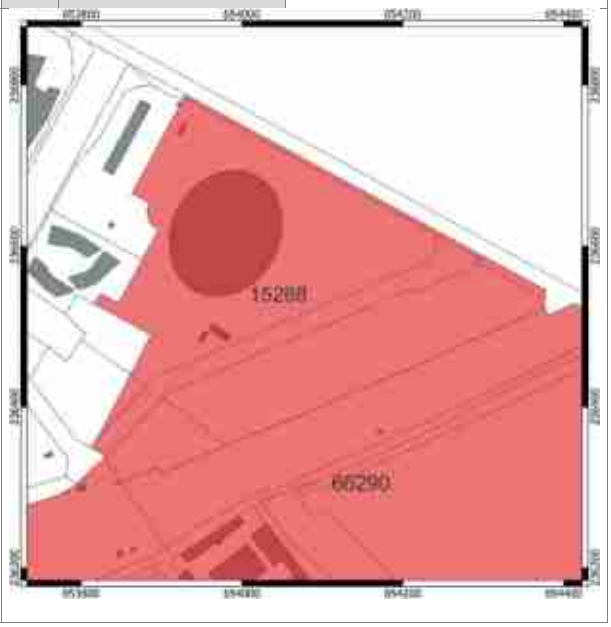
19. lelőhely 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete szerinti adatlap

1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			15268					
2	Lelőhely neve			Üllői út 133-135.					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	654045	**EOV X**	236540
	Helyrajzi szám	38295/1, 38295/11, 38295/7, 38295/9, 38295/12, 38295/13, 38295/14							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							

4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨		
		5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
		6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
		7	Ismertség	nyilvántartás
		8	Tevékenység	adatgyűjtés
		9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
		10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
		11	Kelt	2026. 02. 18.



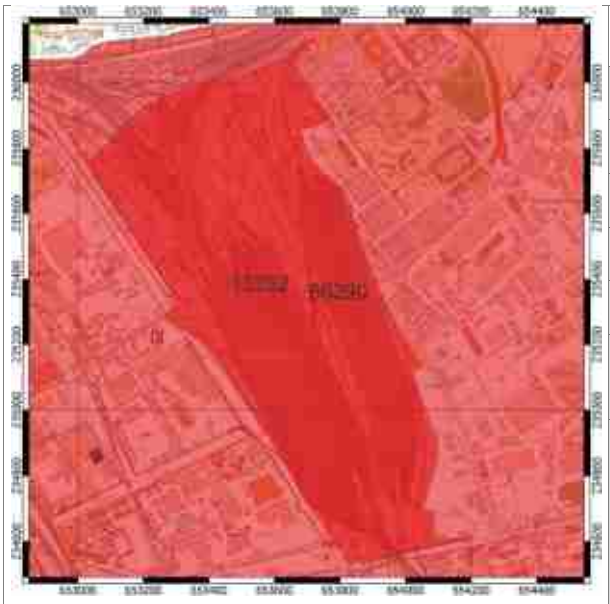




21. lelőhely szerinti adatlap

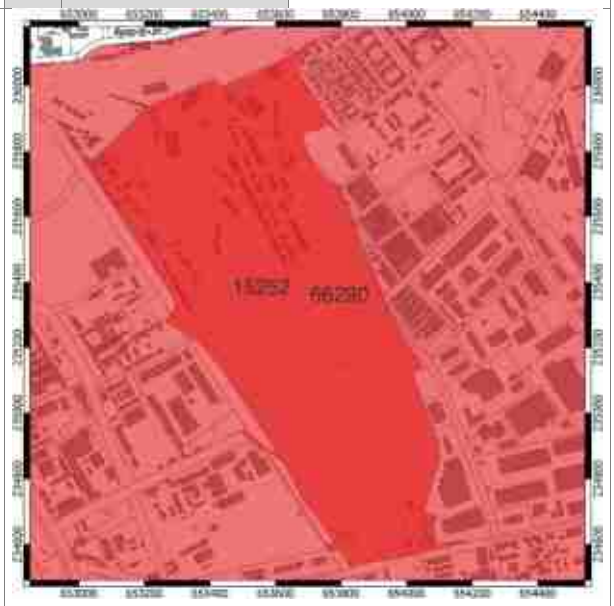
68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			15252					
2	Lelőhely neve			Ferencváros					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	653623	**EOV X**	235349
	Helyrajzi szám	38236/180							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨								



5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18.





23. lelőhely szerinti adatlap

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			66288					
2	Lelőhely neve			Duna folyam-Kinizsi u.-Üllői út-Vámház krt.					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma	Koordináták	**EOV Y**	651035	**EOV X**	237997	
	Helyrajzi szám	37082/2, 37081, 36971, 37058, 37033, 37015, 37014, 37013, 37008/2, 36825, 36812, 36835, 36837, 37056, 37060, 37052, 37032, 36973, 36972, 36974, 36975, 36976, 36977, 36981, 36982, 37064/1, 37064/2, 37018, 37017, 37055, 37057, 37059, 37061/7, 36808, 37020, 37016, 37019, 37021, 23813/2, 37022, 37023, 37024, 37025, 37026, 37027, 37028, 37029, 37030, 37031, 37034, 37035, 37036, 37037, 37038, 37039, 37040, 37041, 37042, 37043, 37044, 37045, 37046, 37047, 37048, 37051, 37053, 37054/18, 37070/1, 37073, 37074, 37075, 37076, 37077, 37078, 37079, 37080, 36968/1, 36968/2, 36968/3, 36969, 36978, 36979, 36980, 36983, 36984, 36985, 36986, 36987, 36988, 36989, 36990, 36991, 36992, 36993, 36994, 36995, 36996, 36997, 36998, 36999, 37000, 37001, 37002, 37003, 37005, 37006, 37007, 37009, 37010, 37011, 37012,							

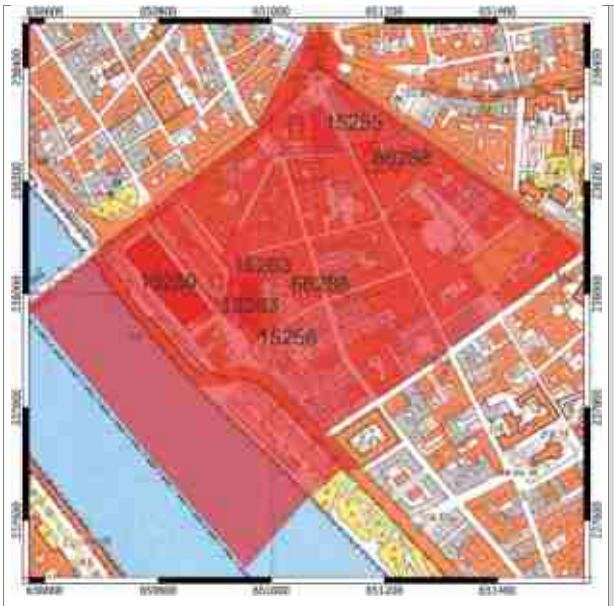
		36807/1, 36809, 36810, 36811, 36813, 36814, 36815, 36816, 36817, 36818, 36819, 36820, 36822, 36823, 36824, 36827, 36828, 36829/1, 36829/3, 36830, 36831/2, 36831/3, 36833, 36836, 36839, 36840/1, 36841, 36842, 36844, 36845/2, 36847, 36848, 36849, 37054/22, 37054/21, 37062, 37054/20, 37054/19, 37082/1, 36840/8, 37008/1, 37064/4, 37064/3, 36929, 37063, 36838/1, 36838/2, 37061/10 38211/3, 38215/4, 38086/49, 38017/7, 38086/31, 23815/2, 38028/1, 38028/2, 38031/1, 38031/2, 38031/3, 38033, 38034/6, 38034/7, 38035/2, 38038/3, 38039, 38040, 38043, 38047, 38048/1, 38048/2, 38048/3, 38049/1, 38049/2, 38050/1, 38050/2, 38055, 38057, 38058, 38061/1, 38061/2, 38066, 38072, 38075, 38080/1, 38086/1, 38086/5, 38086/6, 38086/7, 38086/12, 38086/13, 38086/18, 38086/19, 38086/20, 38086/21, 38086/22, 38086/23, 38086/24, 38086/26, 38086/27, 38086/28, 38086/29, 38086/30, 38086/33, 38086/55, 38086/56, 38086/67, 38086/68, 38086/70, 38086/77, 38086/80, 38087, 38089, 38093, 38094, 38103/1, 38113/8, 38113/9, 38113/15, 38113/21, 38113/23, 38113/24, 38113/25, 38113/26, 38113/28, 38113/31, 38114/3, 38114/4, 38119/3, 38119/4, 38119/6, 38119/7, 38119/10, 38119/11, 38119/12, 38119/13, 38119/15, 38124, 38125/1, 38125/2, 38127, 38128, 38130/1, 38130/2, 38130/4, 38130/5, 38131, 38133/10, 38133/11, 38133/12, 38138, 38139/1, 38139/2, 38143/2, 38144/1, 38144/3, 38145, 38146, 38147, 38148, 38149, 38152, 38160, 38161, 38166, 38167, 38168, 38169, 38173, 38174, 38175, 38176/3, 38178, 38179, 38183, 38184/3, 38184/5, 38184/6, 38187/1, 38187/2, 38191/2, 38191/3, 38191/5, 38191/7, 38194/7, 38194/15, 38194/21, 38195, 38196/1, 38196/2, 38197, 38198/1, 38198/2, 38199/2, 38199/3, 38200/2, 38207/6, 38208, 38209/2, 38211/4, 38211/5, 38211/7, 38216, 38217/1, 38217/2, 38218, 38219/1, 38219/2, 38220/1, 38220/2, 38221/2, 38221/3, 38221/4, 38221/5, 38221/6, 38222, 38223/1, 38224/10, 38224/13, 38224/14, 38224/15, 38224/16, 38224/17, 38224/18, 38224/19, 38224/20, 38224/21, 38224/22, 38225, 38226/4, 38226/5, 38226/9, 38226/10, 38226/12, 38228, 38230/17, 38230/18, 38230/21, 38230/22, 38230/26, 38230/27, 38230/28, 38230/29, 38230/30, 38230/31, 38230/32, 38230/33, 38230/34, 38230/41, 38230/43, 38230/44, 38230/45, 38230/46, 38230/47, 38230/49, 38230/57, 38230/63, 38230/64, 38230/66, 38232, 38233/1, 38234/3, 38234/4, 38234/5, 38234/6, 38236/11, 38236/13, 38236/30, 38236/31, 38236/32, 38236/34, 38236/37, 38236/48, 38236/50, 38236/54, 38236/56, 38236/57, 38236/60, 38236/61, 38236/63, 38236/64, 38236/66, 38236/68, 38236/70, 38236/71, 38236/72, 38236/75, 38236/77, 38236/80, 38236/82, 38236/83, 38236/84, 38236/87, 38236/88, 38236/90, 38236/91, 38236/93, 38236/94, 38236/95, 38236/97, 38236/98, 38236/101, 38236/102, 38236/103, 38236/113, 38236/114, 38236/116, 38236/117, 38236/118, 38236/119, 38236/120, 38236/121, 38236/122, 38236/123, 38236/124, 38236/125, 38236/127, 38236/128, 38236/129, 38236/130, 38236/131, 38236/133, 38236/135, 38236/138, 38236/139, 38236/140, 38236/142, 38236/144, 38236/145, 38236/149, 38236/152, 38236/155, 38236/156, 38236/158, 38236/161, 38236/162, 38236/168, 38236/170, 38236/177, 38236/180, 38236/189, 38236/190, 38236/191, 38236/192, 38236/193, 38236/194, 38236/195, 38236/196, 38236/197, 38236/198, 38236/199, 38236/200, 38236/201, 38236/202, 38236/203, 38236/204, 38236/205, 38236/206, 38236/207, 38236/208, 38236/209, 38236/210, 38236/211, 38236/212, 38236/213, 38236/214, 38236/215, 38236/216, 38236/217, 38236/218, 38236/219, 38236/220, 38236/221, 38236/222, 38236/223, 38236/224, 38236/225, 38236/226, 38236/227, 38236/228, 38236/229, 38236/230, 38236/231, 38236/232, 38236/233, 38236/234, 38236/235, 38236/236, 38236/237, 38236/238, 38236/239, 38236/240, 38236/241, 38236/242, 38236/243, 38236/244, 38236/246, 38236/247, 38236/248, 38236/249, 38236/250, 38236/251, 38236/252, 38236/253, 38236/254, 38236/255, 38236/256, 38236/257, 38236/258, 38236/259, 38236/260, 38236/261, 38236/262, 38236/263, 38236/264, 38236/265, 38236/266, 38236/267, 38236/268, 38236/269, 38236/270, 38236/271, 38236/272, 38236/273, 38236/274, 38236/275, 38236/276, 38236/277, 38236/278, 38236/279, 38236/280, 38236/281, 38236/282, 38236/283, 38236/284, 38236/285, 38236/286, 38236/287, 38236/288, 38236/289, 38236/290, 38236/291, 38236/292, 38236/293, 38236/294, 38236/295, 38236/296, 38236/297, 38236/298, 38236/299, 38236/300, 38236/301, 38236/303, 38236/304, 38236/305, 38236/306, 38236/307, 38236/308, 38236/309, 38236/310, 38236/311, 38236/312, 38236/313, 38236/314, 38236/315, 38236/316, 38236/317, 38236/318, 38236/319, 38236/320, 38236/321, 38236/322, 38236/323, 38236/324, 38236/325, 38236/326, 38236/327, 38236/328, 38236/329, 38236/330, 38236/331, 38236/332, 38236/333, 38236/334, 38236/335, 38236/336, 38236/337, 38236/338, 38236/339, 38236/340, 38236/341, 38236/342, 38236/343, 38236/344, 38236/345, 38236/346, 38236/347, 38236/348, 38236/349, 38236/351, 38236/352, 38236/353, 38236/354, 38236/355, 38236/356, 38236/357, 38236/359, 38236/360, 38236/361, 38236/362,

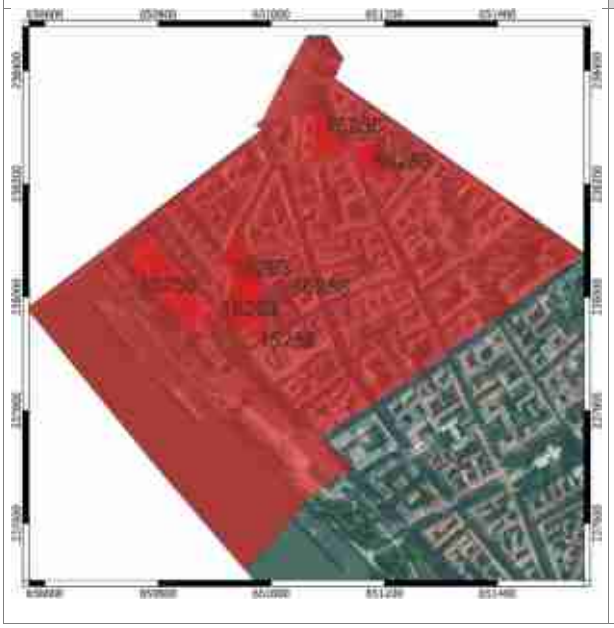
		38236/363, 38236/364, 38236/365, 38236/366, 38236/369, 38236/370, 38236/373, 38236/374, 38236/375, 38236/378, 38236/386, 38236/388, 38236/389, 38236/393, 38236/394, 38236/395, 38236/396, 38236/397, 38236/398, 38236/399, 38236/400, 38236/401, 38236/402, 38236/403, 38236/404, 38236/405, 38236/407, 38236/408, 38236/409, 38236/410, 38236/411, 38236/412, 38236/413, 38236/414, 38236/415, 38236/416, 38236/417, 38236/423, 38236/435, 38236/436, 38236/438, 38236/440, 38236/443, 38236/446, 38236/448, 38236/449, 38236/450, 38236/451, 38236/452, 38236/482, 38236/484, 38236/485, 38236/486, 38236/487, 38236/488, 38236/492, 38236/494, 38236/497, 38236/498, 38236/499, 38236/500, 38236/501, 38236/502, 38236/503, 38236/504, 38236/505, 38236/506, 38236/507, 38236/531, 38236/540, 38236/541, 38236/542, 38236/543, 38236/544, 38236/545, 38236/546, 38236/547, 38236/548, 38236/549, 38236/550, 38236/551, 38236/552, 38236/553, 38236/554, 38236/573, 38236/575, 38236/611, 38236/612, 38236/613, 38236/618, 38236/619, 38236/620, 38236/621, 38236/622, 38236/623, 38236/624, 38236/625, 38236/626, 38236/628, 38236/629, 38236/630, 38236/631, 38236/632, 38236/633, 38236/635, 38236/638, 38236/639, 38236/640, 38236/642, 38236/643, 38236/644, 38236/645, 38236/646, 38236/647, 38236/648, 38236/650, 38236/651, 38236/666, 38236/667, 38236/668, 38236/670, 38236/671, 38236/672, 38236/679, 38236/680, 38236/683, 38236/684, 38236/690, 38236/691, 38236/692, 38236/697, 38236/698, 38236/699, 38236/700, 38236/701, 38236/704, 38236/706, 38236/707, 38236/709, 38236/710, 38236/711, 38236/712, 38236/730, 38236/732, 38236/733, 38236/738, 38236/746, 38236/747, 38236/748, 38236/749, 38236/750, 38236/751, 38236/752, 38237/1, 38238/1, 38238/2, 38239, 38240, 38241/3, 38241/4, 38241/5, 38241/6, 38241/7, 38241/8, 38241/9, 38241/10, 38241/11, 38241/12, 38241/13, 38241/14, 38241/15, 38241/16, 38241/17, 38241/19, 38241/20, 38241/21, 38241/22, 38241/23, 38241/24, 38241/25, 38241/26, 38241/27, 38241/28, 38241/29, 38241/30, 38241/31, 38241/32, 38241/33, 38241/35, 38241/36, 38241/37, 38241/38, 38241/39, 38241/40, 38241/41, 38241/42, 38241/43, 38241/44, 38241/45, 38242, 38243/1, 38243/2, 38244/1, 38246/1, 38246/2, 38249/1, 38249/2, 38250/1, 38299/1, 38299/5, 38299/7, 38086/254, 38086/255, 160001, 38300, 38299/6, 38236/763, 38236/762, 38230/55, 38230/54, 38236/767, 38236/770, 38236/765, 38236/744, 38189/8, 38189/11, 38226/14, 38226/13, 38236/761, 38236/723, 38243/7, 38243/6, 38226/11, 38229/9, 38113/38, 38113/40, 38130/9, 38115, 38050/3, 38243/4, 38200/4, 38113/44, 38113/45, 38113/17, 38200/3, 38191/11, 38191/9, 38098, 38236/764, 38236/766, 38223/4, 38223/3, 38133/2, 38236/489, 38113/42, 38036/1, 38113/43, 170205/3, 38299/8, 38299/3, 38278/3, 38236/769, 38113/37, 38017/5, 38236/724, 38243/8, 38299/4, 38036/2, 38236/728, 38236/727, 38207/7, 38190, 38229/11, 38229/6, 38241/2, 38036/3, 38299/9, 38236/782, 38236/783, 38211/11, 38038/14, 38038/15, 38041/1, 38041/2, 38041/3, 38045/1, 38045/2, 38045/3, 38045/4, 38045/5, 38045/6, 38073/2, 38080/7, 38080/8, 38080/9, 38086/148, 38086/149, 38086/150, 38086/151, 38086/152, 38086/153, 38086/154, 38086/155, 38086/160, 38086/161, 38086/174, 38086/175, 38086/176, 38086/177, 38086/178, 38086/179, 38086/180, 38086/181, 38086/182, 38086/183, 38086/184, 38086/185, 38086/186, 38086/187, 38086/188, 38086/189, 38086/190, 38086/191, 38086/231, 38086/232, 38086/233, 38086/234, 38086/235, […]
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m

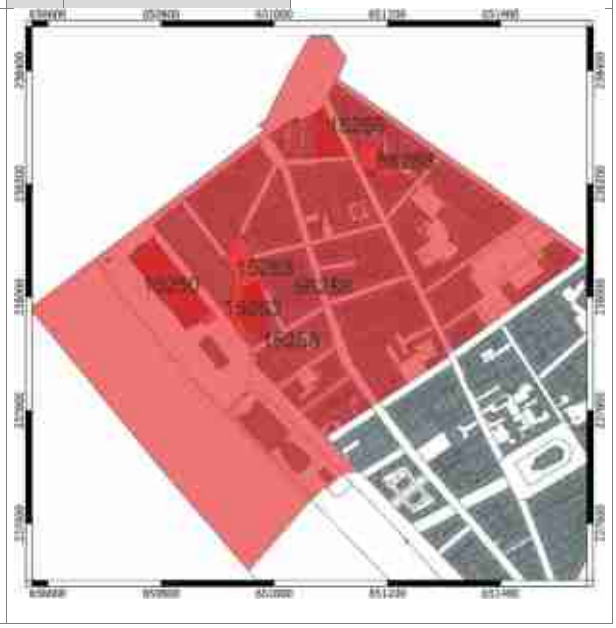
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨	

5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b

11	Kelt	2026. 02. 18.





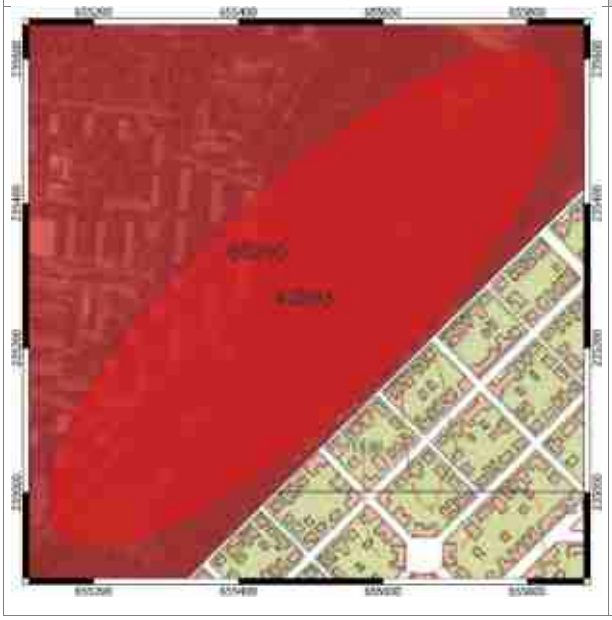


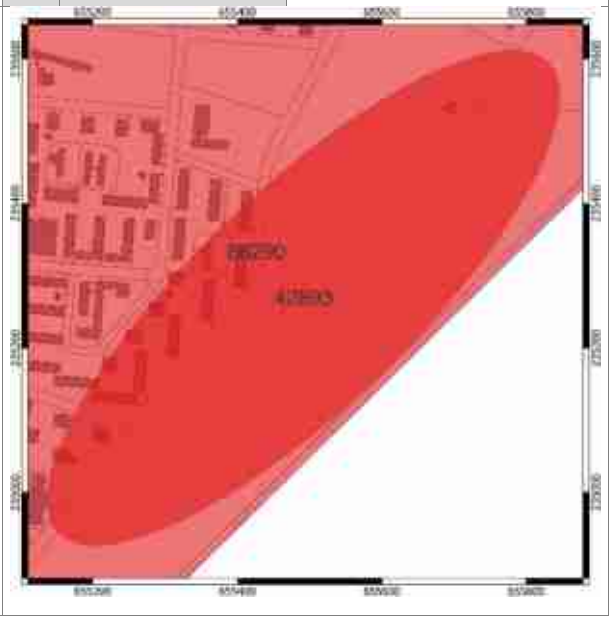
25. lelőhely szerinti adatlap — 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			42893					
2	Lelőhely neve			ún. Wekerle- telepi avar temető					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	655491	**EOV X**	235269
	Helyrajzi szám	38236/63, 38236/70, 38236/95, 38236/161, 38236/268, 38236/269, 38236/270, 38236/271, 38236/272, 38236/273, 38236/274, 38236/275, 38236/276, 38236/277, 38236/283, 38236/352, 38236/353, 38236/356, 38236/357, 38236/370, 38236/373, 38236/393							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨								



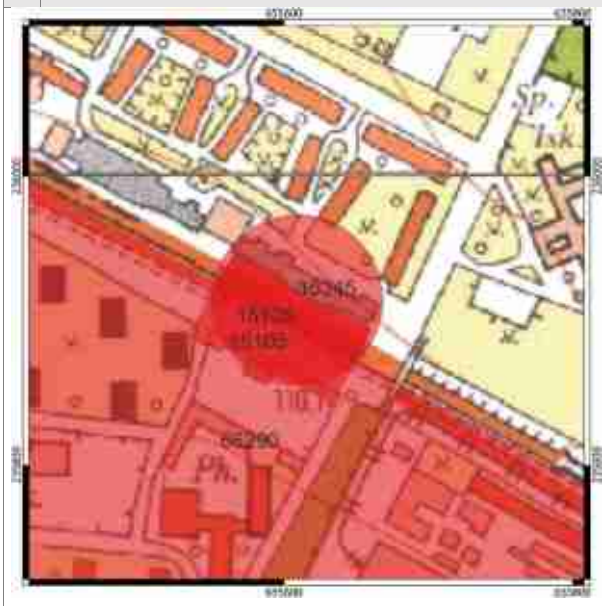
5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18.



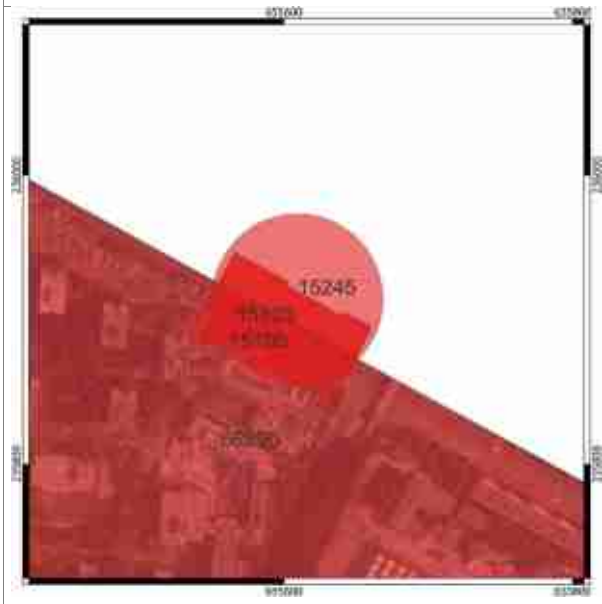


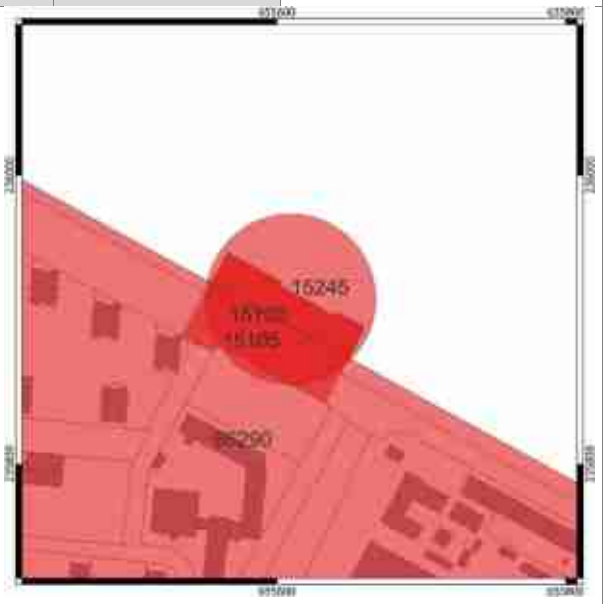
22. lelőhely szerinti adatlap — 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. melléklete

1	Megye	-	Település neve	Budapest					
	Nyilvántartási azonosító szám			15105					
2	Lelőhely neve			Budapest 10, Üllői út 138. előtt					
3	Térképvetület	EOV	Térképlap száma		Koordináták	**EOV Y**	655597	**EOV X**	235893
	Helyrajzi szám	38314/2, 38315/77, 38299/5, 38299/7							
	Földrajzi leírás	A régészeti lelőhely Budapest belterületén található.							
	Helymeghatározás pontossága	< 10 m							
4	Régészeti jelenségek jellege és kora ⇨								



5	Jelenlegi állapot	beépített belterület
6	Veszélyeztetettség	bolygatás, beépítés, elfedés
7	Ismertség	nyilvántartás
8	Tevékenység	adatgyűjtés
9	Fogadó múzeum	leletgyűjtés nem történt
10	Bejelentő	Dr. Tankó Károly, ELTE 1088 Bp. Múzeum krt. 4/b
11	Kelt	2026. 02. 18.





3. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

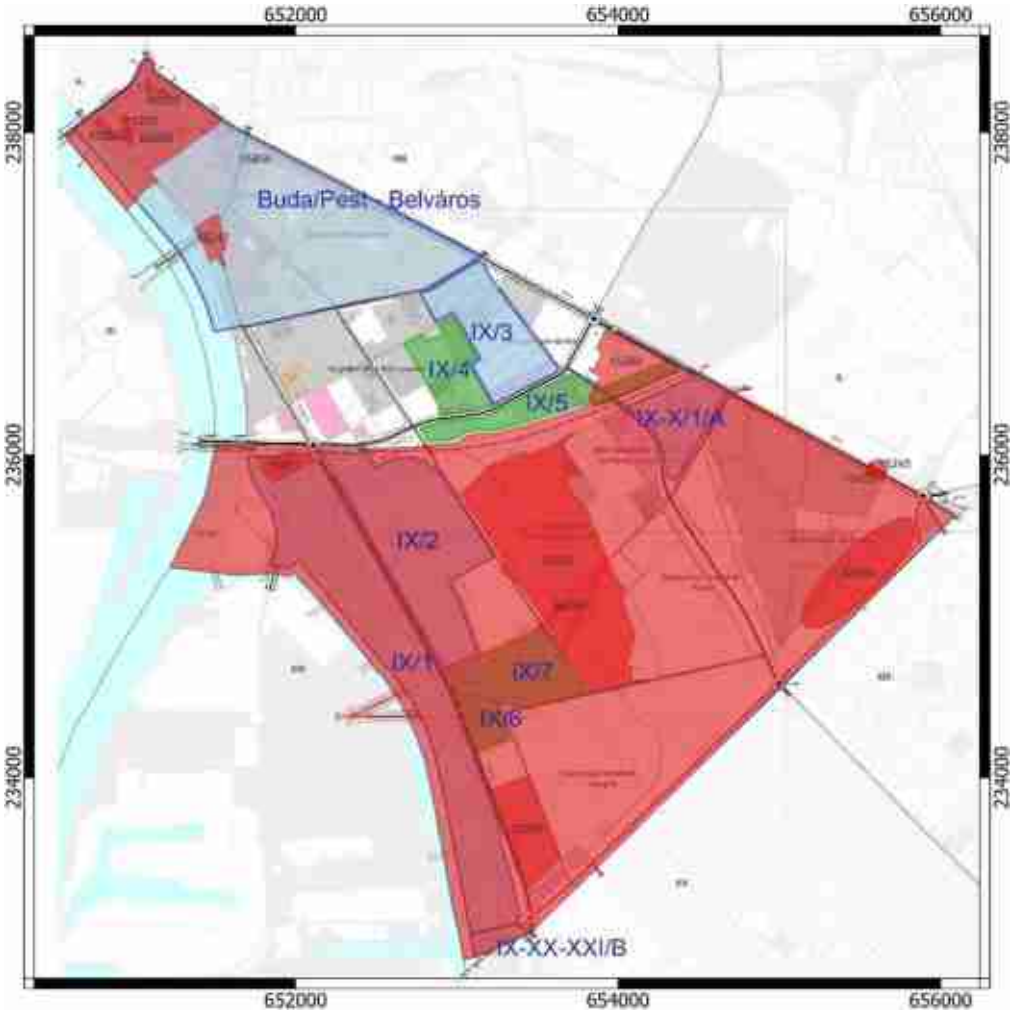
3.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése

3.1.1. A jelenlegi állapot és terület-felhasználás a régészeti örökség összefüggésében

Budapest IX. kerültet, Ferencváros közigazgatási területén 14 nyilvántartott régészeti lelőhely van. Ezek közül mindegyik nyilvántartott régészeti lelőhely beépített belterületen van, ahol legfeljebb az érintett ingatlanok beépítettségének mértéke mutat eltérést.

terület-felhasználás	lelőhelyek száma	arány
mezőgazdasági terület (szántó)	-	-
mezőgazdasági terület (zártkert, szőlő, gyümölcsös)	-	-
mezőgazdasági terület (gyep, rét, legelő)	-	-
erdő	-	-
beépített belterület	14	100%
ipari gazdasági, kereskedelmi, sport és különleges terület	–	–

Terület-felhasználás a régészeti örökség összefüggésében
(a lelőhelyek számának feltüntetésnél az osztott ágban lévő lelőhelyek aránynak megfelelően, például a gyep és erdőművelés alatt lévő lelőhely 0,5 értékben a gyep és 0,5 értékben az erdő terület-felhasználásnál kerültek számba vételre)



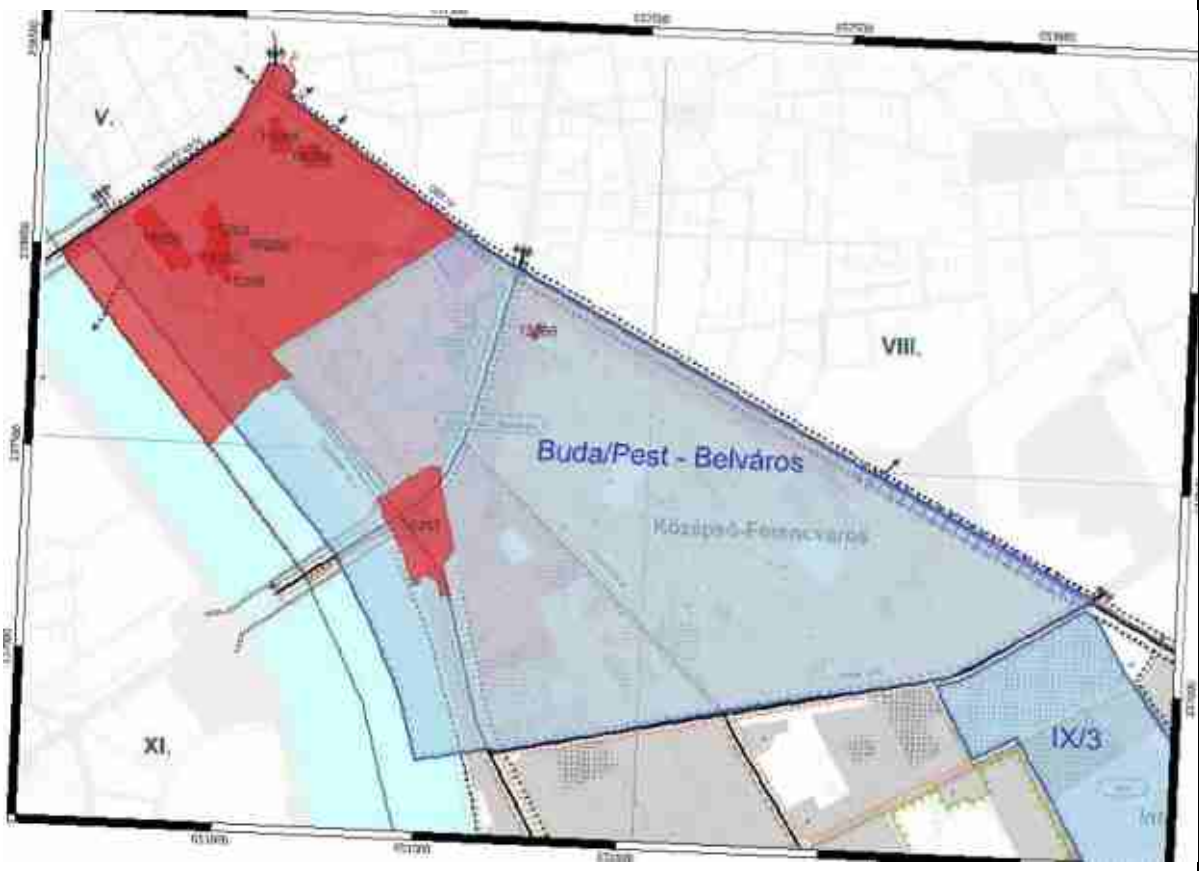
6. kép: Fejlesztési akcióterületek (római számmal jelölve) és a régészeti lelőhelyek (piros)

3.1.2 Változtatási szándékok

Részletes fejlesztési tervlap a településrendezési terv a teljes közigazgatási területre kiterjedően, a sajátos használat szerinti területek figyelembevételével bemutatja a településfejlesztési stratégia és a cselekvési program célkitűzéseit, valamint az ezekhez kapcsolódó fejlesztési akcióterületek térbeli elhelyezkedését és összefüggéseit. A cselekvési program a fejlesztési terv operatív munkarészeként részletezi az önkormányzat fejlesztési célok elérése érdekében tervezett közép- és rövidtávú beavatkozásokat, valamint a célok elérését szolgáló fejlesztési célterületek (akcióterületek) leírását.

3.2 Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre

Buda/Pest – Belváros Ferencvárosra eső részterülete



Változtatási szándék: személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok módosítása

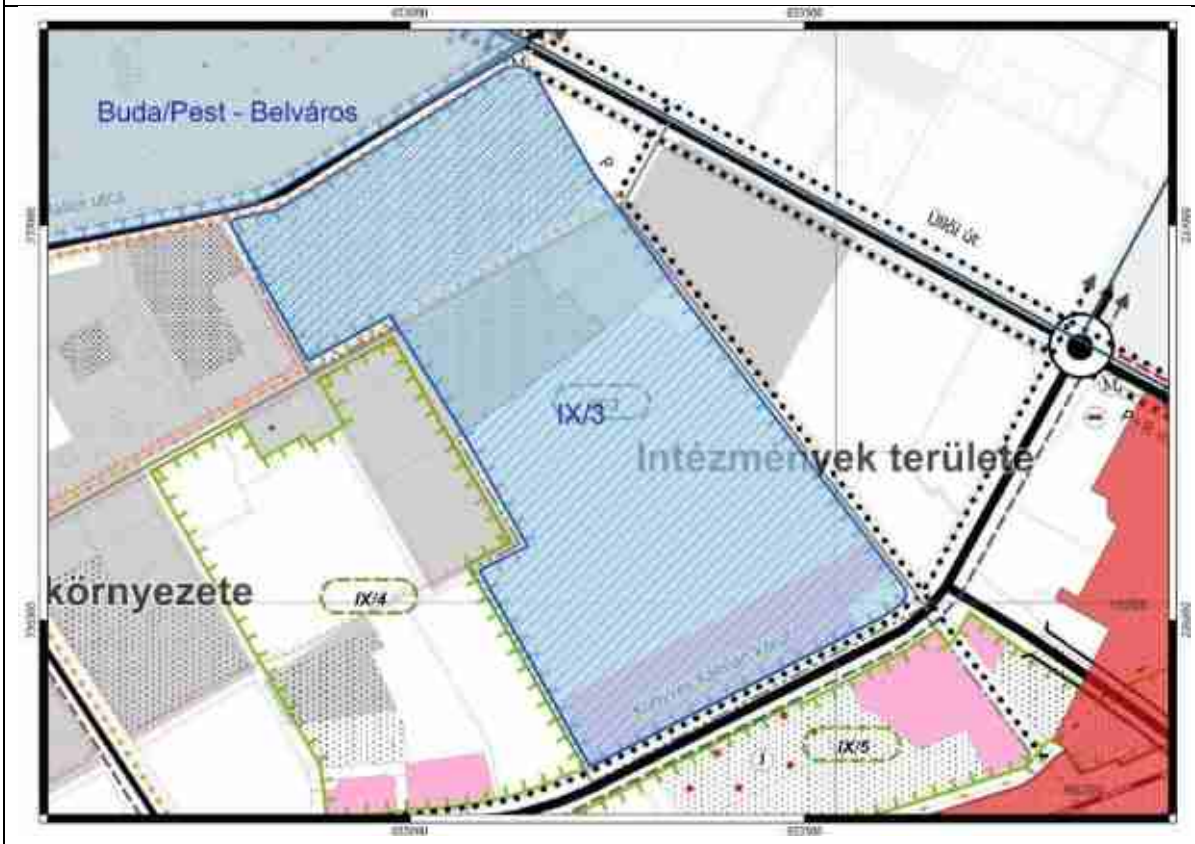
Régészeti érintettség: 15247, 15250, 15255, 15258, 15263, 15266, 66288 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: nem releváns

IX/1 – Volt Nagyvásártelep (IX/1-A Nagyvásártelep és IX/1-B Gubacsidűlő)	
	Változtatási szándék: komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület, ahol a Magyar Állam által meghatározott fejlesztési célok: Diákváros, déli körvasút és Közvágóhíd megálló, valamint ehhez kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések, zöldterület kijelölések, nagyvárosias, jellemzően szabadon álló max. 150 lakás/ha lakások építése, valamint magasházas beépítés megengedett Régészeti érintettség: 15261 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén elkészíteni szükséges

IX/2– Soroksári út és Külső Mester utca közötti fejlesztési területek	
	Változtatási szándék: komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület, ahol a Magyar Állam által a közelben meghatározott fejlesztési célokhoz (Diákváros, déli körvasút és Közvágóhíd megálló), kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések, zöldterület kijelölések, barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése a kompakt városszerkezet kialakulásának előmozdítása és a kerület szerkezetének javítása érdekében Régészeti érintettség: 15261 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén elkészíteni szükséges

IX/3– Dél-Pesti Centrumkórház

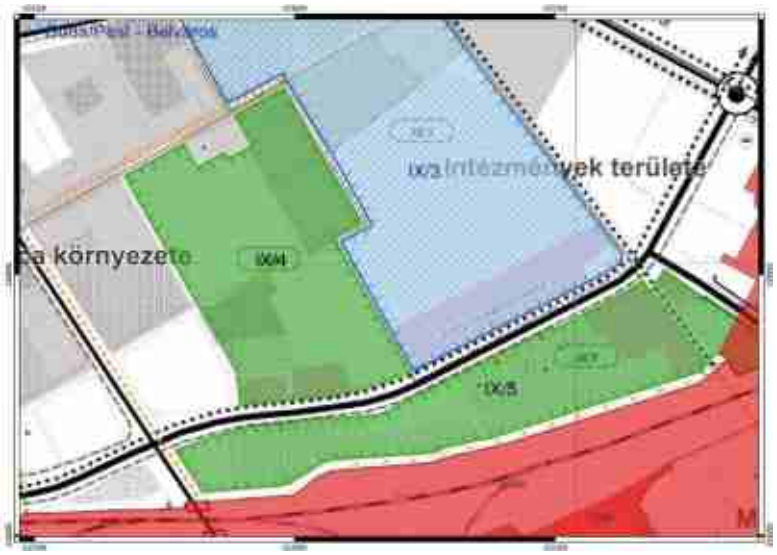


Változtatási szándék: A terület K-Eü-be sorolt része a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelet 2. mellékletének 7. pontja szerint kiemelt beruházásokkal érintett terület

Régészeti érintettség: nyilvántartott régészeti lelőhely jelenleg nem nincs, de az akcióterület közelében 15268 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatók

Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: A régészeti érintettség a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a 2001. évi LXIV. törvény 23/G. §. (1) bekezdés alapján a tervezett beruházásokhoz Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése szükséges

IX/4 – Vágóhíd utca környezete

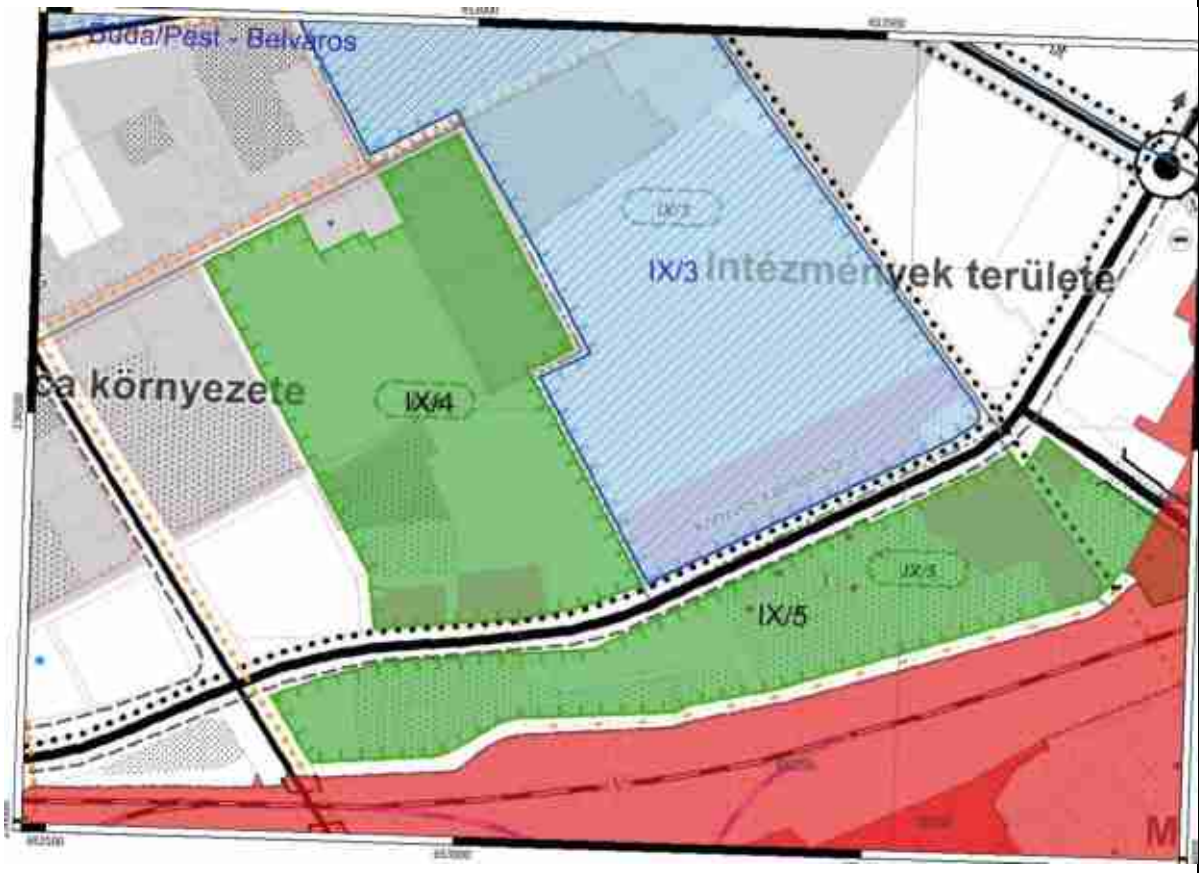


Változtatási szándék: új városépítészeti kialakítás és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztése, hiányzó közterületek létrehozása, zöldfelületek növelése

Régészeti érintettség: nyilvántartott régészeti lelőhely jelenleg nem nincs, de az akcióterület közelében 15252 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatók

Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: A régészeti érintettség a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén elkészíteni szükséges

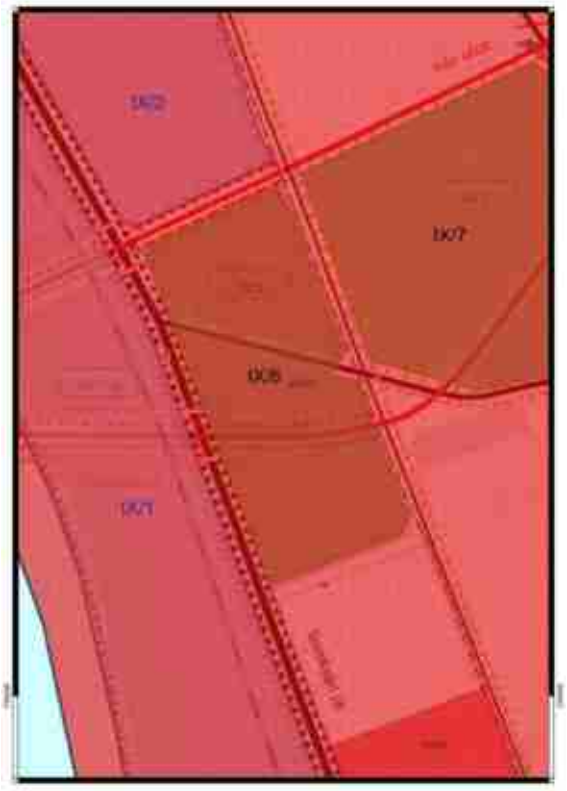
IX/5 – Könyves Kálmán körút és vasút között elhelyezkedő területek



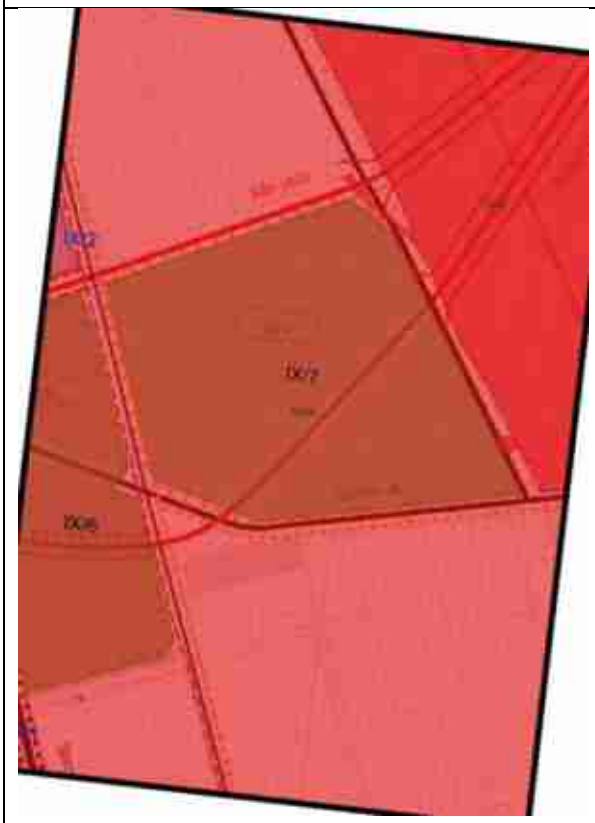
Változtatási szándék: új városépítészeti kialakítás és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztése, hiányzó közterületek létrehozása, zöldfelületek növelése. Az akcióterület építési telkein a Fővárosi településterv szerint magasház elhelyezhető.

Régészeti érintettség: nyilvántartott régészeti lelőhely jelenleg nem nincs, de az akcióterület közvetlen közelében 15252 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatók

Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: A régészeti érintettség a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén elkészíteni szükséges

IX/6 – Kén utca és Timót utca közötti hídfőtérség	
	Változtatási szándék: komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület, ahol a Kén utca – Gubacsi út – Timót utca – Soroksári út által határolt terület a Galvani körúthoz kapcsolódó új RSD híd kerületben elhelyezkedő hídfőtérségévé válik, valamint ehhez kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések, zöldterület kijelölések, továbbá magasházas beépítés megengedett Régészeti érintettség: 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhely Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén elkészíteni szükséges

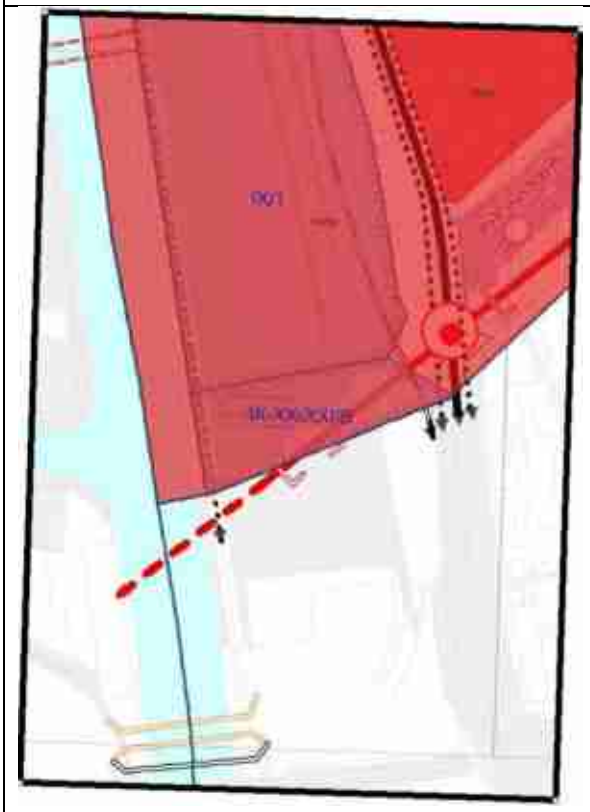
IX/7 – CF-Pharma fejlesztési terület

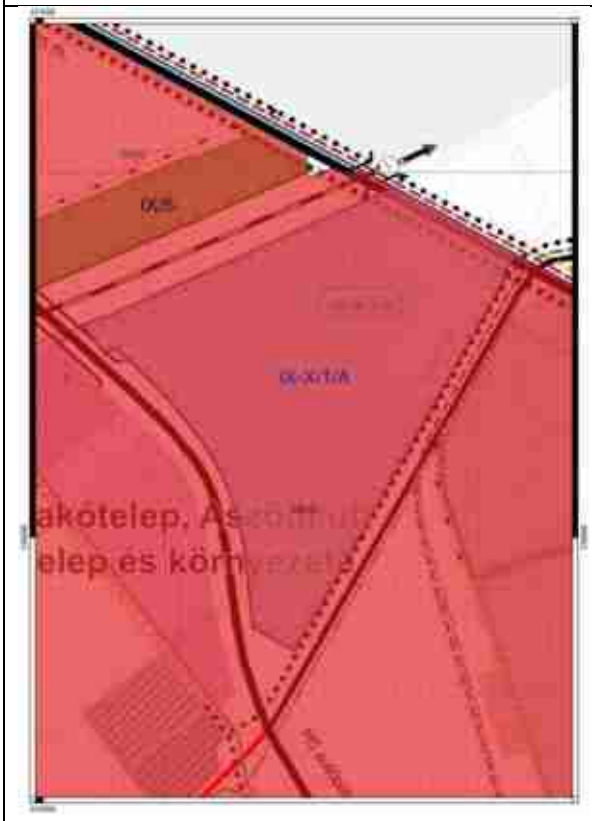


Változtatási szándék: komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület, ahol a Kén utca – Külső Mester utca – Illatos út – Gubacsi út által határolt, jelenleg gazdasági terület, amelynek megszűnése és jövőbeni funkcióváltása, intézményi vegyes fejlesztése tervezett.

Régészeti érintettség: 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhely

Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén elkészíteni szükséges

IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont	
	Változtatási szándék: Barnamezős terület, ahol települési mellékközpont kialakítása, barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése, valamint kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése tervezett. Régészeti érintettség: 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhely Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén elkészíteni szükséges

IX-X/1/A – Népliget vasútállomás és környéke	
	Változtatási szándék: komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület, ahol a helyi adottságok figyelembevételével lakófunkció is elhelyezhető, cél a barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése, valamint kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése tervezett. Régészeti érintettség: 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhely Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén elkészíteni szükséges

Változtatási szándékoknak a régészeti örökségre várható hatásainak összefoglalása:

A Buda/Pest – Belváros Ferencvárosra eső részterülete akcióterületen személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok módosításának nincs releváns hatása az itt található 15247, 15250, 15255, 15258, 15263, 15266, 66288 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyekre.

A IX/1 számmal jelölt, volt Nagyvásártelep (IX/1-A Nagyvásártelep és IX/1-B Gubacsidűlő) akcióterületen a Magyar Állam által meghatározott: Diákváros, déli körvasút és Közvágóhíd megálló fejlesztési célok, valamint ehhez kapcsolódó önkormányzati infrastruktúra fejlesztések, zöldterület kijelölések, nagyvárosias, jellemzően szabadon álló magasházas beépítés 15261 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érint. Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX/2 számmal jelölt Soroksári út és Külső Mester utca közötti fejlesztési területek komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület, ahol a Magyar Állam által a közelben meghatározott fejlesztési célokhoz (Diákváros, déli körvasút és Közvágóhíd megálló), kapcsolódó önkormányzati infrastruktúra fejlesztések, zöldterület kijelölések, barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése, vagyis kompakt városszerkezet kialakulásának előmozdítása és a kerület szerkezetének javítása 15261 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érint. Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX/3 számmal jelölt Dél-Pesti Centrumkórház akcióterület K-Eü-be sorolt része a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelet 2. mellékletének 7. pontja szerint kiemelt beruházásokkal érintett terület. Az akcióterületen nyilvántartott régészeti lelőhely jelenleg nem nincs, de annak közelében 15268 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatók. A régészeti érintettség a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a 2001. évi LXIV. törvény 23/G. §. (1) bekezdés alapján a tervezett beruházásokhoz Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése szükséges.

A IX/4 számmal jelölt Vágóhíd utca környezete akcióterületen új városépítészeti kialakítás és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztése, hiányzó közterületek létrehozása, zöldfelületek növelése tervezett. Az akcióterületen nyilvántartott régészeti lelőhely jelenleg nem nincs, de az akcióterület közelében 15252 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatók. A régészeti érintettség a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX/5 számmal jelölt Könyves Kálmán körút és vasút között elhelyezkedő akcióterületen új városépítészeti kialakítás és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztése, hiányzó közterületek létrehozása, zöldfelületek növelése tervezett. Az akcióterület építési telkein a Fővárosi településterv szerint magasház elhelyezhető. Az akcióterületen nyilvántartott régészeti lelőhely jelenleg nem nincs, de az akcióterület közvetlen közelében 15252 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatók. A régészeti érintettség a jelenleg

rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX/6 számmal jelölt Kén utca és Timót utca közötti hídfőtérség akcióterületen a Galvani körúthoz kapcsolódó új RSD hídhoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések, zöldterület kijelölések tervezettek, továbbá ezen a területen magasházas beépítés megengedett. Az akcióterületen a 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhely van. A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX/7 számmal jelölt CF-Pharma fejlesztési akcióterületen a jelenleg gazdasági terület megszűnése és jövőbeni funkcióváltása, intézményi vegyes fejlesztése tervezett. Az akcióterületen a 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhely van. A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX-XX-XXI/1 számmal jelölt Gubacsidűlő mellékközpont akcióterület barnamezős terület, ahol települési mellékközpont kialakítása, az alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése, valamint kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése tervezett. Az akcióterületen a 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhely van. A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX-X/1/A számmal jelölt Népliget vasútállomás és környéke akcióterületen a helyi adottságok figyelembevételével lakófunkció elhelyezése és a barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése, valamint kapcsolódó infrastruktúra fejlesztése tervezett. Az akcióterületen a 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhely van. A változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre: jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

4. ÉRTÉKVÉDELMI TERV

Az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények, valamint az önkormányzati feladatok meghatározása.

4.1. Az értékleltárban szerepeltetett régészeti értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények

A régészeti emlékek megmaradásának, feltárhatóságának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei a 2001. évi LXIV. törvény értelmében a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban és eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző és csak szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. Amennyiben a régészeti örökség elemeit eredeti összefüggésükből, a régészeti lelőhely területről valamely oknál fogva mégis el szükséges mozdítani, arra csak régészeti feltárás keretében kerülhet sor.

A régészeti leletek jelenleg a földfelszín alatt vannak. A jelenlegi állapot fenntartása a Budapest IX. kerültet, Ferencváros területén nyilvántartott lelőhelyek esetében biztosítja a még bolygatatlan régészeti leletek eredeti összefüggésben való megőrzését. Amennyiben ez az állapot bármilyen földmunkával járó beruházás megvalósítása végett változik, úgy a régészeti leletek szakszerű feltárása a fejlesztést megelőzően, a földmunkákhoz ütemezve lehetséges.

Ha a feltárás során országos jelentőségű régészeti objektum kerül napvilágra, úgy annak konzerválását, eredeti helyén való megőrzését, az építési kiviteli tervekbe beépítve kell biztosítani.

4.2. Az önkormányzati feladatok meghatározása

4.2.1. Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A régészeti lelőhelyek területének jelenlegi hasznosításából adódó károsan ható folyamatok lassítása, visszafordítása érdekében az ingatlantulajdonos, a helyi önkormányzat és az örökségvédelemi szakemberek (hatóság, múzeum) konstruktív együttműködése szükséges. Ellenkező esetben a negatív folyamatok visszafordíthatatlan károkat okozhatnak, amelyek a kulturális örökség elemeinek részleges vagy teljes megsemmisüléséhez vezethetnek.

4.2.2. Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei

A régészeti lelőhelyek fokozatos állagromlásának lassítása, megállítása csak a helyi önkormányzat, a szakemberek (területileg illetékes megyei kormányhivatal örökségvédelmi irodája, megyei múzeum) és az érintett magánszemélyek vagy vállalkozások együttműködésével lehetséges.

A fejlesztési övezetben található régészeti lelőhelyen a tervezett beruházás megvalósulása esetén a régészeti emlékekben keletkező károk enyhítésére nincs, csupán megelőzésre van lehetőség. Ennek a törvény által előírt módja a régészeti lelőhely elkerülése, jogszabályi módon meghatározott elfedése, vagy a beruházást megelőző feltárása.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A régészeti lelőhelyek az emberiség és a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának fontos bizonyítékai, ezért mindenki részéről elvárt a nemzeti kulturális örökség iránti megbecsülés, a régészeti értékek megóvása és az örökségvédelmi törvények tiszteletben tartása.

Budapest IX. kerültet, Ferencváros közigazgatási területén 14 nyilvántartott régészeti lelőhely található, amelyek általános törvényi védelem alatt állnak.

A Buda/Pest Belváros Ferencvárosra eső részterülete akcióterületen személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok módosításának nincs releváns hatása az itt található 15247, 15250, 15255, 15258, 15263, 15266, 66288 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyekre.

A IX/1 és IX/2 számokkal jelölt akcióterületeken a 15261 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek vannak. Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX/3 számmal jelölt akcióterületen nyilvántartott régészeti lelőhely jelenleg nem nincs, de annak közelében 15268 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek vannak. A régészeti érintettség a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a 2001. évi LXIV. törvény 23/G. §. (1) bekezdés alapján a tervezett beruházásokhoz Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése szükséges.

A IX/4 és IX/5 számokkal jelölt akcióterületek közelében 15252 és 66290 számokon nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatók. A régészeti érintettség a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A IX/6, IX/7, IX-XX-XXI/1 és IX-X/1/A számokkal jelölt akcióterületeken a 66290 számon nyilvántartott régészeti lelőhely van. Változtatási szándékok hatásai a régészeti örökségre a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján nem határozható meg, ezért a konkrét tervek kidolgozásakor Előzetes Régészeti Dokumentáció (ERD) készítése javasolt, vagy a jogszabályi feltételek teljesülése esetén ERD készítése szükséges.

A településrendezési eszközök jelenlegi módosításával nem érintett régészeti lelőhelyekkel kapcsolatban fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a törvényi szabályozás alapján régészeti lelet eredeti összefüggéséből csak régészeti feltárással mozdítható el. A régészeti feltárás költségei pedig azt terhelik, akinek a régészeti leletek eredeti összefüggésükből történő elmozdítása érdekében áll. Ennek pénz- és időbeli vonzatával minden esetben előzetesen, már a tervezés szakaszában számolni ajánlott, mivel a régészeti munkák tervezésének és a kivitelezésbe való ütemezésének elmaradása nagymértékben veszélyezteti a lelőhelyeket, ugyanakkor a nem megfelelően tervezett régészeti feladatellátás lassíthatja, vagy akár akadályozhatja is egy beruházás megvalósulását.

Végezetül, amennyiben a régészeti lelőhelynek vagy régészeti érdekű területnek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, úgy haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes Budapest Történeti Múzeumot.

* * *

A jelen hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült! A nyilvántartott lelőhelyekről az Építési és Beruházási Minisztérium Építészeti Államtitkárságán belül az Építészetért és Műemlékvédelemért felelős Helyettes Államtitkársága vezet közhiteles nyilvántartást. Minden tervezett beruházás előtt javasolt a lelőhellyel való érintettségről időben meggyőződni!

A hatástanulmány alapjául szolgáló tervek módosítása vagy a tervezési terület bővítése esetén új hatásvizsgálat szükséges!

Budapest, 2026 február 18.

Dr. Tankó Károly

régész, örökségvédelmi szakértő

Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

6. NYILATKOZAT

Alulírott dr. Tankó Károly régész nyilatkozom, hogy a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről szóló 416/2017. (XII. 18.) Korm. rendeletben meghatározott kulturális szakértői tevékenység folytatásához, a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendeletben meghatározott régészet szakterületen szakértői tevékenység végzésére szakértői jogosultsággal rendelkezem.

Budapest IX. kerültet, Ferencváros településtervéhez készített örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakági rész, az összeállítás időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján, az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült. A tervezett változtatásokra vonatkozó javaslatok és megoldások az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak megfelelnek.

Budapest, 2026 február 18.

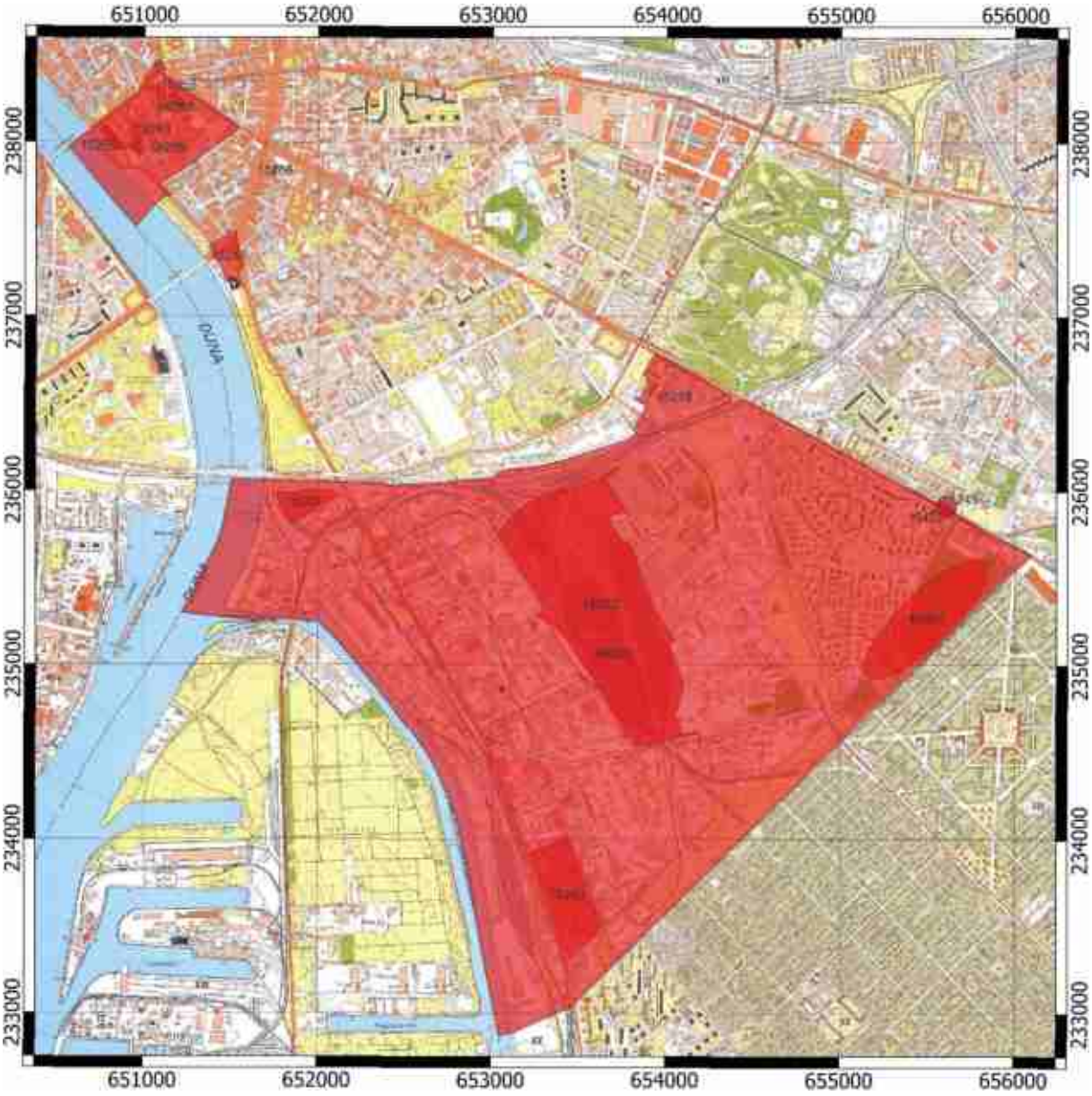


Dr. Tankó Károly

régész, örökségvédelmi szakértő

Szakértői engedély száma: OKM 289-5/2008

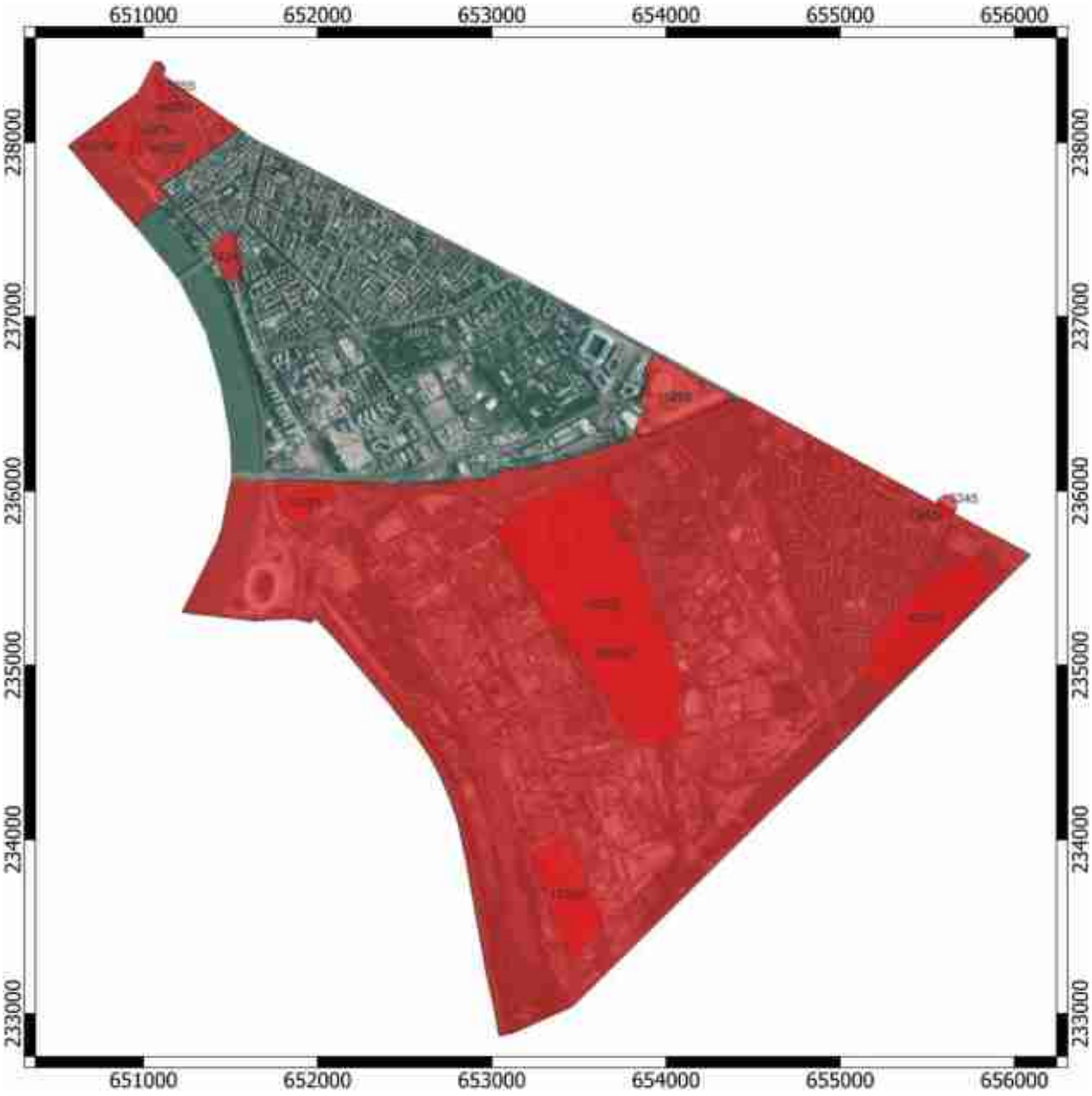
7. A RÉGÉSZETI LELŐHELYEK TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁSA



1. térkép: Régészeti lelőhelyek (pirossal jelölve) EOV térképen



2. térkép: Régészeti lelőhelyek (piros) hrsz-os alaptérképen



3. térkép: Régészeti lelőhelyek (piros) ortofotón

8. HATÁLYOS ÖRÖKSÉGVÉDELMI JOGI SZABÁLYOZÁS RÖVID ISMERTETÉSE

II.1. A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok:

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

2001. évi LXXX. törvény a jogellenesen kivitt kulturális javak visszaszolgáltatásáról

2001. évi XXVIII. törvény a lopott vagy jogellenesen külföldre vitt kulturális javak nemzetközi visszaadásáról szóló, Rómában, 1995. év június hó 24. napján aláírt UNIDROIT Egyezmény kihirdetéséről

1997. évi CXL. törvény a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről **(különösen a 38-49. §)**

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről (különös tekintettel a földvárak és kunhalmok néven itt védett tájelemként szereplő lelőhelyekre)

1985. évi 21. törvényerejű rendelet a világ kulturális és természeti örökségének védelméről szóló, az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete Általános Konferenciájának ülésszakán Párizsban, 1972. november 16-án elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

1979. évi 2. törvényerejű rendelet a kulturális javak jogtalan behozatalának, kivitelének és tulajdona jogtalan átruházásának megakadályozását és megelőzését szolgáló eszközökről szóló, az Egyesült Nemzetek Nevelésügyi, Tudományos és Kulturális Szervezetének Közgyűlése által Párizsban az 1970. évi november hó 14. napján elfogadott Egyezmény kihirdetéséről

1957. évi 14. törvényerejű rendelet a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi Egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről

149/2000. (VIII. 31.) Korm. rendelet a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között, 1992. január 16-án kelt, Valettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről

47/2001. (III. 27.) Korm. rendelet a muzeális intézményekben folytatható kutatásról

191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet a régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről

416/2017. (XII. 18.) Korm. rendelet a kulturális szakértői tevékenység folytatásának feltételeiről és a kulturális szakértői nyilvántartás vezetéséről

3/2009. (II. 18.) OKM rendelet a muzeális intézményekre vonatkozó szakfelügyelet rendjéről

2012. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről. Ennek 177. § (3) szerint, aki a kulturális örökség védett elemeit, gondatlanul megsemmisít, megrongál, elvisz, áthelyez vagy elmozdít, szabálysértést követ el.

2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről. Ennek 358.§ szerint, aki kulturális javak körébe tartozó tárgy, régészeti lelőhely vagy műemlék megsemmisítésével vagy megrongálásával kárt okoz, az okozott kár mértékétől függően 1-5 évig terjedő szabadságvesztéssel sújtható.

II.2. A régészeti lelőhellyel érintett területeken követendő eljárások, jogok és kötelezettségek

1.) Miniszteri rendelet által kiemelten vagy fokozottan védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek esetében a hatóság (vármegyei kormányhivatal örökségvédelmi irodájának) engedélye szükséges bármilyen, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató, vagy a terület jellegét megváltoztató, egyébként engedélyhez nem kötött tevékenység végzéséhez. Ennek hiányában semmilyen munka nem végezhető. Egyebekben az adott területre a régészeti védelmet elrendelő miniszteri rendeletben (a korábbiak esetében határozatban) foglaltak szerint kell eljárni.

2.) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében, a 2001. évi LXIV. tv. alapján a régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak, továbbá a régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A földmunkával járó fejlesztésekkel a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni. A kulturális örökség védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - e védelemmel összhangban kell végezni. Ha a lelőhely földmunkával való elkerülése a fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett területet előzetesen fel kell tárni. Ennek részeként a lelőhelyen először próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően, bizonyos esetekben, a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő. Nagyberuházások és kisajátítási törvényben meghatározott közérdekű cél esetén megelőző régészeti dokumentációt kell készíteni. Az előzetes régészeti dokumentáció elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult. A régészeti feltárás költségeit annak kell fedeznie, akinek a régészeti leletek elmozdítása érdekében áll, azonban az előzetes régészeti dokumentáció elkészítéséhez szükséges régészeti feltárások költségei - nemzetgazdasági szempontból indokolt esetekben - a központi költségvetésből fedezhetőek. A régészeti feltárásra vonatkozó szerződést a beruházónak a területileg illetékes múzeummal kell megkötnie. Ez a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező múzeum **Budapest Főváros esetében a Budapest Történeti Múzeum**. A szerződés érvényességéhez a hatóság jóváhagyása szükséges. A törvény szerint megelőző régészeti feltárást a területileg illetékes múzeum, valamint a Magyar Nemzeti Múzeum végezhetnek.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Ugyanez vonatkozik a hatóság hozzájárulásával végzett tevékenységekre is: amennyiben előre nem látott örökségvédelmi érdek merül fel, vagy addig ismeretlen jelenség kerül napvilágra, úgy a végzett tevékenységet korlátozni kell. A hatóság a munka felfüggesztése

esetén lehetősége van régészeti védelem megindítására, illetve annak megvalósulása esetén a kisajátítás kezdeményezésére.

A védelem alatt álló kulturális örökségi elemekben (védett vagy nyilvántartott régészeti lelőhelyek) vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése, megrongálása, vagy veszélyeztetése büntetendő cselekmény: örökségvédelmi bírság kiszabásával jár, ill. bizonyos esetekben e cselekedet a BTK hatálya alá esik.

3.) Régészeti érdekű területek, továbbá valamely tevékenység során bárhol újonnan észlelt régészeti lelőhely előkerülése esetében:

Régészeti érdekű területnek számít minden olyan területrész, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető.

A 2001. évi LXIV. törvény 24. § (1) bekezdése szerint, ha az építési munka végzése során régészeti emlék kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz (járási hivatal vagy jegyző), valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

Más szóval, amennyiben nem ismert és így hivatalosan nyilván nem tartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a területileg illetékes múzeum és a hatóság szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli! A múzeum köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan - az elvárható ütemben - végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni. A mentő feltáráshoz feltárási engedély nem szükséges. Ha a mentő feltárást nem lehet 30 nap alatt elvégezni, a hatóság ideiglenesen védetté nyilváníthatja a földterületet.

A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik).

A hatóság a rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészítetéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. A 2001. évi LXIV. törvény alapján készítendő hatástanulmányok tartalmi követelményeit a 68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet melléklete tételesen meghatározza. A tanulmány elkészíttetése a beruházót terheli és készítésére kizárólag a rendeletben feljogosítottak vállalkozhatnak. Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti szakterületi részét csak olyan személy készítheti, aki a 416/2017. (XII. 18.) Korm. rendeletben meghatározott feltételeket teljesíti. A hatástanulmány készítője jogosultságán túl arról is nyilatkozik, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

MŰEMLÉKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

MELLÉKLET



Tartalom

1. melléklet..... 4

Az országos építészeti örökség elemei (2023. évi C törvény: 16. § meghatározása szerint) 4

2. melléklet..... 9

Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének értékleltára..... 9

3. melléklet..... 16

Kerületi helyi védelem alá helyezett elemek értékleltára (8/2024. (IV.23.) önkormányzati rendelete 2. melléklet) 16

1. melléklet

Az országos építészeti örökség elemei (2023. évi C törvény: 16. § meghatározása szerint)

Műemlékek

Sorszám	*Hrsz.*	*Jelleg*	*Név*	*Védettség*	*Törzsszám*	*Azonosító*	*Védés éve*
1.	38086/254	közterület	Duna alatti járható kábelalagút	műemlék	15917	1075	1990,2001,2005
2.	38086/254	közterület	Pesti végakna	műemlék		16362	1990,2001
3.	37730	lakóház, udvar	József Attila szülőháza	műemlék	15669	1039	2001
4.	38113/43	üzem	Sertésvásárcsarnok	műemlék		30955	2017
5.	36971	iroda, üzletház, udvar	Magyar Királyi Központi Zálogház	műemlék	16376	30919	2017
6.	36971	iroda , üzletház, udvar	Lakóépület műemléki környezete	műemléki környezet		13408	1999
7.	37008/2	lakóház, udvar, egyéb épület	Sarokház	műemlék	15671	1057	1958,2001
8.	38000/3	üzem	Hungária malom épületegyüttese	műemlék	16077	11191	2002
9.	38000/3	üzem	V. Raktár	műemlék		16172	2002
10.	38000/3	üzem	Hungária malom épületegyüttesének műemléki környezete	műemléki környezet		13409	2002
11.	36825	lakóház, udvar	Sarokház	műemlék	15672	1058	1958
12.	36825	lakóház, udvar	Sarokház ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24528	2001
13.	36837	lakóház, udvar	Ház	műemlék	15678	1069	1958,2001
14.	36837	lakóház, udvar	Magyarországi Evangélikus Egyház Országos Székháza műemléki környezete	műemléki környezet		18438	2011
15.	37104	gazdasági épület, udvar	Mária Terézia Laktanya	műemlék	15680	1071	1951,1958,2024
16.	36973	lakóház, udvar	Lakóház	műemlék	16205	11745	2006

17.	37013	lakóház, udvar	Két Oroszlán fogadó	műemlék	15667	1043	1958
18.	37013	lakóház, udvar	Ház ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24523	
19.	37013	lakóház, udvar	Középkori városfal ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		25280	
20.	37082/2	irodaház	Lakóépület	műemlék	10634	1024	1958,1965,1999
21.	37082/2	irodaház	Lakóépület műemléki környezete	műemléki környezet		13408	1999
22.	37033	lakóház, udvar	Sarokház	műemlék	15670	1040	1958,2001
23.	37056	vásárcsarnok	Központi Vásárcsarnok	műemlék	15675	1072	1978,1994
24.	37056	vásárcsarnok	Budapest műemléki jelentőségű területe	műemléki jelentőségű terület	15001	217	1989,2005
25.	37056	vásárcsarnok	Fővámház (Budapesti Corvinus Egyetem) ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24515	
26.	37056	vásárcsarnok	"				
27.	Ház ex-lege műemléki környezete"	műemléki környezet		25809			
28.	37056	vásárcsarnok	Szabadság híd ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26379	
29.	37056	vásárcsarnok	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet	világörökség		30484	
30.	36932	lakóház, udvar	Schönn Rezső bérháza	műemlék	16271	12352	2009
31.	36835	lakóház, udvar	Sarokház	műemlék	15677	1067	1958
32.	36862	múzeum	Iparművészeti Múzeum	műemlék	15679	1070	1951, 1958
33.	36862	múzeum	Heinrich-udvar műemléki környezete	műemléki környezet		18443	2011
34.	36862	múzeum	Lechner Ödön művei helyszín	világörökség		30484	

35.	38276	telephely	Budapesti Közlekedési Zrt. Villamos Üzemigazgatóság Ferencváros Járműfenntartó Üzeme	műemlék		30676	2016
36.	38276	telephely	Újabb kocsiszín	műemlék		30724	2016
37.	38276	telephely	Régebbi kocsiszín	műemlék		30725	2016
38.	38276	telephely	kocsimesteri pavilon	műemlék		30726	2016
39.	38276	telephely	Áramátalakító	műemlék		30727	2016
40.	38276	telephely	Műhelyépület, irodaszárny	műemlék		30728	2016
41.	38276	telephely	Műhelysor	műemlék		30729	2016
42.	38276	telephely	Vágányzat	műemlék		30730	2016
43.	37014	lakóház, udvar	Ház	műemlék	15666	1042	1958
44.	37014	lakóház, udvar	Református templom ex-lege műrmléki környezete	műemléki környezet		24521	
45.	37014	lakóház, udvar	Két Oroszlán fogadó ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24525	
46.	37014	lakóház, udvar	Középkori városfal ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		25280	
47.	37014	lakóház, udvar	Középkori városfalrészlet ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		25586	
48.	37861	lakóház, udvar	Brauch hentesüzlet és húsüzem	műemlék	16272	12353	2009
49.	37058	egyetem	Fővámház (Budapesti Corvinus Egyetem)	műemlék	15668	1037	1951, 1958
50.	37058	egyetem	Budapest műemléki jelentőségű területe	műemléki jelentőségű terület	15001	217	1989, 2005
51.	37058	egyetem	Központi Vásárcsarnok ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24533	
52.	37058	egyetem	Szabadság híd ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		26379	
53.	37058	egyetem	Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út védőövezet	világörökség		30480	
54.	36812	lakóház, udvar	Ház	műemlék	15676	1066	1958, 2001

55.	37020	lakóház, udvar	Dlauchy Károly bérháza	műemlék	16273	12354	2009
56.	37020	lakóház, udvar	Középkori városfal ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		25602	
57.	37020	lakóház, udvar	Ház ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		25811	2001
58.	38000/1	üzem	Hungária malom épületegyüttese	műemlék	16077	11191	2002
59.	38000/1	üzem	lakóház	műemlék		16165	2002
60.	38000/1	üzem	raktárak	műemlék		16166	2002
61.	38000/1	üzem	siló	műemlék		16167	2002
62.	38000/1	üzem	Malomüzem	műemlék		16168	2002
63.	38000/1	üzem	Lépcsőtornyok	műemlék		16169	2002
64.	38000/1	üzem	Gépház	műemlék		16170	2002
65.	38000/1	üzem	Kazánház	műemlék		16171	2002
66.	38000/1	üzem	Rizsraktár	műemlék		16173	2002
67.	38000/1	üzem	Hungária malom épületegyüttesének műemléki környezete	műemléki környezet		13409	2002
68.	38086/50	gazdasági épület, udvar	Nagyvásártelep	műemlék	16089	11207	2004
69.	38086/51	gazdasági épület, udvar	Irodaépület	műemlék		16174	2004
70.	38086/52	gazdasági épület, udvar	zászlótartó építmények	műemlék		16175	2004
71.	38086/53	gazdasági épület, udvar	csarnoképület és hozzá tartozó rámpa	műemlék		16176	2004
72.	38086/54	gazdasági épület, udvar	kikötő bejárati pillérei	műemlék		16177	2004
73.	38086/55	gazdasági épület, udvar	Nagyvásártelep műemléki környezete	műemléki környezet		13410	2004
74.	36914	középiskola	Ház	műemlék	15673	1060	1958, 2001
75.	36910	templom	Ferencvárosi plébániatemplom	műemlék	15664	1026	1951, 1958
76.	38279/3	telephely					

77.	36934	lakóház, udvar	Ház	műemlék	15674	1051	1958, 2001
78.	37015	templom, lakóház	Református templom	műemlék	15665	1041	1951, 1958
79.	37015	templom, lakóház	Ház ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		24523	
80.	37015	templom, lakóház	Középkori városfal ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		25280	
81.	37015	templom, lakóház	Középkori városfalrészlet ex-lege műemléki környezete	műemléki környezet		25586	

2. melléklet

Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének értékleltára

Cím	Helyrajzi szám	Védelem keltezése	Védelem megszűnése	Építmény típusa	Megnevezés	Tervezés, építés ideje	Tervező	Leírás	Stílus	Eredeti funkció
IX. kerület, Czuczor utca 1, Közraktár utca 10	37077	21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.		Építmény	lakóépület	1912.	Nay Rezső	A Czuczor utca és a Közraktár utca sarkán álló, ötemeletes, magastetős, vakolt felületű lakóház 1912-ben épült Nay Rezső tervei szerint. Az épület mozgalmasan tagolt a kiugró erkélyek és zárterkélyek által. A földszinten működő lábazati fal fut körbe, amelyet megszakítanak a kialakított üzletportálok. A Közraktár utcai homlokzat hattengelyes, kialakítása nem tükröz teljes szimmetriát. A jobb oldali legszélső tengelyben beugró, kisméretű loggiák helyezkednek el, a szomszédos tengely második, harmadik és negyedik emeletének magasságában zárterkély található. A zárterkély felületét több helyen osztópárkányok tagolják. A két középső tengelyben a zárterkéllyel megegyező magasságban, kovácsoltvas korláttal rendelkező erkélyek kerültek kialakításra. A bal oldali zárterkély nagyobb kiülésű a jobb oldalinál, architektúrája kevésbé díszített. A zárterkélyek tengelyében a főpárkány fölé magasodó felépítmény látható. Az épület sarka ferde éllel kialakított, amelyhez ívelt formájú erkélyek csatlakoznak, kovácsoltvas korláttal. A Czuczor utcai homlokzat jobboldali első két tengelyében, a második és negyedik emelet közötti három szinten szintén zárterkély került kialakításra. Jobbról a hetedik tengely erkélyes, a homlokzat további szakaszai egyszerűbb megjelenésűek. A nyílászárók formája, záródása nem egységes. A kapualj falai és mennyezete finoman díszítettek, a padló csempeburkolata szintén építészetileg értékes elem. A belső udvari homlokzatok függőfolyosós kialakításúak, kovácsoltvas korláttal. A konzolok ívelten előreugró vonalvezetése mozgalmas hatást kelt a belső udvari térben. Levéltári kutatás alapján megállapítható, hogy az épület nem a tervek szerint épült meg. Az archív terveken a homlokzatok kváderezettek, az ablakok parapetjei díszítéssel voltak ellátva. Továbbá a rajzokon a Czuczor utcai homlokzat nem zárterkélyes kialakítású.	historizáló /koraeklektika	lakó
IX. kerület, Erkel utca 11	36995	21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.		Építmény	lakóépület	XIX. sz. vége	Paulheim József	A kétemeletes, magastetős, zártsorú beépítésben álló, eklektikus stílusú épület Paulheim József tervei szerint épült, építésének ideje azonban nem ismert. Az egykor minden bizonnyal díszesebb homlokzat napjainkban visszafogottabb megjelenésű. Héttengelyes, vakolt felületű, a földszinten kváderezett kialakítással. A lábazati fal mészkőborítású. A földszintet az emeletektől övpárkány választja el, vízszintes tagoltságot adva az épületnek. A bal szélső tengelyben helyezkedik el a fa bejárati kapu, amely a homlokzat leghangsúlyosabb eleme, az erősen kiugró, pilaszteres keretezés és a timpanonos díszítés révén. A nyílászárók egyenes záródásúak, a földszinten kovácsoltvas ablakkosárral ellátva. A homlokzatot főpárkány zárja. A kapualj egyszerű megjelenésű, pilaszterekkel tagolt. A belső udvar egyik oldala függőfolyosós, kovácsoltvas korláttal. Az ablakok vakolatkeretezésűek. A lépcsőházban a lépcsőkorlát szintén míves kovácsoltvasból készült.	historizáló /koraeklektika	lakó
IX. kerület, Erkel utca 12	37007	21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.		Építmény	lakóépület	XIX. sz. vége	Paulheim József	A háromszintes, zártsorú beépítésben álló, magastetős, eklektikus stílusú lakóház a 19. század végén épült Paulheim József tervei alapján. A homlokzat szimmetrikus szerkesztésű, héttengelyes, középtengelyben elhelyezkedő bejárati ajtóval. A homlokzat kváderezett kialakítású, a földszinten durvább, az emeleteken sima vakolattal. A földszinten lábazati sáv fut végig, erős kiülésű lábazati párkánnyal. A földszintet és az első emeletet szintén hangsúlyos osztópárkány választja el egymástól, horizontális tagoltságot adva a homlokzatnak, amit az első emeleti ablakok összefüggő könyöklőpárkánya még dominánsabbá tesz. A két párkánysor között az ablakok szélességében báboskorlátos mellvédek kerültek kialakításra. A nyílászárók vakolatkeretezésűek, a második emeleten domborművel díszített zárókővel. Az archív terveken az első emeleti nyílászárók felett timpanondíszítés is látható. A homlokzatot üres képszék és koronázópárkány zárja. A fa bejárati ajtó kovácsoltvas rácsdísze eredeti formájában maradt meg. Az archív tervek alapján megállapítható, hogy a homlokzat eredeti formáját őrzi napjainkban is. A kapualj visszafogott, de ízléses megjelenésű, egyszerű kialakítású pilaszterekkel tagolt. Az udvari homlokzatok szimmetrikus szerkesztésűek, függőfolyosós kialakítással. A födémek magasságában sűrűn tagozott párkány választja el egymástól a szinteket. Értékes elemek az eredeti míves, kovácsoltvas erkély- és lépcsőkorlátok, a legfelső emelet kivételével, ahol egy bombatalálat következtében megsemmisült a szerkezet, így ide egy kevésbé megmunkált erkélykorlát került. Továbbá eredeti formában maradt fenn egy fa bejárati ajtó.	historizáló /koraeklektika	lakó

IX. kerület, Hőgyes Endre utca 1, Knézits utca 10	*IX. kerület, Gálya utca 8, Lónyay utca 37/C*	*IX. kerület, Gálya utca 7, Lónyay utca 39/A*	*IX. kerület, Erkel utca 9*		
36871	*37095/16*	*37095/6*	*36996*		
21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*		
Építmény	*Építmény*	*Építmény*	*Építmény*		
lakóépület	*lakóépület*	*lakóépület*	*lakóépület*		
	1939.	*1941-1942.*	*1888 körül*		
Csemegi József	*Tiefenback József*	*Martsekényi Imre*			
A Knézits utca és a Hőgyes Endre utca sarkán álló négyszintes, magastetős saroképület a szecesszió jegyeit mutatja. Az épület homlokzati síkjának váltakozása, az ívelt formák és az egyenes vonalú, geometrikus szerkesztés kombinálása a homlokzaton kifejezetten mozgalmas hatást kelt, formája figyelemfelkeltő. A földszinten tardosi vörös mészkő lábazati fal fut körbe, a földszint magasságának feléig világos színű a vakolat, fentebb azonban sötétebb árnyalatú a felület. A két homlokzat kialakítása egymással megegyező, az emeletek magasságában előreugró, két tengely széles rizalittal, illetve a főpárkány fölé nyúló, geometrikus formájú oromzatokkal. A rizalitokhoz mindkét oldalról kovácsoltvas korláttal rendelkező erkélyek csatlakoznak. Az épület sarkát hengeres toronyépítmény díszíti. A fa nyílászárók háromosztatúak, egyenes záródásúak, az osztásokon visszafogott mintázat látható. Az oromzatokon lévő, az ablakoknál kisebb méretű, szabad ablaknyílások feloldják a fegyelmezett ablakosztást, játékosságot kölcsönözve az épületnek. A bejárat a Hőgyes Endre utcai homlokzaton helyezkedik el, enyhén visszahúzott falfülkében. A fa bejárati ajtó geometrikus motívumokkal mintázott, záródása trapéz idomú, felette a falfülke fennmaradó mezőjében hosszanti nyílások juttatnak több fényt a kapualjba. A homlokzat megjelenése jelentősen eltér az archív terveken szereplő kialakítástól: az egykor rendkívül díszes, mozgalmas küllemű épület mára díszítésektől megfosztott állapotában látható. A sarkon álló toronyszerű kiugrás azonban nem szerepelt az eredeti terveken. A kapualj mennyezete és padlóburkolata díszített, falai pilaszterek által tagoltak. A belső ajtó a bejárati kapuhoz hasonlóan geometrikus mintázatú. A közel négyzet alaprajzú, nagyméretű belső udvart körülvevő homlokzatok nyitott függőfolyosós kialakításúak. A lépcsőházi homlokzat előtt három, a homlokzat teljes magasságán végigmenő pillér támasztja alá a mély kiülésű ereszszakaszt. A függőfolyosó és a lépcső korlátjai kovácsoltvasból készültek.	*Az ötemeletes, lapostetős, modern stílusú saroképület Tiefenback József tervei szerint épült 1939-ben. A lakóház a Lónyay utca felőli zártsorú beépítés lezáró eleme, a Gálya utca felől előkerttel. Az épület homlokzatai vakoltak, a nyílászárók alsó és felső síkjától indított, bevésett hornyok enyhe horizontális tagoltságot kölcsönöznek az épületnek. A Lónyay utcai homlokzat aszimmetrikus, középen két tengely széles rizalittal, amelyhez jobb oldalról a harmadik tengelyben tömör mellvédes erkélyek csatlakoznak. A bejárati ajtó aszimmetrikusan elhelyezett, mellette üzletportálok kerültek kialakításra. A homlokzat vakolt felületű, de a portálok és a bejárat környezetében travertin mészkővel burkolt. A Gálya utcai homlokzat szintén aszimmetrikus, a két tengely szélességű középrizalithoz itt bal oldalról csatlakoznak az erkélyek, tömör mellvéddel. A levéltári kutatás alapján megállapítható, hogy a Lónyay utcai homlokzat jelenlegi mészkő burkolata helyett eredetileg kváderköves megjelenést terveztek. Az előtér egyszerű megjelenésű, csempeburkolattal és letisztult, fa belső ajtóval. A lépcsőház szintén csempeburkolatos. Több lakásnál megmaradt az eredeti fa bejárati ajtó. A lépcsőfordulóknál látványos, színes üvegablak hívja fel magára a figyelmet.*	*Az ötemeletes, lapostetős, modern stílusú saroképület 1941-42-ben épült. A telekre három építész készített három különböző tervet, végül a lakóház vitéz Martsekényi Imre tervei szerint épült meg. Az épület egy zártsorú beépítést zár le, a Gálya utca felől oldalkerttel. A Gálya utcai oldal aszimmetrikus kialakítású, az emeleti rész bal oldala széles, mészkő burkolatos rizalit. A jobb oldal háromtengelyes, a jobb szélső tengelyben erkélyekkel, kiselemes burkolattal. A Lónyay utcai homlokzat szimmetrikus, az emeletek magasságában a főpárkány főlé nyúló, széles rizalittal, amely két oldalról tömör mellvédű erkélyekben zárul le. A rizalit feltűnő, vörösesbarna színű kiselemes burkolatot kapott, a szélső mezők a Gálya utca felőli homlokzathoz hasonlóan mészkővel burkoltak. Egy archív felvétel tanúsága szerint a homlokzatok kiselemes burkolata később készült, eredetileg ezek a felületek vakolt megjelenésűek voltak. A szintén mészkő burkolatos földszint középtengelyében helyezkedik el a bejárat, amely a homlokzati síktól hátrahúzott, két oszloppal alátámasztott, fedett térből nyílik. A bejárat mellett üzletportálok kerültek kialakításra, amelyek negyedköríves formában csatlakoznak a kapuhoz. A bejáraton át előbb hosszanti térbe, majd ellipszis alakú, galériás előcsarnokba jutunk. Az előtér mennyezete kazettás, fala és padlója márványburkolatú. Ez az anyag az előcsarnokban is domináns. A különleges, íves vonalvezetésű galéria a tér meghatározó eleme, kovácsoltvas korlátja pálcás kialakítású. A csarnok bal oldalán márványburkolatú radiátorfülke kapott helyet. A lépcsőházban balra található a lift, szemben pedig a kétkarú lépcső, amely a földszinten széthúzott kialakítású, széles orsótérrel, a fentebbi szinteken azonban orsótér nélküli. Az egyes lakások bejárati ajtajai finom díszítésűek. A tér ívelt vonalai dinamikus hatást keltenek, a fehér márványburkolat pedig eleganciát kölcsönöz a helynek. A dinamikus homlokzattal rendelkező modern épület belső tere kiemelkedő építészeti formálású.*	*A háromszintes, magastetős, zártsorú beépítésben álló lakóház eklektikus stílusban épült a 19. század végén. Építtetője Kifs E. János és neje, Obtulovicz Gizella voltak. Tervezője nem ismert. Az épület a Budapestre jellemző csendes, mégis magával ragadó eklektikus építészet egyik reprezentatív példája. A homlokzat felülete a földszinten kváderezett, az emeleteken téglaarchitektúrás. A lábazati szakasz vakolt felületű, a járda vonalához azonban működő burkolattal csatlakozik. A homlokzat erősen horizontális tagoltságú, az első és második emeleti ablakok összefüggően kialakított könyöklőpárkányainak, illetve a legfelső szint nyílászáróit felülről is egybefüggően övező szemöldökpárkánynak köszönhetően. Az alsó osztópárkány finoman tagolt, fogazott, mély kiülésű, a fentebbi párkányok egyszerűbb megjelenésűek. Enyhe függőleges osztottságot kölcsönöznek a homlokzatnak a kváderezett kialakítású lizénák. A homlokzat héttengelyes, középtengelyben elhelyezkedő, félköríves záródású fa bejárati kapuval. A két legszélső tengely mindhárom szintjén ikerablakok láthatók. Az ablakok az első és a harmadik szinten egyenes záródásúak, könyöklőpárkánnyal rendelkeznek, a harmadik szinten pilaszterek által keretezettek. A második szint nyílászárói félkörívesek, az ikerablakok közös félköríves keretbe foglaltak, kör formában elhelyezett díszítőmotívummal. A homlokzatot képszék zárja le, amelyben finoman kidolgozott növényi ornamentika látható. Az archív tervek szerint a homlokzat napjainkban is eredeti megjelenését őrzi. A boltozatos kapualj gazdag díszítésű, a falat boltívek és márvány pilaszterek ékesítik, a padlóburkolaton meander-motívum fedezhető fel. A lépcsőház míves, kovácsoltvas korlátja és az ablakok színezett üvegrészletei szintén értékes építészeti elemek. Az épület elegáns, részletgazdag homlokzata és a belső terek eredeti építészeti értékei révén az eklektikus városkép kiemelkedő eleme.*			
szecessziós	*modern / progresszív – 1928-1945*	*modern / progresszív – 1928-1945*	*historizáló /koraeklektika*		
lakó	*lakó*	*lakó*	*lakó*		

IX. kerület, Kinizsi utca 18, Ráday utca 33/B	*IX. kerület, Kinizsi utca 16*	*IX. kerület, Kinizsi utca 15*	*IX. kerület, Imre utca 4*	*IX. kerület, Hőgyes Endre utca 2, Knézits utca 8*					
36968/2	*36968/1*	*36964*	*37046*	*36858*					
21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*					
Építmény	*Építmény*	*Építmény*	*Építmény*	*Építmény*					
lakóépület	*lakóépület*	*lakóépület*	*lakóépület*	*lakóépület*					
1937.	*1939 körül*	*XIX. sz. vége*	*XIX. sz. vége*	*XIX. sz. vége*					
ifj. Paulheim Ferenc	*ifj. Gyenes Lajos*								
A Ráday utca és a Kinizsi utca sarkán álló hatemeletes, lapostetős lakóépület 1937-ben épült ifj. Paulheim Ferenc tervei szerint, aki egyben a lakóház építtetője is. A modern stílusú épület vakolt felületű, egyszerű, letisztult homlokzattal rendelkezik. A Ráday utca felőli homlokzat öttengelyes, a sarkon kimagasló erkélyes rizalittal. A szomszéd ház felé eső tengelyben a ház ötemelet magas, ezt a szakaszt szintén erkélyek tagolják. A Kinizsi utcai homlokzaton is található egy erkélyes tengely, amely mellett egy öt szint magas, négy tengely széles rizalit emelkedik ki a homlokzati síkból. Horizontális tagoltságot adnak a homlokzatnak a loggia-sorok. Mindkét oldali homlokzat földszintjén üzletportálok kerültek kialakításra. Mozgalmasságot kölcsönöznek az épületnek a magasságbeli különbségek, illetve a falsík mélységének váltakozásai. Az ablakok egy részére utólag külsőtokos redőnyt szereltek. A belső tér egyszerű, a felhasznált anyagok (kőburkolatú falak, színes márvány mozaik padlóburkolat) révén mégis letisztult megjelenésű.	*Az ötemeletes, modern stílusú épület 1939 körül épült ifj. Gyenes Lajos tervei alapján. A lakóház zártsorú beépítésben álló, lapostetős, homlokzata vakolt felületű. A homlokzat alapvetően szimmetrikusan kialakított, emeletein kéttengelyes középrizalittal, melyhez két oldalról tömör mellvéddel rendelkező erkélyek csatlakoznak. Az ablaknyílásokat műkő keretezi. A lábazat és a bejárat beugró fülkéje travertin mészkővel burkolt. A bejárati ajtó a homlokzaton aszimmetrikusan elhelyezett, mellette jobbra körablak, amely alatt pedig egy színes, maszkokat ábrázoló kerámia relief látható. A kerámia munka Galaskó Gyula alkotása. A tervtári kutatás alapján megállapítható, hogy a jelenlegi kovácsoltvas, rácsos kapu a tervezettnél díszesebb megjelenésű, illetve a nyílászárók műkő keretezése a rizalit ablaknyílásait és az erkélyeknél lévő ablakokat összekötve, egybefüggően került volna kialakításra. A kapualj és a lépcsőház egyszerű megjelenésű, azonban sok finom, ötletes megoldást rejt. Az előtér mennyezeti díszítése, a játékosan megformált lépcsőkorlátok, illetve az eredeti, elegáns fa bejárati ajtók értékes építészeti elemek.*	*A kétszintes, magastetős, zártsorú beépítésben álló épület a 19. század végén épült, tervezője azonban nem ismert. A lakóház építtetője Eisler Fülöp volt. Az eklektikus stílusú lakóház földszintje kváderezett, tardosi vörös mészkő lábazattal, az első emelet téglaarchitektúrás. A két szintet osztópárkány választja el egymástól, horizontális tagoltságot adva az épületnek, amelyet markánsabbá tesz a párkány felett húzódó, díszített parapetsor. A homlokzat szimmetrikusan kialakított, a földszinten hét, az emeleten nyolc tengellyel. A fa nyílászárók félköríves záródásúak. Az ablaknyílások a földszinten kiülő párkánnyal rendelkeznek, a felső szinten műkő keretezésűek, zárókő-motívummal. A koronázópárkány finoman tagozott, fogsorral díszített. A fogsor-mintázat a kapualj mennyezetén is visszaköszön, csakúgy, mint a keretezett, zárókő-motívummal ellátott ablakok. A belső udvar átriumszerű, minden oldalról épületfal határolja. Az udvari homlokzatok függőfolyosós kialakításúak, míves kovácsoltvas korláttal. A kapualj eredeti padlóburkolata a belső tér értékes eleme. A tervtári kutatás alapján megállapítható, hogy eredetileg a homlokzatot nem téglaburkolattal tervezték ellátni, illetve az emeleti ablakok zárókövei sem szerepeltek az archív terveken.*	*A kétszintes, zártsorú beépítésben álló, eklektikus stílusú épület a 19. század végén épült, tervezője ismeretlen. Építtetője Zsigmondy Béla mérnök volt. Az épület erősen leromlott állapota ellenére is szembeötlő dekoratív homlokzata. A homlokzat héttengelyes, a földszinten kváderezett kialakítású, működő lábazati fallal, a második szinten téglaarchitektúrás. A két szintet osztópárkány választja el egymástól, amely horizontális tagoltságot kölcsönöz a homlokzatnak. A földszinti nyílászárók félköríves záródásúak, a fa bejárati ajtó a jobb szélső axisban áll. Az emeleti nyílászárók egyenes záródásúak, díszes keretezéssel. A parapetet bábkorlátos mellvéd díszíti, az ablakot oldalról posztamensen álló, ión fejezetű, kváderezett pilaszterek, felülről képszék és timpanon keretezik. A timpanonok belső mezőiben palmetta-motívumok láthatók. A homlokzatot ornamentikus mintázatú képszék és fogazás zárja. A homlokzat tengelyeiben a képszék magasságában nyílások láthatók, amelyek – a megmaradt részek vizsgálata alapján – egykor díszes műkőkeretezéssel rendelkezhettek. A finoman díszített kapualjban változó kiülésű pilaszterek láthatók. A belső udvari homlokzatok egyszerű kialakításúak. Az épület, habár rossz állapotban, de építéskori formájában maradt meg. Az utcai homlokzat révén az épület az eklektikus városkép értékes eleme.*	*A Knézits utca és a Hőgyes Endre utca sarkán álló háromszintes, eklektikus stílusú saroképület az 1890-es évek végén épült. A homlokzat vakolt felületű, a földszinten kváderezett megjelenésű. A földszintet és az első emeletet kettős osztópárkány választja el egymástól. Az épület sarka ferde éllel kialakított. A Knézits utcai homlokzat héttengelyes, két emeleti tengelyben ikerablakokkal. A Hőgyes Endre utca felőli oldalon tíz tengely látható, a bejárati ajtó tengelyében és a jobb szélső axisban ikerablakokkal. A nyílászárók félköríves záródásúak, különböző vakolatkeretezésekkel, néhol timpanonnal és pilaszterekkel díszítettek. A bejárati ajtó és a portálok záródása kosáríves. A kapu erős díszítéssel hangsúlyozott, kétszeres pilaszter-keretezéssel, plasztikával. Az osztópárkány kapu feletti szakasza követi az ajtó kosáríves formáját. Az épület sarka és a homlokzatok szélső tengelyei enyhén előreugró, rizalitos kialakításúak, sarokarmírozással. A homlokzatot részletesen kidolgozott koronázópárkány zárja, a fríz sávjában triglif-motívummal, felette fogazás és tojássor látható. A levéltári kutatás alapján megállapítható, hogy az épület javarészt hű maradt az eredeti, tervezett állapothoz, de némely részlet a tervezettől eltérő kivitelezésben valósult meg. Az első emeleti, rizaliton lévő ablakok feletti timpanon jelenleg háromszög formájú, de az archív terveken félköríves timpanon látható. A rizalitok armírozása a terveken hangsúlyosabb megjelenésű, továbbá egyéb finom részletek, így például az ablakok melletti voluta-díszítések nem kerültek kivitelezésre. A kapualj és a lépcsőház visszafogott díszítésű, a két helyiséget azonban rendkívül díszesen megmunkált fa ajtó választja el egymástól. Értékes építészeti elemek a kovácsoltvas korlátok és a mintás padlóburkolat.*					
lakó	*lakó*	*lakó*	*lakó*	*lakó*					
modern / progresszív – 1928-1945	*modern / progresszív – 1928-1945*	*historizáló /koraeklektika*	*historizáló /koraeklektika*	*historizáló /koraeklektika*					

IX. kerület, Lónyay utca 37/A-B, Zsil utca 9	*IX. kerület, Közraktár utca 28*	*IX. kerület, Kinizsi utca 38, Üllői út 31*	*IX. kerület, Kinizsi utca 27, Knézits utca 1*					
37095/17	*37098*	*36849*	*36919*					
21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*					
Építmény	*Építmény*	*Építmény*	*Építmény*					
lakóépület	*lakóépület*	*lakóépület*	*lakóépület*					
1940.	*1898.*	*1882.*						
Rumszauer György	*Klinger József*							
A Zsil utca és a Lónyay utca sarkán álló modern stílusú, zártsorú beépítésbe illeszkedő, ötemeletes, magastetős saroképület 1940-ben épült, Rumszauer György tervei alapján. A homlokzatok mészkőlappal burkoltak. A Lónyay utcai homlokzat szimmetrikus kialakítású, héttengelyes, öt tengely széles középrizalittal az emeleti szakaszon. A két szélső tengely nyílásai előtt vasbetonlemez erkélyek láthatók, kovácsoltvas korláttal. A rizalit első emeleti nyílásaihoz franciaerkélyek tartoznak, kiképzésük az erkélyekével megegyező. Az épület bejárata a homlokzat középtengelyében helyezkedik el, a falsíktól hátrahúzott fülkében. Az üvegezett fémkapu kétszárnyú, az üvegfelületet kovácsoltvas pálcák védik. A Zsil utca felőli homlokzat aszimmetrikus, négytengelyes. Az első emelettől kezdődően három tengely széles rizalit látható, a szélső tengely nyílásai előtt erkélyek vannak. Az épület elhanyagolt állapota ellenére modern eleganciát tükröz, az archív tervek tanúsága szerint megjelenése nem esett át jelentős változáson építése óta. A kapualj falai sötétzöld kerámialapokkal, a lépcső márvánnyal burkolt. A kerámiaburkolat tovább folytatódik a rövid középfolyosó terében. Szemben a széles orsótérrel rendelkező, háromkarú lépcső látható.	*A Kinizsi utca és a Knézits utca sarkán álló, háromszintes, vakolt felületű, eklektikus stílusú épület tervezője és építésének éve nem ismert. A levéltári tervek szerint azonban az idők során az épületben működött papír-zsineg gyár, paplanos műhely és vendéglátóhely is. Az épület földszintje kváderezett megjelenésű, tardosi mészkő lábazati fallal, illetve lépcsőkkel. Mindkét oldali homlokzat földszintjén üzletportálok kerültek kialakításra. A homlokzatok letisztultak, visszafogott díszítésűek. A Kinizsi utcai, öttengelyes homlokzaton előreugró középrizalit látható. A nyílászárók egyenes záródásúak, az első emeleten díszes, pilaszteres keretezésbe foglaltak, parapetjük texturált. Az épület sarkának emeleti szakaszán hengeres toronyépítmény áll, a főpárkány fölé magasodó attikával, az első emeleten tömör mellvédű, ívelt formájú erkéllyel. A Knézits utca felőli homlokzat hattengelyes, kialakítása a Kinizsi utca felőli homlokzat megjelenését követi. Mindkét homlokzat axisaiban felváltva követik egymást a kétosztatú ablakok és az ikerablakok. A kapualj lizénákkal és ornamentikus motívumokkal díszített, a padlóburkolat építéskori. A belső udvari homlokzatok függőfolyosós kialakításúak. A függőfolyosók kovácsoltvas korlátjai, illetve a részben megmaradt eredeti mozaik padlóburkolat értékes építészeti elemek.* *Az Üllői út és a Kinizsi utca sarkán álló, háromszintes, eklektikus stílusú épület 1882-ben épült, építtetője Walter Ferenc. Az épület frekventált helyen, az Iparművészeti Múzeum szomszédságában található. A lakóházban egykor kalap-, toll- és művirág gyár is működött. A földszint vakolt felületű, hornyolt kialakítású, az emeletek téglaarchitektúrás megjelenésűek. Az emeleti szinteket osztópárkány választja el a földszinttől, a homlokzatot egyszerűen tagolt főpárkány zárja. Az Üllői úti homlokzat öttengelyes, a Kinizsi utca felőli oldal tizennégy tengellyel rendelkezik. A bejárati kapu, amely az Üllői úti homlokzat szélső tengelyében helyezkedik el, íves, míg a többi fa nyílászáró egyenes záródású. Az első emeleti ablakok alatt összefüggő, vakolt felületű parapetsáv húzódik, a második emeleti ablakok parapetmezője csak a nyílás szélességében díszített, kiugró párkányzattal. Az épületsarok ferde éllel kialakított. A Kinizsi utcai homlokzat földszintjének szélső tengelyében lévő Kinizsi-domborművet Ungvári Lajos készítette 1944-ben, jelenleg sajnos nem látható. A levéltári kutatás alapján megállapítható, hogy a földszintre az emeletekhez hasonlóan kiselemes burkolatot terveztek, az ablakok parapete bábkorlátos, illetve az ablakkeretezés díszesebb volt a jelenlegi megjelenésnél. Egy 1968-as terven azonban már a mai homlokzati arculat látható. Az egyszerű, lizénákkal tagolt kapualjból egy kisméretű, üvegtetővel zárt átriumba jutunk. Szemben a terjedelmes karhosszal rendelkező, kovácsoltvas korlátos lépcső található. A lépcsőház falának lábazati szakasza sötétbarna színű, fésűzött mintázatú vakolatot kapott. A belső udvarról nyíló lakások árkádsoros folyosóról közelíthetők meg.* *A zártsorú beépítésben álló, Dunára néző épület ötemeletes, alsó két szintjén kváderezett, felső négy szintjén vakolat-architektúrás. A Klinger József tervezte lakóház 1898-ban épült meg. A ház építtetői, a Freiberger testvérek a főváros legnagyobb adófizetői közé tartoztak, fő vállalkozásuk a VII. kerületi "drogue- és festékkereskedés" volt. Az eklektikus stílusú épület földszintje és első emelete visszafogott megjelenésű, félköríves, kétosztatú nyílászárókkal. A felsőbb emeletek díszesebbek, a nyílászárók közti falfelületeket pilaszterek díszítik, korinthoszi oszlopfejezettel, posztamenssel. A homlokzatot két szintenként osztópárkányok tagolják, horizontális osztottságot kölcsönözve az épületnek. A harmadik és negyedik emeletet elválasztó párkány képszékében triglif-motívum látható. A nyílászárók a felsőbb szinteken egyenes záródásúak, vakolatkeretezéssel, ívelt vonalvezetésű timpanon díszítéssel. Egy archív felvétel, illetve az eredeti tervek tanúsága szerint a legfelső emelet későbbi hozzáépítés. Az átalakítás szembetűnő, amely idegen hatást kelt az épületen. A homlokzat megjelenése azonban még a stílusidegen utómunka ellenére is elegáns. A bejárati ajtó szépen megmunkált, tölgyfából készült. A levéltári kutatás alapján megállapítható, hogy az épület egyéb változásokon is átesett az idők során. A tervek szerint a középaxisban a második emelettől indulóan zárterkély került volna kialakításra, a legfelső emeleten toronydísszel, illetve a tetőszinten a homlokzati síktól hátrahúzott, díszes felépítménnyel. Mindez rendkívül impozáns megjelenést kölcsönzött volna az eklektikus épületnek. A társasház belső udvara és a kapualj igényes, díszes kialakítású. A kapualj díszített falai és eredeti padlóburkolata megőrzendő építészeti értékek. A belső udvarnak értékes elemei a míves kovácsoltvas erkély- és lépcsőkorlátok. A belső udvar függőfolyosói alulról bordázottak, amely mozgalmas hatást kelt. A nyílászárók vakolatkeretezésűek.*						
modern / progresszív – 1928-1945	*historizáló /koraeklektika*	*historizáló /koraeklektika*	*historizáló /koraeklektika*					
lakó	*lakó*	*0*	*lakó*					

IX. kerület, Ráday utca 24/A	*36829/3*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*Építmény*	*lakóépület*	*1937.*	*Szabó Márton*	*Az ötemeletes, zártsorú beépítésben álló, modern stílusú épület 1937-ben épült Szabó Márton építész tervei szerint. A vakolt felületű homlokzat letisztult megjelenésű, leghangsúlyosabb eleme az emeletek magasságában erősen kiugró középrizalit. A rizalithoz mindkét oldalról tömör mellvédű erkélyek csatlakoznak. A modern építészetben gyakran alkalmazott szalagablakok díszítik a rizalitot, aszimmetrikus elhelyezkedésben. Az akkoriban nagyon korszerűnek számító tolóablakok különösen értékes részletei az épületnek. Az ablaksorokat baloldalról finoman zárják le a negyedköríves kialakítású ablak-elemek. Az épületet középen mély kiülésű eresz zárja. A fém-üveg szerkezetű bejárati ajtó a lakóház középső tengelyében áll. A földszinten a bejárat két oldalán üzletsorok kerültek kialakításra. A belépőből egy kisebb alapterületű, a homlokzat síkjával párhuzamos állású előcsarnokba jutunk, amelynek záródása mindkét végén félköríves. A félköríves tér fala nagyméretű, vörös csempével burkolt, amelyhez a falsík vonalvezetését követő padsor csatlakozik, azonos burkolattal. Az eredeti fa bejárati ajtók, illetve a márvány hatású burkolatok finom eleganciát kölcsönöznek a lépcsőháznak.*	*modern / progresszív – 1928-1945*	*lakó*
IX. kerület, Ráday utca 33/A	*36968/3*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*Építmény*	*lakóépület*			*A Ráday utca 33/A szám alatti, zártsorú beépítésben álló épület hatemeletes, vázszerkezetes, lapostetős kialakítású, modern stílusú. A homlokzat öttengelyes, a középső axisban a többitől eltérő kialakítású, négyzetes ablakokkal. A homlokzat raszterhálós megjelenésű, a raszterekben vörösesbarna lapburkolattal, amelyeket travertin mészkőborítású oszlopok választanak el egymástól. A színek közti erős kontraszt révén még dominánsabbá válik az épület tagoltsága. A szimmetrikus, fegyelmezett osztású homlokzat földszintjén üzletsor került kialakításra. Az ablakok egy részére utólag külsőtokos redőnyt szereltek. A lépcsőház előterében szintén mészkőburkolat látható, a lépcsőfokok itt vörös mészkőből készültek. A belső tér, a lépcsőház, a homlokzathoz hasonlóan díszítés nélküli, egyszerű megjelenésű.*	*modern / progresszív – 1928-1945*	*lakó*
IX. kerület, Ráday utca 38-40	*36924*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*Építmény*	*lakóépület*	*1912.*	*Schannen Arthur, Schannen Ernő*	*A négyszintes, eklektikus stílusú épület 1911-ben épült, neves építészek, Schannen Arthur és Schannen Ernő tervei szerint. A zártsorú beépítésben álló franciaudvaros épület U alaprajzú, két szárnya hosszirányban nagy kiterjedésű, a szárnyak rövidebb oldalaikkal fordulnak az utca felé. A homlokzatok megegyező szerkezeti kialakítása és díszítése révén a szárnyak ikerépületek hatását keltik. A szárnyakat közös belső udvar választja el egymástól. A lakóház vakolt felületű, díszes homlokzatú. A tervek szerint a 20. század elején kaptafagyár, később péküzlet és sütöde is működött az épületben. A Ráday utcai homlokzatok földszinti sávja egyszerű kialakítású, a díszes architektúra az emeleti szintekre terjed ki. Az egyes szárnyak utcai homlokzata háromtengelyes, a középső tengely első és második emeletének magasságában hangsúlyosan előreugró zárterkéllyel. A legfelső emeletet osztópárkány választja el az alsóbb szintektől. A függőleges tagoltságot az erkély kiemelkedése mellett pilaszterek adják. Az első és harmadik emeleti nyílászárók egyenes záródásúak, a második emeleten azonban szamárhátíves kialakítást kaptak. A homlokzatok gazdagon díszítettek, mozaikokkal és domborművekkel. A dombormű elemek a szőlőtermesztéshez köthető motívumokat ábrázolnak. Az igényes megjelenésű tölgyfa bejárati kapuk és a földszinti portálok záródása trapéz idomú. A gazdag díszítés a lépcsőház előterében is folytatódik. A domborművek, füzérek, mozaikok és a kerámia lábazati burkolat elegáns hatást keltenek. Az épületszárny és a szomszédos épület keskeny belső udvart fog közre, az erre az oldalra néző homlokzat függőfolyosós kialakítású, a szegélynél végigfutó ornamentikával. Az eredeti padlóburkolat, az eredeti fa nyílászárók és a míves, kovácsoltvas erkély- és lépcsőkorlát szintén értékes építészeti elemek. Levéltári kutatás alapján megállapítható, hogy az épület néhány részlete nem az eredeti tervek szerint épült meg: így a közös belső udvar díszes kapuja visszafogottabb megjelenésű a tervezettnél, illetve a szamárhátíves ablakok végleges kialakítása is eltér a terven látható változattól. A részletgazdag homlokzatok, valamint a belső terek értékei révén az épület az eklektikus építészet kiemelkedő példája.*	*historizáló /koraeklektika*	*lakó*
IX. kerület, Ráday utca 4	*36817*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*Építmény*	*lakóépület*	*1912.*		*Az ötemeletes, zártsorú beépítésben álló lakóház 1912-ben épült, tervezője ismeretlen. A homlokzat letisztult megjelenésű, szépsége tömegformálásában és kifinomult részleteiben rejlik. A szimmetrikus, négytengelyes homlokzat vakolt felületű, a földszinten egységes kialakítású portálokkal. A portálok között végigfutó lábazati fal márványborítású. A leghangsúlyosabb homlokzati elem a második emelet magasságától induló, egy szinttel a párkány fölé nyúló, két tengely széles középrizalit. A rizalit lépcsőzetes lezárásban végződik, oldaléleinél az oromfal magasságában ferdén kiugró, plasztikus díszek találhatók. Az első emelet szélső nyílászárói ferde síkkal visszalépő falfülkében helyezkednek el. A felsőbb szintek szélső axisainak nyílásai előtt erkélyek láthatók. A második emeleten az erkély trapéz alaprajzú, mélyebb kiülésű, a felső három szinten pedig ívesen befordúló, díszes kovácsoltvas korlátos franciaerkélyek csatlakoznak a nyílásokhoz. A fa nyílászárók egyenes záródásúak, az osztások enyhén díszítettek. A kimagasló oromfalon három kisebb méretű ablak került elhelyezésre, amelyek ízlésesen oldják fel a lentebbi szintek rendezettségét. A bejárati kapu enyhén aszimmetrikusan, a középtengelytől balra helyezkedik el. A kétszárnyú fa ajtónak neogótikus hatást kölcsönöz a csúcsíves formájú, vasrácsokkal díszített üvegezés. A kapualj értékes elemei a mintás padlóburkolat, a vörös műkő lábazat, illetve a szintén vörös, díszes, kazettás üvegezésű belső ajtók. A belső udvari homlokzatok szintén igényes kialakításúak, megjelenésük díszesebb az utcai homlokzaténál. Az utcával párhuzamosan álló udvari homlokzathoz nyitott függőfolyosó csatlakozik, míves, okkerzöld kovácsoltvas korláttal. Az oldalsó homlokzatok egyes tengelyeiben a lizénák által közrefogott ablakok közti mezőket vakolatminták díszítik. Ezen nyílászárók alatt ívesen kialakított könyöklőpárkány látható. Az utcai épületszárny hátsó homlokzata nívós megjelenésű, a középtengelyben négyosztatú, díszesen üvegezett fa ablakokkal, amelynek osztásai az utcai homlokzat nyílászáróival megegyező mintázatot mutatnak. Az ablakok közti falmezőkön dekoratív vakolatminták láthatók, a könyöklőpárkányok szintén íves kialakításúak. A földszinti ajtót és ablakot közrefogó ívben elhelyezett félgömb alakú plasztikák szecessziós hangulatot sugároznak.*	*szecessziós*	*lakó*

IX. kerület, Ráday utca 49	*36948*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*Építmény*	*lakóépület*	*1910 körül*	*Edelényi Dezső*	*Az ötszintes, zártsorú beépítésben álló, szecessziós stílusú épület 1910 körül épült, tervezője Edelényi Dezső építész. A homlokzat szimmetrikus szerkesztésű, héttengelyes, texturált felületű az emeleteken, a földszinten pedig travertin mészkővel burkolt. Az épület vertikálisan tagolt a két, emeletek magasságában kiemelkedő rizalit által. A középső három axis felett, a homlokzati falsíktól visszahúzva egy újabb szint felépítménye magasodik a párkány fölé, az utcavonal felől tetőterasz csatlakozik a szinthez. Ugyanezen axisok szélességében tömör mellvédes erkély látható az első emelet nyílászárói előtt. A középtengelyben, illetve a két szélső tengelyben lévő többi erkély geometrikus mintázatú fémmunka. A fa nyílászárók többségében háromosztatúak, a rizalitokon azonban hármasával elhelyezett keskenyebb ablakok találhatók. Minden nyílászáró egyszerű vakolatkeretezést kapott, az osztások finoman díszítettek. A középtengelyben, a homlokzati síktól hátrahúzott falfülkében helyezkedik el a geometrikus mintázatú, üvegezéssel ellátott kovácsoltvas bejárati kapu. Az ajtó két oldalán üzletportálok kerültek kialakításra, melyek az archív tervek tanúsága szerint egykor szecessziós stílusú vasportálok voltak. A kapualj egyszerű megjelenésű, egyedül a padlóburkolat díszített. A lépcső és a függőfolyosók korlátjai kovácsoltvasból készültek.*	*szecessziós*	*lakó*
IX. kerület, Ráday utca 5, Török Pál utca 3	*37011*	*21/2018. (VI.19.) Főv. Kgy.*	*Építmény*	*lakóépület*	*XIX. sz. vége*		*A Ráday utca és a Török Pál utca sarkán álló háromemeletes, eklektikus stílusú épület a 19. században épült. A homlokzatok vízszintesen hornyolt kialakításúak, a földszinten durvább, az emeleteken sima vakolt felülettel. Az épületen mészkő burkolatú lábazati fal fut körbe. A homlokzat horizontális osztottságú, két övpárkány által tagolt, amelyből a fentebbi részletesen megmunkált, fogazott, mélyebb kiülésű, ezáltal hangsúlyosabb párkány. A földszinti nyílászárók félköríves, a legfelső emeletiek szegmensíves záródásúak, a közbenső emeleteken azonban egyenes záródású ablakok láthatók. Az emeletek ablaknyílásai vakolatkeretezéssel díszítettek. A ferdén kialakított épületsarok a homlokzat domináns felülete, a második emeleti, erősen díszített konzolú, bábkorlátos erkély és a középtengelyt kétoldalról keretező pilaszterek révén. A homlokzatot két sor fogazott mintázat zárja. A földszinten üzletportálok kerültek kialakításra. A bejárati ajtó a Ráday utcai homlokzaton helyezkedik el, fából készült, díszesen megmunkált. Az archív tervek tanúsága szerint az egykori Soroksári (Ráday) utcai homlokzat részletgazdag díszítéssel ellátott kapuzattal rendelkezett, amelyet igényesen megmunkált fa portálok fogtak közre. Az 1970-ből származó terveken már egy egyszerűbb megjelenésű homlokzat látható, bár még nem a jelenlegi állapottal megegyező. A kapualj fiókboltozatos, padlóburkolata mintás, a falakon nyílás nélküli, erősen díszített keretezések és növényi ornamentikák láthatók. A belső udvar felől egy homlokzat függőfolyosós, a Ráday utcával szemközti oldal pedig árkádsoros kialakítású. Az árkádsort a legfelső szinten korinthoszi oszlopok váltják fel. A homlokzat erőteljesen díszített, figurális és egyéb plasztikákkal. A korlátok míves kovácsoltvas munkák. Az eredeti formájukban megőrzött fa nyílászárók szintén építészeti értékkel bírnak.*	*historizáló /koraeklektika*	*lakó*

Cím	Helyrajzi szám	Védelem keltezése	Védelem megszűnése	Építmény típusa	Megnevezés	Tervezés, építés ideje	Tervező
IX. kerület, Gubacsi út 63-67, Kén utca 4.	38103/1	24/2019. (VI.19) Főv. Kgy.		Építmény	egykori Gyapjúforgalmi Raktárközpont toronyépülete	1966	Juhász Jenő és Pozsgai Lajos (IPARTERV)
IX. kerület, Gubacsi út 93.	38209/2	24/2019. (VI.19) Főv. Kgy.		Építmény	Magyar Honvédség Logiszitkai Központ három igazgatási épület és egy raktárépület		
IX. kerület, Gubacsi út 95.	38211/11	24/2019. (VI.19) Főv. Kgy.		Építmény	egykori Fegyver és Gépgyár Hőerőmű épülete és kéménye	1891	
IX. kerület, Gubacsi út 97, Soroksári út 164.	38215/4	24/2019. (VI.19) Főv. Kgy.		Építmény	egykori Hazai Fésűsfonó és Szövőgyár hőközpontja	1922-23	Quittner Ervin

Cím	*Helyrajzi szám*	*Védelem keltezése*	*Védelem megszűnése*	*Építmény típusa*	*Megnevezés*	*Tervezés, építés ideje*	*Tervező*
IX. kerület, Gyáli út 18-20.	*38246/1*	*10/2021. (II.26.) Főv. Kgy.*		*Építmény*	*raktárcsarnok*	*tervezés: 1914. építés: 1924-1925.*	*dr. Barát Béla és Novák Ede*
IX. kerület, Ráday utca 24/B	*36829/1*	*10/2021. (II.26.) Főv. Kgy.*		*Építmény*	*lakóépület*	*1937*	*Kósa Zoltán, Jakobik Gyula*
IX. kerület, Vágóhíd utca 20-28.	*37985*	*10/2021. (II.26.) Főv. Kgy.*		*Építmény*	*egykori Stühmer csokoládégyár*	*1939-1941*	*Olgyay Aladár és Viktor*
IX. kerület, Vaskapu utca 2.	*37883/1*	*10/2021. (II.26.) Főv. Kgy.*		*Építmény*	*áramátalakító*	*1942*	*Gavora Zsigmond*

Cím	*Helyrajzi szám*	*Védelem keltezése*	*Védelem megszűnése*	*Építmény típusa*	*Megnevezés*	*Tervezés, építés ideje*	*Tervező*
IX. kerület, Gabona utca 2., Liliom utca 1/c	*37910/8*	*8/2023. (IV. 6.) Főv. Kgy.*		*Építmény*	*lakóépület*	*1935-1937.*	*Weidlinger Tibor*
IX. kerület, Üllői út 39-43., Ferenc körút 46.	*36864/2*	*8/2023. (IV. 6.) Főv. Kgy.*		*Építmény*	*lakóépület*	*1959.*	*Tarján László*
IX. kerület, Üllői út 81., Viola utca 47.	*37167*	*8/2023. (IV. 6.) Főv. Kgy.*		*Építmény*	*lakóépület*	*1956-1958.*	*Boross Zoltán (BUVÁTI)*

3. melléklet

Kerületi helyi védelem alá helyezett elemek értékleltára (8/2024. (IV.23.) önkormányzati rendelete 2. melléklet)

lásd:
https://www.ferencvaros.hu/onkormanyzat-es-polgarmesteri-hivatal/polgarmesteri-hivatal/szakirodak/foepiteszi-csoport/kerulet-vedett-epuletei/

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

II/C. kötet

2026. február



ALÁÍRÓLAP

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE
Környezeti Értékelés
Tsz.: I-815-1/2025

Településfejlesztés	**Szilágyi Eszter** TT 01-6847	.....
	Sunkel Diána Alexandra	.....
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	**Niedetzky Andrea**	.....
környezetvédelem:	TK 01-5152 **Hargitai Lejla**	.....
	Mészáros Szilvia	.....
Társadalom, gazdaság:	**Bedőcs Bernadett** geográfus	.....
Ügyvezető:	**Albrecht Ute**	.....

Tájvédelmi szakértő	**Szőke Balázs**	SZ-010/2021	.....
Műemléki szakértő	**Győr Attila**	21-0357	.....
Régész, örökségvédelmi szakértő	**Dr Tankó Károly**	OKM 289-5/2008	.....
Antiszegregációs szakértő	**Bernáth Péter**		

Főépítész: **Maczák Johanna** .....

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOM

1. Bevezetés, előzmények 5
2. A környezeti vizsgálat célja, folyamata 6
A környezeti vizsgálat célja 6
A környezeti vizsgálat folyamata 6
Tartalom, módszertan 7
A terv fő céljai, tartalma 11
Összefüggés, kapcsolat más tervekkel, programokkal 13
Alternatívák vizsgálata, a kiválasztás okai 14
Szükséges információk összeállítása során tapasztalt nehézégek 15
3. A terv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése 15
Jövőkép 15
Stratégia 17
Cselekvési program 19
Fejlesztési akcióterületek 23
Részletes fejlesztési tervlap 23
4. A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése 24
Jelentősebb változások azonosítása 24
5. A terv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása 26
A terv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal 26
A terv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése 39
6. Tervi elemek részletes értékelése, várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások feltárása és értékelése 74
Jövőkép értékelése 74
Stratégia értékelése 75
Cselekvési program értékelése 76
Fejlesztési akcióterületek értékelése 77
Részletes fejlesztési tervlap értékelése 80
7. A terv részletes értékeléséből levont következtetések 94
Azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek 94

Azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel 95

8. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló tervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása 96

9. Monitoring javaslatok 98

10. Közérthető összefoglaló 99

ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: Fővárosi terveszközök rendszere 14
2. ábra: Fejlesztési tervlap változásai (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat) 25
3. ábra: A IX. kerület védett táji, természeti értékei 41
4. ábra: Üzemtervezett erdőterületek 46
5. ábra: A kerületben található műemlékek, műemléki környezet és műemléki terület (adatok forrása: Lechner Tudásközpont) 50
6. ábra: Világörökségi helyszín és védőövezete, világörökségi várományos helyszín és védőövezete, és történelmi emlékhelyek (adatok forrása: Lechner Tudásközpont, történelmi emlékhely esetén: Nemzeti Örökség Intézete Fejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság) 51
7. ábra: Fővárosi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (adatok forrása: Fővárosi Önkormányzat) 54
8. ábra: Kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (épületegyüttesek, épületek) (adatok forrása: Kerületi Önkormányzat) 58
9. ábra: Kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (homlokzatok) - I. (adatok forrása: Kerületi Önkormányzat) 68
10. ábra: Kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (homlokzatok) - II. (adatok forrása: Kerületi Önkormányzat) 69
11. ábra: Kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (homlokzatok) - II. (adatok forrása: Kerületi Önkormányzat) 70
12. ábra: Régészeti lelőhelyek (adatok forrása: Lechner Tudásközpont) 71
13. ábra: Változással értintett területek – Valós területhasználathoz való igazodás 82
13. ábra: Változással értintett terület – Vasúti csomópont (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat) 83
14. ábra: Változással értintett terület – Új közlekedési tengely (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat) 84
15. ábra: RSD hidak változásai 85
16. ábra: Változással értintett terület - RSD (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat) 86
17. ábra: Változással értintett terület – Új gazdasági terület (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat) 88
18. ábra: Változással értintett terület – Új erdőterület (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat) 90
19. ábra: Változással értintett terület – RSD menti zöldterületek (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat) 91

1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Az Országgyűlés 2021. április 27-én elfogadta a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvényt. Az új jogszabállyal több, mint 30 törvény került módosításra. A változás a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok és eszközök számát, rendszerét és tartalmát országos szinten jelentősen érinti, az indokolás szerint az egyszerűbb és átláthatóbb tervrendszer kialakítása érdekében.

Az ún. egyszerűsítési folyamat a tervdokumentumok számának csökkentésével valósul meg, vagyis a jelenlegi rendszer szerinti, településenkénti négy dokumentumot (településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat) két dokumentum váltja majd fel:

- a településfejlesztési terv, illetve
- a településrendezési terv.

A két dokumentum közös neve településterv.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) hatályba lépésével a korábbi jogszabályi környezet részleteiben is módosult.

A jogszabályi környezet változásai miatt (2023. évi C. törvény a magyar építészetről, a továbbiakban: Méptv.) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának is el kell készítenie az új, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedő településtervet, amely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése (Méptv. 16. §. 124. pont). A településterv tartalmát a 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg, a hatálybalépésének végső határideje 2027. június 30. (Méptv. 229. § (6)).

Budapest sajátosságaihoz, és a kétszintű önkormányzati rendszerhez igazodva továbbra is megmaradt a főváros esetében a településtervek kétszintűsége. A fővárosi önkormányzat fővárosi településfejlesztési tervet, a fővárosi kerületi önkormányzatok kerületi településfejlesztési terveket alkotnak. A kerületi településfejlesztési terveknek természetesen összhangban kell állniuk a fővárosi településfejlesztési tervvel. A Fővárosi Közgyűlés a 341/2023. (IV.26.) Főv. Kgy. határozatával döntött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti új fővárosi kerületi településtervek készítésének megkezdéséről, továbbá a 342/2023. (IV.26.) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyta a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzést a tervek részletes tartalmáról.

A vizsgálat és a tervezés helyszíne Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területe: Kálvin tér – Üllői út – Határ út – Ráckevei (Soroksári) Duna-ág – Duna folyam – Fővám tér – Vámház körút.

2. A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT CÉLJA, FOLYAMATA

A környezeti vizsgálat célja

Az Európai Parlament és a Tanács bizonyos tervek és programok környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló 2001/42/EK (2001. június 27.) irányelve rendelkezik a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló tervek, illetve programok környezeti értékeléséről. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban: Kvt.) (43.§ (4)) alapján „a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorló, külön jogszabályban meghatározott olyan tervekre, illetve programokra, (…) valamint ezek módosításaira, amelyek kidolgozását jogszabály, illetve országgyűlési, kormány- vagy helyi önkormányzati határozat írja elő, és amelyeket a (…) helyi önkormányzati testület dolgoz ki vagy fogad el, (…) külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni. Környezeti értékelés nélkül terv, illetve program nem terjeszthető elő.” A Kvt. 43.§ (7) bekezdés alapján a környezeti értékelés célja a terv, illetve program, valamint ezek céljait és földrajzi kiterjedését figyelembe vevő ésszerű változatai megvalósításának várható jelentős környezeti hatásainak azonosítása, leírása és értékelése.
A Kvt. 43.§ (5) bekezdés alapján külön jogszabály határozza meg azokat a terveket, illetve programokat, amelyeknél a környezeti vizsgálat készítése kötelező, vagy szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása alapján dönthető el. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) rendelkezik az egyes tervek, illetve programokhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről. Az SKVr. 6. § alapján a környezeti vizsgálat „a terv, illetve program kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része”, így ideális esetben a vizsgálat tárgyát képező programmal vagy tervvel párhuzamosan folyik, ezáltal lehetőséget nyújt a környezetvédelmi szempontok fokozott érvényesítésére, valamint a különböző érdekek közötti kompromisszumok megtalálására.

A környezeti vizsgálat folyamata

A környezeti vizsgálat folyamata a következő főbb lépéseket foglalja magában (Kvt. 43. § (6) bekezdés):

- környezeti értékelés elkészítése;
- környezet védelméért felelős közigazgatási szervektől véleménykérés és a stratégiai környezeti vizsgálati eljárás dokumentációjába történő beépítése;
- érintett nyilvánosságtól észrevétel kérése és azok beépítése;
- országhatáron átterjedő jelentős pozitív vagy negatív környezeti, egészségi hatás ki nem zárhatósága esetén az érintett országgal történő konzultáció;
- az elfogadást követően a nyilvánosság tájékoztatása.

A környezeti vizsgálat lefolytatásának általános eljárásrendjét részletesen az SKVr. 6-11. § tartalmazza, melynek főbb releváns eljárási lépései az alábbiak:

1. A terv vagy program kidolgozója a várható környezeti hatások jelentőségét a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. számú melléklete alapján ítéli meg.
2. A környezeti vizsgálat első szakaszában a környezeti értékelés tematikáját a kidolgozó véleményezteti a környezetvédelmi szervekkel, minimum 30 napos határidővel, és tájékoztatja a nyilvánosságot.
3. A jóváhagyott – a vélemények alapján kiegészített – tematika szerint a kidolgozó elkészíti a környezeti értékelést.
4. A környezeti vizsgálat második szakaszában az elkészült dokumentációt (környezeti értékelést) véleményezésre megküldi a környezetvédelmi szerveknek és az Országos Környezetvédelmi Tanácsnak, legalább 30 napos határidővel.

5. Ha a környezetvédelmi szervek kifogásolják a környezeti értékelést, a kidolgozó egyeztet velük, és a fennmaradt véleménykülönbséget csatolja a környezeti értékeléshez.
6. A nyilvánosság észrevételeinek bekérése érdekében a kidolgozó honlapján való megjelentetéssel információt ad a terv céljáról, a környezeti értékelést tartalmazó egyeztetési dokumentáció megtekintésének és véleményezésének módjáról, valamint legalább 30 napot biztosít az észrevételek megtételére.
7. A környezetvédelmi szervek és a nyilvánosság véleményei alapján a kidolgozó véglegesíti a környezeti értékelést, és összefoglalót készít az észrevételek figyelembevételéről.
8. A tervek, programok elfogadása után a kidolgozó nyilvánosan hozzáférhetővé teszi a dokumentumokat, összefoglalót készít az elfogadás indokairól – kitérve a környezeti szempontok, a környezeti értékelés, a megkapott vélemények és észrevételek figyelembevételéről, és a monitorozási intézkedésekről – majd megküldi az érintett szerveknek és feleknek.

A fenti általános eljárástól eltérően a településtervre készülő környezeti értékelés (a továbbiakban: KÉ) véleményezésére vonatkozóan a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (2) bekezdése szerint a tervet és a környezeti értékelést:

- az E-TÉR felületen kell véleményeztetni az SKVr. rendelet 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és
- az önkormányzat teszi nyilvánossá, hogy:
- mi a terv célja,
- a környezeti értékelést is tartalmazó egyeztetési dokumentációja hol és mikor tekinthető meg,
- milyen módon és időpontig lehet észrevételeket tenni,
- melyek a terv szempontjából releváns és rendelkezésre álló környezeti információk, valamint azok hol ismerhetők meg.

A vélemények és az észrevételek megadására a véleménykérés kézhezvétele vagy nyilvánosságra hozatala időpontjától számítva legalább 30 napos határidőt kell biztosítani. A kidolgozó az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket és észrevételeket veszi figyelembe.

Tartalom, módszertan

Az SKVr. 1. számú melléklet 2. pontja alapján a település egészére készülő településterv esetében a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező.

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának új fejlesztési tervéhez kapcsolódó SKVr. szerinti környezeti értékelés elkészítése a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. pontja szerinti tartalommal készült:

2. Ha az SKVr. szerint szükséges környezeti értékelés, az alátámasztó javaslat részeként települési környezeti értékelés készül, amely a következőket tartalmazza:

2.1. A települési környezetértékelés folyamatának, a terv vagy program tartalmi körvonalainak, fő céljainak, más tervekhez való viszonyának, valamint egyéb lényeges tervekkel és programokkal való kapcsolatának bemutatása. A terv alapján megvalósítandó alternatíva kiválasztásának okai, beleértve az alternatívák vizsgálatának leírását és a szükséges információk összeállítása során felmerült bármilyen nehézséget.

2.2. A településterv környezeti értékelést igénylő változásainak azonosítása, rövid ismertetése.

2.3 A valószínűsíthetően jelentősen érintett területek környezeti jelenlegi állapotának bemutatása, kiemelten a környezeti szempontból különösen fontos területeket érintően, azok lényeges szempontjai és valószínűsíthető fejlődése, illetve a terv megvalósulásának elmaradása esetén annak valószínűsíthető fejlődése.

2.4. A településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

a) A településterv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal (nemzetközi, közösségi, országos és helyi), illetve annak bemutatása, hogy a településterv kidolgozása során miképpen vették figyelembe ezeket, illetve bármely egyéb környezeti szempontot

b) A településterv részletes értékelése, a településtervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése:

ba) a településterv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása,

bb) a településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként, melyet a ba) pont esetén a Megalapozó vizsgálatnak, e pont esetén az Alátámasztó javaslatnak a releváns (természeti, táji, örökségvédelmi és a környezet védelmével kapcsolatos) szakági munkarészei tartalmazhatnak, és amelyeket a környezeti értékelés hivatkozással mutat be.

c) * Tervi elemek részletes értékelése, a 2.1. pontban azonosított tervi elemek tekintetében feltárásra és értékelésre kerülnek a megvalósulásuk esetén a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, az épített környezetre, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra és a települési zöldinfrastruktúrára, valamint ezen tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat, a közvetett módon hatást kiváltó tényezők miatt fellépő hatások – a tervi elem települési szintű jellege által megkövetelt részletezettséggel.

2.5. A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

a) azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek,

b) azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel.

2.6. A megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, minél teljesebb ellensúlyozására irányuló településtervi intézkedések, és ezen intézkedések várható hatékonyságának bemutatása.

2.7. Monitoringjavaslat-értékelés a fellépő környezeti hatásokra.

2.8. A 2.1–2.7. pontokban megadott valamennyi információra kiterjedő közérthető összefoglaló.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése értelmében a fenti tartalomtól eltérni az SKVr. 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek állásfoglalása alapján lehet. Az alábbiakban bemutatjuk a tartalommal kapcsolatban érkezett érdemi hatósági véleményeket, amelyeket a környezeti értékelés figyelembe vesz.

►A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2025. július 22-én kelt DINPI/4228- 1/2025. ügyiratszámú levelében nyilatkozott a következőkről:

Táj- és természetvédelmi szempontból szükségesnek tartják a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontjában meghatározott tartalom szerinti környezeti értékelés elkészítését. Tekintettel arra, hogy a készülő településterv Budapest Főváros IX. kerület teljes közigazgatási területére vonatkozik, a természeti értékek és területek, valamint a táj vonatkozásában a teljes tartalomtól nem tartják indokoltnak az eltérést. Mivel a kerület területén kizárólag a Duna és a Ráckevei (Soroksári)-Duna jelenti a természeti értéket, a környezeti értékelés során a biológiai sokféleségre, az állat- és növényvilágra esetleges várható hatások röviden elemezhetők, bemutathatók.

A környezeti értékeléssel kapcsolatban felhívják továbbá a figyelmet, hogy a táj karakterére, megjelenésére, a természeti értékekre gyakorolt esetleges hatások megállapíthatósága érdekében szükségesnek tartják a jelenlegi állapotok tényleges vizsgálatát, nem a kistájra jellemző általános jellemzések leírását. Fontos az érintett természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek rövid jellemzése, a természeti értékek rövid leírása, azok településkarakterben betöltött szerepének, táji jellemzőinek, értékeinek elemzése. Szükséges a területhasználat, illetve a hagyományos tájhasználat meghatározása, az egyes településrészek tájképi jellegének leírása, illetve a táj karakterének, értékeinek meghatározása a kerület teljes területén.

Táj- és természetvédelmi szempontból fontosnak tartják, hogy a készülő környezeti értékelés a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. melléklet 2. pontjában meghatározott tartalmon belül a következőkre mindenképp térjen ki:

1) a területfelhasználások, övezetek tervezett módosítása a jelenleg hatályos településrendezési eszközökhöz képest;

2) annak elemzése, hogy ezen módosítások által biztosított területfelhasználási, építési lehetőségek várhatóan milyen hatással lehetnek a település természeti értékeire, az ökológiai rendszerekre, a táji adottságokra, a táj jellegére, karakterére, megjelenésére;

3) annak leírása, hogy a fenti, esetlegesen káros hatások kompenzálására a településrendezési eszközök milyen intézkedéseket tartalmaznak, és ezen kompenzációs intézkedések (szabályozási előírások) miként, milyen mértékben képesek a káros hatások csökkentésére.

►Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. 2025.07.29-én kelt BP/FNEF/04044-3/2025. iktatószámú levelében nyilatkozott az alábbiakról:

A BFKH közegészségügyi szempontból az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. melléklet 3.6.1.4. pontjában foglalt tartalommal tartja szükségesnek elvégezni a környezeti vizsgálatot.

Budapest IX. kerülete – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

►Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészi Iroda 2025.07.18-án kelt BP/1701/00366-2/2025 iktatószámú levelében nyilatkozott az alábbiakról:

Budapest Főváros IX. kerület közigazgatási területén, táblázatos (pontos cím és helyrajzi szám, illetve (ha van) megnevezés), továbbá olvasható léptékű térképes megjelenítéssel, felhasznált adatok forrásának megjelölésével – az SKVr. 4. számú mellékletének 3.4. pontja „3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése" alapján:

- a Méptv. 16.§ 82. pontja alapján és a 419Kr. 10. mellékletének 14. pontja szerinti műemléknek minősülő építményeket, illetve ingatlanokat (valamint a 419Kr. 10. mellékletének 15-16. pontjai szerinti műemléki területeket és a műemléki környezetet), továbbá
- a 419Kr. 10. mellékletének 10-13., valamint 17-22. pontjai szerint nyilvántartott elemeket, úgymint:
- világörökségi helyszíneket és azok védőövezeteit,
- a történelmi emlékhelyeket, a nemzeti emlékhelyeket, a kiemelt nemzeti emlékhelyeket, a nemzeti emlékpontokat, a történeti kerteket, a történeti temetkezési helyeket,
- a Méptv. 16.§ 58. pontja szerinti helyi emléknek minősülő, fővárosi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemeit, valamint
- a Méptv. 16.§ 58. pontja szerinti helyi emléknek minősülő, kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló helyi építészeti örökség védett elemeit.

A készülő környezeti értékelés tegyen javaslatot a 419Kr. 2. számú melléklete:

- 1.2. c) pontja alapján: az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére,
- 1.2. f) pontja alapján: az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei kapcsán a védelmi és korlátozó elemekre.

►Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 2025.08.07-én kelt PE/KTHF/32678-2/2025. iktatószámú levelében nyilatkozott az alábbiakról:

Kérik a tervekben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megóvására tett intézkedések megjelenését. A területhasználatot úgy kell meghatározni, hogy a természeti és táji értékek megőrzése a település teljes területén biztosítható legyen. A területhasználat meghatározásánál ügyelni kell arra, hogy ezen területek természeti és tájképi értéke ne sérüljön. Kérik a szabályozási terv készítése során a táj- és természeti adottságokat figyelembe vevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések és elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai és természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvása biztosítható legyen.

A környezeti vizsgálat elkészítése során a Kormányhivatal elegendőnek tartja a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott tartalmi elemek kifejtését. Kérik továbbá, hogy a tervekben a módosítási szándékok egyértelműen jelenjenek meg, azok pontos térképi lehatárolásával együtt.

A tervek készítésénél tekintettel kell lenni arra, hogy a szabályozások, előírások nem veszélyeztethetik a település természeti és tájképi értékeit, a környezeti elemeket, az emberi egészséget, az életminőség környezeti feltételeit. Ennek érdekében a tervek tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a jelenleg érvényben lévő környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi jogszabályokkal összhangban legyen.

A környezeti értékelés a fejlesztési terv kidolgozásához kapcsolódik, a tervezési folyamat hozzávetőlegesen párhuzamosan folyt iterációs jelleggel. Ennek következtében a környezeti értékelés folyamán kapott eredmények befolyásolták az új fejlesztési terv egyes elemeit. A tervbe folyamatosan beépülő környezeti szempontok jelenthetik a garanciát a döntéshozók számára, hogy a terv törekszik minimalizálni, elkerülni a nem kívánt környezeti konfliktusokat és a fenntarthatóság, a biodiverzitás és a klímavédelem alapvető céljait segíti elő.

A környezeti értékelés során az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- az új fejlesztési tervben meghatározott célok, célkitűzések, akciók és intézkedések megfelelő keretet szabnak-e a környezet-, természet, táj-, és klímavédelmi szempontoknak;
- az új fejlesztési tervben meghatározott célok, célkitűzések, akciók és intézkedések változásai a korábbi fejlesztési dokumentumban megfogalmazottakhoz képest, és ezek környezeti szempontú értékelése;
- a tervezett területfelhasználások megfelelő keretet szabnak-e a környezet-, természet, táj-, és klímavédelmi szempontoknak;
- a területhasználati módosításokkal érintett területek
  - jelenlegi környezeti állapota, jellemző területhasználat;
  - hatályos területfelhasználása is figyelembevételre került, még ha ez a területfelhasználás a valóságban nem is valósult meg. Ilyenkor kifejezetten a változtatás következtében megnövekvő vagy csökkenő környezeti hatásokat vizsgáltuk (beépítési intenzitás növekedése);
- a területhasználati módosítások közvetlen és közvetett
  - hatása a környezeti elemekre: talaj, felszíni és felszín alatti víz, levegő, élővilág, épített környezet;
  - hatása a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére: tájvédelem, klímavédelem, biodiverzitás védelme, ökológiai rendszerek védelme;
  - hatása a természetvédelmi szempontból értékes területekre;
  - hatása az emberek egészségi állapotára: zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság-védelem, zöldinfrastruktúra védelme, fenntartható hulladékgazdálkodás.

A terv fő céljai, tartalma

A jogszabályi környezet változásai miatt Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának el kell készítenie az új, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedő településtervet, amely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése. A környezeti értékelés tárgyát képező terv a kerület településterve (FVT).

A vizsgálat és a tervezés helyszíne Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területe: Kálvin tér – Üllői út – Határ út – Ráckevei (Soroksári) Duna-ág – Duna folyam – Fővám tér – Vámház körút.

A terv az alábbi munkarészeket tartalmazza:

Jövőkép

A jövőkép – a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára – integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül.

A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

Stratégia

Stratégiaalkotás a kidolgozott jövőkép megvalósítása érdekében, melyben meghatározzák:

- a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célokat,
- a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggéseinek vázlatát,
- az integrált és tematikus beavatkozási területeket és
- az épített és természeti örökség védelme követelményeit, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit.

Továbbá a fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatokat és fejlesztési akcióterületeket határoznak meg.

Cselekvési program

Cselekvési program, melyben meghatározzák:

- a célok eléréséhez szükséges rövid- és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket,
- a kapcsolódó céladatokat és
- fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit.

A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti az erőforrásokkal való gazdálkodás, a humán, műszaki és zöldinfrastruktúra fejlesztési feladatait és mindezek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési programba integráltan antiszegregációs program készítése szükséges.

Részletes cselekvési program, mely a cselekvési programban foglaltakon túl tartalmazza:

- a megvalósítandó beavatkozásokat (fejlesztési feladatok és projektek, és a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységek);
- a fejlesztési akcióterületeket (bemutatás, lehatárolás, fejlesztési célok, fejlesztési tevékenységek, céladatok: lakásszám követelmények, zöldfelületi követelmények, műszaki infrastruktúra)
- a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat.

Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap a kerület teljes közigazgatási területére készül, melyben a sajátos használatú területeket figyelembe véve meghatározzák

- a stratégia és a cselekvési program, kiemelten 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.

A részletes fejlesztési tervlap alkalmas a településrendezési terv megalapozásához.

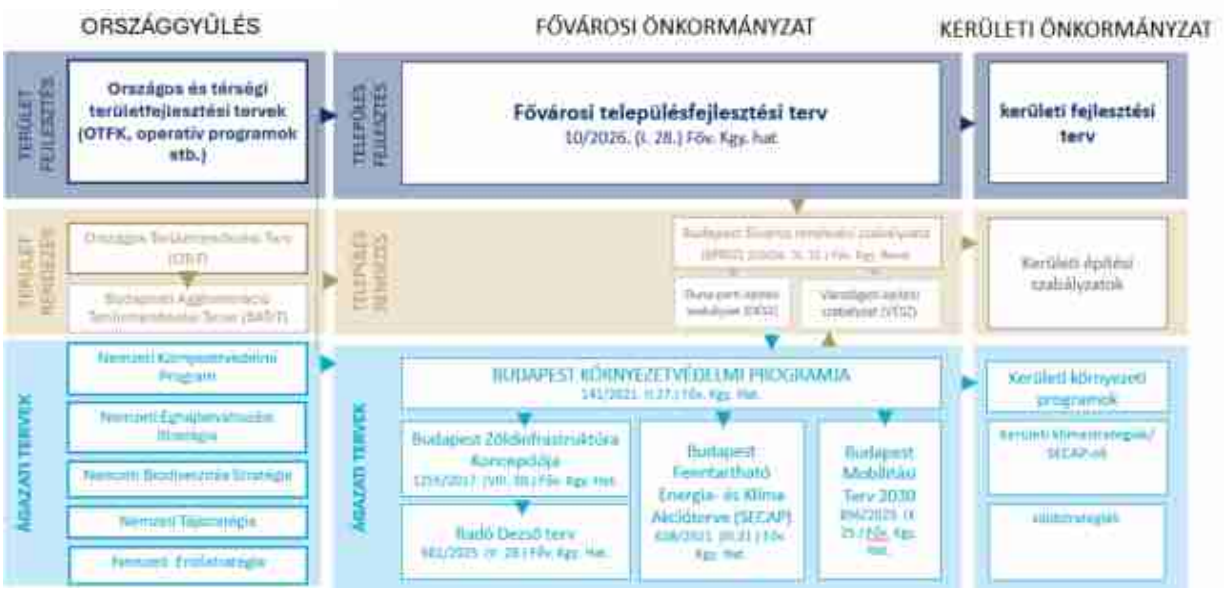
A részletes fejlesztési tervlap a fentieken túlmenően meghatározza:

- a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább sajátos használat szerinti lehatárolását,
- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra- elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét,
- a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

Összefüggés, kapcsolat más tervekkel, programokkal

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény szerint az országra és térségeire területfejlesztési dokumentumok és területrendezési terv készül. Az ország és az egyes térségek területi fejlődése fő irányainak, stratégiai fejlesztési céljainak és az ezek elérését segítő legfontosabb eszközöknek alapdokumentuma az Országgyűlés által elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (a továbbiakban: OFTK). A területfejlesztést közvetetten szolgáló tervek közé tartoznak a szakpolitikai stratégiák, a szakpolitikai programok, a hálózatfejlesztési tervek, valamint az országos és kiemelt térségi területrendezési tervek. Az egyes településeket érintő fejlesztési dokumentumok és a településrendezési eszközök ezeknek megfelelően készülnek, így Budapest esetében is figyelembe kell venni a magasabb szintű jogszabályokat és terveket. A 2023. évi CII. törvény szerint az egyes települési szintű terveknek – így Budapest esetén a Fővárosi Településtervnek és a kerületi építési szabályzatoknak is – meg kell felelniük a vonatkozó területrendezési terveknek, azaz az Országos Területrendezési Tervnek (a továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT). Az OTrT és a BATrT betartandó előírásait a 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) tartalmazza, illetve egyes országos és kiemelt térségi övezetek lehatárolását és az övezetekre vonatkozó szabályokat a területrendezésért felelős miniszter a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete határozza meg.

Az egyes kerületekre készülő fejlesztési terv a fővárosi településfejlesztési terv, míg a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ) a Budapest főváros rendezési szabályzata figyelembevételével kell, hogy készüljenek.



1. ábra: Fővárosi terveszközök rendszere

Alternatívák vizsgálata, a kiválasztás okai

A IX. kerület jelenleg készülő fejlesztési terve jellemzően azért nem tartalmaz alternatív megoldásokat, mert a terv műfajából és jogi beágyazottságából fakadóan erre nincs lehetőség. A települési és kerületi szintű fejlesztési dokumentumok nem önálló stratégiaalkotó anyagok, hanem egy többszintű területfejlesztési és területrendezési rendszer lokális szintű elemei, amelyeknek kötelezően igazodniuk kell a magasabb rendű jogszabályokhoz és tervekhez.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény rögzíti, hogy az ország és térségei területi fejlődésének alapdokumentuma az Országgyűlés által elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK), amely meghatározza a területi fejlődés fő irányait, stratégiai céljait és az azok megvalósítását szolgáló eszközrendszert. Budapest esetében ezen túlmenően több, egymásra épülő területfejlesztési dokumentum határozza meg a fejlesztések kereteit.

A települési és kerületi szintű tervek készítése során kötelező figyelembe venni a területrendezési terveket is. A 2023. évi CII. törvény értelmében Budapest esetében a Fővárosi Településtervnek és a kerületi építési szabályzatoknak meg kell felelniük az Országos Területrendezési Tervnek (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (BATrT). E tervek kötelező érvényű előírásait a 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet részletezi, beleértve az országos és kiemelt térségi övezetek lehatárolását és az azokhoz kapcsolódó szabályokat.

Mindezek alapján a kerületi fejlesztési terv (FVFT) nem alternatív forgatókönyvek bemutatására szolgál, hanem a már elfogadott, magasabb szintű fejlesztési és területrendezési döntések helyi szintű érvényesítésére.

Egyedül az alábbi közlekedési infrastruktúra elemek tervezett (távlati) nyomvonalainál jelenik meg alternatíva: a Galvani híd kapcsolódó úthálózata esetében a Kén utcai nyomvonal és Kis-Duna híd alternatívaként feltüntetésre kerül a terven. Az alternatív nyomvonalak lehetőséget teremtenek arra, hogy az infrastruktúra elemek továbbtervezése során a környezeti szempontból kedvezőbb változatok kerüljenek kiválasztásra és megvalósításra.

Szükséges információk összeállítása során tapasztalt nehézégek

A környezeti értékelés elkészítéséhez szükséges adatok beszerzése az új fejlesztési tervhez felhasznált adatok begyűjtésével együttesen történt. A környezeti értékeléshez minden közadat rendelkezésre állt.

3. A TERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉST IGÉNYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA, RÖVID ISMERTETÉSE

Az SKVr. 1. számú melléklet 2. pontja alapján a település egészére készülő településterv esetében a környezeti vizsgálat lefolytatása **kötelező**, így jelen környezeti értékelés elkészítése is kötelező. Ennélfogva nincs olyan konkrét eleme a tervnek, mely a környezeti értékelést „igényelte" de az alábbiakban felsoroljuk tételesen a korábbi tervekhez képest történt változásokat, melyet a későbbi fejezetekben értékel a dokumentum.

Jövőkép

Budapest IX. kerület Ferencváros Településfejlesztési Koncepciója (2015) (továbbiakban: TK 2015), illetve az új fejlesztési terv jövőképének összehasonlítása.

TK 2015	**Új fejlesztési terv**
Jelmondat	
Otthon, Város: Ferencváros	Otthon, Város, Ferencváros
Rövid jövőkép	
	Hagyományaira, értékeire büszke, erős identitással rendelkező összetartó közösség, a változó kihívásokra felkészült, innovatív és nyitott kerület, amely inspiráló és fenntartható környezetet biztosít az itt otthonra találó lakosoknak és vállalkozóknak, az itt alkotóknak és az ide érkezőknek.
Hosszú jövőkép	
►Társadalmi jövőkép 2030-ban Ferencváros korszerű humán intézményrendszerével és infrastruktúrájával, a lakosság életminőségének javulását mozdítja elő, ezzel biztosítva a népesség megtartását. A társadalom összetétele átalakul a befektetői lakásépítések révén, növekszik a kvalifikált, magasan képzett lakosság aránya. A kerület nagy hangsúlyt fektet a hátrányos helyzetű csoportok helyzetének és lehetőségeinek javítására, ezáltal a jelenlegi szegregációval veszélyeztetett lakosság teljes mértékben integrálódik a kerület társadalmába. A kerület adottságainál fogva nyitott, fiatalos. Sokszínű a kulturális, a közművelődési és a szabadidős programkínálata, amelyek a megújult helyszíneken és kibővült közösségi tereken zajlanak majd. Megerősödik a helyi lakosság civil aktivitása, közösségi kontrollja, lokálpatriotizmusa és erősödik a ferencvárosi identitás.	A jövőkép szerint Ferencváros húsz év távlatában Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő, ugyanakkor élhető és fenntartható kerülete. A fejlesztések ütemezetten, a társadalmi támogatottság, a mobilitási és humán szolgáltatások, valamint a környezeti szempontok figyelembevételével valósulnak meg. Az egykori barnamezős és alulhasznosított területeken magas építészeti minőségű, vegyes funkciójú fejlesztések jönnek létre, új otthonokkal, szolgáltatásokkal és jó minőségű munkahelyekkel, erősítve a kerület fővároson belüli szerepét. A Duna-part – beleértve a Ráckevei-Soroksári Duna-ágat – élő városi és rekreációs tengellyé válik, miközben a kerület belső kapcsolatai javulnak, a zárványterületek megszűnnek, és a városszerkezet kiegyensúlyozottabbá válik. A közösségi közlekedés és a fenntartható mobilitás fejlődése, valamint a forgalomcsillapított, gyalogos- és kerékpárosbarát utcák

►Gazdasági jövőkép 2030-ban A kerület gazdasági jövőképe, hogy a fővároson belül jelentős gazdasági központtá válik, a barnamezős területek újrahasznosításával. A már működő és újonnan betelepülő kis- és középvállalkozások érdekében szükséges vállalkozásbarát gazdasági környezet megteremtése az Önkormányzat helyi gazdaságfejlesztési eszközrendszerén keresztül (befektetés-ösztönzés, városmarketing, adópolitika). A Duna és az RSD nyújtotta turisztikai potenciálját kihasználva, a kerületben jelentős rekreációs turizmus alakul ki. A kiemelkedő építészeti értékek nyújtotta idegenforgalmi lehetőségekkel élve, a Világörökség részét képező pesti belvároshoz kapcsolódóan egyre több turista keresi majd fel Ferencvárost. Kulturális és vendéglátó funkciói Budapesten belül is kiemelkedőek lesznek. ►Természeti és épített környezeti jövőkép 2030-ban A befejeződő rehabilitáció következtében fejlett infrastruktúrával, megújuló épített környezettel és színvonalas zöld területekkel rendelkező magas színvonalú városi területek alakulnak ki. A barnamezős területek átalakulnak korszerű gazdasági területekké, Belső-Ferencváros pedig Budapest egyik kulturális és turisztikai központjává válik. A Duna-part megújulásával új közösségi terek, találkozási pontok alakulnak ki. Létrejön egy tengely, amely Pest történelmi belvárosától az RSD mentén létrejövő zöldterületekre, természet közeli környezetbe vezeti az embereket. Az átmeneti zónában és Új Ferencvárosban a befektetői lakás- és intézményépítéssel színvonalas lakókörnyezet alakul ki. Cél hogy a közösségi közlekedési rendszerek a fővárosi fejlesztések révén hatékonyan és jó színvonalon működjenek. A zöldterületek, a rekreációs és a közösségi területek arányának növekedésével Ferencváros Pest egyik legzöldebb kerülete lehet.	hozzájárulnak az egészséges, emberléptékű városi környezethez. A megújult városrészek, a korszerűsített lakásállomány és a helyben elérhető szolgáltatások támogatják a lakosság növekedését és megtartását, alternatívát kínálva az agglomerációs kiköltözéssel szemben. A lakhatási rendszer – benne a jelentős önkormányzati szociális bérlakás-állománnyal – a társadalmi igényekhez igazodó, aktív lakáspolitikát tesz lehetővé. Ferencváros pezsgő kulturális élettel, felsőoktatási és innovációs potenciállal rendelkező, nemzetközileg is versenyképes városrész, ahol az oktatás, a munkahelyek, a szolgáltatások és az otthonok sokszínűsége hosszú távon is biztosítja az itt élők „életpályáját”. A turizmus és a látogatói funkciók a lakófunkció zavarása nélkül erősítik a kerület vonzerejét. A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. Mindezt erős helyi identitású, összetartó és aktív közösségek egészítik ki, amelyek Ferencvárost otthonossá, befogadóvá és társadalmilag ellenállóvá teszik.
Alappillérek	
Önálló, identitást megtartó kerület	Ferencváros közösség erejére építő, biztonságos és otthonos kerület
Kompakt és élhető város	Ferencváros, a jövőre felkészült zöld kerület
Tudásipar, innováció, kutatás otthona	Ferencváros dinamikusan fejlődő, a történeti örökségére építő kerület
A szabadidő eltöltés, pihenés, rekreáció feltételeinek és lehetőségeinek biztosítása	
Dunával együtt élő kerület	
A Főváros szerves része, Fővárosi, regionális szerepkör	

Összességében a jövőkép változása egy fejlesztésorientált városképből egy emberközpontú, reziliens és alkalmazkodó városi vízió felé mutat. A társadalom aktív közösséggé válik, a gazdaság az

életminőség szolgálatába áll, a környezet pedig a jövőbeli Ferencváros egyik legfontosabb értéke, és az élhetőség alappilére: „A fejlesztések ütemezetten, a társadalmi támogatottság, a mobilitási és humán szolgáltatások, valamint a környezeti szempontok figyelembevételével valósulnak meg.”.

Stratégia

TK 2015	Új fejlesztési terv
Településfejlesztési elvek	
Kezdeményező városfejlesztés Együttműködő partnerség Tradíciók és identitás megőrzése Klímatudatos, környezettudatos, fenntartható szemlélet A kerület pozícionálása	Emberközpontú városfejlesztés Rugalmas, átlátható és partnerségen alapuló városfejlesztés Értékteremtő és értékőrző szemlélet Fenntarthatóság és klímaadaptáció szempontjainak beépítése Prevenció, proaktivitás
Átfogó célok – Stratégiai célok / Hosszú távú célok – Középtávú tematikus célok	
Átfogó célok: Aktív, egészséges, összetartó és befogadó helyi társadalom Komfortos, biztonságos és élhető környezet Vonzó, támogató és innovatív helyi gazdaság **Stratégiai célok:** az oktatási és kulturális identitás további erősítése és támogatása az oktatás fejlesztése a helyi igényekhez alkalmazkodó korszerű humán intézményrendszer fejlesztése esélyteremtés lehetőségeinek javítása a köznevelési intézményekben energiatakarékos és fenntartható közlekedés, az alternatív módok erősítése intermodális csomópontok és kapcsolatok erősítése helyi gazdaság fellendítése, helyi munkahelyteremtés a turizmushoz kapcsolódó elsődleges szolgáltatások fejlesztése gazdaság versenyképesség javítása a K+F+I támogatásával, és az üzleti környezet javításával kedvező gazdasági környezet kialakítása	**Hosszú távú célok:** 1.Élhető, funkciógazdag, otthonos városrészek 2. Megújuló, kiegyensúlyozott településszerkezet 3. Inspiráló kulturális központ és értékes épített környezet 4. Gondoskodó, egészséges, együttműködő helyi társadalom 5. Erősségekre építő, sokszínű gazdaság 6. Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet 7. Élhető lakóterületeket és gazdasági központ szerepet támogató közlekedés **Középtávú tematikus célok:** 1. Esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése 2. Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása 3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció folytatása 4. Kerületi érdekekkel összehangban megvalósuló fejlesztések és felújítások 5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése 6. Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése 7. Kerület kulturális karakterének erősítése

rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi rendszer és közösségi terek fejlesztése szegregációs folyamatok mérséklése, szociális városrehabilitáció közterületek megújítása a gyalogos és alternatív közlekedési módok támogatása, az akadálymentesített területek növelése gazdasági funkcióváltás a meglévő barnamezős területek komplex rehabilitációjának előkészítésével és megvalósításának támogatásával, a terület értékeinek előtérbehelyezésével térszerkezeti hiányosságok megszüntetése és a feltáratlan területek közlekedési kapcsolatainak és elérhetőségeinek fejlesztése, izoláló közlekedési elemek áthelyezése a Duna-part egységes rekreációs, szolgáltató és lakóövezetté alakítása a hasznosításban érintett szereplők együttműködésével az idegenforgalom támogatása, a ferencvárosi 'brand' erősítése a lakóterületek városrehabilitációs programjának folytatása a Duna-part intenzívebb bevonása a kerület vérkeringésébe	

ITS 2015	**Új fejlesztési terv**
Városrészi célok / Középtávú területi célok	
Belső-Ferencváros: A városrész a belváros részeként az értékőrző megújítások révén, igazi kulturális, turisztikai és tudásközponttá váljon. Középső-Ferencváros: A városrész rehabilitációjának folytatása, a közintézmények fejlesztése és energiahatékonyság növelése, illetve új minőségi szolgáltatások megtelepítése, az idegenforgalom jövedelemtermelő képességének és munkahelyteremtő hatásának növelése, továbbá a szegregáció oldása. Külső-Ferencváros: A városszerkezet átalakítása, a Duna irányú átjárhatóság biztosítása következtében egy nyitott városszerkezet létrehozása. A barnamezős területek hasznosításával fokozatosan javuló városi környezet kialakítása, korszerű munkahelyek teremtése. József Attila-lakótelep: A lakótelep jó pozíciójának és zöldterületeinek megőrzése, fokozatos megújítás a közterületek színvonalának fenntartásával.	1. Belső-Ferencváros kulturális és gasztronegyed funkciójának erősítése 2. József Attila-lakótelep zöldinfrastruktúrájának és közösségi tereinek bővítése 3. Középső-Ferencvárosban a tömbrehabilitáció befejezése 4. Külső-Ferencvárosban alulhasznosított területek méretének csökkentése, funkcióváltás, minőségi ingatlanfejlesztések megvalósítása 5. MÁV-Aszódi-telep társadalmi-fizikai szegregálódásának megelőzése 6. Duna-part átalakulása a fővárosi jelentőségi nagyobb hálózathoz (Duna-part) és nagyobb léptékű területfejlesztési programhoz (Déli Városkapu) illeszkedően 7. Központrendszer elemeinek minőségi és funkcionális fejlesztése, imázs javítása

Cselekvési program

Az ITS 2015-ben szereplő akcióterületek, azok projektjei, a pontszerű fejlesztések, a hálózatos projektek, valamint a soft projektek fedték le a kerület fejlesztési elképzeléseit. Az új fejlesztési terv már más logika szerint, a friss jogszabályi környezethez igazodva készítette el a beavatkozási listáját: külön tagolja a középtávú célokhoz tartozó tervezett intézkedéseket és az azokhoz tartozó projekteket. Az új fejlesztési tervben is meghatározásra kerültek ún. fejlesztési akcióterületek, melyek azonban jellegében eltérnek az ITS szerinti akcióterületektől.

Az új fejlesztési akcióterület a 2023. évi C. törvény 16. § 43. pontja alapján a „a település közigazgatási területén belül lehatárolt, a rövid, közép- és hosszú távú fejlesztési célok megvalósítását szolgáló területegység”. A településfejlesztési tervben az önkormányzat rögzíti a fejlesztési akcióterületeket és javaslatot tesz az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a célrendszer megvalósítását célzó fejlesztési céladatokra. Az FVFT fejlesztési akcióterületeit a következő alfejezet mutatja be röviden.

Ezek átfednek helyenként a cselekvési programban meghatározott beavatkozásokkal (projektekkel), ugyanakkor fő különbségek a következőkben keresendők:

- komplexitás: fejlesztési akcióterületek komplexebbek, többféle cél elérését szolgálják;
- kerületi hatáskör: a cselekvési program projektjei a kerületi önkormányzat hatáskörében vannak pl. tulajdonviszonyokkal összefüggésben, míg az akcióterületek jellemzően nem, vagy nem önállóan kerületi hatáskörbe tartozó beavatkozásokat tartalmaznak, de számos kerületi követelményt, célt meghatároznak;
- időtáv: a fejlesztési akcióterületek lehetnek közép-vagy hosszútávú beavatkozások, míg a cselekvési program a középtávú (2034-ig megvalósuló) beavatkozásokat tartalmazza.

Az ITS-ben meghatározott akcióterület definíciója a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2.§ korábbi rendelkezése alapján a következő volt: „az integrált településfejlesztési stratégiában kijelölt egybefüggő terület, ahol az önkormányzat a fejlesztéseket alapvetően befolyásoló pozícióban van, és amellyel kapcsolatban középtávon jelentős beavatkozást tervez”. Tehát eszerint is érzékelhető, hogy az ITS akcióterületeit az új fejlesztési terv cselekvési programjában meghatározott projektekkel érdemes összehasonlítani (lásd: lenti táblázat).

ITS 2015	**Új fejlesztési terv**
Akcióterületek – Egyéb fejlesztések / Beavatkozások és projektek	
AKCIÓTERÜLETEK AT1: Ferencvárosi városrehabilitációs akcióterület • Városmegújítás folytatása a JAT területén • Önkormányzati tulajdonú bérlakások felújítása • A szociális rehabilitációt kísérő „soft” elemek • Közterület megújítások • Telepy utcai iskola tornateremmel való bővítése • Haránt irányú tömegközlekedési kapcsolatok erősítése	1. Óvodai-és bölcsődei ellátás feltételrendszerének fejlesztése • Új óvoda építése Középső-Ferencvárosban • Liliom Óvoda részleges felújítása (Liliom u. 15.) • Aprók Háza Bölcsőde felújításának folytatása Ráday u. 46. szám alatt • Ételliftek cseréje, Kicsi Bocs (Erkel u. 10.) és Kerekerdő Óvodák (Vágóhíd u. 35-37.) • Epres Óvoda (Epreserdő u. 10.) részleges felújítási munkái • Méhecske Óvoda (Ifjúmunkás u. 30) homlokzatfelújítása

AT2: Duna-parti akcióterület

- Közraktár utca forgalomcsillapítása
- Nehru part fejlesztése
- Kikötők kialakítása
- Duna-parti futópálya létesítése
- Új Kongresszusi Központ építése
- Bakáts tér átalakítása
- Bakáts utca átalakítása, a főtér és a Duna kapcsolatának létrehozása
- Boráros tér rendezése
- Soroksári út átalakítása
- EuroVelo kerékpáros útvonal kialakítása

AT3: Multimodális intézményterület

- Danubius terminál és multimodális átszálló csomópont kiépítése
- Vágóhíd (és környezetének) fejlesztése
- Jelentős tömegeket vonzó intézményi fejlesztések
- RSD mentén új városrész létesítése
- A kelebiai vasútvonal áthelyezése

AT4: Ferencvárosi rendező pályaudvar területe

- Tulajdonrendezés
- Funkcióváltás megkezdése
- A kelebiai vasútvonal áthelyezése
- Zöldfelület rendezés
- Feltáró utak létesítése

EGYÉB FEJLESZTÉSEK

Pontszerű fejlesztések

- Mester utca felújítása
- Erkel utca felújítása
- A Polgármesteri Hivatal összevonása
- Szent István Közgazdasági Szakközépiskola tornacsarnokkal való bővítése
- Lónyay utca 26. sz. alatti ingatlan hasznosítása
- A volt Schöpf-Merei ingatlan hasznosítása
- A volt Kilián Laktanya hasznosítása
- Drégely utcai krízis lakóházak bontása, felújítása
- Kis-Dzsumbuj felszámolása
- A negyedik körút megépítése
- Napfény Óvoda (Napfény u. 4.) homlokzatfelújítása
- Csicsergő Óvoda (Thaly u. 38.) utcai homlokzat műemlék jellegű rekonstrukciója
- Kicsi Bocs Óvoda műköves körteraszok és kapcsolódó homlokzati felületek felújítása

2. Egészségvédelmi program

- Rehabilitációs és gyógytorna-központ kialakításának előkészítése
- Gyermekétkeztetés minőségi fejlesztése
- Játszóterek, fitneszparkok, sportpályák fejlesztése, bővítése

3. Szociális szolgáltatások minőségi fejlesztése

- A Család- és Gyermekjóléti Központ új telephelyre költöztetése
- Demenciaintegrált idősklub létrehozása; Napsugár idősklub kiváltása
- Áldozatsegítő program
- Gubacsi úti nappali melegedő relokációja
- Írisz klub -Szenvedélybetegek Nappali Intézménye relokációja
- Támogatott lakhatási kapacitások kialakítása Ferencvárosban

4. Közösségépítő- és kulturális fejlesztések

- Közösségi kertek létesítése
- József Attila Skanzen és Diákközpont kialakítása
- H52 Ifjúsági Iroda és Közösségi Tér - helyszín felújítása és átmeneti helyszín kialakítása (ideiglenes áthelyezéshez szükséges fejlesztések)
- Új közösségi tér kialakítása a József Attila-lakótelepen
- Ferencvárosi Művelődési Központ és intézményei felújítások, korszerűsítések
- Ferencvárosi Művelődési Központ (Haller u. 27.) részleges tetőfelújítás, a színházterem felújítása, valamint az első emeleti mosdók felújítása
- Jégcsarnok (Toronyház u 21.) részleges felújítása

• Intermodális csomópont kialakítása a Ferde utcánál • A volt Pest-Buda mozi épületének újrahasznosítása • Gubacsi dűlő – új városrész kialakítása • Üllői út forgalom-csillapítása • Galvani-híd - Ecseri út közti feltáró út megépítése Hálózatos projektek • Kulturális háló kialakítása • Kerékpáros hálózat és infrastruktúra fejlesztése • József Attila-lakótelep közterületeinek fejlesztése • H4 HÉV vonalak fejlesztése • Metróállomások felújítása, csatlakozó felszíni közterületek rendezése Soft projektek • A barnamezős területek fejlesztési stratégiájának kidolgozása • Befektetés ösztönzése, kiajánlás • Ferencváros, mint turisztikai termék (komplex város-imázs csomag kidolgozása) • Az Önkormányzat ágazati stratégiáinak megalkotása és felülvizsgálata A kulturális, sport és civil szervezetek támogatási rendszerének	• Kincsesbányai Gyermek és Ifjúsági Tábor részleges felújítása • Ráday-negyed program • Ferencvárosi Fénypark 5. Önkormányzati lakásgazdálkodás • Tömbrehabilitáció befejezése Középső-Ferencvárosban • LÉLEK program + • Önkormányzati lakások felújítása • MÁV-lakótelep közmű program • Zöld Épület Program 6. Egészséges utcák programja • Belső-Ferencváros átfogó forgalomcsillapítási és zöldítési • megújítása, autómentes Ráday utca • Egészséges utcák Középső-Ferencvárosban: Ipar utca • Egészséges utcák Középső-Ferencvárosban: Viola utca • Egészséges utcák Középső-Ferencvárosban: Angyal utca, Soroksári út és Mester utca közötti szakasza • Egészséges utcák Középső-Ferencvárosban: Sobieski János utca • Vágóhíd utca revitalizálása • Haller utca revitalizálása • Lenhossék és Márton utca megújítása • Szentágothai tér és a Thaly Kálmán utca kapcsolódó szakaszának megújítása • Boráros tér és kapcsolódó közterületek megújítása • Nagyvárad tér megújítása • Soroksári út humanizálása • Üllői út humanizálása • Új, kiépített kerékpáros-kapcsolat a Balázs Béla utca és a Könyves Kálmán kerékpársáv között • József Attila-lakótelep forgalomtechnikai felülvizsgálata • Középső-Ferencváros forgalomtechnikai átalakítása • Nagykörút megújításával kapcsolatos önkormányzati fejlesztések 7. Zöld Ferencváros program

	• Sűrűn beépített városrészek zöldfelületeinek fejlesztése • Marhagödör területének zöldfelületi fejlesztése • József Attila-lakótelep zöld programja • Aszódi-MÁV-telep zöld programja • Határ úti kiserdő kerületi önkormányzati tulajdonú közjóléti részének zöldfelületi- és rekreációs fejlesztése • Haller park program II. üteme 8. Új Ferencváros program • Stratégiai tervezés és menedzsment • Kerületi ingatlanhasznosítás

Fejlesztési akcióterületek

A fejlesztési akcióterületek a fejlesztési célok megvalósítását szolgáló kiemelt területegységek, a fejlesztési céltérségek szempontjából katalizátor hatású területek. Az FVFT tervlapján az FTFT fővárosi akcióterületein kívül a kerületi szintű akcióterületek is lehatárolásra kerültek, a fejlesztési céloknak megfelelő ütemezéssel. A tervlap tartalmazza az azonosíthatóság jelzését (sorszám, időtáv), a cselekvési program pedig tartalmazza a fejlesztési akcióterületek bemutatását, fejlesztési céljaival és tervezett tevékenységeivel. Az FTFT által kijelölt akcióterületek az összvárosi érdekeken túlmenően kerületi szinten is tartalmazzák a fejlesztés során elérendő célokat, irányokat.

Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap a sajátos használat szerinti területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A sajátos használatok jelentik a terv leglényegesebb részét, ugyanis az itt rögzített területfelhasználások meghatározzák a kerületi építési szabályzatban kijelölt övezeteket és építési övezeteket, melyek keletkeztetnek vagy korlátoznak építési jogot, így a környezeti hatásokra közvetlenül hatnak, szemben a terv elején megfogalmazott stratégiai célokkal.

Az új FVFT sajátos használatokat rögzítő tervlapja a fővárosi településtervezési rendszerben új tervezési szintet képvisel. A korábbi gyakorlat szerint a kerületi szabályozási terv közvetlenül a fővárosi településszerkezeti tervhez igazodott.

Az új jogszabályi környezetben készülő kerületi fejlesztési tervlap a kerületi szabályozási terv és a fővárosi fejlesztési tervlap (FTFT) közötti szintet foglalja el, ezáltal **új tervi eszközként jelenik meg**. Mivel a kerületnek korábban nem állt rendelkezésére olyan tervdokumentum, amelyet a jelenlegi fejlesztési tervlap kiváltana, a területhasználati változások közvetlen azonosítása nehézségekbe ütközik.

Ennek megfelelően a környezeti értékelés azt vizsgálja, hogy a korábbi fővárosi településszerkezeti tervhez (TSZT) képest miként változtak a kerületi fejlesztési tervlap sajátos területhasználatai. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy e változások érdemben már akkor megvalósultak, amikor a TSZT-t felváltotta az új fővárosi fejlesztési terv (FTFT), amelyhez a kerületi fejlesztési tervlap kötelezően igazodik. Az értékelés során ezért minden esetben jelezzük, hogy a változások magasabb rendű jogszabályi megfelelésből erednek.

4. A VALÓSZÍNŰSÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA, KIEMELTEN A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL KÜLÖNÖSEN FONTOS TERÜLETEKET ÉRINTŐEN, AZOK LÉNYEGES SZEMPONTJAI ÉS VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE, ILLETVE A TERV MEGVALÓSULÁSÁNAK ELMARADÁSA ESETÉN ANNAK VALÓSZÍNŰSÍTHETŐ FEJLŐDÉSE

Jelentősebb változások azonosítása

A sajátos használatok jelentik a terv leglényegesebb részét, ugyanis az itt rögzített területfelhasználások meghatározzák a kerületi építési szabályzatban kijelölt övezeteket és építési övezeteket, melyek keletkeztetnek vagy korlátoznak építési jogot, így a környezeti hatásokra közvetlenül hatnak, szemben a terv elején megfogalmazott stratégiai célokkal.

Az új jogszabályi környezetben készülő kerületi fejlesztési tervlap a kerületi szabályozási terv és a fővárosi fejlesztési tervlap (FTT) közötti új tervezési szintet képvisel, ezért a területhasználati változások közvetlen összevetése korábbi kerületi tervdokumentummal nem lehetséges. Ennek megfelelően a környezeti értékelés a korábbi fővárosi településszerkezeti tervhez (TSZT) viszonyítva vizsgálja a kerületi fejlesztési tervlap sajátos területhasználatainak változásait, kiemelve, hogy ezek döntően már a TSZT-t felváltó fővárosi fejlesztési terv (FTT) elfogadásával megvalósultak, amelyhez a kerületi tervlap kötelezően igazodik. Az értékelés a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelést követi le, ugyanakkor külön jelzi és vizsgálja az ettől eltérő kerületi döntéseket, a változásokat pedig aszerint csoportosítja, hogy nem járnak érdemi környezeti hatással, illetve feltételezhetően negatív vagy pozitív környezeti hatással járnak, és ezért részletesebb értékelést igényelnek.

Érdemi, feltételezhetően negatív környezeti hatással járó változások:

- Új RSD híd menti területek
- Új gazdasági terület

Érdemi, feltételezhetően kedvező környezeti hatással járó változások

- Új erdőterület
- RSD menti zöldterületek



2. ábra: Fejlesztési tervlap változásai (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat)

A környezeti értékelés 6. fejezete részletesen tartalmazza az egyes változások jelenlegi környezeti állapotának főbb jellemzőit, az 5. fejezet pedig átfogó képet ad a kerület környezeti állapotáról.

A területhasználati változásokat magasabb rendű jogszabály lekövetése eredményezte. Az új fejlesztésekhez kapcsolódó változtatások elmaradása esetén a területen meglévő vegetáció, illetve bolygatott, alulhasznosított használat maradna jellemző. Az új zöldterületek és erdőterület kijelölése területén is hasonló helyzet áll fenn, a meg nem valósulás esetén a jelenlegi környezeti állapot állandósulna.

5. A TERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

A terv egészének általános értékelése, a tervi elemek, intézkedések összevetése a releváns környezet- és természetvédelmi célokkal

Az éghajlatváltozás hatásaival szemben reziliens Unió létrehozása – Az éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodásra vonatkozó új uniós stratégia (2021)

Az európai zöld megállapodás, az EU fenntartható jövőt célzó növekedési stratégiája azon a felismerésen alapul, hogy a zöld átállás lehetőség, a cselekvés elmulasztása pedig hatalmas költségekkel jár. Megmutatja, hogy a klímasemlegesség melletti elkötelezettségének köszönhetően az EU vezető szerepet tölt be a legrosszabb megelőzése, az EU 2013. évi alkalmazkodási stratégiájára építő ambiciózusabb alkalmazkodási fellépés megcélzásával pedig a jobb felkészülés terén.

A hosszú távú elképzelés az, hogy 2050-ben az EU az éghajlatváltozás hatásaival szemben reziliens társadalom lesz, amely teljes mértékben alkalmazkodott az éghajlatváltozás elkerülhetetlen hatásaihoz. Ez azt jelenti, hogy 2050-re, amikorra az EU szeretné elérni a klímasemlegességet, a Párizsi Megállapodásnak és a javasolt európai klímarendeletnek megfelelően megerősítette alkalmazkodóképességét és minimálisra csökkentette az éghajlati hatásokkal szembeni kiszolgáltatottságát.

Fő célkitűzések	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Intelligensebb alkalmazkodás: az ismeretek gazdagítása és a bizonytalanság kezelése	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. Ehhez a társadalmi rezilienciát is kiemeli. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja és Zöld Ferencváros program.
Az alkalmazkodással kapcsolatos ismeretek határainak kitolása	
Több és jobb, az éghajlattal kapcsolatos kockázatokra és veszteségekre vonatkozó adat	-
A Climate-ADAPT platform mint az alkalmazkodás mértékadó európai platformja	-
Szisztematikusabb alkalmazkodás: A szakpolitika kialakításának támogatása minden szinten és ágazatban	-
Az alkalmazkodási stratégiák és tervek fejlesztése	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja.
A helyi, egyéni és igazságos reziliencia előmozdítása	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet.
Az éghajlatváltozással szembeni reziliencia beépítése a nemzeti költségvetési keretekbe	-

Fő célkitűzések	Kapcsolódás a tervi elemekkel
A természetalapú alkalmazkodási megoldások támogatása	A jövőkép hangsúlyozza a zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját.
Gyorsabb alkalmazkodás: az alkalmazkodás felgyorsítása minden területen	-
Az alkalmazkodási megoldások bevezetésének felgyorsítása	-
Az éghajlatváltozással kapcsolatos kockázatok mérséklése	A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet.
Az éghajlatváltozással szembeni védelmi rés megszüntetése	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet.
Az édesvíz elérhetőségének és fenntarthatóságának biztosítása	A jövőkép alapján a Duna-part – beleértve a Ráckevei-Soroksári Duna-ágat – élő városi és rekreációs tengellyé válik.
Az éghajlatváltozással szembeni rezilienciát célzó nemzetközi fellépés fokozása	-
Az éghajlatváltozással szembeni nemzetközi reziliencia és felkészültség fokozása	-
A nemzetközi finanszírozás növelése az éghajlatváltozással szembeni reziliencia kiépítése érdekében	-
Az alkalmazkodással kapcsolatos globális elkötelezettség és információcsere megerősítése	-

A IX. kerület fejlesztési terve összességében megfelel az uniós alkalmazkodási stratégia célkitűzéseinek, mivel a jövőképben és a hosszú távú célrendszerben hangsúlyosan megjelenik az ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet kialakítása. A zöldhálózatra épülő városszerkezet, a természetalapú megoldások alkalmazása, valamint a Zöld Ferencváros és az Egészséges utcák programok megfelelő keretet biztosítanak az éghajlati kockázatok mérsékléséhez. A területhasználati módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját és alkalmazkodóképességét, ezzel támogatva a helyi reziliencia erősítését.

EU 8. környezetvédelmi cselekvési program

Az unió környezetvédelmi politikáját az 1970-es évek közepe óta meghatározott időszak alatt elérendő és kiemelt célkitűzéseket meghatározó cselekvési programok irányítják. 2013 novemberében fogadta el az Európai Parlament és az Európai Unió Tanácsa a hetedik környezetvédelmi cselekvési programot (*Jólét, bolygónk felélése nélkül*), mely 2020-ig szólt.

A Tanács 2019. október 4-én jóváhagyta a leendő nyolcadik környezetvédelmi cselekvési programról szóló következtetéseket, amelyben felkérte a Bizottságot, hogy terjesszen elő egy nagyratörő és célzott programot a 2021–2030-as időszakra vonatkozóan. Az Európai Bizottság 2020. október 14-én benyújtotta a 2030-ig tartó időszakra szóló általános uniós környezetvédelmi cselekvési programról

szóló európai parlamenti és tanácsi határozatra irányuló javaslatát, melyet 2022. március 29-én az Európai Tanács elfogadott.

A program iránymutatással szolgál az európai környezetvédelmi és éghajlat-politika alakításához és végrehajtásához a 2030-ig tartó időszakban. A javaslat támogatja az Európai Zöld Megállapodás környezetvédelmi és éghajlat-politikai célkitűzéseit. Lehetőséget nyújt az EU egészének, hogy megismételje elkötelezettségét a hetedik környezetvédelmi cselekvési program 2050-es jövőképe iránt: biztosítani akarjuk a jólétet mindenkinek, miközben a bolygó határain belül maradunk.

A nyolcadik cselekvési program célja, hogy felgyorsítsa az átmenetet egy klímasemleges, erőforrás-hatékony és regeneráló gazdaság felé annak alapján, hogy az emberi jólét kulcsa az egészséges ökoszisztémák működése.

Hat kiemelt célkitűzés	Kapcsolódás a tervi elemekkel
az üvegházhatású gázkibocsátás 2030-ra vonatkozó céljának és az éghajlat-semlegesség 2050-ig történő elérése	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A területhasználatok változása során a terv ÜHG kibocsátást növelő, és azt csökkentő változásokat is eszközöl.
az alkalmazkodóképesség növelése, az ellenállóképesség erősítése és az éghajlatváltozással szembeni sérülékenység csökkentése	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. Ehhez a társadalmi rezilienciát is kiemeli. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében a kerület alkalmazkodóképességét javítják.
előrelépés a regeneratív növekedési modell felé, a gazdasági növekedés elválasztása az erőforrások felhasználásától és a környezet pusztulásától, valamint a körforgásos gazdaságra való áttérés felgyorsítása	A régi jövőképben a gazdaság húzóágazatként jelent meg. A gazdasági fejlődés elsődleges eszköze volt az életminőség javításának. Az új jövőképben a hangsúly nem a növekedésen, hanem a társadalmi támogatottságon és a fenntarthatóságon van. A hosszú távú célok lefektetik: Erősségekre építő, sokszínű gazdaság.
a szennyezésmentességre való törekvés megvalósítása, ideértve a levegőt, a vizet és a talajt is, valamint az európaiak egészségének és jólétének védelme	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A jövőkép alapján a közösségi közlekedés és a fenntartható mobilitás fejlődése, valamint a forgalomcsillapított, gyalogos- és kerékpárosbarát utcák hozzájárulnak az egészséges, emberléptékű városi környezethez. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet, valamint Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja. Összességében a területhasználatokat érintő tervi módosítások a teljes kerületet érintően alapvetően kedvező környezeti hatásokat generálnak.
a biológiai sokféleség védelme, megőrzése és helyreállítása, valamint a természeti tőke (nevezetesen a levegő, a víz, a talaj és az erdő, az édesvíz, a vizes élőhelyek és a tengeri ökoszisztémák) fejlesztése	A jövőkép alapján a Duna-part – beleértve a Ráckevei-Soroksári Duna-ágat – élő városi és rekreációs tengellyé válik. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját.

Hat kiemelt célkitűzés	Kapcsolódás a tervi elemekkel
a termeléssel és a fogyasztással kapcsolatos környezeti és éghajlati nyomás csökkentése (különösen az energia, az ipari fejlesztés, az épületek és az infrastruktúra, a mobilitás és az élelmiszer-ellátás területén)	A jövőkép szerint Ferencváros húsz év távlatában Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő, ugyanakkor élhető és fenntartható kerülete. A fejlesztések ütemezetten, a társadalmi támogatottság, a mobilitási és humán szolgáltatások, valamint a környezeti szempontok figyelembevételével valósulnak meg. A hosszú távú célok lefektetik: Erősségekre építő, sokszínű gazdaság. A terv beépítési intenzitást növelő, és azt csökkentő területhasználati változásokat is eszközöl.

A FVFT célrendszere alapvetően összhangban áll az EU 8. környezetvédelmi cselekvési program céljaival. A klímasemlegesség, az alkalmazkodóképesség növelése, a szennyezések csökkentése, valamint a biológiai sokféleség védelme a terv jövőképében és intézkedéseiben is megjelenik. A területhasználati változások vegyesen tartalmaznak üvegházhatású gázkibocsátást növelő és csökkentő elemeket, ugyanakkor összességében a teljes kerületre vetítve alapvetően kedvező környezeti hatásokat generálnak, és megfelelő keretet adnak a fenntartható átmenethez.

A 2030-ig tartó időszakra szóló uniós biodiverzitási stratégia

A stratégia célja, hogy Európa biológiai sokfélesége 2030-ra a helyreállás útján járjon a természet, az emberek és az éghajlat érdekében. A stratégia egy átfogó kötelezettségvállalási és intézkedési keretrendszert hoz létre a biológiai sokféleség csökkenésének alábbi kiváltó okai elleni küzdelem érdekében:

a szárazföldi és a tengeri területhasználat változása;
a biológiai erőforrások túlzott kiaknázása;
az éghajlatváltozás;
a szennyezés; és
az idegenhonos inváziós fajok.

A stratégia támogatja az éghajlatváltozás mérséklése és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás iránt természetalapú megoldások révén tett erőfeszítéseket, amelyekkel a szenet egészséges ökoszisztémákban lehet kiválasztani és tárolni, és amelyek segítenek abban, hogy a természet és a társadalom alkalmazkodjon az éghajlatváltozás elkerülhetetlen hatásaihoz.

Fő célkitűzések	Kapcsolódás a tervi elemekkel
A védett területek koherens hálózata	A jövőkép szerint a Duna-part – beleértve a Ráckevei-Soroksári Duna-ágat – élő városi és rekreációs tengellyé válik, miközben a kerület belső kapcsolatai javulnak, a zárványterületek megszűnnek, és a városszerkezet kiegyensúlyozottabbá válik. A közösségi közlekedés és a fenntartható mobilitás fejlődése, valamint a forgalomcsillapított, gyalogos- és kerékpárosbarát utcák hozzájárulnak az egészséges, emberléptékű városi környezethez. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját. A védett természeti területeket nem érintik kedvezőtlenül a módosítások.
Az átalakító erejű változások előmozdítása	
A biológiai sokféleséggel kapcsolatos, nagyratörő globális menetrend	-

A IX. kerület fejlesztési terve alapvetően megfelel az uniós biodiverzitási stratégia céljainak. A zöldinfrastruktúra fejlesztése, a Duna-part és a Ráckevei–Soroksári Duna-ág kiemelt kezelése, valamint a természetalapú megoldások alkalmazása hozzájárul a városi biodiverzitás megőrzéséhez. A területhasználati módosítások összességében javítják a kerület zöldfelületi rendszerét, és nem érintenek kedvezőtlenül védett természeti területeket, így megfelelő keretet biztosítanak a stratégia céljainak érvényesüléséhez.

5. Nemzeti Környezetvédelmi Program és Természetvédelmi Alapterv (2026-ig)

Magyarország környezetpolitikai céljainak és intézkedéseinek átfogó keretét 1997 óta a Nemzeti Környezetvédelmi Programok jelentik. A 27/2015. (VI.17.) OGY határozattal elfogadott 4. Nemzeti Környezetvédelmi Program 2020-ban lezárult, emiatt szükségessé vált a 2021-2026 közötti időszakra szóló 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program (NKP-5) kidolgozása.

Az NKP-5 feladata, hogy az ország környezeti állapotát, a társadalom fejlődési céljait, valamint a nemzetközi együttműködésből és az EU-tagságból adódó kötelezettségeket figyelembe véve meghatározza az ország környezeti céljait és az elérésükhöz szükséges feladatokat és eszközöket. Az NKP-5 szemléletében kiemelkedő hangsúlyt kap a környezetvédelem horizontális – valamennyi ágazatot érintő – jellege és fontos, hogy a környezeti szempontok a társadalmi-gazdasági folyamatok minden részében megfelelően érvényesüljenek.

Az NKP-5 összhangban van az Európai Unió 2030-ig tartó időszakra szóló nyolcadik környezetvédelmi cselekvési programjával és az Országgyűlés által elfogadott Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégiával. Az NKP-5 egyúttal a 2021–2027 közötti időszakban rendelkezésre álló környezetügyi célú európai uniós fejlesztési források felhasználásának szakmai megalapozását is szolgálja.

Az Országgyűlés 2022. december 7-én fogadta el az NKP-5-öt.

A program a következő célkitűzéseket fekteti le:

Célkitűzések	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.	A jövőkép szerint a Duna-part – beleértve a Ráckevei-Soroksári Duna-ágat – élő városi és rekreációs tengellyé válik, miközben a kerület belső kapcsolatai javulnak, a zárványterületek megszűnnek, és a városszerkezet kiegyensúlyozottabbá válik. A közösségi közlekedés és a fenntartható mobilitás fejlődése, valamint a forgalomcsillapított, gyalogos- és kerékpárosbarát utcák hozzájárulnak az egészséges, emberléptékű városi környezethez. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése és Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztés és Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja és Zöld Ferencváros program. Összességében a területhasználatokat érintő tervi módosítások a teljes kerületet érintően alapvetően kedvező környezeti hatásokat generálnak.
Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program.

Célkitűzések	Kapcsolódás a tervi elemekkel
	A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját. A védett természeti területeket nem érintik kedvezőtlenül a módosítások.
Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.	A jövőkép szerint Ferencváros húsz év távlatában Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő, ugyanakkor élhető és fenntartható kerülete. A fejlesztések ütemezetten, a társadalmi támogatottság, a mobilitási és humán szolgáltatások, valamint a környezeti szempontok figyelembevételével valósulnak meg. A hosszú távú célok lefektetik: Erősségekre építő, sokszínű gazdaság.
A környezetbiztonság javítása.	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja. A tervi módosítások jellemzően nem eredményeznek vegyipari, illetve veszélyes anyagokkal, veszélyes keverékekkel folytatott tevékenységeket, így a kémiai biztonságot sem veszélyeztetik.

A FVFT összhangban áll az 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzéseivel, mivel integrált módon kezeli az életminőség javítását, a környezetterhelések csökkentését és a természeti erőforrások védelmét. A zöldinfrastruktúra fejlesztése, a klímaadaptív megoldások és az egészséges közterek kialakítása mellett a területhasználati módosítások összességében kedvező környezeti hatásokat eredményeznek, és nem veszélyeztetik a kémiai biztonságot vagy a környezetbiztonságot.

3. Nemzeti Biodiverzitás Stratégia (2030-ig)

A biológiai sokféleség megőrzésének 2030-ig szóló nemzeti stratégiája Magyarország biológiai sokféleségének megőrzésére és fenntartható hasznosítására vonatkozó átfogó stratégia, amelyet a nemzetközi és európai uniós kötelezettségekkel összhangban kell kidolgozni. A hazai stratégia megalkotásával párhuzamosan megtörtént a kunming-montreali világszintű biológiai sokféleség megőrzési keretstratégia kidolgozása, melyet a Biológiai Sokféleség Egyezmény részes feleinek 15. konferenciája fogadott el 2022. decemberben, Montrealban. Az Európai Unió már 2020-ban elfogadta a biodiverzitás stratégiáját. A 3. Nemzeti Biodiverzitás Stratégia reflektál az EU 2030-ig szóló biodiverzitás stratégiájában megfogalmazott uniós kötelezettségvállalásokra.

A 3. Nemzeti Biodiverzitás Stratégia kidolgozása során követendő szempont volt, hogy az a nemzeti sajátosságokat figyelembe véve igazodjon az Európai Unió 2030-ig szóló biodiverzitás stratégiájához. Emellett cél, hogy a stratégia kezelje a SWOT-elemzés során feltárt problémákat, továbbá kellő hangsúllyal érvényesüljenek benne hazánk főbb környezeti, társadalmi és gazdasági, valamint a biológiai sokféleség szempontjából legfontosabb ágazatok sajátosságai. A 3. Nemzeti Biodiverzitás Stratégia a biológiai sokféleség állapotát és helyzetét is elemzi, és a 2030-ra vonatkozó nemzeti jövőképet szem előtt tartva 3 stratégiai területet jelöl ki, amelyeken belül 19 célkitűzés összpontosít a biológiai sokféleség védelmével kapcsolatos hazai problémák kezelésére.

A 3. Nemzeti Biodiverzitási Stratégiát a Kormány 2023. augusztus 8-án hagyta jóvá.

Stratégiai terület / célkitűzés	Kapcsolódás a tervi elemekkel
A biológiai sokféleséget fenyegető veszélyek csökkentése	

Stratégiai terület / célkitűzés	Kapcsolódás a tervi elemekkel
A védelemben részesülő területek koherens hálózatának kialakítása, a védett és Natura 2000 területek állapotának javítása és megfelelő természetvédelmi kezelés biztosítása.	A jövőkép alapján a Duna-part – beleértve a Ráckevei-Soroksári Duna-ágat – élő városi és rekreációs tengellyé válik. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját. A védett természeti területeket nem érintik kedvezőtlenül a módosítások.
Leromlott ökoszisztémák helyreállítása, természeti értékeik és szolgáltatás-nyújtó képességük megőrzése és helyreállítása.	A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program. A barnamezős területek fejlesztése hozzájárul az adott terület ökológiai helyreállításához is.
A kedvezőtlen természetvédelmi helyzetben lévő fajok helyzetének javítása.	A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját.
A természetes és természetközeli ökoszisztémákat károsító idegenhonos inváziós fajok állományainak visszaszorítása, továbbterjedésük, valamint a potenciális veszélyt jelentő inváziós fajok hazánkba történő bekerülésének és betelepülésének megakadályozása.	A tervben támogatott barnamezős területek fejlesztése közvetetten hozzájárul az idegenhonos inváziós fajok visszaszorításához.
A kereskedelmi célú hasznosítás által veszélyeztetett fajok védelme.	-
A biológiai sokféleséget veszélyeztető szennyezések csökkentése.	A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját.
A géntechnológiával módosított szervezetek (GMO) környezetbe történő kibocsátása nem veszélyezteti a biológiai sokféleséget.	-
A beporzók helyzetének felmérése, állományuk hanyatlásának megállítása és a beporzás, mint ökoszisztéma-szolgáltatás fenntartása és helyreállítása.	-
A klímaváltozás és a biológiai sokféleség megőrzés közötti összefüggések fokozottabb megismerése, az ökoszisztémák klímaváltozással szembeni ellenálló képességének javítása, továbbá a biológiai sokféleség megőrzése a klímaváltozás hatásainak mérséklése és az alkalmazkodás elősegítése érdekében.	A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját.
A biológiai sokféleség fenntartható használata és a hasznok megosztása	
A biológiai sokféleség megőrzését és a környezet- és tájvédelmi szempontokat szem előtt tartó fenntartható és mozaikos mezőgazdálkodás elterjesztése, valamint a biológia sokféleség megőrzés szempontjainak érvényesítése a Közös Agrárpolitikában.	-
A genetikai erőforrások megőrzése, valamint a genetikai erőforrásokhoz való hozzáférés és a használatukból származó hasznok igazságos és méltányos megosztásának biztosítása.	-

Stratégiai terület / célkitűzés	Kapcsolódás a tervi elemekkel
A meglévő természetes és öreg erdők megőrzése, a biológiai sokféleség szempontjából kiemelkedő értéket képviselő erdőállományok területének bővítése, továbbá a biológiai sokféleség megőrzése és fejlesztése szempontjából kedvező erdőszerkezet kialakítása.	A módosítások kis mértékben érintenek erdőterületeket, ahol beépítések tervezettek, ezáltal kedvezőtlen környezeti hatást eredményeznek. Ezzel párhuzamosan új erdőterületeket is kijelöl a terv, ami kedvező hatást generál. Összességében növekednek a kerület kijelölt erdőterületei.
Fenntartható vad- és halgazdálkodás biztosítása, amely nem veszélyezteti a biológiai sokféleség megújulását.	-
Fenntartható vízgazdálkodás, vízvisszatartás és az ésszerű, takarékos vízhasználat elterjesztése a biológiai sokféleség megőrzése és az ökoszisztémaszolgáltatások fenntartása érdekében.	A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja.
A zöldinfrastruktúra elemeinek összehangolt fejlesztése, fenntartása és javítása.	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját.
Az ökoszisztéma-szolgáltatások értékelése, valamint a megőrzésüket és helyreállításukat szolgáló szempontok integrálása az érintett ágazati szakpolitikák döntési folyamataiba az ökoszisztémák szolgáltatásnyújtó-képességének hatékonyabb megőrzése és helyreállítása érdekében.	
A végrehajtást támogató eszközök és megoldások	
A biológiai sokféleség megőrzésével és fenntartható használatával kapcsolatos ismeretek bővítése, a megőrzéssel kapcsolatos tevékenységek tudományos megalapozottságának biztosítása.	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. Ehhez a társadalmi rezilienciát is kiemeli. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program.
A biológiai sokféleség jelentőségével, a hazai természeti értékek megőrzésével kapcsolatos szemlélet formálása, a tudatosság kialakítása és elterjesztése.	
Nemzetközi együttműködés erősítése a biológiai sokféleség megőrzése érdekében.	-

A IX. kerület fejlesztési terve alapvetően megfelel a Nemzeti Biodiverzitás Stratégia célrendszerének. A zöldinfrastruktúra fejlesztése, a barnamezős területek rehabilitációja és a természetalapú megoldások alkalmazása hozzájárul az ökoszisztémák állapotának javításához és a biodiverzitás megőrzéséhez. Bár egyes területeken az erdőterületek kis mértékű igénybevétele kedvezőtlen hatást jelenthet, ezt ellensúlyozza új erdőterületek kijelölése, így összességében a kerület zöldinfrastruktúra hálózata és ökológiai ellenállóképessége erősödik.

Nemzeti Tájstratégia (2017-2026) (NTS)

Az NTS a hazai tájak megőrzésével kapcsolatos célkitűzéseket fogalmazza meg a 2017-2026-os időszakra. Az NTS egyik alapfeladata a társadalom figyelmének és felelősségérzetének felkeltése annak érdekében, hogy a hazai, illetve a határon átnyúló tájak védelme, kezelése és tervezése céljából az érdekeltek helyi, országos és nemzetközi szinten is együttműködjenek. A stratégia az egyezmény szellemiségének megfelelően a védelemkezelés-tervezés hármas eszközrendszerét alkalmazva határozza meg a célokat és feladatokat.

Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása
- Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás kereteinek meghatározása
- A tájhasználat változásának nyomon követése
- A táji adottságokon alapuló tájhasznosítás integrálása a döntési mechanizmusokba
- Komplex tájszemlélet integrálása a kutatásokba

Élhető táj – élhető település – bölcs tájhasznosítás
- Kompakt, klímabarát, értékőrző települések
- Tájba illesztett infrastruktúrák
- Táji adottságokon alapuló termelési funkciók
- Táji adottságokon alapuló rekreációs funkciók
- Jobban működő szabályozási és védelmi funkciók

A tájidentitás növelése
- Fogékonyság, társadalmi felelősségvállalás növelése
- A társadalmi részvétel növelése
- A tájjal kapcsolatos képzés, oktatás fejlesztése

Célkitűzések	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás megalapozása	
Táji adottságokon alapuló tájhasznosítás kereteinek meghatározása	A jövőkép szerint a Duna-part – beleértve a Ráckevei-Soroksári Duna-ágat – élő városi és rekreációs tengellyé válik, miközben a kerület belső kapcsolatai javulnak, a zárványterületek megszűnnek, és a városszerkezet kiegyensúlyozottabbá válik. A közösségi közlekedés és a fenntartható mobilitás fejlődése, valamint a forgalomcsillapított, gyalogos- és kerékpárosbarát utcák hozzájárulnak az egészséges, emberléptékű városi környezethez. A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program, Egészséges utcák programja, és Közösségépítő- és kulturális fejlesztések és kulturális fejlesztések. A területhasználati változások jellemzően a táji adottságokon alapuló tájhasznosítást részesítették előnyben. Számos területen a korábbi elképzelésekhez képest visszalépés történt és beépítésre nem szánt területeket jelölt ki a terv.
A tájhasználat változásának nyomon követése	-
A táji adottságokon alapuló tájhasznosítás integrálása a döntési mechanizmusokba	-
Komplex tájszemlélet integrálása a kutatásokba	
Élhető táj – élhető település – bölcs tájhasznosítás	
Kompakt, klímabarát, értékőrző települések	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program, Egészséges utcák programja, és Közösségépítő- és kulturális fejlesztések és kulturális fejlesztések.
Tájba illesztett infrastruktúrák	

Célkitűzések	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Táji adottságokon alapuló termelési funkciók	A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése és Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program, Egészséges utcák programja, és Közösségépítő- és kulturális fejlesztések és kulturális fejlesztések. A tervi területhasználati módosítások tájvédelmi szempontból kedvezőtlen, és kedvező változásokat is előidéznek. Összességében tájvédelmi szempontból kedvezőbb területhasználatok jönnek létre.
Táji adottságokon alapuló rekreációs funkciók	
Jobban működő szabályozási és védelmi funkciók	
A tájidentitás növelése	
Fogékonyság, társadalmi felelősségvállalás növelése	A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése.
A társadalmi részvétel növelése	A hosszú távú célok lefektetik: Gondoskodó, egészséges, együttműködő helyi társadalom. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Közösségépítő- és kulturális fejlesztések és kulturális fejlesztések.
A tájjal kapcsolatos képzés, oktatás fejlesztése	A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése.

A fejlesztési terv összhangban áll a Nemzeti Tájstratégia céljaival, mivel a táji adottságokon alapuló, kompakt és klímabarát településszerkezet kialakítását támogatja. A területhasználati változások több esetben a beépítés mérséklését és a beépítésre nem szánt területek kijelölését eredményezik, ami tájvédelmi szempontból kedvező irány. Bár egyes módosítások kedvezőtlen táji hatásokat is hordoznak, összességében a terv tájvédelmi szempontból kedvezőbb területhasználati struktúrát alakít ki.

Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (2018-2030)

A 2018-2030 közötti időszakra vonatkozó, 2050-ig tartó időszakra is kitekintést nyújtó második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia kidolgozása során a közpolitikai cél egy olyan nemzeti éghajlatváltozási stratégia megalkotása volt, amely lefekteti azokat a célkitűzéseket, amelyek megvalósításával az éghajlatváltozás által előidézett hatások hosszútávon kezelhetők.

A dokumentum alapján a nemzetközi erőfeszítésekkel összhangban az országnak mérsékelnie kell az üvegházhatású gázok kibocsátását, továbbá – az ország érdekeit szem előtt tartva – növelni kell a szén-dioxid elnyelő kapacitásokat. Ezek a lépések hozzájárulnak a nemzetközi klímavédelmi együttműködéshez, amelynek sikeres megvalósítása esetén hosszútávon mérsékelhető az üvegházhatású gázok légköri koncentrációja, amely a globális légköri hőmérséklet további emelkedési ütemének csökkenéséhez vezet. A CO2 kibocsátás csökkentése és az elnyelő képesség növelése mellett a dokumentum szerint szükséges az ország területét érő hatások objektív értékelése is.

Specifikus célok	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Dekarbonizáció (A fosszilis energiahordozók kiváltása; Energiahatékonyság növelése; Term. erőforrások igényeinek mérséklése; Zöldgazdaság-fejlesztés; Erdőtelepítés, CLT; Kutaás, fejlesztés, innováció)	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A területhasználatok változása során a terv ÜHG kibocsátást növelő, és azt csökkentő változásokat is eszközöl.
Sérülékenység vizsgálata (Horiz. integráció az államigazgatásban; Partnerség a médiával; Szemléletformálás az oktatásban;	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást.

Specifikus célok	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Társ. kampányok a klímatudatosságért; Hálózat-építés az érdekeltekkel)	A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program, Egészséges utcák programja, és Közösségépítő- és kulturális fejlesztések és kulturális fejlesztések. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját.
Alkalmazkodás és felkészülés (Természeti erőforrások megóvása; Sérülékeny térségek alkalmazkodása; Sérülékeny ágazatok alkalmazkodása; Nemzetstratégiai területek alkalmazkodása; Társadalom alkalmazkodása; Kutatás, fejlesztés, innováció)	
Éghajlati partnerség (NATéR kidolgozása, fenntartása; Éghajlatvált. alap- és alkalmazott kutatások; Sérülékenység módszertan, mutatók)	-

A FVFT összességében megfelel a Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia célkitűzéseinek. A dekarbonizációt, az alkalmazkodást és a sérülékenység csökkentését szolgáló elemek – különösen a zöldinfrastruktúra fejlesztése és a klímaadaptív városi környezet kialakítása – egyértelműen megjelennek. A területhasználati módosítások vegyes hatásai ellenére összességében javul a kerület alkalmazkodóképessége és környezeti ellenállóképessége.

Nemzeti Erdőstratégia 2016-2030

Magyarország területének mintegy egyötödét erdő borítja, melyek óriási szerepet játszanak a CO_2 megkötésben, így hozzájárulnak az ÜHG-kibocsátás csökkentéshez, de adaptációs funkciót is betöltenek mikro-, mezo- és makroklimatikus hatásaik révén. A Nemzeti Erdőstratégia az ország erdőterületeit érintően megfogalmazza az aktuális feladatokat, kihívásokat és azokra megoldási lehetőségeket vázol fel. Emellett a gazdálkodás és az erdei ökoszisztémák dinamikus folyamatainak összehangolása, valamint az ökoszisztéma-szolgáltatások megvalósítása is a kiemelt feladatai közé tartozik.

Célok	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Az erdők környezeti, gazdasági és szociális szolgáltatásainak hosszú távon való biztosítása többcélú, fenntartható erdőgazdálkodással, az erdők multifunkcionális szerepének egymás közötti megfelelő, területenként különböző arányának kialakítása mellett.	A módosítások kis mértékben érintenek erdőterületeket, ahol beépítések tervezettek, ezáltal kedvezőtlen környezeti hatást eredményeznek. Ezzel párhuzamosan új erdőterületeket is kijelöl a terv, ami kedvező hatást generál. Összességében növekednek a kerület kijelölt erdőterületei.
Energia- és erőforrás-hatékonyság növelése a megújuló energiahasznosítás, a klímaváltozási folyamatok hatásainak csökkentése, megelőzése érdekében. A biomassza alapú megújuló energiahasznosítás döntően térségi szintű szervezése és közösségi alapú fejlesztése.	-
Az erdészeti feltáró hálózat fejlesztésének támogatása, az erdők jobb elérése érdekében, figyelemmel a folyamatos erdőborítás fenntartása melletti kíméletes erdőgazdálkodás, a piacra jutás, az erdők védelme és a lakosság kulturált rekreációjának egyidejű biztosítására.	-

Célok	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Az erdőgazdálkodás biológiai alapjainak fenntartható módon történő biztosítása, az erdei biodiverzitás célzott védelme és fejlesztése, kiemelten a védett és magas természetességű erdőkben.	-

A módosítások egyes területeken erdőterületek igénybevételével járnak, ami kedvezőtlen hatást eredményez, ugyanakkor új erdőterületek kijelölése is történik. Összességében a kijelölt erdőterületek növekednek, így a terv hosszabb távon hozzájárul az ökoszisztéma-szolgáltatások fenntartásához és a klímaadaptációhoz, így megfelel a terv céljainak.

Budapest Környezetvédelmi Programja 2021-2026

Budapest Főváros 2021-2026 időszakra szóló Környezetvédelmi Programja egy olyan önálló települési környezetvédelmi program, amelyet a Fővárosi Önkormányzat kötelező önkormányzati feladataként Budapest környezetének védelme, állapotának javítása, valamint mindezzel összhangban a fővárosi fejlesztések környezeti szempontú megalapozottságának elősegítése érdekében dolgoz ki, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben meghatározott követelményeknek megfelelően.

Célok	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Egészséges, biztonságos környezet biztosítása	
Levegőminőség	A hosszú távú célok lefektetik: Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja és Zöld Ferencváros program.
Alkalmazkodás az éghajlatváltozás helyi hatásaihoz	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja és Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében a kerület alkalmazkodóképességét javítják.
Zajterhelés	A hosszú távú célok lefektetik: Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja és Zöld Ferencváros program.
Talajok	A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja és Zöld Ferencváros program.
Ivóvíz, szennyvíz	A hosszú távú célok lefektetik: Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja.
Árvízügy	-
Iparbiztonság	A hosszú távú célok lefektetik: Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása.
Településtisztaság	A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja.
Természeti tőke védelme, növelése	
Természetvédelem	A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése.

Célok	Kapcsolódás a tervi elemekkel
	A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja és Zöld Ferencváros program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját. A védett természeti területeket nem érintik kedvezőtlenül a módosítások.
Fenntartható erőforrás-gazdálkodás megteremtése	
Klímavédelem és energetika	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Egészséges utcák programja és Zöld Ferencváros program. A területhasználatok változása során a terv ÜHG kibocsátást növelő, és azt csökkentő változásokat is eszközöl.
Hulladékgazdálkodás	-
Csapadékvíz-gazdálkodás	A hosszú távú célok lefektetik: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet.
Települési zöldinfrastruktúra	A jövőkép hangsúlyozza a klímaadaptív, zöldhálózatra épülő városi környezetet, a javuló környezeti minőséget, az energiahatékonyságot és a karbonsemlegesség felé való elmozdulást. A középtávú célok alapján: Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Zöld Ferencváros program, Egészséges utcák programja, Közösségépítő- és kulturális fejlesztések és kulturális fejlesztések és Egészségvédelmi program. A területhasználatokban eszközölt módosítások összességében javítják a kerület zöldinfrastruktúráját.
Környezetbarát városirányítás, városfejlesztés megvalósítása	
Környezetbarát tervezési módszerek	-
Barnamezős területek	A jövőkép szerint Ferencváros húsz év távlatában Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő, ugyanakkor élhető és fenntartható kerülete. A fejlesztések ütemezetten, a társadalmi támogatottság, a mobilitási és humán szolgáltatások, valamint a környezeti szempontok figyelembevételével valósulnak meg. Az egykori barnamezős és alulhasznosított területeken magas építészeti minőségű, vegyes funkciójú fejlesztések jönnek létre, új otthonokkal, szolgáltatásokkal és jó minőségű munkahelyekkel, erősítve a kerület fővároson belüli szerepét. A hosszú távú célok lefektetik: Megújuló, kiegyensúlyozott településszerkezet Erősségekre építő, sokszínű gazdaság Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet Élhető lakóterületeket és gazdasági központ szerepet támogató közlekedés A barnamezős területek fejlesztése több ponton is megjelenik a területhasználatok változása során.
Közlekedésügy	A jövőkép szerint a közösségi közlekedés és a fenntartható mobilitás fejlődése, valamint a forgalomcsillapított, gyalogos- és kerékpárosbarát utcák hozzájárulnak az egészséges, emberléptékű városi környezethez. A hosszú távú célok lefektetik: Élhető lakóterületeket és gazdasági központ szerepet támogató közlekedés. A középtávú célok lefektetik: Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése.
Környezettudatosság erősítése	
Környezeti állapotértékelés	-

Célok	Kapcsolódás a tervi elemekkel
Szemléletformálás	A középtávú célok lefektetik: Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása, és Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése.
Partnerség, kezdeményezések támogatása	A középtávú célok lefektetik: Kerületi érdekekkel összehangban megvalósuló fejlesztések és felújítások. A cselekvési terv kapcsolódó tervezett intézkedése: Új Ferencváros program.

A IX. kerület fejlesztési terve szoros összhangban áll Budapest Környezetvédelmi Programjával. Többek között a levegőminőség javítása, az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás, a zöldinfrastruktúra fejlesztése és a fenntartható mobilitás előmozdítása egyaránt megjelenik a terv célrendszerében. A területhasználati módosítások összességében javítják a kerület alkalmazkodóképességét és zöldfelületi rendszerét, ezzel támogatva a fővárosi környezetvédelmi célok helyi szintű megvalósulását.

A terv részletes értékelése, a tervben foglaltak megvalósulása esetén a környezeti következmények feltárása, értékelése

A terv egésze szempontjából meghatározó környezeti állapotjellemzők bemutatása

A fejlesztési terv Megalapozó munkarésze is részletezi a releváns környezetállapot jellemzőket, melyeket elsősorban a következő fejezetek tartalmaznak:

Helyzetelemzés

- Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- Környezeti és földtani állapot jellemzői
- A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- Közlekedés
- Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

Helyzetértékelő munkarész

- Településszerkezet, épített környezet
- Humán szolgáltatások, társadalom
- Gazdaság, gazdálkodás
- Közlekedés
- Közművesítés
- Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer
- Környezetvédelem

A fentiek részeletesen jelen környezeti értékelés készítése során nem kerülnek ismétlésre, azonban néhány fontosabb környezeti konfliktus, állapotjellemző kiemelésre kerül az alábbiakban.

Ferencváros területén országos vagy fővárosi jelentőségű **védett természeti terület és természeti emlék** nem található, ugyanakkor a kerület kiemelkedő természeti értéke a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág. A Duna-ág medre és partja Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (jellemző

élőhelytípusai a természetes eutróf és disztróf tavak, tőzegmohás lápok és ingólápok, mészkedvelő üde láp- és sásrétek, keményfás ligeterdők), valamint az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának része. A terület célja a közösségi jelentőségű fajok és élőhelyek kedvező természetvédelmi állapotának megőrzése és helyreállítása.

A Ráckevei Duna-ág Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület kiemelkedő természeti értékeket őriz a Duna egyik legváltozatosabb mellékágában. A terület fontos élőhelye számos védett halfajnak, vízimadárnak és ritka növénynek, különösen a nádasoknak és mocsári élőhelyeknek. Jelentős szerepet játszik a biológiai sokféleség megőrzésében, miközben természetközeli környezetet biztosít a kerületi lakosok számára, így biztosítva a rekreációs lehetőségeket. A terület kijelölése alapjául szolgáló fajok (forrás: https://natura.2000.hu/hu/teruletek/hudi20042):

Név	Tudományos név	Állománynagyság (min-max)				Terület jelentősége a fajvédelem szempontjából
		állandó	szaporodó / fészkelő	telelő	átvonuló / gyülekező	
Vöröshasú unka	*Bombina bombina*		15000 - 15000			C
Dunai tarajosgőte	*Triturus dobrogicus*		-			D
Mocsári teknős	*Emys orbicularis*		100 - 150			C
Szivárványos ökle	*Rhodeus sericeus amarus*		1000 - 1500			C
Réti csík	*Misgurnus fossilis*		500 - 1000			C
Balin	*Aspius aspius*		1000 - 1000			C
Lápi póc	*Umbra krameri*		100 - 200			C
Skarlátbogár	*Cucujus cinnaberinus*		-			C
Közönséges denevér	*Myotis myotis*		70 - 70			C
Közönséges vidra	*Lutra lutra*		6 - 6			C
Lápi hagymaburok	*Liparis loeselii*		1000 - 2000			B

Az országos állományhoz viszonyított arány: A: 100% >= p > 15%, B: 15% >= p > 2%, C: 2% >= p > 0%, D: nem jelentős, előfordul

A kijelölést szolgáló élőhelyek (forrás: *https://natura.2000.hu/hu/teruletek/hudi20042*):

Élőhely kódja	Élőhely neve	Kiterjedés (ha)	Borítás (%)
91F0	keményfás ligeterdők	147.73	5
7140	tőzegmohás lápok és forráslápok	0.32	0.01
3150	természetes jellegű eutróf tavak és hínárnövényzetük	35.77	
3160	láptavak és hínárnövényzetük	0.22	5
91E0	éger- és kőrisligetek, puhafás ligeterdők, láperdők	73.72	
6440	ártéri mocsárrétek	36.71	
7230	mészkedvelő üde láp- és sásrétek	26.46	

A kerületi partszakaszt a korábbi ipari hasznosítás miatt jellemzően kiépített betonpart határolja, a természetes növényzet nagyrészt visszaszorult, jelentősebb nádas csak déli irányban maradt fenn. A meglévő nádszegélyek megőrzése a vízminőség védelme és az egész évben jelentős vízimadár-élőhely fenntartása szempontjából fontos.

A Duna és a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág menti területek továbbá a Trtv. által meghatározott tájképvédelmi terület övezetébe tartoznak, amely a természeti adottságok és az emberi tevékenység kölcsönhatásából kialakult, esztétikai értékei miatt megőrzésre érdemes tájrészletek védelmét szolgálja.



3. ábra: A IX. kerület védett táji, természeti értékei

Ferencváros jelentős részben beépített, azonban változatos **települési táj** jellemzi. A kerület tájképi karakterét meghatározzák a sűrű beépítettségű belvárosias területek, az összefüggő zöldfelületekkel rendelkező szellősebb beépítésű területek, zöldfelületekben gazdag lakótelep és intézmények, a Duna

menti összefüggő zöldhálózat, gazdasági és vasúti területek, valamint felhagyott barnamezős területek.

A kerület túlnyomórészt sűrűn beépített, nagyvárosias lakóterületekből áll, zártsorú, magas intenzitású városi szövettel. A délkeleti részen nagy kiterjedésű lakótelepek találhatók, míg a középső és déli övezeteket gazdasági területek és kötöttpályás közlekedési létesítmények jellemzik. A kerületben a zöldterületek szórványosan jelennek meg, városi terek, közterületi zöldfelületek, fasorok és zöldsávok formájában, amelyek fontos szerkezeti és ökológiai kapcsolatokat biztosítanak. Nyugaton a Duna és a Ráckevei (Soroksári) Duna-ág, délen és délkeleten erdőterületek határolják a kerületet, a lakótelepi övezetek zöldfelületi ellátottsága pedig kedvezőbb a belső, sűrűbben beépített területeknél.

A Megalapozó vizsgálat alapján az egyes településrészek karakterének bemutatása kiegészítve a táji jellegzetességekkel:

01. Történeti belváros



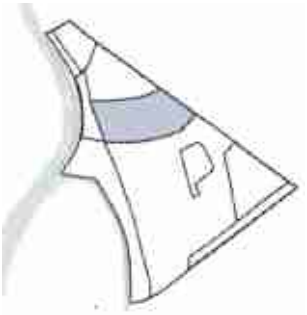
Eklektikus és szecessziós épületekből álló legkorábban beépült városrész, ahol az épületállomány jelentős része védelem alatt áll. A kerületrészben számos országos, fővárosi és kerületi jelentőségű középület található. Az épületek többsége belső udvaros 4-5 szint magas bérház, változatos méretű lakásállománnyal, ahol a lakó funkció mellett irodák, illetve rövidtávú szállást kínáló használat is jelentkezik. A sűrű beépítés csak szórványosan teszi lehetővé a zöldfelületek kialakítását, tájképét egyértelműen a sűrű, belvárosi karakter dominálja.

02. Történeti külváros



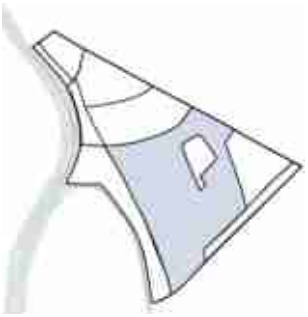
A kerület külső történeti része, amely az 1920–30-as évekig folyamatosan épült ki. Utcahálózata az 1838-as árvíz utáni újjáépítés során alakult ki, mozaikos beépítéssel és vegyes (lakó- és kisüzemi) területhasználattal. Az 1990-es évektől átfogó városrehabilitáció zajlott: tömbbelsők megnyitása, zöldterületek kialakítása, utcák szélesítése és fásítása valósult meg. Az épületállomány nagyrészt megújult, az új házak a zártsorú beépítéshez illeszkednek. A terület elsősorban lakófunkciójú, a szolgáltató és vendéglátó egységek főként a Tompa utca és a Ferenc tér környékén koncentrálódnak. A történeti belvároshoz képest nagyobb zöldfelületi intenzitás jellemzi a területet, de a tájképet még mindig a sűrű, belvárosi karakter dominálja.

03. Átalakuló terület – Belső (városias vegyes karakter)



A történeti városrészek és az ipari/gazdasági területek közé ékelődő vegyes karakterű terület. Számos jelentősebb, nagyobb helyigényű funkció (sport, közigazgatás, kultúra, egészségügy) mellett a Duna-partra szervezett világszínvonalú, korszerű malomépületek, a marha közvágóhíd egykori területén elmúlt évtizedben történt átalakulás heterogén beépítési karaktert kölcsönöz a területnek. A sokféle funkció és eltérő léptékű beépítések karaktere nem egységes. Jelentősebb zöldfelületi intézmények találhatóak (pl.: Szent László Kórház), így a tájképet egy lazább beépítés dominálja, de a települési táj meghatározó.

04. Átalakuló terület – Külső (távlatban átalakuló barnamezős iparterületek)



A karakterterületre a jelenleg is működő és már felhagyott ipari és üzemi területhasználat jellemző, így az ipar tájkarakter dominál, szórványosan elhelyezkedő zöldfelületekkel. A jelentős kiterjedésű építészeti értéket is képviselő barnamezős területek mellett, a még termelőüzemek ki tudják használni a vasút közelségét, logisztikai és termelő célokat szolgálnak, és jellemzően könnyűszerkezetes csarnoképületekből állnak.

05. Történeti lakótelepek



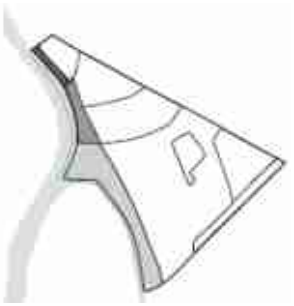
Két, egymáshoz közel elhelyezkedő történeti telepszerű beépítés található a kerületben: a MÁV-telep és az Aszódi úti telep, melyek közvetlenül a vasúti területek mellett található. Zöldfelületi intenzitása magasabb a belvárosi részekhez képest, de a tájkaraktert a nagyvárosias beépítés jellemzi.

06. Modern lakótelepek



A József Attila-lakótelep tervezése 1952-ben, az építés 1957-ben kezdődött. Mester Árpád beépítési terve az akkori szemlélet szerint újítónak számított. Négyzethálós utak helyett íves, egymással nem derékszögben találkozó utcákat, hatalmas zöldfelületeket és azon belül is kisebb egységekre tagolt épületcsoportokat képzelt el. Jó tömegközlekedési és közúti kapcsolattal, értékes zöldfelülettel rendelkezik. A laza beépítés, a nagy kiterjedésű, beállt fás növényállomány meghatározza a tájképet.

07.-09. Duna-part (Belső/Középső/Külső)



Budapest, ezen belül Ferencváros tájképének meghatározó eleme a Duna, amely a kerület mentén három jól elkülöníthető szakaszra tagolható: a sűrűn beépített nagyvárosi belső partszakaszra, a Millennium-negyedhez kapcsolódó átmeneti területre, valamint a természetközeli jellegű, javarészt beépítetlen Ráckevei (Soroksári)-Duna ágra. A Duna domináns tájképi elemként határozza meg a terület arculatát.

10. Kiserdő

A József Attila-lakótelep és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar torkolatában elhelyezkedő összefüggő terület, amely jelentős városökológiai szereppel bír. Kis területet jelent a kerületben, de az erdős területek dominálják a tájképet.

Ferencváros legjelentősebb közkertjei, közparkjai, melyek táji értékként jelennek meg:

- Markusovszky-tér
- Nehru part
- Bajor Gizi park
- Ferenc tér
- Tinódi park
- Kerekerdő park
- Haller Park
- Nagyvárad tér
- Kutyafuttató
- (Soroksári út – Vágóhíd u.)
- Madaras József tér
- Nemzeti Atlétikai Központ Stadion, Stadionpark környezete
- Nyúldomb
- Nagyjátszótér-Csigapark
- Bakáts tér
- Tűzliliom park
- Salkaházi Sára Park

A Megalapozó vizsgálat 1.12.3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata c. fejezete részletesen ismerteti a zöldinfrastruktúra-hálózat értékes elemeit.

A zöldfelületek állapota változó: egyes helyeken elhanyagoltak, máshol viszont jó állapotúak és felújítottak. A közutak mentén lévő zöldsávok, fasorok szintén meghatározó elemei Ferencváros zöldfelületi rendszerének. A Duna és RSD parti sávja, valamint a Kiserdő kerületközi zöldfelületi (ökológiai) kapcsolatot képeznek Ferencváros és a szomszédos kerületek között. A zöldfelületi rendszer részeként megemlítendők a jelentős zöldfelülettel rendelkező lakóterületek (pl. József Attila lakótelep) és intézmények (kórházkertek) is.

A közcélú zöldterületek aránya a budapesti átlag alatt van. Az egy főre jutó zöldfelület 5 m^2, amely jócskán elmarad a nemzetközi szakmai ajánlások által javasolt 9 m^2/fő célértéktől. Ferencváros zöldfelületei könnyen elérhetők a lakosság számára, ugyanis a lakott területek túlnyomó többségéből 15 percen belül elérhető valamilyen közösségi használatú zöldfelület. Egyedül Külső-Ferencvárosban, különösen a barnamezős területek közelében elhelyezkedő lakóövezetekben alacsony a zöldfelületek aránya és kevés a rekreációra alkalmas helyszín.

Ferencváros területének 7,2%-a tartozik zöldterület vagy erdőterület övezetbe. Ebből 3,5% a zöldterületek, 3,7% pedig az erdőterületek aránya, amely utóbbi az elhelyezkedésből és a sűrű beépítettségből adódóan alacsonynak számít a fővárosi átlaghoz képest.

Több üzemtervezett erdő is található a kerületben, amelyek közül jelentősebbek a délkeleti határ mentén elhelyezkedő Kiserdő, valamint az Epreserdő utca és a villamospálya közötti szakasz. Ezek közül az állami tulajdonban lévő területek a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében vannak. Az állomány meghatározó fafaja az invazív fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), de a lakossági és erdőgazdálkodói beavatkozásoknak köszönhetően megjelentek bennük őshonos fajok is, például tölgy (*Quercus sp*.) és kőris (*Fraxinus sp*.). A Pilisi Parkerdő Zrt. az elmúlt években egyre nagyobb hangsúlyt fektet a közjóléti funkciók fejlesztésére, valamint arra, hogy az erdők hozzájáruljanak a városi lakosság jóllétéhez. Az állami erdőkben, ahol a fafajszerkezet lehetővé teszi, cél a vágásos üzemmódtól való eltávolodás. Ezzel

szemben a közösségi és magántulajdonú erdők többsége – fafajösszetételük és gazdálkodási helyzetük miatt – egyelőre nem alkalmas az üzemmódváltásra.



4. ábra: Üzemtervezett erdőterületek

Ferencváros felszíni formáit és **talajviszonyait** jelentős mértékben alakította az emberi tevékenység, talajainak városi jellege ma már domináns. Ezen kívül nagy kiterjedésű potenciálisan szennyezett területek alakultak ki (372,6 ha) a Soroksári út és Külső Mester utca közötti egykori gazdasági övezetben. A kerületben jelentős talaj- és talajvíz-szennyezettség nem ismert. A korábban fokozott környezetterhelést jelentő Illatos úti Budapesti Vegyiművek Zrt. telephelyén kármentesítési munkálatokat végeztek, a közelmúltban megállapodás is történt a vegyianyagok eltávolítását illetően. A Ferencvárosi rendező-pályaudvar környezetében a beavatkozás csak részben volt eredményes.

Ferencváros legmeghatározóbb természeti eleme a Duna, valamint a RSD. A RSD vízszintje állandósított, a vízfolyás kis sebessége miatt gyakorlatilag állóvíznek tekinthető. A környezetvédelmi felügyelőség rendszeres mérései alapján **vízminősége** nem éri el a kívánatos szintet, fürdésre alkalmatlan. A Duna és a RSD állapotának javítása érdekében széleskörű revitalizációs beruházás tervezett, amely részben megvalósulás alatt áll. A kerületben egyedüli vízfolyásként az Illatos-árok említhető, amely erősen változó vízhozamú csatornaként szolgál és a környező lakó- és ipari területekről származó csapadékvíz elvezetésére szolgál.

A kerületben budapesti viszonylatban nem található jelentős helyhez kötött **légszennyező forrás**. Összesen 20 db jelentős CO_2-kibocsátó intézmény, valamint 2 db E-PRTR jelentés köteles légszennyező anyagot kibocsátó telephely (Cf Pharma Kft., Vinyl Vegyipari Gyártó és Forgalmazó Kft.) található. Ferencváros levegőminősége a természeti adottságok és a beépítettség mértéke alapján a kritikusan szennyezett és az enyhén szennyezett kategóriák között változik. A légszennyezés döntően a közlekedésből származik, azonban a szennyezettség szintje éves szinten ritkán haladja meg az egészségügyi határértékeket. A kerületrészek között jelentős különbségek figyelhetők meg a levegőminőség szempontjából a beépítettség sűrűsége és a zöldfelületek eltérő aránya miatt. Ferencvárosban – a teljes fővároshoz hasonlóan - a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő „szálló por" ($PM_{2,5}$ és PM_{10} aeroszol), a nitrogén-oxidok (NO_x) és a talajközeli ózon koncentráció jelent levegőminőségi problémát.

A kerület **zajviszonyait** a környező utak gépjárműforgalmából adódó terhelés határozza meg, valamint középső és dél keleti szélén a vasúti zajterhelés is meghatározó. Elsősorban a közúti átmenő forgalmat lebonyolító főútvonalak – Könyves Kálmán körút, Üllői út, Soroksári út – mentén, illetve a Déli körvasút és az abból leágazó 150. sz. Budapest- Kelebia vasútvonal mentén jelent zavaró hatást a lakosság számára. Üzemi zajterhelés, valamint légi közlekedésből eredő zajterhelés minimálisan - határértéket nem túl lépve - érinti a kerületet. Szabadidős tevékenységből eredő zajpanasz az utóbbi években ritka, ugyanis 2022-ben zajvédelmi fejlesztések történtek a legjelentősebb zajkibocsátó létesítményben (Budapest Park).

A kerületben a rendszeres **hulladékszállítást** a fővárosi közszolgáltató végzi, és az utóbbi időszakban jelentős előrelépések történtek a szelektív hulladékgyűjtés fejlesztése terén. A házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer a kerület nagy részében már kiépült. Emellett a lakosság számára elérhető egy szelektív hulladékgyűjtő udvar is az Ecseri út 9. szám alatt. A kerületben több olyan üzem működik, amely veszélyes hulladékot termel, például a Vinyl Vegyipari Kft., a CF Pharma Kft. és a SONEAS Vegyipari Kft. Emellett olyan vállalkozás is jelen van, amely kifejezetten veszélyes hulladék gyűjtésével, előkezelésével vagy ártalmatlanításával foglalkozik. Környezeti probléma a környezettudatos magatartás hiányából fakad: a szelektív gyűjtőszigetek környékén és a külterületeken elhagyott hulladék található.

A kiegyenlített **klimatikus viszonyok** elsősorban a József Attila-lakótelepen és a kórházi övezetben figyelhetők meg. A városi hősziget jelensége leginkább a Belső-Ferencvárosban, a Vágóhíd környékén, a stadionok térségében, valamint a Gyáli út és Gubacsi út mentén jelent problémát. Ezeken a területeken gyakori a burkolatok felmelegedése, a hirtelen lezúduló csapadék, illetve a hőcsapda kialakulása. A hosszú távú megfigyelések alapján a kerületben 2050-re várhatóan 0,8–1,5 °C közötti átlaghőmérséklet-emelkedésre lehet számítani. A jövőben hosszabb száraz időszakok megjelenése várható tavasszal és ősszel, emellett a Duna vízjárása egyre szélsőségesebbé válhat, miközben az intenzív csapadékesemények gyakorisága is növekedhet.

A Megalapozó vizsgálat részeletesen elemzi az **épített környezetet és az építészeti örökséget**, és térképesen bemutatja azokat. Összefoglalóan megállapítható, hogy Ferencváros épített környezete rendkívül sokrétegű, a történeti városszövet, az iparosodás kori épületek, a modernista lakótelepek és a kortárs fejlesztések együtteséből áll. A kerület arculatát meghatározzák a 18–19. századi zártsorú lakóházak, az ipari örökség csarnokai, valamint a 20. század modernista lakóépületei és lakótelepei, amelyek eltérő társadalmi és várostörténeti korszakokat tükröznek. Az 1838-as árvíz, a világháborúk és az iparosodás jelentős hatással voltak a beépítésre, míg az 1990-es évektől a városrehabilitáció javította a lakhatási minőséget és a közterületek szerepét. A kerületben számos fővárosi és kerületi védelem alatt álló épület, műemléki terület és régészeti lelőhely található, ugyanakkor több értékes, de még nem védett épület is fennmaradt. A legfőbb kihívás az örökségvédelem és a kortárs

városfejlesztés közötti egyensúly megteremtése, hogy a történeti rétegek megőrzése mellett Ferencváros élhető és megújuló városi környezet maradjon.

A kerületben található (Méptv. 16.§ 82. pontja és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. mellékletének 14-16. pontjai alapján) műemlék, műemléki területek és műemléki környezet:

Srsz.	Műemlék neve	Hrsz	Cím
1	épület	37082/1, 37082/2	Budapest 9. kerület, Lónyay utca 29.
2	Ferencvárosi plébániatemplom	36910	Budapest 9. kerület, Bakáts tér
3	Fővámház (Budapesti Corvinus Egyetem)	37058	Budapest 9. kerület, Fővám tér 7-9., Sóház utca 1-9.
4	József Attila szülőháza	37730	Budapest 9. kerület, Gát utca 3.
5	Sarokház	37033	Budapest 9. kerület, Gönczy Pál utca 1-3., Lónyay utca 7.
6	Református templom	37015	Budapest 9. kerület, Kálvin János tér 7.
7	Ház	37014	Budapest 9. kerület, Kálvin János tér 8., Török Pál utca 4.
8	Két Oroszlán fogadó	37013	Budapest 9. kerület, Kálvin János tér 9., Ráday utca 1-3., Török Pál utca 6.
9	Ház	36934	Budapest 9. kerület, Lónyay utca 60., Ráday utca 61.
10	Sarokház	37008/2	Budapest 9. kerület, Ráday utca 11-13., Erkel Ferenc utca 14.
11	Sarokház	36825	Budapest 9. kerület, Ráday utca 18., Erkel Ferenc utca 15.
12	Ház	36914	Budapest 9. kerület, Ráday utca 36., Knézich Jenő utca 5-7.
13	Ház	36812	Budapest 9. kerület, Üllői út 7.
14	Sarokház	36835	Budapest 9. kerület, Üllői út 17-19., Erkel Ferenc utca 19.
15	Ház	36837	Budapest 9. kerület, Üllői út 23.
16	Iparművészeti Múzeum	36862	Budapest 9. kerület, Üllői út 33-37., Hőgyes Endre utca 10-12., Kinizsi Pál utca 31.
17	Mária Terézia Laktanya	37104	Budapest 9. kerület, Üllői út 45 -51.
18	Központi Vásárcsarnok	37056	Budapest 9. kerület, IX. kerület Vámház körút 1-3., Csarnok tér 1., Pipa utca 1., Sóház utca 2.
19	Duna alatti járható kábelalagút	Budapest 11 4073/1, 4073/4, 4074/1, 4074/2 Budapest 9 38086/254, 38086/255	Budapest. kerület, XI. kerület Dunapart (Kopaszi gát)
20	Lakóház	36973	Budapest 9. kerület, Lónyay utca 26.
21	Schön Rezső bérháza	36932	Budapest 9. kerület, Boráros tér 3.
22	Brauch hentesüzlet és húsüzem	37861	Budapest 9. kerület, Mester utca 29.
23	Dlauchy Károly bérháza	37020	Budapest 9. kerület, Vámház körút 15.
24	lakóház	38000/1	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.
25	raktárak	38000/1	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.
26	siló	38000/1	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.

Srsz.	Műemlék neve	Hrsz	Cím
27	Malomüzem	38000/1	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.
28	Lépcsőtornyok	38000/1	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.
29	Gépház	38000/1	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.
30	Kazánház	38000/1	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.
31	V. Raktár	38000/3	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.
32	Rizsraktár	38000/1	Budapest 9. kerület, Soroksári út 48., 50-52., 54. szám, Tóth Kálmán u. 9-13., Vágóhíd u. 8.
33	irodaépület	38086/270, 38086/271	Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út
34	zászlótartó építmények	38086/270, 38086/271	Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út
35	csarnoképület és hozzá tartozó rámpa	38086/270, 38086/271	Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út
36	kikötő bejárati pillérei	38086/270, 38086/271	Budapest 9. kerület, Hídépítő u. - Helyi kikötő út
37	Pesti végakna	38086/254, 38086/255	Budapest. kerület, IX. ker., Laczkovich u. végén, a Csepeli HÉV és a Főv. Csat. Művek telepe között
38	Újabb kocsiszín	38276	Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán krt. 7.
39	Régebbi kocsiszín	38276	Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.
40	kocsimesteri pavilon	38276	Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.
41	Áramátalakító	38276	Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.
42	Műhelyépület, irodaszárny	38276	Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.
43	Műhelysor	38276	Budapest 9. kerület, Könyves Kálmán körút 7.
44	Magyar Királyi Központi Zálogház	36971	Budapest 9. kerület, Lónyay u. 30-32., Kinizsi u. 12.
45	Sertésvásárcsarnok	38113/43	Budapest 9. kerület, Gubacsi út 6/a.

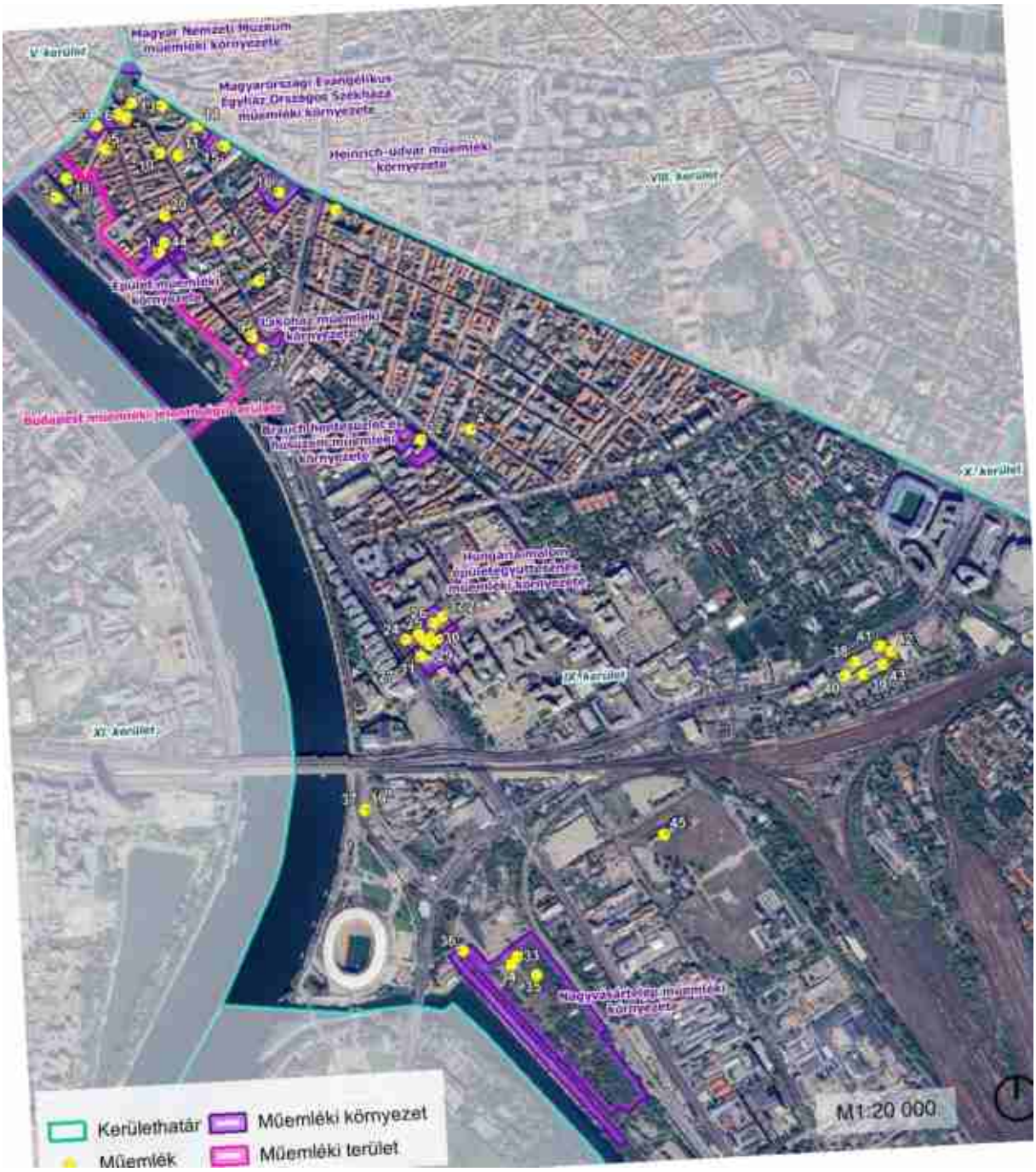
(adatok forrása: Lechner Tudásközpont)

Műemléki környezet:

- Brauch hentesüzlet és húsüzem műemléki környezete
- Dlauchy-ház műemléki környezete
- Épület műemléki környezete
- Heinrich-udvar műemléki környezete
- Hungária malom épületegyüttesének műemléki környezete
- Lakóház műemléki környezete
- Magyar Nemzeti Múzeum műemléki környezete
- Magyarországi Evangélikus Egyház Országos Székháza műemléki környezete
- Nagyvásártelep műemléki környezete

Műemléki terület:

- Budapest műemléki jelentőségű területe



5. ábra: A kerületben található műemlékek, műemléki környezet és műemléki terület (adatok forrása: Lechner Tudásközpont)

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. mellékletének 10-13., valamint 17-22. pontjai szerint nyilvántartott elemek *(adatok forrása: Lechner Tudásközpont, történelmi emlékhely esetén: Nemzeti Örökség Intézete Fejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság)*:

Világörökségi helyszín és védőövezete:

- Budapest - a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út

Világörökségi várományos helyszín és védőövezete:

- Lechner Ödön művei helyszín

Történelmi emlékhelyek:

- Budapest IX. kerület, Kálvin téri református templom, kripta (Budapest, Kálvin tér 7., 37015 hrsz)
- Budapest IX. kerület, Ráday Gyűjtemény (Budapest, Ráday u. 28., 36840/1 hrsz.)



6. ábra: Világörökségi helyszín és védőövezete, világörökségi várományos helyszín és védőövezete, és történelmi emlékhelyek (adatok forrása: Lechner Tudásközpont, történelmi emlékhely esetén: Nemzeti Örökség Intézete Fejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság)

A Méptv. 16.§ 58. pontja szerinti helyi emléknek minősülő, fővárosi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei:

Védett épületegyüttesek

Srsz.	Típus	Hrsz
1	Épületegyüttes	37025,37024,37023,37022
2	Épületegyüttes	37907,37906,37905,37904/2,37903,37556,37555,37554,37553,37552,37550,37538,37537,37536,37535,37534,37533,37532,37106,37105,36898,36897,36896,36895,36894,36893,36892,36891,36

Srsz.	Típus	Hrsz
		890,36887,36886,36885,36884,36883,36882,36881,36880,36879, 36878,36877,36864/2
3	Épületegyüttes	36947,36940,36904,36905,36906,36907,36908,36909,36888,368 73,36912,36911/2,36928

(adatok forrása: Fővárosi Önkormányzat)

Védett épületek

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
1	eredetileg Hangya-irodaház	37101/1	IX. kerület, Közraktár utca 30-32.
2	egykori Közvágóhíd	38021/37	IX. kerület, Máriássy utca 2, Soroksári út 58, Vágóhíd utca 1-3
3	áramátalakító	37883/1	IX. kerület, Vaskapu utca 2
4	lakóépület	37901	IX. kerület, Angyal utca 11, Mester utca 3
5	lakóépület	36995	IX. kerület, Erkel utca 11
6	lakóépület	36858	IX. kerület, Hőgyes Endre utca 2, Knézits utca 8
7	lakóépület	36964	IX. kerület, Kinizsi utca 15
8	lakóépület	37910/8	9. Gabona utca 2.,9. Liliom utca 1/c
9	lakóépület	37011	IX. kerület, Ráday utca 5, Török Pál utca 3
10	egykori Stühmer csokoládégyár	37985	IX. kerület, Vágóhíd utca 20-28
11	lakóépület	37095/16	IX. kerület, Gálya utca 8, Lónyay utca 37/C
12	egykori Fegyver és Gépgyár Hőerőmű épülete és kéménye	38211/11	IX. kerület, Gubacsi út 95
13	lakóépület	37095/6	IX. kerület, Gálya utca 7, Lónyay utca 39/A
14	lakóépület	36829/1	IX. kerület, Ráday utca 24/B
15	lakóépület	36919	IX. kerület, Kinizsi utca 27, Knézits utca 1
16	lakóépület	36864/2	9. Üllői út 39-43.,9. Ferenc körút 46.
17	lakóépület	37167	9. Üllői út 81.,9. Viola utca 47.
18	lakóépület	37007	IX. kerület, Erkel utca 12
19	egykori Gyapjúforgalmi Raktárközpont toronyépülete	38103/1	IX. kerület, Gubacsi út 63-67, Kén utca 4
20	raktárcsarnok	38246/1	IX. kerület, Gyáli út 18-20
21	egykori Hazai Fésűsfonó és Szövőgyár hőközpontja	38215/4	IX. kerület, Gubacsi út 97, Soroksári út 164
22	lakóépület	36924	IX. kerület, Ráday utca 38-40
23	Lechner-ház	37636	IX. kerület, Berzenczey utca 11.
24	lakóépület	37457	IX. kerület, Bokréta utca 28. (Tűzoltó utca 25/B)
25	Baetz-féle nyilvános illemhely	37450	IX. kerület, Ferenc tér
26	MÁV lakótelep, korábban épületegyüttes volt	38241/36,3 8241/37,38 241/38	IX. kerület, Gyáli út 15/A, B-C, D-E (Zombori utca, Szemafor köz, Szerkocsi utca)
27	iskola	38191/2	IX. kerület, Illatos út 2-4. (Soroksári út 136.)
28	egykori Likőripari Vállalat épülete	37871	IX. kerület, Ipar utca 15-21.
29	irodaház. AEGON Általános Biztosító székháza	36809	IX. kerület, Kálvin tér 10. (Ráday utca 2., Üllői út 1.)
30	középiskola	37736/1	IX. kerület, Mester utca 56-58. (Lenhossék utca 2., Thaly Kálmán utca 1.)
31	egykori Borjúvásárcsarnok	38025/8	IX. kerület, Máriássy utca 5-7.
32	Mellinger-ház	36822	IX. kerület, Ráday utca 14.
33	kollégium és lakóépület	36950	IX. kerület, Ráday utca 43-45.

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
34	egykori Fegyvergyár, üzemi csarnoképülete	38211/7	IX. kerület, Soroksári út 158/C
35	egykori gyári igazgatósági villa	38215/4	IX. kerület, Soroksári út 164. (Szabadkai út)
36	egykori Concordia malom	37923	IX. kerület, Soroksári út 22-24. (Dandár utca 2-14., Vaskapu utca 11-15.)
37	Székesfővárosi kislakásos bérház	37264	IX. kerület, Üllői út 119. (Mihálkovics utca 20.)
38	MÁV vasútállomás	38086/30	IX. kerület, Soroksári út
39	egykori Gizella malom	37912/2	IX. kerület, Tinódi utca 1. (Vaskapu utca 3.)
40	egykori Iparrajz Iskola	37005	IX. kerület, Török Pál utca 1. (Lónyai utca 2.)
41	Brüll-ház	37261	IX. kerület, Üllői út 115/B (Ernő utca 36.)
42	Székesfővárosi tisztviselő bérház	37278	IX. kerület, Üllői út 121. (Haller utca 88., Mihálkovics utca 23.)
43	lakóépület	37126	IX. kerület, Üllői út 59.
44	lakóépület	36996	IX. kerület, Erkel utca 9
45	lakóépület	37046	IX. kerület, Imre utca 4
46	lakóépület	36968/1	IX. kerület, Kinizsi utca 16
47	lakóépület	36871	IX. kerület, Hőgyes Endre utca 1, Knézits utca 10
48	lakóépület	37077	IX. kerület, Czuczor utca 1, Közraktár utca 10
49	lakóépület	37098	IX. kerület, Közraktár utca 28
50	lakóépület	37095/17	IX. kerület, Lónyay utca 37/A-B, Zsil utca 9
51	lakóépület	36817	IX. kerület, Ráday utca 4
52	lakóépület	36829/3	IX. kerület, Ráday utca 24/A
53	lakóépület	36968/3	IX. kerület, Ráday utca 33/A
54	lakóépület	36968/2	IX. kerület, Kinizsi utca 18, Ráday utca 33/B
55	lakóépület	36948	IX. kerület, Ráday utca 49
56	lakóépület	36849	IX. kerület, Kinizsi utca 38, Üllői út 31
57	Magyar Honvédség Logiszitkai Központ három igazgatási épület és egy raktárépület	38209/2	IX. kerület, Gubacsi út 93

(adatok forrása: Fővárosi Önkormányzat)



7. ábra: Fővárosi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (adatok forrása: Fővárosi Önkormányzat)

A Méptv. 16.§ 58. pontja szerinti helyi emléknek minősülő, kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló helyi építészeti örökség védett elemei:

Védett épületegyüttes

Srsz.	Típus	Hrsz	Utca
1	Épületegyüttes	38236/769, 38236/752, 38236/770, 38236/748, 38236/749, 38236/751, 38236/747, 38236/746, 38236/750, 38236/767	Osztag utca 6-7. = Gyáli út 21-23. = Füleki utca 2-3. = Réce utca 4-5.
2	Épületegyüttes	38283/5	Albert Flórián út 5-7
3	Épületegyüttes	38236/156	Osztag utca 25/a és 25/b
4	Épületegyüttes	37196/2	Lenhossék u. 42-44
5	Épületegyüttes	37926/2	Haller utca 8-18. = Vaskapu utca 23-29. = Dandár utca 5-7.
6	Épületegyüttes	37192	Üllői út 93 = Tűzoltó 58-64
7	Épületegyüttes	38288	Nagyvárad tér 1 = Haller utca 29-31

(adatok forrása: Kerületi Önkormányzat)

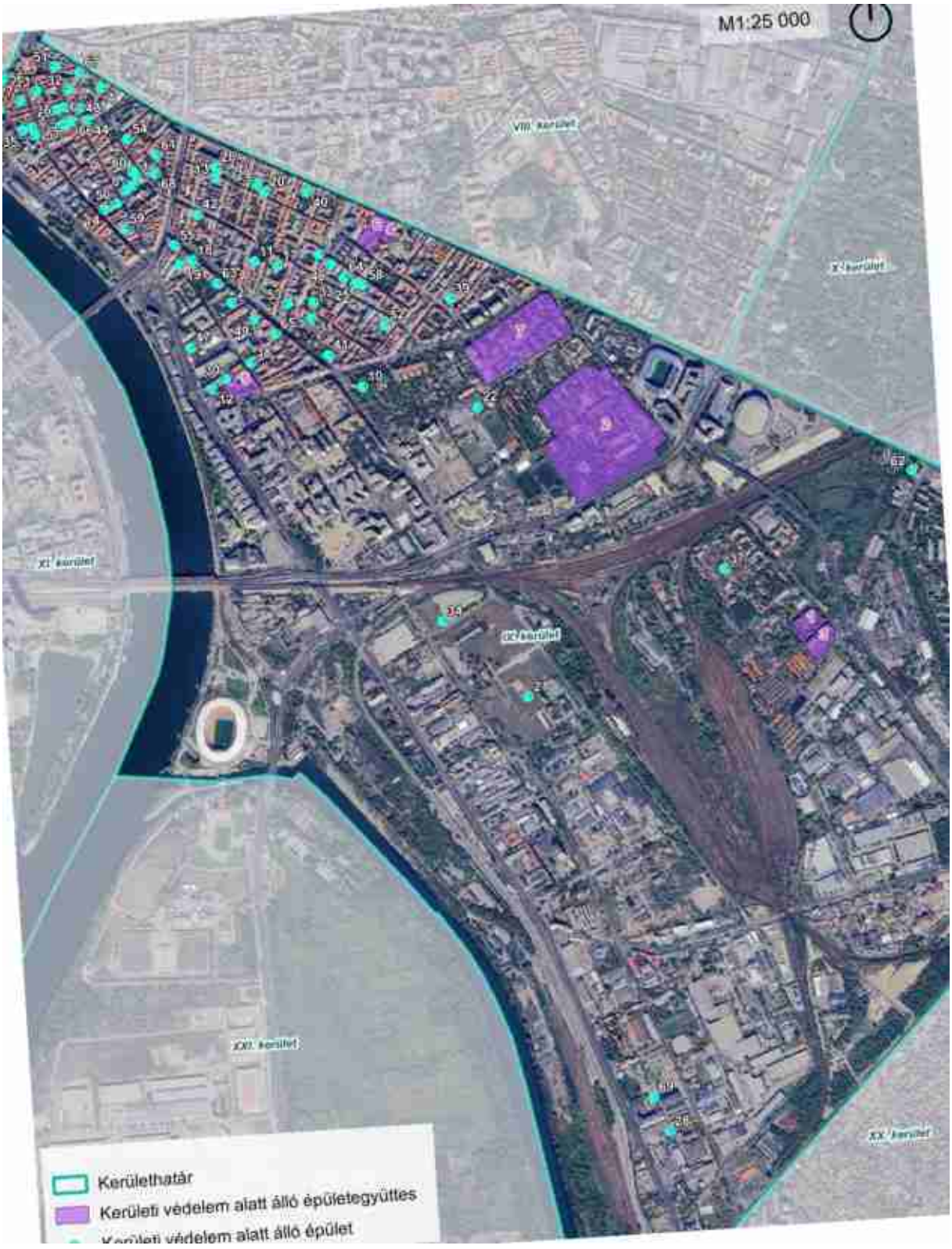
Védett épületek

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
1	koraeklektikus iskolaépület	36912	Bakáts tér 12 = Knezich utca 17
2	eklektikus lakóház	37042	Lónyay utca 17= Mátyás 10
3	historizáló téglaarchitektúrás iskolaépület	37003	Lónyay utca 4-8
4	koraszecessziós lakóház	36836	Üllői út 21
5	szecessziós lakóház	37041	Lónyay utca 15
6	eklektikus lakóház	36993	Ráday utca 15 = Erkel utca 13/b
7	r.k. főplébánia eklektikus épülete	36911/2	Bakáts tér 13
8	polgármesteri hivatal eklektikus, neoreneszánsz	36928	Bakáts tér 14 = Ráday 48
9	óvoda, volt iskola, későeklektikus	37407/1	Thaly K. utca 38
10	neoromán Szt. Vince templom	38262/11	Haller utca 19-21
11	szecessziós lakóház	37638	Ferenc tér 4 - Berzenczey u. 15
12	Zwack likőrgyár, eklektikus	37925	Soroksári út 26 = Dandár utca 1
13	Semmelweis Egyetem Gyermekklinika eklektikus, átalakított	37508	Angyal utca 43 = Tűzoltó utca 7-9 = Liliom utca 56
14	historizáló téglaarchitektúrás, sarokhangsúlyos lakóház	36954	Lónyay utca 46 = Bakáts utca 4
15	eklektikus lakóház	37025	Vámház krt. 5 = Pipa utca/a
16	eklektikus lakóház	37026	Pipa utca 2/b
17	eklektikus lakóház, átalakított	37655	Bokréta utca 15
18	szecessziós lakóépület	37900	Mester utca 5
19	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel	37898	Angyal utca 7/a-7/b
20	későklasszicista, koraeklektikus lakóház	37133	Berzenczey u. 26 = Tűzoltó utca 28
21	a volt Sertésvágóhíd víztornya, eklektikus, téglaburkolatú	38113/45	Gubacsi út 6/b
22	bolgár ortodox templom, historizáló korai modern	38268/2	Vágóhíd utca 15

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
23	eklektikus, általános iskola	37875	Mester utca 19 = Ipar utca 6-8
24	volt Sóház, ma egyetemi épület, neoreneszánsz, téglaburkolatú	37059	Fővám tér 13-15
25	általános iskola, szecessziós	37395	Lenhossék u. 24-28
26	volt lovarda, eklektikus épület, átalakított	37110	Tűzoltó utca 10-16
27	eklektikus lakóház	37034	Lónyay utca 9
28	Konstruktivista vasbeton ipari épület	38211/3	Soroksári út 158
29	Zsinagóga, historizáló, átalakított	37132	Páva utca 39 = Tűzoltó utca 26
30	Dandár gyógyfürdő, modern, art déco, átalakított	37926/1	Dandár utca 3
31	eklektikus lakóház, József Attila szülőházának szomszédja, átalakított	37729	Gát utca 5
32	eklektikus, neoreneszánsz lakóház	36823	Ráday utca 16 = Erkel utca 16
33	volt Lazarista templom és rendház téglahomlokzatú neoromán	37716/2	Gát utca 2-6
34	Romantikus lakóház	38031/2	Koppány u. 6.
35	későklasszicista volt halászház	37045	Ligeti György utca 2
36	eklektikus lakóház	36994	Erkel utca 13/a
37	víztorony tégla- és faburkolatú	38241/40	Víztorony köz 8 = Váltó köz 7 =MÁV telep 15/III
38	nyomda, volt Meinl Gyula kávépörköldéje, tégla- burkolatos ipari, átalakított	37847	Vaskapu utca 20 = Dandár utca 15
39	általános iskola, eklektikus	37252	Tűzoltó utca 88-90 = Telepy utca 17-21 = Ernő utca 18-22
40	Örökimádás templom és rendház, későeklektikus, neogótikus	37158	Üllői út 75-77
41	Fáy András Középiskola, historizáló	37742	Mester utca 60-62 = Lenhossék u. 1 = Márton utca 2
42	késő klasszicista lakóház, átalakított	37567	Tompa utca 11 = Angyal utca 25
43	lakóház	36988	Mátyás utca 18
44	szecessziós lakóház	36830	Ráday utca 26 = Köztelek utca 2
45	neoreneszánsz lakóház	37028	Pipa utca 6 = Csarnok tér 6
46	középiskola, volt Ranolder Intézet, eklektikus, átalakított	37394	Vendel utca 1 = Thaly K. utca 23
47	eklektikus lakóház	37921	Soroksári út 18 = Ipar utca 1
48	szecessziós lakóház	36828	Ráday utca 22
49	Teleky Blanka Középiskola, későklasszicista, átalakított	37863	Mester utca 23-25
50	lakóház, későeklektikus téglaarchitektúrás saroképület	36947	Bakáts utca 8 = Bakáts tér 1
51	eklektikus lakóház	36819	Ráday utca 8
52	volt sodronygyár, ma irodaház	37778	Balázs B. utca 33-37 = Márton utca 15 = Sobieski utca 8-12
53	későeklektikus lakóház, átalakított	37684	Viola utca 7
54	eklektikus lakóház, „Kinizsi-ház”	36852	Kinizsi utca 31
55	későeklektikus lakóház	37903	Mester utca 1 = Ferenc körút 9-11
56	historizáló volt lakóház, ma irodaház	37021	Vámház krt. 13
57	lakóház	36989	Mátyás utca 20
58	eklektikus lakóház, átalakított	37378/2	Lenhossék u. 21
59	szecessziós lakóház	36942	Lónyay utca 54

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
60	eklektikus lakóház	36913	Knezich utca 15
61	Semmelweis Egyetem Gyógyszerészeti Intézet	36868	Hőgyes E. utca 5-9
62	Szent Kereszt templom, neoromán	38236/13	Üllői út 145
63	szecessziós lakóház	37880	Mester utca 13 = Tinódi utca 16
64	eklektikus középiskola, volt gyermekmenhely, , átalakított	37396	Vendel utca 3
65	lakóépület, modern és szecessziós jegyek keveredése	37864	Dandár utca 28-30. = Mester utca 33-35.
66	későeklektikus épületegyüttes tagja, lakóház	36990	Ráday utca 21 = Mátyás utca 22
67	klasszicista lakóház, átalakított	36815	Erkel utca 20 =Üllői út 15
68	szecessziós, volt Erdey Szanatórium és Elisabetinum, Schöpf-Merei Kórház	36868	Bakáts tér 10 = Knezich utca 14
69	Késő eklektikus hőközpont és torony	38211/11	Soroksári út 158

(adatok forrása: Kerületi Önkormányzat)



8. ábra: Kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (épületegyüttesek, épületek) (adatok forrása: Kerületi Önkormányzat)

Védett homlokzatok

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
1	eklektikus lakóház	36976	Ráday utca 29
2	eklektikus lakóház	37169	Üllői út 83
3	eklektikus lakóház szecessziós elemekkel, átalakított	37443	Ferenc tér 11
4	eklektikus lakóház	37267	Ernő utca 15
5	premodern lakóház	37598	Mester utca 22 = Liliom utca 5
6	eklektikus lakóház	37197	Üllői út 95 = Lenhossék u. 46
7	modern lakóház	37095/3	Közraktár utca 22/b = Gálya utca 1 = Bakáts utca 2/a
8	későeklektikus lakóház	37247	Telepy utca 27
9	eklektikus lakóház, átalakított	37436	Tűzoltó utca 27/b
10	koraeklektikus, lakóház, átalakított	37568	Angyal utca 23
11	eklektikus lakóház	37035	Lónyay utca 11 = Erkel utca 6
12	szecessziós lakóház	37557	Mester utca 4-6
13	eklektikus lakóház	37753	Gát utca 22
14	historizáló modern lakóház, utcakép	37910/15	Tinódi utca 6 = Gabona utca 11
15	eklektikus lakóház	36977	Ráday utca 27
16	posztszecessziós lakóház, átalakított	37459	Tűzoltó utca 23 = Berzenczey u. 31
17	koraeklektikus lakóház, átalakított	37641	Bokréta utca 12
18	koraeklektikus lakóház reneszánsz formaelemekkel	37745	Gát utca 23
19	szecessziós lakóház	36933	Lónyay utca 62 = Ráday utca 63
20	eklektikus lakóház	36865	Hőgyes E. utca 15
21	lakóépület, historikus, art deco jegyek, 1910 körül	37452	Ferenc tér 12.
22	eklektikus lakóház	36860	Hőgyes E. utca 6
23	eklektikus lakóház	36956	Lónyay utca 42/b
24	eklektikus lakóház	37044	Csarnok tér 3-4 = Erkel utca 1
25	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37548	Tompa utca 10.
26	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37095/14	Gálya utca 4.
27	későeklektikus lakóház	37193	Tűzoltó utca 66 = Lenhossék u. 36
28	volt OMGE székház, „Köztelek” eklektikus (zeneiskolai rész)	36838/1	Köztelek utca 8/a
29	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37524	Angyal utca 35.
30	szecessziós lakóház	36940	Bakáts tér 2 = Bakáts utca 7
31	lakóház	37100/3	Lónyay utca 49
32	modern lakóház, utcakép	37910/17	Gabona utca 7
33	szecessziós lakóház	36904	Bakáts tér 3 = Ráday utca 50
34	lakóépület, modern, bauhaus jegyekkel, 1930-as évek	37095/8	Bakáts utca 2/d.
35	eklektikus lakóház	37023	Vámház krt. 9
36	eklektikus lakóház eklektikus egységes térfal	37037	Csarnok tér 5 = Gönczy Pál utca 1 = Erkel utca 2
37	lakóház, historikus, 1890 körül	37221	Márton utca 35/b.
38	szecessziós jellegű lakóház	37542	Angyal utca 32

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
39	lakóépület, modern, 1960-as évek	37144	Üllői út 71. = Bokréta utca 38.
40	modern lakóház, utcakép átalakított	37910/20	Liliom utca 1/b = Gabona utca 1
41	historizáló lakóház	37108	Tűzoltó utca 6
42	lakóház, historikus, 1890 körül	36937	Ráday utca 55.
43	szecessziós lakóház	37078	Közraktár utca 12/a
44	szecessziós lakóház	37806	Haller utca 48
45	modern lakóház	36831/2	Köztelek utca 4/b
46	eklektikus lakóház	36982	Mátyás utca 11
47	koraeklektikus lakóház	37274	Ernő utca 7
48	eklektikus lakóház, átalakított	37584/2	Liliom utca 34
49	lakóépület, szecessziós, 1910 körül	37915	Vaskapu utca 7.
50	eklektikus lakóház	37121	Páva utca 32/b
51	eklektikus lakóház, átalakított	37477	Tűzoltó utca19
52	eklektikus lakóház	36992	Ráday utca 17
53	eklektikus lakóház	37184	Üllői út 91/b
54	lakóház, historikus, 1890 körül	37493	Páva utca 24.
55	későklasszicista lakóház, átalakított	37159/2	Viola utca 52
56	szecessziós lakóház	36898	Ráday utca 60 = Ferenc krt. 6
57	későeklektikus trafóház, ma intézményépület	37114	Liliom utca 41 = Tűzoltó utca 20
58	szecessziós lakóház	37222	Márton utca 35/a
59	modern lakóház, utcakép	37241/13	Sobieski J. utca 29
60	eklektikus, részben szecessziós lakóház	37520	Tompa utca 14 = Angyal utca 27
61	modern lakóház, utcakép	37910/19	Gabona utca 3
62	eklektikus lakóház	37040	Lónyay utca 13/b
63	eklektikus lakóház, átalakított	37487	Páva utca 37 = Tűzoltó utca 17
64	késői szecessziós lakóház, átalakított	37633	Berzenczey u. 3
65	későeklektikus lakóház, utcakép	37817	Haller utca 30
66	historizáló szecessziós lakóház	37608	Tompa utca 19 = Páva utca 16
67	lakóház	37100/4	Boráros tér 2 = Lónyay utca 51
68	eklektikus lakóház	37125	Üllői út 57 = Páva utca 41
69	lakóépület, átalakított, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	37153	Bokréta utca 33.
70	eklektikus lakóház	37183	Üllői út 91/a
71	eklektikus lakóház, utcakép, átalakított	37416	Tűzoltó utca 33/a = Viola utca 39/a
72	későeklektikus lakóház	37521	Angyal utca 29
73	eklektikus lakóház, átalakított	37673	Balázs B. utca 5 = Viola utca 28
74	modern lakóház	37530	Tűzoltó utca 5 = Angyal utca 40
75	későeklektikus lakóház	37233	Sobieski J. utca 38
76	későeklektikus lakóház, utcakép	37820	Haller utca 24
77	eklektikus lakóház, átalakított	36861	Hőgyes E. utca 8
78	eklektikus lakóház	37744	Gát utca 25 = Márton utca 6
79	eklektikus lakóház	36901	Ráday utca 56
80	modern (romantikus) lakóház	37241/4	Telepy utca 30
81	lakóépület, szecessziós, 1910 körül	37870	Ipar utca 13. = Vaskapu utca 8.
82	szecessziós lakóház	36978	Ráday utca 25
83	eklektikus és modern lakóház	37241/6	Telepy utca 26

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
84	későeklektikus lakóház, átalakított	37437	Bokréta utca 27 = Tűzoltó utca 27/a
85	modern lakóház, utcakép	37241/23	Sobieski J. utca 25/a
86	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37853	Dandár utca 27.
87	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37095/5	Gálya utca 5.
88	eklektikus lakóház	37341/2	Lenhossék u. 30 = Vendel utca 20
89	modern, historizáló lakóház	37549	Tompa utca 8
90	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37095/10	Bakáts utca 2/b
91	későeklektikus lakóház	37266	Ernő utca 19
92	eklektikus lakóház, átalakított	37664	Viola utca 8
93	eklektikus lakóház	37118	Üllői út 53/b
94	modern lakóház	37312/2	Vendel utca 34
95	lakóház, historikus, 1890 körül	37862/2	Mester utca 27.
96	modern lakóház	37095/22	Közraktár utca 22
97	szecessziós lakóház	37797	Gát utca 31
98	szecessziós lakóház	36965	Ráday utca 37
99	szecessziós lakóház	37215	Üllői út 101
100	modern lakóház	38236/116	Dési Huber utca 2.
101	eklektikus lakóház	37578	Liliom utca 22 = Mester utca21
102	modern lakóház, utcakép	37241/15	Sobieski J. utca 33
103	modern lakóház, utcakép	37910/10	Gabona utca 6
104	szecessziós lakóház	37079	Közraktár utca 12/b
105	szecessziós lakóház	37531	Tűzoltó utca 3
106	szecessziós lakóház	36841	Ráday utca 30 = Biblia köz
107	eklektikus lakóház	36997	Lónyay utca 16 = Erkel utca 7
108	eklektikus lakóház	37236	Üllői út 107
109	MÁV Péceli utca kapu, blokkolóórás épület	38236/180	Péceli utca
110	eklektikus lakóház	37051	Ligeti György utca 5-7 = Mátyás utca 6
111	modern lakóház, utcakép	37241/22	Sobieski J. utca 25 = Tűzoltó utca 86
112	szecessziós lakóház	36983	Mátyás utca 9
113	szecessziós lakóház	36888	Bakáts tér 9
114	eklektikus lakóház	37022	Vámház krt. 11
115	szecessziós lakóház	36953	Bakáts utca 6
116	eklektikus lakóház	37000	Lónyay utca 14 = Erkel utca 8
117	historizáló lakóház, átalakított	37581/1	Liliom utca 28
118	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	36962	Kinizsi utca 11.
119	szecessziós lakóház	37081	Lónyay utca 27
120	lakóépület, szecessziós, 1910 körül	37622	Ferenc tér 1. = Tompa utca 25.
121	későeklektikus lakóház	37248	Telepy utca 25
122	eklektikus lakóház	37256	Ernő utca 28
123	eklektikus lakóház	37031	Gönczy Pál u 6= Lónyay utca 5
124	szecessziós lakóház	37241/20	Telepy utca 34
125	eklektikus lakóház, átalakított	37563/2	Angyal utca 18
126	modern lakóház	37095/23	Közraktár utca 20/a = Zsil utca 1

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
127	eklektikus lakóház	37241/21	Üllői út 111 = Sobieski J. utca 43
128	eklektikus lakóház, átalakított	37661	Mester utca 46 = Viola utca 2
129	eklektikus lakóház	37074	Lónyay utca 23 = Czuczor utca 7-9
130	eklektikus lakóház	37099	Lónyay utca 43
131	eklektikus lakóház	37725	Lenhossék u. 10 = Gát utca 13
132	szecessziós lakóház, átalakított	37413	Thaly K. utca 50 = Tűzoltó utca 35
133	eklektikus lakóház	37717	Gát utca 8-10
134	koraeklektikus lakóház	37172	Üllői út 87 = Thaly K. utca 60-62
135	modern historizáló lakóház	37241/5	Telepy utca 28
136	eklektikus lakóház	36981	Mátyás utca 13
137	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37095/4	Gálya utca 3.
138	lakóépület, modern, 1960-as évek	37151	Üllői út 73. = Bokréta utca 37.
139	modern lakóház, utcakép	37241/14	Sobieski J. utca 31
140	későeklektikus lakóház, utcakép	37818	Haller utca 28
141	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37854/2	Mester utca 41-41/b
142	szecessziós lakóház	36945	Bakáts utca 5 = Lónyay utca 48
143	eklektikus lakóház, átalakított	37432	Viola utca 42
144	eklektikus lakóház, átalakított	37571/1	Angyal utca 17
145	későeklektikus lakóház	37127	Üllői út = 61
146	későeklektikus lakóház, átalakított	37439	Bokréta utca 23
147	eklektikus lakóház, átalakított	36867	Hőgyes E. utca 11
148	szecessziós lakóház	36975	Ráday utca 31
149	eklektikus lakóház	37720	Gát utca 14
150	eklektikus lakóház	37749	Lenhossék u. 5 = Gát utca 15
151	eklektikus lakóház	36851	Knezich utca 2 = Kinizsi utca 29
152	koraeklektikus lakóház, átalakított	37374	Márton utca 18 = Vendel utca 13
153	eklektikus lakóház	37755	Márton utca 8/a = Gát utca 28
154	eklektikus lakóház	37788	Telepy utca2/c
155	szecessziós lakóház	37270	Mihálkovics u. 14
156	lakóépület, modern, 1960-as évek	37141/2	Üllői út 65-67.
157	későeklektikus lakóház	37254	Ernő utca 24
158	szecessziós lakóház	36998	Lónyay utca 18 a-b
159	szecessziós lakóház	37070/1	Lónyay utca 19 = Mátyás utca 5/b
160	lakóház	37100/1	Lónyay utca 45
161	historizáló lakóház, átalakított	37785	Gát utca 36 = Sobieski J. utca 1
162	szecessziós lakóház	37228	Sobieski J. utca 28 = Tűzoltó utca 84
163	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	36960	Lónyay utca 36.
164	eklektikus lakóház, átalakított	37677/1	Viola utca 21
165	lakóépület, modern, historikus jegyekkel, 1920 körül	37856	Mester utca 37-39. = Dandár utca 29.
166	volt dohányraktár, ma irodaház, eklektikus, átalakított	36840/7	Kinizsi utca30-36
167	eklektikus lakóház	37024	Vámház krt. 7
168	koraeklektikus lakóház, átalakított	37148	Tűzoltó utca 32/a

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
169	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37019	Lónyay utca 3.
170	eklektikus lakóház, utcakép	37414	Tűzoltó utca 33/c
171	eklektikus lakóház	36986	Lónyay utca 20 = Mátyás utca 12
172	eklektikus lakóház	36952	Ráday utca 39
173	eklektikus lakóház	37209	Márton utca 28 = Tűzoltó utca 76
174	eklektikus lakóház	37010	Ráday utca 7
175	eklektikus lakóház	37218	Üllői út 105 = Márton utca 39
176	eklektikus lakóház	36905	Bakáts tér 4
177	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	37882	Liliom utca 3/b. = Mester utca 9.
178	lakóház, historikus, 1890 körül	37502	Liliom utca 31.
179	eklektikus lakóház	37143	Üllői út 69
180	eklektikus lakóház	36810	Üllői út 3
181	eklektikus lakóház	36855	Kinizsi utca 37
182	eklektikus lakóház	37120	Páva utca 32/a = Tűzoltó utca 24
183	modern lakóház, utcakép	37241/26	Sobieski J. utca 27/b
184	koraeklektikus lakóház	37170	Üllői út 85
185	premodern lakóház	37577	Mester utca 18
186	eklektikus lakóház, átalakított	37679/2	Viola utca 17
187	eklektikus lakóház	36951	Ráday utca 41
188	modern lakóház	37599	Mester utca 24
189	eklektikus lakóház	36908	Bakáts tér 7
190	eklektikus lakóház	36949	Ráday utca 47
191	eklektikus lakóház	36972	Lónyay utca 28
192	koraeklektikus lakóház, átalakított	37128/2	Berzenczey u. 32
193	modern lakóház, utcakép	37910/11	Gabona utca 8
194	eklektikus lakóház	37728	Gát utca 7
195	eklektikus lakóház	36991	Ráday utca 19
196	eklektikus lakóház	37053	Közraktár utca 2/a = Mátyás utca 2
197	szecessziós lakóház	37234	Sobieski J. utca 40
198	posztszecessziós lakóház, átalakított	37695	Thaly K. utca 12
199	lakóház, historikus, 1870 körü	36848	Üllői út 29.
200	későeklektikus lakóház	37182	Üllői út 89/c
201	eklektikus lakóház, utcakép	37819	Haller utca 26
202	szecessziós lakóház	36842	Ráday utca 32 = Kinizsi utca 20
203	lakóépület (beépítéshez: franciaudvaros beépítés), art-deco, 1910 körül	36974	Lónyay utca 24.
204	modern lakóház, utcakép	37910/12	Gabona utca 10
205	szecessziós lakóház	37249	Telepy utca 23
206	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37519	Tompa utca 16.
207	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	37586	Tompa utca 15/a.
208	eklektikus lakóház	36902	Ráday utca 54
209	szecessziós lakóház	36935	Lónyay utca 58 = Ráday utca 59
210	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37095/7	Lónyay utca 39/b

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
211	szecessziós lakóház	37080	Lónyay utca 25
212	eklektikus lakóház, átalakított	37475	Berzenczey u. 22
213	eklektikus lakóház	37243	Üllői út 113 = Telepy utca 31
214	eklektikus lakóház	36957	Lónyay utca 42/a
215	eklektikus lakóház, utcakép, átalakított	37417/1	Viola utca 37/c
216	eklektikus lakóház	36853	Kinizsi utca 33
217	eklektikus lakóház, átalakított	37801	Márton utca5/a
218	eklektikus lakóház, átalakított	37509	Liliom utca 54
219	historizáló modern lakóház, utcakép	37910/14	Tinódi utca 8 = Gabona utca 12
220	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37095/15	Gálya utca 6.
221	eklektikus lakóház	37764	Balázs B. utca 27/b
222	szecessziós lakóház, átalakított	37187	Thaly K. utca 39
223	modern lakóház, utcakép	37241/19	Sobieski J. utca 41
224	szecessziós lakóház	37009	Ráday utca 9
225	lakóépület, historikus, art deco jegyekkel, 1920 körül	37208	Tűzoltó utca 74.
226	eklektikus lakóház	37752	Gát utca 20
227	szecessziós lakóház	37269	Mihálkovics u. 16
228	eklektikus lakóház	36827	Ráday utca 20
229	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	36938	Ráday utca 53.
230	eklektikus lakóház	37039	Lónyay utca 13 /a = Erkel utca 5
231	modern lakóház	37241/3	Telepy utca 32
232	koraeklektikus lakóház, átalakított	37135	Berzenczey u. 30
233	eklektikus lakóház	37043	Erkel utca 3
234	szecessziós lakóház	37805	Haller utca 50
235	szecessziós lakóház	37075	Czuczor utca 5
236	lakóház, historikus, téglaarchitektúrával, 1890 körül	37873	Mester utca 21. = Ipar utca 25.
237	telefonközpont	38236/486	Távíró utca
238	eklektikus, szecessziós lakóház	37180	Üllői út 89/a = Thaly K. utca 45
239	szecessziós lakóház	37547	Tompa utca 12 = Angyal utca 22
240	eklektikus, átalakított lakóház	36814	Üllői út 11-13
241	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37095/9	Bakáts utca 2/c
242	lakóház, historikus, 1900 körül	37504	Liliom utca 35.
243	Református Kollégium eklektikus, átalakított	36840/1	Ráday utca 28 = Köztelek utca 1-3
244	szecessziós lakóház	37642	Bokréta utca 10
245	lakóépület, szecessziós, 1910 körül	37200	Lenhossék utca 41.
246	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	37494	Páva utca 22.
247	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	37881	Mester utca 11.
248	eklektikus lakóház	37029	Gönczy Pál u. 2
249	eklektikus lakóház, átalakított	37476	Tűzoltó utca 21 = Berzenczey u. 24
250	eklektikus lakóház	36909	Bakáts tér 8
251	eklektikus lakóház, átalakított	37433	Viola utca 44

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
252	eklektikus lakóház	37722	Lenhossék u. 12 = Gát utca 16
253	eklektikus lakóház	37747	Gát utca 19
254	modern lakóház	37095/13	Közraktár utca 22/a = Gálya utca 2
255	későeklektikus és eklektikus lakóház, átalakított	37370	Balázs B. u. 32= Sobieski J. utca 14
256	koraeklektikus lakóház, átalakított	37587	Liliom utca 36-38 = Tompa utca 15/b
257	eklektikus lakóház, átalakított	37575	Mester utca 14-16
258	szecessziós lakóház	37235	Sobieski J. utca 42
259	szecessziós lakóház	36966	Kinizsi utca 17 = Ráday utca 35
260	eklektikus lakóház	37052	Mátyás utca 4
261	modern lakóház, utcakép	37241/17	Sobieski J. utca 37
262	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	36961	Kinizsi utca 9. = Lónyay utca 34.
263	szecessziós lakóház	36906	Bakáts tér 5
264	szecessziós lakóház	37630	Mester utca 34 = Berzenczey u. 2
265	későeklektikus lakóház	37117	Üllői út 53/a = Liliom utca 47
266	eklektikus lakóház	36903	Ráday utca 52
267	eklektikus lakóház	36866	Hőgyes E. utca 13
268	eklektikus lakóház, átalakított	37803	Márton utca 3/a
269	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37876/3	Tinódi utca 15. = Mester utca 15.
270	historizáló lakóház	37539	Angyal utca 38
271	későeklektikus lakóház	37693	Thaly K. utca 8
272	eklektikus lakóház	36811	Üllői út 5
273	szecessziós lakóház	37565	Tompa utca 9 = Angyal utca 20
274	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37517/3	Tompa utca 22.
275	modern lakóház, utcakép	37241/16	Sobieski J. utca 35
276	szecessziós (épületközös) lakóház	37097	Bakáts utca 1-3 = Közraktár utca 24-26 = Lónyay utca 39-41
277	későeklektikus lakóház	37238	Üllői út 109/b
278	eklektikus, részben szecessziós lakóház	37511	Liliom utca 50
279	szecessziós lakóház	36923	Ráday utca 34 = Kinizsi utca 19
280	lakóház, historikus, 1890 körül	37503	Liliom utca 33.
281	iskola épület, modern, római iskola, bauhaus jegyekkel, 1930-as évek	37090	Lónyay utca 33-35. = Kinizsi utca 1-7. = Zsil utca 2-4.
282	lakóház, átalakított, historikus, 1890 körül	37486	Páva utca 35.
283	eklektikus lakóház	37786	Haller utca 54 = Telepy utca 2/a
284	eklektikus lakóház	36844	Kinizsi utca 22 = Biblia utca
285	eklektikus lakóház	36980	Mátyás utca 15
286	későeklektikus lakóház	37237	Üllői út. 109/a
287	a 70-es évekbeli modern lakóház	37910/16	Gabona utca 9
288	későeklektikus lakóház, átalakított	37634	Berzenczey u. 5-7
289	szecessziós lakóház	37796	Haller utca 52 = Gát utca 33
290	modern lakóház	36831/3	Köztelek utca 4/a
291	eklektikus lakóház, átalakított	37149	Bokréta utca 30 = Tűzoltó utca 32/b
292	eklektikus lakóház átalakított	37445	Ferenc tér 9
293	eklektikus lakóház	36984	Lónyay utca 22 = Mátyás utca 7

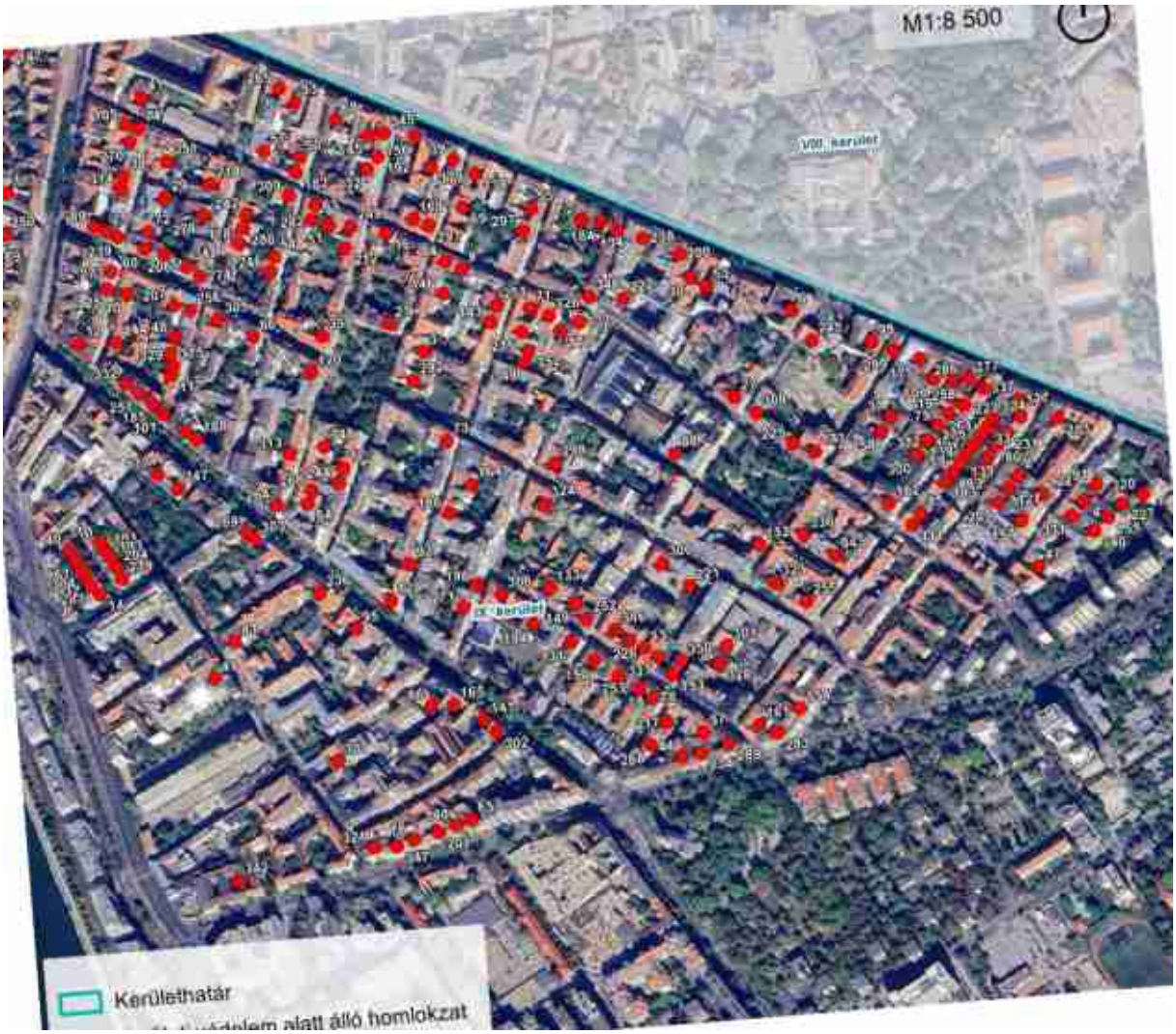
Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
294	eklektikus lakóház	36854	Kinizsi utca 35
295	eklektikus lakóház	36944	Lónyay utca 50
296	eklektikus lakóház	36979	Ráday utca 23 Mátyás utca 17
297	későklasszicista lakóház, átalakított	37160	Viola utca 50
298	eklektikus lakóház	37401	Balázs B. utca 14= Thaly K. utca 21
299	eklektikus lakóház	37216	Üllői út 103 = Márton utca 42
300	eklektikus lakóház	37762	Balázs B. utca 25 = Lenhossék u. 17
301	eklektikuslakóház	37769	Márton utca 13
302	lakóház, átalakított, historikus, kortárs ráépítéssel, 1890 körül	37836	Drégely utca 22. = Mester utca 43
303	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37876/2	Mester utca 17.
304	modern lakóház, utcakép	37910/18	Gabona utca 5
305	eklektikus lakóház	37589	Tompa utca 17/a = Liliom utca 23
306	eklektikus lakóház	37731	Thaly K. utca 11 = Gát utca 1
307	lakóépület, szecessziós, 1910 körül	37848	Dandár utca 17.
308	eklektikus lakóház, átalakított	37205	Lenhossék u. 31 = Tűzoltó utca 68
309	szecessziós lakóház, átalakított	37489	Tűzoltó utca 15 = Páva utca 30/b
310	modern lakóház, utcakép	37910/9	Gabona utca 4
311	lakóház	37100/2	Lónyay utca 47
312	eklektikus lakóház	37232	Sobieski J. utca 36
313	eklektikus lakóház, átalakított	37627	Berzenczey u. 8
314	későeklektikus lakóház	37543	Angyal utca 30
315	historizáló lakóház, átalakított	37582/1	Liliom utca 30
316	eklektikus lakóház, átalakított	37750	Lenhossék u. 7-9 = Gát utca 18
317	eklektikus lakóház	36813	Üllői út 9
318	eklektikus lakóház	37027	Pipa utca 4
319	szecessziós lakóház	36963	Kinizsi utca 13
320	eklektikus lakóház, átalakított	37265/2	Mihálkovics u. 18
321	lakóépület, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	37822	Haller utca 20. = Vaskapu utca 28. = Drégely utca 1.
322	eklektikus lakóház	37101/2	Közraktár utca 34 = Boráros tér 1
323	szecessziós lakóház	37372	Balázs B. utca 30 = Márton utca 17
324	eklektikus lakóház, részben átalakított	37706	Thaly K. utca 19 = Balázs B. utca 11-13
325	szecessziós irodaház	36987	Mátyás utca 14-16
326	eklektikus lakóház, utcakép, átalakított	37415	Tűzoltó utca 33/b
327	eklektikus lakóház	37754	Gát utca 24-26
328	későeklektikus lakóház	37770	Márton utca11
329	későeklektikus lakóház, átalakított	37583	Liliom utca 32
330	volt szecessziós lakóház	37231	Sobieski J. utca 34
331	szecessziós lakóház	37268	Ernő utca 15
332	szecessziós lakóház	37574	Mester utca 12
333	eklektikus lakóház	37030	Gönczy Pál u. 4
334	modern lakóház, utcakép	37241/18	Sobieski J. utca 39
335	eklektikus lakóház, átalakított	36870	Hőgyes E. utca 3
336	eklektikus lakóház, átalakított	37320	Márton utca 21 = Vendel utca 30
337	későeklektikus lakóház	37239	Üllői út 109/c = Sobieski J. utca 44

Srsz.	Megnevezés	Hrsz	Cím
338	eklektikus lakóház, átalakított	37469	Ferenc tér 15
339	Száva kocsiszín, eklektikus, 1913	38236/370	Üllői út 197.
340	szecessziós lakóház	37271	Mihálkovics u. 12
341	lakóépület, modern, bauhaus, 1930-as évek	37517/2	Tompa utca 20.
342	lakóház, historikus, 1890 körül	37938	Haller utca 6.
343	eklektikus lakóház	36943	Lónyay utca 52
344	eklektikus lakóház	36857	Knezich utca 6
345	eklektikus lakóház, átalakított	37128/1	Üllői út 63 = Berzenczey u. 34
346	eklektikus, szecessziós lakóház, átalakított	37178	Thaly K. utca 52 = Tűzoltó utca 48
347	későeklektikus lakóház, utcakép	37821	Haller utca 22
348	eklektikus lakóház, átalakított	37637	Berzenczey u. 13
349	eklektikus lakóház, utcakép	37414	Viola utca 37/a
350	eklektikus lakóház	37755	Márton utca 8/b
351	lakóház, historikus, szecessziós jegyekkel, 1910 körül	37527/2	Angyal utca 41.
352	eklektikus lakóház, utcakép	37414	Viola utca 37/b

(adatok forrása: Kerületi Önkormányzat)



9. *ábra: Kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (homlokzatok) - I. (adatok forrása: Kerületi Önkormányzat)*



10. ábra: Kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (homlokzatok) - II. (adatok forrása: Kerületi Önkormányzat)



11. ábra: Kerületi önkormányzati helyi védelem alatt álló építészeti örökség védett elemei (homlokzatok) - II. (adatok forrása: Kerületi Önkormányzat)

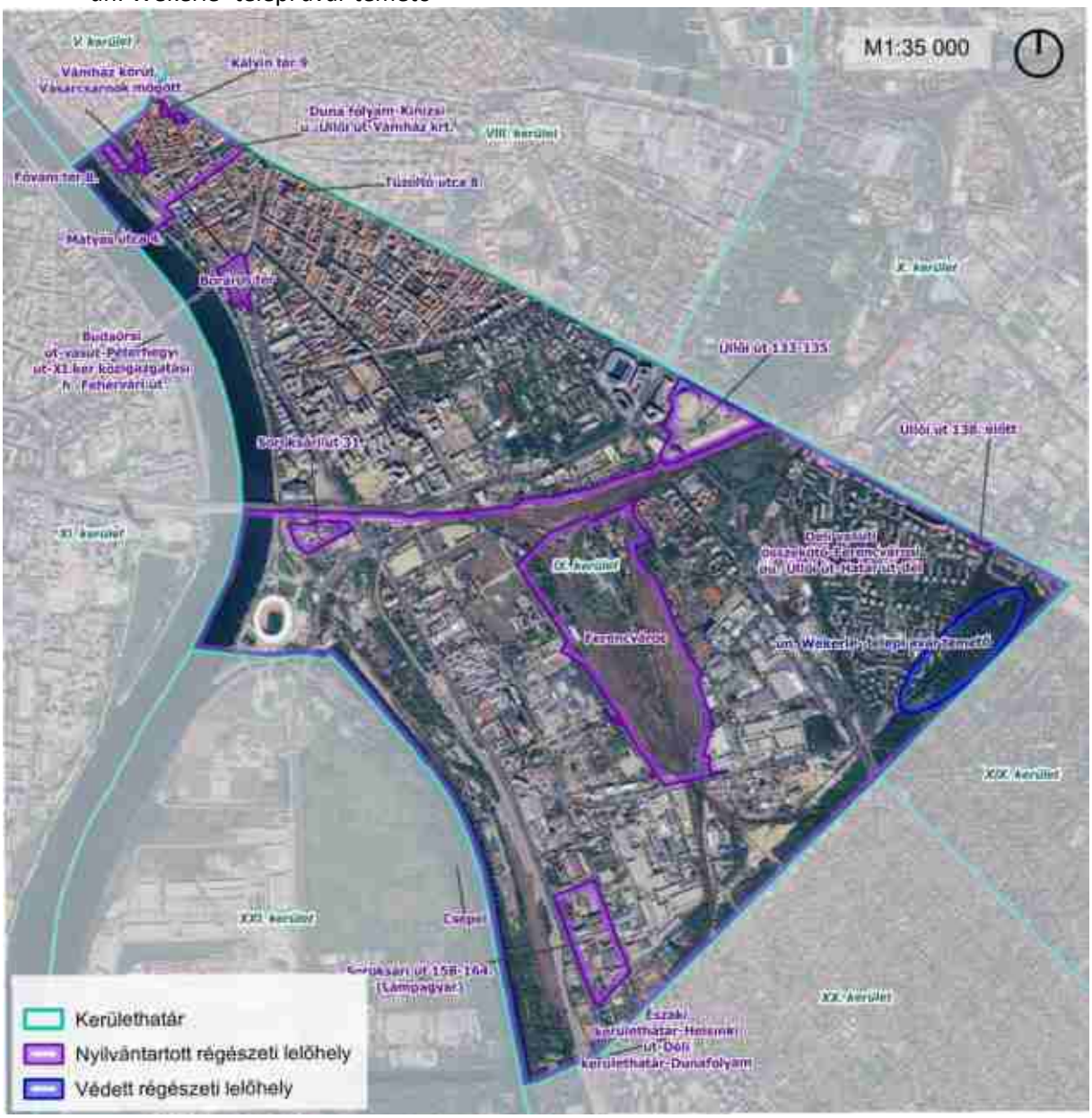
Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

- A középkori Pest és környezete
- Boráros tér
- Budaörsi út-vasút-Péterhegyi út-XI.ker közigazgatási h.-Fehérvári út
- Csepel
- Déli vasúti összekötő-Ferencvárosi pu.-Üllői út-Határ út-dél
- Duna folyam-Kinizsi u.-Üllői út-Vámház krt.
- Északi kerülethatár-Helsinki út-Déli kerülethatár-Dunafolyam
- Ferencváros
- Fővám tér 8.
- Kálvin tér 9.
- Kecskeméti utca, bástyafalnál
- Mátyás utca 4.
- Soroksári út 158-164. (Lámpagyár)
- Soroksári út 31.
- Tűzoltó utca 8.
- Üllői út 138. előtt, Üllői út 138., Üllői út 133-135.

- Üllői út-Mária u.-Kőfaragó u.-Vas u.-Rákóczi út-Múzeum krt.
- Vámház körút, Vásárcsarnok mögött

Védett régészeti lelőhelyek:

- Belváros keleti része (minimálisan érinti a kerületet)
- Kálvin tér - Kecskeméti utca sarok (Kálvin tér 1.) (minimálisan érinti a kerületet)
- ún. Wekerle- telepi avar temető



12. ábra: Régészeti lelőhelyek (adatok forrása: Lechner Tudásközpont)

A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, a várható (közvetlen és közvetett) környezeti hatások, beleértve a biológiai sokféleségre, a lakosságra, az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a tájra, valamint a fenti tényezők közötti kölcsönhatásokra gyakorolt hatásokat; környezeti feltételek, a feltárt konfliktusok alapján szükséges intézkedések meghatározása: környezeti elemenként, hatótényezőnként és környezeti rendszerenként

A javasolt beavatkozások közvetlen és közvetett hatásai kiterjednek a biológiai sokféleségre, az emberi egészségre, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre, az anyagi javakra, a kulturális örökségre és a táj karakterére egyaránt.

A terv egyik legmeghatározóbb eleme a **zöldinfrastruktúra-hálózat** megerősítése, melyet legfőképpen az alábbi tervi elemekkel ér el:

- Tervezett erdőterületek és zöldterületek
- Kerületi építési szabályzatban figyelembe veendő zöldterület aránya
- A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában
- Kerületi jelentőségű fásított (köz)tér
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
- Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület
- Ferencvárosi jelentőségű rekreációs zöldfelületi kapcsolat
- Ferencvárosi jelentőségű kondicionáló közterületi zöldfelület

A Duna és a Ráckevei–Soroksári Duna-ág menti zöldfelületi tengelyek fejlesztése, a lineáris zöldfelületi kapcsolatok kijelölése, a jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületek és fasorok megőrzése, valamint új közparkok és közhasználatú zöldfelületek létesítése egyértelműen hozzájárulnak a kedvezőbb városi ökológiai állapothoz. Ezek az intézkedések közvetlenül hozzájárulnak a biológiai sokféleség megőrzéséhez és fejlesztéséhez, különösen a Natura 2000 hálózatba tartozó vízfelületek és az ökológiai folyosó övezete esetében. A vízparti területek revitalizációja – különösen az RSD és az Illatos-árok esetében – javítja a vízi és parti élőhelyek állapotát, és erősíti az ökológiai hálózatot.

Az **emberi egészség** és rekreáció szempontjából a zöldfelületi fejlesztések kiemelkedő jelentőségűek. A lombkorona-borítottság növelése, a zöldtengelyek folytonosságának biztosítása és a közhasználatú zöldterületek elérhetőségének javítása mérsékli a városi hősziget-hatást, javítja a levegőminőséget, csökkenti a zajterhelést és kedvezőbb mikroklímát teremt. A rekreációs lehetőségek bővítése – különösen a József Attila-lakótelep, a Határ úti Kiserdő, az RSD mente és a barnamezős területek fejlesztése révén – jelentősen hozzájárulnak a lakosság egészségi állapotához. Ugyanakkor az új beépítések, különösen a gazdasági terület kijelölése, potenciálisan növelhetik a forgalmi és zajterhelést, ezért ezeket zöldfelületi beavatkozásokkal és a biológiai aktivitásérték fenntartásával ellensúlyozza a terv.

A **biológiai aktivitásérték fenntartása** jogszabályi kötelezettség, amelyet a terv – pl. a Határ út menti terület átsorolásával összefüggésben – kompenzációs intézkedéssel biztosít (+7,15 BAÉ érték). Az új beépítésre szánt területek kijelölése negatív BAÉ-változást eredményez, amelyet új védőerdő kijelölésével ellensúlyoznak. A kompenzáció rendszerszinten alkalmas a jogszabályi megfelelés biztosítására, azonban fontos hangsúlyozni, hogy az ökológiai funkciók térbeli eloszlása is számít: a lokális zöldfelület-csökkenés nem minden esetben pótolható teljes mértékben egy másik területen történő erdőtelepítéssel.

A **talaj és a felszín alatti vizek védelme** szempontjából a terv külön figyelmet fordít a potenciálisan talajszennyezett területekre. A barnamezős területek fejlesztése csak állapotfelmérés és szükség esetén kármentesítést követően valósulhat meg, ami jelentős pozitív környezeti hatással járhat. A csapadékvíz-gazdálkodási javaslatok – különösen a szivacsváros-elv alkalmazása, a helyben történő vízvisszatartás, szikkasztás és tározás – hozzájárulnak a talajvíz-utánpótlás javításához és a lefolyási csúcsok csökkentéséhez. Ezzel mérsékelhető a villámárvizek és elöntések kockázata, valamint csökkenthető a csatornahálózat túlterhelése. Ugyanakkor a magas talajvízállású területeken a szikkasztás csak megfelelő talajmechanikai vizsgálatok alapján alkalmazható, ellenkező esetben fennáll a talajvíz-szennyezés veszélye.

Klímavédelmi szempontból a terv – a korábbihoz képest – **klímaadaptációs** irányba mozdult el. A zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése, az örökerdő-gazdálkodás irányába történő elmozdulás a Határ úti Kiserdőben, valamint a zöldtetők és zöldfalak ösztönzése mind hozzájárulnak a szénmegkötéshez, a párologtatás növeléséhez és a hőmérséklet-ingadozások mérsékléséhez. A vízvisszatartás és párologtatás alkalmazása a klímaváltozásból eredő szélsőségek kezelésének fontos eszköze.

Az **anyagi javak és a kulturális örökség védelme** terén a terv jelentős hangsúlyt fektet a helyi, fővárosi és országos védettségű elemek megőrzésére. Az épített környezet fejlesztése elsősorban a szerkezetváltásra szoruló, alulhasznosított ipari és gazdasági területek – különösen a Külső-Ferencvárosban található barnamezős területek – komplex rehabilitációjára irányul. A Vágóhíd utca térsége, a Kén utca környezete, az RSD mente, valamint a Külső Mester utca és környéke olyan fejlesztési akcióterületekként jelennek meg, ahol a korábbi ipari funkciók átalakítása lehetőséget teremt új, vegyes funkciójú, fenntarthatóbb városi szövet kialakítására. A javaslatok hangsúlyozzák, hogy az új beépítések során magas minőségű közterületek, közhasználatú zöldfelületek és jól kapcsolódó utcahálózat jöhet létre. A belső városrészekben – ahol a beépítettség magas és a területi tartalék korlátozott – a fejlesztési javaslatok elsősorban a meglévő épületállomány rehabilitációjára, energetikai korszerűsítésére, udvarok zöldítésére és a közterületek forgalomcsillapítására irányulnak. A régészeti lelőhelyek nagy száma miatt az építési tevékenységek esetében előzetes örökségvédelmi vizsgálatok szükségesek, ami a beruházások ütemezésére és költségeire is hatással lehet, ugyanakkor biztosítja a kulturális örökség védelmét.

Táj- és természetvédelmi szempontból a terv nagy hangsúlyt fektet a meglévő táji adottságra, és a meglévő természeti értékekre. Az RSD-menti zöldtengely, a lineáris zöldinfrastruktúra-elemek erdősítése, a barnamezős területek előnyben részesítése a zöldmezős beruházásokkal szemben, valamint a zöldfelületi hálózat folytonosságának biztosítása mind azt szolgálják, hogy a táj jellege, esztétikai és természeti értékei megőrizhetők maradjanak. A terv elvi szinten megfelelő keretet szab a táj- és természetvédelmi elveknek, ugyanakkor a megvalósítás során kulcsfontosságú lesz a beépítési intenzitás, a vízparti fejlesztések mértéke és a zöldfelületi minőség tényleges biztosítása, melyek az engedélyezési és kivitelezési fázisban biztosíthatók.

6. TERVI ELEMEK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, VÁRHATÓ JELENTŐS KÖRNYEZETI (KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT) HATÁSOK FELTÁRÁSA ÉS ÉRTÉKELÉSE

Jövőkép értékelése

A 2015-ös településfejlesztési koncepció (TK2015) jövőképe *társadalmi értelemben* a jobb lakókörnyezetre, a korszerűbb intézményekre és a csökkenő szegregációra helyezi a hangsúlyt. Az új jövőkép ezzel szemben a közösségre tekint a kerület egyik legfontosabb erőforrásaként. A lakosság nem pusztán „haszonélvezője", hanem aktív alakítója a jövőbeli Ferencvárosnak. Nagyobb hangsúlyt kap a szocális lakáspolitika („A lakhatási rendszer – benne a jelentős önkormányzati szociális bérlakás-állománnyal – a társadalmi igényekhez igazodó, aktív lakáspolitikát tesz lehetővé.") Ez a váltás egy gondoskodó, megelőző, jóllét-alapú társadalomkép felé mutat.

A régi jövőképben a *gazdaság* húzóágazatként jelent meg „A kerület gazdasági jövőképe, hogy a fővároson belül jelentős gazdasági központtá válik, a barnamezős területek újra hasznosításával.". Kiemelt szerepet kapott a tudásalapú gazdaság, a kutatás-fejlesztés, az innováció és az ingatlanfejlesztésekhez kapcsolódó munkahelyteremtés. A gazdasági fejlődés elsődleges eszköze volt az életminőség javításának. Az új jövőképben a hangsúly nem a növekedésen, hanem a társadalmi támogatottságon és a fenntarthatóságon van. Az új jövőkép szerint Ferencváros húsz év távlatában Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő, ugyanakkor élhető és fenntartható kerülete.

A TK2015 jövőképe szerint a *környezeti szempont* elsősorban fenntarthatósági keretként jelent meg. A zöldfelületek fejlesztése, az energiahatékonyság és a környezetterhelés csökkentése fontos volt, de jellemzően mellékes szempontként jelent meg a fejlesztések mellett. Az új jövőképben a környezeti szempont stratégiai alappillérként jelenik már meg. A klímaadaptáció – hősziget-hatás csökkentése, villámárvizek kezelése, zöldhálózat fejlesztése – már nem csak környezetvédelmi kérdés, hanem az élhető városok feltétele. Megjelenik a karbonsemlegesség, az energiafüggetlenség, a helyi energiaközösségek gondolata, valamint az egészséges városi környezet és a fenntartható mobilitás szoros összekapcsolása.

Összességében a jövőkép változása egy fejlesztésorientált városképből egy emberközpontú, reziliens és alkalmazkodó városi vízió felé mutat. A társadalom aktív közösséggé válik, a gazdaság az életminőség szolgálatába áll, a környezet pedig a jövőbeli Ferencváros egyik legfontosabb értéke, és az élhetőség alappilére: „A fejlesztések ütemezetten, a társadalmi támogatottság, a mobilitási és humán szolgáltatások, valamint a környezeti szempontok figyelembevételével valósulnak meg.". Ennélfogva a jövőkép változása környezeti szempontból kedvezőnek ítélhető.

A jövőképben kevés szó esik a biológiai sokféleség megőrzéséről, valamint a leromlott ökoszisztémák helyreállításáról. Ezzel kapcsolatban a lakossági szemléletformálásra is érdemesebb volna nagyobb hangsúlyt fektetni.

A kerület új jövőképe összességében megfelelő keretet biztosít a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontok érvényesítéséhez. A környezeti kérdések stratégiai alappillérként jelennek meg, különösen a klímaadaptáció, a zöldhálózat fejlesztése, az élhető közterek kialakítása, valamint az energiahatékonyság és a karbonsemlegesség hangsúlyozása révén.

Stratégia értékelése

Településfejlesztési elvek

A hatályos és az új fejlesztési terv településfejlesztési céljai abban különböznek, hogy a fejlesztés-vezérelt szemlélet helyett az új terv egy emberközpontú, megelőző és alkalmazkodó városfejlesztési logikát képvisel.

A régi településfejlesztési célrendszer elsősorban azt hangsúlyozta, hogy az önkormányzat kezdeményező szereplőként aktívan formálja a kerület fejlődését, miközben partnerségeken keresztül igyekszik érvényesíteni saját fejlesztési elképzeléseit és pozicionálni Ferencvárost Budapest egészén belül. Az új célrendszer ezzel szemben az „emberközpontú városfejlesztés" szemléletét hirdeti, és a korábbi kezdeményező szerepet újraértelmezi: az önkormányzat nem elsősorban fejlesztő, hanem keretadó, koordináló és minőséget biztosító szereplő. A partnerség itt már gyakorlatilag alapelvként jelenik meg, és az átláthatóság is nagyobb hangsúlyt kap.

A környezeti fenntarthatóság terén is kedvező változások figyelhetőek meg, ugyanis a fenntarthatóság olyan elvként jelent meg eddig, amelyet a fejlesztések során „figyelembe kell venni", de nem szervezte át alapjaiban a városfejlesztési gondolkodást. A hangsúly inkább a környezetterhelés csökkentésén és az energiahatékonyságon volt. Az új fejlesztési terv ezzel szemben a fenntarthatóságot és a klímaadaptációt a városfejlesztés egyik alappillérévé emeli: megjelenik a hősziget-hatás csökkentése, a zöldhálózati szemlélet, a csapadékvíz-gazdálkodás, az egészséges utcák és a fenntartható mobilitás összekapcsolása. A prevenció és proaktivitás új elemként jelenik meg, melynek célja nem az, hogy a problémákat kezeljük, hanem hogy ne alakuljanak ki, vagy hatásuk csökkenjen.

Különböző célkitűzések (Átfogó célok – Stratégiai célok / Hosszú távú célok – Középtávú tematikus célok)

Az új fejlesztési terv célrendszerében a hosszú távú célok elérni kívánt állapotot mutatnak be, míg a középtávú tematikus célok ezekhez rendelik hozzá az önkormányzati beavatkozások fő irányait.

A korábbi, hatályos célrendszer társadalmi dimenziója elsősorban intézmény- és szolgáltatásközpontú volt. Az oktatás fejlesztése, a humán intézményrendszer korszerűsítése, az esélyteremtés javítása különálló stratégiai célokként jelentek meg. A szegregáció kezelése a szociális városrehabilitáció eszköztárán keresztül került megfogalmazásra. Az új célrendszer ezzel szemben életminőség- és partnerség-alapú. A „gondoskodó, egészséges, együttműködő helyi társadalom" hosszú távú cél, valamint az „esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése" és az „egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása" középtávú célok nem passzív ellátotti csoportként, hanem aktív közösségként jelenítik meg a kerületi lakosságot.

A hatályos stratégia gazdasági céljai a hagyományosabb fejlesztési területeket fogalmazták meg: helyi gazdaság fellendítése, munkahelyteremtés, K+F+I támogatása, üzleti környezet javítása, turizmus és brandépítés. Ugyanakkor az új célrendszer a gazdaságot nem különálló szektorként, hanem a városi életminőség egyik feltételeként kezeli, annak motorjaként. Az „erősségekre építő, sokszínű gazdaság" hosszú távú cél és a kulturális karakter erősítése azt jelzi, hogy a gazdaság feladata nem elsősorban a növekedés, hanem az, hogy jó minőségű munkahelyeket, kiszámítható működést és hosszú távú megélhetési lehetőséget biztosítson, támogatva a kerületen belüli „egészséges és tartalmas életet".

A környezeti célok terén történik a legmarkánsabb szemléletváltás. A régi tervben a környezeti elemek több stratégiai célban jelentek meg:

- fenntartható és energiatakarékos közlekedés,
- zöldfelületi rendszer fejlesztése,
- közterületek megújítása,
- barnamezős területek rehabilitációja.

A környezeti fenntarthatóság kérdésköre igazán nagy hangsúlyt nem kapott a régi tervben. Ezzel szemben az új célrendszerben a környezet önálló, rendszerszintű alappillérré válik, mint a fenntarthatóság egyik fő tartóoszlopa. Az „ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet" hosszú távú cél, a „zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése", valamint az „élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése" középtávú célok már inkább rendszerszinten kezelik a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontokat. A zöldfelületi rendszer már zöldinfrastruktúra hálózatként jelenik meg, amely a hősziget-hatás csökkentését, a csapadékvíz-gazdálkodást és a városi rekreációt együttesen szolgálja.

A célok tekintetében – a jövőképhez hasonlóan – kevés szó esik a biológiai sokféleség megőrzéséről, valamint a leromlott ökoszisztémák helyreállításáról. A jövőképtől eltérően ugyanakkor a környezettudatosság és a szemléletformálás fontossága már megjelenik a célkitűzések szintjén.

Városrészi célok / Középtávú területi célok

Nagy változás nem fedezhető fel a korábbi, illetve az új fejlesztési terv városrészi céljai között. Az új tervben 3 új elem különálló célként jelenik meg:

5. MÁV-Aszódi-telep társadalmi-fizikai szegregálódásának megelőzése

6. Duna-part átalakulása a fővárosi jelentőségi nagyobb hálózathoz (Duna-part) és nagyobb léptékű területfejlesztési programhoz (Déli Városkapu) illeszkedően

7. Központrendszer elemeinek minőségi és funkcionális fejlesztése, imázs javítása

Ezenfelül változás a Belső-Ferencváros kulturális és gasztronegyed funkciójának erősítése .

Érdemi változás nem történik.

A kerület új stratégiája összességében megfelelő keretet biztosít a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontok érvényesítéséhez, mivel a fenntarthatóságot és a klímaadaptációt rendszerszintű, stratégiai alappillérként kezeli. A zöldinfrastruktúra-hálózat, az élhető utcák és terek, valamint a megelőző, proaktív szemlélet integrált módon jelennek meg, kedvező alapot teremtve az alkalmazkodó és reziliens városfejlesztéshez.

Cselekvési program értékelése

A műfajból adódóan a régi ITS projektstruktúráját alapvetően területhez kötött, nagy léptékű projektek jellemezték. Az új fejlesztési tervben megjelennek korábban különálló, területhez kötött projektek

tematikus intézkedések alá rendeződve (pl. Egészséges utcák programja, Zöld Ferencváros program, Önkormányzati lakásgazdálkodás).

A környezeti szempontok sokkal jelentősebben jelennek meg az új beavatkozási struktúrában. Míg a korábbi ITS-ben a

- a zöldfelületi fejlesztésekben,
- a kerékpáros és közlekedési hálózatokban,
- a barnamezős területek rehabilitációjában

jelentek meg a környezeti szempontok, addig az új fejlesztési terv sokkal nagyobb hangsúlyt fektet a fenntarthatóságra. A zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése több pontból álló, részletes, rendszerszintű beavatkozás (pl.: Egészséges utcák programja, Zöld Ferencváros program), de új elemként jelennek meg az alábbiak is:

- közösségi kertek,
- a Zöld Épület Program,
- az utcák revitalizációja, a klasszikus felújítás helyett,
- valamint a forgalomcsillapítás és az autómentesség.

A kerület új cselekvési programja összességében megfelelő keretet biztosít a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontoknak. A fenntarthatóság és a klímaadaptáció hangsúlyosan érvényesül, különösen a zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése, az Egészséges utcák és a Zöld Ferencváros programok, valamint a forgalomcsillapítás és az autómentes megoldások révén. Az új elemek – mint a közösségi kertek, a Zöld Épület Program és az utcák komplex revitalizációja – kedvező alapot teremtenek a hosszú távon élhető és ellenálló városi környezet kialakításához.

Fejlesztési akcióterületek értékelése

Az FVFT-ben szereplő akcióterületek kijelölésével új eszköz nyílik meg a kerület számára, amelyen keresztül a települési környezet fenntarthatóságára tud hatást gyakorolni. Az FTFT a kitűzött fejlesztési hosszú és középtávú városfejlesztési célok megvalósítása érdekében céladatokat rögzít az akcióterületekre vonatkozóan a településtervezési szabályzattal összhangban, melyek közül az alábbiak jelentősen érintik a környezeti elemek állapotát:

- hozzávetőleges lakásszám meghatározása,
- becsült szintterület meghatározása (m^2-ben),
- a zöldfelület elvárt méretének meghatározása (%-ban vagy hektárban kifejezve),
- teljes értékű (talajkapcsolatos) zöldfelületek alkalmazásának előírása (szigorítás a TÉKA-hoz képest),
- értékes meglévő fák, facsoportok megőrzésének előírása,
- zöldtetők kialakításának követelménye lapostetős épületek esetén,
- közhasználatú zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások,
- zajterhelés csökkentésére vonatkozó előírások,
- talajszennyezettség feltárásása és kármentesítésre vonatkozó előírások,
- közlekedési infrastruktúrára vonatkozó követelmények meghatározása.

Az alábbiakban környezeti komponensenként vizsgáljuk az új szabályozási eszköz (akcióterületre vonatkozó céladatok rögzítése) összessített hatását.

Élővilág-védelem, biológiai sokféleség védelme

A zöldinfrastruktúrára és a természeti értékekre vonatkozó előírások a település biológiai sokféleségére kedvező hatással bír. Az előírások kiterjedtebb biológiailag aktív felületeket eredményeznek, a talajkapcsolatos zöldfelületek magasabb ökoszisztéma szolgáltatása pedig a zöldfelületek minőségére hat kedvezően.

Levegőtisztaság-védelem

A kerület levegőtisztaságára jelentőst hatást gyakorol az épületek fűtéséből eredő légszennyező anyagok kibocsátása, valamint a közlekedésből származó káros anyagok emissziója. A lakásszámok, a szintterület, valamint a közlekedési infrastruktúrára vonatkozó szabályozások meghatározása kereteket szab a város beépíthetőségével kapcsolatban, így kedvezően hat a település levegőtisztaságára is.

Zaj- és rezgésvédelem

A kerület zajhelyzetére a közlekedésből származó zaj- és rezgésforrások gyakorolnak jelentős hatást. A lakásszámok, a szintterület, valamint a közlekedési infrastruktúrára vonatkozó szabályozások meghatározása kereteket szab a város beépíthetőségével kapcsolatban, így kedvezően hat a település zajhelyzetére is.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A zöldfelület mértékének meghatározásával, valamint a teljes értékű zöldfelületek alkalmazásának előírásával kiterjedtebb biológiailag aktív felületeket biztosít a terv, ezáltal a talajlezárás káros hatásai kevésbé érvényesülnek. A csapadékvíz talajba történő szivárogtatását is elősegítik a kiterjedtebb zöldfelületek, így a város könnyebben alkalmazkodik a klímaváltozás következtében várható villámárvizekkel szemben, illetve a talajvízszintre is kedvező hatást gyakorol. A talaj, illetve a csapadékvízgazdálkodás szempontjából ennélfogva kis mértékben kedvező hatás lép fel.

A felszín alatti vizeket az akcióterületek nem veszélyeztetik, ugyanis azok célja a fejlesztések fenntarthatóbbá tétele.

Klímavédelem

A város mitigációs céljaihoz hozzájárul a lakásszámok, a szintterület, valamint a közlekedési infrastruktúrára vonatkozó szabályozások meghatározása, ugyanis kereteket szabnak a város beépíthetőségével kapcsolatban.

Az adaptációs célokat a zöldfelületek mennyiségére és minőségére vonatkozó előírások (zöldfelületek mértékének meghatározása, a teljes értékű zöldfelületek alkalmazásának előírása stb.) segítik elő.

Tájvédelem

A zöldfelület elvárt méretének meghatározása (%-ban vagy hektárban kifejezve), a teljes értékű (talajkapcsolatos) zöldfelületek alkalmazásának előírása, az értékes meglévő fák, facsoportok megőrzésének előírása, a zöldtetők kialakításának követelménye lapostetős épületek esetén, a közhasználatú zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások, valamint a szintterület meghatározása a település tájhasználatára, illetve településképére kedvező hatással bír, ugyanis az előírások kiterjedtebb biológiailag aktív felületeket eredményeznek és a beépíthetőséget is korlátozzák.. A zöldfelületek mennyiségi és minőségi fejlesztése a párologtatás, illetve az árnyékolás révén jótékony hatással bír a település hőháztartására, így a hőszigethatást is kis mértékben mérsékelni tudja.

Az akcióterületek számos barnamezős területet érintenek, melyekre kedvező hatással bírnak. A potenciális szennyezések felszámolásra kerülnek, a városképre pozitív hatást gyakorol, és csökkenti a zöldmezős beruházások iránti igényt.

Társadalmi hatások

A közhasználatú zöldfelületek létesítésének meghatározása kedvező társadalmi hatással bír, ugyanis növeli a város közhasználatú rekreációs lehetőségeit, ezáltal hozzájárul a lakosság rekreációs ellátottságához.

Kémiai biztonság tekintetében az akcióterületek kijelölése nem vezethet olyan havária eseményekhez, melyek a kémiai biztonságot veszélyeztetnék.

Összességében megállapítható, hogy az akcióterületekre vonatkozó követelmények kedvezően tudják szabályozni a kerület területén történő beépítéseket, melyek a környezeti állapotra hatást gyakorolnak. A felsorolt szabályozási lehetőségek alapvetően kedvező hatásokat gyakorolnak, ugyanis megfelelő kereteket tudnak biztosítani a fenntartható települési környezet eléréséhez.

Az alábbi táblázat bemutatja az egyes akcióterületekhez tartozó rövid környezeti szempontú értékeléseket.

Akcióterület	**Környezeti szempontú értékelés**
Buda/Pest – Belváros – Ferencváros részterülete	A konkrét beépítések, valamint a parkolóhelyek számára vonatkozó előírások még az országos szintű előírásoknál is szigorúbb feltételeket szab, ami kedvezőbb környezeti állapotot idéz elő.
IX/1– Volt Nagyvásártelep (IX/1-A Nagyvásártelep és IX/1-B Gubacsidűlő)	A konkrét beépítésekre, a talajszennyezettség feltárására és kármentesítésére, a közlekedésre, a zajvédelemre, a zöldinfrastruktúrára, a természetvédelmi értékekre (RSD), valamint a rekreációs lehetőségekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.
IX/2– Soroksári út és Külső Mester utca közötti fejlesztési területek	A konkrét beépítésekre, a talajszennyezettség feltárására és kármentesítésére, a közlekedésre, a zajvédelemre, valamint a zöldinfrastruktúrára vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő. Kifejezetten kedvezőek a közhasználatú zöldfelületekre vonatkozó előírások.
IX/3 - Dél-Pesti Centrumkórház	A konkrét beépítésekre, a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezésére, a közlekedésre, valamint a zöldfelületekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.
IX/4 - Vágóhíd utca környezete	A konkrét beépítésekre, a közlekedésre, valamint a zöldfelületekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.
IX/5 – Könyves Kálmán körúttól délre elhelyezkedő területek	A konkrét beépítésekre, a közlekedésre, a zajterhelésre, a talajszennyezés felszámolására, valamint a zöldfelületekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.
IX/6 – Kén utca és Timót utca közötti hídfőtérség	A konkrét beépítésekre, a talajszennyezettség feltárására és kármentesítésére, a közlekedésre, a zajvédelemre, valamint a zöldinfrastruktúrára vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.
IX/7 – CF-Pharma fejlesztési terület	A konkrét beépítésekre, a zajterhelésre, a talajszennyezés felszámolására, valamint a zöldfelületekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.

Akcióterület	Környezeti szempontú értékelés
IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont	A konkrét beépítésekre, a talajszennyezettség feltárására és kármentesítésére, a közlekedésre, a zajvédelemre, a zöldinfrastruktúrára, a természetvédelmi értékekre (RSD), valamint a rekreációs lehetőségekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.
IX-X/1/A – Népliget vasútállomás és környéke	A konkrét beépítésekre, a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezésére, valamint a zöldfelületekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő. Kifejezetten kedvezőek a közhasználatú zöldfelületekre vonatkozó előírások.

Részletes fejlesztési tervlap értékelése

Az új jogszabályi környezetben készülő kerületi fejlesztési tervlap a kerületi szabályozási terv és a fővárosi fejlesztési tervlap (FTT) közötti szintet foglalja el, ezáltal **új tervi eszközként jelenik meg**. Mivel a kerületnek korábban nem állt rendelkezésére olyan tervdokumentum, amelyet a jelenlegi fejlesztési tervlap kiváltana, a területhasználati változások közvetlen azonosítása nehézségekbe ütközik.

Ennek megfelelően a környezeti értékelés azt vizsgálja, hogy a korábbi fővárosi településszerkezeti tervhez (TSZT) képest miként változtak a kerületi fejlesztési tervlap sajátos területhasználatai. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy e változások érdemben már akkor megvalósultak, amikor a TSZT-t felváltotta az új fővárosi fejlesztési terv (FTT), amelyhez a kerületi fejlesztési tervlap kötelezően igazodik. Az értékelés során ezért minden esetben jelezzük, hogy a változások magasabb rendű jogszabályi megfelelésből erednek.

A fenti szempontokat figyelembevéve a környezeti értékelés az alábbi csoportosítások szerint értékeli a fejlesztési tervlapot: a korábbi fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) szerinti területfelhasználási egységek és a Fővárosi fejlesztési tervlap (FTT) által meghatározott általános használat szerinti változások lekövetése, tehát magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés történik. Külön jelezzük és értékeljük, ha a kerületi fejlesztési tervlap a jogszabályok adta lehetőségekkel élve, ettől eltér. A tárgyi változások tekintetében megkülönböztetünk:

- Érdemi környezeti hatással nem járó, ezért részletes értékelést nem igénylő változásokat
- Érdemi, feltételezhetően negatív környezeti hatással járó, ezért részletesebb értékelést igénylő változásokat
- Érdemi, feltételezhetően pozitív környezeti hatással járó, ezért részletesebb értékelést igénylő változásokat

Érdemi környezeti hatással nem járó változások – TSZT -> FTT változásainak lekövetése (magasabb rendű jogszabály lekövetése), kerületi eltérésekkel

Területi pontosítások

Szerkesztési, metodikai jellegű változások, amelyek értékelést nem igényelnek:

- vízgazdálkodási területek (RSD) pontosítása a valós területhasználat / ingatlanviszonyok alapján
- beépítésre szánt terület korrekciója a valós területhasználat / ingatlanviszonyok alapján, közlekedési nyomvonalak pontosítása
- a kerületi léptékből adódóan közutak kerültek kiszabályozásra több helyen az FTT-ben meghatározott általános használaton belül
- a kerületi léptékből adódóan az egyes FTT-ben meghatározott általános használaton belül zöldterületek kerületek kiszabályozásra (közparkok, közkertek), melyek valós területhasználati

változást nem okoznak (pl.: Csarnok tér, Salkaházi Sára park, lakótelepek zöldfelületei jellemzően zöldterületbe kerültek és kizárólag az épületek területén jelzik az Ln-T területhasználatot), ugyanakkor a zöldfelületek hosszútávú megőrzését segítik elő.

Valós területhasználathoz való igazodás

Azoknál a területhasználati módosításoknál, amelyek kizárólag a már fennálló, hosszabb ideje kialakult valós területhasználathoz igazodnak, a részletes környezeti értékelés készítése nem indokolt. Ezek az esetek nem jelentenek új beavatkozást, nem járnak többlet-beépítéssel, intenzitásnövekedéssel vagy új környezeti terheléssel, hanem pusztán jogi-szabályozási korrekciót valósítanak meg. Mivel a környezeti hatások már korábban bekövetkeztek, és a módosítás nem eredményez új vagy kedvezőtlen változást a környezeti elemek állapotában, a részletes környezeti vizsgálat nem adna érdemi többletinformációt.

Érintett területek:

- közműterület szabályozása (Gksz-2 - > GNY/Közm – Pesterzsébet alállomás)
- lakóterületi átsorolások (pl. Lk-T -> MAT/Ln-T – Gyáli úti lakótelep)
- az FTT-hez képest a kerületi terv pontosít, és kizárólag az épületek területén jelzi az Ln-T területhasználatot, a többi területen közkertet jelöl (Kt-Zkk)
- különleges területeket érintő átsorolások (K-Közl -> IT/K-Sp – MVM Dome területe)
- Közlekedési területek szabályozása (Vi-1 -> VH/K-Közl-É - Ferencváros kocsiszín)
- lakóterület kiszabályozása az egészségügyi intézmények között
- a lakóterület helyett intézményi vegyes (Vi), vagy fordítva
- az FTT-hez képest a kerületi terv pontosít, és egy helyen közkertet jelöl (Kt-Zkk)



13. ábra: Változással értintett területek – Valós területhasználathoz való igazodás

Vasúti csomópont

Változás: TSZT: Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Kötöttpályás közlekedési terület (KÖe-K)

Terület: 5300 m^2.

A Ferencváros Nyugati rendező vasúthálózatának bevezető szakaszán két vasúti útvonal által közrezárt területen történik a változás az „új erdőterület” c. módosítás közvetlen szomszédságban. A terület jelenleg bolygatott, vegetáció nem található rajta. A változást a fővárosi fejlesztési tervek módosulásai eredményezik, amit a **kerületi fejlesztési tervnek kötelező lekövetnie**, **így a változást magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés generálta**.



14. ábra: Változással értintett terület – Vasúti csomópont (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat)

A módosítások során jelenleg bolygatott terület kerül át közlekedési terület besorolás alá. Mivel a területen jelenleg sem található meg semmilyen vegetáció, élőhely, értékes tájképi eleme, emiatt a változás semleges környezeti hatással bír élővilág-védelem, biológiai sokféleség védelme, illetve tájvédelem oldaláról. A terület közlekedési csomópontban található, messzebb a lakott területekről, így levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésvédelem tekintetében sem várható környezeti hatás. A földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme tekintetében sem várható környezeti hatás.

A terület érinti a Déli vasúti összekötő-Ferencvárosi pu.-Üllői út-Határ út-dél elnevezésű régészeti lelőhelyet. Barnamezős területet is érint (Határ út menti terület).

A módosítások nem eredményeznek vegyipari, illetve veszélyes anyagokkal, veszélyes keverékekkel folytatott tevékenységeket.

Új közlekedési tengely

Változás: TSZT: TSZT: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Közúti közlekedési terület (KÖu) és fordítva

Terület: 2,6 ha.

Az új RSD híd következtében a kerületi úthálózat, illetve a környező területek is pontosításra szorulnak. Az érintett terület jelenleg beépített, vegetáció nem található rajta. A változást a fővárosi fejlesztési tervek módosulásai eredményezik, amit a **kerületi fejlesztési tervnek kötelező lekövetnie**, **így a változást magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés generálta**.



15. ábra: Változással értintett terület – Új közlekedési tengely (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat)

A módosítások során jelenleg beépített területek rendeződnek át. Mivel a területen jelenleg sem található meg semmilyen vegetáció, élőhely, értékes tájképi eleme, emiatt a változás semleges környezeti hatással bír élővilág-védelem, biológiai sokféleség védelme, illetve tájvédelem oldaláról. A módosítás gyakorlatilag nem jár nagyobb beépítési intenzitással, így levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésvédelem tekintetében sem várható környezeti hatás. A földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme tekintetében sem várható környezeti hatás.

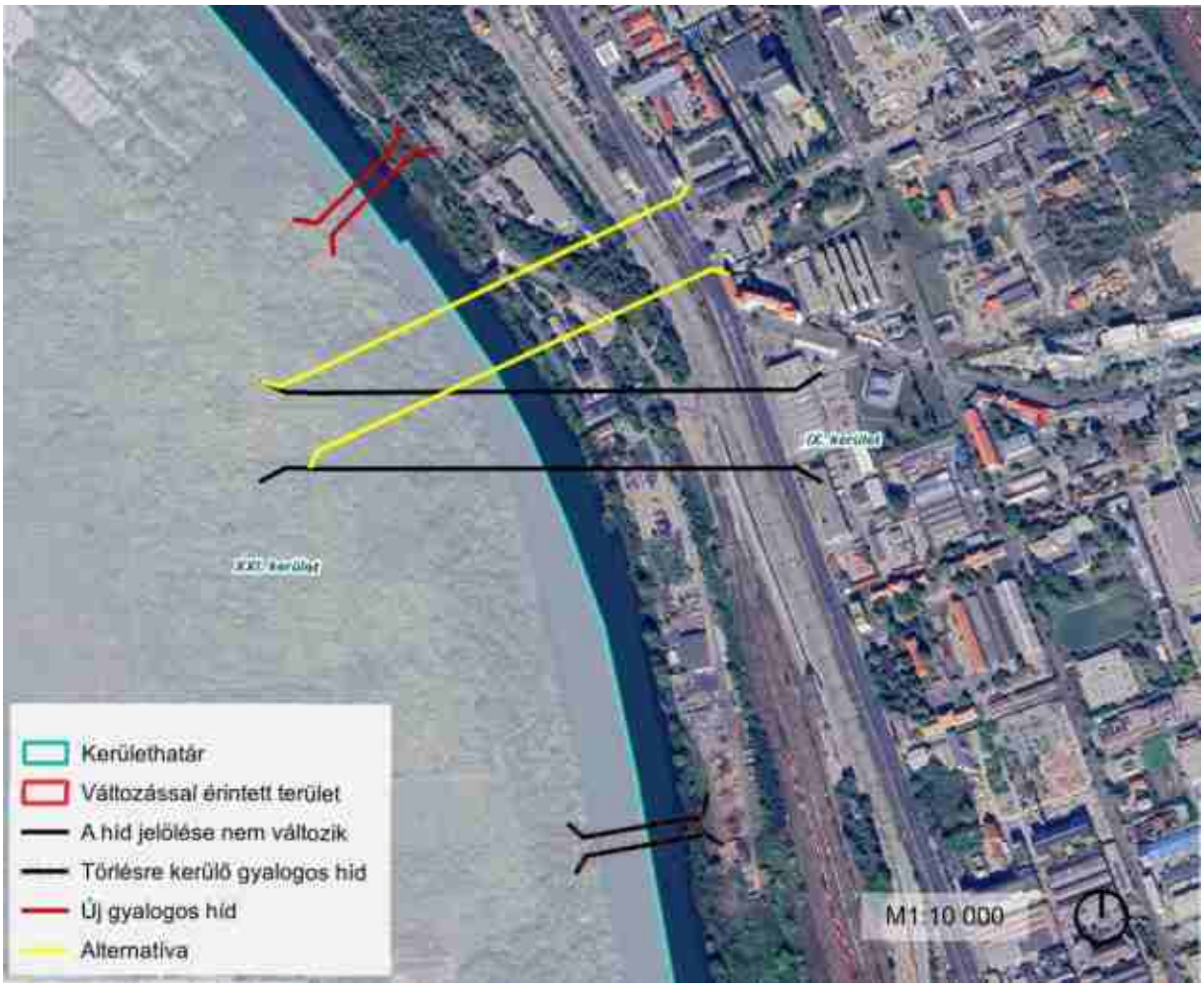
A terület érinti a Déli vasúti összekötő-Ferencvárosi pu.-Üllői út-Határ út-dél elnevezésű régészeti lelőhelyet.

A módosítások nem eredményeznek vegyipari, illetve veszélyes anyagokkal, veszélyes keverékekkel folytatott tevékenységeket.

RSD hidak változásai

A módosítások során a tervezett gyalogos-kerékpáros Duna-hidak és a hozzájuk kapcsolódó területek besorolása is változik. Az RSD-n 1 db új kisebb forgalmú (gyalogos) híd jelenik meg (valamint egy alternatív RSD híd), és 1 db törlésre kerül. Ezenfelül új elemként a Kén utcai nyomvonal és Kis-Duna híd alternatívaként feltüntetésre kerül a terven. Az alternatív nyomvonalak lehetőséget teremtenek arra, hogy az infrastruktúra elemek továbbtervezése során a környezeti szempontból kedvezőbb változatok kerüljenek kiválasztásra és megvalósításra.

Az újonnan kijelölt és a töröl hidak által érintett területek élővilág-védelmi és tájvédelmi helyzete gyakorlatilag megegyezik, így ebből a szempontból semleges hatás várható. A hidak arrébb helyezése a terület levegőtisztaság- és zajvédelmi helyzetére is semleges hatással bír, csakúgy, mint a földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából is.



16. ábra: RSD hidak változásai

Érdemi, feltételezhetően negatív környezeti hatással járó változások – TSZT -> FTT változásainak lekövetése (magasabb rendű jogszabály lekövetése, kerületi eltérésekkel)

Új RSD híd menti területek

Híd menti területek: TSZT: Közpark, közkert (Zkp) és Állóvizek medre és partja (Vá) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (RSD/Vi-1)), Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (RSD/Ln-3)

Híd területe: TSZT: Közpark, közkert (Zkp), Állóvizek medre és partja (Vá), Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Közlekedési terület (KÖu)

Terület: 2,9 ha.

Az új RSD híd hídfőjéhez kapcsolódó területrendezések eredményezik a változást a fővárosi fejlesztési tervben, amit a **kerületi fejlesztési tervnek kötelező lekövetnie**, **így a változást magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés generálta**. Az érintett terület nagyrészt már most is beépített, így jelentősebb környezeti hatás nem várható.

Az érintett területek jellemzően már beépítettek, de fás állományok is megtalálhatóak rajtuk. A terület érinti a Duna parti sávját (RSD), és összeköti azt a belvárosi részekkel.



17. ábra: Változással értintett terület - RSD (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat)

Élővilág-védelem, biológiai sokféleség védelme

A módosítások következtében a biológiailag aktív felületek területe kis mértében csökken, a beépítési intenzitás fokozódik és a talajlezárás káros hatásai jobban érvényesülnek, emiatt élővilág-védelmi oldalról kis mértékben kedvezőtlen hatást eredményeznek a módosítások. A területeken meglévő fás állományok kivágásra kerülnek, melyek fontos élőhelyeket jelentenek a városi környezetben, ami szintén kedvezőtlen hatással bír. Ugyanakkor hozzá kell tenni, hogy kis mértékben várható fakivágás.

Levegőtisztaság-védelem

A beépítési intenzitás emelkedése, valamint az új híd nagyobb gépjármű-forgalmat generál így kis mértékű levegőterhelésre kell számítani. Levegőtisztaság-védelem tekintetében kis mértékben kedvezőtlen a változás.

Zaj- és rezgésvédelem

Új zajterhelő rendeltetés nem kerül elhelyezésre, ugyanakkor a változás nagyobb gépjármű-forgalmat generál, ami zajvédelem tekintetében kis mértékben kedvezőtlen változást eredményez.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A földtani közeg, a talajvíz, illetve a település csapadékvízgazdálkodása szempontjából kis mértékben kedvezőtlen, hogy a módosítások területén nagyobb beépítési intenzitások valósulnak meg, ennélfogva a talajlezárás káros hatásai érvényesülnek. Termőföldeket nem érintenek a módosítások. Az RSD menti kivitelezési munkák során fokozottan figyelni kell a természeti értékek megőrzésére!

Klímavédelem

Klímavédelmi szempontból kis mértékben kedvezőtlen változás történik, ugyanis a módosítások területein a biológiailag aktív felületek csekély mértékben csökkennek, a beépítési intenzitás fokozódik és fás állományok kerülnek kivágásra kis területen. A fás szárú növényzet fontos szerepet játszik az üvegházhatású gázok elnyelésében, illetve a város adaptációs képességeinek (párologtatás, árnyékolás

stb.) erősítésében. A csökkenő zöldfelületek következtében a városi hőszigethatás kis mértékben fokozódik.

Tájvédelem

A módosítás következtében a biológiailag aktív felületek területe kis mértékben csökken és a beépítési intenzitás fokozódik, ami kis mértékben kedvezőtlen tájhasználati oldalról. A meglévő fás állományok kivágása kedvezőtlen hatást gyakorol a tájképre. A tájszerkezetben kis mértékben változást okoz az új híd, mely a terület tájképében is kis mértékben változást okoz. A tervezett fejlesztések meglévő beépített területek közé ékelődnek be, tehát települési tájon valósulnak meg a beruházások, így a táji hatások összességében nem jelentősek.

A módosítással érintett területet minimálisan érinti a Tájképvédelmi terület övezete.

Az új RSD híd menti területek barnamezős területeket érintenek (Nagyvásártelep, Gubacsi dűlő). A fejlesztések a barnamezős területek felszámolását eredményezhetik, mely során a potenciális szennyezések felszámolásra kerülnek, a városképre pozitív hatást gyakorol, és csökkenti a zöldmezős beruházások iránti igényt.

Épített környezet

A terület érinti a Déli vasúti összekötő-Ferencvárosi pu.-Üllői út-Határ út-dél elnevezésű régészeti lelőhelyet.

Társadalmi hatások

Az új RSD híd menti területek módosítása során tervezett közhasználatú zöldfelületek szűnnek meg. Ugyanakkor jelenleg sem találhatóak a területen közparkok, így nem megvalósult közparkok beépítésére kerül sor. A területek elhelyezkedése sem ideális közparkok létrehozására (tervezett Duna-híd hídfőjénél elhelyezkedő terület), így nem várható kedvezőtlen társadalmi hatás a közparki fejlesztés elmaradásából.

A módosítások nem eredményeznek vegyipari, illetve veszélyes anyagokkal, veszélyes keverékekkel folytatott tevékenységeket.

Új gazdasági terület

Változás: TSZT: Védelmi erdő (Ev-Ve) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Általános gazdasági terület (Gá)

Terület: 8800 m^2.

Határ út és Gubacsidűlő között helyezkedik el a módosítással érintett terület. A terület a 2010-es évek közepe óta nagyrészt bolygatott, csak délnyugati részén található vegetáció. A vegetációt gyepes-cserjés növényállomány alkotja néhány faegyeddel, jellemzően ruderális társulásként. A változást a fővárosi fejlesztési tervek módosulásai eredményezik, amit a **kerületi fejlesztési tervnek kötelező lekövetnie**, **így a változást magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés generálta**.



18. ábra: Változással értintett terület – Új gazdasági terület (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat)

Élővilág-védelem, biológiai sokféleség védelme

A módosítások következtében a biológiailag aktív felületek területe kis mértékben csökken, a beépítési intenzitás kis mértékben fokozódik és a talajlezárás káros hatásai jobban érvényesülnek, emiatt élővilág-védelmi oldalról kis mértékben kedvezőtlen hatást eredményeznek a módosítások. Ugyan erdőterületet sorolnak át gazdasági területbe, de a valóságban tényleges vegetáció csak gyéren jelenik meg a területen.

Levegőtisztaság-védelem

Az új gazdasági területek új légszennyező pontforrások megjelenését eredményezhetik, ugyanakkor a terület térségében jelenleg is több gazdasági funkció található. Levegőtisztaság-védelem tekintetében kis mértékben kedvezőtlen a változás.

Zaj- és rezgésvédelem

Új zajforrások jelennek meg, ugyanakkor a terület térségében jelenleg is több gazdasági funkció található. Zajvédelem tekintetében kis mértékben kedvezőtlen változásra lehet számítani.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A földtani közeg, a talajvíz, illetve a település csapadékvízgazdálkodása szempontjából kis mértékben kedvezőtlen, hogy a módosítások területén nagyobb beépítési intenzitások valósulnak meg, ennélfogva a talajlezárás káros hatásai érvényesülnek.

Klímavédelem

Klímavédelmi szempontból kis mértékben kedvezőtlen változás történik, ugyanis a módosítások területein a biológiailag aktív felületek területe csökken, a beépítési intenzitás fokozódik és fás állományok kerülhetnek kivágásra. A fás szárú növényzet fontos szerepet játszik az üvegházhatású

gázok elnyelésében, illetve a város adaptációs képességeinek (párologtatás, árnyékolás stb.) erősítésében. A csökkenő zöldfelületek következtében a városi hőszigethatás kis mértékben fokozódik.

Tájvédelem

A módosítás következtében a biológiailag aktív felületek területe kis mértékben csökken és a beépítési intenzitás fokozódik, ami kis mértékben kedvezőtlen tájhasználati oldalról. A tájszerkezet tekintetében kis mértékben kedvezőtlen, hogy a lakott területek (XX. kerület) és a Gubacsidűlő gazdasági funkciói közötti védőerdősáv szélessége csökken, de jelentős konfliktust ez nem okozhat, mivel így is elegendő szélességű erdőterület marad, ráadásul a környező területeket vizsgálva megállapítható, hogy már most is számos ponton megszakad a védőerdő szélessége, illetve a folytonossága (pl.: a közvetlen szomszédságban található közműterület miatt.

Épített környezet

A terület érinti a Déli vasúti összekötő-Ferencvárosi pu.-Üllői út-Határ út-dél elnevezésű régészeti lelőhelyet.

Társadalmi hatások

A módosítások eredményezhetnek – környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló – vegyipari, illetve veszélyes anyagokkal, veszélyes keverékekkel folytatott tevékenységeket, így a konkrét beruházások ismeretében mindenképpen vizsgálni kell a kémiai biztonságra kifejtett potenciális hatásokat, különösképpen a lakóterületek közelsége miatt.

Érdemi, feltételezhetően kedvező környezeti hatással járó változások – TSZT -> FTT változásainak lekövetése (magasabb rendű jogszabály lekövetése, kerületi eltérésekkel)

Új erdőterület

Változás: TSZT: Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Védőerdő (Ev-1)

Terület: 1,3 ha.

A Ferencváros Nyugati rendező vasúthálózatának bevezető szakaszán két vasúti útvonal által közrezárt területen történik a változás az „új gazdasági terület” c. módosítás közvetlen szomszédságban. A terület jelenleg bolygatott, vegetáció nem található rajta. A változást a fővárosi fejlesztési tervek módosulásai eredményezik, amit a **kerületi fejlesztési tervnek kötelező lekövetnie**, **így a változást magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés generálta**.



19. ábra: Változással értintett terület – Új erdőterület (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat)

Élővilág-védelem, biológiai sokféleség védelme

Élővilágvédelmi szempontból kedvező változás történik, ugyanis a területeken kisebb beépítési intenzitás fog maradni, és az új erdőterület nagyobb biológiailag aktív felületet eredményez, mely a biológiai sokféleség számára kedvezőbb állapot idéz elő.

Levegőtisztaság- és zajvédelem

Kis mértékben kedvező, hogy a módosítások területein kisebb beépítési intenzitások maradnak, ennélfogva a terület nem vonz nagyobb gépjármű-forgalmat, valamint új gépészeti kibocsátók sem jelennek meg.

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A földtani közeg, a talajvíz, illetve a település csapadékvízgazdálkodása szempontjából kis mértékben kedvező, hogy a módosítások területén kisebb beépítési intenzitások maradnak, ennélfogva a talajlezárás káros hatásaival sem kell számolni.

Klímavédelem

Klímavédelmi szempontból kis mértékben kedvező változás történik, ugyanis a módosítások területein kisebb beépítési intenzitások maradnak, és az új erdőterület kiterjedtebb zöldfelületet eredményez. A fás szárú növényzet fontos szerepet játszik az üvegházhatású gázok elnyelésében, illetve a város adaptációs képességeinek (párologtatás, árnyékolás stb.) erősítésében. A növekvő zöldfelületek következtében a városi hőszigethatás kis mértékben mérséklődik.

Tájvédelem

Tájvédelmi szempontból kedvező változás történik, ugyanis a módosítások területein kisebb beépítési intenzitások maradnak, és az új erdőterület megjelenésével nagyobb biológiailag aktív felületek jelennek meg, melyek kedvezőbb tájhasználati és tájképi állapotokat eredményeznek.

Épített környezet

A terület érinti a Déli vasúti összekötő-Ferencvárosi pu.-Üllői út-Határ út-dél elnevezésű régészeti lelőhelyet. Barnamezős területet is érint (Határ út menti terület).

Társadalmi hatások

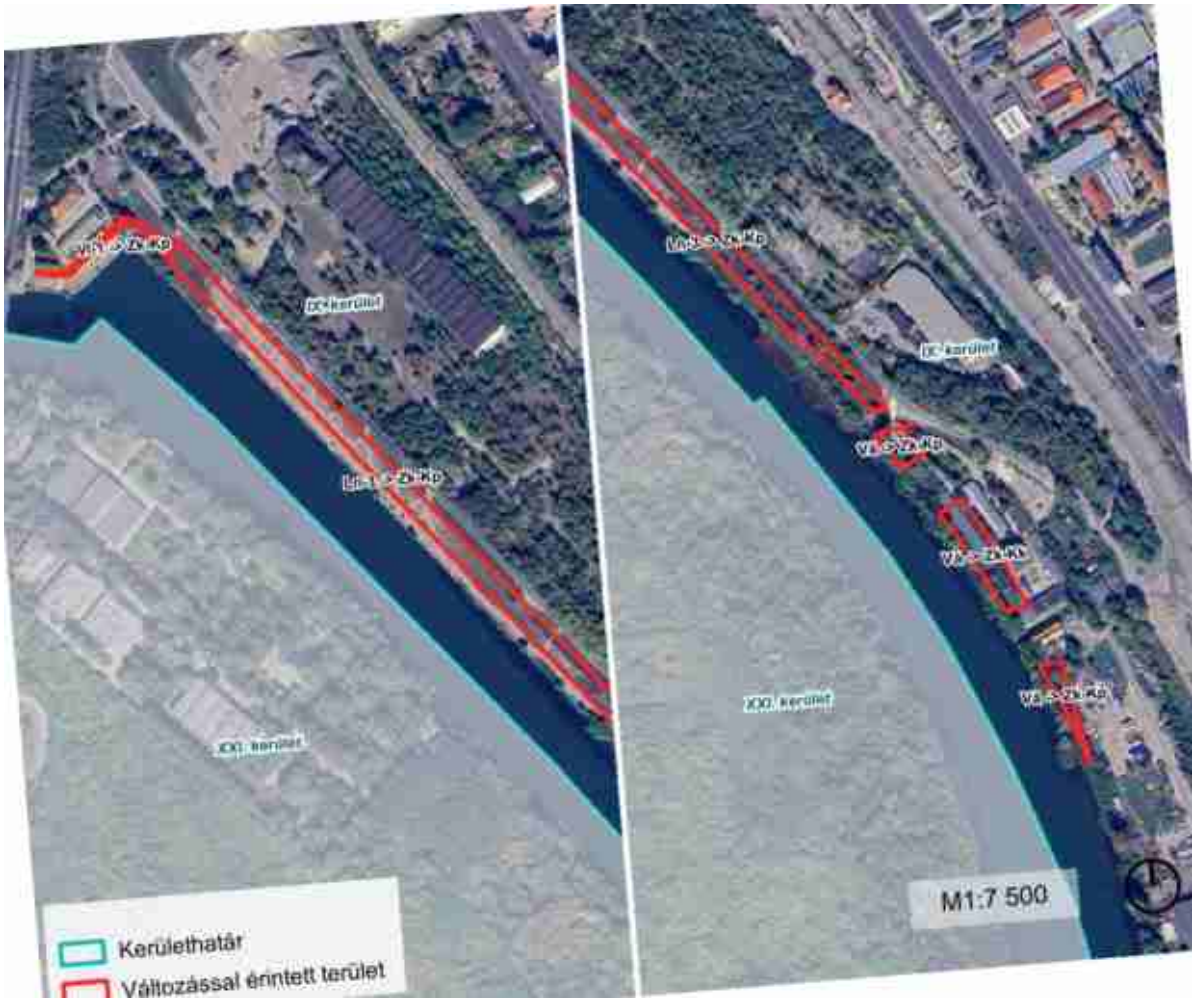
Kedvező társadalmi hatásokat eredményeznek az új erdőterületek, melyek mind a településökológiai, mind esztétikai szerepükkel emelik a város élhetőségét.

RSD menti zöldterületek

Változás: TSZT: Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3), Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1), Állóvizek medre és partja (Vá) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Fővárosi jelentőségű közpark (Zk-Kp), Fővárosi jelentőségű közkert (Zk-Kk)

Terület: 2,4 ha.

Az RSD mentén a jelenleg beépítésre szánt területekből közhasználatú zöldfelületek kijelölése történik a fővárosi fejlesztési tervben, amit a **kerületi fejlesztési tervnek kötelező lekövetnie**, **így a változást magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés generálta**. Az érintett területek jellemzően már beépítettek vagy bolygatottak, de fás állományok is megtalálhatóak rajtuk.



20. ábra: Változással értintett terület – RSD menti zöldterületek (TSZT területfelhasználás -> Kerületi terv sajátos használat)

Élővilág-védelem, biológiai sokféleség védelme

Élővilágvédelmi szempontból kedvező változás történik, ugyanis a területek beépítetlenek maradnak, nagyobb biológiailag aktív felületek maradnak meg – különösen a fás szárú növények –, melyek a biológiai sokféleség számára kedvezőbb állapotokat idéznek elő.

Levegőtisztaság- és zajvédelem

Kis mértékben kedvező, hogy a módosítással érintett területek beépítetlenek maradnak, ennélfogva a terület nem vonz nagyobb gépjármű-forgalmat, valamint új gépészeti kibocsátók sem jelennek meg (a korábbi fejlesztési területeket érintően).

Földtani közeg, felszíni és felszín alatti vizek védelme

A földtani közeg, a talajvíz, illetve a település csapadékvízgazdálkodása szempontjából kis mértékben kedvező, hogy a területeken nem történnek beépítések, ennélfogva a talajlezárás káros hatásaival sem kell számolni.

Klímavédelem

Klímavédelmi szempontból kedvező változás történik, ugyanis a területek beépítetlenek maradnak, megmaradnak a fás szárú növények, melyek fontos szerepet játszanak az üvegházhatású gázok elnyelésében, illetve a város adaptációs képességeinek (párologtatás, árnyékolás stb.) erősítésében. A megmaradó zöldfelületek a hőszigethatást is kis mértékben mérsékelni tudják.

Tájvédelem

Tájvédelmi szempontból kedvező változás történik, ugyanis a területek beépítetlenek maradnak, nagyobb biológiailag aktív felületek maradnak meg – különösen a fás szárú növények –, melyek kedvezőbb tájhasználati és tájképi állapotokat tartanak meg. Tájszerkezet tekintetében kedvező, hogy az RSD mentén szélesebb közhasználatú zöldsáv kerül a módostás által kiszabályozásra.

A módosítással érintett területek kis mértékben érintik a Tájképvédelmi terület övezetét.

A módosítások az alábbi barnamezős területeket érintik: Gubacsi dűlő, Nagyvásártelep. A fejlesztések a barnamezős területek felszámolását eredményezhetik, mely során a potenciális szennyezések felszámolásra kerülnek, a városképre pozitív hatást gyakorol, és csökkenti a zöldmezős beruházások iránti igényt.

Épített környezet

A terület érinti a Déli vasúti összekötő-Ferencvárosi pu.-Üllői út-Határ út-dél elnevezésű régészeti lelőhelyet. A módosítások érintik még a Nagyvásártelep műemléki környezetét.

Társadalmi hatások

Kedvező társadalmi hatásokat eredményeznek az új zöldterületek (közkert és közparkok), melyek mind a településökológiai, mind esztétikai, mind pedig rekreációs szerepükkel emelik a város élhetőségét. A lakossági rekreáció ellátásában a zöldterületeknek kiemelkedő szerepük van.

A kerületi fejlesztési tervlap által meghatározott területfelhasználások összességében megfelelő keretet biztosítanak a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontok érvényesítéséhez. A területhasználati változások döntően magasabb rendű jogszabályokból fakadnak, és jellemzően már

beépített vagy bolygatott területeket érintenek, miközben több esetben kifejezetten kedvező irányú elmozdulás történik a zöldterületek és erdőterületek kijelölésével, különösen az RSD mentén. Bár egyes beavatkozások – elsősorban az új közlekedési és gazdasági területekhez kapcsolódóan – helyi szinten kedvezőtlen környezeti és klímavédelmi hatásokkal járhatnak, ezek mértéke korlátozott, és a terv összességében alkalmas alapot teremt a klímaadaptív, zöldinfrastruktúrára épülő kerületi fejlődéshez.

7. A TERV RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK

Azon környezeti jellemzők, környezeti rendszerek azonosítása, amelyekre jelentős hatással vannak a tervi elemek

Az alábbi táblázat összefoglalóan értékeli a tervi módosításokat környezeti elemenként, rendszerenként.

Hatótényező	**Hatásviselő**		**Környezeti elemek, rendszerek**					
		Élővilág	**Levegő**	**Zaj**	**Víz, talaj**	**Klíma**	**Táj**	**Társadalom**
a fenntartható fejlesztés érdekében beépítési céladatok meghatározása az akcióterületekre	összvárosi jelentőség	++	++	++	+	+	++	++
Területhasználati változások (magasabb rendű jogszabály lekövetése, kerületi eltérésekkel)								
Új RSD híd menti területek	környező településrészek	-	-	-	-	-	0	0
Új gazdasági terület	módosítással érintett ingatlanok és környezetük	-	-	-	-	-	-	0
Területhasználati változások (magasabb rendű jogszabály lekövetése kerületi eltérésekkel)								
RSD menti zöldterületek	környező településrészek	++	+	+	+	++	++	++
Új erdőterület	módosítással érintett ingatlanok és környezetük	++	+	+	+	+	++	++

++ kedvező hatást gyakorol a környezeti komponensre
+ kis mértékben kedvező hatást gyakorol a környezeti komponensre
0 bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat
- kis mértékben negatív hatást gyakorol a környezeti komponensre
-- negatív hatást gyakorol a környezeti komponensre

A sajátos használatok jelentik a terv leglényegesebb részét, ugyanis az itt rögzített területfelhasználások meghatározzák a kerületi építési szabályzatban kijelölt övezeteket és építési övezeteket, melyek keletkeztetnek vagy korlátoznak építési jogot, így a környezeti hatásokra közvetlenül hatnak, szemben a terv elején megfogalmazott stratégiai célokkal. Mindamellett az egyes akcióterületekre meghatározott céladatok is hatást gyakorolnak a város fenntarthatóságára pozitív előjellel.

Településrészekre kiterjedően kis mértékben kedvezőtlen hatásokat generál az RSD környéki fejlesztési területek kijelölése, ugyanakkor ezzel párhuzamosan a területen kijelölt zöldterületek kedvező hatásokat is generálnak. Összességében a változások megvalósulásával jobb környezeti állapot várható.

Lokális szinten az új gazdasági terület eredményez kis mértékben kedvezőtlen környezeti hatást, ugyanakkor a terv új beépítésre nem szánt területet is kijelöl, mely ezzel ellentétesen, helyi szinten kedvező környezeti hatásokat generál.

A tervi változások környezeti szempontú vizsgálata és értékelése, valamint az egyes környezeti közegeket érő változások elemzése alapján megállapítható, hogy a módosítások összvárosi és kerületi szinten összességében kedvező környezeti hatásokat eredményeznek, míg lokális szinten

kedvező és kedvezőtlen hatásokat is generálnak. Jelentős környezeti hatást egyik hatótényező sem eredményez.

Azon fejlesztések, tervi elemek azonosítása, amelyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, és annak csökkentése valamilyen intézkedést igényel

Összességében a tervi módosításokból adódóan az alábbi kedvezőtlen hatásokat eredményező hatótényező érvényesül a területen:

- új lakóterületek és intézményi területek kijelölése beépítésre nem szánt területen (RSD menti területek)
- új beépítésre szánt általános gazdasági területek kijelölése beépítésre nem szánt területen (új gazdasági terület)

A fenti vizsgálatok rámutatnak, hogy a negatív hatást eredményező hatások jellemzően lokálisan vagy településrész szinten hatnak, de jellemzően csak csekély, elhanyagolható mértékben. A fejlesztési terv jelen állapotában környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez.

8. A MEGVALÓSULÁS SORÁN VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSÉRE, ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE, MINÉL TELJESEBB ELLENSÚLYOZÁSÁRA IRÁNYULÓ TERVI INTÉZKEDÉSEK, ÉS EZEN INTÉZKEDÉSEK VÁRHATÓ HATÉKONYSÁGÁNAK BEMUTATÁSA

A terv a vonatkozó jogszabályi előírások, a környezetvédelmi szempontú megalapozó vizsgálatok és tanulmányok, valamint az egyeztetésekbe bevont államigazgatási szervek releváns véleményeinek figyelembevételével készült.

A terv egyik legmeghatározóbb eleme a **zöldinfrastruktúra-hálózat** megerősítése, melyet legfőképpen az alábbi tervi elemekkel ér el:

- Tervezett erdőterületek és zöldterületek
- Kerületi építési szabályzatban figyelembe veendő zöldterület aránya
- A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában
- Kerületi jelentőségű fásított (köz)tér
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
- Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület
- Ferencvárosi jelentőségű rekreációs zöldfelületi kapcsolat
- Ferencvárosi jelentőségű kondicionáló közterületi zöldfelület

A településrendezési és szakági javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása részletesebben az 5. fejezetben található.

A terv megvalósítása, az építésengedélyezés során a jelentős környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló szabályozási elemek érvényesítése lehetővé teszi a fejlesztés megvalósításakor a környezetvédelmi követelmények teljesítését. Ez azonban nagyban függ az építmények engedélyezési terveitől és a kivitelezés sajátosságaitól.

A területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzen elő,
- illeszkedjen a helyi környezeti sajátosságokhoz,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglevő ártalmakat és szennyezéseket.

Az új lakóterületek és intézményi területek kijelölése korábban beépítésre nem szánt területen történik így nagyobb beépítési intenzitást vonz maga után. Kedvezőtlen környezeti hatásokkal kell számolni, de a terv módosítása csak kis területen eszközöl ilyen típusú változásokat. Ezzel párhuzamosan új beépítésre nem szánt területeket is kijelöl, így a biológiai aktivitás értékre szinten tartása megvalósul. Az új általános gazdasági területek térségében jelenleg is több gazdasági funkció található, így a jelentős konfliktusok elkerülhetőek. Ráadásul a lakóterületek felé a terv meghagyja a védőerdősávot, így a környezetterhelés mérséklődik.

A terv több olyan intézkedést vezet be, melyek kedvező környezeti állapotokat idéznek elő a város környezeti közegében, így a fent felsorolt kedvezőtlen hatások ellensúlyozásra kerülnek: erdőterületek növelése, közhasználatú zöldfelületek bővítése természetközeli környezetben.

A fejlesztési terv keretet szab a tervezett fejlesztések megvalósíthatóságához. Az egyes fejlesztések, létesítések környezetvédelmi megfelelőségének igazolásához a településrendezési terv szintjén nem állt rendelkezésre elég részletes információ. A megfelelően elkészített településrendezési tervnek ezek hiányában is keretet kell biztosítani a tervezett fejlesztések számára, hogy a magasabb szintű jogszabályok által előírt környezetvédelmi szempontok érvényesülhessenek.

Az építkezések idején a munkálatokat úgy kell megszervezni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait, valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei betarthatók legyenek.

A beruházások során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint. A beruházások során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon. A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos. A beruházások kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A felszín alatti vizek érintettsége esetén fontos figyelmet fordítani a csapadékvíz-elvezetés hálózatának biztonságos kialakítására, az ártalmatlanítás technológiai hátterének kiépítésére és folyamatos karbantartására, valamint az egyes fejlesztések során az elérhető legjobb építési technológia alkalmazására.

9. MONITORING JAVASLATOK

A környezeti értékelés alapján a tervezett fejlesztési terv nem okoz olyan környezeti hatást, melynek monitorozása szükséges lenne.

10. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

A jogszabályi környezet változásai miatt Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának el kell készítenie az új, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedő településtervet, amely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése. A környezeti értékelés tárgyát képező terv a kerület településterve (FVT).

Az SKVr. 1. számú melléklet 2. pontja alapján a település egészére készülő településterv esetében a környezeti vizsgálat lefolytatása **kötelező**, így jelen környezeti értékelés elkészítése is kötelező.

A kerület új jövőképe, stratégiája és cselekvési programja megfelelő keretet biztosít a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontok érvényesítéséhez. A környezeti fenntarthatóság és a klímaadaptáció mindhárom dokumentumban stratégiai alappillérként jelenik meg, különös hangsúlyt fektetve a zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztésére, az élhető közterek és utcák kialakítására, az energiahatékonyságra, a karbonsemlegesség irányába történő elmozdulásra, valamint a forgalomcsillapításra és az autómentes megoldásokra. A tematikus programok és konkrét beavatkozások – így az Egészséges utcák, a Zöld Ferencváros, a közösségi kertek és a Zöld Épület Program – a megelőző, proaktív szemléletet erősítik, és kedvező alapot teremtenek egy hosszú távon élhető, ellenálló és klímaadaptív városi környezet kialakításához.

Az új kerületi fejlesztési terv sajátos használatokat rögzítő tervlapja a fővárosi településtervezési rendszerben új tervezési szintet képvisel. A korábbi gyakorlat szerint a kerületi szabályozási terv közvetlenül a fővárosi településszerkezeti tervhez igazodott.

Az új jogszabályi környezetben készülő kerületi részletes fejlesztési tervlap a kerületi szabályozási terv és a fővárosi fejlesztési tervlap (FTFT) közötti szintet foglalja el, ezáltal **új tervi eszközként jelenik meg**. Mivel a kerületnek korábban nem állt rendelkezésére olyan tervdokumentum, amelyet a jelenlegi fejlesztési tervlap kiváltana, a területhasználati változások közvetlen azonosítása nehézségekbe ütközik.

Ennek megfelelően a környezeti értékelés azt vizsgálja, hogy a korábbi fővárosi településszerkezeti tervhez (TSZT) képest miként változtak a kerületi fejlesztési tervlap sajátos területhasználatai. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy e változások érdemben már akkor megvalósultak, amikor a TSZT-t felváltotta az új fővárosi fejlesztési terv (FTFT), amelyhez a kerületi fejlesztési tervlap kötelezően igazodik.

A kerületi fejlesztési tervlap által meghatározott területfelhasználások összességében megfelelő keretet biztosítanak a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontok érvényesítéséhez. A területhasználati változások döntően magasabb rendű jogszabályokból fakadnak, és jellemzően már beépített vagy bolygatott területeket érintenek, miközben több esetben kifejezetten kedvező irányú elmozdulás történik a zöldterületek és erdőterületek kijelölésével, különösen az RSD mentén. Bár egyes beavatkozások – elsősorban az új közlekedési és gazdasági területekhez kapcsolódóan – helyi szinten kedvezőtlen környezeti és klímavédelmi hatásokkal járhatnak, ezek mértéke korlátozott, és a terv összességében alkalmas alapot teremt a klímaadaptív, zöldinfrastruktúrára épülő kerületi fejlődéshez.

A sajátos használatok jelentik a terv leglényegesebb részét, ugyanis az itt rögzített területfelhasználások meghatározzák a kerületi építési szabályzatban kijelölt övezeteket és építési övezeteket, melyek keletkeztetnek vagy korlátoznak építési jogot, így a környezeti hatásokra közvetlenül hatnak, szemben a terv elején megfogalmazott stratégiai célokkal. Mindamellett az egyes

akcióterületekre meghatározott céladatok is hatást gyakorolnak a város fenntarthatóságára pozitív előjellel.

A környezeti értékelés rámutat, hogy a **negatív hatást eredményező hatások jellemzően lokálisan vagy településrész szinten hatnak, de jellemzően csak csekély, elhanyagolható mértékben**. A fejlesztési terv jelen állapotában környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez.

A tervi változások környezeti szempontú vizsgálata és értékelése, valamint az egyes környezeti közegeket érő változások elemzése alapján megállapítható, hogy a módosítások összvárosi és kerületi szinten összességében kedvező környezeti hatásokat eredményeznek, míg lokális szinten kedvező és kedvezőtlen hatásokat is generálnak. Jelentős környezeti hatást egyik hatóténye sem eredményez.

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

II/C. kötet

MELLÉKLET

Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció

Ferencváros településterve környezeti értékeléséhez



Tartalom

Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció 4
1. Bevezetés 6
Azonosító adatok 6
2. Az érintett Natura 2000 területek 8
A Natura 2000 terület neve és kódja, melyre a terv várhatóan hatással van 8
Közösségi jelentőségű fajok és élőhelyek, melyekre a terv várhatóan hatással lehet 9
3. A kerületi településterv bemutatása 16
A terv célja, tartalma 16
A terv jelentősége, tervezett időtartama 18
A terv térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése 18
A terv hatásterületén lévő természeti állapot és megőrzési célok ismertetése 20
A terv társadalmi, gazdasági következményei 24
4. A terv kedvezőtlen hatásai 29
A várható természeti állapotváltozások jellege 29
A Natura 2000 területen található közösségi jelentőségű élőhelyekre és fajokra gyakorolt hatások 30
5. Alternatív megoldások 39
6. A megvalósítás indokai 40
A terv megvalósítása szükségszerűségének ismertetése 40
A terv megvalósításának szükségszerűségét alátámasztó indokok 40
7. A kedvezőtlen hatások mérséklését szolgáló javaslatok 41
8. Kiegyenlítő intézkedések 42

Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció

1. Bevezetés

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) és (2) bekezdése alapján „olyan terv (…) elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését (…) azonban valamely Natura 2000 területre" jelentős hatással lehet, hatásbecslést kell készíteni. A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (5) a) pontja szerint a hatásbecslést a környezeti vizsgálati eljárásban kell lefolytatni, ha a terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló jogszabály hatálya alá tartozik. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (2) a) pontja (és az 1. sz. melléklet 2. pontja) értelmében a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező „a település egészére készülő településterv" esetén.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (6) alapján a Natura 2000 hatásbecslési dokumentációt a környezeti értékelés önálló részeként kell elkészíteni, a 14. sz. mellékletben megfogalmazott tartalommal.

Azonosító adatok

A terv készítője

A kerületi településtervet Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. készíti:

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Telephely, iroda

1061 Budapest, Andrássy út 10.

Tel.: +36 1 317 5318 Fax.: +36 1 317 3296

Email: bfvt@bfvt.hu

Az adatlap kitöltésében részt vevő személyek, szervezetek

A Natura 2000 hatásbecslés készítői a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. és Szőke Balázs egyéni vállalkozó. A hatásvizsgálatban részvető szakértők jogosultságát az ***1. táblázat*** mutatja. A jogosultságok a *https://ttsz.am.gov.hu/szakertok/szemelyek* oldalon ellenőrizhetők.

A Natura 2000 hatásbecslésben résztvevő szakértők és jogosultságaik

1. táblázat: A Natura 2000 hatásbecslésben résztvevő szakértők és jogosultságaik

Név	**Jogosultságot igazoló engedély száma**
Mészáros Szilvia	Élővilág: SZ-006/2018., Tájvédelem: SZ-006/2018.
Szőke Balázs	Tájvédelem: SZ-010/2021.

A szakértők legfontosabb releváns referenciái az alábbiak:

- Budapest Főváros Településterve (FTFT) – Környezeti értékelés, Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció (Megbízó: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.)
- Szászbereki 48 MW teljesítményű naperőműpark 132 kV-os távvezetékének létesítése - Natura 2000 hatásbecslés. 2020, Vibrocomp Kft. (Megrendelő: STS Engineering & Construction Kft.)
- Somogy megye területrendezési tervének (stratégiai) környezeti vizsgálata – Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció. 2019, ÖKO Zrt. (Megbízó: Megbízó: Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.)
- Fejér megye területrendezési tervének (stratégiai) környezeti vizsgálata – Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció. 2019, ÖKO Zrt. (Megbízó: Megbízó: Lechner Tudásközpont Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Kft.)
- Környezeti hatástanulmány a Balaton vízszintszabályozásának módosítására – Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció. 2018, ÖKO Zrt. (Megbízó: Országos Vízügyi Főigazgatóság.)
- Albertirsa-Kecskemét 400 kV-os távvezeték környezeti hatástanulmánya – Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció. 2017, ÖKO Zrt. (Megbízó: PÖYRY ERŐTERV Zrt.)

2. Az érintett Natura 2000 területek

A Natura 2000 terület neve és kódja, melyre a terv várhatóan hatással van

A vizsgálat és a tervezés helyszíne Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területe: Kálvin tér – Üllői út – Határ út – Ráckevei (Soroksári) Duna-ág – Duna folyam – Fővám tér – Vámház körút.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján Budapest Főváros IX. kerületét az alábbi Natura 2000 területek érintik:

Név	**Területkód**	**Teljes területe (ha)**	**Kiterjedése a IX. kerületen belül (ha)**	**Érintettség jellege**	**Érintettség (%)**	**Érintett területek**
Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület	HUDI20034	16573,52	16,35	átfedés	0,1%	Duna medre és parti sávja
Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület	HUDI20042	3190,51	159,51	átfedés	0,69%	RSD medre és parti sávja

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 2. §-ban meghatározott Natura 2000 terület típusok közül a **kerület közigazgatási területét** közvetlenül vagy közvetve **kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek érintik**.



1. ábra: A kerületet érintő Natura 2000 területek elhelyezkedése

Közösségi jelentőségű fajok és élőhelyek, melyekre a terv várhatóan hatással lehet

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek hálózatába tartozó Natura 2000 területeken előforduló közösségi jelentőségű, valamint kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok és fajok listáját, illetve megőrzésükhöz szükséges előírásokat az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet

állapítja meg. A kerületet érintő Natura 2000 területeken található közösségi jelentőségű fajok, élőhelyek és főbb alapadataik a következőkben Natura 2000 területenként kerülnek bemutatásra, a *https://natura2000.eea.europa.eu/* honlapon szereplő aktuális adatok (Standard Data Form – egységes adatlap) alapján. Emellett a vizsgált Natura 2000 területek kijelölésének általános és specifikus természetvédelmi célkitűzései is ismertetésre kerülnek.

A természetmegőrzési területek kijelölésének elsődleges célja, hogy az adott területre jellemző közösségi jelentőségű jelölő élőhelytípusok foltjainak kiterjedését és ökológiai állapotát (élőlényegyütteseik diverzitását, jellemző fajösszetételét, dominancia-viszonyait) hosszabb távon megőrizzék, és lehetőség szerint javítsák. További cél az adott területre jellemző közösségi jelentőségű jelölő fajok populációi számára megfelelő élőhely biztosítása. Egy Natura 2000 természetmegőrzési területen több közösségi jelentőségű élőhelytípus is előfordulhat, azonban ezek közül nem feltétlenül mindegyik „jelölő" élőhelytípus. Lehet olyan közösségi jelentőségű élőhelytípus, melynek az adott területen nem típusos és nem számottevő kiterjedésű foltjai fordulnak elő. Az adott élőhelytípust ezért nem azon a területen kell elsősorban megvédeni, hanem ott, ahol jelentős kiterjedésű, jó ökológiai állapotú, gyakorlati szempontból is megvédhető foltjai vannak. Így az élőhelytípusoknál a reprezentativitás kulcsfontosságú[1], mely feltűntetésre kerül a következőkben:

- A: kiváló reprezentativitás,
- B: jó reprezentativitás,
- C: jelentős reprezentativitás,
- D: nem szignifikáns jelenlét.

Hasonló a helyzet a növény- és állatfajok esetében is. A fajokat relatív borításuk és relatív populációméretük alapján szintén négy kategóriába (A, B, C, D) sorolják[2]:

- A: országos állományának, több mint 15%-a az adott Natura 2000 élőhelyhez kötődik,
- B: országos állományának 2-15%-a az adott Natura 2000 élőhelyhez kötődik,
- C: országos állományának kevesebb mint 2%-a kötődik az adott Natura 2000 élőhelyhez,
- D: országos állományhoz viszonyítva 2% alatti arányban fordulnak elő.

Az "A", "B" és "C" kategóriába sorolt közösségi jelentőségű fajok az adott Natura 2000 terület jelölő fajai, amelyek populációinak megőrzése elsődleges célja az adott Natura 2000 terület kijelölésének.

Fentiekből következően egy adott Natura 2000 területre vonatkozó hatásbecslésnek nem kell foglalkoznia a "D" kategóriába sorolt élőhelyekkel és fajokkal, ugyanis a "D" fajok állományváltozása nem veszélyezteti az faj állományát, természetvédelmi helyzetét, ahogy a „D" reprezentativitású élőhelytípusok sem típusosak adott Natura 2000 területen, így védelmük elsősorban ott indokolt, ahol nagyobb kiterjedésben vannak jelen.

[1] *https://rm.coe.int/guidelines-for-filling-the-standard-data-form/16808d2a6b*
[2] *https://rm.coe.int/guidelines-for-filling-the-standard-data-form/16808d2a6b*

Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület[3]

A Natura 2000 terület közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusait a 2. táblázat, a területen előforduló közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű fajokat pedig a 3. táblázat és 4. táblázat foglalják össze.

2. táblázat: Közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok a Duna és ártere Natura 2000 területen

Kód	Élőhely neve	Kiterjedése (ha)	Reprezentativitás
1530	Pannon szikes sztyeppek és mocsarak	0,18	D
3130	›› Oligo-mezotróf állóvizek *Littorelletea uniflorae* és/vagy *Isoeto-Nanojuncetea* vegetációval	10,47	C
3150	›› Természetes eutróf tavak *Magnopotamion* vagy *Hydrocharition* növényzettel	3,32	C
3160	Természetes disztróf tavak és tavacskák	0,87	D
3270	Iszapos partú folyók részben *Chenopodion rubri*, és részben *Bidention* növényzettel	259,43	C
6210	Meszes alapkőzetű féltermészetes száraz gyepek és cserjésedett változataik	0,02	D
6240*	Szubpannon sztyeppék*	1,89	C
6250*	Síksági pannon löszgyepek*	70,6	C
6260*	Pannon homoki gyepek*	52,61	C
6410	Kékperjés láprétek meszes, tőzeges vagy agyagbemosódásos talajokon (*Molinion caeruleae*)	11,25	B
6430	Síkságok és a hegyvidéktől a magashegységig tartó szintek hidrofil magaskórós szegélytársulásai	32,24	B
6440	*Cnidion dubii* folyóvölgyeinek mocsárrétjei	343,86	B
6510	Sík- és dombvidéki kaszálórétek (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*)	48,6	C
7140	Tőzegmohás lápok és ingólápok	0,04	D
7210*	Meszes lápok télisással *(Cladium mariscus*) és a *Caricion davallianae* fajaival*	62,74	B

[3] *https://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDI20034*

Kód	Élőhely neve	Kiterjedése (ha)	Reprezentativitás
7230	Mészkedvelő üde láp- és sásrétek	33,3	B
9180	Lejtők és sziklatörmelékek Tilio-Acerion erdői	0,45	D
91E0*	Enyves éger (*Alnus glutinosa*) és magas kőris (*Fraxinus excelsior*) alkotta ligeterdők (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)*	2081,79	B
91F0	Keményfás ligeterdők nagy folyók mentén *Quercus robur, Ulmus laevis* és *Ulmus minor, Fraxinus excelsior* vagy *Fraxinus angustifolia* fajokkal (*Ulmenion minoris*)	339,28	B
91I0	Kontinentális erdősztyepp-tölgyesek	0,01	D

A *-gal jelöltek a kiemelt jelentőségű közösségi élőhelytípusok.

3. táblázat: Közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű növényfajok a Duna és ártere Natura 2000 területen

Faj megnevezése		Populáció reprezentativitása
tudományos név	**magyar név**	
Colchicum arenarium	homoki kikerics	C
Iris humilis subsp. arenaria	homoki nőszirom	C

4. táblázat: Közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű állatfajok a Duna és ártere Natura 2000 területen

Faj megnevezése		Populáció reprezentativitása
tudományos név	**magyar név**	
Emys orbicularis	mocsári teknős	C
Barbastella barbastellus	nyugati piszedenevér	C
Castor fiber	hód	C
Lutra lutra	vidra	C
Myotis bechsteinii	nagyfülű denevér	C
Mytos dasycneme	tavi denevér	D
Myotis myotis	közönséges denevér	D
Spermophilus citellus	közönséges ürge	C
Bolbelasmus unicornis	szarvas álganéjtúró	D
Coenagrion ornatum	díszes légivadász	C

Faj megnevezése		Populáció reprezentativitása
tudományos név	**magyar név**	
Cucujus cinnaberinus	skarlátbogár	C
Euplagia quadripunctaria	csíkos medvelepke	C
Leucorrhinia pectoralis	lápi szitakötő	C
Lucanus cervus	szarvasbogár	C
Lycaena dispar	nagy tűzlepke	C
Maculinea teleius	vérfű-hangyaboglárka	C
Ophiogomphus cecilia	erdei szitakötő	D
Unio crassus	tompa folyamkagyló	C
Aspius aspius	balin	B
Cobitis taenia	vágó csík	C
Eudontomyzon spp.	ingola fajok	B
Gobio albipinnatus	halványfoltú küllő	C
Gymnocephalus baloni	széles durbincs	C
Gymnocephalus schraetzer	selymes durbincs	B
Misgurnus fossilis	réti csík	C
Pelecus cultratus	garda	C
Rhodeus sericeus amarus	szivárványos ökle	C
Rutilus pigus	leánykoncér	B
Sabanejewia aurata	kőfúró csík	D
Umbra krameri	lápi póc	D
Zingel streber	német bucó	C
Zingel zingel	magyar bucó	B
Bombina bombina	vöröshasú unka	C
Triturus dobrogicus	dunai tarajosgőte	C

Kiemelt fontosságú cél a következő fajok/élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartása, helyreállítása:

- Közösségi jelentőségű élőhelytípusok: 3270 iszapos partú folyók részben *Chenopodion rubri*, és részben *Bidention* növényzettel, 6440 *Cnidion dubii* folyóvölgyeinek mocsárrétjei, 6510 Sík-

és dombvidéki kaszálórétek (*Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis*), 91F0 Keményfás ligeterdők nagy folyók mentén *Quercus robur, Ulmus laevis* és *Ulmus minor, Fraxinus excelsior* vagy *Fraxinus angustifolia* fajokkal (*Ulmenion minoris*)

- Kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok: 91E0 Enyves éger (*Alnus glutinosa*) és magas kőris (*Fraxinus excelsior*) alkotta ligeterdők (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)
- Közösségi jelentőségű állatfajok: közönséges hód (*Castor fiber*), vidra *(Lutra lutra*), vöröshasú unka (*Bombina bombina*), dunai tarajos gőte (*Triturus dobrogicus*), leánykoncér (*Rutilus pigus*), ragadozó őn (balin) (*Aspius aspius*), halványfoltú küllő (*Gobio albipinnatus*), ingola fajok (*Eudontomyzon spp*.), selymes durbincs (*Gymnocephalus schraetzer*), szivárványos ökle (*Rhodeus sericeus amarus*), német bucó (*Zingel streber*), magyar bucó (*Zingel zingel*), vágócsík (*Cobitis taenia*), széles durbincs (*Gymnocephalus baloni*), réti csík (*Misgurnus fossilis*), garda (*Pelecus cultratus*), tompa folyamikagyló (*Unio crassus*), lápi szitakötő (*Leucorrhinia pectoralis*), díszes légivadász (*Coenagrion ornatum*), nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*), vérfű hangyaboglárka (*Maculinea teleius*)

Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület[4]

A Natura 2000 terület közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusait az 5. táblázat, a területen előforduló közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű fajokat pedig a 6. táblázat és a 7. táblázat foglalják össze.

5. táblázat: Közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok a Ráckevei Duna-ág Natura 2000 területen

Kód	**Élőhely neve**	**Kiterjedése (ha)**	**Reprezentativitás**
3150	›› Természetes eutróf tavak *Magnopotamion* vagy *Hydrocharition* növényzettel	35,77	C
3160	›› Természetes disztróf tavak és tavacskák	0,22	C
6440	*Cnidion dubii* folyóvölgyeinek mocsárrétjei	36,71	C
7140	Tőzegmohás lápok és ingólápok	0,32	C
7230	Mészkedvelő üde láp- és sásrétek	26,46	C
91E0*	Enyves éger (*Alnus glutinosa*) és magas kőris (*Fraxinus excelsior*) alkotta ligeterdők (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)*	73,72	C
91F0	Keményfás ligeterdők nagy folyók mentén *Quercus robur, Ulmus laevis* és *Ulmus minor, Fraxinus excelsior* vagy *Fraxinus angustifolia* fajokkal (*Ulmenion minoris*)	147,73	C

A *-gal jelöltek a kiemelt jelentőségű közösségi élőhelytípusok.

[4] *https://natura2000.eea.europa.eu/Natura2000/SDF.aspx?site=HUDI20042*

6. táblázat: Közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű növényfaj a Ráckevei Duna-ág Natura 2000 területen

Faj megnevezése		**Populáció reprezentativitása**
tudományos név	**magyar név**	
Liparis loeselii	hagymaburok	B

7. táblázat: Közösségi jelentőségű és kiemelt közösségi jelentőségű állatfajok a Ráckevei Duna-ág Natura 2000 területen

Faj megnevezése		**Populáció reprezentativitása**
tudományos név	**magyar név**	
Emys orbicularis	mocsári teknős	C
Lutra lutra	vidra	C
Myotis myotis	közönséges denevér	C
Cucujus cinnaberinus	skarlátbogár	C
Aspius aspius	balin	C
Misgurnus fossilis	réti csík	C
Rhodeus sericeus amarus	szivárványos ökle	C
Umbra krameri	lápi póc	C
Bombina bombina	vöröshasú unka	C
Triturus dobrogicus	dunai gőte	D

Kiemelt fontosságú cél a következő fajok/élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartása, helyreállítása:

- Közösségi jelentőségű élőhelytípusok: 3150 Természetes eutróf tavak *Magnopotamion* vagy *Hydrocharition* növényzettel, 3160 Természetes disztróf tavak és tavacskák, 7140 Tőzegmohás lápok és ingólápok, 91F0 Keményfás ligeterdők nagy folyók mentén Quercus robur, Ulmus laevis és Ulmus minor, *Fraxinus excelsior* vagy *Fraxinus angustifolia* fajokkal (*Ulmenion minoris*)
- Kiemelt közösségi jelentőségű élőhelytípusok: 91E0 Enyves éger (*Alnus glutinosa*) és magas kőris (*Fraxinus excelsior*) alkotta ligeterdők (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)
- Közösségi jelentőségű állatfajok: lápi póc (*Umbra krameri*), réti csík (*Misgurnus fossilis*), vidra (*Lutra lutra*), mocsári teknős (*Emys orbicularis*)
- Közösségi jelentőségű növényfajok: hagymaburok (*Liparis loeseli*)

3. A kerületi településterv bemutatása

A terv célja, tartalma

A településrendezés célja

A magyar építészetről szóló C. törvény 74. § (1) alapján a településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében:

a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,

b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

A településrendezés kereteit meghatározó jogszabályok a következők: magyar építészetről szóló C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 14 db melléklete részletesen tartalmazza az elkészítendő vizsgálatokat, értékeléseket, helyzetelemzéseket és tervi munkarészeket, köztük azokat is, amelyek a környezeti értékelés, illetve jelen Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció szempontjából kiemelt jelentőségűek (környezetvédelmi, táji-, természetvédelmi helyzetelemzések).

A kerületi településterv célja

A jogszabályi környezet változásai miatt Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának el kell készítenie az új, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területét lefedő településtervet, amely a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése. A környezeti értékelés tárgyát képező terv a kerület településterve (FVFT).

A vizsgálat és a tervezés helyszíne Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területe: Kálvin tér – Üllői út – Határ út – Ráckevei (Soroksári) Duna-ág – Duna folyam – Fővám tér – Vámház körút.

A munka során elemzésre kerülnek a hatályos fejlesztési és rendezési terveszközök, figyelembevételre kerülnek a közelmúltban elfogadott szakági programok, stratégiák, valamint elkészült fejlesztési tanulmányok.

A terv az alábbi munkarészeket tartalmazza:

Jövőkép

A jövőkép – a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára – integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül.

A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.

Stratégia

Stratégiaalkotás a kidolgozott jövőkép megvalósítása érdekében, melyben meghatározzák:

- a rövid, közép- és hosszú távú területi, tematikus és ágazati fejlesztési célokat,
- a településfejlesztési célok rendszerének és a célok összefüggéseinek vázlatát,
- az integrált és tematikus beavatkozási területeket és
- az épített és természeti örökség védelme követelményeit, figyelembe véve a gazdasági szereplők települést érintő terveit és törekvéseit, valamint a helyi társadalom szükségleteit.

Továbbá a fejlesztési célokhoz fejlesztési céladatokat és fejlesztési akcióterületeket határoznak meg.

Cselekvési program

Cselekvési program, melyben meghatározzák:

- a célok eléréséhez szükséges rövid- és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket,
- a kapcsolódó céladatokat és
- fejlesztési akcióterületeket figyelembe véve – az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok vonatkozó elemeit.

A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezésének vázolását. A cselekvési program rögzíti az erőforrásokkal való gazdálkodás, a humán, műszaki és zöldinfrastruktúra fejlesztési feladatait és mindezek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit. A cselekvési programba integráltan antiszegregációs program készítése szükséges.

Részletes cselekvési program, mely a cselekvési programban foglaltakon túl tartalmazza:

- a megvalósítandó beavatkozásokat (fejlesztési feladatok és projektek, és a nem fejlesztési jellegű önkormányzati tevékenységek);
- a fejlesztési akcióterületeket (bemutatás, lehatárolás, fejlesztési célok, fejlesztési tevékenységek, céladatok: lakásszám követelmények, zöldfelületi követelmények, műszaki infrastruktúra)
- a településfejlesztési akciók megvalósítási kereteit, a finanszírozási lehetőségeket, szervezeti kereteket és kompetenciákat.

Részletes fejlesztési tervlap

A részletes fejlesztési tervlap a kerület teljes közigazgatási területére készül, melyben a sajátos használatú területeket figyelembe véve meghatározzák

- a stratégia és a cselekvési program, kiemelten 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.

A részletes fejlesztési tervlap alkalmas a településrendezési terv megalapozásához.

A részletes fejlesztési tervlap a fentieken túlmenően meghatározza:

- a stratégia és a cselekvési terv elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább sajátos használat szerinti lehatárolását,
- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra- elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét,
- a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

A terv jelentősége, tervezett időtartama

A településtervek készítésének, módosításának kereteit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza. A rendelet 17. § (1) bekezdése szerint **települési önkormányzat a fejlesztési tervet és a rendezési tervet együttesen legalább hétévente áttekinti**, ellenőrzi, és dönt arról, hogy

a) továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,

b) módosítja, vagy

c) újat készít.

A jogszabály csak a maximális időtartamot határozza meg, a módosítás vagy új településterv készítése ennél rövidebb időszak alatt is történhet.

A terv jelentőségével kapcsolatban kiemelendő, hogy a **kerületi településfejlesztési terveket a fővárosi településfejlesztési tervvel**, illetve a **kerületi építési szabályzatokat a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban kell készíteni** (2023. évi C. törvény 79. § (6) és (7) bekezdések), tehát a készülő fővárosi településtervhez kell igazodnia a kerületi településtervnek.

A terv térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése

A vizsgálat és a tervezés helyszíne Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros teljes közigazgatási területe: Kálvin tér – Üllői út – Határ út – Ráckevei (Soroksári) Duna-ág – Duna folyam – Fővám tér – Vámház körút.

A környezeti értékelés az alábbi szempontokat vette figyelembe:

- az új fejlesztési tervben meghatározott célok, célkitűzések, akciók és intézkedések megfelelő keretet szabnak-e a környezet-, természet, táj-, és klímavédelmi szempontoknak;

- az új fejlesztési tervben meghatározott célok, célkitűzések, akciók és intézkedések változásai a korábbi fejlesztési dokumentumban megfogalmazottakhoz képest, és ezek környezeti szempontú értékelése;
- a tervezett területfelhasználások megfelelő keretet szabnak-e a környezet-, természet, táj-, és klímavédelmi szempontoknak;
- a területhasználati módosításokkal érintett területek
    - jelenlegi környezeti állapota, jellemző területhasználat;
    - hatályos területfelhasználása is figyelembevételre került, még ha ez a területfelhasználás a valóságban nem is valósult meg. Ilyenkor kifejezetten a változtatás következtében megnövekvő vagy csökkenő környezeti hatásokat vizsgáltuk (beépítési intenzitás növekedése);
- a területhasználati módosítások közvetlen és közvetett
    - hatása a környezeti elemekre: talaj, felszíni és felszín alatti víz, levegő, élővilág, épített környezet;
    - hatása a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére: tájvédelem, klímavédelem, biodiverzitás védelme, ökológiai rendszerek védelme;
    - hatása a természetvédelmi szempontból értékes területekre;
    - hatása az emberek egészségi állapotára: zaj- és rezgésvédelem, levegőtisztaság-védelem, zöldinfrastruktúra védelme, fenntartható hulladékgazdálkodás.

A sajátos használatok jelentik a terv leglényegesebb részét, ugyanis az itt rögzített területfelhasználások meghatározzák a kerületi építési szabályzatban kijelölt övezeteket és építési övezeteket, melyek keletkeztetnek vagy korlátoznak építési jogot, így a környezeti hatásokra közvetlenül hatnak, szemben a tervben megfogalmazott stratégiai célokkal (Jövőkép, Stratégia stb.).

Az új jogszabályi környezetben készülő kerületi fejlesztési tervlap a kerületi szabályozási terv és a fővárosi fejlesztési tervlap (FTFT) közötti új tervezési szintet képvisel, ezért a területhasználati változások közvetlen összevetése korábbi kerületi tervdokumentummal nem lehetséges. Ennek megfelelően a hatásbecslés a korábbi fővárosi településszerkezeti tervhez (TSZT) viszonyítva vizsgálja a kerületi fejlesztési tervlap sajátos területhasználatainak változásait, kiemelve, hogy ezek döntően már a TSZT-t felváltó fővárosi fejlesztési terv (FTFT) elfogadásával megvalósultak, amelyhez a kerületi tervlap kötelezően igazodik. Az értékelés a magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelést követi le, ugyanakkor külön jelzi és vizsgálja az ettől eltérő kerületi döntéseket, a változásokat pedig aszerint csoportosítja, hogy nem járnak érdemi környezeti hatással, illetve feltételezhetően negatív vagy pozitív környezeti hatással járnak.

Érdemi környezeti hatással nem járó változások:

- Területi pontosítások (szerkesztési, metodikai jellegű változások): vízgazdálkodási területek (RSD) pontosítása a valós területhasználat / ingatlanviszonyok alapján
- RSD hidak változásai

Érdemi, feltételezhetően negatív környezeti hatással járó változások:

- Új RSD híd menti területek fejlesztése

Érdemi, feltételezhetően kedvező környezeti hatással járó változások

- RSD menti zöldterületek bővítése

A felsorolt főbb változások mellett a részletes cselekvési program részét képező **akcióterületek** is hatással lehetnek a Natura 2000 területekre. Azon változások és akcióterületek, amelyek a Natura 2000 területek 200 m-es környezetén belül helyezkednek el, tételesen értékelésre kerülnek a Natura 2000 területekre gyakorolt várható hatások szempontjából – a várható hatások jellegétől, megítélésétől függetlenül, tehát a kedvező és kedvezőtlen hatásokra egyaránt kitérve.

A terv hatásterületén lévő természeti állapot és megőrzési célok ismertetése

A fejlesztési terv Megalapozó munkarésze részletezi a releváns környezetállapot jellemzőket, melyeket elsősorban a következő fejezetek tartalmaznak:

Helyzetelemzés

- Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- Környezeti és földtani állapot jellemzői
- A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- Közlekedés
- Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

Helyzetértékelő munkarész

- Településszerkezet, épített környezet
- Humán szolgáltatások, társadalom
- Gazdaság, gazdálkodás
- Közlekedés
- Közművesítés
- Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer
- Környezetvédelem

A KÉ részletezettségét meghaladó, de a Natura2000 hatásbecslés szempontjából fontos állapotjellemzők a következőben kerülnek ismertetésre.

A vizsgált Natura 2000 területek fenntartási tervei, illetve Standard Data Form (SDF) adatlapok alapján **nagy jelentőségű[5] belső veszélyeztető tényezők** a következők:

Duna és ártere: intenzív mezőgazdasági művelés, beleértve a művelési ág váltással járó változtatásokat (gyepterület átalakítása szántóterületté); erdőritkítás (tarvágás); kavicsbányászat; autópályák, autóutak, fő- és mellékutak kedvezőtlen hatásai (főként: fragmentációs hatás); hajózási útvonalak (pl. hajózáshoz kapcsolódó folyamszabályozás csökkenti a medermorfológiai változatosságot, hullámverés kedvezőtlen hatásai); sporthajózás (pl. vízparti fajok zavarása az erős hullámverés, illetve a zaj miatt);

[5] A fenntartási tervek és az SDF ellentmondása esetén a jelentőség az SDF alapján került figyelembevételre, mivel ez aktuálisabb (2024.12.03), mint a fenntartási tervek.

talajfeltöltés, lecsapolás, kiszárítás (a folyamszabályozás miatt az ártéri holtágak, mellékágak vízellátása romlik); partmenti beépítések (lakóterületek, ipari-gazdasági területek) terhelései.

Ráckevei Duna-ág: biocid termékek, hormonok, kemikáliák használata (vízhez kötődő élőhelyeket és halfajokat érinti kedvezőtlenül); idegenhonos fajokkal történtő erdőtelepítések; erdőritkítás (tarvágás); közlekedési infrastruktúra elemek (utak, autópályák, kikötők) okozta terhelések (pl. területfoglalás, morfológiai változások a mederben); folyamatos városiasodás (partmenti beépítések, főként üdülőterületek és ipari-gazdasági területek a jellemzőbb veszélyeztető tényezők); háztartási hulladék; szabadidős halfogás (a vízparti stégek kialakítása fragmentálja a nádasokat és a part menti élőhelyeket, a beetetések miatt az eutrofizáció gyorsul); vadak károkozása (mocsárréteken és erdőkben a vaddisznó jelenléte); egyes állatfajok közvetlen veszélyeztetése (csapdázás, mérgezés, orvvadászat); folyóparti kempingezés; emberi taposás, túlhasználat, vandalizmus; idegenhonos inváziós fajok jelenléte (főként egykori gyepeken a magas aranyvessző tömeges jelenléte, inváziós vízi növény-és állatfajok, mint pl. kagylótutaj, ezüstkárász, törpeharcsa, kínai razbóra, vörös-és sárgafülű ékszerteknősök); tűzkár; feliszapolódás, szervesanyag felhalmozódás, természetes eutrofizáció.

A vizsgált Natura 2000 területek esetén külső veszélyeztető tényezőket nem tartalmaz az SDF adatlap. A fenntartási tervek alapján **jelentősebb külső, illetve potenciálisan a jövőben ható veszélyeztető tényezők** a következők:

Duna és ártere: (sokszor az árvíz által kihordott) hulladék a parti élőhelyeket degradálja.

Ráckevei Duna-ág: nem került meghatározásra külső veszélyeztető tényező.

A megőrzési célok és a kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges beavatkozások, fejlesztések a következő alfejezetekben Natura 2000 területenként kerülnek részletesen ismertetésre.

Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

A terület fő célkitűzései a kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése érdekében:

- A területen található jó állapotú folyópartok, mocsárrétek, kaszálórétek, keményfás-, és puhafás ligeterdők kiterjedésének, szerkezetének, fajkészletének megőrzése.
- A területen található jelölő fajok állományai fennmaradásának biztosítása.
- A Duna folyóvízi jellegének megőrzése, a főágban található kavicsos, nagy áramlási sebességű élőhelyek, illetve kavics- és homokzátonyok megőrzése a magyar bucó, német bucó, selymes durbincs, halványfoltú küllő, balkáni csík érdekében különösen Dunaalmás, Nyergesújfalu, Tát, Esztergom, Szob, Nagymaros, Verőce, Vác, Göd, Szigetmonostor, Érd, Rácalmás térségében, illetve a Szentendrei-Dunaág Tahi-híd feletti szakaszán található Kecske-zátony térségében a Duna mindkét oldalán.
- A Duna még megmaradt természetes/természetközeli állapotú partszakaszainak, mellékágainak, holtágainak megőrzése, az ártéri vizes élőhelyek vízutánpótlásának biztosítása, a szigetek parthoz kapcsolódásának, az oldalágak és az ártér feltöltésének megakadályozása, a parti zóna védelme.

- A területen található, életciklusában legalább részben vízhez kötött állatfajok ívó-, táplálkozó és telelőhelyei állapotának megőrzése.
- Nem véghasználható a tíz éves erdőtervezési cikluson belül - jelölő élőhely típusonként vizsgálva - több idős erdőállomány, mint amennyi korosodásával belép a hasonló ökológiai funkciót ellátni képes korosztályokba.
- A jelölő erdei élőhelyek állományaiban a tájidegen fafajok elegyaránya nem növekedhet.

Kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges fejlesztések:

- A természetmegőrzési területen található ligeterdők, mocsárrétek, kaszálók megőrzése, invazív gyom- és kultúrfajok (*Acer negundo, Amorpha fruticosa, Ailathus altissima, Prunus serotina, Populus x hybrida, Impatiens glandulifera, Impatiens noli-tangere, Phytolacca americana, Solidago gigantea, S. canadensis, Aster spp.*, stb.) visszaszorítása, irtása az élőhelyek védelme érdekében.
- A jelölő erdei élőhelyek állományaiban előtérbe szükséges helyezni a folyamatos erdőborítást biztosító, vagy ahhoz funkciójában jobban közelítő használatok alkalmazását, valamint közelíteni szükséges a lombkorona-, cserje-, lágyszárú szint faji, életkori összetételét a természetes állapotokhoz.
- Mellékágak természetvédelmi célú rehabilitációjának kidolgozása és megvalósítása, vízgyűjtő szintű szemlélet meghonosítása a jelenleg településenként tervezett mellékág-rehabilitációk vonatkozásában: a különféle típusú mellékágak (eu-, para-, plesio- és paleopotamon) szakaszra jellemző arányának meghatározása, illetve ezt követően a mellékág-rehabilitációk, illetve új élőhelyek kialakítása során ennek gyakorlatba történő átültetése.
- A selymes durbincs, a magyar bucó, a német bucó, a halványfoltú küllő, a balin, a márna védelmének érdekében szükséges kíméleti területnek kijelölni a sekély zátonyos területeket. E területeken a hullámkeltést alacsony vízállás esetén korlátozni szükséges, elsősorban az éjjeli órákban, különösen a következő területeken: Szobi zátonyok, Zebegényi-sziget, Dömös zátonyai, Szentendrei-sziget felső szigetcsúcs, Verőce zátonyok, Kompkötő-sziget, Vác, Torda-sziget térsége, Égető-sziget alsó bejárata, Gödi, illetve a Surányi zátonyok, illetve a Szentendrei Dunaágban a Kecske-zátony, a Kacsa-sziget, a Lupa-sziget és a Szentendrei kanyar zátonyai.
- A Duna egyéb szakaszain található sekély zátonyos területek, pontosabb feltérképezésének elvégzése.
- A kijelölt területeken meghatározni azt a vízállást, amely alatt a hullámzás tömegesen pusztítja az ivadékot, majd a szükséges sebességkorlátozó intézkedések meghozása és táblák segítségével, illetve a hajósoknak szóló hirdetményeken való közlése.
- Új ívóhelyek létrehozása.
- A területen található közönséges denevér (Myotis myotis) állományok fennmaradásának biztosítása, részben a gyepek fenntartásával, részben a folyam partjának és a szegélyező erdőállományok fenntartásával.
- A közönséges hód (Castor fiber) védelme érdekében, ismert élőhelyei környékén a vízparti 15 méteres sávban a lágy-, és fásszárú növényzet háborítatlanságának biztosítása.
- A Dunába torkolló kisvízfolyások torkolatának természetes állapotban tartása, a vízi szervezetek számára az átjárhatóság biztosítása.

- Az aktuális természeti állapothoz igazodó legeltetési/kaszálási rendszer kialakítása a mocsárrétek, ártéri kaszálók területén a túlhasználat/alulhasználat, a beerdősülés, valamint a természetes gyepszerkezetet romboló használat elkerülése érdekében.
- A becserjésedés miatt leromlott mocsárrétek, ártéri kaszálók gyeppé alakítása és fenntartása extenzív mezőgazdasági használattal, a jellegtelen cserjések túlzott térfoglalásának megakadályozása.
- A Duna további medersüllyedésének természetvédelmi szempontból előnyös módon történő megakadályozása.
- A ligeterdők helyén álló, az eredeti gyepszint fajait őrző ültetvény erdők fokozatos átalakítása őshonos fafajú erdőkké, a jelölő élőhelyek kiterjedésének növelése érdekében.
- Az élőhelyeket veszélyeztető egyéb tevékenységek (pl.: gépjármű forgalom, crossmotorozás, quad, illegális bányászat, favágás) megszüntetése, a jogilag nem létező, de kijárt földutak felszámolása az ártéren.
- A lovas, gyalogos turista forgalom, illetve vízisportok (evezőtúra, horgászat) szabályozása, túraútvonalak, kikötési lehetőségek kijelölése, illegális kikötési-és horgászhelyek felszámolása.
- Az illegálisan kialakított anyagnyerő helyek, hulladéklerakó helyek gyom és hulladék mentesítése, további lerakások megakadályozása, őshonos fafajú erdő kialakításával történő rekultivációja a megmaradt eredeti domborzati formák bolygatása nélkül.
- A jelölő élőhelyek infrastrukturális fejlesztésekkel szembeni védelme.
- A hajózási fejlesztési elképzelések és a természetvédelem céljainak összehangolása.
- A vízteret használók természetvédelmi szemléletének formálása.

Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

A terület fő célkitűzései a kedvező természetvédelmi helyzet megőrzése érdekében:

- A területen található jó állapotú tőzegmohás lápok és ingólápok, disztróf kistavak, ligeterdők, és eutróf tavi élőhelyek kiterjedésének, szerkezetének, fajkészletének megőrzése.
- A területen található lápi póc, réti csík, mocsári teknős és hagymaburok állományok fennmaradásának biztosítása.
- Nem véghasználható a tíz éves erdőtervezési cikluson belül - jelölő élőhely típusonként vizsgálva -több idős erdőállomány, mint amennyi korosodásával belép a hasonló ökológiai funkciót ellátni képes korosztályokba.
- A jelölő erdei élőhelyek állományaiban a tájidegen fafajok elegyaránya nem növekedhet.
- A többlet vízhatástól függő jelölő élőhelyek számára a megfelelő vízellátottság és vízháztartás biztosítása, vízjárást negatívan befolyásoló vízrendezési beavatkozások nem végezhetőek.

Kedvező természetvédelmi helyzet elérése érdekében szükséges fejlesztések:

- Invazív fajok, különösen a selyemkóró, kanadai aranyvessző, zöld juhar, fehér akác, bálványfa, által veszélyeztetett jelölő gyeptársulások megóvása a degradációtól, az invazív fajok terjedésének megállítása, állományaik csökkentése.
- A jelölő erdei élőhelyek állományaiban előtérbe szükséges helyezni a folyamatos erdőborítást biztosító, vagy ahhoz funkciójában jobban közelítő használatok alkalmazását, valamint közelíteni szükséges a lombkorona-, cserje-, lágyszárú szint faji, életkori összetételét a természetes állapotokhoz.
- A lápcserjések, pionír facsoportok túlzott térfoglalásának megakadályozása az úszólápok rögzülésének elkerülése, a lápi vegetáció és a hagymaburok (*Liparis loeseli*) populációk megőrzése érdekében.
- A Ráckevei Duna-ág vízminőségének javítása, különösen a felső szakaszon, a szennyező források feltérképezésével, megszüntetésével.
- Az egész Dunaág területén szükséges megoldani a stégek és az engedély nélkül a nádasokban kialakított kijárócsatornák által okozott élőhely fragmentálódás problémáját.
- Az úszólápok, lápok és disztróf kistavak védelme érdekében a vízinövényzet irtásának, elkotrásának megakadályozása az egész szakaszon.
- A kisgéphajó forgalomra jelenleg érvényes sebességkorlátozás gyakorlatban való megvalósítása az úszólápokat érő hullámverés csökkentése érdekében, valamint 5 km/h sebességkorlátozó táblák kihelyezése a főágon Szigetcsép térségében, illetve géphajóval történő behajtást tiltó táblák kihelyezése a Szigetszentmiklós, Taksony, Ráckeve-Angyal-sziget, Szigetcsép, térségében található hókonyok és mellékágak bejáratához.
- A Duna-ág vízügyi üzemeltetését a jelölő élőhelyek védelmével összhangban szükséges megvalósítani, a napszakos vízszintingadozás elkerülendő, az áramlási sebesség a jelenlegihez képest ne növekedjen.
- A parti ingatlanok melletti vizes élőhelyek betöltésének megakadályozása.
- A hagymaburok élőhelyén kézi kaszálással történő élőhelykezelés a téli időszakban.
- A feliszapolódó hókonyok, mellékágak természetvédelmi célú fenntartó kotrása szakaszosan ütemezve.
- Az úszólápokat közvetlenül, közvetve veszélyeztető infrastrukturális fejlesztések, területhasználatok megakadályozása, elsősorban Szigetcsépen a Csupi-szigeten, illetve annak közvetlen környezetében.
- A vízteret használók természetvédelmi szemléletének formálása.

A terv társadalmi, gazdasági következményei

A magyar építészetről szóló C. törvény 74. (2) kimondja, hogy a településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni többek között „a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeire”, „a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére”, „a népesség

megélhetését biztosító gazdasági érdekekre, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekére, valamint az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználására", tehát **számos társadalmi-gazdasági vonatkozása van a településtervnek**.

Jövőkép értékelése

A 2015-ös településfejlesztési koncepció (TK2015) jövőképe *társadalmi értelemben* a jobb lakókörnyezetre, a korszerűbb intézményekre és a csökkenő szegregációra helyezi a hangsúlyt. Az új jövőkép ezzel szemben a közösségre tekint a kerület egyik legfontosabb erőforrásaként. A lakosság nem pusztán „haszonélvezője", hanem aktív alakítója a jövőbeli Ferencvárosnak. Nagyobb hangsúlyt kap a szocális lakáspolitika („A lakhatási rendszer – benne a jelentős önkormányzati szociális bérlakás-állománnyal – a társadalmi igényekhez igazodó, aktív lakáspolitikát tesz lehetővé.") Ez a váltás egy gondoskodó, megelőző, jóllét-alapú társadalomkép felé mutat.

A régi jövőképben a *gazdaság* húzóágazatként jelent meg „A kerület gazdasági jövőképe, hogy a fővároson belül jelentős gazdasági központtá válik, a barnamezős területek újra hasznosításával.". Kiemelt szerepet kapott a tudásalapú gazdaság, a kutatás-fejlesztés, az innováció és az ingatlanfejlesztésekhez kapcsolódó munkahelyteremtés. A gazdasági fejlődés elsődleges eszköze volt az életminőség javításának. Az új jövőképben a hangsúly nem a növekedésen, hanem a társadalmi támogatottságon és a fenntarthatóságon van. Az új jövőkép szerint Ferencváros húsz év távlatában Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő, ugyanakkor élhető és fenntartható kerülete.

A TK2015 jövőképe szerint a *környezeti szempont* elsősorban fenntarthatósági keretként jelent meg. A zöldfelületek fejlesztése, az energiahatékonyság és a környezetterhelés csökkentése fontos volt, de jellemzően mellékes szempontként jelent meg a fejlesztések mellett. Az új jövőképben a környezeti szempont stratégiai alappillérként jelenik már meg. A klímaadaptáció – hősziget-hatás csökkentése, villámárvizek kezelése, zöldhálózat fejlesztése – már nem csak környezetvédelmi kérdés, hanem az élhető városok feltétele. Megjelenik a karbonsemlegesség, az energiafüggetlenség, a helyi energiaközösségek gondolata, valamint az egészséges városi környezet és a fenntartható mobilitás szoros összekapcsolása.

Összességében a jövőkép változása egy fejlesztésorientált városképből egy emberközpontú, reziliens és alkalmazkodó városi vízió felé mutat. A társadalom aktív közösséggé válik, a gazdaság az életminőség szolgálatába áll, a környezet pedig a jövőbeli Ferencváros egyik legfontosabb értéke, és az élhetőség alappilére: „A fejlesztések ütemezetten, a társadalmi támogatottság, a mobilitási és humán szolgáltatások, valamint a környezeti szempontok figyelembevételével valósulnak meg.". Ennélfogva a jövőkép változása környezeti szempontból kedvezőnek ítélhető.

A jövőképben kevés szó esik a biológiai sokféleség megőrzéséről, valamint a leromlott ökoszisztémák helyreállításáról. Ezzel kapcsolatban a lakossági szemléletformálásra is érdemesebb volna nagyobb hangsúlyt fektetni.

A kerület új jövőképe összességében megfelelő keretet biztosít a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontok érvényesítéséhez. A környezeti kérdések stratégiai alappillérként jelennek meg, különösen a klímaadaptáció, a zöldhálózat fejlesztése, az élhető közterek kialakítása, valamint az energiahatékonyság és a karbonsemlegesség hangsúlyozása révén.

Stratégia értékelése

Településfejlesztési elvek

A hatályos és az új fejlesztési terv településfejlesztési céljai abban különböznek, hogy a fejlesztés-vezérelt szemlélet helyett az új terv egy emberközpontú, megelőző és alkalmazkodó városfejlesztési logikát képvisel.

A régi településfejlesztési célrendszer elsősorban azt hangsúlyozta, hogy az önkormányzat kezdeményező szereplőként aktívan formálja a kerület fejlődését, miközben partnerségeken keresztül igyekszik érvényesíteni saját fejlesztési elképzeléseit és pozicionálni Ferencvárost Budapest egészén belül. Az új célrendszer ezzel szemben az „emberközpontú városfejlesztés" szemléletét hirdeti, és a korábbi kezdeményező szerepet újraértelmezi: az önkormányzat nem elsősorban fejlesztő, hanem keretadó, koordináló és minőséget biztosító szereplő. A partnerség itt már gyakorlatilag alapelvként jelenik meg, és az átláthatóság is nagyobb hangsúlyt kap.

A környezeti fenntarthatóság terén is kedvező változások figyelhetőek meg, ugyanis a fenntarthatóság olyan elvként jelent meg eddig, amelyet a fejlesztések során „figyelembe kell venni", de nem szervezte át alapjaiban a városfejlesztési gondolkodást. A hangsúly inkább a környezetterhelés csökkentésén és az energiahatékonyságon volt. Az új fejlesztési terv ezzel szemben a fenntarthatóságot és a klímaadaptációt a városfejlesztés egyik alappillérévé emeli: megjelenik a hősziget-hatás csökkentése, a zöldhálózati szemlélet, a csapadékvíz-gazdálkodás, az egészséges utcák és a fenntartható mobilitás összekapcsolása. A prevenció és proaktivitás új elemként jelenik meg, melynek célja nem az, hogy a problémákat kezeljük, hanem hogy ne alakuljanak ki, vagy hatásuk csökkenjen.

Különböző célkitűzések (Átfogó célok – Stratégiai célok / Hosszú távú célok – Középtávú tematikus célok)

Az új fejlesztési terv célrendszerében a hosszú távú célok elérni kívánt állapotot mutatnak be, míg a középtávú tematikus célok ezekhez rendelik hozzá az önkormányzati beavatkozások fő irányait.

A korábbi, hatályos célrendszer társadalmi dimenziója elsősorban intézmény- és szolgáltatásközpontú volt. Az oktatás fejlesztése, a humán intézményrendszer korszerűsítése, az esélyteremtés javítása különálló stratégiai célokként jelentek meg. A szegregáció kezelése a szociális városrehabilitáció eszköztárán keresztül került megfogalmazásra. Az új célrendszer ezzel szemben életminőség- és partnerség-alapú. A „gondoskodó, egészséges, együttműködő helyi társadalom" hosszú távú cél, valamint az „esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése" és az „egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása" középtávú célok nem passzív ellátotti csoportként, hanem aktív közösségként jelenítik meg a kerületi lakosságot.

A hatályos stratégia gazdasági céljai a hagyományosabb fejlesztési területeket fogalmazták meg: helyi gazdaság fellendítése, munkahelyteremtés, K+F+I támogatása, üzleti környezet javítása, turizmus és brandépítés. Ugyanakkor az új célrendszer a gazdaságot nem különálló szektorként, hanem a városi életminőség egyik feltételeként kezeli, annak motorjaként. Az „erősségekre építő, sokszínű gazdaság" hosszú távú cél és a kulturális karakter erősítése azt jelzi, hogy a gazdaság feladata nem elsősorban a növekedés, hanem az, hogy jó minőségű munkahelyeket, kiszámítható működést és hosszú távú megélhetési lehetőséget biztosítson, támogatva a kerületen belüli „egészséges és tartalmas életet".

A környezeti célok terén történik a legmarkánsabb szemléletváltás. A régi tervben a környezeti elemek több stratégiai célban jelentek meg:

- fenntartható és energiatakarékos közlekedés,

- zöldfelületi rendszer fejlesztése,
- közterületek megújítása,
- barnamezős területek rehabilitációja.

A környezeti fenntarthatóság kérdésköre igazán nagy hangsúlyt nem kapott a régi tervben. Ezzel szemben az új célrendszerben a környezet önálló, rendszerszintű alappillérré válik, mint a fenntarthatóság egyik fő tartóoszlopa. Az „ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet" hosszú távú cél, a „zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése", valamint az „élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése" középtávú célok már inkább rendszerszinten kezelik a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontokat. A zöldfelületi rendszer már zöldinfrastruktúra hálózatként jelenik meg, amely a hősziget-hatás csökkentését, a csapadékvíz-gazdálkodást és a városi rekreációt együttesen szolgálja.

A célok tekintetében – a jövőképhez hasonlóan – kevés szó esik a biológiai sokféleség megőrzéséről, valamint a leromlott ökoszisztémák helyreállításáról. A jövőképtől eltérően ugyanakkor a környezettudatosság és a szemléletformálás fontossága már megjelenik a célkitűzések szintjén.

Városrészi célok / Középtávú területi célok

Nagy változás nem fedezhető fel a korábbi, illetve az új fejlesztési terv városrészi céljai között. Az új tervben 3 új elem különálló célként jelenik meg:

5. MÁV-Aszódi-telep társadalmi-fizikai szegregálódásának megelőzése

6. Duna-part átalakulása a fővárosi jelentőségi nagyobb hálózathoz (Duna-part) és nagyobb léptékű területfejlesztési programhoz (Déli Városkapu) illeszkedően

7. Központrendszer elemeinek minőségi és funkcionális fejlesztése, imázs javítása

Ezenfelül változás a Belső-Ferencváros kulturális és gasztronegyed funkciójának erősítése.

Érdemi változás nem történik.

A kerület új stratégiája összességében megfelelő keretet biztosít a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontok érvényesítéséhez, mivel a fenntarthatóságot és a klímaadaptációt rendszerszintű, stratégiai alappillérként kezeli. A zöldinfrastruktúra-hálózat, az élhető utcák és terek, valamint a megelőző, proaktív szemlélet integrált módon jelennek meg, kedvező alapot teremtve az alkalmazkodó és reziliens városfejlesztéshez.

Cselekvési program értékelése

A műfajból adódóan a régi ITS projektstruktúráját alapvetően területhez kötött, nagy léptékű projektek jellemezték. Az új fejlesztési tervben megjelennek korábban különálló, területhez kötött projektek tematikus intézkedések alá rendeződve (pl. Egészséges utcák programja, Zöld Ferencváros program, Önkormányzati lakásgazdálkodás).

A környezeti szempontok sokkal jelentősebben jelennek meg az új beavatkozási struktúrában. Míg a korábbi ITS-ben a

- a zöldfelületi fejlesztésekben,
- a kerékpáros és közlekedési hálózatokban,
- a barnamezős területek rehabilitációjában

jelentek meg a környezeti szempontok, addig az új fejlesztési terv sokkal nagyobb hangsúlyt fektet a fenntarthatóságra. A zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése több pontból álló, részletes, rendszerszintű beavatkozás (pl.: Egészséges utcák programja, Zöld Ferencváros program), de új elemként jelennek meg az alábbiak is:

- közösségi kertek,
- a Zöld Épület Program,
- az utcák revitalizációja, a klasszikus felújítás helyett,
- valamint a forgalomcsillapítás és az autómentesség.

A kerület új cselekvési programja összességében megfelelő keretet biztosít a környezet-, természet-, táj- és klímavédelmi szempontoknak. A fenntarthatóság és a klímaadaptáció hangsúlyosan érvényesül, különösen a zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése, az Egészséges utcák és a Zöld Ferencváros programok, valamint a forgalomcsillapítás és az autómentes megoldások révén. Az új elemek – mint a közösségi kertek, a Zöld Épület Program és az utcák komplex revitalizációja – kedvező alapot teremtenek a hosszú távon élhető és ellenálló városi környezet kialakításához.

4. A terv kedvezőtlen hatásai

A várható természeti állapotváltozások jellege

A területeket veszélyeztető tényezők között a beépítettség mértékének növekedése, az intenzívebb hasznosítási módok térnyerése, a zöldfelületek csökkenése, a zöldfelületek összekapcsoltságának csökkenése (ökológiai folyosók hiánya), megszűnése, és az invazív növények terjedése a legjelentősebbek.

A kerületi településterv célja rendezni a városi területhasználat kereteit és korlátokat szabni a szétterülő, zöldfelület nélküli és értékeket veszélyeztető fejlesztési szándékok terjedésének. A Natura 2000 területek jelentős részét erdő vízfolyás (Vf) vagy állóvíz (Vá) **sajátos használatú területek** fedik le, melyek **biztosítják a Natura 2000 területek értékeinek hosszútávú megőrzését**.

Jelen Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció ***3. fejezetében*** említett, vizsgált Natura 2000 területek szempontjából releváns változás típusokat a következő táblázat összegzi, kitérve a várható természeti állapotváltozások jellegére. A sajátos használatok jelentik a terv leglényegesebb részét, ugyanis az ott rögzített területfelhasználások meghatározzák a kerületi építési szabályzatban kijelölt övezeteket és építési övezeteket, melyek keletkeztetnek vagy korlátoznak építési jogot, így a környezeti hatásokra közvetlenül hatnak.

Az új jogszabályi környezetben készülő kerületi fejlesztési tervlap a kerületi szabályozási terv és a fővárosi fejlesztési tervlap (FTFT) közötti új tervezési szintet képvisel, ezért a területhasználati változások közvetlen összevetése korábbi kerületi tervdokumentummal nem lehetséges. Ennek megfelelően a hatásbecslés a korábbi fővárosi településszerkezeti tervhez (TSZT) viszonyítva vizsgálja a kerületi fejlesztési tervlap sajátos területhasználatainak változásait, kiemelve, hogy ezek döntően már a TSZT-t felváltó fővárosi fejlesztési terv (FTFT) elfogadásával megvalósultak, amelyhez **a kerületi tervlap kötelezően igazodik** (magasabb rendű jogszabályhoz való igazodás).

8. táblázat: Natura 2000 területeket érintő vizsgált hatótényezők és a várható természeti állapotváltozások jellege

Főbb hatótényező		**Várható természeti állapotváltozások jellege**
Változás típusa	**TSZT-kerületi sajátos használatok közötti változás leírása**	
Érdemi környezeti hatással nem járó változás	vízgazdálkodási területek pontosítása a valós területhasználat / ingatlanviszonyok alapján	érdemi változást nem okoz -> **semleges** hatás a Natura 2000 területek szempontjából
	RSD hidak változásai	
Érdemi, feltételezhetően negatív környezeti hatással járó változások	Új RSD híd menti fejlesztések	a beépítettség lehetőségének növekedése jellemzően **kedvezőtlen** a Natura 2000 területek szempontjából, de egyedi értékelés szükséges a jelentőség megítéléséhez (lásd: következő fejezet)
Érdemi, feltételezhetően kedvező környezeti hatással járó változások	RSD menti zöldterületek bővítése	a Natura 2000 terület közvetlen környezetében kerülnek kijelölésre -> **kedvező** hatás a Natura 2000 területek szempontjából
Akcióterületek	-	egyedi értékelés alapján állapítható meg (lásd: következő fejezet)

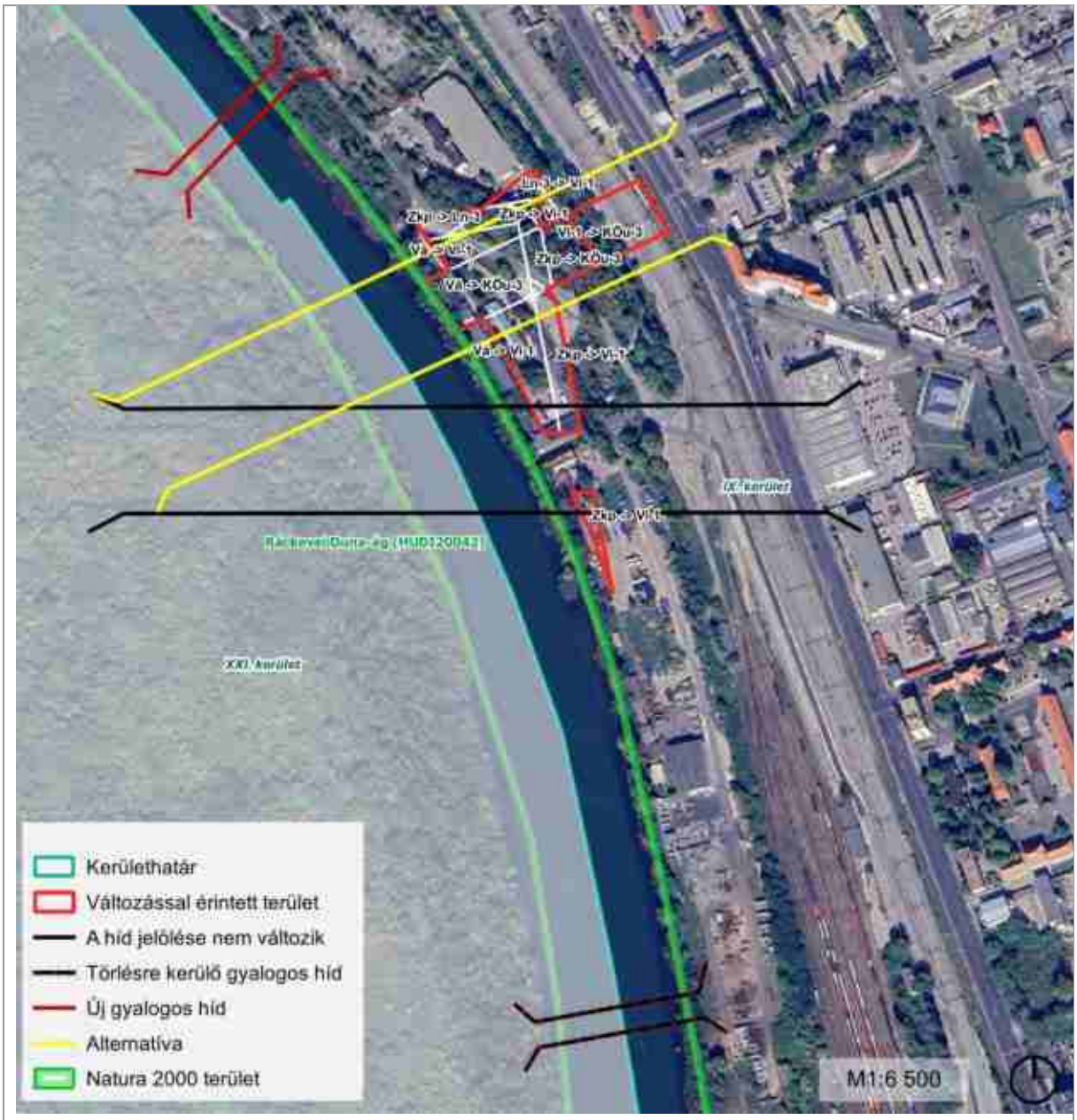
A Natura 2000 területen található közösségi jelentőségű élőhelyekre és fajokra gyakorolt hatások

Jelen fejezetben Natura 2000 területenként bemutatásra kerülnek a kerületi fejlesztési tervben a TSZT-hez képest jelentősebb változással érintett területek (magasabb rendű jogszabályokhoz való igazodás), melyek a Natura 2000 területeket közvetlenül érintik, azokkal közvetlenül határosak vagy a Natura 2000 területektől 200 m-en belül helyezkednek el. A következőkben **nem csak a várhatóan kedvezőtlen hatással járó módosítások, hanem minden jelentősebb változás tételesen bemutatásra kerül**, melyek közül a kedvezőtlen hatással járó módosítások értékelése történik meg részletesen. A Natura 2000 területekkel összefüggésbe hozhatók elsősorban **a kerületi fejlesztési terv alapján azonosítható területi változások** (fejlesztési tervlapon ábrázolt sajátos használatok és tervezett infrastruktúra elemek), illetve az **akcióterületek**.

Jelentősebb változások a IX. kerületi fejlesztési tervvel kapcsolatban **egyedül a Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület** környékén azonosíthatóak, így kizárólag ez a Natura 2000 terület kerül elemzésre.

Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

A Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület 200 m-es környezetében a hatályos TSZT szerinti területfelhasználási egységek és a kerületi fejlesztési tervlap (FVFT) által meghatározott sajátos használatok, illetve az infrastrukturális elemek közötti eltérések a következők:



Natura 2000 terület érintettsége	200 m-es pufferterületen belüli változás
Tervezett változás jellege	Híd menti területek: TSZT: Közpark, közkert (Zkp) és Állóvizek medre és partja (Vá) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (RSD/Vi-1)), Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (RSD/Ln-3) Híd területe: TSZT: Közpark, közkert (Zkp), Állóvizek medre és partja (Vá), Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Közlekedési terület (KÖu) Az új RSD híd hídfőjéhez kapcsolódó területrendezések eredményezik a változást a fővárosi fejlesztési tervben, amit a **kerületi fejlesztési tervnek kötelező lekövetnie**, **így a változást magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés generálta**. Az érintett terület nagyrészt már most is beépített, így jelentősebb környezeti hatás nem várható. A Natura 2000 területet közvetlenül a tervezett hidak nyomvonalai érintik, melyek közül a hatályos TSZT-hez képest változást egy új tervezett gyalogos híd jelent, emellett a Galvani híd kapcsolódó úthálózata esetében a Kén utcai nyomvonal és ahhoz igazodó Kis-Duna híd is alternatívaként feltüntetésre kerül az FVFT-n, a fővárosi fejlesztési tervet kötelezően lekövetve. A Galvani híd

	kapcsolódó úthálózataként tehát mind a Kén utcai, mind a hatályos TSZT-ben szereplő Illatos úti nyomvonal feltűntetésre került, beleértve a sajátos használatok szerinti kijelölést is (a tényleges kialakítás majd a későbbiekben dől el a műszaki tervezés során). Az alternatív nyomvonalak lehetőséget teremtenek arra, hogy az infrastruktúra elemek továbbtervezése során a környezeti szempontból kedvezőbb változatok kerüljenek kiválasztásra és megvalósításra. Ezenfelül az RSD-n 1 db új kisebb forgalmú (gyalogos) híd jelenik meg. A kijelölt sajátos használatok igazodnak a jelenlegi partvonalhoz. A Natura 2000 terület 200 m-es környezetében az evezőspálya elvetése miatt kerültek átsorolásra korábbi Vá (állóvizek medre és partja) területfelhasználási egységbe tartozó területek az új sajátos használat szerinti beépítésre szánt területbe.
Natura 2000 területre gyakorolt hatások	Az RSD keleti partján természetvédelmi értéket képviselő élőhely nem található (egykori iparterületek), így az új sajátos használatok szerinti besorolások várhatóan a Natura 2000 területre semleges hatással lesznek. Az RSD nyugati partja mentén húzódó erdősáv inváziós fajokkal – pl. japánkeserűfű, bálványfa, nyugati ostorfa, zöld juhar – erősen terhelt, azonban a partközeli zónában megtalálható az orvosi kálmos (mely nem közösségi jelenőségű, azonban védett faj)., illetve a tervezett Kén utcai hídváltozat nyugati hídlábánál – bár a Natura 2000 terület határán kívül – egy kisebb foltban közösségi jelentőségű élőhelytípus (91E0* ligeterdők) található[6] (ugyanakkor ez már nem tartozik a IX. kerületi tervezési területhez!). A teljes élőhelyfolt kiterjedése – mely nagy részét maga a híd is érinti – kb. 0,3 ha, így a parti növényzet várható érintettsége szempontjából kedvezőtlen változat a Kén utcai rávezető nyomvonalhoz tartozó Kis-Duna híd, mivel várhatóan értékes élőhelyet érint (bár ez már nem a Natura 2000 terület része). A pontos hatások az élővilágra nézve majd a végleges műszaki paraméterek ismeretében becsülhetők (melyre várhatóan legalább előzetes vizsgálat lefolytatása szükséges a 314/2005 (XII.25.) Korm. rendelet alapján). A településtervben megjelenő új gyalogos híd kijelölésének célja a helybiztosítás, mely a későbbi tervezési fázisok – pl. engedélyezési terv készítése – során pontosításra kerül. A végleges műszaki paraméterek ismeretében becsülhetők a pontos hatások az élővilágra nézve, jelen tervfázisban nincs tudomásunk várható jelentős élővilág-védelmi konfliktusról. Az evezőspálya kialakításának elvetése kedvező változásként értékelhető, mivel a mederben tervezett jelentősebb morfológiai változásokkal (start hely kialakítása) nem kell számolni, tehát összességében a Natura 2000 terület közvetlen érintettsége jelentősen csökken – így a közösségi jelentőségű vízben élő állat-és növényfajokra gyakorolt hatások semlegesnek tekinthetők. Figyelembevéve a keleti oldal jelenlegi területhasználatait (ipari-gazdasági területek, melyek jelenleg is beépítettek) az evezőspálya tervezett vízfelülete helyett kijelölt beépítésre szánt (Vi-1) területek okozta építési keretszabályok változása semleges a Natura 2000 terület szempontjából. A Natura 2000 területet közvetlenül érintő – az RSD-t keresztező – gyalogos híd áthelyezése a parti vegetáció szempontjából semlegesnek tekinthető, ugyanis a korábbi híd nyugati hídlába zöld juhar, nyugati ostorfa és fehér nyár, valamint hibrid fekete nyár dominálta erdőt érintett, míg az új híd nyugati oldalán „jellegtelen, zöld juhar, fehér akác és egyéb, részben ültetett, részben spontán felnövő, elsősorban idegenhonos fafajok képezte fás élőhely” húzódik[7] (a keleti oldalon részben talajszennyezéssel érintett korábbi iparterületek húzódnak, melyek természetvédelmi értéket nem képviselnek). A Natura 2000 területet – medret – érintő hatások a hidak műszaki kialakítása alapján becsülhetők majd, későbbi tervfázisban, a műszaki paraméterek ismeretében.

[6] Forrás: Az evezőspályára 2018-ban készített előzetes vizsgálati dokumentációhoz (ÖKO Zrt.) kapcsolódó Natura 2000 hatásbecslés alapján. A hatásbecslést készítette: BioAqua Pro Kft.

[7] Forrás: Az evezőspályára 2018-ban készített előzetes vizsgálati dokumentációhoz (ÖKO Zrt.) kapcsolódó Natura 2000 hatásbecslés alapján. A hatásbecslést készítette: BioAqua Pro Kft.



Natura 2000 terület érintettsége	200 m-es pufferterületen belüli változás
Tervezett változás jellege	TSZT: Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3), Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (Vi-1), Állóvizek medre és partja (Vá) -> Kerületi fejlesztési tervlap: Fővárosi jelentőségű közpark (Zk-Kp), Fővárosi jelentőségű közkert (Zk-Kk) Az RSD mentén a jelenleg beépítésre szánt területekből közhasználatú zöldfelületek kijelölése történik a fővárosi fejlesztési tervben, amit a **kerületi fejlesztési tervnek kötelező lekövetnie**, **így a változást magasabb rendű jogszabálynak való megfelelés generálta**. Az érintett területek jellemzően már beépítettek vagy bolygatottak, de fás állományok is megtalálhatóak rajtuk.
Natura 2000 területre gyakorolt hatások	Élővilágvédelmi szempontból kedvező változás történik, ugyanis a területek beépítetlenek maradnak, nagyobb biológiailag aktív felületek maradnak meg – különösen a fás szárú növények –, melyek a biológiai sokféleség számára kedvezőbb állapotokat idéznek elő. A szélesebb zöldterületi sajátos használat szerinti területkijelölés **kedvező**, mert így lehetőség nyílik puffersáv kialakítására a Natura 2000 területek és a tervezett beépítések között.

Az FVFT-ben szereplő akcióterületek kijelölésével új eszköz nyílik meg a kerület számára, amelyen keresztül a települési környezet fenntarthatóságára tud hatást gyakorolni. Az FVFT a kitűzött fejlesztési hosszú és középtávú városfejlesztési célok megvalósítása érdekében céladatokat rögzít az akcióterületekre vonatkozóan a településtervezési szabályzattal összhangban, melyek közül az alábbiak jelentősen érintik a környezeti elemek állapotát:

- hozzávetőleges lakásszám meghatározása,
- becsült szintterület meghatározása (m^2-ben),
- a zöldfelület elvárt méretének meghatározása (%-ban vagy hektárban kifejezve),
- teljes értékű (talajkapcsolatos) zöldfelületek alkalmazásának előírása (szigorítás a TÉKA-hoz képest),
- értékes meglévő fák, facsoportok megőrzésének előírása,
- zöldtetők kialakításának követelménye lapostetős épületek esetén,
- közhasználatú zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások,
- zajterhelés csökkentésére vonatkozó előírások,
- talajszennyezettség feltárásása és kármentesítésre vonatkozó előírások,
- közlekedési infrastruktúrára vonatkozó követelmények meghatározása.

A Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület 200 m-es környezetében a fővárosi településtervhez (FTFT) képest a kerületi településfejlesztési terv (FVFT) új akcióterületet nem határoz meg, azonban a következő akcióterületek esetén a fővárosi tervhez képest további kerületi előírásokat fogalmaz meg a következő **akcióterületek** esetén:

- IX/1– Volt Nagyvásártelep (IX/1-A Nagyvásártelep és IX/1-B Gubacsidűlő)
- IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont



IX/1 Akcióterületre vonatkozó, Natura 2000 terület szempontjából releváns **fejlesztési tervek, elképzelések**	Volt Nagyvásártelep: 104,45 ha – Jelentős része barnamezős, kisebb része műemléki terület, Kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület. A területen olyan vegyesség meghatározása és kialakítása szükséges, amelyben a rendeltetések kiegészítik egymást, az elsődleges célközönség – Diákváros esetén: diákok – igényeit szem előtt tartva. A terület északi és keleti részén főként vegyes, míg a Duna felöli részén főként lakó funkció alakítandó ki. A területen az alapellátási funkciók elhelyezése biztosítandó. A térségben egy összefüggő parkrendszer alakítandó ki, kapcsolódva a Pesti Rakparthoz, az Atlétikai Stadionhoz és Csepelhez. A gyalogos kapcsolatok folytonossága érdekében közterületek kialakításával kell biztosítani a város és vízpart jobb kapcsolatát.
IX/1 Akcióterületre vonatkozó,	Az alábbi releváns előírások születtek: • A beépítésnél prioritást kell élvezzen a minőségi zöldhálózati rendszer kialakítása.

Natura 2000 terület szempontjából **releváns kerületi és fontosabb fővárosi előírások**	• Az új beépítések során olyan klímaadaptív zöldinfrastruktúra-hálózatot kell kialakítani, amely elősegíti a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását, valamint hozzájárul a városi hőszigethatás csökkentéséhez. • Törekedni kell a zöldfelület-intenzitás növelésére teljes értékű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek kialakításával. • A belső úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy kétoldali, legalább 2,0 méter széles zöldsávokban a lehető legnagyobb mértékben összefüggő fasorok telepítésére is legyen lehetőség. • Szükséges a területen található értékes fák felmérése, valamint a beépítések olyan módon történő megtervezése, hogy az értékes faállomány védelme hosszú távon biztosítható legyen. • Az építészeti kialakításnál figyelembe kell venni a madárvédelmi szempontokat. • A megengedett magasházas beépítés tömegformálását, homlokzati kialakítását és anyaghasználatát úgy kell megtervezni, hogy az ne növelje a madárütközések kockázatát. • A fejlesztéseket körültekintően úgy kell megvalósítani, hogy a természeti értékek, élőhelyek és ökológiai kapcsolatai ne sérüljenek. • Az RSD mentén egy összefüggő zöldhálózati rendszer alakítandó ki. • A vízpart mentén olyan gyalogos sétányt kell kialakítani, amelyhez ökológiai szempontból értékes, biodiverz növényállományú zöldfelület kapcsolódik, biztosítva a sétány és azt kísérő zöldfelületek folytonosságát az Atlétikai Stadion és a pesterzsébeti Duna-sétány felé egyaránt. Gondoskodni kell a vízpart biztonságos kialakításáról és a vízfelület megközelíthetőségéről. • Legalább 20% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken (intézményi vegyes (Vi-1) területen) • Intézményi vegyes területeken biztosítani kell a közcélú rekreációs zöldfelületek lineáris rendszerének kialakítását a RSD/Vi-1 sajátos területhasználat szerinti területek legalább 10%-án, térben igazodva a jelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat tengelyéhez. • Nagyvárosias lakóterületen (Ln-3) 35% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó. A kialakítandó zöldfelületek legalább 60%-ának teljes értékű zöldfelületnek kell lennie, ide nem értve a 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelületet. • Autómentes területek kialakítása érdekében a parkolókat a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani. • A HÉV megállók környezetében a parkolási normák csökkentése indokolt a közösségi közlekedés előnyben részesítése érdekében. • Zajtól védendő funkciók elhelyezése csak megfelelő védelemmel engedhető meg. • A fejlesztések feltétele a talajszennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. • A fejlesztés előkészítéseként kell elvégezni a kármentesítést. A konkrét beépítésekre, a talajszennyezettség feltárására és kármentesítésére, a közlekedésre, a zajvédelemre, a zöldinfrastruktúrára, a természetvédelmi értékekre (RSD), valamint a rekreációs lehetőségekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.
IX/1 Akcióterület **Natura 2000 területre gyakorolt várható hatásai**	A Natura 2000 fenntartási terv alapján az akcióterület a „tavak és a Ráckevei-Duna vízfelülete” (KE2) kezelési egységgel határos (területi átfedés nincs). A kezelési egységben közösségi jelentőségű élőhelytípus nincs, azonban számos közösségi jelentőségű faj élőhelye. A fenntartási terv a partmenti (sekélyvízi) zónára vonatkozóan fogalmazza meg a horgászstégek számának minimalizálását (pl. egyéni helyett közösségi jelentőségű stégek kialakítása). Amennyiben a fejlesztések során a fentiek alapján a Natura 2000 terület értékeinek megőrzésére is kiemelt hangsúlyt fektetnek, a tervezett fejlesztés várhatóan **kismértékben kedvezőtlen hatással lesz a Natura 2000 területre**, a lakó-és intézményterületi fejlesztésekből adódó többlet beépítettség, illetve a várható rekreációs terhelés hatásai miatt. Ugyanakkor **vízminőségi szempontból** – így a Natura 2000 terület szempontjából is – **kedvező**, hogy a **fejlesztések alapfeltétele a szükséges kármentesítések elvégzése**, emellett kedvező, hogy a **part mentén közvetlenül beépítés nem tervezett, helyette összefüggő zöldhálózati rendszert kell kialakítani**, a fenti előírások szerint „ökológiai szempontból értékes, biodiverz növényállományú zöldfelülettel”.
IX-XX-XXI/B Akcióterületre vonatkozó, Natura 2000 terület	Gubacsidűlő mellékközpont: A: 7,0 ha; B: 23,25 ha – Barnamezős terület, tervezett mellékközpont; Differenciált központrendszer megvalósulását elősegítő akcióterület.

szempontjából releváns **fejlesztési tervek, elképzelések**	Dél-Pest térségében tervezett mellékközpont. Ahhoz, hogy a területegység betölthesse mellékközponti szerepkörét, a teljesen kialakulatlan terület új városépítészeti kialakítást, jelentős funkcióbővítést, és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztését igényli.
IX-XX-XXI/1. A, B Akcióterületre vonatkozó, Natura 2000 terület szempontjából **releváns kerületi és fontosabb fővárosi előírások**	Az alábbi releváns előírások születtek: • A Ráckevei (Soroksári)-Duna (RSD) menti sétány kialakítása, valamint zöldfelületek kialakítása szükséges a Fejlesztési tervlapon kijelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat mentén, biztosítva a partra való lejutást is. • Az RSD mentén az ahhoz funkcionálisan közvetlenül kapcsolódó új beépítést úgy kell megvalósítani, hogy mindenki számára biztosított legyen a vízpart elérhetősége, ezért a vízparton térben és időben folytonosan megközelíthető közterület, és közhasználat céljára átadott magánterület alakítható ki, utóbbit még ütemezetten sem szabad a közhasználat elől elzárni. • Az RSD part mentén olyan gyalogos sétányt kell kialakítani, amelyhez ökológiai szempontból értékes, biodiverz növényállományú zöldfelület kapcsolódik, biztosítva a sétány és azt kísérő zöldfelületek folytonosságát az Atlétikai Stadion és a pesterzsébeti Duna-sétány felé egyaránt. Gondoskodni kell a vízpart biztonságos kialakításáról és a vízfelület megközelíthetőségéről. • Tekintettel kell lenni az RSD Natura 2000 területi besorolására, biztosítani kell az itt fellelhető értékes élőhelyek, ökológiai kapcsolatok fennmaradását. • Az új beépítések során olyan klímaadaptív zöldinfrastruktúra-rendszert kell kialakítani, amely elősegíti a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását, valamint hozzájárul a városi hőszigethatás csökkentéséhez. • A Csepel-Albertfalva közúti alagút födémén – a Fővárosi településterven kijelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat mentén – gyalogos közlekedésre is alkalmas intenzív zöldtetőt kell kialakítani. • Törekedni kell a zöldfelület-intenzitás növelésére teljes értékű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek kialakításával. • A fejlesztések megvalósításának előkészítéseként szükséges a területen található értékes fák felmérése, valamint a beépítések olyan módon történő megtervezése, hogy az értékes faállomány védelme hosszú távon biztosítható legyen. • A helyi adottságok figyelembevételével a Mellékközpont területen (Vt-M) lakóépület elhelyezése esetén 25% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken. • A tervezett mellékközpont területére előírt legalább 0,3 ha kiterjedésű közkertet úgy kell kialakítani, hogy közvetlenül kapcsolódjon a vízpart mentén kijelölt zöldterületekhez. • Biztosítani kell a kerékpáros és közösségi közlekedés közötti módváltást támogató eszközökkel. • Lakódominánsterületegység kialakítása esetén autómentes területek kialakítása érdekében a parkolókat a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani. • A terület a korábbi használatokból adódóan részben potenciálisan talajszennyezett, a fejlesztések feltétele a szennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. • Egy adott fejlesztés területének kármentesítését a fejlesztés előkészítéseként kell elvégezni. • Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. • A zajforrások (út, vasút) mentén zajtól védendő funkció elhelyezése csak passzív védelemmel vagy zajforrástól való megfelelő távolságban engedhető meg. A konkrét beépítésekre, a talajszennyezettség feltárására és kármentesítésére, a közlekedésre, a zajvédelemre, a zöldinfrastruktúrára, a természetvédelmi értékekre (RSD), valamint a rekreációs lehetőségekre vonatkozó előírások kedvezőbb környezeti állapotokat idéznek elő.
IX-XX-XXI/B Akcióterület **Natura 2000 területre**	Az RSD keleti partján tervezett fejlesztési terület kb. 600 m hosszon határos a „tavak és a Ráckevei-Duna vízfelülete” (KE2) kezelési egységgel (területi átfedés nincs), a tervezési területet érintően azonban csak 150 m hosszon. A kezelési egységben közösségi jelentőségű élőhelytípus nincs, azonban számos közösségi jelentőségű faj élőhelye. Amennyiben a fejlesztések során a fentiek alapján a Natura 2000 terület értékeinek megőrzésére is kiemelt hangsúlyt fektetnek, a tervezett fejlesztés

gyakorolt várható hatásai	várhatóan **kismértékben kedvezőtlen hatással lesz a Natura 2000 területre**, a fejlesztésekből adódó többlet beépítettség, illetve a várható rekreációs terhelés hatásai miatt. Ugyanakkor **vízminőségi szempontból** – így a Natura 2000 terület szempontjából is – **kedvező**, hogy a **fejlesztések alapfeltétele a szükséges kármentesítések elvégzése,** emellett kedvező, hogy a **part mentén közvetlenül beépítés nem tervezett, helyette összefüggő zöldhálózati rendszert kell kialakítani**, a fenti előírások szerint „ökológiai szempontból értékes, biodiverz növényállományú zöldfelülettel”.

5. Alternatív megoldások

A IX. kerület jelenleg készülő fejlesztési terve jellemzően azért nem tartalmaz alternatív megoldásokat, mert a terv műfajából és jogi beágyazottságából fakadóan erre nincs lehetőség. A települési és kerületi szintű fejlesztési dokumentumok nem önálló stratégiaalkotó anyagok, hanem egy többszintű területfejlesztési és területrendezési rendszer lokális szintű elemei, amelyeknek kötelezően igazodniuk kell a magasabb rendű jogszabályokhoz és tervekhez.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény rögzíti, hogy az ország és térségei területi fejlődésének alapdokumentuma az Országgyűlés által elfogadott Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK), amely meghatározza a területi fejlődés fő irányait, stratégiai céljait és az azok megvalósítását szolgáló eszközrendszert. Budapest esetében ezen túlmenően több, egymásra épülő területfejlesztési dokumentum határozza meg a fejlesztések kereteit.

A települési és kerületi szintű tervek készítése során kötelező figyelembe venni a területrendezési terveket is. A 2023. évi CII. törvény értelmében Budapest esetében a Fővárosi Településtervnek és a kerületi építési szabályzatoknak meg kell felelniük az Országos Területrendezési Tervnek (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (BATrT). E tervek kötelező érvényű előírásait a 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet részletezi, beleértve az országos és kiemelt térségi övezetek lehatárolását és az azokhoz kapcsolódó szabályokat.

Mindezek alapján a kerületi fejlesztési terv (FVFT) nem alternatív forgatókönyvek bemutatására szolgál, hanem a már elfogadott, magasabb szintű fejlesztési és területrendezési döntések helyi szintű érvényesítésére.

Egyedül az alábbi közlekedési infrastruktúra elemek tervezett (távlati) nyomvonalainál jelenik meg alternatíva: a IX. Galvani híd kapcsolódó úthálózata esetében a Kén utcai nyomvonal és Kis-Duna híd alternatívaként kerül feltűntetésre (Ráckevei Duna-ág Natura 2000 terület 200 m-es környezetében), összhangban a fővárosi településfejlesztési tervvel. Ez a hatályos TSZT-hez képest új alternatíva, és a fentiekben értékelésre került. Az alternatív nyomvonalak lehetőséget teremtenek arra, hogy az infrastruktúra elemek továbbtervezése során a környezeti szempontból kedvezőbb változatok kerüljenek kiválasztásra és megvalósításra.

6. A megvalósítás indokai

A terv megvalósítása szükségszerűségének ismertetése

A településtervek készítésének, módosításának főbb kereteit a magyar építészetről szóló C. törvény, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza. A tervet a települési önkormányzat készítteti kötelező feladatként.

A terv megvalósításának szükségszerűségét alátámasztó indokok

- ☑ társadalmi vagy gazdasági természetű kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt nem veszélyeztet)
- ☐ emberi egészség vagy élet védelme
- ☐ a közbiztonság fenntartása, megőrzése vagy helyreállítása
- ☐ a környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése
- ☐ a fenti kategóriákba nem sorolható, egyéb kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt veszélyeztet)

7. A kedvezőtlen hatások mérséklését szolgáló javaslatok

A korábbi területfelhasználási egységek helyett, azok módosításával kialakult új sajátos használat típusok várhatóan a közösségi jelentőségű élőhelyekre, fajokra nézve nem jelentenek olyan kedvezőtlen változást, mely a besorolás változtatását igényelné. A kedvezőtlen változások jellemzően a szegélyterületeket érintenek, illetve a Natura 2000 területtel történő átfedés esetén a kialakult területhasználat vagy ingatlanviszonyok miatt változott besorolásokhoz köthetők, így tényleges területhasználati változás nem várható az átsorolások miatt.

Javasolt a helyi érintett lakosság, önkormányzati képviselők és munkatársak, valamint a vállalkozások képviselőivel megismertetni azokat egyedülálló természeti értékeket, amelyeket a Natura 2000 területek hordoznak. A város és lakóinak jól-léte a zöldfelületi hálózatának fejlesztése, zöldúthálózatának fejlesztése összekapcsolható a természeti területek megőrzésével, illetve egymást erősítő folyamatokat is elindíthat.

Javasolt a területen folyamatos monitoring és kezelési program megvalósítása a Natura 2000 területek és értékeik védelmében.

A Natura 2000 területeket érintő fejlesztések realizálódása előtt készítendő környezeti hatásvizsgálat és Natura2000 hatásbecslési dokumentáció megalapozása érdekében az adott területet érintő részletes természeti alapállapot felvétel készüljön el (élőhelytérképezéssel együtt) a területekre.

8. Kiegyenlítő intézkedések

A kerületi településtervben meghatározott építési keretek következtében kiegyenlítő (kompenzációs) intézkedésekre nincs szükség. Egyes tervi elemek tényleges megvalósítása (pl. infrastruktúra elemek megépítése, beépítések realizálódása) esetén a későbbi – beruházás szintű – tervezési fázisban a Natura 2000 területek érintettségét és a kompenzáció szükségességét a beruházás műszaki paramétereinek ismeretében kell vizsgálni.

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

FERENCVÁROS
FEJLESZTÉSI TERVE

JÖVŐKÉP

FERENCVÁROS STRATÉGIA
HOSSZÚ TÁVÚ ÉS KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK

III. kötet

2026. február



ALÁÍRÓLAP

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE
Ferencváros fejlesztési terve
Tsz.: I-815-1/2025

BFVT Kft.

Településfejlesztés	**Szilágyi Eszter** TT 01-6847	
	Sunkel Diána Alexandra	
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	
	Mészáros Szilvia	
Társadalom, gazdaság:	**Bedőcs Bernadett** geográfus	
Ügyvezető:	**Albrecht Ute**	

Tájvédelmi szakértő	**Szőke Balázs**	SZ-010/2021	…
Műemléki szakértő	**Győr Attila**	21-0357	……
Régész, örökségvédelmi szakértő	**Dr Tankó Károly**	OKM 289-5/2008	……
Antiszegregációs szakértő	**Bernáth Péter**		

FERENCVÁROS

Főépítész: **Maczák Johanna** ……

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOM

III. kötet

JÖVŐKÉP 5
1. Bevezető – mi a jövőkép? 7
2. Jövőkép 8
2.1. Területi jövőkép 12
2.2. Jövőkép tematizálása – távlati fejlesztési szándékok 14
3. Városfejlesztési elvek 16
4. Környezeti és társadalmi felelősség 17
FERENCVÁROS STRATÉGIA – HOSSZÚ TÁVÚ ÉS KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK 19
2. Bevezető- hosszú távú és középtávú célok 21
2.1. Hosszú távú fejlesztési célok 23
2.2. Középtávú tematikus célok 47
2.3. Középtávú területi célok 63
2.4. Ferencváros Stratégia összefüggései 67

JÖVŐKÉP

1. BEVEZETŐ – MI A JÖVŐKÉP?

- A jövőkép társadalmilag támogatott, konszenzuson alapuló vízió, a jövő ambiciózus, de reálisan elérhető célállapotának leírása. Kijelöli Ferencváros távlati pozícióját a fővároson belül, felvázolja a társadalom, a gazdaság és a környezet elképzelt jövőbeni állapotát, túlmutatva a stratégiák időtávlatain.
- A jövőkép az ágazati és területi célok mentén, konkrét beavatkozások együttesével érhető el, a megvalósításhoz szükséges erőforrások biztosítása érdekében partnerségre, kreativitásra, minden érintett tudására, elköteleződésére szükség lesz, az önkormányzat ennek irányításában, szervezésében is felelősséget vállal.

„A jövőkép – a fejlesztési terv végrehajtásában szereplők mindegyike számára – integráltan és egyértelműen szemlélteti a reális településfejlesztési célok megvalósításával létrejövő azon jobb, élhetőbb jövőbeli állapotot, amely érdekében a településfejlesztési terv készül. A jövőkép meghatározza a legfőbb településfejlesztési elveket, az ezeken alapuló távlati fejlesztési szándékokat, a környezeti és társadalmi felelősséget a település társadalmi, gazdasági, táji, természeti és az épített környezetének és térségi szerepének tekintetében.” (419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet)



Lakóház (Ráday utca)

2. JÖVŐKÉP

Milyen lesz a ferencvárosi lakosok életminősége egy távoli, húsz évet meghaladó időtávban? Mi célból és milyen minőségben fejlődnek a ma alulhasznosított vagy felhagyott területek? Milyen lesz a lakókörnyezet, mi történik az értékes historikus épületállománnyal? Meg tudják-e tartani a lakosságot a belső, sűrűn beépített kerületrészek vagy veszítenek lakófunkciójukból? Milyen lesz az élet a Duna-parton? Ezeket és hasonló kérdéseket végig gondolva a jövőkép egy olyan kívánatos célállapot leírására törekszik, amely különböző beavatkozásokkal elérhető, s amelyet a kerület lakossága és a fejlesztésekben érdekelt szereplők is támogatnak, partnerek ennek elérésében. Természetesen a fejlesztéseket befolyásoló tényezők napjainkban egyre nagyobb ütemben változnak, ez nem csak a jövőkép eléréshez vezető stratégia újragondolását igényli időről időre, de az erősebb hatások a jövőkép hangsúlyait is megváltoztathatják.

Az élhetőbb, jobb jövőbeli állapot leírása nem csak Ferencváros legfontosabb erősségeire, kihívásaira épít, hanem figyelembe veszi a külső környezetben jelenlegi tudásunk alapján várható változásokat, az ebből adódó felkészülési, változási szükségletet. Illeszkedik Budapest jövőképéhez és értékeli a korábban Ferencvárosra megfogalmazott jövőkép elemeit.

A kerület jövőképe

Otthon, Város, Ferencváros

Hagyományaira, értékeire büszke, erős identitással rendelkező összetartó közösség, a változó kihívásokra felkészült, innovatív és nyitott kerület, amely inspiráló és fenntartható környezetet biztosít az itt otthonra találó lakosoknak és vállalkozóknak, az itt alkotóknak és az ide érkezőknek.

Ferencváros több mint húsz év távlatában Budapest egyik legdinamikusabb fejlődést felmutató kerülete lesz, ahol az ingatlanfejlesztések és gazdasági területek átalakulása a fenntarthatóság szempontjait figyelembe véve ütemezetten, a szükséges mobilitási és humán szolgáltatásokkal összhangban, a társadalom támogatottsága mellett valósultak meg. Az egykori barnamezős és alulhasznosított területeken Ferencváros fővároson belüli szerepét is megerősítő, jól megtervezett és kiváló építészeti minőségű, vegyes funkciójú ingatlanfejlesztéseket találunk, vonzó új otthonokkal, szolgáltató központokkal, magas hozzáadott értéket teremtő, jó jövedelmet nyújtó munkahelyekkel.

A Dunapart – beleértve a Ráckevei-Soroksári Duna-ágat – élettel teli, a megvalósult fejlesztéseknek köszönhetően a fiatalok új otthona és találkozóhelye, a budapestiek kedvelt rekreációs tengelye. A kerület továbbra is jelentős, városszerkezetileg is jó pozícióval rendelkező, átalakulásra váró területtel rendelkezik, a funkcióváltás előkészítése azonban ezeken a területeken is megindult az önkormányzat részvételével.

A kerület már korábban beépített városrészei a városrehabilitáció folytatásának, a közterületi és zöldfelületi fejlesztéseknek, valamint a lakásállomány korszerűsítésének köszönhetően Budapest élhető, vonzó, pozitív imázzsal rendelkező lakóterületei. Az új lakóingatlan fejlesztéseknek és a vonzó városrészeknek köszönhetően a kerület lakosságszáma növekvő, amivel arányosan fejlődtek a szükséges szolgáltatások, biztosítva helyben – a kis távolságok városa elven működő – jó elérhetőséget és kínálatot. A lakáskínálat és a lakhatást támogató szolgáltatások összhangban vannak a társadalmi igényekkel, a köz- és piaci szolgáltatások képesek a mindennapi igények kielégítésére.

A kerület élettel teli utcái, a szolgáltatások sokszínűsége, a gazdag kulturális élet, a helyben elérhető magas minőségű felsőoktatás és munkahelyek együttesen jelentősen hozzájárulnak ahhoz, hogy Budapest vonzó befektetési helyszín, vonzza a tehetséges, jól képzett lakosokat, nemzetközileg is versenyképes főváros. Ehhez hozzájárult a Diákváros megvalósítása, a kerületben található egyetemi fejlesztések, a kutatás-fejlesztésben, innovációban rejlő lehetőségek kiaknázása a jelenlévő szereplők magas szintű együttműködése mellett.

A Duna-part, a pezsgő kulturális élet, a gasztronómiai kínálat és a fővárosi szinten is kiemelkedő kulturális intézmények sok igényes látogatót vonzanak a kerületbe, de mindez a lakófunkciót nem zavaró módon történik.

Ferencváros a jövő gazdasági, környezeti és társadalmi kihívásaihoz rugalmasan alkalmazkodni képes kerület, a változó igényekre reagáló, a lakosok, ügyfelek megelégedettségét biztosító szolgáltatásokkal, önkormányzati működéssel, városüzemeltetéssel, digitális megoldásokkal.

A klímaadaptív közterületek és a zöldhálózati rendszer képes a klímaváltozással járó időjárási szélsőségek – különösen a hősziget-hatás és a villámárvizek – esetében is biztosítani az élhető és biztonságos nagyvárosi környezetet.

A levegő és általában a környezet minősége sokat javult, ebben szerepe volt a szennyező gazdasági tevékenységek visszaszorulásának és a kármentesítésnek, a fenntartható közlekedési módok elterjedésének, az épületállomány és a lakások energetikai korszerűsítésének.

Ferencváros egy erős identitással rendelkező kerület, amelyet összetartó, szolidáris kisközösségei, szomszédságai tesznek erőssé és otthonossá. A város utcái, közterületei, az itt jelenlévő kulturális élet és szolgáltatási környezet ideális keretet nyújt a találkozásokhoz, a közösségek megerősödéséhez.

A lakosok felelősen gondolkodnak és cselekednek akár önmagukról, akár környezetükről vagy közösségük tagjairól van szó, de a nehéz élethelyzetbe kerülő lakosok nem csak a közösségre számíthatnak, hanem a kerületi szolgáltatásokon keresztül is támogatást kapnak helyzetük jobbításához. A kerület lakossága nyitott, befogadó.

1. Ferencváros közösség erejére építő, biztonságos és otthonos kerület	
Társadalom *lakhatás, egészség, közösség, szolgáltatások, kultúra és értékek*	• egészséges lakosok és ezt szolgáló egészséges, vonzó környezet; • differenciált lakáskínálat és biztonságos lakhatás: egészséges lakáskörülmények, megfizethetőség, kiszámíthatóság, a társadalmi vegyességet és a változó lakásigényeket is kiszolgálni képes állomány; • az emberek igényei alapján megújulni képes magas minőségű, ügyfélcentrikus, fenntarthatóan és kiszámíthatóan működő közszolgáltatások; • önmagáért és közösségért felelősséget vállaló, közös értékeket elfogadó lakosság, pezsgő kulturális és közösségi élet, erős helyi közösségek.

2.Ferencváros, a jövőre felkészült zöld kerület	
Környezet *területhasználat, városszerkezet, klímaadaptáció, városi környezet*	• A lakosság számára jól elérhető, klímaadaptív zöld- és közterületekkel, magas minőségű, rekreációt biztosító zöldfelületi hálózattal átszőtt kerület; • harmonikus városkép, a régi és új összhangja az épített környezetben: magas építészeti minőséggel bíró új épületek, valamint értékeit megőrző, történeti karaktert hordozó épületállomány; • energiahatékony, dekarbonizált működésű épületállomány; • reziliens és fenntartható közműhálózatok; • a fejlődést és a hatékony mindennapi működést, a funkcionális sokszínűséget támogató kiegyensúlyozott városszerkezet, kompaktságot szolgáló közlekedési infrastruktúra, központrendszer és területhasználat; • egészséget, kényelmet és biztonságot szolgáló aktív mobilitási hálózatokkal átszőtt kerület; • a kármentesített egykori barnamezős területeken modern és fenntartható városrészek.

3. Ferencváros dinamikusan fejlődő, a történeti örökségére építő kerület.

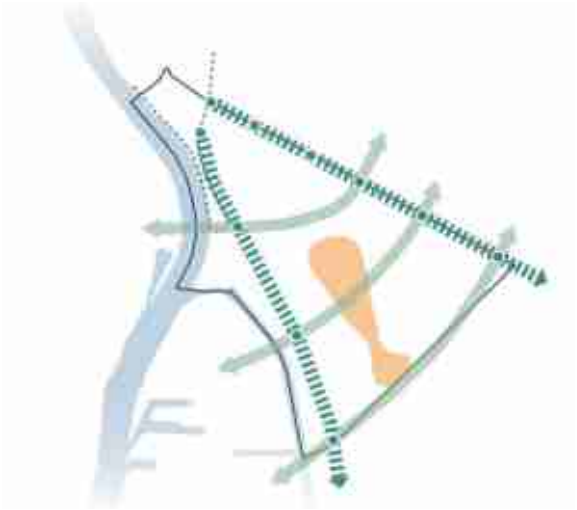
Gazdaság

ingatlanfejlesztések, tudásgazdaság, munkaerő, szolgáltatások, turizmus, kultúra



- minőségi, vegyes beépítések az egykori alulhasznosított és barnamezős területeken, valamint a Duna-parton (beleértve az RSD-t is), ahol Budapest élhető új lakóterületei és jó jövedelmet nyújtó munkahelyei jöttek létre;
- az egyetemek és a kreatív oktatás jelenlétét kihasználó virágzó tudásgazdaság és a kreatív ipar
- a lakófunkcióval harmonikusan együttélő fenntartható turizmus, amelynek vonzerejét a kerület épített öröksége, valamint pezsgő kulturális és közösségi élete, gasztronómiai sokszínűsége adja;
- lakossági igényekre épülő sokszínű helyi szolgáltatások és mögöttük álló prosperáló vállalkozások;
- a változásokra reagálni képes, tudását, készségeit megújítani képes lakosság;
- diverzifikált, erős gazdaság, amely esélyt ad a helyben történő munkavállalásra

2.1. TERÜLETI JÖVŐKÉP



Gyorsvasúti vonalra épülő fejlesztési tengely

Településszerkezeti szintű kapcsolatrendszert jelentő körút

Városközpont pesti határa

Rekonstrukcióra váró vasúti terület



Minőségi kerületi zöldfelület

Zöldfelületekben gazdag kerülethatár

Rekreációra alkalmas vízpart

Revitalizált vízfelület

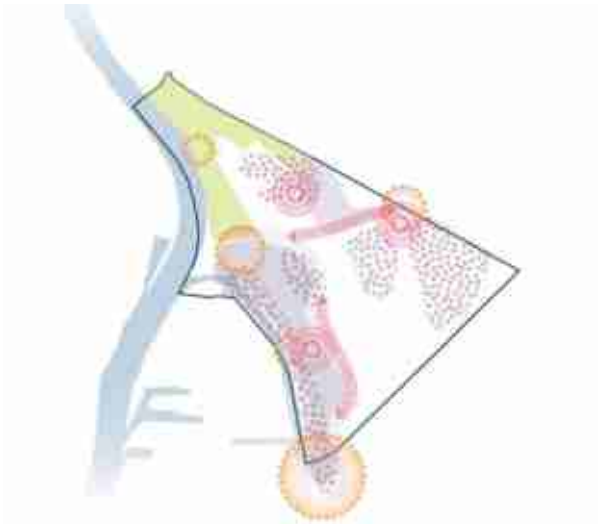
Jelentős zöldfelületi kapcsolat a szomszédos kerületekkel

Zöldfelületekben gazdag, klímaadaptív városrész

Kármentesített terület

Funkciókban gazdag, értékes zöldfelülettel bíró lakótelep

Rehabilitált (egykori barnamezős) terület



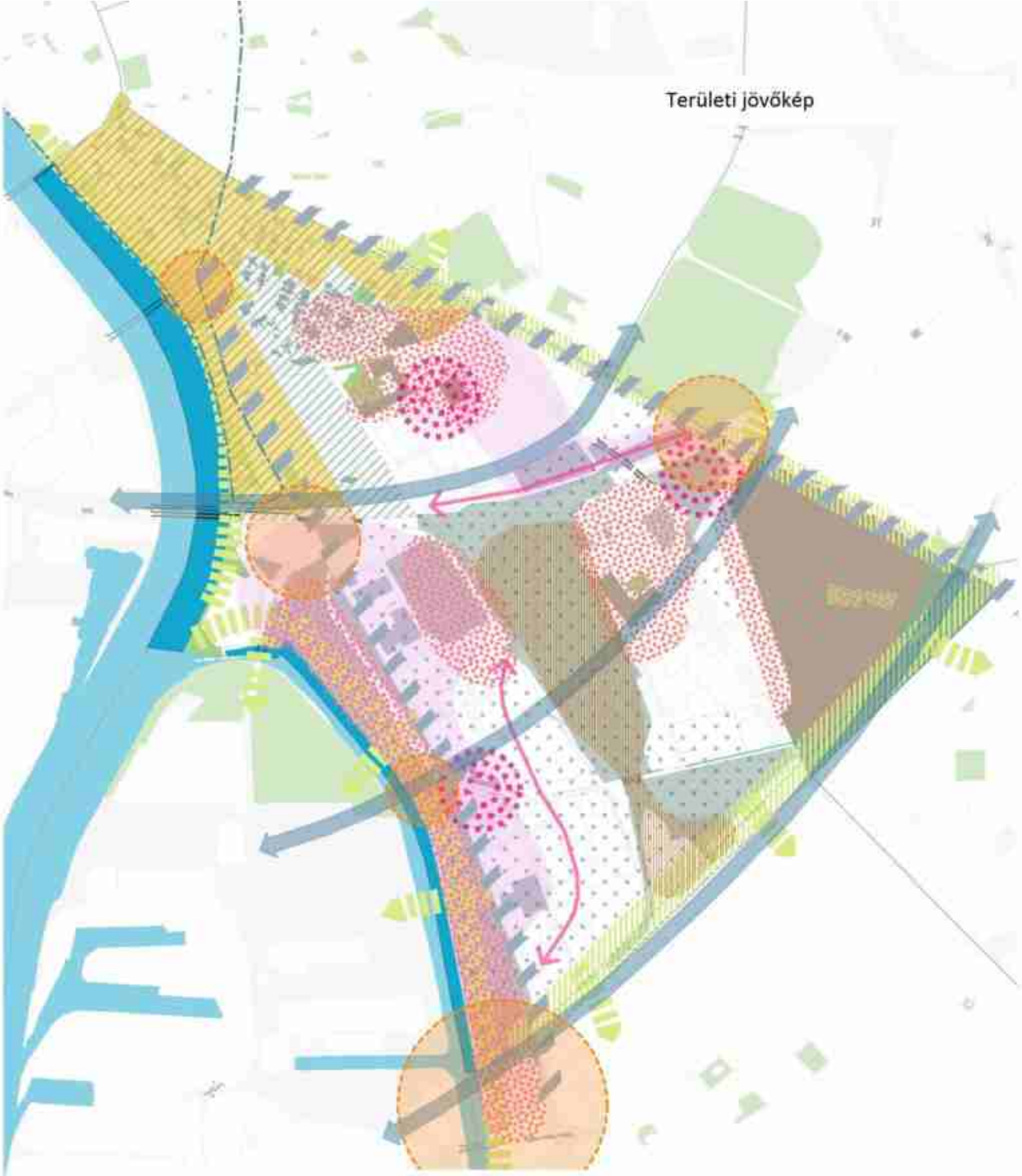
Kerületi katalizátor

Fővárosi és kerületi központrendszer eleme

Lakásfejlesztés céltérsége

Munkahelyi vegyes terület fejlesztési céltérsége

Tervezett funkciógazdag főközpont területe



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

TERÜLETI JÖVŐKÉP

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Kerületi katalizátor
- Kerületi központrendszer eleme
- Tervezett funkciógazdag főközpont területe
- Lakásfejlesztés céltérsége
- Munkahelyi vegyes terület fejlesztési céltérsége
- Kármentesített terület
- Rehabilitált (egykori barnamezős) terület
- Funkciókban gazdag, értékes zöldfelülettel bíró lakótelep
- Zöldfelületekben gazdag, klímaadaptív városrész
- Rekreációra alkalmas vízpart
- Zöldfelületekben gazdag kerülethatár
- Jelentős zöldfelületi kapcsolat a szomszédos kerületekkel
- Minőségi kerületi zöldfelület / Értékes zöldfelülettel rendelkező tömbbelső
- Revitalizált vízfelület
- Gyorsvasúti vonalra épülő fejlesztési tengely
- Településszerkezeti szintű kapcsolatrendszert jelentő körút
- Rekonstrukcióra váró vasúti terület
- Városközpont pesti határa
- Szomszédos kerületben lévő jelentős zöldfelület

2.2. JÖVŐKÉP TEMATIZÁLÁSA – TÁVLATI FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK

Átfogó célok

1. Ferencváros lakosai a családok, háztartások igényeinek megfelelő, megfizethető, korszerű otthonokban, biztonságos és kényelmes lakókörnyezetben éljenek.

Differenciált lakhatás és élhető, kompakt városrészek

Ezt szolgáló fejlesztési irányok:

- megfizethető és egészséges lakhatás feltételeinek bővítése a szociálisan rászorulók számára, differenciált lakáskínálat bővítése;
- a társasházak és közművek korszerűsítésével a működési biztonság növelése;
- 15 perces, jövőálló város kialakítása aktív helyi közösségekkel, minőségi szolgáltatásokkal és erős helyi gazdasággal, a biztonságos gyalogos- és kerékpáros közlekedés feltételeinek fejlesztésével;
- rehabilitációt igénylő városrészek, lakótelepek megújításának folytatása.

2. A kerületi humán szolgáltatások legyenek képesek reagálni a változó társadalmi igényekre, adjanak esélyt a hátránnyal érintett lakosság életminőségének és boldogulásának jobbításához.

Adekvát és minőségi humán szolgáltatások

Ezt szolgáló fejlesztési irányok:

- Ferencváros idős- és gyermekbarát kerületté válását szolgáló fejlesztések, az időskori méltó életet és a sikeres, kiegyensúlyozott felnőtt élethez vezető gyermekkort támogató szolgáltatásokkal, környezettel;
- a tanulási és foglalkoztatási esélynövelés biztosítása minden életkorban;
- az esélyegyenlőségi célcsoportokkal kapcsolatos problémákra, kihívásokra reagáló szolgáltatás-fejlesztés;
- áldozatok segítése és segítségnyújtás családon, kapcsolaton belüli bántalmazás esetén.

3. Ferencvárosban mindenkinek lehetősége legyen arra, hogy egészségesebb és tartalmasabb életet éljen.

Szabadidő és egészségmegőrzés

Ezt szolgáló fejlesztési irányok:

- egészséget, szabadidős sportolást, társadalmi interakciókat támogató közterület- és szolgáltatásfejlesztés;

- kulturális szolgáltatások sokszínűségének növelése és a hozzáférés javítása minden életkorban és társadalmi helyzetben;
- egészséges élelmiszerekhez való hozzáférés javítása kifejezetten a fiatalok, időskorúak és a jövedelmi helyzetük miatt rászorulók számára;
- köztisztaság javítása és ebben a közösségi és egyéni felelősségvállalás erősítése;
- egészségügyi szolgáltatások további minőségi fejlesztése;
- tudatosság és prevenció növelése;
- felújításoknál akadálymentes megvalósítás szemléletmódjának érvényesítése.

4. Ferencváros a sokszínűség és az innováció otthona

Kreativitásra, kultúrára, tudásra épülő gazdaság

Ezt szolgáló fejlesztési irányok:

- kultúra és kreativitás térnyerésének támogatása, ösztönzése;
- Értékőrző felújításokkal és minőségi új beépítésekkel vonzó, példaértékű városrészek kialakítása;
- a barnamezős- és alulhasznosított területeken Budapest tudásra, innovációra épülő, környezetbarát munkahelyeinek bővítése;
- az intenzív beruházások és az infrastruktúra kapacitások térbeli összehangolása, differenciált közlekedésfejlesztés;
- fenntartható turizmus feltételeinek biztosítása szabályozással és érték-alapú kínálat-fejlesztéssel;
- az adott helyszínhez és városszerkezeti szerepkörhöz igazodó, innovatívan berendezett közterületi hálózat.

5. Ferencváros klímaadaptív kerület

Klímaadaptáció

Ezt szolgáló fejlesztési irányok:

- épületállomány energiahatékonyságának javítása, dekarbonizáció;
- decentralizált, helyi energiatermelés és energiaközösségek ösztönzése az ellátásbiztonság növelése érdekében;
- közműhálózatok fejlesztése, korszerűsítése, a hálózatok fizikai ellenállóképességének növelése a szélsőséges időjárási eseményekkel (viharok, hőhullámok, áradások) szemben;
- zöldfelületi hálózat növelése, a kék-zöld infrastruktúra elemek fejlesztése, adaptív csapadékvízgazdálkodás, fenntartható zöldfelület gazdálkodás és fenntartás;
- gyalogos- és kerékpáros közlekedési hálózatok fejlesztése.

3. VÁROSFEJLESZTÉSI ELVEK

1. A társadalmi igények változására rugalmasan reagáló, **emberközpontú városfejlesztés**, egyenlő esélyű városhasználat feltételeinek, valamint a társadalmi inklúzió biztosítása.

2. A **fenntarthatóság és klímaadaptáció** szempontjainak beépítése horizontális szemlélettel a városfejlesztési beavatkozásokba. Újrahasználat és újrahasznosítás lehetőségeinek figyelembevétele – beleértve a csapadékvíz hasznosítását is – , aktív közlekedési módok hálózati elemeinek biztosítása, magas minőségű zöldfelületek kialakítása a hálózatok részeként.

3. **Rugalmas, átlátható és partnerségen alapuló városfejlesztés**, az érdekeltek bevonása a konkrét ügyekbe, a közösségi erőforrások, tudás bevonása, az alulról jövő kezdeményezések ösztönzése. A városfejlesztés hatékony kommunikációja, tájékoztatás erősítése, átláthatóság növelése.

4. **Értékteremtő és értékőrző** szemlélet alkalmazása a városfejlesztésben, mind az épített, mind a természeti környezet, valamint az egyéb örökség területén. A tradíciók és identitás megőrzése, megerősítése, Ferencváros imázsát erősítő beavatkozások.

5. **Prevenció, proaktivitás**, a jobb életminőség feltételeinek kialakításában előrelátó gondolkodás hosszú távú szemlélettel.



Millennium városközpont

4. KÖRNYEZETI ÉS TÁRSADALMI FELELŐSSÉG

- Együttműködés fővárosi és várostérségi szinten – szinergiák kiaknázása, az egymás kárára történő fejlesztések elkerülése, közös érdekérvényesítés, felelősségvállalás várostérségi szinten is a jövő folyamatainak alakításában.
- A jövő generációira felelősséggel gondoló városfejlesztés: a lehetőségek „elépítése”, belakatolás elkerülése; rövid távú szemlélet helyett társadalmi támogatottsággal rendelkező hosszú távra tekintő városfejlesztés.
- Az erőforrásokkal való felelős gazdálkodás, amely a fejlesztések során az újrahasználat és újrahasznosítás szempontjait már a tervezés során figyelembe veszi és ahol lehetséges alkalmazza.
- A kerületi értékek, kerületi vagyon növelése a fejlesztésekkel.
- Társadalmi, környezeti és gazdasági hatáselemzések és azok eredményeinek figyelembevétele a projektfejlesztés során, illetve a megvalósítás ütemezésénél beruházásokkal járó környezeti terhelés minimalizálása a városhasználók számára.
- Az önkormányzat a fenti szempontokat a városfejlesztési döntések meghozatala során alkalmazza és kéri összes partnerét – a lakosságot, az egyéb közigazgatási szervezeteket, a vállalkozókat és társadalmi szervezeteket – hogy a fenti szempontok alkalmazásában legyen partnere Ferencváros Önkormányzatának.



Bakáts utca

FERENCVÁROS STRATÉGIA – HOSSZÚ TÁVÚ ÉS KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK

2. BEVEZETŐ- HOSSZÚ TÁVÚ ÉS KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK

A stratégiában – a jövőkép megvalósítása érdekében – meghatározásra kerülnek a közép- és hosszú távú területi és tematikus fejlesztési célok, illetve azok összefüggései, továbbá az épített és természeti örökség védelmének követelményei, figyelembe véve a helyi társadalom szükségleteit.



A stratégia a fővárosi és kerületi kihívásokhoz, törekvésekhez illeszkedve hosszú távú és középtávú célokat határoz meg. A célok Ferencváros fejlesztési prioritásait jelölik ki, ezzel irányt mutatva az önkormányzat beavatkozásainak megtervezéséhez és a fejlesztésekben részt vevő szereplők számára.

Fejlesztési célok rendszere:

JÖVŐKÉP (TÁVLATI FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK)	**Ferencváros a közösség erejére építő, biztonságos és otthonos kerület** **Ferencváros a jövőre felkészült zöld kerület.** **Ferencváros dinamikusan fejlődő, a történeti örökségére építő kerület**
HOSSZÚ TÁVÚ CÉLOK	1.Élhető, funkciógazdag, otthonos városrészek 2. Megújuló, kiegyensúlyozott településszerkezet 3. Inspiráló kulturális központ és értékes épített környezet 4. Gondoskodó, egészséges, együttműködő helyi társadalom 5. Erősségekre építő, sokszínű gazdaság 6. Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet 7. Élhető lakóterületeket és gazdasági központ szerepet támogató közlekedés
KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK (TEMATIKUS)	1. Esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése 2. Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek fejlesztése 3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció folytatása 4. Kerületi érdekekkel összehangban megvalósuló fejlesztések és felújítások 5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése 6. Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése 7. Kerület kulturális karakterének erősítése

KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK (TERÜLETI)	1. Belső-Ferencváros kulturális és gasztronegyed funkciójának erősítése 2. József Attila-lakótelep közösségi tereinek és zöldfelületeinek fejlesztése 3. Középső-Ferencvárosban a városrehabilitáció folytatása 4. Külső-Ferencvárosban minőségi új infrastruktúra- és ingatlanfejlesztések megvalósítása 5. MÁV lakótelep és Aszódi úti lakótelep szegregálódásának megelőzése 6. Duna-part szerepének erősítése a kerület életében 7. Központrendszer és kaputérségek megerősítése
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELVEK	**Emberközpontú városfejlesztés** **Rugalmas, átlátható és partnerségen alapuló városfejlesztés** **Fenntarthatóság és klímaadaptáció szempontjainak beépítése** **Értékteremtő és értékőrző szemlélet** **Prevenció, proaktivitás**



Megújítandó, egészséges utcák látványtervei (forrás: Ferencváros/Facebook, 2025. szeptembere)

2.1. HOSSZÚ TÁVÚ FEJLESZTÉSI CÉLOK



1. ÉLHETŐ, FUNKCIÓGAZDAG, OTTHONOS VÁROSRÉSZEK

Ferencváros jól lehatárolható, egyedi karakterrel rendelkező városrészei és új lakóterületei legyenek otthonosak, vonzóak, szolgálják a lakosok egészségét, kényelmes és biztonságos mindennapjait, megelégedettségét. A változatos, korszerű és megújuló lakásállomány fenntartható otthonokat jelentsen a társadalom széles rétegei számára. A barátságos és vonzó közterületek adjanak teret a találkozásoknak, a közösségi életnek és támogassák a helyi gazdaságot. Kis távolságon belül legyen lehetősége minden korosztálynak a rekreációra, a komfortérzetet növelő, levegőminőséget javító és hőszigethatást csökkentő zöldfelületek elérésére. Aktív, szolidáris és felelősen gondolkodó közösségként a lakosok vegyenek részt a helyi fejlesztések tervezésében, a helyi közügyekben, a köztisztaság és a zöldfelületek fenntartásában, a rászorulók támogatásában.

Helyzetértékelés, indokolás

KSH helységnévtár szerinti városrészek lakás és lakosságszáma (2022)

Belső-Ferencváros

7.110 db

9.648 fő

Középső-Ferencváros

27.453 db

34.036 fő

József Attila-lakótelep

8.329 db

12.066 fő

Külső-Ferencváros-

1.728 db

3.838 fő

- Az 1990-es évek óta zajlik Középső-Ferencvárosban a díjnyertes, innovatív városrehabilitációs folyamat, melynek befejezése kb. 10 éven belül várható. Az önkormányzati lakóingatlan-gazdálkodás fontos alapját jelenti a program a korszerű megfizethető lakások biztosításával.
- Folyamatosak a fejlesztések a Belső-Ferencvárosban és a József Attila-lakótelepen, amelyek ma Budapest kedvelt lakóterületei, azonban a komfort és élhetőség javítása érdekében további fejlesztésekre van szükség, az épületállomány korszerűsítésével, a közterületek minőségének, élhetőségének javításával.
- A MÁV-Aszódi-telep elhelyezkedése, lakásállományának minősége hátrányosabb a kerületi átlagnál, itt mindent meg kell tenni a társadalmi-fizikai leszakadás elkerülése érdekében.
- Az átalakuló területeken egyre több új lakóingatlanfejlesztés jelenik meg, itt a vegyesség, funkciógazdagság, zöldfelületi fejlesztések és a minőség érvényesítésére van szükség a közösségi élet támogatása, a jóllét és a fenntarthatóság érdekében.
- A városi élet és lakossági elvárások folyamatosan változnak, ma a növekvő gépjárműhasználat, a klímaadaptáció és az egészséges, emberi léptékű környezet iránti növekvő igény egyensúlyát kell megteremteni innovatív megoldásokkal, kísérleti programokkal, a tapasztalok alapján adaptálva azokat kerületi szinten. A kerület elhelyezkedése miatt külön kihívást jelent a centrumba irányuló átmenő forgalom lakóterületekre gyakorolt hatása.



Aktív és funkciógazdag szegélyzóna (Ráday utca)



Zajló tömbbeépítés a rehabilitációs területen

Részcélok

Indikátorok:

IH1.1.:

lakossági elégedettség mértéke a városrészre vonatkozóan (felmérés)

IH1.2.:

lakónépesség számának változása

- Az **alapszolgáltatások** legyenek elérhetők minden lakóterületről **15 perces távolság**ban. A **kerületi központok** legyenek a kultúra, a szabadidő eltöltésének és a helyi szolgáltatások élettel teli katalizátorai.
- A különböző társadalmi rétegek **lakhatás**i igényeire reagáló lakásállománnyal rendelkezzen a kerület: legyen hatékony és korszerű önkormányzati bérlakásrendszer, az átalakuló **lakóterületek fejlesztési célterületén** változatos és minőségi új otthonok épüljenek, a meglévő lakásállomány korszerűsítésével legyen megfizethetőbb, biztonságosabb a lakhatás a társasházakban is.
- A városrészek **egyedi karakter**ét, a helyi identitást támogató minőségi fejlesztések valósuljanak meg az **épített örökség** megőrzése mellett. A helyi területi védelem célterületén a településképi illeszkedés következetes érvényesítése kiemelt jelentőségű.
- A **terek és utcák** akadálymentes, magas közhasználatú zöldfelületi arányú, inkluzív, gyalogosok és kerékpárosok számára is biztonságos rendszert alkossanak. A lakóutcák elsődlegesen az ottlakókat szolgálják, a gyalogos, kerékpáros és autós érdekek közötti konfliktusok csökkenjenek.
- Minden lakosnak legyen lehetősége életkortól, fogyatékosságától, jövedelmi helyzetétől függetlenül arra, hogy lakóhelyéről jól megközelíthetően rész vehessen **közösségi, kulturális programok**ban, legyen lehetősége a fizikai **rekreáció**ra.
- Ferencváros rezilienciájának bázisát az **erős és aktív helyi közösségei** adják. **A lakos**ok legyenek szolidárisak lakótársaikkal és felelősek környezetükért. Az önkormányzat támogassa és ösztönözze a civil aktivitást.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

STRATÉGIA

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Városközpont többfunkciós revitalizációs és rehabilitációs terület
- Lakóterületek fejlesztési célterületei
- Komplex lakótelepi rehabilitáció célterületei
- Antiszegregációs program célterületi
- Fejlesztési akcióterület - katalizátor
- Kerületi központrendszer elemei
- Épített örökség lakóterület fejlesztési célterületén
- Ferencvárosi helyi területi védelem célterülete
- Meglévő rekreációs zöldfelület
- Újonnan kialakított zöldfelület
- Városközpont kiemelt körúti tengelyei
- Településszerkezeti szempontból fejlesztést igénylő ferencvárosi körgyűrű

Kötöttpályás közlekedési elemek

- Meglévő/ tervezett villamos
- Meglévő /tervezett vasút
- Meglévő /tervezett gyorsvasút

2. MEGÚJULÓ, KIEGYENSÚLYOZOTT TELEPÜLÉSSZERKEZET

Ferencváros jelentős kiaknázandó alulhasznosított és barnamezős területállománya képezze alapját a folytonos településszerkezet kialakítását célzó fejlesztéseknek. A vasúti és gyorsvasúti (HÉV) vonalak elvágó hatása mérséklődjön. A városfejlesztés alapja a fenntarthatóságra, funkciógazdagságra és kompaktságra való törekvés legyen. A jelenleg egymástól elválasztott kerületrészek kapcsolatai fejlődjenek. A folyamatokat támogassa egy megfelelő kerületi szabályozási környezet.

Helyzetértékelés, indokolás

A kerületben nyilvántartott barnamezős területek kiterjedése ***293 ha***.

- Jelentős területfelhasználási probléma a kerület szerkezetét tagolttá tevő alulhasznosított és barnamezős területek hatalmas aránya. Bár jelentős potenciállal bír, e nagy kiterjedésű fejlesztési céltérség áthatolhatatlan tömböket alkotva ékelődik a kerület szövetébe.
- Az egyes területegységek közötti kapcsolatokat tovább limitálják a keresztirányban kevés átjárási lehetőséggel rendelkező vasúti és gyorsvasúti kötöttpályás vonalak, melyek elvágják a kerületet az értékes Duna-partoktól, sok esetben a meghatározó gazdasági térséget a lakó- és intézményi területektől. Ma a legnagyobb kiterjedésű városszerkezeti „akadály” a Ferencvárosi rendezőpályaudvar, amely Külső-Ferencváros közepébe ékelődik.
- A kerületben jelenleg 20 db különböző időpontokban és metodika alapján készült településrendezési eszköz van hatályban, melyek eltérő városrendezési konfliktusokra reagálnak és kerületrészeként eltérő szabályozási környezetet eredményeznek.
- Az országos, regionális és fővárosi jelentőséggel is bíró fejlesztések csak hatékony és eredményes többszereplős együttműködés keretében valósulhatnak meg. A reálfolyamatok néha ezen tény ellenében hatnak.



Hatályos KSZT/KÉSZ-k területei (ferencvaros.hu)



Műemlékvédett csarnok a volt Sertésvágóhídon

Részcélok

Indikátorok:

IH2.1.:

barnamezős és alulhasznosított területek mérete

IH2.2.:

megvalósult zöldhálózati elemek nagysága

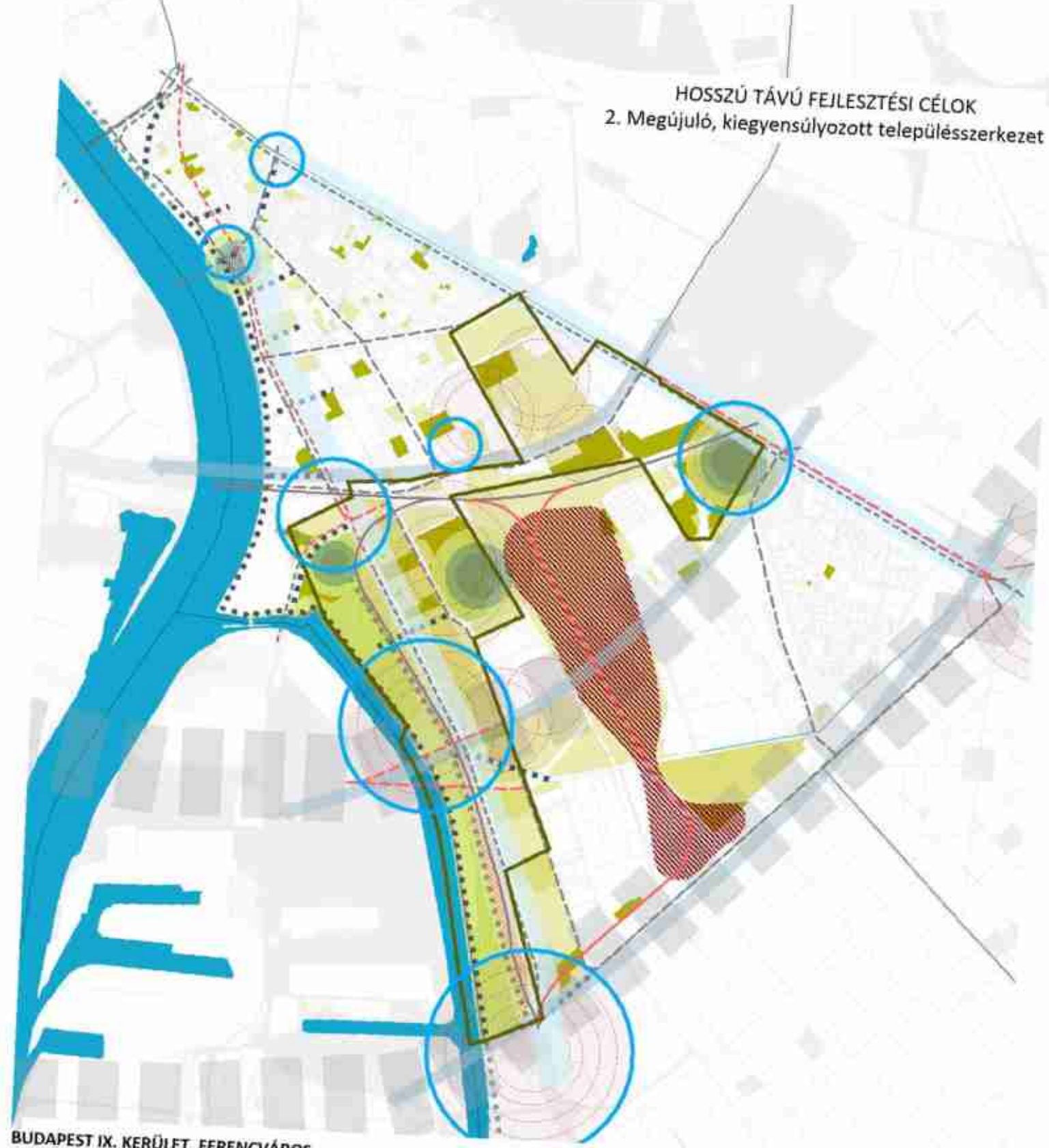
IH2.3.:

akcióterületek és katalizátorterületek fejlesztése, fejlődése

- A **végigsétálható Duna-parton** és arra szervezetten olyan vonzó, minőségi **zöldtengelyek** létesüljenek, amelyek akadálytalanul megközelíthetők. A fejlesztések révén élménygazdag közösségi terek alakuljanak ki, kamatoztatva a vízparti környezet rekreációs és ökológiai potenciálját.
- Koherens és rendszerelvű **infrastruktúra fejlesztések** valósulása. A vasúti, gyorsvasúti és közúti elemek elvágó hatása mérséklődjön. A **vasúti területek rekonstrukciója** mellett a **gyorsvasúti vonalra épülő fejlesztési tengelyek** segítsék elő Ferencváros szerkezeti kiegyensúlyozottságát és folytonosságát.
- A szabályozók biztosítsák a kompaktságot és funkciógazdagságot. Az **akcióterületek és katalizátorterületek** képezzék a beavatkozások elsődleges céltérségét. Egységesen szabályozott környezet álljon fel, amely támogatja a **barnamezős és alulhasznosított területek megújulását** és a kerület fejlődését.
- Erősödjenek a szerkezeti jelentőségű zöldhálózati kapcsolatok és jöjjenek létre a hiányt pótló **új zöldfelületi elemek** (közparkok, közkertek). A zöldhálózat fejlesztése képezze a városfejlesztés integráns részét. Egészséges kerület alakuljon ki.
- Ferencváros hatékonyan érvényesítse érdekeit és szakmai alapon meghozott döntéseit a többszereplős és partneri együttműködésekben.



A megálmodott Diákváros látványterve; Snøhetta és Sporaarchitects (a kép forrása: Építészfórum, 2021.)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

STRATÉGIA

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Végigsétálható Duna-part
- Duna-parti kapcsolat az V. és a XX. kerülettel (Duna-sétány)
- Lineáris/ keresztirányú zöldtengely
- Újonnan kialakított zöldfelület
- Fejlesztési akcióterület - katalizátor
- Kerületi központrendszer elemei
- Barnamezős / Alulhasznosított, üres vagy átmeneti hasznosítással érintett megújulást jelentő területek
- Elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési célterület
- Üzemezetten igénybe vehető fejlesztési terület
- Rekonstrukcióra váró vasúti terület
- Gyorsvasúti vonalra épülő fejlesztési tengely
- Településszerkezeti szempontból fejlesztést igénylő ferencvárosi körgyűrű

Kötöttpályás közlekedési elemek

- Meglévő/ tervezett villamos
- Meglévő /tervezett vasút
- Meglévő /tervezett vasút

3. INSPIRÁLÓ KULTURÁLIS KÖZPONT ÉS ÉRTÉKES ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Ferencváros egyedi karakterének alapját értékes épített öröksége adja, cél ennek megőrzésére és megismertetése. A városkép megőrzése mellett Ferencváros fővárosi szinten kiemelkedő kulturális pozíciójának megerősítése a cél a nemzetközi vonzerővel bíró minőségi kínálati elemek és az újszerű, alternatív kulturális szolgáltatások együttesével. Legyen Ferencváros Budapest kulturális negyede és az alternatív kultúraközvetítés otthona. Őrizni és láthatóbbá kell tenni a kerület nem fizikai jellegű örökségét is, ebben az irodalom - József Attila, valamint a Nyugat, irodalmi folyóirat öröksége – kulcsszerepet kaphat.

Helyzetértékelés, indokolás

Új, innovatív kulturális terek:

BAKÁTS BUNKER Underground kulturális tér

CONNECTOR

Fővárosi védelem alatt áll:

3 *épületegyüttes*

57 *építmény*

Az Iparművészeti Múzeum - Lechner Ödön művei között - Világörökség várományos helyszín

- Ferencváros gazdag arculat- és identitásformáló építészeti és kulturális örökséggel rendelkezik. Egy ilyen heterogén közegben a mindenkori építészetnek és településrendezésnek egyszerre kell őrizni a múltat képviselő örökséget és reagálni a kortárs városfejlesztés kihívásaira. A történeti épületek, építmények jog erejű védelme, a minőségi felújítás és újrahasznosítás, valamint az új beépítések egyensúlya biztosíthatja a kerület sajátos karakterét. Az épített örökség mindennapi aktív megélése imázsépítő és identitáserősítő hatással is jár, növeli Ferencváros turisztikai vonzerejét.
- A kerület már ma is élenjár a kultúraközvetítés innovációjában, másrészt számos fővárosi-országos jelentőségű, minőségi kulturális intézmény található a kerületben. Az átalakulásra váró területek alkalmasak további, nagyobb jelentőségű intézmény befogadására, a városszövet nyitott és zárt terei – akár átmeneti hasznosítás keretében – lehetőséget adnak további innovatív kezdeményezek megjelenésére.
- A kerületben a vonzó közterületek, a gyönyörű épületegyüttesek, a kulturális aktivitások és vendéglátó szolgáltatások szinergiája fontos erőforrás. A fővároson belüli versenyképesség érdekében további fejlesztésekre, az érdekeltek ösztönzésére és együttműködésük erősítésére, valamint a lakófunkció és a vendégforgalom közötti egyensúly megőrzésének biztosítására van szükség.

Részcélok

Indikátorok

IH3.1.:

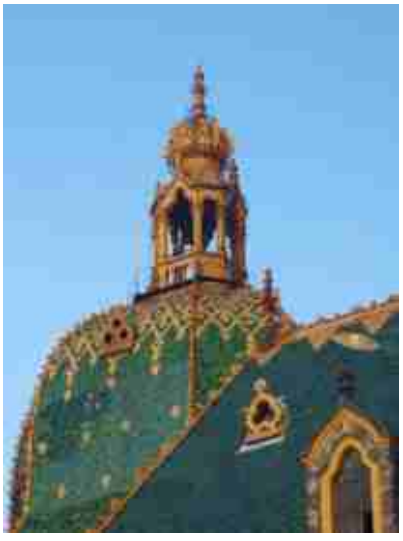
Országos, fővárosi és helyi védettséggel érintett épületek száma

IH3.2.:

Kulturális szolgáltatásokkal való elégedettség szintje (felmérés)

- Az **épített örökség** megőrzése legyen minden tulajdonos, fejlesztő számára fontos, a kerület épületei és a hozzájuk kapcsolódó történetek a kerületi lakosok mellett szélesebb körben is legyenek ismertek.
- Legyen biztosított a **városkép** védelme a régi épületek értékőrző felújításával, új, minőségi kortárs beépítések megvalósításával, a régi és új közötti harmónia mellett.
- Legyen Ferencváros sokszínű **kulturális élmény**t nyújtó kerület, adjon teret, fogadja be az **alternatív kulturális kezdeményezéseket.** Az új ötletek ösztönzésével, a kultúrához való hozzáférés, élményszerzés újszerű módszereinek bővítésével cél a társadalmi innováció támogatása. Az országos és nemzetközi szinten is kiemelkedő kulturális funkciók köre bővüljön.
- A gazdag épített örökséggel, szolgáltatásokkal és kulturális kínálattal rendelkező területek – **tematikus utcák és városnegyedek** – vonzereje növekedjen.
- A lakosság legyen büszke értékeire, vegyen részt aktívan a kulturális és közösségi életben, legyen nyitott az új kezdeményezésekre.
- Ferencváros **imázsában, turisztikai pozícionálás**ában a kultúra meghatározó szerepet kapjon. Legyen Ferencváros a kortárs művészetekre, újszerűségre, örökségre és minőségre nyitott kulturális kereslet célterülete, vendégszerető lakossággal és a helyi értékeket tisztelő vendégekkel.





Az Iparművészeti múzeum, mint az épített örökség, a kultúra és a turizmus egyik lehetséges metszete.

4. GONDOSKODÓ, EGÉSZSÉGES, EGYÜTTMŰKÖDŐ HELYI TÁRSADALOM

Ferencváros közösségének meg kell erősíteni a társadalmi fenntarthatóság és jóllét biztosításához szükséges képességeit, különösen egy a korábbinál gyorsabban változó világban. Ehhez egyrészt az egészségügyi, foglalkoztatási, oktatási, rekreációs, kulturális lehetőségek bővítésére, minőségi fejlesztésére van szükség. Ferencvárosnak olyan helynek kell lennie, amely befogadó, ünnepli a sokszínűséget, egy olyan hely, ahol a különböző hátterű emberek és generációk otthon és biztonságban érzik magukat.

Helyzetértékelés, indokolás

Lakosságszám (2022):

59.588 fő



Születéskor várható élettartam (2024)

♂ ***75,1 év***

♀ ***79,7 év***

65 év felettiek száma (2022):

9.357 fő

Külföldi állampolgárok száma (2022):

7.096 fő,

a lakosság ***12%-a***

- Ferencváros jelenlegi közszolgáltatási kínálata széleskörű és folyamatosan fejlődik, az új lakóterületek kialakítása azonban megkívánja az ellátások lakosságarányos bővítését.
- A változó társadalmi igényekre reagálva további fejlesztésekre van szükség, a hiányzó ellátások gazdasági fenntarthatóságot szem előtt tartó kiépítésével és /vagy megszervezésével.
- Belső- és Középső-Ferencváros sűrűn lakott és nagy napi forgalmú rekreációs területei az átlagnál nagyobb amortizációnak vannak kitéve, a szabadtéri nyilvános sportolási lehetőségek száma korlátozott.
- Az egyenlő esélyű városhasználat feltételei csak részben teljesülnek a kerületben, hiányos az intézmények és a közterületek fizikai akadálymentesítése.
- Ferencvárosban lakosságarányosan magas a be- és elköltözők száma, növekszik a külföldi állampolgárok jelenléte, amely a társadalmi befogadás és helyi közösségek megerősödése szempontjából kihívást jelent.
- Az idősek társadalmi elszigetelődése mellett a fiatalabb korosztályokban is erősödik az elmagányosodás.
- A szolgáltatások és támogatási lehetőségek széles köre érhető el a kerületi lakosok számára, de sokszor az érintett célcsoport tagjai nem ismerik lehetőségeiket.
- Az önkéntes munka és a helyi társadalom segítésének lehetőségei a lakosság számára nem kellően ismertek.

Részcélok

Indikátorok

IH4.1.:

Születéskor várható élettartam nemenként

IH4.2.:

Közszolgáltatásokkal való elégedettség szintje (felmérés)

IH4.3.:

Szomszédsági kapcsolatok szintje (felmérés)

IH4.4.:

Nyilvántartott álláskeresők száma

- Legyenek biztosítottak az **esélyteremtő, minőségi, igényekre reagáló kerületi szolgáltatások** az egészségügy, a szociális ellátás, a köznevelés-oktatás, valamint a közművelődés és szabadidő-rekreáció területén. Ferencváros legyen célterülete a fővárosi jelentőségű egészégügyi és kulturális fejlesztéseknek, amely a kerületi lakosokat is szolgálja. A szolgáltatásokat nyújtó szervezetek között az együttműködés legyen magas fokú. Az önkéntesség, a társadalmi vállalkozások és civil szervezetek szerepe legyen erős a társadalmi jóllét és esélynövelés területén.
- A szolgáltatások és közterületek **akadálymentese**n legyenek hozzáférhetőek mindenki számára fizikai és infokommunikációs szempontból is. Ferencváros legyen minden generáció számára otthonos és kényelmes kerület.
- A **fizikai rekreáció és egészségmegőrzés** feltételei legyenek sokszínűek és hozzáférhetőek, Ferencváros lakossága legyen aktív, egészséges, a születéskor várható élettartam növekedjen.
- A Ferencvárosban zajló **fejlesztések tervezésében** az egészség megőrzése és javítása, az inkluzív városhasználat, valamint a közösségi élet színtereinek biztosítása megfelelő hangsúlyt kapjon.
- A lakosság legyen jól **tájékozott** az életminőségét javító támogatási és szolgáltatási lehetőségekről, legyen **aktív** ezek kihasználásában.
- A lakosság legyen büszke **ferencvárosi identitás**ára, a **közösségi szerepvállalás** legyen a mindennapok része.





Ferencvárosi közösségi események, előadások. (forrás: FMKéptár)

5. ERŐSSÉGEKRE ÉPÍTŐ, SOKSZÍNŰ GAZDASÁG

Ferencváros gazdaságának megerősítésében egyszerre cél a magas hozzáadott értéket adó ágazatok foglalkoztatási szerepének bővítése, valamint a lakosságot, vendégforgalmat és vállalkozásokat kiszolgáló gazdasági ágazatok, ezen belül is a mikro-, kis- és középvállalkozások megerősítése. A gazdasági területek átalakulása – legyen az ipari telephely, irodaház vagy vegyes funkciójú ingatlanfejlesztés – csak a kerület életminőségi és zöld céljaival összhangban történhet. Cél, hogy a gazdasági, foglalkoztatási lehetőségekkel a megfelelő tudás és készségek birtokában a lakosság élni tudjon és felkészült legyen a jövő változásaira is.

Helyzetértékelés, indokolás

Regisztrált vállalkozások aránya az összesből a kiemelt szektorokban (2023):

szakmai, tudományos tevékenység:

19%

információ-technológia:

7,9%

üzleti szolgáltatás:

5,9%

A kerületben foglalkoztatott lakosok száma (2022):

14.458 fő, *az összes foglalkoztatott kerületi lakos*

- Ferencváros jelentős átalakulási potenciállal rendelkező gazdasági és közlekedési területtel rendelkezik, a tervezett nagyléptékű közlekedési és kormányzati beruházások ezek felértékelődését és a beruházási aktivitás erősödését vetítik előre.
- A Millenniumi városrészben Budapest egyik meghatározó irodatengelye jött létre, magas hozzáadott értékű, modern munkahelyekkel. A Soroksári út tengelye ennek térbeli kiterjesztésére ad lehetőséget.
- Budapesten belül a legerősebb felsőoktatási klaszter a IX., VIII. és XI. kerület területét érinti, az egyetemek, a jelenlévő vállalatok, a közszektor és a nagyszámú lakosság együtt jó alapot ad a kutatás-fejlesztési és innovációs tevékenységek együttműködésen alapuló bővítéséhez.
- További potenciált jelent a kreatív és kulturális gazdaság szerepének megerősítése az oktatási háttérre, a már meglévő szolgáltatásokra és az épített környezetre alapozva. Ferencváros jó adottságokkal rendelkezik a kulturális örökségben és rendhagyó élményekben rejlő lehetőségek kiaknázására, melyre a turisztikai piacon is növekvő kereslet jellemző.
- A belváros szolgáltatási és laksűrűsége miatt a city logisztikai funkciók bővítésében Külső-Ferencváros városszerkezeti elhelyezkedése előnyt jelent.
- Ferencváros lakossága fővárosi viszonylatban is magasan képzett, a lakosság többsége ki tudja használni a helyi és fővárosi munkaerőpiacban rejlő lehetőségeket, ugyanakkor a társadalom egy része esetében a foglalkoztatási esélyek rosszabbak, itt továbbra is támogatásra van szükség. A gyorsan változó technológiai környezet és különösen a mesterséges intelligencia térnyerése kihívást jelenthet a jövőbeli foglalkoztatási esélyekre. Az adaptációhoz szükséges készségek és az élethosszig tartó tanulás felértékelődik.

Részcélok

Indikátorok

IH5.1.:

Kerületet munkahelyként megjelölők száma

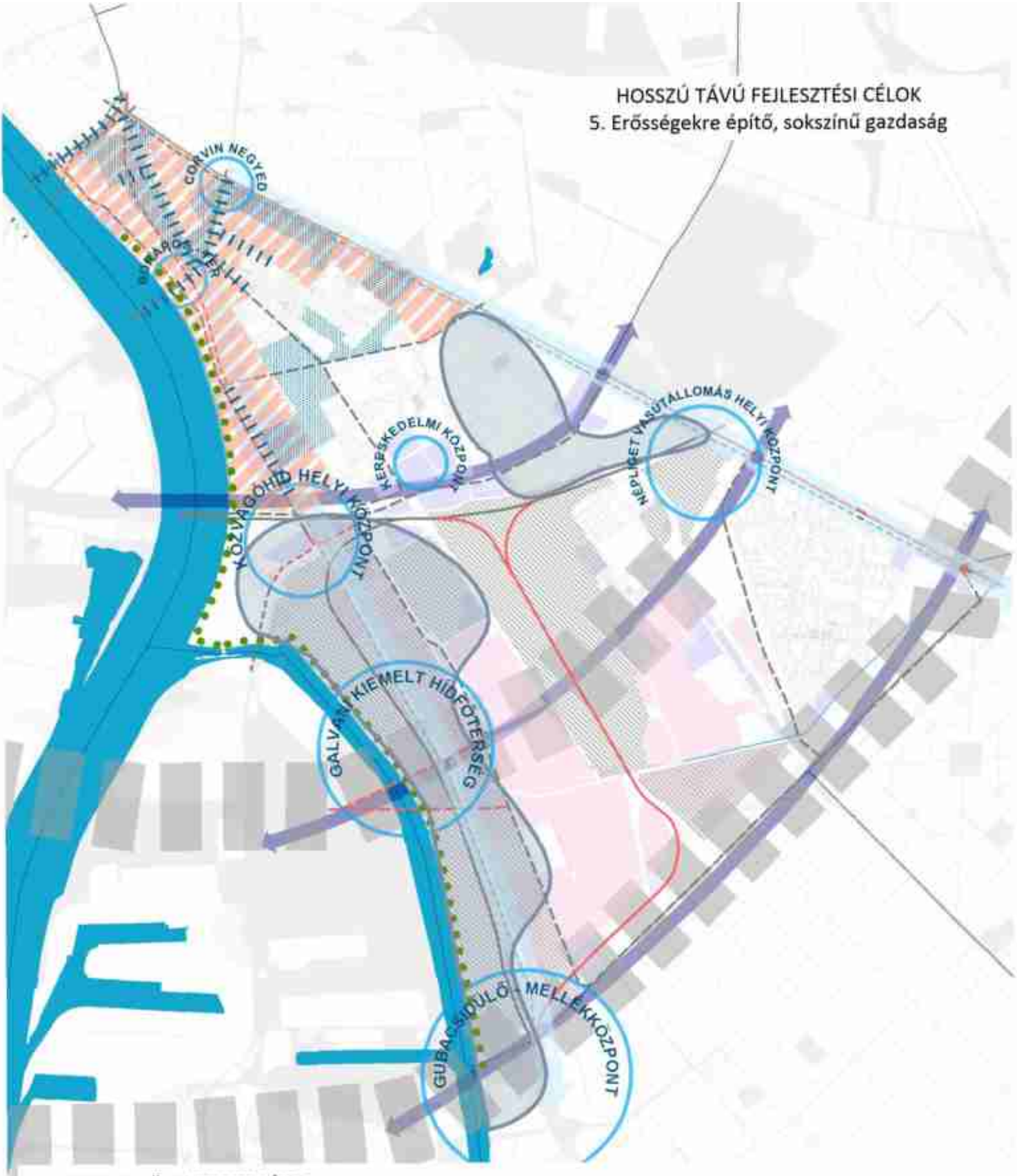
IH5.2.:

Helyben foglalkoztatott kerületi lakosok száma

IH5.3.:

Vendégéjszakák száma a turisztikai szálláshelyeken

- A kármentesített **barnamező**s, valamint a jelenlegi ipari és raktározási funkciók felszámolásával érintett területeken a környezetet és a közlekedési hálózatok működését aránytalanul nem terhelő **telephelyfejlesztés** valósuljon meg a városképet és a klímaadaptációt támogató beépítésekkel. Dominánsan irodai funkció, K+F, science park jellegű beépítések, környezetkímélő és magas hozzáadott értékkel bíró, munkahelyteremtő beruházások térnyerése támogatott.
- **Munkahelyek fejlesztési célterületén** Ferencváros fővároson belüli pozíciója erősödjön a **kutatás-fejlesztés és innováció, a turizmus, valamint a kulturális-kreatív gazdaság** területén, az együttműködésben rejlő szinergiák kiaknázása mellett. A versenyelőnyt jelentő, környezetet nem terhelő **feldolgozóipa**r jelenléte a gazdasági szerkezet diverzifikációja és a K+F+I ökoszisztémában játszott szerep miatt is támogatott.
- A kerület sokszínű és prosperáló k**ereskedelmi és szolgáltató szektor**ral rendelkezzen, kihasználva a **rehabilitálandó vegyes területek** épített környezeti minőségét, a nappali jelenlévő népesség nagy számát. Az **élettel teli utcák** és **kerületi központrendszer** erősítsék a kerület turisztikai attraktivitását, támogassák a kerület vonzó munka- és lakóhellyé válását.
- A **turizmus**ban a kulturális élményszerzés és a fenntarthatóság adja meg a kerület fővároson belüli egyedi pozícionálásának alapját (USP), ezt támogassák a bővülő minőségi szálláshelyek, a **városközpont többfunkciós nagy vonzerejű kulturális területe**, a **Duna-part** rekreációs kínálata, valamint a már meglévő kiemelt **sport- és rendezvényhelyszínek** hasznosítása.
- Az önkormányzat és a gazdasági szereplők közötti **partnerség** növelje a városfejlesztési célok megvalósításának esélyét, az önkormányzat vállaljon aktív szerepet a helyi gazdaság megerősítésében.
- A munkaerőpiaci változásokra időben reagáló, **adekvát munkaerőpiaci programok és közoktatás** biztosítsa a lakosság foglalkoztatási esélyeinek növelését, a lakosok foglalkoztatási biztonsága javuljon.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

STRATÉGIA

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Munkahelyek fejlesztési célterülete
- Városközpont többfunkciós nagy vonzerejű kulturális terület
- Rehabilitálandó vegyes terület
- Kereskedelem és szolgáltató szektor kiemelt útvonalai
- Kerületi központrendszer elemei
- Végigsétálható Duna-part
- Kármentesítésre váró barnamezős terület
- Meglévő ipari és raktározási funkciók
- Meglévő kereskedelmi, szolgáltató és iroda funkciók
- Gyorsvasúti vonalra épülő fejlesztési tengely
- Településszerkezeti szempontból fejlesztést igénylő ferencvárosi körgyűrű

Kötöttpályás közlekedési elemek

- Meglévő/ tervezett villamos
- Meglévő /tervezett vasút
- Meglévő /tervezett vasút

6. ELLENÁLLÓ, KLÍMAADAPTÍV ÉS EGÉSZSÉGES VÁROSI KÖRNYEZET

Ferencváros hosszú távú fenntarthatósága érdekében elengedhetetlen egy olyan városi környezet kialakítása, amely képes alkalmazkodni a klímaváltozás egyre szélsőségesebb hatásaihoz. A kerületnek reziliens zöldinfrastruktúrára, egészséges faállományra, fenntartható vízgazdálkodási és energiagazdálkodási rendszerekre van szüksége. A környezeti kihívásokra adott proaktív, stratégiai válaszok nemcsak a lakosság biztonság- és komfortérzetét erősítik, hanem hozzájárulnak a biodiverzitás növekedéséhez is.

Helyzetértékelés, indokolás

*Ferencváros területén 110 db napelemes HMKE üzemel, mintegy **4 MW** beépített kapacitással.*

*A kerület zöldfelületi intenzitása jelenleg **27%***

*Kerületi Önkormányzati fenntartású faállomány: kb. **21.500 db***

- A kerületben jelenleg korlátozott mértékben hasznosítják a megújuló energiát, de jelentős – főként nap- és geotermikus – potenciál áll rendelkezésre. A meglévő épületállomány jelentős része energetikai fejlesztésre szorul.
- A kerület zöldfelületi intenzitása összességében alacsony, a faállomány térbeli eloszlása sem egyenletes. Belső-Ferencváros belvárosi területei, valamint a barnamezős területek és gazdasági területek által dominált külső városrészek kevés zöldfelülettel és gyér faállománnyal rendelkeznek, míg a József Attila lakótelep és környezete a budapesti átlag fölötti zöldfelületi intenzitású.
- A kerület faállományának egészségi állapota jelenleg kedvező, de a klímaváltozás által egyre szélsőségesebbé váló időjárási viszonyok jelentős veszélyeztető tényezőként azonosíthatók.
- Az RSD parti sávja leromlott állapotú, megközelíthetősége is fejlesztendő harántirányú zöldfelületi kapcsolatokkal. Az Illatos-árok vízelvezető csatornaként funkcionál.
- A kerület barnamezős területei jellemzően a szükséges kármentesítési beavatkozások után hasznosíthatók újra.
- A József Attila lakótelep aktív lakóközösségének erősödő környezettudatos szemléletét érdemes a kerület egészére kiterjeszteni.



Az Illatos-árok rekreációra alkalmas szakasza



A József Attila lakótelep értékes faállománya

Részcélok

Indikátorok:

IH6.1.: Egy főre jutó ÜHG-kibocsátás

IH6.2.: Napelemes háztartási méretű kiserőművek beépített teljesítménye

IH6.3.: A kerület zöldfelületi intenzitása

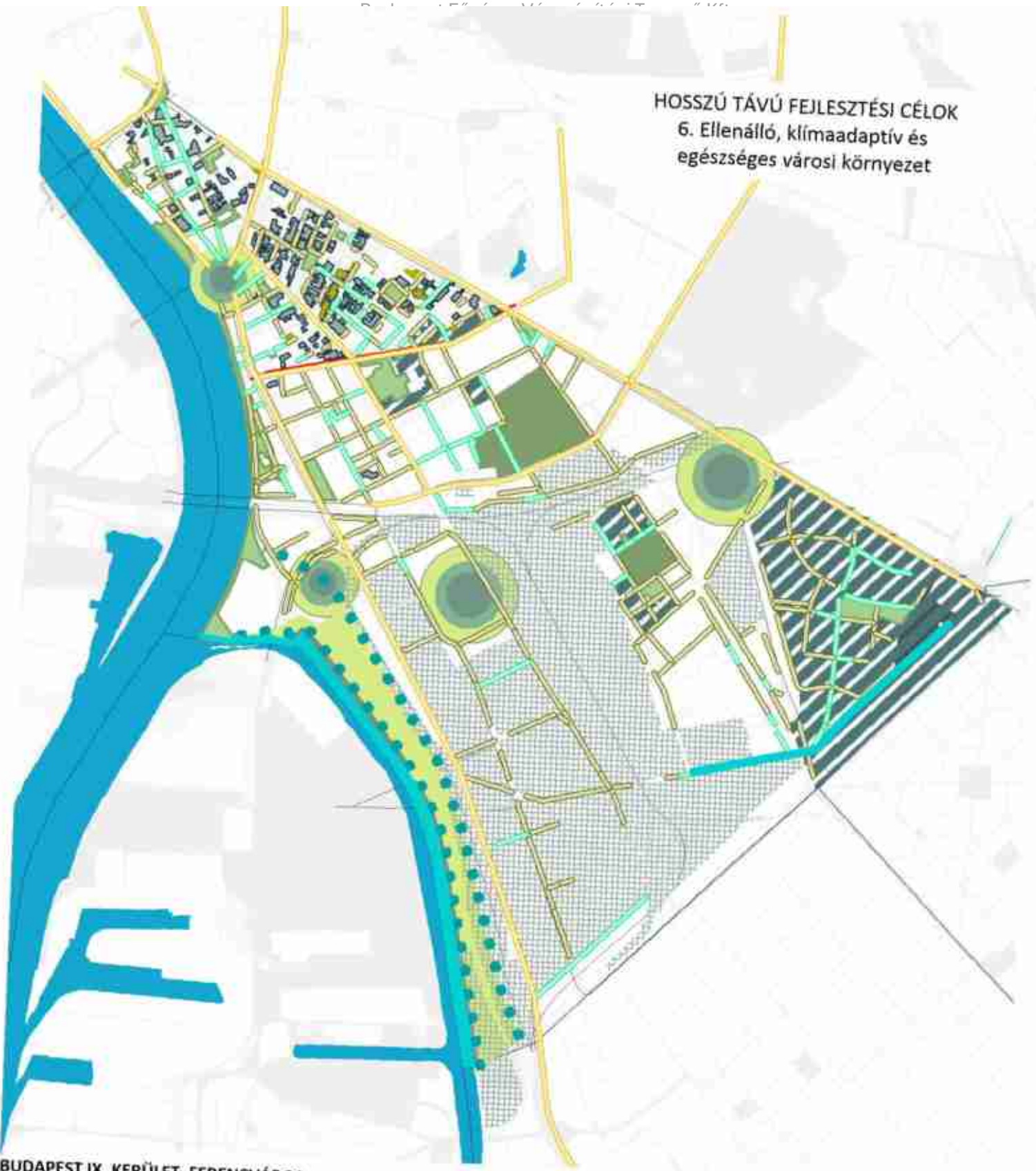
IH6.4.: Lezárult kármentesítéssel érintett terület nagysága

IH6.5.: Lakossági elégedettség a kerület zöldfelületeivel kapcsolatban (felmérés)

- A kerületben **alacsony energiaigényű épületállomány** működjön, és folyamatosan **bővüljön a megújuló energiaforrás hasznosítás**. Az energiatermelés és -ellátás összehangolt, együttműködésen alapuló rendszerben valósuljon meg.
- A kerület haladjon a **körforgásos gazdaság** irányába, magas arányú újrahasznosítással és hatékony helyi erőforrás-gazdálkodással.
- A kerület **klímaadaptív zöldinfrastruktúra hálózat**tal és **csapadékvíz-gazdálkodással** rendelkezzen, egyes városrészei karakterükhöz illeszkedően megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelületekkel legyenek ellátva. A kerület egészséges, folyamatosan gyarapodó faállománya növelje a zöldfelületi intenzitást.
- Az **RSD és az Illatos-árok revitalizált szakaszai** biztosítsanak minőségi rekreációs tereket, és ökológiai értékük legyen meghatározó a kerület biodiverzitása szempontjából.
- Az egykori **ipari és -vasúti területek kármentesített, megújított területei** új, értékteremtő városi funkciók befogadására váljanak alkalmassá.
- A kerületben **környezettudatos közösség** formálja a mindennapokat, mely aktívan részt vesz a döntéshozatalban.



A 2022-ben megújított Bakáts tér a kerületi klímaadaptív zöldinfrastruktúra egyik első példája



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

STRATÉGIA

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Közpark/kiskert
- Fásított köztér
- Jelentős zöldfelülettel bíró intézmény
- Belső udvar
- Lakótelepi zöldfelület
- Újonnan kialakított zöldfelület
- Revitalizált vízfolyás/kisvízfolyás
- RSD part menti zöldtengely
- Meglévő fasor
- Újonnan kialakított fasor
- Településképi jelentőségű fasor
- Kármentesített terület

7. ÉLHETŐ LAKÓTERÜLETEKET ÉS GAZDASÁGI KÖZPONTI SZEREPET TÁMOGATÓ KÖZLEKEDÉS

Ferencváros közlekedésének egyrészt meg kell felelnie az ország meghatározó várostérségében fővárosi szerepet betöltő Budapest közlekedési rendszeréből következő elvárásoknak, másrészt biztosítania kell a kerület mobilitási igények minél fenntarthatóbb módon történő kielégítését a helyi várospolitikai elképzeléseknek megfelelően.

Helyzetértékelés, indokolás

*Ferencváros **67** helyszínén található egy vagy több közösségi közlekedési megálló*

*A személy-gépjármű ellátottság **363** szgk/1000 fő,*

A helyi lakosság számára utólag önkormányzati részvétellel épült parkolók száma

***0** férőhely*

A közbringa-rendszer Bubi állomásainak száma a

- Ferencvárosban található a főváros HÉV vonalainak a 40 %-a, amelyek a belváros elérését és a metróhálózatra történő átszállást sajnálatosan nem biztosítják, ugyanakkor felszíni kialakításuk folytán jelentős mértékben elzárják a Dunát a kerület többi részétől.
- Ferencváros északi felében három Duna-híd és a kapcsolódó körutak határozzák meg a városszerkezetet, a kerület déli felében ezekből egyetlen egy sem áll rendelkezésre, jelentős kerülő utakat téve szükségessé, viszont a város határa már fél több mint fél évszázada a mai M0 gyűrű vonalánál helyezkedik el.
- Középső-Ferencváros területén folyamatban lévő rehabilitáció a kezdetektől fogva támogató módon hangsúlyt helyez a gyalogos közlekedésre.
- A kerületen belüli utazások tekintetében a motorizált közlekedéssel szemben jó alternatívát jelentő kerékpáros közlekedés kialakulatlan, azonban az évtizedben jelentős fejlődés kezdődött.
- Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros, a József Attila lakótelep parkolóhely hiányos városrészek, ahol a lakosság személygépjárműveinek kényszerű tárolási igénye akadályozza a közterületek funkcionális használatát, az élhetőbb környezet kialakítását.



Középső-Ferencvárosban átjárható belső tömbök



A József Attila lakótelepen közterületi parkolás

Részcélok

Indikátorok

IH7.1.: gyorsvasúti hálózat felszín alatti szakaszának hossza

IH7.2.: Buda és Pest közötti kapcsolatot szolgáló hidak száma

IH7.3.: önkormányzati részvétellel a helyi lakosság jármű tárolására szolgáló, utólag épült parkolóházi férőhelyek száma

- Fejlesztési tengelyt eredményező **gyorsvasúti vonal** Kálvin téren túl történő építésének támogatása a külső városrészek barnamezős területeinek helyzetbe hozása és a belső városrészek közlekedési szokásainak formálása érdekében.

1. A településszerkezetet alakító **híd és körút** rendszer történeti kiépítése folytatásának támogatása a külső városrészek barnamezős területeinek helyzetbe hozása és a belső városrészek forgalomcsillapítása érdekében.
2. Környezetbarát közösségi közlekedéssel, továbbá **gyalogosan és kerékpárral jól átjárható kerület** létrehozása - az ún. 15 perces város létrehozása.
3. Biztonságos közlekedés: biztonságosan gyalogolható és kerékpározható helyi közterületek kialakítása, különösen a lakó és intézményterületeken a **forgalomcsillapítás** eszközeinek alkalmazásával (Vision Zero).
4. Szemléletváltás a parkolásban és az utcák parkolásban betöltött szerepében – **megújult közterülethasználat** az ezt támogató lakosság autóhasználatában és járműtárolásában.



A Duna Ferencváros belső hídjaival

2.2. KÖZÉPTÁVÚ TEMATIKUS CÉLOK



1. Esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése

Az egészségügyi, oktatás-nevelési és szociális közszolgáltatások kiemelt szerepet játszanak a ferencvárosiak mindennapi életében, ezért ezen a területen a korszerűsítés és fejlesztés minden érintett szereplő esetében folyamatos feladatot jelent. Kiemelt jelentőséggel bír az időskori ellátások fejlesztése, a gyermekek egészséges fejlődésének támogatása és a leghátrányosabb helyzetű, sokszor több problémával küzdő személyek és családok életminőségének javítása. Fontos, hogy a már ma is jól kiépített szolgáltatási és támogatási lehetőségeket ismerje, értse és ki is használja a lakosság.

Kiemelt feladatok 2035-ig

Indikátorok:

IK1.1.:

Fejlesztéssel érintett telephelyek száma

IK1.2.:

Üres álláshelyek száma az önkormányzati fenntartású egészségügyi, szociális és nevelési intézményekben

- A legnagyobb forrásigényű terület a közszolgáltatások **infrastrukturális hátterének fejlesztése és eszközállományának korszerűsítése** az egészségügy (rendelők, szakrendelő, centrumkórház), a bölcsődék, óvodák, a közoktatási intézmények és a szociális szolgáltatások esetében. A felújítás mellett indokolt esetben a szolgáltatások áthelyezése szükséges a jobb minőségű ellátás (épületek műszaki állapota), a fenntarthatóbb üzemeltetés és /vagy egyéb városfejlesztési szándékok miatt. A relokáció mellett új építést vagy új helyszínen történő kialakítást tesz szükségessé a hiányzó szolgáltatások pótlása, amely egyaránt reagálhat már ma is jelentkező hiányra (pl. demens ellátás, támogatott lakhatás), a demográfiai változásokra (életévek kitolódásával a késő időskori bentlakásos ellátási igény növekedése) vagy egyes városrészekben az igények növekedésére (pl. lakóingatlanfejlesztésekkel összefüggésben az óvodai és bölcsődei férőhelykapacitás változása). Az önkormányzati fejlesztések mellett a Magyar Állam, a civil, egyházi és gazdasági szereplők nyújtotta szolgáltatások fejlesztéseire is szükség van a kínálat sokszínűsége és a kapacitások biztosítása érdekében. Kiemelt cél, hogy középtávon valósuljanak meg a Dél-Pesti Centrumkórház tervezett fejlesztései.
- Az igények **monitorozás**a alapján szükséges döntést hozni arról is, ha egyes városrészekben – demográfiai okok miatt– az ellátási kapacitások csökkentésére, megszűntetésére, **átszervezés**ére van szükség.
- A fejlesztések csak az **akadálymentesítés**i beavatkozások integrálásával valósulhatnak meg.
- A minőségi ellátások kulcsát a megfelelő számú és képzettségű szakember rendelkezésre állása jelenti. A **munkaerő vonzásában és megtartás**ában – az infrastruktúra-fejlesztéseknek köszönhető korszerű munkakörülmények mellett – rugalmas eszközökre van szükség: pl. lakhatás támogatása vagy szolgálati lakás biztosítása,

IK1.3.:

Fizikai akadálymentesítéssel érintett önkormányzati telephelyek száma az egészségügyi, nevelési és szociális szektorban

IK1.6.:

Nappali ellátási kapacitás demens személyek számára az önkormányzati intézményekben

képzések, továbbképzések támogatása, pszichológiai és mentálhigiénés támogatás a segítő szakmákban dolgozóknak.

- Az egészségi állapotból adódó hátrányok csökkentése kiemelten fontos a kisgyermekek esetében. A **neurodivergens gyermekek** számának növekedése indokolttá teszi a szakemberek számának növelését.
- Bővíteni kell az **iskolán kívüli esélyteremtő programok** körét a társadalmi vállalkozások és civil szervezetek szerepvállalásával, a vállalati szponzoráció /CSR megszervezésével. A lemorzsolódás és a tanulási hátrányok csökkentése érdekében a **tanodai program** kiszélesítésére van szükség a fiatalokkal foglalkozó segítők körének tudatos építésével, szélesítésével az önkéntességre alapozva. A kerületben tapasztalható intézményi szegregációt csökkenteni kell.
- A **felnőttkorú lakosság** esetében a megváltozott, nehéz élethelyzetbe került személyek, családok támogatása, valamint a foglalkoztatási esélyek növelése fontos feladat a változó munkaerőpiaci igényekre reagáló képzésekkel.
- Együttműködés a hajléktalanellátásban működő szervezetekkel és a Fővárosi Önkormányzattal a kerület közterületein életvitelszerűen élő és / vagy egykor kerületi lakcímmel rendelkező **hajléktalan emberek** helyzetének javítása érdekében.
- A kerületben elérhető szolgáltatások összehangolására és az érintett szereplők együttműködésére van szükség annak érdekében, hogy Ferencváros területén a **területi egyenlőtlenségek** csökkenjenek, a szegreálódás megelőzhető legyen.
- Ferencváros Önkormányzata eddig is elkötelezett volt abban, hogy az **áldozattá válás** megelőzésében és párkapcsolati erőszak áldozatainak támogatásában fővárosi szinten is látható lépéseket tegyen. Középtávon is kiemelt feladat – partnereivel együttműködve – az erre irányuló szolgáltatások fejlesztése.
- Ahhoz, hogy a támogatási lehetőségekkel és szolgáltatásnyújtással kapcsolatos információk eljussanak az érintettekhez, **közérthetőbb és hatékonyabb kommunikáció**ra és az igénylésekkel kapcsolatos **eljárások egyszerűsítésé**re, közérthetőbbé tételére van szükség.
- A szolgáltatásfejlesztésben, ügyfélélmény javításában és tájékoztatásban ki kell használni a **digitalizáció** adta lehetőségeket.

2. Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek fejlesztése

A tudatos egészségmegőrzés és az aktív életmód nem csak egyéni szinten járul hozzá a jobb életminőséghez, de jelentős gazdasági hatása is van. A lakosok egészsége érdekében a környezet és az egészségügyi ellátások minőségét célzó beavatkozások mellett fejleszteni kell azokat a lehetőségeket is, amelyek a mentális, fizikai és pszichés jóllétet támogatják. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy az elmagányosodással és a fizikai aktivitás hiányával leginkább érintett fiatal- és időskorúak számára bővüljenek a közösségi élményt adó kulturális, sportolási és szabadidős lehetőségek.

Kiemelt feladatok 2035-ig

IK2.1.:

Fejlesztéssel érintett telephelyek száma

IK2.2.:

Városrészi és szomszédsági szintű rendezvények száma (önkormányzati nyilvántartás)

IK2.3.:

Menzareform programban résztvevő intézmények száma

- Az alulról jövő közösségeknek és a szervezett közösségépítő, kulturális és sport programoknak helyt adó **közművelődési intézményhálózat** fejlesztése. A jó tapasztalatok alapján cél a hálózat palettájának szélesítése új, innovatív közösségi terek kialakításával, az érintett célcsoportok tervezésbe való bevonásával.
- Új közösségek kialakulásának támogatása és az elmagányosodás csökkentése érdekében a **szabadidős programok, klubok** működésének, bővítésének támogatása.
- Kerületi, városrészi és szomszédsági szinten **közösségi rendezvények** szervezése.
- A **prevenciós** eseményeken (előadások, szűrőprogramok) való részvétel növelése, összekapcsolása a közösségi rendezvényekkel.
- **A szabadidősportot és a rekreációt** támogató lehetőségek megújítása és fejlesztése a zöldterületi fejlesztésekkel összehangoltan (játszóterek, futópályák, szabadtéri sporteszközök, sportpályák). Ebben a Ráckevei-Soroksári Duna-ág szerepének erősítése.
- **Újszerű kezdeményezések** alkalmazása **a közösségszervezésben**, együttműködve más városfejlesztési célokkal, pl. zöldfelületek fenntartására szerveződő csoportok, közösségi kertek kialakítása, fiatalokat vagy időseket, hátrányos helyzetű embereket segítő önkéntes közösségek.
- **Szemléletformálás** a már működő közösségi programokról, kezdeményezésekről, jó gyakorlatokról szóló, élményszerű beszámolókra épülő médiaanyagokkal. Egészséges életmóddal, prevencióval, egészséges étkezéssel kapcsolatos **kampányok** megvalósítása.
- **Gyermekek egészségesebb étkezését** támogató kezdeményezések, iskolákban a szabadszedéses menza gyakorlatának elterjesztése összekapcsolva a környezettudatos neveléssel.

IK2.4.:

Ifjúsági központok programjaiban résztvevő 18 év alattiak száma

IK2.5.:
Szűrőprogramokban résztvevők száma az év során az önkormányzati háttérrel szervezett alkalmakon

- A **mozgásszervi problémák** - különböző okból kifolyólag – de szinte minden korosztályt érintenek és a **fiatalok** egyre nagyobb számban küzdenek **mentális problémák**kal (szorongás, depresszió és ezekből adódó pszichoszomatikus tünetek). Szükség van a megelőzést és rehabilitációt szolgáló mozgásszervi nem-doktori és pszichológiai szolgáltatások bővítésére, illetve a fiatalokat célzó ifjúsági klubok működési feltételeinek javítására (H52), adott esetben hasonló jellegű intézmények számának bővítésére más városrészekben is a kortárs közösségek erősítése céljából.
- **Külföldi állampolgárok** magyar nyelvű oktatásának elősegítése, amely a mindennapi ügyintézés és foglalkoztathatóság mellett a kapcsolatteremtést és a helyi közösséghez tartozás kialakulását is támogatja.



A 2025-ben kísérleti jelleggel bevezetett szabadszedéses menza
forrás: https://gyerekszoba.hu/gyerek/svedasztalos-lett-a-menza-egy-fovarosi-altalanos-iskolaban/

3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció folytatása

Az elmúlt 30-40 évben a kerület védjegyévé vált a Középső-Ferencvárosban zajló, politikai ciklusokon átívelő tömbrehabilitáció, cél ennek befejezése 2036-ig. Az önkormányzati tulajdonban lévő épületek megújítása továbbra is kiemelt jelentőséggel bír a korszerű, megfizethető ingatlanokkal működő bérlakásgazdálkodás szempontjából. Cél, hogy az átalakuló területeken és foghíjakon megvalósuló piaci és állami beruházások is hozzájáruljanak a kínálat és a működési modell differenciálásával a különböző célcsoportok lakhatáshoz jutásához. Cél, hogy a kerületi lakásállomány esetében minél nagyobb számban valósuljanak meg az egészséget, biztonságot javító és az energiafogyasztás csökkentését támogató beruházások. Széleskörű együttműködéssel biztosítható, hogy a kerületben a lakhatási szegénység csökkenjen, javuljon a lakhatás biztonsága.

Kiemelt feladatok 2035-ig

Indikátorok:

IK3.1.:

Tömbrehabilitáció során (teljes épület) önkormányzat által felújított vagy épített lakások száma

IK3.2.

Önkormányzati lakásportfólióban az üres lakások száma

IK3.2.

Önkormányzati lakásportfólióban a komfortosnál rosszabb minőségű lakások száma

- **Lakás- és épületszintű felújítások az önkormányzati vagyongazdálkodás keretében**, a tömbrehabilitáció folytatása az értékvédelmi és épületenergetikai szempontok figyelembevételével. Az önkormányzati lakásportfólió összetételének további minőségi javítása, az üres, de gazdaságosan felújítható lakások számának csökkentése.
- A gazdasági területbe ágyazott **zárványok és lakhatásra nem alkalmas, gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati lakásállomány felszámolása**.
- A kerület lakóterületeibe és a városképbe illeszkedő, valamint a lakófunkcióra alkalmas barnamezős területeken fejlesztések megvalósítása, a kerületben az **új épített lakások számának növelése** a minőség és vegyesség biztosítása mellett.
- A **magántulajdonban, döntően társasházakban lévő lakásállomány korszerűsítése**, különösen a biztonságot veszélyezetető helyzetek (statikai problémák) és az egészségkárosító tényezők (vizesedés, ólomcsövek) megszűntetésével, a megfizethetőséget és a klímacélokat is támogató épületenergetikai fejlesztések megvalósításával. A finanszírozásban együttműködés a partnerekkel (pl. Fővárosi Önkormányzat kezdeményezései) és az önkormányzat által biztosított pályázati rendszer fenntartása.
- **Lakhatás megtartását és lakásvesztés megelőzését támogató szolgáltatások** biztosítása önkormányzati hatáskörben (lakhatást célzó támogatások, FESZGYI szolgáltatásai) és együttműködés más szolgáltatásnyújtó szervezetekkel az erőforrások optimalizálása és a legrászorultabbak segítése érdekében (pl. Fővárosi Lakhatási Irodával való kooperáció).

IK3.4.:

Épített új lakások száma

IK3.5.:

Önkormányzati pályázati támogatásban részesülő társasházak száma

- **Nem lakáscélú lakóingatlanhasználat visszaszorítására** hozott intézkedések, lakófunkció gyengülésének elkerülése és a lakáskínálat bővítése érdekében.
- A lakhatás biztonságát támogató **közműfejlesztések** megvalósítása.
- A szociális szempontok mellett **speciális célcsoportok lakhatási helyzetét támogató kezdeményezések** és állomány bővítése: védett lakások az áldozattá vált emberek akut elhelyezése céljából; támogatott lakhatás kapacitásainak bővítése a fogyatékkal élők önálló életvitelének támogatására; magán és állami kollégiumi kapacitások bővítése; időskorúak számára nyugdíjasházak/lakások kialakítása; szolgálati lakások biztosítása a közszolgálatban dolgozók számára; állami gondozottak és hajléktalan emberek számára első otthon biztosítása; akadálymentesített lakások biztosítása. A speciális igényeket kielégítő lakhatási formák biztosításában az önkormányzat együttműködése egyéb szereplőkkel (állam, civil szervezetek, piaci szereplők, Fővárosi Önkormányzat).
- **Önkormányzati energiaközösség** létrehozása a saját intézmények, bérházak ellátása érdekében, megnyitva a csatlakozást a magántársasházak és piaci szereplők előtt is.
- A Ferencvárosi Önkormányzat aktív **részvétel**e a fővárosi lakhatási válság enyhítését célzó kezdeményezések és intézkedések kidolgozásában, megvalósításában. Pilot projektek önálló indítása vagy partnerség a megvalósításban, tesztelésben.

4. Kerületi érdekekkel összehangban megvalósuló fejlesztések és felújítások

Ferencváros Budapesten belül jelentős volumenű fejlesztésre alkalmas területtel – barnamezős vagy alulhasznosított területekkel, foghíjakkal, bontásra váró épületekkel – rendelkezik, ezért kiemelten fontos, hogy az itt megvalósuló beruházások a kerületi érdekek és fejlesztési elvek mentén valósuljanak meg. A fejlesztők mellett az egyéb érintettek – állami és fővárosi intézmények és szolgáltatások, vállalkozások, civil, egyházi szervezetek – közötti együttműködés az önkormányzat kezdeményező és katalizáló szerepe mellett szintén olyan erőforrást jelent, amely a városfejlesztési célok megvalósítását támogatja. Cél, hogy minél több erőforrás becsatornázható legyen a kerület fejlesztésébe és amennyire csak lehetséges, kontrollált és irányított legyen a városfejlesztés folyamata.

Kiemelt feladatok 2035-ig

Indikátorok:

IK4.1.:

Megkötött településrendezési szerződések száma

IK4.2.:

Nem önkormányzati fél által megvalósított közcélú beruházások értéke

IK4.3.

Elkészült mestertervek száma

- A fejlesztők oldaláról a **hatástanulmányok** megkövetelésével, valamint **érdekérvényesítés**sel biztosítható, hogy a fejlesztések következményeként jelentkező köszszolgáltatási többletkapacitások kialakítása valóban biztosítható legyen, az új fejlesztések ne jelentsenek extra terhelést a már kerületben élők számára, fenntartható és minőségi épített környezettel gazdagodjon a kerület. A fejlesztések elsősorban a közösségi közlekedési kapcsolatokkal – vagy azok fejlesztésével – jól kiszolgálható területeken valósuljanak meg, a lakó és közlekedési fejlesztések közötti ütemezés koordinált legyen. Középtávon sem támogatott a lakófunkciót terhelő, a környezeti állapotot negatívan befolyásoló fejlesztés a kerületben. Átlátható és kiszámítható feltételek kidolgozása mellett a kerületi önkormányzat érdekérvényesítő szerepvállalására is szükség van, amennyiben a hatáskörét jelentősen szűkítő jogszabályok vannak érvényben vagy tervezettek (pl. a jelenlegi kormányzati kiemelő rendeletek).
- Az átalakuló területeken megvalósuló városfejlesztést a területi jövőképre és támogatott funkcionális javaslatokra irányuló **tervezés**sel (mestertervek kidolgozására) tudja befolyásolni az önkormányzat. Ezt össze kell kapcsolni a **városmarketing** tevékenységgel a kerületi erősségek, versenyelőnyök hatékonyabb bemutatásával.
- Már középtávon is el kell érni, hogy a kerület gazdasági, kulturális és szolgáltatási szerepét erősítő és a ferencvárosiak életminőségét javító **nagyberuházások** megvalósuljanak a kerületben, kiemelten a következők: egyetemi fejlesztések és Diákváros, az Iparművészeti Múzeum nagyrekonstrukciója, a Dél-Pesti Centrumkórház projekt, a kiemelt közlekedés-fejlesztési projektek (Déli körvasút befejezés, HÉV vonalak összekötése és új Duna-híd építésének előkészítése). Az átalakuló területeken el kell

érni, hogy vegyesség biztosítása keretében további, a kerület kulturális, gazdasági, felsőoktatási és szolgáltatási szerepköréhez illeszkedő nagyprojektek is helyet kapjanak.

IK4.4.:

Ráday-negyed programban együttműködő partnerek száma

- Az önkormányzat elsődleges feladata a kötelező és önként vállalt feladatainak ellátása és fejlesztése, ezért csak gazdálkodási helyzete függvényében képes további szolgáltatás-fejlesztésre. A támogató működési környezet biztosítása mellett az önkormányzatnak növelni kell minden területen a **partnerségi együttműködés**t annak érdekében, hogy a lakosági igényekre reagáló, innovatív kezdeményezésekkel bővüljön a kínálat, a párhuzamosság helyett a munkamegosztáson és a szinergiák kiaknázásán legyen a hangsúly. A **tematikus utcák** megvalósítása, vagy a fenntartható turizmus szempontjainak érvényesítése szintén csak az érdekeltek együttműködésével lehet sikeres, itt a koordináció, kezdeményezés szerepét tudta felvállalni az önkormányzat. Az együttműködés további területét jelentheti az **innováció**s ökoszisztémák kerületi megerősödése az érdekeltek (egyetemek, önkormányzat, szolgáltatók, vállalkozások, lakosság, civil szervezetek) részvételével, elsősorban az egészségmegőrzés, oktatási hátrányok leküzdése, a kultúraközvetítés és az időskorúak ellátása jelenthetik ennek területeit.

IK4.5-7.

Közösségi költségvetés adatai

- *szavazásra bocsátott ötletek száma*
- *támogatott fejlesztések száma*
- *támogatott fejlesztések összértéke*

- A valós lakossági igények feltárását **monitorozás**sal (felmérések), **közösségi tervezés**sel és a **közösségi költségvetés** alkalmazásával kell erősíteni a jövőben is.

5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése

A vonzó, biztonságos és élhető Ferencváros létrehozásának részeként a közterülethálózat fejlesztésének folytatása kiemelt jelentőségű feladat. A városképet is befolyásoló közterületeken mind a látvány, mind a forgalombiztonság szempontjából kedvező, ha a különböző közlekedési módok számára eltérő anyagú burkolatok kerülnek alkalmazásra. A közterületek közlekedési túlhasználatát kedvezően befolyásolják a zöldfelületek, zöldszigetek kialakítása. A szegélyzónák funkciógazdagsága – a kizárólagosan parkolósávként történő használattal szemben – növeli a városi élet minőségét és hozzájárul a kerületet élettel történő megtöltéséhez.

Kiemelt feladatok 2035-ig

Indikátorok:

IK5.1.:

Egészséges utcák program részeként megújított utcák száma

IK5.2.:

Felújított játszóterek száma

- **Egészséges utcák koncepció szempontjainak érvényesítése**. A pályázatot nyert Angyal utca (Soroksári út – Mester utca szakasz), Ipar utca, Viola utca és Sobieski János utca az útépítési-forgalomtechnikai-közműfejlesztési-zöldfelület megújításának lebonyolítása. Az egészséges utcák koncepció tapasztalatainak alkalmazása a közterületek jövőbeni átépítése során.
- **Játszótér felújítási program** megvalósítása a kerületben.
- **Forgalomcsillapított városrészek továbbfejlesztése.** Belső-Ferencvárosban a Ráday utca ~~Kálvin tér~~Török Pál és-Biblia utca közötti szakaszának gyalogos utcaként történő átalakításával, hiányzó fasorok telepítésével.
- **Forgalomcsillapított városrészek kialakítása.** Középső-Ferencvárosban tempo 30-as zóna kijelölése az ehhez szükségszerűen kapcsolódó útépítési-zöldfelület építési beavatkozásokkal, a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedés, valamint a zöldfelületek mennyiségi és minőségi javítása érdekében.
- **Lakóterületeken a kerékpározás fejlesztése.** Az egyirányúsított közutak ellenirányú átjárhatóságának megteremtése forgalomtechnikai és parkolási vizsgálatok alapján lehetséges. A Balázs Béla utca-Könyves Kálmán körút közötti kapcsolat vizsgálata.
- **Közterületi kerékpártámasz program** a kerékpározás elősegítésére. MOBI pontok kiterjesztésének támogatása.
- **Lakó és gyűjtőutak tervszerű felújítása.** A kerületi tulajdonban és lévő fejlesztési kötelezettségébe tartozó mellékutak (Lenhossék utca, Márton utca, Tűzoltó utca, Szentágothai té és Thaly Kálmán utca) felújítására program meghatározása és lebonyolítása.
- **Főutak humanizálása.** A fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő (Soroksári út-Boráros tér, Üllői út-Nagyvárad tér, Ferenc körút a Nagykörút program részeként), vagy fejlesztési kötelezettségébe tartozó főutak (Haller utca, Vágóhíd utca, Mester utca, Gubacsi út) városbarát átépítésének és rendszeres felújításának támogatása

IK5.3

Intézmények, irodák szabad parkolókapacitásának lakossági célú felhasználása

az önkormányzatok közötti együttműködéssel és a területileg érintett fejlesztők bevonásával.

- **Gyorsvasúti hálózat fejlesztésének támogatása.** Fejlesztési tengelyt eredményező kialakítás a HÉV vonalak Kálvin térig történő bevezetésével, a Duna part elzártságának megszüntetése és a külső városrészek barnamezős területeinek helyzetbe hozása érdekében.
- **Közterületi parkolás jelentőségének csökkentése** az intézményi (szállodák, irodák) szabad parkolókapacitásának önkormányzati közvetítés mellett lakossági használatba vételével. Egyéb alternatív megoldások vizsgálata.
- **Telken belüli parkolás fejlesztése** a közterületek parkolás alóli tehermentesítése érdekében. A József Attila és a kisebb lakótelepeken koncentrált parkolási lehetőség megteremtésének vizsgálata és előkészítése önkormányzati szervezésben a lakossági igények rendezett biztosítása, a zöldfelületek utólagos növelhetősége érdekében forgalomtechnikai felülvizsgálat alapján.



1. Gépjárművek megengedett sebessége
2. Gépjárműforgalom nagysága
3. Kerékpáros közlekedés biztosítása a kereszteződésekben
4. Gyalogos keresztezés az útvonalhoz csatlakozó parkolók bejáratában és kis forgalmú mellékutcák torkolatában
5. Gyalogos keresztezés biztosítása csomópontok közötti szakaszon (folyópálya szakasz)
6. Gyalogos keresztezés biztosítása csomópontokban
7. Akadálymentesség, esélyegyenlőség biztosítása
8. A járda felületének minősége
9. Gyalogos közlekedés helyigénye
10. Útburkolat minősége
11. Kerékpározás helyigénye
12. Közterületi kerékpártárolók
13. Ülőhelyek
14. Közvilágítás
15. Fák
16. Zöldinfrastruktúra
17. Ivókutak
18. Csapadékvíz elvezetése, hasznosítása

Egészséges Utcák 10 indikátora és a budapesti értékelő rendszer 18 mérőszáma

6. Zöldinfrastruktúra És környezettudatosság fejlesztése

Ferencvárosban már számos példaértékű zöldinfrastruktúra-fejlesztés valósult meg, amelyek a klímatudatos városfejlesztés élvonalába tartoznak a fővárosban. A kerület zöldinfrastruktúra-hálózatának fejlesztése és a lakosság környezettudatosságának erősítése érdekében kiemelt feladat a zöldfelületek klímatudatos ki-és átalakítása, a közösségi részvétel ösztönzése, valamint innovatív, fenntartható módszerek alkalmazása a zöldfelület-gazdálkodásban.

Kiemelt feladatok 2035-ig

Indikátorok:

IK6.1.

Egy főre jutó közkert/közpark besorolású, rekreációs célú zöldfelületek nagysága

IK6.2. A kerületi tulajdonú közterületi zöldfelületek területi kiterjedése („Beton helyett zöld" program)

- **Meglévő zöldterületek és lakótelepi zöldfelületek ütemezett, minőségi megújítása** oly módon, hogy azok klímatudatos elvek szerint javítsák a városi életminőséget és szolgálják a lakosság igényeit.
- **Új közparkok és közkertek kialakítás**a a kerület közhasználatú zöldfelületi ellátottságának javítása érdekében.
- A klímaadaptív zöldinfrastruktúra-hálózat érdekében kiemelt feladat a **meglévő faállomány értékőrző fejlesztése**, valamint az új fatelepítések során **innovatív módszerek** (pl. Stockholm-rendszer, geocellás ültetés) **alkalmazása**.
- A **zöldfelülethiányos városrészek** – mint például Belső- és Középső-Ferencváros – területén törekedni kell a zöldfelületek növelésére az élhető városi környezet kialakítása érdekében. Lehetséges megoldások például az **udvarzöldítés, tömbbelső zöldítés, zsebparkok kialakítása, foghíjtelkek átmeneti zöldfelületi hasznosítása, illetve alternatív zöldfelületi elemek** (zöldtetők, zöldhomlokzatok) **alkalmazása**.
- A kerület teljes területén törekedni kell a felesleges burkolt felületek helyett zöldfelületek kialakítására („**Beton helyett zöld**" program) a hősziget-hatás mérséklése érdekében.
- Kiemelt hangsúlyt kell fektetni a **vízmegtartás**ra és a **helyben történő vízhasznosítás** elősegítésére innovatív megoldásokkal, a **szivacsváros-eszközök** minél szélesebb körű alkalmazásával.
- A zöldfelületi fejlesztések során a **biodiverzitás növelése** érdekében őshonos, várostűrő, a klímaváltozáshoz alkalmazkodó növényfajok alkalmazását, változatos növénykiültetések létrehozását, a fák megfelelő életterének biztosítását, valamint extenzívebb fenntartású zöldfelületek kialakítását kell előtérbe helyezni. Emellett fontos az **ökologikus szemlélet** elterjesztése **a zöldfelület-gazdálkodásban** és szemléletformálás révén a társadalmi elfogadottság növelése.
- A **Határ út menti erdősáv megőrzése,** a közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőrészletek rekreációs célú fejlesztése, valamint a véderdő szakasz erdőállományának fokozatos átalakítása szükséges az őshonos fajösszetétel növelése érdekében.

IK6.3.

Kerületi fenntartású ökologikus zöldfelületek (vadvirágos gyepek, biodiverz virágágyások) területi kiterjedése ültetés) telepített fák száma

IK6.4.

Közösségi tervezéssel megvalósított zöldinfrastruktúra-fejlesztési projektek száma (önkormányzati nyilvántartás)

- A **Dél-pesti Centrumkórház kertjeinek funkcionális és zöldfelületi fejlesztése** indokolt, különös tekintettel a **közhasználatra történő megnyitás lehetőségeire** (akár térben vagy időben korlátozott jelleggel). A kórház jelenleg alulhasznosított, de értékes zöldfelületei kiváló alapot biztosítanak mindenki számára elérhető, rekreációs célú zöldfelületi fejlesztésekhez és hozzájárulnak a kerület közhasználatú zöldfelületi ellátottságának növeléséhez is.
- A hatékonyság szempontjából egyik kulcsfontosságú elem az ún. **okos technológiák alkalmazása a zöldinfrastruktúra-hálózat elemeinek fenntartása és fejlesztése során**. Ennek részeként figyelmet kell fordítani a kerületi fa- és parkkataszter folyamatos aktualizálására és a Budapest Fatárhoz történő csatlakozásra, emellett a zöldhálózat üzemeltetésben is szükséges az okosváros-technológiák fokozatos bevezetése (pl. távvezérelt öntözőhálózat, automatikus óraleolvasással működő parki vízhálózat rendszer, lakossági zöldhálózati hibabejelentő platform működtetése).
- A helyi közösségek bevonása erősíti a lakók felelősségérzetét és együttműködését, így a közterületek valódi közösségi térként működhetnek. Ennek támogatására az önkormányzat workshopokkal, **közösségi tervezés**sel ösztönözheti a lakossági részvételt a jelentősebb közterületi zöldfelületi fejlesztések során, így a tényleges használók igényeinek valóban megfelelő megoldások születhetnek. Szükséges a kerületi **társadalmi egyeztetési protokoll kidolgozása**.
- Fontos a **szemléletformálás erősítése** lakossági tematikus programok és akciók megvalósításával, valamint a környezeti nevelés rendszeresítése a kerületi intézményekben a zöldinfrastruktúra-hálózat és a környezettudatosság fejlesztése érdekében. A szemléletformálás kulcsfontosságú a közterületek iránti felelősség erősítésében, a rongálások és illegális hulladékelhagyás csökkentésében, valamint a zöldfelületek nem rendeltetésszerű használatának megelőzésében.
- A köztisztasági helyzet javítása érdekében fontos teendő a lakossági **komposztálási lehetőségek bővítése**, valamint a **rendezett és hatékony közterületi hulladékgyűjtés biztosítása** (pl. zárt szelektív hulladékgyűjtők számára zárt tárolók kialakítása, szabályozási előírások ezek elhelyezésére vonatkozóan).

7. Kerület kulturális karakterének erősítése

A kultúra területén már ma is számos aktív szereplő van jelen Ferencvárosban, sokféle kulturális élménnyel gazdagodhat mind a lakosság, mind az ideérkező vendégek. Cél ennek erősítése, bővítése, a sokszínűség, az újszerűség és minőség, mint értékek szem előtt tartásával. Nagyon fontos, hogy a napi élettel mindez harmonikusan együtt tudjon működni, integráltan jelenjen meg a kerület életében, a közterületek hangulata, a pezsgő városi élet és a kultúra közötti szinergia érvényre jusson.

Kiemelt feladatok 2035-ig

Indikátorok

IK7.1.

Új vagy újranyitott kulturális intézmények száma

IK7.2.

Kulturális céllal bérbeadott önkormányzati tulajdonú helyiségek száma (kerületi nyilvántartás)

- Belső-Ferencváros – **Ráday kulturális- és gasztronegyed program** megvalósítása komplex program keretében, a közterületek minőségének javításával, forgalmi rend módosításával, klaszter típusú, az önkormányzat és a helyi vállalkozások együttműködésére alapuló fejlesztési program megvalósításával.
- **Kulturális háló koncepció** területi kiterjesztése: Belső- és Középső-Ferencváros összekapcsolása, útvonalak kialakítása, kiajánlás és a hálózatokat erősítő események szerevezése. Kultúrára épülő városimázs és marketingkommunikáció megvalósítása.
- **Kulturális kezdeményezések ösztönzése**, támogatása kedvezményes bérleményekkel, pályázatok meghirdetésével. Kulturális befogadó intézmények fenntartása és bővítése, az **innováció ösztönzése a kultúraközvetítésben**.
- **Kiemelt kulturális intézmények** kínálatának bővítése: felújítások befejezése (Iparművészeti Múzeum), új multifunkcionális intézmények kialakítása (József Attila Skanzen és Diákközpont), illetve új, nagyobb léptékű kulturális intézmények ferencvárosi elhelyezésének elősegítése az átalakuló területeken, illetve az erre alkalmas épületekben.
- **József Attila életmű**vének népszerűsítése, a költő korára jellemző ferencvárosi élet megismertetése.
- A **kreatív ipar** megjelenésének erősítése a kerületben: oktatási intézményekkel való együttműködés, kiállítások és vásárok; mindennapok működését nem zavaró filmipari tevékenységek jelenlétének növelése; zeneipari alkotók és stúdiók helyi jelenlétének támogatása
- Az **átmeneti és alternatív kulturális hasznosítás** erősítése a korábbi ipari épületekben, üres helyiségekben (pl. próbatermek, kisszínházak, koncerthelyiségek) és az arra alkalmas közterületeken.

- **Épített örökség bemutatásá**nak, megismertetésének fejlesztése, újszerű ismeretátadást támogató kezdeményezések, módszerek támogatása.
- **Épített örökség megőrzését támogató pályázat**i lehetőségek bővítése és nem önkormányzati donorok pályázati lehetőségeiről tájékoztatás;
- **Együttműködés a magánszektorral** a kulturális célú projektek, kezdeményezések támogatásában



A Ráday utca eleje a Kálvin tér felől nézve
(forrás: https://baratsagklub.hu/budapesti-s%C3%A9ta-%E2%80%94-r%C3%A1day-utca-titkai)

2.3. KÖZÉPTÁVÚ TERÜLETI CÉLOK

1. BELSŐ-FERENCVÁROS



Erősségek:

- *belvárosi pozíció, kiváló megközelíthetőség*
- *értékes épületállomány, Ráday utca fővárosi szinten is kiemelkedő városképi megjelenése,*
- *kulturális szolgáltatások és vendéglátás sokszínűsége, turisztikai vonzerő*
- *felsőoktatás jelenléte és tervezett erősítése*
- *megújult és népszerű Duna-part*

Kihívások:

- *lakófunkció átalakulásának veszélye és lakóközösségek átalakulása (turisztikai és szolgáltatási célú hasznosítás, hosszú távú bérbeadás)*
- *100E buszjárat miatti terhelés és a kapufunkcióhoz méltatlan közterületi állapotok*
- *városképi szempontból értékes épületállomány felújítási szükséglete*
- *növekvő gépkocsiszám és magas parkolási igény, ugyanakkor a közterületek és egyéb lakossági parkolási lehetősége korlátozott elérhetősége a beépítés sajátosságai miatt*
- *Iparművészeti Múzeum elhúzódó felújítása*
- *zöldterületek bővítési lehetőségének hiánya, meglévő zöldfelületek nagyfokú amortizációja*

Célok:

- ***kulturális-és gasztronegyed funkció erősítése***
- *kapuszerephez kapcsolódó imázsjavító fejlesztések megvalósítása*
- *fenntartható turizmus feltételeinek biztosítása, a lakó- és vendégforgalom konfliktusainak minimalizálása*
- *értékvédelem és magas minőségű, városképbe illeszkedő ingatlanfejlesztések*
- *a biztonságos gyalogos és kerékpáros közlekedés feltételeinek javítása*

2. JÓZSEF ATTILA LAKÓTELEP



Erősségek:

- *értékes, nagy kiterjedésű zöldfelületek*
- *Budapesti viszonylatban presztízzsel rendelkező modern nagylakótelep*
- *Kiserdő közelsége*
- *jó kötöttpályás kapcsolatok (M3, villamos)*

Kihívások:

- *a lakóközösségek átalakulása, elköltözés*
- *lakóházak épületenergetikai hiányosságai*
- *kiterjedt közterületek üzemeltetési költségei*
- *közterületek állapota*
- *parkolási igények növekedése*

Célok:

- ***zöldinfrastruktúra és közösségi terek bővítése***
- *lakásállomány épületenergetikai megújítása*
- *parkolás rendezése*

3. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS

Erősségek:



- *értékes épületállomány*
- *szolgáltatások, vendéglátás sokszínűsége*
- *felsőoktatás jelenléte*
- *városrehabilitáció eredményeként megújult lakóterület, közterületi rendszer*
- *belvároshoz való közelség, kompaktság*

Kihívások:

- *lakófunkció átalakulásának veszélye és lakóközösségek átalakulása (turisztikai és szolgáltatási célú hasznosítás, hosszú távú bérbeadás)*
- *új lakófunkciójú beépítések megfelelő arányainak megtartása*
- *városképi szempontból értékes épületállomány felújítási szükséglete*
- *növekvő gépkocsiszám és magas parkolási igény, ugyanakkor a közterületek és egyéb lakossági parkolási lehetősége korlátozott elérhetősége a beépítés sajátosságai miatt*
- *félbeszakadt felújítások (Iparművészeti Múzeum) és átütemezett fejlesztések forráshiány miatt*
- *zöldterületek bővítési lehetőségének hiánya, meglévő zöldfelületek*

Célok:

- ***a tömbrehabilitáció befejezése***
- *élhető utcák és terek hálózatának létrehozása*
- *minőségi új ingatlanfejlesztések és meglévő épületállomány megújítása*
- *korszerű intézményhálózat*
- *turisztikai, kulturális vonzerő erősítése, hálózatba kapcsolása*

4. KÜLSŐ-FERENCVÁROS



Erősségek:

- *jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület*
- *nagy kapacitású közösségi közlekedési vonalak jelenléte*
- *Déli-körvasút új megállóhelye, ennek katalizáló hatása*
- *értékes ipari örökség, épületállomány (Sertésvágóhíd csarnoka)*
- *Duna közelsége*

Kihívások:

- *zárvány lakóterületek leromlott állapotú épületekkel*
- *az infrastrukturális elemek elvágó hatása (HÉV, Soroksári út)*
- *hiányzó hálózati elemek*
- *kiemelt beruházások kerületi érdekekkel való összehangolása*
- *hosszú távon megcélzott területhasználat elérése a fragmentált érdekek és tulajdonosi szerkezet, valamint rövid távon tervezett telephelyfejlesztések mellett*

Célok:

- ***alulhasznosított területek méretének csökkentése, funkcióváltás, minőségi ingatlanfejlesztések megvalósítása***
- *nagy infrastruktúrafejlesztések megvalósítása (új híd, HÉV)*

5. MÁV LAKÓTELEP ÉS ASZÓDI ÚTI LAKÓTELEP



Erősségek:

- *kisvárosias telepszerű beépítés, átmenő forgalom hiánya*
- *intézmények jelenléte (Semmelweis Egyetem Merényi Klinikai Tömb, középiskola)*

Kihívások:

- *épületek rossz átlagos műszaki állapota*
- *a hajléktalanellátó szolgáltatások közelsége miatti negatív imázs*
- *kerületi viszonylatban alacsonyabb státuszú terület (segélyezési adatok, ingatlanárak), más lakóterületekhez képest kedvezőtlenebb szolgáltatásokkal való ellátottság (boltok, közösségi közlekedés), összességében a szegregálódás veszélye*
- *rendezetlen közművek*
- *lőtér zavaró hatása*

Célok:

- ***a terület társadalmi-fizikai szegregálódásának megelőzése***
- *a területen a közművek felújítása és az üzemeltetés rendezése*

6. DUNA-PART



Erősségek:

- *jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek a Duna mentén*
- *Duna-főmeder és RSD kapcsolatok*
- *értékes épületállomány (Nagyvásártelep csarnoka)*
- *meglévő sport funkciók (Nemzeti Atlétikai Stadion) és kapcsolódó közterületfejlesztése*
- *RSD vízszintjének szabályozhatósága*

Kihívások:

- *infrastrukturális elemek elvágó hatása*
- *belső kerületrészen a rakpartok rendezetlensége*
- *zárványok*
- *a Duna part megközelíthetőségének kihívásai*

Célok:

- ***a terület átalakulása a fővárosi jelentőségi nagyobb hálózathoz (Duna-part) és nagyobb léptékű területfejlesztési programhoz (Déli Városkapu) illeszkedően fejlesztések***
- *RSD mentén a szabadidős, rekreációs funkciók bővítése*

7. KÖZPONTRENDSZER ÉS KAPUTÉRSÉGEK



Erősségek:

- *országos, regionális és fővárosi jelentőségű kötöttpályás közösségi útvonalak megléte*
- *meglévő és tervezett hídfőkapcsolatok*
- *jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek a csomópontok környezetében*

Kihívások:

- *sokszereplős együttműködések koordinálása a kerületi érdekekkel és célokkal összhangban*
- *finanszírozási háttér megszervezése, üzemeltetetés hatékonyságának javítása a fenntartásban, fejlesztésben felelős érdekeltek között*

Célok:

- ***központrendszer elemeinek minőségi és funkcionális fejlesztése, imázs javítása***
- *új központok kialakítása, funkcióbővítés*

2.4. FERENCVÁROS STRATÉGIA ÖSSZEFÜGGÉSEI

A hosszú távú és a középtávú célok összefüggései



A középtávú tematikus célok és a középtávú területi célok összefüggései



BFERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

FERENCVÁROS FEJLESZTÉSI TERVE

CSELEKVÉSI PROGRAM

FEJLESZTÉSI TERVLAP

MONITORING

IV. kötet



ALÁÍRÓLAP

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE
Ferencváros fejlesztési terve
Tsz.: I-815-1/2025

Településfejlesztés	**Szilágyi Eszter** TT 01-6847	.....
	Sunkel Diána Alexandra	.....
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	.....
	Mészáros Szilvia	.....
Társadalom, gazdaság:	**Bedőcs Bernadett** geográfus	.....
Ügyvezető:	**Albrecht Ute**	.....

Tájvédelmi szakértő	**Szőke Balázs**	SZ-010/2021	.....
Műemléki szakértő	**Győr Attila**	21-0357	.....
Régész, örökségvédelmi szakértő	**Dr Tankó Károly**	OKM 289-5/2008	.....
Antiszegregációs szakértő	**Bernáth Péter**		

Főépítész: **Maczák Johanna** .....

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOM

IV. kötet FERENCVÁROS FEJLESZTÉSI TERVE

CSELEKVÉSI PROGRAM 5

1. Bevezető 7

2. Beavatkozások 8

2.1. Tervezett középtávú területi beavatkozások 38

3. A fejlesztési akcióterületek bemutatása, lehatárolása, fejlesztési céljai és tevékenységei 45

4. A fejlesztések pénzügyi terve és ütemezése 70

4.1. Finanszírozási háttér 70

4.2. Ütemezés 72

5. A megvalósítás háttere 73

5.1. A megvalósítás szervezeti keretei 73

5.2. Együttműködés a megvalósításban 73

6. Antiszegregációs program 77

6.1 Antiszegregációs Program célterületeinek lehatárolása, a szegregáció területi folyamatainak (változások) és jelenlegi állapotának értékelése 77

6.2 Az elmúlt években tervezett, illetve megvalósított, anti-szegregációs beavatkozások ..86

6.3 A szegregáció mérséklését vagy megszüntetését célzó intézkedések (a kerület egészét érintő és az egyes szegregátumokra vonatkozó fejlesztések, programok meghatározása) .88

6.4 A fejlesztések szegregációs hatásának kivédésére hozott intézkedések 95

6.5 A tervezett beavatkozások mérése 95

FEJLESZTÉSI TERV 97

1. Bevezető 99

2. Területfelhasználás: a sajátos használat szerinti területek figyelembevételével a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseinek, azok rendszerének meghatározása 101

2.1. A stratégia és a cselekvési program elemeinek főbb térbeli összefüggései 101

2.2. Beépítésre szánt területek 105

2.3. Beépítésre nem szánt területek 113

2.4. Egyéb szerkezeti elemek 117

3. Közlekedés 122

3.1. Fővárosi településfejlesztési terv tervi közlekedési elemei 122

3.2. Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei 125

3.3. Tájékoztató elemek 126
4. Beépítési magasság 127
4.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei ... 127
5. Az épített környezet külső és belső korlátai 130
5.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei ... 130
5.2. Más jogszabállyal érvényesülő nemzetközi és országos művi értékvédelem 131
6. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem 134
6.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei ... 134
6.2. Más jogszabállyal érvényesülő elemek 135
7. Környezet- és katasztrófavédelem 137
7.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei ... 137
7.2. Más jogszabállyal érvényesülő elemek 137
8. Védelmi korlátozási területek 139
8.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei ... 139
8.2. Más jogszabállyal érvényesülő elemek 140
8.3. Tájékoztató elemek 141
MONITORING 143
1. MONITORING 145
1.1.Monitoring keretrendszer 145
1.2. A nyomon követés szervezeti háttere és közzététele 146

CSELEKVÉSI PROGRAM

1. BEVEZETŐ

A cselekvési program a fejlesztési terv operatív munkarésze, ez a fejezet részletezi az önkormányzat fejlesztési célok elérése érdekében tervezett közép- és rövidtávú beavatkozásait, valamint a célok elérését szolgáló fejlesztési célterületek (akcióterületek) leírását.

A cselekvési program kitér a megvalósítás finanszírozási és szervezeti feltételrendszerére, illetve külön fejezetben foglalja össze a területi szegregáció mérséklésére és kialakulásának megelőzésére tervezett intézkedéseket.

Ferencváros egyedi karakterrel, épített örökséggel és kihívásokkal rendelkező városrészei középtávon is differenciált fejlesztési megközelítést igényelnek, a városrészi szintű beavatkozások külön pontban kerülnek összegzésre.

A cselekvési program végrehajtásának tervezett időtávja 2036, a következő uniós pénzügyi ciklus záró éve. Ennek megfelelően a tervezett beavatkozások költsége, ütemezése és finanszírozása indikatív jellegű, a külső fejlesztési környezetben várhatóan tovább erősödő kiszámíthatatlanság mellett a terv végrehajtása csak megfelelő rugalmasság mellett reális. A cselekvési program gerincét ezért elsődlegesen az intézkedések jelentik, amelyek leírják a beavatkozások tervezett irányát, indoklását, míg a konkrét projektek a jelenlegi kidolgozottsági szint mellett adnak információt arról, hogy 2034-ig melyek a fontosabb, tervezés időpontjában azonosított fejlesztések. A projektekre vonatkozó döntésekhez szükség van a tervezésre, különösen a megvalósíthatósági elemzésekre, kitérve a jogi és finanszírozási háttérre, a megvalósítás és az üzemeltetés szervezeti és pénzügyi elemzésére. Az eredmények alapján pontosítható a projektek műszaki tartalma, ütemezése, elvárt kimeneti mutatói, de adott esetben az eredmények egyes projektek elvetéséhez is vezethetnek.

Az akcióterületek azok a fejlesztési célok megvalósítása szempontjából fontos, településszerkezetileg is meghatározó területek, ahol Ferencváros Önkormányzata – összhangban a Fővárosi településterv tartalmával – javaslatot tesz a területek hasznosításának jellegére és módjára. Az akcióterületek ezzel a korábbi stratégiai dokumentumoktól (IVS, ITS) részben eltérő értelmezést kapnak, alapvetően nem a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában álló területeket és általa tervezett beavatkozások súlyponti területeit jelöli ki, hanem a településfejlesztés szempontjából meghatározó kulcsterületeket. Ahhoz, hogy ezeken a területeken a különböző érdekeltek fejlesztései a kerületi jövőképpel és célokkal összhangban valósuljanak meg, az önkormányzat kezdeményező szerepére és a partnerekkel való együttműködésre van szükség.

2. BEAVATKOZÁSOK

A beavatkozások azonosításának alapját a kerület hatályos terveiben szereplő projektek és feladatok jelentették, melyek kiegészültek a helyzetértékelés alapján tett javaslatokkal. Az egyes intézkedések alatt megjelennek egyedi és hálózatos jellegű projektek, illetve olyan feladatok, melyek alapvetően nem fizikai jellegűek, de az egyes intézkedésekhez tematikusan kapcsolódnak és kisebb forrás mellett is fontos szerepet játszanak a célok megvalósításában. A beavatkozások listája nem tér ki az olyan folyamatos tevékenységekre, amelyek a kerület kötelező feladatainak ellátása keretében folynak: ide tartoznak az útfelújítások, a kisebb léptékű korszerűsítések és eszközbeszerzések, a digitális fejlesztések és ezzel összefüggő képzések.

Az intézkedések alatt megjelennek azok az ismert, tervezett projektek, beavatkozások, amelyek nem önkormányzati hatáskörben tervezettek, de léptékük, nagyságrendjük meghatározó a fejlesztési célok szempontjából, esetükben az önkormányzat érdekérvényesítő és partnerségi szerepvállalása nélkülözhetetlen. A nevesített projektek mellett a Fővárosi Önkormányzat hatáskörében, közszolgáltató gazdasági szervezetein keresztül valósul meg a közművek, a közösségi közlekedés és a fővárosi fenntartású utak fejlesztése. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt., a Fővárosi Vízművek Zrt. a gördülő fejlesztési tervek keretében azonosítja a felújítási szükségletet és beruházási igényeket. A közművek vonatkozásában a kerületi beavatkozások tervezése során Ferencváros Önkormányzata együttműködik az érintett szolgáltatókkal, a közművek állapotfelmérése alapján a szolgáltatók rekonstrukciós, valamint az üzemeltetés minőségét és az üzembiztonságot javító beavatkozásokat irányoznak elő a projekttel párhuzamosan, vagy annak keretében (az FCSM Zrt-nél a gördülő fejlesztési terv mellett az általános csatornázási terv a hiányzó és bővítésre szoruló fejlesztéseket részletezi, amely az egyes fejlesztések esetében adja meg a bővítési, fejlesztési feltételeket). A Fővárosi Vízművek Zrt. által a kerületben üzemeltetett vízvezeték hálózat (105 km) 60%-a elavult csőanyagú, 32%-a régi öntöttvas, 26%-a azbesztcement, 2%-a Sentab vagy PVC anyagú, a hálózat átlag életkora 55 év, amely jelentős fejlesztési szükségletet jelent Ferencváros esetében is. A társaság a pénzügyi háttér és az állapotvizsgálati eredmények függvényében dönt az egyes beruházások sorrendjéről, indításáról.

A célokhoz rendelt önkormányzati intézkedések összesítése:

Középtávú cél	Tervezett intézkedések
1. Esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése	1. Óvodai- és bölcsődei ellátás feltétel-rendszerének fejlesztése 2. Egészségvédelmi program 3. Szociális- és gyermekjóléti szolgáltatások minőségi fejlesztése
2. Egészséges és tartalmas élet feltételeinek fejlesztése	2. Egészségvédelmi program 4. Közösségépítő- és kulturális fejlesztések
3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció befejezése	5. Önkormányzati lakásgazdálkodás
3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció befejezése	5. Önkormányzati lakásgazdálkodás
4. Kerületi érdekekkel összhangban megvalósuló fejlesztések és felújítások	8. Új Ferencváros program

5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése	6. Egészséges utcák programja 7. Zöld Ferencváros program
6. Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése	7. Zöld Ferencváros program
7. Kerület kulturális karakterének erősítése	4. Közösségépítő- és kulturális fejlesztések 6. Egészséges utcák programja

Az egyes intézkedések és tervezett fejlesztések részleteit az alábbi táblázatok összegzik. A 8. intézkedés tartalmában szorosan kapcsolódik az akcióterületek leírásához, az egyes helyszínekhez rendelt funkcionális javaslatok és fejlesztési peremfeltételek a III./3. fejezetben kerülnek bemutatásra.

1. intézkedés	Óvodai-és bölcsődei ellátás feltételrendszerének fejlesztése
Intézkedés célja, tartalma	Az intézkedés magában foglalja az önkormányzati fenntartású intézmények további korszerűsítését, az eszközállomány megújítását, valamint egy új óvoda építését. Az igények és kapacitások alakulásának területi szintű monitorozása alapján szükséges dönteni középtávon a szervezeti átalakításokról, kapacitások bővítéséről, illetve csökkentéséről. Cél, hogy a gyermekek kiegyensúlyozott, egészséges fejlődéséhez biztonságos, korszerű, jól felszerelt intézményi hátteret biztosítson az önkormányzat, a vonzóbb munkakörülményekkel a szakemberek megtartásához is hozzájáruljon. Az épületenergetikai fejlesztésekkel cél az intézmények működési hatékonyságának javítása. A gyermekek egészséges fejlődése és különösen a neurodivergens gyermekek iskolai esélynövelése érdekében az igényekre reagálva szükséges a fejlesztő szakemberek számát bővíteni. A bölcsődei és óvodai ellátás területileg kiegyensúlyozott biztosítása a kis távolságok városa (15 perces város koncepció) meghatározó eleme, cél, hogy a lakóterületekről az érintett családok gyalogos, vagy jó közösségi közlekedési kapcsolatokon keresztül, kényelmesen és biztonságosan elérjék az intézményeket.
Projektek	
1.1.	**Új óvoda építése Középső-Ferencvárosban**
Projekt leírása	Új óvoda építése az Óbester utca 5-7. sz. alatt található ingatlanon (egykori tüdőgondozó területe). Középső-Ferencváros a lakóingatlan-fejlesztések kiemelt fővárosi célterülete volt az elmúlt évtizedekben is, amely a még meglévő fejlesztési potenciál miatt várhatóan tovább erősödik. Az új óvoda eredetileg a Nemzeti Atlétikai Központ keretében valósult volna meg, azonban üzemeltetési kockázatok miatt a fejlesztő/finanszírozó Magyar Állam azt a döntést hozta, hogy a korábbi megállapodás módosításával a fejlesztéshez szükséges finanszírozást új helyszínen biztosítja a kerület számára.
Előkészítettség	folyamatban lévő fejlesztés
Tervezett bruttó költség	1,5 milliárd Ft
Indikatív finanszírozás	állami támogatás (egyedi); önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2025-2027
Felelős	önkormányzat
Partnerek	Magyar Állam

Tervezett üzemeltetés	új önkormányzati fenntartású intézmény, FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	- 3187 m2-es használaton kívüli ingatlan rendezése, hasznosítása - 96 férőhely/4 csoportszoba kialakítása
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
1.2.	**Liliom Óvoda részleges felújítása (Liliom u. 15.)**
Projekt leírása	Az aula tetőszerkezetének teljes cseréje motorosan nyitható kialakítással, gépi szellőztetéssel. A meglévő fedés elöregedett, elszíneződött, vízszigetelése elégtelen, nyitószerkezete korszerűtlen és elégtelen működésű.
Előkészítettség	Megtervezve, pályáztatandó
Tervezett bruttó költség	35 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026
Felelős	önkormányzat (FIÜK)
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	felújítással érintett férőhelyek száma (db)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
1.3.	**Aprók Háza Bölcsőde felújításának folytatása Ráday u. 46. szám alatt**
Projekt leírása	Az épület belső részeinek felújítása, aula, lépcsőház, csoportszobák és kiszolgáló helyiségeik. Energetikai korszerűsítés a fűtésrendszer cseréjével. Hátsó játszóudvar felújítása.
Előkészítettség	Részben megtervezve
Tervezett bruttó költség	Elsődleges becslés 250 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2027
Felelős	önkormányzat (FIÜK)
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	felújítással érintett férőhelyek száma (db)
Érintett városrész	Belső-Ferencváros
1.4.	**Ételliftek cseréje, Kicsi Bocs (Erkel u. 10.) és Kerekerdő Óvodák (Vágóhíd u. 35-37.)**
Projekt leírása	Elhasználódott, alacsony műszaki színvonalú, étkeztetés biztosításához elengedhetetlen ételliftek cseréje
Előkészítettség	Tervezésre vár
Tervezett bruttó költség	Elsődleges becslés 130 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026
Felelős	FIÜK
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	felújítással érintett férőhelyek száma (db)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
1.5.	**Epres Óvoda (Epreserdő u. 10.) részleges felújítási munkái**
Projekt leírása	Csoportszobák teljeskörű felújítása vizesblokkokkal és öltözőkkel, bútorokkal együtt, (teljes burkolat, festés, elektromos vezetékek cseréje, lámpák cseréje, radiátorok cseréje, köztes ajtó ill. belső nyílászárók cseréje), valamint játszóudvar fejlesztése új burkolat kialakításával, új elemek telepítésével
Előkészítettség	Részben megtervezve
Tervezett bruttó költség	Elsődleges becslés 140 millió forint

Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2027
Felelős	önkormányzat (FIÜK)
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	felújítással érintett férőhelyek száma (db)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
1.6.	**Méhecske Óvoda (Ifjúmunkás u. 30) homlokzatfelújítása**
Projekt leírása	Az épület energetikai fejlesztése az épület külső homlokzatának teljes hőszigetelésével
Előkészítettség	Tervezendő
Tervezett bruttó költség	Elsődleges becslés 60 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2027
Felelős	FIÜK
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	felújítással érintett férőhelyek száma (db)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
1.7.	**Napfény Óvoda (Napfény u. 4.) homlokzatfelújítása**
Projekt leírása	Az épület energetikai fejlesztése az épület külső homlokzatának teljes hőszigetelésével, valamint kapcsolódó vízelvezetés, bádogosfelújítás, kerítés és járdacsere
Előkészítettség	Tervezendő
Tervezett bruttó költség	Elsődleges becslés 75 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2027
Felelős	FIÜK
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	felújítással érintett férőhelyek száma (db)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
1.8.	**Csicsergő Óvoda (Thaly u. 38.) utcai homlokzat műemlék jellegű rekonstrukciója**
Projekt leírása	Külső nyílászárók teljes felújítása, bádogos szerkezetek, védő, díszmű elemek felújítása, cseréje, utcai homlokzat tisztítása, teljes felújítása, burkolat elemek, díszfaragványok, díszkazetták pótlása, felújítása
Előkészítettség	Tervezendő
Tervezett bruttó költség	120 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2028
Felelős	FIÜK
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	felújítással érintett férőhelyek száma (db)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
1.9.	**Kicsi Bocs Óvoda műköves körteraszok és kapcsolódó homlokzati felületek felújítása**
Projekt leírása	Az érintett részek teljes szerkezeti felújítása, korrózióvédelem, vízszigetelés és elvezetés, burkolat cseréje, sérült vakolatrészek javítása
Előkészítettség	Tervezendő

Tervezett bruttó költség	Elsődleges becslés 50 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2027
Felelős	FIÜK
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	-
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
Egyéb feladatok	
Együttműködés	- ingatlanfejlesztőkkel való együttműködés a szükséges férőhelykapacitások biztosításában (TRSZ/PPP) - együttműködés a kerületi kulturális, egészségügyi, sport- és szociális intézményekkel, szervezetekkel (jelzőrendszerben való részvétel, képzések, programok-fejlesztése stb.)
Humán-erőforrás	- óvodákban a gyógypedagógusok és óvodapszichológusok számának növelése; gyógypedagógusi/fejlesztőpedagógusi csoport létrehozása kerületi szinten
Pályázat	- szabadidős programok szervezésének támogatása pályázati rendszerben
Környezeti nevelés	- környezettudatos nevelés Ferencváros bölcsődei és köznevelési intézményeiben

2. intézkedés	Egészségvédelmi program
Intézkedés célja, tartalma	Az önkormányzati fenntartású alap- és járóbetegellátás infrastrukturális hátterének és eszközállományának megújítása továbbra is kiemelt feladat a lakosság egészségi állapotának javítása és a minőségi szolgáltatásnyújtás érdekében. A korszerűsítések és épületenergetikai fejlesztések hozzájárulnak az üzemeltetés hatékonyságának növeléséhez, a költségek csökkentéséhez. Az egészségvédelmi intézkedések keretében folyamatos tevékenység – a Zöld Ferencváros intézkedéssel összhangban – a szabadtéri rekreációs lehetőségek tárgyi feltételeinek megújítása, korszerűsítése, bővítése. A prevenció és rehabilitáció területén a szolgáltatások bővítése a cél egy új mozgásszervi központ kialakításával. Az intézkedés kiterjed a már kísérleti jelleggel elindított projektek területi és tartalmi bővítésére is.
Projektek	
2.1.	**Rehabilitációs és gyógytorna-központ kialakításának előkészítése**
Projekt leírása	Megvalósíthatósági elemzés készítése a kerületi alap- és járóbeteg szolgáltatások kiegészítéseként egy mozgásszervi rehabilitációt és prevenciót szolgáló intézmény kialakítása érdekében. A személyre szabott terápia elősegítheti a betegek állapotjavulását, a csoportos foglalkozások pedig az egészségügyi hatás mellett lelkileg is segíthetnek a gyógyulóban lévő betegeken. A fejlesztéssel kapcsolatos döntés megalapozásához a műszaki, helyszínválasztási, valamint a finanszírozási és üzemeltetési megvalósíthatósági szempontok és alternatívák kidolgozására van szükség első lépésben.
Előkészítettség	Gazdasági programban nevesítve
Tervezett bruttó költség	10 millió Ft
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás

Indikatív ütemezés	2026
Felelős	önkormányzat / HuSZI
Partnerek	FESZ
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartású/FESZ
Céladatok (kimeneti mutatók)	- döntéstámogató megvalósíthatósági tanulmány (db)
Érintett városrész	későbbiekben kerül meghatározásra, az elemzés során figyelembe véve az üresen álló önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosíthatóságát
2.2.	**Gyermekétkeztetés minőségi fejlesztése**
Projekt leírása	Az önkormányzat célja a SchoolFood4Change (SF4C) projekt keretében kísérleti jelleggel elindított szabadszedéses menza program kiterjesztése az összes iskolára a szükséges átalakításokkal (konyhák, ebédlők), Az önkormányzat által üzemeltetett főzőkonyhai kapacitás bővítése a Thaly Kálmán u. 17 telephely fejlesztésével. A gyermekek egészségének megóvása mellett cél a környezettudatos gondolkodás, fenntartható étkezési kultúra erősítése, a pazarlás csökkentése.
Előkészítettség	Részben előkészített (szabadszedéses menza pilot helyszínei alapján kiterjesztés előkészített))
Tervezett bruttó költség	200-250 millió Ft (főzőkonyha projektelem: 160 millió Ft)
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázati támogatás
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	önkormányzat
Partnerek	Magyar Élelmiszerban Egyesület; MAMZA; megvalósításra szerződött vállalkozások
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás és szerződött partnerek
Céladatok (kimeneti mutatók)	- bevont intézmények és telephelyek száma (8 db) - reformmal érintett intézményekben az étkezéssel érintett gyermekek száma (2700 fő)
Érintett városrész	kerületi szintű beavatkozás
2.3.	**Játszóterek, fitneszparkok, sportpályák fejlesztése, bővítése**
Projekt leírása	A kerületben található, önkormányzati fenntartású helyszíneken a játszószközök, fitneszeszközök és sportpályák karbantartáson túlmutató fejlesztései, eszközök cseréje, bővítése, új helyszínek kialakítása. Cél, hogy a játszóterek különböző korosztályok számára egyaránt vonzóak legyenek, a nyári hőhatásnak jobban kitett városrészek játszóterei vizes eszközöket, árnyékot biztosító elemeket is kapjanak. Megfelelő mennyiségű és könnyen hozzáférhető nyilvános illemhelyek / pelenkázók létesítése ugyancsak indokolt. Szintén fontos cél, hogy a mozgásukban korlátozott gyermekek számára is alkalmas eszközök telepítése is megtörténjen. I. ütem: Madaras parki, Kerekerdő és Tinódi játszóterek felújítása 2029-ig.
Előkészítettség	Részben előkészített
Tervezett bruttó költség	nagyságrendileg 300-350 millió Ft az I.- ütemre
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázatok
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	önkormányzat
Partnerek	intézmények, sportszervezetek, helyi közösség
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- fejlesztéssel érintett helyszínek száma (db) – legalább két helyszín/év
Érintett városrész	kerületi szintű beavatkozás

Egyéb feladatok	
Prevenció	- kampányok /szűrések szervezése a FESZ rendelőintézetben (évente legalább kétszer) és kerületi rendezvényeken való megjelenés - célcsoport-specifikus egészségmegőrző programok szervezése (65 év felettiek; fiataloknak) - fiatalok pszichés, mentális egészségét támogató programok (pl. iskolán kívüli előadások, felvilágosítás kortárs zaklatás témájában)
Kényelmi fejlesztések	- a hozzáférést, tájékozottságot, egyszerűbb ügyintézést támogató ügyféloldali fejlesztések

További, egyéb szereplők által tervezett fejlesztések – együttműködés, érdekérvényesítés:

- Dél-Pesti-Centrumkórház fejlesztése (Magyar Állam)
- Semmelweis Egyetem fejlesztései (SE/ Magyar Állam)

3. intézkedés	Szociális- és gyermekjóléti szolgáltatások minőségi fejlesztése
Intézkedés célja, tartalma	A ferencvárosi lakosok szociális biztonsága és a gyermekek védelme érdekében az ellátások minőségi fejlesztése továbbra is kiemelt feladat, ez nem csak az ügyfelek kulturált ellátását támogatja, hanem a szociális ellátásokban dolgozók munkakörülményeit is. Az önkormányzat elkötelezett abban, hogy a változó társadalmi/gazdasági és gyermekek jólétéhez hozzájáruló igényekre reagáljon, szolgáltatásaival, törekedjen innovatív szolgáltatások kialakítására, a meglévő kezdeményezésit a tapasztalatok alapján továbbfejlessze, és ennek során együttműködjön a szociális szektorban működő partnereivel.
Projektek	
3.1.	**A Család- és Gyermekjóléti Központ új telephelyre költöztetése**
Projekt leírása	A Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága (FESZGYI) keretében működő szolgáltatás átköltöztetése a Gát utca 23-25-be, a tömbrehabilitáció során megújuló ingatlanba.
Előkészítettség	előkészített
Tervezett bruttó költség	50 millió Ft (költözés, eszközök beszerzése, belsőépítészeti munkák – az épület felújítása a tömbrehabilitációban szereplő projekt része)
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2027-2029
Felelős	FEVIX Zrt., FESZGYI
Partnerek	
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás / FESZGYI
Céladatok (kimeneti mutatók)	- átadott új telephely száma (db)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
3.2.	**Demenciaintegrált idősklub létrehozása; Napsugár idősklub kiváltása**
Projekt leírása	Az életkor kitolódásának egyik velejárója a demenciával élők számának növekedése, az ezzel kapcsolatos ellátási hiányok már mai is jellemzőek. Az önkormányzat célja egy demenciaintegrált idősklub kialakítása a kerületben, amely a biztonságos nappali

	ellátással a hozzátartozókat is tehermentesíti, csökkenti az ellátottak elszigeteltségét, javítja életminőségüket. A speciális fejlesztő-foglalkoztató programok segítségével támogatja a demenciával küzdő személyek készségeinek megőrzését, állapotuk lehetőséghez mérten történő szinten tartását. A speciális műszaki és biztonsági előírások miatt a helyszín és költségek a részletes tervezés során kerülnek pontosításra. Előzetes javaslat: a Napsugár idősklub kiváltásával együtt tervezett projekt, melynek jelenlegi épülete műszakilag elavult, nem teszi lehetővé további tevékenységek integrálását.
Előkészítettség	koncepció
Tervezett bruttó költség	későbbiekben kerül meghatározásra
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2029
Felelős	önkormányzat
Partnerek	
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás / FESZGYI
Céladatok (kimeneti mutatók)	- integrált intézmény férőhelykapacitása (fő)
Érintett városrész	későbbiekben meghatározva (Középső-Ferencváros javasolt a legjobb megközelíthetőség és a legnagyobb népességszám miatt, illetve a Napsugár idősklub áthelyezésével együtt történő megvalósíthatóság miatt).
3.3.	**Áldozatsegítő program**
Projekt leírása	Az áldozatsegítés és a szociális védőháló erősítése kiemelt cél annak érdekében, hogy a párkapcsolati erőszak elszenvedői megfelelő támogatást kapjanak krízishelyzetekben. A program magában foglalja az Áldozatsegítő Központ új telephelyre költöztetését, továbbá a már megkezdett tevékenységeket kívánja tovább fejleszteni: - krízisintervenciós szolgáltatások továbbfejlesztése az erőszakot elszenvedett áldozatok számára. - együttműködések fejlesztése a civil szervezetekkel és hatóságokkal az áldozatok hatékony segítése érdekében. - szélesebb körű pszichológiai és jogi tanácsadás biztosítása. A védett lakások célja az akut veszélyhelyzet elhárultával biztosítani az áldozatok megfelelő környezetben történő életvitelét.
Előkészítettség	folyamatban lévő projekt, modulárisan az önkormányzat finanszírozási lehetőségeinek függvényében fejlesztve
Tervezett bruttó költség	éves költségvetésben meghatározva a FESZGYI szakmai programja alapján
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	FESZGYI
Partnerek	Fővárosi Önkormányzat, BRFK, kerületi intézmények
Tervezett üzemeltetés	-
Céladatok (kimeneti mutatók)	- együttműködő külső szervezetek száma (db) - igénybevett tanácsadási órák száma /év
Érintett városrész	kerületi szintű beavatkozás
3.4.	**Gubacsi úti nappali melegedő relokációja**
Projekt leírása	A Gubacsi úton található, önkormányzati fenntartású nappali melegedő egy olyan tömbben található, amely középtávon jelentős megújítással érintett. A nappali melegedő azon személyek ellátását biztosítja, akik tartósan vagy átmenetileg a hajléktalanság állapotába kerültek (közterületen, utcán élők, nem lakás céljára szolgáló

	helyiségben élők, az éjszakát éjjeli menedékhelyen töltők, és átmeneti szállók lakói), de nyitott a lakosság azon legszegényebb rétegei számára is, akik a hajléktalanság veszélyállapotában vannak.
Előkészítettség	A jelenlegi elhelyezkedéssel érintett tömb fejlesztésének függvényében indított projekt
Tervezett bruttó költség	megvalósíthatósági tanulmány alapján pontosítva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, együttműködés a Fővárosi Önkormányzattal
Indikatív ütemezés	2026 (helyszínkiválasztási megvalósíthatósági elemzés)
Felelős	önkormányzat / HuSZI/FESZGYI
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FESZGYI
Céladatok (kimeneti mutatók)	- kialakított új helyszínen az egyidejű befogadóképesség (fő)
Érintett városrész	későbbiekben kerül meghatározásra (javasolt a megszokott, közösségi közlekedéssel jól elérhető környezetben és az üresen álló önkormányzati ingatlanok hasznosításával új helyszínt kijelölni).
3.5.	**Írisz klub -Szenvedélybetegek Nappali Intézménye relokációja**
Projekt leírása	A jelenleg Berzenczey u. 26. szám alatt található szociális intézmény áthelyezését az ingatlan műszaki állapota indokolja.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	megvalósíthatósági tanulmány alapján pontosítva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026 (helyszínkiválasztási megvalósíthatósági elemzés)
Felelős	önkormányzat / HuSZI / FESZGYI
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FESZGYI
Céladatok (kimeneti mutatók)	-kialakított új helyszínen az egyidejű befogadóképesség (fő)
Érintett városrész	későbbiekben kerül meghatározásra (javasolt a megszokott, közösségi közlekedéssel jól elérhető környezetben és az üresen álló önkormányzati ingatlanok hasznosításával új helyszínt kijelölni).
3.6.	**Támogatott lakhatási kapacitások kialakítása Ferencvárosban**
Projekt leírása	Az értelmi és testi fogyatékkal élő személyek önálló életvitelének segítése érdekében támogatott lakhatás kapacitásainak kialakítása Ferencvárosban. A megvalósíthatósági elemzés ki kell, hogy térjen a finanszírozási és üzemeltetési modellre is, az önkormányzatok közötti és vagy civil szervezetekkel való együttműködés lehetőségeire.
Előkészítettség	előzetes igényfelmérés
Tervezett bruttó költség	megvalósíthatósági elemzés alapján későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, külső partnerek bevonása
Indikatív ütemezés	2027 után
Felelős	önkormányzat
Partnerek	érdekvédelmi szervezetek, kerülteben székhellyel rendelkező nagyvállalatok
Tervezett üzemeltetés	FESZGYI
Céladatok (kimeneti mutatók)	- támogatott lakhatás keretében kialakított lakások száma (db) - támogatott lakhatás keretében működő ingatlanokban élők száma (fő)
Érintett városrész	megvalósíthatósági elemzés alapján későbbiekben meghatározva
5.2.	**LÉLEK program +**
Projekt leírása	LÉLEK-program folytatása (Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Program) az önhibájukon kívül hajléktalanná váló, hajléktalanná válásukat megelőzően öt évig ferencvárosi lakcímmel rendelkező személyek élethelyzetének javítása érdekében.

	A program kiterjesztéseként a leginkább rászoruló társadalmi csoportok tagjainak segítése, lakhatási helyzetük megoldásában való közreműködés. Ide tartozik az állami gondozottaknak lakások biztosítása a hajléktalanná válás megelőzése érdekében. A program keretében további lakások bevonása.
Előkészítettség	folyamatban lévő program
Tervezett bruttó költség	FESZGYI éves költségvetésében tervezve
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázatok
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	önkormányzat/ FEGYSZI
Partnerek	az érintettek ellátásában, támogatásában érdekelt szervezetek
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat / FESZGYI
Céladatok (kimeneti mutatók)	LÉLEK program + keretében új bérleti szerződések az év folyamán (db)
Érintett városrész	kerületi szintű beavatkozás
Egyéb feladatok	
Elérés és tájékozottság növelése	- ügyféloldali fejlesztések (elérés, hozzáférés javítása) és az igénybevehető támogatások, szociális intézmények ismertségének növelése, együttműködés (önkormányzatokkal, szervezetikkel; civil szervezetekkel, intézményekkel) – „Informál” kiadvány - lakossági célú kampányok (pl. áldozattá válás megelőzése, segítségkérés stb.)
Meglévő szolgáltatások fejlesztése	- idősek nappali ellátásának fejlesztése - házi segítségnyújtás szolgáltatás elérhetőségének javítása
Innovatív programok indítása és kiterjesztése	- az idősek és az egyedülálló szülők támogatására önkéntes mentorprogram elindítása (partnerség a megvalósításban civil szervezetekkel) - idősek szállítása – FESZGYI járat - a már pilot szinten elindult kezdeményezések tapasztalatai alapján döntés a kiterjesztésről - menstruációs szegénységet csökkentő program (automaták számának bővítése, támogató partnerek szervezése, kampányok) - munkaerőpiaci tanácsadás és álláskeresési tréningek hajléktalan személyek számára - speciális álláskeresési szolgáltatások GYES-ről visszatérőknek, és 50 év felettieknek, menekülteknek - többnyelvű információs oldal, füzet kiadása, a helyi szociális intézmények szolgáltatók hatékonyabb bevonása, tolmács szolgáltatás bővítése a kerületben élő külföldiek számára - itt tanuló külföldi diákok bevonása a kerület hátrányos helyzetű gyerekeinek nyelvtanulásába - a Pályaválasztási Börze kibővítése pályaválasztási tanácsadó szakember megbízásával (egyéni, csoportos konzultáció, információnyújtás) - Mentorálással és tanodai szolgáltatással összekapcsolt ösztöndíjprogram a korai iskolaelhagyás visszaszorítására
Humán-erőforrás	- munkaerő képzése és megtartása
Támogatások	- támogatások feltételrendszerének folyamatos felülvizsgálata, szükség esetén módosítása
Épületek és eszközállomány fejlesztése	- épületek klimatizálása

Tervezés	- idősügyi és ifjúsági koncepció kidolgozása az érintettek bevonásával, igényfelmérések - ezek alapján további beavatkozások meghatározása - szakmapolitikai felülvizsgálat, roma koncepció összeállítása, szorosabb együttműködés a helyi Roma és az Ukrán Nemzetiségi Önkormányzattal

4. intézkedés	Közösségépítő- és kulturális fejlesztések
Intézkedés célja, tartalma	Ferencváros Önkormányzata a kulturális- és közösségi élmények bővítésével és színesítésével, az ehhez szükséges feltételek magas színvonalú biztosításával és széleskörű együttműködéssel – alkotókkal, lakossággal, civil szervezetekkel, oktatási intézményekkel, vállalkozásokkal – hozzá kíván járulni a lakosság és ide érkező vendégek tartalmas szabadidő eltöltéséhez, a helyi közösségek megerősödéséhez. Fontos cél, hogy a kerület minden része kínáljon kikapcsolódási, művelődési lehetőségeket valamennyi itt élő különböző korcsoport számára, és a városrészek sajátosságai is tükröződjenek a kínálatban. A kultúrának, közösségi programoknak fontos szerepe van a társadalmi integrációban. Továbbra is fontos cél az alternatív és a jelenlegi gazdasági körülmények között fennmaradásukért küzdő, alulról szerveződő kulturális kezdeményezések és projektek befogadása és támogatása.
Projektek	
4.1.	**Közösségi kertek létesítése**
Projekt leírása	Közösségi kertek kialakítása új megközelítést kínál a városi térhasználatra mind a lakosság, mind a helyi szervezetek vagy oktatási intézmények számára. A közösségépítés mellett szerepük van a szemléletformálásban, a fizikai és mentális egészség megőrzésében, javításában, valamint a környezettudatos, fenntartható életmód erősítésében. A helyi igényeknek megfelelően a közösségi kerteknek számos formája létezhet, például veteményeskertek, gyógy- és fűszernövénykertek, gyümölcsöskertek, díszkertek, vagy tankertek. Az önkormányzat kezdeményező szerepet vállal a nem vagyonkörébe tartozó, célra alkalmas ingatlanok felkutatásában a civil kezdeményezések és az érintett ingatlantulajdonosok közötti megegyezés kialakításában, a közösségi kertek fizikai megvalósításában.
Előkészítettség	helyszínkeresési vizsgálatok és egyeztetések folyamatban
Tervezett bruttó költség	kb. 10-20 millió Ft/kert (helyszíni adottságoktól függően)
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás (pl. közösségi költségvetés is), pályázatok, fővárosi közösségi költségvetés, vállalati szponzoráció
Indikatív ütemezés	folyamatos (lakossági igényektől függően)
Felelős	önkormányzat
Partnerek	civil szervezetek, helyi közösség, intézmények és egyéb tulajdonosok, akik területüket átmeneti vagy tartós jelleggel közösségi kert hasznosításra felajánlják
Tervezett üzemeltetés	civil szervezetek, helyi közösség
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megvalósult közösségi kertek száma (db)
Érintett városrész	József Attila-lakótelep, Külső-Ferencváros

4.2.	**József Attila Skanzen és Diákközpont kialakítása**
Projekt leírása	Gát u 8. sz. alatti épületben új közösségi és kulturális intézmény kialakítása, a József Attila Emlékhely közelében. A koncepció az első budapesti skanzen típusú múzeum kialakítása tematikájában kapcsolódva a költő életművéhez és korához: a korabeli Budapest életének bemutatása, a munkáslakások és a háziurak, a kávéházak, a mosónők világának megidézése. Az épületben további funkcióként jelenik meg diákszálláshely, előadótér és múzeumpedagógiai foglalkozásokhoz, oktatáshoz szükséges helyiségek, piaci alapon működő irodalmi kávéház, illetve egy múzeum shop kialakítása. Az önkormányzat a helyi lakosságot és a MOME hallgatóit is bevonja a tervezési folyamatba.
Előkészítettség	koncepció
Tervezett bruttó költség	tervek alapján pontosítva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2029 (2026-ban tervpályázat lebonyolítása)
Felelős	önkormányzat
Partnerek	egyetemek, lakosság, diákok
Tervezett üzemeltetés	tervek alapján pontosítva
Céladatok (kimeneti mutatók)	tervek alapján pontosítva
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
4.3.	**H52 Ifjúsági Iroda és Közösségi Tér - helyszín felújítása és átmeneti helyszín kialakítása (ideiglenes áthelyezéshez szükséges fejlesztések)**
Projekt leírása	A Haller utca 50-52. sz. alatt működő ifjúsági klub elköltöztetésére az épület műszaki állapota miatt van szükség, mely a jövőben teljes felújításon esik át tervezetten. A H52 a 30 év alattiak számára közösségi programokat, csoportfoglalkozásokat, oktatási programokat, pszichológiai tanácsadást nyújtó központ elsősorban a kamasz célcsoportra fókuszál. A fejlesztés része a H52 szakmai funkcióinak bővítése
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	későbbiekben meghatározva
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	önkormányzat/FESZGYI
Partnerek	
Tervezett üzemeltetés	FESZGYI
Céladatok (kimeneti mutatók)	- új helyszínen rendelkezésre álló hasznos alapterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Tervezetten Középső-Ferencváros
4.4.	**Új közösségi tér kialakítása a József Attila-lakótelepen**
Projekt leírása	A projekt célja egy funkciókban és zöldfelületekben gazdag, közösségi használatra alkalmas tér kialakítása a Valéria téren, amely később a József Attila-lakótelep városrészközponti szerepét is betöltheti. A tér kedvező elhelyezkedése és szerkezeti adottságai lehetőséget adnak a közösségi találkozások, rekreációs, kulturális és szociális aktivitások megvalósítására. A fejlesztés során az esztétikus megjelenés mellett kiemelt figyelmet kap a biodiverzitás növelése és az ökológiai szemlélet érvényesítése, valamint az egységes kültéri utcabútorok, berendezések is hozzájárulnak a tér rendezett arculatához. Az egykori Pest-Buda mozi épületének közösségi és kulturális térként való újrahasznosítása szintén a projekt eleme, ebben a tulajdonos Országos Görög Nemzetiségi

	Önkormányzat és a Ferencvárosi Önkormányzat közötti együttműködési modell kialakítása a cél. A lakosság bevonásával olyan fejlesztés valósulhat meg, amely a helyiek igényeire épül, ezzel biztosítva a hosszú távú használhatóságot és elfogadottságot.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	későbbiekben meghatározva
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	önkormányzat
Partnerek	vállalkozások, civil szervezetek, helyi közösség
Tervezett üzemeltetés	későbbiekben meghatározva
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújított közterület nagysága (m^2) - kialakított kulturális/közösségi funkció a moziépületben (1 db működő intézmény)
Érintett városrész	József Attila-lakótelep
4.5.	**Ferencvárosi Művelődési Központ és intézményei felújítások, Dési Huber Művelődési Ház**
Projekt leírása	Belső felújítás és akadálymentesítés.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	későbbiekben meghatározva
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	önkormányzat, FIÜK
Partnerek	FMK
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	későbbiekben meghatározva
Érintett városrész	József Attila-lakótelep
4.6.	**Ferencvárosi Művelődési Központ (Haller u. 27.) részleges felújítása**
Projekt leírása	Részleges tetőfelújítás (Délkelet oldali fszt. és tornaterem lapostető szigetelés cseréje, új villámvédelem rendszer kiépítésével, napelemrendszer telepítésével), színházterem, valamint az első emeleti mosdók felújítása
Előkészítettség	Tervezés alatt
Tervezett bruttó költség	Elsődleges becslés 110 millió forint
Indikatív finanszírozás	későbbiekben meghatározva
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	FIÜK
Partnerek	FMK
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	későbbiekben meghatározva
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
4.7.	**Jégcsarnok (Toronyház u 21.) részleges felújítása**
Projekt leírása	Üvegszálas műgyanta kupolatető teljes felújítása ~600 m^2, kapcsolódó lábazattal, járdával, vízszigeteléssel, traktor tároló felújítása, új tetővel, gumiburkolatú út építésével. Két öltöző vizes blokk komplett felújítása (burkolat, festés, belső nyílászárók, gépészet, szellőzés, szaniter, kapcsolók, világítás, elektromos vezetékek cseréje)
Előkészítettség	részben előkészített
Tervezett bruttó költség	94 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2027
Felelős	FIÜK

Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	későbbiekben meghatározva
Érintett városrész	József Attila lakótelep
4.8.	**Kincsesbányai Gyermek és Ifjúsági Tábor részleges felújítása**
Projekt leírása	Energetikai korszerűsítés a külső homlokzat teljes szigetelésével. Teljes belső átfogó felújítás, gépészet, villamos hálózat cseréje
Előkészítettség	szükséges beavatkozások azonosítása
Tervezett bruttó költség	170 millió forint
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2026-2028
Felelős	FIÜK
Partnerek	-
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat/FIÜK
Céladatok (kimeneti mutatók)	későbbiekben meghatározva
Érintett városrész	kerületen kívüli helyszín
4.9.	**Ráday-negyed program**
Projekt leírása	Belső-Ferencváros egyedi hangulatának megőrzése és erősítése az építészeti örökség újszerű bemutatásával (digitális eszközök, történetek, közterületi kapcsolódási pontok QR stb.). Kulturális funkciók és karakter erősítése kedvezményes helyiségbérlet biztosításával és a szabadtéri programkínálat lehetőségének bővítésével. A negyed szolgáltatásairól a tájékoztatás megerősítése, Kálvin téren információs pont kialakítása, egyben a „kapufunkció” hangsúlyosabbá tétele. A kulturálisan is jelentős Bakáts Feszt mellett további, népszerűséget növelő kulturális fesztiválok szervezése együttműködve az érintettekkel (pl. Ruszt Fesztivál). városmarketing eszközök alkalmazása az utca népszerűsítésére. Cél a kulturális és gasztronómiai szolgáltatások összekapcsolása, kedvezményrendszer kialakítása.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	koncepció alapján pontosítva, ütemezett megvalósítással az éves
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, szponzoráció, pályázatok
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	önkormányzat
Partnerek	kulturális szervezetek, helyi vállalkozások, lakosok, civil szervezetek; Magyar Református Egyház
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat az érintett szervezetek, vállalkozások bevonásával
Céladatok (kimeneti mutatók)	- együttműködéssel megvalósuló új kulturális programok száma (db)
Érintett városrész	Belső-Ferencváros
4.10.	**Ferencvárosi Fénypark**
Projekt leírása	Az egykori, városképileg is meghatározó neon hirdetések közül az Atlétikai Stadion parkjában installálható elemek folyamatos felkutatása, restaurálása és helyszíni telepítése. Ezzel új attrakció létrehozása Ferencvárosban egyben a kulturális örökség megmentése.
Előkészítettség	folyamatban lévő fejlesztés
Tervezett bruttó költség	20-30 millió Ft/év
Indikatív finanszírozás	önkormányzati költségvetés, pályázatok, szponzoráció
Indikatív ütemezés	2026-tól a park folyamatos fejlesztése
Felelős	önkormányzat
Partnerek	Nemzeti Sportügynökség Zrt.
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat

Céladatok (kimeneti mutatók)	elhelyezett installációk/év
Érintett városrész	Külső-Ferencváros
Egyéb feladatok	
Helyiséggazdálkodás	- kedvezményes bérlemények biztosítása kulturális és közösségi célú funkciók esetében (civil és társadalmi szervezetek)
Pályázatok	- művészeti pályázatok fenntartása, bővítése (Public Art, József Attila irodalmi ösztöndíj, plakátpályázat)
Brandépítés	- József Attila életművének népszerűsítése - kulturális brand/marketingstratégia kidolgozása
Örökség	- közterületi műalkotások restaurálása - épített örökség „megismertetése” innovatív eszközökkel
Közösségi programok	- ifjúsági programok sokszínűségének megőrzése és fejlesztése az érintett célcsoportok bevonásával, együttműködve a partner civil szervezetekkel - kerületi és városrészi szintű közösségépítő programok megtartása, minőségi fejlesztése

További, egyéb szereplők által tervezett fejlesztések – együttműködés, érdekérvényesítés:

- Iparművészeti Múzeum nagyrekonstrukciója (Magyar Állam)

5. intézkedés	Önkormányzati lakásgazdálkodás
Intézkedés célja, tartalma	Az önkormányzat saját eszközeivel folytatni kívánja a lakhatáshoz kapcsolódó kezdeményezéseit, ezzel egyrészt saját lakásportfóliójának bővítése, felújítása a cél, másrészt kezdeményező szereppel ösztönözni, támogatni kívánja a meglévő magántulajdonú lakásállomány korszerűsítését és az épített örökség megőrzését. Az intézkedés kitér a fővárosi lakhatási válsággal megjelenő kihívások kezelésére is, amely részben szolgáltatások fejlesztését jelenti (lakhatás megtartása, lakásvesztés megakadályozása, korszerűsítési és pályázási tanácsadás stb.), másrészt hiányzó lakhatási termékeket, megoldások bővítésére is lehetőséget adnak célcsoport-specifikusan (védett lakások, fogyatékos személyek önálló lakhatását szolgáló támogatott lakások; szolgálati lakások). Az intézkedés zászlóshajó projektjét a városrehabilitációs /tömbrehabilitációs beavatkozások jelentik, az évtizedekre visszanyúló program területi kiterjesztésével, folytatásával. Ennek keretében többféle beavatkozás valósul meg, szanálás, a lakók elhelyezése, felújítások és új épületek megvalósítása. A fejlesztéssel érintett épületek sokszor helyet adnak intézményeknek, ez időbeli összehangolást igényel más projektekkel (felújítással, bontással érintett ingatlanokból intézmények áthelyezése, felújított ingatlanokba beköltöző intézmények).
Projektek	
5.1.	**Tömbrehabilitáció befejezése Középső-Ferencvárosban**
Projekt leírása	Épületszintű felújítások, bontások, ehhez kapcsolódva a vásárlással/kiürítéssel, lakók elhelyezésével és a pénzbeli térítéssel kapcsolatos szervezés. Rövidtávon (2029-ig) tervezett nagyobb projektek: - Márton u. 8. a. és 8. b. alatti épületek felújítása

	- Gát u. 23. és 25. alatti épületek felújítása - Haller u. 54. alatti épület felújítása - Új önkormányzati bérház építése a Vágóhíd utca 10-ben lévő telken - Sobieski János u. 3., 5.,7.,9. alatti épületek bontása - Lenhossék u. 5. alatti épület felújítása - Lenhossék u. 12. és a Gát u. 14. alatti épületek felújítása - Drégely utcai krízisépületek – előkészítés - 23 db további rehabilitációra váró épület beütemezése - Üllői u. 83.,85.,87. szám alatti épületekkel kapcsolatos döntések és előkészítés
Előkészítettség	részben előkészített
Tervezett bruttó költség	10.000 – 15.000 millió Ft (2029-ig)
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	ütemezett megvalósítás
Felelős	önkormányzat / FEV IX. Zrt.
Partnerek	
Tervezett üzemeltetés	FEVIX Zrt.
Céladatok (kimeneti mutatók)	- teljes felújítások keretében létrehozott lakások száma (db) - éves szinten a ráfordítások összegzése (Ft)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
5.2.	**Önkormányzati lakások felújítása**
Projekt leírása	Kerület egész területén az üresen álló önkormányzati tulajdonú lakások felújítása, korszerűsítése. Cél az önkormányzati lakásokban költözők életminőségének javítása, a hatékonyabb működés támogatása, valamint tömbrehabilitáció szanálás feladatihoz szükséges lakásállomány biztosítása.
Előkészítettség	folyamatos, a vagyongazdálkodás feladatkörében
Tervezett bruttó költség	100-150 millió Ft/év
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	PH Vagyongazdálkodási Iroda
Partnerek	
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati bérlakásgazdálkodás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- részleges felújítással érintett lakások száma (db) - éves szinten a ráfordítások összegzése (Ft)
Érintett városrész	kerületi szintű beavatkozás
5.3.	**MÁV-lakótelep közmű program**
Projekt leírása	A lakóterület közmű-problémájának (csatornarendszere, közvilágítása és a házakat is ellátó elektromos hálózat) felszámolása, az érintett közmű-szolgáltatókkal együttműködésben. Az önkormányzat kezdeményező szerep mellett a finanszírozásban is részt vesz. A projekt célja a lakóterületen élők életminőségének javítása, a periférikus elhelyezkedéssel rendelkező telep szegregálódásának megelőzése.
Előkészítettség	tervezés egy része korábban megvalósult (engedélyes tervek lejártak),
Tervezett bruttó költség	30-50 millió Ft tervezés, ez alapján költségbecslés (nagyságrendileg 1 milliárd Ft)
Indikatív finanszírozás	MÁV Zrt/ Magyar Állam (ÉKM a tervezést finanszírozta); önkormányzati forrás; Fővárosi Önkormányzat
Indikatív ütemezés	2026 tervezés
Felelős	MÁV Zrt.
Partnerek	MÁV Zrt., FCSM Zrt., Fővárosi Önkormányzat

Tervezett üzemeltetés	FCSM Zrt., BKM Zrt., MVM Zrt.
Céladatok (kimeneti mutatók)	közműszolgáltatóknak átadott rendezett infrastruktúrák adatai
Érintett városrész	Külső-Ferencváros
5.4.	**Zöld Épület Program**
Projekt leírása	Egy olyan új finanszírozási modell elindítása, mely a magántulajdonban lévő lakások energetikai mélyfelújítását támogatja. Első ütemben együttműködés a Fővárosi Önkormányzattal a „zöld panel program”-ban való részvétellel. Cél, a későbbiekben a modell kiterjesztése más épülettípusokra is.
Előkészítettség	Fővárosi Önkormányzattal való együttműködés előkészítése
Tervezett bruttó költség	50-100 millió Ft/év a kerületi részvétel tervezett nagyságrendje
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás mely kiegészíti a fővárosi és uniós forrásokat)
Indikatív ütemezés	I.ütem: 2026-2029
Felelős	önkormányzat
Partnerek	Fővárosi Önkormányzat
Tervezett üzemeltetés	-
Céladatok (kimeneti mutatók)	- felújítással érintett lakások száma (db) - adott évben jóváhagyott támogatások alapján a ráfordítások összegzése (Ft) (ennek megoszlása az alábbiak szerint: önkormányzati forrás, uniós forrás, magánszemélyek önereje, egyéb forrás)
Érintett városrész	I.ütem: elsődlegesen a József Attila-lakótelep és egyéb panelépületek a kerületben
Egyéb feladatok	
Pályázatok	társasház-felújítási pályázatok – ezek differenciálása cél szerint (örökségvédelem, energiahatékonyság stb.
Prevenció	- lakhatás megtartását, adósságok kialakulásának megelőzését és önkormányzati bérlakásokban élőket támogató mentor program (FESZGYI alatt korábban működő „családmentori csoport” tevékenységének biztosítása a FESZGYI és a FEV IX Zrt. együttműködésével)
Szolgálati lakások működtetése az állományon belül	- a közszektorban dolgozók számára szolgálati lakások biztosítása

További, egyéb szereplők által tervezett fejlesztések – együttműködés, érdekérvényesítés:

- folyamatban lévő és tervezett ingatlanfejlesztések (magánszektor)
- MÁV-telep i projekt (Magyar Állam / ÉKM) - a FEV IX. Zrt-n keresztül az önkormányzat a tervezés előkészítéséhez járul hozzá (talajvizsgálat, geodéziai felmérés)

6. intézkedés	Egészséges utcák programja
Intézkedés célja, tartalma	A kerület városszerkezeti pozíciója, a beépítés sűrűsége határozza meg azt a közterületi hálózatot, amely a mindennapi élet legfontosabb színtere. Az utcák funkciói összetettek, sokszor csak kompromisszum mellett van lehetőség a sokféle funkció és igény egyidejű kielégítésére. Ma a motorizáció (közúti géppjárműközlekedés és személygépjármű tárolás) határozza meg az utcák használatát, miközben mindenki szeretne egészségesebb környezetben élni, sétálni. Ahhoz, hogy a lakófunkció vonzereje megmaradjon, a közterületek megújítására, az utcák elsődleges

	feladatának újra-meghatározására van szükség. A lakóterületek kerületi tulajdonú-kezelésű utcáinak felújításánál az „egészséges utcák[1]" koncepció alkalmazása a cél, olyan felújítások, revitalizáció megvalósításával, ahol a térfalak adta keretek között lehet megteremteni az egyensúlyt a különböző funkciók között és vonzóbbá tenni a közterületeket. Ennek fontos elemét jelenti a zöldfelületek hálózatos fejlesztése, ezzel egy klímaadaptívabb, egészségesebb és barátságosabb környezet kialakítása. Törekedni kell arra, hogy az utcák támogassák a biztonságos gyaloglást és kerékpározást. A városiasan vonzó környezet egyben kedvezőbb üzleti környezetet is teremt az itt jelenlévő vállalkozások számára, az élettel teli utcák még több gyalogos látogatót vonzanak, egyben növelik a szubjektív biztonságérzetet is. A befogadó, vonzó környezet részeként szükség van az utcabútorok megújítására, az akadálymentes és biztonságos közlekedés feltételeinek kiépítésére. A közterületfelújítás szempontjából katalizátor szerepet töltenek be az egészséges utcák pályázatból megvalósuló projektek, melyek pozitív hatással lesznek környezetük megújítására (gépjárműtárolás egy részének megszűntetésével zöld- és közösségi célú területhasználat arányának növekedése). A projektek kiértékelése, a lakosság elégedettségének mérése jó alapot nyújt a további projektek tervezéséhez.
Projektek	
6.1.	**Belső-Ferencváros átfogó forgalomcsillapítási és zöldítési megújítása, autómentes Ráday utca**
Projekt leírása	A megújítás négy fő eleme: az átmenő forgalom csökkentését elősegítő átépítések, talajkapcsolatos fák ültetése, az intézmények (elsősorban iskolák) környékének gyalogosbiztonságának növelése és forgalomtól elzárt közterek létrehozása. A városrész fő tengelyét jelentő Ráday utca Kálvin tér-Biblia utca közötti szakaszának sétáló utcává alakítása, portálok megújításának ösztönzése. További projektelem a Duna-parttal való kapcsolat erősítése, akadálymentes átjárás kialakításával a Duna part felé a Közraktár utca három pontján. A Szabadság híd hídfő térségéből és a Vámház körútról a kerületbe érkezés hangsúlyosabba tétele.
Előkészítettség	Részben előkészített
Tervezett bruttó költség	1 milliárd Ft
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás
Indikatív ütemezés	2025-2030: több ütemben megvalósítva
Felelős	önkormányzat/ PH Főépítészi Csoport
Partnerek	lakosság, városrészben működő intézmények, vállalkozások, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújítással érintett közterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Belső-Ferencváros
6.2.	**Egészséges utcák Középső-Ferencvárosban: Ipar utca**
Projekt leírása	Élhető városi terek kialakítása a helyi jelentőségű utcákon, 30 km/órás sebességkorlátozás bevezetése mellett elsősorban megszűnő burkolt parkolófelületek helyén létrehozott zöldfelületek, fásítás révén. A fatelepítés a közművek függvényében, a Stockholm

[1] Lucy Saunders brit közegészségügyi és közlekedési szakértő nevéhez köthető koncepció és fogalom

	Faültetési Rendszer alkalmazásával történik, amely elősegíti a csapadékvíz megtartását, a fa élettartamának növelését. A projekt célja továbbá a gyalogos- és kerékpáros közlekedés, valamint a közterület-használat ösztönzése minőségi, egységes utcabútorok (pl. padok, kerékpártámaszok, ivókút) kihelyezésével, akadálymentesítési beavatkozások megvalósításával.
Előkészítettség	megvalósítás folyamatban
Tervezett bruttó költség	928 millió Ft
Indikatív finanszírozás	TOP Plusz
Indikatív ütemezés	2025-2028 (kivitelezés)
Felelős	önkormányzat/ PH Főépítészi Csoport
Partnerek	intézmények, jelentősebb vállalkozások, civil szervezetek, helyi lakosság
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- átépítéssel a parkolóhelyek számának csökkentése: 120 db-ról 58 db-ra - megújítással érintett közterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.3.	**Egészséges utcák Középső-Ferencvárosban: Viola utca**
Projekt leírása	Élhető városi terek kialakítása a helyi jelentőségű utcákon, 30 km/órás sebességkorlátozás bevezetése mellett elsősorban a megszűnő burkolt parkolófelületek helyén létrehozott zöldfelületek, fásítás révén. A fatelepítés a közművek függvényében, a Stockholm Faültetési Rendszer alkalmazásával történik, amely elősegíti a csapadékvíz megtartását, a fa élettartamának növelését. A projekt célja továbbá a gyalogos- és kerékpáros közlekedés, valamint a közterület-használat ösztönzése minőségi, egységes utcabútorok (pl. padok, kerékpártámaszok, ivókút) kihelyezésével, akadálymentesítési beavatkozások megvalósításával.
Előkészítettség	megvalósítás folyamatban
Tervezett bruttó költség	1.362 millió Ft
Indikatív finanszírozás	TOP Plusz
Indikatív ütemezés	2025-2028 (kivitelezés)
Felelős	önkormányzat/ PH Főépítészi Csoport
Partnerek	intézmények, jelentősebb vállalkozások, civil szervezetek, helyi lakosság
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- átépítéssel a parkolóhelyek számának csökkentése: 98 db-ról 34 db-ra - megújítással érintett közterület nagysága (m2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.4.	**Egészséges utcák Középső-Ferencvárosban: Angyal utca, Soroksári út és Mester utca közötti szakasza**
Projekt leírása	Élhető városi terek kialakítása a helyi jelentőségű utcákon, 30 km/órás sebességkorlátozás bevezetése mellett elsősorban megszűnő burkolt parkolófelületek helyén létrehozott zöldfelületek, fásítás révén. A fatelepítés a közművek függvényében, a Stockholm Faültetési Rendszer alkalmazásával történik, amely elősegíti a csapadékvíz megtartását, a fa élettartamának növelését. A projekt célja továbbá a gyalogos- és kerékpáros közlekedés, valamint a közterület-használat ösztönzése minőségi, egységes utcabútorok (pl. padok, kerékpártámaszok, ivókút) kihelyezésével, akadálymentesítési beavatkozások megvalósításával.
Előkészítettség	megvalósítás folyamatban

Tervezett bruttó költség	298 millió Ft
Indikatív finanszírozás	TOP Plusz
Indikatív ütemezés	2024-2029
Felelős	önkormányzat/ PH Főépítészi Csoport
Partnerek	jelentősebb vállalkozások, civil szervezetek, helyi lakosság
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- átépítéssel a parkolóhelyek számának csökkentése: 48 db-ról 11 db-ra - megújítással érintett közterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.5.	Egészséges utcák Középső-Ferencvárosban: Sobieski János utca
Projekt leírása	Élhető városi terek kialakítása a helyi jelentőségű utcákon, 30 km/órás sebességkorlátozás bevezetése mellett elsősorban megszűnő burkolt parkolófelületek helyén létrehozott zöldfelületek, fásítás révén. A fatelepítés a közművek függvényében, a Stockholm Faültetési Rendszer alkalmazásával történik, amely elősegíti a csapadékvíz megtartását, a fa élettartamának növelését. A projekt célja továbbá a gyalogos- és kerékpáros közlekedés, valamint a közterület-használat ösztönzése minőségi, egységes utcabútorok (pl. padok, kerékpártámaszok, ivókút) kihelyezésével, akadálymentesítési beavatkozások megvalósításával.
Előkészítettség	megvalósítás folyamatban
Tervezett bruttó költség	1.162 millió Ft
Indikatív finanszírozás	TOP Plusz
Indikatív ütemezés	2025-2028
Felelős	önkormányzat/ PH Főépítészi Csoport
Partnerek	jelentősebb vállalkozások, civil szervezetek, helyi lakosság
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- átépítéssel a parkolóhelyek számának csökkentése: 147 db-ról 52 db-ra - megújítással érintett közterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.6.	**Vágóhíd utca revitalizálása**
Projekt leírása	A jelentős mértékű lakásépítéssel érintett gyűjtőút átépítése során az útpálya és a gyalogosjárda megújul, önálló kerékpáros infrastruktúra és új gyalogosátkelők létesülnek, a parkolósáv helyzete rendezésre kerül. Az útvonal teljes hosszában autóbuszközlekedés kerül bevezetésre.
Előkészítettség	teljes szakaszra elkészültek a koncepció-tervek
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, fővárosi forrás, TRSZ (magánforrás)
Indikatív ütemezés	Vágóhíd utcai beruházások függvényében, de Soroksári-Mester közötti szakasz 2028, a Mester-Üllői szakasz 2030 után
Felelős	önkormányzat
Partnerek	Fővárosi Önkormányzat, magánforrás (ingatlanfejlesztők)
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújítással érintett közterület nagysága (m2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.7.	**Haller utca revitalizálása**
Projekt leírása	Tűzoltó u, Balázs B. u., Gát utcai kaputérségek átalakítása, közlekedésbiztonsági beavatkozások (gyalogátkelő, világítás) megvalósítása.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva

Indikatív finanszírozás	későbbiekben meghatározva
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	önkormányzat
Partnerek	ingatlanfejlesztők, SE
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújítással érintett közterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.8.	**Lenhossék és Márton utca megújítása**
Projekt leírása	A Tűzoltó utca és az Üllői út közötti szakasz megújítása
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	magánforrás (TRSZ)
Indikatív ütemezés	2026: tervezés, kivitelezés 2029-ig
Felelős	önkormányzat
Partnerek	Integral Kft.
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújulással érintett közterületek nagysága (m2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.9.	**Szentágothai tér és a Thaly Kálmán utca kapcsolódó szakaszának megújítása**
Projekt leírása	A Semmelweis Egyetem és a kerület megállapodása alapján az EOK-2 projekt megvalósításához kapcsolódóan az épület főhomlokzata előtti közterület, valamint a Thaly Kálmán utca térrel szemközti oldalán fekvő meglévő közterület felújítására, autómentesítésére kerül sor. A tervezési koncepció három fő egységből áll. A dél-keleti homlokzatnál pihenőtér, a tér középső szakaszán közlekedésre alkalmas terület, az északi zöldkazetta sávjában pedig födémre telepített növényzettel ellátott közösségi tér létesül napvitorlákkal, kerékpártárolókkal. A projekt a Thaly Kálmán utca két oldalát egységes térként kezeli, összefüggő arculatot alakítva ki. A zöldfelületek térfalaktól való elhúzása csökkenti az áttaposások kockázatát és hozzájárul a védett, egybefüggő zöldfelületek kialakításához.
Előkészítettség	előkészített
Tervezett bruttó költség	300 millió Ft
Indikatív finanszírozás	magánforrás (TRSZ)
Indikatív ütemezés	két ütemben (EOK-1, EOK-2) – a második ütem részeként (2027-2028)
Felelős	Semmelweis Egyetem
Partnerek	önkormányzat, vállalkozások
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- kialakított új zöldfelület nagysága (m2) - elültetett fák száma (db)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.10.	**Boráros tér és kapcsolódó közterületek megújítása**
Projekt leírása	A tér teljes körű felújítása, humanizálása, akadálymentesítése és zöldfelületeinek fejlesztése, összhangban a Petőfi híd megújításával és a HÉV vonalak Kálvin téri bevezetésével, annak részeként. A növényfelületek növelése és minőségi fejlesztése jelenleg megvalósítás alatt áll a buszfordulóhoz kapcsolódó, utakkal határolt területen, mely a fővárosi közösségi költségvetés keretében kezdődött meg. A fejlesztés kiterjesztéséhez, valamint a terület átfogó megújításához elengedhetetlen a kerületi és fővárosi önkormányzat együttműködése. A tervek között szerepel továbbá a hiányzó fasor kiegészítése a tér felőli oldalon.

Előkészítettség	részben előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati, fővárosi forrás
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	önkormányzat
Partnerek	Fővárosi Önkormányzat, lakosság, vállalkozások, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	főváros, önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújítással érintett közterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.11.	**Nagyvárad tér megújítása**
Projekt leírása	A nagy átmenő forgalommal rendelkező, frekventált tér felújítása esetén kiemelt cél a vízzáró felületek csökkentése, valamint a kültéri utcabútorok, berendezések egységesítése. Közlekedési csomóponti szerepéből adódóan jelentős a burkolt felületek aránya, ezért külön hangsúlyt kap a kapcsolódó zöldfelületek fejlesztése. Az ökologikus, biodiverz, többszintes növényállomány telepítése hozzájárul a városi hőszigethatás mérsékléséhez, a helyi mikroklíma javításához.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati, fővárosi forrás
Indikatív ütemezés	várhatóan 2030 után
Felelős	önkormányzat
Partnerek	Fővárosi Önkormányzat és BKM Zrt., lakosság, vállalkozások, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	fővárosi, önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújítással érintett közterület nagysága (m^2) - burkolat helyett kialakított zöldfelület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.12.	**Soroksári út humanizálása**
Projekt leírása	A projekt a HÉV vonalak Kálvin téri bevezetésének részeként valósulhat meg, a beavatkozás elsősorban a közúti tömegközlekedési nyomvonalakhoz és megállókhoz kapcsolódó területekre terjed ki. Kiemelt cél a közösségi közlekedés hatékonyságának növelése és a közlekedési útvonal gyalogosbarátabb kialakítása. Fontos szempont továbbá a meglévő zöldfelületek fejlesztése és bővítése, valamint árnyékot biztosító növényzet és egyéb árnyékoló elemek telepítése, különös tekintettel a hosszú, kitett gyalogos szakaszokra és a forgalmas megállókra.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati, fővárosi forrás
Indikatív ütemezés	HÉV integráció megvalósításának függvényében indítható
Felelős	Fővárosi Önkormányzat
Partnerek	Fővárosi Önkormányzat, lakosság, vállalkozások, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	fővárosi, önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújítással érintett közterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros, Külső-Ferencváros
6.13.	**Üllői út humanizálása**
Projekt leírása	A folyamatban lévő gyalogos- és kerékpárosbarát fejlesztésekkel összhangban a járdafelületek, út menti zöldsávok és kisebb teresedések megújítása, korszerűsítése. Kiemelt szempont a városképet is meghatározó fasorok életterének növelése széles zöldfelületek kialakításával, figyelembe véve a meglévő

	közműhálózat elhelyezkedését és védelmét. A kerület feladata a mellékutcák torkolatának rendezése.
Előkészítettség	részben előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati, fővárosi forrás
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	Fővárosi Önkormányzat
Partnerek	Fővárosi Önkormányzat, lakosság, vállalkozások, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	fővárosi, önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújítással érintett közterület nagysága (m^2)
Érintett városrész	Belső- és Középső Ferencváros, József-Attila lakótelep
6.14.	**Új, kiépített kerékpáros-kapcsolat a Balázs Béla utca és a Könyves Kálmán kerékpársáv között**
Projekt leírása	A rehabilitációval érintett Középső-Ferencváros lakóterületét az Óbester utcán keresztül, a kórház területek határán tervezett összekapcsolni a Hungária-gyűrű kerékpáros infrastruktúrájával, keresztezve a Haller utca és a Vágóhíd utca kerékpáros infrastruktúráját is.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	későbbiekben meghatározva
Indikatív ütemezés	2026: koncepciótervezés
Felelős	önkormányzat
Partnerek	önkormányzat
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- tervezett kerékpáros infrastruktúra nagysága (m^2) - tervezett forgalomcsillapított úthálózat nagysága (m^2)
Érintett városrész	Vágóhíd utca környezete
6.15.	**József Attila-lakótelep forgalomtechnikai felülvizsgálata**
Projekt leírása	Forgalomcsillapító intézkedések, metróállomáshoz és közintézményekhez vezető útvonalak biztonságos kerékpáros elérésének megteremtése.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	későbbiekben meghatározva
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	önkormányzat
Partnerek	önkormányzat
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- tervezett gyalogos felület nagysága (m^2)
Érintett városrész	József Attila-lakótelep
6.16.	**Középső-Ferencváros forgalomtechnikai átalakítása**
Projekt leírása	A Haller u. -Mester u. -Vágóhíd u. -Soroksári út határolta negyed forgalomtechnikai átalakítása, tempó 30-as zóna kijelölése, kerékpársáv létrehozása és lehetőség függvényében az egyirányú utcákban a szembe kerékpározás feltételeinek biztosítása, burkolt területek csökkentése, új zöldsáv létesítése.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	későbbiekben meghatározva
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	önkormányzat
Partnerek	önkormányzat

Tervezett üzemeltetés	önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- tervezett forgalomcsillapított terület nagysága (ha^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
6.17.	**Nagykörút megújításával kapcsolatos önkormányzati fejlesztések**
Projekt leírása	Nagykörút megújításának keretében a Ferenc körút alapvetően alakul ál: az útpálya, kerékpársáv és funkcionális sáv a Fővárosi Önkormányzat, a járdasáv kerületi finanszírozásból újul meg. Kiegészül a hiányzó fasor a Boráros felöli oldalon kerületi (rész)finanszírozással tervezett a Ráday utca vonaláig tartó kerékpáros infrastruktúra meghosszabbítása a Boráros térig, a Duna mentén vezetett észak-déli kerékpárosbekötés elkészítése. beleértve a Közraktár utcai átkelő akadálymentesítését is. A Corvin csomópontban a laktanya előtti közterületek működésének újragondolása, a metrókijárat befedésével, járda kialakításával és a negyedik hiányzó zebra kialakításával.
Előkészítettség	koncepcionálisan előkészítve
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzat
Indikatív ütemezés	2026-2027
Felelős	önkormányzat, Fővárosi Önkormányzat
Partnerek	Fővárosi Önkormányzat, BKK Zrt.
Tervezett üzemeltetés	Fővárosi Önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- megújításra tervezett közterületi utca hossz
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
Egyéb feladatok	
Edukáció, bevonás	- közösségi tervezés módszereinek alkalmazása - közterületek „örökbefogadása”
Partnerség	- fenntartói közösségek szervezése (közterületi szakaszokon vállalkozások és lakosok bevonása)
Parkolás	- munkahelyi mobilitási tervek ösztönzése a kerületi munkaadóknál a közterületi parkolási igény csökkentésére - sűrűn beépített területek (Belső- és Középső-Ferencváros) a lakossági közterületi gépjárműtárolásra alternatív megoldások kidolgozása
Forgalomcsillapítás	- tempó 30-as zónák kiterjesztése, forgalomszabályozás eszközeinek alkalmazása
Mikromobilitás	- kerékpártárolás és támaszok számának növelése - egyirányú utcák szembe kerékpározhatóságának kiterjesztése
Akadálymentesítés	- közterületi fejlesztéseknél akadálymentes közlekedés szempontjainak érvényesítése
Útfelújítás	- útfelújítási koncepció és ütemezett (2-3 éves) útfelújítási intézkedési csomag kialakítása
Tervezés	- city-logisztikai és mikromobilitási terv készítése
Köztisztaság	- köztisztasági kampányok („A szemét nem vicc!”) - hulladékgyűjtő edények kihelyezésének, megújításában érdekérvényesítés (MOHU Budapest) - fővárosi köztisztasági és hibabejelentő applikáció (fejlesztése folyamatban) ismertségének, használatának erősítése a kerületi lakosok körében
Közbiztonság	- térfigyelő kamerarendszer bővítése

Közlekedésbiztonság	- oktatási-nevelési intézmények biztonságos megközelíthetőségének javítása (együttműködés a BKK Zrt. suli-zóna kezdeményezésével)
Városkép	- a letisztult városkép érdekében a teraszok, üzletportálok kinézetének szigorú előírása, egységesítése. - utcabútorok (kukák, padok, növényládák) folyamatos cseréje, legalább városrészenkénti egységesítése.

További, egyéb szereplők által tervezett fejlesztések – együttműködés, érdekérvényesítés:

- Mester utca megújítása (Fővárosi Önkormányzat/BKK Zrt.)
- Üllői úti bringasztráda (Fővárosi Önkormányzat/BKK Zrt.)
- MOBI pontok kiterjesztése (Fővárosi Önkormányzat/BKK Zrt.)

7. intézkedés	Zöld Ferencváros program
Intézkedés célja, tartalma	A program célja a kerület zöldfelületi rendszerének átfogó fejlesztése, amelyek a különböző városrészek, egyéb részterületek sajátos karakterei, igényei szerint kerülnek megvalósításra. A sűrűn beépített területeken a zöldfelületek minőségi és mennyiségi növelése kiemelten fontos a hőszigethatás mérséklése és a helyi mikroklíma javítása érdekében. A nagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkező városrészekben a funkcióbővítés, a biodiverzitás növelése, valamint a vízmegtartás és a helyben történő vízhasznosítás kerül előtérbe. A meglévő növényállomány védelme és fenntartása szintén alapvető fontosságú. A cél egy zöldfelületekben gazdag, magas minőségű városi környezet kialakítása Ferencvárosban, amely kedvezően hat a helyi ökoszisztémára, valamint a lakosság mentális és fizikai jóllétére.
Projektek	
7.1.	**Sűrűn beépített városrészek zöldfelületeinek fejlesztése**
Projekt leírása	A sűrűn beépített városrészeken előforduló alacsony zöldfelületi arány egyaránt kedvezőtlen hatással van a területek ökológiai állapotára, valamint a lakosság mentális jóllétére. A foghíjtelkek lehetőséget adnak zsebparkok kialakítására vagy átmeneti zöldfelületi hasznosításra, amelyek találkozópontokká, pihenőpontokká, vagy esztétikus helyszínekké válhatnak a szűk utcákból és épülettömegekből álló településrészeken. Fontos szempont továbbá a meglévő zöldterületek megújítása és fejlesztése – például a Markusovszky tér, a Nehru park, a Soroksári úton lévő kutyafuttató és a hozzákapcsolódó zöldterület esetében –, valamint az amortizáció megelőzése érdekében a zöldterületeken elvégzendő ütemezett fenntartási beavatkozások. Pilot jelleggel zöldfalak kialakításának elindítása, majd a tapasztalatok alapján ennek kiterjesztése.
Előkészítettség	részben előkészített
Tervezett bruttó költség	legalább 100 millió Ft /év átlagosan
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázatok
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	önkormányzat

Partnerek	lakosság, városrészben működő intézmények, vállalkozások, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- kialakított új közhasználatú zöldfelületek kiterjedése (m^2) - megújított zöldterületek kiterjedése (m^2)
Érintett városrész	Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros
7.2.	**Marhagödör területének zöldfelületi fejlesztése**
Projekt leírása	A City Pearl projekt (Soroksári út 58.) közvetlen szomszédságában elhelyezkedő zöldterület megújítása az újonnan kialakult lakófunkció figyelembevételével történik. A jelentős forgalommal terhelt Soroksári út mentén fenntartható, biodiverz növényállomány kialakítása szükséges, mely változatos szintezettségéből adódóan por- és zajmegkötő hatással bír, javítja a mikroklímát, valamint erősíti az ökoszisztéma stabilitását. A helyi igényeknek megfelelő funkció kialakítása javasolt, mely nagyban függ a környéken tervezett jövőbeli (egyéb zöldfelületi) fejlesztésektől. A folyamatos, ütemezett beavatkozások biztosítják a kulturált környezetet és a hosszú távú fenntarthatóságot.
Előkészítettség	részben előkészített (koncepcióterv)
Tervezett bruttó költség	kialakítandó funkciók függvénye
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázatok
Indikatív ütemezés	I.ütem (park fele): 2026-2029
Felelős	önkormányzat
Partnerek	lakosság, városrészben működő intézmények, vállalkozások, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- komplex módon megújított zöldterület kiterjedése (m^2)
Érintett városrész	Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros
7.3.	**József Attila-lakótelep zöld programja**
Projekt leírása	A zöldfelületekben bővelkedő lakótelep kiváló alapot nyújt a növényzettel borított területek és rekreációs helyszínek fejlesztésére. A kihasználatlan területrészeken előforduló magas burkolati arány csökkentése érdekében lakossági kezdeményezéssel cél újabb zöldfelületek kialakítása, a biodiverzitás növelése. Az elparkolt zöldfelületek helyreállítása szintén fontos feladat. Egy egységes arculatú utcabútor-rendszer alkalmazása javítja a városrész megjelenését, miközben a berendezések cseréje, javítási lehetősége is egyszerűbbé válik. Jelentős zöldterületei közül a Nyúldomb felújítása jelenleg folyamatban van, melynek tervezése és előkészítése lakossági részvétellel történt. Ehhez hasonló módon javasolt a Nagyjátszótér-Csigapark ütemezett korszerűsítése és felújítása is az arra érdemes területrészeken. A burkolt és épített felületekről elvezetett víz hasznosítása, valamint a csapadékvíz helyben tartása érdekében esőkertek kialakítása és egyéb Szivacsváros eszközök alkalmazása is a projekt részét képezi. Mindezek mellett az ökologikus, biodiverz zöldfelületek létrehozása, innovatív fatelepítési módszerek alkalmazása növeli a fenntarthatóságot és a növények élettartamát. Az elbontott közterületi szelektív hulladéktárolók pótlására fel kell mérni, hol indokolt zárt gyűjtők kialakítása azokban az esetekben, ahol a társasházon belüli tárolás nem megoldható. A lakosság számára biztosított komposztálási lehetőség, valamint a szelektív hulladékgyűjtők számára igény szerint zárt tárolókat kell kialakítani, melyek hozzájárulnak a hulladékmennyiség csökkentéséhez, a

	környezet rendezettebbé és higiénikusabbá tételéhez, valamint a fenntartható szemlélet erősítéséhez a lakótelepi közösségben.
Előkészítettség	részben előkészített
Tervezett bruttó költség	legalább 100 millió Ft /év átlagosan
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázatok
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	önkormányzat
Partnerek	lakosság, vállalkozások, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- komplex módon megújított közterületek kiterjedése (m^2) - kialakított zárt hulladékgyűjtők (db) - kialakított közösségi komposztálók száma (db)
Érintett városrész	József Attila-lakótelep
7.4.	**Aszódi-MÁV-telep zöld programja**
Projekt leírása	A projekt célja a meglévő zöldfelületek ökológiai szemléletű fejlesztése, a biodiverzitás és fenntarthatóság növelése. Ennek része az alacsony fenntartásigényű, többszintes növényállomány kialakítása, amely kedvezően hat a mikroklímára, esztétikus és támogatja a helyi ökoszisztémát. A csapadékvíz helyben tartását esőkertek létrehozása és egyéb Szivacsváros eszközök alkalmazása segíti, melyek javítják a terület vízháztartását. A projekt része továbbá közösségi komposztálóhelyek létrehozása, különösen olyan lakókörnyezetben, ahol nincs lehetőség egyéni kerti komposztálásra, de fennáll a lakossági igény és a komposzt is hasznosulhat. A zöldfelületek funkcióbővítése a lakosság bevonásával, a helyi igényeknek megfelelően javasolt. A hosszú távú fenntarthatóság érdekében ütemezett fenntartási beavatkozások biztosítják a zöldfelületek állapotának megőrzését.
Előkészítettség	nem előkészített
Tervezett bruttó költség	legalább 100 millió Ft /év átlagosan
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázatok
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	önkormányzat
Partnerek	lakosság, civil szervezetek
Tervezett üzemeltetés	önkormányzati fenntartás
Céladatok (kimeneti mutatók)	- komplex módon megújított közterületek kiterjedése (m^2)
Érintett városrész	Külső-Ferencváros
7.5.	**Határ úti kiserdő kerületi önkormányzati tulajdonú közjóléti részének zöldfelületi- és rekreációs fejlesztése**
Projekt leírása	A projekt célja a közjóléti erdő fejlesztése és fenntartása, amely aktív és passzív rekreációs lehetőségeket biztosít, miközben erősíti a helyi ökoszisztéma stabilitását, a klímaváltozással szembeni ellenállóképességét, valamint növeli környezeti értékét. Az erdőterületnek jelentős szerepe van a zaj- és porvédelemben. A terület biológiai sokféleségének növelése, az invazív fajok visszaszorítása, valamint a faállomány folyamatos szakmai felügyelete elsődleges szempont. A sétányok, tisztások és ösvények karbantartása, hulladékmentes állapotuk biztosítása, továbbá a kültéri berendezések egységesítése és elavult elemek cseréje elengedhetetlen a kulturált, biztonságos környezet fenntartásához. A hosszú távú fenntarthatóság érdekében ütemezett fenntartási beavatkozások biztosítják a rekreációs zónák és az erdő egészségi állapotának megőrzését.
Előkészítettség	nem előkészített

Tervezett bruttó költség	
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázatok
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	önkormányzat
Partnerek	civil szervezetek, helyi közösség, Pilisi Parkerdő Zrt.
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat, helyi közösség
Céladatok (kimeneti mutatók)	- új közjóléti (rekreációs) létesítmények száma (db) - ökológiai szempontú megújítással érintett erdőterület kiterjedése (ha)
Érintett városrész	Külső-Ferencváros, József Attila-lakótelep
7.6.	**Haller park program II. üteme**
Projekt leírása	A Haller park kimaradó részeinek felújítása magában foglalja a burkolatok, berendezések cseréjét, az egységes arculat megteremtését, funkcióban gazdag zöldfelületek kialakítását, minőségi megújítását. A projekt célja a biodiverzitás növelése, a vízmegtartás, helyben történő vízhasznosítás támogatása és változatos korosztály számára rekreációs lehetőségeket nyújtó közösségi terek létrehozása. Cél továbbá egy új játszótér telepítése, mely korszerű eszközállománnyal, inkluzív elemekkel, megfelelő felszereltséggel (játszóeszközök, kültéri bútorok, vízvételi lehetőség, árnyékot biztosító elemek, illemhelyek, pelenkázó stb.) rendelkezik. A biztonságos közlekedés, illetve a biztonságérzet növelése érdekében indokolt a közvilágítás fejlesztése, átépítése is.
Előkészítettség	-
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzati forrás, pályázatok
Indikatív ütemezés	későbbiekben meghatározva
Felelős	önkormányzat
Partnerek	civil szervezetek, helyi közösség
Tervezett üzemeltetés	önkormányzat
Céladatok (kimeneti mutatók)	- komplex módon megújított zöldterület kiterjedése (m^2)
Érintett városrész	Középső-Ferencváros
Egyéb feladatok	
Zöldfelületek nyilvántartása	- Budapest Fatárhoz történő csatlakozás
Pályázatok és támogatások	- közösségi faültetési és zöldfelületfejlesztési kezdeményezések egyedi támogatása - helyi közösség bevonása a zöldfelület-fenntartási feladatokba
Folyamatban lévő programok	- Kerületi Zöld Udvar pályázat - „Madarak városa Ferencváros” program - Veszélyes hulladék gyűjtés évente 6 alkalommal 3 helyszínen - kutyafuttatók felújítása, fejlesztése - városi fák ütemezett lecserélése, a hagyományos módszerek helyett innovatív (geocellás/Stockholm rendszer) fatelepítési módszerek alkalmazása - biodiverz évelőágyásokra való átállás - kerületi környezetvédelmi civil szervezetek munkájának támogatása
Edukáció, bevonás	- közösségi tervezési módszerek alkalmazása - lakossági bevonás/önkéntesség – kampányok, programok - „jó példák” elismerése, bemutatása kerületi szinten (kisközösségek)
Szabályozás	- előírások kidolgozása és érvényesítése (pl. szelektív hulladéktárolók elhelyezése; köztisztasági előírások)

Csapadékvíz-kezelés	- a meglévő felszíni csapadékvíz-elvezető rendszerek felülvizsgálata és beavatkozási terv készítése, előtérbe helyezve a csapadékvíz helyben tartását (szikkasztás – esőkertek; tározás és öntözési célú hasznosítás). - vízáteresztő burkolatok alkalmazása a helyszíni lehetőségek szerint, társasházi tetőről érkező csapadék helyben történő hasznosítása (pl. Stockholm faültetési rendszerrel kombinálva az útmenti zöldsávba történő bevezetés felszín alatt)

További, egyéb szereplők által tervezett fejlesztések – együttműködés, érdekérvényesítés:

- Határ úti kiserdő állami tulajdonú közjóléti részének zöldfelületi- és rekreációs fejlesztése (Magyar Állam)
- Déli Városkapu - Diákváros projekt keretében új közpark kialakítása (Magyar Állam)
- Akcióterületeken és egyéb ingatlanfejlesztések során zöldfelületek kialakítása (Magyar Állam, magánszektor)
- Károli Campus – Markusovszky tér (Magyar Állam/ KGRE)

8. intézkedés	Új Ferencváros program
Intézkedés célja, tartalma	Ferencváros fejlesztési potenciállal rendelkező területein – melyek jellemzően nem önkormányzati tulajdonú területek – az önkormányzat irányító, befolyásoló és érdekérvényesítő szerepének erősítése. Használaton kívüli ingatlanok számának csökkentése.
Projektek	
8.1.	**Stratégiai tervezés és menedzsment**
Projekt leírása	Akcióterületeken tervezett fejlesztések befolyásolása, egyeztetések menedzselése; mestertervek készítése nagyhálózati közlekedési fejlesztések során a kerületi szempontok képviselete, ehhez szükséges háttéranyagok kidolgozása. Hatástanulmányok, forgalmi szimuláció/ modellezés és értékelés – mint követelmény – bevezetése a fejlesztési projektek esetében
Előkészítettség	éves tervezés során meghatározva
Tervezett bruttó költség	későbbiekben meghatározva
Indikatív finanszírozás	önkormányzat
Indikatív ütemezés	folyamatos
Felelős	Főépítészi Csoport
Partnerek	Hivatal egységei, FEVIX Zrt.
Tervezett üzemeltetés	-
Céladatok (kimeneti mutatók)	- elkészült tervek száma (db)
Érintett városrész	kerület egésze, de különösen Külső-Ferencváros akcióterületei
Egyéb feladatok	
Befektetésösztönzés	- kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása, aktív gazdasági városmarkering együttműködve a kerületi vállalatokkal és egyetemekkel
Érdekérvényesítés	- magánszektorral való együttműködés átlátható kereteinek kidolgozása (PPP, TRSZ)
Kármentesítés kikényszerítése	- fejlesztések előzményeként teljes kármentesítés - érdekérvényesítés

További, egyéb szereplők által tervezett fejlesztések – együttműködés, érdekérvényesítés:

- H6 és H7 HÉV korszerűsítése, megállóhelyek fejlesztése (Magyar Állam)
- Új Duna-híd fejlesztése Budapesten (Galvani híd)
- Déli Városkapu és új híd esetében vízvezeték építési feladatok (Magyar Állam/Fővárosi Vízművek Zrt.)
- Gazdasági célú, valamint vegyes funkciójú telephely- és ingatlanfejlesztések (magánszektor)
- Déli-körvasút és kapcsolódó megálló fejlesztések – Népliget és Danubius megállóhelyek (Magyar Állam)
- Egyesített rendszerű közcsatornahálózaton fejlesztések a Gubacsi út és Külső Mester utca közötti terület beépíthetősége érdekében: Soroksári út Koppány u. - Hentes u. közötti szakasz; Koppány utca és Tagló utca (Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.)
- További csatornahálózatot érintő fejlesztések: Haller utca — Soroksári úti főgyűjtőcsatornák csatlakozási pontjának átalakítása, vízkormányzó műtárgyak kiépítése: Ecseri út és Üllői út kereszteződése; Haller utca és Soroksári út kereszteződése (Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.)

2.1. Tervezett középtávú területi beavatkozások

1. BELSŐ-FERENCVÁROS



Tervezett beavatkozások:

- *együttműködés szervezése és klasztermenedzsment funkciók biztosítása, közös program, vizuális koncepció és marketingkommunikációs stratégia kidolgozása – ez alapján ütemezett fejlesztések és aktivitás*
- *az üres üzlethelyiségek hasznosításának ösztönzése, a Ráday-negyed koncepciót támogató funkciók betelepülésének támogatása*
- *forgalmi rend módosítása*

- *közterületek minőségi fejlesztése, placemaking akciók, arculati elemek javítása, különösen kaputérségek (Fővám tér, Kálvin tér, Corvin-negyed Boráros tér, Vámház körút és Üllői út)*
- *Nagykörút revitalizálása*
- *közterületek és üres helyiségek átmeneti kulturális és közösségi célú hasznosítása*
- *Iparművészeti Múzeum nagyrekonstrukciójának befejezése*
- *ingatlanfejlesztések (SE gyógyszerkutató központ; Károli campus, BÁV székház; foghíjak)*
- *Markusovszky tér megújítása*

2. JÓZSEF ATTILA LAKÓTELEP



Tervezett beavatkozások:

- *központ-funkció erősítése, új közösségi tér létesítése*
- *játszóterek és fitneszparkok fejlesztése /Csigapark, Nyúldomb)*
- *közösségi kertek kialakítása*
- *Zöld Épület Program - csatlakozás a Fővárosi Önkormányzat Zöld panelprogramjához*
- *Dési Huber Művelődési Ház felújítása*
- *távolról vezérelhető vízkormányzási műtárgy kiépítése az Ecseri út – Üllői út kereszteződésébe, amellyel a csatornahálózat optimalizálásával jelentősen csökkentené a túlterhelődésből származó üzemeltetési problémák kialakulását.*
- *koncentrált parkolási lehetőség megteremtésének előkészítése a lakossági igények rendezett biztosítása és a zöldfelületek növelhetősége érdekében forgalomtechnikai felülvizsgálat alapján.*
- *a Határ úti kiserdő közjóléti területének rekreációs és ökológiai fejlesztése*

3. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS



Tervezett beavatkozások:

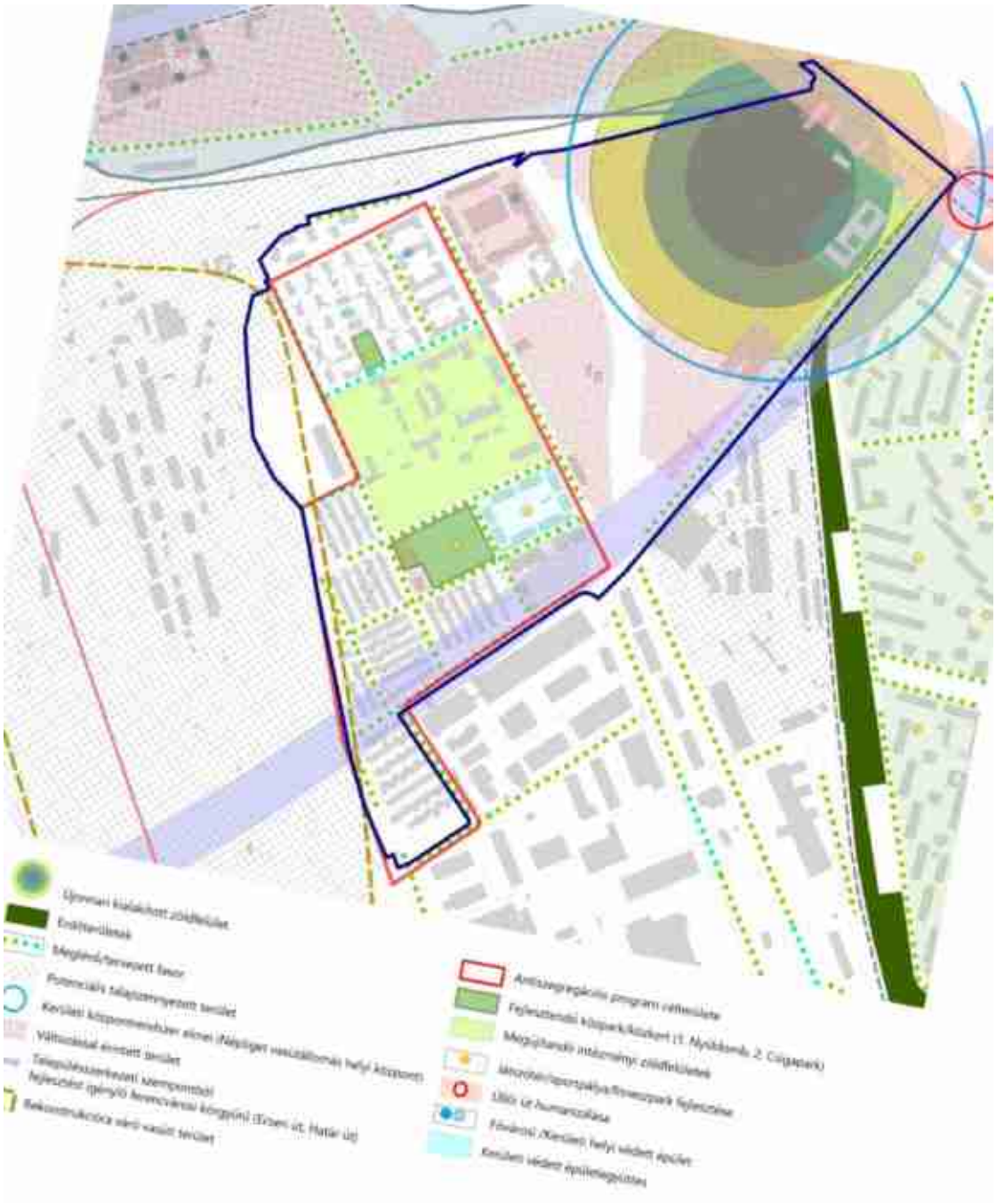
- *önkormányzati lakóingatlan-fejlesztések (felújítások, bontások, új építés)*
- *„Egészséges utcák" pályázati projektek megvalósítása és további közterület-fejlesztések*
- *zöldfelületek megújítása, bővítése (Szentágothai J. tér, Thaly Kálmán utca kapcsolódó szakasza, Boráros tér, Nagyvárad tér, Marhagödör, Haller park)*
- *Óbester utca 5-7. szám alatt új óvodaépület létesítése*
- *József Attila Skanzen és Diákközpont megvalósítása*
- *szociális szolgáltatások (FESZGYI) telephelyeinek fejlesztése*
- *Nagykörút revitalizálása – együttműködés a Fővárosi Önkormányzattal (Ferenc körút)*
- *lakossági közterületi gépjárműtárolásra alternatív megoldások kidolgozása*
- *közúthálózat forgalomcsillapítása*
- *csatornahálózat fejlesztése*
- *társasházak felújításának támogatása pályázati kerettel*
- *új ingatlanfejlesztések megvalósítása a városképhez és a terület oktatási-, intézményi és lakófunkciójához illeszkedve – ebben önkormányzat irányító, koordináló szerepének erősítése*

4. KÜLSŐ-FERENCVÁROS

Tervezett beavatkozások:

- *minőségi új ingatlanfejlesztések: lakó- és munkahelyi funkciók - – ebben önkormányzat irányító, koordináló szerepének erősítése, mestertervek készítése*
- *Gubacsi nappali melegedő relokációja*
- *Soroksári út humanizálása – együttműködés az érintett szereplőkkel*
- *Gubacsi út humanizálása, magántőke bevonása*
- *Déli Városkapu – Diákváros – együttműködés az érintett szereplőkkel*
- *Egyesített rendszerű csatornahálózati fejlesztések a Gubacsi út és Külső Mester utca közötti terület beépíthetősége érdekében: Soroksári út (Koppány utca - Hentes utca közötti szakasz); Koppány utca és Tagló utca (Soroksári út – Gubacsi út közötti szakasz) (Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.)*

5. MÁV LAKÓTELEP ÉS ASZÓDI ÚTI LAKÓTELEP



Tervezett beavatkozások:

- *MÁV-telepen közmű-fejlesztések (csatornarendszere, közvilágítása és a házakat is ellátó elektromos hálózat)*
- *közterületek minőségi fejlesztése*
- *zöldfelületi fejlesztések*
- *szoft projektek (anti-szegregációs program és helyi esélyegyenlőségi program, valamint további helyi felmérések alapján meghatározva a beavatkozásokat)*

6. DUNA-PART

Tervezett beavatkozások:

- *H6 és H7 HÉV korszerűsítése, megállóhelyek fejlesztése (Magyar Állam)*
- *Új Duna-híd fejlesztése Budapesten (Galvani híd)*
- *Déli Városkapu projekt megvalósítása - Nagyvásártelep csarnokának hasznosítása, zöldfelületi fejlesztések, vegyes funkciójú ingatlanfejlesztések (magánszektor)*
- *új híd esetében vízvezeték építési feladatok (Magyar Állam/Fővárosi Vízművek Zrt.)*
- *RSD revitalizációja*
- *RSD partjának megközelíthetőségét támogató fejlesztések*

7. KÖZPONTRENDSZER ÉS KAPUTÉRSÉGEK

Tervezett beavatkozások:

- *új híd megépítése*
- *együttműködés szervezése, közterületek minőségi fejlesztése a következő területi elemek esetében:*
    - *Boráros tér,*
    - *Nagyvárad tér*
    - *Gubacsidűlő mellékközpont*
    - *Közvágóhíd, Danubius megálló*
    - *új RSD híd hídfőtérség*

3. A FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK BEMUTATÁSA, LEHATÁROLÁSA, FEJLESZTÉSI CÉLJAI ÉS TEVÉKENYSÉGEI

BUDA/PEST – BELVÁROS – FERENCVÁROS RÉSZTERÜLETE

<table>
<tr><td rowspan="4">  </td><td>teljes területe 2384,5 hektár, ebből Ferencváros részterülete 183,4 hektár az alábbiak szerint:</td><td>Középtáv</td></tr>
<tr><td>67,5 ha Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (Ln-1),

4,5 ha Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T),

67,4 ha Városközpont terület (Vt-V),

13,4 ha Folyóvizek medre és partja (Vf),

9,15 ha Közpark, közkert (Zk) és

21,45 ha Közúti közlekedési terület (KÖu)</td><td>Belső zóna

IX. kerület városrész:

Belső és Középső Ferencváros</td></tr>
<tr><td>Élhető belváros fejlesztését támogató akcióterület</td></tr>
<tr><td colspan="3">A Belső zóna és az ahhoz kapcsolódó Duna menti zóna szakasz a város főközponti térsége, mivel itt sűrűsödik mind az igazgatási, mind a kulturális, a turisztikai, az oktatási intézmények legjelentősebb része. Itt található a legnagyobb népsűrűség is.

A városhasználat tekintetében a Belső és Középső-Ferencváros a legterheltebb a kerületben. Itt a legsűrűbb a beépítés, a telkek itt a legkisebbek, az épületek magassága a nagyvárosiasságot jelzi, valamint az utcák is szűkek. Funkcionálisan is ez a terület adja a legintenzívebb vegyes megjelenést, ahol lakóépületek, intézmények, igazgatás, irodák, kereskedelem együtt vannak jelen.

A Belső zóna és az ahhoz kapcsolódó Duna menti zóna szakasz a város főközponti térségeként kimagasló közösségi közlekedési infrastruktúrával is rendelkezik. Többek között Ferencvárost érinti két metró vonal és a fővárosi metróállomások közel 15%-a, a villamoshálózat részeként ezen a területen üzemel a kiskörúti és Európa legforgalmasabb vonalát jelentő a nagykörúti villamosvonal is.

A közösségi közlekedési ellátottságra tekintettel a Belső zóna és az ahhoz kapcsolódó Duna menti zóna területeinek forgalomcsillapítása évtizedek óta folyamatban van, a főútvonalainak átstrukturálása is megkezdődött az elmúlt években, együttesen jelentős csökkenést eredményezve a gépjármű forgalomban. Méltányolható parkolási igény a jövőben elsősorban a lakórendeltetéshez kapcsolódik, az is a többi zóna területéhez képest kisebb arányban.

• Az akcióterület Ferencváros közigazgatási területére eső részén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek számának megállapításakor a közösségi közlekedési ellátottságra tekintettel, a lakó rendeltetés kivételével a TÉKA normák 50%-os csökkentésére kerül sor.
• Lakó rendeltetés esetében az Ln-1 jelű nagyvárosi építési övezetekben, valamint a jelentős mennyiségű lakórendeltetést is tartalmazó a Vt-V jelű építési övezetekben 1,5 lakás/1 parkoló normaértékének kerül alkalmazásra, a meglévő beépítés parkolóhely hiányát is figyelembe véve. (A javasolt normaérték megegyezik a TÉKA által a nagyvárosi lakóterület építési övezete esetén meghatározott normaértékkel, amely kevesebb várakozóhelyet eredményez, mint a TÉKA által általánosan meghatározott 1 lakás/1 parkoló normaérték, de a csökkentés nem éri el a többi rendeltetésnél alkalmazott csökkentést.)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:</td><td>- Forgalomcsillapítás
- Parkolásgazdálkodás koordinációja</td></tr>
</table>

Kapcsolódó, a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv
Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata:	- A Belső zónát magában foglaló KÉSZ-ben a személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó szabályok megállapításánál az akcióterületi leírásban foglaltak figyelembevétele és a jóváhagyás során eltérési engedély kérése. - Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó kötelezettség megváltásáról szóló rendelet hozzáillesztése az új jogszabályi környezet alapján megalkotott KÉSZ-ekhez.
Kapcsolódó, a Ferencváros Önkormányzata által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Gazdasági program (2024-2029) - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX/3– DÉL-PESTI CENTRUMKÓRHÁZ

<table>
<tr><td rowspan="4">  </td><td>32,3 hektár</td><td>Középtáv</td></tr>
<tr><td>5,72 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területbe (Vi-1),

2,97 ha Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Ln-3) és

24,72 ha Különleges, Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü) terület</td><td>Átmeneti zóna

IX. kerület városrész:

Vágóhíd utca és környezete és Intézmények területe</td></tr>
<tr><td>Egészségügyi intézményhálózat fejlesztését támogató akcióterület</td></tr>
<tr><td colspan="3">A Nagyvárad térnél található terület, melyet a Haller utca – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút, valamint a Fehér Holló utca, a Lenkey utca határolnak. A terület jelentős részén a Dél-Pesti Centrumkórház működik. A területet ketté osztó Vágóhíd utca déli oldalán kerületi önkormányzati tulajdon, lakóterületek találhatók. A terület K-Eü-be sorolt része a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelet 2. mellékletének 7. pontja szerint kiemelt beruházásokkal érintett terület[2].

Az akcióterület déli részét a Dunasétány DS-1 (B-43) kataszteri számú) kút hidrogeológiai B védőidoma érinti.

Az akcióterület környezetében nem tervezett a fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztése. A közösségi közlekedést az M3 metróvonal határozza meg, amelynek Nagyvárad tér és Népliget megállói kedvező közlekedési feltételeket biztosítanak a területet beépítéséhez.</td></tr>
</table>

[2] új kórházi tömb építése a Szent István Kórház telephelyen, a megmaradó épületek felújítása, az új kórházi tömb építési területén lévő épületek bontása, az ott működő osztályok átmeneti átköltöztetése a Szent László Kórház és a Merényi Gusztáv Kórház telephelyekre és a zent László Kórház telephelyen az új kórházi tömbbe történő visszaköltöztetést követően a krónikus és rehabilitációs ellátást szolgáló épületek felújítása.

A metró jelentette közösségi közlekedési ellátottságot kerületi léptékben kiegészíti a Haller utca és a Könyves Kálmán körút villamos közlekedése. Kerületi szempontból a nagy kiterjedésű terület átjárhatósága, a tervezett lakó és intézményi fejlesztések egyik fontos eleme.

A Könyves Kálmán körút irányába lehetőség van intézményi vegyes funkcióval egy nagyvonalú körúti térfal kialakítására az Üllői út és az Albert Flórián út között elhelyezkedő fejlesztési területen.

- A terület kedvező városszerkezeti pozícióval rendelkezik, közlekedési kapcsolata megfelelően biztosított. Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani.
    - A Könyves Kámán körút térfalának kialakításánál figyelembe kell venni a körút – Fék utca közötti átalakuló terület megújításának, jövőbeni beépítésének léptékét amellett, hogy az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség a beépítés tervezésekor.
    - Az akcióterületen található 38286/6 és a 38286/5 hrsz.-ú telkeken jelenleg alacsony intenzitású, részben elavult beépítés található, a telkek bevonása a terület integrált, környező intézményi funkciókhoz kapcsolódó, valamint a területi szegregálódást mérséklő fejlesztésébe kerületi prioritás.
    - Az akcióterület Könyves Kálmán körúti sávjában magasház elhelyezése esetén csak olyan kompozícióba illesztett tömegképzés alakítható ki, amely komplex környezeti vizsgálatokkal is alátámasztott.
    - Az akcióterület humanizált, gyalogos és kerékpárosbarát feltárását a Vágóhíd utca faltól-falig, több ütemben történő felújításával összhangban kell elvégezni.
    - Az akcióterület nyugati oldalát alkotó, meglévő és tervezett lakó-kiszolgáló utakat ki kell építeni.
    - Az akcióterület közcélú átjárhatóságát a Máriássy utca folytatásában biztosítani kell az Albert Flórián útig az egészségügyi funkció fejlesztésekor.
    - Az egyes rendeltetések személygépjármű és kerékpár tárolási igényeit telken belül, jellemzően épületben kell biztosítani a megvalósuló egészségügyi és lakó funkciójú fejlesztések részeként.
    - Az új utcák szabályozási szélességét lehetőség szerint úgy kell meghatározni a KÉSZ-ben, hogy alkalmasak legyenek mindkét oldalon fasor telepítésére.
- A budapesti egészségügyi hálózat fontos részét képezheti, ezért a konstruktív együttműködés fontos mind az állami, mind a fővárosi, kerületi és a beruházói oldalról egyaránt.
- A meglévő, értékes, identitásalkotó, jó állapotú épületek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján.
- A fejlesztés során a területen jelenlévő értékes idős faállomány védelme biztosítandó.
    - A meglévő fa- és értékes növényállomány megőrzése, védelme, illetve fenntartása szintén kiemelt fontosságú. A fejlesztésekhez kapcsolódó környezetrendezés során törekedni kell a minőségi, biodiverz zöldfelületek kialakítására, melyek többszintes növényállománnyal, valamint a helyi klimatikus viszonyokhoz igazodó növényfajokkal rendelkeznek, továbbá pozitív hatással vannak a fizikai és mentális egészségre;
    - A Dél-pesti Centrumkórház kertjeinek funkcionális és zöldfelületi fejlesztését úgy kell megvalósítani, hogy – akár térben vagy időben korlátozott jelleggel – közhasználatra megnyitható legyen.
- Amennyiben az Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület és nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület vegyesen alkalmazható területhasználat (Vi-2/Ln-3) területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szintterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
    - A Vágóhíd utca és környezetében az Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület és a Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület területén lévő építési övezetekben, ahol a lakó rendeltetés megengedett, törekedni kell a 30 % feletti zöldfelület megengedett legkisebb mértékének biztosítására. Kialakult állapot esetén elsődleges cél a meglévő zöldfelületek megőrzése és fenntartása. A Haller Park esetében javasolt a gyalogos megközelíthetőségének javítása és a zöldfelületi rendszer erősítése.

• Jelentős környezetterhelést eredményez a Könyves Kálmán körút forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése.	
Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció, kooperáció
Kapcsolódó, a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv
Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata:	- Együttműködés és érdekérvényesítés a Magyar Állam irányába (Dél-pesti Centrumkórház fejlesztése); - Vágóhíd utca érintett szakaszának faltól-falig történő megújítása; - Haller utca revitalizációja (akcióterület északi határ, érintett szakasz); - Óvodafejlesztés az Óbester utca 5-7. szám alatt; - A hrsz. 38286/6 telken található telepszerű zárvány felszámolása, a terület fejlesztésbe való bevonása; - A hrsz. 38286/5 telek fejlesztésbe való bevonása a meglévő funkciók áthelyezésének együttes vizsgálatával;; - A terület feltárását biztosító közterülethálózat kiszabályozása és azon a közlekedési infrastruktúra megépítése;
Kapcsolódó, Ferencváros Önkormányzata által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Gazdasági program (2024-2029) - Vágóhíd utca megújítása tanulmányterv (2023) - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX/4 – VÁGÓHÍD UTCA KÖRNYEZETE

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

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

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

Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata	- Az akcióterület átjárhatóságának biztosítása, hiányzó közlekedési elemek kialakítása; - Vágóhíd utca érintett szakaszának faltól-falig történő megújítása; - Ingatlanfejlesztőkkel való együttműködés új alapokra helyezése (településrendezési szerződés keretében önkormányzatnak átadott lakások, eljárás, feltételrendszer kidolgozása); - Az akcióterület építési telkeinek helyzetbe hozását az önkormányzatnak településrendezési eszközökkel is támogatni kell; - Aktív városmarketing, a fejlesztéseket ösztönző, a kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása; - A magánszektorral való együttműködés átlátható kereteinek kidolgozása; - A terület feltárását biztosító közterülethálózat létrehozása és azon a közlekedési infrastruktúra megépítése;

Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Vágóhíd utca megújítása tanulmányterv (2023) - Gazdasági program (2024-2029) - Zöld Ferencváros program - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX/5 – KÖNYVES KÁLMÁN KÖRÚTTÓL DÉLRE ELHELYEZKEDŐ TERÜLETEK

	18,9 hektár	Középtáv
	8,0 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (**Vi-1**), **5,7 ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület (**Vi-2)** és **5,2 ha** Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület és intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület kétszintű területhasználat **(K-Közl-É/Vi-1)**	Átmeneti zóna IX. kerület városrész: Vágóhíd utca környezete és Intézmények területe
	Kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület	

A Könyves Kálmán körút és a déli körvasút vonala közötti térségében *(a Fék utcától délre eső vasúti terület nem az akcióterület része)* elhelyezkedő jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület, ahol a körút és a vasútvonal közelsége miatt elsősorban intézményi vegyes fejlesztésekre van lehetőség. A terület jelentős barnamezős és alulhasznosított területállománnyal rendelkezik, melynek megújulása a kerület érdeke is. Az akcióterület az IX/3 – Dél-pesti Centrumkórház fővárosi középtávú akcióterület és az IX/4 Vágóhíd utca és környezete kerületi középtávú akcióterület közvetlen szomszédságában található, azokhoz a Könyves Kálmán körút mentén csatlakozik. Az akcióterületet a Dunasétány DS-1 (B-43) kataszteri számú) kút hidrogeológiai B védőidoma érinti.

- A jelenleg nehezen átjárható területegységen kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet jöjjön létre, a terület új városépítészeti kialakítást és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztését igényli.
- A lakófunkció telepítését a környezeti terhelésekkel összhangban a szükséges vizsgálatok elvégzésének is meg kell megelőznie.
- 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.
- A Könyves Kálmán körút szerkezeti és kapcsolati szerepéből adódóan alkalmas a környezetkímélő és magas hozzáadott értékkel bíró munkahelyteremtő beruházások befogadására. Az iroda funkciókon kívül támogatott a mobilitáshoz és innovációhoz kötődő funkciók, a vasúti kapcsolatból kifolyólag a city és egyéb K+F funkciók telepítése.
- 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. • Az egyes rendeltetések személygépjármű és kerékpár tárolási igényeit telken belül, jellemzően épületben kell biztosítani. • A Könyves Kálmán körúttól délre a Málenkij Robot Emlékhely környezetében a meglévő zöldfelületek megőrzését a KÉSZ-ben fásított köztér kijelölésével kell biztosítani. • A meglévő fa- és értékes növényállomány megőrzése, védelme, illetve fenntartása kiemelt fontosságú, különösen a Fék utca és a vasút mentén. A fejlesztésekhez kapcsolódó környezetrendezés során törekedni kell a minőségi, biodiverz zöldfelületek kialakítására, melyek többszintes növényállománnyal, valamint a helyi klimatikus viszonyokhoz igazodó növényfajokkal rendelkeznek. • 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.	
Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata	- Ingatlanfejlesztőkkel való együttműködés új alapokra helyezése (településrendezési szerződés, eljárás, feltételrendszer kidolgozása); - Aktív városmarketing, a fejlesztéseket ösztönző, a kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása; - A magánszektorral való együttműködés átlátható kereteinek kidolgozása; - A barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése a kompakt városszerkezet kialakulásának előmozdítására és a kerület szerkezetének javítására; - A területileg érintett közterületek felújítása;
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Zöld Ferencváros program - Gazdasági program (2024-2029) - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX/1– VOLT NAGYVÁSÁRTELEP (IX/1-A NAGYVÁSÁRTELEP ÉS IX/1-B GUBACSIDŰLŐ)

	104,5 hektár, ebből IX/1-A Nagyvásártelep 66,6 hektár és IX/1-B Gubacsidűlő 37,9 ha	Hosszú táv
	IX/1-A Nagyvásártelep: **17,5 ha** Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (**Ln-3**), melyekből min. 2,6 ha Közpark Közkert (Zk); **32,7 ha** Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (**Vi-1**); **0,35 ha** Nagykiterjedésű sportolási célú terület (**K-Sp**), **5,28 ha** Szennyvízkezelés terület (**K-Sz**), **4,25 ha** Közpark Közkert (**Zk**), **5,8 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**), **0,7 ha** Egyéb, kötöttpályás közlekedési terület (**KÖe-K**), **IX/1-B Gubacsidűlő:** **18,7 ha** Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (**Ln-3**), melyekből min. **2,8 ha** Közpark Közkert (**Zk);** **14,9 ha** Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (**Vi-1**); **2,9 ha** Közpark Közkert (**Zk**), **1,4 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**),	Duna menti zóna IX. kerület városrész: RSD mente
	Jelentős része barnamezős, kisebb része műemléki terület; A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület	

A Könyves Kálmán körút déli részén, a Soroksári út és Duna között elhelyezkedő terület alulhasznosított. A terület környezetében találhatók további fővárosi és kerületi akcióterületek is Csepelen, valamint a Soroksári út túlsó oldalán. A területet délről közvetlenül érinti a kialakítás előtt álló *Gubacsidűlő mellékközpont* is. A fővárosi akcióterület kerületi szinten IX/1-A Nagyvásártelep és IX/1-B Gubacsidűlő részterületekre tagolódik, melyekre egységesen és külön-külön is megfogalmazhatók kerületi céladatok.

A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható a Magyar Állam beruházásaként zajló Déli körvasút bővítésének befejezése Közvágóhíd megállóhellyel. Hosszú távon, a terület középső részét érintően tervezett a Ráckevei (Soroksári)-Dunát (továbbiakban: RSD) keresztező Galvani híd, a terület déli határán a Csepel-Albertfalva alagút, a keleti határán a H5, H6 és H7 HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötése, amelyekkel összhangban lehet a területet beépíteni. Ezen infrastrukturális fejlesztések Ferencvárosban a Közvágóhíd térségétől a Határ útig tartó Soroksári úti tengely mentén történő fejlesztéseket katalizálhatják, amelyek tovább alapozhatnak a nagy múltú védett építészeti értékekre és a szabályozott, minimálisan ingadozó vízállású RSD közelségére. Az aktív pihenést és rekreációt támogató funkciók a vízparttal együtt élő intézményi és lakófejlesztéseket támogatnak és a

beépítésnél prioritást kell élvezzen a minőségi zöldhálózati rendszer kialakítása is. Figyelembe kell venni a jelentősebb méretű közműlétesítményeket a területen: a Ferencvárosi Szivattyútelepet és a Dél-pesti ipari vízműtelepet.

- A Gubacsidűlő területére jelenleg hiányzó kerületi településrendezési eszközt ki kell dolgozni és hatályba kell léptetni. A 150. sz. Budapest-Kelebia vasútvonal Ferencvárosi rendező pályaudvaron történő átvezetése lehetővé tenné a Duna-parti nyomvonal felszámolását és a terület zárvány jellegének a megszüntetését, a fejlesztést a területrendezési tervek tartalmazzák ugyan, a megvalósításuk azonban kétséges. Az akcióterületen építhető volumen 50%-át meghaladó részének – annak környezeti terhelése miatt – beépítéséhez szükséges a terület keleti határán lévő H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, a teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
    - IX/1-A Nagyvásártelep akcióterületrész egybefüggően 25%-át meghaladó részének beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
    - Az IX/1-B Gubacsidűlő akcióterületrész új beépítésének megtervezését a terület feltárását biztosító közúthálózat-fejlesztéssel egyidőben szabad elvégezni A terület egybefüggően 25%-át meghaladó részének beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
- Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően, valamint a Duna-part közelségére alapozva kell kialakítani.
    - Az új beépítések során olyan klímaadaptív zöldinfrastruktúra-hálózatot kell kialakítani, amely elősegíti a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását, valamint hozzájárul a városi hőszigethatás csökkentéséhez.
    - Törekedni kell a zöldfelület-intenzitás növelésére teljes értékű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek kialakításával.
    - A belső úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy kétoldali, legalább 2,0 méter széles zöldsávokban a lehető legnagyobb mértékben összefüggő fasorok telepítésére is legyen lehetőség.
    - Az IX/1-A Nagyvásártelep akcióterületrész beépítését megelőzően mestertervet kell készíteni, amely térbeli és ütemezési keretet ad egy- egy fejlesztési egységre. Egy fejlesztési egység területe a 20 hektárt nem haladhatja meg.
    - Az IX/1-B Gubacsidűlő akcióterületrész beépítését egységes urbanisztikai vízió szerint kell kialakítani.
    - Az akcióterületnek a HÉV megállók 500 m sugarú környezetébe eső részén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek számának megállapításakor a közösségi közlekedési ellátottságra tekintettel, a lakó rendeltetés kivételével a TÉKA normák 50%-os csökkentése indokolt. Lakó rendeltetés esetében is a nagyvárosias lakóterületek a kedvezményes 1,5 lakás/1 parkoló normaértékének alkalmazása javasolt. A terület feltárását biztosító közterülethálózat kiszabályozása és azon a közlekedési infrastruktúra megépítése.
    - Az akcióterület tagolását biztosító közterülethálózatot ki kell szabályozni és az építési övezetek beépítéséig meg kell valósítani a közlekedési infrastruktúrát.
- A terület a fejlesztése során úgy alakítandó ki, hogy ahhoz a XXI/1 számú akcióterület is kapcsolódhasson. A két terület egymást kiegészítő, egymással kooperáló fejlesztése és a két városi szövet összekötése elengedhetetlen. A Volt Nagyvásártelep északi szakasza egyúttal kapcsolatot is biztosít majd a belváros és Csepel között.
- Feladat a helyi lakosság alapellátásának és a diákok speciális igényeinek kiszolgálása, a különféle funkciók lakóhelytől, illetve közlekedési eszköz megállóitól való gyaloglási távolságban való elérhetőségének biztosítása a kiegyensúlyozott, kompakt városszerkezet kialakítása érdekében.
- A területen olyan vegyesség meghatározása és kialakítása szükséges, amelyben a megengedett rendeltetések kiegészítik egymást, az elsődleges célközönség – Diákváros esetén: diákok – igényeit szem előtt tartva. A terület északi és keleti részén főként vegyes, míg a Duna felöli részén főként lakó rendeltetés alakítandó ki. A területen az alapellátó rendeltetések elhelyezése biztosítandó.

    - A kiegyensúlyozott, kompakt városszerkezet kialakítása érdekében a tervezett lakosszám függvényében megalapozott kapacitású humán infrastruktúra kiépítése szükséges. A fejlesztés jellegéből adódóan egy minimum 4+2 csoportos egyesített óvoda és bölcsödé kialakítása mellett a 15 perces város elvén érvényesülő általános iskola létesítése vagy meglévő fejlesztése mellett.
- A Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületen maximum 150 lakás/ha lakás sűrűség alakítható ki, amelybe a diákszállások nem számítandók bele, illetve a hektár adat a teljes általános használat szerinti területekre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Ezen felül, a területen minimum 100 kollégiumi szoba/ha alakítandó ki, a Diákváros 12 000-es férőhelyének biztosítása érdekében.
    - A túlságosan kisméretű lakások túlsúlyának elkerülése érdekében a kialakításra kerülő lakó rendeltetések legalább 40 m^2 hasznos alapterülettel alakíthatók ki. A lakó rendeltetések társadalmi igényeknek megfelelően változatos lakásmérettel szükséges kialakítani.
    - A kialakításra kerülő diákszállások jellemzően 14–18 m^2 nettó alapterület /fő helyiségmérettel, természetes megvilágítással rendelkezzenek minden lakóegységben.
- A beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében.
- A városképi megjelenés szempontjából kiemelten hangsúlyos a megengedett magasház kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása, az építészeti kialakításnál figyelembe kell venni a madárvédelmi szempontokat.
    - A megengedett magasházas beépítés tömegformálását, homlokzati kialakítását és anyaghasználatát úgy kell megtervezni, hogy az ne növelje a madárütközések kockázatát.
- A védett épületeket a tervezett építészeti együttes részeként meg kell tartani. A védettség alatt nem álló, jó állapotú építészeti elemek a fejlesztési koncepcióba (korábbi mesterterv) beépítendők, azok megtartása a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján elvárt.
    - A IX/1-A Nagyvásártelepen elhelyezkedő volt Nagyvásártelep csarnokát és kapcsolódó épületeit méltó, a kortárs igényekre reagáló közösségi funkcióval kell megtölteni, melynek kulcseleme a magas építészeti minőség és a műemlékvédelmi előírásokra való érzékeny reagálás. A védett építészeti örökség megújításának és funkcióváltásának a terület fejlesztésének első szakaszában, tervpályázat útján kell megvalósulnia.
- A meglévő karakteres ipari épületek funkcióváltó átalakítása és az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség új beépítés tervezésekor.
    - A fejlesztések megvalósításának előkészítéseként szükséges a területen található értékes fák felmérése, valamint a beépítések olyan módon történő megtervezése, hogy az értékes faállomány védelme hosszú távon biztosítható legyen.
- Markánsabb, zártabb térfalalkotó elemek kialakításával kell biztosítani a szerkezetileg meghatározó tengelyek hangsúlyosságát, illetve a belső terek intimitását.
- A területtel közvetlenül határos nyugaton a Duna, valamint a Ráckevei Duna-ág, amelyek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó részei és Natura 2000 területek. Ezért a fejlesztéseket körültekintően úgy kell megvalósítani, hogy a természeti értékek, élőhelyek és ökológiai kapcsolatai ne sérüljenek. A Duna érintettsége miatt a folyóra szerveződő terek alakítandók ki, valamint annak elérhetősége és a köz számára való megnyitása biztosítandó.
    - Az RSD-hez funkcionálisan közvetlenül kapcsolódó új beépítést úgy kell megvalósítani, hogy mindenki számára biztosított legyen a vízpart elérhetősége. A Duna és az RSD vonala mentén a Pesti alsó rakparttól az Atlétikai Stadionon át a tervezett Gubacsidűlő mellékközpontig és Pesterzsébetig a térben és időben folytonosan megközelíthető közterület, és közhasználat céljára átadott magánterület alakítandó ki, utóbbit még ütemezetten sem szabad a közhasználat elől elzárni.
- Az RSD mentén egy összefüggő zöldhálózati rendszer alakítandó ki, kapcsolódva a Pesti alsó rakparthoz, az Atlétikai Stadionhoz és Csepelhez.
- A gyalogos kapcsolatok folytonossága érdekében közterületek kialakításával kell biztosítani a város és vízpart jobb kapcsolatát.

	○ A vízpart mentén olyan gyalogos sétányt kell kialakítani, amelyhez ökológiai szempontból értékes, biodiverz növényállományú zöldfelület kapcsolódik, biztosítva a sétány és azt kísérő zöldfelületek folytonosságát az Atlétikai Stadion és a pesterzsébeti Duna-sétány felé egyaránt. Gondoskodni kell a vízpart biztonságos kialakításáról és a vízfelület megközelíthetőségéről. • Amennyiben intézményi vegyes (Vi-1) területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szintterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 20% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken. ○ Az intézményi vegyes területeken biztosítani kell a közcélú rekreációs zöldfelületek lineáris rendszerének kialakítását a RSD/Vi-1 sajátos területhasználat szerinti területek legalább 10%-án, térben igazodva a jelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat tengelyéhez. • Nagyvárosias lakóterületen (Ln-3) 35% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken. ○ A nagyvárosias lakóterület (RSD/Ln-3) sajátos területhasználat szerinti terület esetén az építési telkeken kialakítandó zöldfelületek legalább 60%-ának teljesértékű zöldfelületnek kell lennie, ide nem értve a 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelületet. • Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolságát, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatását a terület beépítése során figyelembe kell venni. ○ A Soroksári út 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. • 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.
Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció és közreműködés a Galvani RSD híd és csatlakozó úthálózatának építésében; - Diákvároshoz kapcsolódó infrastruktúra fejlesztésben való kooperáció
Kapcsolódó, az Fővárosi Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv
Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata:	- A területet magába foglaló egységes urbanisztikai vízió megalkotása. - Együttműködés és érdekérvényesítés a Magyar Állam irányába (Diákváros, déli körvasút, Közvágóhíd megálló); - Együttműködés a Magyar Állammal (Diákváros) és magánfejlesztőkkel az ingatlanfejlesztések során, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelület alakuljon ki; - Együttműködés, partnerség és érdekérvényesítés a Fővárosi Önkormányzattal (Közvágóhíd csomópont zöldebb, gyalogos és kerékpárosbarát kialakítása, Soroksári út humanizálása); - Közreműködés a Galvani RSD híd nyomvonalának véglegesítésében a kerületi érdekek mentén; - Épített értékek védelmének fenntartása (különös tekintettel a volt Nagyvásártelep épületeire), méltó, kortárs funkció ösztönzése;

	- A Gubacsidűlő területére hatályos, jelenleg hiányzó kerületi építési szabályzat megalkotása és hatályba léptetése; - Aktív városmarketing, a fejlesztéseket ösztönző, a kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása; - A terület feltárását biztosító közterülethálózat kiszabályozása és azon a közlekedési infrastruktúra megépítése
Kapcsolódó Ferencvárosi Önkormányzata által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK – 2024); - Gazdasági program (2024-2029) - Új Ferencváros program - „Madarak Városa Ferencváros” program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX/2– SOROKSÁRI ÚT ÉS KÜLSŐ MESTER UTCA KÖZÖTTI FEJLESZTÉSI TERÜLETEK



	64,6 hektár	Középtáv
	58,7 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területbe (**Vi-1**), ebből min. **1,1 ha** Közpark, közkert (**Zk**); **1,45 ha** kétszintű, Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület és Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (**K-Közl-É/Vi-1**) és **4,45 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	Átmeneti zóna IX. kerület városrész: Külső Mester utca és környezete
	Jelentős része barnamezős terület, kisebb része műemléki terület; A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület. A 38161 helyrajzi számú telkeket a 619/2021. (XI.8.) Korm. rendelet rozsdaövezeti akcióterületnek jelölte ki.	

A Könyves Kálmán körút déli részén, a Soroksári út és Külső-mester utca között elhelyezkedő terület alulhasznosított. A terület környezetében található, a tervezett *Diákváros*, mely szintén akcióterület.

A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható a Magyar Állam beruházásaként zajló Déli körvasút bővítésének befejezése Közvágóhíd megállóhellyel. Hosszú távon valósul meg az RSD-t keresztező Galvani híd, a terület nyugati határán a H5, H6 és H7 HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötése, amelyekkel összhangban kell a területet beépíteni. A kerületi akcióterület lehatárolása gazdasági területekkel egészül ki és a Kén utcáig tart. A terület a H6-os HÉV fejlesztési tengelyére alapozott intézményi és munkahelyfejlesztések területévé válhat, melynek városi kötöttpályás közösségi közlekedési kapcsolatát a Gubacsi úton járó villamos adja, elérve északon a Ferenc körutat, valamint délen Pesterzsébet központi lakótelepét. A Gubacsi út – Külső Mester utca közötti terület ezen kívül lakófejlesztéseknek is helyet ad.

A Könyves Kálmán körúttól északra lévő fejlesztési potenciál kerületi szabályozási eszközökkel történő csökkenésének, valamint a folyamatos beruházások általi telítődés eredményeként az akcióterület adottságaiból adódóan befektetői szempontból kiemelt, kedvező pozícióban lévő új vegyes és lakófejlesztésre alkalmas terület,

melyeket erősít a térségben középtávon tervezett Danubius vasútállomás (Közvágóhíd térsége) infrastruktúra fejlesztése.

A terület nagy része kármentesített, a barnamezős és alulhasznosított területek alkalmasak a megújításra. A területen nagy múltú védett építészeti értékek találhatók, melyek megőrzése és funkcióváltása prioritás.

- Az akcióterület 50%-ot meghaladó részének beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
- Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani.
    - A belső úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy kétoldali, legalább 2,0 méter széles zöldsávokban a lehető legnagyobb mértékben összefüggő fasorok telepítésére is legyen lehetőség.
    - A hosszú távon létesítendő új Galvani RSD híd végleges nyomvonalának elfogadásáig az akcióterület Kén utcai szakaszán egy új gyűrűirányú elemhez méltó városi térfal kialakulása nem lehetetlenülhet el.
    - A vasúti terület mentén törekedni kell zajtűrő, városias funkciók jelenlétére, amelyek egyúttal védőzónát képeznek a belső, érzékenyebb területek számára. A beépítés sávos szerkezetben, fokozatos funkcióváltással illeszkedjen a környező közlekedéssel intenzíven terhelt városi szövethez.
    - Az új beépítések során olyan klímaadaptív zöldinfrastruktúra-hálózatot kell kialakítani, amely elősegíti a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását, valamint hozzájárul a városi hőszigethatás csökkentéséhez.
    - Törekedni kell a zöldfelület-intenzitás növelésére teljes értékű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek kialakításával. A fejlesztések megvalósításának előkészítéseként szükséges a területen található értékes fák felmérése, valamint a beépítések olyan módon történő megtervezése, hogy az értékes faállomány védelme hosszú távon biztosítható legyen.
    - A Gubacsi út és a Külső Mester utca közötti területre kijelölt legalább 1,1 ha összkiterjedésű zöldterület legfeljebb két egységben alakítható ki, annak érdekében, hogy a zöldterület mérete ne aprózódjon el.
    - Amennyiben intézményi vegyes (KM/Vi-1) sajátos használat szerinti területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szintterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 20% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken. Ez esetben a teljesértékű zöldfelületekbe nem számítható be a legalább 120 centiméter vastag ültetőközeggel kialakított zöldfelület.
- Az Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területen olyan vegyesség meghatározása és kialakítása szükséges, amelyben a rendeltetések kiegészítik egymást, de maximum 120 lakás/ha lakás sűrűség alakítható ki, ahol a hektár adat a teljes általános használat szerinti területekre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Előny a Duna, valamint a körút érintettsége is, így számos olyan funkció helyezhető el ide, mely a két közlekedési kapcsolatra alapozhat (pl.: irodai, K+F-i, szállás, konferencia). A terület nyugati részén környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetéseket is megengedhet a kerületi szabályozás.
    - A kisméretű lakások elkerülése érdekében a kialakításra kerülő lakó rendeltetések legalább 40 m^2 hasznos alapterülettel alakíthatók ki. A lakó rendeltetések társadalmi igényeknek megfelelően változatos lakásmérettel szükséges kialakítani.
    - A hosszú távú fejlesztési igénye alapján a területen csak olyan környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetések alakíthatók ki, amik összeegyeztethetők az intézményi és lakófejlesztésekkel.
- A városképi megjelenés szempontjából kiemelten hangsúlyos a megengedett magasház kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása, az építészeti kialakításnál figyelembe kell venni a madárvédelmi szempontokat.
    - A megengedett magasházas beépítés tömegformálását, homlokzati kialakítását és anyaghasználatát úgy kell megtervezni, hogy az ne növelje a madárütközések kockázatát.

- A meglévő védett épületeket az építészeti együttes részeként meg kell tartani. A meglévő karakteres ipari épületek funkcióváltó átalakítása és az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség a beépítés tervezésekor.
    - A volt Sertésvágóhíd csarnokát és kerületi védettségű épületét méltó, a kortárs igényekre reagáló közösségi funkcióval kell megtölteni, melynek kulcseleme a magas építészeti minőség és a műemlékvédelmi előírásokra való érzékeny reagálás. A védett építészeti örökség megújításának és funkcióváltásának a terület fejlesztésének első szakaszában kell megvalósulnia
    - A volt Sertésvásárcsarnok víztornyát a tervezett beépítés kompozíciójába úgy kell illeszteni, hogy a helyi védettséget élvező építmény látványa a lehető legjobban érvényesüljön.
    - A hrsz. 38103/1 telken (Gubacsi út 63-67./ Kén utca 4.) található fővárosi védettséget élvező modern toronyépületet a tervezett beépítés kompozíciójába kell illeszteni úgy, hogy a védett épület látványa a lehető legjobban érvényesüljön.
- Az identitásmegőrzés alapvető elvárás a területen. A védettség alatt nem álló, jó állapotú elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján.
- Az akcióterület építési telkeire vonatkozóan a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek elhelyezését a 3.4.1 Általános céladatok fejezet Személygépjármű elhelyezés pontjában foglaltak figyelembevételével kell teljesíteni.
    - A fejlesztések megvalósulásánál a parkolást telken belül kell megoldani. Tiltott a teljes földszinten parkolók kialakítása, a városszerkezet helyreállítása érdekében a földszintek városi funkcióval tervezendők és alakítandók ki legalább a közterületekkel érintkező szegélyzónában, ami hozzájárul a kompakt város kialakulásához és a funkciószegény környezet felszámolásához.
- Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolságát, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatását a terület beépítése során figyelembe kell venni. A fejlesztések feltétele a talajszennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. A fejlesztésben korlátozó tényező, hogy felső küszöbértékű veszélyes üzem külső védőzónájával érintett.
    - Egy adott fejlesztés területének kármentesítését – amennyiben ez szükséges és még nem történt meg– a fejlesztés előkészítéseként kell elvégezni.
    - A Soroksári út és a Kén utca 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.
    - A terület új beépítésénél a Ferencvárosi rendezőpályaudvar közelségéből adódó zajhatásokat mérsékelni kell, aminek alapja zajterhelési, az épületre vonatkozó akusztikai vizsgálat elkészítése.
    - A fejlesztések megvalósítása során figyelembe kell venni a veszélyes üzem külső védőzónájára vonatkozó jogszabályi kereteket.

Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció; - épített örökség hasznosításának elősegítése - Galvani RSD híd és csatlakozó úthálózatának építésében való közreműködés és koordinálás
Kapcsolódó, a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata:	- A területet magába foglaló egységes urbanisztikai vízió megalkotása. - Együttműködés és érdekérvényesítés a Magyar Állam irányába (déli körvasút, Közvágóhíd megálló); - Együttműködés, kezdeményezés és érdekérvényesítés a Fővárosi Önkormányzat irányába (Soroksári út humanizálása); - Együttműködés, kezdeményezés és érdekérvényesítés a Fővárosi Önkormányzat és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. irányába a közműcsatorna-hálózat fejlesztésére a Gubacsi út – Külső Mester utca közötti terület beépíthetőségére; - Közreműködés a Galvani RSD híd nyomvonalának véglegesítésében a kerületi érdekek mentén, a csatlakozó úthálózat átgondolásával; - A barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése a kompakt városszerkezet kialakulásának előmozdítására és a kerület szerkezetének javítására; - Az Önkormányzat stratégiai tervezési és menedzsment feladatainak magas szintű ellátása a barnamezős és alulhasznosított területek integrált megújítására; - Épített értékek védelme (különös tekintettel a volt Sertésvágóhíd csarnokára), méltó, kortárs funkció megtalálása; - A Gubacsi nappali melegedő relokációja; - Aktív városmarketing, a fejlesztéseket ösztönző, a kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása; - A terület feltárását biztosító közterülethálózat szabályozási szélességének növelése, valamint a meglévő burkolatok szélesítése és felújítása;
Kapcsolódó, Ferencváros Önkormányzata által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Gazdasági program (2024-2029) - Lélek program - Helyi Esélyegyenlőségi Program (2021-2025) - Helyi Esélyegyenlőségi Program (2026-2030) - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX/6 – KÉN UTCA ÉS TIMÓT UTCA KÖZÖTTI HÍDFŐTÉRSÉG



11,5 hektár	Középtáv
9,4 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területbe (**Vi-1**), és **2,1 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	Átmeneti zóna IX. kerület városrész:
A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület.	Gazdasági területek - nyugat

A Kén utca – Gubacsi út – Timót utca – Soroksári út által határolt terület a Galvani körúthoz kapcsolódó új RSD híd kerületben elhelyezkedő hídfőtérségévé válik. E szerepkörhöz illeszkedően az akcióterület Ferencváros egy katalizátorterülete, és egyben Külső-Ferencváros egyik fókuszpontja. A terület az FTT-ben ennek megfelelően jelentős változással érintett, elsősorban intézményi vegyes fejlesztésekre alkalmas.

- A meglévő védett épületeket meg kell tartani. A meglévő karakteres ipari épületek funkcióváltó átalakítása és az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség a beépítés tervezésekor.
- Az új városi szövetet egységes urbanisztikai vízió alapján kell kialakítani.
- Egybefüggően az akcióterület 50%-át meghaladó részének beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
- A hosszú távon létesítendő új Galvani RSD híd végleges nyomvonalának elfogadásáig az akcióterület Kén utcai szakaszán egy új gyűrűirányú elemhez méltó városi térfal kialakulása nem lehetetlenülhet el;
- A városképi megjelenés szempontjából kiemelten hangsúlyos a megengedett magasház kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása, az építészeti kialakításnál figyelembe kell venni a madárvédelmi szempontokat. A megengedett magasházas beépítés tömegformálását, homlokzati kialakítását és anyaghasználatát úgy kell megtervezni, hogy az ne növelje a madárütközések kockázatát.
- Törekedni kell a zöldfelület-intenzitás növelésére teljes értékű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek kialakításával.
- 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 Soroksári út, Kén utca és a vasút forgalma (illetve távlati konfliktust okozhat az új Galvani RSD hídra rávezető úthálózat forgalma), így követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A zajforrások (út, vasút) 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.
- A fejlesztésben korlátozó tényező, hogy felső küszöbértékű veszélyes üzem külső védőzónájával érintett, így a fejlesztések megvalósítása során figyelembe kell venni a veszélyes üzem külső védőzónájára vonatkozó jogszabályi kereteket.

Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata	- A területet magába foglaló egységes urbanisztikai vízió megalkotása. - Épített értékek védelme (különös tekintettel a jelenlegi Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium és Technikum épületére) - A Soroksári út humanizálása – együttműködés a Fővárosi Önkormányzattal

	- Együttműködés és érdekérvényesítés a Magyar Állam irányába a Galvani körút, és különösképpen annak ferencvárosi nyomvonalvezetése és új pesti hídfőtérségének kialakítása területén; - Együttműködés és érdekérvényesítés a Fővárosi Önkormányzat irányába a Galvani körút, és különösképpen annak ferencvárosi nyomvonalvezetése és új pesti hídfőtérségének kialakítása területén; - Koordinált fejlesztések megvalósítása a környező fővárosi és kerületi akcióterületekkel. - Koordinált fejlesztések megvalósítása a környező fővárosi és kerületi akcióterületekkel. - Az Önkormányzat stratégiai tervezési és menedzsment feladatainak magas szintű ellátása. - Aktív városmarketing, a fejlesztéseket ösztönző, a kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása.
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Gazdasági program (2024-2029) - Zöld Ferencváros program - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX/7 – CF-PHARMA FEJLESZTÉSI TERÜLET



18,1 hektár	Középtáv
16,8 ha Általános gazdasági területbe (**Gá**), és **1,3 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	Átmeneti zóna
A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület.	IX. kerület városrész: Gazdasági területek - nyugat

A Kén utca – Külső Mester utca – Illatos út – Gubacsi út által határolt terület jelenleg gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató) funkcióknak ad helyet. A kerület fejlesztési szándékaihoz igazodva azonban a teljes terület jelentős változással érintett. A tervezett Galvani körút ösztönözheti a terület fejlődését, ami Külső-Ferencváros fejlődésére is pozitív hatással lesz. Az akcióterület jelenleg alsó küszöbértékű veszélyes üzemnek minősül, melynek a megszűnése az alapfeltétele a jövőbeni funkcióváltó intézményi vegyes fejlesztéseknek. A fejlesztést megelőzően vizsgálni lehet az akcióterületen a IX/1, IX/2 és a IX/6 akcióterületekkel összefüggésben a területhasználat fejlesztési irányait, különösen a környező katalizátor területek megvalósulásának üteme, funkcionális összetettsége és kapacitásszámítása alapján.

- A védettség alatt nem álló, jó állapotú elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján. A területen található védelemre méltó építmények vizsgálatát, felmérését, igény szerint helyi (kerületi) védelem elrendelését el kell végezni. Amennyiben kerületi védelem elrendelése történik, a védett építészeti örökség megújításának és funkcióváltásának a terület fejlesztésének első szakaszában kell megvalósulnia.

• A középtávon létesíthető új Galvani RSD híd végleges nyomvonalának elfogadásáig az akcióterület Kén utcai szakaszán egy új gyűrűirányú elemhez méltó városi térfal kialakulása nem lehetetlenülhet el. • Törekedni kell a zöldfelület-intenzitás növelésére teljes értékű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek kialakításával. • 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 vasút forgalma, illetve távlati konfliktust okozhat az új Galvani RSD hídra rávezető úthálózat forgalma, így a területen követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A zajforrás 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. • A fejlesztésben korlátozó tényező, hogy több felső küszöbértékű veszélyes üzem külső és középső védőzónájával érintett, így a fejlesztések megvalósítása során figyelembe kell venni védőzónákra vonatkozó jogszabályi kereteket.	
Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata	- A területet magába foglaló egységes urbanisztikai vízió megalkotása. - Épített értékek felmérése a területen. - Együttműködés és érdekérvényesítés a Magyar Állam irányába a Galvani körút, és különösképpen annak ferencvárosi nyomvonalvezetése és új pesti hídfőtérségének kialakítása területén. - Együttműködés és érdekérvényesítés a Fővárosi Önkormányzat irányába a Galvani körút, és különösképpen annak ferencvárosi nyomvonalvezetése és új pesti hídfőtérségének kialakítása területén. - Koordinált fejlesztések megvalósítása a környező fővárosi és kerületi akcióterületekkel. - Az Önkormányzat stratégiai tervezési és menedzsment feladatainak magas szintű ellátása, a barnamezős és alulhasznosított területek integrált megújítására. - Aktív városmarketing, a fejlesztéseket ösztönző, a kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása.
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Gazdasági program (2024-2029) - Zöld Ferencváros program - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX-XX-XXI/1 – GUBACSIDŰLŐ MELLÉKKÖZPONT



B: 23,25 hektár, ebből Ferencváros részterülete 3,8 hektár az alábbiak szerint:	Hosszú táv
B: **1,9 ha** Mellékközpont területe (**Vt-M**), **0,3 ha** Közpark Közkert (**Zk**), **1,4 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**), **0,2 ha** Egyéb, kötöttpályás közlekedési terület (**KÖe-K**)	Duna menti zóna
Barnamezős terület, tervezett mellékközpont; Differenciált központrendszer megvalósulását elősegítő akcióterület A 38086/1 és 170009 helyrajzi számú telkeket (IX. és XX. Kerületek) a 619/2021. (XI.8.) Korm. rendelet rozsdaövezeti akcióterületnek jelölte ki.	IX. kerület városrész: RSD mente

Dél-Pest térségében tervezett mellékközpont. Ahhoz, hogy a területegység betölthesse mellékközponti szerepkörét, a teljesen kialakulatlan terület új városépítészeti kialakítást, jelentős funkcióbővítést, és a közlekedési rendszer területileg érintett elemeinek fejlesztését igényli. Az akcióterület XX. kerületi és XXI. kerületi részeit érinti a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által üzemeltetett Pesterzsébeti Strandfürdő (karsztkút) vízbázis hidrogeológiai A és B védőidoma.

Ferencváros területét az akcióterület „B” része érinti 3,8 hektárral. A budapesti városi jelentőségű mellékközpont kialakításánál az elsődleges kerületi szempont az együttműködés és érdekérvényesítés.

- A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható az akcióterület mindkét részét érintően a Magyar Állam beruházásában a csepeli Szabadkikötő vasútiforgalma számára egy új RSD (Gubacsi) híd építése, valamint hosszú távon a XX.-XXI. kerületek közötti közvetlen villamos kapcsolat létrehozása a meglévő Gubacsi hídon keresztül, amelyekkel összhangban lehet a területet beépíteni.
- Továbbá hosszú távon az akcióterület „B” jelű részén tervezett az RSD-t keresztező Csepel-Albertfalva alagút és a H5, H6 és H7 HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötése, amelyeket szintén figyelembe kell venni a terület beépítése során. A beépítéséhez szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása.
- Kiváló településszerkezeti elhelyezkedésével a Csepel-Albertfalva alagút kiépítése után létrejövő új körúti kapcsolaton kívül az Észak-déli regionális gyorsvasút és villamosvonal találkozásával, vízpartiságával, ezáltal a belvárosi közelséggel úgy kell kialakítani, hogy városszerkezeti szempontból ellenpólusa legyen a XIII. kerületi Göncz Árpád városközpontnak.
    - A Csepel-Albertfalva alagút mentén az új gyűrűirányú elemhez méltó zártabb térfalalkotó elemek kialakításával kell biztosítani a tengelyek hangsúlyosságát.
- Kijelölt mellékközpontként a terület fejlesztése során cél, hogy a kötöttpályás és nagykapacitású közlekedési hálózati kapcsolatokkal a szomszédos városrészek, illetve az agglomeráció csatlakozó településeinek központirányú forgalmát felfogja és magas színvonalú funkcionális kínálatával, új minőségű, intenzíven használt közösségi hely legyen, ezáltal a főközponti területet is tehermentesítse, az utazási kényszert csökkentse. A funkciómix rögzítésekor az akcióterület „B” jelű részén a Mellékközpont területen minimum 20 lakás/ha és maximum 200 lakás/ha lakás sűrűséget, az „A” jelű részén a Mellékközpont területen minimum 20 lakás/ha lakás és legfeljebb 150 lakás/ha lakás sűrűséget kell biztosítani, ahol a hektár adat a teljes általános használat szerinti területekre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt).
    - A RSD/Vt-M jelű sajátos használatú mellékközponti területen zajérzékeny irányba (Csepel-Albertfalva alagút) lakás nem alakítható ki.
- Funkcionális összetételének tervezése során összhangot kell teremteni a területhasznosítás és a területek kiszolgálását biztosító különböző (humán és műszaki) infrastruktúrák között, törekedni kell a helyben elérhető magas szintű ellátás és szolgáltatások kialakítására, a funkció sokféleség biztosítására. Cél, hogy

a kitűzött városszerkezeti szerephez illeszkedve, kiegyensúlyozott megoszlásban helyben álljanak rendelkezésre az ellátó funkciók, amelyeknek a kapacitása és minősége legyen összhangban a fejlesztés után várható használói összetétellel.

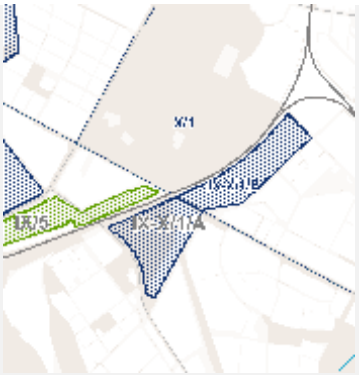
- Biztosítani kell a központrendszer, illetve a nagy kapacitású közösségi közlekedési hálózatokon lévő megállóhelyek megfelelő megközelíthetőségét a helyi kapcsolati hiányok megszüntetésével, akadálymentesítéssel, továbbá a kerékpáros és közösségi közlekedés közötti módváltást támogató eszközökkel.
- Lakódomináns területegység kialakítása esetén a beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében.
- A jelentősen alulhasznosított területen kiváló alkalom nyílik egy új, önálló központ városépítészeti kialakítására, amely a Duna-ág környezeti tényezőjét figyelembe vevő új építészeti minőséget jelentő városi együttes és központi terek kialakítására nyújt lehetőséget.
    - Az új beépítések során olyan klímaadaptív zöldinfrastruktúra-rendszert kell kialakítani, amely elősegíti a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását, valamint hozzájárul a városi hőszigethatás csökkentéséhez.
- Markáns építészeti kialakítást igényel, a kompozíció kialakítása során a hídfőtérség illeszkedő városépítészeti hangsúlyozására kell törekedni, a vízpart mindkét oldalán az illeszkedő, egységes képet nyújtó új együttes elhelyezésével.
- Az átalakuló területen a városszövet kontextusába illeszkedő kortárs beavatkozásoknak kell teret biztosítani, a megfelelő szomszédság kialakítása érdekében reagálni és illeszkedni szükséges a beállt és csatlakozó területek adottságaira. A terület pozíciójából adódóan városképi szempontból kiemelt jelentőséggel bír, ahol hangsúlyos a megengedett magasházak kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása. Új magassági pontok kialakításakor figyelembe kell venni a meglévő horizontális elemekkel való városképi látvány feltárulását, figyelembe véve a karakteres és értékes ipartörténeti építményeket, kéményeket, a vízpartokról, hidakról és környező főutakról feltáruló látványoknak harmonikus együttesekként kell megjelenniük a városképben.
- A Ráckevei (Soroksári)-Duna (RSD) menti sétány kialakítása, valamint zöldfelületek kialakítása szükséges a Fejlesztési tervlapon kijelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat mentén, biztosítva a partra való lejutást is.
    - A tervezett mellékközpont megközelíthetőségének fenntartása: az RSD mentén az ahhoz funkcionálisan közvetlenül kapcsolódó új beépítést úgy kell megvalósítani, hogy mindenki számára biztosított legyen a vízpart elérhetősége, ezért a vízparton térben és időben folytonosan megközelíthető közterület, és közhasználat céljára átadott magánterület alakítható ki, utóbbit még ütemezetten sem szabad a közhasználat elől elzárni.
    - Az RSD part mentén olyan gyalogos sétányt kell kialakítani, amelyhez ökológiai szempontból értékes, biodiverz növényállományú zöldfelület kapcsolódik, biztosítva a sétány és azt kísérő zöldfelületek folytonosságát az Atlétikai Stadion és a pesterzsébeti Duna-sétány felé egyaránt. Gondoskodni kell a vízpart biztonságos kialakításáról és a vízfelület megközelíthetőségéről.
    - A Csepel-Albertfalva közúti alagút födémén – a Fővárosi településterven kijelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat mentén – gyalogos közlekedésre is alkalmas intenzív zöldtetőt kell kialakítani, biztosítva a gyalogos megközelíthetőséget a pesterzsébeti lakóterületek és az RSD parti sávjában kialakítandó sétány felől.
- Tekintettel kell lenni az RSD Natura 2000 területi besorolására, biztosítani kell az itt fellelhető értékes élőhelyek, ökológiai kapcsolatok fennmaradását.
    - A fejlesztések megvalósításának előkészítéseként szükséges a területen található értékes fák felmérése, valamint a beépítések olyan módon történő megtervezése, hogy az értékes faállomány védelme hosszú távon biztosítható legyen.
- A helyi adottságok figyelembevételével a Mellékközpont területen (Vt-M) lakóépület elhelyezése esetén 25% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
    - A tervezett mellékközpont területére előírt legalább 0,3 ha kiterjedésű közkertet úgy kell kialakítani, hogy közvetlenül kapcsolódjon a vízpart mentén kijelölt zöldterületekhez.

- Törekedni kell a zöldfelület-intenzitás növelésére teljes értékű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek kialakításával.

- A terület a korábbi használatokból adódóan részben potenciálisan talajszennyezett, a fejlesztések feltétele a szennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolsága, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatása befolyásolja a helyi úthálózat és az építési hely kijelölését, amelyet a terület beépítése során figyelembe kell venni.
  - Egy adott fejlesztés területének kármentesítését – amennyiben ez szükséges és még nem történt meg – a fejlesztés előkészítéseként kell elvégezni.
  - A zajforrások (út, vasút) 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.

Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Közreműködés és koordinálás a Körvasút menti körút és a Csepel-Albertfalva RSD alagút építésében - Gubacsi hídon és csatlakozó úthálózatán villamos közlekedés kialakítása
Kapcsolódó, a Fővárosi Önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv
Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata:	- A területet magába foglaló egységes urbanisztikai vízió megalkotása. - Együttműködés és érdekérvényesítés a Magyar Állam irányába (150-es vasútvonal fejlesztése); - Együttműködés és érdekérvényesítés Fővárosi Önkormányzat irányába a Gubacsidűlő mellékközpont kialakításában; - Együttműködés Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet önkormányzatával a „B” jelű területtel való koordinált fejlesztésben; - Együttműködés Budapest Főváros XXI. kerület Csepel önkormányzatával a „A” jelű területtel való koordinált fejlesztésben; - A barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése a kompakt városszerkezet kialakulásának előmozdítására; - A Gubacsidűlő területére hatályos, jelenleg hiányzó kerületi építési szabályzat megalkotása és hatályba léptetése; - A terület feltárását biztosító közterület hálózat kiszabályozása és azon a közlekedési infrastruktúra megépítése.
Kapcsolódó, Ferencváros Önkormányzata által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Gazdasági program (2024-2029) - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

IX-X/1/A – NÉPLIGET VASÚTÁLLOMÁS ÉS KÖRNYÉKE



A: 18,52 hektár	Középtáv
A: **17,97 ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület (**Vi-2**), ebből min. **0,7 ha** Közpark, közkert (**Zk**); **0,55 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	Átmeneti zóna IX. kerület városrész:
Jelentős része barnamezős terület; A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület	MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete

Az akcióterület „A” jelű területrésze a IX. kerületi József Attila lakótelep szomszédságában, „B” jelű területrésze pedig a X. kerületi Gyárdűlő városrészben fekszik, a Déli körvasút – Fertő utca – Bihari út – Ceglédi út – Ecseri út – Gyáli út (M5 autópálya bevezető szakasz) felüljáró által határol területen. Az „A” és „B” területrész koordinált fejlesztése érdekében Ferencváros fontos partnere Budapest Főváros IX. kerület Kőbánya Önkormányzata.

Az Üllői úttól északra lévő, „B” jelű terület nagyobb részben alulhasznosított terület jelenlegi karakterét, jellemzően gazdasági funkciók és azok telephelyei (pl. Budapest Közút Zrt. közúti szolgáltatási igazgatósága) határozzák meg, kiegészülve néhány lakóépülettel, kereskedelmi egységgel és intézményekkel. Az Üllői úttól délre lévő „A” jelű terület nagyrészén az egykori Katonai Műszaki Főiskola sporttelepe működött, melynek felszámolásakor az épületek elbontása mellett, a sport funkció is megszűnt, a terület jelenleg használaton kívüli. A terület Ecseri út és Üllői út felőli része beépített: egyházi (Szent Kereszt Plébánia, mely helyi védettség alatt áll) és oktatási intézményi épületekkel (ELTE Bárczi Gusztáv Gyógypedagógiai Kar, Gundel Károly Vendéglátóipari Technikum), valamint vendéglátó egységgel és üzemanyagtöltő állomással. Az „A” akcióterület nyugati részét kismértékben érinti a Dunasétány DS-1 (B-43) kataszteri számú) kút hidrogeológiai B védőidoma.

Az akcióterület szomszédságában Ferencvárosban találhatók lakótelepek (József Attila lakótelep, MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep), gazdasági funkciójú területek, egészségügyi funkciójú terület (Semmelweis Egyetem - Országos Hematológiai és Infektológiai Intézet - Merényi Gusztáv Kórház Telephely), az MVM Dome, a Groupama Aréna és a Népliget távolsági autóbuszpályaudvar, illetve a Népliget városi park, mely utóbbitól a Déli körvasút választja el.

A közösségi közlekedést az M3 metróvonal határozza meg, amelynek Ecseri út nevű megállója kedvező közlekedési feltételeket biztosít az Üllői út menti terület beépítéséhez. A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható a Magyar Állam beruházásaként zajló Déli körvasút bővítésének befejezése. Későbbi önálló ütemet jelent majd az új Népliget vasúti megállóhely megépítése, amely fontos új átszálló kapcsolatot teremt a városi közlekedési rendszerrel.

A fentieket figyelembe véve a terület Ferencváros számára kiváló katalizátorterület, ahol vegyes fejlesztési célterületként a helyi adottságok figyelembevételével lakófunkció is elhelyezhető.

- A terület a fejlesztése során úgy alakítandó ki, hogy ahhoz a FTFT-ben kijelölt X/1 számú akcióterület (Népliget) is kapcsolódhasson. A kerületet érintő akcióterület „A” jelű területéről is biztosítani kell a kényelmes, akadálymentesített gyalogos elérhetőségét a Népligetnek, a két területrészen egymással kapcsolatban lévő, egymást kiegészítő fejlesztések megvalósítása javasolt.
    - Az „A” jelű közel 18 hektáros terület feltárása egyben a MÁV lakótelep és az Aszódi úti lakótelep és környezetének megközelítését, Ferencvárosi körforgásba történő integrálását is biztosítani hivatott, elősegítve a leszakadó területek megújulási lehetőségeit.
- A kerületet érintő „A” jelű területen külön-külön az általános funkcionális használat szerinti szintterület 50%-át meghaladó beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges Népliget vasútállomás megléte. Népliget vasútállomás közvetlen gyalogos kapcsolattal kell, hogy rendelkezzen a Népligettel és az akcióterület Üllői út két oldalán fekvő „A” és „B” jelű területeivel.

- A kompakt város követelményrendszerének érvényesítése érdekében törekedni kell a funkcionális vegyesség biztosítására, a lakó- és intézményi-irodai rendeltetés egyensúlyára. A zajkonfliktussal nem érintett Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű területen 100-150 lakás/hektár lakás sűrűség alakítható ki, nagyvárosias lakóterületi karakterrel kialakítva.
    - A kialakításra kerülő lakó rendeltetések minimális mérete 40 m^2, min. 1 szeparálható hálószoba kialakítással. A lakó rendeltetések társadalmi igényeknek megfelelően változatos lakásmérettel szükséges kialakítani.
- A beépítés súlypontját a közösségi közlekedési létesítmények közelében szükséges biztosítani az „A" és „B" jelű területrészen egyaránt.
    - Az akcióterületnek a metróállomás 500 m sugarú környezetébe eső részén a rendeltetésszerű használathoz szükséges várakozóhelyek számának megállapításakor a közösségi közlekedési ellátottságra tekintettel, a lakó rendeltetés kivételével a TÉKA normák 50%-os csökkentése indokolt. Lakó rendeltetés esetében is a nagyvárosias lakóterületek a kedvezményes 1,5 lakás/1 parkoló normaértékének alkalmazása javasolt.
    - Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani. A tervezésnek elő kell segítenie a szomszédos MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep lakóterületi rehabilitációval érintett történeti lakótelepek megújulását.
    - A környező telepszerű beépítésekre reagálva a terület új beépítése mesterterv alapján készüljön, amely biztosítja a min. 5% zöldterület kialakítását is.
    - Az egy egységben kialakítandó zöldterület kiterjedése 0,5 ha-nál nem lehet kisebb. A zöldterületet az akcióterület belső részén, a vasúttól és a határoló nagy forgalmú utaktól (Üllői út, Ecseri út, Gyáli úti felüljáró) a lehető legnagyobb távolságra kell elhelyezni.
    - Biztosítani kell, hogy a kialakítandó zöldterület lehetőleg széles lineáris zöldfelületi elemmel – legalább kétoldali fasorral kísért sétánnyal – kapcsolódjon a templom környezetéhez. A mestertervnek megoldást kell kínálni az Ecseri úti térfal kialakítására, illetve a tervezett Népliget vasútállomás irányába történő integráns gyalogos és kerékpáros kapcsolatra.
    - Az új beépítések során olyan klímaadaptív zöldinfrastruktúra-hálózatot kell kialakítani, amely elősegíti a csapadékvíz helyben tartását és hasznosítását, valamint hozzájárul a városi hőszigethatás csökkentéséhez.
    - Törekedni kell a zöldfelület-intenzitás növelésére teljes értékű, háromszintes növényállománnyal rendelkező zöldfelületek kialakításával.
    - A fejlesztések megvalósításának előkészítéseként szükséges a területen található értékes fák felmérése, valamint a beépítések olyan módon történő megtervezése, hogy az értékes faállomány védelme hosszú távon biztosítható legyen.
    - A belső úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy kétoldali, legalább 2,0 méter széles zöldsávokban a lehető legnagyobb mértékben összefüggő fasorok telepítésére is legyen lehetőség.
- Az alapfokú ellátás intézményi feltételeinek biztosítását és kereteit már a tervezés idején figyelembe kell venni. Ahhoz, hogy a szükséges alapellátás (bölcsődei, óvodai és általános iskolai) a felmerülő többlet igénynek megfelelően biztosított legyen, meg kell felelni a kompakt város követelményrendszerének és a vegyes funkcióösszetétel biztosításának feltételrendszerének (pl. vegyes funkciómix, sokszínű szolgáltatási rendszer helyben/ gyaloglási távolságban – 15 perc – történő elérése, kiegyensúlyozott és tagolt városszerkezet, környezettel harmonizáló használat és beépítés, hatékony infrastruktúra-hálózat).
- Jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségét meghatározza a terület szomszédságában meglévő és várhatóan megmaradó gazdasági és vasúti rendeltetések jelenléte, ezért a területen belüli rendeltetéseket a szomszédság esetleges zavaró hatásaira tekintettel kell kialakítani.
- A meglévő védett épület mellett a védettség alatt nem álló, jó állapotú építészeti elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, azok megtartása a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján elvárt. Az építészeti koncepció kialakítása során az értékes épületek helyreállítására és azok városépítészeti hangsúlyozására kell törekedni.
    - Az akcióterületen található Szent Kereszt templom védett építészeti érték, melynek a beépítési koncepcióba való illesztése prioritás.

- Az akcióterületen magasházak létesíthetők, melyeknek elhelyezése esetén, olyan kompozícióba illesztett tömegképzés alakítandó ki, amely komplex környezeti vizsgálatokkal alátámasztott.

- A helyi adottságok figyelembevételével intézményi vegyes (Vi-2) területen lakórendeltetés elhelyezése esetén 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- Jelentős környezetterhelést eredményez az Üllői út, az M5 autópálya bevezető szakasza és a Déli körvasút, amelyre figyelemmel kell lenni a terület fejlesztése során (zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése). A vasútvonal védőtávolságát, valamint a metróvonal védelmi zónáját a terület beépítése során figyelembe kell venni.
    - Az Üllői út, Gyáli út és a Déli körvasút 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.
- A terület a korábbi használatokból adódóan részben potenciálisan talajszennyezett, a fejlesztések feltétele a szennyezettségek 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.
- A területhasznosítást korlátozó 120 kV-os szabadvezetékes főelosztóhálózati nyomvonal földkábelbe átépíthető, illetve a területen áthaladó nagy átmérőjű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák kiválthatók, áthelyezhetők, azonban ezek a város energiaellátását, illetve szennyvízelvezetését nem akadályozhatják.

Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Közreműködés és koordináció a Déli körvasút fejlesztésében, valamint Népliget vasútállomás megvalósításában
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapest Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv
Ferencváros Önkormányzata kiemelt feladata (az „A” jelű terület esetén)	- Együttműködés és érdekérvényesítés a Magyar Állam irányába (déli körvasút fejlesztése, Népliget megálló); - Együttműködés Budapest Főváros X. kerület Kőbánya önkormányzatával a „B” jelű területtel való koordinált fejlesztésben; - A barnamezős és alulhasznosított területek funkcióváltásának ösztönzése a kompakt városszerkezet kialakulásának előmozdítására és a kerület szerkezetének javítására; - Az Önkormányzat stratégiai tervezési és menedzsment feladatainak magas szintű ellátása a barnamezős és alulhasznosított területek integrált megújítására; - Épített értékek védelme (különös tekintettel a Szent Kereszt templomra), a terület beépítése esetén a méltó pozíció és szerep fenntartása; - Aktív városmarketing, a fejlesztéseket ösztönző, a kerület erősségeit bemutató információs anyag kidolgozása;

	- A terület feltárását biztosító közterülethálózat kiszabályozása és azon a közlekedési infrastruktúra megépítése.
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok: (az „A” jelű terület esetén)	- Gazdasági program (2024-2029) - Új Ferencváros program - Ferencvárosi Klímastratégia (2021-2030) - Koncepció és Akcióterv éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára

4. A FEJLESZTÉSEK PÉNZÜGYI TERVE ÉS ÜTEMEZÉSE

4.1. Finanszírozási háttér

A tervezett beavatkozások finanszírozási hátterét a jövőben is döntően az önkormányzat saját forrásai jelentik, ebben a helyi adóbevételek és az évenként változó, ingatlanértékesítésből származó bevételek meghatározóak. Legjelentősebb a helyi iparűzési adóból kerületre jutó bevétel, azonban ennek egyre nagyobb arányát kellett visszafizetnie a központi költségvetés felé az önkormányzatnak szolidaritási hozzájárulás címen, a jövőbeli növekmény pedig elvonásra kerül a Versenyképes Járások Program finanszírozása céljából. A gépjárműadó 2020-tól teljes mértékben központi adóvá vált, így a vagyoni típusú helyi adók újragondolása és az idegenforgalmi adóbevételek növekedése jelent potenciális forrásnövekményt a jelenlegi jogi környezetben.

A fejlesztésekre fordítható források nagyságát negatívan befolyásolja, hogy a működési bevételek és a közfeladatok ellátásához biztosított központi támogatások együttesen már legtöbbször nem fedezik a minőségi közszolgáltatások biztosítását, az önkormányzatnak saját bevételeiből kell kiegészíteni a működési forrásokat.

Az önkormányzat saját forrásai kapcsán ki kell emelni a tömbrehabilitáció finanszírozási gyakorlatát, amelyben a vagyongazdálkodásnak (bontás után az üres ingatlanok értékesítése) meghatározó szerepe lesz a jövőben is.

Az önkormányzatnak nincs fejlesztési célú hitelállománya, jelenleg új hitel felvételéhez kormányzati hozzájárulás szükséges. A tervezett beavatkozások léptéke egyelőre nem teszi szükségessé fejlesztési hitel felvételét, azonban az önkormányzati fejlesztésekre elérhető hitelek kínálatát és kondícióit az önkormányzat is nyomon követi. Itthon jellemzően a Magyar Fejlesztési Bank konstrukciói - mely a kereskedelmi bankokon keresztül is elérhető, míg uniós szinten az Európai Fejlesztési Bank (EIB) kínálata releváns az önkormányzatok számára.

A fejlesztések finanszírozásában a terv továbbra is számol az Európai Unióból érkező támogatásokkal. A 2021-2028-as uniós ciklus során a Budapestre jutó kohéziós forrásokból a kerületek közvetlenül csak az „Egészséges utcák” kiírásra pályázhattak a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Pluszból (TOP Plusz). A kerület négy projektje kapott ebből a keretből támogatást, melyek végrehajtása a cselekvési program időtávján belül történik. A Fővárosi Önkormányzat több olyan projektet készített elő, amely tervezetten TOP Plusz-ból kerül finanszírozásra és a kerületek területét és lakosságát érintik, a megkötött szerződések száma azonban minimális volt: 2025 decemberéig csak a - Ferencváros területét is érintő -bringasztráda projektek rendelkeztek támogatási szerződéssel. A következő hétéves uniós pénzügyi ciklus (2028-2034) előkészítése folyamatban van, mind az elosztás módja, mind a szakpolitikai hangsúlyok befolyással lesznek arra, hogy az önkormányzat számára milyen forráslehetőségek nyílnak meg. Unión belül a klímapolitikai /zöld átállási célok, a versenyképességet támogató fejlesztések és a lakhatás a korábbinál is nagyobb szerepet kaphat a támogatások felhasználásában, amely egyezik Ferencváros stratégiai céljaival és tervezett beavatkozásaival.

A közvetlen elérésű uniós források elsősorban pilot szintű beavatkozások megvalósítását és a helyi kapacitásépítést (munkaerő, tudás) tudják támogatni. A kultúra és a szociális szolgáltatások területén célszerű ezeknek a lehetőségeknek a jövőbeli eredményesebb kihasználása.

Szociális és kulturális területen több hazai kiírású pályázat jelenik meg (pl. minisztériumi pályázatok, kulturális célú pályázatok, a Fővárosi Önkormányzat finanszírozásával megvalósuló Fővárosi Szolidaritási Alap pályázatai), ezek nyomon követése, a szakmai előkészítés és a pályázatírás rendszerszinten megjelenik az önkormányzat és a hivatal működésében.

A kerületi szakrendelő fejlesztését és az Óbester utcai új kerületi óvoda folyamatban lévő megvalósítását a központi költségvetésből, célzottan a projektekhez rendelt támogatások biztosították. A döntések vonatkozásában ki kell emelni az önkormányzat sikeres érdekérvényesítő képességét is. Ennek lehetősége potenciálisan továbbra is fennáll, a tervezett projektek közül a turisztikai vonzerőt növelő és a kulturális örökséget támogató fejlesztések lehetnek különösen relevánsak.

Kisebb léptékű, közcélú fejlesztések megvalósítását támogathatják a magánfejlesztőkkel kötött településrendezési szerződések, a már folyamatban lévő gyakorlatnak megfelelően. Nagyobb léptékű intézményfejlesztési projektek (különösen az SE fejlesztései és a Károli campus) esetében szintén cél az önkormányzat és az érintett szereplők együttműködésének kialakítása a kapcsolódó közterületek fejlesztésnek finanszírozásában. A kerület jó adottságokkal rendelkezik az angolszász típusú vállalkozásfejlesztési körzetek (Business Improvement District – BID) kialakítására, ilyen például a magas szolgáltatási sűrűséggel rendelkező Ráday utca, Tompa utca, Mester utca, a Károly körút és a Ferenc körút. A modell a helyben működő vállalkozásokat - többek között – bevonja a közterületi, közbiztonságot növelő fejlesztések, vagy kulturális és közösségi programok finanszírozásába. A kerületben számos, országos jelentőségű nagyvállalat székhelye található, jelentős a középvállalkozások száma is. Cél a vállalkozói közösséggel a kölcsönös előnyökre épülő kapcsolatépítés erősítése, bevonásuk - részben a társadalmi felelősségvállalás keretében – a kerületi zöld, kulturális, egészségmegőrzési és kulturális kezdeményezések megvalósításába.

A gazdálkodási helyzetet az elmúlt években is számos tényező befolyásolta negatívan: az emelkedő energia és dologi kiadások a magas infláció miatt, COVID-járványhelyzetben csökkenő idegenforgalmi bevételek, bérfejlesztés a kerületi fenntartásban működő intézményekben és gazdasági szervezeteknél stb. Az ország gazdasági helyzete, az elhalasztott beruházások nagy száma miatt rövid- és középtávon a politikai környezet változása mellett sem valószínűsíthető, hogy a helyi önkormányzatok gazdálkodási és így a projektek finanszírozási háttere lényeges javulást mutasson. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján a tervezett projektek ütemezetten megvalósíthatók szoros költségvetési gazdálkodás mellett, az új típusú, nagyobb léptékű infrastrukturális fejlesztések esetében pedig a megvalósíthatósági elemzések során hozható döntés a pontos műszaki tartalomról és ütemezéséről.

4.2. Ütemezés

Összességében a cselekvési program rövid távon (3-5 év) a már támogatással rendelkező projektek végrehajtását és az önkormányzati forrásokból ütemezetten megvalósítható fejlesztéseket nevesíti. A beavatkozások alatt megjelenő táblázatokban azok a konkrét projektek szerepelnek, melyek megvalósítása vagy előkészítése tervezett ezen időszak alatt. Egyes intézkedések olyan projekteket jelölnek, amelyek folyamatos tevékenységet jelentenek a stratégia időszakában, a konkrét projektelemek évente kerülnek meghatározásra (pl. tömbrehabilitáció keretében felújított épületek, játszóterek felújítása).

A finanszírozási háttér még az önkormányzat saját forrásainak vonatkozásaiban is számos bizonytalanságot hordoz (gazdálkodást érintő kormányzati intézkedések, külső gazdasági környezet hatásai a működési költségekre), a 2028-tól elérhető uniós források rendszere még nem ismert. Mindez hatással van a projektek ütemezésére, már rövid távon rugalmasabb tervezésre van szükség.

Egyes projektek ütemezését befolyásolja, hogy az egyéb érdekeltek projektjei milyen ütemben tudnak megvalósulni. Ide tartoznak a jelentős intézményfejlesztési projektek a kapcsolódó közterületfejlesztések miatt, illetve a nagyobb léptékű állami vagy magánfejlesztések (pl. a kerületi intézmények áthelyezése ezek függvényében ütemezhető). A Fővárosi Önkormányzat esetében a megújuló Nagykörút, a kiemelt közlekedési csomópontok közterületfejlesztései igényelnek összehangolást, adott esetben a kapcsolódó kerületi projektelemek megvalósítását a nagyobb projektelemek üteméhez igazítva.

5. A MEGVALÓSÍTÁS HÁTTERE

5.1. A megvalósítás szervezeti keretei

A fejlesztésekre vonatkozó döntéseket a képviselő-testület hozza. A polgármester dönt az önerőt nem igénylő pályázatok benyújtásáról, illetve a legfeljebb 25 millió forint önerőt igénylő pályázat benyújtásáról, amennyiben az önerő biztosítására a költségvetési fedezet rendelkezésre áll. Az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló rendeletében rögzíti, hogy a döntések előkészítése, véleményezése, a végrehajtás ellenőrzése, továbbá átruházott hatáskörben a döntéshozatal az egyes szakági területeken mely bizottságok feladatkörébe tartozik. A településfejlesztésért a Városfejlesztési Bizottság felel. A József Attila Városrészi Önkormányzat véleményezi a városrészt érintő előterjesztéseket, javaslatot tesz a József Attila Városrészt érintő tervek, fejlesztések megvalósítására.

Az önkormányzat rendelkezik a projektek előkészítéséhez és a kivitelezés végrehajtásához szükséges szakmai és menedzsment kapacitásokkal, ezt szükség esetén további vállalkozói szerződésekkel biztosítja. Infrastrukturális fejlesztések esetében kiemelt szerepe van a Ferencvárosi Intézményüzemeltetési Központnak (önkormányzati fenntartású intézmények, illetve közétkeztetés), valamint a FEVIX Zrt-nek (tömbrehabilitáció, illetve egyedi döntések alapján további projektek menedzselése). A Hivatalon belül működő Városüzemeltetési Iroda felelős jellemzően a 200 millió Ft beruházási értékhatárt el nem érő projektek (fejlesztések, felújítások) lebonyolításáért elsősorban a közterületek, zöldfelületek, sport- és rekreációs infrastruktúrák vonatkozásában. Az egészséges utcák pályázat támogatásával megvalósuló projektek szakmai menedzselése a Főépítészi Csoport feladata.

5.2. Együttműködés a megvalósításban

A cselekvési program az önkormányzati hatáskörben megvalósítható intézkedéseket összegzi. Ezek egy része csak akkor lesz sikeresen végrehajtható, ha az érintett állami szereplőkkel és a Fővárosi Önkormányzattal együttműködve történik. Ez jelenthet finanszírozási háttért (pl. állami és fővárosi kiírású pályázatok, támogatási konstrukciók, következő uniós ciklus tartalmi előkészítésében partnerség), finanszírozásban való konkrét együttműködést (pl. fővárosban tervezett zöld panelprogram, az iparosított technológiával épült lakóépületek energiahatékonysági felújításának támogatása kialakított pénzügyi eszközökkel és kapcsolódó szolgáltatásokkal), de létrejöhet konkrét projekt szintű együttműködés keretében is (pl. Nagykörút megújítása vagy a Duna-part fejlesztése a Fővárosi Önkormányzat koordinációjával és az önkormányzat által megvalósított projektelemekkel). Az önkormányzati beavatkozások támogatása mellett a hosszú és középtávú célok elérében az egyéb szereplők saját projektjeinek sikeres végrehajtására is szükség van, ezek előkészítése, végrehajtása során a kerület együttműködik az érintett szereplőkkel.

TEMATIKUS KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK	ÁLLAM SZEREPVÁLLALÁSA ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉS
1. Esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése	• közoktatás feltételrendszerének fejlesztése, együttműködés az önkormányzati vagyonelemek kapcsán (Dél-Pesti Tankerületi Központ); • munkaerő biztosítása érdekében bérrendezés a szociális ágazatban • Dél-Pesti Centrumkórház tervezett fejlesztéseinek megvalósítása • munkavállalási esélyeket növelő képzések biztosítása • szociális ellátás hiányterületein célzott programok indítása (támogatott lakhatás; demens ellátás stb.)
2. Egészséges és tartalmas élet feltételeinek fejlesztése	• népegészségügyi szűrőprogramok hatékonyságának növelése • sportinfrastruktúra szabadidős célú használati lehetőségének kiterjesztése (pl. intézmények működési idején túl)
3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció befejezése	• önkormányzati bérlakásfejlesztést támogató kormányzati kezdeményezés elindítása • lakóingatlanok energiahatékonysági fejlesztéseit támogató finanszírozási programok biztosítása mind a lakótelepi, mind az eklektikus városszövetben jellemző társasházak számára is, differenciált megközelítéssel. • műemlékvédelmet támogató finanszírozási programok • MÁV-telep szükséges közműfejlesztéseinek megvalósítása
4. Kerületi érdekekkel összhangban megvalósuló fejlesztések és felújítások	• Kiemelt közlekedési projektek megvalósítása: HÉV felújítás; • Diákváros projekt megvalósítása • Egyetemi fejlesztések, kutatás-fejlesztési infrastruktúra bővítése
5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése	• együttműködés az államilag támogatott egyetemi fejlesztésekhez kapcsolódó közterületek megújításában • kiemelő rendeletekkel érintett projektek esetében a településtervben rögzített paraméterek érvényesítése (zöldfelület, sűrűség)
6. Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése	• együttműködés az államilag támogatott egyetemi fejlesztésekhez kapcsolódó közterületek megújításában • kiemelő rendeletekkel érintett projektek esetében a településtervben rögzített paraméterek érvényesítése (zöldfelület, sűrűség) • együttműködés a Dél-pesti Centrumkórház kertjeinek funkcionális és zöldfelületi fejlesztése során • együttműködés a Határ út menti erdősáv megőrzése és rekreációs célú fejlesztése során
7. Kerület kulturális karakterének erősítése	• Iparművészeti Múzeum nagyrekonstrukciójának befejezése • barnamezős területeken kulturális létesítmények elhelyezése

TEMATIKUS KÖZÉPTÁVÚ CÉLOK	FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT SZEREPVÁLLALÁSA ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉS
1. Esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése	• együttműködés a szociális szolgáltatások biztosítása területén, különös tekintettel a hajléktalan ellátásra és idősgondozásra
2. Egészséges és tartalmas élet feltételeinek fejlesztése	• fővárosi szolgáltatásokhoz való kedvezményes hozzáférés rászorultsági alapon és időskorúak számára • együttműködés az EBP-ból indított, a városlisták csökkentésére irányuló CT/MR program ban

3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció befejezése	• együttműködés a megfizethető lakhatás javítása érdekében • együttműködés a Fővárosi Önkormányzat lakóingatlanok épületenergetikai fejlesztése tárgyában tervezett kezdeményezéseiben
4. Kerületi érdekekkel összhangban megvalósuló fejlesztések és felújítások	• szakmai együttműködés a barnamezős területek átalakulásának támogatására
5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése	• együttműködés az egészséges utcák koncepció megvalósításában – pályázatok eredményeinek visszacsatolása a fővárosi tudásközpont felé, tapasztalat-megosztás
6. Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése	• együttműködés a fővárosi zöldinfrastruktúra-fejlesztési és fatelepítési programokkal • együttműködés a fővárosi közterületi szponzorációs, CSR programokkal • együttműködés az egységes fővárosi zöldkataszter készítésében és üzemeltetésében • fővárosi közösségi költségvetés finanszírozásával megvalósított zöldfelület-fejlesztési projektek
7. Kerület kulturális karakterének erősítése	• együttműködés a kulturális és turisztikai kommunikációban, pilot események közös megvalósításában

Együttműködés a helyi lakossággal, civil szervezetekkel

A civil szervezetekkel és a helyi közösségekkel való együttműködés Ferencváros Önkormányzata számára kiemelten fontos. A szakmai partnerség (feladatokra, szolgáltatásokra vonatkozó szerződéses együttműködések) mellett cél az alulról jövő kezdeményezések ösztönzése és segítése, amely hozzájárul a stratégiai célok megvalósításához, különösen a kultúra-közművelődés, a szociális jellegű segítés és a lakókörnyezet jobb minőségének elérése és fenntartása vonatkozásában. A civil szervezetekkel rendszeresen egyeztet az önkormányzat kerekasztalok, fórumok, különféle tematikus tanácsok (esélyegyenlőségi, kábítószerügyi, ifjúsági, idősügyi), és szakmai konferenciák (ifjúsági, köztéri) keretében.

A kerületben rengeteg aktív, kreatív, kezdeményező lakos él, vannak, akik önkéntesként energiájukat, szabadidejüket is a közösség szolgálatába állítják. Az önkormányzat célja a pozitív példák széleskörű megismertetése, az adaptáció és az új kezdeményezések támogatása.

Az önkormányzat átláthatósága és a megfelelő tájékoztatás a civil partnerekkel és különösen a lakossággal való együttműködés és bizalomépítés alapja. Folytatódnak az újszerű, interaktív tájékoztatási alkalmak: kerületrészenként a szabad térre meghirdetett ún. „Informál” fogadónapok megtartása a városvezetés és a hivatal részvételével, amely lehetőséget biztosít a lokális ügyek megvitatására a közvetlen környéken élők számára. Folytatódnak a „kerületbejárások”, amikor egy-egy kisebb kerületrészben sétálva a hivatal munkatársai közvetlenül válaszolnak a kérdésekre, a felmerülő problémák megismerése után pedig konkrét intézkedések indíthatók el. 2025-től hírlevél támogatja a civil partnerek tájékoztatását.

A részvételiség terén legjelentősebb kezdeményezés a 2022-ben elindult Ferencvárosi Közösségi Költségvetés, amely közvetlen lehetőséget nyújt a helyi lakosság ötleteinek megvalósítására.

Az önkormányzat a jövőben még nagyobb hangsúlyt fektet az ifjúság megszólítására, bevonására, a közéleti aktivitás növelésére, a fiatalokat érintő fejlesztési igények megismerésére, a fiatalok tervezési folyamatokba történő bevonására (ötletek, tesztelés). Cél, hogy az önkormányzat által nyújtott lehetőségeket – kulturális, oktatási és szociális szolgáltatásokat – a diákok, tanulók ismerjék, a szolgáltatásokhoz való hozzáférés növekedjen.

Együttműködés a helyi gazdasági és felsőoktatási szereplőkkel

A fejlesztési célok megvalósítása szempontjából a jelenlévő vállalkozások és egyetemek, valamint az egyetemi diákközösség további erőforrást jelent, az önkormányzat célja, hogy különösen az egészségvédelem, zöld átállás, a digitalizáció és a gyermekek esélynövelése terén minél többféle formában induljon el együttműködés pilotokon és usecase-eken keresztül az érdekeltekkel.

6. ANTISZEGREGÁCIÓS PROGRAM

6.1 Antiszegregációs Program célterületeinek lehatárolása, a szegregáció területi folyamatainak (változások) és jelenlegi állapotának értékelése

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletben leírt definíció szerint a szegregált vagy szegregációval veszélyeztetett terület a szegregációs mutatóval lehatárolt olyan egybefüggő terület, amelyen az alacsony társadalmi státuszú lakosok koncentráltan élnek együtt vagy a társadalmi státuszcsökkenés jelei tapasztalhatók, ezért a területen közösségi beavatkozás szükséges. Alacsony társadalmi státuszú lakosnak az az aktív korú (15-64 év közötti) személy minősül, akinek az iskolai végzettsége nem magasabb, mint nyolc általános iskolai osztály és munkajövedelemmel nem rendelkezik.

A szegregációs index mértéke településtípusonként változó. Ferencváros esetében a kormányrendelet alapján az alábbi szempontok szerint kerültek lehatárolásra a területek:

- szegregált terület az, ahol az alacsony státuszú lakosok aránya az aktív korú lakosokon belül nagyobb/egyenlő, mint 20%;
- szegregációval veszélyeztetett terület az, ahol az alacsony státuszú lakosok aránya az aktív korú lakosokon belül nagyobb/egyenlő, mint 15%, de kisebb, mint 20%.

A 2022. évi népszámlálási adatok alapján a Lechner Tudásközpont egyetlen olyan területet azonosított, ahol a szegregációs index nagyobb/egyenlő 15%-nál. A Füleki köz - Aszódi utca – Füleki utca által határolt tömbben a teljes aktív korú népességen belül a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül 17%. A terület a Külső-Ferencvárosban, a MÁV-Aszódi lakóterületen belül helyezkedik el. A lehatárolt tömbök a 2011. évi népszámláláskor nem kerültek lehatárolásra, sem szegregátumnak, sem szegregációval veszélyeztetettnek nem minősült a terület.

A MÁV-Aszódi lakóterület mellett az önkormányzat két olyan fejlesztendő területet határoz meg a kerületben, amelyeket a Lechner Tudásközpont a 2022. évi népszámlálási adatok alapján nem jelölt szegregátumnak, vagy szegregációval veszélyeztetett területnek, de a társadalmi leszakadás megelőzése kiemelt figyelmet igényel. Az egyik a Külső-Ferencvárosban található Földváry-Gubacsi tömb, a másik a Gát utca-Haller utca térsége a Középső-Ferencvárosban. A KSH a 2011-es népszámlálási adatok alapján a Külső-Ferencvárosban található területet szegregátumként, a Középső-Ferencvárosban található területet szegregációval veszélyeztetett területként határozta meg. A 2011. évi népszámlálás óta eltelt időben végbemenő folyamatok hatására a két terület egészének státusza megváltozott, de jelenleg is találhatóak olyan zárványok a két területen, amelyek anti-szegregációs intézkedéseket kívánnak.

1. célterület	Külső-Ferencváros, MÁV-Aszódi lakóterület

Szerelvény köz - Szerkocsi utca – Gyáli út– Ecseri út - Táblás köz – Táblás utca – Osztag köz – Füleki köz– Aszódi utca



Terület leírása	A teljes terület egyfajta zárványt képez a kerületen belül, északról és nyugatról is vasútvonal, keletről a Gyáli út határolja. A területen belül három jól elkülöníthető lakóterület található. • 1.a: Aszódi-telep (amelyen belül helyezkedik el a népszámlálási adatok alapján szegregációval veszélyeztetett területként lehatárolt Füleki köz - Aszódi utca – Füleki utca által határolt tömb), • 1.b : MÁV-telep, • 1.c: az Aszódi út – Füleki út – Réce utca – Osztag utca – Aszódi út – Ecseri út – Gyáli út által határolt terület. Az Aszódi-telep melletti szociális intézmények, mint az Aszódi utcában található, a Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei (BMSZKI) fenntartásában működő Aszódi Szállás és Nappali Melegedő, vagy ugyancsak a BMSZKI fenntartásában működő Táblás utcai Táblás Átmeneti Szállás igénybevevői, lakói köréből néhányan a közterületeket nem megfelelően használják, ami problémát jelent a telepen élők részére. Az önkormányzat segélyezési adatai is megerősítik, hogy a lakóterületre jellemző a kerületi átlagnál alacsonyabb életszínvonal.
Demográfia	Lakosságszám: 1.867 fő. A 0-14 éves korúak aránya 11%, a 65 év felettiek aránya 17%. Mindkettő enyhén meghaladja a kerület egészére vonatkozó arányszámot.
foglalkoztatottság, segélyezés	A kerületi átlaghoz képest a területen 50 százalékkal magasabb azon háztartások száma, amelyben legalább egy munkanélküli él. A területen a lakásfenntartási támogatásban, az iskoláztatási támogatásban részesülők aránya szintén 50 százalékkal magasabb, a kerület egészéhez képest. Adósságkezelési szolgáltatást egyetlen itt lakó háztartás sem vett igénybe.
Etnikai szegregáció[3]	A területen romák és nem romák egyaránt laknak. A terület MÁV-telepi részén kevésbé jellemző a roma lakosság.
Lakáshelyzet/ szolgáltatásokhoz való hozzáférés	Az önkormányzati tulajdonú lakások aránya 5% (kerületi átlag 6%), ezek többnyire az 1.c területen koncentrálódnak (itt a lakásállományon belüli arány 14%). A nem lakott lakások aránya alacsonyabb, mint a kerület egészében. A szennyvízelvezetés nincs teljeskörűen kiépítve a területen. A környéken alapvető szolgáltatások hiányoznak: nincs posta, gyógyszertár, zöldséges stb.

[3] a roma lakosság jelenlétének értékelése a Roma Nemzetiségi Önkormányzattal történt egyeztetés alapján került megállapításra.

Kihívások, problémák, kockázatok	• segélyezési adatok alapján a kerületi átlagnál alacsonyabb életszínvonal • a kerületi átlagnál alacsonyabb a rendszeres munkajövedelemmel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül • periférikus elhelyezkedés a Ferencvárosi-rendezőpályaudvar szomszédságában • rendezetlen közművek • lőtér zavaró hatása • épületek rossz átlagos műszaki állapota • kerületi és fővárosi viszonylatban is alacsonyabb ingatlanárak • a hajléktalanellátó szolgáltatások közelsége miatti negatív imázs
Előnyök, lehetőségek	• kertvárosi környezet városközponthoz viszonylag közeli fekvéssel • átmenő forgalom alacsony szintje • korábban erős, összetartó helyi közösség jellemezte a területet • Semmelweis Egyetem jelenléte a területen és fejlesztési potenciál a tömbön belül
Célok	• a terület társadalmi-fizikai szegregálódásának megelőzése • a területen a közművek felújítása és az üzemeltetés rendezése • a területen élő lakosság hatékonyabb bevonása a közösségi életbe, a helyi közösség megerősítése • a helyi lakosság tájékozottságának növelése a kerületben elérhető támogatásokkal, szolgáltatásokkal és közösségi programokkal kapcsolatban

2. célterület	Külső-Ferencváros, Földváry-Gubacsi tömb

Földváry u. - Gubacsi út - Hentes u. - Soroksári út



Terület leírása	A 2011. évi népszámlálás alapján még szegregátumként kijelölt területen a lakófunkció gyengült, de az épületállomány és a tömb megújulása alapvetően nem változott. A terület fejlesztése összekapcsolódik a Galvani híd projekt megvalósításával. Megállapodás született a Kormánnyal, a lakóházak kiürítése a Kormány feladata a telkek átadásával. A terület a „Soroksári út és Külső Mester utca közötti fejlesztési területek akcióterület” része. A Gubacsi úton található, kerületi fenntartásban működő hajléktalan ellátó intézmény – nappali melegedő – a projekt előrehaladásával összhangban áthelyezésre kerül. A telephelyen a közelmúltban számos kisebb, komfortjavító fejlesztés történt az ügyfelek méltányos és jobb ellátása érdekében.
Demográfia	Lakosságszám: 409 fő. A 0-14 éves korúak aránya több mint 15%, amely jelentősen meghaladja a kerületi átlagot (10%). A 65 év felettiek aránya 10%, amely jelentősen alulmarad a kerületi átlagnál (16%).
foglalkoztatottság, segélyezés	A területen a háztartások 8 százalékában legalább egy fő munkanélküli. Ez a kerületi átlag kétszerese. A területen a lakbértámogatásban részesülők aránya 2,5-szer nagyobb, a lakásfenntartási támogatásban részesülők aránya ötven százalékkal, a lakhatáshoz kapcsolódó rendkívüli támogatásban részesülők aránya négyszer magasabb a kerület egészére vonatkozó aránynál
Etnikai szegregáció	A roma lakosság aránya magasabb, mint a kerület egészére vonatkozó arány.
Lakáshelyzet/ szolgáltatásokhoz való hozzáférés	A nem lakott lakások aránya 18%. 1980 óta egyetlen új lakás sem épült a területen. Az önkormányzati tulajdonú lakások aránya kiugróan magas: 74%. A lakások kétharmada egyszobás. A közösségi közlekedés fejlesztése miatt a szolgáltatásokhoz való hozzáférés erősödni fog.
Kihívások, problémák, kockázatok	• forrás hiányában a Galvani híd projekt és a terület átalakulásának elhúzódása kockázatot jelent • a híd miatt megerősödő forgalom mellett a lakófunkció kialakítási lehetősége korlátozott • Soroksári út mentén már ma is jellemző nagyobb forgalom
Előnyök, lehetőségek	• belvároshoz közel fekvő tömb, környezetében az átalakulással érintett területek további növekedése várható • már ma is viszonylag jó közösségi közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, melyek a jövőben tovább erősödnek a Déli körvasút Danubius megállóhelyének megépítésével, a HÉV vonalak fejlesztésével • a közlekedési fejlesztéseknek köszönhetően erősödő központ-funkciók megjelenése a fejlesztési tömb környezetében (Danubius megállóhely és HÉV fejlesztések eredményeként intermodális szerepkörre épülő kereskedelmi-szolgáltató funkciók várható megerősödése)

Célok	• együttműködés a Kormánnyal és a Fővárosi Önkormányzattal a nagyléptékű beruházások előkészítésében, a terület átalakulásában a kerületi szempontok érvényesítése • a szoros koordináció eredményeként a nappali melegedő áthelyezésének időbeli ütemezése, előkészítése • a lakóházak kiürítéséig elsődleges feladat a területen élők élethelyzetének javítása a szociális szolgáltatásokon keresztül

3. célterület	**Középső-Ferencváros, Gát utca-Haller utca térsége**

Lenhossék u. - Balázs B. u. - Telepy u. - Haller u. - Gát u.



Terület leírása	A 2011. évi Népszámlálás alapján szegregációval veszélyeztetett területként került lehatárolása, a József Attila Terv szociális város rehabilitációs projekt II. ütemének célterülete. A városrehabilitáció eredményeként az épületek jelentős része elbontásra került, új fejlesztések valósultak meg, illetve társasházak felújítása történt meg. Egy-egy-ház a területen belül (és a határoló szomszédos tömbökben) továbbra is felújítást igényel, illetve az intézményi beszámolók alapján a Középső-Ferencváros Mester utca – Gát utca térségére kerületi viszonylatban továbbra is jellemző a szociális problémák nagyobb arányú megjelenése. A központi elhelyezkedésének ellenére mind az épületállomány, mind a lakosság szociális helyzetét figyelembe véve fejlesztendő területnek minősül.
Demográfia	Lakosságszám: 2.466 fő. A 0-14 éves korúak aránya 13%, amely meghaladja a kerületi átlagot (10%). A 65 év felettiek aránya 12%, amely alulmarad a kerületi átlagnál (16%).
foglalkoztatottság, segélyezés	A területen a háztartások 5 százalékában legalább egy fő munkanélküli. Ez 25 százalékkal magasabb arány, mint a kerület egészében. A területen a lakbértámogatásban részesülők aránya kétszer nagyobb a kerület egészére vonatkozó aránynál.
Etnikai szegregáció	A roma lakosság aránya magasabb, mint a kerület egészére vonatkozó arány.
Lakáshelyzet/ szolgáltatásokhoz való hozzáférés	A lakásállomány vegyes, a lakások 30%-a 2010 óta épült, de itt található a WC-vel nem rendelkező ferencvárosi lakások 17 százaléka is. A szolgáltatásokhoz való hozzáférés minden tekintetben kiváló. Az önkormányzati tulajdonú lakások aránya magas, 18% (a kerület egészében 6%). A tömbben a lakások közül minden harmadik lakatlan.
Kihívások, problémák, kockázatok	• források rendelkezésre állása a tömbrehabilitációs gyakorlat folytatására és a közterületek megújítására • mozaikosan megjelenő rossz állapotú épületállomány • közelben intézményi szegregációval jellemezhető általános iskola • szociálisan rászoruló lakosság jelenléte • időskorú lakosság jelenléte – sokszor a problémák (ápolási szükséglet, elmagányosodás, mobilitási problémák) láthatatlansága • területen élő időseket is kiszolgáló Napsugár Idősek Klubja felújítási/áthelyezési igénye

Előnyök, lehetőségek	• nagyon kedvező elhelyezkedés, jó közösségi közlekedési kapcsolatok, belváros közelsége • intézmények, szolgáltatások sokszínűsége kis távolságban • szociális és közművelődési szolgáltatások és célcsoport-specifikus szolgáltatások (H52, Konkáv, tanoda) közelsége • megújuló épületállománynak köszönhetően az imázs változása • Közelben az „Egészséges utcák" pályázat forrásaiból, valamint az intézményi (SE) és magánszektorral való együttműködéseknek (TRSZ) köszönhetően ütemezetten megújuló közterületek
Célok	• a lakásállomány korszerűsítése a tömbrehabilitációs gyakorlat folytatásával, jobb lakáskörülmények biztosítása a ma rossz minőségű önkormányzati lakásban/épületben élők számára • terület lakoságát kiszolgáló intézményfejlesztések (H52 épületének felújítása, szakmai funkciók bővítése, idősklub) • a területen élők élethelyzetének javítása a szociális szolgáltatásokon keresztül

Intézményi szegregációs kitekintés

A kerületben az óvodai nevelést biztosító intézmények között a hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű gyerekek eloszlása egyenletes, etnikai szegregáció sem tapasztalható. A nappali rendszerű, 1-8. évfolyamokra járó tanulók 2025. októberi adatai alapján (forrás: KIRSTAT) azonban problémák érzékelhetőek. Három intézményben egyáltalán nincs hátrányos helyzetű, vagy halmozottan hátrányos helyzetű tanuló, hét intézményben 5 % alatti az arányuk, míg a József Attila Általános Iskolában a tanulók 14,7 %-a, Ferencvárosi Sport Általános Iskola és Gimnáziumban tanuló általános iskolások 5%-a hátrányos helyzetű, vagy halmozottan hátrányos helyzetű. Mindkét intézmény a Középső-Ferencváros célterület közvetlen közelében található. A speciális pedagógiai programmal működő Dió Általános Iskola, Készségfejlesztő Iskola, Fejlesztő Nevelés-Oktatást Végző Iskola és Kollégium (11%, József Attila-lakótelep) és a Ferencvárosi Komplex Óvoda, Általános Iskola és Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény (5,5%) esetében szintén magasnak tekinthetők az arányok, ez utóbbi intézmény szintén a Középső-Ferencváros célterület közelében található.

A Roma Nemzetiségi Önkormányzat véleménye szerint a József Attila Általános Iskolában a roma tanulók aránya megközelítőleg 80-90%. Az intézményben évfolyamonként egy-egy osztály indul, 2025 októberében az intézményben tanulók száma 156 fő. Az intézmény etnikailag szegregál, az imázsa nagyon alacsony Szintén magas a roma tanulók aránya a Ferencvárosi Sport Általános Iskolában. Az intézményben jelenleg 180 fő tanul az 1-8. osztályokban. Mindkét intézmény fenntartója az állam (Dél-Pesti Tankerületi Központ), az iskolai szegregáció megszüntetése a cél, amely a beiskolázás jelenlegi gyakorlatának megváltoztatásával, vagy az intézmény felmenő rendszerben történő megszüntetésével érhető el.

6.2 Az elmúlt években tervezett, illetve megvalósított, anti-szegregációs beavatkozások

A 2011. évi Népszámlálás, illetve a 2015-ben elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia öt területet jelölt meg szegregátumként, szegregációval veszélyeztetett területként.

1. Tóth K. u. - Nádasdy u. - Vágóhíd u. - Mester u. - Máriássy u. - Soroksári út - Vágóhíd u. - Soroksári út által lehatárolt három tömb
2. Földváry u. - Gubacsi út - Hentes u. - Soroksári út tömbje
3. Kén u. - Gubacsi út - Timót u. - Soroksári út
4. Viola u. - Tűzoltó u. - Lenhossék u. – Balázs Béla u. - Thaly K. u. - Vendel sétány
5. Lenhossék u. - Balázs B. u. - Telepy u. - Haller u. - Gát u.

Az azóta eltelt időszakban a területek helyzete jelentősen megváltozott a József Attila Terv, illetve egyéb tömbrehabilitációs beavatkozások következtében.

Terület	Megvalósult beavatkozások a területen	A terület jelenlegi helyzete
1.	A területen több épület elbontásra került, illetve új építések történtek, a lakosság státusza jelentősen megváltozott.	Szegregátumnak nem tekinthető már a terület. A tömbben a Soroksári úton található még két társasház (Soroksári út 46. és 56.), összesen 58 db lakással. Ebben a két épületben nincs önkormányzati lakás, lakóösszetételük nem ismert.
2.	A területen bontásra, építésre nem került sor.	A lakásállomány minősége nem változott, alacsony komfortfokozatú lakások, melyeknek kétharmada egyszobás. A lakosság száma közel megegyezik (-19 fő) a 2011. évi népszámláláskor itt élő lakosság számával. A terület jelen Programban is lehatárolásra került.
3.	Mind a Dzsumbuj, mind a Kis-Dzsumbuj elbontásra került.	A terület nem tekinthető szegregátumnak.
4.	A három tömb alkotta terület elsősorban az önkormányzati tulajdonú épületek, illetve lakóik státusza miatt szerepelt szegregátumként. Ezek az épületek elbontásra kerültek.	Nem tekinthető szegregátumnak.
5.	A József Attila Terv keretében bontásra, építésre is sor került, illetve több épület felújítása is megtörtént.	A területen még jelenleg is találhatóak leromlott épületek, az önkormányzati tulajdonú lakások száma 359. Jelenleg is magas az alacsony státuszú lakosok aránya. A terület jelen Programban is lehatárolásra került.

A 2015-ben elfogadott kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia által tervezett integrációs beavatkozások:

Intézkedés	Értékelés
A HHH (és a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre jogosult) gyerekek aránya kiegyenlítettségének biztosítása az óvodai és iskolai feladat-ellátási helyek között. Ennek érdekében egyeztetés a KLIK-kel	Óvodai szinten nem tapasztalható szegregáció. Ugyanakkor a József Általános Iskola jelenleg is szegregáló intézmény. Magas a hátrányos és halmozottan hátrányos helyzetű tanulók aránya. Az intézmény emellett etnikailag is szegregál, a tanulók 80-90 százaléka roma. A Tankerületi Központtal történtek tárgyalások az ügyben, de ezek nem jártak sikerrel. Továbbra is megoldatlan feladat.
Meglévő kerekasztalok és fórumok működtetése, szakmai műhelyek szervezése a jelzőrendszer sikeresebb működése érdekében	A jelzőrendszert a FESZGYI működteti. Az elmúlt években emelkedett a beérkező jelzések száma. 2024-ben közel 1200 bejelentés érkezett. Félévente rendezvényt szerveznek, ezen túl rendszeresek szakmaközi megbeszélések és esetmegbeszélők.
Családmentori szolgáltatás továbbműködtetése	A családmentori szolgáltatás a József Attila Terv 1. ütemének lezárultát követően megszűnt. Az igények növekedése esetén a családsegítők státuszszámát szükséges növelni a szociális ellátórendszer keretében, a megváltozott igényekre reagáló kiegészítő szolgáltatások biztosításával.
Ifjúsági szabadidős programok a hátrányos helyzetűek számára, illetve az ő integrációjukat célzó integrált programok, ehhez kapcsolódó ifjúsági szociális munka, önkéntességet segítő programok	A kerületben számos ifjúságsegítő intézmény működik, részben az önkormányzat, részben civil szereplők fenntartásában. A Ferencvárosi Művelődési Központ, a H52, a Konkáv Közösségi Tér, a Ferencvárosi Tanoda, a Konnektor – Művészeti Inkubátorház, az Esély Labor Egyesület programjai stb. színes programokat kínálnak az ifjúság számára. Ugyanakkor az egyes szolgáltatások minősége fejlesztésre szorul. A fiatalok minél nagyobb elérését biztosítani kel olyan plusz szolgáltatások bevezetésével, amelyek jelenleg hiányoznak, például utcai szociális munkás jelenlétével, felkereső tevékenységgel.
Ifjúsági szabadidős programok a hátrányos helyzetűek számára, illetve az ő integrációjukat célzó integrált programok, ehhez kapcsolódó ifjúsági szociális munka, önkéntességet segítő programok	A hátrányos helyzetű fiatalok elérése jelenleg is problémás. Növelni kell a felkereső jellegű tevékenységet, bevonást, illetve az alacsony küszöbű szolgáltatások számát. Az utcai szociális munka gyenge, kortárssegítő csoportok nincsenek. Ez utóbbi esetében az iskolai szociális munka kapacitásait lenne szükséges növelni: egy iskola-egy szociális munkás modell, ahol a szociális munkás folyamatos jelenlétével biztosítható a kortárs segítők mentorálása,

	szupervíziója, mentális és szakmai támogatása (a jelenlegi szakmairányítás nem biztosítja normatívával ennek finanszírozását).
Közösségi színterek létrehozása, működtetése elsősorban a gyerekek, fiatalok hasznos szabadidőtöltését célzóan	Új közösségi terek nem jöttek létre az elmúlt időszakban. A Ferencvárosi Tanoda önkormányzati hivatali épületbe költözött, ami nem segíti a fiatalok elérését, jelenlétét. A Konnektor Művészeti Inkubátorháznak, illetve a H52 Ifjúsági Klubjának új helyszínre történő költözésére, a József Attila-lakótelepen pedig új közösségi tér kialakítására van szükség.
Társadalmi szolidaritás erősítése érdekében Önkéntes Program indítása (felnőttek, helyi és nem helyi lakosok számára)	Nem került elindításra a program. Egyedül az Önkéntes Alapítvány végez ilyen jellegű tevékenységet, kifejezetten az idős korú lakosság körében.
Roma Koncepció megvalósítása folyamatosan, roma mentor/mediátori rendszer felülvizsgálata, hatékonyság érdekében esetleges átalakítása	A roma mentor/mediátori rendszer megszűnt. A korábbi tevékenységhez hasonló, de elsősorban a szolgáltatásokhoz való hozzáférést és a programokba való bevonást biztosító roma mentorra/mediátorra szükség van.

6.3 A szegregáció mérséklését vagy megszüntetését célzó intézkedések (a kerület egészét érintő és az egyes szegregátumokra vonatkozó fejlesztések, programok meghatározása)

Az önkormányzat alapvető érdeke és célja, hogy az egyenlő hozzáférés, az esélyegyenlőség és az integráció biztosításának elve az élet minden területén megvalósuljon a kerületben. Az alacsony státuszú lakosok integrációjának előmozdításához elengedhetetlen feltételaz egyenlő hozzáférés biztosításán túl olyan szolgáltatások tervezése és megvalósítása, amelyek csökkentik munkaerő-piaci hátrányokat, javítják foglalkoztatási esélyeket, hozzájárulva ezzel az alacsony státusz megváltozásához. Az esélyegyenlőség biztosítása mellett az alábbi területeken tervez a Program célkitűzéseket:

- Lakhatási integráció biztosítása.
- Oktatási integráció biztosítása.
- Az alacsony státuszú lakosság foglalkoztatási helyzetének javítása.
- A szociális szolgáltatásokhoz való hozzáférés javítása.
- Közösségi terek biztosítása.

Általános – horizontális anti-szegregációs intézkedések

A társadalmi egyenlőtlenségek megszüntetése és ezen belül a területi vagy más típusú szegregáció feloldása Budapest IX. kerülete számára a fenntartható városfejlődés alapja. Ennek tudatában a kerület a legnagyobb mértékben figyelembe veszi a jövőben megvalósuló fejlesztéseinél, hogy azok nem okozhatják sem horizontálisan, sem területileg a szegregáció kialakulását, vagy erősödését. Az önkormányzat az általa működtetett intézményekkel, a Roma

Nemzetiségi Önkormányzattal, valamint a kerületben és a kerületért dolgozó civil szervezetekkel együttműködik annak érdekében, hogy Ferencvárosban az esélyegyenlőség és a szegregáció-mentesség a mindennapok részévé váljon.

A Helyi Esélyegyenlőségi Program tartalmának és végrehajtásának ellenőrzésére az önkormányzat a Helyi Esélyegyenlőségi Fórumot (HEF) hívja össze. Az Anti-szegregációs Program koordinálása önkormányzati hatáskörben marad, nyomon követése integrálódik a monitoring feladatok közé.

Az önkormányzat jelenleg nem rendelkezik külön ifjúságügyi, illetve idősügyi koncepcióval. Az ifjúságügyi, valamint idősügyi elképzeléseket a Helyi Esélyegyenlőségi Program tartalmazza. Mind a két korosztály speciális igényekkel rendelkezik, ezért szükséges olyan cselekvési tervek kidolgozása, amely erősíti a kerületben való jelenlétüket, biztosítja számukra a szolgáltatásokhoz való hozzáférést. A kerület vezetése ezért 2026-ban Ifjúsági Tanácsot hoz létre annak érdekében, hogy az ifjúság véleménye a döntéshozatalban is tükröződjön. Emellett 2026-27 során egy komplex idősügyi felmérés keretében feltárja az idősek igényeit, közösségi életbe történő bevonásuk módszereit.

Jelenleg az alacsony státuszú lakosok nem vesznek részt kellő mértékben a kerület életében, a szolgáltatásokhoz kevésbé jutnak hozzá. Ennek számos oka van: nem jut el hozzájuk az információ a nyilvános eseményekről, szolgáltatásokról, támogatási formákról, szégyellik igénybe venni a szociális támogatásokat, vagy nehezen jutnak el az eseményekre (pl. a MÁV-Aszódi – telepről). A tájékozottság növelése érdekében a Helyi Esélyegyenlőségi Program több átfogó intézkedést is tartalmaz („szociális kisokos” információs csomag összeállítása népszerűsítése papír alapon, közösségi rendezvényeken, és online elérhető formában az önkormányzat honlapján, FB oldalán; többnyelvű tájékoztató füzet közérdekű információkról, szociális szolgáltatásokról; intézmények felületeinek kihasználás az off-line tájékoztatás erősítésére).

Az alacsony státuszú lakosság körében az információ hiánya, az anyagi nehézségek, de az intézményekkel szembeni bizalmatlanság miatt is alacsony a jogtudatosság, kevésbé élnek jogaikkal, mint más társaik. A FESZGYI Család- és Gyermekjóléti Alapellátási Egysége keretében működő jogi tanácsadás mellett az önkormányzat támogatja a Horizont Alapítvány által működtetett jogsegélyszolgálatot is, az FMK-ban kéthetente vannak a fogadóórák. A Kézenfogva Alapítványnak szintén van hasonló szolgáltatása.

Az alacsony státuszú lakosság körében gyenge az egészségtudatosság, csak végső esetben veszik igénybe az egészségügyi szolgáltatásokat. Ennek elkerülése érdekében egészségügyi kampányokat / szűrések szervez a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat (FESZ)a rendelő-intézetében (évente legalább kétszer), emellett kerületi rendezvényeken vesz részt. A hozzáférést, tájékozottságot, egyszerűbb ügyintézést támogató ügyféloldali fejlesztéseket valósít meg a FESZ rendelőintézetében.

Az önkormányzati tulajdonú és magántulajdonú ingatlanok között is jelentős azok száma, amelyek felújítást igényelnek, ugyanakkor a lakók – anyagi okokból – nem képesek akár az akut problémák kezelésére sem. Az önkormányzat a települési támogatásokon keresztül segíti a

továbbiakban is a rászorulókat, a lakhatáshoz kapcsolódó rendkívüli települési támogatás 150 ezer Ft-ig támogatja a kisléptékű felújítások, eszközcserék megvalósítását.

A hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek koncentrációja figyelhető meg a József Attila Általános Iskolában jelenleg is. A Dél-Pesti Tankerületi Központtal egyeztetéseket kell folytatni a szegregáló gyakorlat megszüntetése érdekében.

Magas azon fiatalok száma, akik az iskolai tanulmányaikat idő előtt fejezik be. A fiatalok körében jelen van a szerhasználat. A fiatalok egyedül maradtak, a kortárssegítés nem terjedt el. Konfliktusaik kezelésében, valamint problémáik megoldásához a jelenlegi segítő kapacitások bővítésére van szükség. A FESZGYI iskolai szociális segítői rendszeresen tartanak a témában csoportos foglalkozásokat. A folyamatos szakmai felkészítésük érdekében 2025-ben 3 alkalmas továbbképzést szervezett a kerületben Köztes Átmenetek Nonprofit Kft vezetőjének bevonásával.

Az őket foglalkoztató témákról, problémákról egyre inkább a közösségi médiából tájékozódnak, ahonnan gyakran kapnak pontatlan, valótlan és irreleváns információt. Az önkormányzat kortárs-segítést, kortárs mentor-programot indít az ifjúsági korosztály körében, kiterjeszti a tanoda funkciót saját szervezésben, vagy ilyen szolgáltatást nyújtó szervezetek számára helybiztosítással. A Ferencvárosi Tanoda biztosít jelenleg a kerületben iskolán kívüli felzárkóztatást. A kapacitása alacsony, nem minden tantárgyban áll rendelkezésre megfelelő segítség. A tanoda kapacitásának növelésében az önkormányzat együttműködik a fenntartóval, a helyben élő külföldiek, egyetemisták, illetve helyi középiskolák (illetve fenntartóik) bevonásával mentorprogram kialakítását kezdeményezi a tanodán belül.

Jelenleg minden önkormányzati fenntartású óvodában van saját gyógypedagógus, de a számuk nem elég. Mind a gyógypedagógusok, mind az óvodapszichológusok számának növelését tervezi az önkormányzat a saját fenntartású óvodáiban a sajátos nevelési igényű gyermek és beilleszkedési, magatartási nehézséggel küzdő gyermekek számának növekedése miatt.

Az önkormányzat a FESZGYI átfogó fejlesztését tűzi ki célul, melynek keretében nem csak az infrastruktúra fejlesztésére kerül sor, hanem a kötelező és önként vállalt feladatok színvonalának emelése érdekében a munkaerő képzésére és megtartására is.

A terv alábbiakban részletezett intézkedései 2026-tól, az önkormányzati és egyéb (pl. pályázati) források függvényében kerülnek végrehajtásra.

Az Anti-szegregációs Program tervezett, horizontális intézkedései

Horizontális cél	Beavatkozások	Felelős	Megvalósítás lehetséges időtávja
1.Esélyegyenlőség biztosítása	A Helyi Esélyegyenlőségi Fórum feladatkörébe az önkormányzat beépíti az Anti-szegregációs Program megvalósításának értékelését.	Polgármester	2026-tól
1.Esélyegyenlőség biztosítása	Helyi esélyegyenlőségi program felülvizsgálata	Polgármester	2030
1.Esélyegyenlőség biztosítása	Ifjúsági Tanács megalakítása, illetve	Polgármester	2026
1.Esélyegyenlőség biztosítása	Komplex idősügyi felmérés és az alapján intézkedéscsomag kidolgozása	Polgármester	2026-2027
1.Esélyegyenlőség biztosítása	Ingyenes jogsegélyszolgálat biztosítása	Önkormányzat	2026-tól
1.Esélyegyenlőség biztosítása	Egészségügyi kampányok /szűrések szervezése: a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat (FESZ) rendelő-intézetében évente legalább kétszer és kerületi rendezvényeken való megjelenés	FESZ	2026-tól
1.Esélyegyenlőség biztosítása	A hozzáférést, tájékozottságot, egyszerűbb ügyintézést támogató ügyféloldali fejlesztések a FESZ rendelőintézetében	FESZ	2026-tól
2. Lakhatási integráció biztosítása	Lakhatási támogatásokról, pályázati lehetőségekről a célterületeken élők célzott, hatékony tájékoztatása, ügyintézés segítése.	FESZGYI	2026-tól
3. Oktatási integráció biztosítása	A Dél-Pesti Tankerületi Központtal egyeztetések folytatása a József Attila Általános Iskola szegregáló gyakorlatának megszüntetése érdekében	Polgármester	2026
3. Oktatási integráció biztosítása	Kortárs-segítés, kortárs mentorprogram indítása az ifjúsági korosztály körében	FESZGYI	2026-tól
3. Oktatási integráció biztosítása	Tanodai kapacitások fejlesztése, mentorprogram egyetemek, illetve helyi középiskolák bevonásával. Ehhez		2027-2028

	szükség van a középiskolák fenntartóival való együttműködésre is.		
3. Oktatási integráció biztosítása	Az óvodákban a gyógypedagógusok és óvodapszichológusok számának növelése	Polgármester	2026-tól
4. A lakosság foglalkoztatási helyzetének javítása	Speciális álláskeresési szolgáltatások GYES-ről visszatérőknek, és 50 év felettieknek	Polgármester	
4. A lakosság foglalkoztatási helyzetének javítása	A Pályaválasztási Börze kibővítése pályaválasztási tanácsadó szakember megbízásával (egyéni, csoportos konzultáció, információnyújtás)	Polgármester	
4. A lakosság foglalkoztatási helyzetének javítása	Szociális ágazathoz kapcsolódó felnőttképzés munkanélküliek részére	FESZGYI	2027-2028
5. A szociális szolgáltatásokhoz való hozzáférés javítása	FESZGYI - a munkaerő képzése és megtartása; a kötelező és önként vállalt feladatok színvonalának emelése érdekében	FESZGYI	2026-tól
5. A szociális szolgáltatásokhoz való hozzáférés javítása	A kerületben igénybe vehető szolgáltatásokhoz, támogatásokhoz kapcsolódó információhiány csökkentése érdekében „szociális kisokos” információs csomag összeállítása és népszerűsítése papír alapon, közösségi rendezvényeken, és online elérhető formában az önkormányzat honlapján, FB oldalán.	FESZGYI	frissítés változások után
5. A szociális szolgáltatásokhoz való hozzáférés javítása	Ügyféloldali fejlesztések (elérés, hozzáférés javítása) és az igénybe vehető támogatások, szociális intézmények ismertségének növelése, együttműködés önkormányzatokkal, szervezeteikkel; civil szervezetekkel, intézményekkel) – „Informál” kiadvány, online tartalmak készítése és terjesztése	Polgármester	évente/kétévente kiadva
6. Közösségi terek biztosítása	Szociális célú helyiségkiadási pályázat folytatása	Polgármester	2026-2030

Terület specifikus anti-szegregációs intézkedések

A vizsgálatok alapján a három terület egyike sem tekintendő szegregátumnak vagy szegregációval veszélyeztett területnek, a tervezett intézkedések elsődleges célja a a szegregálódás veszélyének elkerülése és a helyi lakosság életminőségének javítása, esélyeinek növelése.

Az 1. sz. terület MÁV-telepi részén elsődleges prioritás a közmű-probléma (csatorna, áram) felszámolása, az érintett közmű-szolgáltatókkal együttműködésben. Az önkormányzat kezdeményező szerepe mellett a finanszírozásban is részt vesz. A projekt célja a lakóterületen élők életminőségének javítása, a periférikus elhelyezkedéssel rendelkező telep szegregálódásának megelőzése. A teljes területen zöld program megvalósítására van szükség, melynek a célja a meglévő zöldfelületek ökológiai szemléletű fejlesztése, a biodiverzitás és fenntarthatóság növelése. Ennek része az alacsony fenntartásigényű, többszintes növényállomány kialakítása, amely kedvezően hat a mikroklímára, esztétikus és támogatja a helyi ökoszisztémát. A csapadékvíz helyben tartását esőkertek létrehozása segíti, melyek javítják a terület vízháztartását. A projekt része továbbá közösségi komposztálóhelyek létrehozása, különösen olyan lakókörnyezetben, ahol nincs lehetőség egyéni kerti komposztálásra. A területen további problémát jelent a hajléktalan-ellátást biztosító intézmények jelenléte. A területen lakók elmondása alapján gyakori probléma, hogy az intézmények lakói, igénybevevői a közeli parkot gyakran használják illemhelyként, továbbá rendszeres az alkoholfogyasztás. A problémával kapcsolatban az önkormányzat kapcsolatot tart fenn az intézmény fenntartójával (BMSZKI) a probléma orvoslása érdekében.

A 2. sz. területen (Külső-Ferencváros, Földváry-Gubacsi tömb) a Földváry utca páratlan oldalán található épületekben élők adják a tömb mintegy 400 lakójának a többségét. Az épületek kiürítés előtt állnak, amely a Galvani híd kivitelezésével fog megtörténni. Hosszútávon tehát a terület státusza meg fog változni. Az önkormányzat és a Kormány közötti megállapodás értelmében a lakóházak kiürítése a Kormány feladata. A lakóházak kiürítéséig elsődleges feladat a területen élők élethelyzetének javítása a szociális szolgáltatások elérésének biztosítása érdekében. A FESZGYI külön munkatársat biztosít a lakókkal történő szociális munka végzésére. A családok elhelyezésének időben történő előkészítése kiemelt feladat. Prioritás továbbá, hogy a családok elköltözésével nem jöhet létre területi szegregáció, vagy nem erősödhet az egy más területen.

A Középső-Ferencvárosban található 3. sz. területen folytatódik a tömbrehabilitáció. A területen több olyan épület is található, amely az önkormányzat tulajdonában áll, ezek megújítása, illetve egyesek kiürítése a prioritás. A laksűrűség és a szegregáció a tömbrehabilitációval egy időben jelentősen csökkenni fog, a terület státusza megváltozik a közeljövőben. A területen található egy szegregáló intézmény (Ferencvárosi Sport Általános Iskola és Gimnázium), illetve a közelében található a József Attila Általános Iskola is, melyekkel kapcsolatban a horizontális intézkedések között tervez beavatkozást az önkormányzat. Prioritás, hogy a családok elköltözésével nem jöhet létre területi szegregáció, vagy nem erősödhet az egy más területen. A kiüresítés alatt álló épületek lakossága számára a pénzbeli megváltás mellett lehetőséget szükséges biztosítani a jelenlegi bérleménnyel megegyező, vagy annál jobb állapotú bérlakásokba költözésre (méltányos bérlakás felajánlása a kiköltöztetettek számára) a kerület határain belül. Az eladósodottság

megelőzése érdekében a települési támogatásokon keresztül tud támogatást nyújtani az önkormányzat. A családmentor szolgáltatásra szükség van a területen.

A 2. és 3.célterület esetében az önkormányzat vállalja és biztosítja, hogy a családok elköltözésével nem jön létre területi szegregáció, és nem is erősíti azt egy másik területen.

Az Anti-szegregációs Program tervezett, szegregátum-specifikus intézkedései

Célterület sorszáma	Konkrét intézkedés/ beavatkozás	Felelős	Megvalósulás lehetséges időtávja
1.	MÁV-lakótelepen lakóterület közmű-problémájának (csatornarendszere, közvilágítása és a házakat is ellátó elektromos hálózat) felszámolása, az érintett közmű-szolgáltatókkal együttműködésbe együttműködésben. Az önkormányzat kezdeményező szerep mellett a finanszírozásban is részt vesz.	Polgármester	2026-2030
1.	Zöld Program: alacsony fenntartásigényű, többszintes növényállomány kialakítása; a csapadékvíz helyben tartása esőkertek létrehozásával; közösségi komposztálóhelyek létrehozása. A zöldfelületek funkcióbővítése a lakosság bevonásával, a helyi igényeknek megfelelően.	Polgármester	2026-2030
2.	A lakóházak kiürítéséig elsődleges feladat a területen élők élethelyzetének javítása a szociális szolgáltatások elérésének biztosítása érdekében. A FESZGYI feladata ennek szakmai és szervezeti kidolgozása.	FESZGYI	2026-
2.	A családok elhelyezésének időben történő előkészítése	Vagyongazdálkodási Csoport	az állami beavatkozásokkal időben koordinálva
2., 3.	Az önkormányzat vállalja és biztosítja, hogy a családok elköltözésével nem jön létre területi szegregáció, és nem is erősíti azt egy másik területen.	Polgármester	2026-

6.4 A fejlesztések szegregációs hatásának kivédésére hozott intézkedések

A projektfejlesztés során általánosan tartózkodni kell attól, hogy bárminemű beavatkozás esélyegyenlőtlenséghez, diszkriminációhoz, szegregációhoz, vagy ezek konzerválódásához járuljon hozzá. A projektfejlesztés dokumentumainak, a település stratégiai dokumentumainak és a település helyi rendeleteinek elkészítésekor ugyanezen elvek kell, hogy érvényre jussanak. A projektfejlesztés során elemi érdekünk a tervezett tevékenységek társadalmi elfogadottsága. Mind az előkészítés, mind a megvalósítás során az önkormányzat biztosítja a társadalmi párbeszéd lehetséges formáit. A Roma Nemzetiségi Önkormányzatot bevonja ezen folyamatokba. Az önkormányzat célirányos kampányt tervez minden fejlesztés, program, a település életét befolyásoló esemény, illetve a településen megjelenő szolgáltatás, esemény széles körű megismertetésére, a hátrányos helyzetű csoportok tájékoztatására.

6.5 A tervezett beavatkozások mérése

Beavatkozások	Mutató neve	Tervezett eredmény
Helyi esélyegyenlőségi program felülvizsgálata	Elkészült koncepciók száma	2 (2030, 2033)
Komplex idősügyi felmérés elkészítése	Elkészült felmérés és intézkedési terv	1
Tájékoztató kiadványok („Szociális Kisokos”, „Informál”) megjelentetése	Elkészült és megjelentetett kiadvány száma	Évente legalább 1
Ingyenes jogsegélyszolgálat biztosítása heti két órában	Igénybevevők száma	Évente minimum 50 fő
Egészségügyi kampányok /szűrések szervezése: a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat (FESZ) rendelő-intézetében évente legalább kétszer és kerületi rendezvényeken való megjelenés	Szűrések száma, szűréseken résztvevők száma	Évente minimum 2 db évente minimum 200 fő
Kortárs-segítés, kortárs mentorprogram indítása az ifjúsági korosztály körében	Programban résztvevő fiatalok száma	30 fő (2030-ig)
Szociális ágazathoz kapcsolódó felnőttképzés munkanélküliek részére	Felnőttképzést elvégzők száma	10 fő (2030-ig)

FEJLESZTÉSI TERVLAP

1. BEVEZETŐ

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelmények alapján az FVFT Részletes fejlesztési tervlap a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre kiterjedően meghatározza a következőket:

a sajátos használat szerinti területek figyelembevételével a településfejlesztési stratégia és a cselekvési program célkitűzéseit, valamint az ezekhez kapcsolódó fejlesztési akcióterületek térbeli elhelyezkedését és összefüggéseit,
a stratégia és a cselekvési program elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét,
a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

A Részletes fejlesztési tervlap az olvashatóság és közérthetőség érdekében a kerület sajátos településszerkezetéhez illeszkedő, egyedi elemkészletet és jelkulcsot alkalmaz a Településtervezési Szabályzat (a továbbiakban TTSZ) 2. § (1) és (4) bekezdése szerint.

A TTSZ 2. § (2) bekezdésének megfelelően a Részletes fejlesztési tervlap az olvashatóság érdekében több tervlap sorozatából áll össze, a tervlapok sorrendje határozza meg jelen fejezet alfejezeteinek tagolását:

- Részletes fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat
- Részletes fejlesztési tervlap 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem
- Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek.

A TTSZ 2. § (2) bekezdésének megfelelően többek között minden egyes tervlap azonosítható módon ábrázolja a kijelölt fővárosi és kerületi fejlesztési akcióterületeket. Az 1. Sajátos használat tervlap jóváhagyandó elemként tartalmazza a fejlesztési akcióterületek térképi megjelenítését, azonosíthatóságának jelzését a sorszámmal és az időtávok jelölésével. A további tervlapok ezzel összhangban tájékoztató elemként tartalmazza az akcióterületek lehatárolását. A kapcsolódó céladatokat a ☞ FVFT II. kötet Cselekvési program 3. A fejlesztési akcióterületek bemutatása, lehatárolása, fejlesztési céljai és tevékenységei című fejezet tartalmazza.

A Részletes fejlesztési tervlap a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete szerint téradatot, nyilvántartási adatokat tartalmazza az alábbiak szerint:

- A Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által üzemeltetett E-TÉR rendszeréből származó 2025.05.13.-i téradatok.

- A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben nevesített további adatok, amelyeket nem a Lechner Tudásközpont biztosította:

TÉRADAT, NYILVÁNTARTÁSI ADAT ELNEVEZÉSE 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete szerint	ADATFORRÁS / ADATSZOLGÁLTATÓ
Kiemelt nemzeti emlékhely	2023. évi C. törvény 1. melléklet / Nemzeti Örökség Intézete Fejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság
Kőolajszállító vezeték	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Termékvezeték	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Kőolajszállító vezeték biztonsági övezete	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Termékvezeték biztonsági övezete	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Kőolajszállító-	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Hadtörténeti örökségnek minősülő hadszíntér, csatatér, védelmi létesítmény	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Területfejlesztési és területrendezési dokumentumok	TEIR
Hatályos helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat, fővárosi rendezési szabályzat, valamint a településfejlesztési döntések (fővárosban fővárosi és kerületi önkormányzatok)	Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata
Szegregációszűrés, településrész-kijelölés	Központi Statisztikai Hivatal

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS: A SAJÁTOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL A STRATÉGIA ÉS A CSELEKVÉSI PROGRAM, KIEMELTEN A CÉLADATOK ÉS A FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK TÉRBELI ÖSSZEFÜGGÉSEINEK, AZOK RENDSZERÉNEK MEGHATÁROZÁSA

2.1. A stratégia és a cselekvési program elemeinek főbb térbeli összefüggései

Ferencváros szerkezetének és térbeli rendjének átalakulása a jelenben is tartó folyamat, melyet alapvetően befolyásol a kerület fejlesztési szándékait időben és térben rendszerező stratégia, valamint a középtávú és hosszútávú célok rendszere. Az FVFT időtávlatában a térbeli fejlesztések egyes területeken meg tudnak valósulni, másutt csak a tervezés és az irányok kijelölése kezdődik meg. A stratégia meghatározott céljai Ferencváros kiegyensúlyozott térbeli rendjét a következő fejlődési irányok szerint jelölik ki:

- a klíma javulása, a zöldfelületekben gazdag, klímaadaptív városrész érdekében megújulnak a mindenki számára hozzáférhető zöldfelületek, zöldterületek, erdők;
- a barnamezős területek válnak a fejlesztések mozgatórugójává, amivel párhuzamosan élhető új lakóterületei és jó jövedelmet nyújtó munkahelyei jöttek létre,
- az új beépítsek során a területek minőségi, vegyes használata dominál a kerületben,
- a területi egyensúly a környezetnek megfelelő, területileg differenciált sűrűséggel válik biztosíthatóvá;
- a jelentős kiterjedésű, használaton kívüli barnamezős területek és alulhasznosított területek fokozatosan hasznosításra kerülnek, betöltve kívánatos városi szerepüket;
- a Duna-part mentén helyreáll és fejlődik a víz és a város kapcsolata, mérséklődik a vízpartok elérését korlátozó infrastrukturális elemek elvágó hatása, a part mentén még beépítetlen területek fejlődése együtt jár a mindenki számára hozzáférhető gyalogos és kerékpáros rendszer kialakulásával, ami rekreációs célterületté teszi a vízpartokat;
- Külső-Ferencváros jelenleg elszigetelt, zárványt alkotó területein mérséklődik az infrastrukturális elemek elvágó hatása, a kerületrész a katalizátorterületek és az akcióterületek mentén fejlődik, és a hiányzó infrastruktúra és zöldhálózatok kialakításával rendszerré szerveződik;
- a kerületközpont szerepét továbbra is Belső- és Középső-Ferencváros egyes részei látják el, ahol a fenntartható turizmus, kereskedelmi és szolgáltató szektor és a minőségi lakhatás egyensúlya alakul ki;
- a H6-os HÉV és a 150-es vasút vonala mentén jelentős nagyágrendű fejlesztések összpontosulnak, a terület beépíthetősége a kötöttpályás közösségi közlekedés fejlesztésével összhangban valósul meg;
- a lakáspolitika egyensúlyt teremt a meglévő adottságok, rehabilitációs hagyományok és a kortárs fejlesztések között: lezárul a középső-ferencvárosi rehabilitáció, az önkormányzat széles spektrumban és területileg differenciáltan kínál önkormányzati bérlakásokat minden társadalmi csoport számára, a magán lakásfejlesztések esetében az együttműködés új alapra helyeződik;
- a lakófejlesztésekkel összhangban és az igényekhez igazodva fejlődik a humáninfrastruktúra, biztosítva a lakosság alapellátását;

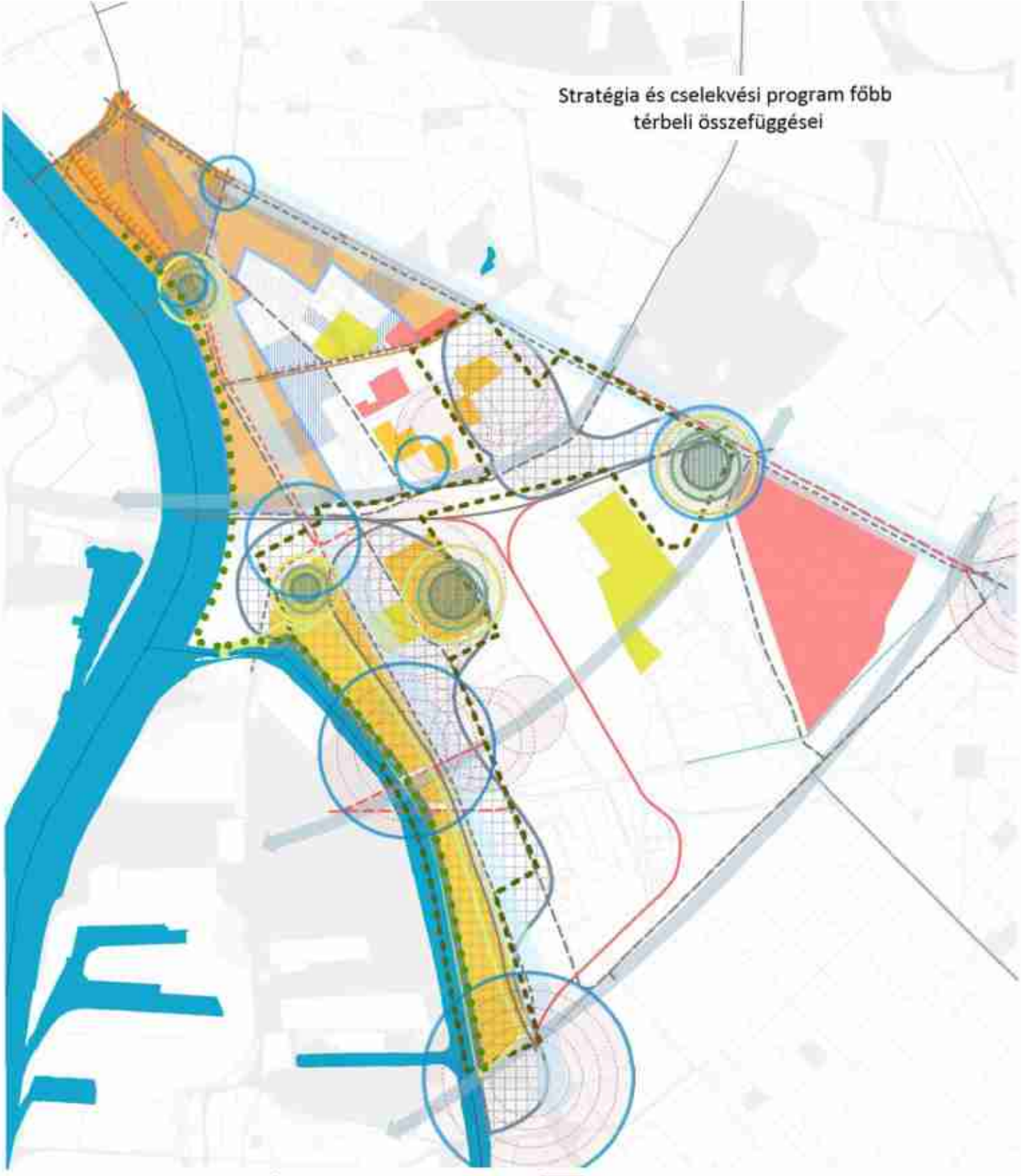
megindulnak a komplex lakótelepi rehabilitációk (kiemelten a József Attila lakótelep,) valamint célzott fejlesztésekkel megszűnnek az antiszegregációs program célterületei (kiemelten a MÁV lakótelepet és Aszódi úti lakótelepet).

Az FVFT ☞ Jövőkép 2.1. Területi jövőkép c. fejezetben rögzítésre kerül a katalizátorterületek térbeli rendszere, amely mentén, illetve célok szerint a fővárosi akcióterületek mellett kerületi akcióterületeket határol le. A Fővárosi településtervben rögzített fővárosi hosszú és középtávú akcióterületekhez pedig a kerület számára fontos, további kerületi céladatokat állapít meg. Ezen fejlesztési céltérségek a meglévő és fejlesztendő nagy kapacitású kötöttpályás közösségi közlekedési elemek mentén és ezek metszéspontjaiban összpontosulnak, ahol jellemzővé kell, hogy váljon a vegyes használat (településközponti vegyes terület, mellékközponti vegyes terület vagy intézményi vegyes terület). A Soroksári út és a Könyves Kálmán körút mentén vonalszerűen rendre a H6-os HÉV és a 150-es vasútvonal, valamint a déli körvasút és az 1-es villamosvonal biztosítja a fejlesztések nyomán kialakuló többletforgalom elvezetésének lehetőségét. A Közvágóhíd, a Galvani körúthoz kapcsolódó új pesti hídfő, valamint a fővárosi jelentőséggel bíró Gubacsidűlő mellékközpont térségében intenzívebb, a belső kerületrészeken a metró- és villamoshálózatra alapozott extenzívebb fejlődés valósulhat meg, ami hozzájárul a kompakt kerületszerkezethez.

A fejlesztendő elemek közötti meglévő kapcsolatok fejlesztése és a hiányzó kapcsolatok kialakítása hálózatos hozzáállást kíván. A hiányzó közterületi rendszerek kialakításával együtt jár a gyalogos és kerékpáros rendszerek, valamint a zöldfelületi hálózat fejlesztése is. Több helyen a meglévő elemek megújítására kerül sor. E folyamatba szervesen illeszkedik a Duna-partok bevonása és mindenki számára hozzáférhető, minőségi fejlesztése.

A történeti kerületrészek (Belső- és Középső-Ferencváros egyes területei) a többfunkciós revitalizációs és rehabilitációs beavatkozások célterületei. A kortárs igényeknek megfelelően újul meg az épített örökség, miközben a közterületek élhetőbbé válnak. Sok esetben a kulturális és turisztikai szerepkört erősítik a kitűzött célok. Az átalakuló területeken Középső-Ferencvárosban a nagy lakófejlesztésekkel összhangban valósul meg a humáninfrastrukturális igények fejlesztése. Külső-Ferencvárosban az intenzívebb fejlődés válik jellemzővé, ahol gyakran új városszerkezetet, új kapcsolatokat és rendszereket szükséges kiépíteni a kerületrész átjárhatóságának és a leszakadás megakadályozásának előmozdítására.

Stratégia és cselekvési program főbb térbeli összefüggései



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERV

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Városközpont többfunkciós revitalizációs és rehabilitációs terület
- Rehabilitálandó vegyes terület
- Ferencvárosi helyi területi védelem célterülete
- Kerületi központrendszer elemei
- Fejlesztési akcióterület - katalizátor
- Lakóterületek fejlesztési célterületei
- Munkahelyek fejlesztési célterülete
- Elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési célterület
- Komplex lakótelepi rehabilitáció célterületei
- Antiszegregációs program célterületi
- Végigsétálható Duna-part
- Újonnan kialakított zöldfelület
- Gyorsvasúti vonalra épülő fejlesztési tengely
- Településszerkezeti szempontból fejlesztést igénylő ferencvárosi körgyűrű

Kötöttpályás közlekedési elemek

- Meglévő/ tervezett villamos
- Meglévő /tervezett vasút
- Meglévő /tervezett gyorsvasút

2.2. Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

A lakóterületek besorolásának megkülönböztetése a beépítés eltérő sűrűségén és a karakter jellegzetes elemein alapul. Ennek alapján a lakóterületek a TÉKA rendelkezései szerint Ferencváros területén:

- nagyvárosias lakóterületek vagy
- kisvárosias lakóterületek.

A kerület városszerkezeti elhelyezkedése miatt a lakóterületek zöme nagyvárosias lakóterület kategóriába sorolható, a kisvárosias lakóterületek kisebb aránya szinte elhanyagolható.

Nagyvárosias lakóterületek

A TÉKA szerint a nagyvárosias lakóterületek a magas intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, ***elsősorban lakó rendeltetésű épületek*** elhelyezésére szolgálnak.

A nagyvárosias lakóterületek az egyes területekre *jellemző beépítési karakter* szerint tovább finomíthatók. A TÉKA szerinti felhatalmazás alapján az FTFT további négy általános használati kategóriát állapít meg a nagyvárosias lakóterületeken belül, melyek közül Ferencvárosban mindegyik előfordul:

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően **zártsorú, zártudvaros** beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően **zártsorú, keretes** beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően **szabadon álló** jellegű lakóterületre és
- a nagyvárosias **telepszerű** beépítésű lakóterületre.

Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület (KF/Ln-1,)

A történetileg kialakult, belső zónában jellemző, igen intenzív beépítésű területen a zártsorú beépítés különlegessége az épületek zártudvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4–5 szintet. A sűrűség további növelése ezeken a területeken nem cél. Ferencváros belső és középső kerületrészeiben a nem településközponti vegyes területeken, jellemzően a rehabilitációval érintett területek esnek e sajátos használat alá, ahol nagyrészt a zártsorú zártudvaros beépítést a hézagosan zártsorú, keretes és fellazított keretes beépítés váltotta fel. A ferencvárosi célok és a cselekvési program kiemelten foglalkozik a rehabilitáció befejezésével.

Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület (VH/Ln-2,)

A telektömböket keretező beépítésű lakóterületek, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zártudvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. A Vágóhíd utca környezetében a kortárs lakófejlesztések telekméretei jelentősen nagyobbak, néha a telektömb léptékűek, amely egységes beépítési terv szerint alakítja a határoló térfalakat, a tömbbelsőben kedvezően kialakuló összefüggő zöldfelületet. A beépítés sűrűsége általában nem éri el a zártudvaros lakóterületek sűrűségét, de az egyidejűleg tervezett, nagyléptékű beépítés szigorú szabályozási kereteket kíván a minőségi lakhatás kerületi céljának elérésére.

Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (VH/Ln-3, RSD/Ln-3,)

A VH/Ln-3 sajátos használat területen a meglévő beépítés szabadon álló jelleggel épített lakóterület, ahol több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítettek, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek részét Mivel ezen lakóterületek zöldfelületei önmagukban általában nem közhasználatú zöldfelületek, az újonnan beépülő RSD/Ln-3 sajátos használaton szabályozási eszközökkel kell biztosítani az átjárhatóságot, és oldani kell a kortárs zárványok kialakulását.

Nagyvárosias telepszerű lakóterület (KF/Ln-T, VH/Ln-T, MAT/Ln-T, JAT/Ln-T)

A XX. század második felében a tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló, intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek területei. Az épületek szintszáma általában öt és tizenegy között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek kiterjedtek, érett fás szárú növényállománnyal rendelkeznek, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak, mint például a József Attila lakótelepen (JAT/Ln-T) és a Haller utca, illetve a Haller park mentén (VH/Ln-T). Továbbá a MAT/Ln-T sajátos használat az ún. nyolcház (székesfővárosi kislakásos bérházak) területét jelöli. Új lakóterület kijelölésekor e sajátos használat nem kerül alkalmazásra A kialakult területeken a szellős karakter megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél, de a kiterjedt közterületek feladatokat rónak az önkormányzatra is.

Kisvárosias lakóterületek

A TÉKA szerint a kisvárosias lakóterületek az alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
Kisvárosias lakóterületen a TÉKA 1. számú melléklete alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság 12,5 méter. A kisvárosias lakóterületek változatos (zártsorú, szabadon álló, telepszerű) beépítésűek lehetnek, mely az FTT-ben további általános használatok alapját is képezi. Ferencváros területén a kerület jellegzetességei miatt

- a kisvárosias, jellemzően **zártsorú** beépítésű lakóterület található meg.

Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (MAT/Lk-2)

A sajátos használat meghatározásánál a zárványt képező MÁV lakótelep és Aszódi úti lakótelep fejlesztése, a szegregálódás megakadályozása fontos cél. A jellemzően földszintes vagy földszint + emeletes épületekkel rendelkező kerületi kisvárosias területeken a zöldfelületek minőségi megújítása is feladat. Az alacsony beépítési sűrűség fenntartása a területek karakterének megőrzéséhez járul hozzá.

Vegyes területek

A vegyes terület a TÉKA rendelkezései alapján lehet:

- településközponti vegyes terület vagy
- intézményi vegyes terület.

Az FTFT a településközponti vegyes terület alatt Ferencváros területére a Vt-V városközponti vegyes terület és a Vt-M melléközponti vegyes terület általános használatokat állapítja meg. Az intézményi vegyes területek közül a kerületben a Vi-1 intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű

terület és a Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület általános használatok kerültek kijelölésre.

Településközponti vegyes terület

A településközponti vegyes terület a településközponti vagy települési alközponti funkciók ellátása érdekében a Ferencváros és Budapest működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
A településközponti vegyes területek vonatkozásában Ferencvárosnak a történelmi főközpontot alkotó és ahhoz szervesen kapcsolódó, területeit a városrészi lehatárolásnak megfelelően városközponti, míg az FTFT-ben kijelölt Gubacsidűlő mellékközponthoz kapcsolódó területeit RSD/Vt-M mellékközponti sajátos használatokba sorolódnak.

Városközpont terület (BF/Vt-V, KF/Vt-V, VH/Vt-V)

Ferencváros településközponti vegyes területeinek jellegét elsősorban a Budapesten belüli szerkezeti elhelyezkedés és fővárosi kapcsolatai határozzák meg. A terület nem tekinthető homogén egységnek, de jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városközponti jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében, kerületi szinten a Ráday utcán ez a folyamat erős kulturális vonatkozással bír.

A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében Belső- és Középső-Ferencváros egyes részein a további jelentős sűrűségnövelését meg kell akadályozni. A jelentős történelmi épületállománnyal rendelkező terület védett értékeit őrizni szükséges, hogy azok a mindennapok identitáserősítő elemévé válhassanak. A növelés azért sem cél, mert a Boráros tér és a Közvágóhíd között az ezredforduló után kiépült kerületrész többszintes, általában zártsorú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas. A sajátos használat területén a karakter megtartása, az élhetőség és fenntarthatóság biztosítása támogatott.

Mellékközpont területbe (RSD/Vt-M)

A differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei Ferencvárost a Gubacsidűlő mellékközponton keresztül érintik. E mellékközpont ma még nem kialakult, ezért tervezett sűrűséget és minőséget képvisel, amely alapján kivehetné részét a főközpont tehermentesítésében, de fejlődése a kerület szempontjából is hozzájárulhat a kompakt városszerkezet kialakulásához és Külső-Ferencváros katalisztikus fejlődéséhez.
A mellékközpont szerkezetileg kiváló potenciállal rendelkező nagykapacitású kötöttpályás tömegközlekedési átszállóhelyeket (150-es vasútvonal, H6-os HÉV) is magába foglalja, ezért a sűrűség növelésére és a funkcionális vegyesség biztosítására is alkalmas. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területhasználat itt is érvényesül, a humánus, marasztaló környezet kialakítását igényes építészettel és jelentős zöldterületi vagy zöldfelületi elemekkel kell megvalósítani. Ezeken a területeken a zártsorú és a szabadon álló beépítési karakter egyaránt kialakítható, melynek szabályait a Ferencváros kerületi építési szabályzata (KÉSZ) határozza meg.

Intézményi vegyes területek

Az intézményi vegyes területek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A lakó rendeltetés sem kizárt, azonban az elhelyezésre szolgáló épületekben a TÉKA rendelkezései szerint a lakórendeltetés összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50%-ot, kivéve, ha állami főépítészi eltérés alapján a helyi építési szabályzat másként rendelkezik.
Az intézményi vegyes területek elsősorban a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros" munkahelyek egy részének adnak helyet. Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben igénybe vehetők, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezen területek egyaránt lehetnek zártsorú és szabadon álló jelleggel beépítettek. Az FTFT az alábbi két beépítési mód szerint megkülönböztetett általános használatot jelöli ki Ferencváros területén:

- az intézményi, jellemzően ***zártsorú*** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően ***szabadon álló*** jellegű terület

Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (VH/Vi-1, IT/Vi-1, RSD/Vi-1, KM/Vi-1, GNY/Vi-1)

A jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A Könyves Kálmán körút mentén magas környezeti terhelés alapján a VH/Vi-1, IT/Vi-1 sajátos területhasználaton a lakó rendeltetés kialakíthatósága korlátozandó. A területet a TÉKA-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Szintterületi átlagértéke magas, megközelíti a városközponti területekét. Mivel a Soroksári út, Gubacsi út és Külső Mester utca mentén átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel előírtan kell kialakítani.

Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (VH/Vi-2, IT/Vi-2, GNY/Vi-2, MAT/Vi-2, JAT/Vi-2)

A területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadon álló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (Vágóhíd utca menti integráltság, József Attila lakótelep morfológiája) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására, például a déli körvasút mentén tervezett Népliget megálló környezetében.

Gazdasági területek

A gazdasági terület lehet a TÉKA rendelkezései alapján négyféle lehet, amelyek közül az FTFT Ferencváros területén a

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, és az
- általános gazdasági terület,

általános használatokat jelöli ki.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (VH/Gksz, GNY/Gksz)

Azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Ide tartozik GNY/Gksz sajátos használat, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A VH/Gksz sajátos használat a Könyves Kálmán körút mentén szintén fejlesztési potenciállal rendelkező terület. A sajátos használat területén a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül, és nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

Általános gazdasági terület

Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények, köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények helyezésére szolgál.

Általános gazdasági terület (KM/Gá, GNY/Gá, GK/Gá)

Azok a sajátos használatú gazdasági területek, amelyek jellemzően környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységek helyszínei és domináns funkciók alapján elsődlegesen nem a lakosság helybeni kiszolgálása a feladatuk. Ezek a területek jellemzően termelés, raktározás, logisztika, kereskedelem, szolgáltatás rendeltetéssel rendelkeznek. A kerületben jellemzően Külső-Ferencvárosban találhatók egybefüggő területeik, ami elsődlegesen a tömegközlekedéssel vagy gépkocsival történő megközelítést erősíti (pl. a Gyáli út, Illatos út, Határ út menti területek), hiszen lakóterületekhez csak áttételesen csatlakoznak. A jövőbeli fejlesztési szándékokat tekintve a KM/Gá sajátos használatú területeken csak olyan gazdasági funkció kialakításra van lehetőség, ami a környező intézményi és csekély mértékű lakó területhasználattal összeegyeztethető.

Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével településrendezési adottságuk egyedi. A beépítésre szánt különleges terület célja és fajtája az FVFT-ben meghatározott sajátos használat szerinti építési övezet és a kapcsolódó beépítési előírások a helyi építési szabályzatban kerülnek meghatározásra.

A különleges területeken csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el, és lakóépületet elhelyezni nem lehet.

A beépítésre szánt különleges területek nagyságrendje jelentős (legalább 3-5 ha körüli), illetve karakterük a környezetüktől nagy mértékben eltérő, ami pontszerűen emeli ki őket a környező jellemző területhasználatból. Az integráltan működő létesítmények (pl. a bevásárlóközpontok, oktatási központok) külön nem kerültek jelölésre. Ferencváros területén az FTFT-ben kijelölt különleges területek a következők:

- bevásárlóközpont területe,
- oktatási központok területe,
- egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- nagykiterjedésű sportolási célú terület,
- nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület,
- honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
- szennyvízkezelés területe,
- közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület.

Bevásárlóközpont területé (VH/K-Ker)

A Lurdy bevásárlóközpont olyan sok üzletes, nagy vonzáskörzetű szolgáltatásokat és vásárlási lehetőségeket biztosító létesítmény, amely vegyes funkcionális összetétellel rendelkezik, de szerkezeti pozíciója alapján nem sorolható vegyes területbe, mert nagy kiterjedése miatt a környezetéből kitűnik és jelentős a forgalomvonzó hatása.

Oktatási központok területé (GNY/K-Okt)

A gazdasági területekbe ékelve a Gubacsi út mentén található egy nagyobb oktatási funkciójú terület, mely sajátos jellemzőivel az egybefüggő GNY/Gá sajátos használattól jelentős mértékben elüt és kívül esik a hagyományos kerületközponton.

Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (IT/K-Eü, MÁV/K-Eü)

Azok az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják: a Dél-pesti Centrumkórház - Országos Hematológiai és Infektológiai Intézet telephelyei, illetve a Semmelweis Egyetem - Merényi Klinikai Tömb Telephely. A két terület értékes zöldfelületekbe ágyazott, megőrzése kiemelt feladat.

Nagykiterjedésű sportolási célú terület (IT/K-Sp, RSD/K-Sp)

Az Üllői út – Könyves Kálmán körút csomópontjában található stadionok, valamint az Atlétikai stadion területe sorolt a kategóriába, amelyek időszakosan jelentős vendégforgalmat bonyolítanak le. A sportfunkció mellett az azokat kiszolgáló funkciójú épületek (pl. szállásjellegű rendeltetés, szolgáltatás) is elhelyezhetők.

Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (VH/K-Rek)

A sajátos használat alá a nagy zöldfelülettel rendelkező, lakossági szempontból jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (pl.: szállásjellegű rendeltetés, szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. A Vágóhíd utca mentén található zárványt fel szükséges oldani, az elérhetőséget és hozzáférhetőséget javítani kell, hogy az egészséges, aktív szabadidő-eltöltés helyszínévé válhassanak a jelenlegi sportpályák.

Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (GNY/K-Hon)

A honvédelmi feladatok ellátására és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények elhelyezésére szolgáló területek. Ferencvárosban a Soroksári út – Timót utca – Gubacsi út által közrefogott terület tartozik ide.

Szennyvízkezelés területe (RSD/K-Sz)

A települési folyékony hulladék (szennyvizek és iszapok) kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák, valamint a szennyvizek kezelőtelepre juttatását biztosító szivattyútelepek elhelyezésésre szolgáló terület a Közvágóhíd térségében.

Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (IT/K-Közl-É, VH/K-Közl-É/Vi-1, JAT/K-Közl-É, KM/K-Közl-É/Vi-1, GNY/K-Közl-É/Vi-1)

A közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai (Népliget autóbuszpályaudvar) és végállomásai (Határ úti autóbusz és villamos végállomás), valamint az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító mélygarázsok, parkolóházak elhelyezését biztosító területek (Soroksári út – Déli körvasút menti terület, Soroksári út – Szabadkai út menti tervezett P+R terület). Idetartoznak továbbá a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek (. Könyves Kálmán körúti és Száva utcai villamosremíz) területei.

- A szerelvények üzemen kívüli tárolását biztosító járműtelepek speciális, kötött technológiával rendelkező létesítmények, amelyek esetében a jelentős területű vágányzóna és burkolt felületek helyigénye miatt a beépítés mértékét a TÉKA-tól eltérően szükséges meghatározni.

A közlekedést szolgáló területeken a kedvezőbb városkép és a takarékosabb területigénybevétel érdekében egyéb rendeltetésű épületek megjelenése is gyakori, amelyek esetenként a TÉKA által lehetővé tett kétszintű területhasználattal (lásd alább) rendelkeznek, de ezen helyszínek esetében általában a közlekedési terület elsődlegessége a meghatározó.

Vegyesen alkalmazható és kétszintű területhasználat

A TTSZ 2. § (6) bekezdése szerint „*ha a település mérete vagy a tervezés léptéke indokolja, az általános használat bemutatására szükség esetén összevont általános használat elnevezés és*

jelölés, a több területhasználati módot sematikusan megjelenítő vegyes használat, valamint kétszintű – egymás feletti – területhasználat is alkalmazható". Az FTFT Budapest esetében az összevont általános használatot nem alkalmazza, a vegyesen alkalmazható – egymás melletti – területhasználat és a kétszintű – egymás feletti – területhasználat alkalmazását viszont indokoltnak tartja. Vegyesen alkalmazható területhasználat esetén az FTFT 1. Területhasználástervlapján jelölt többféle általános használat is alkalmazható a helyi építési szabályzatban.

Vegyesen alkalmazható területhasználat

Budapest kétszintű önkormányzati rendszere miatt a FTFT tervlapján az általános használat ábrázolásmódjának összevonásával meghatározásra kerültek olyan vegyesen alkalmazható területhasználatok, melyek esetén az eltérő általános használat szerinti területek pontos határát csak a helyi építési szabályzat szabályozási tervén javasolt meghatározni övezetekkel és építési övezetekkel. Ez lehetőséget biztosít a helyi érdekek érvényesítésére.

A kerületi tervben alkalmazott sajátos használatok területi lehatárolását a kerületi Fejlesztési tervlap már tartalmazza.

A FTFT tervlapon a vegyesen alkalmazható területhasználat esetén két általános használat került jelölésre, azonos sávszélességgel sraffozva, melyek ferencvárosi célterülete a Vágóhíd utca térsége. A kerületben releváns vegyes intézményi és nagyvárosias lakóterület (Vi-1/Ln-2 és Vi-2/Ln-3) Vi-1 és Ln-2, valamint Vi-2 és Ln-3 jelű városrészek szerint lehatárolt sajátos használatát a kerületi Fejlesztési tervlap tartalmazza.

Kétszintű területhasználat

A fővárosi Fejlesztési tervlap minden esetben meghatározza azt a meghatározó általános használatot, amelynek helybiztosítása szükséges (szélesebb sávban sraffozott), de kiegészítő, lehetséges általános használatot esetenként is jelöl (keskenyebb sávban sraffozott).

Ferencváros területén egyes közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek (K-Közl-É) esetében városképi szempontok figyelembevételével intézményi vegyes területekkel (Vi-1) átfedő kétszintű területhasználat került kijelölésre. Ezáltal a közlekedési infrastruktúra területi jellegű elemei (Könyves Kálmán körúti remíz, Soroksári út – Déli körvasút, Soroksári út – Szabadkai út tervezett P+R) a városi szövetbe integrálódhatnak. Mindig a meghatározó általános használat helybiztosítási szempontjai élveznek elsőbbséget a kiegészítő általános használatéval szemben az egymás felettiség helyi építési szabályzatban történő megállapításakor.

A kétszintű területhasználatot a fővárosi kerületek saját településtervük kidolgozásánál sajátos területhasználat kijelölésével átveszik. A FVFT ezen kétszintű kerülethasználatot a sajátos használatnak megfelelő jelöléssel tartalmazza.

2.3. Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

A közlekedési területeket a TÉKA Közúti és Egyéb közlekedési területekre osztja, amelynek alapján az FTFT Közúti közlekedési általános használatba (KÖu) sorolta a fővárosi jelentőségű közúthálózati elemek (a gyorsforgalmi utak, az I. és II. rendű főutak, a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak) területét. Továbbá Egyéb közlekedési általános használatba sorolta a kötöttpályás, a vízi és a légiközlekedés területeit.

A TÉKA felhatalmazást biztosított az BFRSZ számára – többek között – a közlekedési általános használatok további bontására, valamint előírja, hogy az általános használat szerinti területeket közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre kell bontani a KÉSZ-ben, összhangban a BFRSZ-szel.

Közúti közlekedési területek

A közúti közlekedési területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósulók kivételével –, a járdák és gyalogutak (sétányok), közterek, közösségi közlekedés területei, mindezek csomópontjai, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az átereszek, a zöldfelületi elemek, a környezetvédelmi építmények, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgálnak.
Közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület kivételével más épület nem helyezhető el.

Ferencváros területén a közúti közlekedési területek:

- fővárosi jelentőségű közúti közlekedési elemek területe sajátos használatba vagy
- kerületi jelentőségű közúti közlekedési elemek területe sajátos használatba

tartozik.

Fővárosi jelentőségű közúti közlekedési elemek területe

A fővárosi jelentőségű közúti közlekedési infrastruktúra elemek közül Ferencváros területén

- I. rendű főutak,
- II. rendű főutak és
- településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak

jelennek meg. A közúti elemek területét a hálózati szerepnek megfelelően differenciált övezeti rendszerként kell a KÉSZ-ben meghatározni, a városrészek szerinti tagolás azonban nem releváns.

Kerületi jelentőségű közúti közlekedési elemek területe

A kerületi jelentőségű közúti közlekedési elemek közé tartoznak

- gyűtőutak,
- lakó-kiszolgáló utak és a
- gyalogosutak,

amelyek Ferencváros területén megjelennek. A közúti elemek területét a hálózati szerepnek megfelelően differenciált övezeti rendszerként kell a KÉSZ-ben meghatározni, a városrészek szerinti tagolás azonban nem releváns.

Egyéb, kötöttpályás közlekedési területek

Az Egyéb kötöttpályás közlekedési területek a vasúthálózat vonalai, a gyorsvasúti hálózat (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) vonalainak felszíni szakaszai és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák, továbbá mindezek kapcsolódó létesítményei elhelyezésére szolgál. Az eltérő hálózatok által igénybe vett területek számára differenciált övezeti rendszer létrehozása nem szükséges a KÉSZ-ben.

Zöldterületek

A zöldterület állandóan növényzettel fedett beépítésre nem szánt terület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közterületről akadálymentesen – kerekesszékkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületek a TÉKA szerint lehetnek:

- közparkok vagy
- közkertek.

Az FTFT-ben zöldterületek közül Ferencváros közigazgatási területén kijelölt általános használat szerinti terület: Közpark, közkert (Zk).

Ferencváros fejlesztési tervében zöldterületként az alábbi feltételeknek megfelelő területek kerültek meghatározásra:

- az FTFT-ben kijelölt Zk (zöldterület: közpark, közkert) általános használat szerinti területek besorolásra kerültek Zk-Kp (fővárosi jelentőségű közpark) és Zk-Kk (fővárosi jelentőségű közkert) sajátos használat szerinti területként, figyelembe véve az egyes zöldterületek jelenlegi zöldfelületi arányát és területi kiterjedését;
- azok a rekreációs zöldfelületek, közkertek, amelyek az FTFT-ben nem zöldterület általános használat szerinti területként szerepelnek, de zöldterületbe sorolásuk indokolt, kerületi jelentőségű közkert (Kt-Zkk) sajátos használat szerinti területként kerültek ábrázolásra.

Zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel és jellegüktől, méretüktől függően legalább 60 vagy 70%-os zöldfelületi arány biztosítása mellett.

A meglévő közparkokon, közkerteken kívül azon zöldterületek is lehatárolásra kerültek, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.

Egyes *Fővárosi jelentős változással érintett területeken* belül fejlesztési tervlapon meghatározottak szerinti arányban zöldterület alakítandó ki. Az érintett, kontúrral lehatárolt területeken belül a kialakítandó közcélú zöldterület mérete – összhangban a városökológiai szempontokkal – a majdani beépítés nagyságától függően került meghatározásra és feltüntetésre a fejlesztési terven. A zöldterület pontos határát a kerületi építési szabályzatokban szükséges meghatározni.

A zöldterületként nem jelölt, de szerkezeti szempontból meghatározó közcélú zöldfelületeket az *egyéb szerkezeti elemek* (fővárosi elemek: *jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület*, *szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, a zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában;* kerületi elemek: *kerületi jelentőségű fásított (köz)tér, Ferencvárosi jelentőségű rekreációs zöldfelületi kapcsolat, Ferencvárosi jelentőségű kondicionáló közterületi zöldfelület)* jelölik. A helyi építési szabályzatban az előbbi fásított köztérként, az utóbbiak közcélú zöldfelületként, közterületi fásításként szerepelnek a helyi adottságtól függően.

Erdőterületek

Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége. Az erdőterület a TÉKA szerint lehet:

- védelmi célú erdőterület,
- rekreációs erdőterület vagy
- egyéb erdőterület.

Az FTFT-ben erdőterületek közül Ferencváros közigazgatási területén kijelölt általános használat szerinti terület: Védőerdő (Ev-1), Rekreációs célú erdőterület (Er), Egyéb feladatokat szolgáló erdő (Ee-E).

Ferencváros fejlesztési tervében lehatárolt erdőterületek esetében a TÉKA által meghatározott általános használatok további bontása indokolt a kerületi sajátosságok figyelembevételével, eszerint – összhangban az FTFT-vel – a kerületben a következő sajátos használat szerinti erdőterületek találhatók:

- Védőerdő (Ev-1);
- Rekreációs célú erdőterület (Er);
- Egyéb feladatokat szolgáló erdő (Ee-E).

Az erdőterülethez tartozó sajátos használatok és azok lehatárolása a meglévő erdők tényleges használata, illetve a tervezett zöldhálózat távlati funkcionalitása szerint került meghatározásra az építésügyi jogszabályokból fakadóan és nem az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapján (tehát nem a körzeti erdőtervben rögzített elsődleges rendeltetés szerint). Erdőterületként elsősorban az erdőtörvény hatálya alá tartozó, az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott, legalább 20 m széles és 5 000 négyzetméter kiterjedésű erdők, továbbá mindazon területek kerültek lehatárolásra, amelyek távlatban a termőhelyi vizsgálatoktól függően erdőtelepítésre javasoltak.

<u>Védőerdő</u>

Ferencváros területén az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdők közül egyedül védőerdő található, mely a környezet

védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgálják. A TÉKA szerint a védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni olyan módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 0,2 százalék lehet.

Ferencváros fejlesztési terve védőerdő (Ev-1) sajátos használat szerinti erdőterületet jelöl az egymást zavaró funkciójú sajátos használat szerinti területeket elválasztó, illetve az utak, vasutak mentén. A fejlesztési tervben kijelölt védőerdők egy része a körzeti erdőtervben elsődleges rendeltetés szerint közjóléti erdőként szerepel, Ferencváros fejlesztési terve azonban – az FTFT-vel összhangban – a ténylegesen rekreációs használattal jelenleg vagy a jövőben nem rendelkező erdőterületeket védőerdőként határozza meg. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.

Rekreációs célú erdőterület

A TÉKA szerint rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdők tartoznak. Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség a telekhez viszonyítottan legfeljebb 5% lehet.

Rekreációs erdőterület (Er) sajátos használatba soroltak a kialakult állapot szerint rekreációs használattal, parkerdei funkciókkal bíró, látogatható erdők területe, vagy a lakóterületek vonzáskörzetében tervezett, rekreációs célokra alkalmassá tehető erdők. Ferencváros fejlesztési tervében jelölt rekreációs erdőterület sajátos használat szerinti területek a körzeti erdőtervben elsődleges rendeltetés szerint közjóléti erdők.

Egyéb erdőterület

Az egyéb erdőterületek jellemzően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti gazdasági és honvédelmi rendeltetésű erdők, a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdők, a vízgazdálkodási célú erdők, továbbá az egyéb feladatok megvalósítását szolgáló erdők. Az egyéb erdőterületen a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb a telek területéhez viszonyított 0,5%.

Ferencváros fejlesztési terve „Egyéb feladatokat szolgáló erdőterület” (Ee-E) sajátos használat szerinti terület besorolású erdőterületet jelöl egy helyszínen az FTFT-vel összhangban. Ezen erdőrészlet a körzeti erdőtervben elsődleges rendeltetés szerint közjóléti erdő, azonban tényleges rekreációs funkcióval nem rendelkezik, kondicionáló szerepet tölt be.

2.4. Egyéb szerkezeti elemek

Sajátos használat szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken túl a tartalmi követelményeknek és a jogszabályban biztosított lehetőségeknek megfelelően az 1. Sajátos használat c. tervlapon a fejlesztési akcióterületek, a változással érintett területek, a közlekedés további infrastruktúra elemei, valamint a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldinfrastruktúra elemek kerültek feltüntetésre.

Fejlesztési akcióterületek

A fejlesztési akcióterületek a fejlesztési célok megvalósítását szolgáló kiemelt területegységek, a fejlesztési céltérségek szempontjából katalizátor hatású területek. Az FVFT tervlapján az FTFT fővárosi akcióterületein kívül a kerületi szintű akcióterületek is lehatárolásra kerültek, a fejlesztési céloknak megfelelő ütemezéssel. A tervlap tartalmazza az azonosíthatóság jelzését (sorszám, időtáv), a cselekvési program pedig tartalmazza a fejlesztési akcióterületek bemutatását, fejlesztési céljaival és tervezett tevékenységeivel. Az FTFT által kijelölt akcióterületek az összvárosi érdekeken túlmenően kerületi szinten is tartalmazzák a fejlesztés során elérendő célokat, irányokat. A kerületi célokat szolgáló fókuszterületek a megvalósulás realitása és fontossága alapján középtávon megvalósításra tervezett akcióterületek,

Jóváhagyandó elemként feltüntetve, az alábbi kategóriákat határozza meg a terv:

Szerkezeti elem megnevezése	Szerkezeti elem jelentősége	Ábrázolás	Térképi megjelenítés
Fővárosi középtávú akcióterület	fővárosi	poligon	
Fővárosi hosszú távú akcióterület	fővárosi	poligon	
Fővárosi akcióterület azonosítója	fővárosi	felirat	
Ferencvárosi középtávú akcióterület és azonosítója	kerületi	poligon, felirat	

2-1. táblázat: Fejlesztési akcióterületek elemei

Változással érintett területek



Fővárosi jelentős változással érintett terület

A „Fővárosi jelentős változással érintett terület”-et az FTFT határozza meg, melyeket Ferencváros fejlesztési terve is – kötelező módon – tartalmaz. Az FTFT-ben elsődlegesen a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. Ezek a területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. Nagyobb összefüggő területek esetében az FTFT meghatározza az alkalmazandó területhasználat arányait, a kerület esetében a szükséges zöldterületek méretét. Térbeli kijelölés a helyi építési szabályzatban történhet.

Ferencvárosi jelentős változással érintett terület

Ferencváros fejlesztési tervében meghatározott szerkezeti elem, amely Ferencváros területén az FTFT-ben nem jelölt, de kerületi szempontból jelentős változással érintett területeket határolja le. Azokat a ferencvárosi belső tartalékterületeket foglalja magába, ahol fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek találhatók.

IV. - 1 Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület

A „Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület”-et az FTFT határozza meg, Ferencváros fejlesztési terve kötelezően tartalmazza. Az FVFT-ben ezek olyan beépítésre szánt területek, amelyek az FTFT-ben előírt terület igénybevételéhez szükséges külső műszaki infrastruktúra feltétel megvalósítását követően lehetséges meghatározni és szabályozni beépítésre szánt területként a helyi építési szabályzatban.

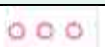
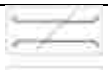
Kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
IX.	1.	A Soroksári út mentén, a Kvassay Jenő út és a Határ út vonala között lévő területek	Budapest-Kelebia vasútvonal átvezetése a Ferencvárosi rendező-pályaudvaron, és a H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal bevezetése a Kálvin térig.

2-2. táblázat: Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület

A közlekedés további infrastruktúra elemei

A város működését biztosító közlekedési rendszert településrendezési szempontból a közlekedéssel összefüggő sajátos használat szerinti területek, valamint a műszaki infrastruktúra meglévő és tervezett elemei együttesen határozzák meg.

A Részletes fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat tervlapján megjelenített, alább felsorolt műszaki infrastruktúra elemek a 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem tervlapon is megjelenítésre kerültek több más infrastruktúra elemmel, amelynek teljes bemutatását a 3. Közlekedés fejezet tartalmazza.

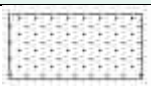
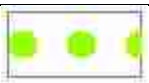
Szerkezeti elem megnevezése	Szerkezeti elem jelentősége	Térképi megjelenítés	
		Meglévő	Tervezett
Gyorsvasút vonal	fővárosi		
Közúti vagy vasúti alagút	fővárosi	-	
Közúti / kerékpáros - gyalogos Duna-híd	fővárosi		
Meglévő vasúti Duna-híd	fővárosi		
Külön szintű közúti-vasúti keresztezés	fővárosi		
Közösségi közlekedési járműtelep	fővárosi		

Vasúti teherpályaudvar	fővárosi		
Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar	fővárosi		
Helyi autóbusz-pályaudvar	fővárosi		

2-3. táblázat: A közlekedés további infrastruktúra elemei

Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldinfrastruktúra elemek

Az alábbi táblázat mutatja be Ferencváros fejlesztési tervlapján szereplő jelentős, szerkezetet meghatározó zöldinfrastruktúra elemek típusait.

Szerkezeti elem típusa	Szerkezeti elem jelentősége	Ábrázolás	Térképi megjelenítés
Tervezett erdőterületek és zöldterületek	fővárosi, kiegészítve a kerületi elemekkel	poligon	
Kerületi építési szabályzatban figyelembe veendő zöldterület aránya	fővárosi	poligon	
A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában	fővárosi	poligon	
Kerületi jelentőségű fásított (köz)tér	kerületi	poligon	
Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat	fővárosi	vonal	
Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület	fővárosi	vonal	
Ferencvárosi jelentőségű rekreációs zöldfelületi kapcsolat	kerületi	vonal	
Ferencvárosi jelentőségű kondicionáló közterületi zöldfelület	kerületi	vonal	

2-4. táblázat: A sajátos használatok mellett javasolt egyéb zöldinfrastruktúra elemek



Tervezett erdő- és zöldterületek

A fejlesztési tervlapon jelölésre kerültek a tervezett erdő- és zöldterületek. A tervezett erdőterületek esetében azon területek szerepelnek, amelyeken jelenleg még nem történt meg az erdőtelepítés, a körzeti erdőterv még nem tartalmazza a területet (az Országos Erdőállomány Adattárban még nem szerepel). A tervezett zöldterületek esetében azon területek kerültek lehatárolásra, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani.



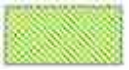
Kerületi építési szabályzatban figyelembe veendő zöldterület aránya

Egyes fővárosi jelentős változással érintett területeken belül a fejlesztési terven meghatározott arányú zöldterület alakítandó ki. Az érintett, kontúrral lehatárolt területeken belül a kialakítandó zöldterület mérete – összhangban a városökológiai szempontokkal – a majdani beépítés nagyságától és karakterétől függően került meghatározásra a fejlesztési terven. A zöldterület lehatárolását a helyi építési szabályzatban szükséges meghatározni.



A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában

Az FTFT-ben meghatározott szerkezeti elem, mely a belső zónában, illetve a Duna menti zónának a belső zónához kapcsolódó területén található jelentősebb, jellemzően fásított köztereket foglalja magában. Ezen elemek a zöldfelületi rendszer részét képezik, ugyanakkor az FTFT-ben nem kerültek zöldterület általános használat szerinti területként besorolásra. Az FTFT-n jelölt városi terek Ferencváros fejlesztési tervében egyes helyszíneken (pl. Csarnok tér, Salkaházi Sára park) átfedésben vannak a kerületi jelentőségű közkert (Kt-Zkk) sajátos használat szerinti területekkel.



Kerületi jelentőségű fásított (köz)tér

Ferencváros fejlesztési tervében meghatározott szerkezeti elem, mely Ferencváros területén az FTFT-ben nem jelölt, de kerületi szempontból jelentősebb fásított köztereket foglalja magában. Ezen elemek a zöldfelületi rendszer részét képezik, ugyanakkor a fejlesztési tervlapon nem kerültek zöldterület sajátos használat szerinti területként besorolásra. Ilyen helyszínek pl. a Boráros téren, az Ecseri úti metrómegálló környezetében, illetve a középső-ferencvárosi tömbbelsőkben találhatók. A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a helyi építési szabályzatban.



Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat

A „Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat” lineáris zöldfelületi elemeket az FTFT határozza meg, melyeket Ferencváros fejlesztési terve is tartalmaz. A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a sajátos használat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Ferencváros területén a Duna mentén húzódó Salkaházi Sára rakparton, az RSD környezetében (a part és a távlatban megszűnő vasútvonal mentén), a Határ út RSD-hez közeli szakaszán, valamint a József Attila lakótelepen került ilyen lineáris zöldfelületi elem kijelölésre. A helyi adottságoktól függően a meglévő zöldfelületek védelmét és további zöldfelületek kialakítási lehetőségét biztosítani kell a helyi építési szabályzatban.



Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület

A „Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület” lineáris zöldfelületi elemeket az FTFT határozza meg, melyeket Ferencváros fejlesztési terve is tartalmaz. A jelentős kondicionáló célú közterületi zöldfelületek olyan közúti közlekedési területeken kerültek kijelölésre, ahol a közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében magasabb zöldfelületi intenzitás (azaz zöldfelületi arány, illetve lombkorona-borítottság) megtartása vagy növelése indokolt. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zöldsávot kell létesíteni, illetve a meglévő fásított zöldsávot meg kell tartani. Ferencváros területén a Bakáts utcában, a Ferenc körút egy szakaszán, valamint a Tompa utcában került ilyen lineáris zöldfelületi elem kijelölésre. A helyi adottságoktól függően a meglévő zöldfelületek védelmét és további zöldfelületek kialakítási lehetőségét biztosítani kell a helyi építési szabályzatban.



Ferencvárosi jelentőségű rekreációs zöldfelületi kapcsolat

A „Ferencvárosi jelentőségű rekreációs zöldfelületi kapcsolat” Ferencváros fejlesztési tervében meghatározott szerkezeti elem, mely Ferencváros területén az FTFT-ben „Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatként” nem jelölt, kerületi jelentőségű, rekreációs funkciót is kielégítő, meglévő vagy kialakítandó lineáris zöldfelületi elemeket foglalja magában. Ferencváros területén a Ráday utcában, valamint a Duna parton a zöldterület sajátos használatként nem kijelölt sétányok helyszínein került ilyen lineáris zöldfelületi elem kijelölésre. A helyi adottságoktól függően a meglévő zöldfelületek védelmét és további zöldfelületek kialakítási lehetőségét biztosítani kell a helyi építési szabályzatban.



Ferencvárosi jelentőségű kondicionáló közterületi zöldfelület

A „Ferencvárosi jelentőségű kondicionáló közterületi zöldfelület” Ferencváros fejlesztési tervében meghatározott szerkezeti elem, mely Ferencváros területén az FTFT-ben „Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületként” nem jelölt, kerületi jelentőségű közterületi lineáris zöldfelületi elemeket foglalja magában. Ferencváros területén számos helyszínen, mint pl. Lechner Ödön fasor mentén, a Könyves Kálmán körúton, a Mester utcában került ilyen lineáris zöldfelületi elem kijelölésre. A helyi adottságoktól függően a meglévő zöldfelületek védelmét és további zöldfelületek kialakítási lehetőségét biztosítani kell a helyi építési szabályzatban.

3. KÖZLEKEDÉS

A Részletes fejlesztési tervlap 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem című tervlapja az alábbiakat tartalmazza a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete, a Településrendezési szabályzat és a BFRSZ alapján:

- Kötelező elemként meghatározza a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett legfontosabb közlekedési infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.
- Tájékoztató elemként meghatározza a jóváhagyandó nyomvonalas hálózatok (gyorsvasúti, vasúti, közúti) egyes részeit (megállók, csomópontok).
- Nem kötelező jelleggel időbeni ütemezést jelenít meg a Jóváhagyandó és a Tájékoztató elemekre vonatkozóan.

A Jóváhagyandó és a tájékoztató elemekre vonatkozó időbeni ütemezés három időszakot jelenít meg:

- A középtáv (amely magában foglalja a rövidtávot is) a 2036 évig tartó időszakban megvalósítani tervezett elemeket tartalmazza.
- A hosszú táv a 2037-2050 évek közötti időszakban megvalósítani tervezett elemeket tartalmazza.
- A távlat a 2050 év után megvalósítani tervezett elemeket tartalmazza, szimbolikus jelölésként.

3.1. Fővárosi településfejlesztési terv tervi közlekedési elemei

I. rendű főút, I. rendű főút felszín alatt

Budapest településszerkezetét jelentős mértékben az I. rendű főúthálózat határozza meg. A gyűrűs-sugaras rendszert alkotó, nagykapacitású elemekből álló, országos és a térségi kapcsolatrendszerrel bíró I. rendű főúthálózatot az Országos területrendezési terv nevesíti.
Ferencváros területén meglévő elemek a körirányú Könyves Kálmán körút, a sugárirányú Üllői út és a Soroksári út Könyves Kálmán körúton kívüli szakasza, valamint az M5 autópálya bevezető szakasza. Tervezett elem a déli kerülethatáron a Körvasút menti körút az RSD-t keresztező közúti alagúttal.

II. rendű főút

Budapesten belül a kerületközi, és kerületen belüli kapcsolatokat alapvetően a II. rendű főúthálózat alkotja, amelyet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervében meghatározott elemeken túl teljes mértékben az FTFT határoz meg, összhangban az általános területhasználattal.
Ferencváros területén meglévő elemek a körirányú Vámház körút a Szabadság híddal, a Ferenc körút a Petőfi híddal és a Haller utca. A sugárirányú elemek közül a Mester utca Haller utcán kívüli szakasza és a Kvassay Jenő út meghatározó.
Tervezett elem a Galvani körút az RSD-t keresztező híddal (Kén utcai és Illatos úti változattal).

Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút

A forgalmi szerepet meghaladó szerepkörrel rendelkező gyűjtőutak településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelennek meg, mint az összvárosi közlekedési célokat szolgáló főhálózat legalacsonyabb rangú elemei.

Gyorsvasút felszínen, felszín alatt

Az M3 és M4 metró vonalak felszín alatt épültek ki, amelyek a település szerkezetét közvetlen módon nem alakítják, azonban az intenzíven beépített városrészek közlekedésében kiemelkedő fontosságúak a magas szolgáltatási színvonalukkal és nagy utasszállító képességükkel.
A H6 és H7 HÉV vonalak felszínen helyezkednek el, a vasútvonalakhoz hasonló elválasztó hatást eredményezve. A H5-H6-H7 HÉV vonalak tervezett összekötésének részeként a H7 vonal felszíni szakasza a megszűnik és új felszín alatti szakasz épül a Vágóhíd térsége és a Kálvin tér között.

Vasút felszínen

A vasúthálózatot az Országos területrendezési terv határozza meg, amely Ferencváros területhasználatának jelentős befolyásoló tényezője, mivel nagymértékű elválasztó hatást fejt ki. A Déli körvasút ütemezett fejlesztése folyamatban van. Tervezett elem az RSD parti vonalat kiváltó, Ferencváros rendezőpályaudvaron történő átvezetés, amelynek pénzügyi forrásigénye folytán, várhatóan csak távlatban van realitása.

Közúti vasúti (villamos) vonal felszínen

A villamos vonalak jellemzően a főúthálózat területén belül elhelyezkedő, de annak zavaraitól függetlenül működő, közepes utasszállító képességet biztosító közösségi közlekedési elemek. Ferencváros minden körútján és Duna hídján ma is jelen van a villamos közlekedés, amelynek tervezett bővítése könnyen szakaszolható.
Tervezett elem az RSD-t keresztező Galvani hídon történő átvezetés, valamint az Üllői út Könyves Kálmán körút - Határút közötti szakaszán és a Kvassay Jenő út Soroksári út - Gubacsi úti szakaszán a meglévő vonalakhoz kapcsolódó építés.

Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra

A településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúrát az országos és a térségi kapcsolatok Budapesten történő átvezetései, valamint a fővároson belüli teljes lefedettséget eredményező nyomvonalak alkotják, melyek számára minden esetben önálló közlekedési infrastruktúra épül. A nyomvonalak lényegében egybe esnek a fővárosi jelentőségű közúthálózattal.

Duna-híd közúti, vasúti vagy gyalogos-kerékpáros kialakítással

Budapest településszerkezetének egyik legmeghatározóbb eleme a Duna, ennek következtében a folyam közlekedési elválasztó hatását feloldó, a közúthálózat és a vasúthálózat részét képező hidak a fővárosi és így a kerületi közlekedési rendszer legfontosabb elemei közé tartoznak.

Ferencvárosban a meglévő Szabadság, Petőfi, Rákóczi és Kvassay közúti hidak mellett a főúthálózat fejlesztésének részeként tervezett az RSD keresztezésére a Galvani híd (két változatban) és a déli kerülethatáron a Körvasút menti körút részeként egy közúti alagút. Budapest két vasúti hidja közül az egyik szintén Ferencvárosban található.

Az RSD gyalogos-kerékpáros keresztezésére három további híd tervezett a part menti területek felhasználásával összhangban.

Közúti alagút

Budapest településszerkezetét legátfogóbban a sugaras-gyűrűs főúthálózati rendszer határozza meg. A főútvonalak egyes környezetérzékeny területeken – a költség igényektől függetlenül – csak alagútban vezethetők át.
Közúti alagút tervezett a Körvasút menti körút nyomvonalán, a József Attila lakótelep és a Wekerletelep közötti szakaszon.

Külön szintű közúti - vasúti keresztezés

Budapest településszerkezetének fontos befolyásoló tényezője a kiterjedt, és üzemi adottságai miatt számottevő elválasztó hatást eredményező országos vasúthálózat és HÉV hálózat. A fenntartható fejlődés részeként a jövőben a vasúti forgalom nagyarányú növekedésével kell számolni. A szintén növekvő közúti forgalom mellett, a biztonságos közlekedés a vasútvonalak és a nagy forgalmú közutak, elsősorban a főútvonalak keresztezésének külön szintben történő kialakításával (felüljáró vagy aluljáró építése) biztosítható.
Az egyes felüljárók vagy aluljárók megvalósítására jellemzően a budapesti vasúthálózat fejlesztésének részeként kerül sor. A Galvani híd folytatásában a Ferencvárosi rendezőpályaudvar külön szintű keresztezése csak távlatban reális.

P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R rendszerű kerékpártároló a minimálisan biztosítandó kapacitással

A főváros országos szerepkörével összefüggő forgalom és Budapest városhatár közeli lakossága számára, színvonalas tovább utazást biztosító, kötöttpályás közösségi közlekedési eszközzel rendelkező pontokon jelentősebb befogadóképességű P+R és B+R hálózatot kell kialakítani. Az eszközváltás preferálásában jelentős szerepet játszik a gyaloglási távolság.
A Soroksári út - Szabadkai útnál tervezett P+R parkoló megvalósítása leghamarabb a H6-H7 HÉV vonalak Kálvin téri bevezetése kapcsán reális.

Kötöttpályás közösségi közlekedési járműtelep

Budapest közösségi közlekedési infrastruktúra hálózatainak sűrűsége nemzetközi összehasonlításban is kedvező. A közösségi közlekedés járműállományának tárolását, felkészítését, karbantartását a város méretének megfelelően, számos járműtelepből álló hálózat biztosítja.
A város településszerkezetének, utazási igényeinek és a járműállomány műszaki adottságainak figyelembevételével a Száva utcai villamos járműtelep megtartása és területének rendezése, valamint a Könyves Kálmán körúti villamos járműtelep tulajdoni helyzetének rendezését követő bővítése tervezett, ahol a kétszintű területhasználat figyelembevételével felülépítés is lehetséges.

Vasúti teherpályaudvar

A ferencvárosi rendezőpályaudvar kiemelkedően fontos szerepet tölt be a nemzetközi és az országos vasúti áruszállításban. Az országos területrendezési tervben szereplő V0 vasúti gyűrű megépítésével jelentősége nagymértékben csökkenhet.

Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar

A távolsági és helyközi autóbusz-pályaudvarok az országos közlekedési rendszer és a fővárosi közlekedési rendszer fontos átszálló pontjai, melynek egyik meghatározó eleme a meglévő Népliget autóbusz-pályaudvar.

Helyi autóbusz-pályaudvar

A XVIII., XIX., XX. kerületek közlekedésében jelentős szerepe autóbusz közlekedésnek, amely Határ úti metróállomáshoz kapcsolódó autóbusz-pályaudvarra összpontosul.

3.2. Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei

Forgalmi jelentőségű gyűjtőút

A településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút szerepet el nem érő gyűjtőutak forgalmi jelentőségű gyűjtőútként, a helyi közúthálózat legmagasabb hálózati szereppel bíró elemét jelenti. A gyűjtőutak (a településszerkezeti jelentőségű és a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak összessége) a városon belüli közlekedést szolgáló főúthálózat és a beépített területek feltárását szolgáló lakó-kiszolgálóúthálózat közötti kapcsolatot hivatottal megteremteni.

Ferencvárosi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal

A kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra a fővárosi kerékpáros infrastruktúra (az országos és a térségi kapcsolatok Budapesten történő átvezetései, valamint a fővároson belüli teljes lefedettséget eredményező kerületek közötti kapcsolatok alkotják) további sűrítése. A Ferencvároson belüli kerékpározás támogatására szolgáló helyi jelentőségű elemek a KÉSZ-ben is megjelennek, sok esetben forgalomcsillapított területeken vezetnek keresztül, ahol önálló közlekedési infrastruktúra nem épül számukra. A nyomvonalak a Kerékpárforgalmi főhálózati terven alapulnak.

Forgalomcsillapított terület

A beépített területek lakó és intézményi sajátos területhasználattal rendelkező területeit feltáró lakóúthálózat gyűjtőutakkal határolt egységei forgalomcsillapított területként is kialakíthatóak, amely az átmenőforgalom kiküszöbölése mellett a célforgalom számára olyan csökkentett sebességet határoz meg, amely összhangban van a határos területek domináns rendeltetésével, továbbá kialakítása folytán hangsúlyosan figyelembe tudja venni a gyalogosok és kerékpárosok igényeit.

Lakossági koncentrált parkolási lehetőség

A motorizációs időszak előtt létrejött zártsorú beépítéssel, vagy az úszótelkes telekstruktúrával kialakított, és ezért parkolóhely hiányos lakóterületek estében a közterületek parkolás alóli felszabadítása érdekében koncentrált parkolási létesítmények – parkolóházak, mélygarázsok – építésére vagy nagyobb befogadóképességű felszíni parkolók utólagos kialakítására kerülhet sor a lakótelepeken és a belső városrészekben.

3.3. Tájékoztató elemek

Gyorsvasúti megálló

A gyorsvasúti vonalak használatának kulcsát a le- és felszállást biztosító megállóhelyek jelentik, amelyek jelentős mértékben befolyásolják a sajátos használatú területek beépítését. A meglévő metró vonalak esetében új megálló kialakítására nem kerül sor, csak a módosuló nyomvonalú Hév hálózat esetében.

Vasútállomás, vasúti megállóhely

Az országos vasúti hálózat fővárosi közösségi közlekedési rendszerbe történő sikeres integrálásának egyik infrastrukturális kulcsát a megfelelő átszállókapcsolatokkal rendelkező vasútállomások és vasúti megállóhelyek jelentik. A Déli körvasút folyamatban lévő fejlesztésének részeként a kedvezőtlen elhelyezkedésű Ferencváros vasútállomást kiváltja a Soroksári útnál tervezett Közvágóhíd megálló, a városi átszállási kapcsolatokat tovább javítja a későbbi időpontba az Üllői útnál tervezett megálló.

Fontosabb külön szintű csomópont

Az I. rendű főúthálózat elemeinek egymással alkotott csomópontjai a forgalmi igények következtében külön szintű csomópontként kerülnek kialakításra, ahol közúti felüljáró vagy aluljáró biztosítja a meghatározó forgalmi irányok egymást elkerülő átvezetését.

4. BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

Az FVFT Részletes fejlesztési tervlap 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem című, M=1:8 000 méretarányú tervlapja az alábbiakat tartalmazza a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján:

- Tervi elemként jelöli a Méptv. által meghatározott területek vonatkozásában a FTFT-ben, valamint Ferencváros területére meghatározott beépítési magasságot.
- Tájékoztató elemként meghatározza a fejlesztési akcióterületeket, melyek a Fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat című tervlapján kerültek rögzítésre kötelező elemként.

4.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei

A TÉKA-ban nincsenek meghatározott magassági értékek sem a településközponti vegyes területekre, sem az intézményi vegyes területekre. Ferencváros belső, kialakult, jellemzően történeti beépítésű területei megőrzendő, legértékesebb részei védendőek. A kerületben számottevő intézményi vegyes területhasználat került kijelölésre a kerület fejlődése szempontjából meghatározó és meghatározóvá válható kerületrészeken. Ezért indokolt magassági szabályozást igénylő területek, és az ezekre vonatkozó magasság-szabályozási elvek, elvárások meghatározása.

Az FTFT a beépítési magassággal kapcsolatosan átvételre került:

- Épített örökség magassági szabályozásának területei
    - kiemelten védendő karakterű területek – (I. párkánymagassági kategória);
    - karakterőrző területek – (II. párkánymagassági kategória);
    - karakterőrző területeken megengedett 25,0 méteres párkánymagasság.
- Egyes, jelentős változással érintett, magassági szabályozást igénylő területek
    - a jelentős fővárosi változással érintett, jellemzően új beépítésű területek. Ezen területek közül a helyi építési szabályzatban kell rögzíteni a zártsorú, 12,5 méter párkánymagasságot meghaladó beépítés magasság értékét (III. párkánymagsági kategória). (átvett)
- Magasház számára nem igénybe vehető területek
- Magasház számára igénybe vehető területek
    - magasház elhelyezésére kijelölt terület a KÉSZ 2 és KÉSZ 3. területén – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet;
    - magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet.

A történeti városrészek zártsorú beépítésű, nagyvárosias területein a városképet megtörő, kiugró magasságú épületek létrejöttének megakadályozása a cél. A Vámház körút és a Haller utca közötti területe az FTFT-ben lehatárolt I., illetve II. párkánymagassági kategóriába esik, ahol párkánymagasság alakítása szempontjából a közterületi szélesség aránya a befolyásoló tényező. A területekre vonatkozó rendelkezések részleteiben eltérnek egymástól. Közös jellemzőjük, hogy a BFRSZ-ben meghatározásra kerül a közterületi szélességi arány, és az annak alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság. Ferencvárosban kiemelt szempont ezen

kerületrészeken a bonyolult épület- és tetőformák elkerülése, az épület kubatúráját befolyásoló magassági síkok meghatározása és a jellemzően magastetős kialakítású történeti épületállományhoz való csatlakozás lehetőségei.

Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)

Belső-Ferencváros, a Ferenc körút mindkét oldala, az Üllői út páratlan oldala a Nagyvárad térig, valamint a Mester utca – Ipar utca – Concordia malom - Soroksári út által határolt terület, amely a legnagyobb odafigyelést és a legszigorúbb szabályozást igényli. Ezeken a területeken a közterületi szélességi arány 1,5-1,7 között (párkánymagasság /a közterület átlagos szélessége) kerül meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párkánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott térarányhoz kötötten eltérő, de maximum 24,0 méter lehet. A kiemelten védett területen a szomszédos magasabb épület párkánymagassága nem léphető túl.

> A *kiemelten védendő karakterű területen* (például a Kálvin tér környékén vagy pontszerűen a Lónyai utcában) az alacsony szintszámú épületek még a XIX. század közepe táján épültek, ritkábban annál régebben. E „tanúházak" eredeti arányainak védelme érdekében a kerületi szabályozási tervben és az örökségvédelem egyéb eszközeiben (elsősorban a Méptv-ben rögzített lehetőségként a helyi védelmi rendeletben) egyedi szabályokat állapít meg.

Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória) –

Középső-Ferencvárosban az I. párkánymagassági kategória és a Haller utca közötti terület, ahol a magasság szempontjából még átalakuló, kialakításra váró területek is találhatók. A szabályok itt kevésbé szigorúak, ugyanakkor a közterületi szélességi arány tekintetében kedvezőbb, 1,5-1,6 közötti érték került meghatározásra. A megengedett legnagyobb párkánymagasság 21,0 méter lehet, ami bizonyos utcaszélesség (közterület átlagos szélessége) felett elérheti a szomszédos meglévő épületét, amennyiben az magasabb, vagy meghatározott főutak mentén a 25 métert.

Az BFRSZ kimondja, hogy a korábbi elpusztult tetőzetek minden korlátozás nélkül visszaépítésre kerülhetnek, hiszen ez támogatja a történeti karakter helyreállítását. A túlzott magasságkülönbség is kiküszöbölhető, amennyiben a szomszédos épület meglévő párkánymagassága már jellemzően magasabb, mint a megengedett.

A világörökség területén a Dunára néző épületsorok esetében a közterületi szélességi arány nem értelmezhető, az épületek kialakult párkánymagassága – a különleges engedmények kivételével – itt nem növelhető.

Egyes fővárosi jelentős változással érintett, magassági szabályozást igénylő területek

Az FTFT külön kiemeli az **egyes jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű területeken** – ha zártsorú beépítési mód, vagy nagyvárosias jellegű beépítési magasság kerül alkalmazásra – érvényesülnie kell a megfelelő TÉKA szerinti, tehát az előkert lehetőségét is figyelembe vevő „utcai légtéraránynak, ezért a további tervezés során hasonló elvű, de magassági vonatkozásban eltérő szabályozás alkalmazása indokolt. A fővárosi egyben kerületi cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre, a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Itt nem a közterület szélessége a mértékadó, hanem a létrejövő épületek

homlokzatai közötti távolság, azaz figyelembevételre kerül a közterület szélességén túl az előkertek mérete is.

AZ FTFT által kijelölt területek egyes részein létesíthető magasépületek elhelyezésének esetére az utcai légtéraránya vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.

A magasépítmények számára igénybe vehető területek

A FTFT jelöli ki azokat a helyeket, ahol a magasépítmények közül magasház (BFRSZ-ben definiált) telepítése megengedett, ezen területeket Ferencvárosi településterve szerepeltetheti, de a kerületi fejlesztési szándék szerint felülvizsgálhatók, csökkenthetők.

Az FTFT-ben Ferencvárost érintően **a legfeljebb 45 méter és legfeljebb 65 méter magassági kategóriák** kerültek meghatározásra. Ezen területek a nagyvárosias lakó, a településközponti vegyes és az intézményi vegyes sajátos használat szerinti területen kerültek kijelölésre. Nagyobb arányt képviselnek a maximum 45 métert megengedő területek, melyek jellemzően a Könyves Kálmán körút és a Soroksári út mentén találhatók. A maximum 65 métert megengedő területek az alközponti szerepkörrel tervezett Gubacsidűlő mellékközpont területén, valamint szükséges infrastruktúrafejlesztések megvalósulása esetén jelentős átszálló csomóponttá váló Közvágóhíd térségében tervezettek.

Magasépítmények számára igénybe vehető Ferencvárosi terület

Az FVFT a beépítési magassággal kapcsolatosan **a KÉSZ 1 területére** határoz meg szigorúbb magasépítmény számára igénybe vehető területet kijelölést, ezek egységesen kerülnek megjelenésre a 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem című tervlapon.

5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET KÜLSŐ ÉS BELSŐ KORLÁTAI

Az FVFT Részletes fejlesztési tervlap 2. Közlekedés, beépítési magasság és örökségvédelem című, M=1:8 000 méretarányú tervlapja az alábbiakat tartalmazza a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján:

- Tervi elemként jelöli a Méptv. által meghatározott területek vonatkozásában a FTFT-ben, valamint Ferencváros területére meghatározott helyi művi értékvédelem elemekeit;
- Megkülönböztetésre kerültek – külön adatszolgáltatás alapján – a más jogszabállyal érvényesülő nemzetközi és országos művi értékvédelem
- Tájékoztató elemként meghatározza a fejlesztési akcióterületeket, melyek a Fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat című tervlapján kerültek rögzítésre kötelező elemként.

5.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei

Fővárosi helyi művi értékvédelem

A Fővárosi Önkormányzat, az Étv. és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben foglalt felhatalmazással, megalkotta a „A településkép védelméről” szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendeletét, amelyet azóta többször is módosítottak. A jegyzékben jelenleg 62 épületegyüttes és további 1570 építmény áll helyi, fővárosi védelem alatt.

Ferencvárosi helyi művi értékvédelem

A Méptv. 96. § (9) bekezdésében meghatározottak szerint, helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az Étv. és az Ötv. szerinti felhatalmazással, megalkotta a településkép védelméről szóló 8/2024 (IV. 24.) Önkormányzati rendeletét. A rendelet megalkotásának célja a kerület *„épített környezetének megőrzése érdekében elsősorban: a helyi értékvédelemmel kapcsolatos; a településszerkezet, településkarakter, tájképi elemek és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területekre; a reklámhordozókra; a településképi követelményekre vonatkozó, valamint a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása...”* A rendelet lehetővé teszi Ferencváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelmét, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvását.

A cél elérése érdekében a rendelet meghatározza az építészeti örökség helyi védelmének feladatait. Ezek különösen a korábbi fogalmak szerint műemléki védelemben nem részesült legértékesebb, különleges oltalmat igénylő építészeti, építészettörténeti, várostörténeti szempontból védelemre érdemes építmények, épületegyüttesek, épülethomlokzatok körének számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, továbbá a helyi védettségű

építészeti örökség károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése. A rendelet szabályozza továbbá a helyi védelem keletkezésének és megszűnésének módját, a védett épületekre vonatkozó korlátozásokat és kötelezettségeket, továbbá lehetőséget teremt a védelem alá helyezett építmények és épületegyüttesek felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák támogatására.

A rendelet *Kerületi egyedi védelemmel érintett örökség jegyzéke* c. 2. sz. melléklete a következő védelmi kategóriákat és az egyes kategóriákban a következő darabszámú elemet rögzíti:

védelmi kategória	védelem tárgya	jele	darabszám
kerületi helyi védelem alatt álló épület	épület	É	64
kerületi helyi védelem alatt álló épületegyüttes	épületegyüttes	ÉE	7
kerületi helyi védelem alatt álló épülethomlokzat	épülethomlokzat	H	353
kerületi helyi védelem alatt álló emlék	emlék, emlékmű	EM	1
kerületi helyi védelem alatt álló ipari épület	iparépület	ÉIP	5

5-5. táblázat: A kerületi védelem kategóriái és az egyes kategóriákban szereplő épített környezeti elemek száma

5.2. Más jogszabállyal érvényesülő nemzetközi és országos művi értékvédelem

A más jogszabállyal érvényesülő elemeket a Fővárosi településfejlesztési terv is tartalmazza.

Világörökségi és világörökségi várományos helyszínek

1972. november 16-án született meg az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete (UNESCO) Világörökség Egyezménye. Az Országgyűlés ezzel összhangban, az egyetemes értékek megőrzéséhez szükséges rendelkezések megállapítása érdekében megalkotta a 2011. évi LXXVII. törvényt a világörökségről.

A törvény meghatározta a

- világörökségi helyszín,
- világörökségi helyszín védőövezete,
- világörökségi várományos helyszín,
- világörökségi várományos helyszín javasolt védőövezete

védett területi kategóriákat. Ferencváros területét *„világörökségi helyszín területe”* kimondottan nem, azonban annak védőövezete érinti. Világörökségi várományos helyszín és védőövezete Lechner Ödön munkássága révén érinti a kerületet. A világörökségi védelem, az országos szint felett meghatározott nemzetközi védettség szintje, amely azonban nem jelenti a terület hermetikus elzárását az általános városalakító folyamatok és a városüzemeltetés által kikövetelt változtatásokkal szemben. A területek felvételének alapja minden világörökségi helyszín esetében a helyszín kiemelkedő egyetemes értéke. A világörökségi helyszíneken is lehetségesek az épített környezetet érintő beavatkozások, ezek mértékét és tartalmát nemzetközi szinten is folyamatosan figyelemmel kísérik.

Világörökségi helyszín védőövezete

A világörökségi helyszín védőövezete: a világörökségi helyszín környezete, amely az UNESCO Világörökség Bizottságának határozata alapján a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékeinek sértetlenségét, illetve hitelességének védelmét biztosítja, és amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté vagy jelölték ki, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, védett természeti terület, illetve a védett természeti terület védőövezete (2011. évi LXXVII. törvény). Ferencváros területét ezen védőövezet a Vásárcsarnok környezetében és a Nehru parton érinti a Vámház körút – Pipa utca – Csarnok tér – Ligeti György utca – Mátyás utca – Kinizsi utca – Petőfi híd által határolt területen.

Világörökségi várományos helyszínek

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékét a 27/2015.(VI.2.) MvM rendelet melléklete tartalmazza az alábbiak szerint (a jegyzék a helyszínrészek befoglaló jellemző EOV és WGS84 koordinátáit tartalmazza).

Lechner Ödön művei közül a kerületben található az Iparművészeti Múzeum, amely 1891-1896 között épült és jelenleg a hrsz. 36862 telken található. A múzeum mind a mai napig, több mint egy évszázad elteltével is, folyamatosan a tervező eredeti elképzeléseinek megfelelő célt – rendeltetést – szolgálja és lényegében változatlan formában van használatban. A városi helyszíneken található épületek a természeti környezettel és az épített környezetükkel egyaránt megőrizték integritásukat.

Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa

Világörökség Jegyzékbe felterjesztett helyszínek javasolt védőövezeteinek a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében kihirdetett jegyzéke szerinti lehatárolás. A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján az Iparművészeti Múzeum világörökségi várományos helyszín védőövezete a kulturális kategóriába tartozik és a múzeum közvetlen környezetét foglalja magába.

A Méptv. hatálybalépése előtt műemlékként, műemlékvédelem sajátos tárgyaként bármely kategóriában védett és közhitelesen nyilvántartott kulturális örökségi elem a törvény erejénél fogva nemzeti emlékké minősül és a műemlékek központi közhiteles nyilvántartásának részét képezi. Műemlékek körébe fognak tartozni, mint helyi emlék, az önkormányzatok által helyi emlékké nyilvánított elemek is, azaz a hatályos településképi rendeletek védett értékei (a település építészeti örökségének a helyi, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete).

A Méptv. (16. §) szerint: *„műemléki érték minden olyan történeti építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely vagy műemléki terület, valamint ezek rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, maradványa – alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt, vagy egyes nevesített értéke vonatkozásában –, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség identitástudata szempontjából kiemelkedő művészeti, történelmi, műszaki, néprajzi vagy más tudományos jelentőséggel bír.”*

Műemlék (nemzeti emléknek minősülő)

A kerület területén a legtöbb nemzeti emléknek minősülő műemléki védettség alatt álló elem Belső-Ferencvárosban található, Középső-Ferencvárosban csak néhány ilyen elem található. Ki kell emelni a volt Hengermalom, a Könyves remíz, a volt Nagyvásártelep, a volt Sertésvágóhíd egyes épületeit.

Műemléki sajátos helyszínek

A Méptv. 117. § meghatározásában a Ferencvárost érintő műemléki sajátos helyszínek a műemléki területek, amelyek a műemléki környezet (MK) kategóriába soroltak. A műemlék jogszabályban meghatározott védőövezete műemléki környezetnek minősül. A műemlék védettségének megszüntetése esetén a jogszabályban meghatározott műemléki környezet a Méptv. erejénél fogva megszűnik.

Emlékhelyek

Magyar Országgyűlés 2012-ben hozta létre és vezette be a *nemzeti* és a *történelmi emlékhelyek* fogalmát. A történelmi emlékhelyekről szóló 303/2011. (XII.23.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint a kerületben található Kálvin téri református templom, kripta és a Ráday Gyűjtemény történelmi emlékhelynek minősül.

Védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek

Ezek közé tartoznak a miniszteri döntéssel, határozattal, rendelettel meghatározott kiemelten védett, és a fokozottan védett régészeti lelőhelyek. A kiemelten védett régészeti lelőhelyek kivételes tudományos jelentőséggel és nemzetközi vagy országos szempontból kiemelkedő fontossággal bírnak, a fokozottan védett lelőhelyek pedig azok, melyek tudományos jelentősége megállapítható, és egy nagyobb tájegységre nézve kiemelkedő fontossággal bírnak.

Ferencváros közigazgatási területén 314 olyan egyedileg védett régészeti lelőhely van, amely történeti és kulturális jelentősége miatt a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 45. pontja, továbbá a 11-17 § szerint meghatározott módon – leginkább miniszteri rendelettel – fokozott vagy kiemelt régészeti védelem kategóriába került. Ezek tételes felsorolását az Örökségvédelmi hatástanulmány 2.2.Védett régészeti lelőhelyek fejezete tételesen tartalmazza.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a közhiteles nyilvántartásba vett, a Kötv. alapján általános védelem alatt álló régészeti lelőhelyek. Ferencváros területén jelenleg 12 nyilvántartott régészeti lelőhely ismert. A régészeti lelőhelyek egyrészt a belső kerületrészben beépített ingatlanokon, másrészt a külső kerületrészben található nagy kiterjedésű területeken találhatók. Ezen utóbbi területek számos telket magukba foglalnak. Ezek tételes felsorolását az Örökségvédelmi hatástanulmány 2.2.Védett régészeti lelőhelyek fejezete tételesen tartalmazza.

6. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tervlapja ábrázolja a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott táji-, természeti elemeket, amelyek az FTFT-ben is így szerepelnek. Ezek kiegészítésre kerültek a Ferencváros közigazgatási területére javasolt tervi zöldfelületi elemekkel, amelyek összhangban állnak az FTFT-ben jelölt tervi elemekkel.

6.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei

Fővárosi jelentőségű revitalizációt igénylő vízfolyás

Ferencváros közigazgatási területén található vízfolyások közül a Ráckevei–(Soroksári) Duna-ág az FTFT-ben jelölt revitalizációt igénylő vízfolyás, amely kötelezően szerepeltetendő elem. A Duna-ág gyakorlatilag állóvíz, vízminősége általában egy kategóriával rosszabb osztályba sorolható, mint a Dunáé, ezért revitalizációja (mederkotrás, vízutánpótlásának élénkítése) szükséges, amely egyúttal a vízi rekreációs lehetőségeket is javítja.

Fővárosi településképvédelmi jelentőségű fasor

Ide tartoznak kötelezően szerepeltetendő elemként azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes FTFT-ben jelölt egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők. A helyi építési szabályzatban kötelező szabályozási elemként szerepeltetendők.

Ferencvárosi jelentőségű revitalizációt igénylő vízfolyás

Az Illatos-árok jelenlegi állapota miatt szintén revitalizációt igényel. Szűk, egyenes, burkolt mederkialakítása kedvezőtlen a patak vízháztartási, ökológiai adottságaira nézve. Revitalizációjának lokális, kerületi jelentősége van. A József Attila lakótelep közeli, rekreációs célú erdővel övezett szakaszának revitalizációja különösen indokolt, figyelemmel a környező területhasználatokra. A revitalizáció magában foglalja a part rekreációs hasznosítását, a vízminőség-védelmet és a patak ökológiai működésének helyreállítását, az önfenntartás irányába ható ökoszisztémák kialakítását. Ennek eredményeképp a terület ökológiai szempontból felértékelődik, a patak menti területek rekreációs funkciója gazdagodik.

Ferencvárosi településképvédelmi jelentőségű fasor

Az FTFT-ben szereplő Fővárosi településképvédelmi jelentőségű meglévő és tervezett fasorokon túl, a jelölésre kerültek a kerületi szempontból jelentős útvonalak menti meglévő és tervezett fasorok. A helyi építési szabályzatban kötelező szabályozási elemként szerepeltetendők.

6.2. Más jogszabállyal érvényesülő elemek

A más jogszabállyal érvényesülő elemeket a Fővárosi településfejlesztési terv is tartalmazza.

Natura 2000 terület

Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok védelmén keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megóvását. A Natura 2000 területek lehatárolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza.

A 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet rendelkezései értelmében Natura 2000 területen csak olyan területhasználat, illetve infrastrukturális szerkezeti elem jelölhető ki, amely (jelentős közérdek kivételével) nem veszélyezteti, vagy nem sérti a terület fenntartási céljainak elérését.

Ferencváros közigazgatási területén a Duna és a Ráckevei–(Soroksári) Duna-ág vízfelülete érintett:

- Duna és ártere kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20034)
- Ráckevei Duna-ág kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20042)

Ökológiai hálózat övezetei

Az OTrT által megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik.

Az Trtv.-ben rögzítettek szerint az ökológiai hálózat övezetében csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Ferencváros közigazgatási területét az ökológiai hálózat övezetei közül kizárólag az ökológiai folyosó övezete érinti, a Duna és a Ráckevei–(Soroksári) Duna-ág vízfelületén. Az ökológiai folyosó övezetébe olyan területek tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A Trtv.-ben rögzítettek szerint ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Tájképvédelmi terület övezete

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.4.) MvM rendelet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezetét, amely a Ferencváros közigazgatási területét a Duna-parton és a Ráckevei–Soroksári Duna-ág partját érinti.

A 9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 4.§ (2) szerint a „tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében, ... meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait”. Az övezetben a közlekedési,

elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület

Ferencváros közigazgatási területének déli határvonalán húzódnak adattár szerinti erdőterületek, amelyekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak. A Részletes fejlesztési tervlap 1. Sajátos használat című tervlapja szerinti besorolásuk nagyobb arányban Védőerdő, Rekreációs célú erdőterület, ezeken kívül egy ingatlant érintően Egyéb feladatokat szolgáló erdő.

7. KÖRNYEZET- ÉS KATASZTRÓFAVÉDELEM

A Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tervlapja ábrázolja az FTFT-ben is jelölt, az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján. A tervlapon szerepelnek:

- a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek,
- a védelemre vagy korlátozásra javasolt területek.

7.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei

Potenciálisan talajszennyezett terület

Ábrázolásra kerültek – Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának 2025. áprilisi adatszolgáltatásának felhasználásával – a valószínűsíthető és az ismert talaj- és talajvíz-szennyezettséggel érintett területek, a beavatkozás esetleges szükségességét felhívó céllal. Az adatszolgáltatás alapján folyamatban lévő kármentesítéssel érintett ingatlanokon kívül, az FTFT alapján kötelezően szerepeltetendő elemként ábrázolásra kerültek a hagyományos nehézipar jelentősebb felhagyott, és működő területei, valamint a vasúti területek, főként a rendező pályaudvarok térsége. A helyi építési szabályzatban pontosítandó a területek lehatárolása, a telekhatárokhoz történő igazodás, illetve a lezárult kármentesítési folyamatok okán.

Amennyiben lezárt, illetve folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy rendeltetés változtatási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, a területileg illetékes katasztrófavédelmi és környezetvédelmi hatóságok döntése alapján a terület kármentesítése válik szükségessé. A kedvező környezetminőség biztosítása céljából az érintett területeken erre vonatkozó előírások szerepeltetendők a helyi építési szabályzatban. A kármentesítéssel kapcsolatos jogi felelősséget a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101-102. §-a szabályozza.

7.2. Más jogszabállyal érvényesülő elemek

Fakadó vízzel veszélyeztett terület

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet alapján a fakadó vizes területek, amelyek az árvízvédelmi töltés mentett oldalán lévő, olyan mélyfekvésű területek, amelyeken az árvízi víznyomás hatására szivárgó víz jut a felszínre és különböző nagyságú és időtartamú vízborítást okoz. A rendelet 19. §-a alapján a fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területeket a településrendezési tervben, illetve a helyi építési szabályzatban a vízügyi hatóság, illetve a vízügyi igazgatási szerv javaslata alapján kell feltüntetni. Továbbá az árvízvédelmi töltések mentesített oldalán lévő, az árvízi víznyomás miatt felszínre törő fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen mezőgazdasági használat, hasznosítás csak a tulajdonos vagy a használó saját felelősségére történhet. A terület adottságaiból eredő

esetleges károkért kártalanítás nem jár. A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet alapján az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízoldali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

Vízminőség-védelmi terület övezete

A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések „településrendezési eszközeinek” készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó – magasabb jogszabályokat kiegészítő – egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság által nyilvántartott Ferencváros közigazgatási területén található alsó és felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe kerültek feltüntetésre, az ingatlanhatárok figyelembevételével. Ezek a Külső-Ferencvárosi térségben helyezkednek el. Továbbá megjelenítésre kerültek az üzemi területen kívül eső, hatóságilag megállapított veszélyességi övezetek határai (zónái). A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet mellékletében kerültek rögzítésre a veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozások.

Küszöbérték alatti veszélyes üzem

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság által nyilvántartott Ferencváros közigazgatási területén található egyetlen alsó-küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem került feltüntetésre, amely szintén a Külső-Ferencvárosi térségben helyezkedik el. Ezen üzem esetében a jelen lévő veszélyes anyagok mennyisége a vonatkozó jogszabály alapján meghatározható alsó küszöbértéket nem éri el. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet tartalmazza a vonatkozó előírásokat.

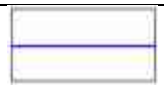
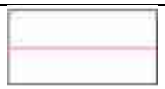
8. VÉDELMI KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek tervlapja határozza meg a

- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett közlekedési infrastruktúra-elemek,
- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett közműinfrastruktúra-elemek térbeli kialakításából adódó kötöttségeket.

8.1. Fővárosi településfejlesztési terv és Ferencváros fejlesztési tervének tervi elemei

A TTSZ 2. melléklete alapján a 8.1. táblázatban szereplő közmű kerületi tervi elemek kerültek feltüntetésre, amelyek a kerület közműellátásában fontos szerepet töltenek be. Fejlesztés esetén ezen közműlétesítményeke és az esetleges védőtávolságaikat figyelembe kell venni. Amennyiben a fejlesztés érintené az adott közműlétesítményt, akkor kiváltás esetén az adott közműszolgáltatóval egyeztetni szükséges.

Térképi elem típusa	Térképi elem jelentősége	Ábrázolás	Térképi megjelenítés
Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték tengelye és biztonsági övezete	kerületi	vonal + poligon	
Villamosenergia alállomás (meglévő / tervezett)	kerületi	pont	
Hálózati gáznyomásszabályzó	kerületi	pont	
Vízmű gépház	i	pont	
Vízmű gépház - ipari		pont	
Ivóvíz főnyomóvezeték (DN >= 300)		vonal	
Ipari víz vezeték	i	vonal	
Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (magassága és/vagy szélesssége >= 80)		vonal	
Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna (magassága és/vagy szélesssége >= 80)		vonal	
Szennyvíz nyomóvezeték		vonal	
Átemelő (szennyvíz / csapadékvíz)		vonal	

8-6. táblázat: Közmű kerületei tervei elemek

8.2. Más jogszabállyal érvényesülő elemek

A más jogszabállyal érvényesülő elemeket a Fővárosi településfejlesztési terv is tartalmazza.



Vasútvonalak védőtávolsága

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 55. § (10) bekezdése meghatározza a vasútvonalak működése miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét.
Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el.



Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája

A Fővárosi Tanács Városrendezési és Építészeti Főosztályának 1974 évi határozata – Építési korlátozás a metró védelmi zónája által érintett ingatlanokra – meghatározza a metróvonalak kapcsán azt a térszíni zónát, melyben a földalatti építmények biztonsága érdekében építési korlátozás előírása szükséges.

A metró védelmi zónáján belül az altalaj terhelési viszonyait megváltoztató építkezés csak akkor engedélyezhető, ha a tervezett létesítmény miatt a metró műtárgyaira átadódó legnagyobb terhelés a meghatározott előírások szerint elvégzett számítások eredményeképpen a fennálló geológiai nyomás 3%-ánál kisebb, illetőleg ennél nagyobb érték esetén szakvélemény bizonyítja az építkezés engedélyezhetőségét.
A metró védelmi zónáján belül csak olyan fúrás végezhető, amely a metró műtárgyát – bármely irányból – legfeljebb 1 m-re közelíti meg.

Gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága

A HÉV és metró vonalak felszíni szakaszain zajló vonatforgalom miatt a pályával szomszédos területek beépítése kapcsán általánosan, az üzemeltetőnek a HÉV vonalakra vonatkozó Pályaépítési és fenntartási műszaki adatok, előírások tárgyú belső utasításában megfogalmazott 12-12 m-es minimális védőtávolság betartása indokolt.



Nagyvízi meder övezete

A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe olyan a vízfolyást vagy állóvizet magában foglaló területek tartoznak, amelyeket az árvíz levonulása során a víz rendszeresen elborít, és amelyeket a mértékadó árvízszint vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb jelöl ki;

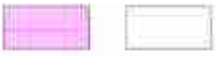
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a nagyvízi meder övezetében, amelyet az FTFT is tartalmaz, új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Továbbá a nagyvízi meder övezetében a

településrendezési eszközben, településtervben új beépítésre szánt terület a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 37. § (3) bekezdés c) pontja alapján, a közlekedési rendeltetésű közterület szélességi csökkenése vagy áthelyezése, a térképi pontosítás miatti átsorolás, a vonalas kötöttpályás közösségi közlekedés területének módosítása, a kialakult állapotnak megfelelő területhasználatot biztosító telekhatár-rendezés, valamint a szabályozási vonal megszűnése esetén és különleges kikötőterület építési övezetként jelölhető ki, ha ehhez a vízügyi igazgatási szerv hozzájárul. A nagyvízi meder övezetében a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni.

Az övezeten belül található területek hasznosítása, illetve építési tevékenység csak a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben megfogalmazottak betartása mellett lehetséges.

 Vízbázis belső védőövezete

A vízbázis védőövezetek a főváros területén lévő üzemelő és tartalék víztermelő kutak, valamint egyéb vízbázisok engedélyben meghatározott védőövezetei. Az FTFT-ben az alábbi vízbázis védőövezetek kerültek feltüntetésre: belső, belső-külső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B, amelyek közül a kerületet a belső védőövezet érint. Az övezet meghatározása és az azon végezhető tevékenység korlátozásairól a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet rendelkezik.

 120 kV-os főelosztóhálózati szabadvezeték tengelye és biztonsági övezete (2/2013. (I. 22.) NGM rendelet)

A budapesti villamos főelosztóhálózatot, az elosztóhálózati alállomásokat, valamint a KöF kapcsoló-berendezéseket az ELMŰ Hálózati Kft. üzemelteti. A távvezetékek biztonsági övezetének mértékét és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírásokat a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

 120 kV-os főelosztóhálózati földkábel (2/2013. (I. 22.) NGM rendelet)

A kerületben földkábeles főelosztóhálózat is üzemel, valamint az új létesítések is földkábelként történnek. A biztonsági övezetének mértékét és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírásokat a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

8.3. Tájékoztató elemek

A tájékoztató elemeket a Fővárosi településfejlesztési terv is tartalmazza.

 Hajózásbiztonsági szempontból a területekhez kapcsolódó partszakaszokon a kikötői parthasználat tiltott

A víziközlekedés rendjéről szóló 57/2011 (XI. 22.) NFM rendelet 1. sz. mellékletét képező Hajózási szabályzat 7. fejezetében meghatározott esetekben a veszteglés nem megengedett. Ezek közül az állandónak tekinthető hidak, nagyfeszültségű villamosvezetékek, mellékvíziutak, kikötő be-kijáratok, zsilipek környezete tájékoztató elemként jelenik meg, amellyel összhangban az épített

környezettel összefüggő kikötői célú parthasználat tiltása indokolt a Duna-partokat érintő helyi építési szabályzatokban.

 Honvédelmi és katonai célú terület

A honvédelmi és katonai célú területek határa (mint a település szerkezetét meghatározó, védelemmel és korlátozással érintett területek határát) a Honvédelmi Minisztérium 2026.02.09.-i adatszolgáltatása alapján került kijelölésre. A településrendezési tervben (TÉKA 55. § (2) bekezdése szerint) kijelölt és lehatárolt honvédelmi és katonai célú terület övezetébe sorolt terület kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

 Honvédelmi és katonai célú építmény működési és védőterülete

A jogintézmények kiszámíthatóságát biztosítva a TÉKA 55. § (2) bekezdését figyelembe véve – a településtervben szükséges a honvédelmi érdeket (nemzeti érdeket) szolgáló területek korlátozásmentes működését szolgáló védőterületek kijelölése. A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterületét a honvédelemért felelős miniszter adatszolgáltatása alapján kell kijelölni.

Fentiek alapján a Részletes fejlesztési tervlap 3. Egyéb védelmi és korlátozási elemek című tervlapján a honvédelmi és katonai célú objektumok korlátozásmentes működéséhez és a környező nem katonai területeken folytatott tevékenységek és területhasználatok biztosítása érdekében a Honvédelmi Minisztérium 2026.02.09.-i adatszolgáltatása alapján feltüntetésre kerültek az 500, 1.000, 1.5000 és 2.000 méteres védőterületek. A védőterületen, illetve vizsgálandó magasságon belüli építési engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni akkor lehet, ha igazolható, hogy a tervezett építmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, nem korlátozza.

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP

1. SAJÁTOS HASZNÁLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének ...../..... (.... ....) határozata

V.

VIII.

XI.

X.

XXI.

XIX.

XX.

Belső-Ferencváros

Középső-Ferencváros

Vágóhíd utca környezete

Intézmények területe

Ferencvárosi rendezőpályaudvar

MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete

József Attila lakótelep

Külső Mester utca és környezete

RSD mente

Gazdasági területek - kelt

Gazdasági területek - nyugat

DÉSZ

Budapest - Bécsváros

Alternatíva

Zk min. 5%

Zk min. 15%

Rendező vasúti pályatest bővítése

Meglévő nyomvonal átépítése

Főhálózati csatlakozás létesítése

Ingatlan kisajátítással

SAJÁTOS HASZNÁLATOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

BELSŐ- FERENCVÁROS (BF)

- BF-Vt-V: Városközpont terület

KÖZÉPSŐ- FERENCVÁROS (KF)

- KF-Vt-V: Városközpont terület
- KF-Ln-1:Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítés
- KF-Ln-T: Nagyvárosias településszövetű lakóterület

VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYEZETE (VH)

- VH-Vt-V: Városközpont terület
- VH-Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- VH-Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- VH-Ln-2: Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület
- VH-Ln-3: Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- VH-Ln-T: Nagyvárosias településszövetű lakóterület
- VH-Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- VH-K-Ker: Elvásárlóközpont területe
- VH-K-Közl-É: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- VH-K-Rek: Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület

INTÉZMÉNYEK TERÜLETE (IT)

- IT-Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- IT-Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- IT-Ln-3: Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- IT-K-Eu: Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
- IT-K-Közl-É: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- IT-K-Sp: Nagykiterjedésű sportolási célú terület

RSD MENTE (RSD)

- RSD/Vt-M: Mobilközpont terület
- RSD/Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- RSD/Ln-3: Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- RSD/K-Sp: Nagykiterjedésű sportolási célú terület
- RSD/K-Sz: Szennyvíztisztelés területe

KÜLSŐ MESTER UTCA ÉS KÖRNYEZETE (KM)

- KM/Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- KM/Ga: Általános gazdasági terület
- KM/Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

GAZDASÁGI TERÜLETEK - NYUGAT (GNY)

- GNY/Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- GNY/Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- GNY/Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdaság terület
- GNY/K-Okt: Oktatási kooponok területe
- GNY/K-Hon: Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- GNY/K-Közl-É: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

MÁV- ÁSZÓDI LAKÓTELEP ÉS KÖRNYEZETE (MAT)

- MAT/Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- MAT/Ln-T: Nagyvárosias településszövetű lakóterület
- MAT/Lk-2: Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- MAT/K-Eü: Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület

JÓZSEF ATTILA LAKÓTELEP (JÁT)

- JÁT/Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- JÁT/Ln-T: Nagyvárosias településszövetű lakóterület
- JÁT/K-Közl-É: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

GAZDASÁGI TERÜLETEK - KELET (GK)

- GK/Ga: Általános gazdasági terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰELHELYEZÉSI TERÜLETEK

- KCu: Fővárosi jelentőségű közúti terület
- Kl-Kk: Kerületi jelentőségű közúti terület
- KÖe-K: Egyéb közlekedési célú közlekedési terület
- Közm: Közműelhelyezési terület

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

- Vf: Folyóvizek medre és partja
- Vá: Állóvizek medre és partja

ZÖLDTERÜLETEK

- Zk-Kp: Fővárosi jelentőségű közpark
- Zk-Kk: Fővárosi jelentőségű közkert
- Kl-Zkk: Kerületi jelentőségű közkert

ERDŐTERÜLETEK

- Ev: Védőerdő
- Ee-E: Egyéb feladatokat szolgáló erdő
- Er: Rekreációs célú erdőterület

TERÜLETHASZNÁLAT EGYÉB ÁBRÁZOLÁSA

- Kötelezően területhasználatot (a meghatározó területhasználat szélesebb sávban rendelkezik).

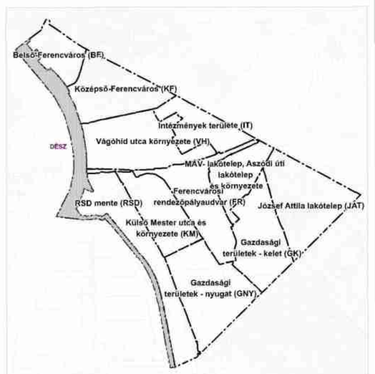
EGYÉB SZERKEZETI ELEMEK

- Fővárosi közép/távú akcióterület
- Fővárosi hosszú távú akcióterület
- IX/1 Fővárosi akcióterület azonosítója
- IX/Cz Ferencvárosi közép/távú akcióterület és azonosítója
- Zk min. 5% Kerületi építési szabályzatban figyelembe veendő zöldfelületi arány
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületek kapcsolatai
- Jelentős kondicionálló közterületi zöldfelület
- A zöldfelületi rendszer részét képező külső városi terek a belső zónában
- Meglévő gyorsvasúti vonal
- Tervezett gyorsvasúti vonal
- Tervezett közúti vagy vasúti alagút
- J Meglévő közösségi közlekedésre jármű/hely
- Meglévő vasúti teherpályaudvar
- Meglévő távolsági, helyközi autóbusz pályaudvar
- Meglévő helyi autóbusz-pályaudvar
- Fővárosi jelentőségű változással érintett terület
- Ferencvárosi jelentőségű változással érintett terület
- IX. Ütemezetten igénybe vehető fejlesztésre tervbe vett területek azonosítója
- Kerületi jelentőségű fásított közút
- Ferencvárosi jelentőségű rekreációs zöldfelületi kapcsolat
- Ferencvárosi jelentőségű kondicionálló közterületi zöldfelület
- Tervezett erdőterületek és zöldterületek
- Meglévő közúti / kerékpáros - gyalogos Duna-híd
- Tervezett közúti / kerékpáros - gyalogos Duna-híd
- Meglévő vasúti Duna-híd
- Meglévő külkmenetű közúti - vasúti keresztezés
- Tervezett külkmenetű közúti - vasúti keresztezés

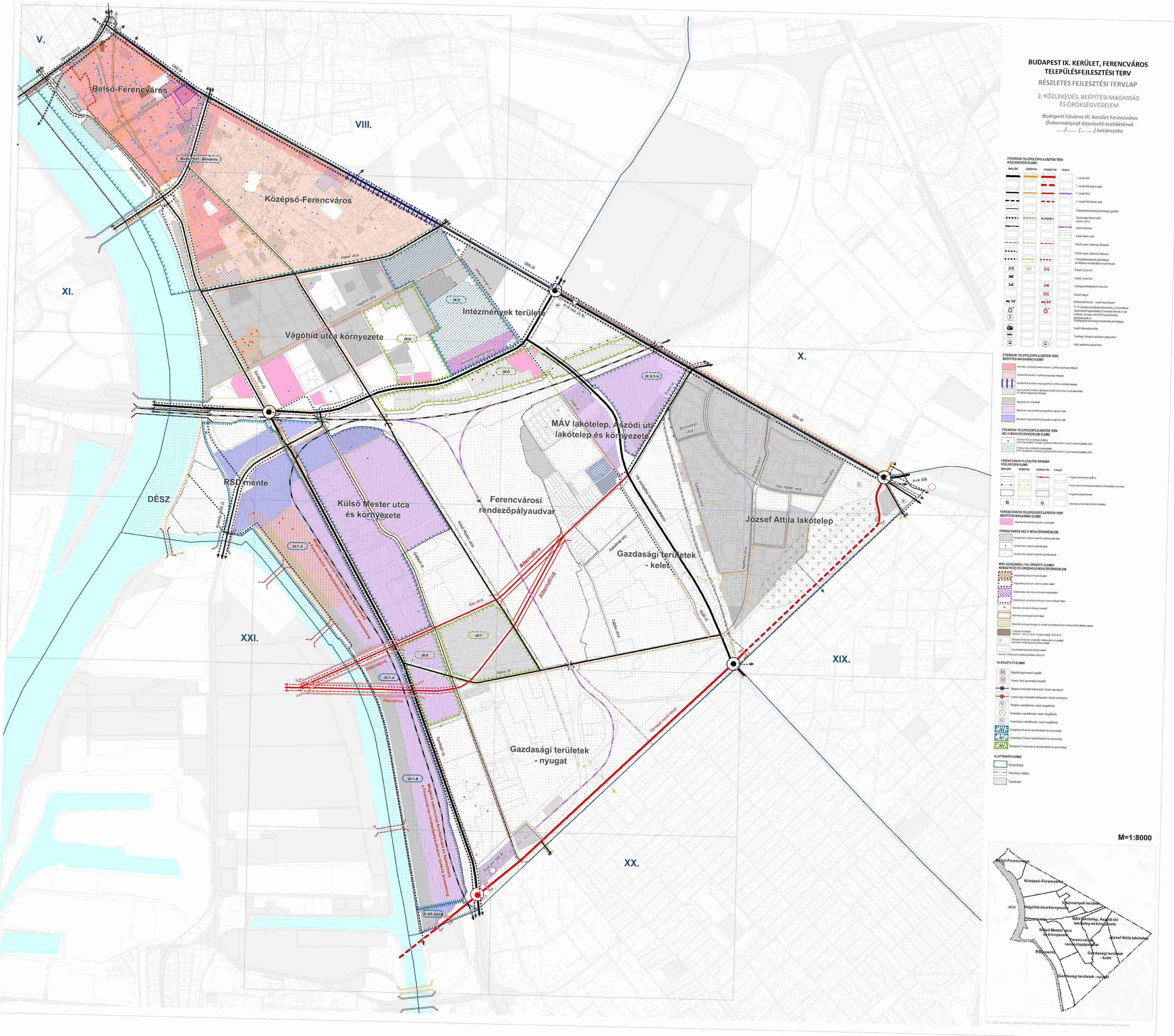
ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Városhatár
- Telekhatár

M=1:8000



* a DÉSZ területe rajzjelentő jellegű, Budapest Főváros Önkormányzatának területfejlesztési tervével


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV
RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP
2. KÖZLEKEDÉS, BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELEM
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének ..../........ (..... .....) határozata
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV KÖZLEKEDÉSI ELEMEI
MEGLÉVŐ
KÖZÉPTÁV
HOSSZÚ TÁV
TÁVLAT
M=1:8000
V.
VIII.
XI.
X.
DÉSZ
XXI.
XIX.
XX.
Belső-Ferencváros
Középső-Ferencváros
Intézmények területe
Vágóhíd utca környezete
MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete
RSD mente
Külső Mester utca és környezete
Ferencvárosi rendezőpályaudvar
Gazdasági területek - kelet
József Attila lakótelep
Gazdasági területek - nyugat
Üllői út
Haller utca
Vágóhíd utca
Kén utca
Határ út
Alternatíva
Dési Huber utca
P+R 500
Gubacsi út
Soroksári út

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

RÉSZLETES FEJLESZTÉSI TERVLAP

3. EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELEMEK

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének ...../..... (.... .....) határozata

V.
VIII.
XI.
X.
XXI.
XIX.
XX.

Belső-Ferencváros
Középső-Ferencváros
Budapest - Belváros
Vágóhíd utca környezete
Intézmények területe
MÁV lakótelep, Aszódi úti lakótelep és környezete
Ferencvárosi rendezőpályaudvar
Külső Mester utca és környezete
József Attila lakótelep
DÉSZ
RSD mente
Gazdasági területek - kelet
Gazdasági területek - nyugat
A vasúti védőtávolság a meglévő vasútvonal megszüntetéséig érvényes.

IX/1-A
IX/1-B
IX/1-A
IX/2
IX/3
IX/4
IX/5
IX/6
IX/7
IX-X/1/A
IX-XX-XXI/B

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ELEMEI

Meglévő	Tervezett	
		Potenciálisan talajszennyezett terület
		Fővárosi jelentőségű revitalizációt igénylő vízfolyás
		Fővárosi településképvédelmi jelentőségű fasor
		Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája
		Gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága
		Távhő kooperációs gerincvezeték (FTT alapján)
		Településszerkezet alakítását befolyásoló bármanemű területek
		Közúti Duna-híd
		Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal

FERENCVÁROS FEJLESZTÉSI TERVÉNEK ELEMEI

Meglévő	Tervezett	
		Revitalizációt igénylő vízfolyás
		Ferencvárosi településképvédelmi jelentőségű fasor
		Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték tengelye és biztonsági övezete (MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. adatszolgáltatása alapján)
		Villamosenergia alállomás (ELMŰ Hálózati Kft. adatszolgáltatása alapján)
		Hálózati gáznyomásszabályzó (MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. adatszolgáltatása alapján)
		Vízmű gépház
		Vízmű gépház - ipari
		Ivóvíz főnyomóvezeték (DN >= 300)
		Ipari víz vezeték
		Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (magassága és/vagy szélessége >= 80)
		Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna (magassága és/vagy szélessége >= 80)
		Szennyvíz nyomóvezeték
		Átemelő (szennyvíz / csapadékvíz)

MÁS JOGSZABÁLLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEK

- Natura 2000 terület
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Felkadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
- Vízminőség-védelmi terület övezete (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)
- Vízbázis belső védőövezete
- Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (belső/középső/külső) (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Küszöbérték alatti veszélyes üzem
- Nagyvízi meder övezete (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás)
- Vasútvonalak védőtávolsága (280/2024 (IX.30.) Korm.rendelet alapján)
- 120 kV-os főelosztóhálózati szabadvezeték tengelye és biztonsági övezete (2/2013. (I. 22.) NGM rendelet)
- 120 kV-os főelosztóhálózati földkábel (2/2013. (I. 22.) NGM rendelet)

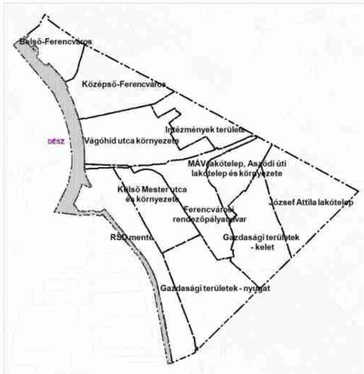
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Fővárosi középtávú akcióterület
- Fővárosi hosszú távú akcióterület
- Ferencvárosi középtávú akcióterület
- XXIII Akcióterület azonosítója
- Hajóbiztonsági szempontból a kikötői parthasználat tiltott (57/2011.(XI.22.) NFM rendelet alapján)
- Honvédelmi és katonai célú terület (Honvédelmi Minisztérium 2024.04.03.-i adatszolgáltatása)
- Honvédelmi és katonai célú építmény működési és védőterületei 100, 500, 1000, 1500 és 2000 méteres védőterület területhasználat biztosítása érdekében (Honvédelmi Minisztérium 2024.04.03.-i adatszolgáltatása)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Városrész határa
- Kerülethatár
- Telekhatár

M=1:8000



* a 2032. terület-rendezési határig, Budapest Főváros Önkormányzatával történő egyeztetése során

MONITORING

1. MONITORING

A településtervben kijelölt célok és tervezett beavatkozások megvalósításának rendszerszerű nyomon követése egyrészt segíti a stratégia tervszerű megvalósítását az eredmények, előrehaladás kiértékelésével, másrészt fontos eszköze a szélesebb körű tájékoztatásnak.

1.1. Monitoring keretrendszer

I. **Hosszú és középtávú célokhoz rendelt hatás és eredményindikátorokra épülő átfogó jelentés elkészítése a hatályba lépést követő harmadik és hetedik évben**. Az indikátorokkal szembeni elvárás, hogy azok mérhetőek, specifikusak, relevánsak és elérhetőek legyenek (külső adatforrás esetében rendszeresen rendelkezésre álljon, önkormányzat egyedi mérései esetében költséghatékonyan előállítható legyen). Az egyes indikátorok esetében az adatok rendelkezésre állása időben eltérő gyakoriságú. A jelentés elkészítéséhez az indikátortáblák adatainak éves szintű kitöltése javasolt (éves gyakoriságú adatok miatt). Az átfogó jelentés összegzi a célok előrehaladásának ütemét, a beavatkozások megvalósítását, továbbá a külső fejlesztési környezetben történt változásokat.

II. **Cselekvési terv beavatkozásainak éves értékelése**. Az önkormányzati hatáskörben megvalósuló beavatkozások értékelése intézkedésenként, projekt szintű leírásokkal és output indikátorokkal, kitérve a projektek megvalósításával összefüggő külső körülményekre (pályázatok, források rendelkezésre állása; jogszabályi környezet változása; külső környezet változása miatt finanszírozásban más prioritások megjelenése – erre jó példa volt a COVID-járványhelyzet).

III. **Kerületben folyó fejlesztési folyamatok nyomon követése éves szintű jelentésben összegezve**. A jelentés a különböző státuszban lévő, nem önkormányzati fejlesztéseket összegzi a rendelkezésre álló információk alapján: fejlesztés helyszíne, előrehaladás státusza (ötlet, tervezés alatt, kivitelezés alatt, befejezett), egyéb elérhető információk (projektekre vonatkozó fontosabb információk – pl. lakásszám, új zöldfelület nagysága, iroda alapterület, szállodai férőhelyek száma stb.) és projektgazdája/fejlesztője.

Az fenti jelentések alapján az önkormányzat dönthet úgy, hogy a külső körülmények miatt változtat a stratégián, ez elsősorban az intézkedéseket érintheti (új intézkedések megjelenése).

A **középidei értékelés**nek jogszabály szerint legkésőbb a hatálybalépés követő hetedik évben meg kell történnie (tervezetten 2032-ben), ekkor a teljes felülvizsgálat javasolt az elérhető új népszámlálási adatok és az éves jelentések felhasználásával, valamint a hetedik évben esedékes, indikátorokra épülő jelentés integrálásával.

A 2028-2034-es uniós pénzügyi időszak miatt célszerű áttekinteni a beavatkozások rendszerét a ciklus elején (várhatóan 2028-ban), és amennyiben azt a pályázati követelmények indokolják, dönteni a terv módosításáról.

1.2. A nyomon követés szervezeti háttere és közzététele

A nyomon követés szakmai koordinációját a Főépítészi Csoport végzi, az éves jelentést a Városfejlesztési Bizottság tárgyalja, döntést érintő kérdések felmerülése esetén gondoskodik a vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés elkészítéséről. A középidei értékelés /felülvizsgálat dokumentumát a képviselő-testület tárgyalja, kapcsolódó társadalmasítási folyamatokat a Főépítészi Csoport szervezeti a partnerségi rendelet és a tervezésre vonatkozó jogszabályi követelmények betartása mellett.

Az éves jelentések alapján a stratégia előrehaladásáról beszámoló készül, mely az önkormányzat hivatalos honlapján kerül elhelyezésre.

Az indikátor táblákat az alábbi táblázat tartalmazza:

Hosszú távú célok

1. ÉLHETŐ, FUNKCIÓGAZDAG, OTTHONOS VÁROSRÉSZEK

Indikátor	Mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IH1.1.: lakossági elégedettség mértéke a városrészekre vonatkozóan	%	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	felmérés (kérdőív) (2027, 2030, 2033, 2036)
Belső-Ferencváros			(+)	
Középső-Ferencváros			(+)	
József Attila-lakótelep			(+)	
Külső- Ferencváros			(+)	
l IH1.2.: Lakónépesség számának változása - kerületi	fő	58.508 (2024)	(minimum stagnálás)	KSH, Tájékoztatási adatbázis
Belső-Ferencváros		9.648 (2022)	(minimum stagnálás)	KSH, népszámlálási adatok (2031)
Középső-Ferencváros		34.036 (2022)	(minimum stagnálás)	
József Attila-lakótelep		12.066 (2022)	(minimum stagnálás)	
Külső- Ferencváros		3.838 (2022)	(+)	

2. MEGÚJULÓ, KIEGYENSÚLYOZOTT TELEPÜLÉSSZERKEZET

Indikátor	mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IH2.1.: barnamezős és alulhasznosított területek mérete	ha	293,7 (2025)	285,0	kerületi nyilvántartás évente rögzítve (barnamezős kataszterből kikerülő terület)
IH2.2.: megvalósult zöldhálózati elemek nagysága	ha	79,29 (2025)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IH2.3.: akcióterületek és katalizátorterületek fejlesztése, fejlődése	db	-	60	kerületi nyilvántartás által rögzített fejlesztési szándékok és építési tevékenység

3. INSPIRÁLÓ KULTURÁLIS KÖZPONT ÉS ÉRTÉKES ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Indikátor	mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IH3.1.: Országos, fővárosi és helyi védettséggel érintett épületek száma	db	171 (2026)	ne csökkenjen	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IH3.2.: Kulturális szolgáltatásokkal való elégedettség mértéke	%	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	felmérés (kérdőív) (2027, 2030, 2033, 2036)

4. GONDOSKODÓ, EGÉSZSÉGES, EGYÜTTMŰKÖDŐ HELYI TÁRSADALOM

Indikátor	mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IH4.1.: Születéskor várható élettartam nemenként (KSH)	év	férfi:73,8 nő: 79,7 (2023)	(+)	KSH (egyedi adatkérés (2027-2030, 2033, 2036-ban lekérdezve)
IH4.2.: Közszolgáltatásokkal való elégedettség szintje	%	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	felmérés (kérdőív) (2027, 2030, 2033, 2036)

IH4.3.: Szomszédsági kapcsolatok szintje - azok aránya, akik nem rendelkeznek egyáltalán kapcsolattal	pont	(elfogadást követő első év felmérése)	(-)	felmérés (kérdőív) (2027, 2030, 2033, 2036)
IH4.4.: Nyilvántartott álláskeresők száma	fő	850 (2024)	(-)	KSH, Tájékoztatási adatbázis /évente rögzítve

5. ERŐSSÉGEKRE ÉPÍTŐ, SOKSZÍNŰ GAZDASÁG

Indikátor	mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IH5.1.: Kerületet munkahelyként megjelölők száma	fő	61.995 (2022)	(+)	KSH, népszámlálási adatok (2031)
IH4.2.: Helyben foglalkoztatott kerületi lakosok száma	fő	14.458 (2022)	(+)	KSH, népszámlálási adatok (2031)
IH5.3.: Vendégéjszakák száma a turisztikai szálláshelyeken (KSH)	db	1.468.462 (2024)	(+)	KSH, Tájékoztatási adatbázis /évente rögzítve

6. ELLENÁLLÓ, KLÍMAADAPTÍV ÉS EGÉSZSÉGES VÁROSI KÖRNYEZET

Indikátor	mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IH6.1.: Egy főre jutó ÜHG-kibocsátás	tCO2/fő	7,1 (2015)	(-)	Klímastratégia monitoring
IH6.2.: Napelemes háztartási méretű kiserőművek beépített teljesítménye	kW	3985 (2024)	(+)	MEKH https://mekh.hu/nem-engedelykoteles-kiseromuvek-es-haztartasi-meretu-kiseromuvek-adatai
IH6.3.: A kerület zöldfelületi intenzitása	%	24,4 (2025)	(+)	BFVT Kft. nyilvántartása
IH6.4.: Lezárult kármentesítéssel érintett ingatlanok száma	db	23 (2025)	(+)	Kormányhivatal
IH6.5.: Lakossági elégedettség a kerület zöldfelületeivel kapcsolatban	%	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	felmérés (kérdőív) (2027, 2030, 2033, 2036)

7. ÉLHETŐ LAKÓTERÜLETEKET ÉS GAZDASÁGI KÖZPONTI SZEREPET TÁMOGATÓ KÖZLEKEDÉS

Indikátor	mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IH7.1.: gyorsvasúti hálózat felszín alatti szakaszának hossza	km	6,2 (2026)	(+)	évente rögzítve
IH7.2.: Buda és Pest közötti kapcsolatot szolgáló hidak száma	db	3 (2026)	5	évente rögzítve
IH7.3.: önkormányzati részvétellel a helyi lakosság jármű tárolására szolgáló, utólag épült parkolóházi férőhelyek száma	db	0 (2026)	(+)	kerületi nyilvántartás (2027, 2030, 2033, 2036)

Középtávú célok

1. ESÉLYTEREMTÉS ÉS HUMÁN KÖZSZOLGÁLTATÁSOK FEJLESZTÉSE

Indikátor	Mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IK1.1.: Fejlesztéssel érintett telephelyek száma az év során (egészségügy, szociális ellátás, köznevelés)	db	-	20	kerületi nyilvántartás 20 millió Ft-ot elérő fejlesztések évente rögzítve
IK1.2.: Üres álláshelyek száma az önkormányzati fenntartású egészségügyi, szociális és nevelési intézményekben (év végi összesítés)	db	(elfogadást követő első év felmérése)	(-)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK1.3.: Fizikai akadálymentesítéssel érintett önkormányzati telephelyek száma (egészségügy, szociális ellátás, köznevelés, közművelődés, sport, hivatal)	db	-	10	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK1.4.: nappali ellátási kapacitás demens személyek számára az önkormányzati intézményekben	férőhely	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve

2. AZ EGÉSZSÉGES ÉS TARTALMAS ÉLET FELTÉTELEINEK FEJLESZTÉSE

Indikátor	Mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IK2.1.: Fejlesztéssel érintett telephelyek száma (közművelődési és ifjúsági intézmények; sport és rekreációs helyszínek)	db	-	30	kerületi nyilvántartás 50 millió Ft-ot elérő fejlesztések évente rögzítve
IK2.2.: Városrészi és szomszédsági szintű, önkormányzati háttérrel megvalósított rendezvények száma az év során	db	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK2.3.: Menzareform programban résztvevő intézmények száma	db	2 (2025)	8	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK2.4.: Ifjúsági központok programjaiban résztvevő 18 év alattiak száma	fő	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK2.5.: Szűrőprogramokban résztvevők száma az év során az önkormányzati háttérrel szervezett alkalmakon	fő	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve

3. DIFFERENCIÁLT, KORSZERŰ LAKHATÁS ÉS VÁROSREHABILITÁCIÓ FOLYTATÁSA

Indikátor	Mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IK3.1.: Tömbrehabilitáció során (teljes épület) önkormányzat által felújított vagy épített lakások száma (év során átadott állomány)	db	-	400	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK3.2. Önkormányzati lakásportfólióban a műszaki okok miatt üres lakások száma	db	52 (2024)	(-)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK3.3. Önkormányzati lakásportfólióban a komfortosnál rosszabb minőségű lakások száma	db	396 (2022)	(-)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK3.4. Épített új lakások száma	db	435	(+)	KSH, Tájékoztatási adatbázis, évente rögzítve
IK3.4. Önkormányzati pályázati támogatásban részesülő társasházak száma	db	(elfogadást követő első év összesítése)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve

4. KERÜLETI ÉRDEKEKKEL ÖSSZEHANGBAN MEGVALÓSULÓ FEJLESZTÉSEK ÉS FELÚJÍTÁSOK

Indikátor	Mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IK4.1.: Megkötött településrendezési szerződések száma az év során	db	-	15	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK4.2. Nem önkormányzati fél által megvalósított közcélú beruházások értéke (év során befejezett)	Ft	-	1,5 milliárd Ft	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK4.3.: Elkészült mestertervek száma	db	-	5	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK4.4.: Ráday-negyed programban együttműködő partnerek száma	db	-	50	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK4.5.: Közösségi költségvetés – év során szavazásra bocsátott ötletek száma	db	3 (2025)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK4.6.: Közösségi költségvetés során beérkező ötletekből az év során támogatott fejlesztések száma (közösségi költségvetés keretéből és egyéb költségvetési forrásból)	db	1+1 (2025)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK4.7.: Közösségi költségvetés – év során támogatott fejlesztések összértéke (nettó)	Ft	965 ezer Ft	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve

5. ÉLHETŐ UTCÁK ÉS TEREK HÁLÓZATÁNAK FEJLESZTÉSE

Indikátor	Mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IK5.1.: Egészséges utcák program részeként megvalósított projektek száma (projektzárás)	db	-	4	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK5.2.: Felújított játszóterek száma	db	-	10	kerületi nyilvántartás 50 millió Ft-ot elérő fejlesztések évente rögzítve
IK5.4.: Intézmények, irodák szabad parkolókapacitásának lakossági célú felhasználása	db	50 (2026)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve

6. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA ÉS KÖRNYEZETTUDATOSSÁG FEJLESZTÉSE

Indikátor	Mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IK6.1. Egy főre jutó közkert/közpark besorolású, rekreációs célú zöldfelületek nagysága	m2/fő	5	(+)	kerületi nyilvántartás / KSH állandó népesség száma (tájékoztatási adatbázis) évente rögzítve
IK6.2. A kerületi tulajdonú közterületi zöldfelületek területi kiterjedése („Beton helyett zöld” program)	ha	-	0,5	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK6.3. Kerületi fenntartású ökologikus zöldfelületek (vadvirágos gyepek, biodiverz virágágyások) területi kiterjedése	ha	9,5 (2023)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK6.4. Közösségi tervezéssel megvalósított zöldinfrastruktúra-fejlesztési projektek száma	db	-	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve

7. A KERÜLET KULTURÁLIS KARAKTERÉNEK ERŐSÍTÉSE

Indikátor	Mérték-egység	Bázisérték (évszám)	trend előző adathoz képest vagy célérték (2036)	Módszertani megjegyzés / adatok forrása
IK6.1. IK7.1. Új vagy újranyitott kulturális intézmények száma kerületben	db	-	5	kerületi nyilvántartás évente rögzítve
IK7.2. Kulturális céllal bérbeadott önkormányzati tulajdonú helyiségek száma az év végén	db	(elfogadást követő első év felmérése)	(+)	kerületi nyilvántartás évente rögzítve

Kérdőív javasolt kérdései *(egyéb önkormányzati felmérések közé illeszthető, módszertani véglegesítése az első felmérés előtt javasolt)*

I. Gondoljon lakókörnyezetére, a városrészre, ahol él: Mennyire elégedett Ön az alábbiakkal:

1. Biztonságos kerékpáros közlekedés
2. Biztonságos gyalogos közlekedés
3. Biztonságérzet
4. Egészségügyi alapellátások (háziorvosi ellátás feltételei)
5. Kisgyermekek ellátása (óvoda, bölcsőde)
6. Ellátások, programlehetőségek az időskorúak számára
7. Sportolási lehetőségek a közelben
8. Kulturális lehetőségek a közelben
9. Parkok, zöldterületek, játszóterek állapota a közelben
10. Parkok, zöldterületek, játszóterek mennyisége a közelben
11. Közterületek (terek, utcák) állapota, tisztasága a lakókörnyezetemben

Válaszlehetőségek:

- teljesen elégedett vagyok
- inkább elégedett vagyok
- inkább nem vagyok elégedett
- egyáltalán nem vagyok elégedett
- Nem válaszol (Nem érinti, nem kíván válaszolni)

Relevancia:

Indikátor	Figyelembe veendő kérdések	Módszertan
IH1.1.: lakossági elégedettség mértéke a kerület egészére és városrészekre vonatkozóan (%)	1-11.	teljesen elégedett és inkább elégedettek együttes aránya a válaszolók körében – az egyes kérdésekre kapott eredmények átlaga
IH3.2.: Kulturális szolgáltatásokkal való elégedettség szintje (%)	6.	teljesen elégedett és inkább elégedettek együttes aránya azok a válaszolók körében
IH4.2.: Közszolgáltatásokkal való elégedettség szintje (%)	4-8	teljesen elégedett és inkább elégedettek együttes aránya azok a válaszolók körében - – az egyes kérdésekre kapott eredmények átlaga
IH6.5.: Lakossági elégedettség a kerület zöldfelületeivel kapcsolatban (%)	9-10.	teljesen elégedett és inkább elégedettek együttes aránya azok a válaszolók körében - - – az egyes kérdésekre kapott eredmények átlaga

II. Szomszédsági kapcsolatok

Hogy írná le a lakókörnyezetére kiterjedő emberi kapcsolatait?

- a, szinte senkit nem ismerek
- b, kapcsolataim inkább felszínesek, segítséget nem nagyon tudnék kérni senkitől
- c, baráti kapcsolatok alakultak ki, van kihez fordulni, ha szükség lenne rá
- d, nem válaszol

Relevancia

Indikátor	Módszertan
IH4.4.: Szomszédsági kapcsolatok szintje	az a, és b, választ adók aránya a válaszolók körében (célérték: csökkenjen)

5. melléklet az előterjesztéshez

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

FERENCVÁROS RENDEZÉSI TERVE

I. számú,

a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat
tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó

Kerületi Építési Szabályzat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

2026. február



A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) rendelkezései alapján minden magyarországi önkormányzatnak, így Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának is el kell készítenie új településfejlesztési és -rendezési tervét, a településtervet. Ferencváros kerületi rendezési terve, a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Képviselő-testületének 285/2025. (XI. 13.) határozata alapján három önálló rendeletben készül. Jelen dokumentáció Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban KÉSZ 1) – a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre.

A dokumentációhoz a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat is készült. Jelen tervezéssel párhuzamosan folyamatban van a kerület teljes közigazgatási területére az új fejlesztési terv (FVFT) elkészítése is, amellyel közös kötet a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat. A párhuzamosság miatt jelen KÉSZ megalapozó vizsgálata és alátámasztó javaslata a fejlesztési terv eljárásához került csatolásra, amelynek készítése, véleményezése és partnerségi egyeztetése jelen dokumentummal azonos időben zajlik (E-tér azonosító 26964).

ALÁÍRÓLAP

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE
FERENCVÁROS RENDEZÉSI TERVE
I. számú,
a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat

Tsz.: I-821-1/2025

BFVT Kft.

Településrendezés:	**Szilágyi Eszter** TT 01-6847	
	Teremy Viktória PhD TT 01-6760	
	Sunkel Diána Alexandra	
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**	

FERENCVÁROS

Főépítész: **Maczák Johanna** .....

A tervdokumentáció a BFVT Kft. tulajdona, a tervezők szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Tartalom

I. Fejezet Általános rendelkezések 6

1. A rendelet hatálya, alkalmazása és mellékletei 6

2. Értelmező rendelkezések 7

3. Telekalakítás, magánút 8

4. Az építés és bontás általános feltételei, a területeken elhelyezhető rendeltetések, építmények 9

5. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése 9

6. Beépítés 11

7. Homlokzat kialakítása 13

8. Tető, tetőterasz 15

9. Erkély, loggia 16

10. Földszinti zóna, kirakat, portál 17

11. Cégér, címtábla, cégtábla 17

12. Épületre szerelt egyéb berendezések 18

13. Kerítések elhelyezése és kialakítása 19

14. Vendéglátó terasz elhelyezése és kialakítása 20

15. Járműtárolás 22

16. Közlekedési építmények 23

17. Közterületek alakítására és közhasználatra megnyitott területekre vonatkozó előírások 23

18. Közművekre, csapadékvíz-gazdálkodásra és elektronikus hírközlésre vonatkozó előírások 26

19. Környezetvédelem, fenntarthatósági előírások 28

20. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások 28

21. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások 29

22. Védőtávolságok, védelmi zónák előírásai 30

II. Fejezet Beépítésre szánt területek 30

23. Belső-Ferencváros 30

24. Középső-Ferencváros 31

25. Vágóhíd utca környezete 33

26. Intézmények területe 34

III. Fejezet Beépítésre nem szánt területek 35

27. Közlekedési területek 35

28. Zöldterületek 35

29. Fásított közterek....36
IV. Fejezet Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályai....37
30. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció....37
31. A településképi véleményezési eljárás....37
32. A településképi bejelentéshez kötött eljárások....38
33. A településképi kötelezés....39
34. Településkép-védelmi bírság megállapítása....39
35. A helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatás....39
V. Fejezet Záró rendelkezések....40
36. Hatályba lépés és átmeneti rendelkezés....40
37. Hatályon kívül helyezés....40

1. melléklet a ...../..... (.... .....) önkormányzati rendelethez Szabályozási terv....42
2. melléklet a ...../..... (.... .....) önkormányzati rendelethez Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása....47
3. melléklet a ...../..... (.... .....) önkormányzati rendelethez Építési övezetek, övezetek területén létesíthető és tiltott rendeltetések....48
4. melléklet a ...../..... (.... .....) önkormányzati rendelethez Építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei....53
5. melléklet a ...../..... (.... .....) önkormányzati rendelethez A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapítása....58
6.a. A településképi véleményezési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány....60
6.b. melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány....61
7. melléklet a ...../..... (.... .....) önkormányzati rendelethez A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó építészeti-műszaki dokumentáció minimális tartalma....62
8. melléklet a ...../..... (.... .....) önkormányzati rendelethez A településképi bejelentéshez kötött tevékenységek....63

SZABÁLYOZÁSI TERV EREDETI MÉRETBEN....65

INDOKOLÁS....76
Általános indokolás....76
Részletes indokolás....76

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének

……/…….. (…. …..) önkormányzati rendelete

a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

[1] Kiemelt jogalkotói cél, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) értelmében a kerület új településfejlesztési és településrendezési terve 2027. július 1-ig hatályba lépjen, ennek részeként, a Képviselő-testület a 285/2025 (XI.13.) számú határozatával összhangban megállapításra kerüljön a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre az új kerületi építési szabályzat.

[2] Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya, alkalmazása és mellékletei

1. §

(1) Jelen rendelet területi hatálya a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat határ - Vámház körút által közbezárt terület (továbbiakban: Szabályozási terület).

(2) A Szabályozási területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) csak e rendelet és mellékletei alapján szabad.

2. §

E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv)

b) 2. melléklet: Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása

c) 3. melléklet: Építési övezetek, övezetek területén létesíthető és tiltott rendeltetések

d) 4. melléklet: Építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei

e) 5. melléklet: A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapítása

f) 6. melléklet: a településképi eljárások megindításához beadandó formanyomtatványok

fa) 6.a melléklet: A településképi véleményezési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány

fb) 6.b melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány

g) 7. melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó építészeti-műszaki dokumentáció minimális tartalma

h) 8. melléklet: A településképi bejelentéshez kötött tevékenységek.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Gyalogossáv: a járda (az útnak a gyalogosok közlekedésére szolgáló – az úttesttől szintkülönbséggel, vagy más látható módon elhatárolt – része) azon területe, ahol a gyalogosközlekedés kötelezően előírt minimális szélessége egybefüggően biztosított.
2. Gyalogos tér: a gyalogossáv vertikális kiterjesztése, mely a terepszinttől mért 2,50 m-es magasságig tartó gyalogos-űrszelvény egy szakasza.
3. Háromszintes növényállomány: olyan zöldfelület, mely területének minden 150 négyzetméterére legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő fa és legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje jut, a többi, nem burkolt felületen pedig gyep vagy talajtakaró van.
4. Idős faegyed: az ültetéstől számított 25 évesnél idősebb faegyed.
5. Információs vagy más célú berendezés: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó.
6. Innovatív fatelepítési módszer: olyan fatelepítési technika, amely lehetővé teszi, hogy a fa gyökerei a burkolat alatt növekedjenek anélkül, hogy kárt tennének a közművekben, megakadályozzák a talaj tömörödését, speciális talajszerkezet alkalmazásával biztosítja a gyökerek levegőzését, a megfelelő víz- és tápanyagellátást, valamint a csapadékvíz helyben tartását.
7. Kétszintes növényállomány: olyan zöldfelület, mely területének minden 150 négyzetméterére legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje jut, a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró van, vagy legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje telepítése valósul meg.
8. Közhasználatra megnyitott terület: egy teleknek közterületi jelleggel kialakított, attól el nem zárt, közhasználatra átadott vagy közforgalom számára megnyitott része, melyen az adott ingatlan tulajdonosa a gyalogos- és/vagy gépjármű-forgalmat megengedi, illetve átengedi.
9. Közterületi bútor: az utcabútor kivételével olyan, a közterület használatát komfortosabbá tevő berendezés vagy eszköz, mint a hulladékgyűjtő, a pad, a kandeláber, a kerékpártároló, a parkolást gátló oszlop, mely reklám elhelyezésére nem alkalmas.
10. Negatív terasz: a magastető síkjának megszakításával kialakított fedetlen terasz, melynek szerkezeti elemei nem emelkednek a tető síkja fölé.
11. Ötödik homlokzat: maga a tető, a tetőnek a tetőtáj illeszkedő részeként való kialakítása, mely mind az épület homlokzataival, mind a környezetével összehangoltan magas minőséget képvisel.
12. Parkolási szintterületi mutató: a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt számított bruttó szintterületnek és a telek területének hányadosa (szintterület m^2/telekterület m^2).
13. Rekreációs rendeltetés: sport rendeltetésnek nem minősülő, szabadidős tevékenységet, pihenést szolgáló rendeltetés (játszótér, pihenőkert, kutyafuttató)
14. Feltételes szabályozási vonal: a szabályozási terven meghatározott olyan szabályozási vonal, amely végrehajtásának feltétele az közterület tulajdonosa és a területileg érintett többi telkek tulajdonosa között létrejött erről szóló megállapodás.
15. Funkcionális szintterületi mutató: a telken elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterületének és a telek területének hányadosa (szintterület m^2/telekterület m^2).
16. Teljes értékű zöldfelület: a teleknek azon növényzettel borított területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

17. Totemoszlop: cégjelzést, illetve üzletjelzést tartalmazó, a 2,0 méter magasságot meghaladó, önálló szerkezetű berendezés.
18. Transzparens tömb: olyan – telektömbre meghatározott – telepítési mód, mely a tömb külső határvonalait követő, alaprajzi kontúrjában zárt vagy részlegesen zárt, azonban térfalaiban, vertikális kiterjedésében részlegesen felnyíló, változatos magasságú épületekből építkezik és egyszerre hordozza magán a Budapest nagyvárosi, városközponti beépítéseire jellemző, határozott beépítési karaktert, ugyanakkor lehetővé teszi a benne elhelyezett funkciók minél élhetőbb – természetes fénnyel és szellőzéssel intenzíven ellátott – kialakítását.
19. Védett épület: olyan épület, amely a hagyományos településkép megőrzése/védelme szempontjából, továbbá építészeti, várostörténeti, régészeti, művészeti, tudományos vagy műszaki-ipari szempontból jelentős, védendő alkotás és nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt áll.
20. Védett épületrész: olyan – nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt álló építészeti, várostörténeti, régészeti, művészeti, tudományos vagy műszaki-ipari szempontból – kiemelkedő értéket képviselő épületrész, ami olyan épületben helyezkedik el, amely egészében nem védett. Védett épületrész lehet különösen: egy épület utcai homlokzata, belső udvari homlokzata(i), üzletportálja(i), tetőzete, kapuzata, kapubejárója, lépcsőháza, díszterme, különleges díszítése vagy tartószerkezete, egyéb eleme.
21. Védett érték: védett épület és védett épületrész, épülettartozék együttes megnevezése.
22. Védett terület: a 2. mellékleten lehatárolt – a kerület – helyi területi védelem alatt álló területe.

3. Telekalakítás, magánút

4. §

(1) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A 2. melléklet szerinti Védett terület jellegzetes településszerkezete, telekosztása és utcavonal-vezetése megőrzendő.

(3) A közterületi szabályozás végrehajtása térben szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.

(4) A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha a visszamaradó telek beépítési határértékei az építési övezetben meghatározott beépítési határértékeknek nem felelnek meg.

(5) Építési telkek közötti telekhatár-rendezés és telekegyesítés abban az esetben is megengedett, ha a 4. mellékletben a beépítési határérték „kialakult”; ebben az esetben a „kialakult” határértékek a kialakításra tervezett telkek területére számítandók. A „kialakult” beépítési határérték esetén telekfelosztás nem megengedett.

(6) Közmű műtárgy számára önálló telek kialakítása abban az esetben is megengedett, ha a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott beépítési határértékeknek nem felelnek meg.

5. §

(1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – amennyiben nem terepszint alatt kerül kialakításra – csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom elől el nem zárt új magánút 30 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára legalább 15x15 méteres területű visszafordulási lehetőséget kell kialakítani, a zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánút telkének minimális szélessége

a) kiszolgáló út – hálózati szerep – esetén 12 méter,

b) gyalogút, illetve kerékpárút – hálózati szerep – esetén 4 méter.

4. Az építés és bontás általános feltételei, a területeken elhelyezhető rendeltetések, építmények

6. §

(1) Telkenként több épület elhelyezhető, valamint egy épületen belül több, különböző rendeltetés és rendeltetési egység is létesíthető, a vonatkozó előírások betartásával.

(2) Az építési övezetekben megengedett rendeltetések külön-külön, önálló épületekben is elhelyezhetők.

(3) Az egyes építési övezetekben és övezetekben létesíthető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet tartalmazza, az alábbi kiegészítésekkel:

(a) Rekreáció rendeltetés a teljes Szabályozási területen létesíthető.

(b) Amennyiben az építési övezetben a szállás-jellegű rendeltetés létesíthető, diákszállás is létesíthető. Munkásszállás létesítése a teljes Szabályozási területen tiltott. Üdülő a szállás jellegű rendeltetés esetén kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé teszi.

(c) A teljes Szabályozási területen tiltott a gazdasági, ipari, valamint a nem helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.

(d) Raktározás és logisztika rendeltetés kizárólag a főrendeltetést kiegészítő mellékrendeltetésként létesíthető, ha azok nem korlátozzák a főrendeltetéseket.

(e) Szolgálati lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé tesz.

(f) Üzemanyagtöltő állomás és autómosó kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé teszi.

(4) Lakókocsi, lakóautó, kerékkel rendelkező mobilház, konténer kizárólag akkor helyezhető el, ha az építési övezeti, övezeti előírások kifejezetten lehetővé teszik.

(5) Sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.

(6) Telkenként összesen legfeljebb 6.000 négyzetméter szintterületnyi kereskedelmi célú rendeltetési egység alakítható ki.

(7) Lakás legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki.

7. §

(1) Kerületi védett értéken csak olyan építési vagy bontási munka végzése, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem eredményezi a helyi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, megrongálását, átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltozását.

(2) A Védett területen az építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természeti környezet egységét, egységes, harmonikus megjelenését biztosító módon kell építeni, átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni és fenntartani, a jogszabályokban rögzített illeszkedési követelményeknek megfelelően.

5. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése

8. §

(1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület tetőzetének átépítése, emelet ráépítése esetében a kialakuló új épülettömeg és tetőidom rálátásban érvényesülő látványának – az épület láthatósága

szerint a Gellért-hegyről, a Gellért térről, a budai Duna-partról, a Szabadság- és Petőfi-hídról, valamint a határoló főutakról – a környezethez illeszkednie kell.

(2) A környezethez való illeszkedést, látvány megfelelőségét

a) utcaképi és

b) az (1) bekezdésben meghatározott rálátás esetén az (1) bekezdésben felsorolt helyszínekről feltáruló látványba illesztett fotorealisztikus ábrázolással kell igazolni.

(3) Magasház csak a Szabályozási terven kijelölt területre és kizárólag olyan módon helyezhető el, hogy ne zavarja a történeti városrész és a világörökségi terület történetileg kialakult látványát, különösen a világörökségi területen és a védőzónán belül elhelyezkedő legfontosabb magassági hangsúlyoknak – a Parlament, a Bazilika, a Budai vár és a Gellérthegy – a kiemelt látványközpontokból (Budai Várhegy, Gellért-hegy, Duna-hidak, rakpartok) feltáruló látványát, zavaró együttlátszódás ne keletkezzen. A legfelső építményszint padlószintje kizárólag ezeken a területeken haladhatja meg a műszakilag indokolt rendezett terep legalacsonyabb metszéspontjától számított 30,0 métert.

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

9. §

(1) Ha a kerületi védett építmény egyes részét, részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt

a) az eredeti állapotnak megfelelően, az épületek eredeti terveinek figyelembevételével, vagy

b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, akkor a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú építmények, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával

kell helyreállítani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beavatkozás keretében biztosítani kell a korábbi helyreállítási hibák, eltérések korrekcióját, ideértve különösen az építészeti minőséget lerontó utólagos hozzáépítések elbontását, az esetlegesen korábban eltávolított épületdíszítések, portálok visszaállítását.

(3) A Védett területen új épület építésének és régi épület bővítésének igazodnia kell a történetileg kialakult, meglévő környezethez, figyelembe véve a terület jellemző léptékét, beépítésének típusát, az eredeti, meglévő épületek tömegét, különösen magasságát, tetőformáit, kialakításuk sajátos rendjét.

(4) A Védett területen az eredeti, kialakult, morfológiailag meghatározó telekstruktúra védendő érték, ezért telekösszevonás esetén annak tagolását a beépítés formálásával meg kell tartani, építészeti eszközökkel meg kell jeleníteni új építés esetén is.

(5) A Védett területen telekegyesítés esetén, vagy a jellemzőt jelentősen meghaladó telekhomlokvonal-hossz esetén a létrejövő új épület tervezése során a városszövetbe való illeszkedést vizsgálva, annak homlokzatkialakításánál az eredeti, történeti telekosztásra való építészeti utalást kell alkalmazni. A történetileg kialakult, meghatározó beépítés és utcakép karakterjegyeinek megőrzése érdekében szükséges a jellemző, környezetében meghatározó, történetileg kialakult telekstruktúra megtartása vagy formai megőrzése a beépítés kialakításában, az utcai homlokzat, tetőforma tagolásában új építés esetén is.

10. §

(1) Építési helyen kívül eső meglevő építmény(rész)ek, épület(rész)ek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak közegészségügyi, állékonysági, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.

(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltetésmódosítása esetén a lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épülettraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke:

a) a Lechner Ödön fasor mentén 6,0 méter,

b) a Gizella sétány mentén 4,5 méter,

c) Ferenc körút, Soroksári út, Könyves Kálmán körút, Boráros tér mentén 3,0 méter,

d) egyéb utcák, terek mentén 1,5 méter,

e) amennyiben a felújítás során műszaki okból egyéb megoldás nem lehetséges, a meglévő épület földszintjén elhelyezkedő, ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett lakások megtarthatók, az esetben, ha a járdaszinttől vagy udvar szintjétől függőlegesen felfelé mért padlószint legalább 0,3 méter,

f) a meglévő épület udvarból nyíló földszintjén adaptálható lakás esetén az udvar szintjével megegyező vagy magasabb.

(3) Udvarlefedése a földszinti szint vagy első emelet födémének magasságában létesíthető, amennyiben az építési övezeti határértékek ezt lehetővé teszik és az alatta lévő szinteken az udvar felé közvetlenül lakószoba nem nyílik. Áttetsző, szellőztethető tetővel való lefedés bármelyik szint födémének magasságában létesíthető.

(4) Meglévő épületek esetében – amennyiben az épületen belül felvonó létesítése műszakilag nem megoldható – felvonó és annak szerkezete az udvarban elhelyezhető, azzal a feltétellel, hogy annak kialakítása az udvar felé közvetlenül nyíló lakószobák használatát nem korlátozhatja. Felvonó létesítése esetén annak szerkezetét a közterület felől nem látható módon kell kialakítani.

(5) A Védett területen a meglévő épületek esetében – amennyiben az épületen belül műszakilag nem megoldható – szellőző-berendezés és egyéb klímaberendezés gépészetének szerkezete az udvarban elhelyezhető a mindenkori zajvédelmi előírások betartása mellett, de csak azon esetekben, amennyiben az elhelyezésre kerülő szerkezetek közterületről nem láthatók.

(6) Meglévő homlokzati téglaarchitektúra megtartandó, nem festhető le.

(7) Átlátásokat akadályozó tömör, falszerű kialakítású épületföldszintek és kerítések nem létesíthetők.

(8) Teljesen zárt, nyílás nélküli homlokzat nem alakítható ki, takaratlan tűzfalak az építési ütemek közötti időszakra alakíthatók ki.

6. Beépítés

11. §

(1) A Védett területen – amennyiben a Szabályozási terven ettől eltérően nem rendelkezik – az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 méter.

(2) Védett területen, ha az előkert 0,0 méter, az építési telek utcai telekhatára, vagy a Szabályozási terven jelölt szabályozási vonal tekintendő építési vonalnak a csatlakozó szomszédos épületek homlokzati síkjához csatlakozóan minimum 1,5 méter szélességben, amelytől egy épület utcai homlokzatán belül szabad csak eltérni, franciaudvar kialakításával. Előkert kialakítása esetén az előkertet közforgalom számára megnyitott területként kell kialakítani.

(3) A Vágóhíd utca környezete településrészen zártsorú beépítési mód esetén a meglévő épület bővítésekor építési vonalnak tekintendő a csatlakozó szomszédos épületek homlokzati síkja minimum 5,0 méter szélességben, valamint épülethézag is kialakítható.

(4) A Védett területen az új beépítésnek a kialakult beépítési struktúrához és utcai oldalon a jellemző épületmélységhez kell igazodnia; új beépítés esetén az udvari oldal felé előnyben kell részesíteni az egymással összenyíló, csatlakozó udvaros beépítéseket, az egymással szomszédos belső udvarok légtereinek, használatának összekapcsolását, a közös belső zöld udvarok létrehozása érdekében.

(5) A Vágóhíd utca környezete és az Intézmények területe településrészeken új épületek megvalósítása esetén megfelelően tagolt tömegalakítás szükséges, mely beépítés telepítésének javasolt módja a transzparens tömb.

(6) A Szabályozási terven „építési hely terepszint alatt” elemmel jelölt terület kizárólag terepszint alatt építhető be.

(7) Az egyes építési övezetekben és övezetekben megengedett beépítési határértékeket a 4. melléklet tartalmazza.

(8) Amennyiben a 4. melléklet „kialakult” beépítési határértéket határoz meg és a telket a Szabályozási terven kötelező telekalakítással jelöli, a „kialakult” határérték a jelölt telekalakítás végrehajtását követően megmaradó telek területére számítandó. Megengedett legnagyobb „kialakult” beépítési határértékek kizárólag

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

c) erkély, loggia, függőfolyosó, oldalról nyitott emeleti folyosó, felvonó építése

esetén növelhetők, a felsorolt építési tevékenységhez szükséges mértékben.

(9) Az országos barnamezős kataszterben szereplő telkek esetében is a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetben meghatározott beépítési határértékkel. Az országos barnamezős kataszterben szereplő telkeken teljes értékű zöldfelületeket is kell létesíteni.

12. §

(1) A 2. mellékleten jelölt I. párkánymagassági kategóriájú területen az épület párkánymagassága a 4. melléklet figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó meglévő magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál.

(2) A 2. mellékleten jelölt I. és II. párkánymagassági kategóriájú területen a 4. mellékletben feltüntetett megengedett legnagyobb párkánymagasság értéknél nagyobb utcai párkánymagasság akkor alakítható ki, ha

a) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület megengedett legnagyobb párkánymagassága a (2) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, azzal, hogy a nemzeti emléknek minősülő műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(4) A 2. mellékleten jelölt I. párkánymagassági kategóriájú területen zártsorú beépítési mód esetén a 4. mellékletben feltűntetett értékhez képest a nem utcai homlokzat párkánymagasságának értéke az udvari homlokzat teljes hosszán 1,0 méterrel növelhető.

(5) A 2. mellékleten jelölt II. párkánymagassági kategóriájú területen zártsorú beépítési mód esetén a 4. mellékletben feltűntetett értékhez képest a nem utcai homlokzat párkánymagasságának értéke az udvari homlokzat teljes hosszán 3,0 méterrel növelhető.

(6) Zártsorú beépítési módú épület esetén a megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett párkányvonaltól a párkányvonalra illesztett 45 fokos síkon és az épület legmagasabb pontja közötti távolságban lévő vízszintes sík alatt csak egy visszaléptetés létesíthető.

(7) A megengedett legnagyobb párkánymagassággal meghatározott párkányvonal felett legfeljebb egy épületszint létesíthető.

(8) A párkányvonalra illesztett 45 fokos sík és az épület legmagasabb pontjával meghatározott vízszintes sík figyelmen kívül hagyható

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz (beleértve a Duna-parti épületsort is) visszaépítése, helyreállítása, vagy

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása

esetén.

(9) A Védett területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság vonalától a telek irányába emelkedő ferde síkon és az épület megengedett legmagasabb pontjával meghatározott vízszintes síkon

a) közterület felől épületrész nem nyúlhat túl,

b) nem közterületi homlokzatok esetében egyéb épületrész legfeljebb három méterrel nyúlhat túl.

(10) Amennyiben az építési övezeti, illetve övezeti előírás nem rendelkezik külön az épület megengedett legmagasabb pontjáról, az épület megengedett legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb párkánymagasság által meghatározott párkányvonaltól mért plusz 7,0 méter.

7. Homlokzat kialakítása

13. §

(1) A homlokzatok kialakításakor a környezetben hagyományosan alkalmazott anyagokhoz, homlokzati felületekhez illeszkedni kell a zöldhomlokzatok létesítésének kivételével.

(2) Azon közterületek esetében, ahol a közterület szabályozási szélessége meghaladja a 12,0 métert, az épületek homlokzati síkja 4,5 méter magasság fölött 1,5 méterrel nyúlhat be a közterület fölé. Ennél keskenyebb közterületek esetén a benyúlás a közterület fölé maximum 0,5 méteres lehet, és csak épülettagozat létesítése céljából.

(3) Új épület létesítése vagy meglévő épületek utcai homlokzatának felújítása során a földszinti homlokzatsávot anti-graffiti bevonattal kell ellátni.

(4) Az épületek homlokzatait és kapcsolódó tűzfalait részlegesen felújítani nem lehet, kivéve

a) az épület építészetileg külön tagolható homlokzati felületét,

b) a teljes földszinti homlokzati sávját,

c) amennyiben a részleges helyreállítás veszélyelhárítás érdekében történik.

(5) Egymással összenyíló, csatlakozó udvaros beépítések esetén udvar felé néző homlokzatokon utólag nyílások és erkélyek megvalósítása csak az adott homlokzat egészére készült, a tömb érintett utcaképi homlokzatait is figyelembe vevő terv alapján, és a teljes homlokzati felületen egyidőben vagy ütemezetten valósítható meg.

(6) Védett épületek, vagy KÖu övezettel határos épület közterületi homlokzatának felújítása során a meglévő eredeti bejáratokat és kirakatportálokat meg kell őrizni az eredeti formájukban vagy az eredeti tervek figyelembevételével kell helyreállítani. Amennyiben az épület eredeti kialakítása terven, vagy régebbi felvételen hozzáférhető, az eredeti portálrend helyreállítása annak megfelelően történhet. Amennyiben ezek nem fellelhetők, úgy az épület architektúrájának, stílusának, a homlokzati nyílászárók kiosztásának megfelelő módon kell a kirakatportálokat átalakítani, felújítani.

14. §

(1) Előtetők és árnyékoló szerkezetek vonatkozásában a szín és anyaghasználat a homlokzat színezésével harmonizáló kivitelben vagy bézs színben megengedett, az árnyékoló szerkezet és előtető nem lóghat be a gyalogos térbe.

(2) Használaton kívüli vagy megrongálódott árnyékoló szerkezet elbontandó.

(3) Épület homlokzatán emlékmű, emléktábla és egyéb képzőművészeti alkotás elhelyezése az épület architektúrájához illeszkedve, a műszaki adottságok figyelembevételével – a szükséges hozzájárulások beszerzését követően és az eljárási szabályok betartásával – megengedett.

(4) Az épületek homlokzatainak külső megvilágítása, az épületek homlokzatain a homlokzat részeként építészeti elemként alkalmazott kivilágítás, vagy a homlokzati elemek, homlokzatra helyezett reklámfelületek egyéb megvilágítása káprázást, vakítást, zavaró fényhatást nem okozhat, nem zavarhatja és nem korlátozhatja sem a közterületek, sem lakóépületek homlokzatára nyíló lakószobák, sem irodaházak homlokzatára nyíló irodák rendeltetésszerű használatát.

(5) Látszó redőnyszekrény sem nyílászárók, sem portálok tekintetében nem helyezhető el

a) védett épület homlokzatán,

b) Védett területen a nem védett épületek közterületi homlokzatán.

(6) Külső árnyékoló csak akkor létesíthető, ha az épület építészeti kialakításával, tagozataival összhangban kialakítható, melyet a homlokzati struktúra egészét és a meglévő épületdíszek és színhasználat figyelembevételével, azokhoz, illeszkedve, rejtetten elhelyezett szerkezettel kell megtervezni és megvalósítani.

(7) Az erkélyek felett rögzített ernyőszerkezet az erkély homlokzati síkból történő kiállásáig az adott homlokzaton egységes kialakítással, az adott homlokzati felületen egyidőben létesíthető.

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

15. §

(1) A védett épületek, épülethomlokzatok eredeti külső megjelenését, ezen belül

a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését vagy azok eredeti formáját, valamint ezek rész- és befoglaló méreteit,

b) eredeti vagy annak megfelelő anyaghasználatát egészében és részleteiben,

c) az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a jellegének és környezetének megfelelő színezését,

d) eredeti épülettartozékait és felszereléseit

meg kell őrizni, illetve helyre kell állítani.

(2) A kerületi védett épület vagy épületrész homlokzatát az utólagos személy- és gépjárműbejárat megvalósításának érdekében a védett épület homlokzati jellegzetességének minél teljesebb megőrzésével lehet csak megváltoztatni.

(3) Védett épületek, épülethomlokzatok védett értéket képviselő homlokzatának külső síkját módosító hőszigetelése csak akkor megengedett, ha az az épület karakteres díszítésének, anyaghasználatának, a homlokzati architektúra jellegének megváltoztatása nélkül megvalósítható. Külsőoldali hőszigetelés helyett a belsőoldali hőszigetelés preferált, amennyiben az páratechnikai szempontból nem károsítja a szerkezetet.

16. §

(1) Az épületek, építmények nyílászáróit, nagykiterjedésű üvegfelületeit a környezetet zavaróan tükröző reflexiós, fényvisszaverő anyagból kialakítani nem lehet, az átláthatóság mérséklése érdekében indokolt esetben homokfújt, mattüveg használata megengedett.

(2) A közterület-felőli nyílászárók biztonsági rácsait az épület architektúrájához igazodva, egymással és – amennyiben vannak –, az eredetiekkel összhangban kell kialakítani.

(3) Az eredeti nyílászárók megőrzendők, vagy csak az eredetivel azonos anyagú, osztásrendű és színű új nyílászárókra cserélhetőek

a) védett épület esetén minden homlokzaton,

b) védett homlokzaton,

c) Védett területen közterületi homlokzaton.

(4) A (3) bekezdés szerinti nyílászárócsere esetén az eredeti állapotot, vagyis az építéskori terveket, archív fotókat vagy az épületen még fellelhető eredeti, építéskori nyílászárókat kell figyelembe venni, kivéve

a) kettő vagy több rétegű üvegezés esetén,

b) eltérő tartalmú településképi bejelentési eljárás tudomásulvétel esetén.

(5) A (3) bekezdés alá nem tartozó homlokzatok nyílászáróinak

a) cseréje egyedileg csak a homlokzat többi, meglévő nyílászárójához – színében, osztásában, anyaghasználatában – igazodva,

b) teljes homlokzatfelületen történő cseréje a teljes homlokzaton – lehetőleg az eredeti terveknek megfelelő –, egységes kialakítással

megengedett.

(6) Ha meglévő épület homlokzatán – korábbi átalakítások miatt – eltérő színben vannak jelen nyílászárók, úgy a nyílászárók felújítása vagy cseréje

a) egyedileg, vagy

b) az adott teljes homlokzati felületen egyidőben

történhet.

8. Tető, tetőterasz

17. §

(1) Új épület létesítése és meglévő épület tetőidomának teljes átépítése esetén az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatként kezelve, de a tetőhéjalást egységesen kell kialakítani.

(2) A tetőzeten lévő kiugrások és bevágások felületi aránya nem haladhatja meg az érintett tetőszakasz felületének harmadát.

(3) Magastetőben két önálló szint nem létesíthető, galériás kialakítás megengedett.

(4) Meglévő magastető átalakított vagy új nyílászáróinak – kortárs építészeti kialakítás esetén is – illeszkedniük kell a környezet hagyományos arculatához.

(5) A közterületről látható tetőfelületen a tetőszerkezet által határolt építményszinten a meglévő homlokzat architektúrájához vagy nyílásosztásához igazodva legfeljebb egy teljes építményszint bevilágítása vagy nyílászáróval való megnyitása alakítható ki, több sorban elhelyezett tetőablak nem alkalmazható.

(6) Tetőterasz a tető alapterületének legfeljebb 30%-án alakítható ki, amennyiben a Védett terület látványvédelmét nem sérti és harmonikusan illeszkedik a településképbe és a tetőtájba.

(7) Épületrészen, tetőteraszon utólag pergola nem helyezhető el, utcára néző tetőterasz utólagos bezárása, beüvegezése nem megengedett.

(8) A tetőtérbeépítésnek és emeletráépítésnek igazodnia kell az épülethez, az utcaképhez, a környezetre jellemző karakterhez és magassághoz.

18. §

(1) Védett épület, épülethomlokzat tetőzetének átépítése során a rekonstrukciót az eredeti terv figyelembevételével – lehetőség szerint a korábban megsemmisült elemek, tetődíszek, tornyok, kupolák vissza- vagy helyreállításával – kell elvégezni.

(2) Kerületi védett épülethomlokzatok esetében a csatlakozó tetőfelületet – a közterülettel határos csapadékelvezető rendszert beleértve – legalább a fedési anyag fajtájára és színére kiterjedően kell megőrizni és fenntartani.

(4) A Védett területen meglévő magastetős épület tetőfedésének anyaga természetes anyagú pikkelyes fedés, természetes pala – indokolt esetben az eredetivel egyenértékű, az alapvető műszaki követelményeket biztosító megoldás –, korcolt fémlemezfedés és üveg lehet. A tetőfedést érintő beavatkozás esetén nem alkalmazható a terület karakterétől, hagyományaitól idegen héjazati anyag, tükröződésmentesítéséről gondoskodni kell.

(5) A Védett területen a tetőidomok tömegének kialakításakor egyszerű és hagyományos formákat kell alkalmazni, a tetőfelületek homogén egységét meg kell őrizni. A településképi illeszkedés érdekében az új vagy átalakított magastetők hajlásszögének igazodnia kell az épület környezetében lévő szomszédos

épületek tetősíkjának hajlásszögéhez. Lapostetőt csak értékvédelmi rendelet szerinti értékvizsgálati dokumentáció javaslata és/vagy tervtanácsi vélemény függvényében lehet kialakítani.

(6) A Védett területen új épület építése és meglévő épület átalakítása esetén

a) a tervezett magastető hajlásszöge elsősorban a szomszédos épületek tetőhajlásához illesztendő, de legfeljebb 45° lehet,

b) meglévő épület esetében az a) pontban meghatározottnál magasabb, meglévő tetőidomok és tetőfelépítmények felújítása, védett épületek, épülethomlokzatok az eredeti tervek alapján történő helyreállítása megengedett,

c) amennyiben a tető kialakítása nem hagyományos tetőidommal tervezett, úgy annak kubatúrája nem haladhatja meg a hagyományos tetőidom szabályai szerint kialakítható tető kubatúráját.

(7) Belső-Ferencváros településrészen

a) közterület felé néző tetősíkon csak a tető síkjában fekvő ablakok helyezhetők el;

b) meglévő épületen közterület felé lapostető nem létesíthető, „negatív terasz" udvar vagy belső kert felé kialakítható;

c) lapostető közterület felé eső épületrészen újonnan nem alakítható ki, egyéb esetekben csak zöldtetőként, tetőkertként, tetőteraszként, illetve teraszként létesíthető.

9. Erkély, loggia

19. §

(1) Nem védett épületek esetén erkélyek, loggiák utólagos bezárása, beüvegezése csak akkor lehetséges,

a) ha az az épület jellegét, karakterét, utcaképben, településképben való megjelenését, abban betöltött szerepét jelentősen nem befolyásolja és

b) ha az az épület egészén, egységes kialakítással, összehangolt formában készül,

ba) egyedileg, vagy

bb) az adott teljes homlokzati felületen egyidőben

valósul meg.

(2) Erkélyek, loggiák, tetőteraszok korlátjának felújítása, átalakítása csak akkor lehetséges

a) egyedileg, ha az adott homlokzaton meglévő hasonló elemekkel – formájában, színezésében, anyagában és szerkezetében – megegyező megjelenést eredményez, ,

b) a meglévőtől eltérően, ha az adott homlokzat egészére készített tervek alapján, egységes kialakítással, összehangolt formában készül, az adott teljes homlokzati felületen

ba) egyidőben vagy

bb) ütemezetten

valósul meg.

(3) Védett épület, védett homlokzat esetén

a) loggiák utólagos bezárása, beüvegezése nem megengedett;

b) a homlokzat síkjából kiálló erkélyt, utcára néző tetőteraszt utólag nem lehet beépíteni.

(4) Épületeken elhelyezett áttört erkélykorlátok átlátás elleni, valamint egyéb biztonsági védelme egységesen olyan anyaggal megengedett, amely időjárásnak ellenálló, cserélhető és bármikor elbontható (pl. napszövet)..

10. Földszinti zóna, kirakat, portál

20. §

(1) Kirakatportál biztonsági berendezését, árnyékoló szerkezetét a portálkialakítással, -átalakítással együtt kell megtervezni. Árnyékoló szerkezet a kirakatportál részeként, vagy belül alakítandó ki.

(2) Árkádokhoz és gyalogos-átjárókhoz kapcsolódó épületföldszintek alaprajzi hosszuknak legalább egyharmadán transzparens szerkezetekkel és nyílásokkal tagolt, publikus földszinti funkcióval alakítandók ki. A falszerű, tömör földszinti kialakítás kerülendő.

(3) Garázsok, földszinti lehajtók kapujának vagy ajtajának kialakítása csak a homlokzat külső síkján, beugrás nélkül valósítható meg.

(4) A kirakatvitrinek és kirakatportálok felületképzésénél alkalmazandó színeket az épület színezésével összhangban kell meghatározni.

(5) A közterületi homlokzatok falfelületein és közterületen utólagosan új kirakatvitrin nem helyezhető el.

(6) Az üzletportál nyílásainak üvegfelületére együttesen – meglévő épületek és új építés esetén egyaránt – az alábbi szabályok vonatkoznak:

a) legalább 50 százalékban átlátszó módon kell megtartani;

b) 20 százaléknál nagyobb arányban nem takarható átlátszatlan fóliával, festéssel vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozómódszerrel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik;

c) hatását tekintve homokfúvott vagy fényáteresztő – a homlokzat színezésével harmonizáló – fóliát a kirakatportál üvegfelületének legfeljebb 50 százalékán lehet alkalmazni;

d) átalakítás, felújítás időszaka alatt a felújításra vonatkozó információs tábla vagy fólia portálon belül helyezhető el.;

e) a)-d) ponttól eltérni, attól eltérő tartalmú településképi bejelentési tudomásulvétel esetén megengedett.

(7) Meglévő épületek közterület felőli alagsori, illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha

a) építészeti kialakítása illeszkedik a meglévő homlokzat nyílásrendszeréhez,

b) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja,

c) a megközelítéshez szükséges lejárat a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 métert foglal el a közterületből és a gyalogosmozgás céljára fennmaradó közterület szélessége legalább 1,2 méter.

11. Cégér, címtábla, cégtábla

21. §

(1) Intézmény saját épületén a funkciójával összefüggő tábla felülete nem haladhatja meg az adott homlokzat felületének 10 százalékát és legfeljebb összesen 15 négyzetméter lehet.

(2) Épületen csak olyan felirat, üzletfelirat helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik az alábbiak szerint:

a) épület egészére vonatkozó felirat (pl. szálloda neve) a homlokzaton (emeleti szinten is) az épület architektúrájához igazítva helyezhető el,

b) az épület egyrészét érintőrendeltetési egységek (pl. üzletek) táblái, üzletfeliratai, cégérei az épület földszinti homlokzati sávjában, portálban, kirakatportálban, előcsarnokban, egységes megjelenésű, cserélhető kialakítással helyezhetők el,

c) kialakításuk és elhelyezésük a teljes homlokzat architektúrájához, építészeti részletképzéséhez, színhasználatához és környezetéhez szervesen illeszkedve, stílusához, anyaghasználatához igazodjon.

(3) Épület közterület felől látható homlokzatain

a) üzletfelirat a homlokzati síkból legfeljebb 10 centiméter vastagságú kiállással alakítható ki,

b) világító betű nem helyezhető el.

(4) Cégér kizárólag időjárásnak ellenálló, megfelelően tisztítható és karbantartható anyagból (pl: fémből, üvegből, felületkezelt fából stb.) készülhet.

(5) Homlokzatonként egy vállalkozáshoz

a) 1 darab cégér,

b) 1 darab cégfelirat, üzletfelirat, címtábla,

c) több portálszakaszból álló homlokzat esetén legfeljebb 3,0 méterenként 1 darab cégfelirat, üzletfelirat, címtábla

helyezhető el, melyek megvilágítása megengedett.

(6) Cégfeliraton futófény jellegű mozgó vagy villogó felirat nem alkalmazható.

(7) Tömbönként legfeljebb egy darab, legfeljebb 8,0 méter magas totemoszlop helyezhető.

(8) A Védett területen épületen felirat, cégér, címtábla, cégfelirat, üzletfelirat, megvilágított cégfelirat elhelyezése 1/8 négyzetmétert meghaladó méret felett

a) meglévő épület esetén a meglévő homlokzat architektúrájához, tagolásához, nyílászáróinak rendszeréhez méretükben és elhelyezkedésükben szervesen illeszkedően lehetséges,

b) a közterület felőli földszinti rendeltetési egységek (pl. üzletek) tábláinak, üzletfeliratainak mérete vállakozásonként – együttesen – legfeljebb 2 négyzetméter lehet,

amelytől eltérni kizárólag eltérő településképi bejelentési tudomásulvétel esetén megengedett.

(9) Vágóhíd utca környezete és Intézmények területe településrészeken ingatlanonként az ingatlan főfunkciójának hirdetésére legfeljebb három darab, legfeljebb 12,0 méter magas zászlótartó oszlopon, legfeljebb 5,0 x 3,0 méter méretű cégzászló helyezhető el.

el.

12. Épületre szerelt egyéb berendezések

22. §

(1) Új épületeknél az eső-, illetve napvédő szerkezetek, valamint az egyedi klímaberendezések helye az alábbi szabályoknak megfelelően alakítható ki:

a) közterületről nem látható elhelyezés lehetősége előzetesen, tervezett módon kialakítandó,

b) kültéri egységet utólagosan az épület eredeti homlokzatterveiben e célból meghatározott helyen, rejtett vagy takart módon szabad elhelyezni,

c) amennyiben egyedi klímaberendezés helye előretervezetten nem kerül biztosításra, úgy központi klímarendszer létesítendő.

(2) Homlokzat-átalakítással, homlokzatfestéssel járó felújítás esetén a munkák idejére a tulajdonosok, bérlők valamennyi táblát, klímaberendezést, gépészeti berendezést, energia-termelő és egyéb technikai berendezést és szerelvényt kötelesek az épület homlokzatairól eltávolítani, vagy azok eltávolítását tűrni.

(3) A klímaberendezés kondenzvízének elvezetéséről szakszerűen kell gondoskodni. A homlokzati falra, függőfolyosóra, közterületre vagy szomszéd telekre nem vezethető.

(4) Az épületek kedvező településképi megjelenése érdekében az ún. „ötödik homlokzat”-ként biztosítani kell a tetőfelépítmények, kémények, távközlési- és épületgépészeti berendezések egységes, összefogott, takart, rendezett megjelenését.

(5) Az új, korszerű műszaki berendezések függőleges égéstermék-elvezetőjének színe a héjazat színével megegyező vagy matt szürke, fekete lehet, külső határoló falakon nem helyezhető el.

(6) Védett épület esetén klímaberendezés, gépészeti berendezés, energia-termelő és egyéb technikai berendezés, valamint ezek tartozékai egységes terv alapján helyezhetők el

a) közterületről látszó homlokzaton kizárólag földszinti portál esetén a jellemző homlokzati sík mögött, takart módon, ha

aa) a berendezés és annak takarása a jellemző homlokzati sík mögött legalább 5 centiméterrel helyezkedik el,

ab) a takaró felület kialakítása a homlokzat minőségéhez illeszkedik, és

ac) a takarás színe a nyílászáró színével megegyező;

b) erkély, loggia, terasz esetén padlólemezre ültetve, vagy

c) az épület tetőidomán belül.

(7) Védett épületen udvar felé mesterséges szellőzés, helyiség fűtésére vagy hűtésére szolgáló berendezés kivezetése csak abban az esetben megengedett, ha az az épület eredeti építészeti kialakításával összeegyeztethető és nem jár az épület eredeti díszítő elemeinek károsításával, a homlokzati síkba visszahúzva, takartan helyezhető el.

(8) A Védett területen lévő nem védett – a Haller és a Telepy utca mentén épült előregyártott technológiájú, valamint a paneles technológiájú épületek kivételével – épület esetén klímaberendezés, gépészeti berendezés, energia-termelő és egyéb technikai berendezés, valamint ezek tartozékai az épület homlokzatára elkészített egységes terv alapján helyezhetők el

a) az oldalkert- és hátsókert-felőli homlokzaton,

b) erkély, loggia, terasz esetén padlólemezre ültetve,

c) az épület tetőidomán belül,

d) földszinti utcafronti portál esetén a jellemző homlokzati sík mögött, takart módon, ha

da) a berendezés és annak takarása legalább 5 centiméterrel a jellemző homlokzati sík mögött helyezkedik el,

db) a takarófelület kialakítása a homlokzat felületképzéséhez illeszkedik,

dc) a takarás színe a nyílászáró színével megegyező,

e) középfolyosós és fogatolt épület esetén – ha más műszaki megoldás nem realizálható –, az előkert-felőli, illetve a telek homlokvonalán lévő homlokzaton,

amennyiben a berendezések a helyszín látványvédelmét nem sértik és harmonikusan illeszkednek a településképbe.

(9) A Védett területen lévő épület esetében a közüzemi szolgáltatások mérőszekrényei a külső és belső homlokzatokon, kapualjban, továbbá az épület közös területeiről láthatóan nem helyezhetők el.

(10) A Haller és Telepy utca mentén épült előregyártott technológiájú, valamint védett területen kívül elhelyezkedő meglévő, nem védett épület közterület felé néző homlokzatán klímaberendezés

a) erkély, loggia, terasz esetén a padlólemezre ültetve,

b) egységesen, az épület megjelenéséhez illeszkedve, csak az épület homlokzatának egészére vonatkozó, a színezési tervvel összhangban készített terv alapján

helyezhető el.

13. Kerítések elhelyezése és kialakítása

23. §

(1) A közhasználatra megnyitott területeken kerítés kizárólag építés idejére létesíthető.

(2) A Szabályozási területen elsődlegesen áttört kerítés építhető legfeljebb 2,00 méter magassággal és legfeljebb 60 cm magas tömör lábazattal, tömör kialakítás kizárólag akusztikai védelmi céllal létesíthető, a településképi előírásokhoz illeszkedve.

(3) Átmeneti hasznosítás idejére a telek utcai frontján – a hasznosítás jellegének megfelelő, áttört vagy részben áttört –, épített kerítés alakítható ki.

(4) Közterületen létesített kerítések színét és formavilágát az adott közterület jellegével, utcabútoraival, közterületi bútoraival és köztárgyaival összhangban kell kialakítani.

(5) Közkertben, közparkban játszótér, sportpálya, sportpark, fitneszpark vagy kutyafuttató közbiztonsági célból lekeríthető, amely teljes magasságában növényzettel borítható.

(6) Középső-Ferencváros településrészen a telkek közterületi határvonalán kerítés kizárólag intézménykertek esetében létesíthető.

(7) A tömbbelsőkben lévő Kt-Fk/1 jelű övezet területei és a csatlakozó építési övezetek határán

a) amennyiben a területek besorolástól függetlenül közös használatúak, kizárólag alacsony sövény létesíthető,

b) amennyiben a területek nem közös használatúak, a legfeljebb 1,0 méter magas,, 90 százalékban áttört, jelzésszerű kerítés, valamint sövény létesíthető.

(8) A Kt-Fk/1 jelű övezet telkein a több ütemben megvalósuló beépítések építési ideje alatt, az építési terület lehatárolására kerítés létesíthető, maximum 2,0 méter magasságig.

(9) Szögesdrót nem alkalmazható.

14. Vendéglátó terasz elhelyezése és kialakítása

24. §

(1) Vendéglátó terasz kitelepülésének homlokzattal párhuzamos mérete – nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének méretét, ugyanakkor az épület kapujának és egyéb rendeltetési egységeinek, kirakatportáljainak akadálytalan megközelíthetőségét biztosítani kell

(2) Vendéglátó egység terasza a vendéglátó egységhez tartozó homlokzati szakasz előtt helyezhető el, ettől való eltérés esetén az érintett homlokzati szakaszon lévő földszinti helyiségek tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata a főépítész számára benyújtandó.

(3) A vendéglátó teraszok berendezési tárgyai könnyed, burkolathoz nem rögzített, áttört megjelenésűek, egyszerű formavilágúak, környezetükbe illeszkedőek, természetes vagy természetes hatású anyagból készültek, korszerűek és idő-, ill. időjárásállóak lehetnek.

(4) A vendéglátó-teraszok a közterület további részétől

a) legfeljebb 1méter magasságig

aa) áttört korláttal, vagy

ab) egyedi, növénnyel ellátott kialakítással, vagy

ac) dézsás növényekkel

határolhatóak le,

b) az a) ponttól eltérni, kizárólag attól eltérő tartalmú településképi bejelentési tudomásulvétel esetén megengedett.

(5) Vendéglátó-terasz kitelepülésének területén épített dobogó használata a határolószerkezetek rögzítése, akadálymentesítés, lejtéskiegyenlítés vagy téliesítés céljából megengedett.

(6) Vendéglátó-terasz kitelepülések a környezetüket káros anyagokkal nem szennyezhetik, gépészeti berendezéseik, vezetékeik kizárólag takart kivitelben alakíthatóak ki oly módon, hogy balesetveszélyes helyzet ne jöhessen létre.

(7) Grillsütő vagy más ételkészítő eszköz vendéglátó-teraszon nem működtethető. Ilyen berendezések használata kizárólag rendezvény alkalmával, annak időtartamára megengedett.

(8) A vendéglátó-teraszhoz kapcsolódó árnyékoló-szerkezetre az alábbi szabályok vonatkoznak:

a) közterületen álló kialakítás esetén a szerkezet letalpalása nem okozhat balesetveszélyt.

b) homlokzatra szerelt kialakítás esetén a homlokzat architektúráját, tagolását, az árnyékoló-berendezés homlokzatra szerelése nem károsíthatja, a homlokzat nyílásainak megfelelő használatát nem korlátozhatja,

c) a gyalogos térbe nem lóghat be.

(9) A vendéglátó-terasz árnyékolóján csak a saját vállalkozás neve és logója helyezhető el, amely kizárólag a vászonponyva függőleges felületén megengedett.

(10) A Védett területen a vendéglátó-terasz árnyékolójának anyaga törtfehér vagy bézs színű vászonponyva lehet. Ettől eltérni kizárólag eltérő településképi bejelentési eljárás tudomásulvétel esetén megengedett.

(11) Színes, káprázást okozó, villogó fény közterületen, közterületi kitelepülésen nem alkalmazható.

(12) Vendéglátó-teraszon szervízasztal és pénztárgép esztétikusan takart kivitelben elhelyezhető.

(13) Vendéglátó-terasz kitelepüléséhez kapcsolódóan – vendéglátó rendeltetési egységenként legfeljebb egy darab étlaptartó helyezhető el és csak olyan módon, hogy a biztonságos gyalogos közlekedést ne akadályozza.

(14) A vendéglátó-terasz kitelepülés nem károsíthatja a zöldfelületeket és a fasorok egyedeit, nem korlátozhatja azok életterét, fenntartását, nem foglalhatja el a faverem területét és nem csökkentheti annak területét.

(15) A vendéglátó-teraszok működéséhez szükséges villamosenergia-ellátást burkolatba-süllyesztett formában kell biztosítani. A gyalogos járófelületeken és azok légterében a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni ideiglenes jelleggel sem lehet. A közmű- és hírközlés alépítmény szerelőaknája fölé csak akkor helyezhető, ha az azokhoz való hozzáférés biztosított.

25. §

(1) A nyári időszakra kialakított vendéglátó-terasz kitelepülés egész évben megtartható és teraszfűtő berendezéssel kiegészíthető, ez azonban nem azonos a (2) bekezdés szerinti téliesítéssel.

(2) Közterületen október 1. és március 31. naptári napok között kizárólag 180 napot meg nem haladó időtartamra zárt terasz (a továbbiakban: téliesített vendéglátó terasz) helyezhető el kizárólag akkor

a) ha az érintett közterületi szakasz – az adott közterületnek a csatlakozó közterületek közé eső szakaszán – a 16,0 méter szabályozási szélességet meghaladja, illetve

b) a Ráday utca teljes hosszán és

c) ha az utcakép látványvédelmét nem sérti, és

d) ha a védett értékek megőrzése érdekében harmonikusan illeszkedik a településképbe.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott időszak elteltével a téliesített vendéglátó-terasz határoló elemeit, tartozékait el kell bontani.

(4) Téliesített vendéglátó-terasz külső határolószerkezete – anyaghasználatát tekintve, az átláthatóság biztosítása érdekében – kizárólag üvegből, víztiszta plexiből és a legszükségesebb méretű fém tartószerkezettel, filigrán, esztétikus kivitelben készülhet. A téliesített vendéglátó-terasz üveg határoló-elemei nem fóliázhatóak.

(5) A téliesítés létesítésének feltétele, hogy annak elbontását követően az érintett burkolat helyreállítandó.

(6) Téliesített vendéglátó-terasz fedése bézsszínű vászonból készült mozgatható árnyékoló-szerkezet, vagy tükröződésmentes üveg lehet.

15. Járműtárolás

26. §

(1) Építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához az 5. melléklet szerinti személygépjármű-várakozóhely elhelyezési lehetőséget – a (2)-(4) bekezdésben foglaltak kivételével –, a kiszolgált építési telken épületen belül kell biztosítani. .

(2) A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű-várakozóhelyek egy része vagy egésze a kiszolgált építési telken felszínen is biztosítható:

a) meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a meglévő állapothoz képest újonnan létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek elhelyezésére,

b) üzemanyagtöltő állomás és autómosó rendeltetés, valamint

c) közlekedés- vagy közmű-üzemi létesítmény esetén.

(3) A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű-várakozóhelyek egy része vagy egésze legfeljebb 500 méter gyaloglási távolságon belüli más építési telken is biztosítható az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés mellett, ha

a) az építési telekre a ki-behajtás az azt kiszolgáló közlekedési célú közterület forgalomtechnikai adottságai, a közterület védett növényállománya vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges,

b) bölcsőde, óvodai nevelési önálló rendeltetési egység létesítése vagy bővítése esetén gyalogos vagy zöldfelület megszüntetésével jár,

c) az építési telek közterületnél mért legnagyobb szélessége nem éri el a 10 métert, valamint

d) a parkolási létesítmény ki-behajtást biztosító rámpájának területe meghaladná az építési hely területének 20 százalékát.

(4) A 2019. március 15. előtt engedélyezett vagy bejelentési kötelezettségét tudomásul vett épületek utólagos tetőtér-beépítésének rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek egy része vagy egésze, legfeljebb 1000 méter gyaloglási távolságon belüli közlekedési célú közterületen új várakozóhely létesítésével, vagy más építési telken lévő várakozóhely ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése mellett is biztosítható.

(5) A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek elhelyezése emelőszerkezetes parkolóberendezéssel (parkológéppel) nem biztosítható.

(6) A szomszédos építési telkeken terepszint alatt kialakított személygépjárműtárolók – a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett – forgalmi szempontból összeköthetők, de minden egyes építési teleknek rendelkeznie kell – legalább a saját parkolójának befogadóképességéhez, annak megfelelő üzemeltetéséhez szükséges – közúti vagy magánúti forgalmi kapcsolattal.

(7) Meglévő gépjárműtárolóban, parkolóházban, mélygarázsban kialakított várakozóhelyek száma nem csökkenthető, kivéve a tűzvédelmi követelmények biztosítása érdekében.

(8) Egy gépjármű elhelyezésére alkalmas gépjárműtároló – önállóan, sorolva, vagy építmény részeként – nem létesíthető, meglévő épületek átépítése esetén a meglévő egyedi gépjárműtárolók teremgarázzsá alakítandók, amennyiben az műszakilag lehetséges.

27. §

(1) Építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához rendszeres autóbusz-forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó „szállás” rendeltetési egységnél,

b) 100 férőhelyet meghaladó „munkásszállás” rendeltetési egységnél,

c) 150 férőhelyet meghaladó „kulturális és közösségi szórakoztató” rendeltetési egységnél, valamint

d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) A rendszeres autóbusz-forgalommal rendelkező építmények személyforgalma számára szükséges autóbusz-várakozóhely – amennyiben az építési övezet általános használata tiltja annak építési telken belüli elhelyezését –, az erről szóló önkormányzati rendelet alapján meg kell váltatni A megváltás részeként az autóbusz-várakozóhely kötelmével terhelt építmény 300 m-es környezetében közterületi autóbusz le-felszállóhelyet kell kialakítani.

(3) Autóbusz-várakozóhely lakó rendeltetéssel határos Kt-Kk jelű és Kt-Kk/gyal övezetek, autóbusz le-felszállóhely Kt-Kk/gyal jelű övezet kivételével közlekedési célú közterületen is kialakítható.

28. §

(1) Építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár- és motorkerékpár-várakozóhelyek elhelyezési lehetősége – összesítve –, 100%-ban kerékpár-várakozóhelyként méretezhető.

(2) Új építmény létesítése esetén a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges kerékpár- és motorkerékpár-várakozóhelyeket a kiszolgált építési telken, lakó- és szállás-rendeltetés esetén a kiszolgált építési telken, de épületen belül kell biztosítani .

(3) Új épület létesítése esetén a kerékpár-várakozóhelyeket a földszinten vagy az első pinceszinten kell biztosítani.

(4) Meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a meglévő állapothoz képest többletként biztosítandó kerékpár- és motorkerékpár-várakozóhelyek telken belül felszínen, zöldfelület csökkenése estén közlekedési célú közterületen is biztosíthatóak.

29. §

(1) Rendszeres áruszállítási igény esetén az érintett építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához árurakódó-hely(ek) és tehergépjármű-várakozóhely(ek) biztosítása szükséges, amelyek számát, befogadóképességét egyedi méretezés alapján kell meghatározni.

(2) A rendszeres áruszállítási igénnyel rendelkező, helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, valamint vendéglátó- és szállás-jellegű építmények áruforgalma számára szükséges árurakodó hely közlekedési célú közterületen is biztosítható.

(3) Tehergépjármű-várakozóhely közlekedési célú közterületen nem alakítható ki.

16. Közlekedési építmények

30. §

(1) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak K-Eü területen, valamint katasztrófavédelmi és egészségügyi funkciók kiszolgálása céljából létesíthető.

(2) Önálló parkolóház, mélygarázs, valamint az építési telek ideiglenes használata céljából felszíni parkoló csak KÖu sajátos használatba sorolt közterülettel határos tömb építési telkein létesíthető, továbbá a BF/Vt-V/P építési övezetben.

17. Közterületek alakítására és közhasználatra megnyitott területekre vonatkozó előírások

31. §

(1) A közhasználatra átadott területeken elhelyezett berendezések, építmények, vendéglátó- teraszok, köztárgyak, közművek létesítésének feltételei azonosak a közterületen elhelyezett hirdetmény-berendezések, építmények, vendéglátó-teraszok, köztárgyak, közművek létesítésének feltételeivel.

(2) Ingatlan közhasználatra átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.

(3) Az épületek földszintjén kialakított árkádok és gyalogos-átjárók közforgalom elől el nem zárható, közhasználatra átadott vagy közforgalom számára megnyitott, és közterület-módjára használt területek, ahol a gyalogosforgalom céljára legalább 2,0 méter széles sáv szabadon hagyását biztosítani kell.

(4) A KÖu közlekedési célú övezetek gyalogosjárdáin a forgalom számára szükséges, berendezési és biztonsági sáv nélkül értelmezett gyalogossáv szélességét – amelybe a járható faveremrács benyúlhat – folyamatosan és elhúzás-mentesen kell fenntartani és szabadon hagyni úgy, hogy

a) a Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő területen a gyalogossáv szélessége

aa) legalább 3,0 méter az Üllői út és a Közraktár utca kivételével, melyek esetében legalább 1,5 méter, és

ab) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélesség 50 százaléka;

b) a Nagykörúton kívüli területeken a gyalogossáv szélessége

ba) legalább 2,0 méter, és

bb) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélesség 50 százaléka.

(5) Kt-Kk/gy és Kt-Kk/l közlekedési célú övezetek és közhasználatú területek gyalogosjárdáin a forgalom számára szükséges, berendezési és biztonsági sáv nélkül értelmezett gyalogossáv szélességét – amelybe a járható faveremrács benyúlhat –, folyamatosan kell fenntartani és szabadon hagyni úgy, hogy

a) az legalább 1,5 méter, és

b) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélesség 75 százaléka.

(6) A gyalogos térben a terepszinttől mért 2,50 méteres magasságú gyalogos űrszelvényben berendezés, építmény semmilyen körülmények között nem helyezhető el, ez az a keresztmetszete a járdának, ahol a gyalogosok számára az akadálymentes közlekedést biztosítani kell.

(7) Közterületen rendezvények idejére elhelyezhetők a rendezvények célját szolgáló ideiglenes építmények. Ideiglenes építmény csak meghatározott ideig, a rendezvény időszakában létesíthető és üzemeltethető. Az ideiglenes építmény méretének és településképi megjelenésének igazodnia kell a telepítés környezetéhez és a gyalogosközlekedést nem akadályozhatja.

(8) Közterületen a (7) bekezdésben meghatározottakon túl csak határozott ideig fennálló építmény (színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény) helyezhető el.

32. §

(1) A Rendelet hatálybalépése idején már meglévő kioszk kizárólag az eredeti funkció (virág-, könyv- és újságárusítás) megőrzésével üzemeltethető. Új kioszk kizárólag a Szabályozási terven közterületi övezetben „Építési hely” elemmel lehatárolt területeken belül létesíthető, legfeljebb 12 négyzetméter alapterülettel.

(2) Közterületen önálló automata-berendezés (különösen italautomata, bankautomata), kirakatvitrin nem helyezhető el.

(3) Automata-berendezés (különösen italautomata, bankautomata) portál részeként kialakítva létesíthető. Csomagautomata kizárólag épülethez kötötten helyezhető el és nem helyezhető el

a) a Védett terület közterületén,

b) meglévő épület homlokzata előtt utólag, a nyílászárók takarásával, jellegzetes épületszobrászati elemek közelében,

c) egymás mellett különböző magasságú elemekből kialakítva.

(4) Közterületen hűtött és fűtött berendezések elhelyezése csak vendéglátó rendeltetési egységhez kapcsolódóan, környezetébe illeszkedő módon történhet.

(5) A közterületek használatáról és rendjéről szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet alapján kiadott közterület-használati hozzájárulásban meghatározott tárgyakon kívül egyéb dekorációs elem közterületen nem helyezhető el.

(6) Utcatorkolatban vendéglátó-terasz nem létesíthető, annak árnyékoló szerkezete a torkolatba nem nyúlhat, akkor sem, ha ott már egyéb köztárgy található.

(7) Közterületeken és közhasználatra átadott vagy közterület módjára használt területeken közlekedésben való részvétel feltételeivel nem rendelkező, vagy a közlekedésben részt nem vevő járművek

a) raktározási céllal való elhelyezése, tárolása nem megengedett,

b) kereskedelmi, szolgáltató céllal való elhelyezése, tárolása csak rendezvény idején, időszakosan megengedett.

(8) A kutyafuttatók kialakítására az alábbi szabályok vonatkoznak:

a) A határoló kerítések színét és formavilágát úgy kell kialakítani, hogy összhangban álljon a tér, közterület jellegével, utcabútoraival, közterületi bútoraival és köztárgyaival.

b) A kerítés magassága legfeljebb 1,8 méter lehet, a talajhoz rögzíthető módon kell kialakítani.

c) A kutyafuttatóban csak olyan növényzet és burkolat alkalmazható, amely az ebek egészségét nem károsítja, illetve csak olyan növényzet alkalmazható, amely jól tűri az ebek életformáját.

d) A kutyafuttatóban itatóvízről gondoskodni kell, és legalább egy kutyaürülékgyűjtő-edény létesítése kötelező.

33. §

(1) A településképi látvány megőrzése érdekében a közterületek megjelenését, burkolatát, köztárgyait, berendezéseit – a kialakult, meglévő anyaghasználathoz és arculathoz igazodóan – a fenntarthatóság és karbantarthatóság érvényesítésével, a káros környezeti hatásokat mérséklő megoldással kell kialakítani.

(2) Járdafelületre rajzolni, festeni csak letakarítható anyaggal lehet.

(3) Aszfaltmatricák elhelyezésére az Önkormányzat vagy annak 100 százalékos tulajdonában lévő gazdasági társasága (a továbbiakban: kihelyező) jogosult – közérdekű rendezvénye(i)kről való tájékoztatás céljából. Az egyes aszfaltmatricák mérete nem haladhatja meg az 1 négyzetmétert, mennyiségük pedig rendezvényenként a 10 darabot. Az aszfaltmatrica eltávolításáról – a rendezvény zárását követő 24 órán belül – a kihelyező köteles gondoskodni.

(4) A (3) bekezdés nem vonatkozik a 2013. évi XXXVI. törvény szerinti választási plakátok aszfaltmatricaként történő alkalmazhatóságára.

(5) Műfű és műnövényzet alkalmazása nem megengedett.

(6) A közterületeket és közhasználatra megnyitott területeket csak a – rendeltetésszerű használat érdekében – legszükségesebb mértékben szabad leburkolni a fenntartható zöldfelületek kialakítása és növelése érdekében.

34. §

(1) Közterületen új – 6 férőhelynél nagyobb – felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető.

(2) Intézmények területe és Vágóhíd utca környezete településrészeken

a) a felszínen elhelyezhető parkolók esetében minden 4 parkolóhelyenként legalább egy várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fa ültetendő;

b) újonnan kialakított parkoló-felületeknél minden esetben biztosítani szükséges azt a minimális termőhelyi feltételt, amely garantálja a fák teljes kifejlődését és hosszútávú fennmaradását;

c) a korábban még nem kiépített, Kt-Kk/l jelű övezetbe sorolt utakon kétoldali, 2,0–2,0 méter szélességű közterületi zöldsáv és abban kétoldali fasor létesítendő a közterületek megépítésével egyidejűleg.

(3) Útrekonstrukció esetén – az utcafásítás lehetősége érdekében, – amennyiben lehetséges –, az érintett meglévő közművek ehhez szükséges, egyidejű átépítéséről is gondoskodni kell.

(4) Meglévő fát 2,0 méternél közelebb megközelítő közműfektetések, útrekonstrukciók esetén a munkavégzés csak a kerület főkertészével való egyeztetés szerint lehetséges.

18. Közművekre, csapadékvíz-gazdálkodásra és elektronikus hírközlésre vonatkozó előírások

35. §

(1) A Szabályozási Területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Közművek kiváltásakor, megszüntetésekor a használaton kívüli közművezetékeket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani, amennyiben a bontás értékes faállományt nem veszélyeztet.

(3) Az utcafásítás érdekében a létesítendő, átépülő közművezetéket a megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyben maradó közmű mellé.

(4) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges – az érintett meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójáról, valamint az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

(5) Új közművezetéket, vezetékes elektronikus hírközlési nyomvonalat – a 37. § (4) bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag terepszint alatti elhelyezéssel (földkábel) szabad létesíteni.

(6) Új épület építése esetén az ingatlan közmű- és vezetékes elektronikus hírközlési csatlakozását föld alatti bekötéssel kell megvalósítani, amennyiben a hálózati csatlakozási pont műszaki paraméterei ezt lehetővé teszik.

(7) Nyomvonal-jellegű közműépítmények és azok kapcsolódó műtárgyainak elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a településképi megjelenésre, az esztétikai követelményekre, valamint a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag).

36. §

(1) A talaj- és rétegvíz áramlását várhatóan befolyásoló terepszint alatti építkezés esetén hidrológiai szakvélemény eredménye alapján műszaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.

(2) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.

(3) A csapadékvizet telken belül kell tartani, összegyűjteni és a telek zöldfelületi részén kell elszivárogtatni, vagy gondoskodni kell annak hasznosításáról, olyan módon, hogy a telek és a szomszédos telkek, az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse.

(4) Amennyiben a telken belül nem lehet elégséges kapacitású csapadékvíz-tároló, -visszatartó, -szikkasztó rendszert kialakítani, akkor a többlet csapadékvíz minimum 30 perces késleltetéssel vezethető ki az egyesített rendszerű csatornába, csapadékvíz csatornába, nyílt vízelvezető árokba a befogadói nyilatkozat és a kezelő hozzájárulása alapján. Az ingatlanról történő csapadékvíz-kivezetés csak terepszint alatt építhető meg.

(5) Az építési övezetek telkeire hulló csapadékvíz idegen ingatlanra, közterületre csak abban az esetben vezethető át terepszint alatt, amennyiben a terület alkalmas az ebből származó többlet csapadékvizek fogadására és annak tulajdonosa hozzájárul az idegen csapadékvizek átmeneti tárolásához, szikkasztásához, a területén történő hasznosításához és az ehhez szükséges létesítmények kialakításához.

(6) Bármely építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a keletkező csapadékvíz késleltetett elvezetését, helyben tartását, kezelését, illetve hasznosítását biztosító berendezések, műtárgyak, infrastruktúra elemek.

(7) Új beépítés esetén a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett – újonnan építésre kerülő – 50 négyzetmétere után legalább 1 köbméter űrtartalmú csapadékvíztároló-kapacitás biztosítandó.

(8) Építési telken belül a rendeltetésszerű használathoz szükséges – 10 darab vagy annál több gépkocsit befogadó – felszíni parkolókat megfelelő lejtéssel, kiemelt szegéllyel ésszilárd burkolattal kell kialakítani úgy, hogy a felületükre hulló csapadékvíz összegyűjthető legyen, az ne folyhasson közvetlenül a

zöldfelületre. Ezen parkoló-felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba a befogadó nyilatkozat alapján. Amennyiben nem vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba, akkor gondoskodni kell tisztításáról és a tisztítás utáni hasznosításáról.

37. §

(1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy – szélenergia kivételével – megújuló energiaforrások alkalmazásával kell biztosítani.

(2) A meglévő légvezetékes hálózatok földkábelesre történő kiváltásáról (átépítéséről) gondoskodni kell:

a) a hálózat teljeskörű rekonstrukciója vagy jelentős mértékű kapacitásbővítése,

b) a közterület (út, járda, közterek) teljes szerkezetét érintő felújítása vagy átépítése,

c) új közterület nyitása vagy szabályozási vonal rendezése során,

amennyiben az a közműszolgáltatókkal történő egyeztetés alapján, a műszaki és gazdasági racionalitás figyelembevételével összehangolható.

(3) Közterület felett légvezeték nem vezethető át, kivéve a közvilágítási és közlekedési célú vezetékeket, valamint a (4) bekezdés szerinti eseteket.

(4) Légvezeték létesítése, vagy meglévő légvezeték fenntartása kizárólag azokban az esetekben lehetséges, amelyekben:

a) a föld alatti elhelyezés a talajadottságok, meglévő közműzsúfoltság vagy a védőtávolságok hiánya miatt – műszakilag igazoltan – nem lehetséges;

b) a föld alatti vezetés a meglévő értékes faállomány gyökérzetének súlyos sérülésével járna, és más nyomvonal nem jelölhető ki;

c) ideiglenes jelleggel, felvonulási célból, legfeljebb az építkezés időtartamára készül, és azt követően elbontják;

d) a föld alatti elhelyezés a vonatkozó ágazati jogszabályok alapján aránytalanul nagy költséggel járna, és a többletköltség viselésére a beruházó vagy az önkormányzat nem vállal kötelezettséget.

(5) A közműellátás és elektronikus hírközlés járulékos műtárgyait (különösen: transzformátorállomás, kapcsolószekrény, elosztószekrény, szerelvénydoboz) elsődlegesen:

a) épületen belül, arra alkalmas helyiségben, vagy

b) terepszint alatt (aknában, süllyesztett szekrényben)

kell elhelyezni.

(6) Amennyiben a (5) bekezdés szerinti elhelyezés műszakilag nem megoldható, a műtárgy elhelyezhető a telekhatáron álló kerítés síkjából a közterület felé nem kiemelkedő módon.

(7) Közterületen, terepszint felett önálló műtárgyként a berendezés kizárólag akkor helyezhető el, ha a (5) és (6) bekezdés szerinti megoldások műszakilag igazoltan nem alkalmazhatók. Ebben az esetben a berendezést:

a) a városképbe illeszkedő, esztétikus burkolattal, és

b) lehetőség szerint örökzöld növényzettel takartan kell kialakítani.

(8) Új épület építése esetén az ingatlan közmű- és vezetékes elektronikus hírközlési csatlakozását föld alatti bekötéssel kell megvalósítani, amennyiben a hálózati csatlakozási pont műszaki paraméterei ezt lehetővé teszik.

38. §

(1) Falbontással járó munkálatok esetén a helyreállítást, a homlokzattal azonos színű lefestését az építtető köteles elvégezni, hogy a helyreállított felület az eredeti felülettől ne különbözzön.

(2) Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, egyéb – a falsíktól 40 centiméternél nagyobb mértékben kiálló – elektromos berendezés, fémkémény nem helyezhető el, kivétel ez alól a lapostetős épület zárófödémén elhelyezett vezeték nélküli elektronikus hírközlési berendezés és tartószerkezete, legfeljebb 4,0 méter magasságig, valamint a tömegközlekedési célú kábelek.

(3) Védett területen kívül napelemes tetőcserép, tükröződésmentes napelem, napkollektor a tetősíkhoz illeszkedve vagy lapostetős épületrészen, közterületről nem látható módon, tervezetten helyezhető el, amennyiben a terület látványvédelmét nem sérti és harmonikusan illeszkedik a településképbe, illetve a tetőtájba.

19. Környezetvédelem, fenntarthatósági előírások

39. §

(1) A Szabályozási terven „Potenciálisan talajszennyezett terület" jellel jelölt területen az építési- és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges talajszennyezettséget feltáró állapotvizsgálatot kell végezni.

(2) A Szabályozási terven „Potenciálisan talajszennyezett terület" jellel jelölt területen építmény vagy önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben történhet, ha külön jogszabály szerinti kármentesítést igénylő szennyeződés nem található a területen, vagy a külön jogszabály szerinti hatósági előírások teljesültek.

(3) A Szabályozási területen hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető, kivéve a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során a helyben keletkező hulladék átmeneti tárolását.

(4) Az épületek homlokzatainak külső megvilágítása, az épületek homlokzatain a homlokzat részeként, építészeti elemként alkalmazott kivilágítás, telken belüli térvilágítás, vagy a homlokzati elemek, megvilágítása káprázást, vakítást, zavaró fényhatást nem okozhat, nem zavarhatja és nem korlátozhatja sem a közterületek, sem lakóépületek homlokzatára nyíló lakószobák, sem a homlokzatra nyíló egyéb – pl. irodahelyiségek – rendeltetésszerű használatát.

(5) Az 500 négyzetméter alapterületet meghaladó új – lapostetős – épületnél vagy épületbővítésnél minden épületrész legfelső építményszintjének zárófödémén a gépészeti berendezésekkel igénybe nem vett területeket – ide nem értve a napkollektorokat vagy napelemeket – legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani.

(6) A 300 négyzetméternél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatfelület legalább ötödét - a telekhatáron álló tűzfal kivételével - zöldfalként kell kialakítani.

20. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

40. §

(1) A közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával fasort kell telepíteni a Szabályozási terven „Kötelező közterületi fasor" és „Településképvédelmi jelentőségű fasor − tervezett" jellel jelölt szakaszon. Amennyiben fasor telepítése a közlekedés és a közműlétesítmények helyigénye miatt nem lehetséges, a jelölt szakasz planténerbe ültetett fákkal fásítandó.

(2) A Szabályozási terven „Településképvédelmi jelentőségű fasor − meglévő" és a „Kötelező közterületi fasor" jellel jelölt szakasz meglévő fasorral rendelkező részein a fasor megtartandó, a hiányzó részeken kiegészítendő.

(3) Önálló zöldsáv hiányában, a burkolt járdafelületeken és gyalogos elsőbbségű utcákban ültetett meglévő fák favermeit faveremráccsal, vagy víz- és légáteresztő felülettel, vagy talajtakaró cserje beültetéssel, vagy idős faegyedek esetében kiemelt szegéllyel kell ellátni, legkésőbb a burkolat felújítása során.

(4) Új fasor létesítése várostűrő, legalább közepes lombkoronát növesztő, nem pollenképző, előnevelt fákkal történhet. Utcaszakaszonként, téregységenként azonos fafajhoz tartozó egyedek telepítése kötelező, melyeket egy vonalban kell elhelyezni.

(5) A Szabályozási terven „Műemléki környezet területe telek-szomszédság alapján" jellel jelölt területen fatelepítés esetén biztosítani kell a műemlék rálátási kapcsolatait.

(6) Az új fák innovatív fatelepítési módszerekkel, legalább 2,25 négyzetméter víz- és légáteresztő felülettel telepíthetők.

(7) Fasortelepítés, zöldfelületi rekonstrukciók során minimálisan 1 köbméteres ültetőgödör, és öntözési lehetőség biztosítása szükséges.

(8) Favermek takarására utcaszakaszonként egységes megoldás alkalmazható. Amennyiben stabilizált kő- és kavicsburkolat kerül alkalmazásra, azok színének a felújított közterületi burkolat színével harmonizálnia kell.

(9) A fasor telepítésére alkalmatlan közterületeken a közterületi növénytartó edények – dézsák, hordók, kaspók -visszafogott megjelenésűek lehetnek, utcaszakaszonként egységes kivitelben. A kandeláberekre szerelhető növénytartó kaspók a kandeláber színéhez alkalmazkodó színben készüljenek.

(10) Az új beépítések homlokvonalának az eredeti zártsorú beépítés vonalától való hátrahúzásával kiszélesedő közterületrészek fásítása – a közművek figyelembevételével – kötelező.

(11) A 9,0 méternél szélesebb utcákban, a közművek felújításánál, korszerűsítésénél meg kell vizsgálni az utcák fásításának lehetőségét, és ha mód van rá, biztosítani kell faültetésre alkalmas helyeket.

(12) Az utcai burkolatok átépítése során legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzetet kell telepíteni és fenntartani – kivéve ott, ahol a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé és azokon a szakaszokon, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné a növényzet telepítése.

21. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

41. §

(1) A Szabályozási terven „Megtartandó fa" jelöléssel érintett telken belüli faegyed

a) statikai védőzónáján belül 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet,

b) a fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben − a közterületi út- és járdaburkolat kivételével − vízzáró burkolat nem építhető.

(2) Magánterületen, közterületről látható nagyméretű – 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű – parkolót legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani és az egyes parkolási egységek között legalább 10,0 méter szélességű, összefüggően beültetett zöldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.

(3) A parkolókat elválasztó zöldsávokban legalább kétszintes növényállományú zöldfelületet kell kialakítani.

(4) Meglévő épület szintterületnövekedéssel járó átépítése, bővítése, illetve bontása után új épület építése esetén minden 100 négyzetméter szintterületnövekedés után gondoskodni kell legalább 1 darab fa és minimum 20 darab cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró telepítéséről, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a fák és fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően.

(5) Amennyiben a telekadottságok nem, vagy csak részben teszik lehetővé a fák telken belül történő telepítését, a telepítési kötelezettséget a közterületi fatelepítés során eljáró hatóság által kijelölt kerületi közterületen kell teljesíteni.

(6) A Szabályozási terven „Telken belül kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrész”-ként jelölt területen legalább kétszintes növényállomány alakítandó ki, ahol a zöldfelülettel fedett területek aránya összességében legalább 60 % kell legyen.

(7) Fasort kell telepíteni a Szabályozási terven „Telken belüli kötelező fasor” jellel jelölt szakaszokon.

(8) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken a zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel kell kialakítani.

(9) Beépítetlen telken átmeneti jelleggel

a) közösségi kert,

b) játszó- és pihenőkert,

c) kutyafuttató,

d) parkoló, valamint

e) az építési övezetben megengedett kulturális, vendéglátó rendeltetés

helyezhető el.

22. Védőtávolságok, védelmi zónák előírásai

42. §

(1) Meglévő gyorsvasúti vonal (HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0-12,0 méter széles sávon belül új épület csak az érintett közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet hozzájárulásával létesíthető.

(2) Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) felszín alatti szakaszának 1. melléklet szerinti védőtávolságán belül új épület építése vagy meglévő épület bővítése csak az érintett közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet hozzájárulásával létesíthető az alagútra átadódó terhelés miatt.

(3) Tervezett gyorsvasúti vonal felszín alatti szakaszának 1. melléklet szerinti védőtávolságán belül – a tervezett gyorsvasúti vonal megépítéséig – talajszondás fűtési rendszer nem létesíthető.

(4) Vasútvonal szélső vágányának tengelyétől mért 50 méteren belül – a vasúti infrastruktúra fejleszthetősége és a környezeti terhelése elleni védelem miatt – építmény csak az érintett közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet hozzájárulásával létesíthető.

II. Fejezet
Beépítésre szánt területek

23. Belső-Ferencváros

43. §

(1) Melléképítmények közül

a) hulladéktartály-tároló,

b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,

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

nem helyezhető el.

(2) Épülethézag kialakítható, kivéve a Vámház körút, Üllői út és Ferenc körút menti beépítéseknél, ahol épülethézag nem alakítható ki.

(3) A parkolási szintterület kizárólag terepszint alatt használható fel. Az épületek földszintjein közterületekkel határosan nem alakítható ki gépjárműtároló, a be- és kijáraton, illetve az ehhez csatlakozó és az üzemeltetéshez szükséges helyiségeken kívül.

(4) A BF/Vt-V/101 jelű építési övezetben

a) a metró-főszellőző kivezetési helye biztosítandó,

b) a Szabályozási terven jelölt gyalogos átjáró

ba) Ráday utcai bejáratát a Török Pál utca tengelyében kell kialakítani,

bb) Üllői úti bejáratát az Üllői út 9. számú épületben,

bc) földszinti/utcaszinti területéről nyílóan csak üzlethelyiségek, vendéglátó létesítmények és közforgalmú irodák helyezhetők el.

(5) A BF/Vt-V/116 jelű építési övezet területén az utcafronti épülettraktusra az emeletráépítés, az utcafronti homlokzat értékes arányrendszerét megváltoztató bővítés nem megengedett.

(6) A BF/Vt-V/KK és a BF/Vt-V/119 jelű építési övezet területén

a) kizárólag a meglévő, kialakult rendeltetésekhez kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb rendeltetések, valamint

b) csak a fő rendeltetést kiszolgáló raktározási rendeltetések

helyezhetők el.

(7) A BF/Vt-V/125 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság

a) a Knézits utca mentén 14,45 méter,

b) a Hőgyes Endre utca mentén 17,0 méter

c) a Bakáts tér mentén 24,0 méter.

(8) A BF/Vt-V/P jelű építési övezetben

a) önálló parkoló rendeltetési egység és

b) annak üzemeltetéséhez és kiszolgálásához szükséges funkciók, ehhez kapcsolódó – a helyi lakosság ellátását szolgáló – kereskedelem, szolgáltatás, iroda, valamint a szükséges közlekedési funkciók és azok üzemi technológiái helyezhetők el;

24. Középső-Ferencváros

44. §

(1) Melléképítmények közül

a) hulladéktartály-tároló,

b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,

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

nem helyezhető el.

(2) Épülethézag kialakítható, kivéve a Ferenc körút menti beépítéseknél, ahol épülethézag nem alakítható ki.

(3) A parkolási szintterület kizárólag terepszint alatt használható fel. Az épületek földszintjein közterületekkel határosan nem alakítható ki gépjárműtároló, a be- és kijáraton, illetve az ehhez csatlakozó és az üzemeltetéshez szükséges helyiségeken kívül.

(4) A tömbbelső épületszárnyak bontása esetén az így beépítetlenné váló területen teljes értékű zöldfelületek létesítendők. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak kertészeti eszközökkel vagy képzőművészeti alkotásokkal rendezendők.

(5) Meglévő gépjármű-tárolóban, parkolóházban, mélygarázsban kialakított várakozóhelyek száma nem csökkenthető, kivéve a tűzvédelmi követelmények biztosítása okán.

45. §

(1) A KF/Ln-1/16 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság

a) a Tűzoltó utca mentén kialakult,

b) a Vendel sétány mentén 15,0 méter,

c) a Ferenc tér mentén 21,0 méter,

d) a Balázs Béla utca mentén 18,15 méter,

e) a Viola utca mentén 15,0 méter.

(2) A KF/Ln-1/19 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság

a) a Tűzoltó utca és Viola utca mentén 15,0 méter,

b) a Szentágothai János tér mentén 21,0 méter.

(3) A KF/Ln-1/26 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság

a) a Lenhossék utca és Márton utca mentén 17 méter,

b) az Üllői út mentén 21,0 méter.

(4) A KF/Ln-1/61 jelű építési övezetben

a) a megengedett legnagyobb párkánymagasság

aa) a Dandár utca mentén 21,0 méter,

ab) a Drégely utca mentén 15,5 méter,

b) a Dandár utca és Drégely utca között gyalogos átjárót kell kialakítani a gyalogos tér szabadon hagyásával.

(5) KF/Ln-1/Ü építési övezet területén a kialakult üzemanyagtöltő állomás fenntartható, de tovább nem bővíthető, építési tevékenység kizárólag állagmegóvási, karbantartási céllal végezhető.

(6) A KF/Ln-T/KSZ jelű építési övezet területén – amennyiben az épület nem magastetővel kerül lefedésre –, úgy az épület tetőszintjét tetőkertként vagy tetőteraszként kell kialakítani.

46. §

(1) A KF/Vt-V/60 jelű építési övezet területén

a) új épülettömegét tagoltan kell kialakítani, a törés pont nélküli vetített alapvonal hossza legfeljebb 70 méter lehet;

b) a Dandár utca menti 5 méteres teleksávban új épület nem helyezhető el;

c) a megengedett legnagyobb párkánymagasság

ca) a Soroksári út mentén a Szabályozási terven „Közforgalom elől el nem zárható terület”-ként jelölt területtől északnyugatra 24,0 méter, délkeletre 21,0 méter,

cb) a Dandár utca és a Vaskapu utca mentén 17,0 méter;

d) a Szabályozási terven „Közforgalom elől el nem zárható terület”-ként jelölt területen díszburkolattal, utcabútorozással ellátott, fásított gyalogos kapcsolat alakítandó ki, a gyalogos tér szabadon hagyásával a terület felülépíthető,

e) a Vaskapu utca és Dandár utca kereszteződésénél a Szabályozási terven „Telken belül kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrész”-ként jelölt terület közhasználatra megnyitott területként alakítandó ki.

(2) A KF/Vt-V/62/1 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság a közterület mentén kialakult, az udvarban 18,0 méter.

25. Vágóhíd utca környezete

47. §

(1) Melléképítmények közül

a) hulladéktartály-tároló,

b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,

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

nem helyezhető el.

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

48. §

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

49. §

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

(2) Az előkert megengedett legkisebb mérete

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

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

50. §

(1) Az épület megengedett legmagasabb pontja

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

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

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

(2) A VH/Vi-1/49A, VH/K-Közl-É/Vi-1/49B, VH/Vi-1/50 jelű építési övezetben a Fék utca mentén megengedett legnagyobb párkánymagasság 6,0 méter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

51. §

A VH/Gksz jelű építési övezet területén üzemanyagtöltő állomás és autómosó is elhelyezhető.

52. §

A VH/K-Ker jelű építési övezet területén a nem helyi lakosságot szolgáló kereskedelem, szolgáltatás is elhelyezhető.

53. §

(1) VH/K-Rek/47B-1 jelű építési övezetben

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

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

(2) A VH/K-Rek/47B-2 jelű építési övezet területén a kialakult állapotnak megfelelően üzemanyagtöltő állomás, autómosó is elhelyezhető.

26. Intézmények területe

54. §

(1) Melléképítmények közül

a) hulladéktartály-tároló,

b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,

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

nem helyezhető el.

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

55. §

(1) Az IT/Vi-1/46/1 jelű építési övezetben legalább félintenzív zöldtető létesítendő.

(2) A IT/Vi-1/47H-1 jelű építési övezetben az épület megengedett legmagasabb pontja 40,0 méter.

(3) A IT/Vi-1/47J jelű építési övezetben épülethézag is kialakítható, új épület létesítése esetén a VH/Ln-3/47J és az IT/K-Eü/47J építési övezetekkel közös telekhatár mentén épülethézag létesítendő.

(4) Az IT/Vi-1/92/1, IT/Vi-1/92/2, IT/Vi-2/92/1, IT/Vi-2/92/2, IT/Vi-2/92/3 jelű építési övezetekben

a) az előkertekben - gépkocsibehajtó kivételével - csak zöldfelület és díszburkolat létesíthető,

b) a létesülő zöldtetők területének 25 százaléka lehet burkolt felület.

(5) Az IT/Vi-1/92/2 jelű építési övezetben

a) az épület megengedett legmagasabb pontja 45,0 méter,

b) az előkertet közforgalom számára megnyitott területként kell kialakítani.

56. §

A IT/ K-Eü/47J, IT/ K-Eü/76 jelű építési övezet területén az egészségügyi rendeltetéseket szolgáló konténerek elhelyezhetők.

57. §

Az IT/K-Közl-É jelű építési övezetben nem közforgalmú üzemanyagtöltő- állomás is elhelyezhető.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

27. Közlekedési területek

58. §

(1) A sajátos használat szerinti közúti közlekedési területek hálózati szerepe és szélessége az 1. melléklet szerint meghatározott.

(2) A sajátos használat szerinti közúti közlekedési területeken üzemanyagtöltő vagy autómosó nem létesíthető.

59. §

(1) KÖu közlekedési célú övezetek területéről a határos építési telkek gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az építési telek Kt-Kk közlekedési célú övezettel nem határos, és erre a célra külön szervízsáv, szervízút nem létesült a KÖu közlekedési célú övezet területén.

(2) KÖu közlekedési célú övezetekkel határos építési telkek beépítése a közút felett nem építhető össze.

(3) KÖu közlekedési célú övezetek területén lévő gyalogos aluljáró az övezettel határos építési telek beépítésével összeköthető.

(4) KÖu közlekedési célú övezetek területén gépjárművek számára légkábeles elektromos töltő nem létesíthető.

(5) Rendszeres közúti gépjárműforgalom kizárólag a KÖu-4 övezetben szüntethető meg.

(6) A Kálvin tér 36808 helyrajziszámú ingatlan területén a zöldfelületek meglévő nagysága nem csökkenthető.

(7) A Boráros tér 37102/2 helyrajziszámú ingatlan területén a Szabályozási terven „Városi tér zöldfelületének kialakítására szolgáló terület”-ként jelölt részen a zöldfelülettel fedett területek aránya összességében legalább 25 százalék kell legyen, amely teljes értékű zöldfelületként és zöldtetőként is kialakítható.

60. §

(1) Kt-Kk közlekedési célú övezetek területén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület nem helyezhető el.

(2) Kt-Kk/gy és Kt-Kk/l közlekedési célú övezetbe sorolt új közút 30 méternél hosszabb t zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára legalább 15x15 méteres területű visszafordulási lehetőséget kell kialakítani, a zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet.

(3) A Tompa utcában a 37551 helyrajziszámú ingatlan területén a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.

28. Zöldterületek

61. §

(1) A közparkok, közkertek, közterek zöldfelületeinek kialakítása során a fatelepítésnek legalább 50százalékban Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a fák és fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendeletében felsorolt, telepítésre javasolt fafajokból, vagy azok termesztett fajtáit kell alkalmazni. Fás szárú cserjék a helyi adottságok figyelembevételével határozhatók meg.

(2) Közparkok, közkertek, közterek zöldfelületei – a színvonalas fenntartásukhoz szükséges – locsolóhálózat létesítésével együtt építendők meg. Meglévő zöldfelületek felújítása során locsolóhálózat létesítendő.

(3) Közparkok, közkertek zöldfelületeinek fatelepítését úgy kell megvalósítani, hogy a faállomány 15 éves kifejlődésekor 60 százalékos árnyékolás legyen biztosítható.

(4) A közparkok, közkertek, közterek területein játszóteret, sportkertet, pihenőkertet, elkülönített területi sávban kutyafuttatót, valamint behívható kutyák sétáltatására alkalmas, integrált parkot, továbbá a Szabályozási terven jelölt helyen mélygarázst lehet létesíteni.

(5) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében a közterületeken a zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel kell kialakítani.

(6) Az övezetek területén közforgalom elől elzárható terület nem alakítható ki.

(7) A terepszint alatti beépítéssel érintett területeken háromszintes növényállomány telepítendő.

(8) A Zk-Kp, Zk-Kk/3, Zk-Kk/4, Zk-Kk/5 jelű övezetben kizárólag nyilvános illemhely épülete létesíthető, melynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 50 négyzetmétert.

29. Fásított közterek

62. §

(1) A Kt-Fk/1 jelű övezet területei a tömbbelsőkben kialakított közös használatú közterületi jellegű zöldfelületek telkei.

(2) Az övezet területe a Szabályozási terven jelölt „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád” kivételével kizárólag terepszint alatt, a csatlakozó telkek épületeihez tartozó mélygarázs céljára építhetők be.

(3) Az övezet területével szomszédos építési övezeti telkek beépítésekor létesülő mélygarázsok a Kt-Fk/1 jelű övezet területébe – a 4. mellékletnek való megfelelés mellett – méretbeli korlátozás nélkül átnyúlhatnak, a Kt-Fk/1 jelű övezetben létesülő közterület alatti építmények megközelítése a csatlakozó telkek mélygarázsán keresztül biztosítható.

(4) Új mélygarázs szellőztető berendezését olyan megoldással kell kialakítani, amely a károsanyagok épület legfelső födéme feletti elvezetését biztosítja.

(5) A mélygarázsok felett átlag 75 centiméteres földfeltöltést kell biztosítani, a rendezett terephez viszonyítva legalább 60 centiméter födémsüllyesztéssel.

(6) A mélygarázsok területén kívüli telekrész teljes értékű zöldfelületként alakítandó ki, amelyen

a) kerti építmények, pergola és komposztálásra szolgáló tároló helyezhető el,

b) 200 négyzetméterenként legalább 1 darab közepes-, vagy nagylombkoronát növelő, város- és árnyéktűrő fa és 20 darab cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró – amennyiben a fatelepítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen 40 darab cserje – telepítendő.

(7) A tömbbelsőben kialakított közöshasználatú zöldfelületek egy egységben alakítandók ki oly módon, hogy a növényzettel nem fedett, burkolt felületeket magas albedó értékű (magas fényvisszaverő hatású), világos színű burkolatból kell kialakítani, alacsony albedó értékű (alacsony fényvisszaverő hatású) burkolat a burkolt felület maximum 10 százalékán létesíthető.

(8) Az övezethez legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat (átjáró) kialakítását kell biztosítani.

(9) A Kt-Fk/2, Kt-Fk/3, Kt-Fk/4 jelű övezetben a telepítendő fák részére legalább 2 köbméteres ültetési hely biztosítandó.

(10) Közforgalom elől elzárható terület nem alakítható ki.

IV. Fejezet
Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályai

30. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

63. §

(1) Az önkormányzati főépítész – kérelemre – szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít.

(2) A szakmai konzultáció iránti kérelem benyújtható papír alapon vagy elektronikus úton.

(3) A szakmai konzultáció iránti kérelemnek tartalmaznia kell

a) a kérelmező nevét,

b) a kérelmező elérhetőségét (telefonszám és amennyiben van e-mail cím),

c) az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát és

d) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, valamint vázlattervét.

(4) A konzultációról készült emlékeztetőt a kérelmező a konzultációt követő 8 napon belül a főépítész részére véleményezésre megküldi, a főépítész azt nyilvántartásba veszi, véleményezi és véleményét 15 napon belül postai vagy elektronikus úton eljuttatja a kérelmezőnek.

(5) Az építtető vagy az általa megbízott építész tervező köteles szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési tevékenység egyszerű bejelentéssel fog történni.

31. A településképi véleményezési eljárás

64. §

(1) Ferencváros építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében az építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákkal kapcsolatban – a helyi adottságok figyelembevételével a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása érdekében a Rendelet hatálya alá eső területen és a Rendelet előírásainak megfelelően – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

(2) A Rendelet hatálya alá tartozó valamennyi eljárás során a településképi vélemény alapját a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja képezi.

(3) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére és az ahhoz csatolt véleményezendő építészeti-műszaki dokumentáció polgármesterhez történő benyújtásával indítható.

(4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre vagy tudomásulvételre

a) javasolja, illetve

b) nem javasolja.

(5) Az önkormányzat a településképi véleményt a kérelem és a tervdokumentáció beérkezésétől számított 15 napon belül, hiánypótlás esetén 30 napon belül, az ÉTDR-en keresztül küldi meg a kérelmezőnek.

(6) A településképi véleményezési eljárás illetékmentes.

65. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció szerint tervezett tevékenység

a) megfelel- e a településrendezési és településképi előírásoknak,

b) megfelelően veszi-e figyelembe a (város)építészeti illeszkedést, a környezetbe illeszkedést,

c) megfelelően veszi-e figyelembe a - kialakult, illetve átalakuló – környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

d) megfelelően veszi-e figyelembe a szomszédos ingatlanok benapozását, rendeltetésszerű használatát, fejlesztési lehetőségeit, illetve az építmények kilátását,

e) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén

ea) biztosított lesz-e vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

eb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

f) a homlokzatot értinő beavatkozás megfelelően veszi-e figyelembe a homlokzatok tagolását, nyílás-falfelület-arányát, anyagát, színét, a nyílászárók kiosztását, azok arányait, osztásait, anyagát, színét, összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

g) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy

h) a tetőzet átalakítása esetén a tervezett kialakítás – különösen az átalakított tető hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz, a tetőtáj látványához.

(2) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően a településképi véleményezés során vizsgálni kell, hogy

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos- és a kerékpáros-közlekedést és annak biztonságát,

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

32. A településképi bejelentéshez kötött eljárások

66. §

(1) A Rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni rendeltetési mód megváltozása vagy rendeltetési egységek számának megváltozása tekintetében.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a Rendelet 8. mellékletben felsorolt építési tevékenységek esetén is.

(3) A bejelentés köteles tevékenység megkezdése csak a bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével lehetséges, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(4) A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó kérelem kötelező mellékletei főépítészi konzultáció során rögzítendő a tervezett tevékenységnek megfelelően, ennek hiányában

a) a 7. sz. melléklet szerinti tartalommal összeállított építészeti-műszaki tervdokumentáció,

b) a tervezett építési tevékenységgel érintett ingatlan meglévő állapotának tervdokumentációja,

c) releváns esetben Budapest Főváros Önkormányzatának szakmai véleménye,

d) közös tulajdont érintő tervezett tevékenység esetén a társasház, illetve a tulajdonostársak hozzájárulása.

(5) A településképi bejelentési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez elektronikus úton vagy természetes személy esetén papír alapon, írásban előterjesztett kérelemre indul.

(6) A határozat érvényességi ideje a kiadmányozástól számított hat hónap, illetve az ezidő alatt megkezdett építési tevékenység ideje alatt végleges.

(7) A településképi bejelentési eljárás illetékmentes.

33. A településképi kötelezés

67. §

(1) A polgármester hivatalból vagy kérelemre kötelezési eljárást folytathat le és az ingatlan jogszabálysértés időpontja szerinti tulajdonosát kötelezheti az építmény, építményrész felújítására, szabályossá tételére vagy elbontására határidő megjelölésével, valamint figyelmeztetést követően településképi bírságot szabhat ki, amennyiben a kötelezett a kötelezésnek a megadott határidőig nem tesz eleget.

(2) Befejezetlen tevékenység esetén a polgármester a felhívás közlésétől számított 15 napos határidővel a továbbépítési munkák tekintetében településképi bejelentés benyújtására hívhatja fel az ingatlan tulajdonosát. Amennyiben az ingatlantulajdonos a felhívásra az előírt határidőn belül a településképi bejelentést nem nyújtja be, a polgármester a településképi kötelezési eljárást bírság kiszabása mellett folytatja le.

34. Településkép-védelmi bírság megállapítása

68. §

(1) Az előírt követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetén ezen magatartás elkövetőjével szemben településkép-védelmi bírság szabható ki.

(2) A településkép-védelmi bírság összege

a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 200.000 forint,

b) tevékenység bejelentési eljárás során kiadott határozat érvényességi idejét meghaladó időn túl történő megkezdése esetén 200.000 forint,

c) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén legfeljebb 2.000.000 forint,

d) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legfeljebb 500.000 forint,

e) bejelentési eljárás során kiadott határozatban előírt kikötések végre nem hajtása esetén alkalmanként legfeljebb 500.000 forint,

f) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legfeljebb 2.000.000 forint,

g) egyéb esetben legfeljebb 2.000.000 forint.

35. A helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatás

69. §

(1) A védett értékek fenntartásához, felújításához az Önkormányzat támogatást nyújt azzal, hogy

a) az építési munkák végzésének idejére fizetendő közterület-használati díjat 80%-ig mérsékelheti,

b) a társasházak felújítására kiírt pályázaton történő részvétel esetén a kerületi védett értékek között szereplő társasházak előnyt élveznek.

(2) A védett értékek fenntartásához, felújításához az Önkormányzat pályázati úton támogatást nyújthat a tárgyévi költségvetési rendeletben ezen célra biztosított költségvetési forrás terhére/felhasználásával. A támogatás felhasználására vonatkozó pályázat kiírásáról és elbírálásáról a tárgyévi költségvetési rendelet hatálybalépését követően a Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság dönt.

V. Fejezet
Záró rendelkezések

36. Hatályba lépés és átmeneti rendelkezés

70. §

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

71. §

E rendelet hatályba lépését követően indult ügyekben nem lehet alkalmazni Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendeletének 5. §, 16. § (1), (2), (3), (8) bekezdés, 17. § (2) – (6), (8) – (14) bekezdés, 18. § (1) – (4) bekezdés, 23. § – 43. §, 47. § – 57. §, 62. § – 87. § rendelkezéseit.

37. Hatályon kívül helyezés

72. §

(1) Hatályát veszti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2016. (VII. 05.) rendelete a Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca - (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek - (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár) - Kálvin tér területe (kerülethatár) - Üllői út (kerülethatár) - Ferenc körút - Boráros tér által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról.

(2) Hatályát veszti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2016. (XI. 22.) rendelete a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról.

(3) Hatályát veszti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2017. (IX. 13.) rendelete a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Mester utca - Haller utca - Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról,

(4) Hatályát veszti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2012. (XII. 28.) rendelete a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér - Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról,

(5) Hatályát veszti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (X. 20.) rendelete a Budapest, IX. ker. NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves Kálmán krt. - Üllői út - Budapest-Keleti pu. - Hegyeshalom vasútvonal - Albert Flórián út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról,

(6) Hatályát veszti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2019. (VI. 28.) önkormányzati rendelete „Dél-pesti Centrum és környéke” Budapest IX. kerület, Haller utca - Nagyvárad tér - Albert Flórián út - Könyves Kálmán körút - Szent László kórház telekhatára

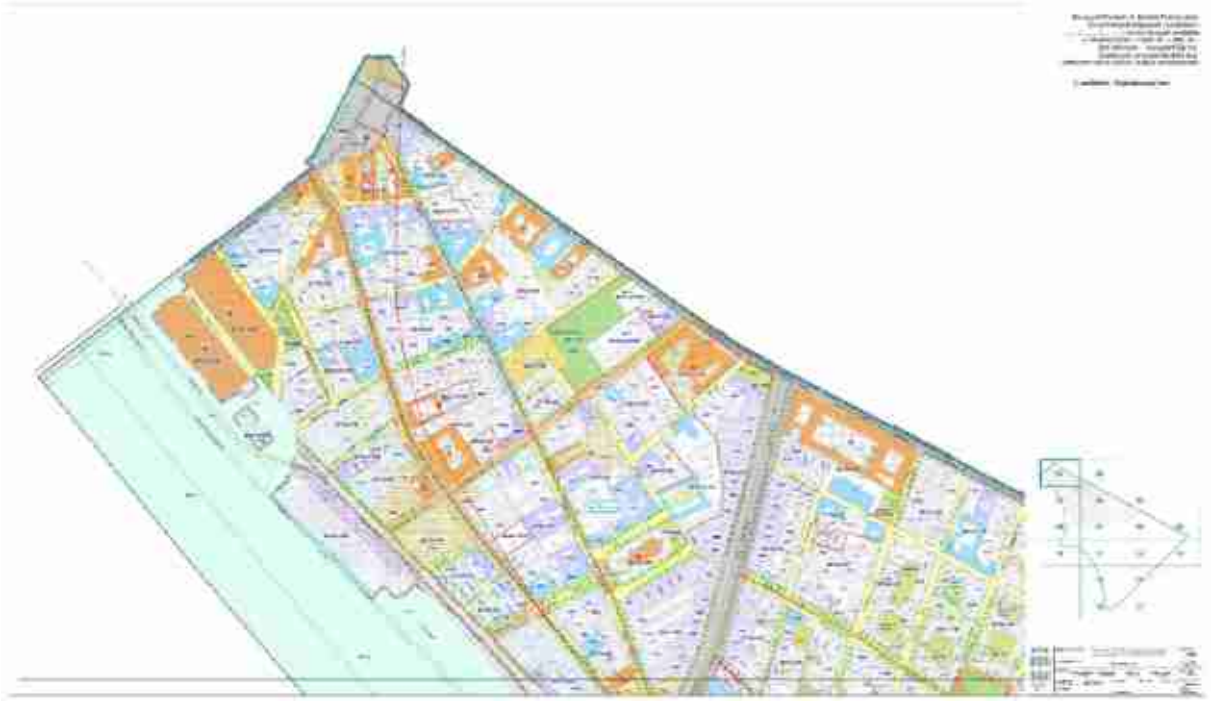
(38283/5 hrsz.) - (38283/8) hrsz-ú közterület - Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról,

(7) Hatályát veszti 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,

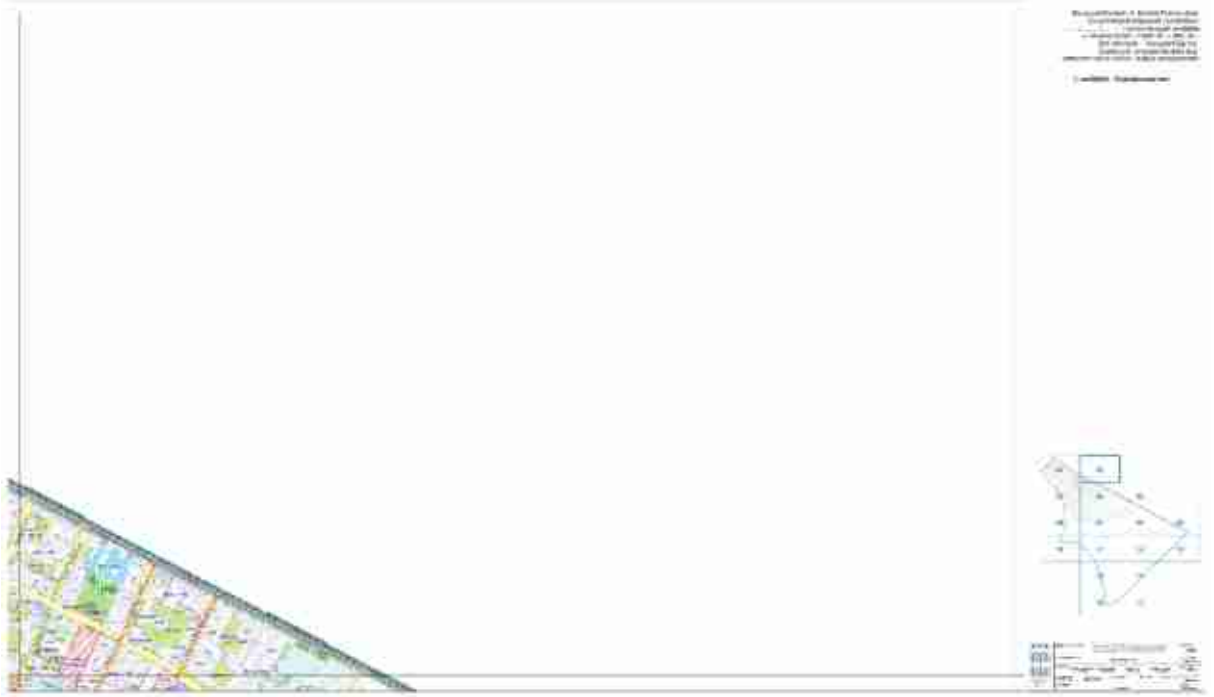
(8) Hatályát veszti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2006. (III. 10.) rendelete a Budapest, IX. ker. MILLENNIUMI VÁROSKÖZPONT Soroksári út – Boráros tér – Petőfi híd – Duna folyam – Lágymányosi híd –által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről

jegyző polgármester

1. szelvény



2. szelvény



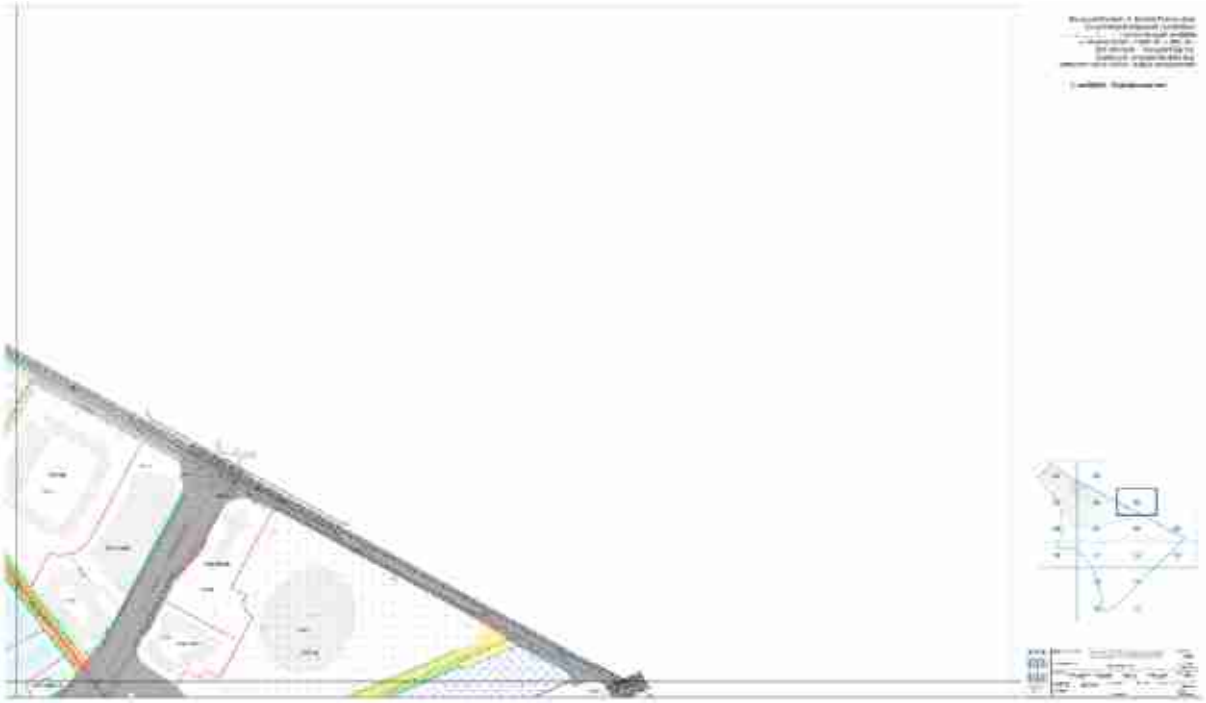
3. szelvény



4. szelvény



5. szelvény



6. szelvény



7. szelvény



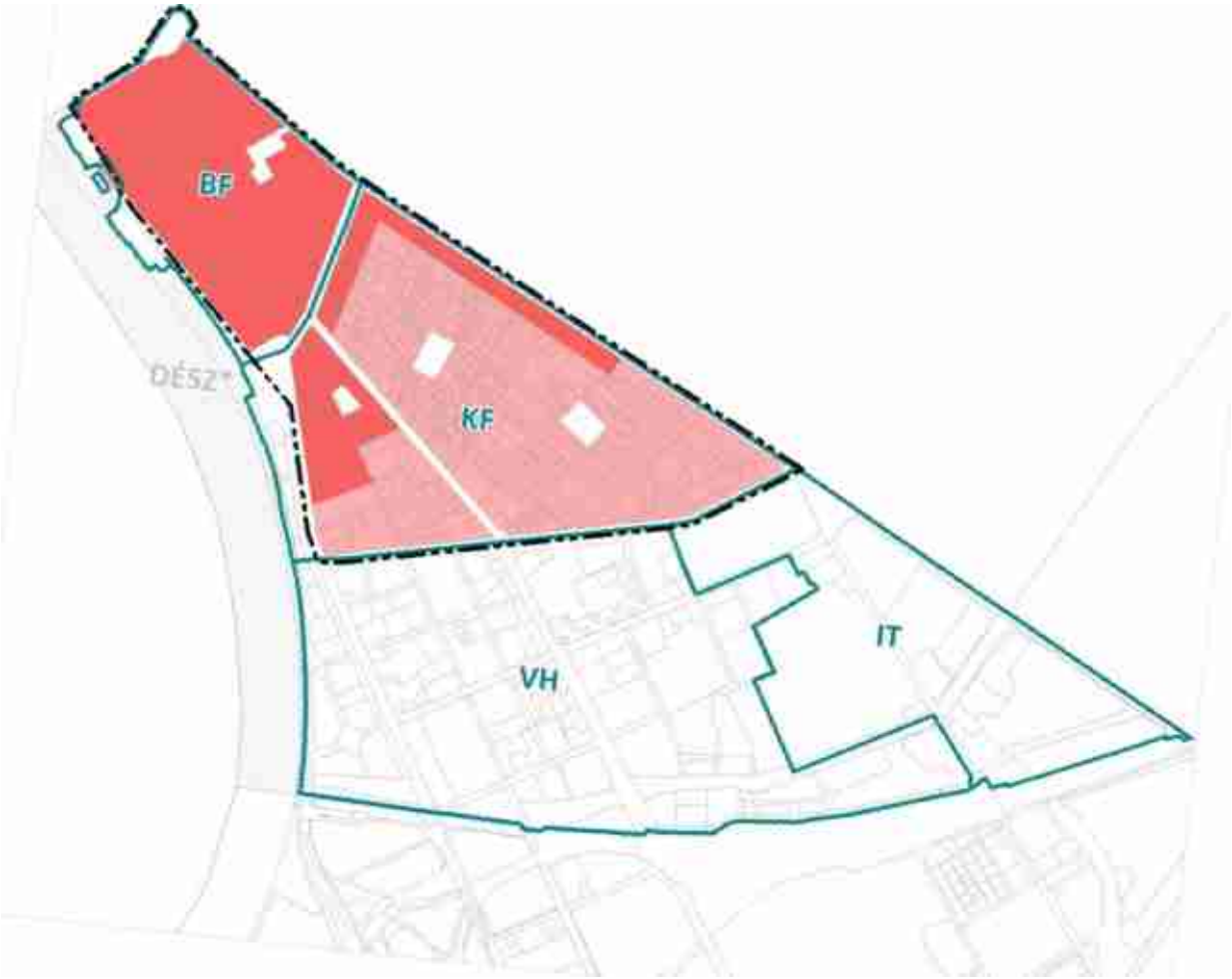
8. szelvény



Jelmagyarázat



2. melléklet a ……/…….. (…. …..) önkormányzati rendelethez
Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása



Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek határa:

BF: Belső-Ferencváros

KF: Középső-Ferencváros

VH: Vágóhíd utca környezete

IT: Intézmények területe

Kiemelten védendő karakterű terület
(I. párkánymagassági kategória)

Karakterőrző terület
(II. párkánymagassági kategória)

Kerületi helyi területi védelem alatt álló terület
(védett terület)

**A fővárosi jogkörű Duna-parti építési szabályzat területi hatálya.*

Jelmagyarázat:

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

1. Építési övezetek

1.1. Belső-Ferencváros

	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**
2	**Vt-V**									
3	BF/Vt-V/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
4	BF/Vt-V/KK*									
5	BF/Vt-V/101	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6	BF/Vt-V/110	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7	BF/Vt-V/114/1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
8	BF/Vt-V/114/2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9	BF/Vt-V/116	+	+	+	+	+	+	+	+	+
10	BF/Vt-V/118	+	+	+	+	+	+	+	+	+
11	BF/Vt-V/119*									
12	BF/Vt-V/121	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13	BF/Vt-V/125	–	+	+	+	**M**	+	**M**	**M**	+
14	BF/VT-V/P	–	**M**	–	–	–	**M**	–	–	–

** a létesíthető és tiltott rendeltetések szövegesen kerülnek rögzítésre*

1.2. Középső-Ferencváros

	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,**	**Kulturális, közösségi szórakoztató,**	**Igazgatási, iroda**	**Szállás jellegű**	**Sport**	**Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
2	**Ln-1**									
3	KF/Ln-1/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
4	KF/Ln-1/16	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5	KF/Ln-1/18	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6	KF/Ln-1/19	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7	KF/Ln-1/22	+	+	+	+	+	+	+	+	+
8	KF/Ln-1/24	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9	KF/Ln-1/25	+	+	+	+	+	+	+	+	+
10	KF/Ln-1/26	+	+	+	+	+	+	+	+	+
11	KF/Ln-1/29/1	+	+	+	+	+	+	+	+	+

	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,**	**Kulturális, közösségi szórakoztató,**	**Igazgatási, iroda**	**Szállás jellegű**	**Sport**	**Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
12	KF/Ln-1/29/2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13	KF/Ln-1/36	+	+	+	+	+	+	+	+	+
14	KF/Ln-1/37	+	+	+	+	+	+	+	+	+
15	KF/Ln-1/38	+	+	+	+	+	+	+	+	+
16	KF/Ln-1/57	+	+	+	+	+	+	+	+	+
17	KF/Ln-1/59/1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
18	KF/Ln-1/59/2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
19	KF/Ln-1/61	+	+	+	+	+	+	+	+	+
20	KF/Ln-1/Ü	–	+	+	+	+	+	+	+	+
21	**Ln-T**									
22	KF-Ln-T/1	+	+	+	+	+	+	+	–	–
23	KF-Ln-T/KSZ	–	+	+	–	–	–	–	–	–
24	**Vt-V**									
25	KF/Vt-V/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
26	KF/Vt-V/4	+	+	+	+	+	+	+	+	+
27	KF/Vt-V/53	+	+	+	+	+	+	+	+	+
28	KFT/Vt-V/57	+	+	+	+	+	+	+	+	+
29	KF/Vt-V/60	+	+	+	+	+	+	+	+	+
30	KF/Vt-V/62/1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
31	KF/Vt-V/62/2	+	+	+	+	+	+	+	+	+

1.3. Vágóhíd utca környezete

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Lakó**	**Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató**	**Vendéglátó**	**Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális**	**Kulturális, közösségi szórakoztató,**	**Igazgatási, iroda**	**Szállás jellegű**	**Sport**	**Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
2	**Vt-V**									
3	VH/Vt-V/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
4	VH/ Vt-V/66	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5	VH/ Vt-V/71A	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6	VH/ Vt-V/71B	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7	VH/ Vt-V/71C	+	+	+	+	+	+	+	+	+
8	VH/ Vt-V/71D	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9	VH/ Vt-V/87	+	+	+	+	+	+	+	+	+
10	**Vi-1**									
11	VH/Vi-1/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
12	VH/Vi-1/47C-1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13	VH/Vi-1/47C-2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
14	VH/Vi-1/47C-3	+	+	+	+	+	+	+	+	+
15	VH/Vi-1/47E-1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
16	VH/Vi-1/47E-2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
17	VH/Vi-1/47E-3	-	+	+	+	+	+	+	+	+

	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**
18	VH/Vi-1/49A	-	+	+	+	+	+	+	+	+
19	VH/Vi-1/49B	-	+	+	+	+	+	+	+	+
20	VH/Vi-1/50	-	+	+	+	+	+	+	+	+
21	VH/Vi-1/51	-	+	+	+	+	+	+	+	+
22	VH/Vi-1/64	+	+	+	+	+	+	+	+	+
23	VH/Vi-1/65	+	+	+	+	+	+	+	+	+
24	VH/Vi-1/70	+	+	+	+	+	+	+	+	+
25	VH/Vi-1/72A-1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
26	VH/Vi-1/72A-2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
27	VH/Vi-1/72B	+	+	+	+	+	+	+	+	+
28	VH/Vi-1/72C	+	+	+	+	+	+	+	+	+
29	VH/Vi-1/73A	+	+	+	+	+	+	+	+	+
30	VH/Vi-1/73B	+	+	+	+	+	+	+	+	+
31	**Vi-2**									
32	VH/Vi-2/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
33	VH/Vi-2/45A	+	+	+	+	+	+	+	+	+
34	VH/Vi-2/45B	+	+	+	+	+	+	+	+	+
35	VH/Vi-2/47F	+	+	+	+	-	+	+	+	+
36	**Ln-2**									
37	VH/Ln-2/K	+	+	+	+	+	+	+	+	-
38	VH/Ln-2/70	+	+	+	+	+	+	+	+	-
39	**Ln-3**									
40	VH/Ln-3/K	+	+	+	+	+	+	+	+	-
41	VH/Ln-3/47J	+	+	+	+	+	+	+	+	+
42	**Ln-T**									
43	VH/ Ln-T	+	+	+	+	+	+	-	+	-
44	**K-Közl-É**									
45	VH/K-Közl-É/K	-	+	+	+	+	+	+	-	+
46	VH/K-Közl/É/Vi-1/49B	-	**M**	**M**	**M**	**M**	**M**	**M**	**M**	**M**
47	**K-Ker**									
48	VH/K-Ker	-	+	+	+	+	+	-	+	-
49	**K-Rek**									
50	VH/K-Rek/47B-1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
51	VH/K-Rek/47B-2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
52	VH/K-Rek/47E	-	+	+	+	+	+	+	+	+
53	**Gksz**									
54	VH/Gksz	-	+	-	-	-	+	-	-	+

1.4. Intézmények területe

	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**
2	**Vi-1**									
3	IT/Vi-1/46/1	-	-	-	+	-	+	-	-	-
4	IT/Vi-1/46/2	-	+	+	-	+	+	+	+	-
5	IT/ Vi-1/47/H-1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
6	IT/ Vi-1/47/H-2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
7	IT/Vi-1/47J	-	+	+	+	+	+	+	+	+
8	IT/Vi-1/92/1	-	+	+	+	+	+	-	+	+
9	IT/Vi-1/92/2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
10	**Vi-2**									
11	IT/Vi-2/92/1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
12	IT/Vi-2/92/2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
13	IT/Vi-2/92/3	-	+	+	+	+	+	+	+	+
14	**K-Eü**									
15	IT/ K-Eü/47/J	-	M	M	+	-	M	M	-	-
16	IT/K-Eü/ 76	-	M	M	+	-	M	M	M	-
17	**K-Sp**									
18	IT/K-Sp	-	M	M	-	M	M	M	+	-
19	**K-Közl-É**									
20	IT/K-Közl-É	-	M	M	-	M	M	-	-	-

2. Övezetek

	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**
2	**KÖu**									
3	KÖu-2	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4	KÖu-3	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5	KÖu-4	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6	**Kt-Kk**									
7	Kt-Kk/gy	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8	Kt-Kk/l	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9	Kt-Kk/gyal	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10	**Zkp, Zkk**									
11	Zk-Kp	–	–	–	–	+	–	–	+	–
12	Zk-Kk/1	–	–	–	–	+	–	–	+	–
13	Zk-Kk/2	–	–	–	–	+	–	–	+	–
14	Zk-Kk/3	–	–	–	–	+	–	–	+	–
15	Zk-Kk/4	–	–	–	–	+	–	–	+	–
16	Zk-Kk/5	–	–	–	–	+	–	–	+	–
17	Kt-ZKk/1	–	–	–	–	+	–	–	–	–

	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**
18	Kt-ZKk/2	–	–	–	–	+	–	–	+	–
19	**Kt-Fk**									
20	Kt-Fk/1	–	–	–	–	+	–	–	–	–
21	Kt-Fk/2	–	–	–	–	+	–	–	–	–
22	Kt-Fk/3	–	–	–	–	+	–	–	–	–
23	Kt-Fk/4	–	–	–	–	+	–	–	–	–

Jelmagyarázat:

számérték	a határérték a számérték szerinti érték
K	a határérték a kialakult állapotnak megfelelő számérték
SZ	a határérték szöveges rendelkezésként kerül rögzítésre
-	a határérték az adott építési övezetben / övezetben nem kerül rögzítésre
számérték(fsz) /számérték	a földszinten alkalmazható érték / emeleti szinteken alkalmazható érték

1. Építési övezetek

1.1. Belső-Ferencváros

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**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)**
2	**Vt-V**							
3	BF/Vt-V/K	K	K	K*	K*	K	K	K**
4	BF/Vt-V/KK	K	K	K*	K*	K	K	K
5	BF/Vt-V/101	min. 1000	Z	100*	10	19,65	6,0	4,0
6	BF/Vt-V/110	min. 1000	Z	100*	10	18,0	4,5	2,5
7	BF/Vt-V/114/1	min. 1000	Z	80	20	24,0	6,0	4,5
8	BF/Vt-V/114/2	min. 5000	Z	60	30	23,25	4,0	2,5
9	BF/Vt-V/116	K	Z	60	30	24,0	4,5	2,5
10	BF/Vt-V/118	K	Z	80	20	18,0	6,0	2,5
11	BF/Vt-V/119	K	Z	95	15	K	4,0	1,5
12	BF/Vt-V/121	K	Z	80	20	24,0	6,0	4,0
13	BF/Vt-V/125	K	Z	90*	15	SZ	4,0	2,5
14	BF/Vt-V/P	K	Z	100*	0*	20	1,0	9,0

** TÉKA eltérés*

*** ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,6*

1.2. Középső-Ferencváros

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**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)**
2	**Ln-1**							
3	KF/Ln-1/K	K	K	K*	K*	K	K	K**
4	KF/Ln-1/16	min. 800 m^2 max. 3000 m^2	Z	80	20	SZ	4,5	2,0
5	KF/Ln-1/18		Z	80	20	21,0	4,5	2,0
6	KF/Ln-1/19		Z	80	20	SZ	5,5	3,0
7	KF/Ln-1/22	K	Z	80	20	17,0	5,5	3,0
8	KF/Ln-1/24	K	Z	80	20	17,0	5,5	2,0
9	KF/Ln-1/25	K	Z	75	25	21,0	4,5	1,0
10	KF/Ln-1/26	K	Z	100*	0*	SZ	7,0	2,0
11	KF/Ln-1/29/1	K	Z	100*	0*	17,0	3,0	3,0
12	KF/Ln-1/29/2	K	Z	100*	0*	21,0	7,0	3,0

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**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)**
13	KF/Ln-1/36	K	Z	75	25	17,0	3,5	2,0
14	KF/Ln-1/37	K	Z	75	25	15,0	4,5	2,0
15	KF/Ln-1/38	min. 800 m^2 max. 3000 m^2	Z	70	30	17,0	4,5	3,0
16	KF/Ln-1/57	K	Z	55	20	21,0	3,0	2,0
17	KF/Ln-1/59/1	K	Z	80	20	21,0	2,5	2,0
18	KF/Ln-1/59/2	K	Z	80	20	16,5	3,5	2,0
19	KF/Ln-1/61	min. 1500		70	30	SZ	4,0	2,0
20	KF-Ln-1/Ü	K	SZ	25	15	8,0	0,5	0,0
21	**Ln-T**							
22	KF-Ln-T/K	K	K	K*	K*	K	K	0,0
23	KF-Ln-T/KSZ	K	SZ	K	K*	8,0	1,0	0,0
24	**Vt-V**							
25	KF/Vt-V/K	K	K	K*	K*	K	K	K**
26	KF/Vt-V/4	min. 1000 max. 3000	Z	75	10	15,0	3,5	2,0
27	KF/Vt-V/53			80	20	17,0	4,5	2,0
28	KF/Vt-V/60	min. 6000		45	35	SZ	4,0	2,0
29	KF/Vt-V/62/1	K	Z	80	20	SZ	2,0	2,0
30	KF/Vt-V/62/2	K	Z	80	20	18,0	4,5	2,0

** TÉKA eltérés*

*** ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8*

1.3. Vágóhíd utca környezete

	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)**
2	**Vt-V**								
3	VH/ Vt-V/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K
4	VH/ Vt-V/66	3000	Z	50	65	35	18	3,0	1,0
5	VH/ Vt-V/71A	1500	Z	50	60	20	19,5	3,5	1,5
6	VH/ Vt-V/71B	3000	Z	60	80	10	23,5	5,0	2,5
7	VH/ Vt-V/71C	1500	Z	80	80	20	24	4,5	2,0
8	VH/ Vt-V/71D	1500	Z	50	75	25	19,5	3,5	1,5
9	VH/ Vt-V/87	4000	Z	80	80	20	35	4,75	2,0
10	**Vi-1**								
11	VH/Vi-1/K	K	K	K	K	K	K	K	K
12	VH/Vi-1/47E-1	2000	SZ	70(fsz) /50	80	20	31,5	5,5	2,5
13	VH/Vi-1/47E-2	4000	SZ	50	60	35	31,5	3,0	1,0
14	VH/Vi-1/47E-3	10000	SZ	65	50	35	15	2,0	0,5
15	VH/Vi-1/47C-1	4000	SZ	50	65	35	K	3,0	1,0
16	VH/Vi-1/47C-2	4000	Z	80(fsz) /60	80	25	K	4,0	2,0
17	VH/Vi-1/47C-3	6000	SZ	80(fsz) /60	80	20	20	2,6	1,0
18	VH/Vi-1/49A	4000	SZ	80(fsz) /60	80	20	40	4,5	1,75
19	VH/Vi-1/50	1500	Z	65	80	20	21	3,5	1,3

	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)**
20	VH/Vi-1/51	3000	SZ	40	60	40	15	2,5	1,2
21	VH/Vi-1/64	2500	Z	80	85	15	K	4,5	2,5
22	VH/Vi-1/65	10000	K	50	65	35	15	2,5	1,0
23	VH/Vi-1/70	3000	SZ	50	65	35	22,5	4,0	1,5
24	VH/Vi-1/72A-1	3000	SZ	50	80	35	24	4,0	1,5
25	VH/Vi-1/72A-2	3000	Z	65(fsz) /45	80	25	22,9	4,0	2,0
26	VH/Vi-1/72B	5000	SZ	50	50	45	18,5	2,0	0,5
27	VH/Vi-1/72C	3000	SZ	80(fsz) /50	80	25	38	3,7	2,25
28	VH/Vi-1/73A	3000	Z	65	80	20	20	3,5	1,5
29	VH/Vi-1/73B	4500	SZ	80(fsz) /60	80	15	38	5,5	2
30	**Vi-2**								
31	VH/Vi-2/K	K	K	K	K	K	K	K	K
32	VH/Vi-2/45A	4000	SZ	30	55	35	11,5	1,0	0,5
33	VH/Vi-2/45B	3000	SZ	30	60	35	15	1,5	1,0
34	VH/Vi-2/47F	4000	SZ	50	70	30	20	2,5	1,0
35	**Ln-2**								
36	VH/Ln-2/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K
37	VH/Ln-2/70	K	Z	80	80	20	23,5	5,0	2,5
38	**Ln-3**								
39	VH/Ln-3/K	K	K	K	K	K	K	K	K
40	VH/Ln-3/47J	8000	SZ	70	70	35	30	3,5	1,5
41	**Ln-T**								
42	VH/Ln-T	350	SZ	K	0	K*	K	5,0	0
43	**K-Ker**								
44	VH/K-Ker	K	K	K*	K	K*	K	K	K
45	**K-Közl-É/Vi-1**								
46	VH/K-Közl-É/Vi-1/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K
47	VH/K-Közl-É/Vi-1/49B	10000	SZ	60	60	25	20	4,5	0,6
48	**K-Rek**								
49	VH/K-Rek/47B-1	5000	SZ	40	30	25*	6	1,0	0,25
50	VH/K-Rek/47B-2	5000	SZ	40	30	40	16	2,0	0,25
51	VH/K-Rek/47E	5000	SZ	30	30	25*	8,5	1,0	0,25
52	**Gksz**								
53	VH/Gksz	2500	SZ	50	0	20	7,5	1,0	0,5

** TÉKA eltérés*

1.4. Intézmények területe

	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)**
2	**Vi-1**								
3	IT/Vi-1/46/1	30000	SZ	40	40	35	22	2,0	0,5
4	IT/Vi-1/46/2	K	SZ	K	K	K	K	K	K
5	IT/Vi-1/47J	3000	Z	60	80	25	20	2,5	1,25
6	IT/Vi-1/47H-1	19000	SZ	40	55	50	35	3,0	1,0
7	IT/Vi-1/47H-2	K	SZ	55(fsz) /50	55	35	27	3,75	1,75
8	IT/Vi-1/92/1	K	K	K	K	K	K	K	K
9	IT/Vi-1/92/2	K	SZ	80	80	20	40	4,0	1,25
10	**Vi-2**								
11	IT/Vi-2/92/1	5000	SZ	55	55	25	22	1,8	0,7
12	IT/Vi-2/92/2	5000	SZ	60	60	20	22	1,4	0,7
13	IT/Vi-2/92/3	5000	SZ	40	40	35	30	2,6	1,25
14	**K-Közl-É**								
15	IT/K-Közl-É	K	K	K	K	K*	K	K	K
16	**K-Eü**								
17	IT/ K-Eü/47J	10000	SZ	40	40	40	27	3,0	1,0
18	IT/ K-Eü/76	K	SZ	40	40	40	27	3,0	1,0
19	**K-Sp**								
20	IT/K-Sp	K	K	K	K	K*	K	K	K

** TÉKA eltérés*

2. Övezetek

	A	B	C	D	E	F	H	I
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Épület legmagasabb pontja (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**
2	**KÖu**							
3	KÖu-2	-	SZ	1	-	5	**5**	-
4	KÖu-3	-	SZ	1	-	5	**5**	-
5	KÖu-4	-	SZ	1	-	5	**5**	-
6	**Kt-Kk**							
7	Kt-Kk/gy	-	-	1	-	5	-	-
8	Kt-Kk/I	-	-	-	-	5	-	-
9	Kt-Kk/gyal	-	-	-	-	-	-	-
10	**Zk, Zkk**							
11	Zk-Kp	K	SZ	2	0	70	4,5	0,02
12	Zk-Kk/1	K	-	0	0	60	-	-
13	Zk-Kk/2	K	-	0	0	70	-	-
14	Zk-Kk/3	10 000	SZ	2	0	60	4,5	0,02
15	Zk-Kk/4	15000	-	2	5	60	5,0	0,02
16	Zk-Kk/5	5000	SZ	3	0	60	4,5	0,03
17	Kt-ZKk/1	K	-	0	0	60	-	-
18	Kt-ZKk/2	K	SZ	2	10	70	5,0	0,52
19	**Kt-Fk**							

	A	B	C	D	E	F	H	I
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Épület legmagasabb pontja (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**
20	Kt-Fk/1	K	-	0 *	60	60	-	-
21	Kt-Fk/2	K	-	0	0	25	-	-
22	Kt-Fk/3	2000	-	0	0	40	-	-
23	Kt-Fk/4	1000	-	0	0	15	-	-

** 10% kizárólag a Szabályozási terven „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád" jelölt területen*

5. melléklet a ……/…….. (…. …..) önkormányzati rendelethez
A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapítása

		A	B	C
Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani			**„A” területen**	**„B” területen**
1.		lakó rendeltetés estén minden …	1,5 lakás után	1 lakás után
2.	2.1.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1–100 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	30 m^2	20 m^2
	2.2.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 101–5000 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után,	60 m^2	40 m^2
	2.3.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 5001 m^2-től minden megkezdett … nettó alapterülete után	90 m^2	60 m^2
3.[1)2)]	3.1.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 1–400 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	10 m^2	10 m^2
	3.2.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 401–5000 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	20 m^2	20 m^2
	3.3.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 5001 m^2-étől minden megkezdett … nettó alapterülete után	30 m^2	30 m^2
4.	4.1.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden … vendégszobája, apartmanja után, kivéve a 4.2. és 4.3. pontban foglaltakat,	4 szoba	2,7 szoba
	4.2.	diákszállás, munkásszállás, idősek otthona esetében minden … férőhely után	20 férőhely	13 férőhely
	4.3.	hajléktalanszálló minden … férőhelye után	60 férőhely	40 férőhely
5.		vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével,	20 m^2	13 m^2
6.		bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett … m^2-e után	60 m^2	40 m^2
7.		felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett … m^2-e után	40 m^2	27 m^2
8.		kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb. – minden megkezdett … férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg – ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után	10 férőhely vagy 100 m^2	6,7 férőhely vagy 67 m^2
9.		jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett … m^2-e után,	500 m^2	333 m^2
10.		sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden … férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett … férőhelye után	20 férőhely vagy 30 férőhely	13 férőhely vagy 20 férőhely
11.		iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési	40 m^2	27 m^2

	egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után		
12.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után	40 m^2	27 m^2
13.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett … betegágya után	8 betegágy	5,3 betegágy
14.	ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden … helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett … m^2-e után	6 dolgozó vagy 3000 m^2	4 dolgozó vagy 2000 m^2
15. [3)]	helyi közösségi közlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R)	0	Népliget m. megálló 25 parkoló

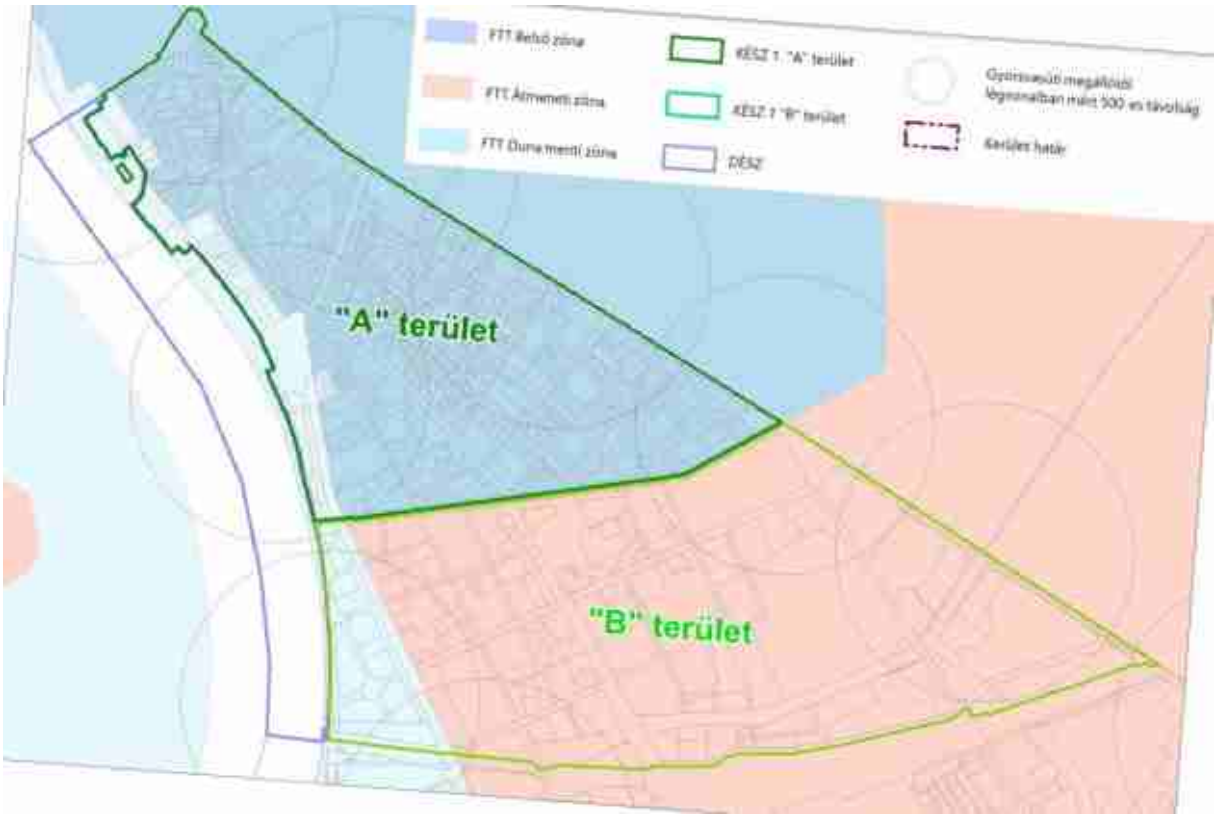
„A” terület: Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Nagyvárad tér – Haller utca és Duna irányú folytatása – Duna-parti építési szabályzat határvonala által határolt terület, valamint a Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út metrómegállók gyalogosaluljáróhoz kapcsolódó pontjától és a MÜPA-Nemzeti Színház, Közvágóhíd HÉV megállóktól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül nagyobb részben elhelyezkedő telkeket.

„B” terület: Haller utca – Nagyvárad tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti építési szabályzat határvonala által határolt terület, a Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út metrómegállók gyalogosaluljáróhoz kapcsolódó pontjától és a MÜPA-Nemzeti Színház, Közvágóhíd HÉV megállóktól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül nagyobb részben elhelyezkedő telkek kivételével.

[1)] árusítóterének bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a 3.1–3.3. pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell, kivéve, ha a bővítésre, átalakításra, rendeltetésmódosításra kizárólag a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezése, üzemeltetése érdekében kerül sor,

[2)] meglévő építmények esetén a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezését és üzemeltetését az üzlet parkolójában biztosító konténer által elvont parkolóhelyeknél a parkolóhely pótlása nem szükséges,

[3)] a Fővárosi településterv a Népliget metró megállóhoz kapcsolódóan min. 100 P+R parkolót jelöl, amelyből a IX. kerületben az Üllői úti felüljáró alatt 25 várakozóhely található.



FERENCVÁROS

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSHOZ

kérelmező neve: (személy vagy szervezet)
(személy) **lakcíme:** (szervezet) **székhelye:**
kapcsolattartás céljára **e-mail cím:** **telefonszám:**
tervezett/véleményezendő **építési tevékenység:**
tervezett/véleményezendő tevékenység helyszíne **cím:** **helyrajzi szám:**
helyszín **tulajdonosának**, társasházi **képviselőjének** **neve:** **címe:** **elérhetősége:**
ÉTDR ügyazonosító: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

A dokumentáció az alábbi munkarészeket tartalmazza:	darab
műszaki leírás	
építészeti-műszaki terv	
fénykép	

kelt

név, aláírás

IDŐSBARÁT ÖNKORMÁNYZAT

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

FERENCVÁROS

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET
FERENCVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI CSOPORT

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ

bejelentő neve: (személy vagy szervezet)
(személy) **lakcíme:** (szervezet) **székhelye:**
kapcsolattartás céljára **e-mail cím:** **telefonszám:**
folytatni kívánt **építési tevékenység:**
tervezett tevékenység helyszíne: **cím:** **helyrajzi szám:**
társasházi helyszín esetén **közös képviselő** **neve:** **címe:** **elérhetősége:**

A benyújtott dokumentáció az alábbi munkarészeket tartalmazza: (darabszámmal)

	papíralapú	digitális
műszaki leírást		
építészeti-műszaki terv		
látványterv		
színezési terv		
fénykép		

kelt

név, aláírás

IDŐSBARÁT ÖNKORMÁNYZAT

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

7. melléklet a ……/…….. (…. …..) önkormányzati rendelethez
A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó építészeti-műszaki dokumentáció minimális tartalma

	A	B	C	D	E	F	G
ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ, ILLETVE EGYÉB TERVEK A MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÁLLAPOTRA VONATKOZÓAN		műszaki leírások	helyszínrajz	alaprajz, metszet	homlokzati terv	látványterv, fotó	színterv
1.	Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, rendeltetésmódosítása homlokzatának megváltoztatásával.	x	x	x	x	x	x
2.	Rendeltetésmódosítás homlokzat megváltoztatása nélkül			x	x	x	
3.	Meglévő építmény utcai vagy udvari homlokzatának felújítása, átalakítása, utólagos hőszigetelése, felületének színezése, felületképzésének, elemeinek, részeinek, látszó épületszerkezeti tartozékainak megváltoztatása, nyílászáró, biztonsági és díszrács, valamint redőny felújítása, cseréje, elhelyezése. **	x	x		x	x	x
4.	Az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, árnyékoló szerkezet építése, elhelyezése.***	x	x	x	x	x	x
5.	Utasváró, kioszk, közművelődési célú hirdetőoszlop, információs vagy más célú berendezés, totemoszlop elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.	x	x	x	x	x	
6.	Park, játszótér, kutyafuttató, fitnesztér, valamint sportpálya műtárgyainak építése, illetve ezen területeken egyéb építési tevékenység végzése. Közterületi bútor, közterületi berendezés elhelyezése, építése, átalakítása, módosítása, cseréje, felújítása vagy bármilyen egyéb módon történő megváltoztatása.	x	x			x	
7.	Utcafronti kerítés, illetve kerti építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.	x	x		x	x	
8.	Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma- és automataberendezés, pénzautomata, elektromos, töltőállomás, kerékpártartó építményen vagy építményben való elhelyezése. ****	x	x		x	x	
9.	Totemoszlop, zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg.	x	x			x	
10.	Vendéglátó terasz létesítése, téliesítése	x	x	x	x	x	x
11.	A közterületről látható módon elhelyezendő cégtáblák, cégérek, cégfeliratok, valamint címtáblák, zászlótartók és felíró-táblák, továbbá azok átalakítása, módosítása, cseréje, felújítása vagy bármilyen egyéb módon történő megváltoztatása.	x	x		x	x	x

* A dokumentációnak minden megváltoztatni kívánt homlokzati elem szerkezeti tervét tartalmaznia kell, az érintett telektömb azonos irányú homlokzatainak fotorealisztikus látványába illesztve, színdinamikai vizsgálattal.

** Homlokzat-felújítás esetén a tervnek tartalmaznia kell a földszinti portálok kialakításának, cégtáblák elhelyezésének, nyílászárók, rácsok felhelyezésének, korlátok cseréjének, felújításának, klímaberendezések és redőnyök felhelyezésének koncepcióját, az érintett telektömb azonos irányú homlokzatainak fotorealisztikus látványába illesztve, színdinamikai vizsgálattal.

*** Az érintett telektömb azonos irányú homlokzatainak fotorealisztikus látványába illesztve.

**** Épületben való elhelyezés esetén alaprajz is szükséges.

8. melléklet a ……/…….. (…. …..) önkormányzati rendelethez
A településképi bejelentéshez kötött tevékenységek

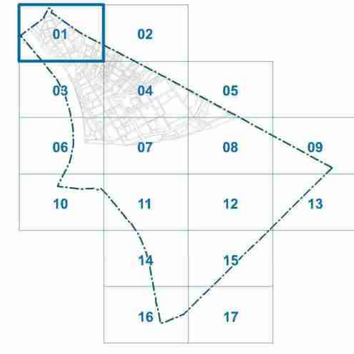
		A	B	C	D
TEVÉKENYSÉG			**Védett épület / épületegyüttes**	**Védett homlokzat / épületrész**	**Nem védett**
Jelmagyarázat:					
x		minden tervezett építési tevékenység esetén			
●		közterületről látható építési tevékenység esetén			
/		nem megengedett tevékenység			
Épülethomlokzat	1.	építési engedéllyel építhető, és kivitelezés alatt álló – használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező – építmény homlokzatának megváltoztatása esetén, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni	x	x	x
	2.	meglévő épület homlokzatfelületi színezésének megváltoztatása (beleértve: homlokzati vagy nyílászáró színterv készítése)	x	●	●
	3.	meglévő épület eredeti felületképzésének és tetőzet héjalásának felújítása, homlokzat külső síkját módosító hőszigetelése, a felújítás során a táblák, berendezések, és szerelvények eltávolítása, azok visszahelyezése	x	●	●
	4.	üzletfeliratok, cégérek, címtáblák, cégtáblák elhelyezése, kirakatüveg fóliázás	x	●	●
Nyílá száró	5.	meglévő épület homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő – cseréje	x	●	●
	6.	utólagos nyílászáró létesítése, a teljes homlokzatra kiterjedő tervei	/	/	●
Erkély, Terasz, Loggia	7.	meglévő épület homlokzatán egységes loggia beépítési terv esetén	/	/	●
	8.	tetőteraszok utólagos bezárása, beüvegezése	x	x	x
	9.	erkélyek, loggiák, tetőteraszok korlátjainak átalakítása	x	x	x
	10.	utólagos erkély nyitása, a teljes homlokzatra kiterjedő tervei	/	/	x
Gépészeti berendezések	11.	klímaberendezés, energia-termelő, mesterséges szellőzés (valamint ezek tartozékai) és egyéb gépészeti berendezés homlokzaton (földszinti portál esetén a jellemző homlokzati sík mögött takart módon; erkély, loggia, terasz esetén takart módon) történő elhelyezése (ideértve a homlokzatra készülő egységes klímaberendezés elhelyezési tervet is)	x	x	x
	12.	egyéb technikai és műszaki berendezés elhelyezése meglévő épület homlokzati felületén	●	●	●
	13.	szellőzőberendezés, áru- és pénzautomata, csomagautomata, palack visszaváltó automata, építmény elhelyezése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni	x	x	●
	14.	elektronikus hírközlési építmény műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, antenna építmény felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete a 4,0 métert nem haladja meg	●	●	●
	15.	az épületek díszkivilágítása, homlokzatainak vetített vagy egyéb megvilágítása, az épületek homlokzatain a homlokzat részeként, építészeti elemként alkalmazott kivilágítás, vagy a homlokzati elemek egyéb megvilágítása	●	●	●
	16.	önkormányzati információs, turisztikai, vagy immissziós mérések eredményeit kijelző tábla – amennyiben nem tartalmaz reklámot, reklámhordozót	●	●	●
Árnyékoló	17.	külső tokos redőnyszerkezet beépítése esetén az adott homlokzat egészére, egységes kialakítással, összehangolt formában készült terv	./	/	x
	18.	az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet, falra szerelhető árnyékoló építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni	●	●	●
	19.	építménynek minősülő árnyékoló elhelyezése	●	●	●

		A	B	C	D
TEVÉKENYSÉG			**Védett épület / épületegyüttes**	**Védett homlokzat / épületrész**	**Nem védett**
Jelmagyarázat:					
x		minden tervezett építési tevékenység esetén			
●		közterületről látható építési tevékenység esetén			
/		nem megengedett tevékenység			
Egyéb	20.	vendéglátó terasz kialakítása, közterületen hűtött és fűtött berendezések elhelyezése, téliesítése vagy téliesített vendéglátó terasz létesítése esetén	●	●	●
	21.	szobor, díszkút, illetve egyéb köztéri képző- vagy iparművészeti alkotás, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve át-, vagy elhelyezése, felújítása, eltávolítása esetén a képviselőtestületnek a 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 8. pontja alapján történő döntésének megalapozásához	●	●	●
	22.	emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 métert	x	x	●
	23.	új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m^2 összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.	●	●	●
	24.	kerítés építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén	●	●	●
	25.	a 6,0 méter magasság alatti totemoszlop, zászlótartó rúd vagy oszlop elhelyezése	●	●	●

SZABÁLYOZÁSI TERV EREDETI MÉRETBEN

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros
Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.... .....) önkormányzati rendelete
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út –
Déli körvasút – Duna-parti Építési
Szabályzat tervezési területe által
közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

1. melléklet - Szabályozási terv

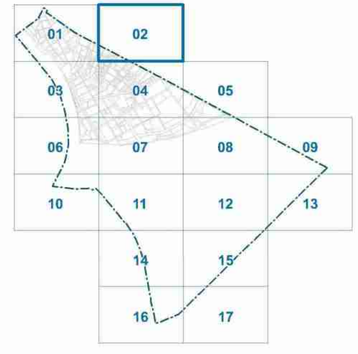


BFVT Kft.	MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzat		TERVFAJTA: KÉSZ
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv		TÖRZSSZÁM: I-821-1/2025
	TERVEZŐK: Teremy Viktória PhD TT 01-6760	Szilágyi Eszter TT 01-6947	Pesti Zoltán Tkó 01-2321	Nikolatzky Andrea TK 01-8152	RAJZSZÁM: SZT-1
	Szabó Krisztián TV 01-16166	Orosz István TÉ, TH 01-47717	Sunkel Diana	Bókoni Gábor	Hargitai Lajla	MÉRETARÁNY: M=1:2000
	GIS VÉGZŐJE: Albrecht Ute					DÁTUM: 2026. február

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros
Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.... .....) önkormányzati rendelete
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út –
Déli körvasút – Duna-parti Építési
Szabályzat tervezési területe által
közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

1. melléklet - Szabályozási terv

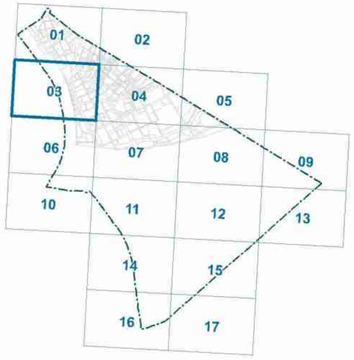




BFVT Kft.	MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzatot tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat.				TERVFAJTA: KÉSZ
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv				TÖRZSSZÁM: I-021-1/2025
	TERVEZŐK: Terenyi Viktória PhD TT 01-4760	Sellényi Eszter TT 01-6847	Pardi Zoltán Tkó 01-2321	Nikolatzky Andrea TK 01-6152	RAJZSZÁM: SZT-1
	Szabó Krisztián TV 01-16166	Orosa Istvánn TÉ, TH 01-67717	Sunkel Diána	Bitsori Gábor	Hangitai Lejla
	ÜGYVEZETŐ: Albrecht Ute				MÉRETARÁNY: M=1:2000
					DÁTUM: 2026. február

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros
Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.... .....) önkormányzati rendelete
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út –
Déli körvasút – Duna-parti Építés
Szabályzat tervezési területe által
közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

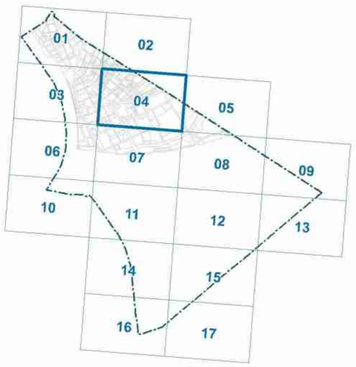
1. melléklet - Szabályozási terv



BFVT Kft.	MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros és Vámház körút – Kálvin tér – Déli út – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területének kerületi építési szabályzat	TERVFAJTA: KÉSZ
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv	TÉRKÉPI SZÁM: L-621-1/2025
	TERVEZŐK: Tarnay Viktória PhD Kollégyi Eszter	Rend. Kelt:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencv
Önkormányzat Képviselő-testülete
...../..... (.... .....) önkormányzati rende
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői ú
Déli körvasút – Duna-parti Épít
Szabályzat tervezési területe á
közbezárt terület kerületi építési szabályzata

1. melléklet - Szabályozási terv



BFVT Kft.

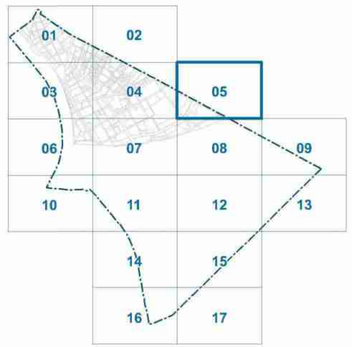
MUNKA MEGNEVEZÉSE

TERVFAJTA:
KÉSZ

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros
Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.... .....) önkormányzati rendelete
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út –
Déli körvasút – Duna-parti Építési
Szabályzat tervezési területe által
közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

1. melléklet - Szabályozási terv

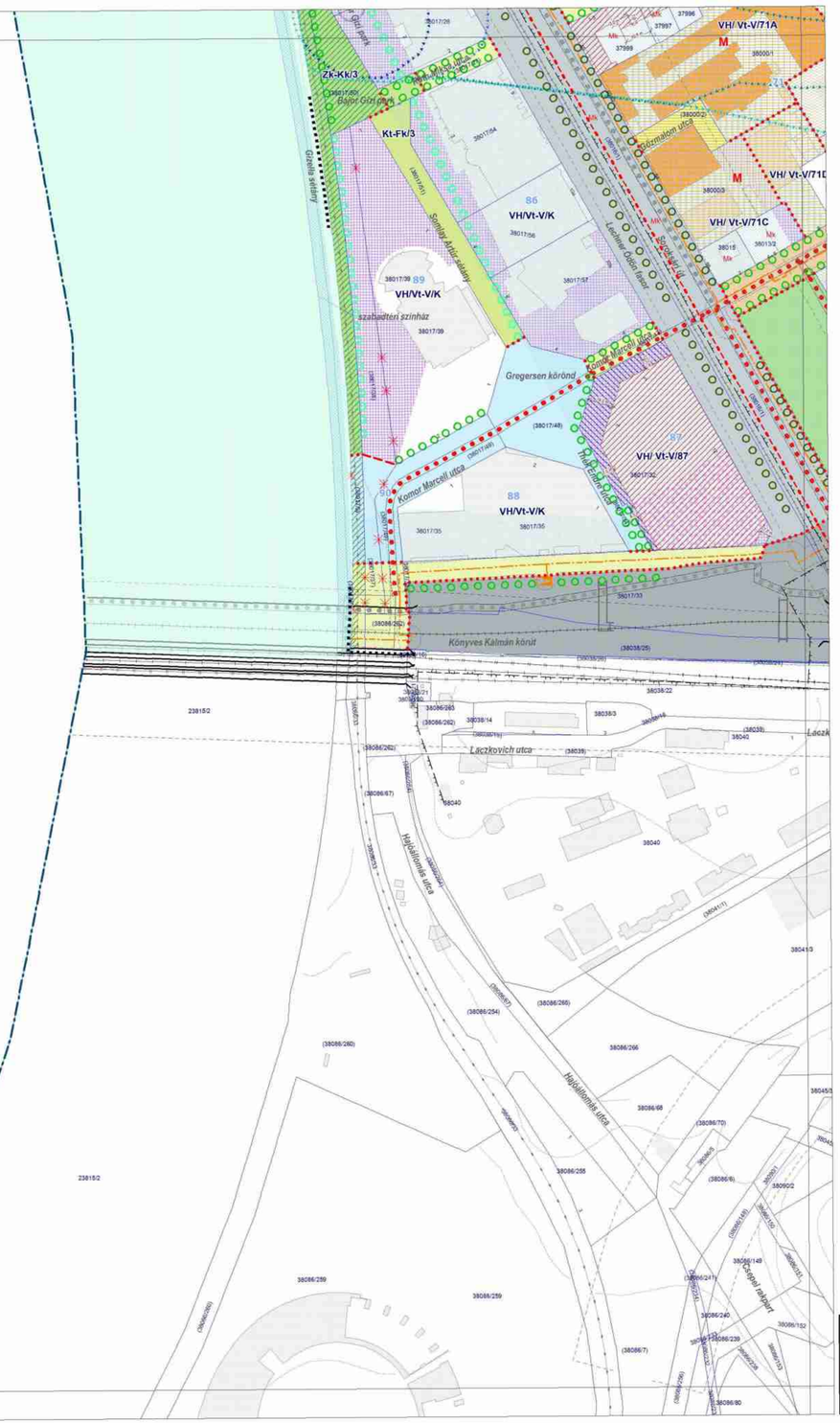


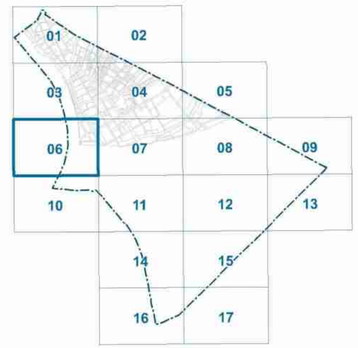


BFVT Kft.	MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület rendezési szabályozási tervéhez tartozó, attól különböző területre vonatkozó Részletes Építési Szabályzat		TERVFAZIS.: KÉSZ
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv		TÖRZSSZÁM: I-521-1/2025
	TERVEZŐK: Terenyi Viktória PhD TT 01-4793	Sellágyi Eszter TT 01-6847	Pető Zoltán Tkó 01-2321	Niedetzky Andrea TK 01-0153	RAJZSZÁM: SZT-1
	Szabó Krisztián TV 01-10168	Orosz Ignác TÉ, TH 01-07717	Sunkel Diána	Bátori Gábor	Hergibel Lejla	MÉRETARÁNY: M=1:2000
	ÜGYFÉLRE: Albrecht Ute					DÁTUM: 2026. február

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros
Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.... .....) önkormányzati rendelete
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út –
Déli körvasút – Duna-parti Építési
Szabályzat tervezési területe által
közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

1. melléklet - Szabályozási terv

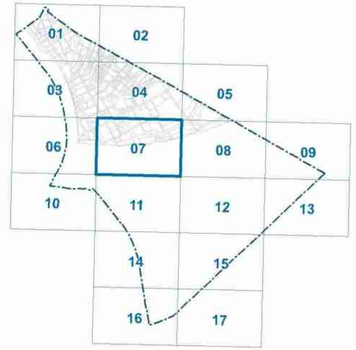




BFVT Kft.	MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatának	TERV FAJTA: KÉSZ
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv	TÉRSZÁM: I-B21-1/2025
	TERVEZŐK: Terenyi Viktória PhD TT 01-6749; Szilágyi Eszter TT 01-6847; Pesti Zoltán TK/I 01-2201; Nikelszky Andrea TK 01-8182; Szabó Krisztián TV 01-16166; Orosz István; TE, TH 01-67717; Suhkel Diana; Bitteri Gábor; Hargitai Lejla	RAJZSZÁM: SZT-1
		MÉRETARÁNY: M=1:2000
	ÜGYVEZETŐ: Albrecht Ute	DÁTUM: 2026. február

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének ...../..... (.... ....) önkormányzati rendelete a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

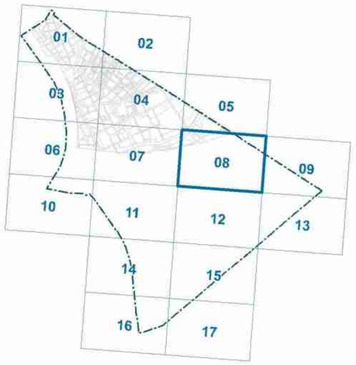
1. melléklet - Szabályozási terv



BFVT Kft.	MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros e Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területek kerületi építési szabályzat		TERVFAJTA: KÉSZ
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv		TÖRZSSZÁM: I-IX.21-1/2025
	TERVEZŐK: Terhesy Viktória PhD TT 01-6760	Sellényi Eszter TT 01-4647	Pelli Zoltán TK-I 01-2321	Nikelszky Andrea TK 01-8152	RAJZSZÁM: SZT-1
	Szabó Krisztián TV 01-16166	Orlóci István TE, TH 01-67717	Sunkel Diána	Bitsori Gábor	Hargitai Lajla	MÉRETARÁNY: M=1:2000
	ÜGYVEZETŐ:					

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvá
Önkormányzat Képviselő-testületé
...../..... (.... .....) önkormányzati rende
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői ú
Déli körvasút – Duna-parti Épít
Szabályzat tervezési területe ál
közbezárt terület kerületi építési szabályzatá

1. melléklet - Szabályozási terv



BFVT Kft.

MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építés Szabályzat tervezési területe közbezárt területek kerületi építési szabályzatának módosítása

TERVFAJTA: KÉSZ

TÉRKÉPI MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros
Önkormányzat Képviselő-testületének
…../…….. (…. …..) önkormányzati rendelete
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út –
Déli körvasút – Duna-parti Építési
Szabályzat tervezési területe által
közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

1. melléklet - Szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT

I. SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM

- Szabályozási vonal
- Feltételes szabályozási vonal
- Építési övezet /Övezet határ
- KF/Ln-1/K Építési övezet jele

Övezetek és jelei:

- Közúti közlekedési terület, I. rendű főút (KÖu-2)
- Közúti közlekedési terület, II. rendű főút (KÖu-3)
- Közúti közlekedési terület, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4)
- Forgalmi jelentőségű gyűjtőút (Kt-Kk/gy)
- Kiszolgáló- és lakóút (Kt -Kk/l)
- Gyalogosút (Kt-Kk/gyal)
- Kozpark (Zk-Kp)
- Közkert (Zk-Kk, Kt-Zkk)
- Fásított köztér (Kt-Fk)
- 13.0 m Méretvonal
- Kotelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel

II. SZABÁLYOZÁSI ELEM

- Építési hely
- Építési hely terepszint alatt
- Javasolt telekhatár
- Telken belül kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrész
- Megtartandó fa
- Településképvédelmi jelentőségű fasor - meglévő (FTT alapján)
- Településképvédelmi jelentőségű fasor - tervezett (FTT alapján)
- Kötelező közterületi fasor
- Kotelező telken belüli fasor
- P min. 50 fh. Jelentős önálló felszíni parkoló és férőhelyszáma - meglévő, megtartandó
- Ph min. 100 fh. Jelentős önálló parkolóház és férőhelyszáma - meglévő, megtartandó
- Ph min. 200 fh. Jelentős önálló parkolóház és férőhelyszáma - tervezett
- G min. 50 fh. Jelentős önálló felszín alatti gépjárműtároló és férőhelyszáma - tervezett

III. MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

III.1. Országos művi értékvédelem

- Világörökségi helyszín (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Világörökségi helyszín védőövezete (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Világörökségi városmányos helyszín (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Világörökségi városmányos helyszín védőövezete (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- M Nemzeti emléknek minősülő műemlék, műemlék-együttes telke (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Nemzeti emlékként nevesített műemléki érték (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Nemzeti emléknek minősülő műemlék telken nem nevesített épület
- Műemléki jelentőségű terület határa (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Műemléki környezet területe (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Mk Műemléki környezet területe telek-szomszédság alapján (Mépty. 120.§ (3) bekezdés alapján)
- Történelmi emlékhely (303/2011. (XII.23.) Korm. rendelet alapján)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

III.2. Helyi művi értékvédelem

- Helyi fővárosi védett épület, építmény (30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet alapján)
- Helyi fővárosi védett épületegyüttes (30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet alapján)
- Helyi kerületi védett épület (8/2024. (IV.23.) Önk. rendelet alapján)
- Helyi kerületi védett épületegyüttes (8/2024. (IV.23.) Önk. rendelet alapján)
- Helyi kerületi védett épülethomlokzat (8/2024. (IV.23.) Önk. rendelet alapján)

III.3. Országos táj- és természetvédelem

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

IV.1. A veszélyeztetett területekre, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és a katonai célú területekre vonatkozó korlátozó tényezők

- Felszíni víz parti sávja (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Árvízvédelmi védvonal (töltés, gát) - meglévő (FCSM Zrt. adatszolgáltatása alapján)
- Nagyvízi meder övezete (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Vízmű(gépház) - meglévő (Fővárosi Vízművek Zrt. adatszolgáltatása alapján)

A teljes tervezési terület Vízminőség-védelmi övezet területén található. (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

IV.2. Védőterületek, védőtávolságok, védősávok

- Vízbázis belső védőidom (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Vízbázis belső védőövezet (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Vízbázis külső védőidom (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőidom (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőidom (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Szennyvíz és csapadékvíz átemelő - meglévő (FCSM Zrt. adatszolgáltatása alapján)
- 120/10 kV-os alállomás - meglévő (Lechner Tudásközpont e-közmű adatai alapján)
- Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték és biztonsági övezete (Lechner Tudásközpont e-közmű adatai alapján)
- Hálózati gáznyomásszabályzó - meglévő (Lechner Tudásközpont e-közmű adatai alapján)
- Föld alatti távfűtővezeték - tervezett (BKM Nonprofit Zrt. adatszolgáltatása alapján)
- Felszín alatti gyorsvasúti nyomvonal védelmi zónája - meglévő (FTT alapján)
- Felszín alatti gyorsvasúti nyomvonal javasolt védelmi zónája - tervezett (FTT alapján)
- Felszíni vasúti nyomvonal védelmi zónája - meglévő (TÉKA 55.§ (10) bekezdés alapján)

V. FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

- Fővárosi fejlesztési akcióterület és határa (FTT alapján)
- Kerületi fejlesztési akcióterület és határa

VI. EGYÉB RAJZI ELEMEK

Kötelező érvényű elemek

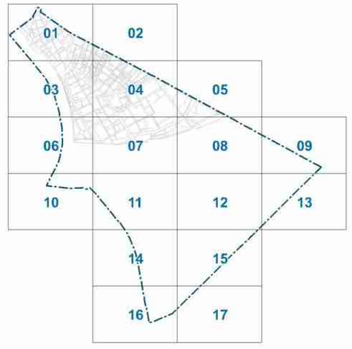
- Telken belüli kötelező fásítás
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Városi tér zöldfelületének kialakítására szolgáló terület
- Értékes, idős fa
- Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád
- Közforgalom elől el nem zárható terület
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület
- Gyalogos kapcsolat - tervezett
- Kerékpáros infrastruktúra - tervezett (Kerékpárforgalmi főhálózati terv alapján)
- Felszín alatti gyorsvasúti vonal - tervezett (FTT alapján)
- Híd és felüljáró – tervezett (FTT alapján)
- KÉSZ területi hatályának határa
- DÉSZ területi hatálya

Tájékoztató jellegű elemek

- Kerékpáros infrastruktúra - meglévő
- Villamosvonal - meglévő
- Vasútvonal - meglévő
- Felszíni gyorsvasúti vonal - meglévő
- Felszín alatti gyorsvasúti vonal - meglévő
- Híd és felüljáró – meglévő
- Gyalogút aluljáróban - meglévő
- Barnamezős terület (országos barnamezős kataszter alapján)
- Potenciálisan talajszennyezett terület (FTT alapján)
- 31 Tömb sorszáma

VII. ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Földrészlet (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Földhivatali-ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Reambulált épület
- Szintvonalak (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- utca Közterület neve (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- 37238 Helyrajzi szám (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- 9k Házszám (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Kerülethatár (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)



BFVT Kft.	MUNKA MEGNEVEZÉSE: Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési Szabályzat		TERVFAJTA: KÉSZ
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv		TÖRZSSZÁM: I-021-1/2025
	TERVEZŐK: Terenyi Viktória PhD TT 01-6760; Szilágyi Eszter TT 01-6647; Patai Zoltán Tké 01-2021; Niedetzky Andrea TK 01-0182; Szabó Krisztián TV 01-16196; Orosz István TE, TH 01-67717; Sunkel Diána; Bitteri Gábor; Hargittai Lajla		RAJZSZÁM: SZT-1
			MÉRETARÁNY: M=1:2000
	ügyvezető: Albrecht Ute		DÁTUM: 2026. február

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének
...../...../(.....) önkormányzati rendelete
a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út –
Déli körvasút – Duna-parti Északi
Szabályozat tervezési területe által
közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

1. melléklet - Szabályozási terv

JELMAGYARÁZAT

I. SZABÁLYOZÁSI ALAPELEM

- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Építési övezet jele
- Övezetek és jelei:
  - Közúti közlekedési terület, I. rendű főút (KÖu-2)
  - Közúti közlekedési terület, II. rendű főút (KÖu-3)
  - Közúti közlekedési terület, településszerkezet jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4)
  - Forgalmi jelentőségű gyűjtőút (KÖ-Kgy)
  - Közösségi- és lakóút (KL-KLK)
  - Gyalogosút (KÖ-Kk/gya)
  - Kísérőút (Zk-Kk)
  - Közkert (Zk-Kk, Kl-Zkk)
  - Fásított közös (Kl-Fk)
  - Mértékvonal
  - Kötelező megszüntető jel
  - Jelentő megszüntető jel

II. SZABÁLYOZÁSI ELEM

- Építési hely
- Építési hely terepszint alatt
- Jelentő telekhatár
- Telken belül kötelezően építhető/elhelyezni megtartandó telekrész
- Megtartandó fa
- Településképvédelmi jelentőségű fasor - megtartandó (FTT alapján)
- Településképvédelmi jelentőségű fasor - tervezett (FTT alapján)
- Kötelező közterületi fasor
- Kötelező telken belüli fasor
- Jelentős önálló fészki parkoló és férőhelyszáma - megtartandó, megtartandó
- Jelentős önálló parkolóház és férőhelyszáma - megtartandó
- Jelentős önálló parkolóház és férőhelyszáma - tervezett
- Jelentős önálló fészki alatt gépjárműtároló és férőhelyszáma - tervezett

III. MÁS JOGSZABÁLYBÓL KÖVETKEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM

III.1. Országos művi értékvédelem

- Világörökségi helyszín (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Világörökségi helyszín védőövezete (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Világörökségi várományos helyszín (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Világörökségi várományos helyszín védőövezete (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Nemzeti emléknek minősülő műemlék, műemlék együttes telke (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Nemzeti emlékként nyilvántartott műemlék telke (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Nemzeti emlékének minősülő műemlék telken nem lakóépület épülhet
- Műemléki jelentőségű terület határa (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Műemléki környezet határa (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Műemléki környezet területe lakás számosságára alkalmas (Nkp/év: 120 § (3) bekezdés alapján)
- Történelmi emlékhely (30/2017. (XI.29.) Körm. rendelet alapján)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

III.2. Helyi művi értékvédelem

- Helyi Építészeti védett épület, építmény (30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet alapján)
- Helyi Építészeti védett építészeti együttes (30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet alapján)
- Helyi kiemelt védett épület (B/2024. (IV.23.) Önk. rendelet alapján)
- Helyi kiemelt védett építészeti együttes (B/2024. (IV.23.) Önk. rendelet alapján)
- Helyi kiemelt védett építészeti kilátópont (B/2024. (IV.23.) Önk. rendelet alapján)

III.3. Országos táj- és természetvédelem

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

IV. KORLÁTOZÁSOK ÉS VÉDELMEK

IV.1. A vízszennyeződés terjedésére, a természeti csapások elleni védelemre, a katasztrófavédelemre, valamint a honvédelmi és a katonai célú területekre vonatkozó korlátozó tényezők

- Felszíni víz part-sávja (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Árvízvédelmi védvonal (időtlen, part) - megtörölt (FCSM-Zrt. adatszolgáltatása alapján)
- Nagyvízi meder övezete (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Fakadó és szivárgó víz által veszélyeztetett terület (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Vízmű(építés) - megtörölt (Fővárosi Vízművek Zrt. adatszolgáltatása alapján)

A teljes tervezési terület Vízrendezési védelmi övezet területének található. (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

IV.2. Védőterületek, védőövezetek, védőművek

- Védőterek belső védőövén (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság)
- Védőpart Fővárosi Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Védőterek külső védőövén (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság)
- Budapest Fővárosi Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Védőterek külső védőövén (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság)
- Budapest Fővárosi Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Védőterek külső védőövén (123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság)
- Budapest Fővárosi Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály adatszolgáltatása alapján)
- Szennyvíz- és csapadékvíz átemelő - megtörölt (FCSM-Zrt. adatszolgáltatása alapján)
- 120/1614/I-ov elállomás - megtörölt (Lechner Tudásközpont e-közmű adatai alapján)
- Nagykörnyonnalú földgáz elosztóvezeték és biztonsági övezete (Lechner Tudásközpont e-közmű adatai alapján)
- Hatósági gázmonitorozás/adatnyújtó - megtörölt (Lechner Tudásközpont e-közmű adatai alapján)
- Föld-alatti távközlővezeték - tervezett (BKM Nonprofit Zrt. adatszolgáltatása alapján)
- Felszíni alatti gyorsvasúti nyomvonal védelmi zónája - megtörölt (FTT alapján)
- Felszíni alatti gyorsvasúti nyomvonal jövőbeni védelmi zónája - tervezett (FTT alapján)
- Felszíni kisvízi nyomvonal védelmi zónája - megtörölt (TÉKA 56.§ (10) bekezdés alapján)

V. FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

- Fővárosi fejlesztési akcióterület-ek határa (FTT alapján)
- Kerületi fejlesztési akcióterületek-ek határa

VI. EGYÉB RAJZI ELEMEK

Kötelező érvényű elemek

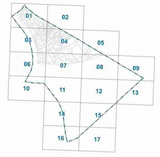
- Telken belüli kötelező fásítás
- Közterület vízáteresztésének korlátozására szolgáló terület
- Városi tér zöldfelületének kialakítására szolgáló terület
- Értékes, védő fa
- Közhasználat elől el nem zárható kapuvál, díjkiró, árkád
- Közforgalom elől el nem zárható terület
- Megemelt elhelyezésre kijelölt terület
- Gyalogos kapcsolat - tervezett
- Kerékpáros infrastruktúra - tervezett (Kerékpárforgalmi főhálózati terv alapján)
- Felszíni alatti gyorsvasúti vonal - tervezett (FTT alapján)
- Híd és felüljáró – tervezett (FTT alapján)
- HÉSZ területi határvonal
- DÉSZ területi határa

Tájékoztató jellegű elemek

- Kerékpáros infrastruktúra - megtörölt
- Villamosvonal - megtörölt
- Városvonal - megtörölt
- Felszíni gyorsvasúti vonal - megtörölt
- Felszíni alatti gyorsvasúti vonal - megtörölt
- Híd és felüljáró – megtörölt
- Gyalogút elvájárokban - megtörölt
- Barnamezős területek (ország szinten barnamezős kataszter alapján)
- Potenciálisan talajszennyezett terület (FTT alapján)
- Tömb sorszáma

VII. ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Földrészlet (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Földrészlet ingatlan-nyilvántartásban szereplő épület (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Raszterbázis épület
- Építménytalp (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Közterület neve (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Helyrajzi szám (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Házszám (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)
- Kerülethatár (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)



INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a településfejlesztés és településrendezés.
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontja alapján felhatalmazást kap a kerületi önkormányzat arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.
A törvény 229. § (3) értelmében a kerület új településfejlesztési és településrendezési terve 2027. július 1-ig hatályba kell, hogy lépjen, melynek része a Képviselő-testület a 285/2025 (XI.13.) számú határozatával összhangban a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna -parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó az új kerületi építési szabályzat.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján a települési önkormányzat a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna -parti Építési Szabályzat tervezési területre vonatkoztatva állapítja meg az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket a 2023. évi C. törvénnyel összhangban.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1.§ a rendelet területi hatályát, valamint az előírások alkalmazását rögzíti.

A 2. §-hoz

A 2.§ a rendelethez tartozó rajzi és szöveges mellékleteket sorolja fel.

A 3. §-hoz

A 3.§ definiálja mindazon, jelen rendeletben alkalmazott szakmai fogalmakat, melyek egyéb magasabb rendű jogszabályban nem kerültek megállapításra.

A 4-5. §-hoz

A 4. § a jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezéseket és ezek specifikus előírásait tartalmazza.

Az 5.§ a magánút kialakíthatóságát és annak feltételeit ismerteti.

A 6-7. §-hoz

A 6.§ az épületek elhelyezésének általános feltételeit, valamint az elhelyezhető rendeltetéseket ismerteti, melyek a teljes szabályozási területre vonatkoztatandók.

A 7. § a kerületi védett értéken végezhető építési és bontási munkálatok, valamint a Védett területen elhelyezgető építmények elhelyezhetőségének általános feltételeit ismerteti.

A 8-10.§-hoz

A 8. § rögzíti a szabályozási területen a BFRSZ szerinti környezethez való illeszkedési és az utcaképre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályokat.

A 9. § rögzíti a kerületi védett építményekre vonatkozó átalakítási és a Védett területre vonatkozó új épületek és meglévő épületek átalakítására vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályokat.

A 10.§ a teljes szabályozási területre vonatkozóan rögzíti az épületek elhelyezhetőségét, átalakítások, valamint különböző berendezések (pl. szellőző-berendezés) elhelyezhetőségére vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályokat.

A 11-12.§-hoz

A 11.§ a szabályozási területre vonatkozó beépítések általános és településképre vonatkozó feltételeit, valamint egyes területekre külön feltételeket is rögzít.

A 12.§ az épületek párkánymagasságáról, épületmagasságáról és az épület megengedett legmagasabb pontjáról rendelkezik. BFRSZ párkánymagassági szabályozásának való megfelelés érdekében szükséges új előírások is rögzítésre kerültek.

A 13-16.§-hoz

A 13.§ a szabályozási területre vonatkozó homlokzatkialakítások általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 14.§ a homlokzatok részét képző egyéb berendezések általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 15.§ a védett épületek vonatkozásában ismerteti a homlokzatalakítás szabályait a településkép védelmében.

A 16.§ a nyílásszárók kialakíthatóságára vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályokat, valamint a védett épületekre és a Védett területen lévő épületekre vonatkozó felújítási lehetőségeket az eredeti állapot visszaállítása, a városkép védelme és az állagmegóvás érdekében.

A 17-18.§-hoz

A 17.§ a tetők kialakíthatóságának, a galéria és a tetőterasz létesítésének lehetőségének általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 18.§ a védett épületek és a Védett területen lévő épületekre, illetve külön Belső-Ferencváros településrészre vonatkozóan külön rendelkezéseket tartalmaz általánosan és településképre vonatkozóan.

A 19.§-hoz

A 19.§ az erkélyek és loggiák kialakíthatóságának általános és településképre vonatkozó, valamint a védett épületekre vonatkozó településképi szabályairól rendelkezik.

A 20.§-hoz

A 20.§ a földszinti zónákra, kirakatokra és portálokra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik azok kialakíthatósága, alkalmazható színek, illeszkedések és az üvegfelületek átlátszósága, takartsága kapcsán.

A 21.§-hoz

A 21.§ a cégérek, címtáblák és cégtáblákra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik azok elhelyezhetősége, kialakításuk és illeszkedések kapcsán.

A 22.§-hoz

A 22.§ a szabályozási területen az épületre szerelt egyéb berendezésekre, valamint a védett épületekre és a Védett területen lévő épületekre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 23.§-hoz

A 23. § a szabályozási területen a kerítések elhelyezése és azok kialakítására vonatkozó általános, valamint övezetekre, településrészekre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 24-25.§-hoz

A 24. § a szabályozási területen a vendéglátó terasz elhelyezése és azok kialakítására vonatkozó általános és településképre vonatkozó, valamint a Védett területen lévő épületekre vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 25. § a szabályozási területen az időszakosan kialakított vendéglátó teraszokra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 26-29.§-hoz

A 26. § a szabályozási területen a járműtárolás általános szabályairól rendelkezik.

A 27. § a szabályozási területen az autóbuszokra vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 28. § a szabályozási területen a kerékpár- és motorkerékpárokra vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 29. § a szabályozási területen a rendszeres áruszállítási igénnyel rendelkező területekre és a tehergépjármű-várakozóhelyekre vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 30.§-hoz

A 30. § a szabályozási területen a közlekedési építményekre vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 31-34.§-hoz

A 31. § a szabályozási területen a közterületek alakítására és közhasználatra megnyitott területekre, valamint egyes övezetekre vonatkozó általános, használatra és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 32. § a szabályozási területen a közterületeken és a közhasználatra megnyitott területeken elhelyezhető funkciók, berendezésekre, ideiglenes használatokra és kutyafuttatókra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 33. § a szabályozási területen a közterületeken és a közhasználatra megnyitott területeken megjelenését befolyásoló burkolatra, köztárgyakra, berendezésekre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 34.§ a szabályozási terület egészére, valamint az Intézmények területe és a Vágóhíd utca környezete településrészere vonatkozó, felszíni közterületi parkolók és útrekonstrukciókhoz kapcsolódó közműfektetések általános szabályairól rendelkezik.

A 35.§-hoz

A 35. § a szabályozási területen a közművesítésre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 36.§ a szabályozási területen a csapadékvíz-gazdálkodásra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 37.§ a szabályozási területen az elektronikus hírközlésre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 38.§ a szabályozási területen a településképet befolyásoló, épületeken történő közműkiépítésekre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 39.§-hoz

A 39. § a szabályozási területen a környezetvédelemre és fenntarthatóságra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A40.§-hoz

A 40. § a szabályozási területen a közterületi zöldfelületek kialakítására vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 41.§-hoz

A 41. § a szabályozási területen az építési övezetek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 42.§-hoz

A 42. § a szabályozási területen a Védőtávolságok, védelmi zónákra vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 43.§-hoz

A 43. § Belső-Ferencváros településrész beépítésre szánt területére vonatkozó, valamint a Belső-Ferencváros területén lévő, egyes építési övezetekre vonatkozó beépítési és elhelyezhető rendeltetésekkel kapcsolatos általános szabályairól rendelkezik.

A 44-46.§-hoz

A 44. § Középső-Ferencváros településrész beépítésre szánt területére vonatkozó, beépítési, bontási és elhelyezhető rendeltetésekkel kapcsolatos általános szabályairól rendelkezik.

A 45. § Középső-Ferencváros településrész területén lévő, nagyvárosias lakóterületek egyes építési övezeteire vonatkozó beépítési paraméterrel és kialakítással kapcsolatos szabályairól rendelkezik.

A 46. § Középső-Ferencváros településrész területén lévő, településközponti vegyes területeinek egyes építési övezetekre vonatkozó beépítési paraméterrel és kialakítással kapcsolatos szabályairól rendelkezik.

A 47-53.§-hoz

A 47. § Vágóhíd utca környezete településrész beépítésre szánt területére vonatkozó, elhelyezhető rendeltetésekkel és mélygarázzsal kapcsolatos általános szabályairól rendelkezik.

A 48. § Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, nagyvárosias lakóterületek építési övezetére (VH/Ln-T jelű) vonatkozó ráépítéssel kapcsolatos szabályairól rendelkezik.

A 49. § Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, településközponti vegyes területeinek egyes építési övezeteire vonatkozóan az épület megengedett legmagasabb pontjáról, valamint az építési helyről rendelkezik.

Az 50.§ Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, intézményi vegyes területek építési övezeteire vonatkozóan az épület megengedett legmagasabb pontjáról, a párkánymagasságról, az építési helyről rendelkezik, valamint elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 51.§ Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetére vonatkozóan az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 52.§ Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, különleges bevásárlóközpont terület építési övezetére vonatkozóan az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 53.§ Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteire vonatkozóan az építési helyről és az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 54-57.§-hoz

A 54. § Intézmények területe településrész beépítésre szánt területére vonatkozó, elhelyezhető rendeltetésekkel és mélygarázzsal kapcsolatos általános szabályairól rendelkezik.

Az 55.§ Intézmények területe településrész területén lévő, egyes építési övezetére vonatkozóan a beépítési paraméterekről, elhelyezhető rendeltetésekről és kialakítandó zöldfelületekről rendelkezik.

Az 56.§ Intézmények területe településrész területén lévő, különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület építési övezeteire vonatkozóan az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 57.§ Intézmények területe településrész területén lévő, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezetére vonatkozóan az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

A 58-60.§-hoz

A 58. § a szabályozási területen a sajátos használat szerinti közúti közlekedési területek szabályozási szélességeiről és az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

A 59. § a szabályozási területen a közlekedési területek övezeteire vonatkozó általános, valamint egyes ingatlanokra vonatkozóan speciális szabályokról rendelkezik.

A 60. § a szabályozási területen a közlekedési célú övezetekre vonatkozó általános, valamint egyes ingatlanokra vonatkozóan speciális szabályokról rendelkezik.

A 61.§-hoz

A 61. § a szabályozási területen lévő zöldterületek övezeteire vonatkozó általános, valamint egyes övezetekre vonatkozóan speciális szabályokról rendelkezik.

A 62.§-hoz

A 62. § a szabályozási területen lévő fásított közterületek övezeteire vonatkozó általános, valamint egyes övezetekre vonatkozóan speciális szabályokról rendelkezik.

A 63.§-hoz

A 63. § a szabályozási területre vonatkozóan a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 64-65.§-hoz

A 64. § a szabályozási területre vonatkozóan a településképi véleményezési eljárás általános szabályairól rendelkezik.

A 65. § a szabályozási területre vonatkozóan a településképi véleményezési eljárás során vizsgálandó szempontokról rendelkezik.

A 66.§-hoz

A 66. § a szabályozási területre vonatkozóan a településképi bejelentéshez kötött eljárások általános szabályairól rendelkezik.

A 67.§-hoz

A 67. § a szabályozási területre vonatkozóan a településképi kötelezés általános szabályairól rendelkezik.

A 68.§-hoz

A 68. § a szabályozási területre vonatkozóan a településkép-védelmi bírság indokáról és mértékéről rendelkezik.

A 69.§-hoz

A 69. § a szabályozási területre vonatkozóan a helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez nyújtandó önkormányzati támogatás mértékéről és elbírálásáról rendelkezik.

A 70.§-hoz

A 70. § a rendelet hatálybalépésének időpontjáról rendelkezik.

A 71. § a rendelet hatálybalépését követően a településkép védelméről szóló egyes rendelkezéseinek alkalmazásának tiltásáról rendelkezik.

A 72.§-hoz

A 72. § a szabályozási területet érintő, korábbi rendezési tervek hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.