BUDAPEST IX. KERÜLET

FERENCVÁROS

FEJLESZTÉSI TERVE

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

II/A. kötet

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 116/2026. (VII.16.) számú határozatával jóváhagyva

2026. július



ALÁÍRÓLAP

BUDAPEST IX. KERÜLET
Alátámasztó javaslat
Tsz.: I-815-1/2025

BFVT Kft.

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	**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

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

2.1.2. Ferencváros fejlesztési irányainak településszerkezeti összefüggései 16

2.2. Tervezett sajátos használatok rendszere 18

2.2.1. Beépítésre szánt területek 18

2.2.2. Beépítésre nem szánt területek 33

2.2.3. Területi mérleg 40

2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései 45

2.4. A kerületi építési szabályzatok felépítése, struktúrája 48

2.4.1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros I. számú Kerületi Építési Szabályzat 53

3. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére 76

3.1. Az épített környezet fejlesztése 76

3.2. A FTT-ből átveendő, értékvédelmet biztosító elemek: 77

3.3. Kerületi védelem 78

3.4. Más jogszabállyal érvényesülő értékvédelmi, örökségvédelmi elemek 78

4. Tájrendezési, természetvédelmi és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás 79

4.1. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslatok 79

4.2. A zöldfelületi ellátottság javítására vonatkozó javaslatok 82

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 100

5.1. Országos és az agglomerációs közlekedési kapcsolatok 100

5.2. Fővárosi és ferencvárosi közlekedési rendszer 101

5.2.1. Közúthálózat fejlesztés 101

5.2.2. Közösségi közlekedés 103

5.2.3. Gyalogos közlekedés 105

5.2.4. Kerékpáros közlekedés és egyéb mikromobilitási eszközök 107

5.2.5. Gépjárműtárolás és áruszállítás 108

6. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat 111

6.1. Víziközművek 112

6.1.1. Vízellátás 112

6.1.2. Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetés) 119

6.1.3. Árvízvédelem 125

6.2. Energiagazdálkodás, energiaközművek 125

6.2.1. Villamosenergia-ellátás 125

6.2.2. Gázellátás 127

6.2.3. Távhőellátás 129

6.3. Elektronikus hírközlés 130

6.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés 130

6.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés 130

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) 131

7.1.Közlekedési és közmű hálózatok védőtávolsága, védőterülete 131

7.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek 133

7.3. Környezet- és katasztrófavédelmi korlátozások 133

7.4. Honvédelmi és a katonai célú területekre vonatkozó korlátozó tényezők .. 134

8. A Fővárosi településtervvel való összhang igazolása 135

8.1. FTFT és a FVFT Stratégia hosszú és középtávú fejlesztési célok összhangja 135

8.2. FTFT és a FVFT akcióterületek összhangja 137

8.3. FTFT, BFRSZ és a KÉSZ 1 összhangja 138

8.3.1. BFRSZ rendelkezéseinek való megfelelés 139

8.3.2. BFRSZ szintterületi átlagértékének való megfelelés 150

8.3.3. Zöldfelületi átlagérték 196

9. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása 199

9.1. Térségi területfelhasználási kategóriákkal és műszaki infrastruktúra elemekkel kapcsolatos szabályok 200

9.2. Új beépítésre szánt területek kijelölése 206

9.3. Térségi övezetekre vonatkozó előírások érvényesítése 213

9.4. Egyéb releváns előírások 221

10. Biológiai aktivitásérték fenntartása 222

11. Állami főépítészi eltérés 224

11.1. Megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület mérték együttes eltérése – Kialakult állapot 226

11.2. Megengedett legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelületi mérték együttes eltérése 234

11.3. Közterületi homlokvonalra helyezett épületeken a közterület fölé nyúló épületrészek benyúlásának mértéke 238

11.4. A legkisebb zöldfelület mérték eltérése – Kialakult állapot 239

11.5. A legkisebb zöldfelület mérték eltérése 243

11.6. Személygépjármű várakozóhelyek számára vonatkozó előírásoktól való eltérés....244

11.7. Gyalogos aluljáró a határos építési telek beépítésével való összekötése 248

11.8. Összegzés....249

ÁBRAJEGYZÉK

1-1. ábra: Ferencváros településtervének felépítése....8
1-2. ábra: Fővárosi településterv felépítése....12
2-3. ábra: Budapest zónarendszere és Ferencváros eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása....15
2-4. ábra: A stratégia, a cselekvési program és a fejlesztési terv térbeli összefüggései....17
2-5. ábra: A lakás céljára szolgáló területek városrészek szerinti megoszlása....20
2-6. ábra: Ferencváros lakás céljára szolgáló területeinek százalékos megoszlása....21
2-7. ábra: A vegyes területek városrészek szerinti megoszlása....25
2-8. ábra Ferencváros vegyes területeinek százalékos megoszlása....25
2-9. ábra: A gazdasági területek városrészek szerinti megoszlása....28
2-10. ábra Ferencváros gazdasági területeinek százalékos megoszlása....28
2-11. ábra: A különleges területek városrészek szerinti megoszlása....31
2-12. ábra: Ferencváros különleges területeinek százalékos megoszlása....31
2-13. ábra: Beépítésre és a beépítésre nem szánt területek megoszlása....40
2-14. ábra: A beépítésre szánt területek megoszlása....40
2-15. ábra: A változással érintett területek megoszlása....42
2-16. ábra: A beépítésre nem szánt területek megoszlása....44
2-17. ábra: Élhető, funkciógazdag, otthonos városrészek az akcióterületekkel összefüggésben46
2-18. ábra: Megújuló, kiegyensúlyozott településszerkezet az akcióterületekkel összefüggésben....46
2-19. ábra: Munkahelyek fejlesztési célterületei az akcióterületekkel összefüggésben....47
2-20. ábra: Ellenálló, klímaadaptív és egészséges városi környezet az akcióterületekkel összefüggésben....47
2-21. ábra: Ferencvárost érintő HÉSZ-ek....48
2-22. ábra: Hatályos és tervezett kerületi építési szabályzatok....50
2-23. ábra: FVFT sajátos használat alapján a KÉSZ 1 övezeti rendszere....56
2-24. ábra: Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása....57
2-25. ábra: BFRSZ 32. melléklet részlete....71
2-26. ábra: Párkánymagassági szabályozás illusztrációja a védett területen....72
2-27. ábra: Magasház elhelyezhetősége, javasolt párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke és javasolt épület legmagasabb pont közötti összefüggések....74
4-28. ábra: Közhasználatú zöldfelületi ellátottság (Forrás: FTT – Alátámasztó munkarész I. kötet)....83
4-29. ábra: Zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése (forrás: FTT)....84
6-30. ábra: Vízkészletvédelmi szempontból kockázatos területek (Forrás: https://geoportal.vizugy.hu/vizkeszletvedelem/)....118
7-31. ábra: Ferencváros területe fölötti honvédelmi érdekből vizsgálandó védőterületek....135
8-32. ábra: FTFT és a FVFT Stratégia középtávú fejlesztési célok összhangja....136

8-33. ábra: FTFT és a FVFT Stratégia hosszú távú fejlesztési célok összhangja 136
8-34. ábra: FTFT akcióterületek Ferencváros területén 138
9-35. ábra: BATrT-ben kijelölt vízgazdálkodási térség és az FVFT közötti eltérések 202
9-36. ábra: Kivonat a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéből (szerkezeti terv) 203
9-37. ábra: Újonnan kijelölt beépítésre szánt sajátos használatú területek és csereterületek a FVFT-n 212
9-38. ábra: Az erdők övezete és az FVFT közötti eltérések 216
9-39. ábra: Világörökségi és világörökség várományos területek övezetének pontos lehatárolása az FVFT fejlesztési tervlapján 218
9-40. ábra: Vízminőség-védelmi terület övezetének pontosítása – vízvédelemmel érintett területek lehatárolása az FVFT fejlesztési tervlapján 219
10-41. ábra: Új beépítésre szánt terület és a biológiai aktivitásérték fenntartását biztosító átsorolás 223
11-42. ábra: Belső-Ferencváros területén kialakultként szabályozott területek – részlet 227
11-43. ábra: Középső-Ferencváros területén kialakultként szabályozott területek – részlet 229
11-44. ábra: Vágóhíd utca környezete területén kialakultként szabályozott területek - részlet 232
11-45. ábra: Belső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően szabályozott területek - részlet 235
11-46. ábra: Középső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően szabályozott területek - részlet 237
11-47. ábra: Középső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott terület 240
11-48. ábra: Intézmények területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott területek – Népliget, Groupama Aréna és MVM Dome területe 241
11-49. ábra: Vágóhíd utca környezete területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott területek – rekreációs területek 243
11-50. ábra: Budapest közösségi közlekedési ellátottsága 245

TÁBLÁZATJEGYZÉK

2-1. táblázat Fővárosi és kerületi fejlesztési akcióterületek eltérő időtáv szerinti megoszlása ... 48
6-2. táblázat: Vízvezeték épülettől való távolsága 112
6-3. táblázat: Javasolt védőtávolságok szennyvízkezelőművek vonatkozásában (Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.) 124
9-4. táblázat: Vízgazdálkodási térségen belül kijelölt sajátos használatok, a térségi lehatárolás pontosítása 201
9-5. táblázat: Újonnan kijelölt beépítésre szánt sajátos használat szerinti területek és csereterületek az FVFT-ben 211
9-6. táblázat: Ferencváros szempontjából releváns térségi övezetek 213
9-7. táblázat: Erdők övezetén belül kijelölt erdőterületek az FVFT-ben 215
9-8. táblázat: Erdő- és természetközeli területek szinten tartásának igazolása fővárosi szinten 222

1. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója

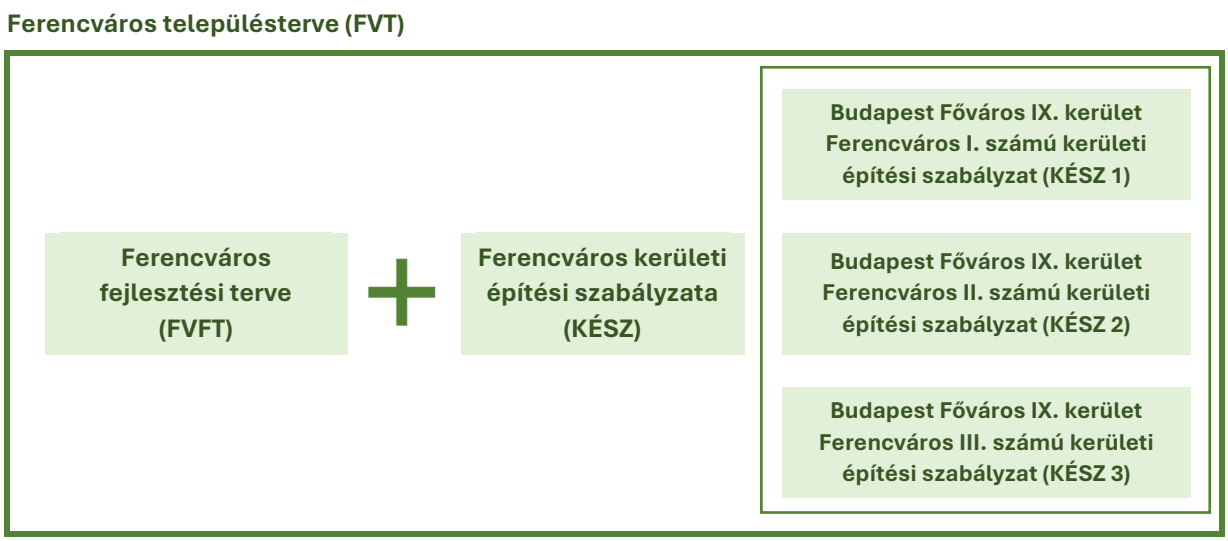
A **magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény** (a továbbiakban Méptv.) rendelkezései alapján minden magyarországi önkormányzatnak, így Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) is el kell készítenie új településfejlesztési és -rendezési tervét, a településtervet. 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.

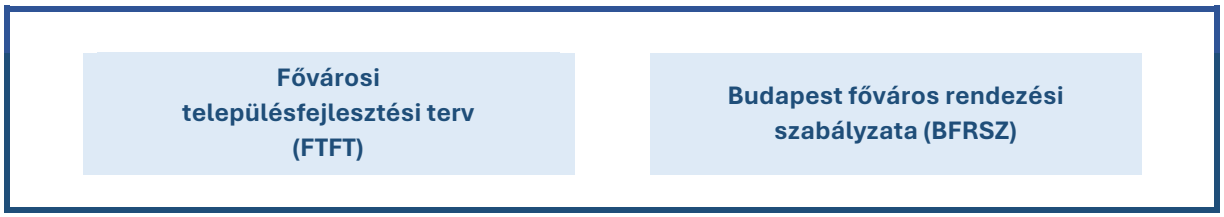


A három új KÉSZ tervezési feladata kiterjed a jelenleg hatályban lévő kerületi építési szabályzatok felülvizsgálatára a Méptv., a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet figyelembevételével, tekintettel 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

<u>Agglomeráció</u>

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.

<u>Budapest</u>

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:

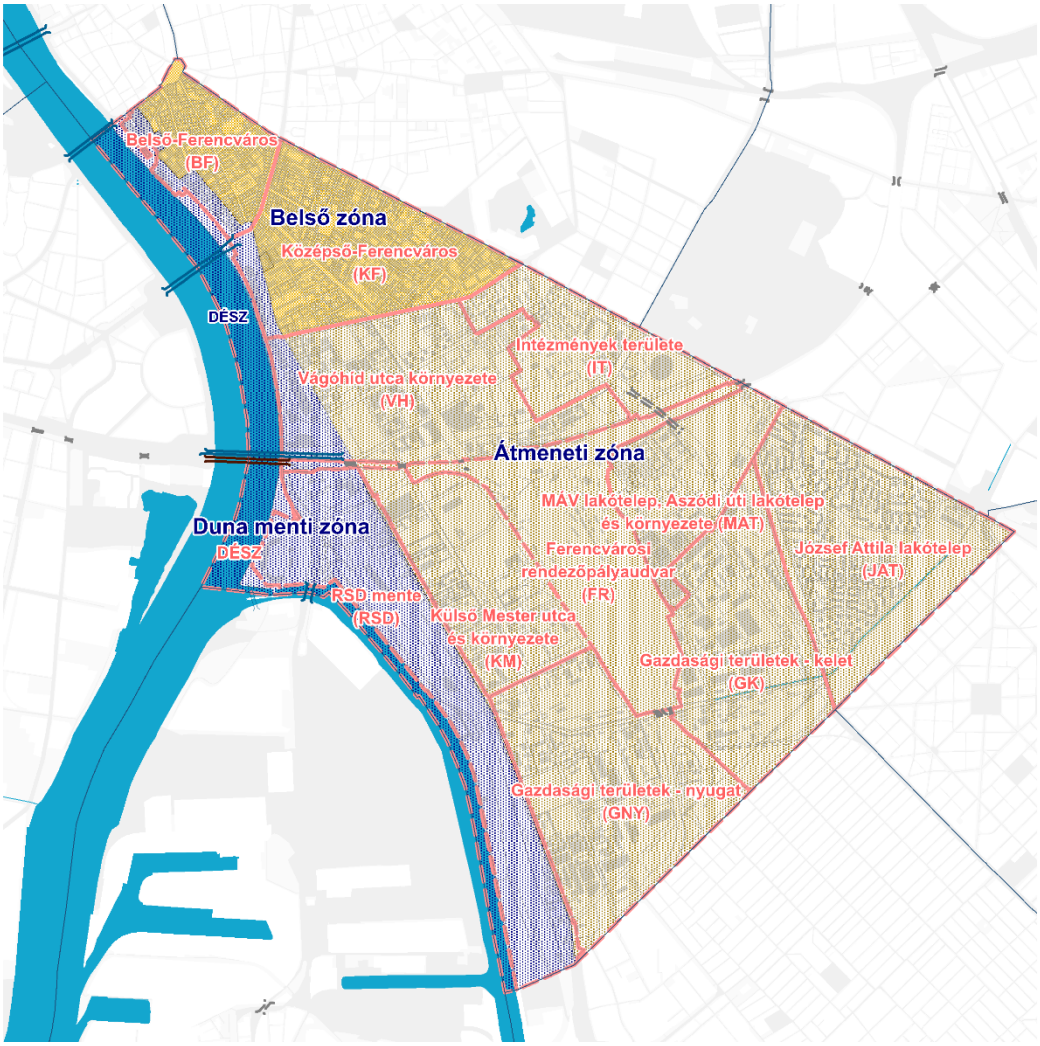
- *a Vámház körúttól a Haller utcáig: belső zóna,*
- *a Haller utcától a Határ útig: átmeneti zóna,*
- *a Duna főmedrével és a Ráckevei-Soroksári Duna ággal szomszédos területek: Duna menti zóna*.

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.

2-3. ábra: Budapest zónarendszere és Ferencváros eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek 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.

2.1.2. Ferencváros fejlesztési irányainak településszerkezeti összefüggései

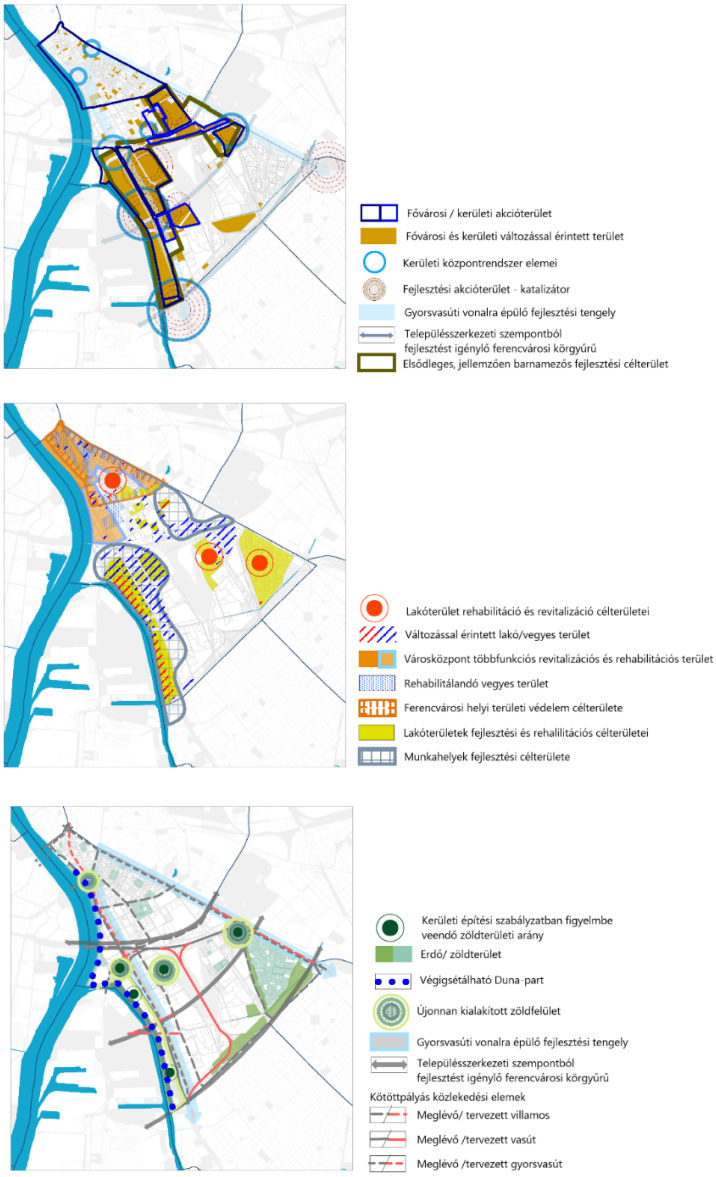
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel és ezek tervi vonatkozásaival (MTrT, BATrT) összhangban kidolgozott FTT által meghatározott térbeli keretek figyelembevételével meghatározásra kerültek Ferencváros jövőképének megvalósítása érdekében 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.

2-4. 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.

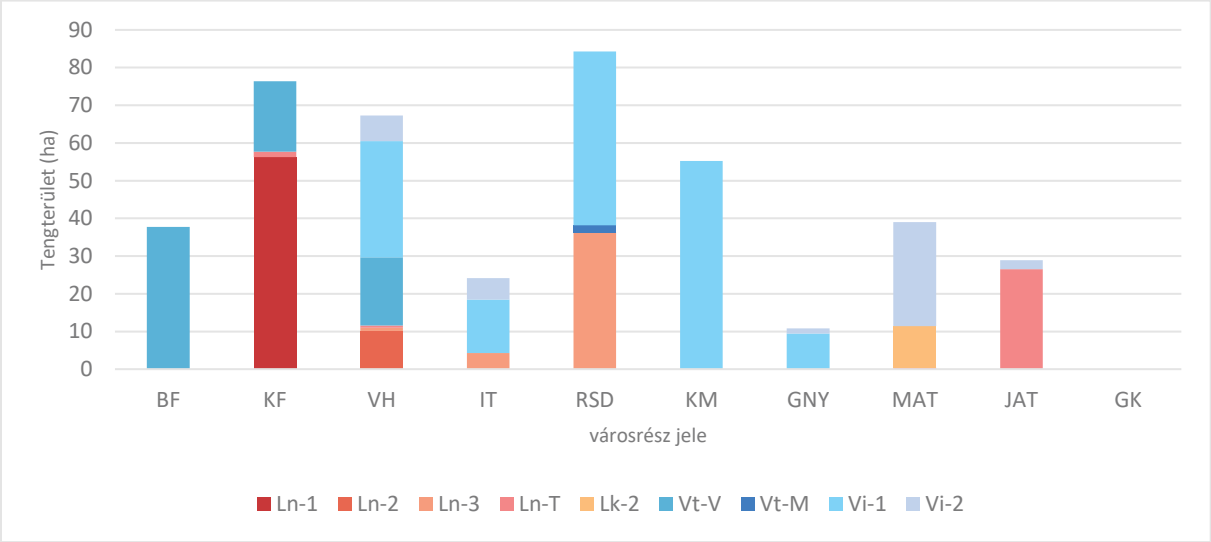
FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú eltérő beépítési karakterrel, beépítési sűrűséggel és zöldfelületi aránnyal rendelkező területe:

- Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (MAT/Lk-2)

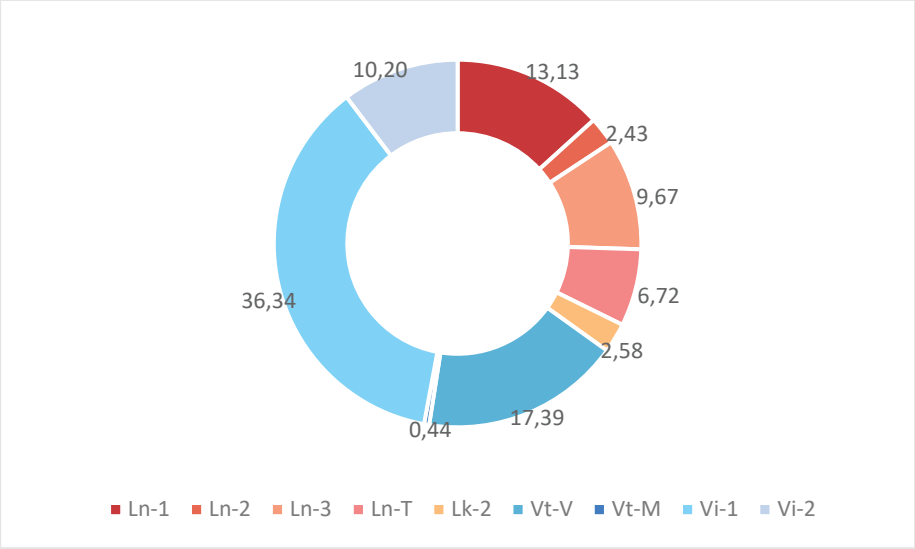
Városrész	Nagyvárosias lakóterületek (ha)	Kisvárosias lakóterületek (ha)	Vegyes területek (ha)

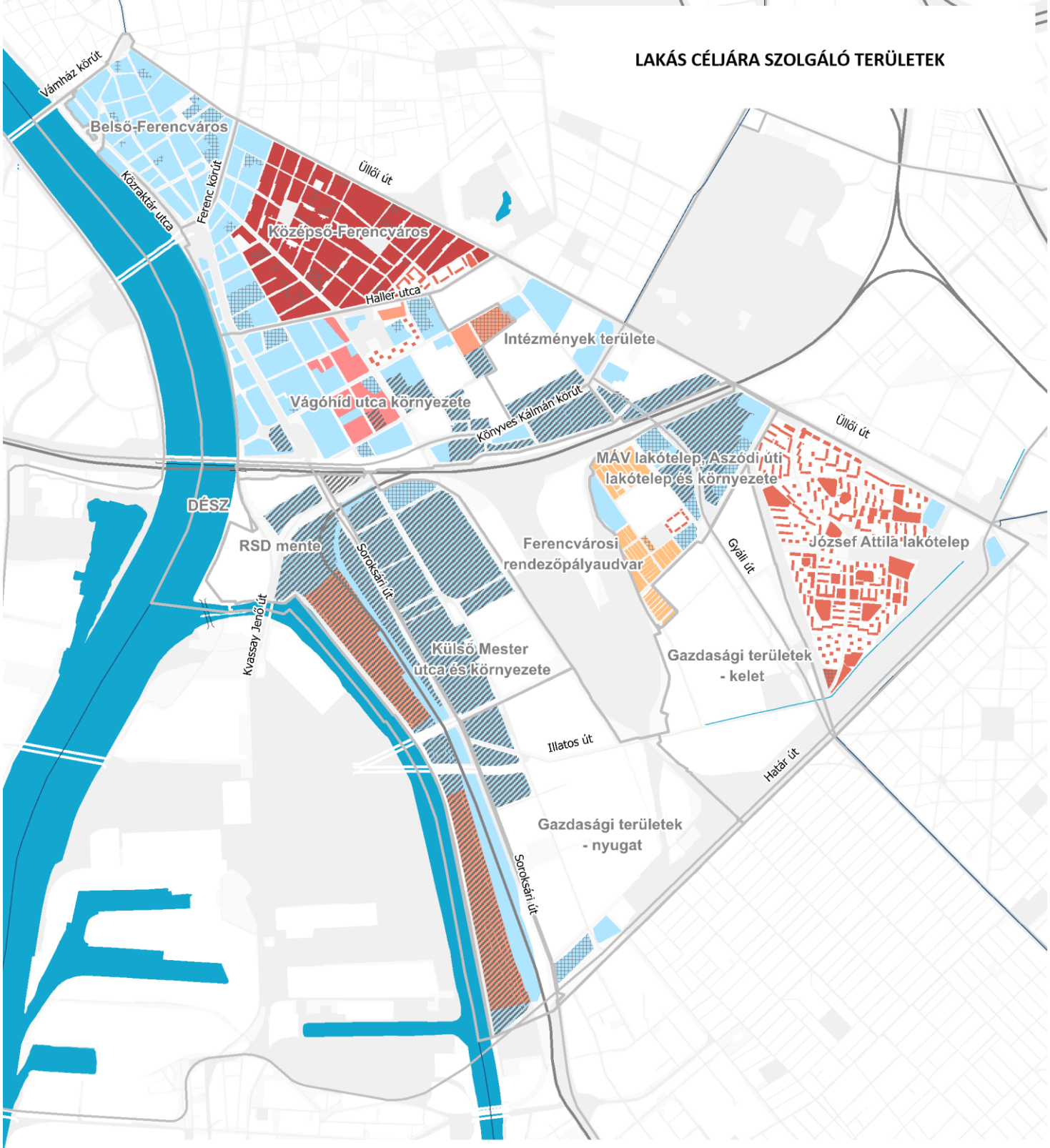
	Ln-1	Ln-2	Ln-3	Ln-t	Lk-1	Vt-M	Vi-1	Vi-2
Belső-Ferencváros (BF)	-	-	-	-	-	-	-	-
Középső-Ferencváros (KF)	56,27	-	-	1,40	-	-	-	-
Vágóhíd utca környezete (VH)	-	10,14	0,86	0,55	-	-	30,81	6,82
Intézmények területe (IT)	-	-	4,31	-	-	-	14,17	5,63
RSD mente (RSD)	-	-	36,28	-	-	1,90	46,14	-
Külső Mester utca 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**	**10,14**	**41,46**	**28,79**	**11,04**	**1,90**	**155,81**	**43,75**
∑ össz	**136,92**				**11,04**		**276**	

2-5. ábra: A lakás céljára szolgáló területek városrészek szerinti megoszlása



2-6. 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:

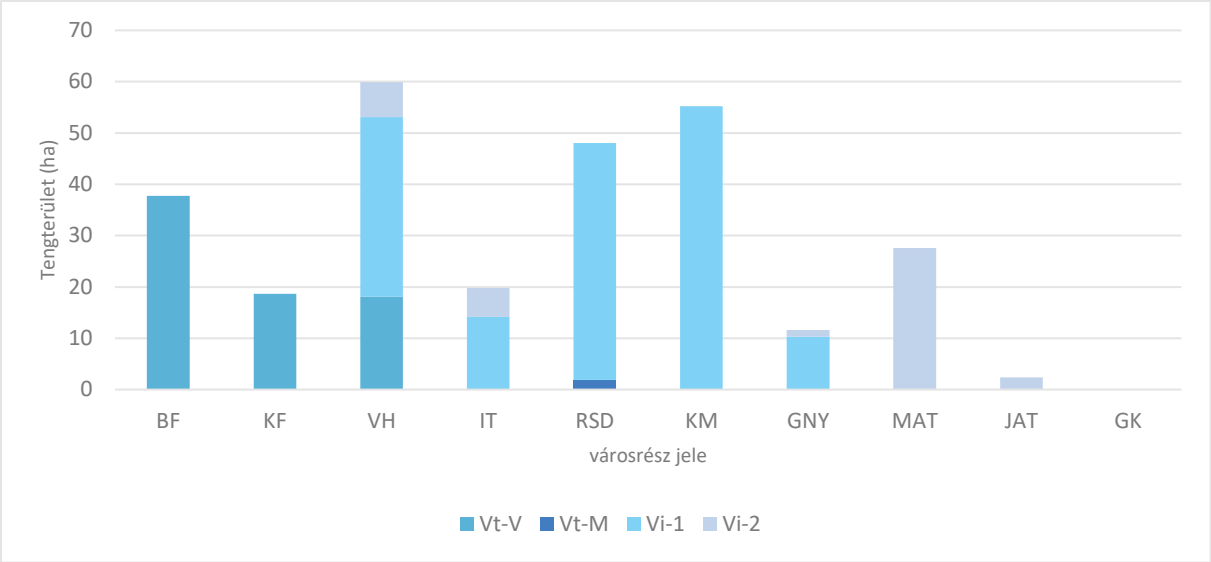
- az intézményi, jellemzően ***zártsorú*** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően ***szabadon álló*** jellegű terület.

FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú eltérő beépítési karakterrel rendelkező területei:

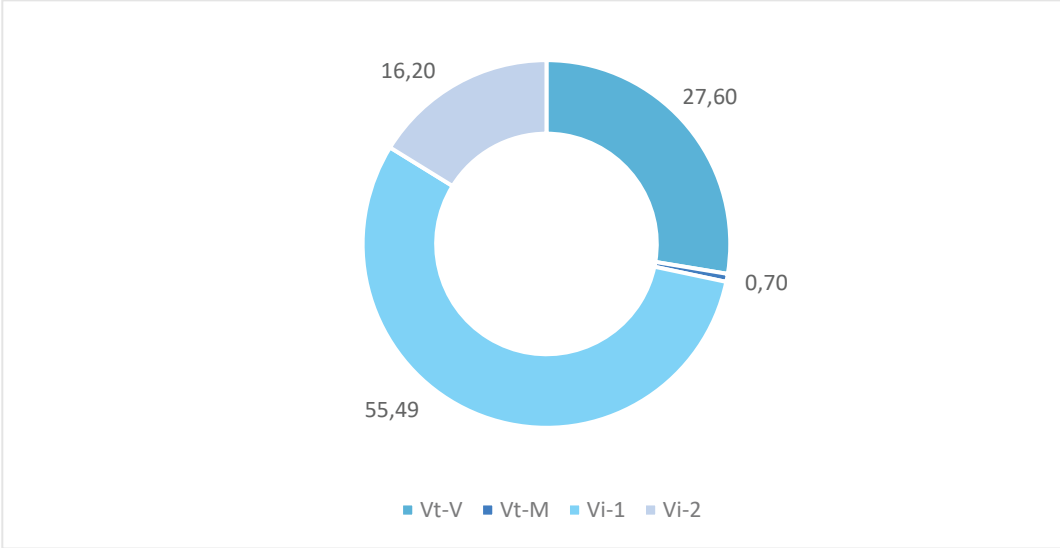
- az intézményi, jellemzően ***zártsorú*** beépítésű terület (VH/Vi-1, IT/Vi-1, RSD/Vi-1, KM/Vi-1, GNY/Vi-1)
- az intézményi, jellemzően ***szabadon álló*** jellegű terület. (VH/Vi-2, IT/Vi-2, GNY/Vi-2, MAT/Vi-2, JAT/Vi-2)

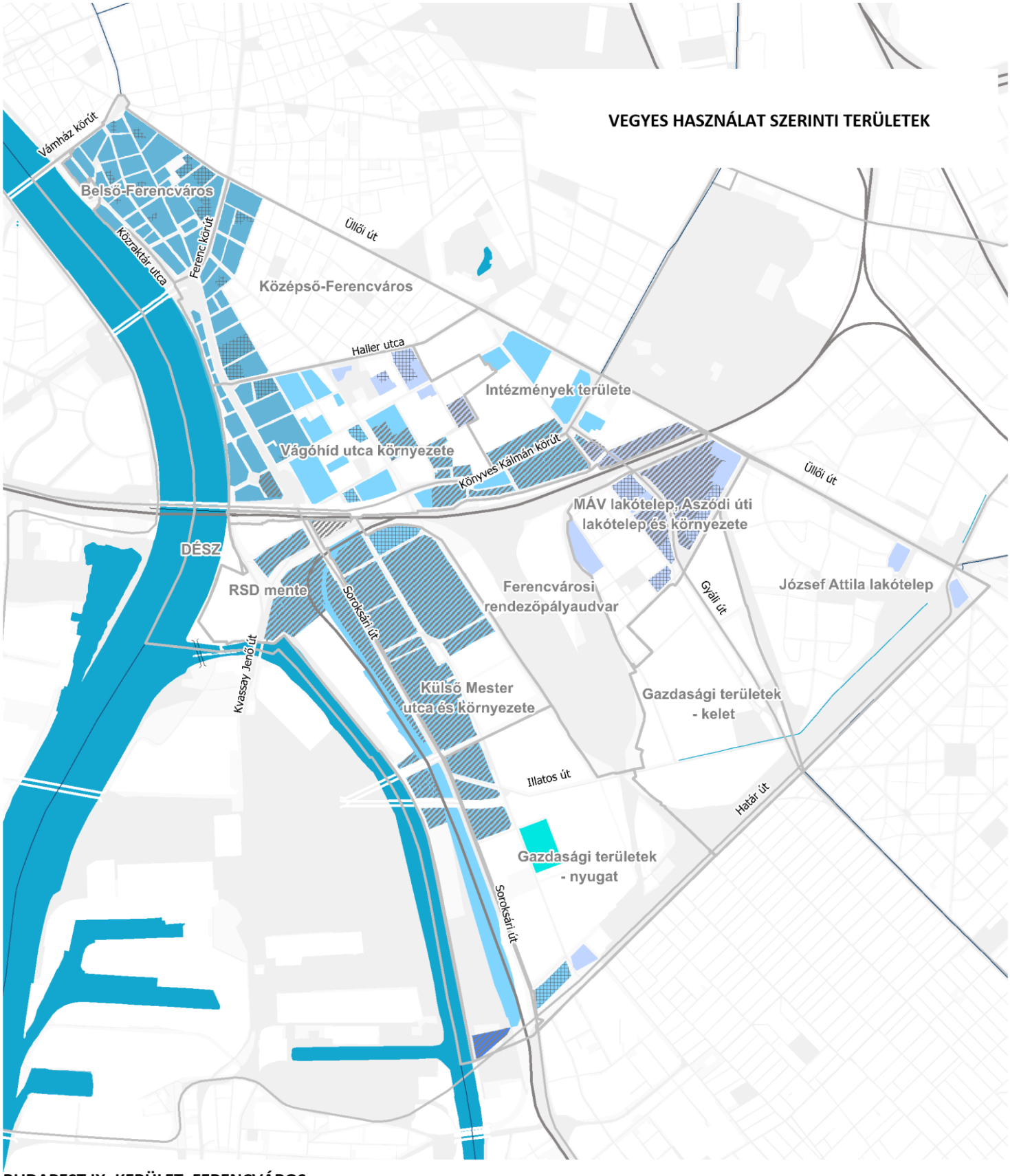
Városrész	**Vegyes területek (ha)**			
	Vt-V	**Vt-M**	**Vi-1**	**Vi-2**
Belső-Ferencváros (BF)	37,74	-	-	-
Középső-Ferencváros (KF)	18,69	-	-	-
Vágóhíd utca környezete (VH)	18,11	-	24,84	6,82
Intézmények területe (IT)	-	-	14,17	5,63
RSD mente (RSD)	-	1,90	46,14	-
Külső Mester utca és környezete (KM)	-	-	55,21	-
Gazdasági területek – nyugat (GNY)	-	-	10,33	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**	**149,84**	**43,75**
∑ össz.	**270,03**			

2-7. ábra: A vegyes területek városrészek szerinti megoszlása



2-8. 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.

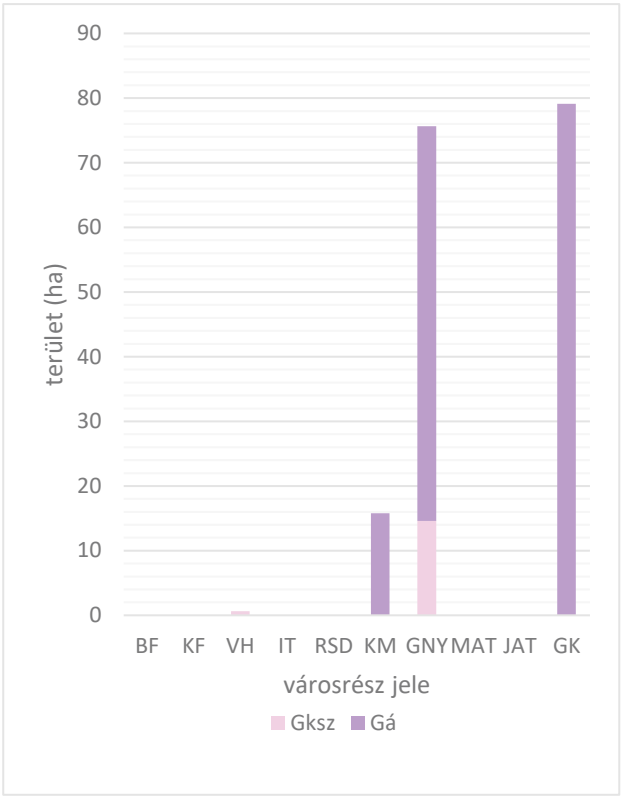
Ezek közé a területek közé (155,96 hektár) jellemzően azok az általános gazdasági területek sorolhatók, amelyek főként a 20. század folyamán alakultak ki és a környezetet jelentősen terhelő tevékenységeiket korszerűbb technológiákkal vagy eltérő funkciókkal váltották fel. Az ide tartozó területek közös jellemzője, hogy közvetlen lakóterületi kapcsolattal nem rendelkeznek.

FVFT-ben megkülönböztetett sajátos használatú, eltérő beépítési karakterrel rendelkező területei:

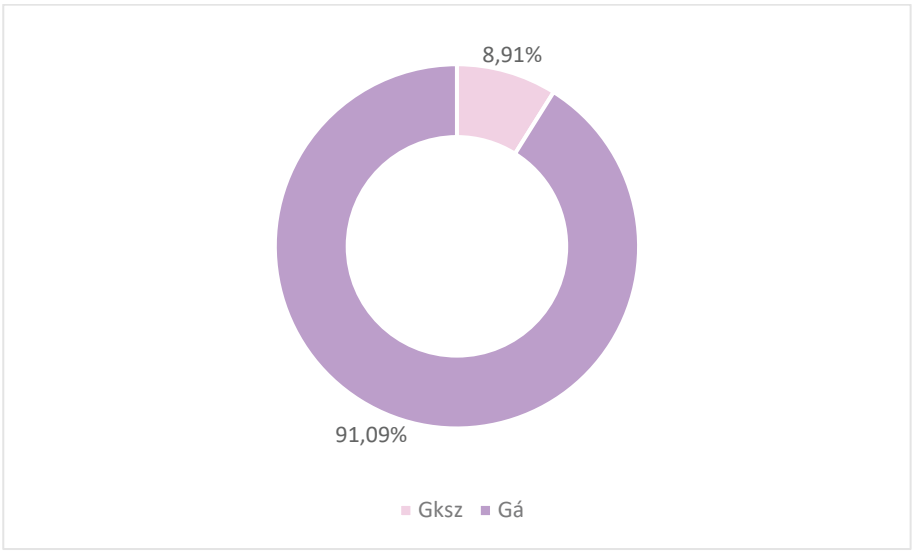
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (VH/Gksz, GNY/Gksz),
- általános gazdasági terület (KM/Gá, GNY/Gá, GK/Gá).

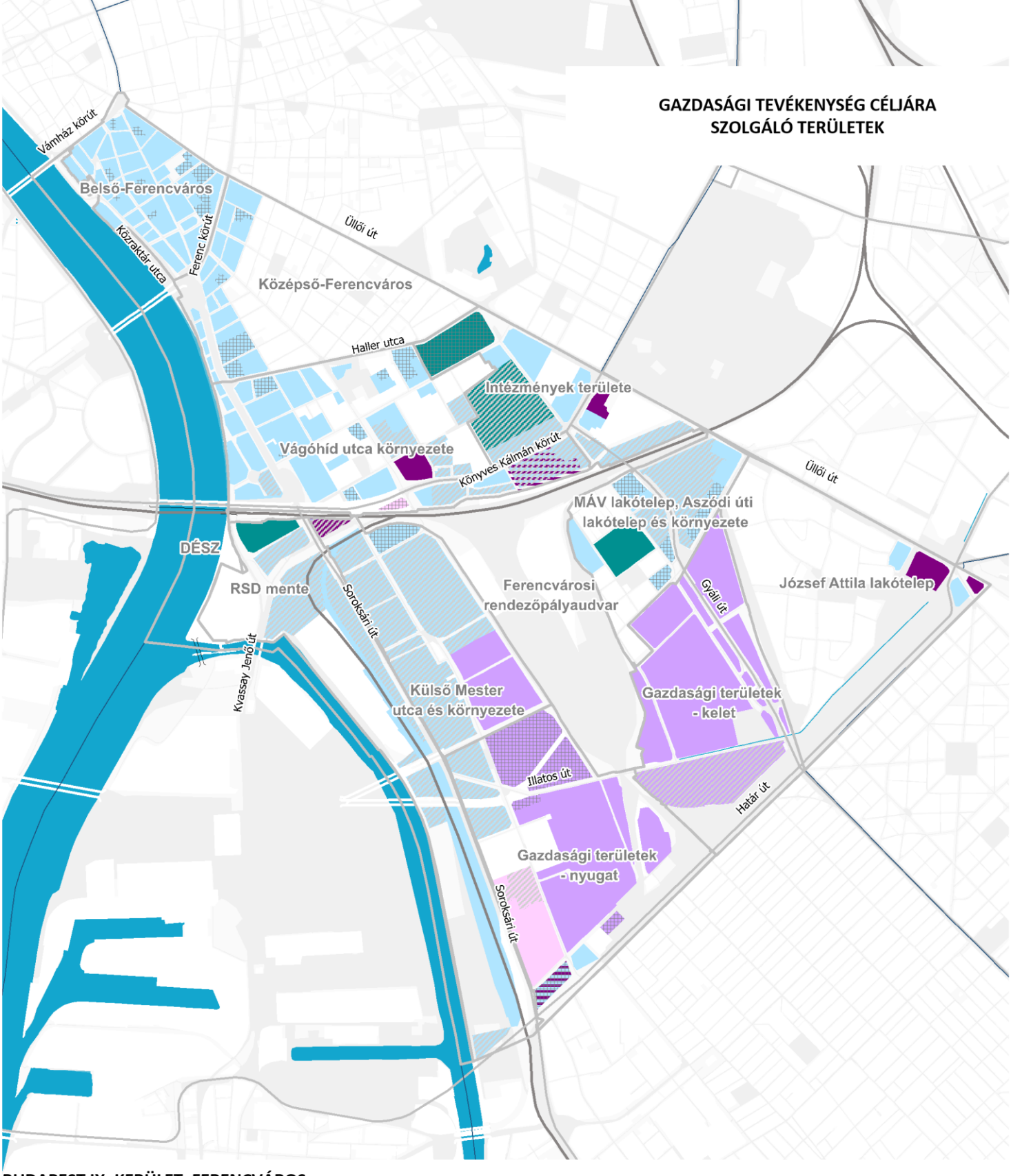
Városrész	Gazdasági területek (ha)	
	Gksz	Gá
Belső-Ferencváros (BF)	-	-
Középső-Ferencváros (KF)	-	-
Vágóhíd utca környezete (VH)	0,66	-
Intézmények területe (IT)	-	-
RSD mente (RSD)	-	-
Külső Mester utca és környezete (KM)	-	15,80
Gazdasági területek – nyugat (GNY)	14,60	61,05
MÁV lakótelep és Aszódi úti lakótelep és környéket (MAT)	-	-
József Attila lakótelep (JAT)	-	-
Gazdasági területek – kelet (GK)	-	79,11
∑ rész	**15,26**	**155,96**
∑ össz	**171,22**	

2-9. ábra: A gazdasági területek városrészek szerinti megoszlása



2-10. 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.

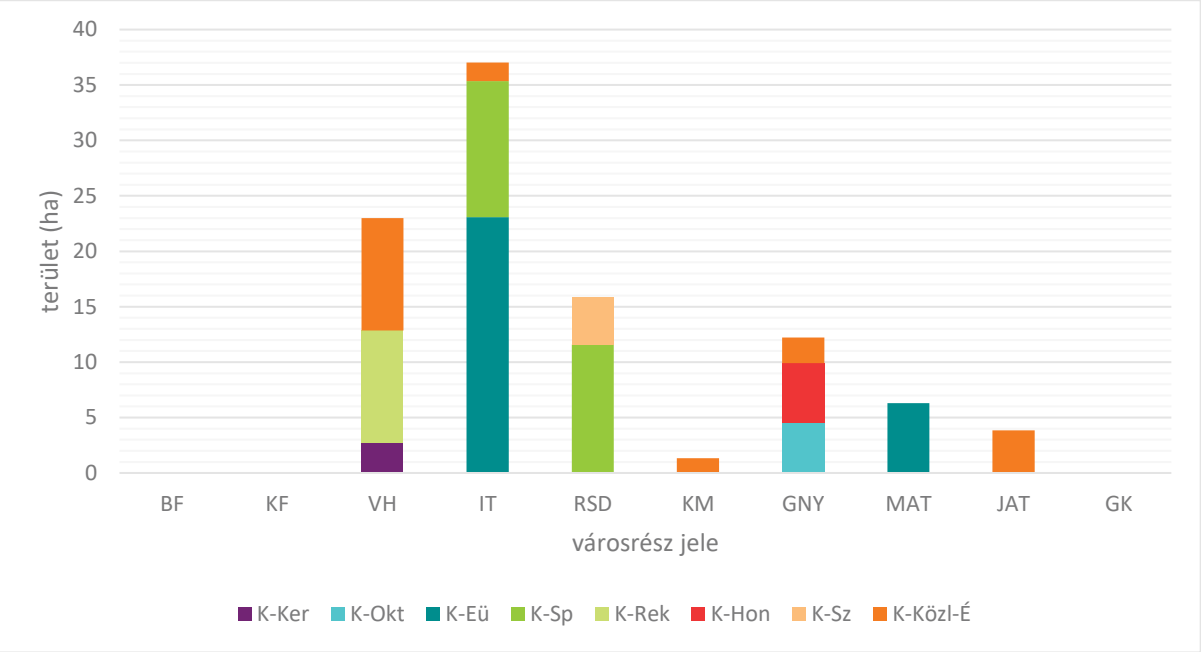
Városrész	Különleges területek (ha)							
	K-Ker	K-Okt	K-Eü	K-Sp	K-Rek	K-Hon	K-Sz	K-Közl-É
Belső-Ferencváros (BF)	-	-	-	-	-	-	-	-
Középső-Ferencváros (KF)	-	-	-	-	-	-	-	-
Vágóhíd utca környezete (VH)	2,72	-	-	-	10,16	-	-	10,14*
Intézmények területe (IT)	-	-	23,08	12,26	-	-	-	1,69
RSD mente (RSD)	-	-	-	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)	-	-	-	-	-	-	-	-

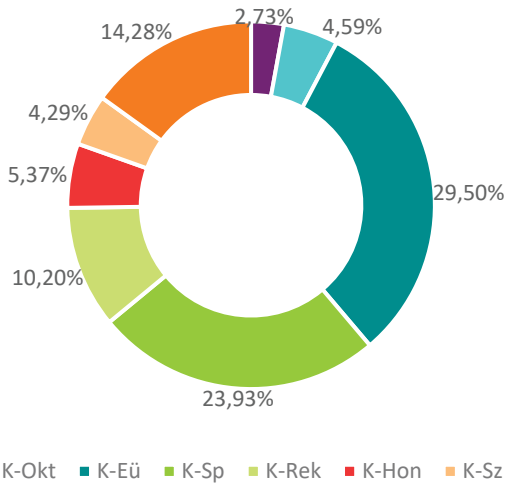
∑ rész	2,72	4,57	29,39	23,84	10,16	5,35	4,27	14,23
∑ össz	**94,53**							

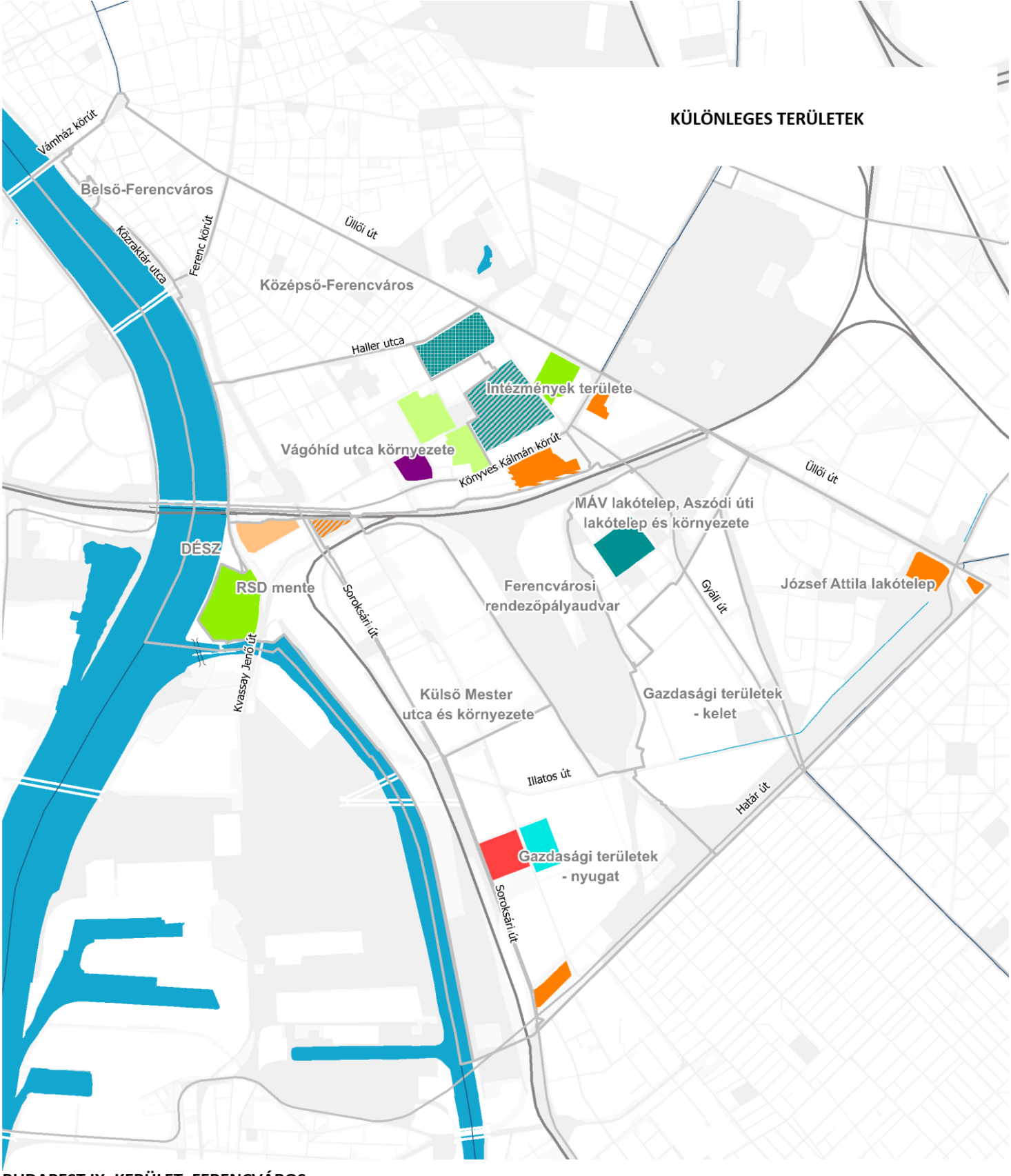
*** kétszintű területhasználat alkalmazása**

2-11. ábra: A különleges területek városrészek szerinti megoszlása



2-12. 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, Köu 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	Köu: 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	137,70
Köu: Kerületi jelentőségű közúti terület	93,02
Összesen	230,72

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	134,29

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	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
Zkk Kerületi jelentőségű közkert	44,71	0,42	45,13
Zk min %	–	8,78	8,78
Összesen	74,28	16,83	91,11

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)

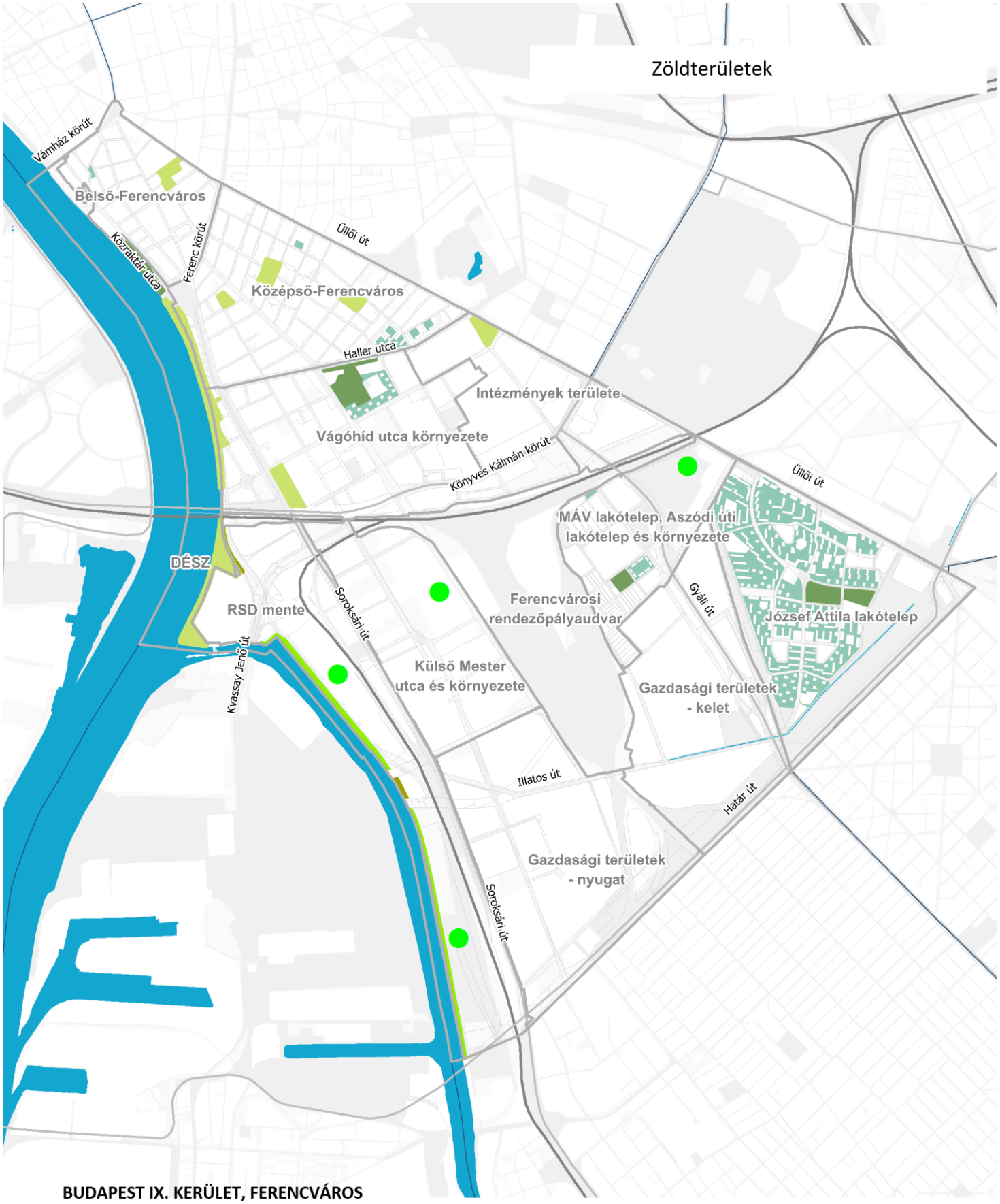
Az FTFT-ben jelölt zöldterületek közül az 1 hektárnál kisebb kiterjedésű, vagy nagyobb területű, de alacsonyabb zöldfelületi aránnyal rendelkező közcélú zöldfelületek kerültek besorolásra. Ezen zöldterületek általában kevesebb, közkertenként egy-két rekreációs rendeltetést foglalnak magukba.

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	Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ parkja – Plázs	3,90
	Gizella sétány – Bajor Gizi park	7,73
Intézmények területe	Nagyvárad tér	1,32
Tervezett		
RSD mente	Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ parkja melletti zöldfelület	0,44
	RSD középső szakasz (Dalai Láma út)	0,32

Kerületi jelentőségű közkert (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 és Mihálkovics utcai lakótelep zöldfelületei	1,35
	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

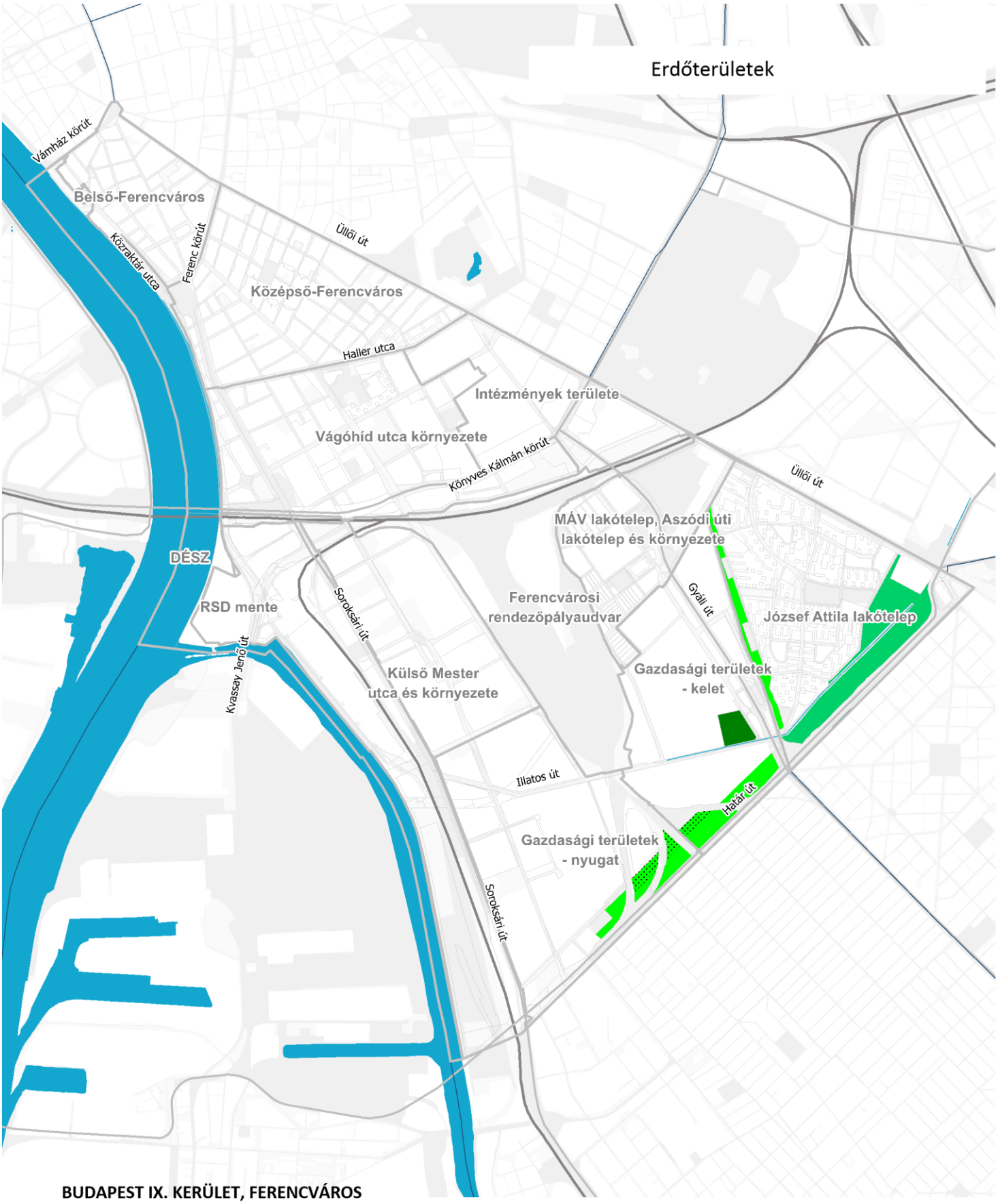
Ferencváros területén az egyes tervek szerinti erdőterületek összkiterjedését az alábbi táblázat foglalja össze:

	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

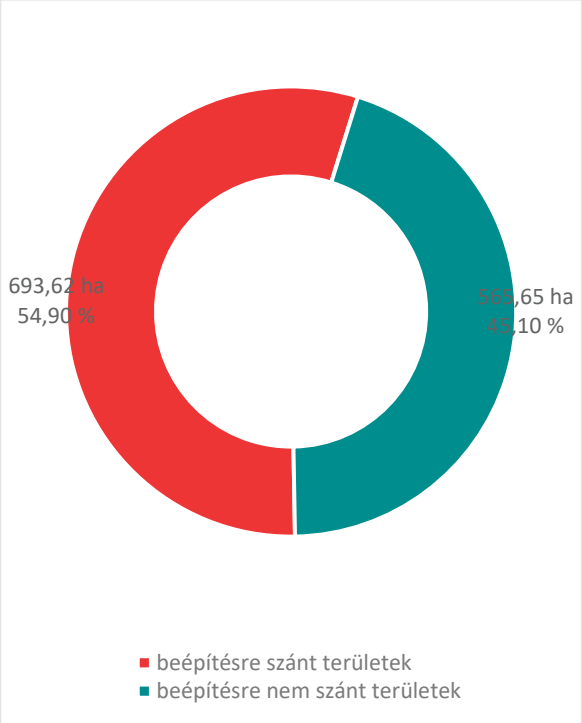
2.2.3. Területi mérleg

Ferencváros beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területei

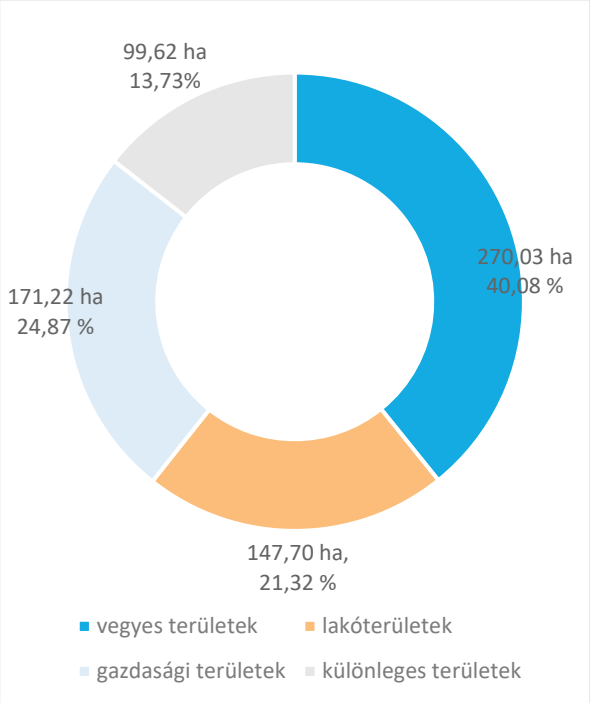
A területi mérleg célja, hogy az alkalmazott sajátos használatok megoszlásának bemutatásával a rendelkezésre álló sajátos használatok területeinek beépítésre szánt és beépítésre nem szánt kategóriák szerint ismertesse. Összesítve mutatja be Ferencváros tervezett területhasználatát, tartalmazva a fejlesztési 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%

2-13. ábra: Beépítésre és a beépítésre nem szánt területek megoszlása



2-14. 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:

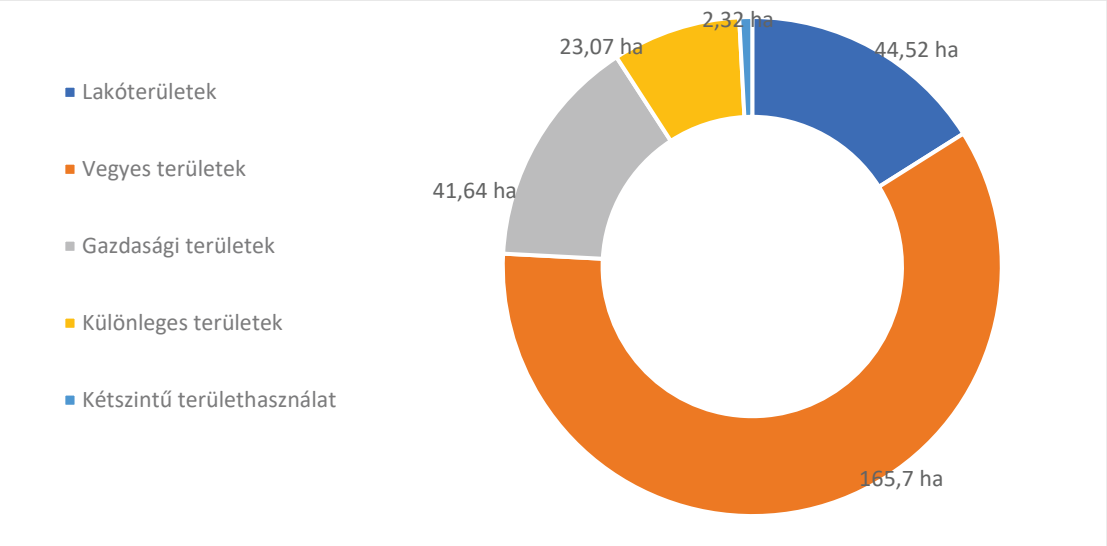
Területhasználat megnevezése	Sajátos használatok kódja	Összterület (ha)
Lakóterületek		**147,70**
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	KF/Ln-1	56,27
Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű lakóterület	VH/Ln-2	10,14
Nagyvárosias, jellemzően 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		**270,03**
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	24,84
	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		**99,62**
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	10,14
	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 40,9%-át érinti tervezett változás. Ez a kerület összterületének 22%-át jelenti.

2-15. ábra: A változással érintett területek megoszlása



A legnagyobb részarányt a változással érintett vegyes (58,4%) alkotják. A lakóterületeket (15,7%) és a változással érintett gazdasági területek (14,67%), a különleges területeket (8,13%) megközelítőleg egyenlő mértékben érinti a változás, míg a kétszintű területhasználat képezi a legkisebb értéket (3,11%).

A változással érintett beépítésre szánt területeket az alábbi táblázat mutatja be:

Területhasználat megnevezése	**Sajátos használatok kódja**	**Változással érintett terület (ha)**
Lakóterületek		**44,52**
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	KF/Ln-1	5,03
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	IT/Ln-3	2,70
	RSD/Ln-3	36,28
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	JAT/Ln-T/I	0,51

Kisvárosias, jellemzően zártsorú beépítésű lakóterület	MAT/Lk-2	0,27
Vegyes területek		**165,7**
Városközpont területe	BF/Vt-V	4,13
	KF/Vt-V	3,82
	VH/Vt-V	2,67
Mellékközpont területe	RSD/Vt-M	1,9
Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület	VH/Vi-1	13,11
	KM/Vi-1	55,07
	RSD/Vi-1	46,13
	IT/Vi-1	4,34
	GNY/Vi-1	9,46
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	VH/Vi-2	3,72
	MAT/Vi-2	21,35
	IT/Vi-2	5,39
Gazdasági területek		**19,17**
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	VH/Gksz	0,66
	GNY/Gksz	3,98
Általános gazdasági terület	GNY/Gá	18,51
	GK/Gá	18,49
Különleges területek		**8,35**
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	IT/K-Eü	23,07
Kétszintű területhasználat	**GNY/K-Közl-É/Vi-1**	**2,32**
	VH/K-Közl-É/Vi-1	5,05
	KM/K-Közl-É/Vi-1	1,46
Beépítésre szánt területek összesen		**283,76**

A beépítésre nem szánt területek sajátos használatok szerinti megoszlása

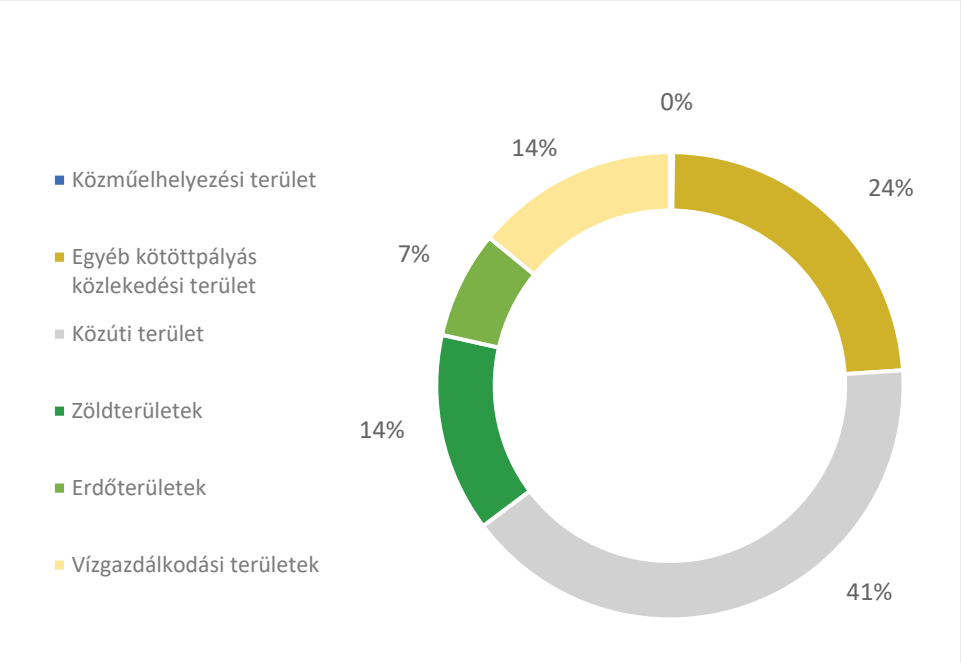
A beépítésre nem szánt területek zömét a közúti területek teszik ki (41%). Az egyéb kötöttpályás közlekedési terület (24%), a vízgazdálkodási területek és a zöldterületek (14%) közel azonos arányt képviselnek. Az FTFT- nek való megfelelés mellett kiemelendő, hogy a kerületi jelentőségű közkertek nagyobb 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**	**134,29**
Közúti terület		**230,35**
Fővárosi jelentőségű közúti terület	KÖu	137,70
Kerületi jelentőségű közúti terület	Köü	92,55
Zöldterületek		**77,77**
Fővárosi jelentőségű közpark	Zk-Kp	18,03

Fővárosi jelentőségű közkert	Zk-Kk	15,07
Kerületi jelentőségű közkert	Zkk	45,13
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**

2-16. ábra: A beépítésre nem szánt területek megoszlása



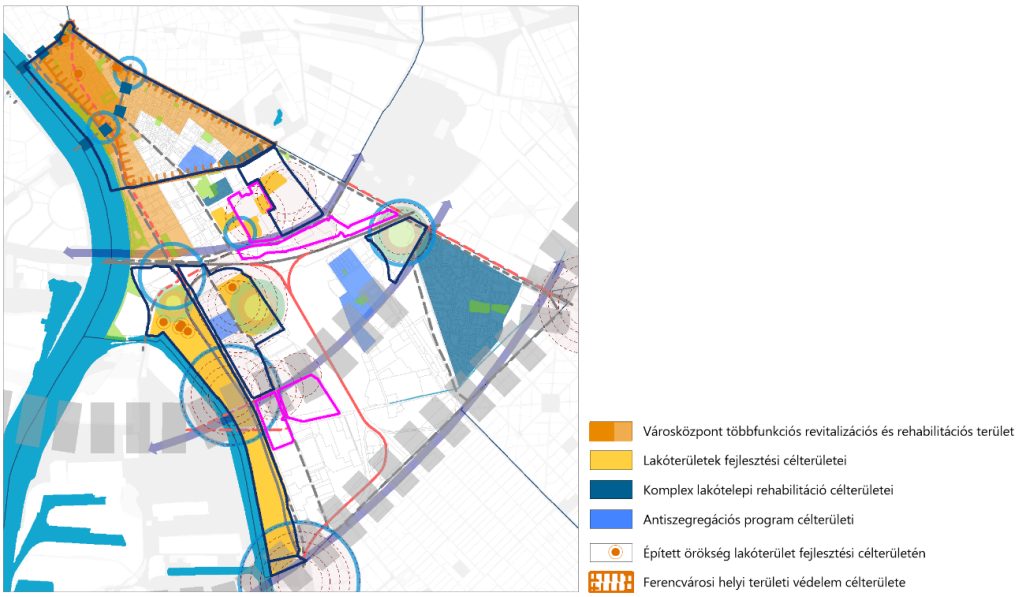
2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései

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.

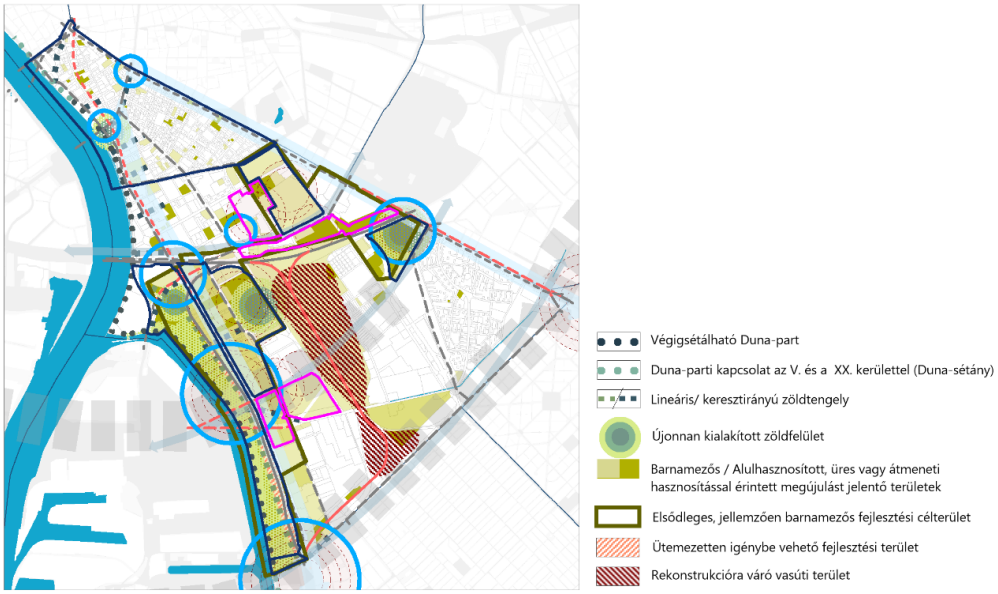
Fentieknek megfelelően a fejlesztési akcióterületek a nagykiterjedésű, a kerület szerkezetének fejlesztése szempontjából kulcsfontosságú, kerületi jelentős változással érintett területekre és az integrált beavatkozást igénylő egybefüggő alulhasznosított és barnamezős területekre összpontosulnak, továbbá egyedi célok szerint kulturális és szociális beavatkozást igénylő területeket jelölnek.

2-17. ábra: Élhető, funkciógazdag, otthonos városrészek az akcióterületekkel összefüggésben



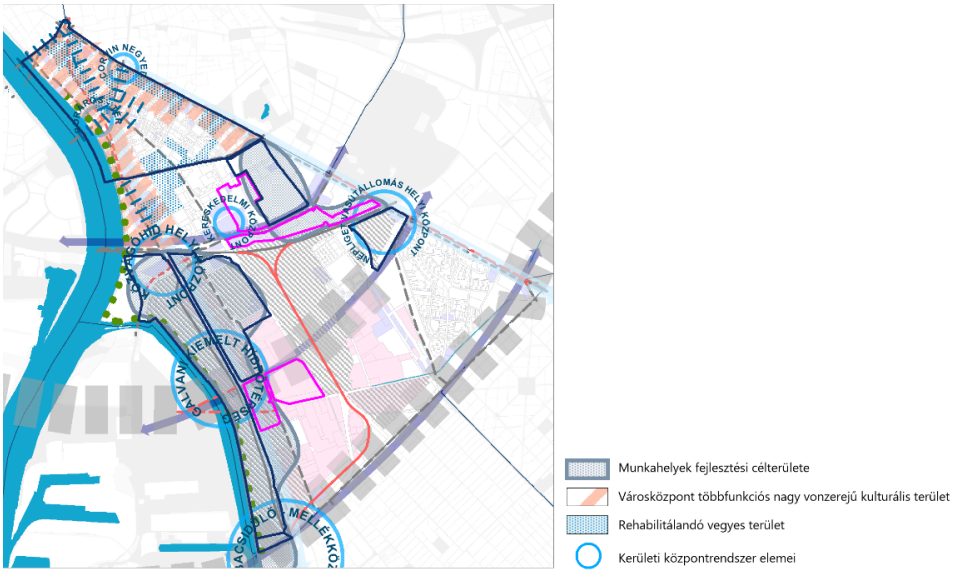
Azon akcióterületek kivételével, amelyek városszerkezeti adottságaik alapján nem alkalmasak lakófunkció elhelyezésére (IX/5, IX/6), az akcióterületeken megvalósuló fejlesztések összességében hozzájárulnak a kerület lakásállományának bővítéséhez. A városszerkezeti szerep és a területi kiterjedés alapján 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.

2-18. ábra: Megújuló, kiegyensúlyozott településszerkezet az akcióterületekkel összefüggésben



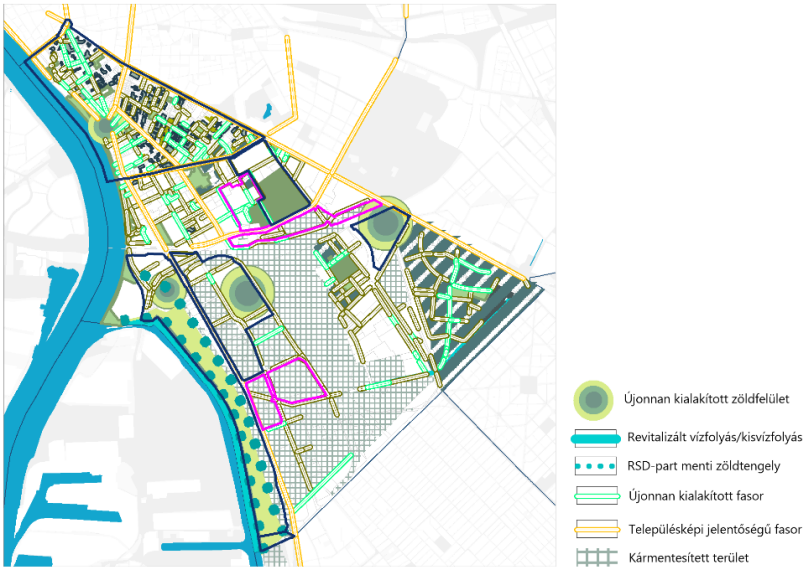
Kerületi szempontból kiemelt jelentőségű, hogy a barnamezős területek hasznosítása közép- és hosszú távon egyaránt elsődleges szerepet kapjon. Ezzel összhangban az akcióterületek jelentős része barnamezős területeken került kijelölésre, ezáltal lehetőséget teremtve az újonnan kialakítható zöldfelületek és zöldfelületi kapcsolatok fejlesztésére (különösen a Duna és RDS mentén), valamint a jelenleg hiányzó közlekedési kapcsolatok megteremtésére.

2-19. ábra: 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.

2-20. ábra: 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.

2-1. táblázat 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.

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



2-21. ábra: Ferencvárost érintő HÉSZ-ek

kerületi építési szabályzattól elkülönülő – helyi védelmi rendelet megalkotását.

A KÉSZ készítésének a Méptv. -ben meghatározott célja:

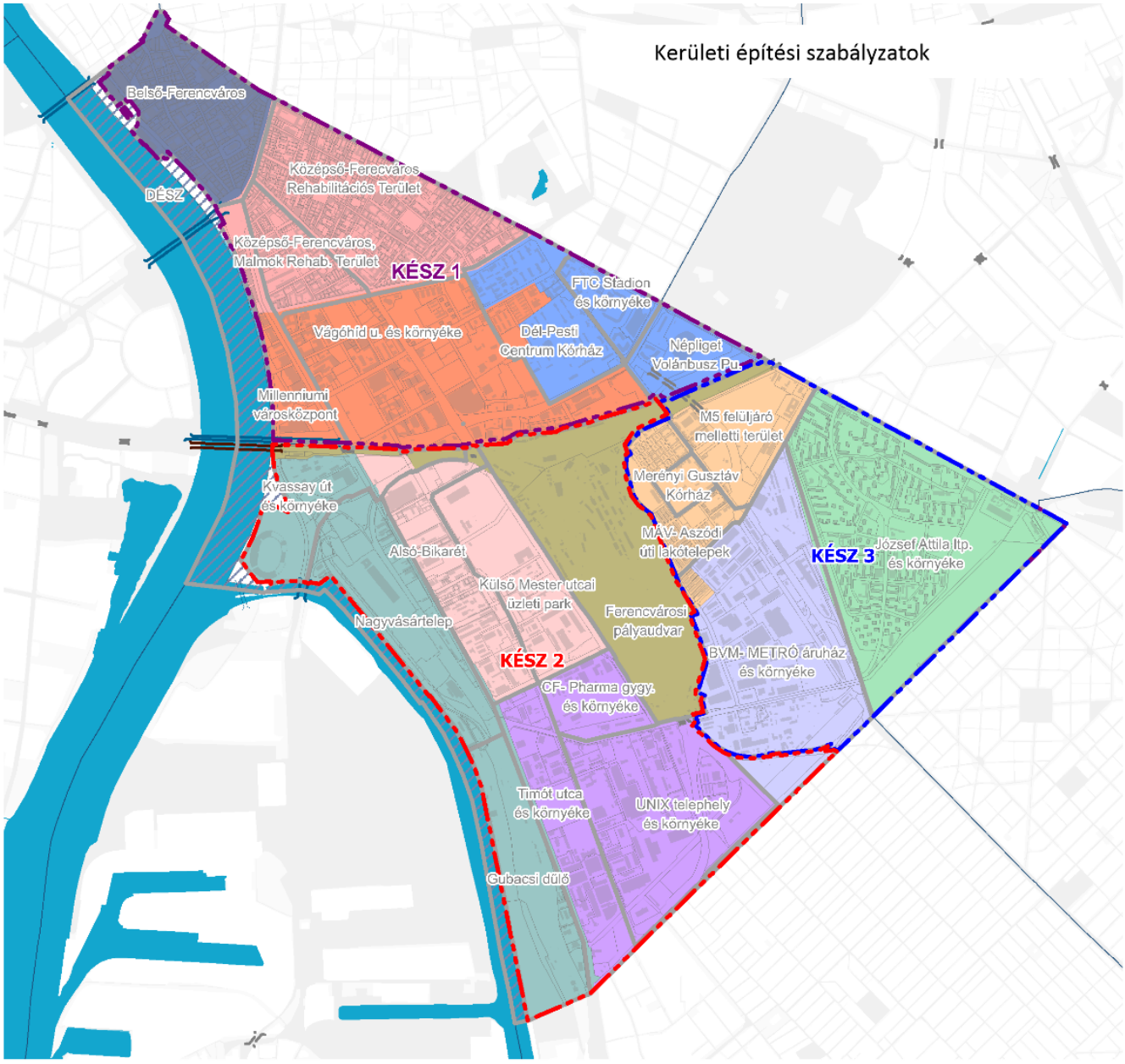
- a kerület összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása,
- a kerület adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegíteni a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentését,
- biztosítani a kerület működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózatot,
- 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.

2-22. 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 bejelentéshez kötött tevékenységek
- 8. melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó építészeti-műszaki dokumentáció minimális tartalma

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, többek között az oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat, melyek a telepítési távolságok figyelembevétele mellett alkalmazandók.
7. Magassági előírások	A megengedett legnagyobb párkánymagasság értékének követelményeit rögzíti.
8. Homlokzat kialakítása	A 8.-13. 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.
9. Tető, tetőterasz	
10. Erkély, loggia	
11. Földszinti zóna, kirakat, portál	
12. Cégér, címtábla, cégtábla	
13. Épületre szerelt egyéb berendezések	
14. Kerítések elhelyezése és kialakítása	A kerítések elhelyezésének általános korlátozására, valamint a közterületi kerítések színére és formavilágára vonatkozóan állapít meg általános követelményeket.
15. Vendéglátó terasz elhelyezése és kialakítása	A hatályos településképi előírások felülvizsgálatával állapít meg szabályokat a vendéglátó teraszokra vonatkozóan.
16. Járműtárolás	A személygépjármű várakozóhelyek mennyiségi és minőségi kialakítására, az autóbusz-forgalom megállapítására és felszállóhelyeire, a kerékpártárolókra, valamint az árurakodó helyekre vonatkozó követelményeket rögzíti.
17. Közlekedés, közlekedési építmények	Helikopter-leszállóhelyek és önálló parkolóházak, mélygarázsok elhelyezési lehetőségeit rögzíti.
18. Közterületek alakítására és közhasználatra	Közterületek és közhasználatra megnyitott területek igénybevételének lehetőségeit, a területen elhelyezhető

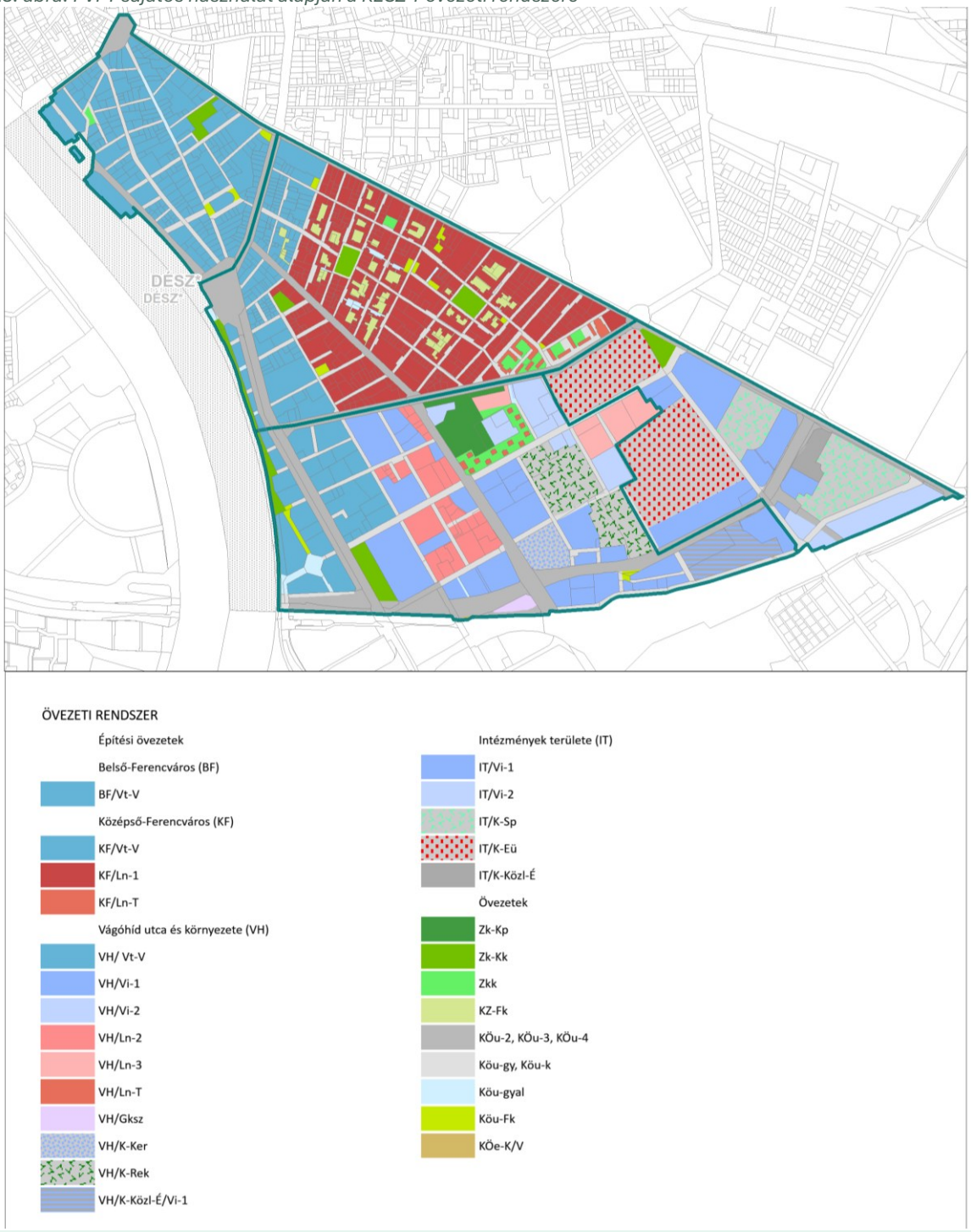
megnyitott területekre vonatkozó előírások	építmények szabályait, kialakítási és fásítási, növényvédelmi követelményeit állapítja meg.
19. Közművekre, csapadékvíz-gazdálkodásra és elektronikus hírközlésre vonatkozó előírások	Közmű és elektronikus hírközlési létesítményeinek – a településkép védelmét is szem előtt tartó – elhelyezési, átalakítási lehetőségeit, valamint a csapadékvíz-gazdálkodás helyi szabályait állapítja meg.
20. Környezetvédelem, fenntarthatósági előírások	A potenciálisan talajszennyezett területek, a hulladék kezelés, a fényszennyezés korlátozására vonatkozó, valamint a zöldtető és zöldfal létesítés követelményeit rögzíti.
21. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások	Közterületi fasorok, fásítás, fahelyek általános követelményeit állapítja meg.
22. Építési övezetek, övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások	Építési övezetek zöldfelületeinek kialakítására tartalmaz előírásokat.
23. 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. Az övezeti rendszer az FVFT-hez igazított. Az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészenként, az FVFT-ben meghatározott sajátos használatok alapján, valamint a tömbök száma, azonosítószáma alapján kerültek meghatározásra az övezetek.

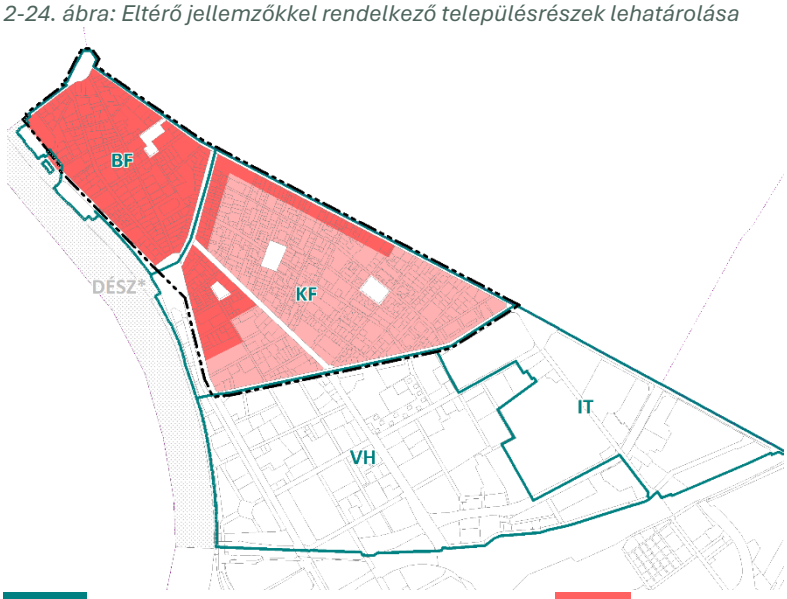
2-23. ábra: FVFT sajátos használat alapján a KÉSZ 1 övezeti rendszere



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):

2-24. 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
(Kerületi 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/71E, 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, , 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-2/72A, 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 közös használatú zöldfelületeket 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	
--*	Zkk: Kerületi jelentőségű közkert	
	ZKk/1, ZKk/2	
Közös használatú zöldfelület		
--*	KZ-Fk	
	KZ-Fk	
Közúti közlekedési terület		
KÖu	KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4	
--*	Köu: Kerületi jelentőségű közúti terület	
	Köü- gy, Köü- k	
	Köü- gyal	
	Köu-Fk: Fásított köztér	
	Köu-Fk/1, Köu-Fk/2, Köu-Fk/3	
Egyéb közlekedési terület		
KÖe	KÖe-K: Egyéb kötöttpályás közlekedési terület	
	KÖe-K/V	

* 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 (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	15,88
MEGFELEL	**+ 4,32**

KÉSZ 1-ben kijelölt új zöldterületek	**Terület (ha)**
Csarnok tér	0,15
Salkaházi Sára park	0,20
Telepy utcai és Mihálkovics utcai lakótelep zöldfelülete	1,34
Haller park bővítési területe	0,25
Gizella sétány – Bajor Gizi park	1,42
Nagyvárad tér	0,96
Összesen	**+ 4,32**

Közös használatú zöldfelület övezete

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 korábbiakhoz képest megváltozott. A hatályos építési jogok biztosítása céljából javasolt ezen telkeket KZ-Fk jelű 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 Köü- gy, Köü- k övezeti tagolásban kerülnek szabályozásra.

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 (Köu-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.

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 azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15-e előtt engedélyezte vagy tudomásul vette legalább 35 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki, minden más esetben legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki, de egy épületen belül legfeljebb a lakások 25%-a esetén a legalább 35 négyzetméter hasznos alapterület is megengedett.

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, Zkk), Közparkok (Zk-Kp) és Fásított közterek (Köu-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).

Azokban az esetekben, amikor a meglévő állapot meghaladja a TÉKA szerinti határértéket, a „kialakult" határérték kizárólag addig alkalmazható, amig a meglévő épület nem kerül bontásra. Bontást követően a kormányrendeleti határérték alkalmazandó.

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

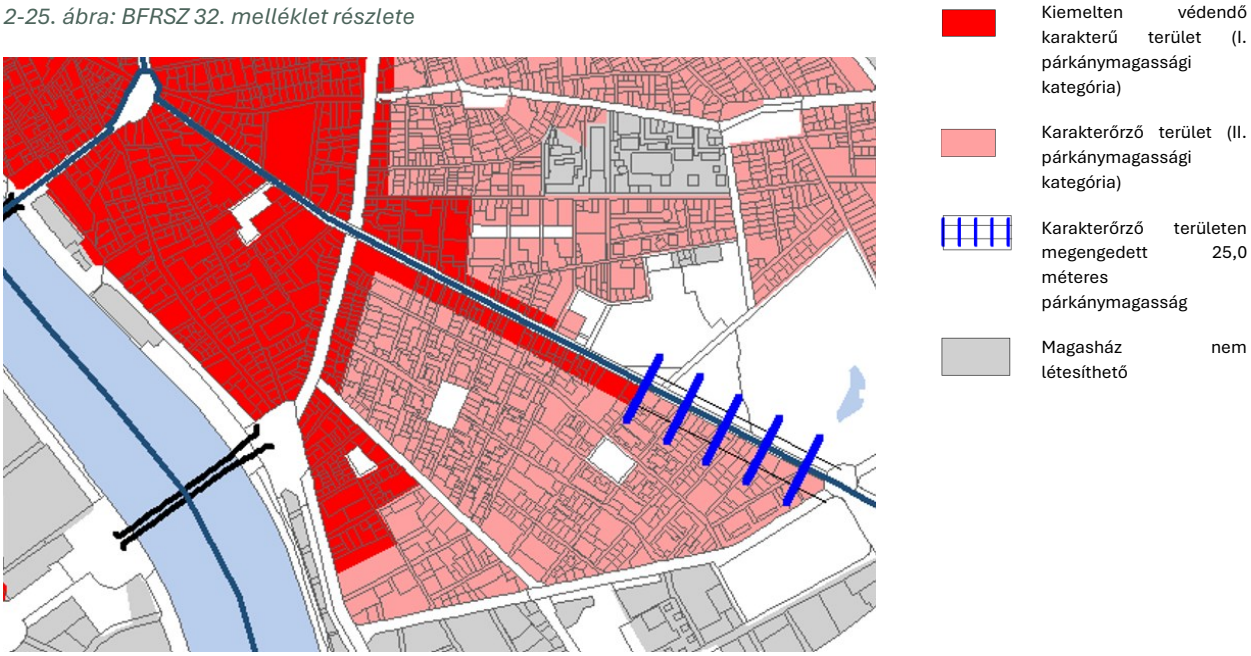
A korább jogszabályi környezethez képest történt változások szükségessé tették a zöldfelület legkisebb mértékének felülvizsgálatát. A TÉKA-ban szereplő értékek a hatályos tervek jóváhagyásakor hatályos OTÉK értékeitől több esetben eltérnek (pl. nagyvárosias lakóterület). Emellett a klimatikus viszonyok 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.

2-25. ábra: BFRSZ 32. melléklet részlete

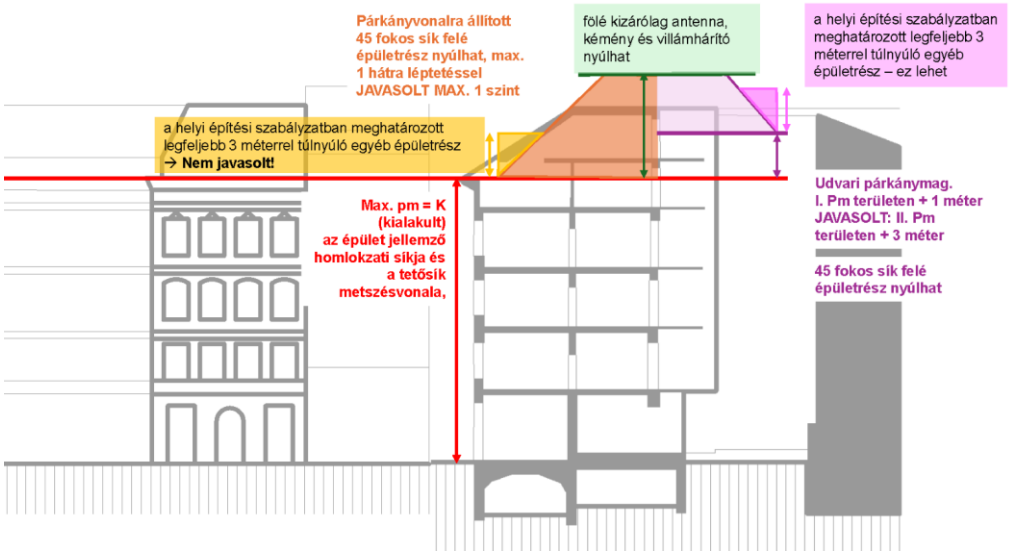


A KÉSZ 1 területén belül, *Belső- és Középső – Ferencváros* nagy része (Vámház körút – Sóház utca – Közraktár utca – Soroksári út – Haller utca Üllői út közötti részeit) érintett a BFRSZ által lehatárolt I. és II. párkánymagassági kategória területével. A II. párkánymagasság területén belül, egyes szakaszokon (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.

2-26. ábra: Párkánymagassági szabályozás illusztrációja a védett területen



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

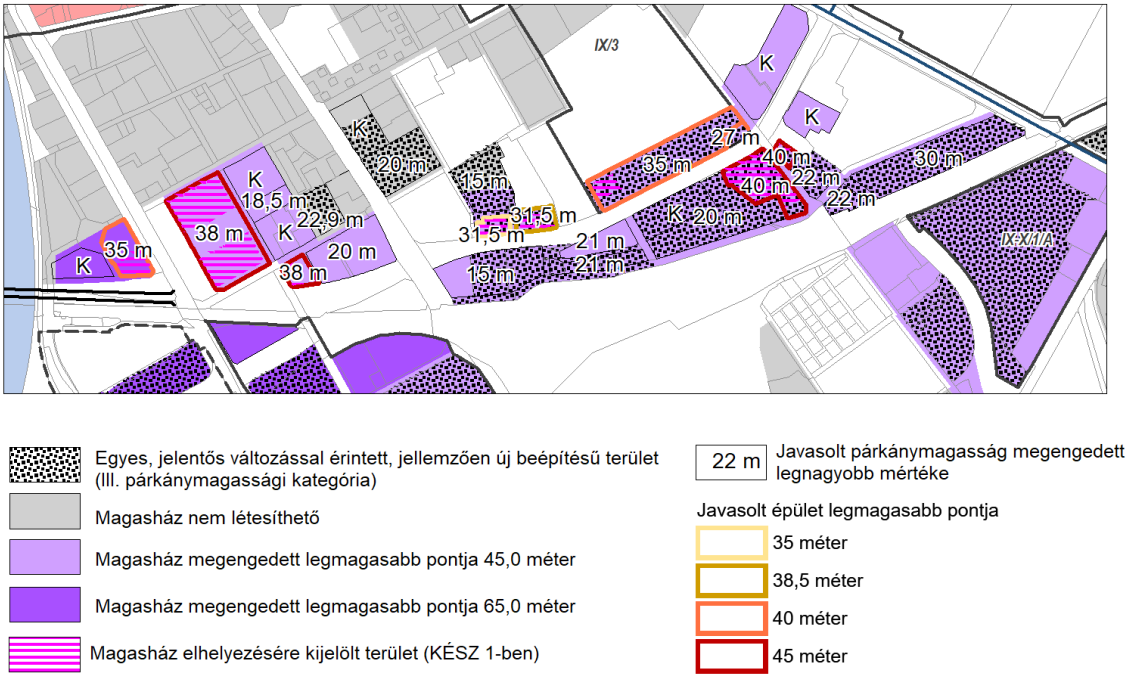
A két városrészben a hatályos szabályozás épületmagasságot, párkánymagasságot és homlokzatmagasságot határozott meg vegyesen. Ezek helyett a TÉKA szerinti párkánymagasság és épület legmagasabb pont kerül alkalmazásra a beépítési magasság rögzítésére ezen a két településrész területén is. Mivel itt a 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.

2-27. 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

3.1. 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.

3.2. 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

3.3. 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.

3.4. 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.

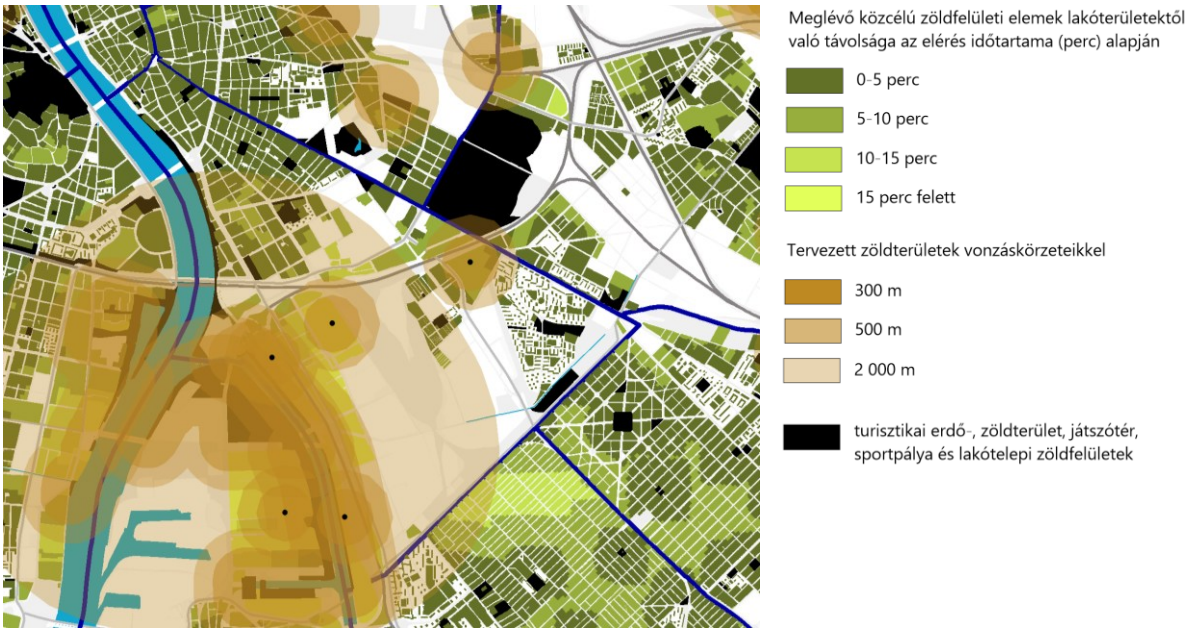
A József Attila-lakótelep magas zöldfelületi aránya kiváló fejlesztési potenciállal rendelkezik. A zöldfelületek funkcióbővítését, megújítását a lakosság bevonásával szükséges lebonyolítani. A felesleges burkolt felületek felszámolásával tovább növelhető a zöldfelületi arány, ugyanakkor a kiemelt a zöldfelületek 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*.

4-28. ábra: Közhasználatú zöldfelületi ellátottság (Forrás: FTT – Alátámasztó munkarész I. kötet)

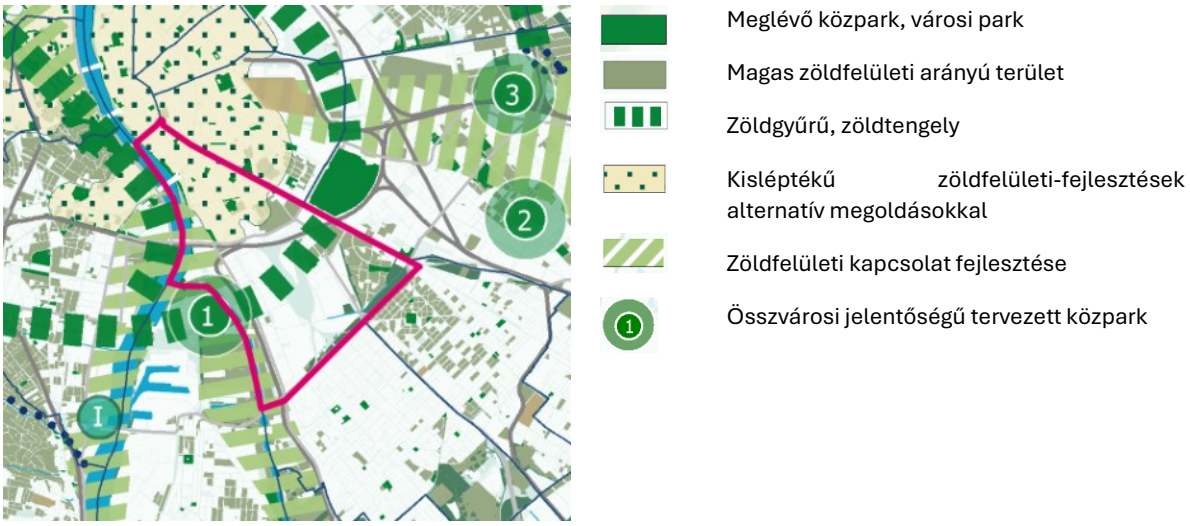


Ferencváros közhasználatú zöldfelületi ellátottsága kiegyenlítetlen, a különböző városrészek jelentős eltéréseket mutatnak. Kitűzött cél a kompakt városfejlesztési, illetve a nemzetközi 3-30-300 elv[1] (a lakóknak legalább 3 db kifejlett fát kell látniuk az otthonukból; 30 %-os lombkorona-borítás minden 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 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.

[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/***

4-29. ábra: Zöldinfrastruktúra-hálózat fejlesztése (forrás: FTT)



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 m² 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 m² 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.

Tájrendezés, természetvédelem
és zöldinfrastruktúra-fejlesztés

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 Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ , 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.

2026-ban a 156/2026.(02.25.) határozatában a Fővárosi Önkormányzat által elfogadásra került Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája (továbbiakban Stratégia), amely a csapadékvíz-gazdálkodás egységes fővárosi keretét és irányait határozza meg, amely hatással van a kerületi csapadékvíz-gazdálkodásra, illetve a kerületben történő fejlesztésekre.

A Stratégia célja egy olyan kiegészítő keretrendszer lefektetése, amely a vízelvezetés fejlesztése mellett megalapozza a lefolyás késleltetésének, a csapadékvíz növekvő arányú helyben tartásának és hasznosításának a feltételeit, szolgálja a városi hőszigethatás csökkentését, a vizek (rekreációs célú) hozzáférhetőségének javítását, a zöldfelületi, csapadékvíz-gazdálkodási és árvízvédelmi intézkedések integrált kezelését, a veszélyhelyzetekre történő felkészülést, a társadalmi és egyéni felelősség tudatosítását, a jogszabályi környezet felülvizsgálatát, a gazdasági ösztönző rendszer kialakítását, valamint az érintettek együttműködését. A Stratégia konkrét javaslatokat, fejlesztési területeket és feladatokat is kiemel a szabályozási környezet, üzemeltetési körülmények és finanszírozási háttér módosítására, illetve a szemléletformálás, adatgyűjtés, tervezés és veszélyhelyzetek kezelése kapcsán.

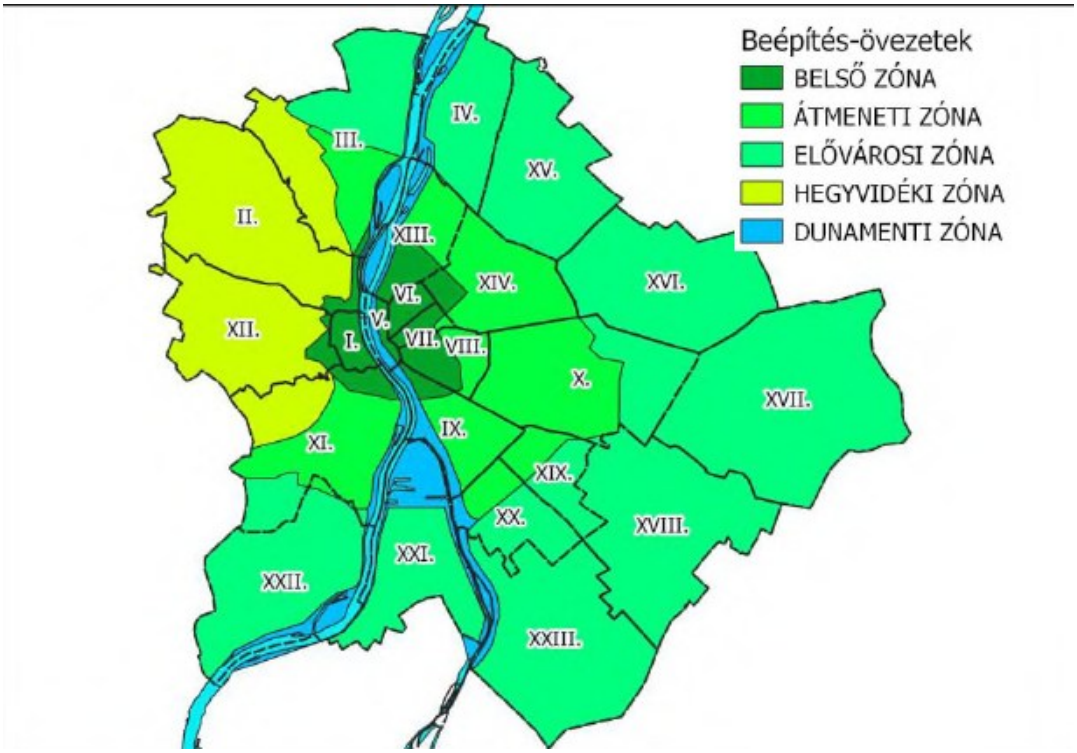
A Stratégia alapján a finanszírozási lehetőségeket tekintve, megvalósíthatóság szempontjából rövid távú (1-3 év) célokat, középtávú (3-5 év) célokat és hosszú távú (5 év feletti) célokat lehet és kell meghatározni, amelyek a következők:

Időtáv	Célok / feladatok
Rövid távú	Adatbázis-építés Egységes modellezés alapjainak megteremtése Szemléletformálás, lakossági tájékoztatás, edukáció Helyi jogszabályi háttér és üzemeltetői körülmények rendezése Ösztönző, az önfenntartást segítő rendszerek kidolgozása Egyedi, lokális problémák feltérképezése és kezelése Mintaprojektek megvalósítása Finanszírozási lehetőségek feltérképezése, lobbizás új lehetőségek érdekében

Középtávú	Lokális kockázatcsökkentő beavatkozások megvalósítása, rendszerbe illesztett módon Új beépítési területeken, jelentős mértékben átalakuló, funkcióváltással érintett területeken, barnamezős területek beépítése során az új szabályozásoknak megfelelő csapadékvíz-gazdálkodási elvek érvényesítése Beépített területek fokozatos fejlesztése klímaadaptív módon Komplex, rendszerszintű, decentralizált megoldások előkészítése Nagy vízépítési műtárgyak létesítésének vizsgálata A zöld-kék infrastruktúra (ZKI) fejlesztésnek megfelelő nagyléptékű beruházások előkészítése
Hosszú távú	Nagyléptékű ZKI- és szürkeinfrastruktúra-beruházások végrehajtása Városrészek komplex átalakítása Érdemi, számszerűsíthető eredmények elérése a vízmegtartás és kockázatcsökkentés területén Fenntartható városi csapadékvíz-gazdálkodás megteremtése és fenntartása

4.3.1. táblázat: Rövid távú, középtávú és hosszú távú célok a Stratégia alapján (forrás: Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája)

A Stratégia alapján Ferencváros városszerkezeti szempontból részben a belső, részben az átmeneti zónába tartozik, amely abból a szempontból fontos, hogy a Stratégia zónánként határoz meg intézkedéseket:



4.3.1. ábra: Budapest területének felosztása városszerkezeti szempontból (forrás: Budapest csapadékvíz-gazdálkodási stratégiája)

A Stratégia a „Belső zóna, pesti oldal”-lal kapcsolatban az alábbiakat fogalmazza meg:

- *Városi csapadékvíz-háztartás, vízmegtartás arányának javítása a csapadékvizek helyben tartásával*: belső zárt, sűrű beépítésű területeken a vízmegtartás arányának nagyobb volumenben történő fejlesztése nehezen megvalósítható célkitűzés. Törekedni kell azonban arra, hogy kisléptékű fejlesztésekkel (pl. kisebb belvárosi terek, háztömbök belső udvarainak zöldítése) támogassuk a vízmegtartást elősegítő megoldásokat, legegyszerűbb módon (bár erre igen korlátozott a rendelkezésre álló terület, ezért szükséges bevonni a homlokzatokat, tetőket, udvarokat) a zöldfelületek arányának növelésével, a vízzáró burkolatok vízáteresztővé alakításával, illetve akár kisebb méretű csapadékvíztárolók alkalmazásával. A területen belül fontos betartani a meglévő zöldterületek, közparkok beépítésének tilalmát, elő kell segíteni a meglévő, elhanyagolt zöldterületek megújítását csapadékvíz-visszatartási szempontok figyelembevételével. A terület talajtani adottságai a talajban jelentős tárolási kapacitásnövelést nem tesznek lehetővé, mivel elsődlegesen a városi környezet zavart talajszerkezete jellemzi a városrészt, adott esetben régészeti értékekkel. Lokálisan a növénytelepítéseknél törekedni kell a növényzet számára szükséges talajadottságok, talajvízháztartási adottságok javítására, illetve biztosítására (pl. korszerű faültetési és növénytelepítési technológiák alkalmazásával). A területen belül a vízzáró burkolatok cseréjével lehet segíteni a felszíni vizek nagyobb arányú bejutását a talajba. Ennek alapján feladat a burkolt felületek vízáteresztő képességének a javítása, figyelemmel az épített környezet állagmegóvási követelményeire.
- *Csapadékvíz-lefolyás szabályozása*: A terület adottságaiból, sík jellegéből adódóan ezen a stratégiai célterületen érdemi beavatkozás nem szükséges. Ugyanakkor a további beavatkozások (burkolat megválasztása, zöldfelületek kialakítása) nyilván befolyásolja a víz lefolyásának gyorsaságát és arányát.
- *Tetőfelületek, burkolt felületek megváltoztatása*: A területre jellemző, hogy az épületállomány egy része egyedi műemlék vagy műemléki jelentőségű területen áll (világörökség része), amellyel összefüggésben a tetőfelületek megváltoztatása, zöldtetővé alakítása csak korlátozott mértékben (utcakép, láthatóság függvényében) oldható meg. Ezen túl azonban a belső udvarokon belüli burkolt felületek felszámolása, belső zöldfelületek létrehozása támogatandó.
- *Összegyűjtött csapadékvíz hasznosítása*: A sűrű, zárt beépítések esetében a lakótömbökön belül támogatandó a tetőkről lefolyó csapadékvíz gyűjtése és ezek belső felhasználása a lakótömbön belüli zöldfelületek fenntartásához. Egyre több példa jelenik meg arra vonatkozóan is, hogy meglévő társasházi épületek tetővizei (amennyiben telken belüli megtartás nem oldható meg) közterületen kerülnek hasznosításra ahelyett, hogy közvetlenül a csatornahálózatba jutnak.
- *Elöntési kockázat csökkentése*: A területen belül a meglévő egyesített rendszerű csatornahálózat üzembiztonságának, elvezető képességének megtartása és javítása a területen belül kiemelten kezelendő. A meglévő elvezető hálózatot nemcsak az adott területre hulló csapadék, hanem egyes szakaszokon a külső városrészek csapadékvize is terheli. Ennek alapján cél, hogy a külső városrészekről érkező csapadékvizeket minél nagyobb arányban helyben tartsák, modellezéssel szükséges kimutatni, hogy mely területeken kell beavatkozni akár hiányzó tehermentesítő csatornák kiépítésével, illetve vízkormányzó műtárgyak építésével, melyek lehetőséget teremtenek a rugalmas vízkormányzásra, a csatornaszakaszok kapacitásának kiegyenlített használatára, a túlfolyók ellenőrzött és szabályozott működésére. Felülvizsgálandó, hogy a meglévő hálózaton belül minimálisan elvárt 2%-os (50 éves) visszatérési időhöz tartozó biztonság biztosított-e.

A Stratégia az „Átmeneti zóna, pesti oldal”-lal kapcsolatban az alábbiakat fogalmazza meg:

- *Városi csapadékvíz-háztartás, vízmegtartás arányának javítása a csapadékvizek helyben tartásával*: A terület lazább beépítettségére tekintettel alkalmas a jövőben a vízmegtartás arányának javítására, a vizek helyben tartására. Ennek további pozitív hatása, hogy a területen

visszatartott csapadékvizek kevésbé terhelik a pesti belső zóna egyesített rendszerű csatornarendszerét. Mind a közterületeken, mind a lakóterületeken belül egyaránt növelni kell a vízmegtartás arányát különböző "szivacsváros" eszközök (pl. esőkertek) alkalmazásával. A csapadékvizek minél nagyobb arányú helyben tartása érdekében a közterületeken kiemelten alkalmazandók az olyan "szivacsváros" eszközök, melyek a csapadékvíz számára tározó/tároló térfogatot jelentenek a talajban (SFR faültetés, talajtároló szikkasztó rendszerek). Ezen célok fokozatosan, a közterületek rehabilitációja és a közlekedési utak mentén történő következetes zöldfelület-kialakításokkal (pl. az út- vagy járdafelületről a vizek közvetlen zöldfelületre történő vezetésével) érendők el.

- *Csapadékvíz-lefolyás szabályozása*: A terület adottságaiból, sík jellegéből adódóan ezen a stratégiai célterületen nagy mértékű beavatkozás nem szükséges. A meglévő felszíni elvezető rendszereken azonban elősegíthetjük a beszivárgást és a lefolyás lassítását is azzal, ha a mederben keresztirányú "gátakat" alakítunk ki a fenéken néhány cm-es magasságban.
- *Tetőfelületek, burkolt felületek megváltoztatása*: A zónán belül az oktatási, igazgatási és kulturális intézmények mellett megjelennek nagyobb volumenben a kereskedelmi és ipari létesítmények is, melyek esetében ajánlott célzott programokon keresztül a belső zöldfelületek, tetőfelületek megváltoztatása, zöldítése, szikkasztás elősegítése. Elérendő cél, hogy minden potenciális létesítmény esetében az adottságainak megfelelően jelenjen meg a burkolatváltással, zöldítéssel kapcsolatos fejlesztés és ennek megfelelő fentartható vízgazdálkodás.
- *Összegyűjtött csapadékvíz hasznosítása*: A területen belül csapadékvíz-tározó kapacitások létrehozásával lehetőség nyílik a csapadékvizek öntözésre történő felhasználására, ezzel segítve a zöld környezet fenntartását. Célzottan törekedni kell olyan fejlesztésekre a parkok környezetében, ahol elválasztott rendszerben történik a csapadékvíz gyűjtése és lehetőség van akár felszíni tározó, tó létrehozására, mellyel nemcsak a csapadékvizek visszatartása valósul meg, hanem hozzájárul a biodiverzitás növeléséhez, rekreációs lehetőséget teremt és növeli az emberi jólét érzését, valamint növeli az adott terület értékét. Ehhez kapcsolódóan a lakossági csapadékvízgyűjtés a zöldövezeti családiházas környezetben támogatandó. A területen belül kiemelt fejlesztési potenciálként jelenik meg Rákosrendező és környéke. Itt, és valamennyi új ingatlan-fejlesztés során törekedni kell a zöld-kék infrastruktúra eszközök minél szélesebb körű alkalmazására, a "szivacsváros" koncepció megvalósítására.
- *Elöntési kockázat csökkentése*: A területen belül jelentkező elöntési kockázatok az árhullám csökkentésére alkalmas tározókapacitások növelésével csökkenthetők. Ezen túlmenően kiépítendők azok a tehermentesítő, a kisvízfolyásokkal kapcsolatot teremtő vészkiömlők, amelyek lokálisan csökkentik az ingatlanok veszélyeztetettségét, figyelemmel a kisvízfolyások befogadó kapacitására. Ezen vészkiömlők létesítését megelőzően ellenőrizendő a befogadó kisvízfolyások terhelhetősége, illetve megvizsgálandó az azokon létesítendő árhullámcsökkentő tározók létesítésének a lehetősége. A tározók kialakítása az előbbi pontban is felsorolt számos előnnyel bír. Az elöntési kockázat csökkentésének további kombinált fejlesztési lehetősége a területen olyan mélyfekvésű zöldfelületek, közparkok, sportpályák kijelölése, amelyek extrém csapadékesemények alkalmával rövid időre képesek befogadni a többlet csapadékvizeket károkozás nélkül. A kijelölés természetesen azt is jelentheti, hogy megvizsgáljuk jelenleg hol vannak jellemzően azok a helyszínek, amelyek olykor elöntés alá kerülnek, és ezt az elöntést szabályozottá tesszük, vagy teljesen új területeket jelölünk ki és átalakítjuk a csapadékvíz lefolyási útvonalát, hogy a célterületre vezetődjön. Fontos, hogy a jelenleg kényszerből az egyesített rendszerű csatornahálózatba bekötött, egyéb befogadóval nem rendelkező elválasztott rendszerű csapadékvízcsatornák számára befogadó létesítése, akár új tározóterek létrehozásával, vagy olyan területekre történő kivezetéssel, amelyek korábban vizes élőhelyként működtek.

A Stratégia az „Elővárosi zóna, pesti oldal"-lal kapcsolatban az alábbiakat fogalmazza meg:

- *Városi csapadékvíz-háztartás, vízmegtartás arányának javítása a csapadékvizek helyben tartásával*: A terület – a jellemző talajvízszintek figyelembevételével – nagymértékű potenciált hordoz a csapadékvizek helyben tartására. A lakott területek mellett a jelentős beépítetlen zöldfelületeken ki lehet alakítani olyan természetes vízmegtartó megoldásokat, amelyek egyúttal megfelelő rekreációs környezetet is biztosítanak a város számára. A területen található természetvédelmi területek, vizes élőhelyek védelmét továbbra is fent kell tartani, folyamatos, fenntartható vízutánpótlását meg kell oldani. A csapadékvíz-visszatartás aránya ezen a területen érhető el leggyorsabban és a legegyszerűbb módon. A területen megvalósított csapadékvíz-visszatartást célzó megoldásokkal csökken a főváros belső területein keresztülhaladó főgyűjtőcsatornák, kisvízfolyások terhelése. A terület – a jellemző talajvízszintek figyelembevételével – alkalmas a csapadékvíz talajba juttatására, a kisvízfolyások mentén kialakíthatók azok a vésztározók, amelyek az érkező árhullámokat visszatartva védik a belső területeket, illetve folyamatos vízellátást biztosítanak csapadékmentes időszakokban. A területen található jelentős beépítetlen terület zöldterületet rendezését, folyamatos fejlesztését kell megvalósítani. Alkalmazandók a ZKI megoldások, felszínen történő vízvisszatartásra alkalmas területek kijelölésével, amelyek egyben biztosítják a zöldterületek vízigényét.
- *Csapadékvíz-lefolyás szabályozása*: A terület adottságaiból és közel sík jellegéből adódóan ezen a stratégiai célterületen nagymértékű beavatkozás nem szükséges. A meglévő felszíni elvezető rendszereken azonban elősegíthetjük a beszivárgást és a lefolyás lassítását is azzal, ha a mederben keresztirányú “gátakat” alakítunk ki a mederfenéken néhány cm-es magasságban. A zónában megjelennek mezőgazdasági hasznosítású területek is, ezeken a helyes művelési irány megválasztásával, ideiglenes elöntésű területek kialakításával javíthatunk a lefolyási hányadon. Családi házas környezetben fontos a lakosság szemléletformálása, a csapadékvíz helyben hasznosításának ösztönzése a közterületre vezetés helyett.
- Tetőfelületek, burkolt felületek megváltoztatása: Összességében a burkolt felületek aránya nem jelentős a teljes területen belül, ezen a területen érdemi változtatásra nincs szükség, illetve törekedni kell a jelenlegi zöldfelületi arány és a teljesértékű zöldfelületek megőrzésére. A családiházas magánterületeken belül szabályozandó a vízzáró burkolatok aránya a telken belül. A zónában jellemző – főleg az autópályaszakaszok mellett – az ipari és raktárépületek nagyarányú kiépülése, mely együtt jár nagymértékű zöldfelület csökkenéssel, illetve hatalmas tetőfelületek létrejöttével. Ezen épületekről és kapcsolódó egyéb burkolt felületekről összegyülekező csapadékvizek kezelésének előírásait fontos lenne kerületi szabályzatok útján meghatározni.
- *Összegyűjtött csapadékvíz hasznosítása*: A kiemelt közparkok környezetében felszín alatti csapadékvíz-tárolók létesítésével lehet csökkenteni az öntözéshez szükséges ivóvíz mennyiségét.
- *Elöntési kockázat csökkentése*: A területen jellemzően csak elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna-hálózat épült ki, azonban vannak részterületek, ahol a kiépült csapadékvízelvezető-rendszer kényszer megoldásként (befogadó hiányában) az egyesített rendszerű csatornahálózatra köt. Ezeket le kell választani és lehetőség szerint átvezetni olyan területekre, ahol tud hasznosulni, vagy kisebb léptékű tározókat kell létrehozni befogadóként, melyek lehetnek esőkertek, vagy akár újonnan kialakított vizes élőhelyek. A magán ingatlanok illegális csapadékvíz-rákötéseit fel kell kutatni és meg kell szüntetni, mert ezek jelentős elöntési kockázatot jelentenek a területen. Ezzel párhuzamosan fejlesztendő a felszíni csapadékvíz-elvezetés, -gyűjtés, a csapadék szabályozott kezelése az esetleges elöntések elkerülése érdekében.

Figyelembe véve a Stratégiát, 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 kialakítása és a területfelhasználás befolyásolása a cél.

Kerékpározás

Az országos kerékpáros rendszer 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 turisztikai és rekreációs célú hajózás 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 csupán 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 középtávú fejlesztési célok között önálló közlekedési cél „az élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése”. Ez a meglévő, kerületi önkormányzati tulajdonba és fejlesztési kompetenciába tartozó közterületek sok esetben amúgy is esedékes megújítását és a forgalomcsillapított területek kiterjesztését, valamint ezzel összefüggésben a kerékpáros hálózat kiterjesztését jelenti. Ezek a fejlesztések könnyen szakaszolhatóak és néhány éven belül már jelentős eredmények mutathatók fel.

A hosszú távú célok között önálló közlekedési cél „az élhető lakóterületeket és gazdasági központ szerepet támogató közlekedés”. Az élhető lakóterületek esetében ez elsősorban a közterületek parkolás alóli mentesítését, annak telken belülre terelését jelenti, amely kerületi önkormányzati kompetencia. Kidolgozása és végrehajtása időigényes és a kerület egészét érinti. A gazdasági központ szerep erősödése viszont jelentős részben a Budapest szintű infrastruktúra fejlesztésén, a hosszú évtizedek óta hiányzó Duna-hidak és körutak, valamint a gyorsvasúti hálózat tervezett fejlesztésének megvalósításán múlik, amely ugyan fővárosi önkormányzati kompetencia, de nagy mértékben elősegítheti a kerületi önkormányzati támogatás. Megvalósítása a műszaki összetettsége és pénzügyi nagyságrendje folytán szintén időigényes.

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). Az ország 4-5 évenként valósít meg egy nagy Duna-hidat és annak kapcsolódó úthálózatát.

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, 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 szerint 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 megvalósult beépítés figyelembevételével.

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.

<u>Egyéb közösségi közlekedés</u>

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 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, nem feltétlenül a kerületben megoldandó 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.

<u>Duna-part</u>

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 (Zsivotzky Gyula 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.

<u>Gyalogos utak</u>

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 körönd-Thék 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 a meghatározó eszköz.

A *József Attila lakótelepen* az önálló gyalogos út kiszabályozása szintén nem releváns, mivel a terület túlnyomó része közterület. A közterületek gyalogos közlekedési 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.

<u>Gyalogos műtárgyak</u>

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, az addigi megnyitás lehetőségét a HÉV áthelyezésének időbeli megvalósulásával összefüggésben a Fővárosi önkormányzat vizsgálja.

A meglévő és tervezett gyorsvasúti vonalak megállóihoz kapcsolódó gyalogos aluljárók igen jelentős forgalmat bonyolítanak és fognak bonyolítani a jövőben is, ezért ezek színvonalas működését 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 tömb belsőkben 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 lakóterületen 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 kellene 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

<u>Rendeltetésszerű használatot biztosító személygépjármű, kerékpár, autóbusz és tehergépjármű elhelyezés</u>

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 a kapacitás alapján meghatározott területi ellátottságot, vagy potenciált.

Belső és Középső-Ferencváros területén (amely teljes egészében az FTT Buda/Pest-Belváros fejlesztési akcióterületének a része), valamint az azon kívül eső (a meglévő és használatbavételük után a tervezett) gyorsvasúti megállók légvonalban mért 500 m-es környezetében a közösségi közlekedési ellátás színvonala kiemelkedő vagy magas színvonalú. Tehát a közösségi közlekedés használata a kerékpározással közösen valós alternatívát nyújthat az egyéni személygépjármű

használattal szemben, ezért ezeken a területeken javasolt olyan normák alkalmazása, amely a TÉKA alapján számított parkolószám 50%-át, a 300 m-es gyaloglási távolságon belüli szűkeb környezetben néhány rendeltetés – kulturális és közösségi szórakoztató, sportolás és strandolás, kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó – esetében a 0%-át eredményezi csupán. (A rendszer az FTT fejlesztési akcióterületekre meghatározott céladatainak területi kiterjesztését jelenti.)
Ebben a városrészben a lakásokat minden esetben nagyvárosi lakóterületként kell figyelembe venni, így az általánosan megállapított 1,5 lakás/1 parkoló helyett 3,0 lakás/1 parkoló norma alkalmazása javasolt (függetlenül a terület építési övezeti besorolástól).

A *Vágóhíd utca környezete* és az *Intézmények területe* elnevezésű városrészek esetében a közösségi közlekedési ellátás jó színvonalú, ezért ezeken a területeken javasolt olyan normák meghatározása, amely a TÉKA alapján számított parkolószám 75%-át eredményezik. Ezekben a városrészekben a lakásokat minden esetben nagyvárosi lakóterületként kell figyelembe venni, így az általánosan megállapított 1,5 lakás/1 parkoló helyett 2,0 lakás/1 parkoló norma alkalmazása javasolt, függetlenül a terület építési övezeti besorolástól. (A rendszer az FTT fejlesztési akcióterületekre meghatározott céladatainak területi kiterjesztését jelenti.)
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.

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 500 és 300 m-es távolságának környezetében – függetlenül attól, hogy milyen településszerkezeti elhelyezkedéssel bír az érintett terület – a *Belső és Középső-Ferencváros* városrészek esetében javasolt csökkentések alkalmazása célszerű .

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. Az egyes autóbusz forgalmat vonzó létesítményeknél csak a le-felszállás biztosítása javasolt – mert szükséges – az utasok számára közterületen.
Az autóbuszok hosszú idejű várakozására, tárolására parkolóhlyek kialakítása ferencvárosi léptékben a Fék utcában javasolható, az MVM Dome 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 válnák 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 célszerű 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 Üllői 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 kerülő a Körvasút menti körúton belüli elhelyezkedés – miatt nem kerül igénybevételre.

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	

6-2. 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:

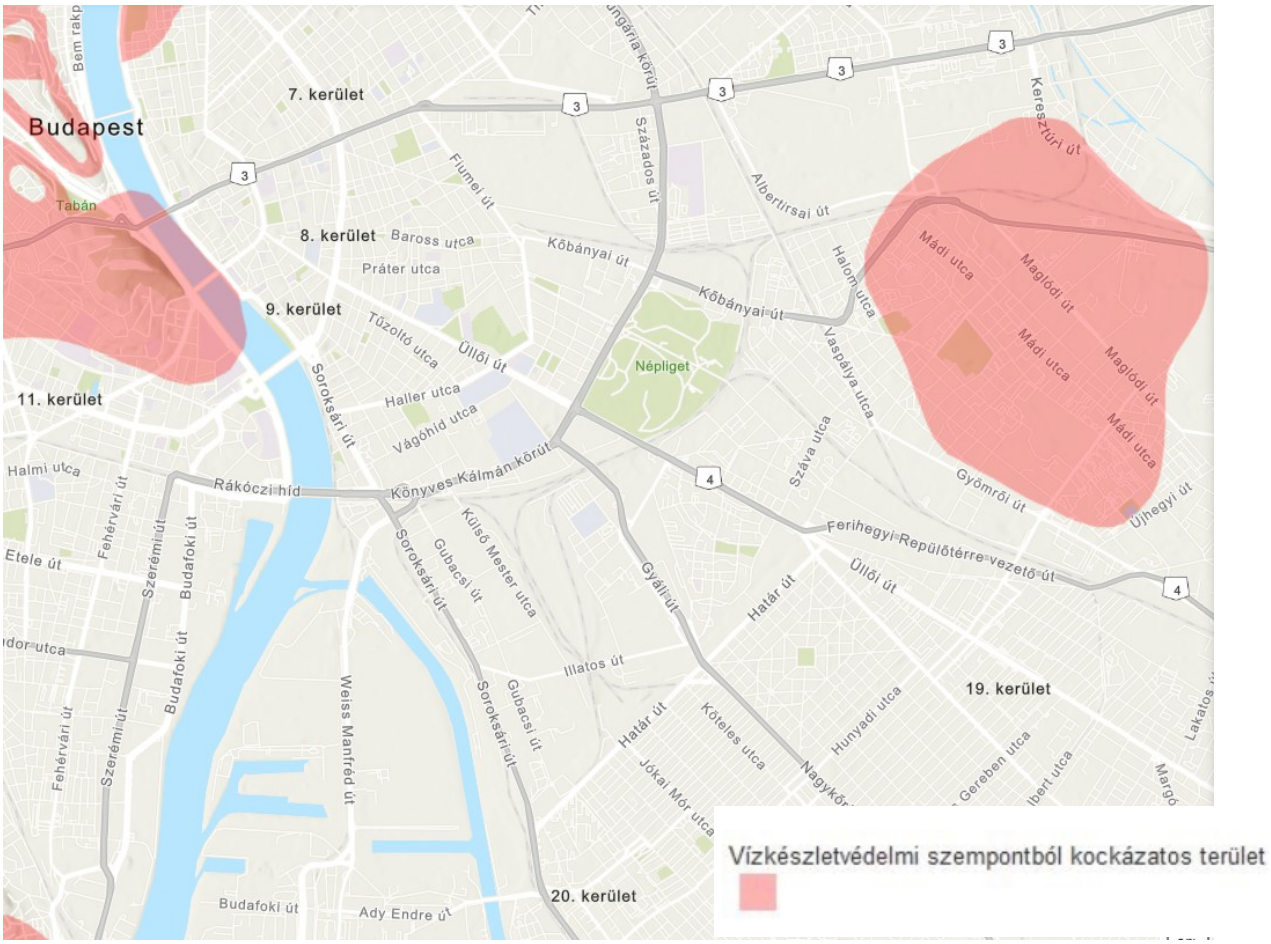
- *(1) A jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve – a termálvíz kitermeléssel történő geotermikus energia kinyerését és hasznosítását kivéve –, vízjogi engedély szükséges* *
  a) a vízimunka elvégzéséhez, a vízilétesítmény megépítéséhez és átalakításához (vízjogi létesítési engedély),
  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.

6-30. 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 víztelenítése 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.

6-3. 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 Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ 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 "smaII 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 132 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 területet 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.***

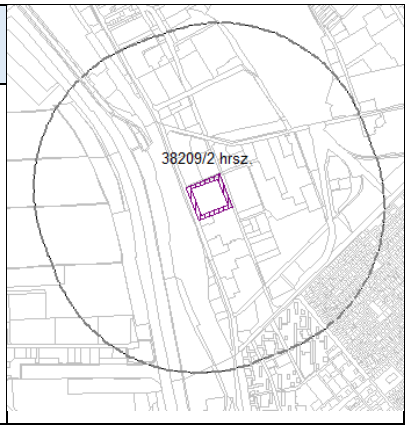
A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló ***83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet*** alapján a fakadó 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 2026.02.09-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.

7-31. ábra: 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)*.

8-32. ábra: FTFT és a FVFT Stratégia középtávú fejlesztési célok összhangja

FTFT Középtáv / FVFT Középtáv (tematikus)	1. Megfizethetőség és biztonságos lakhatás vonzó lakókörnyezetben	2. Egészség és gondoskodás	3. Zöld átállás: klíma-és környezetvédelem	4. Értékőrző és értékteremtő minőségi városfejlesztés	5. Fenntartható és inkluzív gazdaság	6. Városkormányzás
1. Esélyteremtés és humán közszolgáltatások fejlesztése	■	■	■	■	□	■
2. Az egészséges és tartalmas élet feltételeinek biztosítása	■	■	■	■	■	■
3. Differenciált, korszerű lakhatás és városrehabilitáció folytatása	■	■	■	■	■	■
4. Kerületi érdekekkel összhangban megvalósuló fejlesztések és felújítások	■	■	■	■	■	■
5. Élhető utcák és terek hálózatának fejlesztése	■	■	■	■	□	□
6. Zöldinfrastruktúra hálózat és környezettudatosság fejlesztése	■	■	■	■	■	□
7. Kerület kulturális karakterének erősítése	□	■	■	■	■	□

Középtávú célok közötti összefüggések
Ferencvárosi középtávú célok hozzájárulása a fővárosi középtávú célok eléréséhez

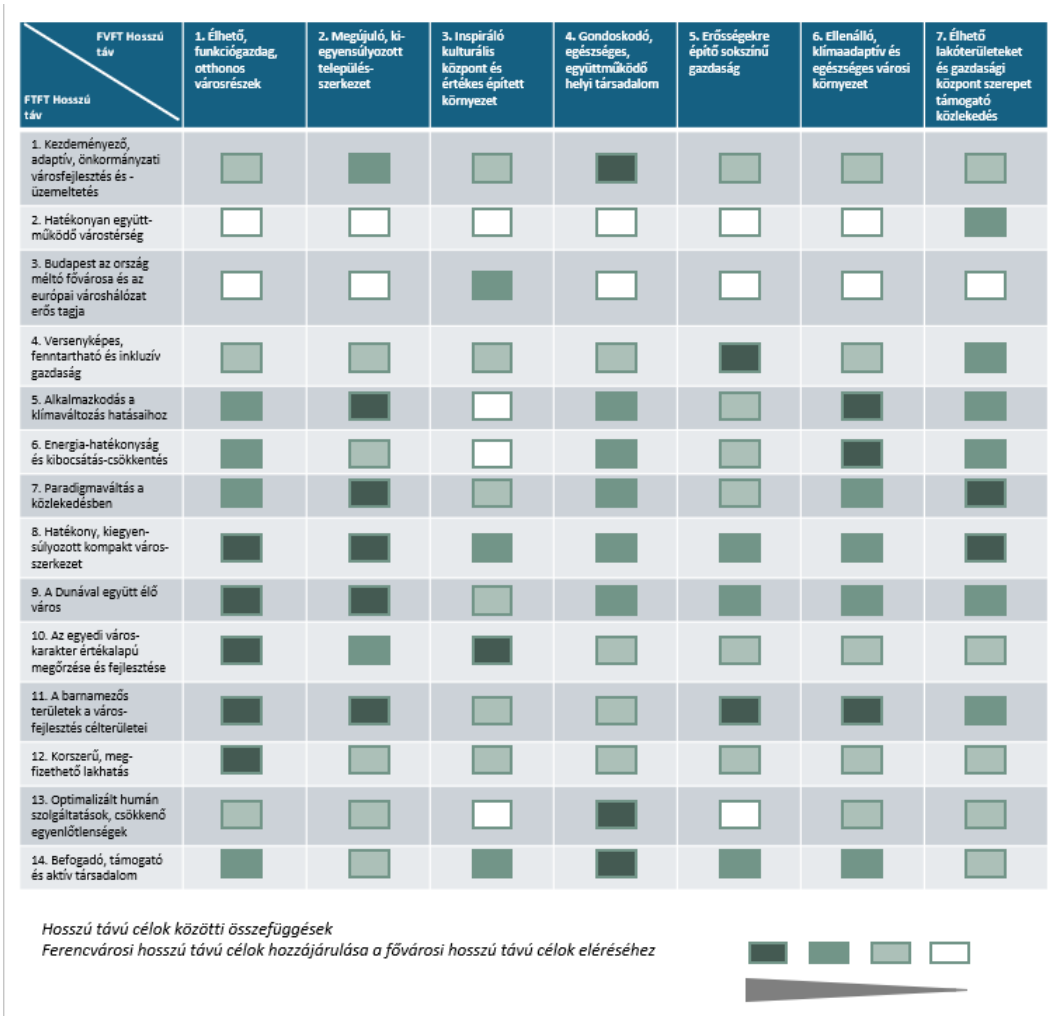


Hosszú távú célok

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.

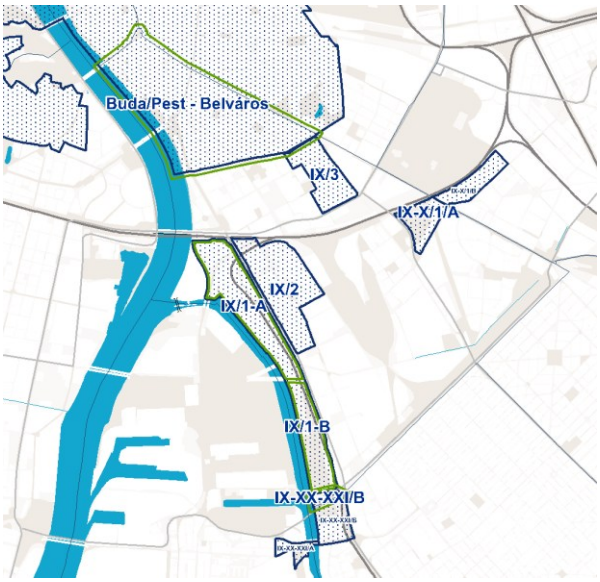
8-33. ábra: FTFT és a FVFT Stratégia hosszú távú fejlesztési célok összhangja



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



8-34. ábra: FTFT akcióterületek Ferencváros területén

Fővárosi akcióterület

Több kerületet érintő fővárosi akcióterület ferencvárosi érintettsége

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. FTFT, 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 2.4.1.2. Részletes rendelkezések 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) A 2-31. 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 8.3.2. 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) 2-31. 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 8.3.2. pontja alatt lévő táblázatok tartalmazzák.

4. § (4) Egy adott általános használat szerinti területen belül a 2-31. 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 33. 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 a 2-31. 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 32. 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 32. 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),

[2] Részletesen lsd. alátámasztó munkarész 2.4.1.4. Mellékletek / Beépítési határértékek meghatározása

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) E rendeletnek a legnagyobb párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések figyelmen kívül hagyhatók a 32. 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.

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 épületre vonatkozó megengedett legnagyobb párkánymagasság a 36. melléklet 1. táblázatban meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó meglévő magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;

[3] Részletesen lsd. alátámasztó munkarész 2.4.1.4. Mellékletek / Beépítési határértékek meghatározása

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 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.

[4] Részletesen lsd. alátámasztó munkarész 2.4.1.4. Mellékletek / Beépítési határértékek meghatározása

→ 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.

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 a 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.
→ A 18. § nem kerül alkalmazásra.
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.
→ A 19. § nem kerül alkalmazásra.

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 kijáratitól 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 m²-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.

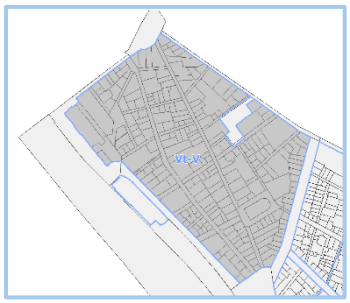
33. § (3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.
→ Nem került alkalmazásra.

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

8.3.2.1. Javasolt építési övezetek megengedett szintterületi mutatóinak a BFRSZ egyes általános használat szerinti szintterületi átlagértéknek való megfelelésének igazolása[5]

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**

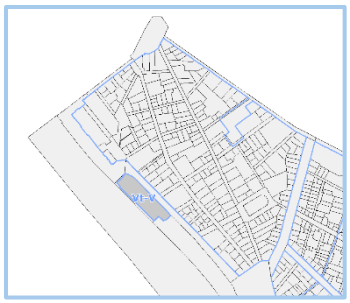
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
BF/Vt-V/K*	298168	K	K***	1044239	27044
BF/Vt-V/KK**	21487	K	K	70240	7831
BF/Vt-V/101	2951	6	4	17706	11804
BF/Vt-V/110	2895	4,5	2,5	13027,5	7237,5
BF/Vt-V/114/1	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. és 113. 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.*

[5] *A kialakult beépítési mutatókkal szabályozott építési övezetek kapcsán, az egyes építési övezetekbe tartozó telkek részletes bemutatása a következő, 8.3.2.2. pontban található.*



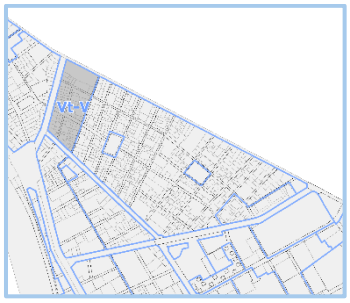
BFRSZ – Vt-V (BF / Bálna)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
2	1	15013	**30026**	**15013**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett 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*

Középső-Ferencváros



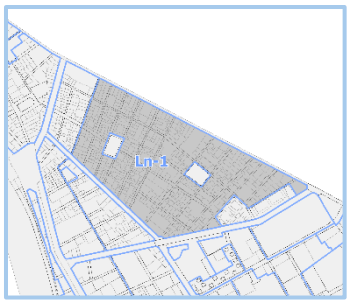
BFRSZ – Vt-V (KF / Üllői út – Mester u. között)

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 mutatómegengedett 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.*



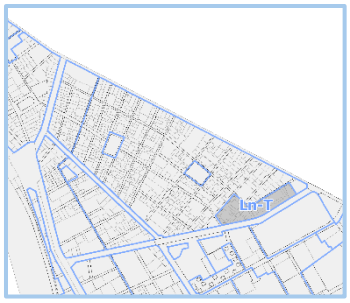
BFRSZ – Ln-1 (KF / Üllői út – Mester u. között)

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 mutatómegengedett 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*

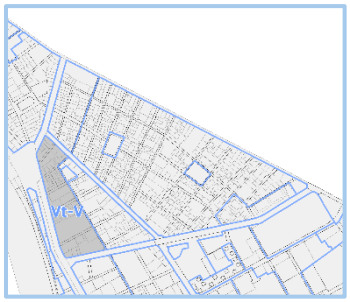
***ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8. A területen 0,8-os értékkel számítva, a parkolásra 297966 m² szintterület lenne építhető összesen az övezetben, mellyel 357033 m² alakulna ki, mely szintén megfeleltethető a BFRSZ-ben rögzített értéknek.*



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 mutatómegengedett 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**



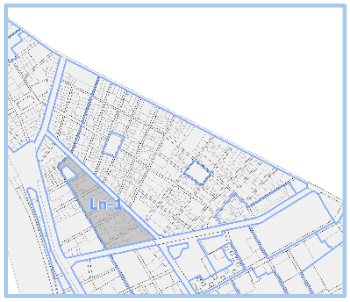
BFRSZ – Vt-V (KF / Mester u. – Soroksári út között)

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 mutatómegengedett 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)

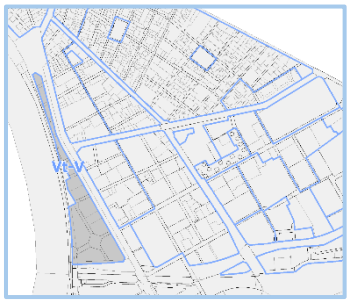
szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
3,5	1	100964	**353374**	**100964**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett 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	5	2	29820	11928
Σ				**298696**	**47184**
353374 >	**298696 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)

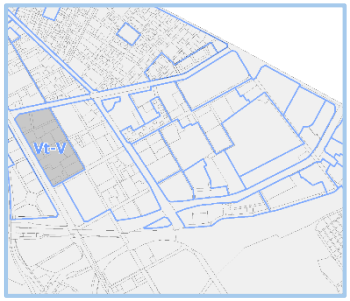
szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
4,75	2	115350	**547912,5**	**230700**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Vt-V/K*	11669	K	K***	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



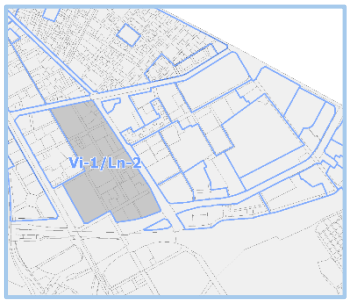
BFRSZ – Vt-V

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 mutatómegengedett 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	3136	3,5	2,7	10976	8467,2
VH/VT-V/71E	1079	4,5	1,5	4855,5	1618,5
Σ				**399255**	**142711,7**

399777 >	**399255**	**és**	**171333 > 142711,7**	**MEGFELEL**

**67., 68., 71. tömböket érintően*



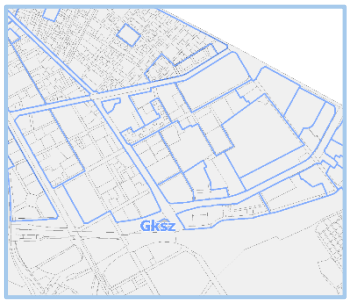
BFRSZ – Vi-1/Ln-2

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3,25	1,5	293365	**953436,25**	**440047,5**

építési övezet	Terület		Építhető szintterület

jele	m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		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	6703	4	1,5	26812	10054,5
VH/Ln-2/72A	8828	3,7	2	32663,5	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				**933021,5**	**338510**
953436 >	**933021,5 és**	**440048 >**		**338510**	**MEGFELEL**

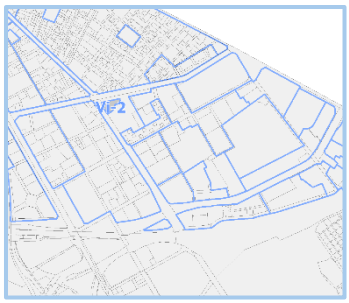
**69., **64., 72/A., 72.B tömböket érintően*



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 mutatómegengedett 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**

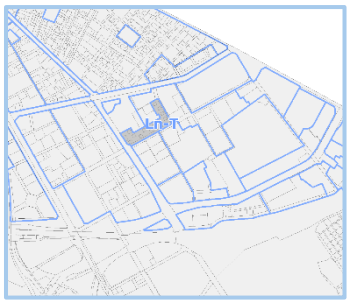


BFRSZ – Vi-2/1 (VH)

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 mutatómegengedett 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**

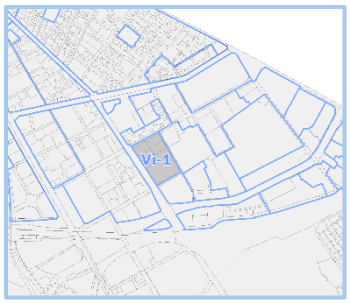
**45/ B. tömböket érintően*



BFRSZ – Ln-T (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
1	0,5	30930	**30930**	**15465**

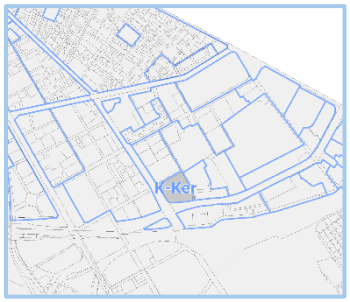
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Ln-T	5534	5		27670	0
Σ				**27670**	**0**
30930 >	**27670 és**	**15465 >**		**0**	**MEGFELEL**



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**

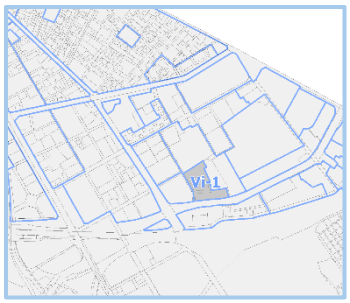
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-1/47C-1	14358	3	1	43074	14358
VH/Vi-1/47C-2	14421	4	2	57684	28842
VH/Vi-1/47C-3	21531	2,6	1	55981	21531
Σ				**156739**	**64731**
156744,5 >	**156739 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**

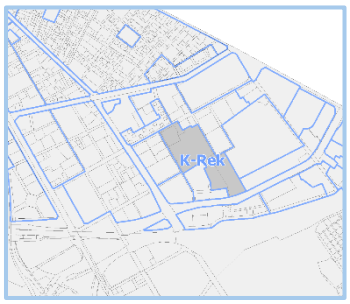
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/K-Ker	27193	K	K	57385	45908
Σ				**57385**	**45908**
91932 >	**57385 és**	**45966 >**		**45908**	**MEGFELEL**



BFRSZ – Vi-1/2 (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
2,5	1	35344	88360	35344

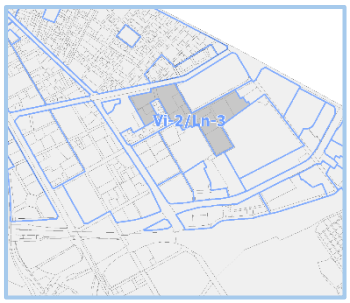
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi átlagérték megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-1/47E-1	6337	5,5	2,5	34853,5	15842,5
VH/Vi-1/47E-2	4110	3	1	12330	4110
VH/Vi-1/47E-3	19407	2	0,5	38814	9703,5
Σ				85997,5	29656
88360 >	85997,5 és	35344 >		29656	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 mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/K-Rek/47B-1	57218	1	0,25	57218	14304,5
VH/K-Rek/47B-2	2675	2	0,25	5350	668,75
VH/K-Rek/47E	41984	1	0,25	41984	10496
Σ				104332	25414,25
110341 >	104552 és	27585 >		25469,25	MEGFELEL

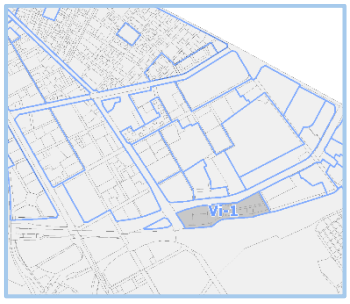


BFRSZ – Vi-2/Ln-3 (VH, IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
2,25	1	136812	**307827**	**136812**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató 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**

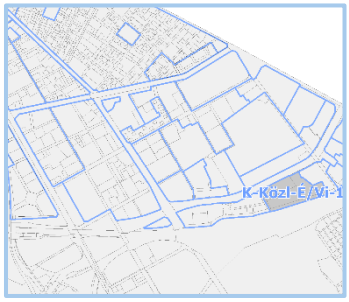
**45. tömböt, **47/B. tömböt, ***47/F. tömböt érintően*



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 mutatómegengedett 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

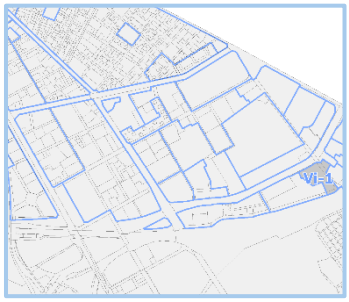


BFRSZ – K-Közl-É/Vi-1 (VH)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	m²	funkcionális	parkoló
3,75	1	59692	223845	59692

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett 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 mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-1/49A	19 491	4,5	1,85	87 709,5	36058,35
IT/Vi-1/92/2	2 151	4	1,25	8 604	2 688,75
Σ				**96313,5**	**38747**
98580 >	**96313,5 és**	**39432 >**		**38747**	**MEGFELEL**

Intézmények területe



BFRSZ – Vi-2 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
2	1	65519	**131038**	**65519**

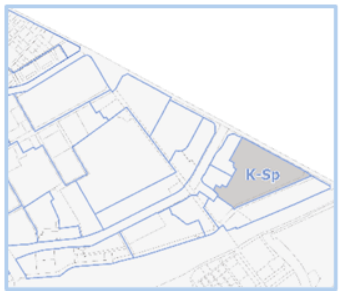
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/Vi-2/92/1	7474	1,8	0,7	13453	5232
IT/Vi-2/92/2	5408	1,4	0,7	7571	3786
IT/Vi-2/92/3	38268	2,6	1,25	99497	47835
Σ				**120521**	**56852**
131038 >	**120521 és**	**65519 >**		**56852**	**MEGFELEL**



BFRSZ – Vi-1 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3	1,25	11436	**34308**	**14295**

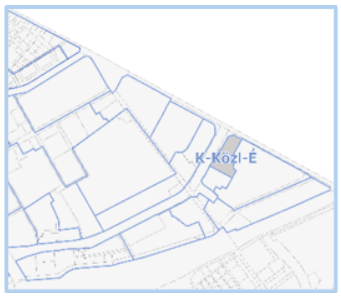
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/Vi-1/92/1	11436	K	K	29585	6854
Σ				**29585**	**6854**
34308 >	**29585 és**	**14295 >**		**6854**	**MEGFELEL**



BFRSZ – K-Sp/1 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
2,5	1,25	84264	**210660**	**105330**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/K-Sp	78142	K	K	86361	0
Σ				**86361**	**0**
210660 >	**86361 és**	**105330 >**		**0**	**MEGFELEL**



BFRSZ – K-Közl-É (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
2	0	16858	**33716**	**0**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/K-Közl-É	16562	K	K	7733	0

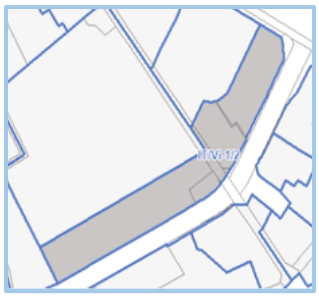
Σ				**7733**	**0**
33716 >	**7733** és	**0** >		**0**	**MEGFELEL**



BFRSZ – K-Sp/2 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
1,5	0,75	46272	**69408**	**34704**

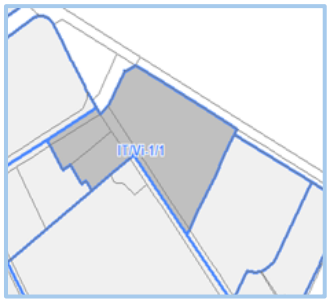
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/K-Sp	44448	K	K	29745	29745
Σ				**29745**	**29745**
69408 >	**29745** és	**34704** >		**29745**	**MEGFELEL**



BFRSZ – Vi-1/2 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3,75	1,75	76315	**286181**	**133551**

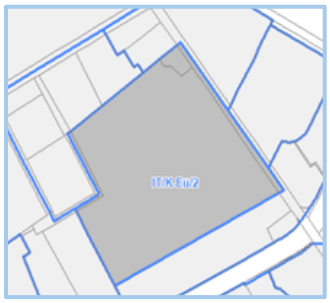
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/Vi-1/47H-1	38545	3	1	115635	38545
IT/Vi-1/47H-2	2763	3,75	1,75	10361	4835
IT/Vi-1/46/2	31045	K	K	130695	42230
Σ				**256691**	**85610**
286181 >	**256691,25** és	**133551** >		**85610**	**MEGFELEL**



BFRSZ – Vi-2 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
2,5	1,25	62011	**155027,5**	**77513,75**

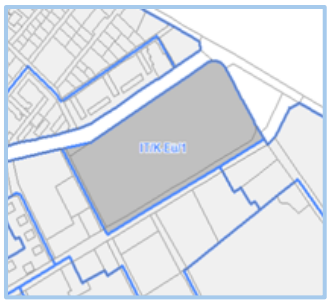
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/Vi-1/47J	13484	2,5	1,25	33710	16855
IT/Vi-1/46/1	42257	2	0,5	84514	21128,5
Σ				**118224**	**37983,5**
155027,5 >	**118224 és**	**77513,75 >**		**37983,5**	**MEGFELEL**



BFRSZ – K-Eü/1 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3	1	156343	**469029**	**156343**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/K-Eü/47J	147276	3	1	441828	147276
Σ				**441828**	**147276**
469029 >	**441828 és**	**156343 >**		**147276**	**MEGFELEL**



BFRSZ – K-Eü/2 (IT)

szintterületi átlagérték (szá)		Terület	Építhető szintterület m²	
Szf	Szp	**m²**	funkcionális	parkoló
3	1	90914	**272742**	**90914**

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
IT/K-Eü/76	83452	3	1	250356	83452
Σ				**250356**	**83452**
272742 >	**250356 és**	**90914 >**		**83452**	**MEGFELEL**

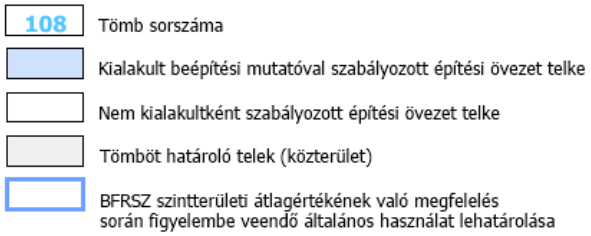
8.3.2.2. Kialakult beépítési mutatókkal szabályozott építési övezetek BFRSZ szintterületi átlagértékének való megfelelés kiegészítése

Kialakultként azon telkek kerültek szabályozásra, melyek beépítése kialakultként kezelendő, azon további fejlesztési potenciál nincsen, városszerkezeti és városképi szempontból nem kívánatos (részletesebben: 2.4. fejezet).

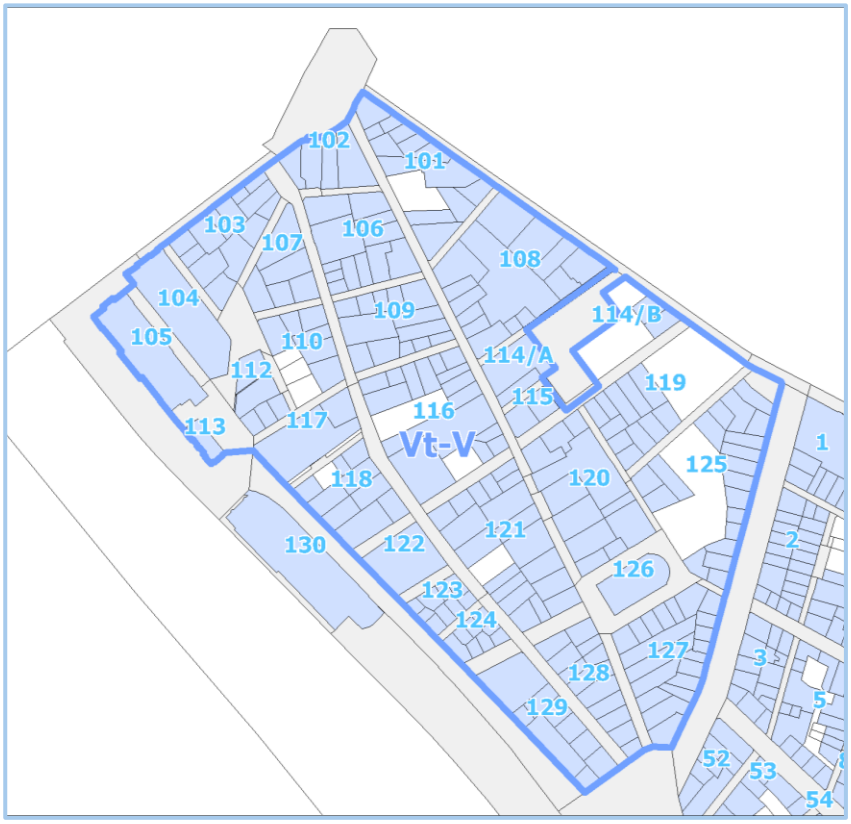
Jellemzően a Haller utcától északra lévő területek alakultak ki, így ezeken a területeken található a legtöbb kialakultként szabályozott övezet. A szabályozás a meglévő állapotnak megfelelően tett javaslatot, a megalapozó vizsgálatra támaszkodva (részletesebben: FVT / I. kötet, Megalapozó vizsgálat / 1.10. fejezet), ahol az egyes telkekre vonatkozó értékek kapott alaptérkép, illetve helyszíni bejárás alapján kerültek meghatározásra.

Az alábbi térképeken bemutatásra kerülnek az egyes városrészekben szereplő, kialakultként szabályozott építési övezetek, a megalapozó vizsgálat vonatkozó fejezeteit alapul véve, tömbönként feltűntetve a kialakultként szabályozott építési övezetek területére vonatkozó összesített (építési övezetben lévő telkek) értékeket.

Az alábbi kivágatok jelmagyarázata:



Belső-Ferencváros



BFRSZ – Vt-V (BF/Vt-V/K és BF/Vt-V/KK)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató 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

**101-103, 106-110, 112, 114A-129. tömbök.*

*** 104-105. és 113. 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.*

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
101*	36817	388,70	318,60	81,97	1911,58	0,00	1911,58	4,92	0,00	4,92
101*	36818	973,37	356,19	36,59	3205,66	356,18	3561,84	3,29	0,37	3,66
101*	36809	1427,66	1281,69	89,78	7690,12	0,00	7690,12	5,39	0,00	5,39
101*	36812	808,29	639,58	79,13	1279,17	0,00	1279,17	1,58	0,00	1,58
101*	36823	1903,44	1634,43	85,87	8172,16	0,00	8172,16	4,29	0,00	4,29
101*	36816	1307,81	973,21	74,42	6676,69	973,21	7649,90	5,11	0,74	5,85
101*	36810	506,39	447,72	88,41	1790,87	0,00	1790,87	3,54	0,00	3,54
101*	36814	2466,23	1823,90	73,96	10943,40	0,00	10943,40	4,44	0,00	4,44
101*	36822	1179,46	942,05	79,87	4710,24	0,00	4710,24	3,99	0,00	3,99

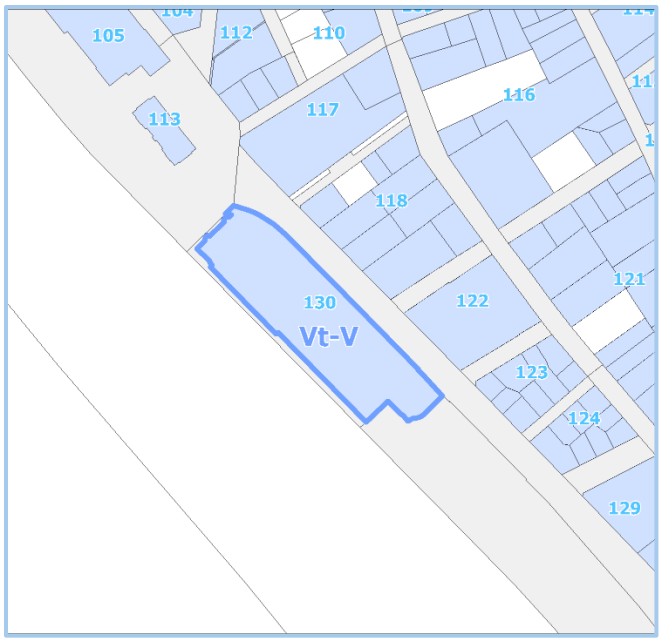
Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
101*	36811	654,87	570,13	87,06	2280,51	0,00	2280,51	3,48	0,00	3,48
101*	36819	1197,31	881,42	73,62	3525,66	0,00	3525,66	2,94	0,00	2,94
101*	36813	953,27	609,39	63,93	2437,55	0,00	2437,55	2,56	0,00	2,56
101*	36815	1039,34	619,03	59,56	3095,17	0,00	3095,17	2,98	0,00	2,98
103*	37023	640,13	539,20	84,23	2696,01	0,00	2696,01	4,21	0,00	4,21
103*	37025	858,01	668,40	77,90	2840,69	0,00	2840,69	3,31	0,00	3,31
103*	37026	591,19	480,16	81,22	2400,78	0,00	2400,78	4,06	0,00	4,06
103*	37022	1167,38	919,73	78,79	5518,34	0,00	5518,34	4,73	0,00	4,73
103*	37031	602,21	547,68	90,95	2464,59	0,00	2464,59	4,09	0,00	4,09
103*	37020	543,65	482,81	88,81	1448,42	0,00	1448,42	2,66	0,00	2,66
103*	37024	1556,57	1045,65	67,18	4182,59	0,00	4182,59	2,69	0,00	2,69
103*	37019	1220,21	283,86	23,26	1986,99	0,00	1986,99	1,63	0,00	1,63
103*	37028	1216,27	976,49	80,29	4882,46	0,00	4882,46	4,01	0,00	4,01
103*	37029	1821,39	875,51	48,07	3502,03	0,00	3502,03	1,92	0,00	1,92
103*	37021	390,37	387,29	99,21	910,10	0,00	910,10	2,33	0,00	2,33
103*	37027	1594,93	1227,65	76,97	4910,60	0,00	4910,60	3,08	0,00	3,08
103*	37030	1107,88	937,32	84,61	4686,62	0,00	4686,62	4,23	0,00	4,23
104**	37056	10441,67	10315,14	98,79	23114,17	7831,25	30945,42	2,21	0,75	2,96
105**	37058	9619,53	9259,41	96,26	41667,36	0,00	41667,36	4,33	0,00	4,33
106*	37003	3379,89	1970,32	58,30	7881,26	0,00	7881,26	2,33	0,00	2,33
106*	37008/2	1747,65	1091,06	62,43	3818,95	0,17	3819,12	2,19	0,00	2,19
106*	37011	1574,62	1302,62	82,73	5861,77	0,00	5861,77	3,72	0,00	3,72
106*	37005	2043,63	1483,49	72,59	5933,95	0,00	5933,95	2,90	0,00	2,90
106*	37000	432,69	383,31	88,59	1533,23	0,00	1533,23	3,54	0,00	3,54
106*	37010	905,93	687,88	75,93	2751,55	0,00	2751,55	3,04	0,00	3,04
106*	37001	330,49	278,71	84,33	836,15	0,00	836,15	2,53	0,00	2,53
106*	37006	847,25	341,06	40,26	1023,18	0,00	1023,18	1,21	0,00	1,21
106*	37009	1246,82	922,05	73,95	4610,24	0,01	4610,25	3,70	0,00	3,70
106*	37008/1	1414,14	903,68	63,90	4518,42	903,68	5422,10	3,20	0,63	3,83
106*	37007	796,29	272,01	34,16	952,03	0,00	952,03	1,20	0,00	1,20
106*	37002	330,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
107*	37035	1251,69	1060,26	84,71	5301,28	0,00	5301,28	4,24	0,00	4,24
107*	37037	1553,74	1302,27	83,82	5209,09	0,00	5209,09	3,35	0,00	3,35
107*	37034	1952,14	1300,39	66,61	5846,84	0,00	5846,84	3,00	0,00	3,00
107*	37033	2874,90	2067,34	71,91	8269,37	0,00	8269,37	2,88	0,00	2,88
107*	37036	943,86	743,52	78,77	2974,10	0,00	2974,10	3,15	0,00	3,15
108*	36836	2949,30	2040,94	69,20	10114,08	0,00	10114,08	3,43	0,00	3,43
108*	36838/1	1183,31	989,29	83,60	4806,64	0,00	4806,64	4,06	0,00	4,06
108*	36831/2	400,26	377,37	94,28	2264,19	0,00	2264,19	5,66	0,00	5,66
108*	36829/1	659,21	276,09	41,88	1932,63	0,00	1932,63	2,93	0,00	2,93
108*	36837	1564,04	1117,23	71,43	3351,72	0,00	3351,72	2,14	0,00	2,14
108*	36825	2696,77	2194,90	81,39	8779,59	0,00	8779,59	3,26	0,00	3,26
108*	36835	3319,32	2428,40	73,16	9713,63	0,00	9713,63	2,93	0,00	2,93
108*	36838/2	1855,64	1565,75	84,38	7828,73	0,00	7828,73	4,22	0,00	4,22
108*	36830	1571,39	1274,02	81,08	7007,11	0,00	7007,11	4,46	0,00	4,46
108*	36827	872,71	646,52	74,08	2586,08	0,00	2586,08	2,96	0,00	2,96
108*	36829/3	677,59	280,42	41,39	1682,55	0,00	1682,55	2,48	0,00	2,48
108*	36828	952,60	718,61	75,44	3593,03	0,00	3593,03	3,77	0,00	3,77
108*	36831/3	366,37	289,04	78,89	1734,27	0,00	1734,27	4,73	0,00	4,73

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
108*	36833	8693,25	4343,78	49,97	22514,46	4343,73	26858,19	2,59	0,50	3,09
109*	36993	1520,15	1212,92	79,79	6064,59	0,00	6064,59	3,99	0,00	3,99
109*	36992	1277,25	799,52	62,60	3198,10	0,00	3198,10	2,50	0,00	2,50
109*	36995	546,31	322,50	59,03	1290,00	0,00	1290,00	2,36	0,00	2,36
109*	36997	781,54	656,17	83,96	3280,85	0,00	3280,85	4,20	0,00	4,20
109*	36998	2685,43	1775,12	66,10	10650,72	0,00	10650,72	3,97	0,00	3,97
109*	36986	1000,53	859,34	85,89	4296,69	0,00	4296,69	4,29	0,00	4,29
109*	36994	768,02	617,43	80,39	3087,15	0,00	3087,15	4,02	0,00	4,02
109*	36996	629,54	436,37	69,32	1745,48	0,00	1745,48	2,77	0,00	2,77
109*	36991	1320,39	560,00	42,41	2240,01	0,00	2240,01	1,70	0,00	1,70
109*	36988	369,75	332,81	90,01	1664,05	0,00	1664,05	4,50	0,00	4,50
109*	36989	388,63	347,46	89,41	1737,29	0,00	1737,29	4,47	0,00	4,47
109*	36987	1271,20	948,87	74,64	4744,33	0,00	4744,33	3,73	0,00	3,73
109*	36990	475,74	430,03	90,39	1935,15	0,00	1935,15	4,07	0,00	4,07
110*	37042	1496,79	1212,98	81,04	6064,90	0,00	6064,90	4,05	0,00	4,05
110*	37044	1639,27	1292,50	78,85	9047,46	0,00	9047,46	5,52	0,00	5,52
110*	37041	1212,66	995,42	82,09	4977,09	0,00	4977,09	4,10	0,00	4,10
110*	37040	947,73	780,07	82,31	3510,33	0,00	3510,33	3,70	0,00	3,70
110*	37039	1019,23	802,52	78,74	4012,59	0,00	4012,59	3,94	0,00	3,94
110*	37043	700,59	570,04	81,37	2280,14	0,00	2280,14	3,25	0,00	3,25
112*	37054/19	39,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
112*	37054/21	1513,56	997,33	65,89	5984,00	3989,33	9973,33	3,95	2,64	6,59
112*	37051	658,32	596,08	90,55	2384,31	0,00	2384,31	3,62	0,00	3,62
112*	37054/18	1908,55	1139,41	59,70	5377,60	0,00	5377,60	2,82	0,00	2,82
112*	37054/20	68,24	24,21	35,48	121,04	0,00	121,04	1,77	0,00	1,77
112*	37053	675,39	600,19	88,87	3000,95	0,00	3000,95	4,44	0,00	4,44
112*	37052	635,16	534,90	84,22	2139,59	0,00	2139,59	3,37	0,00	3,37
113**	37059	1426,56	1364,63	95,66	5458,50	0,00	5458,50	3,83	0,00	3,83
114/A*	36849	1025,17	929,70	90,69	3599,89	0,00	3599,89	3,51	0,00	3,51
114/A*	36848	1022,75	780,25	76,29	3121,01	0,00	3121,01	3,05	0,00	3,05
114/B*	36841	1114,66	905,19	81,21	6336,32	0,00	6336,32	5,68	0,00	5,68
114/B*	36840/1	4118,87	2522,86	61,25	10024,55	0,00	10024,55	2,43	0,00	2,43
115*	36842	1308,56	1126,42	86,08	7884,96	0,00	7884,96	6,03	0,00	6,03
115*	36844	1217,48	1052,70	86,47	7368,91	0,00	7368,91	6,05	0,00	6,05
116*	36976	918,02	722,70	78,72	2890,79	0,00	2890,79	3,15	0,00	3,15
116*	36977	848,59	687,61	81,03	2750,46	0,00	2750,46	3,24	0,00	3,24
116*	36982	921,99	740,22	80,29	3701,10	0,00	3701,10	4,01	0,00	4,01
116*	36971	4589,74	3334,66	72,66	20007,94	0,00	20007,94	4,36	0,00	4,36
116*	36978	585,31	431,71	73,76	2590,24	0,00	2590,24	4,43	0,00	4,43
116*	36983	493,27	419,73	85,09	2098,66	0,00	2098,66	4,25	0,00	4,25
116*	36968/2	535,54	439,46	82,06	3515,69	0,00	3515,69	6,56	0,00	6,56
116*	36981	1025,26	808,10	78,82	4040,48	0,00	4040,48	3,94	0,00	3,94
116*	36975	5043,98	3006,69	59,61	18040,10	0,00	18040,10	3,58	0,00	3,58
116*	36972	736,58	589,52	80,03	2358,09	0,00	2358,09	3,20	0,00	3,20
116*	36974	1709,91	1369,19	80,07	9584,32	0,00	9584,32	5,61	0,00	5,61
116*	36968/3	528,43	226,57	42,88	1585,99	0,00	1585,99	3,00	0,00	3,00
116*	36980	455,49	371,19	81,49	1484,76	0,00	1484,76	3,26	0,00	3,26
116*	36984	821,36	680,22	82,82	3401,10	0,00	3401,10	4,14	0,00	4,14
116*	36979	718,41	622,03	86,58	3110,13	0,00	3110,13	4,33	0,00	4,33

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
116*	36968/1	589,51	260,64	44,21	1824,45	0,00	1824,45	3,09	0,00	3,09
117*	37064/1	7239,25	5728,07	79,13	37952,07	5727,99	43680,06	5,24	0,79	6,03
117*	37070/1	1576,65	1239,42	78,61	6197,11	0,00	6197,11	3,93	0,00	3,93
118*	37082/1	2660,79	2070,07	77,80	11498,94	0,00	11498,94	4,32	0,00	4,32
118*	37078	1427,52	836,03	58,57	5016,16	0,00	5016,16	3,51	0,00	3,51
118*	37079	1323,41	795,05	60,08	4770,35	0,00	4770,35	3,60	0,00	3,60
118*	37082/2	1075,42	928,10	86,30	3141,33	0,00	3141,33	2,92	0,00	2,92
118*	37077	881,55	738,95	83,82	4433,71	0,00	4433,71	5,03	0,00	5,03
118*	37081	1346,51	815,95	60,60	4895,79	0,00	4895,79	3,64	0,00	3,64
118*	37074	896,92	749,96	83,62	3749,81	0,00	3749,81	4,18	0,00	4,18
118*	37080	1390,17	829,05	59,64	4974,30	0,00	4974,30	3,58	0,00	3,58
118*	37075	386,98	310,26	80,18	1241,03	0,00	1241,03	3,21	0,00	3,21
119*	36856	713,20	344,05	48,24	344,05	0,00	344,05	0,48	0,00	0,48
119*	36860	914,42	764,52	83,61	3058,09	0,00	3058,09	3,34	0,00	3,34
119*	36861	908,38	447,98	49,32	1791,93	0,00	1791,93	1,97	0,00	1,97
119*	36859	945,90	569,63	60,22	2278,53	569,62	2848,15	2,41	0,60	3,01
119*	36851	735,25	558,37	75,94	1547,55	0,00	1547,55	2,10	0,00	2,10
119*	36855	1458,15	563,16	38,62	2252,63	0,00	2252,63	1,54	0,00	1,54
119*	36853	1218,74	892,30	73,22	4461,50	0,00	4461,50	3,66	0,00	3,66
119*	36858	757,10	667,75	88,20	2670,99	0,00	2670,99	3,53	0,00	3,53
119*	36852	595,93	419,27	70,36	2096,33	0,00	2096,33	3,52	0,00	3,52
119*	36854	1245,80	918,37	73,72	4591,82	0,00	4591,82	3,69	0,00	3,69
119*	36857	678,73	524,58	77,29	1049,16	0,00	1049,16	1,55	0,00	1,55
120*	36912	2531,54	1650,64	65,20	6404,45	0,00	6404,45	2,53	0,00	2,53
120*	36911/2	561,23	426,44	75,98	1705,78	0,00	1705,78	3,04	0,00	3,04
120*	36928	919,66	787,36	85,61	1967,24	0,00	1967,24	2,14	0,00	2,14
120*	36920	1188,19	771,81	64,96	5900,13	771,81	6671,94	4,97	0,65	5,62
120*	36924	2158,87	1486,28	68,85	5945,02	0,00	5945,02	2,75	0,00	2,75
120*	36927	2128,18	721,45	33,90	1991,83	0,00	1991,83	0,94	0,00	0,94
120*	36914	6089,55	3734,65	61,33	11337,01	0,00	11337,01	1,86	0,00	1,86
120*	36923	1523,12	1144,73	75,16	6868,40	0,00	6868,40	4,51	0,00	4,51
120*	36925	2367,33	815,20	34,44	4628,99	815,15	5444,14	1,96	0,34	2,30
120*	36913	646,77	427,88	66,16	1711,51	0,00	1711,51	2,65	0,00	2,65
120*	36919	723,02	625,08	86,45	2500,33	0,00	2500,33	3,46	0,00	3,46
121*	36956	789,40	582,73	73,82	2330,93	0,00	2330,93	2,95	0,00	2,95
121*	36959	1797,13	1735,69	96,58	13885,52	3471,37	17356,89	7,73	1,93	9,66
121*	36954	1094,27	886,49	81,01	6205,37	0,00	6205,37	5,67	0,00	5,67
121*	36950	2514,34	2006,88	79,82	13044,75	0,00	13044,75	5,19	0,00	5,19
121*	36965	572,62	420,77	73,48	2103,82	0,00	2103,82	3,67	0,00	3,67
121*	36953	570,80	403,24	70,65	2217,83	0,00	2217,83	3,89	0,00	3,89
121*	36962	740,58	593,68	80,16	3562,05	0,00	3562,05	4,81	0,00	4,81
121*	36960	2129,15	1507,05	70,78	12056,39	0,00	12056,39	5,66	0,00	5,66
121*	36952	2417,10	1450,53	60,01	3781,37	0,00	3781,37	1,56	0,00	1,56
121*	36951	1383,28	972,29	70,29	4861,47	0,00	4861,47	3,51	0,00	3,51
121*	36949	1577,18	916,80	58,13	3506,26	0,00	3506,26	2,22	0,00	2,22
121*	36957	811,56	612,76	75,50	2451,02	0,00	2451,02	3,02	0,00	3,02
121*	36948	1425,38	1028,34	72,15	5141,71	0,00	5141,71	3,61	0,00	3,61
121*	36964	603,13	481,58	79,85	1444,75	0,00	1444,75	2,40	0,00	2,40
121*	36966	589,06	525,43	89,20	2889,84	0,00	2889,84	4,91	0,00	4,91

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
121*	36961	916,12	769,47	83,99	4616,80	0,00	4616,80	5,04	0,00	5,04
121*	36947	1194,95	933,89	78,15	4669,46	0,00	4669,46	3,91	0,00	3,91
121*	36955	1112,48	676,55	60,82	2623,40	0,00	2623,40	2,36	0,00	2,36
121*	36963	597,95	510,78	85,42	2553,89	0,00	2553,89	4,27	0,00	4,27
122*	37090	6266,75	4337,70	69,22	23930,02	0,00	23930,02	3,82	0,00	3,82
123*	37095/14	483,97	170,47	35,22	1022,83	0,00	1022,83	2,11	0,00	2,11
123*	37095/22	327,50	227,24	69,39	1590,68	0,00	1590,68	4,86	0,00	4,86
123*	37095/21	735,46	415,28	56,47	2906,95	0,00	2906,95	3,95	0,00	3,95
123*	37095/23	376,31	352,58	93,70	2115,48	0,00	2115,48	5,62	0,00	5,62
123*	37095/17	596,55	484,04	81,14	3388,30	0,00	3388,30	5,68	0,00	5,68
123*	37095/19	362,39	216,22	59,67	1513,53	0,00	1513,53	4,18	0,00	4,18
123*	37095/15	482,58	172,04	35,65	1032,23	0,00	1032,23	2,14	0,00	2,14
123*	37095/16	378,45	201,53	53,25	1209,18	201,54	1410,72	3,20	0,53	3,73
123*	37095/13	545,85	319,22	58,48	2234,54	0,00	2234,54	4,09	0,00	4,09
124*	37095/3	875,86	614,81	70,20	4918,44	0,00	4918,44	5,62	0,00	5,62
124*	37095/6	457,83	258,86	56,54	1553,16	258,86	1812,02	3,39	0,57	3,96
124*	37095/8	398,50	351,61	88,23	2461,29	0,00	2461,29	6,18	0,00	6,18
124*	37095/5	423,56	167,45	39,53	837,24	0,00	837,24	1,98	0,00	1,98
124*	37095/10	377,24	212,08	56,22	1272,49	0,00	1272,49	3,37	0,00	3,37
124*	37095/4	419,72	169,77	40,45	848,84	0,00	848,84	2,02	0,00	2,02
124*	37095/7	327,48	205,04	62,61	1230,27	0,00	1230,27	3,76	0,00	3,76
124*	37095/9	408,16	214,67	52,59	1502,73	0,00	1502,73	3,68	0,00	3,68
125*	36872	1061,93	845,37	79,61	5729,99	828,56	6558,55	5,40	0,78	6,18
125*	36865	1512,30	1128,87	74,65	4369,93	0,00	4369,93	2,89	0,00	2,89
125*	36880	1032,75	771,56	74,71	3086,23	0,00	3086,23	2,99	0,00	2,99
125*	36877	952,00	776,01	81,51	3104,04	0,00	3104,04	3,26	0,00	3,26
125*	36871	1085,53	874,37	80,55	5246,22	0,00	5246,22	4,83	0,00	4,83
125*	36879	965,34	609,46	63,13	3047,32	0,00	3047,32	3,16	0,00	3,16
125*	36883	540,04	457,44	84,71	1829,75	0,00	1829,75	3,39	0,00	3,39
125*	36888	873,94	700,17	80,12	4200,99	0,00	4200,99	4,81	0,00	4,81
125*	36885	806,53	643,53	79,79	2574,14	0,00	2574,14	3,19	0,00	3,19
125*	36867	1207,34	897,25	74,32	4486,08	0,00	4486,08	3,72	0,00	3,72
125*	36882	886,94	628,46	70,86	2513,83	0,00	2513,83	2,83	0,00	2,83
125*	36881	945,74	685,43	72,48	2741,72	0,00	2741,72	2,90	0,00	2,90
125*	36878	958,69	628,16	65,52	2512,66	0,00	2512,66	2,62	0,00	2,62
125*	36887	669,01	557,91	83,39	2789,56	0,00	2789,56	4,17	0,00	4,17
125*	36864/2	1190,63	905,80	76,08	4168,83	0,00	4168,83	3,50	0,00	3,50
125*	36866	798,09	681,36	85,37	3406,81	0,00	3406,81	4,27	0,00	4,27
125*	36886	836,10	681,96	81,56	3409,81	0,00	3409,81	4,08	0,00	4,08
125*	36870	1454,44	1137,94	78,24	5140,06	0,07	5140,13	3,53	0,00	3,53
125*	36884	517,67	396,24	76,54	1585,00	0,00	1585,00	3,06	0,00	3,06
126*	36910	4503,02	1266,29	28,12	2532,58	0,00	2532,58	0,56	0,00	0,56
127*	36896	776,57	594,52	76,56	2972,60	0,00	2972,60	3,83	0,00	3,83
127*	36904	918,51	789,66	85,97	5527,64	0,00	5527,64	6,02	0,00	6,02
127*	36898	1572,05	1268,72	80,71	6977,94	0,00	6977,94	4,44	0,00	4,44
127*	36894	442,73	324,54	73,30	2271,80	0,00	2271,80	5,13	0,00	5,13
127*	36901	1521,16	1131,43	74,38	5657,17	0,01	5657,18	3,72	0,00	3,72
127*	36905	606,89	511,24	84,24	2556,20	0,00	2556,20	4,21	0,00	4,21
127*	36908	500,69	409,65	81,82	2048,24	0,00	2048,24	4,09	0,00	4,09

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
127*	36902	2008,90	1346,60	67,03	6732,98	0,00	6732,98	3,35	0,00	3,35
127*	36907	644,67	525,20	81,47	2626,02	0,00	2626,02	4,07	0,00	4,07
127*	36897	668,86	480,41	71,83	2402,06	0,00	2402,06	3,59	0,00	3,59
127*	36895	734,68	574,39	78,18	2862,60	0,00	2862,60	3,90	0,00	3,90
127*	36900	882,77	557,39	63,14	2786,96	557,34	3344,30	3,16	0,63	3,79
127*	36909	1283,59	986,15	76,83	5916,90	0,00	5916,90	4,61	0,00	4,61
127*	36906	622,78	503,70	80,88	3022,17	0,00	3022,17	4,85	0,00	4,85
127*	36903	2348,77	1317,55	56,10	2250,74	0,00	2250,74	0,96	0,00	0,96
127*	36890	805,20	682,49	84,76	3412,44	0,00	3412,44	4,24	0,00	4,24
127*	36892	517,03	423,10	81,83	2115,48	0,00	2115,48	4,09	0,00	4,09
127*	36893	412,70	319,26	77,36	1596,32	0,00	1596,32	3,87	0,00	3,87
127*	36899	1443,89	1154,89	79,99	4619,56	0,00	4619,56	3,20	0,00	3,20
127*	36891	560,11	466,21	83,24	2331,01	0,00	2331,01	4,16	0,00	4,16
128*	36933	855,61	739,24	86,40	3696,22	0,00	3696,22	4,32	0,00	4,32
128*	36940	1023,70	829,48	81,03	4976,90	0,00	4976,90	4,86	0,00	4,86
128*	36937	625,00	465,58	74,49	1862,32	0,00	1862,32	2,98	0,00	2,98
128*	36945	1056,46	865,80	81,95	5194,83	0,00	5194,83	4,92	0,00	4,92
128*	36932	531,78	489,65	92,08	2448,23	0,00	2448,23	4,60	0,00	4,60
128*	36935	1003,12	776,85	77,44	4272,65	0,00	4272,65	4,26	0,00	4,26
128*	36938	632,66	506,83	80,11	2534,14	0,00	2534,14	4,01	0,00	4,01
128*	36936	1376,17	1270,97	92,36	8541,95	1268,15	9810,10	6,21	0,92	7,13
128*	36944	1040,61	708,10	68,05	2345,87	0,00	2345,87	2,25	0,00	2,25
128*	36942	766,41	588,87	76,84	2944,35	0,00	2944,35	3,84	0,00	3,84
128*	36934	914,92	831,45	90,88	3325,80	0,00	3325,80	3,64	0,00	3,64
128*	36939	508,34	488,50	96,10	1953,99	488,50	2442,49	3,84	0,96	4,80
128*	36943	643,45	489,01	76,00	2445,06	0,00	2445,06	3,80	0,00	3,80
129*	37100/3	956,64	730,72	76,38	3653,62	0,00	3653,62	3,82	0,00	3,82
129*	37100/4	1135,53	920,00	81,02	5520,02	0,00	5520,02	4,86	0,00	4,86
129*	37101/1	2887,98	1517,65	52,55	9105,90	1517,65	10623,55	3,15	0,53	3,68
129*	37099	1048,68	811,50	77,38	4057,49	0,00	4057,49	3,87	0,00	3,87
129*	37100/1	971,74	750,33	77,22	4501,95	0,00	4501,95	4,63	0,00	4,63
129*	37098	544,86	437,85	80,36	2627,09	0,00	2627,09	4,82	0,00	4,82
129*	37097	4460,49	3172,83	71,13	22209,79	0,00	22209,79	4,98	0,00	4,98
129*	37100/2	979,17	744,94	76,08	4469,65	0,00	4469,65	4,56	0,00	4,56
129*	37101/2	742,98	643,68	86,64	3862,09	0,66	3862,75	5,20	0,00	5,20

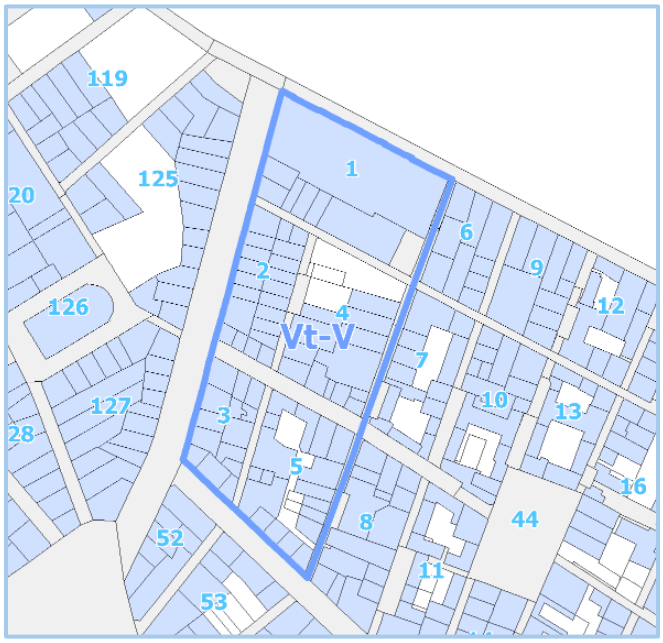


BFRSZ – Vt-V (BF/Vt-V/KK)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
BF/Vt-V/KK	14952	K	K	6176	6176

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
130	37061/7	14952,49	6176,52	41,31	6176,52	6176,52	12353,04	0,40	0,43	0,83

Középső-Ferencváros



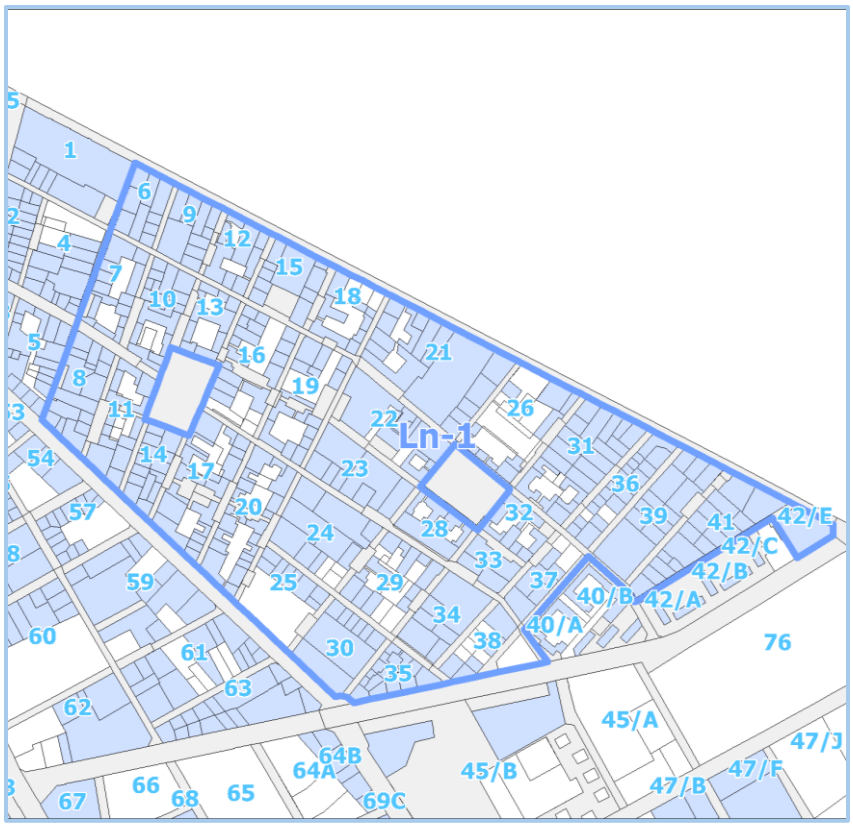
BFRSZ – Vt-V (KF/Vt-V/K)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Vt-V/K	65468	K	K*	207260,5	4061,5

**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.*

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
1	37107	448,69	322,23	71,82	1192,63	0,00	1192,63	2,66	0,00	2,66
1	37108	671,66	541,88	80,68	2167,52	0,00	2167,52	3,23	0,00	3,23
1	37104	15237,59	8786,52	57,66	43932,62	0,00	43932,62	2,88	0,00	2,88
1	37110	3735,14	1842,45	49,33	1842,45	0,00	1842,45	0,49	0,00	0,49
1	37105	916,98	745,26	81,27	3726,31	0,00	3726,31	4,06	0,00	4,06
1	37106	796,88	624,13	78,32	3120,65	0,00	3120,65	3,92	0,00	3,92
1	37109	614,65	346,99	56,45	1316,19	0,00	1316,19	2,14	0,00	2,14
2	37548	321,79	228,93	71,14	1602,49	0,00	1602,49	4,98	0,00	4,98
2	37544	508,61	244,15	48,00	1709,02	0,00	1709,02	3,36	0,00	3,36
2	37542	507,79	353,53	69,62	1414,10	0,00	1414,10	2,78	0,00	2,78
2	37530	353,27	314,91	89,14	944,74	0,00	944,74	2,67	0,00	2,67
2	37537	511,66	398,03	77,79	2388,15	0,00	2388,15	4,67	0,00	4,67
2	37549	284,69	221,99	77,98	1553,90	0,00	1553,90	5,46	0,00	5,46
2	37531	332,86	283,61	85,20	1418,03	0,00	1418,03	4,26	0,00	4,26
2	37546	414,72	199,00	47,98	1393,04	0,00	1393,04	3,36	0,00	3,36
2	37535	535,38	426,99	79,76	1707,94	0,00	1707,94	3,19	0,00	3,19
2	37536	519,32	417,93	80,48	1671,70	0,00	1671,70	3,22	0,00	3,22
2	37541	434,97	177,37	40,78	886,83	177,36	1064,19	2,04	0,41	2,45
2	37550	387,52	348,96	90,05	1744,82	0,00	1744,82	4,50	0,00	4,50
2	37538	1183,10	865,31	73,14	4326,58	0,00	4326,58	3,66	0,00	3,66
2	37540	513,39	229,43	44,69	1147,15	229,43	1376,58	2,23	0,45	2,68
2	37533	515,14	407,09	79,03	2035,45	0,00	2035,45	3,95	0,00	3,95
2	37547	337,22	282,53	83,78	1695,21	0,00	1695,21	5,03	0,00	5,03
2	37532	983,77	849,61	86,36	4248,06	0,00	4248,06	4,32	0,00	4,32
2	37539	584,29	448,80	76,81	1795,19	0,00	1795,19	3,07	0,00	3,07
2	37545	467,31	217,43	46,53	1739,40	0,00	1739,40	3,72	0,00	3,72
2	37543	496,47	375,94	75,72	1503,77	0,00	1503,77	3,03	0,00	3,03
2	37534	524,84	415,07	79,09	1660,28	0,00	1660,28	3,16	0,00	3,16
3	37557	901,94	716,68	79,46	3583,39	0,00	3583,39	3,97	0,00	3,97
3	37561	910,64	423,27	46,48	2116,35	0,00	2116,35	2,32	0,00	2,32
3	37559	299,62	215,87	72,05	1295,20	0,00	1295,20	4,32	0,00	4,32
3	37563/2	266,08	240,63	90,44	940,41	0,00	940,41	3,53	0,00	3,53

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
3	37556	492,13	431,55	87,69	1726,20	0,00	1726,20	3,51	0,00	3,51
3	37564	465,51	410,14	88,11	3281,13	0,00	3281,13	7,05	0,00	7,05
3	37552	998,36	857,47	85,89	4287,37	0,00	4287,37	4,29	0,00	4,29
3	37555	790,79	640,68	81,02	3203,37	0,00	3203,37	4,05	0,00	4,05
3	37558	440,51	438,54	99,55	3508,33	0,00	3508,33	7,96	0,00	7,96
3	37563/1	315,89	0,02	0,01	0,11	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00
3	37565	518,18	452,24	87,27	3165,71	0,00	3165,71	6,11	0,00	6,11
3	37554	698,05	572,93	82,08	2864,67	0,00	2864,67	4,10	0,00	4,10
3	37553	920,39	750,05	81,49	4500,31	0,00	4500,31	4,89	0,00	4,89
3	37560	535,19	184,49	34,47	1106,95	0,00	1106,95	2,07	0,00	2,07
4	37510	1080,81	715,65	66,21	4293,89	715,65	5009,54	3,97	0,66	4,63
4	37517/4	229,95	172,05	74,82	1204,35	0,03	1204,38	5,24	0,00	5,24
4	37524	705,80	398,47	56,46	1992,75	0,40	1993,15	2,82	0,00	2,82
4	37520	715,97	608,30	84,96	3041,51	0,00	3041,51	4,25	0,00	4,25
4	37512	2596,73	984,12	37,90	5569,43	984,10	6553,53	2,14	0,38	2,52
4	37521	729,62	534,11	73,20	2136,60	0,11	2136,71	2,93	0,00	2,93
4	37522	1532,64	774,08	50,51	3214,92	774,09	3989,01	2,10	0,50	2,60
4	37518	177,49	122,29	68,90	856,02	0,00	856,02	4,82	0,00	4,82
4	37519	675,84	378,38	55,99	2648,68	0,00	2648,68	3,92	0,00	3,92
4	37509	1101,31	584,22	53,05	2921,05	0,00	2921,05	2,65	0,00	2,65
4	37517/3	324,89	287,76	88,57	2014,34	0,00	2014,34	6,20	0,00	6,20
4	37511	1058,21	775,17	73,25	3875,83	0,00	3875,83	3,66	0,00	3,66
4	37517/2	426,93	221,22	51,82	1548,57	0,00	1548,57	3,63	0,00	3,63
5	37568	266,22	212,08	79,66	636,23	0,00	636,23	2,39	0,00	2,39
5	37584/2	1153,49	694,47	60,21	2047,68	0,00	2047,68	1,78	0,00	1,78
5	37572/1	1757,94	959,40	54,58	5756,39	959,38	6715,77	3,27	0,55	3,82
5	37578	505,32	436,68	86,42	1746,75	0,00	1746,75	3,46	0,00	3,46
5	37579/2	553,92	294,72	53,21	1252,66	220,96	1473,62	2,26	0,40	2,66
5	37581/1	361,11	194,76	53,93	779,03	0,00	779,03	2,16	0,00	2,16
5	37585/2	783,48	614,03	78,37	2697,85	0,00	2697,85	3,44	0,00	3,44
5	37571/1	219,15	142,87	65,19	285,74	0,00	285,74	1,30	0,00	1,30
5	37577	527,47	394,45	74,78	2366,70	0,00	2366,70	4,49	0,00	4,49
5	37586	878,63	648,55	73,81	3242,74	0,00	3242,74	3,69	0,00	3,69
5	37567	633,58	559,92	88,38	2239,70	0,00	2239,70	3,54	0,00	3,54
5	37571/2	193,57	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00
5	37587	842,08	616,42	73,20	3082,11	0,00	3082,11	3,66	0,00	3,66
5	37575	487,12	485,13	99,59	3881,03	0,00	3881,03	7,97	0,00	7,97
5	37569	1749,35	1224,48	70,00	4897,89	0,00	4897,89	2,80	0,00	2,80
5	37582/1	357,54	177,19	49,56	708,75	0,00	708,75	1,98	0,00	1,98
5	37583	656,35	507,38	77,30	2536,92	0,00	2536,92	3,87	0,00	3,87
5	37574	492,18	386,77	78,58	2320,62	0,00	2320,62	4,71	0,00	4,71



BFRSZ – Ln-1 (KF/Ln-1/K)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Ln-1/K	372457	K	K*	1261780	126598

**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.*

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
6	37121	452,42	352,14	77,84	1408,56	0,00	1408,56	3,11	0,00	3,11
6	37114	1011,72	943,04	93,21	3854,14	0,00	3854,14	3,81	0,00	3,81
6	37119	1212,61	890,49	73,44	1780,97	0,00	1780,97	1,47	0,00	1,47
6	37118	1143,29	807,46	70,63	3229,86	0,00	3229,86	2,83	0,00	2,83
6	37122	465,30	398,75	85,70	1993,76	0,00	1993,76	4,28	0,00	4,28
6	37120	500,48	500,48	100,00	2001,92	0,00	2001,92	4,00	0,00	4,00
6	37117	948,71	812,80	85,67	4063,99	0,00	4063,99	4,28	0,00	4,28
6	37123	1529,86	1515,65	99,07	9093,93	0,00	9093,93	5,94	0,00	5,94
6	37115	1135,54	1095,77	96,50	8321,68	0,00	8321,68	7,33	0,00	7,33
7	37493	490,41	309,03	63,01	1236,12	0,00	1236,12	2,52	0,00	2,52
7	37495/3	423,98	423,98	100,00	1695,90	0,00	1695,90	4,00	0,00	4,00
7	37495/6	529,22	372,51	70,39	1501,22	0,00	1501,22	2,84	0,00	2,84
7	37502	573,72	431,11	75,14	2155,56	0,00	2155,56	3,76	0,00	3,76

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
7	37495/1	250,67	196,25	78,29	784,98	0,00	784,98	3,13	0,00	3,13
7	37495/7	508,11	394,32	77,61	1971,58	0,00	1971,58	3,88	0,00	3,88
7	37490	1018,60	730,75	71,74	3653,75	730,76	4384,51	3,59	0,71	4,30
7	37495/5	278,01	227,23	81,74	1128,58	0,00	1128,58	4,06	0,00	4,06
7	37504	552,48	350,98	63,53	1403,91	0,00	1403,91	2,54	0,00	2,54
7	37495/2	336,44	250,63	74,49	1002,53	0,00	1002,53	2,98	0,00	2,98
7	37494	449,86	274,55	61,03	1098,20	0,00	1098,20	2,44	0,00	2,44
7	37503	563,70	458,66	81,37	1834,65	0,00	1834,65	3,25	0,00	3,25
7	37489	585,51	494,41	84,44	1977,66	0,01	1977,67	3,38	0,00	3,38
7	37505	1754,82	903,83	51,51	4519,14	903,83	5422,97	2,58	0,51	3,09
8	37598	590,71	484,65	82,05	2907,91	484,65	3392,56	4,92	0,82	5,74
8	37607/1	163,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	37596	1222,26	335,77	27,47	2350,25	335,77	2686,02	1,92	0,28	2,20
8	37608	554,99	450,85	81,24	3155,93	0,00	3155,93	5,69	0,00	5,69
8	37605	1520,66	670,67	44,10	1648,67	0,50	1649,17	1,08	0,00	1,08
8	37603	468,82	361,10	77,02	2527,67	361,10	2888,77	5,39	0,77	6,16
8	37591	2183,06	1215,88	55,70	6078,83	1215,88	7294,71	2,78	0,56	3,34
8	37590	420,94	343,08	81,50	1715,38	0,01	1715,39	4,08	0,00	4,08
8	37599	390,53	310,13	79,41	2170,93	0,00	2170,93	5,56	0,00	5,56
8	37607/2	733,06	500,51	68,28	3503,59	0,00	3503,59	4,78	0,00	4,78
8	37602	474,56	270,00	56,90	1619,98	0,00	1619,98	3,41	0,00	3,41
8	37606	553,29	326,49	59,01	1958,92	0,00	1958,92	3,54	0,00	3,54
8	37600	1508,18	905,36	60,03	7242,84	905,35	8148,19	4,80	0,60	5,40
8	37589	833,98	733,69	87,97	2934,78	0,00	2934,78	3,52	0,00	3,52
8	37595	1664,43	1084,14	65,14	3866,29	1084,09	4950,38	2,32	0,65	2,97
9	37125	1224,89	737,26	60,19	3686,28	0,00	3686,28	3,01	0,00	3,01
9	37133	698,80	538,66	77,08	1615,97	0,00	1615,97	2,31	0,00	2,31
9	37127	1136,66	854,30	75,16	3417,22	0,00	3417,22	3,01	0,00	3,01
9	37132	2957,07	1893,38	64,03	1599,10	1893,39	3492,49	0,54	0,64	1,18
9	37126	1291,91	1030,51	79,77	5152,54	0,00	5152,54	3,99	0,00	3,99
9	37134	670,89	282,88	42,17	1697,26	282,87	1980,13	2,53	0,42	2,95
9	37128/2	328,96	239,97	72,95	1561,22	0,00	1561,22	4,75	0,00	4,75
9	37135	673,74	236,08	35,04	1180,42	0,00	1180,42	1,75	0,00	1,75
9	37128/1	738,04	558,25	75,64	2791,24	0,00	2791,24	3,78	0,00	3,78
10	37477	1084,48	325,93	30,05	1629,65	0,00	1629,65	1,50	0,00	1,50
10	37487	503,78	432,95	85,94	1731,80	0,00	1731,80	3,44	0,00	3,44
10	37479/2	1029,52	1025,84	99,64	5129,17	1025,81	6154,98	4,98	1,00	5,98
10	37485/2	229,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	37485/1	246,08	224,23	91,12	1121,14	0,00	1121,14	4,56	0,00	4,56
10	37470	561,14	464,81	82,83	2096,94	0,00	2096,94	3,74	0,00	3,74
10	37474	267,87	226,53	84,57	1132,67	0,00	1132,67	4,23	0,00	4,23
10	37475	639,02	268,61	42,03	1074,45	0,00	1074,45	1,68	0,00	1,68

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
10	37472/3	678,06	1,62	0,24	6,48	1,62	8,10	0,01	0,00	0,01
10	37476	1182,03	921,14	77,93	3684,54	0,00	3684,54	3,12	0,00	3,12
10	37472/2	1821,40	1108,34	60,85	3498,79	1100,40	4599,19	1,92	0,61	2,53
10	37486	413,47	199,19	48,18	796,75	0,00	796,75	1,93	0,00	1,93
10	37469	485,23	485,23	100,00	1940,93	0,00	1940,93	4,00	0,00	4,00
10	37480	490,67	373,16	76,05	1492,06	0,57	1492,63	3,04	0,00	3,04
10	37484	974,85	346,84	35,58	1040,53	346,85	1387,38	1,07	0,35	1,42
11	37622	1058,78	798,63	75,43	4791,81	798,63	5590,44	4,53	0,75	5,28
11	37625/1	571,40	570,04	99,76	2850,22	570,03	3420,25	4,99	1,00	5,99
11	37615/2	571,85	572,89	100,18	3812,91	558,51	4371,42	6,67	0,97	7,64
11	37618	1905,00	1691,66	88,80	-1691,54	15224,83	13533,29	-0,89	7,99	7,10
11	37623	664,90	654,72	98,47	5892,51	654,71	6547,22	8,86	0,99	9,85
11	37628	1130,98	609,96	53,93	3354,79	609,97	3964,76	2,97	0,54	3,51
11	37616/3	285,47	283,57	99,34	1417,86	283,58	1701,44	4,97	0,99	5,96
11	37617/3	541,03	455,86	84,26	2734,80	455,86	3190,66	5,05	0,85	5,90
11	37613/1	660,02	562,53	85,23	3375,61	562,54	3938,15	5,11	0,86	5,97
11	37630	860,86	709,05	82,37	4963,34	0,00	4963,34	5,77	0,00	5,77
11	37627	554,11	299,53	54,06	898,61	0,00	898,61	1,62	0,00	1,62
11	37611	571,36	460,98	80,68	2308,21	0,12	2308,33	4,04	0,00	4,04
11	37610	824,33	745,92	90,49	4475,51	0,00	4475,51	5,43	0,00	5,43
12	37144	595,30	435,37	73,14	2871,68	0,00	2871,68	4,82	0,00	4,82
12	37137/1	1826,89	1137,89	62,29	5029,87	1137,90	6167,77	2,75	0,63	3,38
12	37141/2	523,67	348,74	66,60	2441,16	0,00	2441,16	4,66	0,00	4,66
12	37148	530,02	439,95	83,01	1759,80	0,00	1759,80	3,32	0,00	3,32
12	37143	2022,44	1393,54	68,90	5574,17	0,02	5574,19	2,76	0,00	2,76
12	37145	875,60	824,95	94,22	3273,55	824,95	4098,50	3,74	0,94	4,68
12	37149	675,36	586,90	86,90	2347,62	0,00	2347,62	3,48	0,00	3,48
12	37140/2	533,40	500,30	93,80	2449,38	500,31	2949,69	4,59	0,94	5,53
13	37459	502,82	443,46	88,19	2217,30	0,00	2217,30	4,41	0,00	4,41
13	37452	769,73	639,73	83,11	3838,39	0,00	3838,39	4,99	0,00	4,99
13	37457	507,90	421,34	82,96	2106,67	0,00	2106,67	4,15	0,00	4,15
13	37453/8	275,67	275,67	100,00	1378,37	0,00	1378,37	5,00	0,00	5,00
13	37453/6	178,94	178,94	100,00	1073,62	0,00	1073,62	6,00	0,00	6,00
13	37453/2	511,95	511,93	100,00	2047,71	0,00	2047,71	4,00	0,00	4,00
13	37453/1	527,67	512,34	97,10	3586,41	0,00	3586,41	6,80	0,00	6,80
13	37453/5	2033,52	1956,10	96,19	6352,68	1956,11	8308,79	3,12	0,97	4,09
13	37453/4	557,21	482,77	86,64	1931,07	0,00	1931,07	3,47	0,00	3,47
14	37641	590,70	330,10	55,88	1650,88	0,00	1650,88	2,79	0,00	2,79
14	37638	594,65	498,07	83,76	2988,40	0,00	2988,40	5,03	0,00	5,03
14	37633	493,77	408,58	82,75	1634,32	0,00	1634,32	3,31	0,00	3,31
14	37646	663,67	564,82	85,11	3388,94	0,00	3388,94	5,11	0,00	5,11
14	37644/1	517,38	516,25	99,78	2581,26	516,24	3097,50	4,99	1,00	5,99

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
14	37636	556,19	434,56	78,13	1738,29	0,00	1738,29	3,13	0,00	3,13
14	37635	564,74	398,01	70,48	1592,03	398,00	1990,03	2,82	0,70	3,52
14	37642	591,87	481,04	81,28	1924,17	0,00	1924,17	3,25	0,00	3,25
14	37639	1213,13	778,46	64,17	6227,65	0,00	6227,65	5,13	0,00	5,13
14	37634	494,37	397,71	80,45	1193,14	0,00	1193,14	2,41	0,00	2,41
14	37643	355,55	355,50	99,99	1777,48	355,50	2132,98	5,00	1,00	6,00
14	37632	887,76	865,97	97,55	6927,76	865,96	7793,72	7,80	0,98	8,78
14	37644/2	661,98	0,14	0,02	0,71	0,14	0,85	0,00	0,00	0,00
14	37637	588,28	348,99	59,32	1744,96	0,00	1744,96	2,97	0,00	2,97
15	37159/2	1060,62	678,88	64,01	2036,63	0,00	2036,63	1,92	0,00	1,92
15	37153	451,37	223,53	49,52	670,58	0,00	670,58	1,49	0,00	1,49
15	37152	306,41	234,99	76,69	669,27	0,00	669,27	2,18	0,00	2,18
15	37151	940,09	556,45	59,19	2782,24	0,00	2782,24	2,96	0,00	2,96
15	37161	1213,42	919,86	75,81	4599,29	919,85	5519,14	3,79	0,76	4,55
15	37158	4272,58	2252,22	52,71	7925,67	0,00	7925,67	1,86	0,00	1,86
15	37159/1	338,33	282,54	83,51	1412,68	0,00	1412,68	4,18	0,00	4,18
15	37160	531,30	394,93	74,33	789,86	0,00	789,86	1,49	0,00	1,49
15	37155	667,87	577,16	86,42	2308,63	0,00	2308,63	3,46	0,00	3,46
15	37154	549,61	509,52	92,71	1019,03	0,00	1019,03	1,85	0,00	1,85
16	37443	885,76	683,27	77,14	3093,48	0,02	3093,50	3,49	0,00	3,49
16	37436	423,93	333,04	78,56	1332,16	0,00	1332,16	3,14	0,00	3,14
16	37438/2	579,22	5,88	1,02	35,31	0,00	35,31	0,06	0,00	0,06
16	37440/1	271,99	271,95	99,99	1359,72	271,90	1631,62	5,00	1,00	6,00
16	37437	485,73	417,62	85,98	1670,47	0,00	1670,47	3,44	0,00	3,44
16	37430/2	910,41	730,87	80,28	2923,24	730,87	3654,11	3,21	0,80	4,01
16	37434	624,53	575,00	92,07	2874,99	575,00	3449,99	4,60	0,92	5,52
16	37438/1	321,40	303,71	94,50	1822,24	0,00	1822,24	5,67	0,00	5,67
16	37444	877,60	877,60	100,00	2483,82	877,61	3361,43	2,83	1,00	3,83
16	37432	603,34	391,20	64,84	1443,57	0,00	1443,57	2,39	0,00	2,39
16	37439	877,93	383,40	43,67	1533,60	0,00	1533,60	1,75	0,00	1,75
16	37442/2	265,09	262,35	98,97	1046,59	209,33	1255,92	3,95	0,79	4,74
16	37441/2	689,73	651,45	94,45	3174,19	651,44	3825,63	4,60	0,95	5,55
16	37428/3	1476,29	1111,03	75,26	4435,53	1111,03	5546,56	3,00	0,76	3,76
16	37433	607,46	467,55	76,97	1870,20	0,00	1870,20	3,08	0,00	3,08
16	37445	840,04	620,07	73,81	3100,35	0,00	3100,35	3,69	0,00	3,69
17	37653/2	790,36	784,29	99,23	4705,63	0,00	4705,63	5,95	0,00	5,95
17	37658/3	369,49	369,29	99,95	2215,74	369,29	2585,03	6,00	1,00	7,00
17	37673	571,06	473,28	82,88	2839,65	0,02	2839,67	4,97	0,00	4,97
17	37667/3	860,71	791,90	92,01	4751,38	791,88	5543,26	5,52	0,92	6,44
17	37671	1023,55	663,46	64,82	3317,34	663,47	3980,81	3,24	0,65	3,89
17	37664	388,89	388,85	99,99	1555,38	0,00	1555,38	4,00	0,00	4,00
17	37655	653,63	653,56	99,99	1961,00	0,10	1961,10	3,00	0,00	3,00

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
17	37650/1	558,51	552,39	98,91	2761,93	0,00	2761,93	4,95	0,00	4,95
17	37667/4	266,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	37661	457,57	378,87	82,80	1894,33	0,04	1894,37	4,14	0,00	4,14
17	37662	371,18	282,77	76,18	1131,07	565,53	1696,60	3,05	1,52	4,57
17	37656	1737,78	1205,35	69,36	5834,15	1205,25	7039,40	3,36	0,69	4,05
17	37663	369,66	281,37	76,12	1125,48	562,75	1688,23	3,04	1,53	4,57
17	37665	1192,96	1177,84	98,73	7066,86	1177,85	8244,71	5,92	0,99	6,91
17	37648	1856,16	1771,53	95,44	10536,64	1771,54	12308,18	5,68	0,95	6,63
17	37650/3	997,52	983,75	98,62	5902,51	983,75	6886,26	5,92	0,98	6,90
17	37649	1704,61	682,45	40,04	3412,26	0,00	3412,26	2,00	0,00	2,00
17	37672	409,85	201,93	49,27	1009,67	201,93	1211,60	2,46	0,50	2,96
18	37174	394,14	378,55	96,05	1514,21	757,10	2271,31	3,84	1,92	5,76
18	37167	1265,95	695,22	54,92	4480,33	0,00	4480,33	3,54	0,00	3,54
18	37177/1	350,79	324,40	92,48	1297,61	648,80	1946,41	3,70	1,85	5,55
18	37173/1	242,04	242,04	100,00	726,11	484,08	1210,19	3,00	2,00	5,00
18	37163/1	1315,40	1120,07	85,15	5569,24	0,00	5569,24	4,23	0,00	4,23
18	37165/2	1172,19	1129,76	96,38	5648,80	1129,76	6778,56	4,82	0,96	5,78
18	37173/2	325,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	37178	448,17	368,74	82,28	1474,98	0,00	1474,98	3,29	0,00	3,29
19	37407/1	513,11	361,95	70,54	1457,76	0,00	1457,76	2,84	0,00	2,84
19	37405/2	343,98	332,80	96,75	1663,99	0,00	1663,99	4,84	0,00	4,84
19	37404	542,69	289,81	53,40	1738,84	0,00	1738,84	3,20	0,00	3,20
19	37416	1442,34	1434,40	99,45	3469,45	0,00	3469,45	2,41	0,00	2,41
19	37424	1057,50	920,42	87,04	4602,07	920,43	5522,50	4,35	0,87	5,22
19	37412	653,29	552,31	84,54	3866,15	0,00	3866,15	5,92	0,00	5,92
19	37413	513,06	447,54	87,23	1790,16	0,00	1790,16	3,49	0,00	3,49
19	37420/5	378,91	378,91	100,00	2273,46	0,00	2273,46	6,00	0,00	6,00
19	37420/1	576,19	567,38	98,47	2834,27	567,39	3401,66	4,92	0,98	5,90
19	37417/1	616,51	462,34	74,99	1849,35	0,00	1849,35	3,00	0,00	3,00
19	37406	382,37	0,00	0,00	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00
19	37417/2	364,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	37403	604,79	470,54	77,80	2823,21	0,00	2823,21	4,67	0,00	4,67
19	37415	783,60	581,55	74,22	2326,21	0,00	2326,21	2,97	0,00	2,97
19	37420/4	836,10	761,12	91,03	3805,61	761,12	4566,73	4,55	0,91	5,46
20	37702	415,53	415,51	99,99	1662,07	0,00	1662,07	4,00	0,00	4,00
20	37680/5	453,18	446,87	98,61	2234,38	446,87	2681,25	4,93	0,99	5,92
20	37694	280,46	270,95	96,61	1354,77	0,00	1354,77	4,83	0,00	4,83
20	37696	303,87	229,97	75,68	1609,79	0,16	1609,95	5,30	0,00	5,30
20	37699	658,93	447,55	67,92	1790,18	447,54	2237,72	2,72	0,68	3,40
20	37677/1	393,85	393,65	99,95	1574,60	0,00	1574,60	4,00	0,00	4,00
20	37690	487,81	420,13	86,13	2520,76	0,00	2520,76	5,17	0,00	5,17
20	37682	803,68	494,11	61,48	2470,55	494,11	2964,66	3,07	0,62	3,69

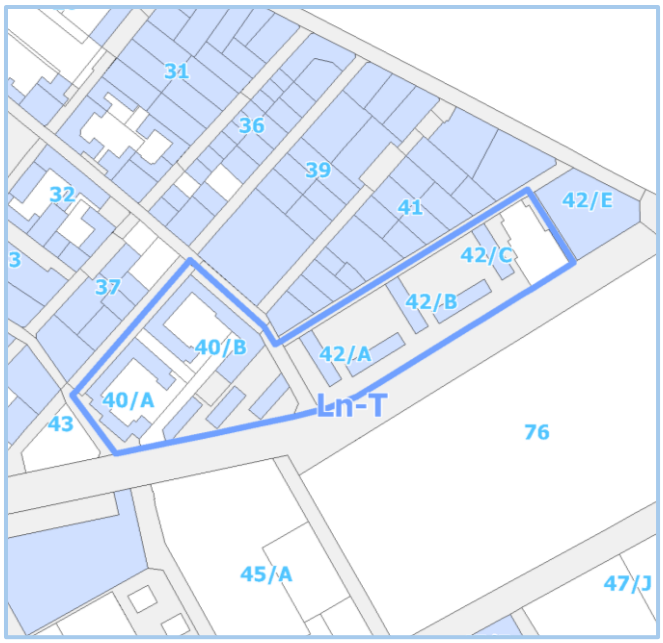
Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
20	37685/3	1835,94	1835,90	100,00	7343,60	3671,79	11015,39	4,00	2,00	6,00
20	37679/2	303,55	299,56	98,68	1198,29	0,05	1198,34	3,95	0,00	3,95
20	37701	1328,24	1003,86	75,58	5018,91	2007,34	7026,25	3,78	1,51	5,29
20	37678/1	517,09	368,91	71,34	1425,31	737,81	2163,12	2,76	1,42	4,18
20	37695	342,51	342,49	99,99	1369,97	0,00	1369,97	4,00	0,00	4,00
20	37698	214,70	168,46	78,47	1009,83	0,47	1010,30	4,70	0,01	4,71
20	37685/4	576,20	522,23	90,63	3133,39	1044,45	4177,84	5,44	1,81	7,25
20	37691	782,19	371,06	47,44	1440,90	370,69	1811,59	1,84	0,48	2,32
20	37693	286,54	235,34	82,13	941,40	0,00	941,40	3,29	0,00	3,29
20	37680/3	385,77	370,52	96,05	1852,10	370,00	2222,10	4,80	0,96	5,76
20	37684	419,01	418,98	99,99	1675,92	0,00	1675,92	4,00	0,00	4,00
20	37675	1317,95	1042,96	79,14	7300,72	0,00	7300,72	5,54	0,00	5,54
20	37681/1	663,07	601,12	90,66	3977,73	601,11	4578,84	6,00	0,91	6,91
21	37197	2051,61	1694,45	82,59	8472,15	0,00	8472,15	4,13	0,00	4,13
21	37193	842,83	690,00	81,87	3449,99	0,00	3449,99	4,09	0,00	4,09
21	37194	685,32	465,93	67,99	931,91	0,00	931,91	1,36	0,00	1,36
21	37184	1759,80	1314,66	74,71	5258,84	0,00	5258,84	2,99	0,00	2,99
21	37183	1665,66	1191,75	71,55	4767,11	0,00	4767,11	2,86	0,00	2,86
21	37186/3	989,35	684,89	69,23	3741,39	684,25	4425,64	3,78	0,69	4,47
21	37195	726,08	425,82	58,65	2129,11	0,00	2129,11	2,93	0,00	2,93
21	37185/2	1350,43	1261,18	93,39	10089,40	1261,17	11350,57	7,47	0,94	8,41
21	37196/2	1713,88	720,16	42,02	1440,34	0,00	1440,34	0,84	0,00	0,84
21	37185/1	919,39	863,06	93,87	3052,83	862,95	3915,78	3,32	0,94	4,26
21	37182	695,46	552,46	79,44	2762,32	0,00	2762,32	3,97	0,00	3,97
21	37187	765,14	590,07	77,12	1770,40	590,08	2360,48	2,31	0,78	3,09
21	37192	12216,12	5819,03	47,63	25483,69	0,00	25483,69	2,09	0,00	2,09
21	37180	897,53	633,79	70,62	3168,92	0,00	3168,92	3,53	0,00	3,53
21	37186/1	3522,71	2971,59	84,36	16276,95	0,00	16276,95	4,62	0,00	4,62
22	37348/1	438,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	37348/2	6581,72	4995,20	75,90	24716,12	4995,20	29711,32	3,76	0,75	4,51
22	37343	837,83	342,01	40,82	1710,08	341,96	2052,04	2,04	0,41	2,45
22	37341/2	1178,24	1135,59	96,38	4542,09	1135,34	5677,43	3,85	0,97	4,82
22	37344	422,67	137,41	32,51	549,66	0,00	549,66	1,30	0,00	1,30
22	37341/1	195,38	195,39	100,00	781,55	0,00	781,55	4,00	0,00	4,00
22	37345/1	321,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	37345/2	836,02	822,85	98,43	4114,25	822,85	4937,10	4,92	0,99	5,91
22	37361/3	1190,84	883,33	74,18	1766,66	0,00	1766,66	1,48	0,00	1,48
22	37342	1973,26	1230,46	62,36	6152,30	0,00	6152,30	3,12	0,00	3,12
23	37399	651,30	305,53	46,91	1464,76	305,52	1770,28	2,25	0,47	2,72
23	37395	1957,64	1421,55	72,62	7107,76	0,00	7107,76	3,63	0,00	3,63
23	37400	658,93	442,18	67,11	2210,92	442,19	2653,11	3,36	0,67	4,03
23	37394	4034,00	2094,37	51,92	8377,41	0,01	8377,42	2,08	0,00	2,08

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
23	37397	926,35	605,63	65,38	3633,76	1211,26	4845,02	3,92	1,31	5,23
23	37401	1296,23	954,08	73,60	3816,33	0,01	3816,34	2,94	0,00	2,94
23	37396	5144,00	2402,71	46,71	7490,54	0,01	7490,55	1,46	0,00	1,46
24	37719	588,16	438,17	74,50	2190,84	438,16	2629,00	3,72	0,75	4,47
24	37712	778,19	722,88	92,89	5060,11	1445,75	6505,86	6,50	1,86	8,36
24	37717	1165,42	824,56	70,75	3746,99	0,00	3746,99	3,22	0,00	3,22
24	37716/2	2734,99	803,19	29,37	2860,06	0,00	2860,06	1,05	0,00	1,05
24	37708	4396,93	2437,41	55,43	15005,30	4746,08	19751,38	3,41	1,08	4,49
24	37714/1	923,31	923,23	99,99	6462,61	923,22	7385,83	7,00	1,00	8,00
24	37714/2	5276,75	1353,05	25,64	1624,60	0,12	1624,72	0,31	0,00	0,31
24	37706	1987,28	1344,79	67,67	5379,17	0,02	5379,19	2,71	0,00	2,71
25	37730	571,32	371,03	64,94	1113,10	0,00	1113,10	1,95	0,00	1,95
25	37725	620,16	498,83	80,44	2494,16	0,00	2494,16	4,02	0,00	4,02
25	37729	569,10	380,41	66,84	1141,23	0,00	1141,23	2,01	0,00	2,01
25	37740	355,07	277,49	78,15	1387,45	0,00	1387,45	3,91	0,00	3,91
25	37728	568,20	379,94	66,87	759,88	379,93	1139,81	1,34	0,67	2,01
25	37727	1127,56	630,35	55,90	2521,41	0,00	2521,41	2,24	0,00	2,24
25	37732	559,19	241,98	43,27	967,93	241,98	1209,91	1,73	0,43	2,16
25	37731	631,23	514,91	81,57	2059,66	0,00	2059,66	3,26	0,00	3,26
26	37206	208,55	205,67	98,62	1028,36	411,34	1439,70	4,93	1,97	6,90
26	37210/1	452,66	452,52	99,97	2775,27	905,03	3680,30	6,13	2,00	8,13
26	37215	1949,37	1414,99	72,59	8489,97	0,00	8489,97	4,36	0,00	4,36
26	37209	843,81	702,03	83,20	3510,14	0,00	3510,14	4,16	0,00	4,16
26	37207	275,99	250,38	90,72	1251,89	500,75	1752,64	4,54	1,81	6,35
26	37208	254,78	254,78	100,00	1273,88	0,00	1273,88	5,00	0,00	5,00
26	37212/3	965,75	961,08	99,52	5766,49	961,08	6727,57	5,97	1,00	6,97
26	37200	661,96	560,84	84,72	2804,19	0,00	2804,19	4,24	0,00	4,24
26	37216	599,76	517,94	86,36	2589,71	0,00	2589,71	4,32	0,00	4,32
26	37204/1	285,97	279,17	97,62	1395,86	0,00	1395,86	4,88	0,00	4,88
26	37205	338,32	338,32	100,00	1353,28	0,00	1353,28	4,00	0,00	4,00
28	37374	512,67	512,18	99,91	2048,71	0,00	2048,71	4,00	0,00	4,00
28	37376/1	549,71	489,46	89,04	1957,83	0,00	1957,83	3,56	0,00	3,56
28	37379/1	3276,22	2665,03	81,35	18655,21	2665,03	21320,24	5,69	0,82	6,51
28	37376/2	1175,57	980,99	83,45	4650,84	980,98	5631,82	3,96	0,83	4,79
28	37378/2	530,70	487,32	91,83	1461,96	0,00	1461,96	2,75	0,00	2,75
29	37753	844,44	620,49	73,48	2481,97	0,00	2481,97	2,94	0,00	2,94
29	37757/3	459,77	459,76	100,00	2298,83	459,76	2758,59	5,00	1,00	6,00
29	37763/1	349,41	329,51	94,30	1318,05	329,50	1647,55	3,77	0,95	4,72
29	37764	968,53	338,94	35,00	1016,83	0,00	1016,83	1,05	0,00	1,05
29	37752	761,72	537,00	70,50	2148,02	0,00	2148,02	2,82	0,00	2,82
29	37759/1	362,99	343,94	94,75	2407,55	343,93	2751,48	6,63	0,95	7,58
29	37765	336,43	314,30	93,42	1018,74	314,30	1333,04	3,03	0,93	3,96

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
29	37757/2	430,47	421,03	97,81	2105,16	421,04	2526,20	4,89	0,98	5,87
29	37760/2	1024,00	1017,63	99,38	7123,39	1017,63	8141,02	6,96	0,99	7,95
29	37762	848,93	639,30	75,31	2557,20	0,00	2557,20	3,01	0,00	3,01
29	37750	1024,70	748,43	73,04	3742,13	0,00	3742,13	3,65	0,00	3,65
29	37767	1141,86	1102,40	96,54	8819,18	2204,80	11023,98	7,72	1,93	9,65
30	37748	435,42	346,13	79,49	1384,50	346,09	1730,59	3,18	0,79	3,97
30	37745	433,85	330,61	76,20	991,83	0,01	991,84	2,29	0,00	2,29
30	37744	725,92	603,12	83,08	2412,48	0,00	2412,48	3,32	0,00	3,32
30	37746	434,11	311,15	71,68	933,46	311,11	1244,57	2,15	0,72	2,87
30	37749	748,76	629,41	84,06	2517,64	0,00	2517,64	3,36	0,00	3,36
30	37742	4390,59	2587,27	58,93	6292,59	0,09	6292,68	1,43	0,00	1,43
30	37743	6792,64	3248,04	47,82	18953,77	3247,97	22201,74	2,79	0,48	3,27
30	37747	436,40	311,03	71,27	933,09	0,00	933,09	2,14	0,00	2,14
31	37221	1201,32	678,30	56,46	2713,27	0,02	2713,29	2,26	0,00	2,26
31	37222	1193,78	774,20	64,85	3871,02	0,00	3871,02	3,24	0,00	3,24
31	37233	1262,43	877,26	69,49	2893,91	0,00	2893,91	2,29	0,00	2,29
31	37236	1746,69	1256,92	71,96	5027,71	0,00	5027,71	2,88	0,00	2,88
31	37219	817,54	777,18	95,06	5440,23	777,18	6217,41	6,65	0,96	7,61
31	37223/1	634,15	590,95	93,19	3545,68	590,95	4136,63	5,59	0,93	6,52
31	37220	1204,90	607,57	50,43	4253,00	607,56	4860,56	3,53	0,50	4,03
31	37228	906,05	777,37	85,80	4664,25	0,00	4664,25	5,15	0,00	5,15
31	37218	1121,23	907,08	80,90	4535,38	0,00	4535,38	4,04	0,00	4,04
31	37229/5	485,22	449,26	92,59	2695,54	449,25	3144,79	5,56	0,92	6,48
31	37234	1039,40	791,20	76,12	3955,97	0,00	3955,97	3,81	0,00	3,81
31	37229/6	776,26	747,27	96,27	4483,60	747,27	5230,87	5,78	0,96	6,74
31	37224/3	1233,15	865,26	70,17	3962,91	865,27	4828,18	3,21	0,71	3,92
31	37235	728,09	582,86	80,05	2914,31	0,00	2914,31	4,00	0,00	4,00
31	37238	653,20	476,45	72,94	1905,82	0,00	1905,82	2,92	0,00	2,92
31	37237	1045,86	777,52	74,34	3110,09	0,00	3110,09	2,97	0,00	2,97
31	37224/5	489,12	482,13	98,57	2506,91	482,12	2989,03	5,13	0,98	6,11
31	37232	1224,02	837,23	68,40	4186,10	0,00	4186,10	3,42	0,00	3,42
31	37231	1194,45	832,97	69,74	4164,84	0,01	4164,85	3,49	0,00	3,49
31	37239	1171,39	935,83	79,89	4679,14	0,00	4679,14	3,99	0,00	3,99
32	37317/1	1530,16	1499,19	97,98	7495,93	1499,19	8995,12	4,90	0,98	5,88
32	37312/1	445,82	384,87	86,33	1924,37	0,00	1924,37	4,32	0,00	4,32
32	37312/2	331,88	263,23	79,31	1222,31	0,01	1222,32	3,68	0,00	3,68
32	37313/1	758,06	758,00	99,99	3790,01	758,00	4548,01	5,00	1,00	6,00
32	37319	757,75	573,42	75,67	2867,10	1146,83	4013,93	3,78	1,52	5,30
32	37321/1	601,76	514,97	85,58	2059,90	514,97	2574,87	3,42	0,86	4,28
32	37320	539,93	539,92	100,00	2159,69	0,00	2159,69	4,00	0,00	4,00
33	37370	1331,47	885,41	66,50	4427,07	0,00	4427,07	3,32	0,00	3,32
33	37372	996,19	796,55	79,96	3954,32	0,00	3954,32	3,97	0,00	3,97

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
33	37368/2	3052,80	2000,89	65,54	10004,44	2000,84	12005,28	3,28	0,65	3,93
34	37775/1	894,58	825,79	92,31	5780,56	825,80	6606,36	6,46	0,92	7,38
34	37771/2	2479,47	1759,14	70,95	14073,09	1759,13	15832,22	5,68	0,71	6,39
34	37778	6408,76	4508,02	70,34	10577,90	0,00	10577,90	1,65	0,00	1,65
34	37769	879,37	669,06	76,08	2676,23	0,00	2676,23	3,04	0,00	3,04
34	37777	953,12	677,73	71,11	4339,35	1261,81	5601,16	4,55	1,33	5,88
34	37770	915,00	628,84	68,73	2515,37	0,00	2515,37	2,75	0,00	2,75
35	37807	634,77	372,46	58,68	1888,86	0,00	1888,86	2,98	0,00	2,98
35	37802/1	393,43	383,70	97,53	2110,22	0,00	2110,22	5,36	0,00	5,36
35	37806	786,08	568,76	72,35	2283,17	0,00	2283,17	2,90	0,00	2,90
35	37797	666,66	506,63	76,00	2026,53	0,00	2026,53	3,04	0,00	3,04
35	37808	762,68	635,04	83,26	5080,28	0,00	5080,28	6,66	0,00	6,66
35	37800/2	369,32	333,63	90,34	1478,11	333,63	1811,74	4,00	0,91	4,91
35	37799/1	422,25	412,55	97,70	2475,27	0,00	2475,27	5,86	0,00	5,86
35	37801	216,81	216,80	100,00	650,41	0,00	650,41	3,00	0,00	3,00
35	37805	804,57	584,19	72,61	2336,77	0,00	2336,77	2,90	0,00	2,90
35	37804/2	495,94	1,20	0,24	8,39	1,20	9,59	0,02	0,00	0,02
35	37803	176,95	176,69	99,86	706,79	0,00	706,79	3,99	0,00	3,99
35	37796	1097,81	926,74	84,42	4633,68	0,00	4633,68	4,22	0,00	4,22
35	37802/2	417,61	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00
35	37799/2	570,55	3,05	0,54	18,28	0,01	18,29	0,03	0,00	0,03
35	37804/1	199,37	195,39	98,00	1367,73	195,39	1563,12	6,86	0,98	7,84
36	37241/25	319,41	208,38	65,24	1041,90	208,38	1250,28	3,26	0,65	3,91
36	37241/13	353,34	181,66	51,41	908,30	0,00	908,30	2,57	0,00	2,57
36	37241/4	568,59	285,07	50,14	1140,27	0,00	1140,27	2,01	0,00	2,01
36	37241/6	569,93	251,18	44,07	1004,72	0,03	1004,75	1,76	0,00	1,76
36	37241/23	340,51	222,33	65,29	1111,65	0,00	1111,65	3,26	0,00	3,26
36	37241/15	253,91	164,44	64,76	822,21	0,00	822,21	3,24	0,00	3,24
36	37241/22	402,64	359,22	89,22	2155,31	0,00	2155,31	5,35	0,00	5,35
36	37241/20	999,96	734,22	73,43	3671,12	0,00	3671,12	3,67	0,00	3,67
36	37241/21	1415,70	1084,45	76,60	5422,23	0,00	5422,23	3,83	0,00	3,83
36	37241/5	572,86	283,78	49,54	1418,91	0,00	1418,91	2,48	0,00	2,48
36	37241/14	257,82	165,92	64,35	829,58	0,00	829,58	3,22	0,00	3,22
36	37241/8	521,67	255,88	49,05	1279,40	0,00	1279,40	2,45	0,00	2,45
36	37241/26	320,19	152,00	47,47	760,00	0,00	760,00	2,37	0,00	2,37
36	37241/27	665,59	324,04	48,68	1944,22	648,07	2592,29	2,92	0,97	3,89
36	37241/11	1081,19	694,06	64,19	4164,35	694,07	4858,42	3,85	0,64	4,49
36	37241/19	242,39	176,68	72,89	883,40	0,00	883,40	3,64	0,00	3,64
36	37241/3	568,66	268,80	47,27	1343,99	0,00	1343,99	2,36	0,00	2,36
36	37241/17	247,33	174,10	70,39	870,50	0,00	870,50	3,52	0,00	3,52
36	37241/16	250,27	167,07	66,76	835,37	0,00	835,37	3,34	0,00	3,34
36	37241/18	244,90	176,91	72,24	884,54	0,00	884,54	3,61	0,00	3,61

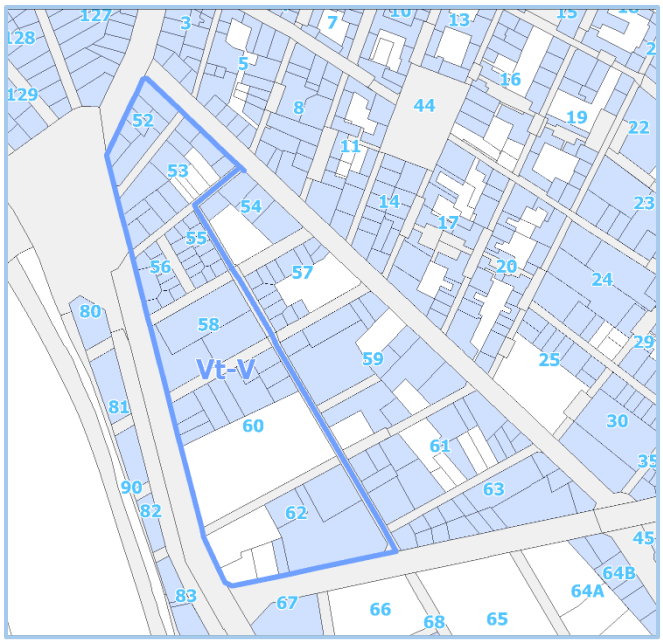
Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
37	37306	1529,26	792,87	51,85	4757,22	792,87	5550,09	3,11	0,52	3,63
37	37302	521,94	224,47	43,01	1122,35	224,47	1346,82	2,15	0,43	2,58
37	37305	1727,90	1143,26	66,17	7206,58	1143,26	8349,84	4,17	0,66	4,83
37	37303	850,68	697,70	82,02	3489,37	0,43	3489,80	4,10	0,00	4,10
37	37308/1	709,08	523,36	73,81	2616,79	523,36	3140,15	3,69	0,74	4,43
37	37301	508,59	308,99	60,75	1544,93	308,98	1853,91	3,04	0,61	3,65
38	37780	1921,09	977,44	50,88	5864,65	0,00	5864,65	3,05	0,00	3,05
38	37789	1008,96	980,28	97,16	3070,08	980,27	4050,35	3,04	0,97	4,01
38	37785	1026,38	854,96	83,30	4274,82	0,00	4274,82	4,16	0,00	4,16
38	37787	512,41	336,26	65,62	2690,10	0,00	2690,10	5,25	0,00	5,25
38	37786	727,40	571,64	78,59	2286,58	0,00	2286,58	3,14	0,00	3,14
39	37247	727,06	562,79	77,41	2813,96	0,00	2813,96	3,87	0,00	3,87
39	37255	727,65	524,16	72,03	3144,96	1048,32	4193,28	4,32	1,44	5,76
39	37257	1837,69	1086,91	59,15	6520,83	1086,28	7607,11	3,55	0,59	4,14
39	37248	731,92	566,86	77,45	2834,28	0,01	2834,29	3,87	0,00	3,87
39	37256	724,68	555,90	76,71	2779,52	0,05	2779,57	3,84	0,00	3,84
39	37261	1280,44	1047,89	81,84	5239,47	0,00	5239,47	4,09	0,00	4,09
39	37254	915,87	668,96	73,04	3344,78	0,00	3344,78	3,65	0,00	3,65
39	37252	6104,64	4086,63	66,94	16346,52	0,00	16346,52	2,68	0,00	2,68
39	37249	910,79	737,34	80,96	3686,68	0,00	3686,68	4,05	0,00	4,05
39	37243	1031,75	828,64	80,31	4143,22	0,00	4143,22	4,02	0,00	4,02
39	37246	2184,46	752,96	34,47	4517,76	0,00	4517,76	2,07	0,00	2,07
39	37260	1064,23	790,43	74,27	3952,17	0,00	3952,17	3,71	0,00	3,71
41	37267	856,39	620,79	72,49	3103,94	0,00	3103,94	3,62	0,00	3,62
41	37276	976,06	513,44	52,60	5134,37	0,00	5134,37	5,26	0,00	5,26
41	37264	2809,31	1998,21	71,13	11989,25	0,00	11989,25	4,27	0,00	4,27
41	37274	837,61	508,55	60,71	1278,56	0,00	1278,56	1,53	0,00	1,53
41	37275	737,04	615,58	83,52	3077,90	0,00	3077,90	4,18	0,00	4,18
41	37273/2	367,50	241,93	65,83	881,90	0,00	881,90	2,40	0,00	2,40
41	37266	889,75	701,45	78,84	3507,27	0,00	3507,27	3,94	0,00	3,94
41	37272	2214,10	1552,12	70,10	9312,72	1552,11	10864,83	4,21	0,70	4,91
41	37270	943,57	720,73	76,38	3596,83	0,00	3596,83	3,81	0,00	3,81
41	37273/3	385,76	226,36	58,68	1072,88	0,00	1072,88	2,78	0,00	2,78
41	37265/1	1383,00	516,32	37,33	3097,90	516,31	3614,21	2,24	0,37	2,61
41	37269	1093,53	808,82	73,96	4044,12	0,00	4044,12	3,70	0,00	3,70
41	37263/2	2305,22	897,75	38,94	5353,35	0,00	5353,35	2,32	0,00	2,32
41	37265/2	794,95	325,31	40,92	1626,54	325,30	1951,84	2,05	0,41	2,46
41	37268	831,15	644,71	77,57	3223,55	0,00	3223,55	3,88	0,00	3,88
41	37271	728,17	573,73	78,79	2868,65	0,00	2868,65	3,94	0,00	3,94
42E	37278	4831,16	3311,79	68,55	23021,14	0,00	23021,14	4,77	0,00	4,77



BFRSZ – Ln-T (KF/Ln-T/K)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Ln-T/K	11220	K	K	58114	4102

Tömb -szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
40A	37286/6	2374,32	1874,99	78,97	7499,97	1875,01	9374,98	3,16	0,79	3,95
40B	37283/2	591,16	457,89	77,46	2289,47	0,00	2289,47	3,87	0,00	3,87
40B	37283/1	628,05	448,81	71,46	2244,04	0,00	2244,04	3,57	0,00	3,57
40B	37283/3	591,57	450,80	76,20	2253,99	0,00	2253,99	3,81	0,00	3,81
40B	37286/1	3261,67	2227,54	68,29	8910,16	2227,53	11137,69	2,73	0,68	3,41
42A	37280/2	781,67	612,31	78,33	7347,73	0,00	7347,73	9,40	0,00	9,40
42A	37280/1	735,13	573,73	78,04	6884,71	0,00	6884,71	9,37	0,00	9,37
42B	37280/4	782,17	588,96	75,30	7067,51	0,00	7067,51	9,04	0,00	9,04
42B	37280/3	739,99	544,12	73,53	6529,46	0,00	6529,46	8,82	0,00	8,82
42B	37278	4831,16	3311,79	68,55	23021,14	0,00	23021,14	4,77	0,00	4,77
42C	37280/5	736,42	592,47	80,45	7109,61	0,00	7109,61	9,65	0,00	9,65



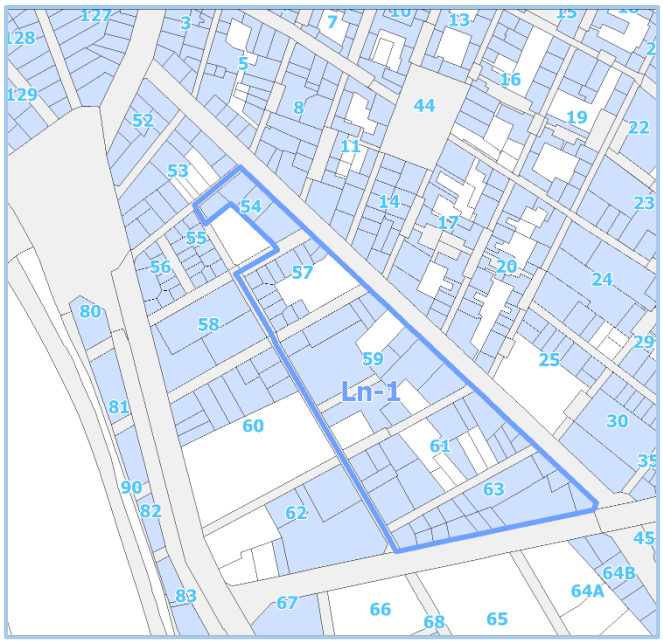
BFRSZ – Vt-V (KF/Vt-V/K)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Vt-V/K	68596	K	K*	220659	13637

**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.*

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
52	37906	574,13	477,36	83,15	2386,81	0,00	2386,81	4,16	0,00	4,16
52	37904/2	561,25	432,97	77,14	2597,79	0,00	2597,79	4,63	0,00	4,63
52	37908	2067,43	1680,37	81,28	10082,21	0,00	10082,21	4,88	0,00	4,88
52	37903	1597,87	1248,31	78,12	7489,85	0,00	7489,85	4,69	0,00	4,69
52	37904/1	579,12	447,13	77,21	2235,65	0,00	2235,65	3,86	0,00	3,86
52	37905	701,75	560,98	79,94	2804,91	0,00	2804,91	4,00	0,00	4,00
52	37907	822,21	697,00	84,77	2788,01	0,00	2788,01	3,39	0,00	3,39
53	37892	965,95	353,78	36,63	2830,21	0,00	2830,21	2,93	0,00	2,93
53	37893	781,23	597,68	76,51	2988,38	0,00	2988,38	3,83	0,00	3,83
53	37899	653,00	537,73	82,35	2688,63	0,00	2688,63	4,12	0,00	4,12
53	37900	1178,03	886,13	75,22	5316,78	0,00	5316,78	4,51	0,00	4,51
53	37898	1645,08	1167,96	71,00	5839,82	0,00	5839,82	3,55	0,00	3,55
53	37901	737,52	642,52	87,12	2891,35	0,00	2891,35	3,92	0,00	3,92
53	37896	2188,47	2021,14	92,35	7258,68	2021,16	9279,84	3,32	0,92	4,24
53	37885	609,53	586,52	96,23	4105,65	586,52	4692,17	6,74	0,96	7,70
53	37894	855,56	738,49	86,32	3692,47	0,00	3692,47	4,32	0,00	4,32
53	37895	641,78	511,28	79,67	2045,10	0,00	2045,10	3,19	0,00	3,19
53	37891	940,84	686,77	73,00	1750,02	0,00	1750,02	1,86	0,00	1,86

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
55	37910/4	338,18	174,48	51,59	697,91	0,00	697,91	2,06	0,00	2,06
55	37910/1	357,04	268,94	75,33	1613,63	0,00	1613,63	4,52	0,00	4,52
55	37910/8	351,02	234,98	66,94	1409,88	0,00	1409,88	4,02	0,00	4,02
55	37910/5	311,77	168,26	53,97	841,29	0,00	841,29	2,70	0,00	2,70
55	37910/10	316,43	159,97	50,56	799,87	0,00	799,87	2,53	0,00	2,53
55	37910/6	334,38	312,03	93,32	1560,16	0,00	1560,16	4,67	0,00	4,67
55	37910/7	301,18	131,93	43,81	659,66	0,00	659,66	2,19	0,00	2,19
55	37910/13	275,10	197,80	71,90	1384,60	0,00	1384,60	5,03	0,00	5,03
55	37910/2	453,61	193,76	42,72	968,78	0,00	968,78	2,14	0,00	2,14
55	37910/11	327,58	174,10	53,15	870,50	0,00	870,50	2,66	0,00	2,66
55	37910/12	311,17	192,44	61,85	769,77	0,00	769,77	2,47	0,00	2,47
55	37910/14	329,89	303,78	92,09	1822,69	0,00	1822,69	5,53	0,00	5,53
55	37910/3	339,27	202,02	59,55	808,09	0,00	808,09	2,38	0,00	2,38
55	37910/9	437,88	255,31	58,31	1531,84	0,00	1531,84	3,50	0,00	3,50
56	37910/15	327,77	302,03	92,15	1812,20	0,00	1812,20	5,53	0,00	5,53
56	37910/25	366,12	189,94	51,88	1139,63	0,00	1139,63	3,11	0,00	3,11
56	37910/17	305,75	153,81	50,31	769,06	0,00	769,06	2,52	0,00	2,52
56	37910/26	377,88	293,94	77,79	1763,64	0,00	1763,64	4,67	0,00	4,67
56	37910/20	352,43	261,06	74,07	1566,39	0,00	1566,39	4,44	0,00	4,44
56	37910/19	250,64	156,99	62,64	784,93	0,00	784,93	3,13	0,00	3,13
56	37910/31	1164,79	701,20	60,20	4087,46	586,14	4673,60	3,51	0,50	4,01
56	37910/28	451,20	277,30	61,46	1663,79	0,00	1663,79	3,69	0,00	3,69
56	37910/16	318,84	166,63	52,26	1166,42	0,00	1166,42	3,66	0,00	3,66
56	37910/18	276,78	156,34	56,49	781,69	0,00	781,69	2,82	0,00	2,82
58	37912/1	3547,13	1279,20	36,06	8954,44	1279,19	10233,63	2,52	0,37	2,89
58	37912/2	6169,42	3134,62	50,81	18807,70	3134,62	21942,32	3,05	0,51	3,56
58	37912/3	3931,70	2286,85	58,16	10976,63	1829,44	12806,07	2,79	0,47	3,26
60	37915	872,62	675,12	77,37	3375,63	0,01	3375,64	3,87	0,00	3,87
60	37919	1477,28	879,55	59,54	5277,32	879,55	6156,87	3,57	0,60	4,17
60	37922/1	769,44	475,99	61,86	2139,51	0,00	2139,51	2,78	0,00	2,78
60	37918	2447,55	1162,46	47,50	6205,07	1162,44	7367,51	2,54	0,47	3,01
60	37921	1235,97	993,06	80,35	4965,33	0,00	4965,33	4,02	0,00	4,02
60	37914	871,65	712,04	81,69	4272,27	0,00	4272,27	4,90	0,00	4,90
60	37917/1	628,91	315,40	50,15	1577,01	0,00	1577,01	2,51	0,00	2,51
60	37916	847,14	449,59	53,07	2697,56	0,00	2697,56	3,18	0,00	3,18
60	37920	1443,53	970,74	67,25	5824,45	0,06	5824,51	4,03	0,00	4,03
60	37922/2	772,03	289,27	37,47	1809,30	0,00	1809,30	2,34	0,00	2,34
62	37929	3666,26	2176,01	59,35	13073,50	2158,51	15232,01	3,57	0,58	4,15
62	37926/1	1833,13	725,98	39,60	2049,10	0,00	2049,10	1,12	0,00	1,12
62	37926/2	10224,71	5053,70	49,43	24014,07	0,01	24014,08	2,35	0,00	2,35
62	37938	780,57	530,99	68,03	1574,15	0,00	1574,15	2,02	0,00	2,02



BFRSZ – Ln-1 (KF/Ln-1/K)

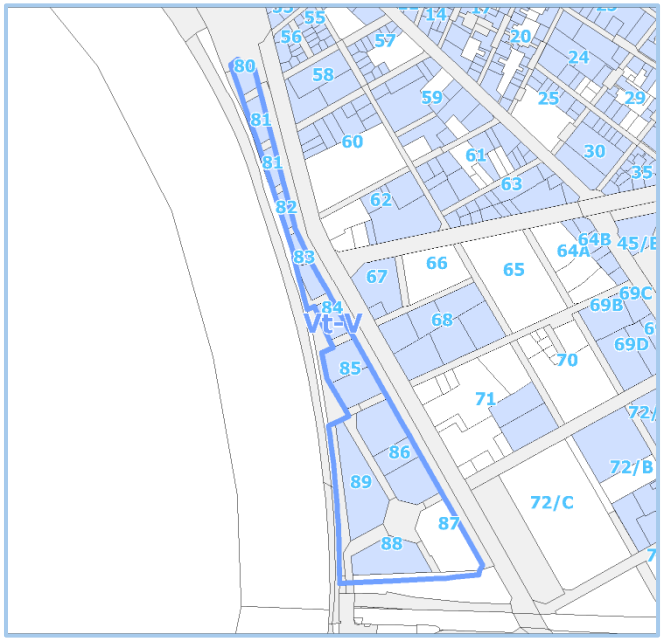
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Ln-1/K	70286	K	K*	242147	17036

**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.*

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
54	37882	1414,58	884,88	62,55	6194,13	0,00	6194,13	4,38	0,00	4,38
54	37883/1	895,81	507,02	56,60	1014,03	0,00	1014,03	1,13	0,00	1,13
54	37881	1530,95	836,05	54,61	5852,32	0,00	5852,32	3,82	0,00	3,82
54	37880	2229,97	1276,70	57,25	6383,48	0,00	6383,48	2,86	0,00	2,86
57	37876/13	369,16	273,27	74,03	1639,65	0,00	1639,65	4,44	0,00	4,44
57	37876/6	902,82	444,97	49,29	2669,80	0,00	2669,80	2,96	0,00	2,96
57	37876/11	449,79	224,27	49,86	1345,60	0,00	1345,60	2,99	0,00	2,99
57	37876/4	488,89	227,77	46,59	1594,39	0,00	1594,39	3,26	0,00	3,26
57	37876/7	459,08	225,23	49,06	1351,38	0,00	1351,38	2,94	0,00	2,94
57	37876/8	397,25	230,98	58,15	1385,89	0,00	1385,89	3,49	0,00	3,49
57	37876/15	388,11	182,25	46,96	911,24	0,00	911,24	2,35	0,00	2,35
57	37876/14	364,35	168,12	46,14	840,62	0,00	840,62	2,31	0,00	2,31
57	37876/3	373,81	323,24	86,47	1939,44	0,00	1939,44	5,19	0,00	5,19
57	37876/9	387,69	289,54	74,68	2026,80	0,00	2026,80	5,23	0,00	5,23
57	37876/12	498,82	244,12	48,94	1464,72	0,00	1464,72	2,94	0,00	2,94
57	37876/2	360,65	248,53	68,91	1739,68	0,00	1739,68	4,82	0,00	4,82
57	37876/10	472,36	177,45	37,57	1064,70	0,00	1064,70	2,25	0,00	2,25
59	37867/2	3504,72	1975,21	56,36	10890,09	1973,46	12863,55	3,11	0,56	3,67

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
59	37861	3421,61	2611,74	76,33	20609,33	5223,47	25832,80	6,02	1,53	7,55
59	37866/1	913,78	486,70	53,26	2433,68	0,17	2433,85	2,66	0,00	2,66
59	37870	833,08	722,66	86,75	4335,98	0,00	4335,98	5,20	0,00	5,20
59	37862/2	962,34	481,03	49,99	2405,14	0,00	2405,14	2,50	0,00	2,50
59	37862/1	1021,60	509,89	49,91	3059,28	509,88	3569,16	2,99	0,50	3,49
59	37873	872,39	737,28	84,51	3686,35	0,00	3686,35	4,23	0,00	4,23
59	37872	638,04	234,76	36,79	1877,95	0,00	1877,95	2,94	0,00	2,94
59	37871	2212,19	1230,31	55,62	7381,84	0,00	7381,84	3,34	0,00	3,34
59	37869	7495,28	3445,96	45,98	20922,78	3445,91	24368,69	2,79	0,46	3,25
59	37864	2147,15	1507,01	70,19	10549,09	0,00	10549,09	4,91	0,00	4,91
61	37840	1286,26	625,66	48,64	4130,30	625,67	4755,97	3,21	0,49	3,70
61	37846	924,28	702,02	75,95	3510,16	0,06	3510,22	3,80	0,00	3,80
61	37837/1	583,94	225,51	38,62	1353,08	0,00	1353,08	2,32	0,00	2,32
61	37853	668,03	205,39	30,75	1026,97	0,01	1026,98	1,54	0,00	1,54
61	37845/4	2389,12	1332,05	55,76	7992,32	1332,06	9324,38	3,35	0,55	3,90
61	37854/2	420,83	299,13	71,08	1495,64	0,00	1495,64	3,55	0,00	3,55
61	37856	2053,83	1535,34	74,76	10747,39	0,00	10747,39	5,23	0,00	5,23
61	37847	969,97	815,81	84,11	2447,43	0,00	2447,43	2,52	0,00	2,52
61	37845/3	2639,21	1382,35	52,38	8294,01	1382,27	9676,28	3,14	0,53	3,67
61	37845/2	1542,85	701,45	45,47	4908,46	0,00	4908,46	3,18	0,00	3,18
61	37836	472,07	419,25	88,81	1677,02	0,00	1677,02	3,55	0,00	3,55
61	37848	717,23	544,99	75,99	2724,95	0,00	2724,95	3,80	0,00	3,80
61	37837/2	518,21	189,36	36,54	946,80	0,00	946,80	1,83	0,00	1,83
61	37852	1841,59	818,67	44,46	4912,00	818,66	5730,66	2,67	0,44	3,11
63	37824	530,03	445,63	84,08	2228,15	0,00	2228,15	4,20	0,00	4,20
63	37817	652,60	512,26	78,50	2049,05	0,00	2049,05	3,14	0,00	3,14
63	37826	563,64	430,14	76,32	1720,57	0,00	1720,57	3,05	0,00	3,05
63	37820	526,76	439,48	83,43	1757,91	0,00	1757,91	3,34	0,00	3,34
63	37825	677,97	531,61	78,41	2658,04	0,00	2658,04	3,92	0,00	3,92
63	37832/1	650,67	630,10	96,84	3780,62	1260,20	5040,82	5,81	1,94	7,75
63	37818	586,63	467,06	79,62	1868,26	0,00	1868,26	3,18	0,00	3,18
63	37819	961,21	725,05	75,43	2900,20	0,00	2900,20	3,02	0,00	3,02
63	37812/1	4781,41	1285,54	26,89	13999,39	0,00	13999,39	2,93	0,00	2,93
63	37823	458,73	232,11	50,60	1392,66	464,21	1856,87	3,04	1,01	4,05
63	37812/2	3885,90	1898,35	48,85	9847,97	0,00	9847,97	2,53	0,00	2,53
63	37822	880,82	753,59	85,56	4521,55	0,00	4521,55	5,13	0,00	5,13
63	37832/2	704,53	616,75	87,54	2778,86	0,00	2778,86	3,94	0,00	3,94
63	37811	932,27	783,77	84,07	5486,40	0,00	5486,40	5,88	0,00	5,88

Középső-Ferencváros és Vágóhíd utca környezete – Millenium Városközpont területe



BFRSZ – Vt-V (KF/Vt-V/K és VH/Vt-V/K)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
KF/Vt-V/K*	11669	K	K***	108560	17631
VH/Vt-V/K**	66126	K	K	272479	58460

**80., 81., 82., 83.tömbben a 38017/58 hrsz.,*

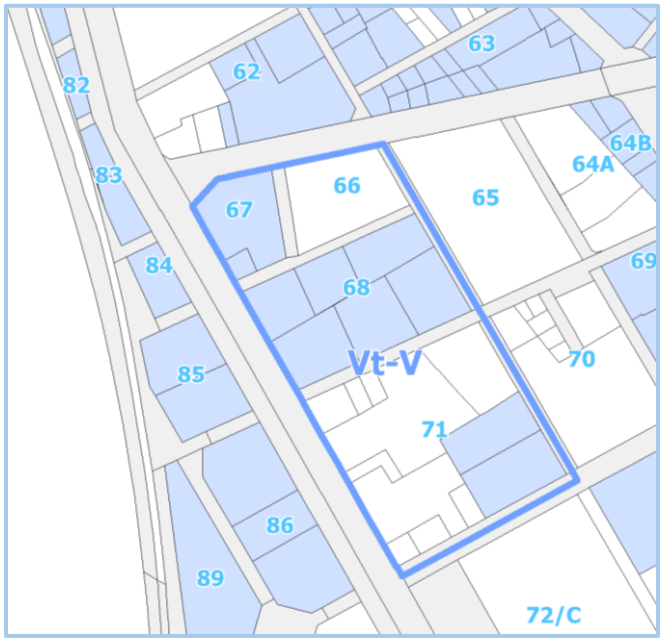
***83. tömbben a 38017/560 és 38017/61 hrsz., 84., 85., 86., 89., 88. tömböket érintően*

****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.*

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
80*	38017/11	2700,11	2662,54	98,61	26625,43	10650,16	37275,59	9,86	3,95	13,81
81*	38017/13	3346,45	2857,80	85,40	28577,97	0,00	28577,97	8,54	0,00	8,54
81*	38017/15	2239,22	1906,93	85,16	19069,34	3813,86	22883,20	8,52	1,70	10,22
82*	38017/17	1675,37	1583,81	94,54	17421,93	3167,63	20589,56	10,40	1,89	12,29
83*	38017/58	1533,21	1533,21	100,00	16865,26	0,00	16865,26	11,00	0,00	11,00
83**	38017/60	175,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83**	38017/61	2609,83	1800,32	68,98	18903,38	3600,64	22504,02	7,24	1,38	8,62
84**	38017/23	3525,50	2512,90	71,28	20103,22	5025,81	25129,03	5,70	1,43	7,13
85**	38017/26	5759,83	2862,27	49,69	28622,72	5724,55	34347,27	4,97	0,99	5,96
85**	38017/25	5724,12	1961,30	34,26	17651,74	3922,61	21574,35	3,08	0,69	3,77
86**	38017/57	7234,90	3245,88	44,86	34081,80	6491,76	40573,56	4,71	0,90	5,61
86**	38017/56	4203,43	3181,09	75,68	25448,91	6362,19	31811,10	6,05	1,52	7,57

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
86**	38017/54	8259,59	4991,66	60,44	39933,28	9983,31	49916,59	4,83	1,21	6,04
88**	38017/35	10029,17	8674,88	86,50	69399,06	17349,76	86748,82	6,92	1,73	8,65
89**	38017/38	5231,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
89**	38017/39	14619,86	3854,61	26,37	18334,93	0,00	18334,93	1,25	0,00	1,25

Vágóhíd utca környezete

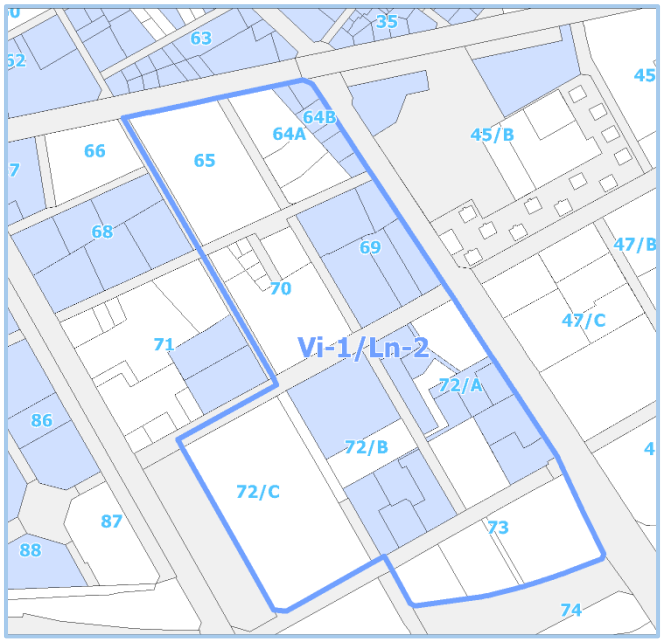


BFRSZ – Vt-V (VH/VT-V/K)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/VT-V/K	51241	K	K	221028	63549

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
67	37944	8638,41	5701,57	66,00	42761,77	17104,71	59866,48	4,95	1,98	6,93
67	37945	863,03	529,32	61,33	2514,26	0,00	2514,26	2,91	0,00	2,91
68A	37962/3	3648,51	1932,61	52,97	20292,38	3865,21	24157,59	5,56	1,06	6,62
68A	37962/4	4763,78	2562,25	53,79	26903,65	5124,51	32028,16	5,65	1,07	6,72
68B	37965/4	5828,05	2850,95	48,92	14254,76	8552,86	22807,62	2,45	1,46	3,91
68B	37965/3	5618,72	2697,33	48,01	16183,94	8091,98	24275,92	2,88	1,44	4,32
68B	37965/2	5724,05	2952,00	51,57	22139,98	2952,01	25091,99	3,87	0,51	4,38
68B	37956	4251,02	3382,59	79,57	16453,97	0,01	16453,98	3,87	0,00	3,87
71	38010/2	6464,68	2884,21	44,62	40378,90	0,00	40378,90	6,25	0,00	6,25

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
71	38010/1	5440,74	2567,82	47,20	28552,61	4758,75	33311,36	0,00	6,12	6,12



BFRSZ – Vi-1/Ln-2 (VH/Vi-1/K és VH/Ln-2/K)

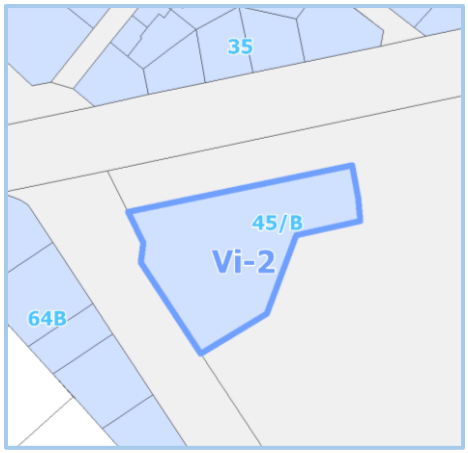
építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-1/K*	2660	K	K	6378	0
VH/Ln-2/K**	29470	K	K	332783	50025

**69. tömb*

***64., 72/A., 72.B tömböket érintően*

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
64B**	37975	1642,14	1144,21	69,68	7596,36	0,00	7596,36	4,63	0,00	4,63
64B**	37979	933,41	766,55	82,12	3832,76	0,00	3832,76	4,11	0,00	4,11
64B**	37977	1312,67	429,82	32,74	3438,53	0,00	3438,53	2,62	0,00	2,62
64B**	37974	1188,53	930,92	78,33	6516,42	0,00	6516,42	5,48	0,00	5,48
64B**	37976	738,21	570,09	77,23	3990,66	0,00	3990,66	5,41	0,00	5,41
64B**	37973	952,21	694,42	72,93	3472,12	0,00	3472,12	3,65	0,00	3,65
69*	37982/17	3822,08	1829,61	47,87	18296,11	0,00	18296,11	4,79	0,00	4,79
69*	37981	6747,60	3162,11	46,86	22105,15	3132,51	25237,66	3,28	0,46	3,74
69*	37982/1	2660,68	1291,72	48,55	6377,98	0,00	6377,98	2,40	0,00	2,40
69*	37982/16	4099,20	1038,30	25,33	6229,78	0,00	6229,78	1,52	0,00	1,52
69*	37982/15	8034,57	2296,74	28,59	8787,32	0,00	8787,32	1,09	0,00	1,09
72/A**	38021/21	2065,70	1036,65	50,18	7256,56	1036,66	8293,22	3,51	0,50	4,01

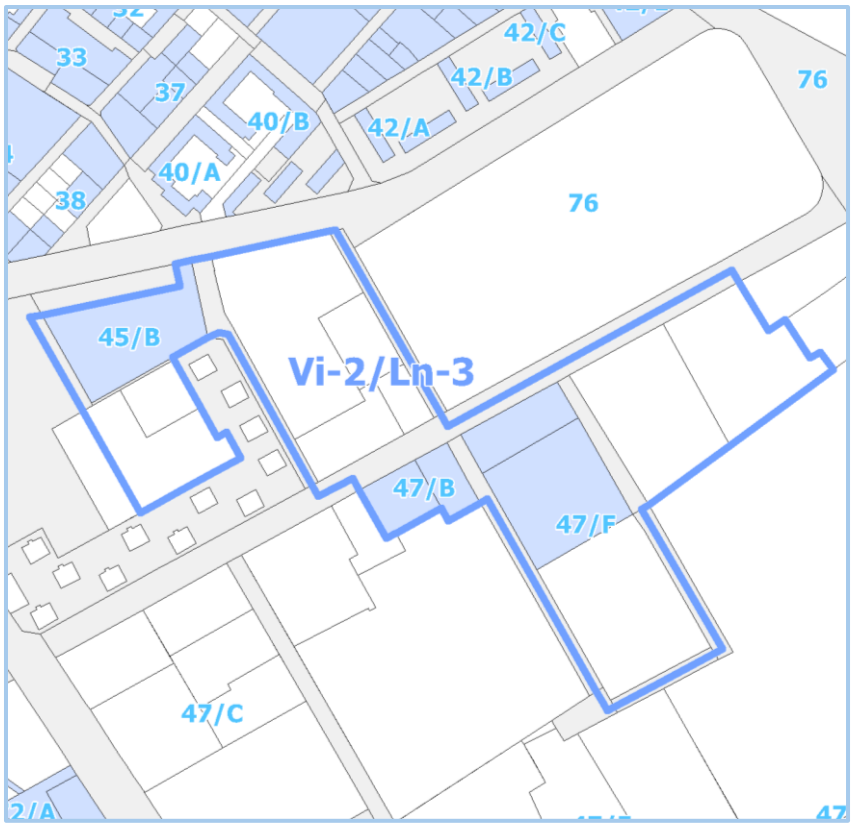
Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
72/A**	38021/36	4623,35	2263,28	48,95	14711,35	2263,28	16974,63	3,18	0,49	3,67
72/A**	38021/25	3331,00	1418,84	42,60	12769,56	1418,84	14188,40	3,83	0,43	4,26
72/A**	38021/19	2024,97	1114,44	55,04	7801,06	1114,45	8915,51	3,85	0,55	4,40
72/A**	38021/35	4205,33	2359,47	56,11	15093,58	2359,48	17453,06	3,59	0,56	4,15
72/A**	38021/20	3374,78	1456,37	43,16	10194,56	1456,36	11650,92	3,02	0,43	3,45
72/A**	38021/23	1962,72	1175,20	59,88	11751,90	1175,19	12927,09	5,99	0,60	6,59
72/A**	38021/24	2108,22	1482,77	70,33	8896,60	1482,76	10379,36	4,22	0,70	4,92
72/B**	38021/31	2861,07	1283,16	44,85	10265,29	1283,15	11548,44	3,59	0,45	4,04
72/B**	38021/32	4593,29	1944,95	42,34	15559,58	1944,95	17504,53	3,39	0,42	3,81
72/B**	38021/29	4375,03	1939,97	44,34	15519,76	1939,96	17459,72	3,55	0,44	3,99
72/B**	38021/26	14963,58	9014,47	60,24	99159,17	27043,42	126202,59	6,63	1,80	8,43
72/B**	38021/30	3082,85	1279,43	41,50	10235,44	1279,42	11514,86	3,32	0,42	3,74



BFRSZ – Vi-2 (VH/Vi-2/K)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutatómegengedett legnagyobb mértéke m²/m²		Építhető szintterület m²	
		Szf	Szp	funkcionális	parkoló
VH/Vi-2/K	5991	K	K	2438	0

Tsz.	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
45/B	38262/11	5991,37	1698,19	28,34	2437,68	0,00	2437,68	0,41	0,00	0,41



BFRSZ – Vi-2/Ln-3 (VH/Vi-2/K, VH/Ln-3/K)

építési övezet jele	Terület m²	szintterületi mutató 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

**45. tömböt,*
***47/B. tömböt,*
****47/F. tömböt érintően*

Tömb-szám	hrsz.	Telek területe (m²)	Beépített terület (m²)	Beépítési mérték (%)	Épített szintterület (funkcionális) (m²)	Épített szintterület (parkolás) (m²)	Épített szintterület (összesen)	Szf	Szp	Szm
45/B*	38264/13	10893,00	4223,54	38,77	21117,70	4223,55	25341,25	1,94	0,39	2,33
47/B**	38268/2	3303,29	532,50	16,12	640,46	0,00	640,46	0,19	0,00	0,19
47/B**	38257/5	2391,54	984,79	41,18	3939,16	0,00	3939,16	1,65	0,00	1,65
47/F***	38268/7	11599,62	3073,31	26,50	13750,62	0,00	13750,62	1,19	0,00	1,19
47/F***	38268/6	4493,74	932,23	20,75	4661,18	0,00	4661,18	1,04	0,00	1,04

8.3.3. 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.

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.

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 a zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

A zöldfelületi átlagérték igazolása során a K kialakult paraméterű építési övezetek és a nem kialakultként meghatározott legkisebb zöldfelületi mértékkel rendelkező építési övezetek az egyes általános használatú területen belül elkülönítetten kerültek bemutatásra. A K kialakult paraméterű övezetek esetében, mivel az építési övezetekben a zöldfelület meglévő nagysága nem csökkenthető, biztosított az összhang az FTFT-vel.

Az FTFT-ben meghatározottak szerint a zöldfelületi átlagérték igazolása a Vágóhíd utca környezete és az Intézmények területe városrészekben szükséges.

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 (%)	Zöldfelület 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
Köu-k	5 594	5	280
Σ	**25 719**		**14 367**
9 002	**<**	**14 367**	**MEGFELEL**



Vi-2/Ln-3 (Vágóhíd utca környezete)

Általános használat		Terület (m²)	Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m²)
Vi-2		76 237	25	19 059
	kialakult	7 630	K	K
	nem kialakult	68 607	25	17 152

Építési övezet, övezet jele	Terület m²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m²
VH/Vi-2/K	5 695	K	K
Köu-k	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
Köu-k	7805	5	390
Zk-Kp	1416	70	991
ZKk/1	2254	60	1352
Σ	**68 607**		**21 921**
17 152	**<**	**21 921**	**MEGFELEL**

Általános használat		Terület (m²)	Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m²)
Ln-3		60 467	30	18 140
	kialakult	29 791	K	K
	nem kialakult	30 676	30	9203

Építési övezet, övezet jele	Terület m²	Zöldfelület legkisebb mértéke %	Zöldfelület legkisebb nagysága m²
VH/Ln-3/K	24 733	K	K
Köu-k	5058	5	253
VH/Ln-3/47J	27 045	35	9466
Köu-k	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 (%)	Zöldfelület 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-2	5111	5	256
Köu-k	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.

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	-

9-4. táblázat: Vízgazdálkodási térségen belül kijelölt sajátos használatok, a térségi lehatárolás pontosítása

9-35. ábra: BATrT-ben kijelölt vízgazdálkodási térség és az FVFT közötti eltérések



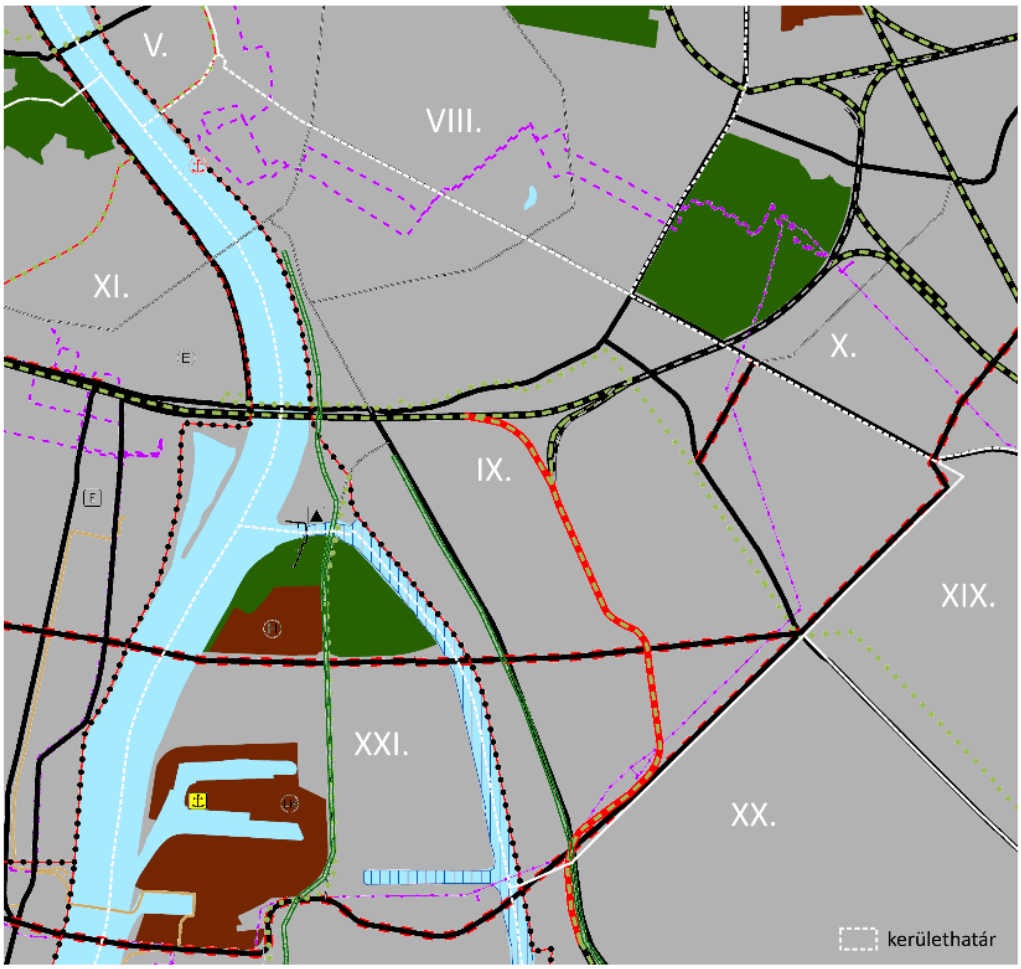
Települési térség

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.

9-36. 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.

4.6 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.

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.

[6] Megállapította: 2019. évi LXIV. törvény 62. § (4), 5. melléklet 2. Hatályos: 2019. VII. 16-tól.

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:

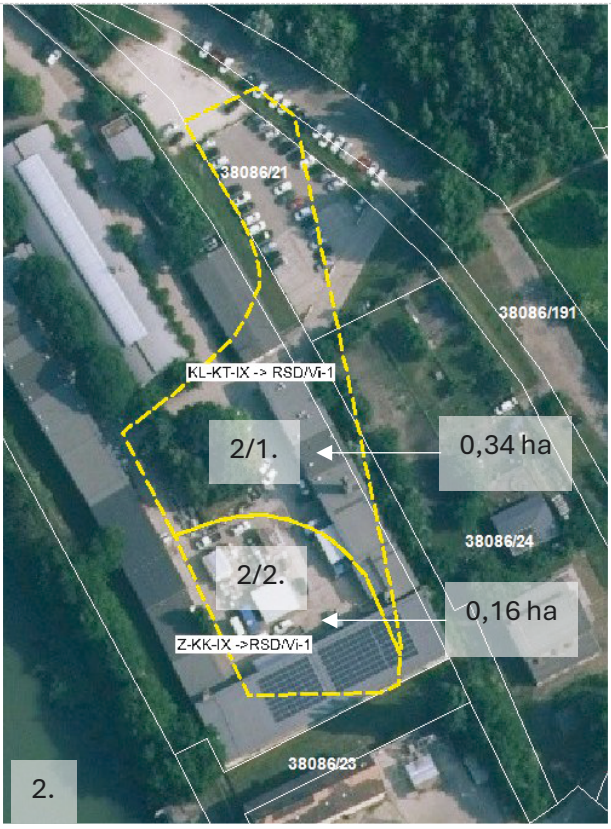


TSZT (2021): Zkp

FTFT (2026): Ln-3

KÉSZ (2010): Z-KK-IX

FVFT (2026): RSD/Ln-3



2/1 terület:

TSZT (2021): Vá, Zkp

FTFT (2026): Vi-1

KÉSZ (2010): KL-KT-IX

FVFT (2026): RSD/Vi-1

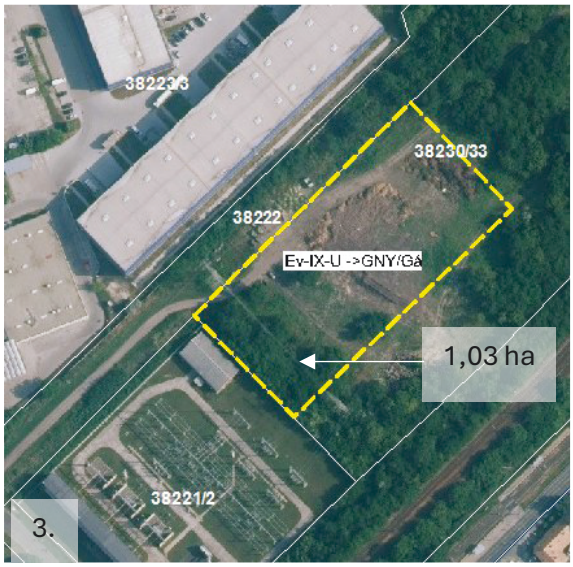
2/2 terület:

TSZT (2021): Vá, Zkp

FTFT (2026): Vi-1

KÉSZ (2010): Z-KK-IX

FVFT (2026): RSD/Vi-1



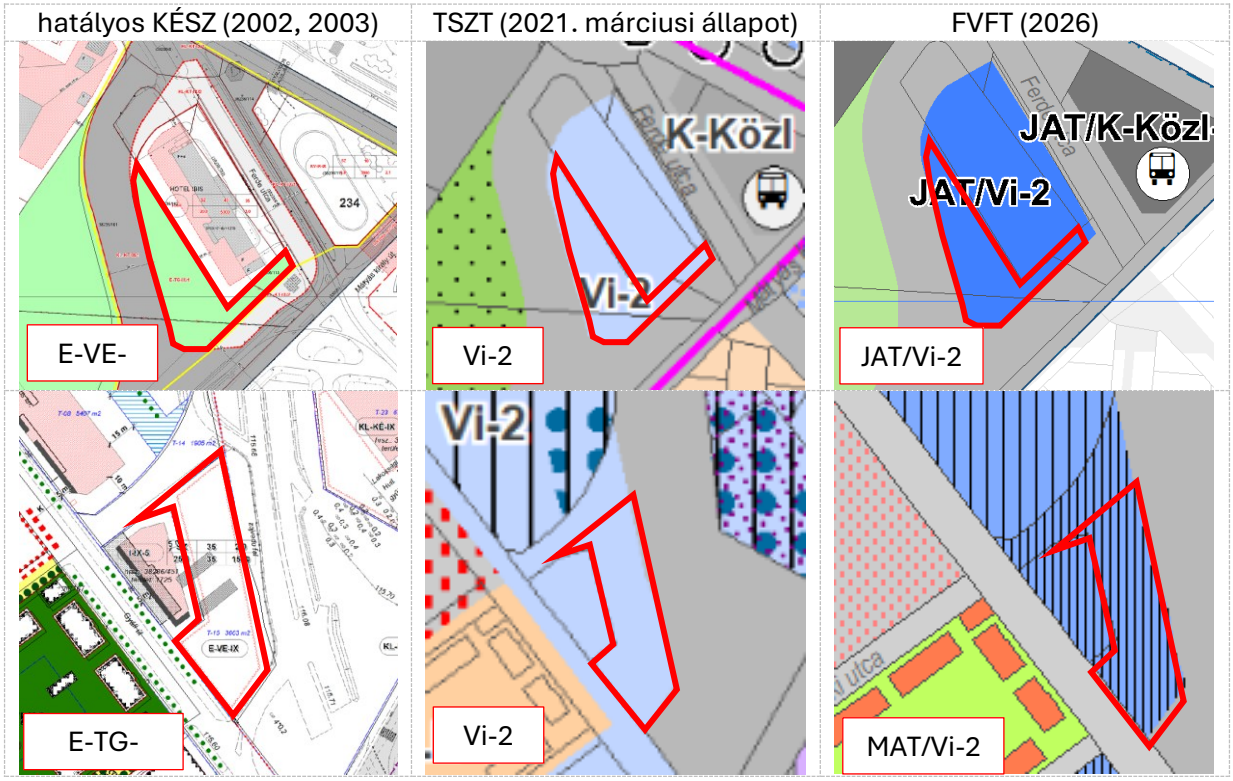
TSZT (2021): Ev-Ve

FTFT (2026): Gá

KÉSZ (2017): Ev-IX-U

FVFT (2026): GNY/Gá

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:



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.

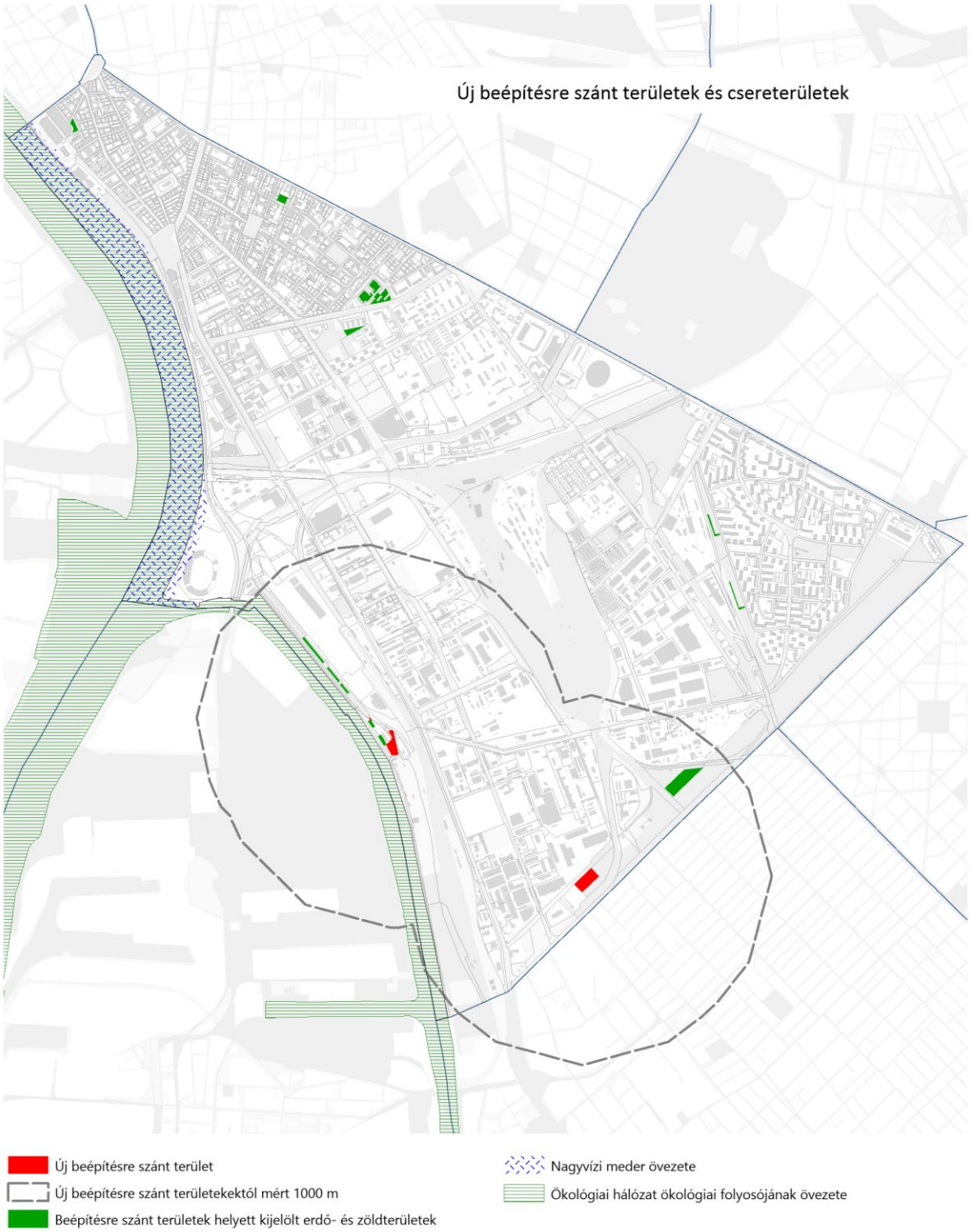
Új beépítésre szánt területek	**Terület (ha)**
Összesen (a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) és a TÉKA 13. § (6) bekezdésének figyelembevételével)	1,54
erdő- és zöldterület rovására kijelölt új beépítésre szánt terület	1,20
• csereterületi szükséglet (Trtv. 12. § (2) – 125%	*1,50*
egyéb 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, 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***

9-5. táblázat: Újonnan kijelölt beépítésre szánt sajátos használat szerinti területek és csereterületek az FVFT-ben

9-37. 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.

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)	-

9-6. táblázat: Ferencváros szempontjából releváns térségi övezetek

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.”

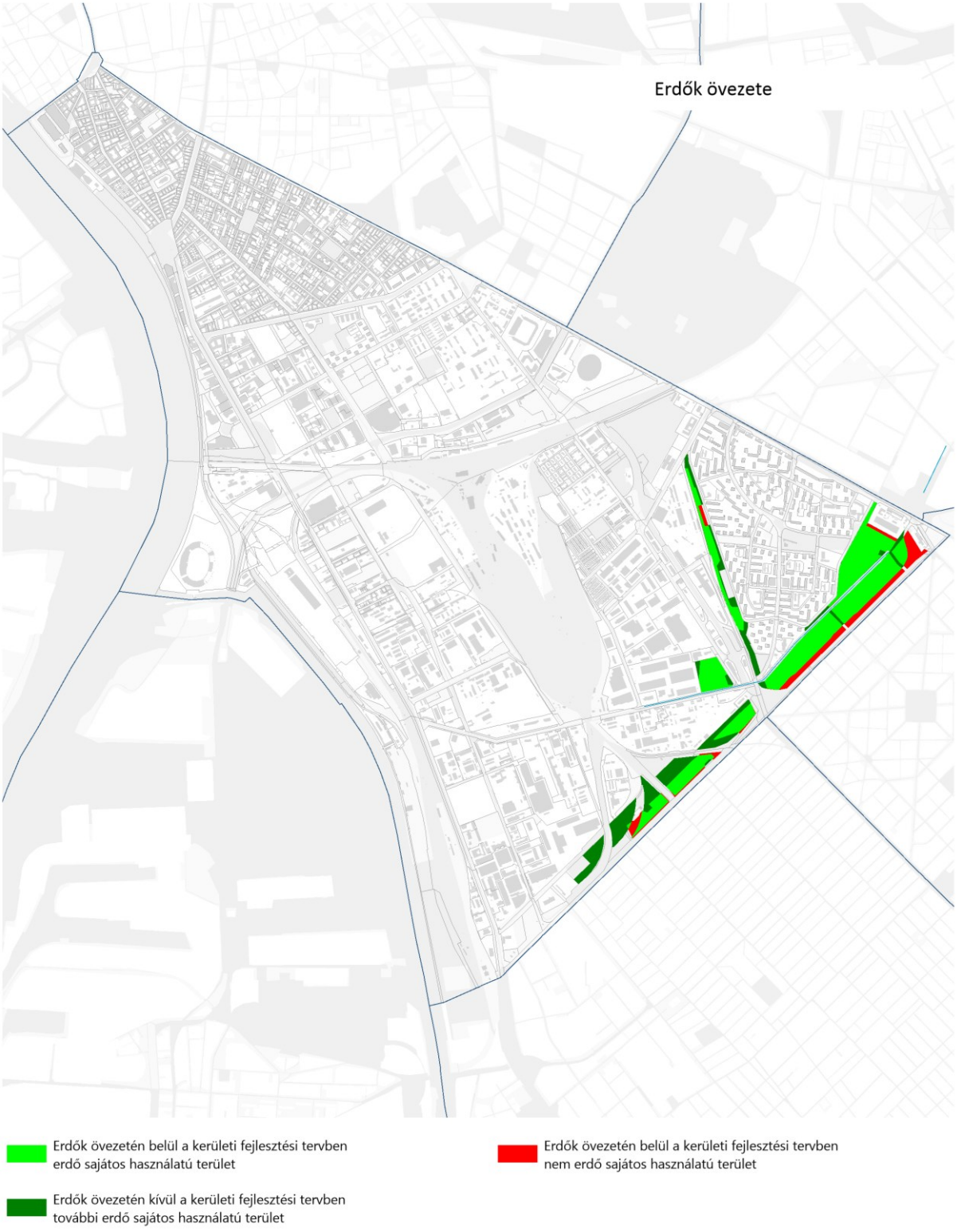
A Trtv. fogalommagyarázatával („*45. település: a település teljes közigazgatási területe, a főváros esetében a főváros teljes közigazgatási területe*”) összhangban az erdők övezetébe tartozó erdőterületek arányát a Fővárosi településfejlesztési terv alátámasztó munkarészében kell igazolni, mely megtörtént. **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).

	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

9-7. táblázat: Erdők övezetén belül kijelölt erdőterületek az FVFT-ben

9-38. 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:

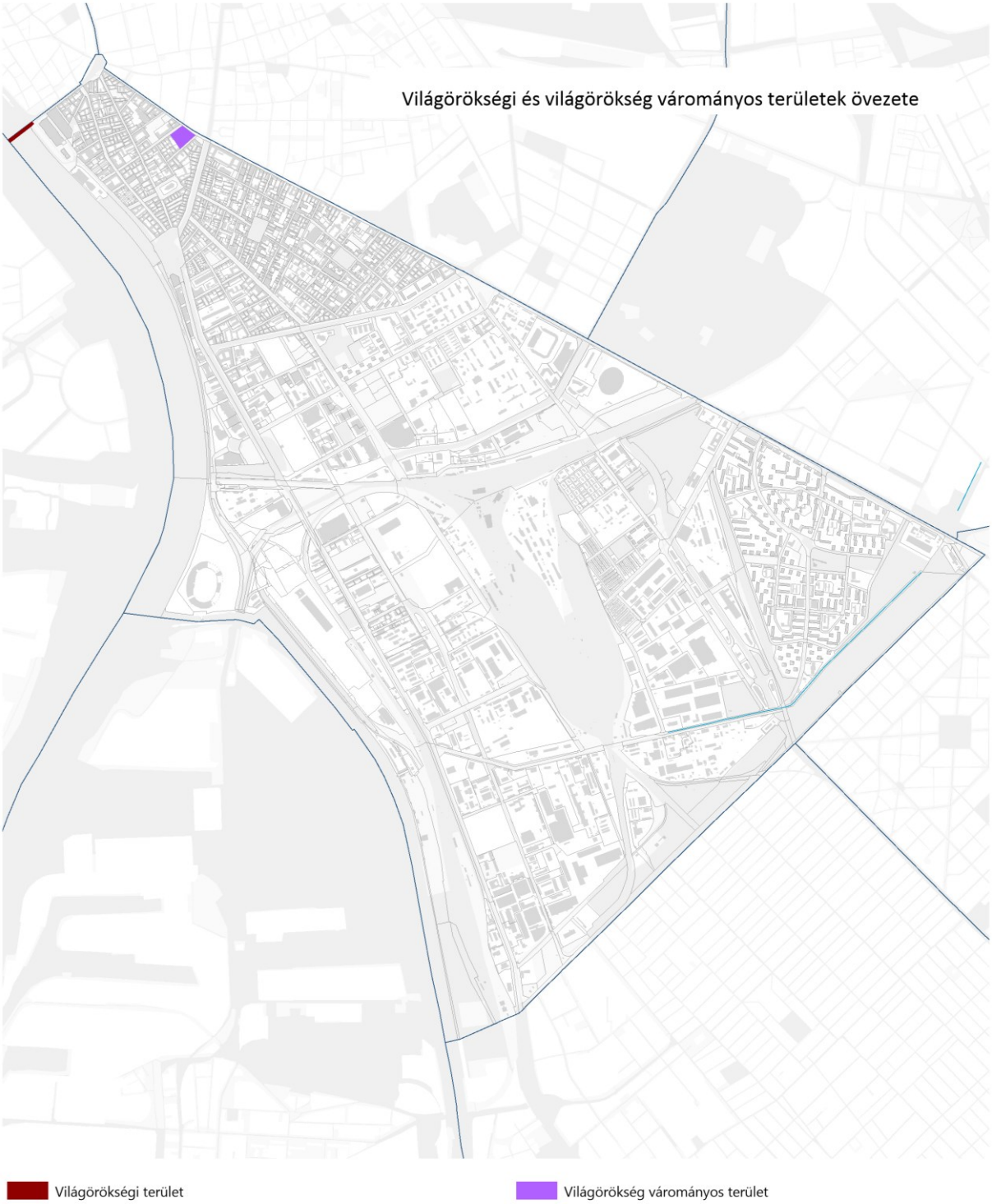
a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

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.

9-39. ábra: Világörökségi és világörökség várományos területek övezetének pontos lehatárolása az FVFT fejlesztési tervlapján



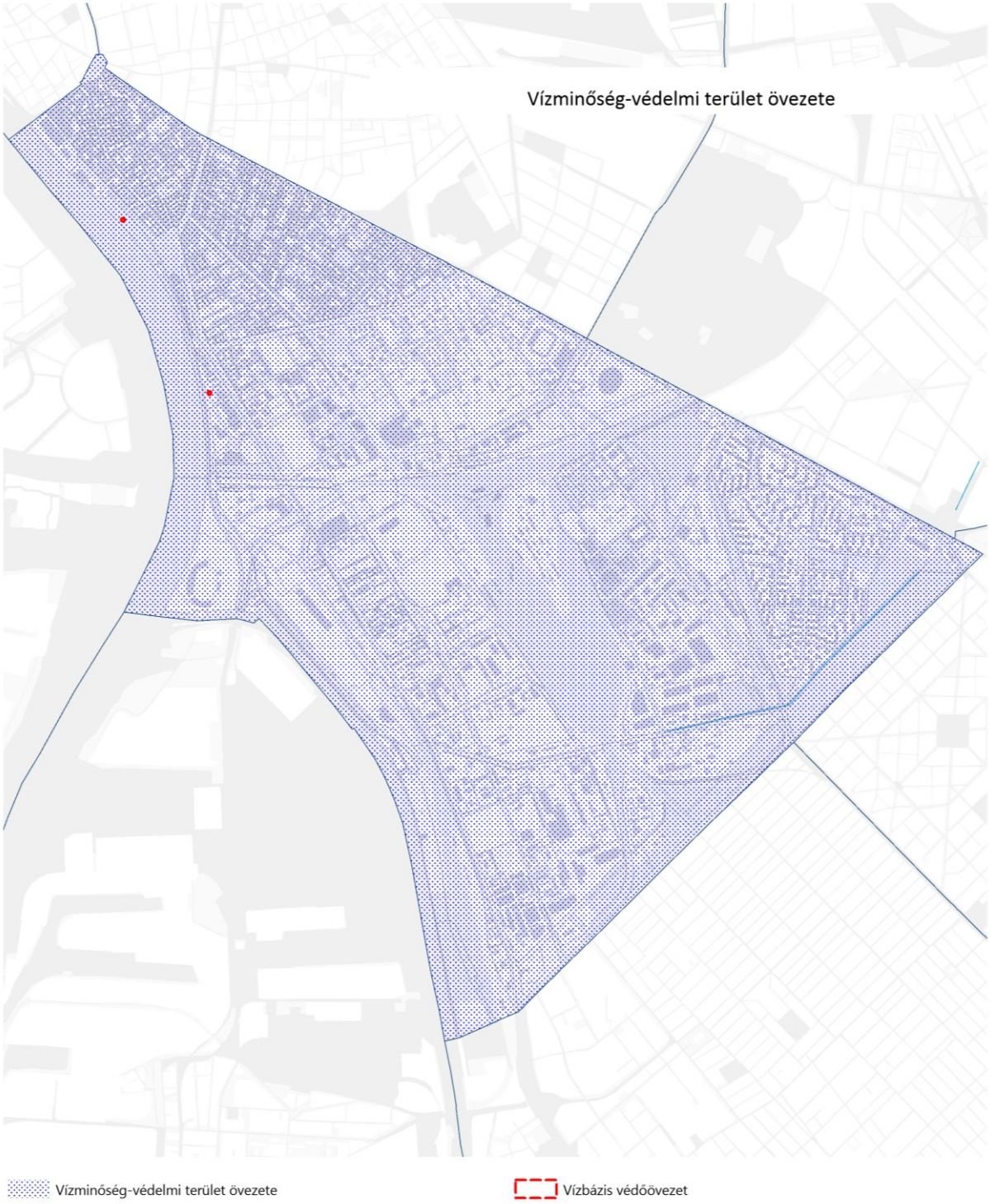
Vízminőség-védelmi terület övezete

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.**

9-40. 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**.

	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**

9-8. táblázat: Erdő- és természetközeli területek szinten tartásának igazolása fővárosi szinten

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

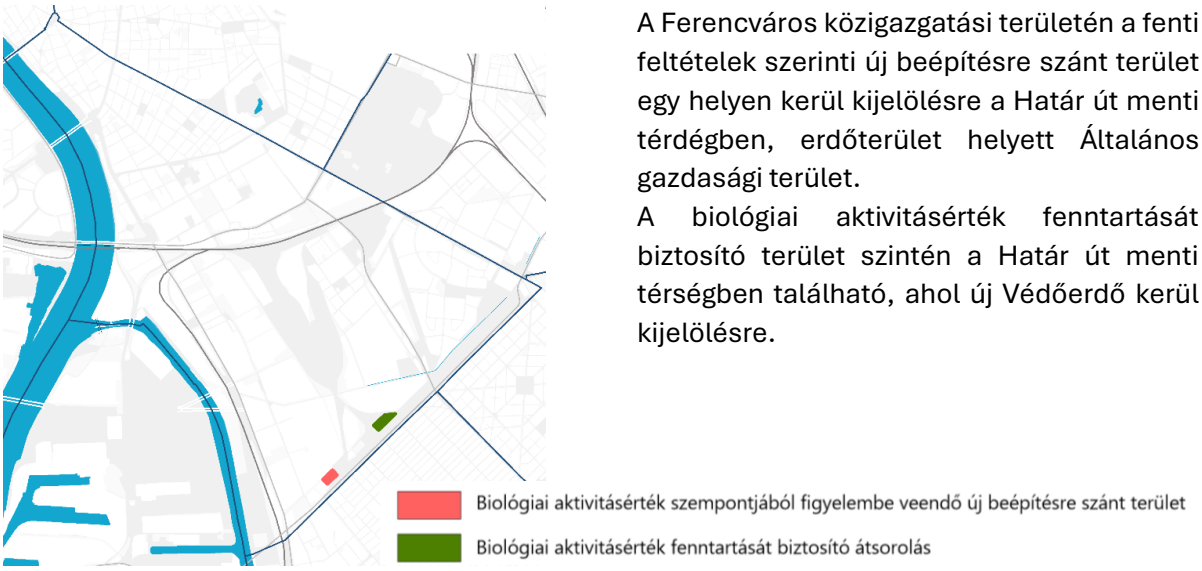
A településen a biológiai aktivitásérték szinten tartása törvényben és rendeletben (Méptv. és 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) rögzített kötelezettség. Korábban ezt a településszerkezeti tervhez rendelték, azonban a jogszabályi változások eredményeként a helyi építési szabályzatokba került a feladat.

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.”

10-41. 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, **az alábbi eltérésekhez az Állami főépítész BP/1701/00230-5/2026, BP/1701/00229-3/2026 iktatószámú záró szakmai véleményében hozzájárult.**

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) az előkert fölé a rendezett tereptől legalább 2,10 méter magasságban – legfeljebb 1,00 méteres benyúlással – a legalább 5,00 méteres előkert méret,
b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – legfeljebb 1,50 méteres benyúlással, az 56. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 méter szélességgel szabályozott közterület,
c) az oldalkert fölé a rendezett tereptől legalább 2,10 méter magasságban – legfeljebb 1,00 méteres benyúlással – a legalább 6,00 méteres oldalkert méret,

d) hátsókert fölé a rendezett tereptől legalább 2,10 méter magasságban – legfeljebb 1,50 méteres benyúlással – a legalább 6,00 méteres hátsókert méret
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 2.4.1.4. 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. Amennyiben a meglévő állapot meghaladja a TÉKA szerinti határértéket, a „kialakult” határérték kizárólag az épület bontásáig alkalmazható. Bontást követően a TÉKA szerinti határérték alkalmazandó.

Belső-Ferencváros

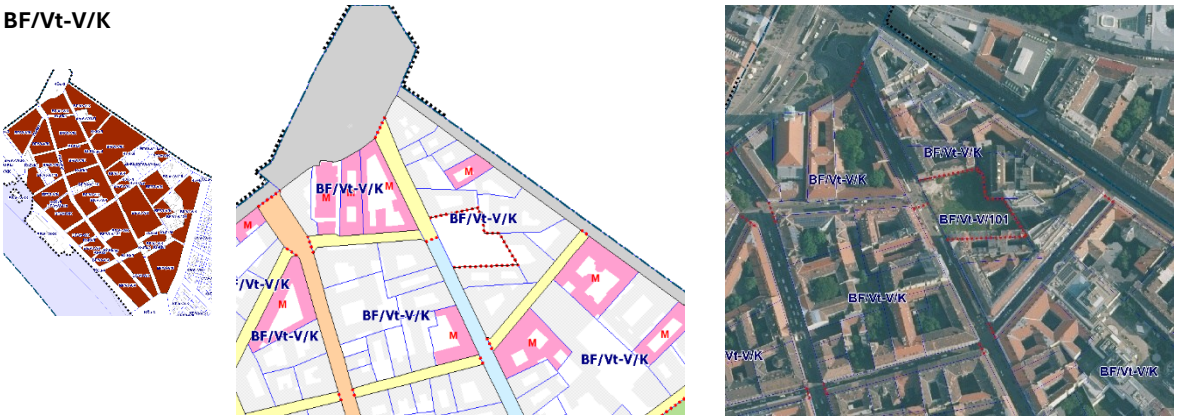
Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
BF/Vt-V/K	80	100**	**K***
BF/Vt-V/KK		K**	
Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
BF/Vt-V/K	10	-	**K***
BF/Vt-V/KK		-	

** állami főépítészi eltérés szerint*

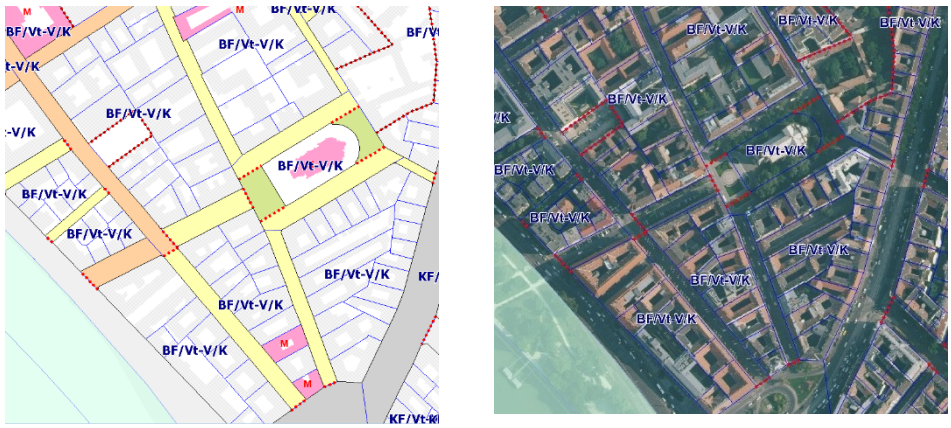
*** tömbre vonatkoztatott értékek. Új beépítés esetén a telek legnagyobb beépítettség mértéke 100%, míg a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10%.*

11-42. ábra: Belső-Ferencváros területén kialakultként szabályozott területek – részlet

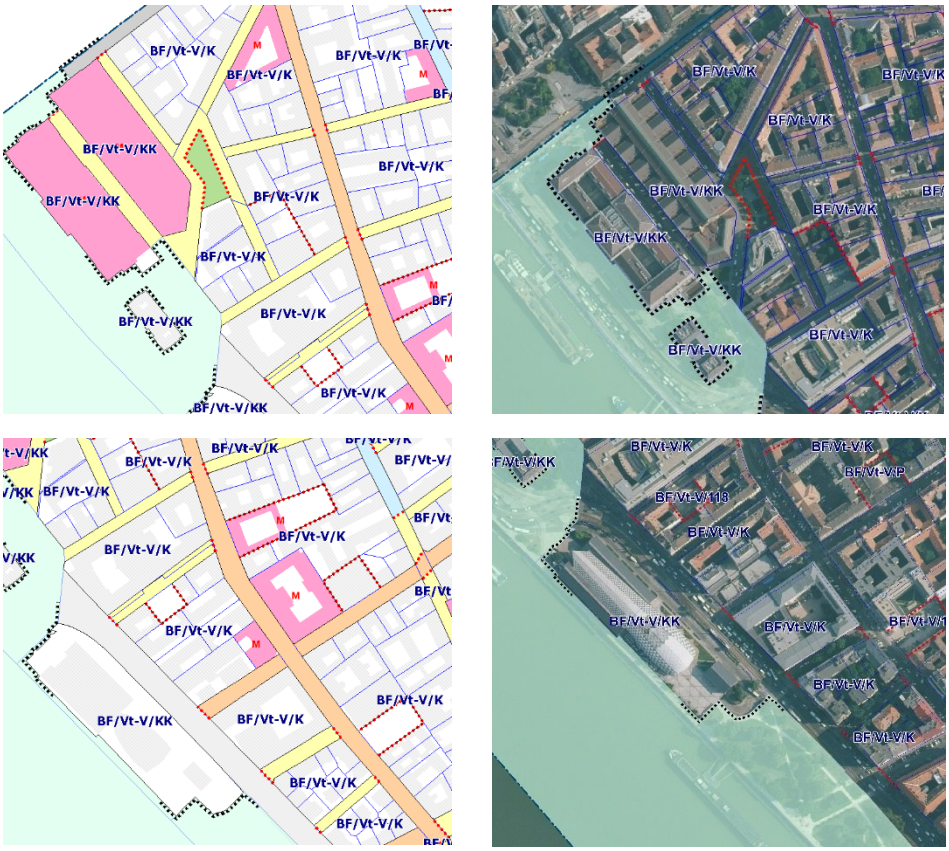
BF/Vt-V/K



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	Műemlékekkel érintett terület.
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) **	

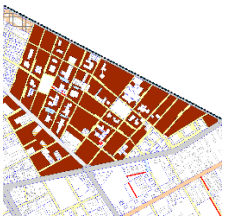
** állami főépítészi eltérés szerint*

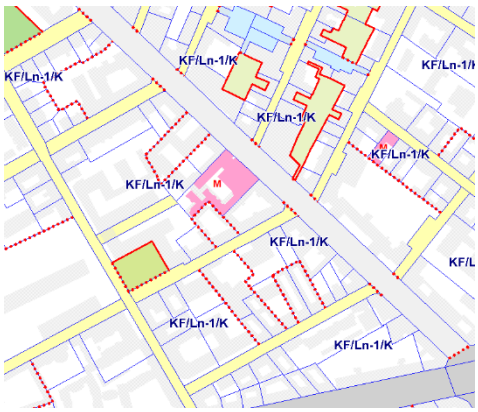
*** tömbre vonatkoztatott értékek. Új beépítés esetén, telkekre vonatkoztatva egységesen a beépítési mérték max. 100%-ként, a zöldfelületi mutató pedig min. 10%-ként volt meghatározva. A zöldfelületi minimum homlokzattal közös zöldhöz (hatályosban „KZ"-ként jelölt) csatlakozó telkek esetében 0% is lehetett 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.*

11-43. ábra: Középső-Ferencváros területén kialakultként szabályozott területek – részlet

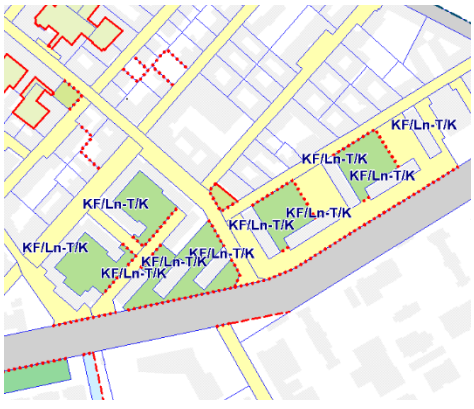
KF/Ln-1/K





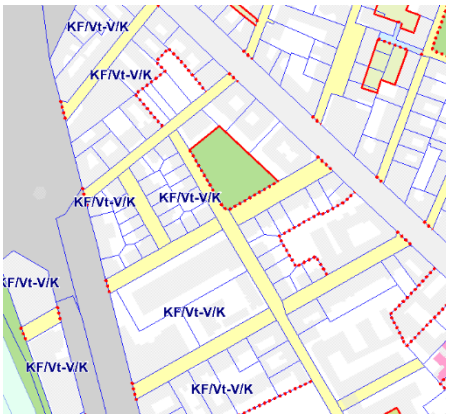


KF/Ln-T/K





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*

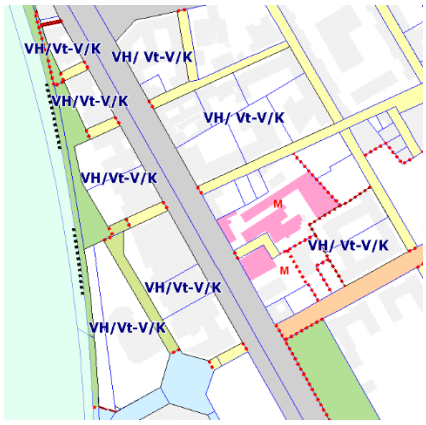
Vágóhíd utca környezete

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*

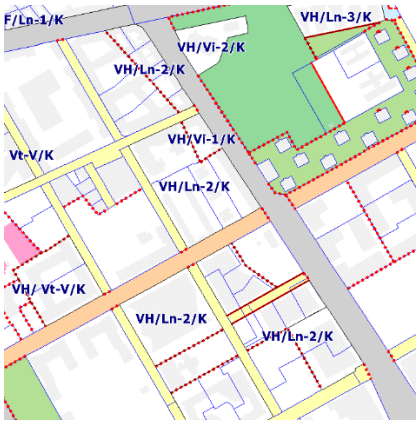
11-44. ábra: Vágóhíd utca környezete területén kialakultként szabályozott területek - részlet

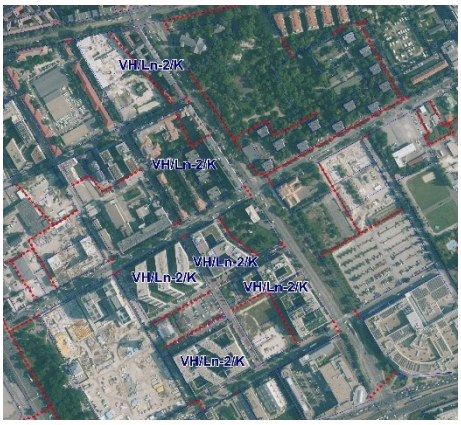
VH/ Vt-V/K



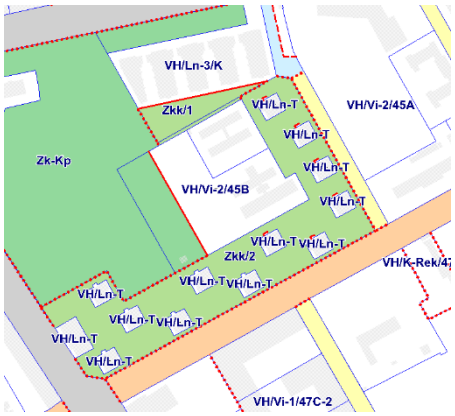


VH/Ln-2/K



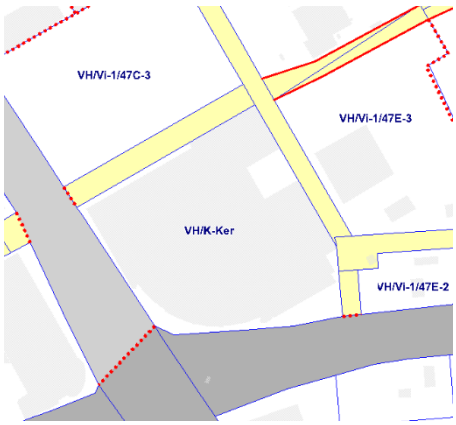


VH/Ln-T



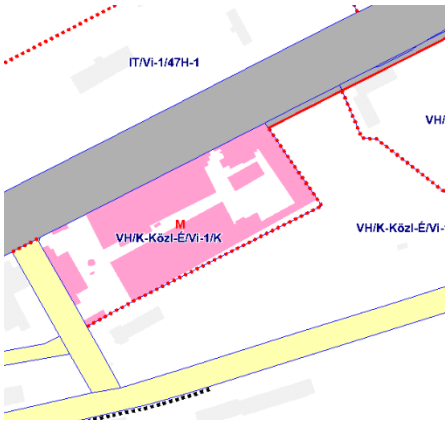


VH/K-Ker





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 (m2/m2)
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*

11.2. 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.

<u>Belső-Ferencváros</u>

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*

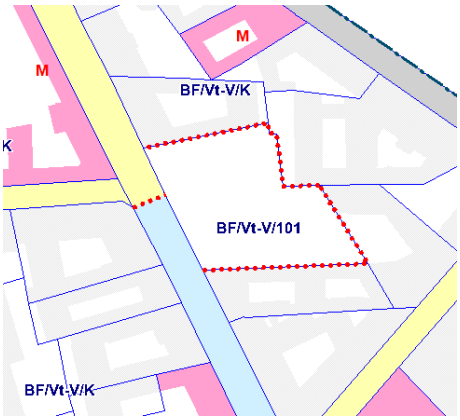
** állami főépítészi eltérés szerint*

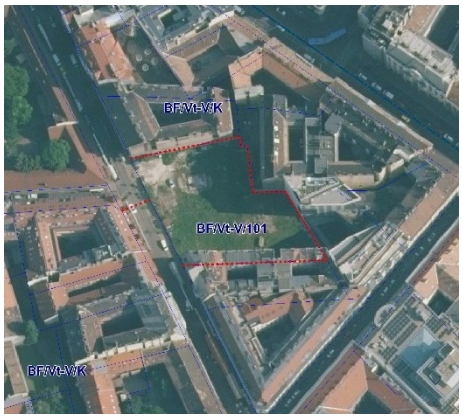
*** tömbre vonatkoztatott értékek. Új beépítés esetén a telek legnagyobb beépítettség mértéke 100%, míg a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke 10%.*

A BF/Vt-V/101 és BF/Vt-V/110 építési övezetek esetében folyamatban lévő építési tevékenység miatt indokolt a hatályos kerületi építési szabályzat szerinti határértékek fenntartása. A BF/Vt-V/125 építési övezet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás területe.

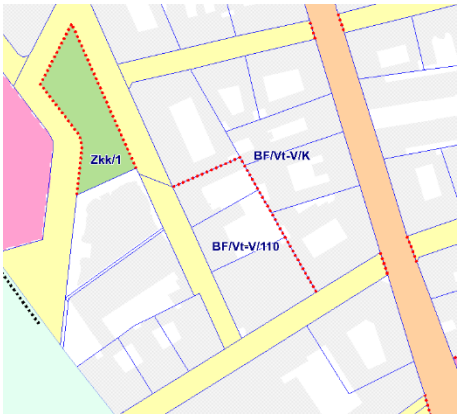
11-45. ábra: Belső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően szabályozott területek - részlet

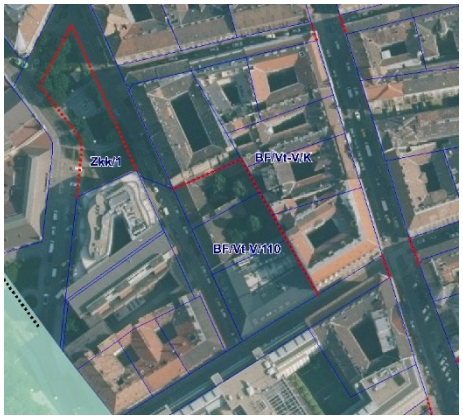
BF/Vt-V/101



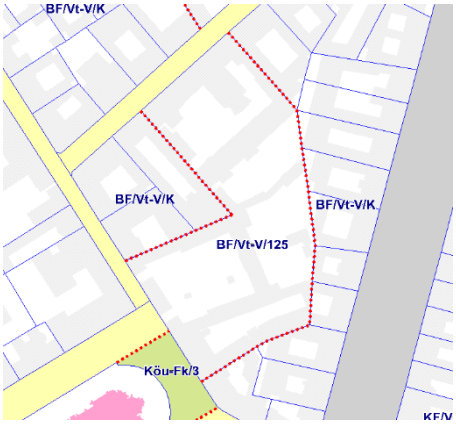


BF/Vt-V/110



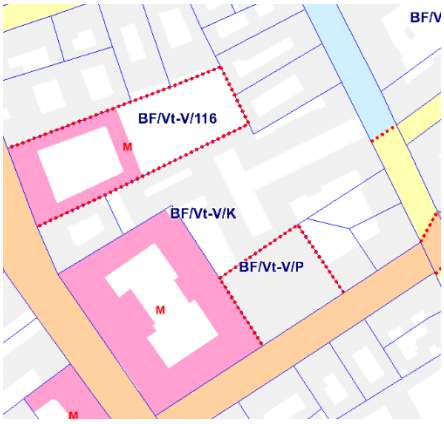


BF/Vt-V/125





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			

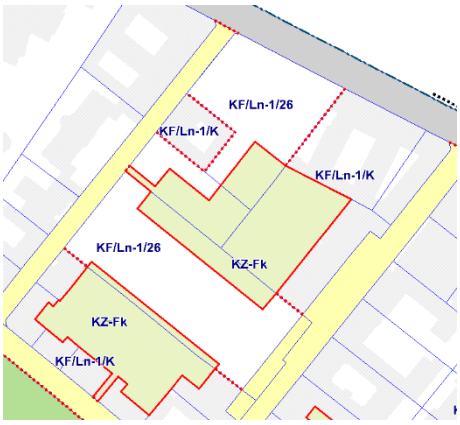
** állami főépítészi eltérés szerint*

*** 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.*

A KF/Ln-1/26, KF/Ln-1/29/1 és KF/Ln-1/29/2 jelű építési övezetek esetében folyamatban lévő építési tevékenység miatt indokolt a hatályos kerületi építési szabályzat szerinti határértékek fenntartása.

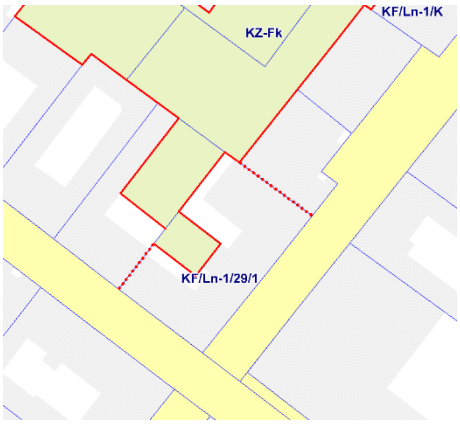
11-46. ábra: Középső-Ferencváros területén TÉKA-tól eltérően szabályozott területek - részlet

KF/Ln-1/26



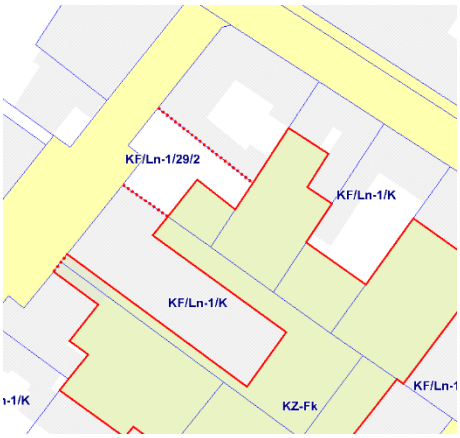


KF/Ln-1/29/1





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 (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)
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*

11.3. Közterületi homlokvonalra helyezett épületeken a közterület fölé nyúló épületrészek benyúlásának mértéke

A korábban hatályos jogi környezet *(OTÉK és a KÉSZ-ek egyaránt)* lehetőséget adtak a közterületek fölé való épületrész benyúlásra. Ezen előírásokat eltérési engedély nélkül lehetett megtenni. Erre a TÉKA előírás rendszere jelenleg csak állami főépítészi eltérés megkérésével biztosít lehetőséget. A 12 méternél szélesebb közterületek esetében a jelentősebb mértékű épületrész benyúlások nem zavarják a közterületek használatát és a közterületi légtérarány is elfogadható mértékű marad, ezért külön szabályozást javasol az új KÉSZ ezen esetek kezelésére.



Tóth Kálmán utca 21. – Vaskapu utca 32.

Vaskapu utca szélessége: 15 méter



Drégely utca 11.

Drégely utca szélessége: 12 méter

	Megfelelés
TÉKA 47. § (3) „Építési határvonalon kívülre eső épületrész – az (1) bekezdésben meghatározottakon túl – a) … b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé – legfeljebb 1,50 méteres benyúlással, az 56. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 12 méter szélességgel szabályozott közterület, c) … d) … esetében létesíthető, ha a helyi építési szabályzat megengedi és 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 KÉSZ rendelkezés:

„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.”*

* *állami főépítészi eltérés szerint*

11.4. 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

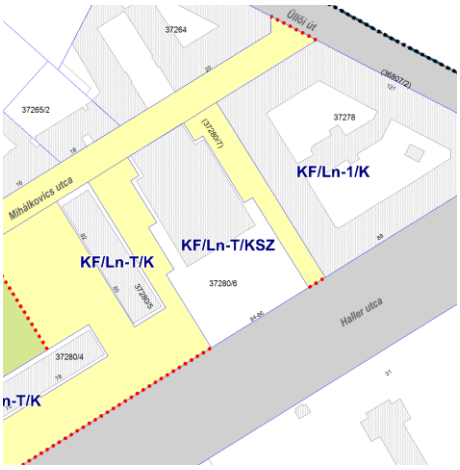
Építési övezet jele a KÉSZ 1-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
	TÉKA	hatályos KÉSZ	Javaslat
KF/Ln-T/KSZ	15	25-35**	**K***

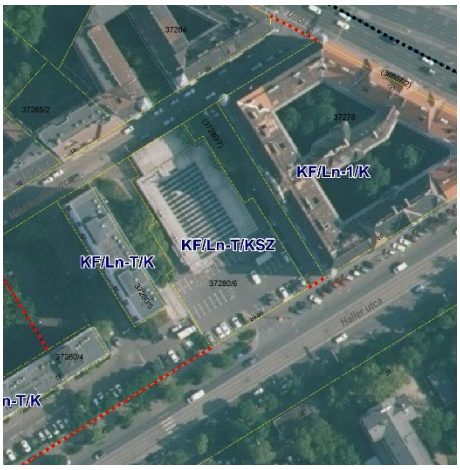
** állami főépítészi eltérés szerint*

*** tömbre vonatkoztatva. Új beépítés esetén, telkekre vonatkoztatva egységesen a beépítési mérték max. 100%-ként, a zöldfelületi minimum pedig 0%-ként került meghatározásra.*

11-47. 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 szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)**	**Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)**
Ln-T							
KF-Ln-T/KSZ	K	SZ	K	K*	8,0	1,0	0,0

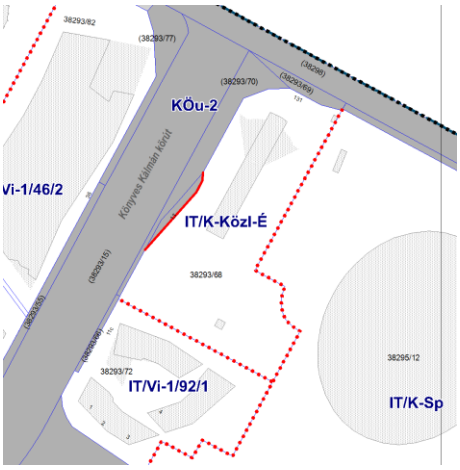
** állami főépítészi eltérés szerint*

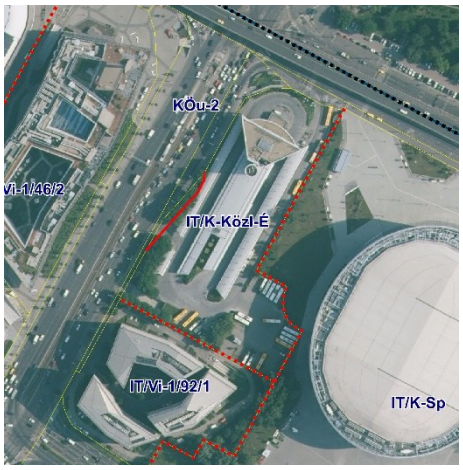
Intézmények területe

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	

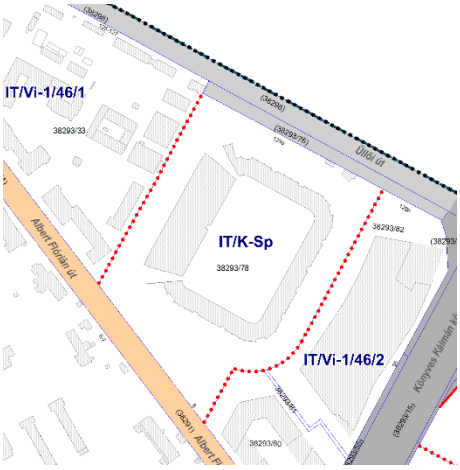
11-48. ábra: Intézmények területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott területek – Népliget, Groupama Aréna és MVM Dome területe

IT/K-Közl-É



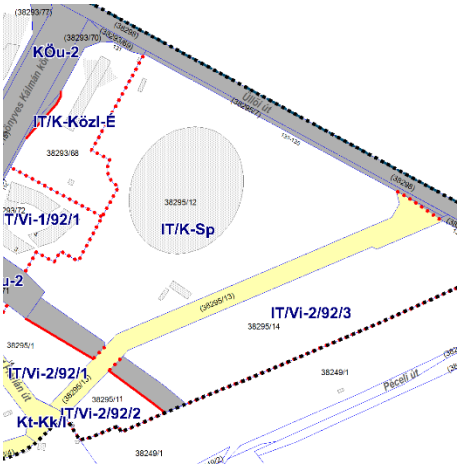


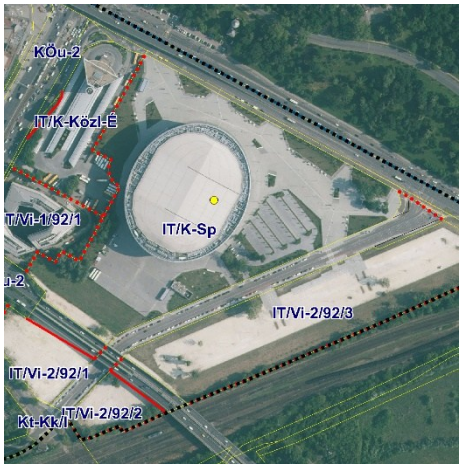
IT/K-Sp





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*

11.5. 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

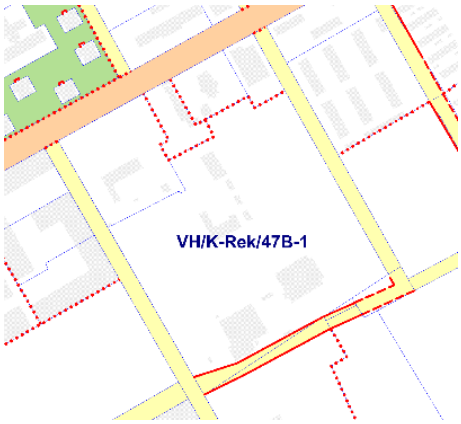
A rekreációs területek építési övezeteiben, mivel a sportpályák területe a TÉKA alapján nem számítható be a telek zöldfelületébe, a megengedhető rendeltetések okán a legkisebb zöldfelület mértékét – a TÉKA-ban meghatározott min. 40% értéktől eltérően – a kialakult állapotnak megfelelően, a meglévő funkciókkal 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**

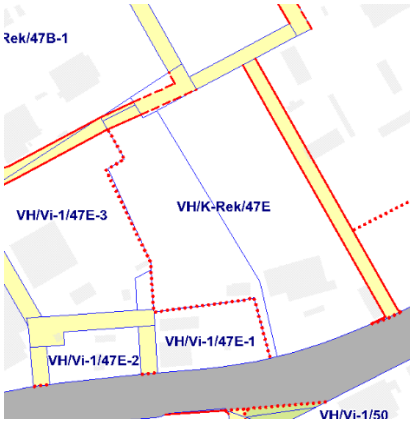
11-49. ábra: Vágóhíd utca környezete területén TÉKA-tól eltérően (zöldfelület legkisebb mértéke) szabályozott területek – rekreációs területek

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*

11.6. 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 normarendszerétől 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 többi településétől, a vármegye székhelyektől, a közepes és kisvárosoktól, 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.

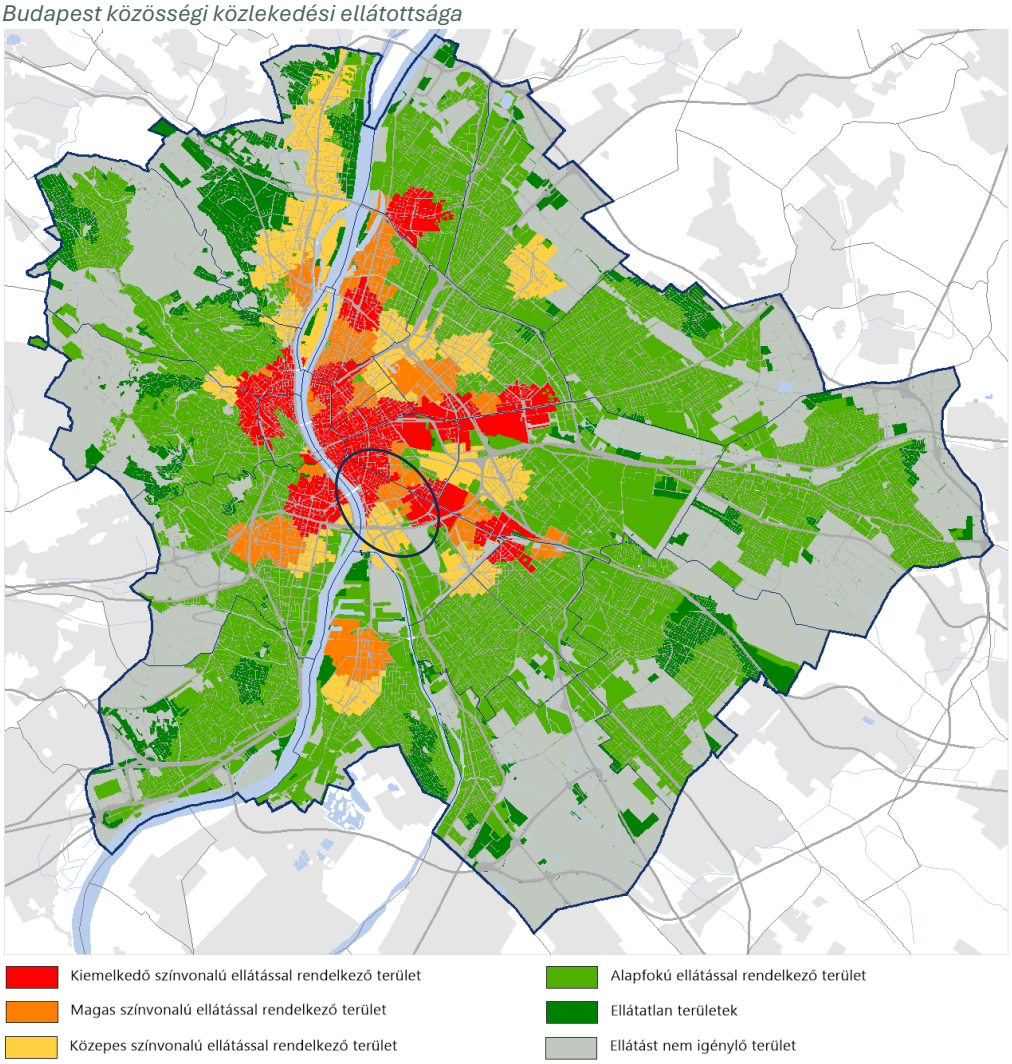
A fentarthatósági követelményekből kényszerűen adódik, hogy a város mérete miatt távlatban is meghatározó motorizált közlekedésen belül a közösségi közlekedésnek kell betöltenie (továbbra is) a vezető szerepet a személygépjármű használattal és a kerékpározással szemben. Szintén a fentarthatósági követelményekből 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 az 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.

11-50. ábra: Budapest közösségi közlekedési ellátottsága



A KÉSZ 1 terület közösségi közlekedési ellátottsága a tervezett HÉV fejlesztések következtében a jövőben tovább javul a jövőben, 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, továbbá a hatályos FTT 3.4.1. Fejlesztési akcióterületekre rögzített általános céladatai fejezetének figyelembevételével, a KÉSZ 1 területének a Belső zónába és a Duna-menti zóna kapcsolódó részére eső területére, valamint az ellátottság miatt Belső zónaként értékelhető gyorsvasúti megállók környezetében megállapítani javasolt normák a TÉKA alapján számított személygépjármű várakozóhelyek számának 50%-át, néhány rendeltetés – kulturális és közösségi szórakoztató, sportolás és strandolás, kereskedelmi és szolgáltató, vendéglátó – esetében a 0%-át.
Az Átmeneti zónában és a Duna-menti zóna kapcsolódó részére eső területére a 75%-át eredményezik a TÉKA 4. melléklet 3. pontja kivételével.
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.		a lakó rendeltetés nagyvárosias lakóterületnek számít, amely esetén minden ...	3 lakás után	2 lakás után
2.[3)]	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. [3)]		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. [3)]		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. [3)]		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)] Az „A" területen belül nevesített önálló terület egészén és az ott felsorolt metró, HÉV megállóktól mért 300 m-es gyaloglási távolsággal érintett telkeken, a 2., 5., 8., 10. pont szerint meghatározott személygépjármű elhelyezést nem kell biztosítani.

[4)] 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.

* *állami főépítészi eltérés szerint*

11.7. Gyalogos aluljáró a határos építési telek beépítésével való összekötése

Az előírás általános jelleggel tenné lehetővé a gyalogos aluljárókhoz történő kapcsolódást, tekintettel arra, hogy a közlekedési módok közül leginkább a környezetkímélő volta miatt a gyalogos közlekedés preferált. A közvetlen gyalogos kapcsolat kialakítása elsősorban a jelentőseb intézmények, közlekedési építmények (működő példa a Népliget autóbusz-pályaudvar) és jelentős kereskedelmi létesítmények (működő példák a Westend bevásárlóközpont, a Duna Plaza és az Árkád bevásárlóközpont) esetében életszerű, amely a közösségi közlekedés használata szempontjából is kedvező, mivel az jellemzően gyalogos helyváltoztatással kezdődik és fejeződik be.

Az előírás a Szent István kórház területére vonatkozó korábban hatályos KÉSZ egyik rendelkezésének tovább éltetéséből származik, amely biztosította volna a Nagyvárad téri gyalogosaluljáró és az átépítésre tervezett Szent István kórház közvetlen és színvonalas összekötését a beteg és látogató forgalom számára térszín alatt.

	Megfelelés
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.”	✓
Kialakult helyzet	–
Különleges településrendezési okok miatt indokolt	–
Műemléki okok miatt indokolt	–

Javasolt KÉSZ rendelkezés:

*„ * KÖu jelű közlekedési célú övezetek területén lévő gyalogos aluljáró az övezettel határos építési telek beépítésével összeköthető.”*

* *állami főépítészi eltérés szerint*

11.8. 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.

EMLÉKEZTETŐK

EMLÉKEZTETŐ

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

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

Tárgy: Budapest IX. kerület Fejlesztési terve.

A 2026 évben elfogadott Fővárosi településtervet (FTT) követően a 2023. évi C. törvényben meghatározott kötelezettségének megfelelően a IX. kerületi önkormányzat megkezdte a fejlesztési tervének és Kerületi építési szabályzatának (KÉSZ) készítését, utóbbi három területre bontva fedi le a kerületet, negyedik elem a Fővárosi Önkormányzat által jóváhagyandó Duna parti építési szabályzat (DÉSZ) lesz.

A Fejlesztési terv közlekedési szempontból többek között tartalmazza:

- a H6-H7 HÉV vonalak belvárosi bevezetését,
- a Galvani híd és csatlakozó úthálózatának alternatív kialakítását,
- a Csepel-Albertfalvai Kis-Duna alagutat és a tervezett Körvasút menti körutat,
- tervezett villamosvonalakat (Üllői út Határ út-Könyves Kálmán körút közötti szakaszán, Soroksári úti és a Gubacsi úti villamos közlekedés összekötését a Déli körvasút vonalánál),
- a vasúthálózat érintett elemeinek a fejlesztését és üzemeltetését,
- a Fővárosi fejlesztési tervben szereplő kerékpáros hálózatot (a Kerékpárforgalmi főhálózati tervének a Kiemelt főhálózatát és a Fővárosi főhálózatát),
- a közösségi közlekedés járműtelepeit, biztosítva Ferencváros villamos járműtelep területi bővítését,
- a lakóterületek forgalomcsillapításának folytatását,
- koncentrált parkolási létesítmények megvalósítását a közterületi parkolás kiváltására.

A BKK részéről kiemelésre került a Soroksári út menti Duna-parti területek jelentősége, amelyek értékes fejlesztési potenciállal rendelkeznek, ugyanakkor azok közlekedési kiszolgálása, feltárása és funkciója további vizsgálatot igényel. A terület fejlesztésénél a lakásmennyiség helyett a minőség lehet kiemelt szempont.
A BKK javaslatként megfogalmazta, a kerület külső gazdasági és barnamezős területein az úthálózat felülvizsgálatának szükségességét. Tekintettel a várható forgalomnagyságra, a kerékpáros infrastruktúra megfelelő elhelyezésére, mérlegelve az úthierarchia esetleges módosítását is. Továbbá a közösségi közlekedés hálózatának esetleges kiterjesztését és új megállóhelyek létesítését.

A bemutatott tervvel kapcsolatban a Budapesti Közlekedési Központ Zrt. részéről kifogás nem merült fel.

Az emlékeztetőt összeállította:

Kiss Ferenc

BFVT Kft.

EMLÉKEZTETŐ

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

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

Tárgy: Budapest IX. kerület Kerületi Építési Szabályzatának (KÉSZ) I. üteme

A 2026 évben elfogadott Fővárosi településtervet (FTT) követően a 2023 évi C. törvényben meghatározott kötelezettségének megfelelően a IX. kerületi önkormányzat megkezdte a Fejlesztési tervének és Kerületi építési szabályzatának (KÉSZ) készítését. A közigazgatási területét három KÉSZ-el kívánja lefedni a kerületi önkormányzat, melynek első, tárgyi eleme a Déli körvasúttól északra fekvő városrészeket szabályozza, felváltva a jelenleg hatályban lévő nyolc KÉSZ-t.

A tervezők ismertették a KÉSZ területét érintő főbb szabályozási és közlekedésfejlesztési szempontokat:

- a terület építési övezetei esetében a beépíthetőség emelése nem tervezett,
- az elmúlt évtizedek tömb rehabilitációjának folytatását támogatja a KÉSZ szabályrendszere, különösen a tömbökön átvezető gyalogos kapcsolatok megtartása és bővítése tekintetében,
- új közterületek kialakítására a Könyves Kálmán körút északi oldalán lévő területeken tervezett, az új kiszolgáló utak szabályozási szélessége 14 m, vagy azt meghaladó érték,
- a szabályozási tervlapon kötelező elemként megjelenik a Kerékpárforgalmi főhálózati tervnek az FTT-ben is szereplő ún. Kiemelt főhálózata és a. Fővárosi főhálózata, valamint az ún. Jelenleg fővárosi, de távlatban kerületi főhálózatot jelentő nyomvonalai és a Kerületi főhálózat elemei,
- a Haller utcától északra és a gyorsvasúti megállók környezetében a szükséges személygépjármű elhelyezést alapvetően telken belül kell biztosítani, a belvárosi környezet és a jó közösségi közlekedés figyelembevételével a TÉKA normák alapján számított érték 50%-ában, lakások esetében a nagvvárosi építési övezetekre megállapított 1,5 lakás/parkoló normával,
- a Haller utcától és a Déli körvasút közötti területen a szükséges személygépjármű elhelyezést alapvetően szintén telken belül kell biztosítani, a jó közösségi közlekedés figyelembevételével a TÉKA normák alapján számított érték 75%-ában, lakások esetében 1 lakás/parkoló normával,
- a kerékpártárolás tekintetében a TÉKA normákat csökkentés nélkül kell biztosítani, lakó rendeltetésnél a használat érdekében a földszinten vagy legfeljebb az első garázsszinten,
- a terület lakóúthálózatán a felújítás és a megkezdett forgalomcsillapítás folytatása tervezett.

A Budapesti Közlekedési Központ Zrt. képviselője tájékoztatást adott a módosított közútkezelési rendeletről, amely a BKK tervezési útmutatójára hivatkozik, és az ideális utcakeresztmetszetek kialakítását veszi alapul. Új közutak kiszabályozásakor ezekre az előírásokra is figyelemmel kell lennie a tervezőnek.
A bemutatott tervvel kapcsolatban a Budapesti Közlekedési Központ Zrt. részéről kifogás nem merült fel.

Az emlékeztetőt összeállította:

Kiss Ferenc
BFVT Kft.