2. melléklet sz előterjesztéshez

FERENCVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI TERVHEZ ÉS

KERÜLETI RENDEZÉSI TERVHEZ

I. kötet

2026. július



ALÁÍRÓLAP

BUDAPEST IX. KERÜLET
Megalapozó vizsgálat
Tsz.: I-815-1/2025

Településrendezés:	**Szilágyi Eszter** TT 01-6847	
	Sunkel Diána Alexandra	
Közlekedés:	**Pető Zoltán** Tkö 01-2321	
	Bátori Gábor	
Közművek:		
Vízellátás-csatornázás:	**Szabó Krisztián** TV 01-16166	
Energiaellátás, elektronikus hírközlés:	**Orosz István** TE, TH 01-67717	
Zöldfelület és környezetvédelem:	**Niedetzky Andrea** TK 01-5152	
	Hargitai Lejla	
	Mészáros Szilvia	
Társadalom, gazdaság:	**Bedőcs Bernadett** geográfus	
Ügyvezető:	**Albrecht Ute**	

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

Főépítész: **Maczák Johanna** ……

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

Tartalom

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK....13
1. HELYZETELEMZÉS....14
1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK....14
1.2. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK....18
1.3. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK....22
1.4. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE....31
A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása....31
A hatályban lévő településrendezési tervek vizsgálata, elemzése....51
1.5. FERENCVÁROS DEMOGRÁFIAI HELYZETE....57
1.5.1. Demográfiai folyamatok....57
1.5.2. Képzettség, foglalkoztatottság....62
1.5.3. Életminőség, jövedelmek....65
1.5.4 Lakásviszonyok....67
1.5.5. Társadalmi különbségek, szegénység, területi egyenlőtlenségek....75
1.5.6. Nemzetiségek, civil szervezetek....84
1.6. FERENCVÁROS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK....85
1.6.1. Egészségügyi ellátás....85
1.6.2. Oktatás....88
1.6.3. Óvodai és bölcsődei ellátás....92
1.6.4. Szociális és gyermekjóléti ellátások....97
1.6.5. Kultúra, közművelődés....104
1.6.6. Közigazgatás, ügyintézés....105
1.6.7. Sport, szabadidő....107
1.6.8. Akadálymentesítés....109
1.6.9. Közbiztonság....110
1.6.10. Esélyegyenlőség és célcsoport-specifikus beavatkozások....110
1.7. FERENCVÁROS GAZDASÁGA....116
1.7.1. A kerület gazdasági súlya, szerepköre....116
1.7.2. Gazdasági ágazatok....117
1.7.3 A gazdasági szervezetek jellemzői, gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők....123
1.7.4 A helyi gazdaság területi vonatkozásai....124
1.7.5 Ingatlanpiaci keresleti-kínálati viszonyok....126

1.8. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS 129
1.8.1. Költségvetés, bevételek, kiadások 129
1.8.2. Fejlesztési tevékenység, önkormányzat pályázati alapjai 134
1.8.3. Gazdasági program 142
1.8.4. Vagyongazdálkodás, lakás- és helyiséggazdálkodás 142
1.8.5. Városüzemeltetés és önkormányzati fenntartású intézmények, önkormányzati foglalkoztatás 145
1.8.6. Okos város fejlesztések, digitalizáció, kommunikáció, ügyfélszolgálat 147
1.9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT 149
1.9.1. Településszerkezet 149
1.9.2. Területhasználat vizsgálata 162
1.10. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA 189
1.10.1. Telekstruktúra vizsgálata 190
1.10.2. Építmények vizsgálata 198
1.10.3. Épített környezet értékei 221
1.11. KÖRNYEZETI ÉS FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐI 232
1.11.1. Talaj- és felszín alatti víz 232
1.11.2. Felszíni víz 237
1.11.3. Levegőminőség 240
1.11.4. Zaj- és rezgésterhelés 243
1.11.5. Hulladékgazdálkodás, köztisztaság 246
1.11.6. Városi klíma 247
1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT 250
1.12.1. Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet 250
1.12.2. Védett, védendő természeti értékek, területek 250
1.12.3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata 252
1.13. KÖZLEKEDÉS 279
1.13.1. Közlekedéshálózati kapcsolatok 279
1.13.2. Közúti közlekedés 281
1.13.3. Városi közösségi közlekedés 288
1.13.4. Kerékpáros közlekedés 294
1.13.5. Gyalogos közlekedés 295
1.13.6. Parkolás 299
1.13.7. Országos és nemzetközi közlekedési elemek és hatásuk 306
1.14 KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS 308

1.14.1. Víziközművek 308
1.14.2. Energiaközművek 321
1.14.3. Elektronikus hírközlés 329
1.14.4. Csapadékvíz-gazdálkodás 332
1.15 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK 336
1.15.1. Veszélyes üzemek 337
1.15.2 Árvízvédelem 340
1.15.3. Korlátozó tényezők 341
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 342
2.1. VIZSGÁLATI TÉNYEZŐKHÖZ TARTOZÓ ELEMEK EGYMÁSRA HATÁSÁNAK ÖSSZEVETÉSE, ADOTTSÁGOK, LEHETŐSÉGEK ÉS KORLÁTOK ÖSSZEFOGLALÁSA 342
2.1.1. Településszerkezet, épített környezet 342
2.1.2. Humán szolgáltatások, társadalom 346
2.1.3. Gazdaság, gazdálkodás 348
2.1.4. Közlekedés 351
2.1.5. Közművesítés 352
2.1.6. Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer 354
2.1.7. Környezetvédelem 356
2.2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉKET, PROBLÉMÁT, VÉDELMET, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA (ÉRTÉK- ÉS PROBLÉMATÉRKÉP) 359
2.2.1. Értéktérkép 359
2.2.2. Problématérkép 362
2.3. EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA 366
2.3.1. Beépítésre szánt területek 366
2.3.2. Beépítésre nem szánt területek 373
2.3.3. Műszaki infrastruktúra-elemek 375
2.4. INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK 376
3. MELLÉKLETEK 379

Ábrajegyzék

1. ábra Budapest geopolitikai fekvése 14
2. ábra Ferencváros Budapest zónarendszerében (BFRSZ alapján) 16
3. ábra: Budapest tervezett központrendszere (Forrás: FTFT) 17
4. ábra Budapest területfejlesztési koncepciójának célrendszere (Forrás: BTFK) 20
5. ábra: Az Ország Szerkezeti Terve (kivonat) 24
6. ábra: A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (kivonat) 25
7. ábra: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (kivonat) – OTrT. 26
8. ábra: Erdők övezete (kivonat) – OTrT. 27
9. ábra: Tájképvédelmi terület övezete (kivonat) – OTrT. 27
10. ábra: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (kivonat) – OTrT. 28
11. ábra: Vízminőség-védelmi terület övezete (kivonat) – OTrT. 28
12. ábra: Nagyvízi meder övezete (kivonat) – OTrT. 29
13. ábra: Ásványi nyersanyagvagyon övezete (kivonat) – BATrT. 29
14. ábra: Földtani veszélyforrás terület övezete (kivonat) – BATrT. 30
15. ábra: Honvédelmi és katonai célú terület övezete (kivonat) – OTrT. 30
16. ábra: Településfejlesztési célok rendszere az FTFT-ben (Forrás: FTFT) 32
17. ábra: FTFT – 1. Területfelhasználás (részlet) 42
18. ábra: Ferencváros hosszú távú célrendszere 44
19. ábra: Az akcióterületek és az akcióterületen kívüli fejlesztések 45
20. ábra: A ferencvárosi városrehabilitáció akcióterülete 46
21. ábra: Duna-parti akcióterület 47
22. ábra: A multimodális intézményterület akcióterülete 48
23. ábra: A Ferencvárosi pályaudvar akcióterülete 49
24. ábra: BFRSZ 1. melléklet: Az általános használat szerinti területek szintterületi átlagértéke és a műszaki infrastruktúra elemek (részlet) 52
25. ábra: Állandó és lakónépesség számának változása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 57
26. ábra: Kerületrészek lehatárolása (Forrás: Ferencváros integrált településfejlesztési stratégiája, 2015) 58
27. ábra: Természetes fogyás és összetevői Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 59
28. ábra: Belföldi vándorlás alakulása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 59
29. ábra: Korcsoportok lakosságszámának változás Ferencvárosban (Forrás: KSH, KSH, Népszámlálási adatbázis) 60
30. ábra: Korszerkezet 2022, Ferencváros (Forrás: KSH, KSH, Népszámlálási adatbázis) 61
31. ábra: Az öregedési index változása (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 61
32. ábra: Népesség gazdasági aktivitás szerinti összetételének változása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Népszámlálási adatbázis) 62
33. ábra: Nyilvántartott álláskeresők nemek szerint, illetve a 180 napnál nyilvántartott álláskeresők aránya az összesből (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 63
34. ábra: A nyilvántartott álláskeresők aránya a 15–65 éves állandó népességből (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 64
35. ábra: A foglalkoztatott kerületi lakosok megoszlása a munkahely szerint Ferencvárosban (fő) (Forrás: Forrás: BFVT Kft. – a Fővárosi településtervhez készített háttérelemzések a KSH egyedi kérésre történő adatszolgáltatása alapján) 64

36. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam változása nemenként Ferencváros esetében (Forrás: BFVT Kft. - Városjelentés 2023-2024. – Otthon Budapesten program monitoring jelentéshez készített háttérelemzés) 65
37. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam Budapest kerületeiben 2023 (év), férfiak..... 65
38. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam Budapest kerületeiben 2023 (év), nők 65
39. ábra: Az egy adózóra jutó személyijövedelemadó-alapot képező belföldi jövedelem (millió Ft), 2022 (Forrás: TeIR adata alapján számított értékek) 66
40. ábra: Legnagyobb probléma – személyes/kerületben élő fiataloknak (%) (Forrás Ferencvárosi kutatás: szabadidővel, érdeklődési körrel, a kerület élhetőségével és tájékozódással kapcsolatos felmérés a IX. kerületi 15-22 éves lakosság körében; 21 Kutatóközpont, 2024)..... 67
41. ábra: Lakások száma lakottság szerint és a lakott lakások megoszlása komfortosság szerint (%) (Forrás: KSH, Népszámlálás 2022 - A települések legfontosabb adatai)..... 68
42. ábra: A lakott lakások megoszlása szobaszám szerint (%) (Forrás: KSH, Népszámlálás 2022 - A települések legfontosabb adatai) 69
43. ábra: Lakásépítések statisztikai kimutatása KSH adatok alapján 70
44. ábra: Szegregációval veszélyeztetett terület Ferencvárosban, 2022 (Forrás: Lechner Tudásközpont) 76
45. ábra: A 2011-es népszámlálási adatok alapján előállított szegregációs mutató által lehatárolt szegregátumok (Forrás: Ferencváros településfejlesztési koncepció integrált településfejlesztési stratégia, megalapozó vizsgálat, 2015 (KSH által készített kartogram)..... 80
46. ábra: Folyóvíz nélküli lakással rendelkező tömbök, 2022 (Forrás: KSH, 2022. évi népszámlálási adatok)..... 82
47. ábra: Munkanélküli személlyel rendelkező háztartások aránya, 2022 (Forrás: KSH, 2022. évi népszámlálási adatok) 82
48. ábra: A FESZGYI által biztosított szociális segítő munkát igénybevevők megoszlása képzettség szerint (fő), 2023 (Forrás: FEGYSZI, éves beszámoló; 2023) 83
49. ábra: A FESZGYI Díjhátralék-Kezelés Csoport ügyfélforgalmának területi megoszlása (fő), 2023 (Forrás: FEGYSZI, éves beszámoló; 2023)..... 84
50. ábra: Óvodai ellátás adatai Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 92
51. ábra: Önkormányzati fenntartású óvodák kihasználtsága (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás) 92
52. ábra: Bölcsődei igények alakulása Ferencvárosban (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás) 94
53. ábra: önkormányzati bölcsődei férőhelyek kihasználtsága (Forrás: KSH) 94
54. ábra: Vállalkozások értékesítésének nettó árbevétele/ lakónépesség, 2023, kerületenként, ezer Ft/ fő, (Forrás: TEIR, TAO eredménykimutatás; magyar számviteli szabályok szerint adózók) 116
55. ábra: Regisztrált vállalkozások nemzetgazdasági ágak szerinti megoszlása (%), 2023-ban, GFO14 szerint, saját egyesített kategóriák szerint (Forrás: TEIR)..... 117
56. ábra: Idegenforgalmi adóbevétel egy lakosra 2023, kerületenként, ezer Ft/ fő (Forrás: TEIR, kerületek 5 ezer Ft/főnél nagyobb éves bevétellel) 119
57. ábra: Év végén nyilvántartott aktív magán- és egyéb szálláshelyek száma..... 119
58. ábra: A magán- és egyéb szálláshelyek 100 lakott lakásra jutó száma Budapest városrészeiben, 2024. 120
59. ábra: Épített lakások száma a IX. kerületben (oszlop, bal skála) és Budapesten (vonal, jobb skála)..... 126
60. ábra: Ingatlanok átlagára ingatlantípus szerint, a IX. kerületben, 2015-2023 között..... 127

61. ábra: Épített lakások átlagára 2025 első negyedévében Budapesten, kerületenként (Ft/m2), fővárosi átlagár piros vonallal jelölve; (Forrás: Budapesti Lakáspiaci Riport) 127
62. ábra: Idegenforgalmi adóbevételek (ezer Ft); (Forrás: 2023. évi adatok: KSH, Tájékoztatási adatbázis, 2024. évi ferencvárosi érték: 2024. évi költségvetés zárszámadási rendelete) 130
63. ábra: Helyi adóból és települési adóból származó bevételek alakulása Ferencvárosban (ezer Ft) 131
64. ábra: Ingatlanértékesítésből származó bevétel a költségvetésben Ferencvárosban (ezer Ft) 132
65. ábra: Önkormányzati tulajdonú lakások száma Ferencvárosban (db)(Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis) 143
66. ábra: Önkormányzati tulajdonú lakások iránti igény és bérbeadások számának alakulása Ferencvárosban (db) (Forrás: önkormányzati adatszolgáltatás)..... 143
67. ábra: 2019-2024 között a tömbrehabilitáció fontosabb költségtételei összesítve (millió Ft) 144
68. ábra Beépített területek megoszlása..... 165
69. ábra Nem beépített területek megoszlása..... 165
70. ábra Lakó területhasználatok megoszlása 165
71. ábra Közösségi célú intézmény területhasználatok megoszlása..... 165
72. ábra Gazdasági területhasználatok megoszlása..... 165
73. ábra A ténylegesen beépített és nem beépített területek aránya Ferencvárosban a közlekedési területek nélkül 165
74. ábra: Házorvosi rendelők és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 173
75. ábra: Fekvő- és járóbeteg szakellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 173
76. ábra: Fogászati rendelők és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 174
77. ábra: Gyógyszertárak és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 174
78. ábra: Általános iskolák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 174
79. ábra: Középfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 174
80. ábra: Felsőfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 175
81. ábra: Általános iskolák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 175
82. ábra: Középfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 175
83. ábra: Idősellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 176
84. ábra: Speciális foglalkozást nyújtó intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 176
85. ábra: Hajléktalan ellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 176
86. ábra: Szenvedélybetegek ellátása és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 176
87. ábra: Színházak, hangversenytermek és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 177
88. ábra: Múzeumok, galériák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 177
89. ábra: Művelődési házak és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 177
90. ábra: Mozik és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 177
91. ábra: Önkormányzat és gyalogos elérhetősége (perc) (Forrás: BFVT)..... 178
92. ábra: Posták és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 178
93. ábra: Bankfiókok és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 178
94. ábra: Templomok és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 178
95. ábra: Sportlétesítmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)..... 179
96. ábra: Gyógyfürdők, uszodák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT) 179
97. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő területek területi alapú megoszlása 179
98. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, a ferencvárosi barnamezős területekhez viszonyítva..... 180

99. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, az egyes kerületrészek területéhez viszonyítva 180
100. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, az egyes kerületrészek területéhez viszonyítva 181
101. ábra: Ellátó funkciók sűrűsödése, fejlesztési területek és mellékközpontok összefüggése (Forrás: Mellékközpontok városfejlesztési térsége tanulmányterv, 2022.) 186
102. ábra: Az FSZKT és az FRSZ összevetése (feketével jelölve a KVSZ tervek határai) 187
103. ábra: AZ FSZKT jelmagyarázata – kivonat 188
104. ábra: Hatályos kerületi szabályozási tervek és az új rendezési tervek tervezett lehatárolása 189
105. ábra: IX. kerület közigazgatási területén lévő ingatlanok tulajdoni megoszlása 192
106. ábra: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása 192
107. ábra: IX. Kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása 193
108. ábra: Fővárosi önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása 193
109. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján Belső- és Középső-Ferencváros területén, közterületek nélkül 200
110. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján Belső- és Középső-Ferencváros beépített telkein 200
111. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen, közterületek nélkül 201
112. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt terület beépített telkein 201
113. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen, közterületek nélkül 202
114. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt terület beépített telkein 202
115. ábra: Szintszámok megoszlása Ferencvárosban (db) 203
116. ábra: IX. kerület földtani atlasza 232
117. ábra: IX. kerület talajvíztérképe (forrás: Magyarország talajvíztérképe, SZTFH térképszerver) 235
118. ábra: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017 244
119. ábra: Üzemi zajterhelés nappal és éjszaka (forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017) 245
120. ábra: Légi közlekedésből eredő zajterhelés nappal (forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017) 245
121. ábra: Budapest meghatározó átszellőzési sávjai (forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve, 2021) 248
122. ábra: Belső- és Középső-Ferencváros belső kertjei 265
123. ábra: Erdőterületek tulajdonforma szerint (Országos Erdőállomány Adattár térképe) 267
124. ábra: Erdőterületek üzemmód szerint (Országos Erdőállomány Adattár térképe) 267
125. ábra: Belső-Ferencváros kerületi fenntartású faállománya 270
126. ábra: József Attila-lakótelep kerületi fenntartású faállománya 270
127. ábra: Meglévő faállomány és fahelyek 270
128. ábra: Faállomány ápoltsága 271
129. ábra: Meglévő faállomány egészségi állapota 271
130. ábra: Budapest teherforgalmi startégiája 287
131. ábra: Személygépkocsi-ellátottság (Forrás: KSH) 300
132. ábra. Parkolási övezetek (forrás: Budapest Közút Zrt.) 303
133. ábra: A kerületben található ivóvízvezetékek hosszai (km) a cső anyaga szerint 310

134. ábra: A kerületben található ivóvízvezetékek üzembe helyezési éve szerinti megoszlása. 311
135. ábra: A kerületben található ivóvízvezeték-hálózaton történő csőtörések száma..... 312
136. ábra: Fajlagos csőtörési szám a kerületi ivóvízvezeték-hálózaton (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)..... 312
137. ábra: Nyilvános illemhelyek 500 méteres elérhetőségének vizsgálata..... 321
138. ábra: Kerületi villamosenergia-felhasználás alakulása 2008-2023 (forrás: KSH, 2025)..... 324
139. ábra: Kerületi földgázfelhasználás alakulása 2008-2023 (forrás: KSH, 2025)..... 327
140. ábra: Lakossági távhőfelhasználás alakulása 2009-2023 (forrás: KSH, 2025)..... 328
141. ábra: Kerületi veszélyes üzemek, veszélyességi zónák elhelyezkedése (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2024.)..... 339
142. ábra: Budapest-Ferencváros vasúti csomópont Forrás: MÁVTI Kft..... 377

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

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

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

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

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

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

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

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

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

1. HELYZETELEMZÉS

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, TÉRSÉGI ÉS TELEPÜLÉSI KAPCSOLATOK

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

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

Budapest nemzetközi kapcsolatai

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

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

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

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



1. ábra Budapest geopolitikai fekvése

Budapest rendelkezik Magyarországon a legnagyobb kapacitású nemzetközi repülőtérrel, melynek utas- és cargoforgalom-növekedését a COVID-járványhelyzet vetette csak ideiglenesen vissza. Cargoforgalma 2022-ben magasabb volt, mint Prága vagy Varsó esetében. Az utóbbi években tapasztalható globális válságok miatt átalakult a vállalatok készletezési gyakorlata az ellátás biztonságának növelése miatt és növekedett a globális kiskereskedelmi forgalom is az online értékesítés és a piacon megjelenő nemzetközi kereskedelmi vállalatok számának bővülésével, akik sorra hozzák létre Budapest várostérségében logisztikai központjaikat. Budapest adottságai és potenciálja – repülőtér és a tervezett további fejlesztések, TEN-T folyosók kereszteződése, vasúti kapacitások folyamatban lévő fejlesztései, Szabadkikötő és konténerterminál a Csepel-szigeten, a BILK Kombiterminál és a mindezeket felfűző M0 körgyűrű – miatt a közeljövőben is számítani kell a logisztikai és raktárkapacitások bővülésére a várostérségben, azonban ez most térségi szintű érdemi koordináció nélkül történik, a telephelyek bővülését a meglévő közlekedési hálózat egyre nehezebben tudja kiszolgálni.

Budapest országos kapcsolatai

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

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

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

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

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

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

Az országos közlekedésfejlesztési elképzelések – elsősorban a gyorsforgalmú úthálózat vonatkozásában – a jelenlegi sugaras szerkezet továbbfejlesztéseként két körirányú elem (M8 és M9) megvalósításával számolnak, egy kiegyensúlyozott térségfejlesztést lehetővé tevő gyűrűs-

sugaras hálózat elérését megcélozva (mely természetes módon biztosítja Budapest elkerülését is). A vasúti közlekedés esetében – bár kisebb jelentőséggel, mint a közúti közlekedés terén – szintén megjelenik a körirányú kapcsolatok fejlesztése (V0), kimondottan a Budapest központúságból fakadó hátrányok oldására törekedve.

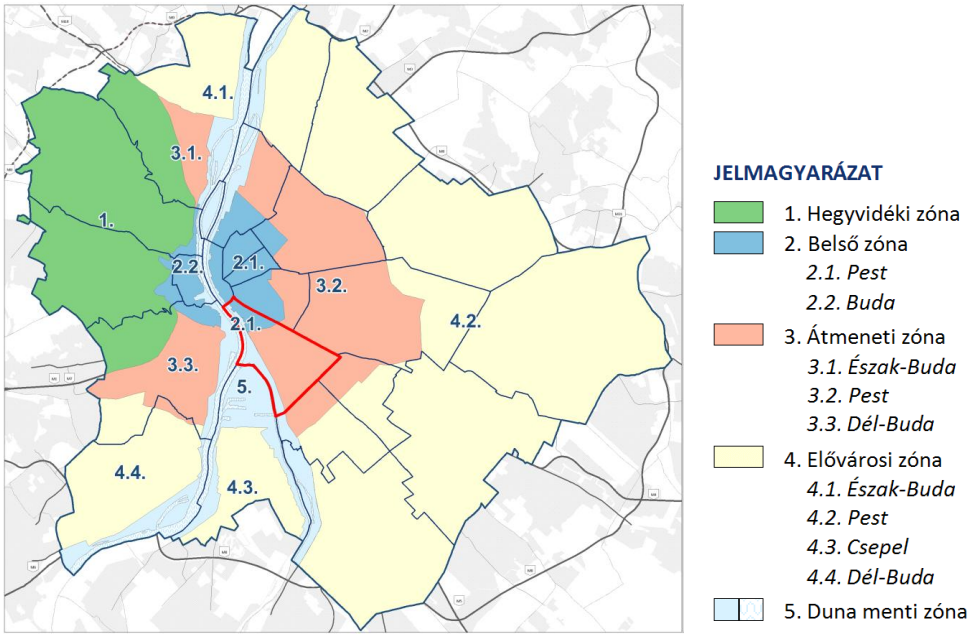
A főváros és vele együtt élő környezete (agglomeráció - közel 3 millió fő) együtt alkotja a budapesti ún. **funkcionális várostérséget**, a budapesti gazdasági tér még ennél is nagyobb kiterjedésű és jelentőségű. Budapest és várostérsége a népesség, a jövedelem és a tőkekoncentráció tekintetében kiemelkedő az ország más térségeihez viszonyítva. E térség közigazgatásilag ugyan tagolt, de funkcionális szempontból a társadalmi-, gazdasági- és környezeti folyamatok intenzív kölcsönhatásának tere.

A IX. kerület Budapesten belüli szerepköre

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

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

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



2. ábra Ferencváros Budapest zónarendszerében (BFRSZ alapján)

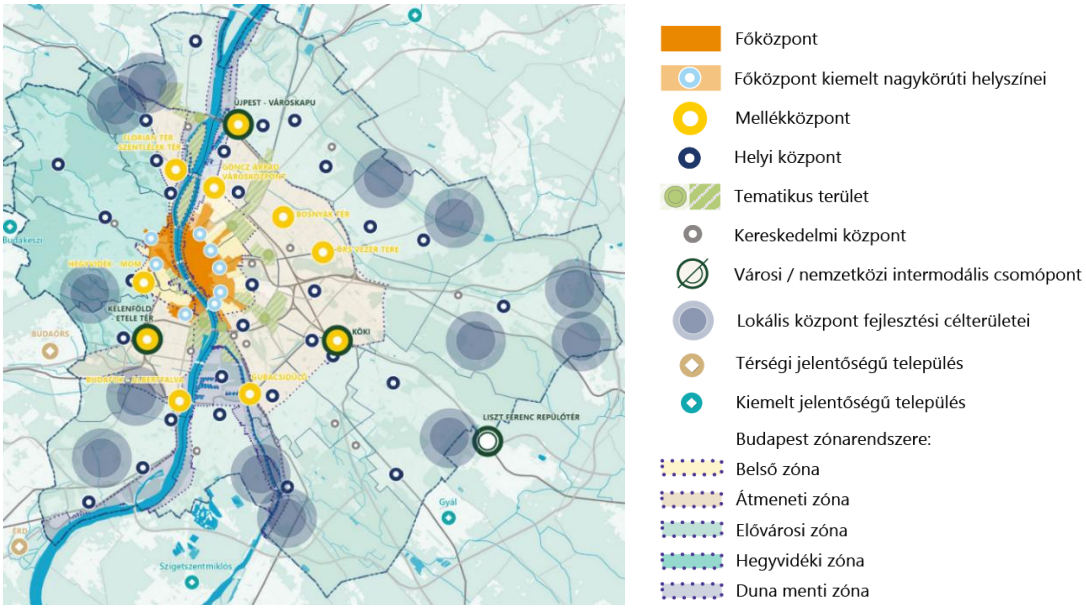
Ferencváros szerepkörét mind nemzetközi, mint térségi kitekintésben alapvetően meghatározza a kerület Budapesten belüli elhelyezkedése: annak ellenére, hogy a kerület a belső kerületekhez tartozik, több országos, sőt nemzetközi jelentőségű közlekedési korridor érinti.

A városon belüli közúti és vasúti gyűrűk közül mindegyik érinti vagy átmegy a kerületen, összvárosi és regionális szintű kapcsolatot biztosítva Ferencváros területeinek, ugyanakkor számottevő környezeti problémákat okozva a hatalmas átmenő forgalomnak köszönhetően. A tranzit forgalom volumenét tovább növeli a 4-es és M5-ös országos hálózati elemek városi szakaszai (a korábbiakban említett európai közlekedési folyosók), valamint a Soroksári út, amelyek a kerületen belül, illetve annak peremén érik el a gyűrű irányú hálózati elemeket. Ennek az adottságnak pozitív hozadéka ugyanakkor, hogy a kerületen áthaladó korridorokban található Budapest legnagyobb kapacitású és a leghosszabb kötöttpályás közlekedési vonala is a számos más alternatív közlekedési lehetőség mellett.

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

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

Budapest tervezett központrendszerét az alábbi ábra mutatja:



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

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

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

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

1.2. TERÜLETFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

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

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

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

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

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény Budapest számára az ellátandó feladatok között a vármegyei önkormányzatok feladatát képező területfejlesztést is megnevezi. A jogszabály rendelkezései alapján Budapest vonatkozásában a fővárosi

önkormányzat ellátja mindazokat a terület- és településfejlesztési, valamint területrendezési, településrendezési és településüzemeltetési feladatokat, amelyek a főváros egészét érintik, vagy amelyek a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódnak.

Ennek alapjául a RégiTftv. alábbi rendelkezései szolgáltak:

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

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

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

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

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

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

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

<u>OFTK (2014)</u>

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

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

- A területhasználat és a közlekedés integrált fejlesztése, a városi közösségi közlekedés súlyának növelése.
- Az OFTK céljai a BTFK-n keresztül érvényesülnek a fővárosban.

BTFK (2014)

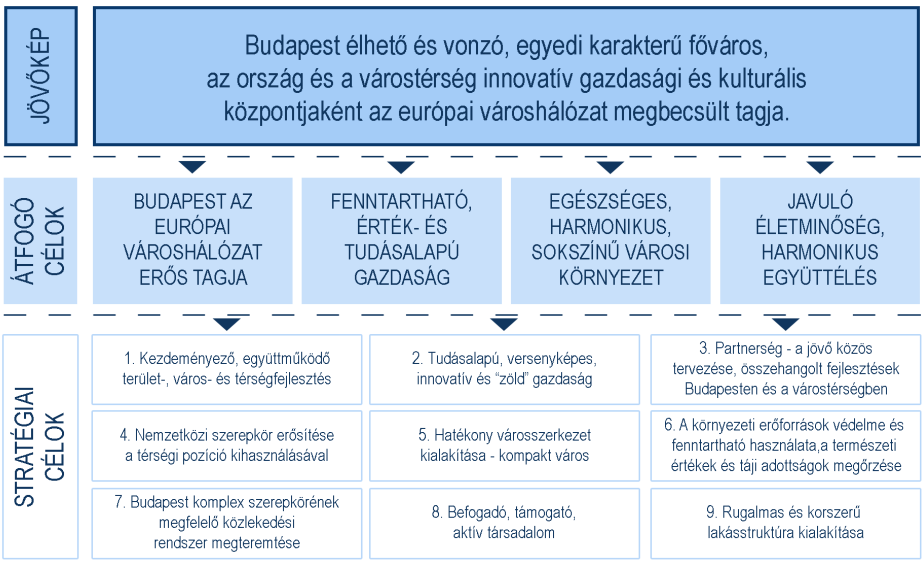
A területfejlesztési koncepció a településfejlesztési koncepció céljaival összhangban, a vonatkozó, a területfejlesztési koncepciók és területrendezési tervek tartalmi követelményeiről szóló 218/2009. (X. 6.) Kormányrendelet szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően kiegészítve, illetve az ott meghatározottakra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

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

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

Átfogó célok:

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



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

Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP)

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

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

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

Pest megye területfejlesztési szándékai

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

A 2013-ban elfogadott és 2021-ben felülvizsgált Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció 2014-2030 szerint a megyének elsősorban közép-európai, nagyvárosi térségekkel kell versenyeznie, elválaszthatatlanul Budapest nemzetközi versenyképességének megítélésétől. A fejlesztési dokumentum ezen felül rámutat arra, hogy „Pest megye diverz, multikulturális környezetével hatalmas mértékben hozzájárulhat Budapest városrégió versenyképességéhez”.

1.3. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

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

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

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

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

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

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

Budapesti Agglomeráció Övezeti Terve ugyancsak együttesen alkalmazza az országos és kiemelt térségi övezeteket.

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

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

Ország Szerkezeti Terve, Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

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

- vízgazdálkodási térség,
- települési térség.

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

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



5. ábra: Az Ország Szerkezeti Terve (kivonat)

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

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



Területfelhasználási kategóriák

- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Országos kerékpárútvonal
- Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
- Térségi kikötő (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Átvitelt befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)

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

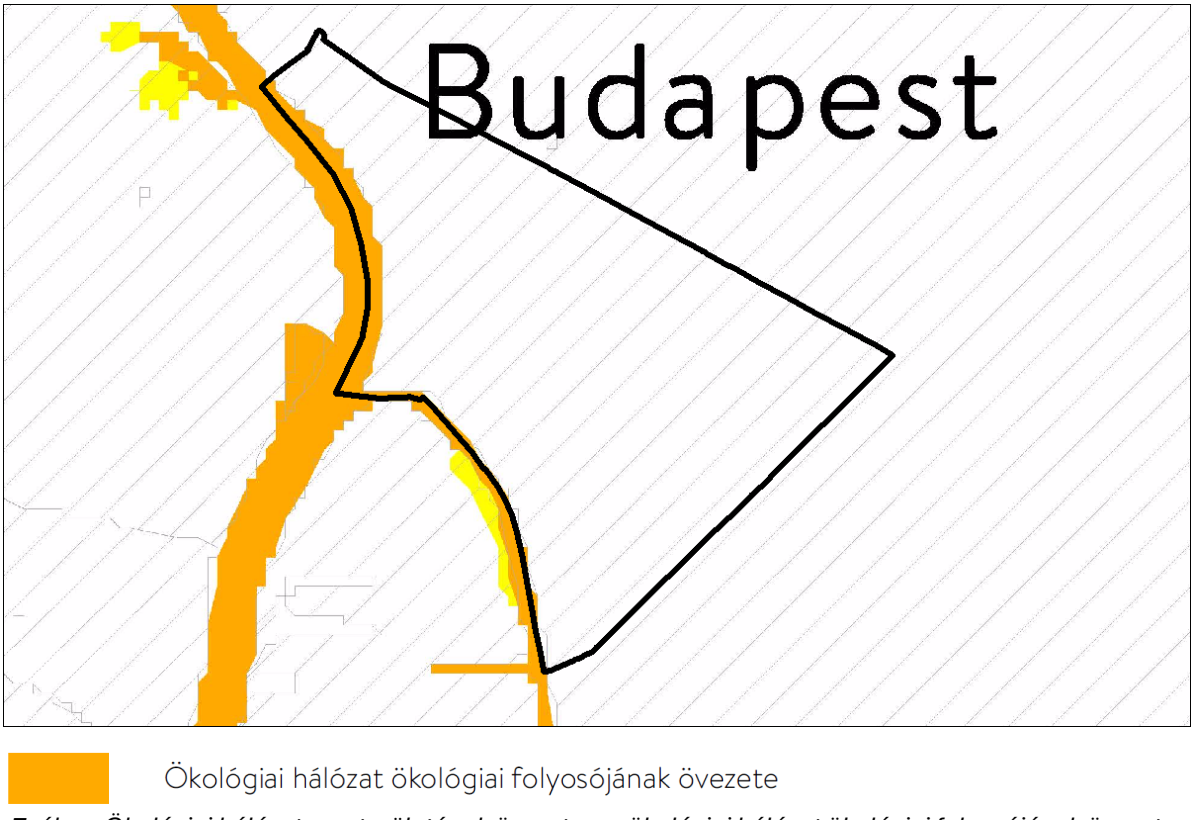
Országos Övezeti Terv, Budapesti Agglomeráció Övezeti Terve

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

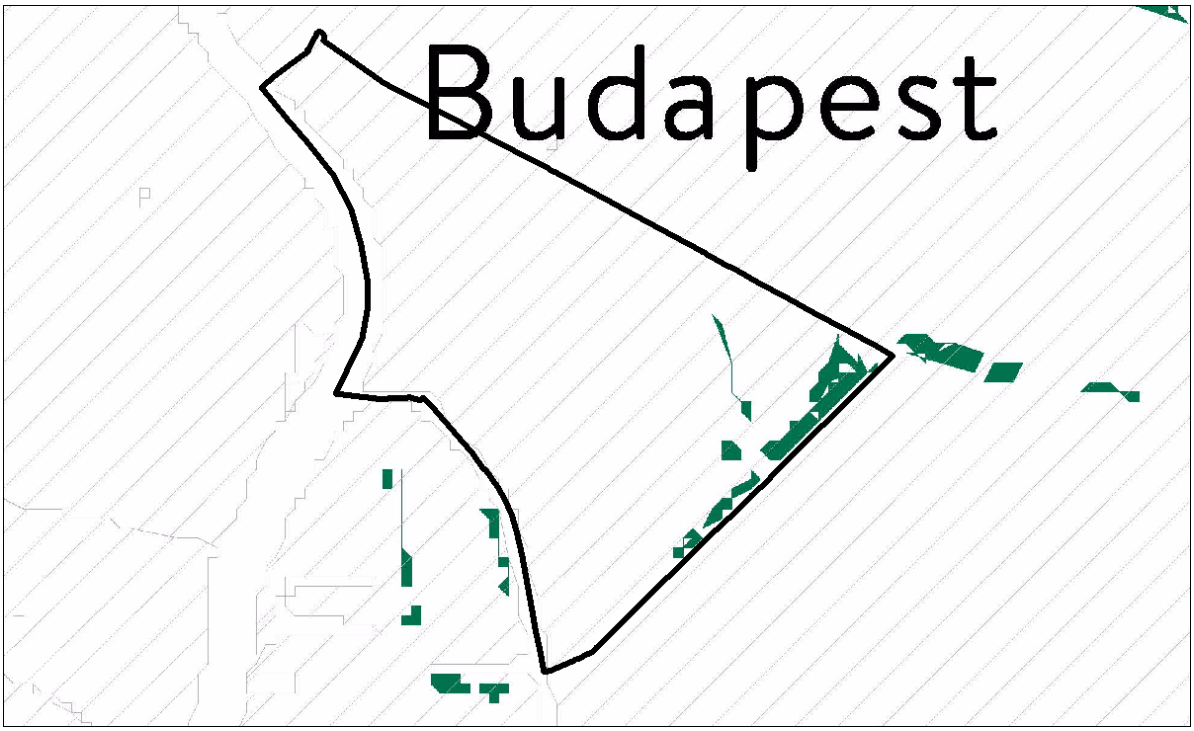
	Térségi övezet (országos vagy kiemelt)	**IX. kerületet érinti**
1.	ökológiai hálózat magterületének övezete (országos)	-
2.	**ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (országos)**	**+**
3.	ökológiai hálózat pufferterületének övezete (országos)	-

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

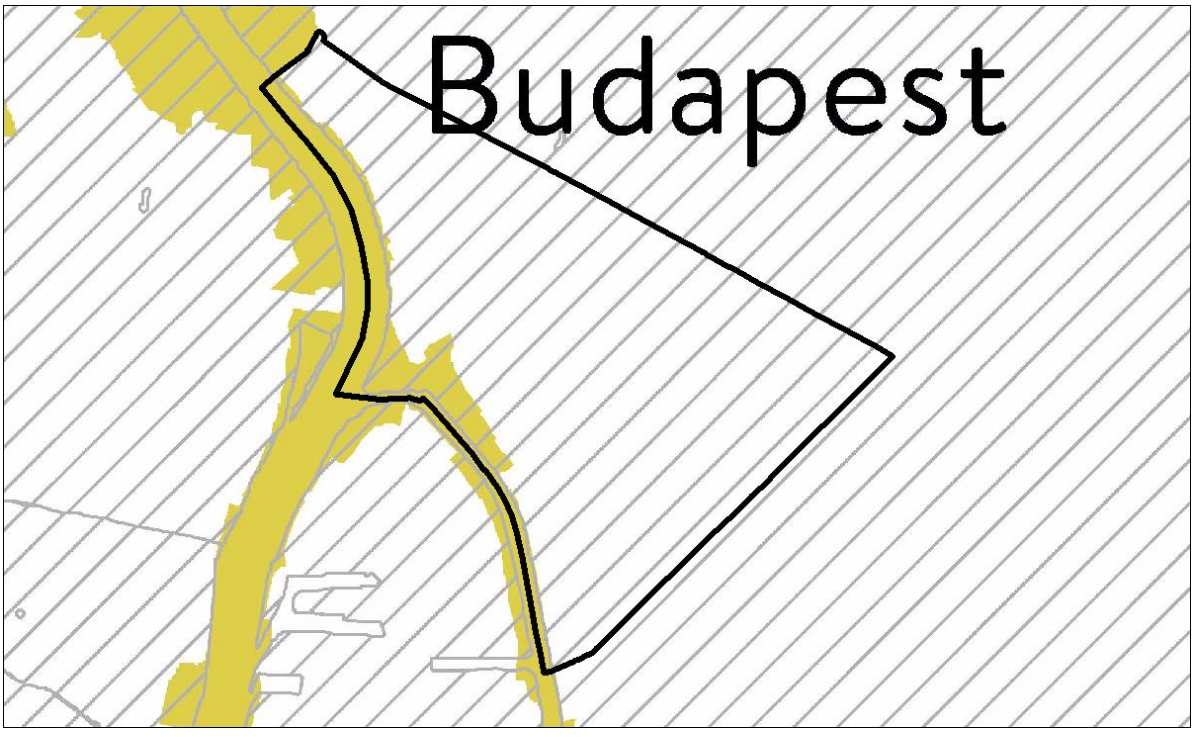
A jó termőhelyi adottságú szántók, az erdőtelepítésre javasolt terület, a tájképvédelmi terület, a vízminőség-védelmi terület, a rendszeresen belvízjárta terület, a nagyvízi meder, az ásványi nyersanyagvagyon és a földtani veszélyforrás terület övezetének lehatárolásait és övezeti szabályait a felelős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



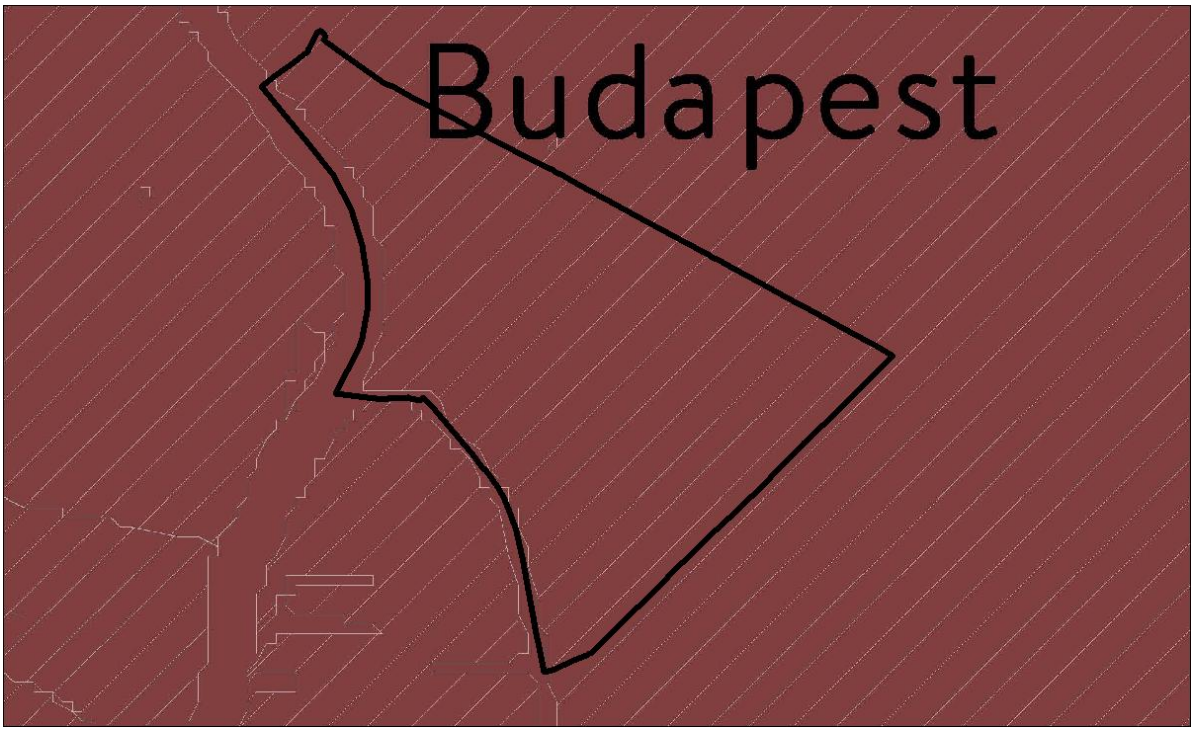
7. ábra: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete (kivonat) – OTrT.



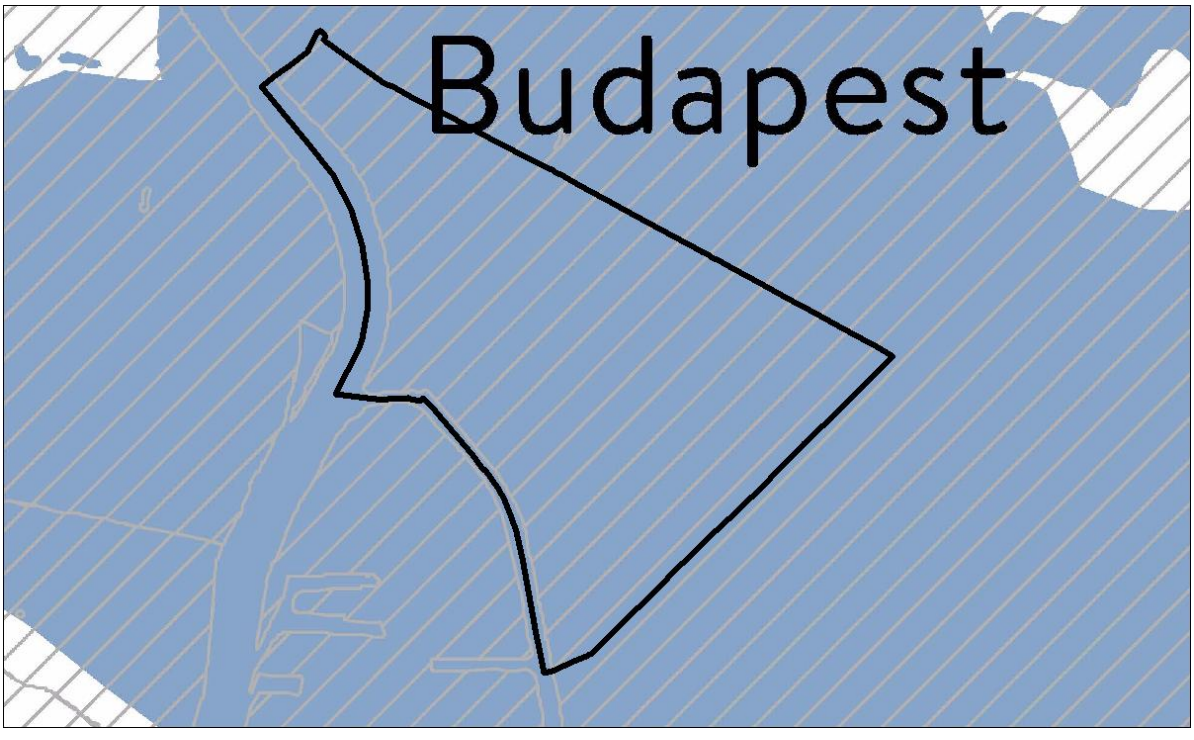
8. ábra: Erdők övezete (kivonat) – OTrT.



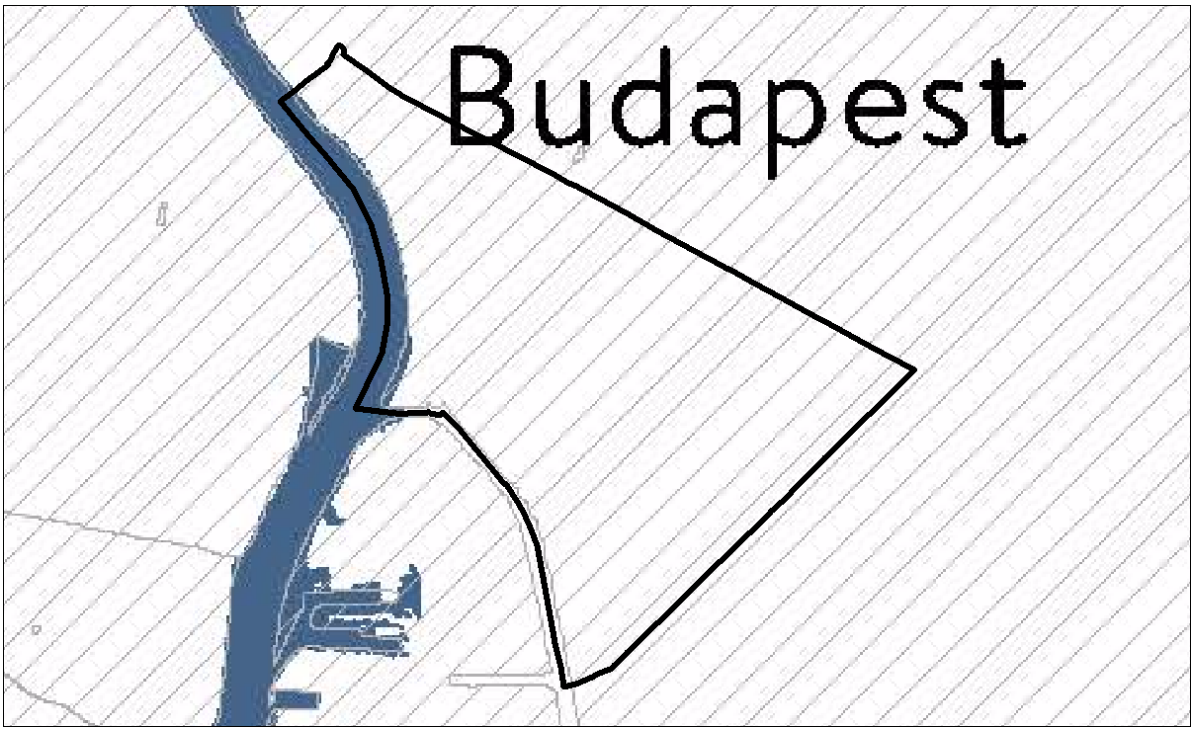
9. ábra: Tájképvédelmi terület övezete (kivonat) – OTrT.



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



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



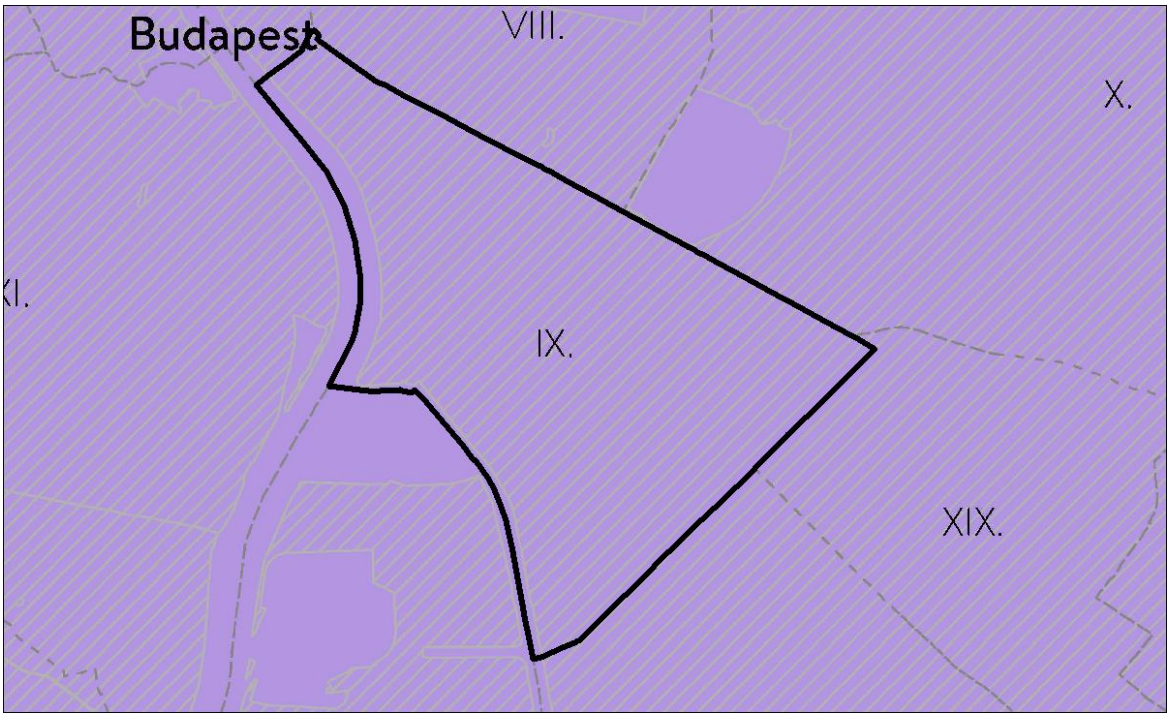
Nagyvízi meder övezete

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



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

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



Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

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



Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

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

1.4. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ÉS AZOK ÉRVÉNYESÜLÉSE

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

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

Fővárosi településfejlesztési terv

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

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

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

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

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

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

JÖVŐKÉP (TÁVLATI FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK)	Budapest klímatudatos, a globális kihívásokra felkészült város					
	Budapest és várostérsége Magyarország szíve					
	Budapest minőségi városi környezete vonzó otthon					
	Budapest egészségtudatos közösség					
HOSSZÚ TÁVÚ CÉLOK	1. Kezdeményező, adaptív, önkormányzati városfejlesztés és -üzemeltetés 2. Hatékonyan együttműködő várostérség 3. Budapest az ország méltó fővárosa és az európai városhálózat erős tagja 4. Versenyképes, fenntartható és inkluzív gazdaság 5. Alkalmazkodás a klímaváltozás hatásaihoz 6. Energiahatékonyság és kibocsátás-csökkentés 7. Paradigmaváltás a közlekedésben			8. Hatékony, kiegyensúlyozott kompakt városszerkezet 9. A Dunával együtt élő város 10. Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése 11. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei 12. Korszerű, megfizethető lakhatás 13. Optimalizált humán szolgáltatások, csökkenő egyenlőtlenségek 14. Befogadó, támogató és aktív társadalom		
KÖZÉP-TÁVÚ CÉLOK	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
TELEPÜLÉS-FEJLESZTÉSI ELVEK	ESÉLYTEREMTŐ: elsősorban az itt élő embereket szolgálja ÉRTÉKALAPÚ: az értékeire építve fejleszt ZÖLD: erőforrásaival jól gazdálkodik és védi a környezetét NYITOTT ÉS KEZDEMÉNYEZŐ: új kivívásokra rugalmasan reagál, felkészült és partnerség alapú döntéseket hoz					

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

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

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

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

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

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

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

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

A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület:

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

Egészségügyi intézményhálózat fejlesztését támogató akcióterület:

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

A differenciált központrendszer megvalósulását elősegítő akcióterület:

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

IX/1– Volt Nagyvásártelep

	104,45 hektár	Hosszú táv
	5,28 ha Szennyvízkezelés terület (**K-Sz**), **6,87 ha** Közpark Közkert (**Zk**), **7,17 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**), **0,7 ha** Egyéb, kötöttpályás közlekedési terület (**KÖe-K**), **47,54 ha** Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület (**Vi-1**),	Duna menti zóna

	**36,28 ha** Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (**Ln-3**), melyekből min. **6,1 ha** Közpark Közkert (**Zk**)	
	Jelentős része barnamezős, kisebb része műemléki terület; A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület	

A Könyves Kálmán körút déli részén, a Soroksári út és Duna között elhelyezkedő terület alulhasznosított. A terület környezetében találhatók további akcióterületek is Csepelen, valamint a Soroksári út túlsó oldalán. A területet délről közvetlenül érinti a kialakítás előtt álló Gubacsidűlő mellékközpont is. A 38086/1 helyrajzi számú telket a 619/2021. (XI.8.) Korm. rendelet rozsdaövezeti akcióterületnek jelölte ki.

- A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható a Magyar Állam beruházásaként zajló Déli körvasút bővítésének befejezése Danubius megállóhellyel. Hosszú távon, a terület középső részét érintően tervezett a Ráckevei (Soroksári)-Dunát (továbbiakban: RSD) keresztező Galvani híd, a terület déli határán a Csepel-Albertfalva alagút, a keleti határán a H5, H6 és H7 HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötése, amelyekkel összhangban lehet a területet beépíteni. Jelentősebb méretű közműlétesítmény a területen a Ferencvárosi Szivattyútelep és a Dél-pesti ipari vízműtelep.
- A 150. sz. Budapest-Kelebia vasútvonal Ferencvárosi rendezőpályaudvaron történő átvezetése lehetővé tenné a Duna-parti nyomvonal felszámolását és a terület zárvány jellegének a megszüntetését, a fejlesztést a területrendezési tervek tartalmazzák ugyan, a megvalósításuk azonban kétséges. Az akcióterületen építhető volumen 50%-át meghaladó részének – annak környezeti terhelése miatt – beépítéséhez szükséges a terület keleti határán lévő H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, a teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
- Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően, valamint a Duna-part közelségére alapozva kell kialakítani.
- A terület a fejlesztése során úgy alakítandó ki, hogy ahhoz a XXI/1 számú akcióterület is kapcsolódhasson. A két terület egymást kiegészítő, egymással kooperáló fejlesztése és a két városi szövet összekötése javasolt. A Volt Nagyvásártelep északi szakasza egyúttal a kapcsolatot is biztosítja majd a Belváros és Csepel között.
- Feladat a helyi lakosság igényeinek kiszolgálása, a különféle funkciók lakóhelytől, illetve közlekedési eszköz megállóitól való gyaloglási távolságban való elérhetőségének biztosítása a kiegyensúlyozott, kompakt városszerkezet kialakítása érdekében.
- A területen olyan vegyesség meghatározása és kialakítása szükséges, amelyben a rendeltetések kiegészítik egymást, az elsődleges célközönség – Diákváros esetén: diákok – igényeit szem előtt tartva. A terület északi és keleti részén főként vegyes, míg a Duna felöli részén főként lakó rendeltetés alakítandó ki. A területen az alapellátó rendeltetések elhelyezése biztosítandó.
- A Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületen maximum 150 lakás/ha lakás sűrűség alakítható ki, melybe a diákszállások nem számítandók bele, illetve a hektár adat a teljes általános használat szerinti területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Ezen felül, a területen minimum 100 kollégiumi szoba/ha alakítandó ki, a Diákváros 12 000-es férőhelyének biztosítása érdekében.
- A beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében.

- A városképi megjelenés szempontjából kiemelten hangsúlyos a megengedett magasház kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása, az építészeti kialakításnál figyelembe kell venni a madárvédelmi szempontokat.
- A meglévő védett épületeket az építészeti együttes részeként meg kell tartani. A védettség alatt nem álló, jó állapotú építészeti elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, azok megtartása a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján elvárt.
- A meglévő karakteres ipari épületek funkcióváltó átalakítása és az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség a beépítés tervezésekor.
- Markánsabb, zártabb térfalalkotó elemek kialakításával kell biztosítani a tengelyek hangsúlyosságát, illetve a belső terek intimitását.
- A területtel közvetlenül határos nyugaton a Duna, valamint a Ráckevei Duna-ág, amelyek az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó részei és Natura 2000 területek. Ezért a fejlesztéseket körültekintően kell megvalósítani, hogy a természeti értékek, élőhelyek, ökológiai kapcsolatok ne sérüljenek. A Duna érintettsége miatt a folyóra szerveződő terek alakítandók ki, valamint annak elérhetősége és a köz számára való megnyitása biztosítandó.
- A térségben egy összefüggő parkrendszer alakítandó ki, kapcsolódva a Pesti Rakparthoz, az Atlétikai Stadionhoz és Csepelhez.
- A gyalogos kapcsolatok folytonossága érdekében közterületek kialakításával kell biztosítani a város és vízpart jobb kapcsolatát.
- Amennyiben intézményi vegyes (Vi-1) területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szintterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 20% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- Nagyvárosias lakóterületen (Ln-3) lakóépület elhelyezése esetén 35% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolságát, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatását a terület beépítése során figyelembe kell venni.
- A fejlesztések feltétele a talajszennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése.

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

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



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

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

- Az akcióterület 50%-ot meghaladó részének beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása, teljes beépítéséhez egy budai kapcsolatot is biztosító hídfejlesztés a Dél-Budapesti térségben.
- Az új városi szövetet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani.
- Az Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területen olyan vegyesség meghatározása és kialakítása szükséges, amelyben a rendeltetések kiegészítik egymást, de maximum 120 lakás/ha lakás sűrűség alakítható ki, ahol a hektár adat a teljes általános használat szerinti területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Előny a Duna, valamint a körút érintettsége is, így számos olyan funkció helyezhető el ide, mely a két közlekedési kapcsolatra alapozhat (pl.: irodai, K+F-i, szállás, konferencia). A terület nyugati részén környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetéseket is megengedhet a kerületi szabályozás.
- A városképi megjelenés szempontjából kiemelten hangsúlyos a megengedett magasház kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása, az építészeti kialakításnál figyelembe kell venni a madárvédelmi szempontokat.
- A meglévő védett épületeket az építészeti együttes részeként meg kell tartani. A meglévő karakteres ipari épületek funkcióváltó átalakítása és az értékes meglévő facsoportok megőrzése figyelembe veendő kötöttség a beépítés tervezésekor.
- Az identitásmegőrzés alapvető elvárás a területen. A védettség alatt nem álló, jó állapotú elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, a szükséges minimum elve (Méptv. 5. §) alapján.
- Az akcióterület építési telkeire vonatkozóan a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek elhelyezését a 3.4.1 Általános céladatok fejezet Személygépjármű elhelyezés pontjában foglaltak figyelembevételével kell teljesíteni.
- Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolságát, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatását a terület beépítése során figyelembe kell venni. A fejlesztések feltétele a talajszennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. A fejlesztésben korlátozó tényező, hogy felső küszöbértékű veszélyes üzem külső védőzónájával érintett.

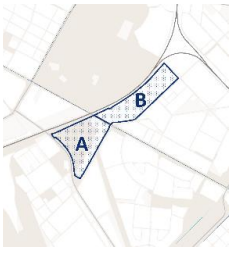
Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció; - épített örökség hasznosításának elősegítése - Galvani RSD híd és csatlakozó úthálózatának építésében való közreműködés és koordinálás
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

IX/3– Dél-Pesti Centrumkórház

	32,5 hektár	Középtáv
	5,79 ha Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű területbe (**Vi-1**),	Átmeneti zóna

	**2,97 ha ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület és nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület vegyesen alkalmazható területhasználat (**Vi-2/Ln-3**) és **23,76 ha** Különleges, Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (**K-Eü**) terület	
	Egészségügyi intézményhálózat fejlesztését támogató akcióterület	
A Nagyvárad térnél található terület, melyet a Haller utca – Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút, valamint a Fehér Holló utca és Lenkey utcák határolnak. A terület jelentős részén a Dél-Pesti Centrumkórház működik. A Vágóhíd utca déli részén kerületi önkormányzati tulajdonú, lakóterületek találhatók. A terület K-Eü-be sorolt része a 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló rendelet 2. mellékletének 7. pontja szerint kiemelt beruházásokkal érintett terület. Az akcióterület környezetében nem tervezett a fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztése. A közösségi közlekedést az M3 metróvonal határozza meg, amelynek Nagyvárad tér és Népliget megállói kedvező közlekedési feltételeket biztosítanak a területet beépítéséhez. • A terület jó elhelyezkedésű, közlekedési kapcsolata megfelelően biztosított. Az új városi szövetelemet a már kialakult városrészek struktúrájához illeszkedően kell kialakítani. • A budapesti egészségügyi hálózat fontos részét képezheti, ezért a konstruktív együttműködés fontos mind az állami, mind a fővárosi, kerületi és a beruházói oldalról egyaránt. • A meglévő, értékes, identitásalkotó, jó állapotú épületek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, a *szükséges minimum elve (Méptv. 5. §)* alapján. • A fejlesztés során a területen jelenlévő értékes idős faállomány védelme biztosítandó. • Amennyiben az Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület és nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület vegyesen alkalmazható területhasználat (Vi-2/Ln-3) területen a helyi építési szabályzat alapján az építhető szintterület legalább egy harmadán lakó rendeltetés elhelyezhető, akkor legalább 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken. • Jelentős környezetterhelést eredményez a Könyves Kálmán körút forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése.		
Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció, kooperáció	
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv	

IX-X/1 – Népliget vasútállomás és környéke

	A: 18,52 hektár	Középtáv
	B: 17,88 hektár	
	A: **17,97 ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület (**Vi-2**), ebből min. **0,7 ha** Közpark, közkert (**Zk**); **0,55 ha** közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	Átmeneti zóna
	B: **17,41 ha** Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű terület (**Vi-2**); 0,46 ha közúti közlekedési területeket (**KÖu**)	
	Jelentős része barnamezős terület; A kiegyensúlyozott kompakt városszerkezetet elősegítő komplex, vegyes fejlesztésű akcióterület	
Az akcióterület „A” jelű területrésze a IX. kerületi József Attila-lakótelep szomszédságában, „B” jelű területrésze pedig a X. kerületi Gyárdűlő városrészben fekszik, a Déli körvasút – Fertő utca – Bihari út – Ceglédi út – Ecseri út – Gyáli út (M5) felüljáró által határol területen. Az Üllői úttól északra lévő, „B” jelű terület nagyobb részben		

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

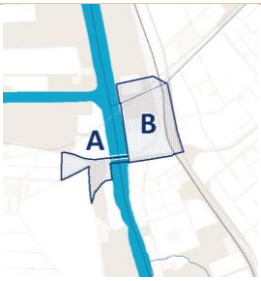
- A terület a fejlesztése során úgy alakítandó ki, hogy ahhoz a X/1 számú akcióterület (Népliget) is kapcsolódhasson. Az akcióterület „A" és „B" jelű területéről is biztosítani kell a kényelmes, akadálymentesített gyalogos elérhetőségét a Népligetnek, a két területrészen egymással kapcsolatban lévő, egymást kiegészítő fejlesztések megvalósítása javasolt.
- Az „A" és „B" jelű területen külön-külön az általános funkcionális használat szerinti szintterület 50%-át meghaladó beépítéséhez – annak volumene miatt – szükséges Népliget vasútállomás megléte. Népliget vasútállomás közvetlen gyalogos kapcsolattal kell, hogy rendelkezzen a Népligettel és az akcióterület Üllői út két oldalán fekvő „A" és „B" jelű területeivel.
- A „B" jelű területen az Üllői út – Ecseri út csomópont és a Népliget vasútállomás északkeleti peronfeljárata között közvetlen nyomvonalú, gyalogos sétányt kell kialakítani, amely a vasúti töltést átszelő aluljáró révén egyben a Népliget megközelítését is szolgálja.
- A kompakt város követelményrendszerének érvényesítése érdekében törekedni kell a funkcionális vegyesség biztosítására, a lakó- és intézményi-irodai rendeltetés egyensúlyára. A zajkonfliktussal nem érintett Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű területen 100-150 lakás/hektár lakás sűrűség alakítható ki, nagyvárosias lakóterületi karakterrel kialakítva.
- A beépítés súlypontját a közösségi közlekedési létesítmények közelében szükséges biztosítani az „A" és „B" jelű területrészen egyaránt. A „B" jelű területrészen az általános funkcionális használat szerinti szintterület volumenének legalább 60%-át a metró- és vasútállomás legközelebbi bejáratától számított 300 méteres gyalogos távolságon belül szükséges elhelyezni.
- Az alapfokú ellátás intézményi feltételeinek biztosítását és kereteit már a tervezés idején figyelembe kell venni. Ahhoz, hogy a szükséges alapellátás (bölcsődei, óvodai és általános iskolai) a felmerülő többlet igénynek megfelelően biztosított legyen, meg kell felelni a kompakt város követelményrendszerének és a vegyes funkcióösszetétel biztosításának feltételrendszerének (pl. vegyes funkciómix, sokszínű szolgáltatási rendszer helyben/ gyaloglási távolságban – 15 perc – történő elérése, kiegyensúlyozott és tagolt városszerkezet, környezettel harmonizáló használat és beépítés, hatékony infrastruktúra-hálózat).
- Jelenlegi és jövőbeli hasznosítási lehetőségét meghatározza a terület szomszédságában meglévő és várhatóan megmaradó gazdasági és vasúti rendeltetések jelenléte, ezért a területen belüli rendeltetéseket a szomszédság esetleges zavaró hatásaira tekintettel kell kialakítani.
- A meglévő védett épület mellett a védettség alatt nem álló, jó állapotú építészeti elemek a fejlesztési koncepcióba beépítendők, azok megtartása a szükséges minimum elve (Méptv. 5. §) alapján elvárt. Az építészeti koncepció kialakítása során

az értékes épületek helyreállítására és azok városépítészeti hangsúlyozására kell törekedni.

- A helyi adottságok figyelembevételével intézményi vegyes (Vi-2) területen lakórendeltetés elhelyezése esetén 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- Jelentős környezetterhelést eredményez az Üllői út, a Gyáli út és a Déli körvasút, amelyre figyelemmel kell lenni a terület fejlesztése során (zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése). A vasútvonal védőtávolságát, valamint a metróvonal védelmi zónáját a terület beépítése során figyelembe kell venni.
- A terület a korábbi használatokból adódóan részben potenciálisan talajszennyezett, a fejlesztések feltétele a szennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése.
- A területhasznosítást korlátozó 120 kV-os szabadvezetékes főelosztóhálózati nyomvonal földkábelbe átépíthető, illetve a területen áthaladó nagy átmérőjű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák kiválthatók, áthelyezhetők, azonban ezek a város energiaellátását, illetve szennyvízelvezetését nem akadályozhatják.

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

IX-XX-XXI/1 – Gubacsidűlő mellékközpont



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

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

- A fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztésének részeként középtávon várható az akcióterület mindkét részét érintően a Magyar Állam beruházásában a csepeli Szabadkikötő vasútiforgalma számára egy új RSD (Gubacsi) híd építése, valamint hosszú távon a XX.-XXI. kerületek közötti közvetlen villamos kapcsolat létrehozása a meglévő Gubacsi hídon keresztül, amelyekkel összhangban lehet a területet beépíteni.
- Továbbá hosszú távon az akcióterület „B” jelű részén tervezett az RSD-t keresztező Csepel-Albertfalva alagút és a H5, H6 és H7 HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötése, amelyeket szintén figyelembe kell venni a terület beépítése során. A beépítéséhez

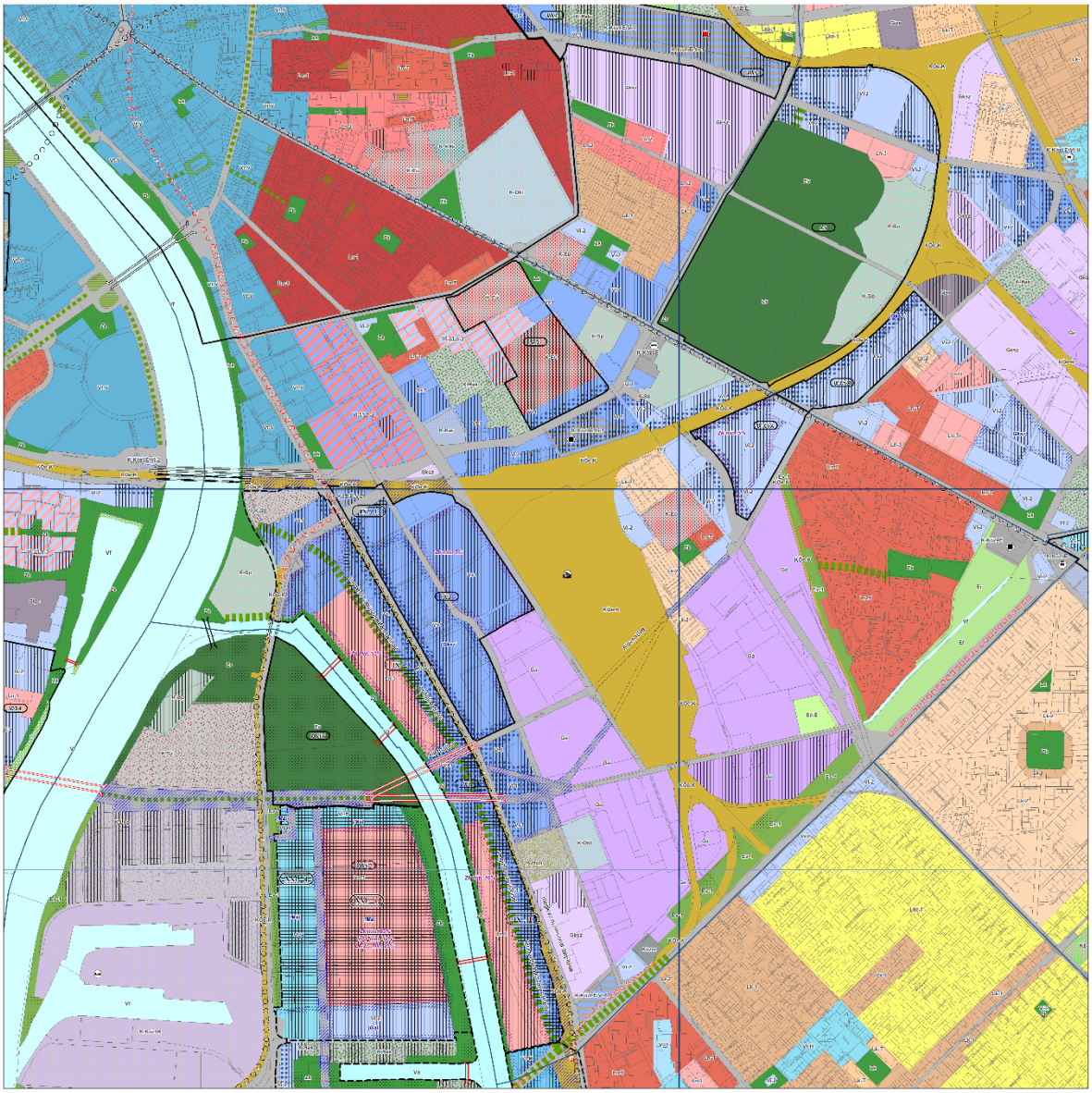
szükséges H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal legalább Kálvin térig történő meghosszabbítása.

- Kiváló településszerkezeti elhelyezkedésével a Csepel-Albertfalva alagút kiépítése után létrejövő új körúti kapcsolaton kívül az Észak-déli regionális gyorsvasút és villamosvonal találkozásával, vízpartiságával, ezáltal a belvárosi közelséggel úgy kell kialakítani, hogy városszerkezeti szempontból ellenpólusa legyen a XIII. kerületi Göncz Árpád városközpontnak.
- Kijelölt mellékközpontként a terület fejlesztése során cél, hogy a kötöttpályás és nagykapacitású közlekedési hálózati kapcsolatokkal a szomszédos városrészek, illetve az agglomeráció csatlakozó településeinek központirányú forgalmát felfogja és magas színvonalú funkcionális kínálatával, új minőségű, intenzíven használt közösségi hely legyen, ezáltal a főközponti területet is tehermentesítse, az utazási kényszert csökkentse. A funkciómix rögzítésekor az akcióterület „B" jelű részén a Mellékközpont területen minimum 20 lakás/ha és maximum 200 lakás/ha lakás sűrűséget, az „A" jelű részén a Mellékközpont területen minimum 20 lakás/ha lakás és legfeljebb 150 lakás/ha lakás sűrűséget kell biztosítani, ahol a hektár adat a teljes általános használat szerinti területekre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt).
- Funkcionális összetételének tervezése során összhangot kell teremteni a területhasznosítás és a területek kiszolgálását biztosító különböző (humán és műszaki) infrastruktúrák között, törekedni kell a helyben elérhető magas szintű ellátás és szolgáltatások kialakítására, a funkció sokféleség biztosítására. Cél, hogy a kitűzött városszerkezeti szerephez illeszkedve, kiegyensúlyozott megoszlásban helyben álljanak rendelkezésre az ellátó funkciók, amelyeknek a kapacitása és minősége legyen összhangban a fejlesztés után várható használói összetétellel.
- Biztosítani kell a központrendszer, illetve a nagy kapacitású közösségi közlekedési hálózatokon lévő megállóhelyek megfelelő megközelíthetőségét a helyi kapcsolati hiányok megszüntetésével, akadálymentesítéssel, továbbá a kerékpáros és közösségi közlekedés közötti módváltást támogató eszközökkel.
- Lakódomináns területegység kialakítása esetén a beépítéshez tartozó személygépjármű parkolókat ún. autómentes területek kialakítása érdekében a terület határán, koncentráltan kell megvalósítani, a terület egyes részeinek gépjármű forgalom alóli mentessége érdekében.
- A jelentősen alulhasznosított területen kiváló alkalom nyílik egy új, önálló központ városépítészeti kialakítására, amely a Duna-ág környezeti tényezőjét figyelembe vevő új építészeti minőséget jelentő városi együttes és központi terek kialakítására nyújt lehetőséget.
- Markáns építészeti kialakítást igényel, a kompozíció kialakítása során a hídfőtérség illeszkedő városépítészeti hangsúlyozására kell törekedni, a vízpart mindkét oldalán az illeszkedő, egységes képet nyújtó új együttes elhelyezésével.
- Az átalakuló területen a városszövet kontextusába illeszkedő kortárs beavatkozásoknak kell teret biztosítani, a megfelelő szomszédság kialakítása érdekében reagálni és illeszkedni szükséges a beállt és csatlakozó területek adottságaira. A terület pozíciójából adódóan városképi szempontból kiemelt jelentőséggel bír, ahol hangsúlyos a megengedett magasházak kompozícióba illeszkedő elhelyezése és tömegformálása. Új magassági pontok kialakításakor figyelembe kell venni a meglévő horizontális elemekkel való városképi látvány feltárulását, figyelembe véve a karakteres és értékes ipartörténeti építményeket, kéményeket, a vízpartokról, hidakról és környező főutakról feltáruló látványoknak harmonikus együttesekként kell megjelenniük a városképben.
- A Ráckevei (Soroksári)-Duna (RSD) menti sétány kialakítása, valamint zöldfelületek kialakítása szükséges a Fejlesztési tervlapon kijelölt szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat mentén, biztosítva a partra való lejutást is.

▸ Tekintettel kell lenni az RSD Natura 2000 területi besorolására, biztosítani kell az itt fellelhető értékes élőhelyek, ökológiai kapcsolatok fennmaradását. ▸ A helyi adottságok figyelembevételével a Mellékközpont területen (Vt-M) lakóépület elhelyezése esetén 25% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken. ▸ A terület a korábbi használatokból adódóan részben potenciálisan talajszennyezett, a fejlesztések feltétele a szennyezettségek feltárása és a tervezett használatnak megfelelő szintű kármentesítés elvégzése. Jelentős környezetterhelést eredményez a Soroksári út forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése. A vasútvonal védőtávolsága, valamint a vasút és HÉV vonal elválasztó hatása befolyásolja a helyi úthálózat és az építési hely kijelölését, amelyet a terület beépítése során figyelembe kell venni.	
Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Közreműködés és koordinálás a Körvasút menti körút és a Csepel-Albertfalva RSD alagút építésében - Gubacsi hídon és csatlakozó úthálózatán villamos közlekedés kialakítása
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

(Forrás: FTFT)

Az FTFT **4. Fejlesztési tervlapja** *„– a településrendezési terv megalapozásához, a főváros teljes közigazgatási területére – az általános használat szerinti területek figyelembevételével, meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki- és zöldinfrastruktúra elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.*



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

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

- az általános használat szerinti területek figyelembevételével a stratégia és a cselekvési program,
- kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét,
- a stratégia és a cselekvési program elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább
- általános használat szerinti lehatárolását,
- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

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

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

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

Kerületi településfejlesztési dokumentumok

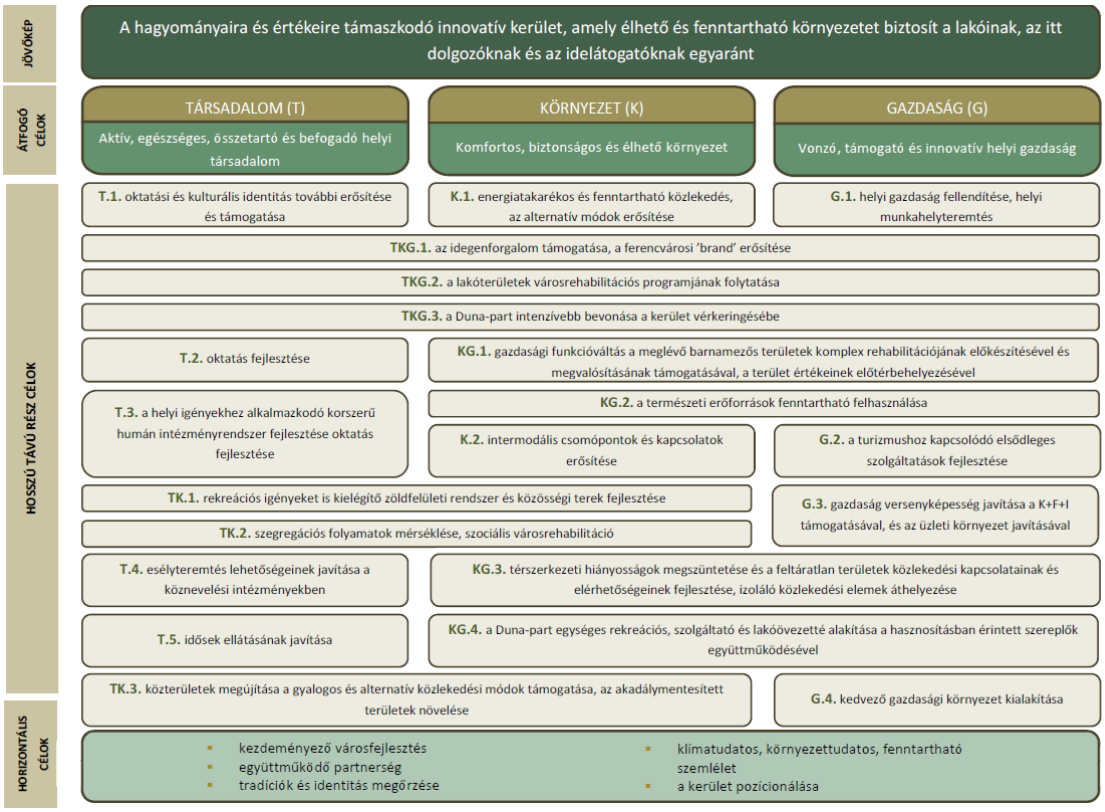
Ferencváros Településfejlesztési koncepciója a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” című projekt keretében készült 2015 augusztusában.

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

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

Ferencváros környezeti célja egy **komfortos, biztonságos és élhető városi környezet kialakítása**, amely támogatja a lakók jóllétét és hozzájárul a kerület fenntarthatóságához. Ennek része az ***energiatakarékos és fenntartható közlekedés, az alternatív módok erősítése (K.1.)*** és az ***intermodális csomópontok és közlekedési kapcsolatok megerősítése (K.2.)***. A közlekedési infrastruktúra tudatos, fenntarthatósági szempontokat figyelembe vevő fejlesztése, a közterületek élhetőségének javítása, valamint forgalomcsillapított és balesetmentes úthálózat létrehozása. Ennek érdekében a kerület az utazási láncok logikus kialakítását, biztonságát és komfortosságát javítja, támogatva a korszerű és biztonságos átszálló pontok kiépítését, P+R rendszerek kialakítását. Átfogó cél a városi és elővárosi közlekedés integrálása, valamint a gépjárműforgalom csökkentése. A közlekedés mellett kiemelt figyelmet fordítanak ***a rekreációs igényeket is kielégítő zöldfelületi rendszer és közösségi terek fejlesztésére (TK.1.)***, valamint a használaton kívüli területek – például a Duna-part és az RSD menti sáv – rekreációs és vegyes városias célú hasznosítására ***(KG.3.)***.

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



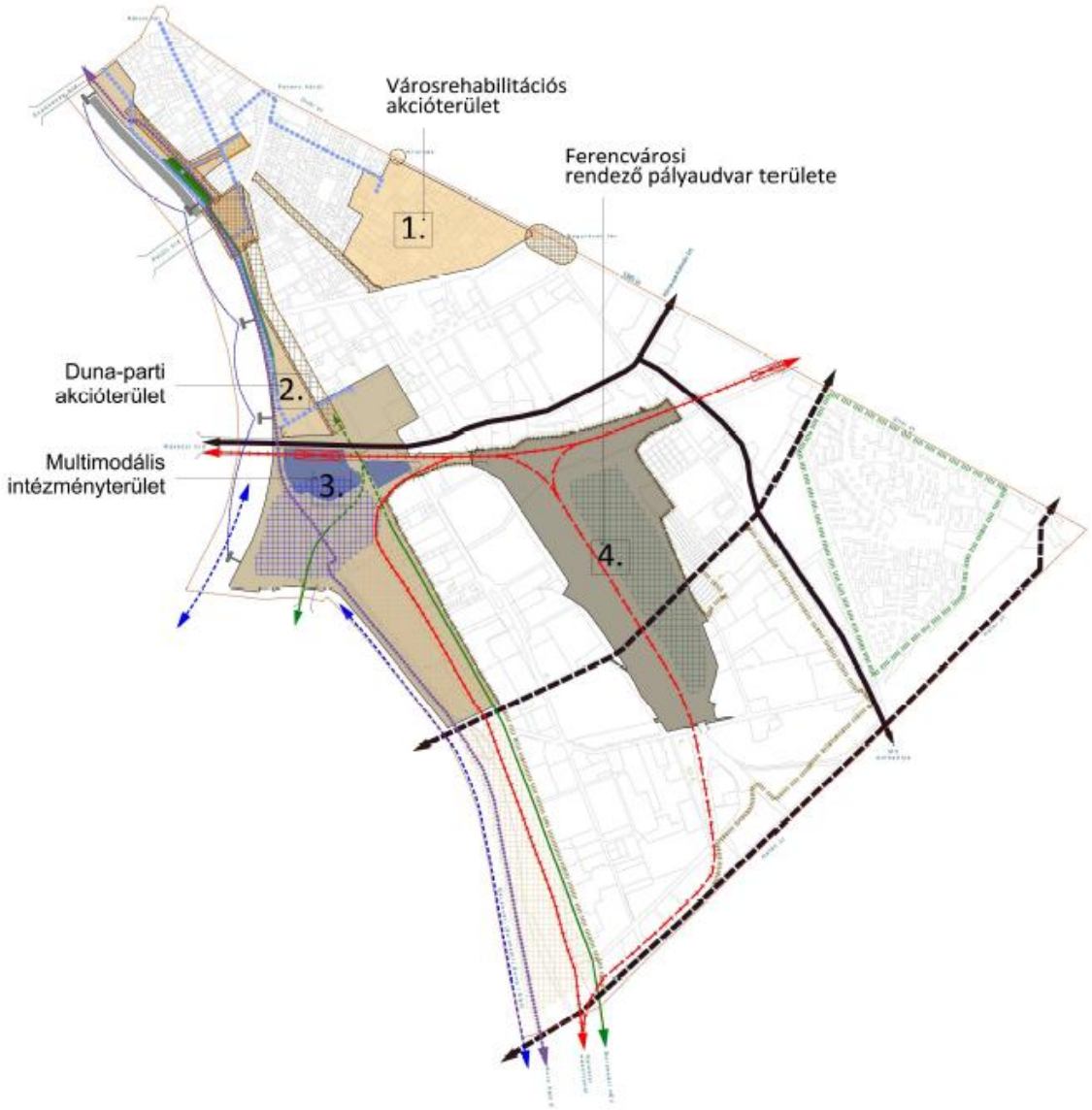
18. ábra: Ferencváros hosszú távú célrendszere

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

A dokumentum a KSH által lehatárolt négy városrészre – Belső-, Középső-, Külső-Ferencvárosra és a József Attila-lakótelepre – városrészi célokat fogalmaz meg. Belső-Ferencváros kulturális, turisztikai és tudásközponttá formálódása, míg Középső-Ferencvárosban a rehabilitáció, közintézmények fejlesztése és a szegregáció oldása a fő irány. Külső-Ferencváros

városszerkezetének a Duna felé történő megnyitása, új munkahelyekkel és városkörnyezettel való kialakítása, a József Attila-lakótelepen pedig a zöldterületek és a jó adottságok megőrzése mellett fokozatos megújítás valósulna meg.

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



19. ábra: Az akcióterületek és az akcióterületen kívüli fejlesztések

1. Akcióterület – Ferencvárosi városrehabilitációs akcióterület

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

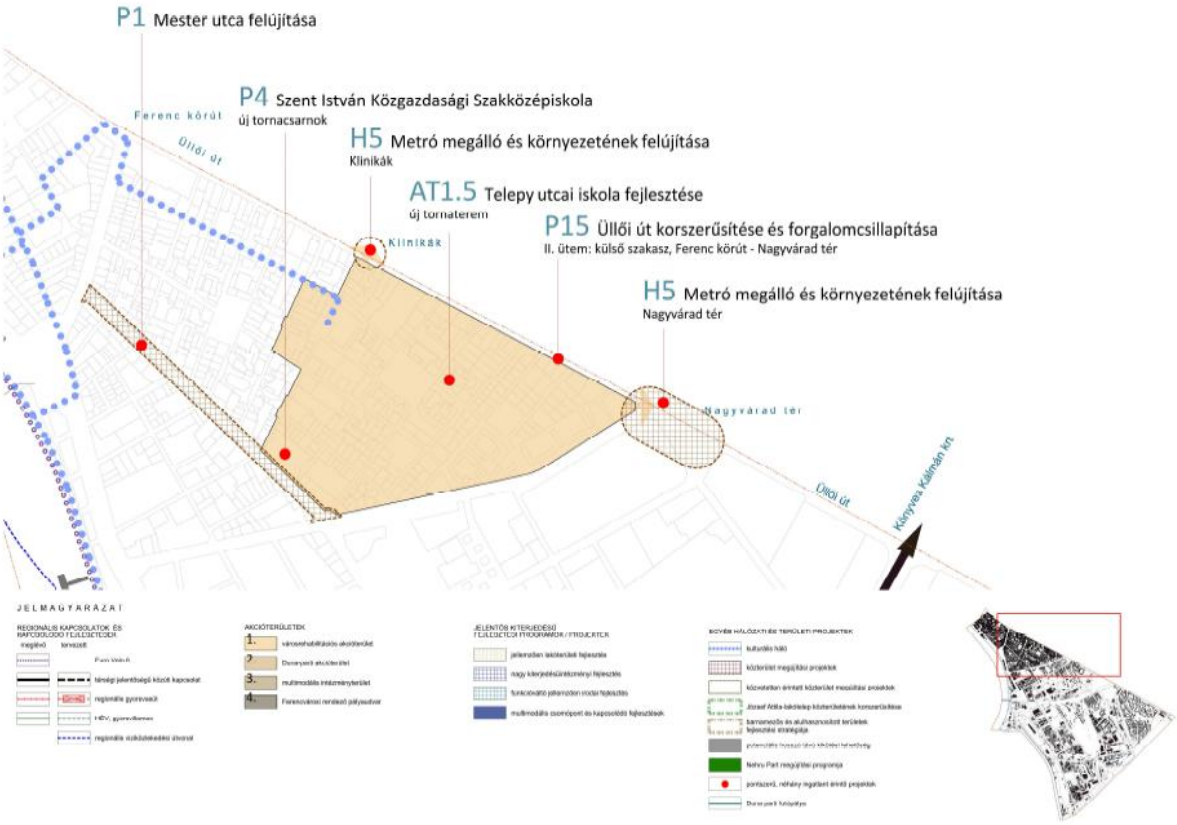
AT1.1 (kulcsprojekt): Városmegújítás folytatása – Az eddigi rehabilitáció eredményeképpen a komfort nélküli lakások aránya a területen 61%-ról 16%-ra csökkent. A fejlesztés I. ütemében a Gát utca 3-5., 20, valamint a Lenhossék u. 7-9. számú épületek komplex megújítására került sor. A projekt célja a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

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

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

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

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



20. ábra: A ferencvárosi városrehabilitáció akcióterülete

2. Akcióterület – Duna-parti akcióterület

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

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

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

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

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

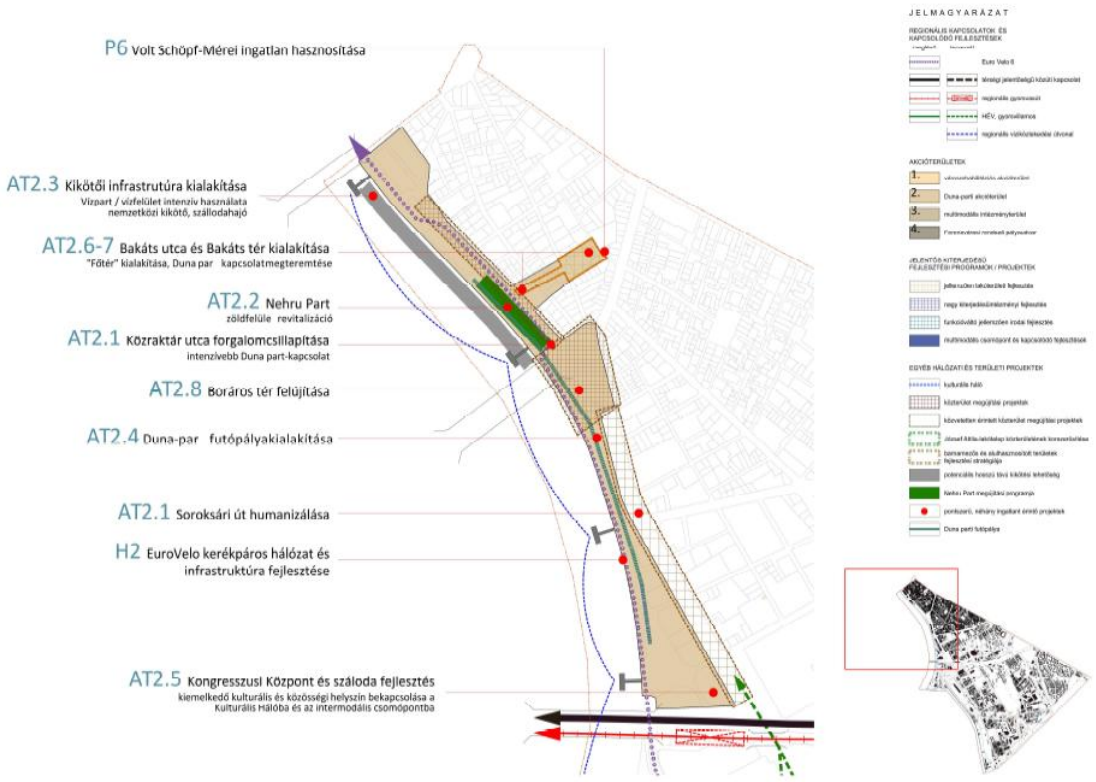
AT2.5: Új, korszerű Kongresszusi Központ építése a fővárosi rendezvénykapacitás növelésére.

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

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

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

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



21. ábra: Duna-parti akcióterület

3. Akcióterület – Multimodális intézményterület

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

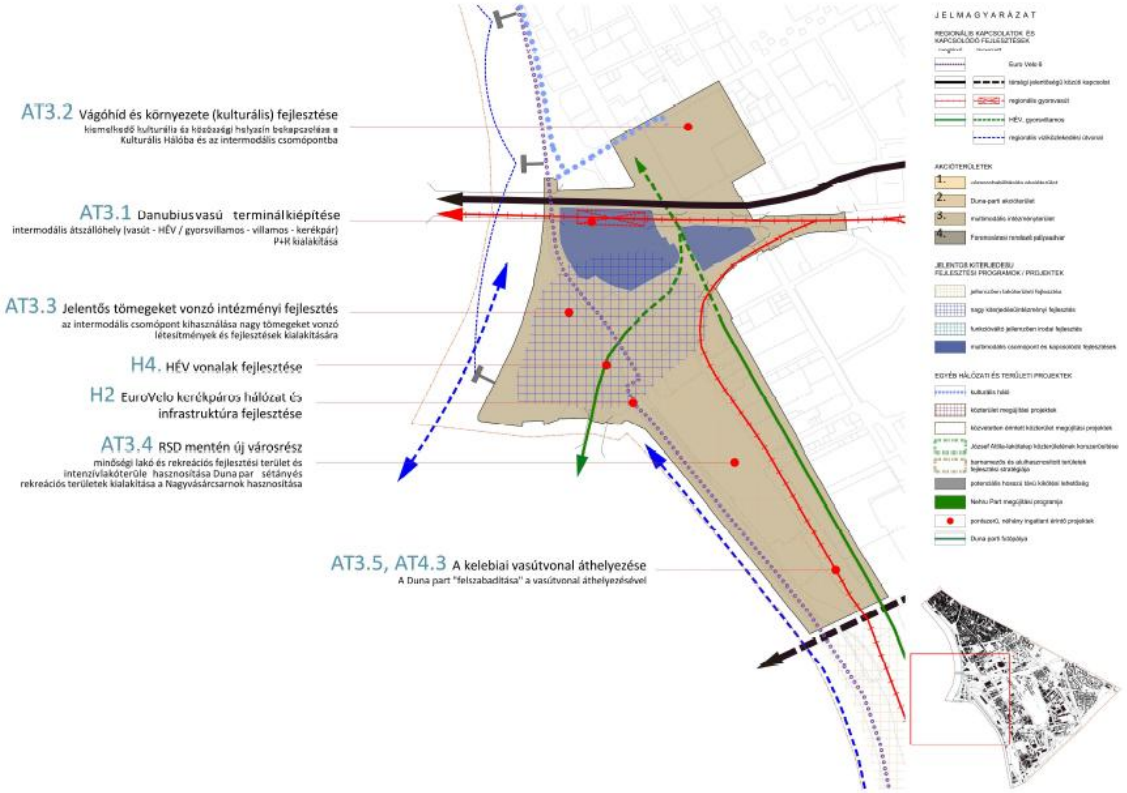
AT3.1 (kulcsprojekt): Danubius terminál – multimodális közlekedési csomópont (vasút, HÉV, villamos, busz, P+R) kialakítása.

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

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

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

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



22. ábra: A multimodális intézményterület akcióterülete

4. Akcióterület – Ferencvárosi rendezőpályaudvar területe

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

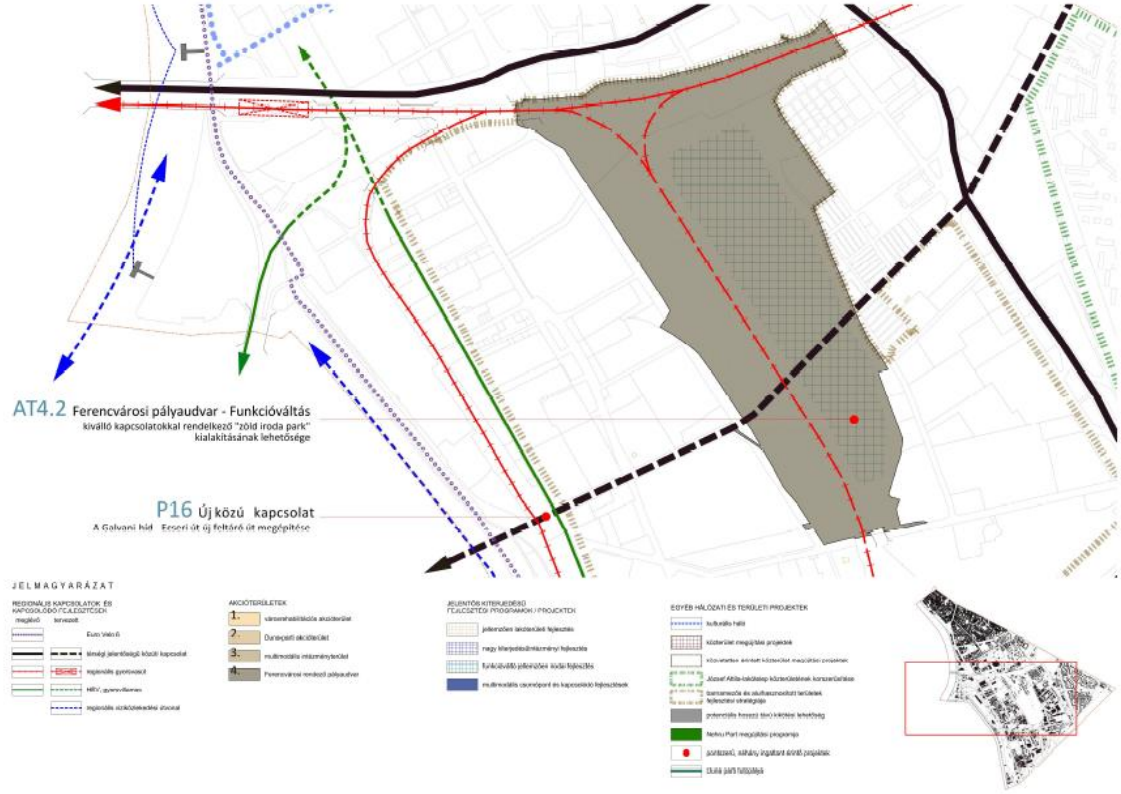
AT4.1: A terület tulajdonviszonyainak rendezése fejlesztések előkészítéséhez.

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

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

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

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



23. ábra: A Ferencvárosi pályaudvar akcióterülete

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

További kerületi fejlesztési dokumentumok

Egészséges utcák (2023)

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

Helyi Esélyegyenlőségi Program

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

Szociális és Intézményi Hatásvizsgálat

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

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

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

A hatályban lévő településrendezési tervek vizsgálata, elemzése

Budapest főváros rendezési szabályzata

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

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

A BFRSZ megállapítja

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

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

A TÉKA rendelkezései alapján:

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

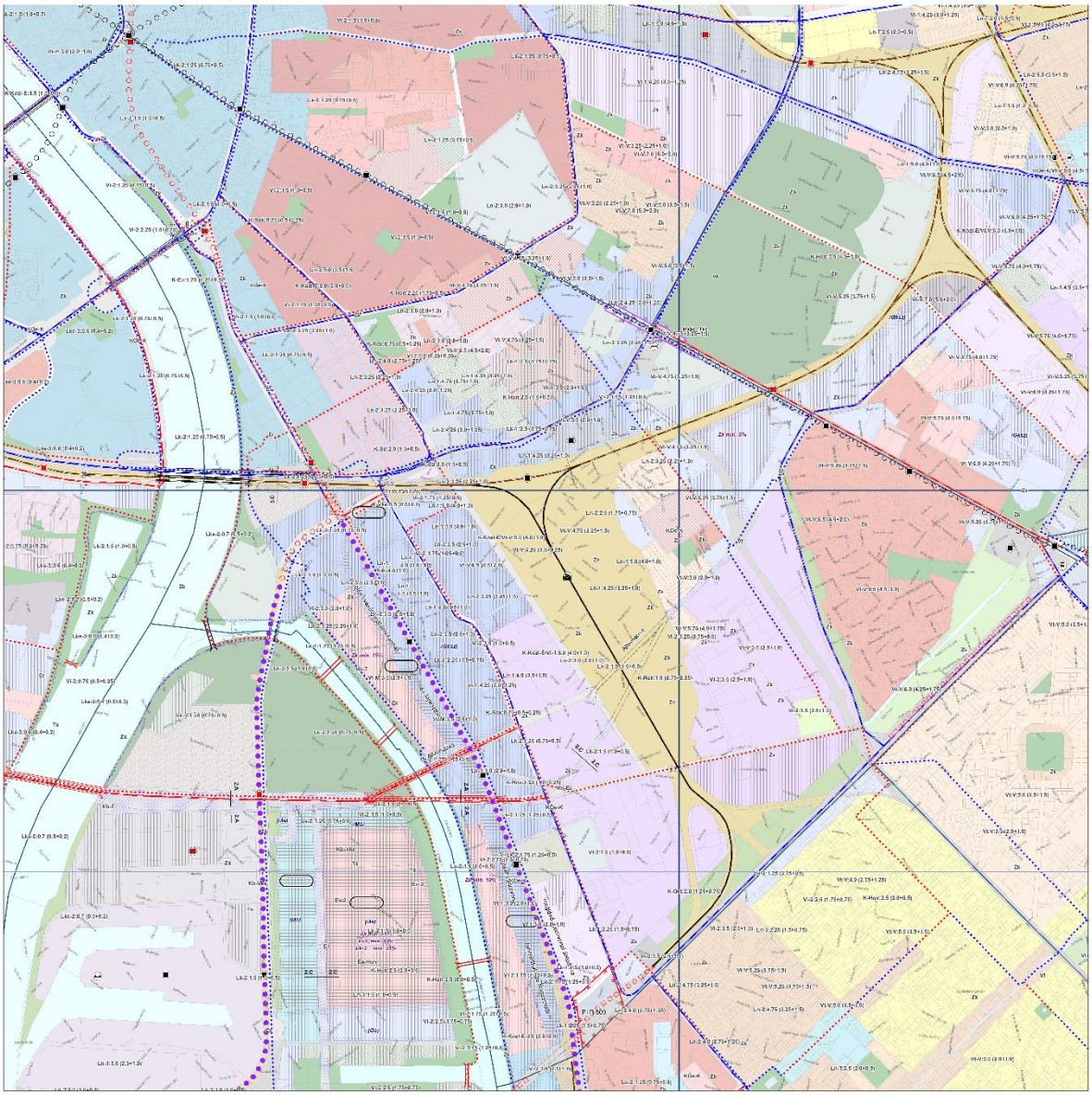
Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a szintterületi átlagérték két értékből, az általános funkcionális használat szerinti és a parkolási szintterületi átlagértékből tevődik össze:

$$szá = szf + szp$$

- *Általános funkcionális használat szerinti szintterületi átlagérték:* az adott általános használat szerinti területen elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterülete és az általános használat szerinti terület területének hányadosa (szf).

- *Parkolási szintterületi átlagérték:* a kizárólag épületen belül elhelyezett, az általánosan elhelyezhető rendeltetések rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló férőhelyek számára igénybe vehető bruttó szintterület és az általános használat szerinti terület területének hányadosa (szp).

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



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

Kerületi Építési Szabályzatok

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

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

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

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



Megnyitott tömbbelső a Thaly Kálmán utca – Üllői út – Lenhossék utca – Tűzoltó utca által határolt tömbben

(Forrás: saját fénykép, 2025.)

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



Groupama Aréna
(Forrás: saját fénykép, 2025.)

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

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

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



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

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

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

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

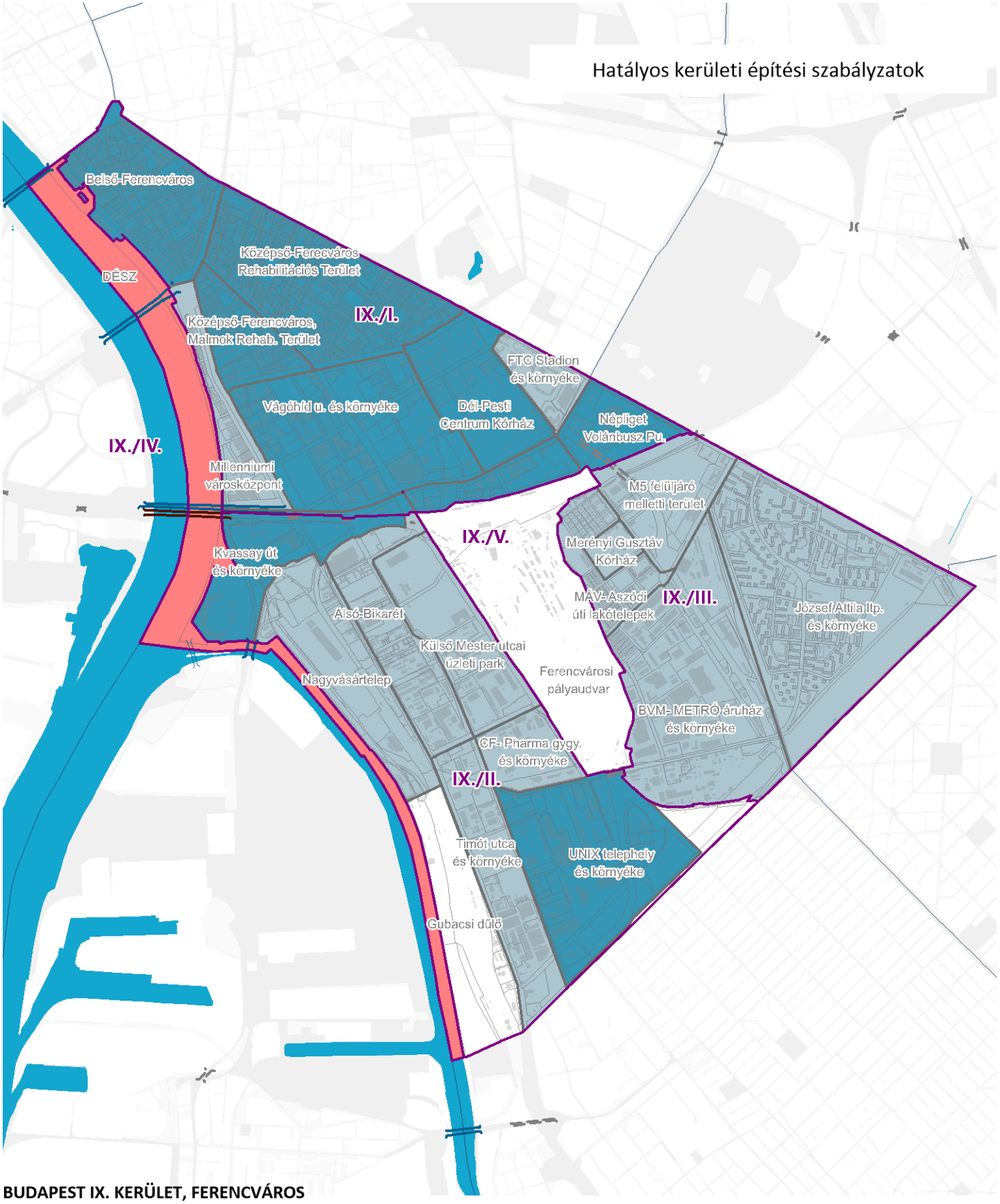
A tervezett KÉSZ területén városszerkezeti szempontól kiemelt figyelmet igényelnek azon változással érintett területek, melyek a vasút és a Könyves Kálmán krt. közötti területen (Vágóhíd utca és környezte KÉSZ), valamint a Gyáli úti felüljáró területének (Népliget Volánbusz pályaudvar KÉSZ, M5 felüljáró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



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

Kerületi rendezési terv hatálya alá nem tartozó területek

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

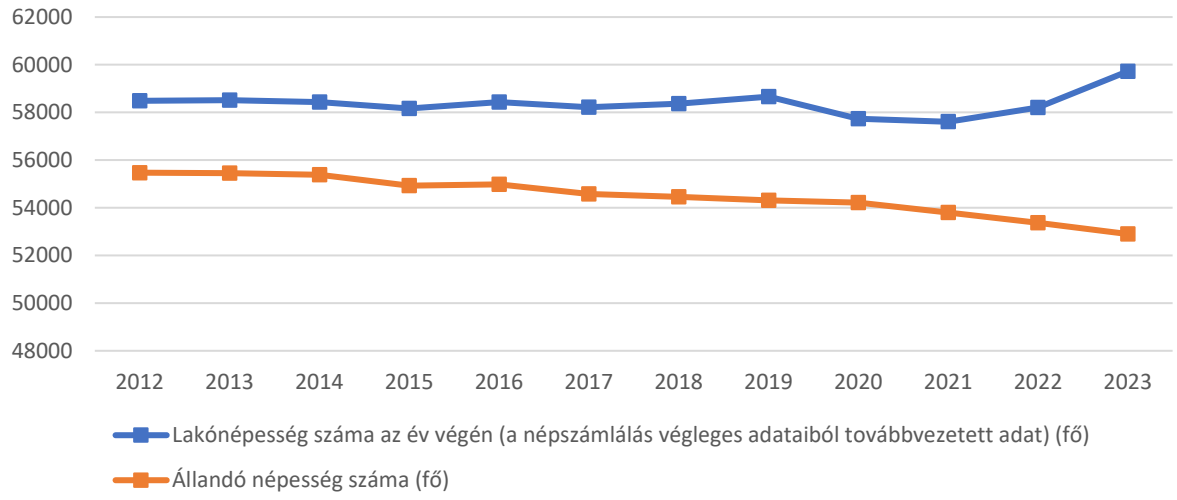
- Kerületi építési szabályzat
- Duna-parti építési szabályzat
- Kerületi városrendezési és építési szabályzatok (KVSZ) vagy kerületi szabályozási tervek (KSZT)
- Kerületi Rendezési Terv építési szabályzatának tervezett határa

1.5. FERENCVÁROS DEMOGRÁFIAI HELYZETE

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

1.5.1. Demográfiai folyamatok

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



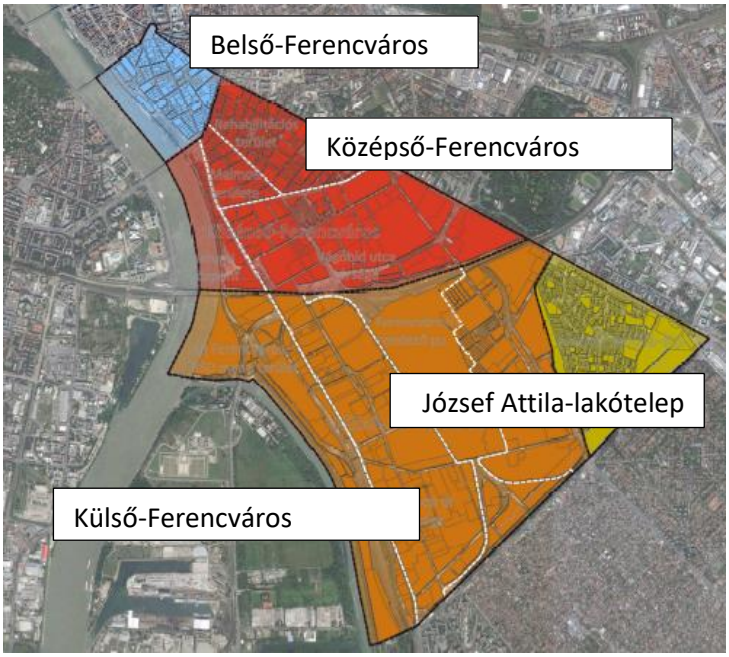
25. ábra: Állandó és lakónépesség számának változása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

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

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

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

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



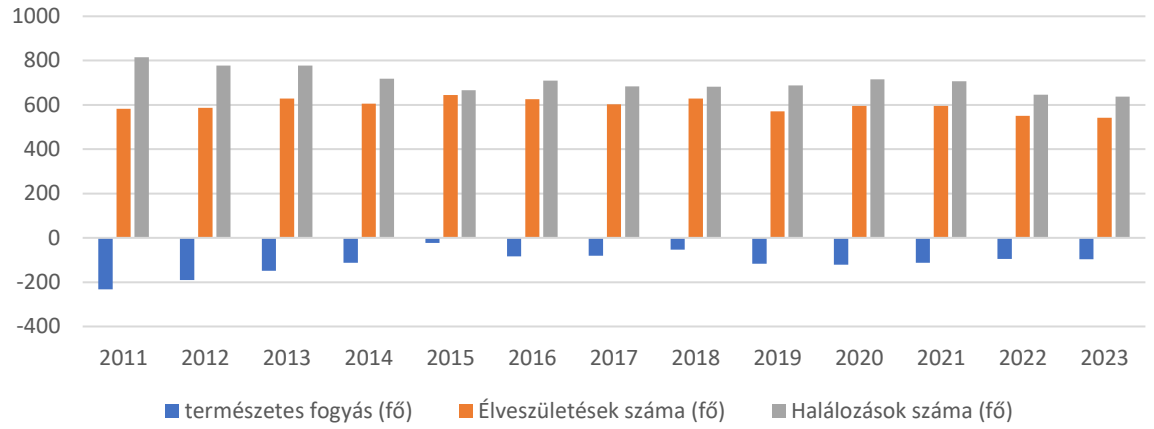
Belső-Ferencváros a legrégebb óta beépült kerületrész, a kerület történelmi belvárosa a Vámház körút és Ferenc körút között található.

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

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

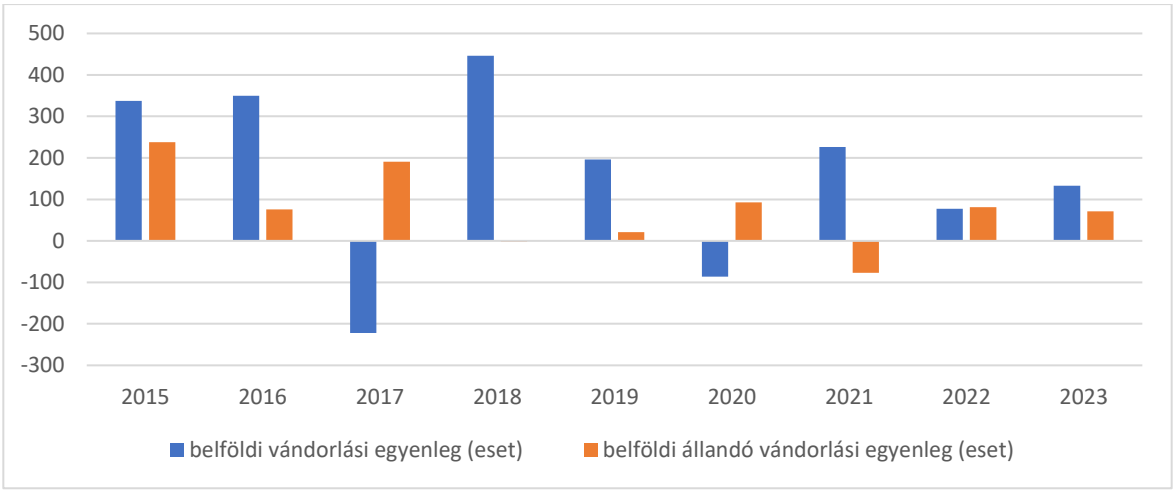
26. ábra: Kerületrészek lehatárolása (Forrás: Ferencváros integrált településfejlesztési stratégiája, 2015)

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



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

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

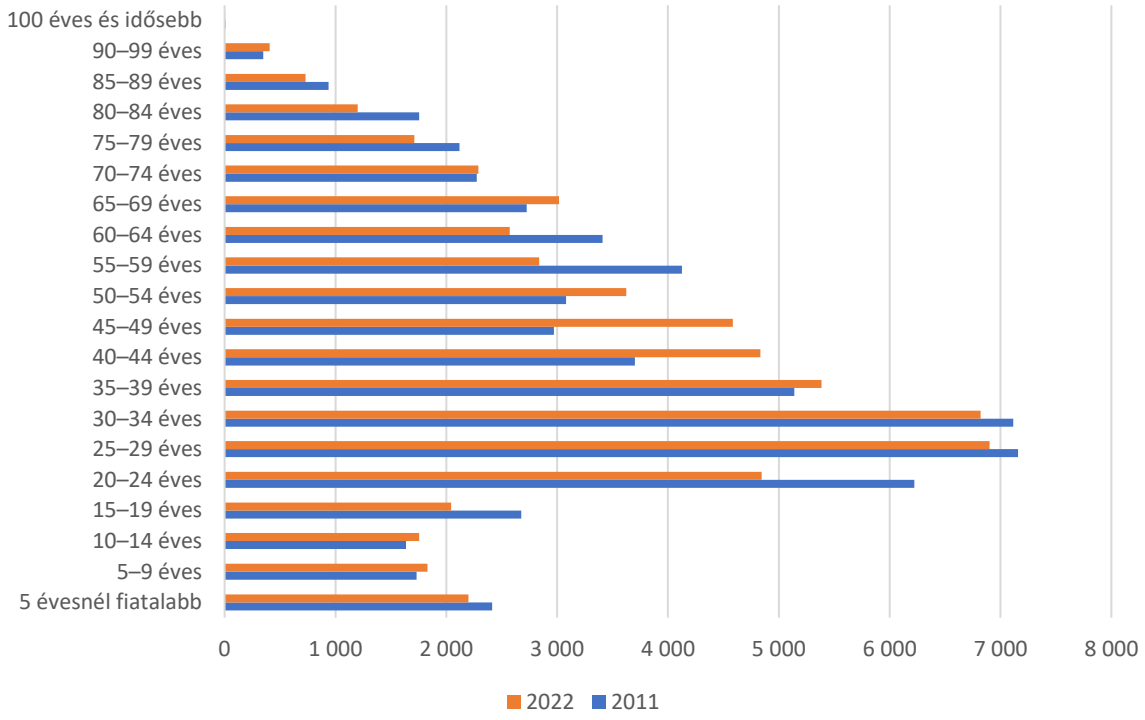


28. ábra: Belföldi vándorlás alakulása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

A fővároson belüli, a **kerületek közötti költözések** egyenlege 2015-2023 között -5.424 eset volt Ferencváros esetében. Évente 2-3 ezer költözést regisztráltak más kerületekből a lakcímbejelentések alapján, míg más kerületekbe ettől többen, évente 2,5-3.5 ezer fő költözött. Ferencváros a nagy belső népességcserével jellemezhető kerületekhez tartozik, a fővároson

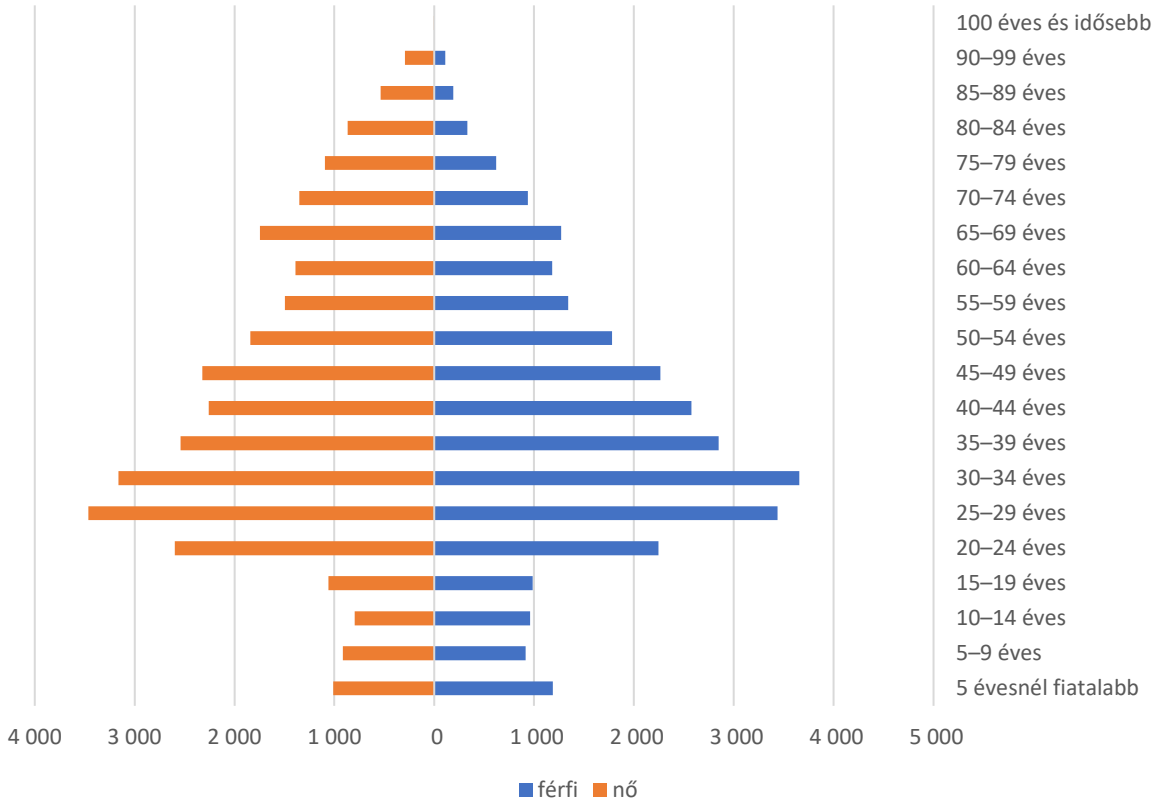
belüli oda- és elköltözések együttes számának 1000 lakosra jutó értéke 2015-2023-as időszak alatt a belső kerületekhez hasonlóan magas volt. A **kerületen belüli mobilitás** mutatója az állandó jellegű költözések esetében (költözések fajlagos száma népességarányosan a 2015-2023 közötti időszakban) alacsonyabb a fővárosi átlagnál, évente kerületen belül 700-1000 lakcímváltozás történik, míg tartózkodási hely-változtatás kerületen belül évente 300-700 esetben történt 2015 óta.

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



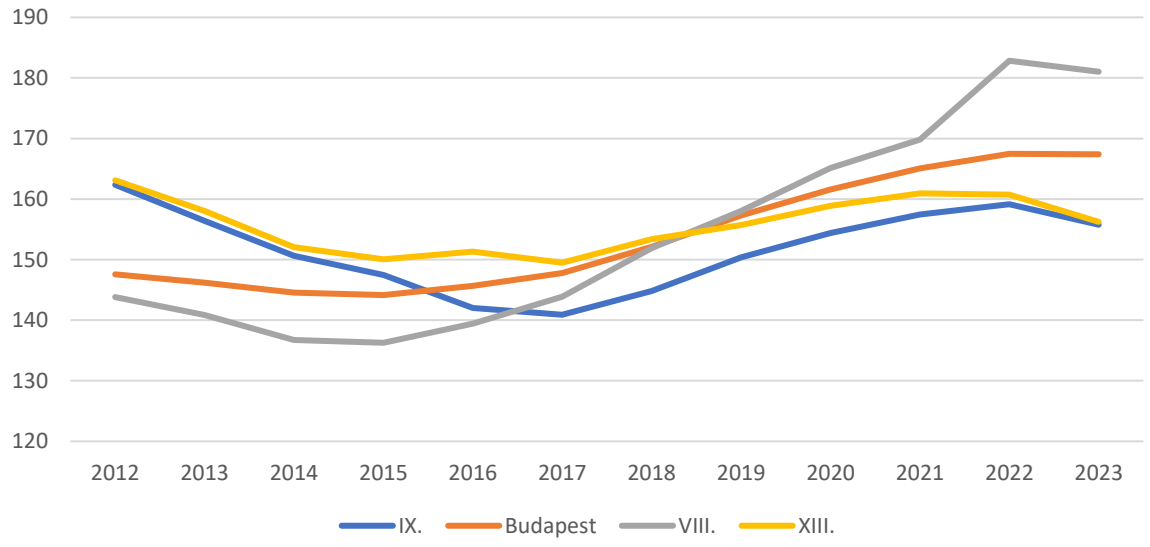
29. ábra: Korcsoportok lakosságszámának változás Ferencvárosban
(Forrás: KSH, KSH, Népszámlálási adatbázis)

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



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

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



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

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

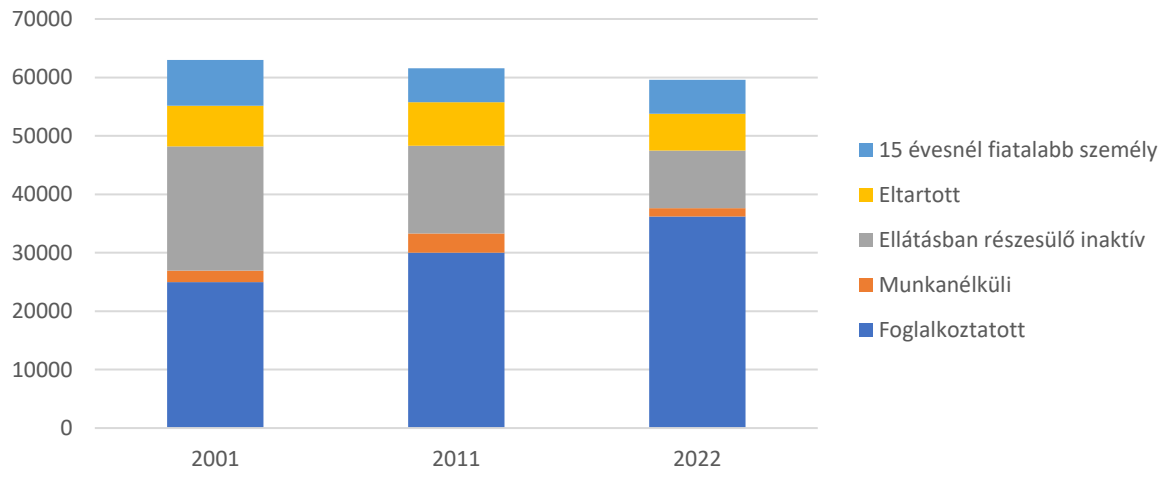
A két népszámlálás között a **háztartások** száma csökkent (2022: 32,8 ezer db, 881 db-bal kevesebb, mint 2011-ben), az egyszemélyes háztartások száma azonban nagyságrendileg 1000 db-bal emelkedett (2022: 18,1 ezer db). Nagyságrendileg hasonló a fiatal (csak 30 évesnél fiatalabb személy van a háztartásban: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

1.5.2. Képzettség, foglalkoztatottság

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

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

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

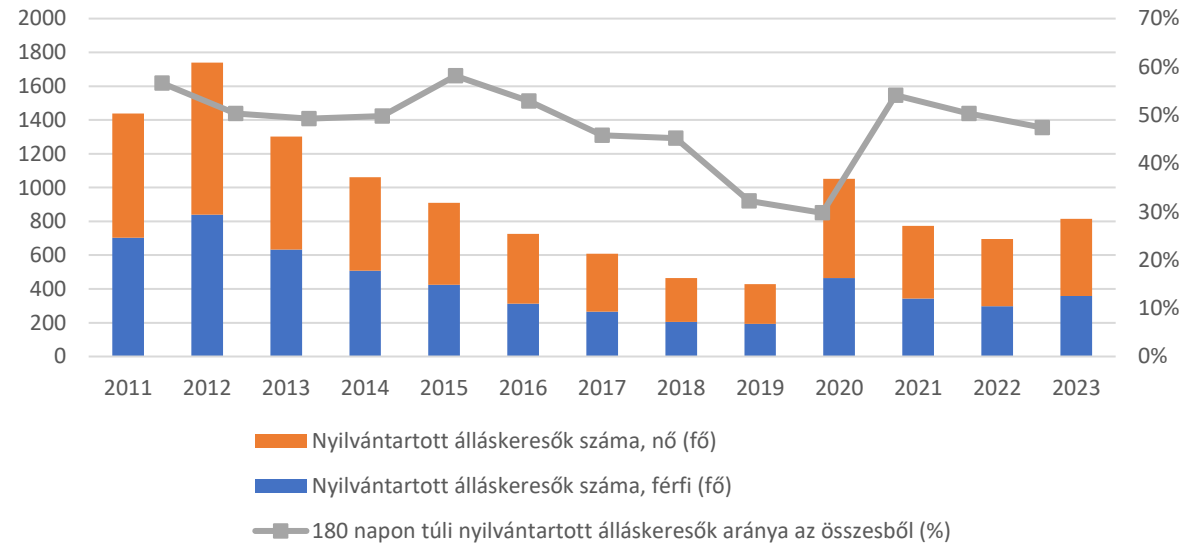


32. ábra: Népesség gazdasági aktivitás szerinti összetételének változása Ferencvárosban (Forrás: KSH, Népszámlálási adatbázis)

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

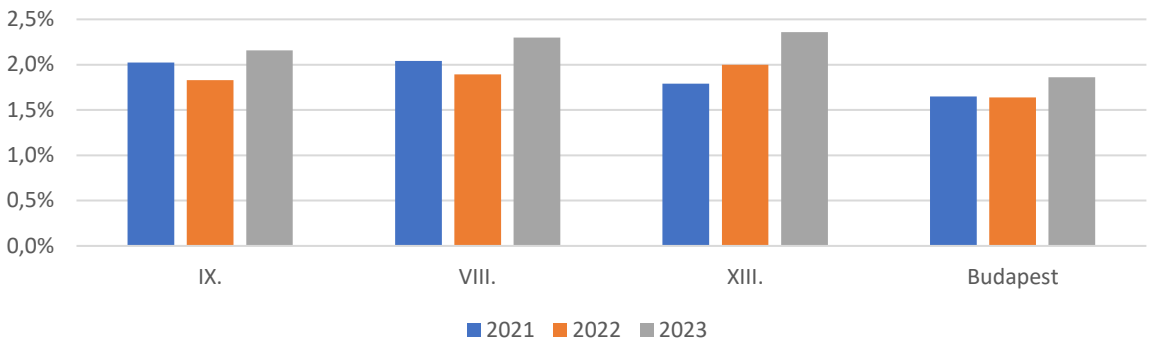
	IX. kerület	VIII. kerület	XIII. kerület	Budapest
Foglalkoztatási ráta	81,5%	76,3%	84,4%	81,5%
Gazdasági aktivitási ráta	84,7%	80,2%	87,8%	84,8%
munkanélküliségi ráta	3,2%	3,9%	3,3%	3,3%

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



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

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



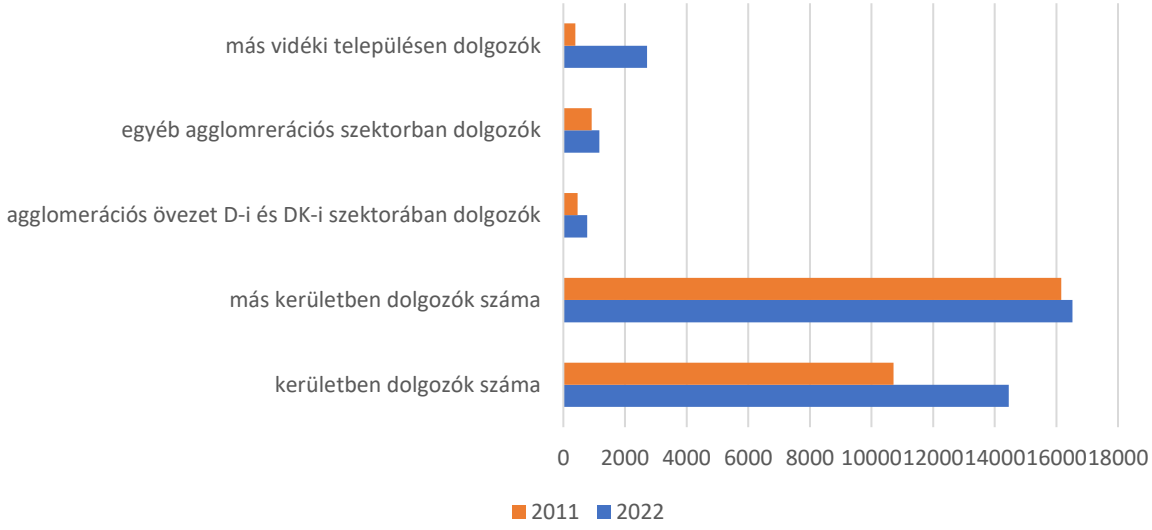
34. ábra: A nyilvántartott álláskeresők aránya a 15–65 éves állandó népességből (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

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

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

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

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

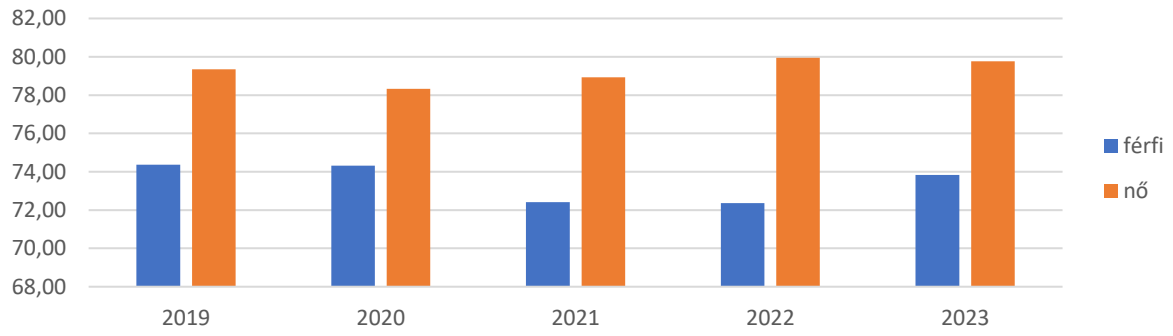


35. ábra: A foglalkoztatott kerületi lakosok megoszlása a munkahely szerint Ferencvárosban (fő) (Forrás: Forrás: BFVT Kft. – a Fővárosi településtervhez készített háttérelemzések a KSH egyedi kérésre történő adatszolgáltatása alapján)

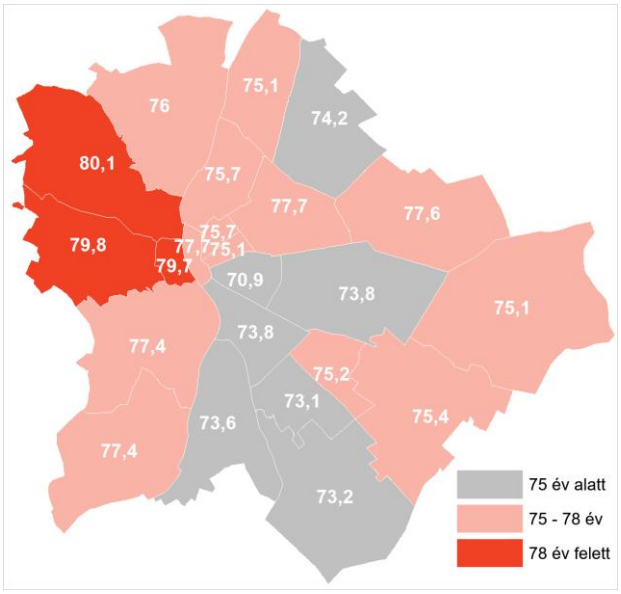
[2] Forrás: KSH, TÉR-KÉP, 2023 (43. oldal)

1.5.3. Életminőség, jövedelmek

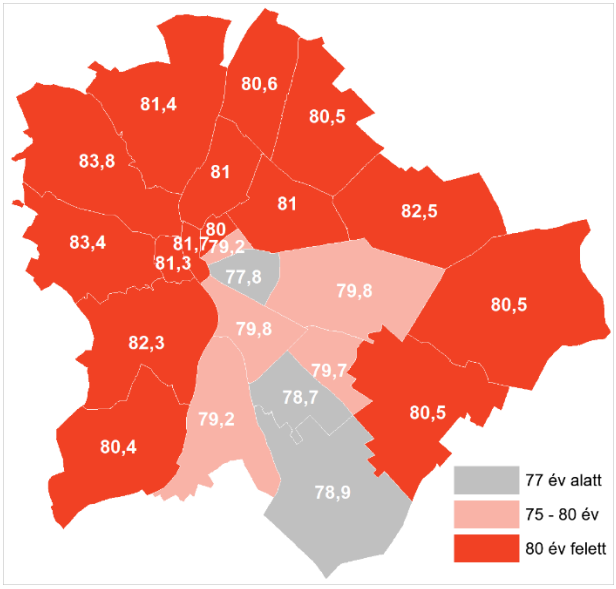
A lakosság életminőségének egy általános, a jövedelmi és képzettségi szinttel is erős korrelációt mutató indikátora a születéskor várható élettartam. A kerületek közötti különbségek lényeges változást nem mutatnak az utóbbi években, Ferencváros relatív helyzete a dél-pesti kerületekhez hasonló és összességében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



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



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

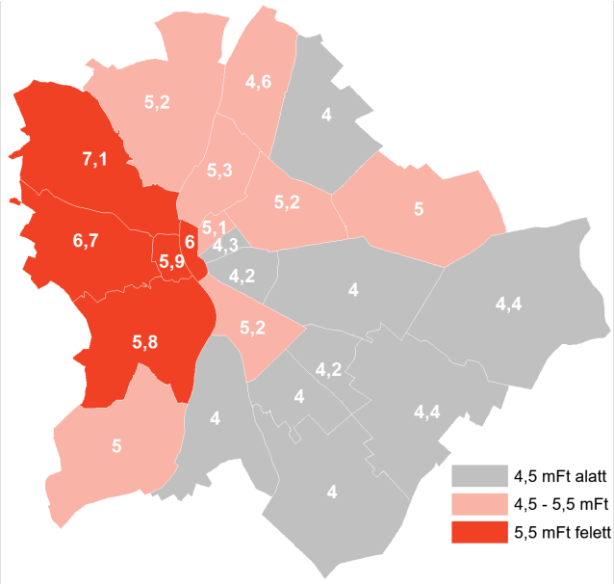


38. ábra: Születéskor várható átlagos élettartam Budapest kerületeiben 2023 (év), nők

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

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

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



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

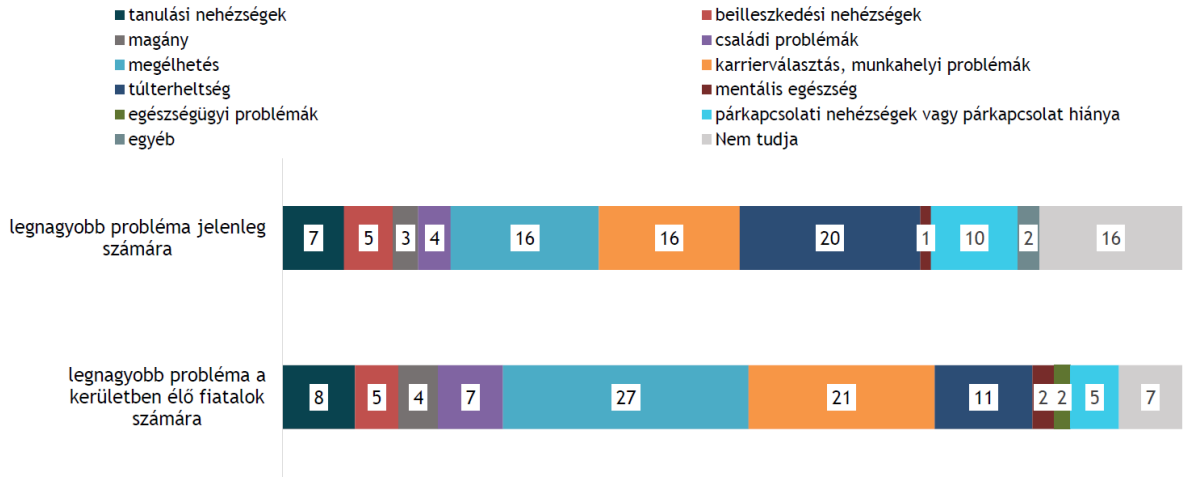
Egyes társadalmi csoportok életminőségéről, egészségi állapotáról elsősorban a kerületi intézményi beszámolók és megrendelt kutatások adnak betekintést.

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

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

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

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



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

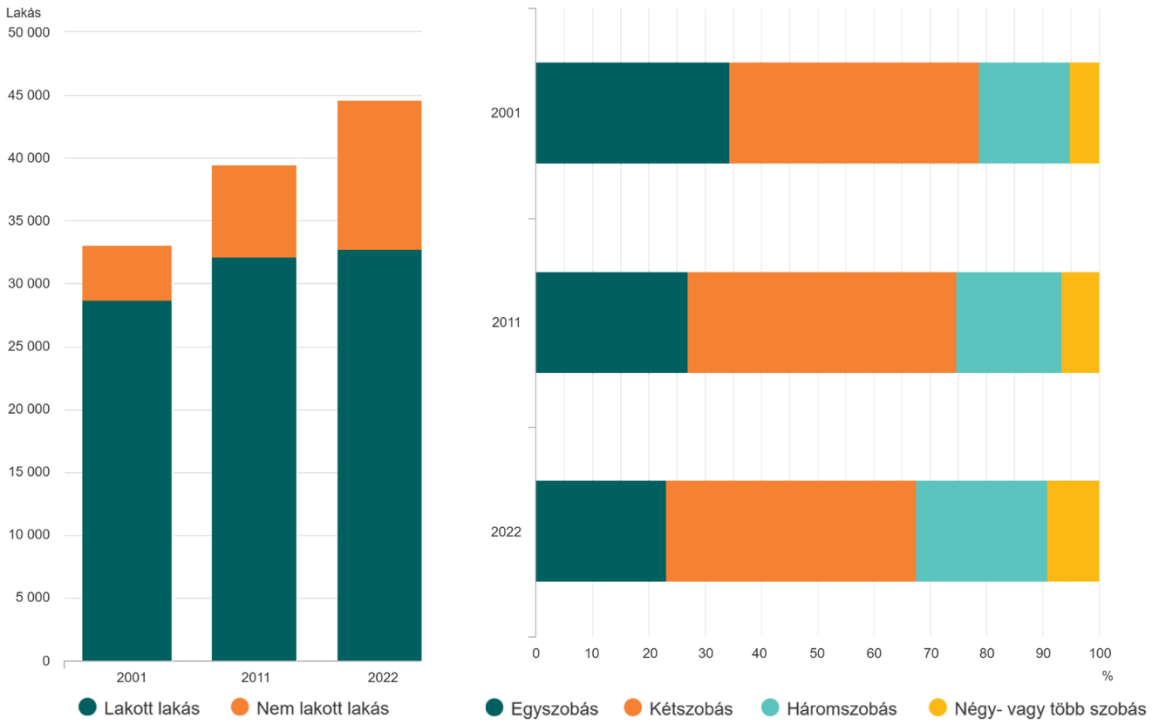
Az **időskorúak** vonatkozásában a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatósága (FEGYSZI) alá tartozó Szociális Szolgáltató központ 2023. évi beszámolója szerint az idősek klubja szolgáltatásait igénybe vevők egészségi állapota folyamatosan romló tendenciát mutat, egyre több a mozgásszervi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

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

1.5.4 Lakásviszonyok

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

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



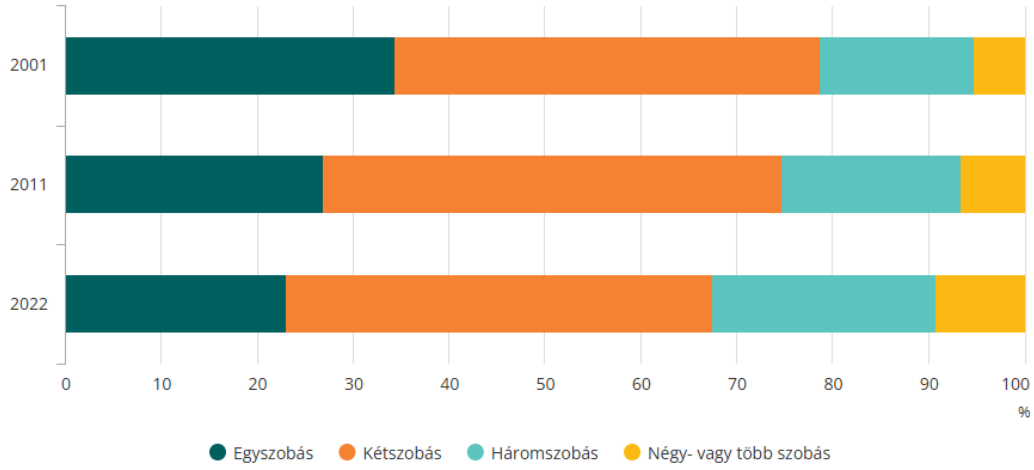
41. ábra: Lakások száma lakottság szerint és a lakott lakások megoszlása komfortosság szerint (%) (Forrás: KSH, Népszámlálás 2022 - A települések legfontosabb adatai)

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

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

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

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



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

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

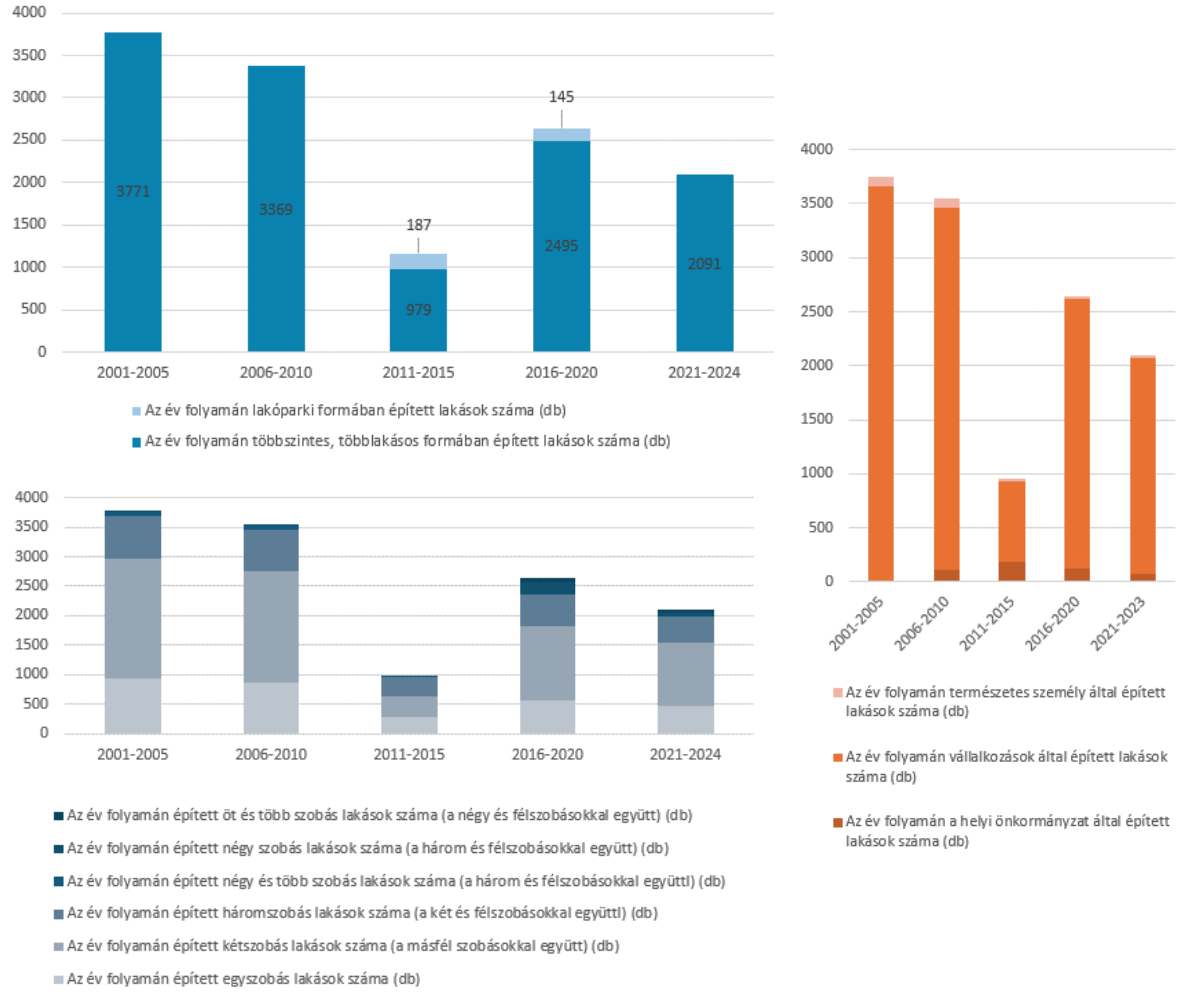
A **lakások építési év szerinti megoszlása** a kerület fejlődését kifejező mutatószám. A kerületi lakásállomány változatos korösszetétele a kerület történeti fejlődéséhez, településszerkezet kialakulásához jelentős mértékben járult hozzá. Ferencváros lakásépítésének egyik meghatározó építési időszaka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

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

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

** lakásokkal rendelkező KSH tömbök által határolt területegységre számítva*

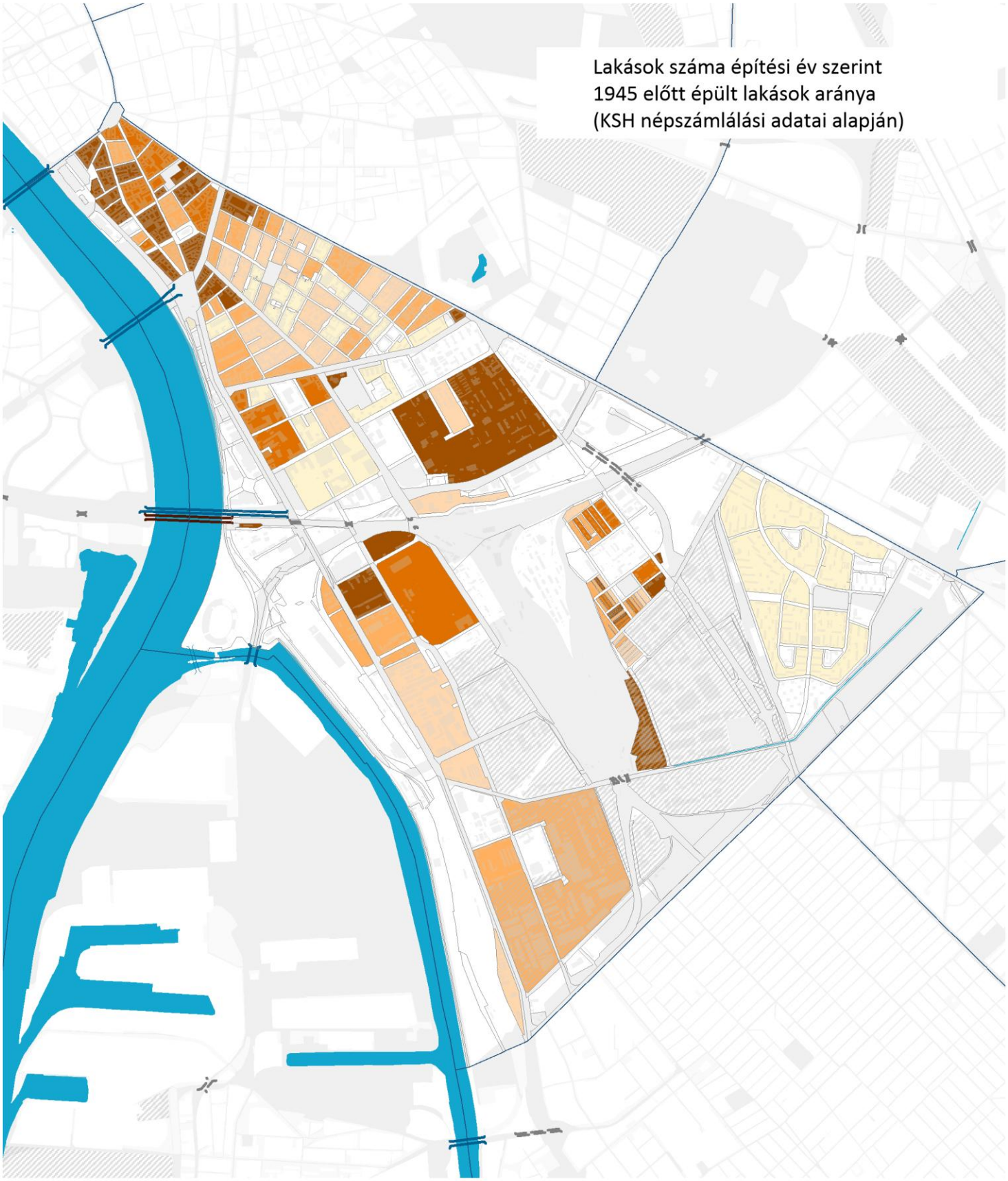
A 2001-2024 közötti időszakban épített lakások Ferencvárosban szinte kizárólag többszintes, többlakásos formában épültek meg. 2011-2015 közötti időszakban visszaesett a lakásépítési volumen, ugyan 2016-2020 közötti időszakban újból növekedésnek indult, de mégis elmaradt a 2010 előtti időszak mutatóitól.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



43. ábra: Lakásépítések statisztikai kimutatása KSH adatok alapján

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

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

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

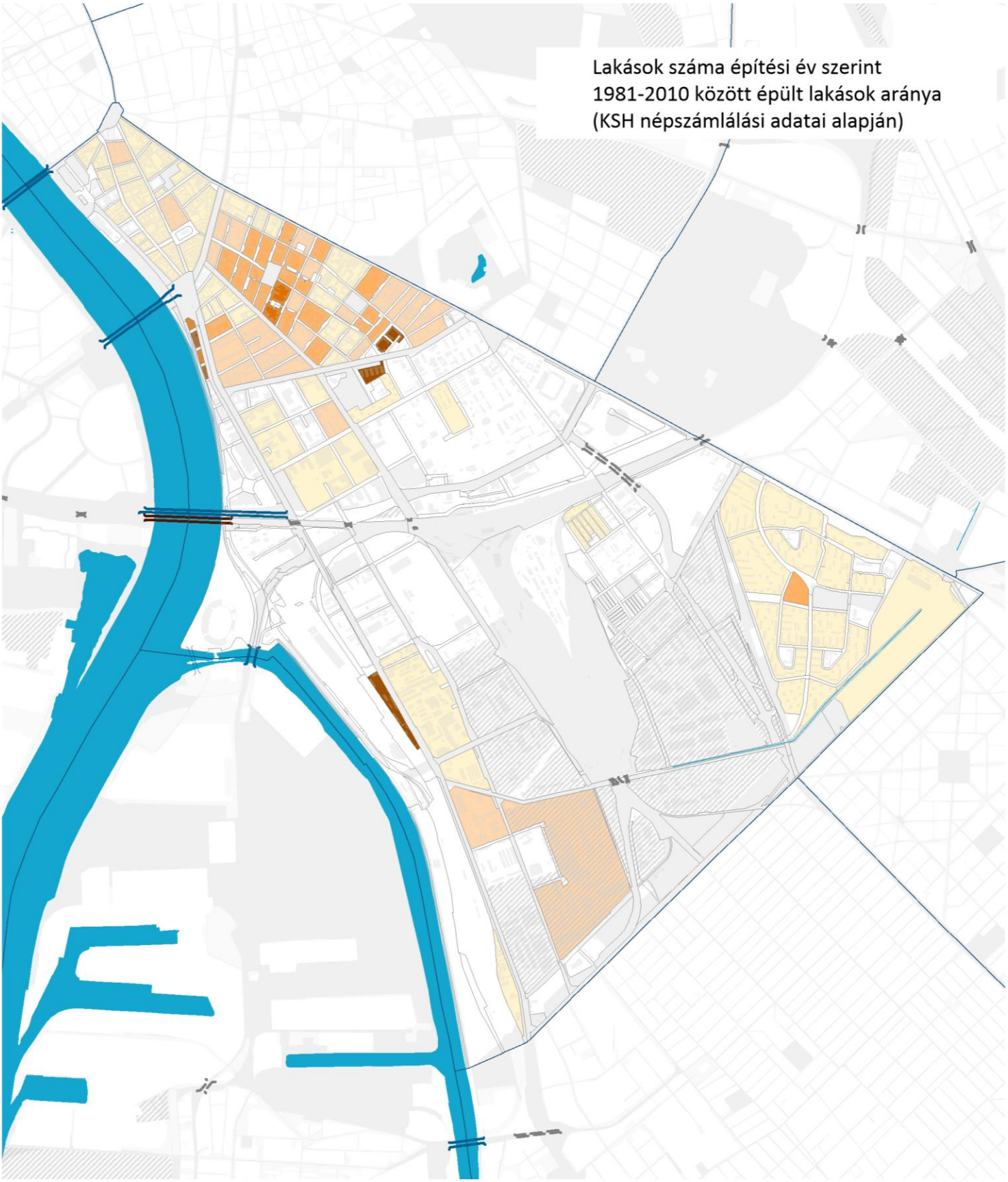


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

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

1.5.5. Társadalmi különbségek, szegénység, területi egyenlőtlenségek

1.5.5.1. Területi szegregáció

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

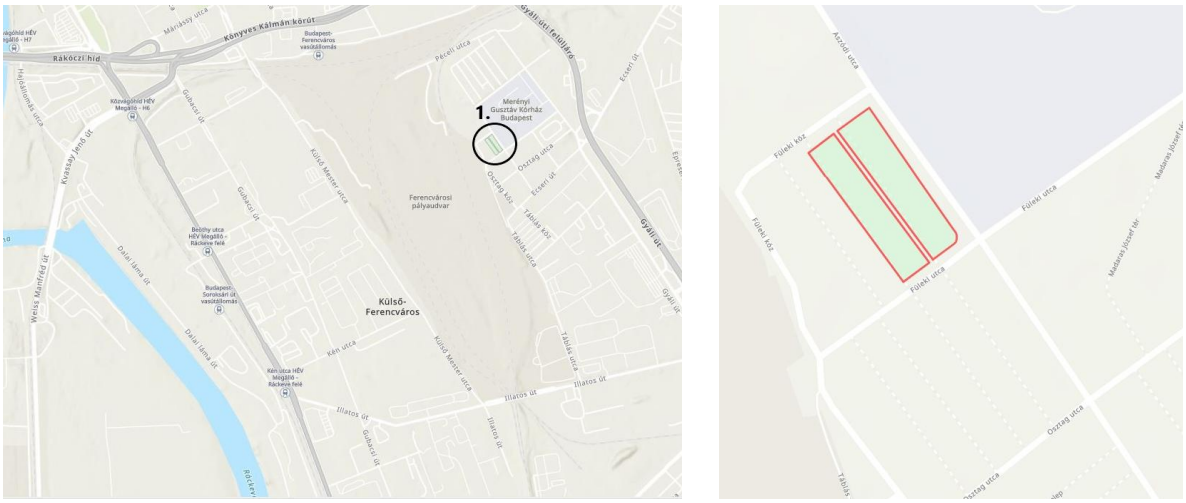
- szegregált terület, amelynél a szegregációs mutató értéke nagyobb/egyenlő, mint 20%
- szegregációval veszélyeztetett terület, amelynél a szegregációs mutató értéke nagyobb/egyenlő, mint 15%, de kisebb, mint 20%

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Szegregációs vizsgálathoz szolgáltatott adatok Ferencvárosban

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

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

A tágabb környezet vizsgálata:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

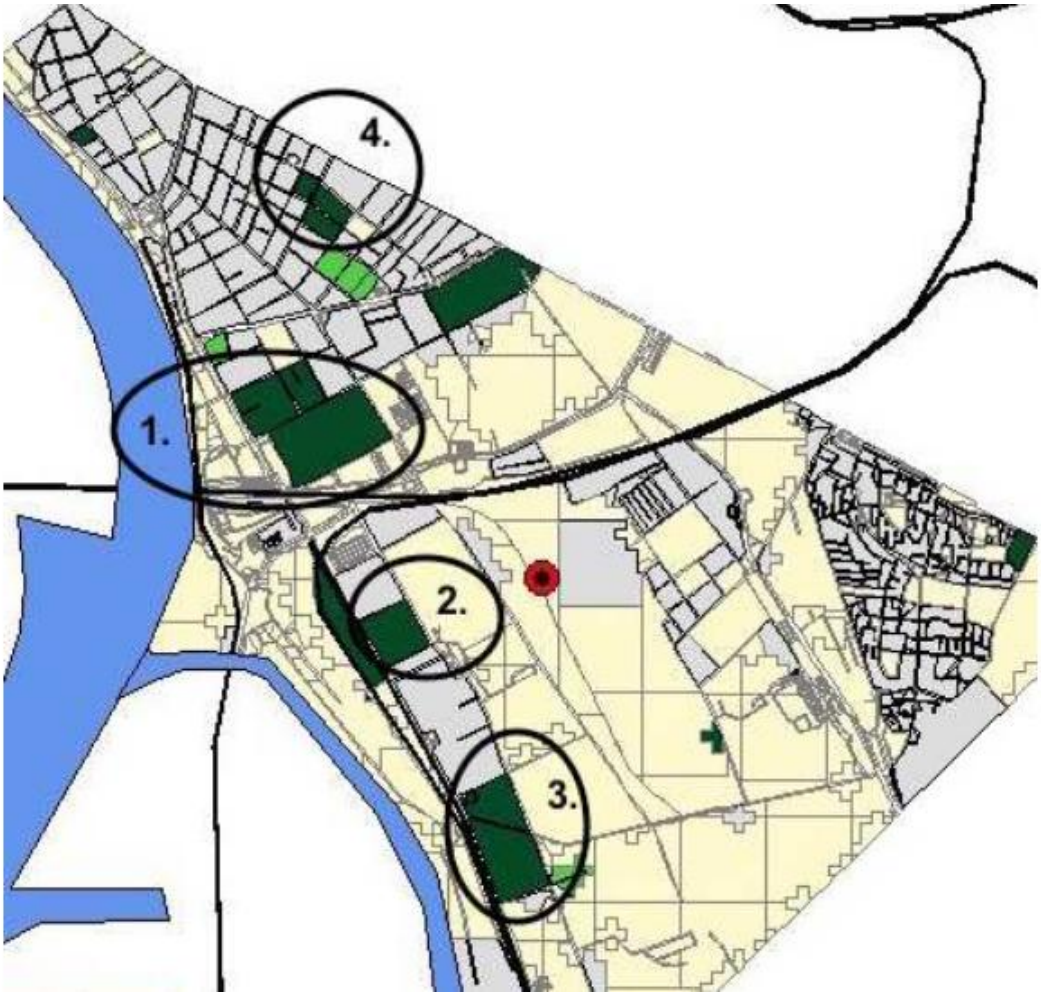
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

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

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



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

5. táblázat: A kijelölt területek jelenlegi helyzetének értékelése

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

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

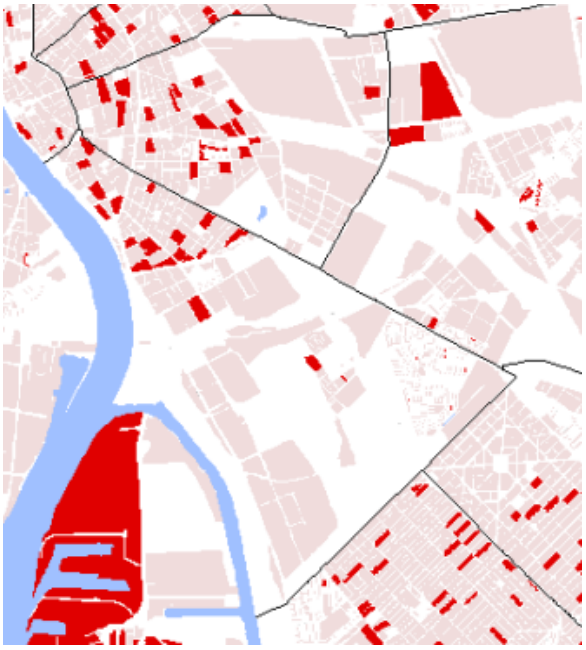
2. szegregátum: Földváry u. - Gubacsi út - Hentes u. - Soroksári út
• 2015 óta jelentősebb beavatkozás nem történt a területen, • a Földváry utcai része továbbra is problémásnak tekinthető, a Hentes utca mentén mindössze két földszintes lakóház található, A Gubacsi út – Földváry utca sarkán nappali melegedő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

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

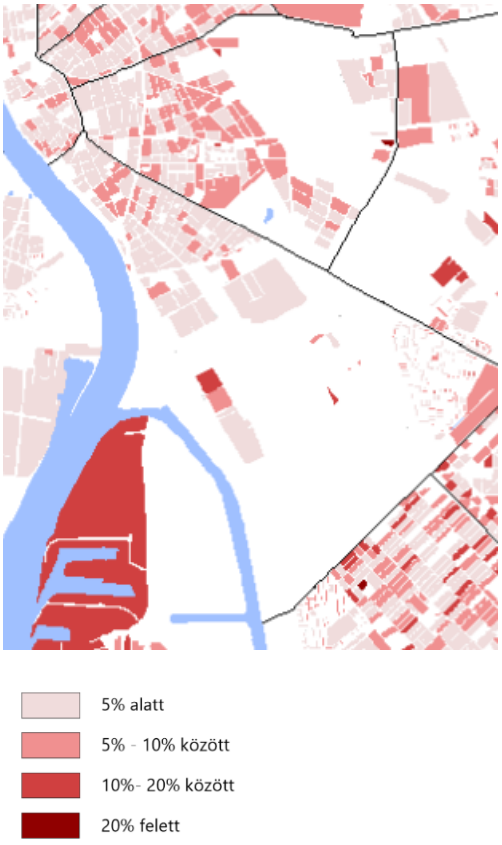
1. szegregációval veszélyeztetett terület: Lenhossék u. - Balázs B. u. - Telepy u. - Haller u. - Gát u.
• a József Attila Terv szociális város rehabilitációs projekt célterülete, a városrehabilitáció eredményeként az épületek jelentős része elbontásra került, új fejlesztések valósultak meg, illetve társasházak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

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

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



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

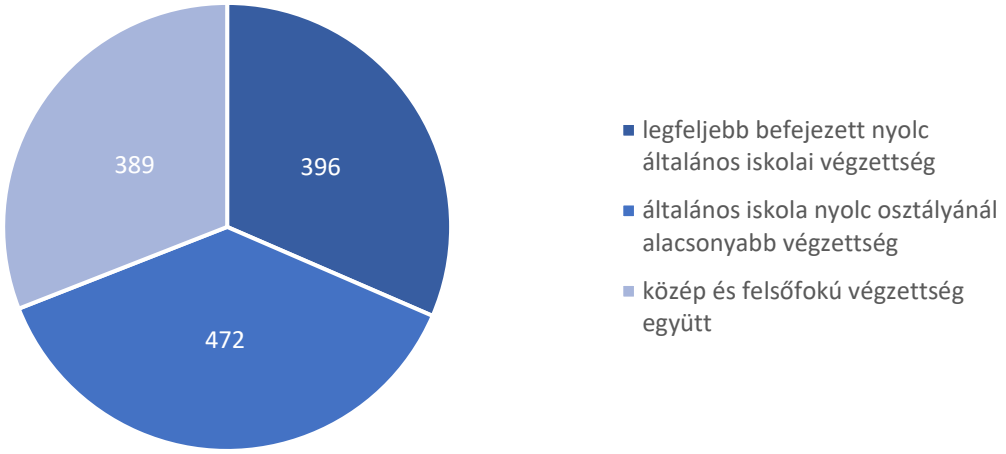


47. ábra: Munkanélküli személlyel rendelkező háztartások aránya, 2022 (Forrás: KSH, 2022. évi népszámlálási adatok)

1.5.5.2. Szociális problémák, gyermekek helyzete [10]

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

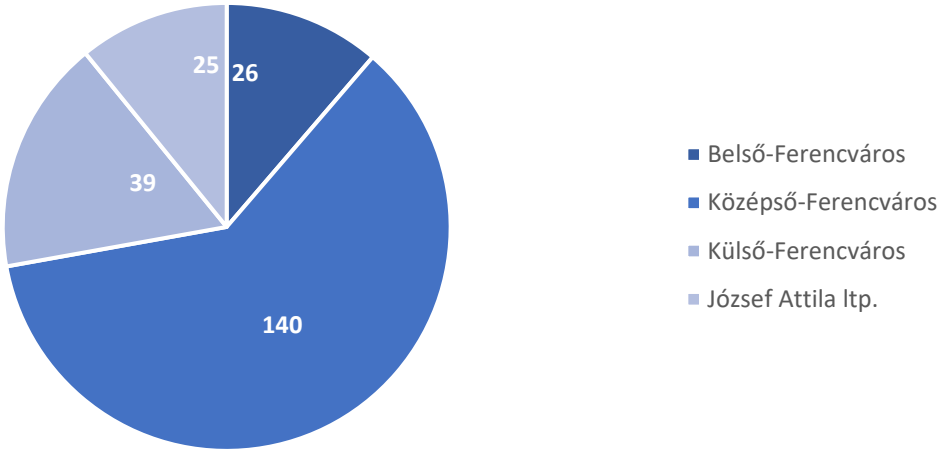
[10] Forrás: Értékelés a 2024. évi gyermekjóléti és gyermekvédelmi feladatok ellátásól



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

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

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



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

1.5.6. Nemzetiségek, civil szervezetek

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

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

1.6. FERENCVÁROS HUMÁN INFRASTRUKTÚRÁJA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK

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

1.6.1. Egészségügyi ellátás

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

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

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

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

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

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

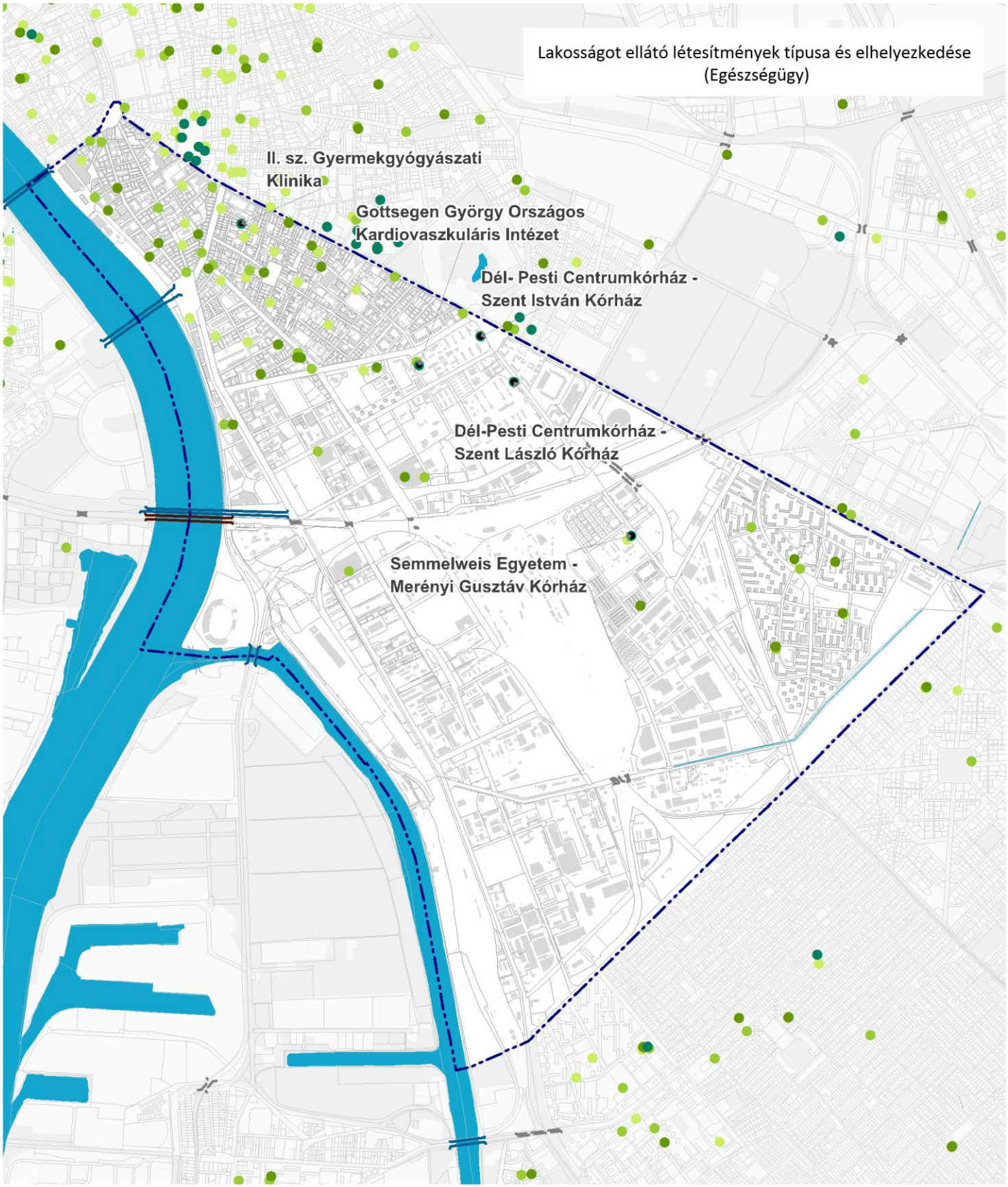
- Az elöregedő orvostársadalom okozta munkaerő-fluktuáció kezelése;
- A Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő (NEAK) finanszírozásának hatékony hasznosítása, NEAK-támogatott kezelések preferálása;
- A FESZ működtetésére szánt önkormányzati ráköltések felülvizsgálata, további racionalizálása, a FESZ saját bevételeinek növelése;
- Az ellátási színvonal folyamatos emelése, a betegutak átláthatóvá tétele;
- A megüresedett rendelők és egyéb FESZ-ingatlanok, különösen a Drégely utca 19. elavult épületének költséghatékony hasznosítása.

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

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

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

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Kórház
- Orvosi rendelő
- Fogászat
- Gyógyszertár

1.6.2. Oktatás

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

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

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

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

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

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Általános iskolai feladatellátási helyek száma (db)	13	14	14	14	15	15	15	14
Általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban (fő)	3223	3277	3288	3297	3269	3216	3212	3055
Gyógypedagógiai oktatásban részesülő általános iskolai tanulók száma a nappali oktatásban (az integráltan oktatott sajátos nevelési igényű gyermekek nélkül) (fő)	154	170	179	171	159	148	147	148

Általános iskolában tanuló első évfolyamosok száma a nappali oktatásban (fő)	481	457	486	436	464	465	412	397

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

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

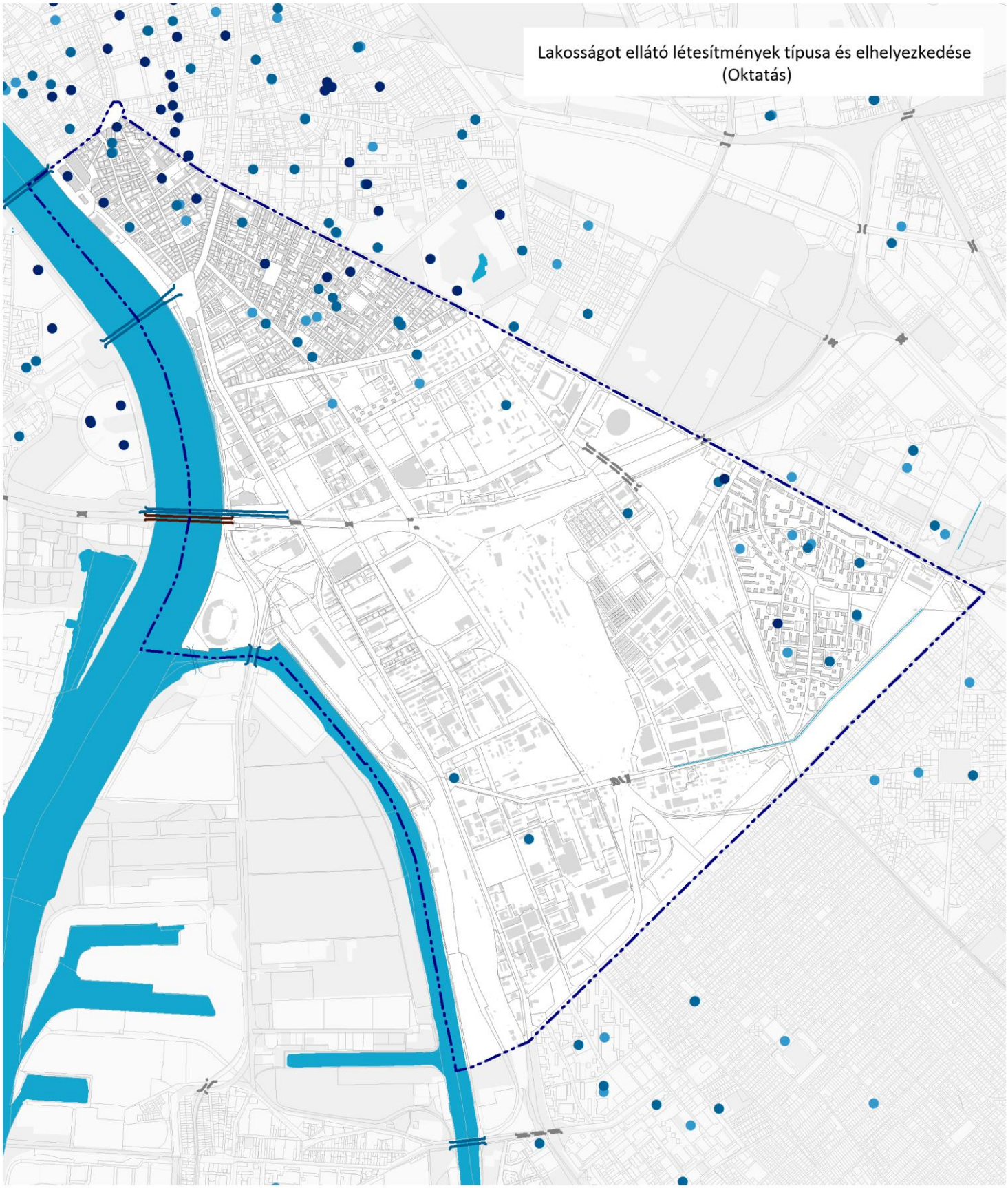
Másrészt az önkormányzat évenként meghirdetett pályázat segítségével támogatja az oktatási intézmények köznevelési intézmények iskolai közösségeinek (diákok és pedagógusok), valamint diákönkormányzatainak tevékenységét. Cél, olyan iskolai közösségek és diák önkormányzati (DÖK) tevékenységek támogatása, amelyek a kerületi iskolák (egy vagy több intézmény) közösségei közötti kapcsolatépítést szolgálja (sport, kulturális, közösségi programok,

tevékenységek szervezése stb.), vagy iskolán belüli csapatépítő, közösségépítő programok, konfliktuskezelést, problémamegoldást segítő tréningek (diák-tanár közötti kapcsolat erősítése), vagy iskolai „hagyományos" DÖK tevékenységet folytatnak. Az önkormányzat kedvezményes helyiségbérleti szerződéssel támogatja a pályaválasztási tanácsadást nyújtó és a ferencvárosi tanodát működtető Közért Egyesületet.

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

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

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

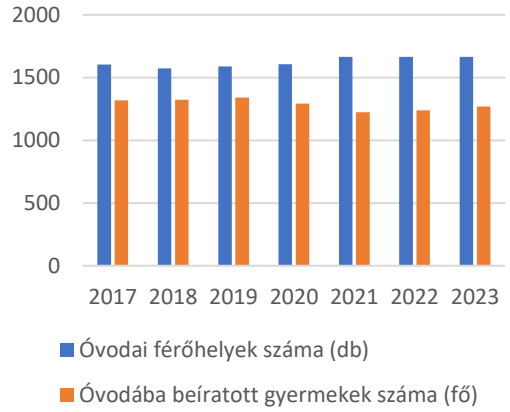
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

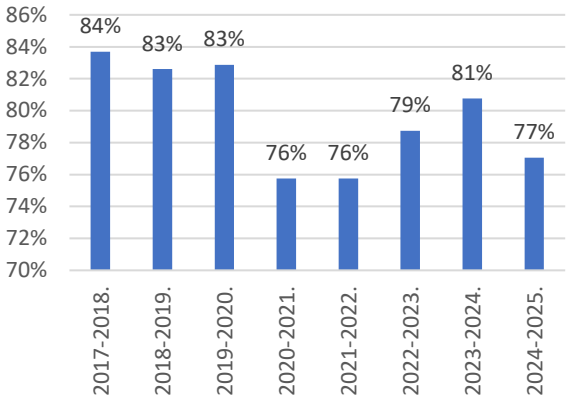
- Felsőoktatási intézmény
- Középfokú oktatási intézmény
- Általános iskola

1.6.3. Óvodai és bölcsődei ellátás

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



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



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

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

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

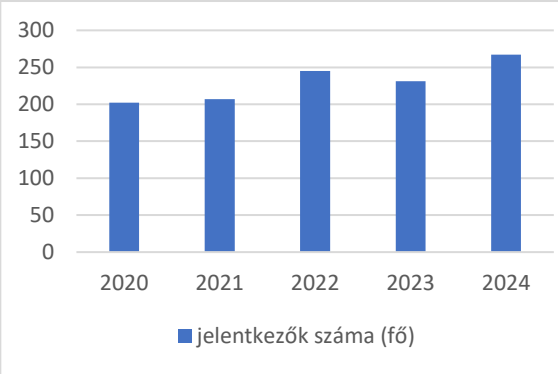
Óvoda	Cím	férőhely (db)	Kihasználtság		
			2022	2023	2024
József Attila-lakótelep					
FERENCVÁROSI MÉHECSKE ÓVODA	Ifjúmunkás utca 30.	100	76%	72%	71%
FERENCVÁROSI NAPFÉNY ÓVODA	Napfény utca 4.	90	100%	99%	90%
FERENCVÁROSI UGRIFÜLES ÓVODA	Hurok utca 9.	88	95%	84%	76%

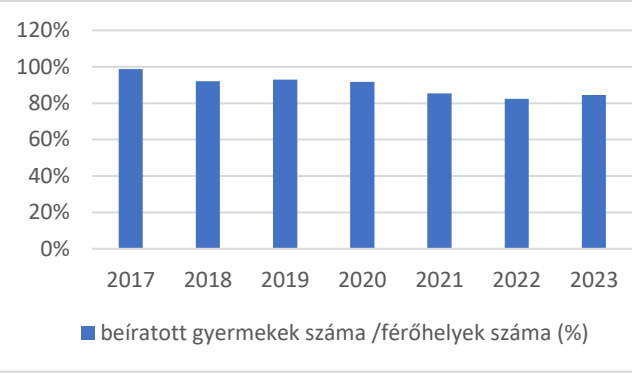
A fenti önkormányzati ellátás mellett egy tankerületi központhoz tartozó intézmény (54 férőhely), egy, a bolgár nemzetiségi önkormányzat fenntartásában működő óvoda (42 férőhely) és két nonprofit vállalkozás által működtetett óvoda (együtt 95 férőhely) található a kerületben, így az óvodai férőhelyek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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

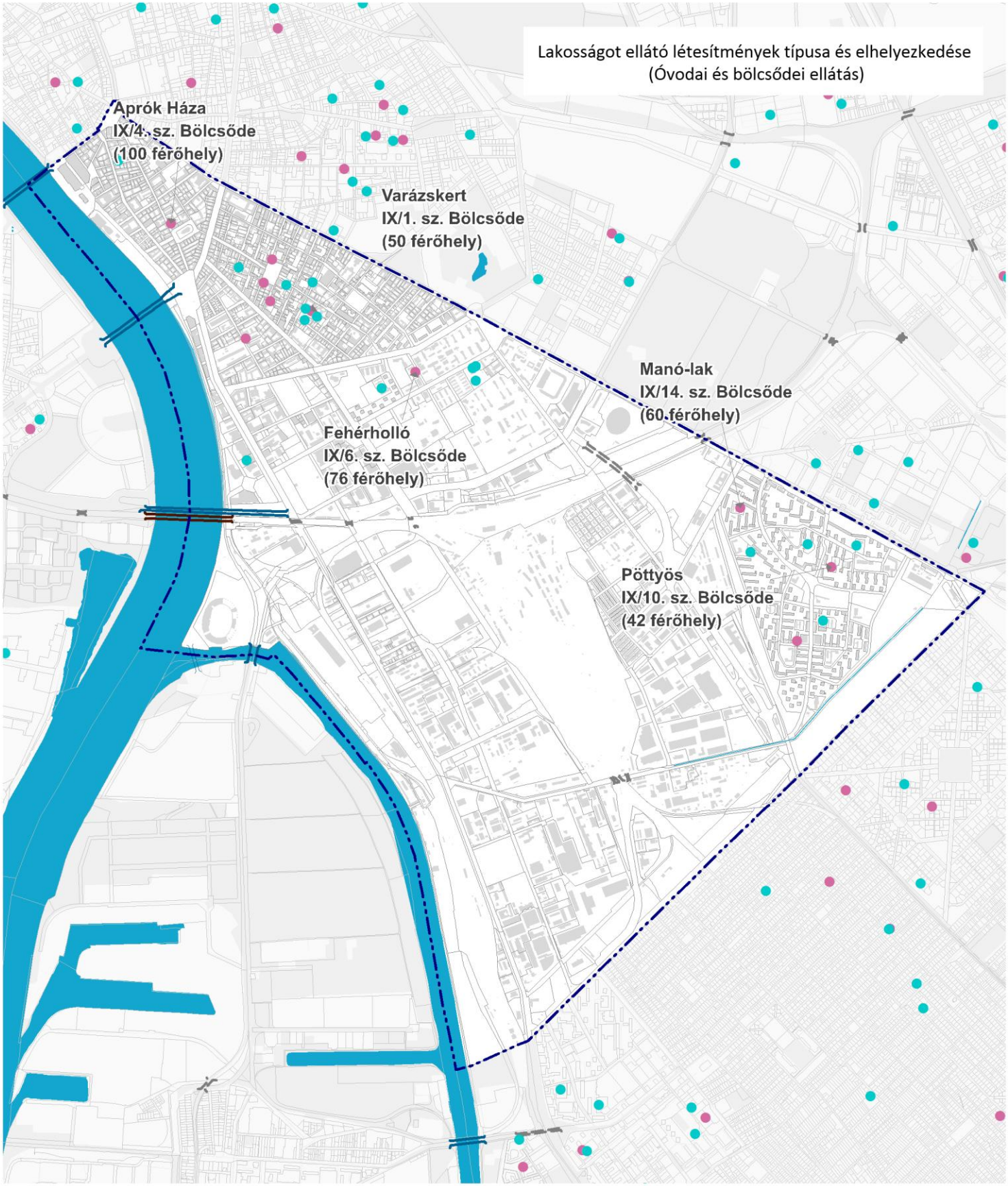
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bölcsődei férőhelyek száma (db)	328	328	328	328	328	328	328
Bölcsődébe beíratott gyermekek száma (fő)	324	302	305	301	280	270	277
Családi bölcsődében működő bölcsődei férőhelyek száma (db)	54	47	54	75	75	88	76
Családi bölcsődébe beíratott gyermekek száma (fő)	56	45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

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

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

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

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Óvoda
- Bölcsőde

1.6.4. Szociális és gyermekjóléti ellátások[12]

1.6.4.1. Intézmények és szolgáltatások

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

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

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

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

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

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

200-250 ügyfél számára nyújtott a Csoport különböző szolgáltatást az érintettek fizetőképességének helyreállítása érdekében.

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

A Központ felelős a Gubacsi úton lévő Nappali Melegedő üzemeltetéséért. 2023-ban a melegedő szolgáltatásait (szociális ügyintézés, egyéni segítő beszélgetések, tisztálkodási,

mosási lehetőség, csomagmegőrző stb.) 27, 5 ezer fő (halmozott adat) vette igénybe, ez napi átlagban 102 főt jelent.

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

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

Szociális területen azonosított ellátási hiányok és fejlesztési szükségletek:

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

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

szerint az átmeneti szállásokon az ellátottak között egyre magasabb létszámban fordulnak elő a megromlott egészségi állapotú, önellátásra alig, vagy egyáltalán nem képes ügyfelek.[13]

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

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

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

1.6.4.2. Támogatások

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

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

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

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

A korábbi Ferencvárosi iskolakezdési támogatás a 2021-től a **gyermeknevelési támogatások** közé került, amely kiegészült a gyermekenként egy év időtartamra, havi 5 ezer Ft-ot megállapító támogatással, a kerületben legalább egy éve lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező

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

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

szociálisan rászorult családok részére. 2024-ben 975 gyermek esetében került megállapításra iskolakezdési támogatás, míg a gyermeknevelési támogatást 104 család vette igénybe. A két támogatásra 2024-ben az önkormányzat közel 25 millió Ft-ot fordított.

A **fiatalok számára további támogatások** is elérhetőek Ferencvárosban (oktatási támogatások, pl. jogosítvány megszerzésének támogatása, internet-használati díjtámogatás, bérlet támogatás, tanszercsomag; ingyenes könyvtárhasználat; védőoltások; Bursa Hungarica ösztöndíj pályázat; szünidei gyermekétkeztetés). A támogatások alapvetően a szociálisan rászoruló családokat segítik, de vannak alanyi jogon járó támogatások is (pl. Szabó Ervin könyvtár tagdíját az önkormányzat megtéríti a 25–35 év közöttiek részére, MOL Bubi-bérletet megtérítik a 16–21 év közötti fiataloknak).

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

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

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

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

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

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

1.6.4.3. Egyéb szociális tematikájú platformok, feladatok

A Ferencvárosi Kábítószerügyi Egyeztető Fórum (KEF) a kerület együttműködési rendszere, a kábítószerekkel összefüggő problémák megelőzésének, valamint szakszerű holisztikus, mentál higiénés szemléletű kezelésének legfontosabb fóruma. Tevékenysége három területre koncentrálódik: fórumoka tagok szakmai tudásának kiszélesítése, a legfrissebb kutatások, jó

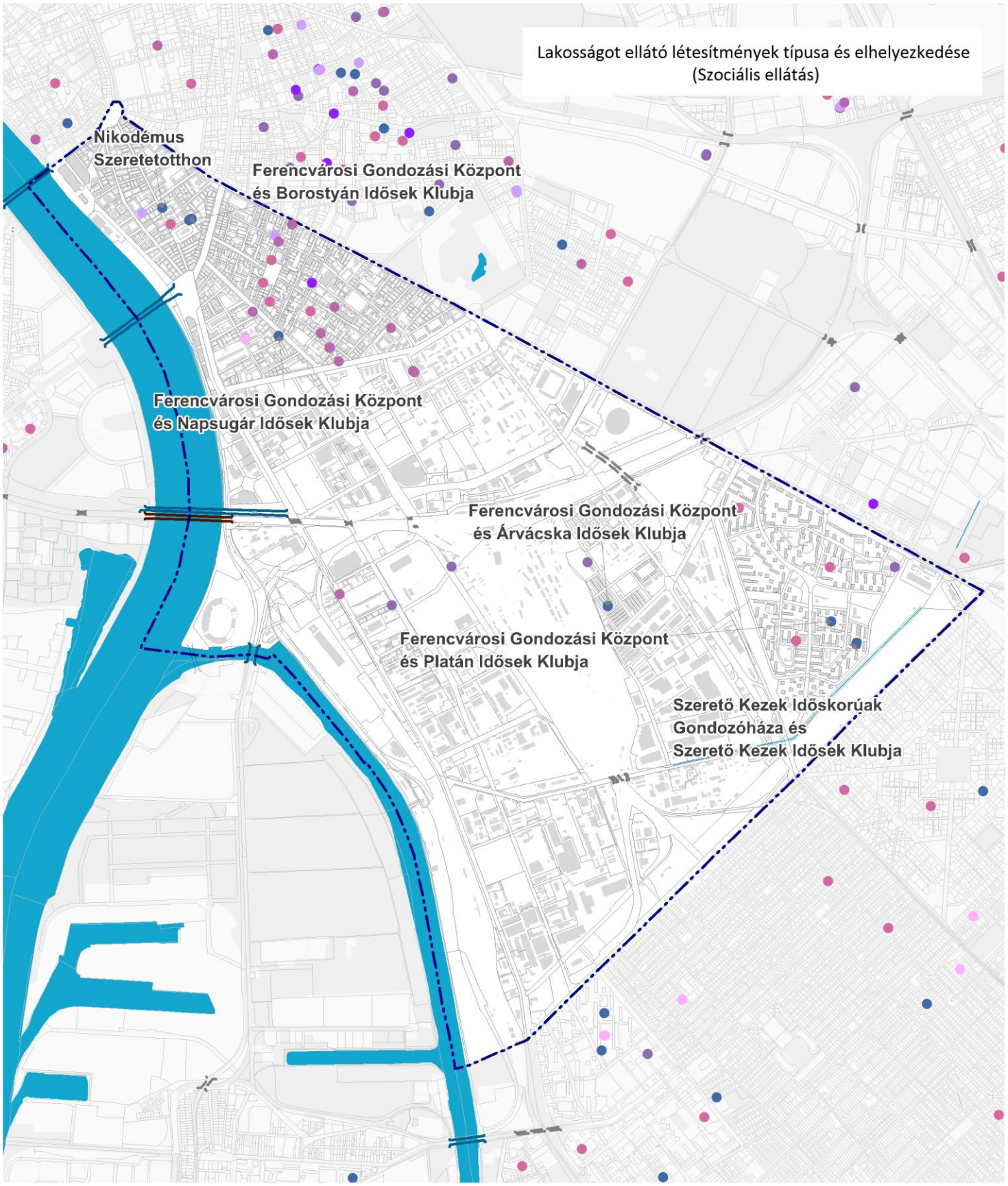
gyakorlatok megismertetése, eszmecsere biztosítása érdekében; szakemberek támogatása továbbképzésekkel, workshopokkal; diákok, fiatalok támogatása iskolán kívüli időszakban a kerületben működő ifjúsági közösségi terekben.

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

Szociális tevékenységek támogatása pályázati úton

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

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

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

1.6.5. Kultúra, közművelődés

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

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

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

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

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

A Ferencvárosi Pinceszínház továbbra is befogadó színházként működik.

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

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

A szórakozás, szabadidő vonatkozásában ki kell emelni a Budapest Parkot, a főváros legnagyobb szabadtéri szórakozóhelye, koncerthelyszíne. A fiatalok szabadidős szokásainak változását – a nagy és drága fesztiválokkal szemben egy-egy koncertre váltanak sokan jegyet – is alátámasztja a létesítmény sikere, a folyamatos fejlesztések.

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

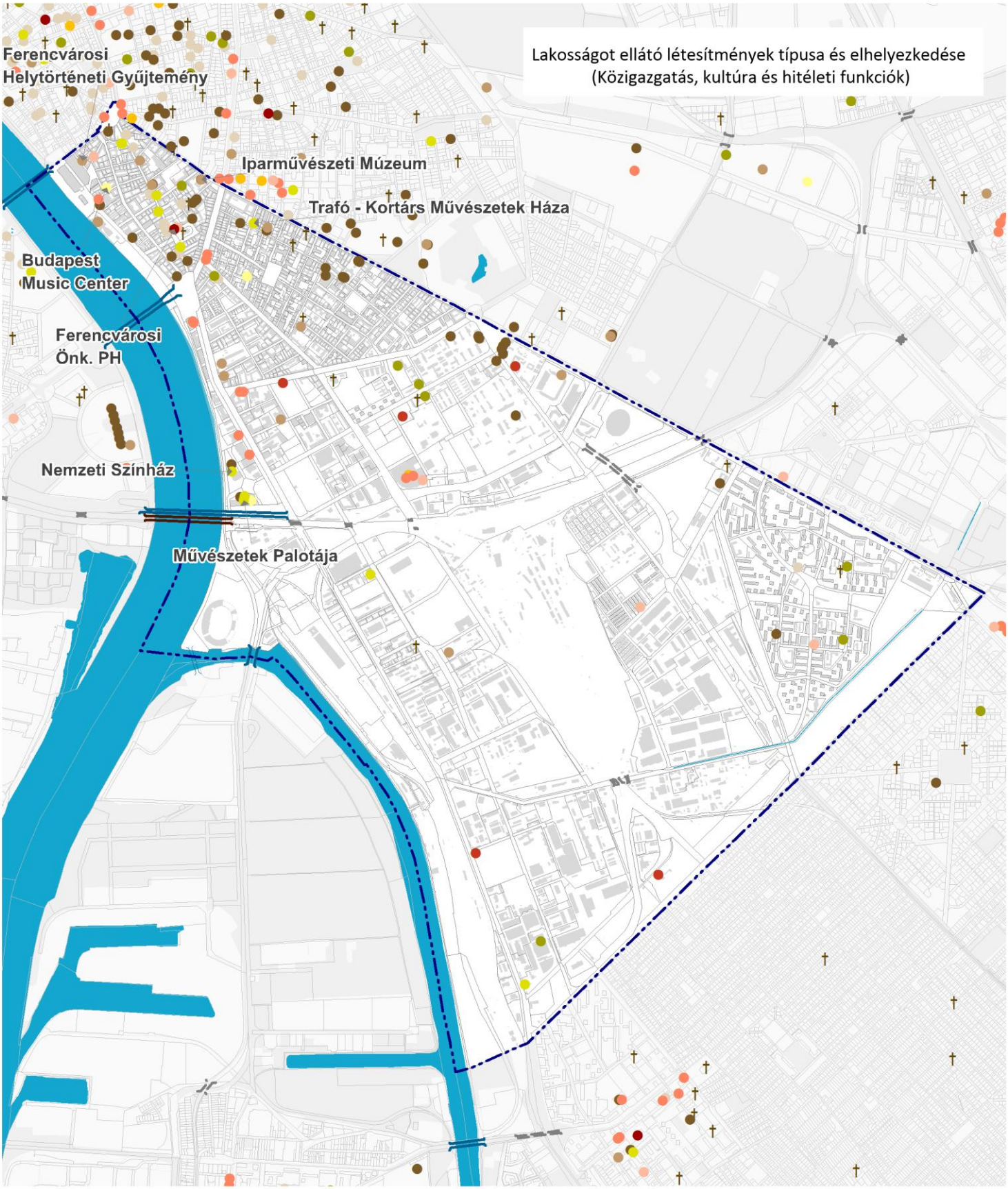
A kerületi közművelődési intézmények között kell megemlíteni a Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár, mely két tagkönyvtárral van jelen a kerületben (Börzsöny utca és Boráros tér), de a Belső-Ferencvárosban élők a szomszédos elhelyezkedésű főkönyvtárt is kényelmesen elérik. Nem önkormányzati fenntartású és nem kifejezetten kulturális tér a Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ , de a kerület és az üzemeltető Nemzeti Sportügynökség közötti megállapodás szerint az önkormányzat családi és közérdekű programjainak szervezésére ingyen használhatja a szabadtéri részeket.

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

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

1.6.6. Közigazgatás, ügyintézés

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

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

1.6.7. Sport, szabadidő

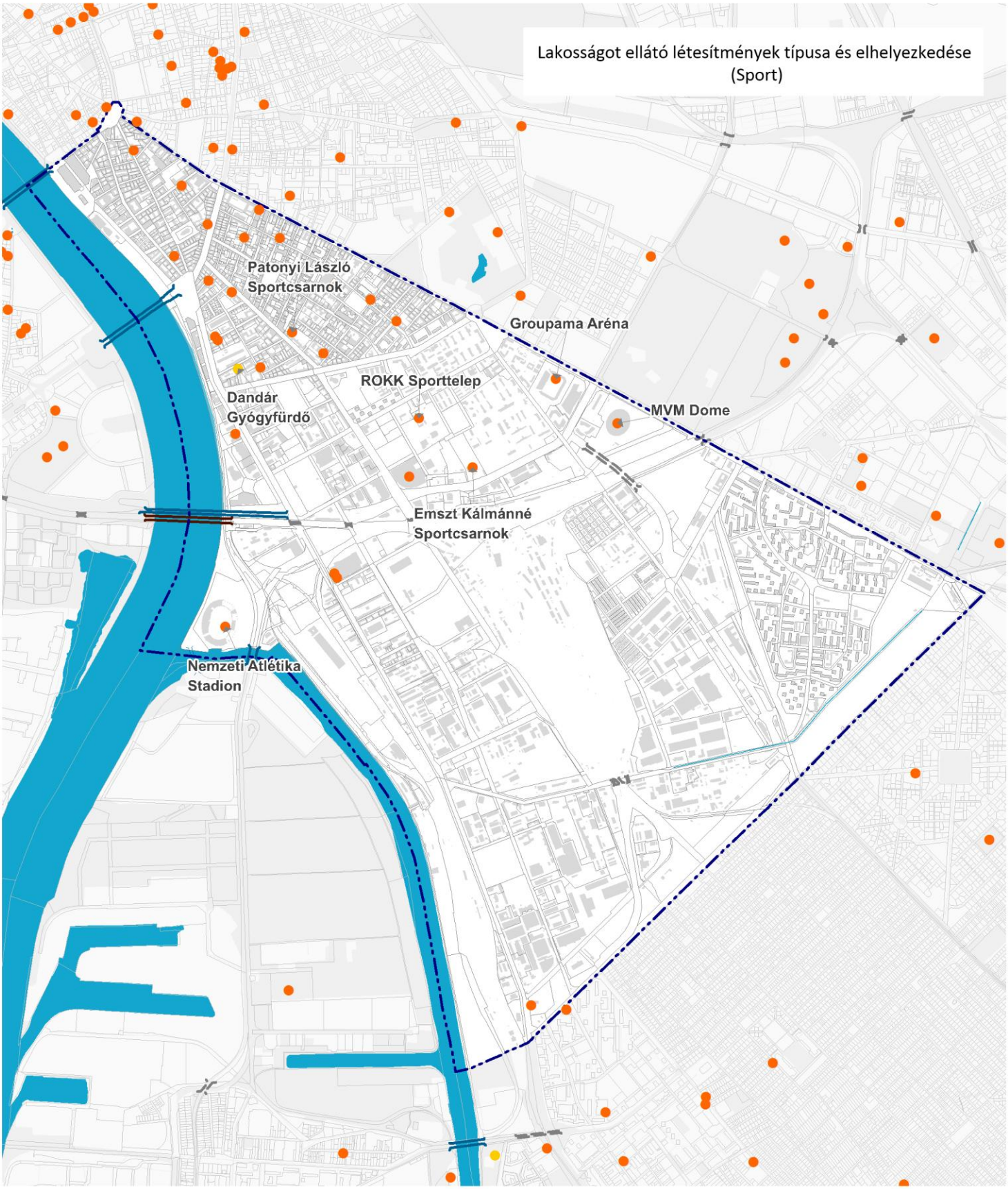
A szabadidősport támogatása a kerületben minden korosztályra kiterjed, az időseknél cél az egészségvédelem és a prevenció (gyógytorna, mozgás foglalkozások, túrák stb.), az óvodások és általános iskolások esetében versenyek, események (pl. nyári időszakban sportfoglalkozások és táborok az oktatási intézményekben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

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

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

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

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Sportlétesítmények
- Gyógyfürdő

1.6.8. Akadálymentesítés

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

Önkormányzati hatáskörben történt beruházásoknál minden esetben elvárás az akadálymentesség biztosítása.

Megvalósult fejlesztések:

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

Beruházói kivitelezésben akadálymentesen megvalósult továbbá:

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

Tervezett, ill. folyamatban lévő fejlesztések:

- Ecseri metrófelszín beruházás: az akadálymentességi elvárások az átépítés során biztosítva lesznek
- A kerékpáros kisbeavatkozások tervezése tervdokumentáció (Budapest Főváros IX. kerület, Középső-Ferencváros Üllői út – Vágóhíd utca – Soroksári út – Ferenc körút által határolt terület), a Thaly Kálmán utca és Balázs Béla utca csomóponti kiemelésének kiviteli tervét tartalmazza. A beruházás várhatóan ebben az évben meg tud valósulni.

- Jelenleg folyó, vagy a jövőben kezdődő beruházói fejlesztésekhez (építkezésekhez) kapcsolódó közterület-fejlesztések esetében is minden esetben elvárás az Önkormányzat, mint tulajdonos és közútkezelő részéről az érintett közterületek akadálymentes felújítása (Pl. Sote-Szentágothai tér, Metrodom-Vágóhíd utca, Vaskapu utca, Cordia-Pékerdő utca, Tóth Kálmán utca, Inrergal Geos-Tóth Kálmán és Nádasdy utca, Mester 76/b Ingatlanfejlesztés előtt kialakítandó új közterület)
- Mester utca (Ferenc körút-Haller utca közötti szakasz) felújítása
- Belső-Ferencváros forgalomtechnikai felülvizsgálat (jelenleg koncepciótervi szakaszban)

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

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

1.6.9. Közbiztonság

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

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

1.6.10. Esélyegyenlőség és célcsoport-specifikus beavatkozások

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

11. táblázat: Problémák, kihívások és tervezett intézkedések

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

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

	5. Informatikai jártasság növelése: Számítógépes és mobilhasználati tanfolyamok többféle tudásszinthez igazodva (kezdő, haladó). A kerület három különböző helyen elhelyezkedő iskolájában szervezve. 6. A generációk közötti kapcsolatok javítása: Helytörténeti vetélkedő, Itt és Most társulattal együtt improszínházi nap. Fogadjunk örökbe címmel környezetvédelmi tevékenység, a Mester utcai iskolák előtti fákat körülvevő kazettáiba a diákokkal együtt virágültetés. 7. Mozgásukban korlátozott idős emberek bevonása a közösség életébe: a rendezvényekről készült felvételek, beszámolók hozzáférhetővé tétele az idősek számára. 8. Időskori demencia: "Demencia kávézó" címmel indított programsorozat meghívott előadói, több oldalról járják körül a problémát. Orvosi, jogi oldalról, az otthon-gondozáshoz adnak használható tanácsokat. A résztvevők megoszthatják egymással tapasztalataikat és bevált módszereiket.
Fogyatékkal élők	
1. számos közintézmény nem, vagy csak részben akadálymentes, a köztéri közlekedésről nincs naprakész információ, számos önkormányzati szolgáltatás nem hozzáférhető a fogyatékkal élők számára. 2. Számos önkormányzati szolgáltatás/információ nem hozzáférhető a fogyatékkal élők számára, kerületi fogyatékkal élőkről nincsenek adatok. 3. Fogyatékkal élő emberek hátrányos megkülönböztetése. 4. Arányaiban kevés fogyatékkal élő dolgozik az önkormányzati hivatalban.	1. Fizikai akadálymentesítés a kerületi intézmények esetében. 2. Nem fizikai akadálymentesítés, élő kapcsolat a fogyatékkal élőkkel. 3. Szemléletformálás: gyerekrajz pályázat (parasport nap), városi programokon szakmai szervezetek megjelenése. 4. Fogyatékkal élők foglalkoztatása: fogyatékkal élő dolgozók körének bővítése a hivatalban.
Szexuális és nemi kisebbségek	
1. LMBTQI emberek hátrányos megkülönböztetése, társadalmi konfliktusok. 2. LMBTQI emberek nem jelennek meg a kerületi médiában.	1. LMBTQI emberekkel kapcsolatos szemléletformálás: Helyi Esélyegyenlőségi Terv elkészítése (munkahelyen történő diszkriminációról információszolgáltatás, megelőzés), érzékenyítő program hivatali dolgozóknak, idősügyi dolgozóknak, ifjúsági csoportoknak (Háttér Társaság).

	2. LMBTQI reprezentáció a helyi médiában.
Magyarul nem beszélők (külföldi betelepültek, menekültek, munkavállalók, egyetemisták)	
1. A kerületi idegennyelvű lakosok számára is csak magyarul érhető el az önkormányzat.	1. információk elérhetővé tétele idegen nyelven: központi helyeken (pl: SOTE előtt) információs tábla kihelyezése, óvodai felmérés (milyen nyelven lenne érdemes információt átadni), partner civil szervezetekkel együttműködés kialakítása, kapcsolatfelvétel a kerületi formális és informális csoportokkal, angol nyelvű honlap, honlap cikkeinek lefordítása és a fordítás ellenőrzése.
Ifjúság helyzete	
1. Elsősorban az ifjúságot érintő droghasználat jelenléte. 2. Nem megfelelő tanulási körülmények. 3. Gyakori lemorzsolódás általános iskola után, nem kialakult pályaválasztási preferenciák. 4. A minőségi kultúrához való hozzáférés nehézsége, szabadidő nem hasznos eltöltése. 5. Gyermekek nem kellően egészségtudatos nevelése. 6. Kevés lehetőség fiataloknak az ifjúsági munkára. 7. Nincs megfelelő tudás a gyermekek és fiatalok esetében a saját jogaikról.	1. Drogprevenciós programok bővítése. 2. Tanulási és környezet: fiatalkori önkéntesség, közösségi szolgálat biztosítása, köznevelési területen a vállalt támogatások, juttatások, ösztöndíjak biztosításának folytatása. 3. Pályaválasztás, munkavállalás: fiatalok munkavállalási kompetenciáinak erősödésének, a pályakezdő munkanélküliek elhelyezkedési lehetőségeinek segítése. A fiatalok vállalkozóvá válásának támogatása. 4. Kultúra, közösségi művelődés: a minőségi kultúrához, a közművelődéshez való hozzájutás, a szabadidő hasznos eltöltéséhez szükséges feltételek biztosítása. 5. Egészségtudatos magatartás: az egészségtudatos életszemlélet erősítése, az egészséges életmód iránti igény felkeltése, a hátrányos helyzetű gyermekek közösségi kapcsolatainak fejlesztése. 6. Gyermek és ifjúsági munka lehetőségének megteremtése, közösségi terek, a civil ifjúsági szervezetek, szolgáltatások támogatása. 7. Gyermeki jogok: gyermek- és ifjúsági közösségek számára a gyermeki jogok, kötelezettségek megismertetése és gyakoroltatása, a demokrácia tanulása, gyermek és ifjúsági önkormányzat működtetése.
Egyéb, átfogó esélyegyenlőségi intézkedések	
1. Gyakori az érdekütközés, konfliktus a helyi közösségek, egyének között.	1. Kerületi társadalmi konfliktusok mediálása: mediátor céggel szerződéskötés.

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

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

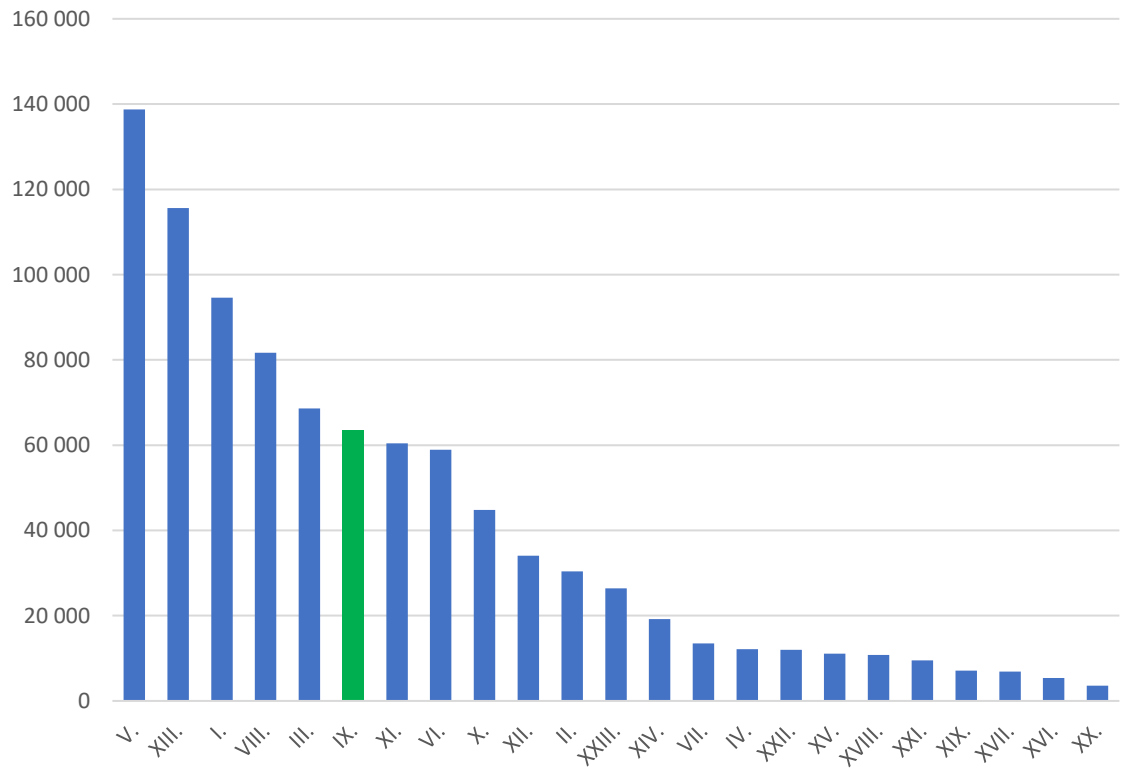
1.7. FERENCVÁROS GAZDASÁGA

A 2015-ben elfogadott Integrált Településfejlesztési Stratégia óta eltelt években igen jelentős változások zajlottak le a világ, Magyarország és Budapest gazdasági és politikai környezetében, ez hatással volt a kerület gazdasági szerepének alakulására, az ingatlanfejlesztések dinamikájára. Összességében a kerület súlya Budapest szolgáltató szektorában tovább erősödött, valamint továbbra is jelentős tartalékokkal rendelkezik a barnamezős, alulhasznosított területeinek kiterjedése miatt. A fejezet Ferencváros gazdaságának jelenlegi helyzetét és az elmúlt évek fő változásait összegzi.

1.7.1. A kerület gazdasági súlya, szerepköre

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

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



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

Az egy lakosra jutó iparűzési adó a kerületek gazdasági súlyának értékeléséhez nem ad támpontot, az az ún. forrásmegosztási törvény[15] alapján kerül elosztásra a kerületek között.

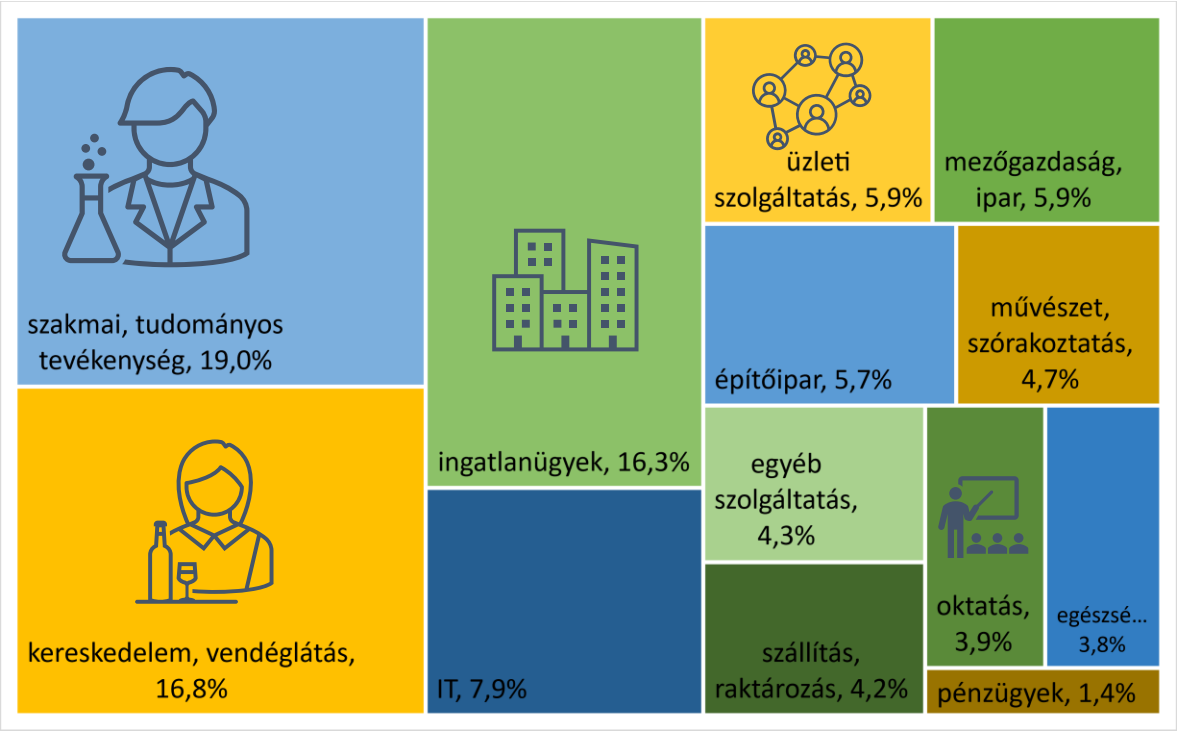
[15] 2006. évi CXXXIII. törvény a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzatok közötti forrásmegosztásról

A vásárlóerőt vizsgálva, az egy lakosra jutó nettó belföldi jövedelem a kerületben a vizsgált 2023-as évben 7,6%-kal magasabb értéket mutatott a fővárosi átlagnál és a főváros pesti oldalán ezzel a harmadik legmagasabb helyen szerepel. Az átlagos jövedelem változása a vizsgált 2019-2023 közötti időszakban meghaladta a 90%-ot, mely meghaladja a budapesti átlagot.

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

1.7.2. Gazdasági ágazatok

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



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

Az egykori hagyományos élelmiszeriparból kevés maradt meg, az ágazatot ma inkább kisebb műhelyek, üzemek képviselik. Kivételt jelent a Zwack hagyományos szeszipari gyára jelent a Soroksári úton. A vegyipari ágazat az egykori nagyüzemek helyén – az Illatos út és a Kén utca környékén – továbbra is tevékeny, de kisebb léptékben. A gépiparon belül jelen van a híradástechnikai, optikai, gépjárművillamosság, speciális gépek berendezések gyártása, nagyrészt a Külső-Ferencvárosban, de kisebb üzemek tevékenykednek a Középső-

Ferencvárosban is. **Kiemelkedő alágazat az orvosi eszköz gyártás** a kerületben: 24 cég több, mint 400 főt foglalkoztat, nagyrészt a Táblás utca és az Illatos út környékén.

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

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

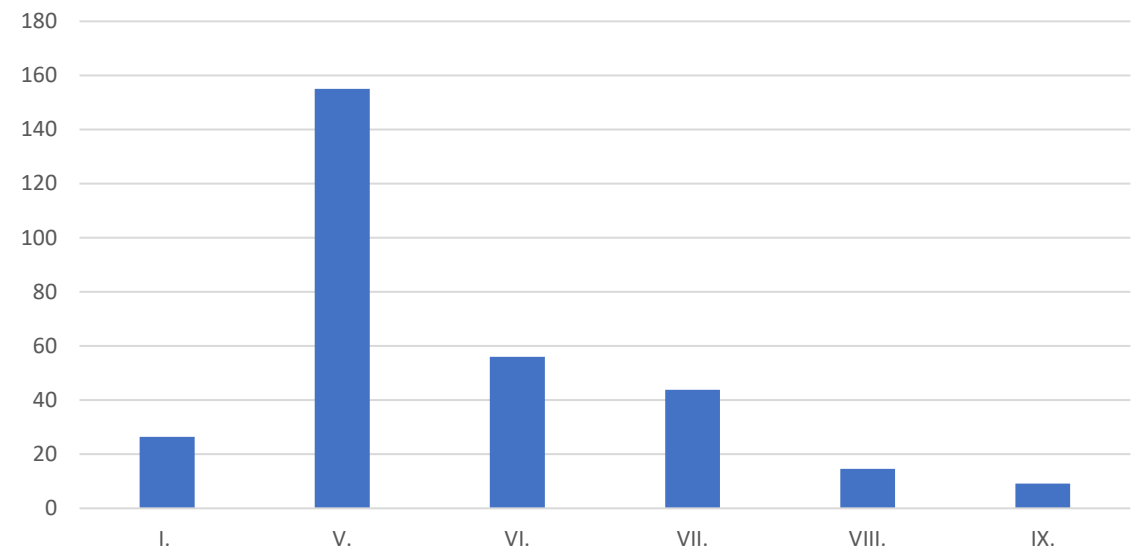
Az energetikai szektort a céginformációs rendszer szerint számos vállalkozás képviseli a kerületben, melyek jelentős része (105 cég) megújuló energetikával foglalkozó projektcég, irodaházakban tevékenykednek. A hulladékkezelési ágazatban sok cég központja van jelen, illetve több vállalkozás aktívan tevékenykedik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

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

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

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

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



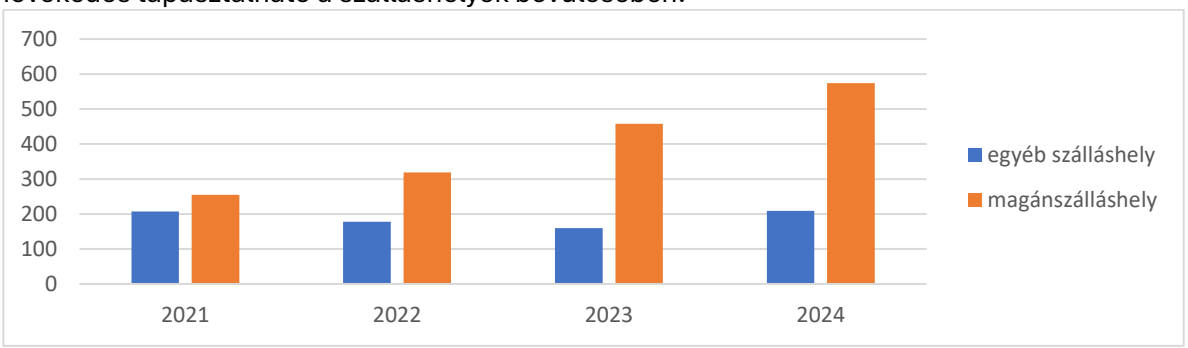
56. ábra: Idegenforgalmi adóbevétel egy lakosra 2023, kerületenként, ezer Ft/ fő
(Forrás: TEIR, kerületek 5 ezer Ft/főnél nagyobb éves bevétellel)

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

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

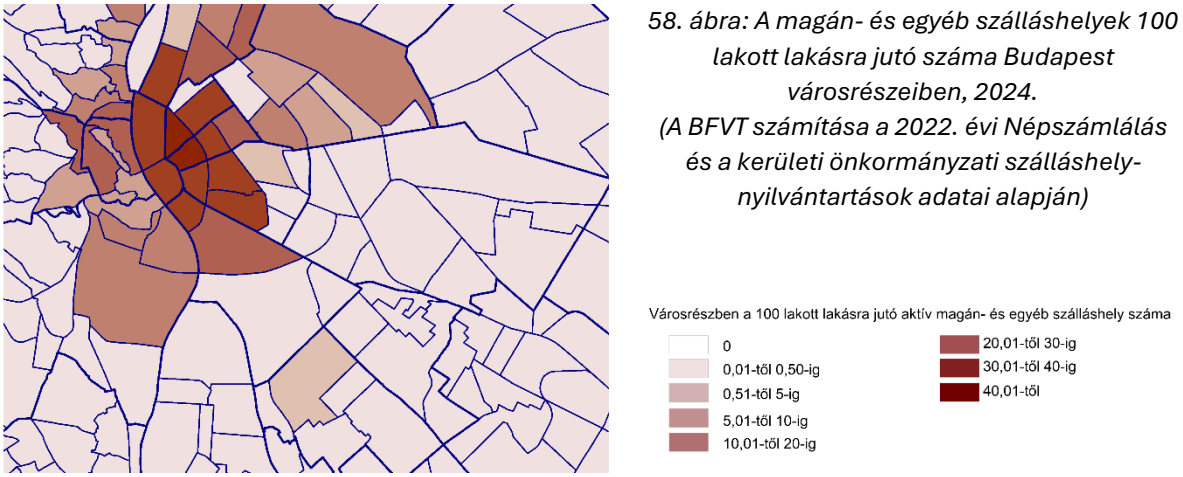
szállástípus	**booking.com**	**szállás.hu**	**airbnb.com**
****szállodák	7	3	
***szállodák	12	7	
egyéb szálláshelyek	69	23	884

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



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

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



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

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

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

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

IT cég neve	székhelye	nettó árbevétele 2024-ben, (millió Ft)	foglalkoztatotti létszám (fő)
Deutsche Telekom TSI Hungary Kft.	Könyves Kálmán körút 36.	56.091	2928
Deutsche Telekom ITTC Hungary Kft.	Könyves Kálmán körút 36.	49.187	2752
Cognizant Technology Solutions Hungary Kft.	Soroksári út 44 (Mill Park).	15.968	827
Computacenter Services Kft.	Soroksári út 30-34.	6.901	562
TRENDENCY ONLINE Zrt.	Knézits utca 12.	3.973	248
ESZFK Nonprofit Kft.	Könyves Kálmán körút 11.	6.355	233
Sigma Technology Magyarország Kft.	Közraktár utca 30-32.	6.126	216

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

IT cég neve	székhelye	nettó árbevétele 2024-ben, (millió Ft)	foglalkoztatotti létszám (fő)
GB SOLUTIONS Zrt.	Köztelek utca 6.	1.809	165
Zenitech Consulting Zrt.	Albert Flórián út 10.	2.748	146
Telekom Rendszerintegráció Zrt.	Könyves Kálmán körút 36.	87.488	127
Tresorit Kft.	Köztelek utca 6. 6-8	3.243	115
Nova Services Zrt.	Soroksári út 30-34.	3.013	106

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

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

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

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

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

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

1.7.3 A gazdasági szervezetek jellemzői, gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

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

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

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

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

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

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

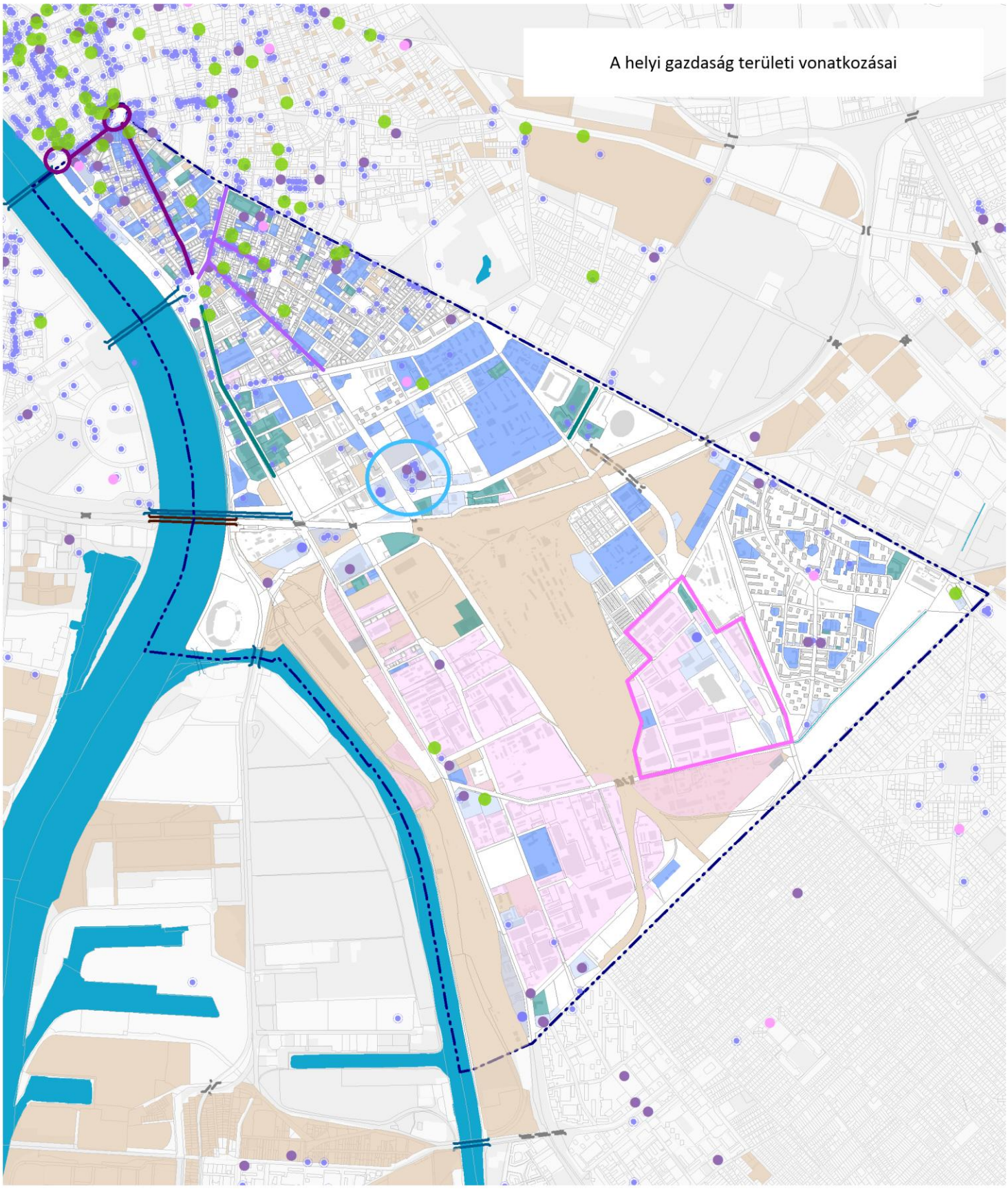
A gazdasági versenyképesség egyik legfontosabb tényezője az elérhető munkaerő mennyisége és kvalifikáltsága. A foglalkoztatottság mértéke országos szinten emelkedett az elmúlt időszakban és ez a folyamat Ferencvárosban is tapasztalható volt: 2022-ben a 15-64 éves népességen belül ez az arány meghaladta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

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

1.7.4 A helyi gazdaság területi vonatkozásai

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

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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

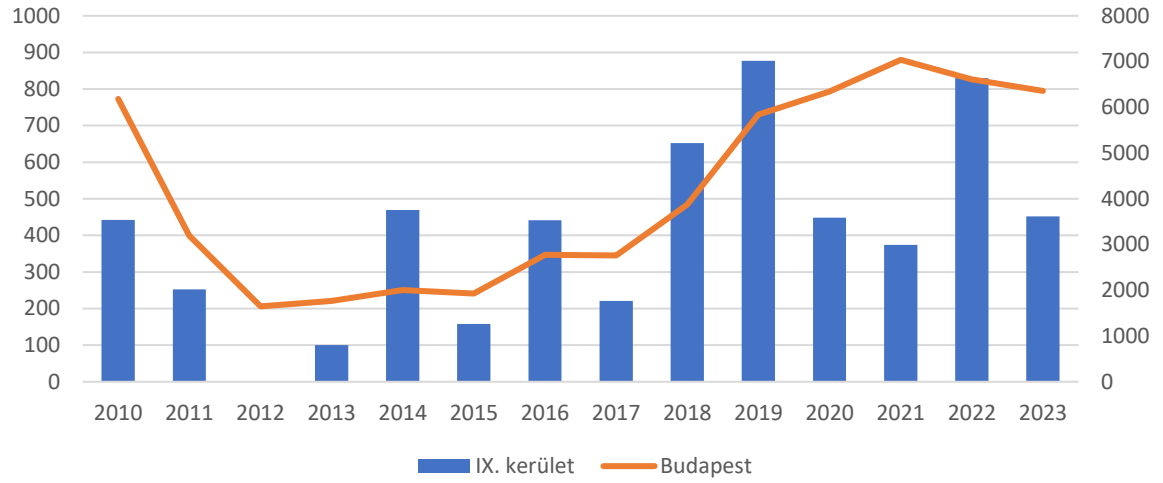
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

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

1.7.5 Ingatlanpiaci keresleti-kínálati viszonyok

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



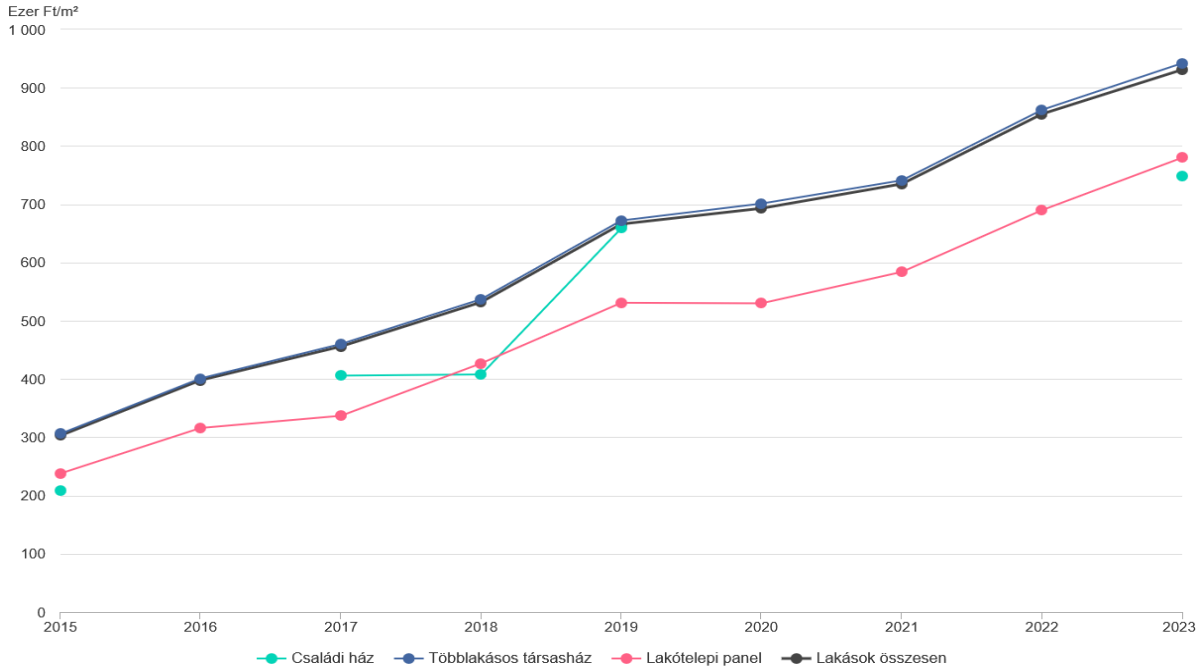
59. ábra: Épített lakások száma a IX. kerületben (oszlop, bal skála) és Budapesten (vonal, jobb skála) (Forrás: KSH, Tájékoztatási adatbázis)

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

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

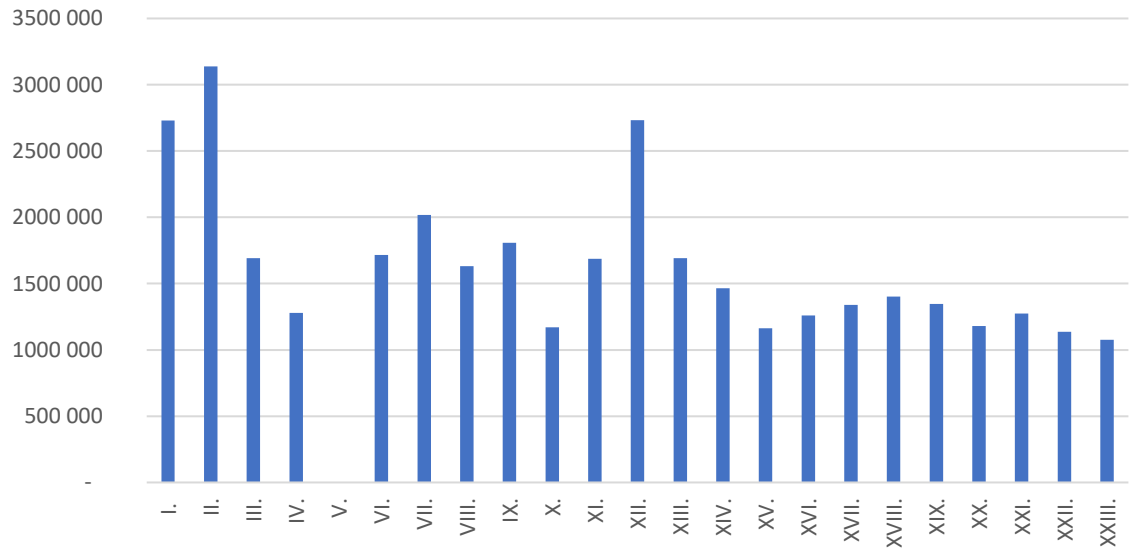
projekt neve	címe	ütemezése	fejlesztő neve	lakásszám
Parkville Residences	Nádasdy utca 4/a-b	2027q2	Intergal Group	472
Smartville Residences / C. épület	Lenhossék u. 35-37.	na.	Intergal Group	278
City Pearl I. ütem	Soroksári út 58.	befejezett (2024q2)	APD Real Estate Kft.	341
City Pearl II. ütem	Soroksári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

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



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

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



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

Ferencváros kereskedelmi hálózata elsősorban a hagyományos egységekre épül, melyek a bevásárlóutcák mentén helyezkednek el. A vásárlőerő növekedésével a szektor is új fejlesztésekbe foghat bele, mely a meglévő kereskedelmi egységek modernizálásával történhet. Ahhoz, hogy a hagyományos kereskedelmi hálózat fel tudja venni a versenyt a nagyméretű modern egységekkel, kiszámítható bérleti viszonyokra, illetve megújuló, vásárlóbarát közterületekre van szükség. A nagyméretű, modern kereskedelmi egységek nagyrészt a kerület perifériáin, főútvonalak mentén helyezkednek el.

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

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

Modern ipari, logisztikai létesítmények fontosabb sűrűsödései a kerületben:

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

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

1.8. AZ ÖNKORMÁNYZAT GAZDÁLKODÁSA, TELEPÜLÉSÜZEMELTETÉS

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

1.8.1. Költségvetés, bevételek, kiadások[17]

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

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

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

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

e, szolidaritási hozzájárulás (működési kiadások között a költségvetésben, de a közhatalmi bevételek között jelentkező helyi iparűzési adó alapján fizetve)	1.054.735	1.731.799	2.270.550
f, saját működési bevételek	3.544.507	4.049.911	4.045.721

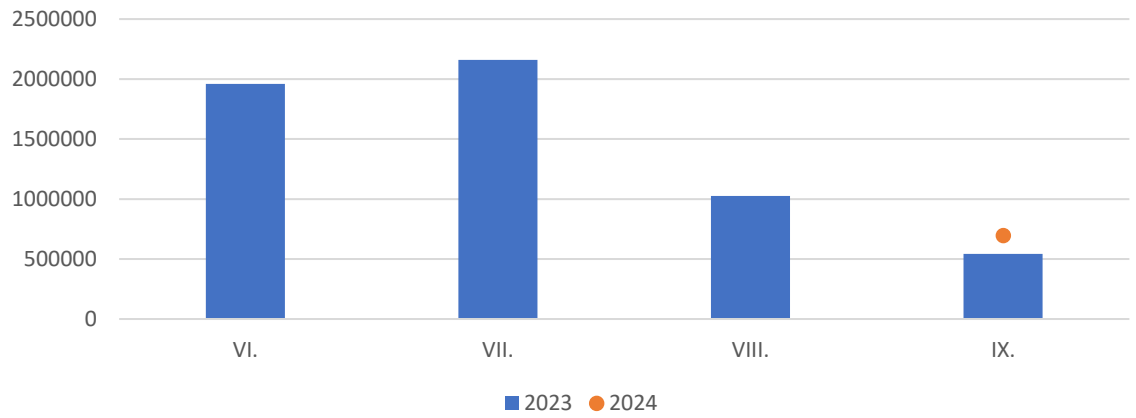
**Az előző évi adatokkal való összehasonlítást korlátozza, hogy ezen a címsoron jelenik meg 2024-től a szakrendelő NEAK finanszírozása, mivel a Ferencvárosi Egészségügyi Szolgálat nonprofit Kft-ből költségvetési intézménnyé vált, 2024-ben így a korrigált összegekkel kerül kiszámításra az E, mutató*

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

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

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

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



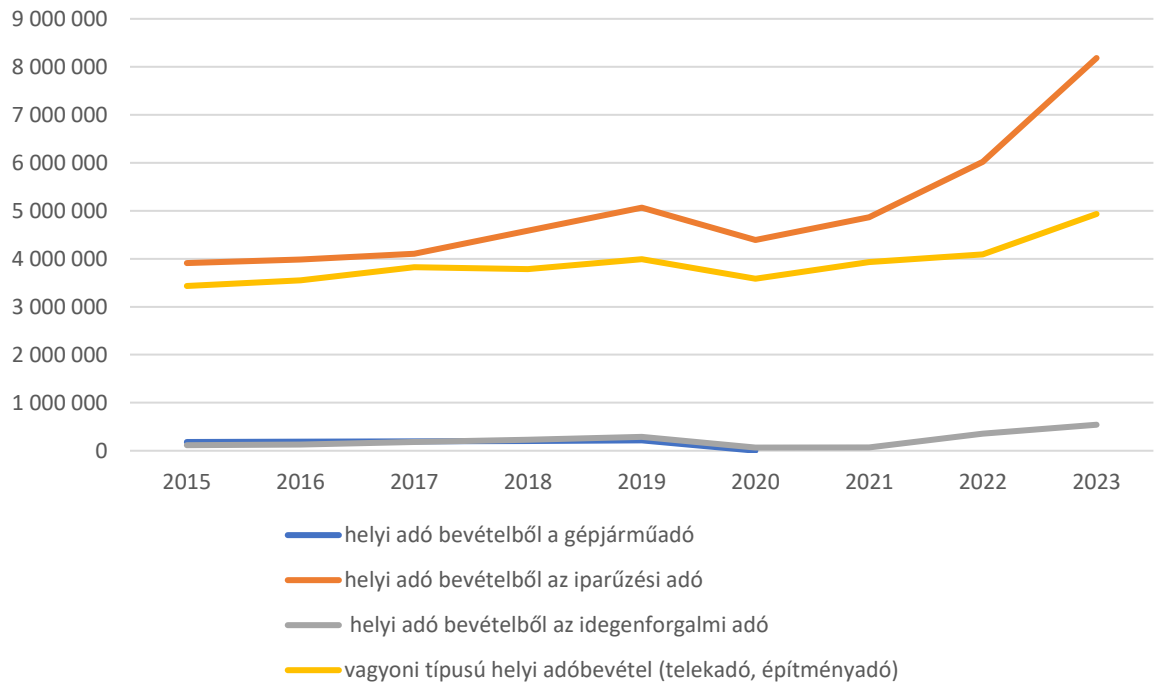
62. ábra: Idegenforgalmi adóbevételek (ezer Ft); (Forrás: 2023. évi adatok: KSH, Tájékoztatási adatbázis, 2024. évi ferencvárosi érték: 2024. évi költségvetés zárszámadási rendelete)

A **helyi iparűzési adó** kerületi önkormányzatokat illető része – mely arány és az egyes kerületekre eső rész a Fővárosi Önkormányzat évente hozott rendeletében kerül rögzítésre - Budapesten lakosságarányra épülő algoritmus alapján kerül elosztásra a kerületek között, tehát alapvetően az ellátott közszolgáltatásokkal arányos és nem a helyi gazdaság teljesítményével. Az ún. **szolidaritási hozzájárulás**, melynek mértéke évről évre változó a Kormány döntése alapján, nem csak a Fővárosi Önkormányzat gazdálkodását érinti 2020 óta negatívan, hanem a kerületekét is, összességében a HIPA bevételek egyre nagyobb arányát kell befizeti a központi költségvetése (működési kiadások között). E bevételi forrás növekedését 2025-től egy másik kormányzati intézkedés is korlátozza, miszerint a HIPA többlet elvonásra kerül és azt járási szinten (Versenyképes Járások Program[18]) keretében osztják újra, a 2025-ben megjelenő első kiírásban Budapest kerületei, mint potenciális kedvezményezettek nem szerepelnek. A Ferencvárosi Önkormányzatnak a helyi iparűzési adóbevétel többlete alapján a 2025. május havi nettó finanszírozás keretében teljesítendő fizetési kötelezettsége nem keletkezett.

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

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

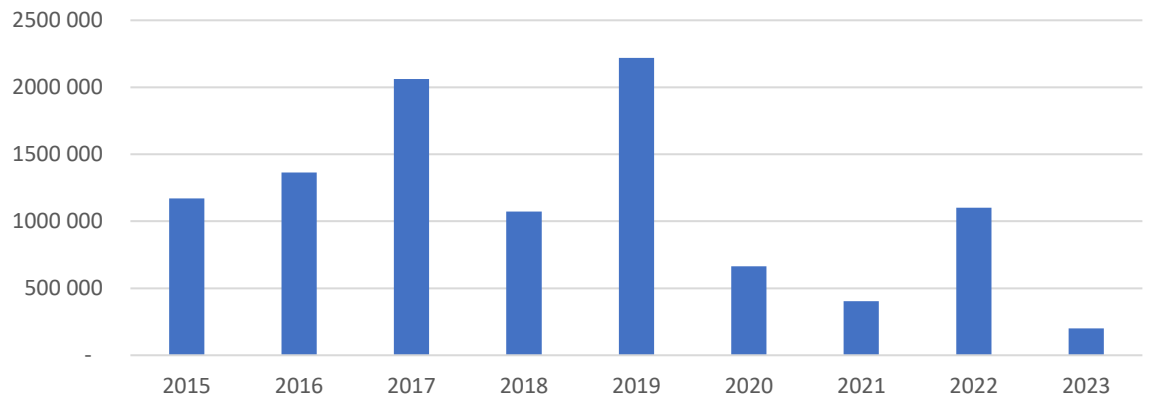
A kerület 2025. évi költségvetési rendeletében a 2026-2028-as időszakban nagyságrendileg hasonló mértékű közhatalmi bevétellel számol az önkormányzat (18,6 milliárd Ft), a működési bevételek növekedése a szolgáltatások dologi és személyi költségnövekménye miatt szükséges díjemelésekkel arányos.



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Az önkormányzatnak nincs fejlesztési célú hitelállománya.

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

1.8.2. Fejlesztési tevékenység, önkormányzat pályázati alapjai

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

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

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

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

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

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

Az ITS-ben szereplő beavatkozások megvalósításának státusza a következő

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

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

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

Projekt 1. akcióterület: Üllői út – Haller utca – Mester utca – Thaly Kálmán utca – Balázs Béla utca – Viola utca – Tűzoltó utca – Thaly Kálmán utca által határolt terület	Státusz	Megjegyzés
Városmegújítás folytatása a JAT területén A fejlesztés I. ütemében a Gát utca 3-5., 20, valamint a Lenhossék u. 7-9. számú épületek komplex megújítására került sor. A projekt célja a II. ütem megvalósulása.	T/RM	épületfelújítás folyamatos, több épületre vonatkozóan tervezési szakasz
Az akcióterületen található (a JAT területén kívül eső) önkormányzati bérlakások felújítása.	M	folyamatos tevékenység
A szociális rehabilitációt kísérő „soft” elemek	M	VEKOP forrásból megvalósult
Közterület megújítások: a Tűzoltó u., Thaly Kálmán u., Viola u., Vendel u., Balázs Béla u., Lenhossék u., Márton u., átépítése, a közterület megújításokkal egyidejűleg a kerékpáros közlekedés fejlesztése, kerékpárosbarát forgalomtechnikai átalakításokkal, kerékpártárolókkal	T/RM	tervek készültek a közterületi megújításokra, illetve a fejlesztések kisebb része tudott csak megvalósulni a beruházókkal való együttműködés keretében. Kerékpáros
Telepy utcai iskola tornateremmel való bővítése	F	módosított projekt: bővítés helyett az épület mellett új sportcsarnok építése van folyamatban TAO forrásból.
Haránt irányú tömegközlekedési kapcsolatok erősítése - buszok a Boráros tér és a Klinikák közt a Soroksári út – Dandár utca – Thaly Kálmán utca, ellenirányban a Lenhossék utca – Drégely utca – Vaskapu utca – Haller utca – Soroksári út útvonalon	S	A projekt elvetése nem ismert (BKK Zrt. hatásköre).

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

Projekt 3. akcióterület: Multimodális intézményterület (Duna – Soroksári út – Vágóhíd utca – átkötő út – Máriássy utca – Könyves Kálmán körút – Soroksári út – tervezett átkötő út által határolt terület)	Státusz	Megjegyzés
Danubius terminál és multimodális átszálló csomópont kiépítése	F	Állami projekt a Déli- Körvasút fejlesztéséhez kapcsolódó beruházás.
Vágóhíd (és környezetének) fejlesztése: kulturális és közösségi helyszínként bekapcsolása a Kulturális Hálóba.	E	Az eredeti projektet felülírta a folyamatban lévő ingatlanfejlesztés,

Lehetséges funkciók között felmerült a Mezőgazdasági Múzeum elhelyezése.		a kulturális funkció még megjelenhet a Víztorony épületében.
Jelentős tömegeket vonzó intézményi fejlesztések: jelentős tömegeket vonzó sport, vagy egyéb közösségi célú esemény lebonyolítására.	M	A Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ révén megvalósult projekt (állami projekt)
RSD mentén új városrész létesítése	T	Diákváros területe és jelentős méretű közpark kialakítása. A projekt részben előkészített (tervpályázat és az azóta megszűnt Budapesti Fejlesztési Központ előkészítése), a program ütemezése nem ismert (közpark), a Diákváros kialakításáról volt bejelentés 2025-ben kormányzati oldalról.
A kelebiai vasútvonal áthelyezése	E	A nagyobb léptékű városfejlesztési projekt részeként megvalósítható

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

Projekt további projektek	Státusz	Megjegyzés
Mester utca felújítása (beleértve a villamospályát is)	RM/F	Fővárosi közösségi költségvetésből zöldfelületek fejlesztése BKK Zrt. által előkészítés folyamatban / Fővárosi Önkormányzat hatásköre a nagyobb léptékű megújítás
Erkel utca felújítása	S	
A Polgármesteri Hivatal összevonása 2-3 épületbe	E	A Ráday és Lónyayutcák között erre a célra eredetileg tervezett helyszínen más ingatlanfejlesztés történt.

Szent István Közgazdasági Szakközépiskola tornacsarnokkal való bővítése	NA	
Lónyay utca 26. sz. alatti ingatlan hasznosítása (megfelelő a hiányzó, korszerű, integrált óvoda elhelyezése, mint javaslat)	E	Az ingatlan értékesítésre került.
A volt Schöpf- Merei ingatlan hasznosítása	F	Fővárosi Önkormányzat a Knézich utcai idősek otthonát bezárta, az SE tervezett nagyobb fejlesztése előkészítési fázisban (Gyógyszerkutatási Centrum)
A volt Kilián Laktanya hasznosítása (javaslat a Magyar Néprajzi Múzeum elhelyezésére)	S	Az MNM új épületet kapott a Városligetben
Drégely utcai krízis lakóházak bontása, felújítása (Drégely utca 10., 12., 16., 18. sz. és a Haller utca 4.sz. alatti lakóházak)	F	
Kis-Dzsumbuj felszámolása (Kén utca 3.)	M	
A negyedik körút megépítése (Határ út menti negyedik körút az RSD alatti alagúttal)	E	RSD alatti alagút elvetésre került.
Intermodális csomópont kialakítása a Ferde utcánál (a Ferde utca menti önkormányzati tulajdonú, közterület jelleggel igénybevett telek fejlesztése, a pavilon-sor átalakítása, a mínusz egy szinten aluljáró-üzletsor létrehozása az önkormányzat részvételével)	M	Módosított szakami tartalommal (aluljáró üzletsor elvetése), de a pavilonsor bontásra került, a környezet rendezése megtörtén (BKK Zrt. 2015-2019)..
A volt Pest-Buda mozi (JALT) épületének újrahasznosítása (javaslat: lakótelep városrész központja, közösségi ház)	S	Jelenleg a Görög Nemzetiségi Önkormányzat használatában áll az ingatlan.
Gubacsi dűlő – új városrész kialakítása	S	
Üllői út forgalomcsillapítása (Ferenc körút - Nagyvárad tér közötti szakasz komplex rendezése)	RM	Csak a dedikált kerékpársáv kijelölése történt meg (ez a forgalmi sávok számát is csökkentette) soft eszközökkel, de a komplex projekt Fővárosi Önkormányzat hatásköre.
Galvani híd - Ecseri út közti feltáró út megépítése	S/E	A híd tervezéséhez kapcsolódóan állam és Fővárosi Önkormányzat feladata.
Kulturális háló kialakítása: új, gyalogosbarát térstruktúra létrehozása és megtöltése kulturális tartalommal. Feladat a kerület már	RM	A közterületfejlesztések – pl. Bakáts tér – a háló részét képezik,

meglévő kulturális elemei (múzeumai) és a jövőbeni fejlesztések során létrejövő új elemek összekötése, valamint a múzeumokat körülölelő térrendszer és gyalogos kapcsolatok kialakítása és összekapcsolása a már meglévő gyalogos utcákkal (pl. Ráday u.), sétányokkal		koncepcionális, célzott hálózati felújítás és marketing nem történt
Kerékpáros hálózat és infrastruktúra fejlesztése	RM	Fővárosi Önkormányzat hatáskörében részben megvalósult (dedikált és védett kerékpársávok, BUBI 2.0, kerékpártárolók kialakításának támogatása)
József Attila-lakótelep közterületeinek fejlesztése	RM/F	Valéria tér felújítása megtörtént.
HÉV vonalak fejlesztése	T	Tervek készültek, a projekt átütemezésre került, közbeszerzés kiírása tervezetten 2025-ben
Metróállomások felújítása, csatlakozó felszíni közterületek rendezése	RM	Az M3 metróvonal felújításához kapcsolódóan elsősorban az üzemi területek és az akadálymentesítés történt meg a Fővárosi Önkormányzat részéről, az aluljárók és felszíni környezetrendezés továbbra is szükséges. Ecseri úti felszíni térrendezés az önkormányzat hatáskörében folyamatban van (2025), a Pöttyös utcai metrófelszín elkészült.
A barnamezős területek fejlesztési stratégiájának kidolgozása	S	
Befektetés ösztönzése, kiajánlás	S	
Ferencváros, mint turisztikai termék (komplex városimázs csomag kidolgozása)		
Az Önkormányzat ágazati stratégiáinak megalkotása és felülvizsgálata	RM	SUMP és HEP felülvizsgálata folyamatban
A kulturális, sport és civil szervezetek támogatási rendszerének újragondolása, pályáztatási rendszer kialakítása	M	önkormányzati pályázati keretek és célzott támogatások

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

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

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

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

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

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

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

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

Lakóház-felújítási pályázat

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

„Zöld Udvar"

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

Sport Alap 2022-2025

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

Hátrányos helyzetű csoportok szabadidős – sport kivételével – programjainak támogatása

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

A Ferencvárosi „deák" Közalapítvány pályázatai

A kerületben élő fiatalokat támogató önkormányzati alapítvány több pályázatot is hirdet évente. A „zenei ösztöndíj" a tehetséges, anyagi okok miatt tanulmányaik folytatásában hátrányos helyzetben lévő, jó tanulmányi eredménnyel rendelkező diákok zenei tanulmányainak megalapozását támogatja (2025-ben 30 ezer Ft/fő). A „Középiskolai Tanulmányi ösztöndíj" a tehetséges, de anyagi okok miatt tanulmányaik folytatásában hátrányos helyzetben lévő, jó tanulmányi eredménnyel rendelkező diákok részére tanulást segítő, tanulmányi eredmény javítását, életkilátásainak jobbítását, jövőbeni társadalmi helyzetük megalapozását támogatja (2025-ben 6000 Ft/ 10 hónap). Az „Idegen nyelvi ösztöndíj" nappali tagozatos tanulók részére közép- és felsőfokú nyelvvizsgát megelőző képzések utólagos támogatására igényelhető (2025-ben max. 50 ezer Ft/fő).

Public Art pályázat (2025)

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

1.8.3. Gazdasági program

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

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

1.8.4. Vagyongazdálkodás, lakás- és helyiséggazdálkodás

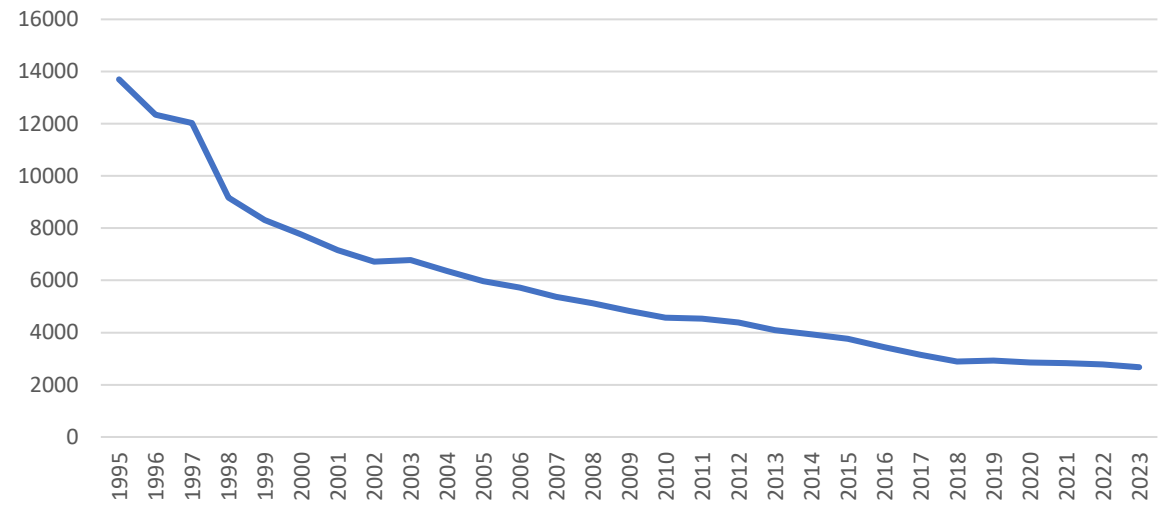
A 2024. évi költségvetés zárszámadási rendelete szerint az önkormányzat mintegy 32,3 milliárd értékű forgalomképes ingatlanvagyonnal rendelkezik (nagyságrendileg ennek 1/3-a telek, 2/3-a épület).

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

Lakásgazdálkodás

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

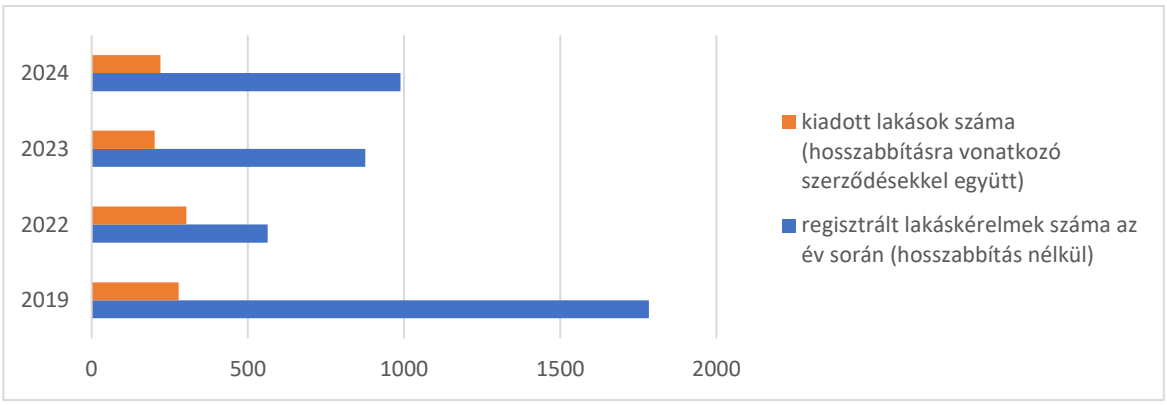
[20] https://baranyikrisztina.hu/program/



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

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

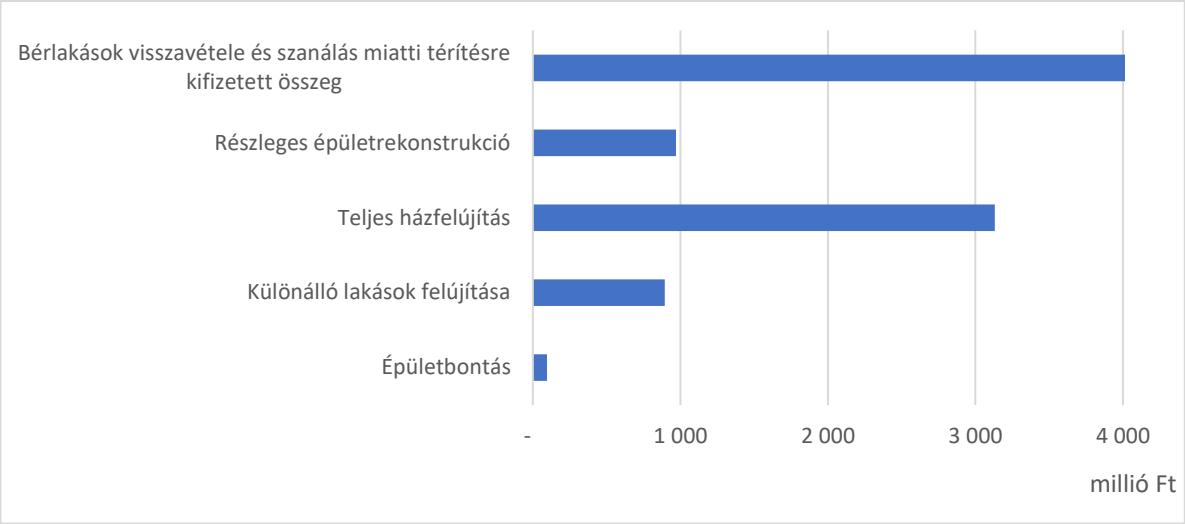
A mai budapesti lakhatási válságot a kerületben felmerülő igények is jelzik, amelyre a jelenlegi lakásállomány már nem tud önmagában megoldást nyújtani.



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

Tömbrehabilitáció

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



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

A tömbrehabilitációba bevont épületekben élő lakosoknak lehetősége van arra, hogy lakhatásukat az önkormányzati lakásállományon kívül oldják meg, ehhez pénzbeli térítést kapnak. Azok számára, akik az önkormányzati lakásszektorban kívánnak tovább bérelni, megfelelő számú és állapotú üres lakást kell biztosítani, ezért a gazdasági program is megerősíti, hogy a rendelkezésre álló, beköltözhető állapotú és rendeltetésszerű használatra alkalmas, üres lakásállomány jelentős részét a rehabilitációs feladatok megoldására kell fordítani. A tömbrehabilitáció társadalmi, gazdasági és környezeti hatása nagy, az épületállomány mellett a közterületek és infrastruktúra elemek megújításával összehangoltan történik.

Helyiséggazdálkodás

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

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

Egyéb ingatlanok

A korlátozottan forgalomképes ingatlanok legnagyobb része intézményeknek ad helyet, ebből egy rész állami vagyonkezelésbe adott (közoktatásnak helyt adó épületek), nagyrésze az önkormányzat közszolgáltatásinak ad helyet (óvodák, bölcsődék, művelődési intézmények,

egészségügyet szolgáló ingatlanok, hivatal), illetve a szabadidős sportolást szolgálja. Az önkormányzat célja, hogy a folytassa az épületállomány minőségi felújítását, korszerűsítését, valamint a hatékonyabb fenntartást biztosító épületenergetikai fejlesztéseket. A jövőben egy új óvoda tervezett a Középső-Ferencvárosban (az eredetileg Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központban tervezett intézmény új helyszínen megvalósítva). A sportingatlanok egy része önkormányzati fenntartású, egy részük hosszú távú bérleti szerződéssel érintett (pl. Könyves Kálmán krt. 24. sz. alatti ingatlanegyüttes).

1.8.5. Városüzemeltetés és önkormányzati fenntartású intézmények, önkormányzati foglalkoztatás

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

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

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

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

A **Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató és Ellátó Nonprofit Kft.** feladata a szociális- és közfoglalkoztatás szervezése és végzése a kerületben. A Közterületi ágazat a közhasznú munkások és hajléktalan személyek foglalkoztatásán keresztül végzi a kerület egyes zöldfelületi (fenntartás, felújítás, faápolás egy része) és közterületi (takarítás) feladatainak ellátását, míg a megváltozott munkaképességűek foglalkoztatása részben a közterületi munka, részben a textil és csomagoló ágazatokban történik. A szervezet a kerületben nyolc telephellyel rendelkezik. A FESZOFE működésében az önkormányzati források mellett a különböző célú állami pályázatoknak is nagy szerepe van. 2022-ben a közfoglalkoztatottak átlagos havi száma 24 fő volt, 2024-ben már csak 12 fő. Összességében a munkavállalók többsége nem rendelkezik képesítéssel, a nyílt munkaerőpiacon képességeik vagy egyéb hátrányos helyzetük miatt jellemzően nem találnak munkát. A 2015 után tapasztalható gazdasági konjunktúra és erősödő foglalkoztatás mellett a közfoglalkoztatottak mellett az alkalmazott szakképzett munkaerő (munkaerő 60-70%-a) körében is jelentős a munkahelyváltási igény, így nagy a fluktuáció a szervezetnél. A rehabilitációs foglalkoztatás keretében 50-60 megváltozott munkaképességű személy foglalkoztatása biztosított, ez a létszám viszonylag nagy stabilitást mutat.

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

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

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

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

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

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

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

1.8.6. Okos város fejlesztések, digitalizáció, kommunikáció, ügyfélszolgálat

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

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

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

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

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

Az általános hibabejelentés (kátyú, illegális hulladék, közművekkel kapcsolatos problémák), valamint a fő ügytípusokkal kapcsolatos bejelentés, információkérés az önkormányzat hivatalos weblapján keresztül megtehető, ahol a lakosok a menüpontok közül tudják kiválasztani az adott ügyet. Az egyes ügytípusokhoz külön e-mailcímek is tartoznak, valamint telefonos ügyfélszolgálaton keresztül is megtehető mindez. Az online bejelentés lakossági használata még

alacsony (2023-ban 457 bejelentés), cél a szélesebb körű alkalmazás elterjesztés, így a feladatok jobban követhetőek, átláthatóak, mely a határidőre történő feladatellátást is támogatja.

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

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

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

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

1.9. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

1.9.1. Településszerkezet

Településszerkezet történeti kialakulása

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

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

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



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



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

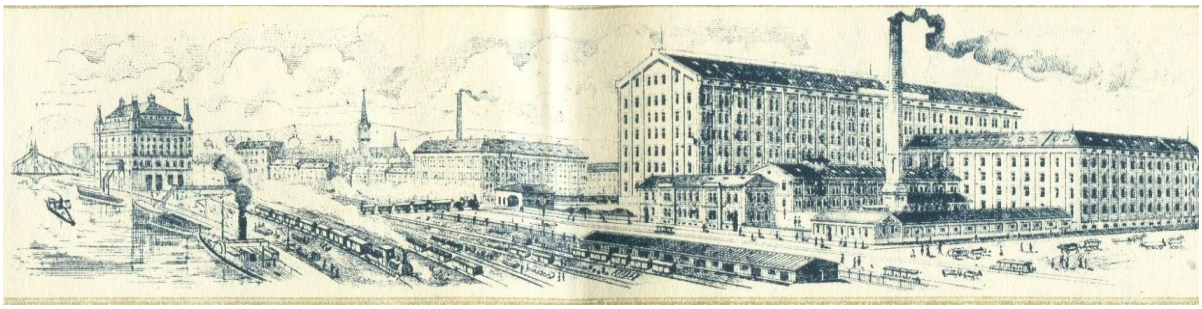
Az 1850-es évektől Pest-Buda ipari, kereskedelmi és népesedési fejlődése felgyorsult, amely Ferencvárosnak is kedvezett: megjelentek a korszerű malmok a Duna-parton (pl. Gizella, Concordia, Hungária, Király, Pesti Molnárok és Sütők Malma), melyek révén Budapest a világ második legnagyobb gabona-feldolgozó központja lett. A 1851-ben a városrészek együttes lakossága 172 ezerről 1880-ra 30 ezer főre nőtt. A főváros élelmiszer-ellátásának javítása érdekében raktárak építése (sínpárokról feltölthető raktárépületek egészen a Fővámpalotától a

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



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

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



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

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

A kerület a millenniumi ünnepségsorozat alatt több közintézményt emelt: 1896-ra fejeződtek be a Nagykörút építésének munkálataival, a Ferenc körúttal, átadták a Szabadság hidat (akkor Ferenc József híd), és megnyílt az Iparművészeti Múzeum. Ebben az időszakban épült újabb három laktanya, egy katonai kórház és a fegyvergyár is. A századfordulóra Ferencváros

lakosszáma több, mint kétszeresére, 70 ezerre nőtt, a lakásállomány közel 14,5 ezer volt. A Haller utcáig a jelenlegi beépítés döntő része kialakult.

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

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

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



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



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

A legjelentősebb fejlődést a tömegközlekedés terén tapasztalhatta a kerület. A világháború után újjáépítették a felrobbantott közúti hidakat. 1951-ben létesült a 2-es villamos-vonal, a Duna-part

mentén összekötve Észak- és Dél-Pestet. A Ferencvárost érintő 3-as metróvonal építése 1970-ben kezdődött a Deák tér – Nagyvárad tér közötti négy kilométeres szakasszal. A munka egyik látványos része 1972-ben a Ferenc körúti aluljáró átadása, a metró forgalom ezen a szakaszon 1976 december 31-én indult meg. A Kőbánya-Kispestig terjedő szakasz 1980 tavaszára készült el, jelentősen meggyorsítva a belváros és a külső kerületek közötti utazást. A közlekedési infrastruktúra fejlesztések mellett elsősorban a környezetszennyező vegyipari, építőipari vállalatok növekedése jellemezte Ferencváros gazdaságát.

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

A tömbrehabilitáció mellett kiemelendő az az önkormányzati szerepvállalás, ami az Aszódi úti lakótelepen a vízvezeték hálózat felújítását és a gázvezeték kiépítését segítette elő. Közel 10 éves folyamat eredményeként a társasházzá alakított bérlakások lakások komfortosabbá váltak.



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



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

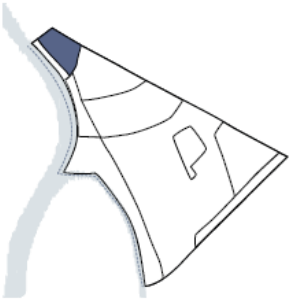
Napjainkra Ferencváros fejlesztés városrészenként differenciáltan zajlik: a Rákóczi híd és Könyves Kálmán körút megépítése hozzájárult, hogy a Millenniumi Városközpont Budapest új kulturális központjává vált, a 4-es metró megvalósítása változást hozott Ferencváros közlekedési kapcsolataiban, a komfort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

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

Településkarakter és Ferencváros karakterterületei

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

01. Történeti belváros



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

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



Mátyás utca, 2025

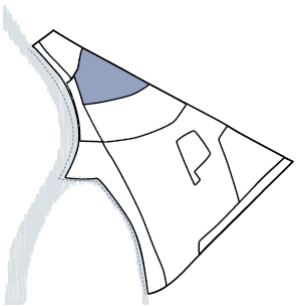


Ráday utca, 2025



Lónyay utcai franciaudvar, 2025

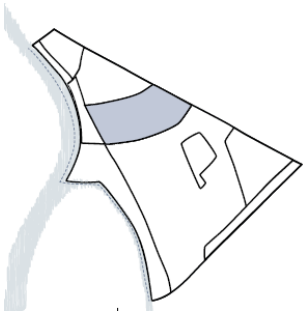
02. Történeti külváros



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

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

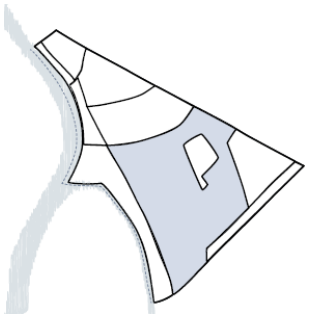
03. Átalakuló terület – Belső (városias vegyes karakter)



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

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

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



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

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

05. Történeti lakótelepek



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

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



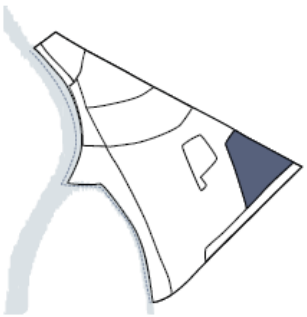
Szerkocsi utca (forrás: TAK, 2024)





Gyáli út (forrás: TAK, 2024)

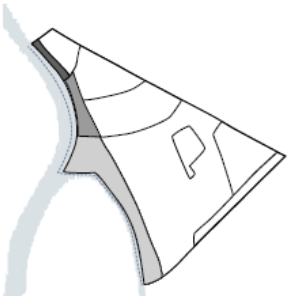
06. Modern lakótelepek



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

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

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



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

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

10. Kiserdő

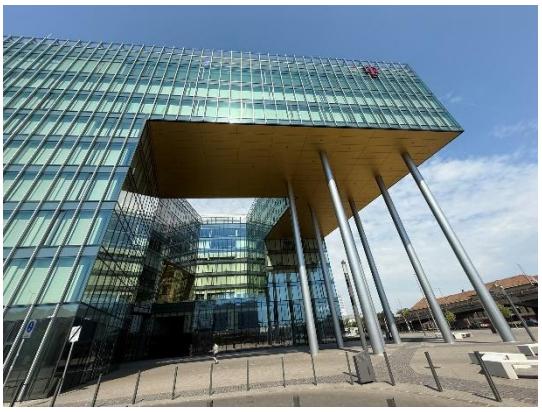
A József Attila-lakótelep és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar torkolatában elhelyezkedő összefüggő terület, amely jelentős városökológiai szereppel bír.

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

Jelentős megvalósult, előkészítés alatt és folyamatban lévő beruházások

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

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



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



Liberty Irodaház, 2025.

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



Linde Gáz Magyarország Kft., 2025.



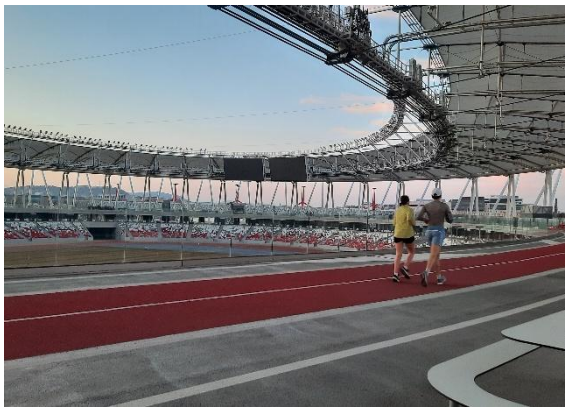
UNIX Autó logisztikai központ, 2025.

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

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



MVM Dome, 2025.



Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ – Panoráma Sportpark, 2025.

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

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

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



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



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

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

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

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

A Vágóhíd utca környékén elsősorban korábbi barnamezős területek kerülnek átépítésére. Ezen a területen is jellemző, hogy a korábbi épület vagy építmény egyes részeinek megtartására és felújítására kötelezik a beruházót, de jellemzőbb – védett építmények híján – a területek teljes

átépítése. Eltérő volumenű beruházások jellemzők a területen, amely üresen álló telkeivel továbbra is vonzza a fejlesztőket. A Bárd utcában például egy kisebb volumenű lakófejlesztés közeledik a végéhez, valamint előkészítés alatt áll a Metrodom új beruházása a Máriássy utca – Nádasdy utca saroktelkén.

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



Spirit Residence, 2025.



City Pearl, 2025.

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

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

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

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



Határút metróállomás, 2025.



Felújítás alatt álló Ecseri út metróállomás, 2025.

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

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

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

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



Déli körvasút építése, 2025.



Budapest-Kelebia vasútvonal felújítása, 2025.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

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

1.9.2. Területhasználat vizsgálata

Kialakult területhasználat

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

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

A IX. kerület jelenlegi területhasználata rendkívül összetett és differenciált képet mutat. Érdemes hangsúlyozni, a jelenleg használaton kívüli területek nagysága igen magas (115 ha), így a tényleges területhasználat arányszámai kissé eltérnek a beépítésre szánt területek nagyságától, mely eltérés nagyjából 9%-os, tehát a ténylegesen beépítésre szánt terület valamivel több, mint 820 hektár. A beépített területek legnagyobb arányát a gazdasági területek foglalják el (32%), ezek Külső-Ferencvárosban koncentrálódnak, főként ipari üzemek, raktárak és termelő létesítmények alkotják. Ez az összefüggő gazdasági terület a kerület egyik motorja lehet, jelentős szerepet játszva Budapest déli gazdasági potenciáljában.



Használaton kívüli telek a Lónyay utcában, 2025.



Soroksári út menti gazdasági területek, 2025.

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

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



Belső Ferencvárosi lakóépületek, 2025.



József Attila-lakótelep, 2025.

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

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



Kálvin tér, 2025.



Szent István Kórház főépülete, 2025.

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



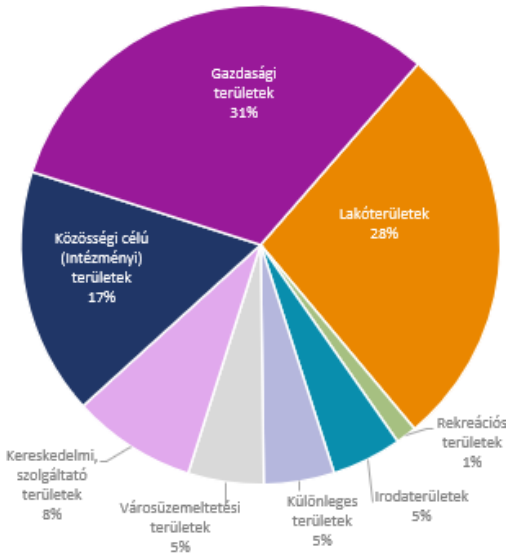
Népliget autóbusz-pályaudvar, 2025.



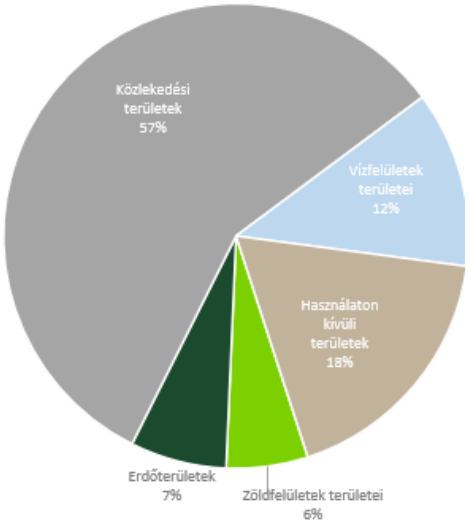
Groupama Aréna, 2025.

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

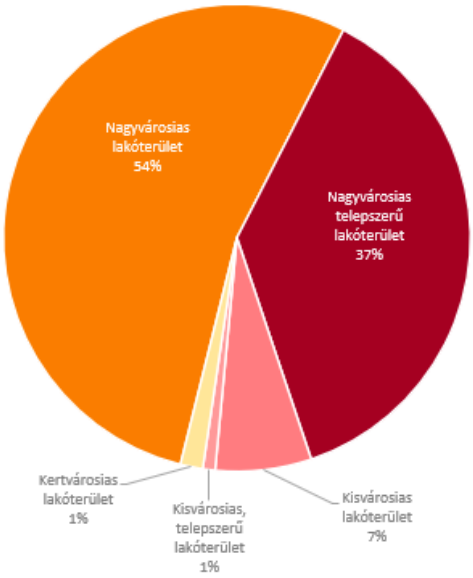
A kerület területének további 12%-át a vízfelületek területe (Duna-part és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág), illetve az ezekhez kapcsolódó infrastruktúra alkotja. Ez a terület közel azonos a zöldterületek és erdők összesített nagyságával, amelyek közkertekből, parkokból és elsősorban védelmi erdőből állnak.



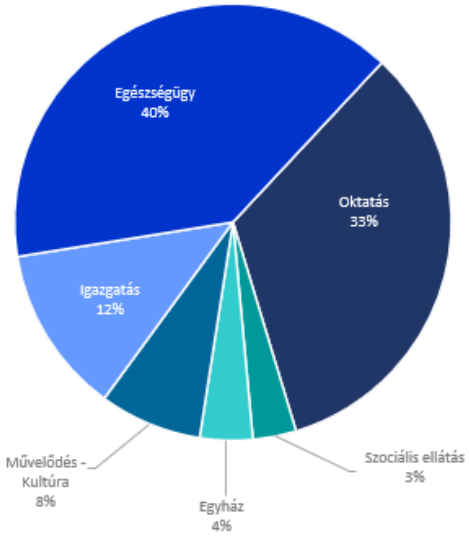
68. ábra Beépített területek megoszlása



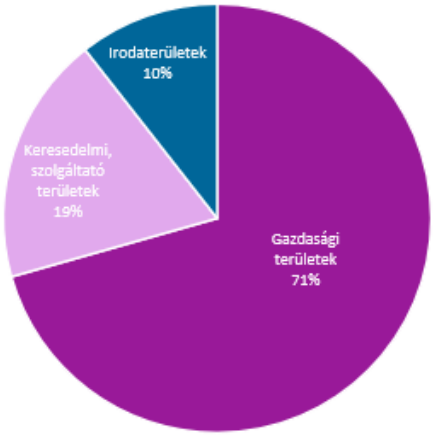
69. ábra Nem beépített területek megoszlása



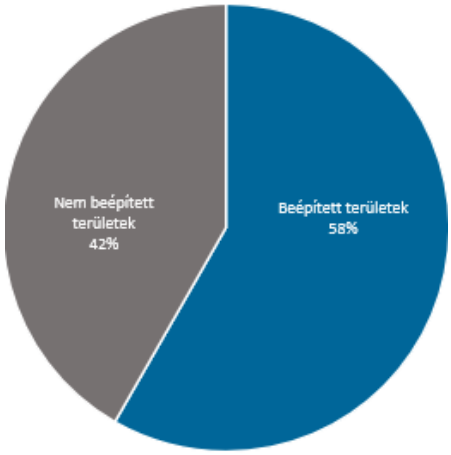
70. ábra Lakó területhasználatok megoszlása



71. ábra Közösségi célú intézmény területhasználatok megoszlása



72. ábra Gazdasági területhasználatok megoszlása



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

Jelenlegi területhasználat vizsgálata

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

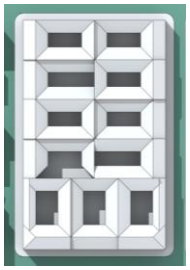
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Nagy- és kisvárosias karakterű lakóterület
- Telepszerű lakóterület
- Intézményi területek
- Irodaterületek
- Különleges területek
- Kereskedelmi, szolgáltató területek
- Gazdasági területek
- Városüzemeltetési területek
- Közúti/vasúti közlekedési területek
- Használaton kívüli területek
- Zöldfelületek területei
- Rekreációs zöldfelületek területei
- Erdőterületek
- Vízfelületek területei

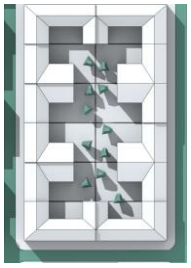
1.9.2.1. Lakóterületek jellemzői

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

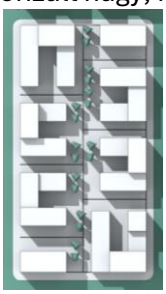
Helyi sajátosságoknak megfelelően kategorizált nagy, kis- és kertvárosias lakóterületek:



~350 lakás / ha



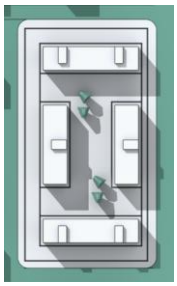
~250 lakás / ha



~290 lakás / ha



~300 lakás / ha



~300 lakás / ha



Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros társasházas lakóterület



Nagyvárosias, jellemzően zártsorú, keretes beépítésű társasházas lakóterület

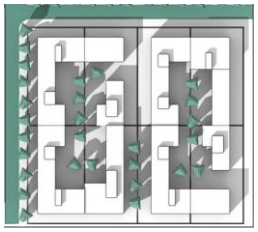


Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű

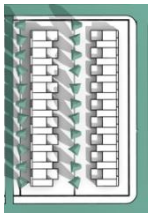




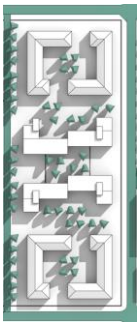
Nagyvárosias, úszótelkes, telepszerű társasház



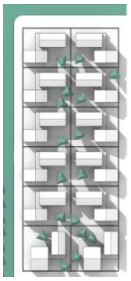
~60 -90 lakás / ha



~ 25 lakás / ha



~ 110 lakás / ha



~25-50 lakás / ha



Kisvárosias jellemzően zártsorú álló jellegű lakóterület



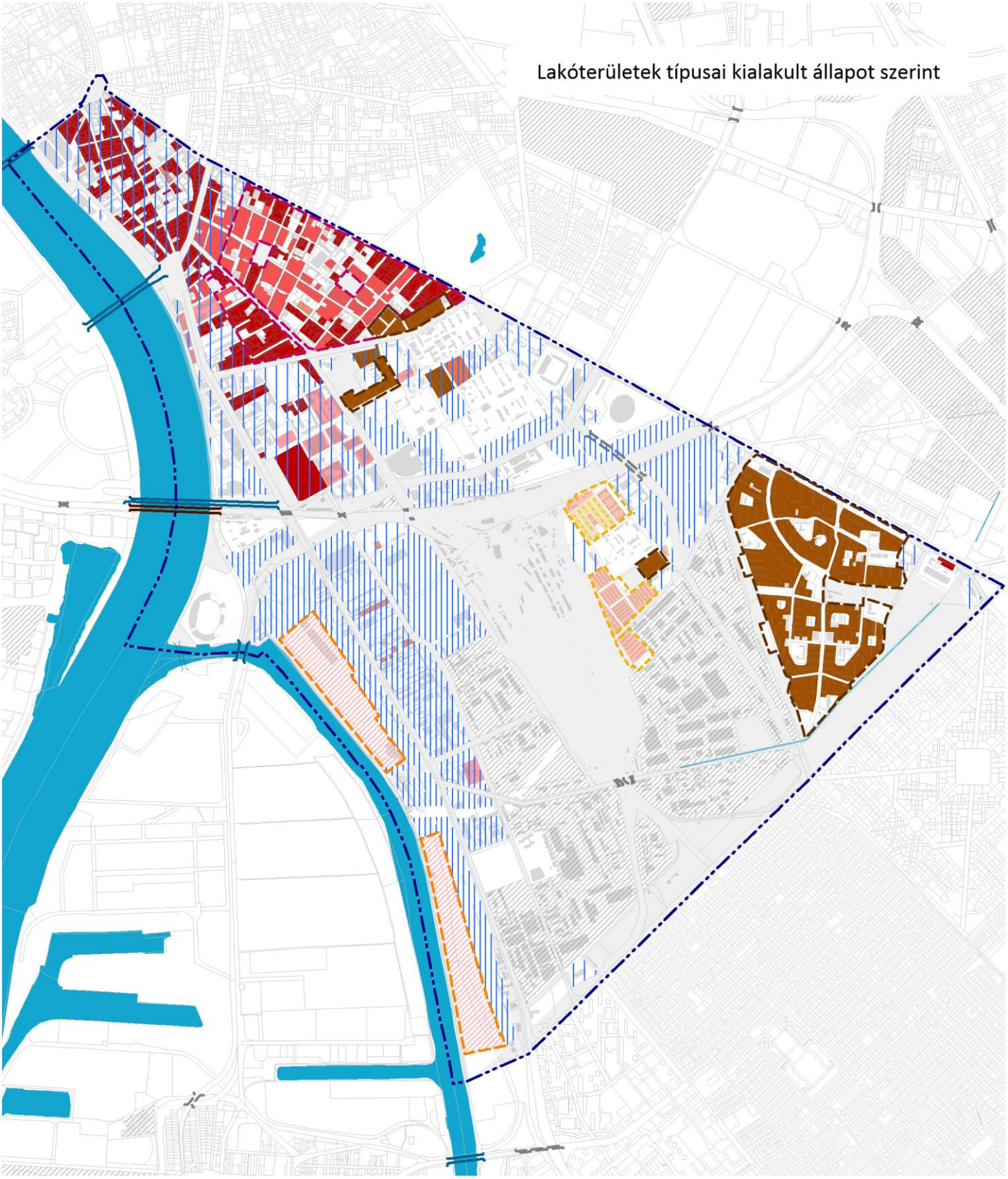
Kisvárosias jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület



Kisvárosias, telepszerű lakóterületek



Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

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

FTT szerint

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

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

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

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

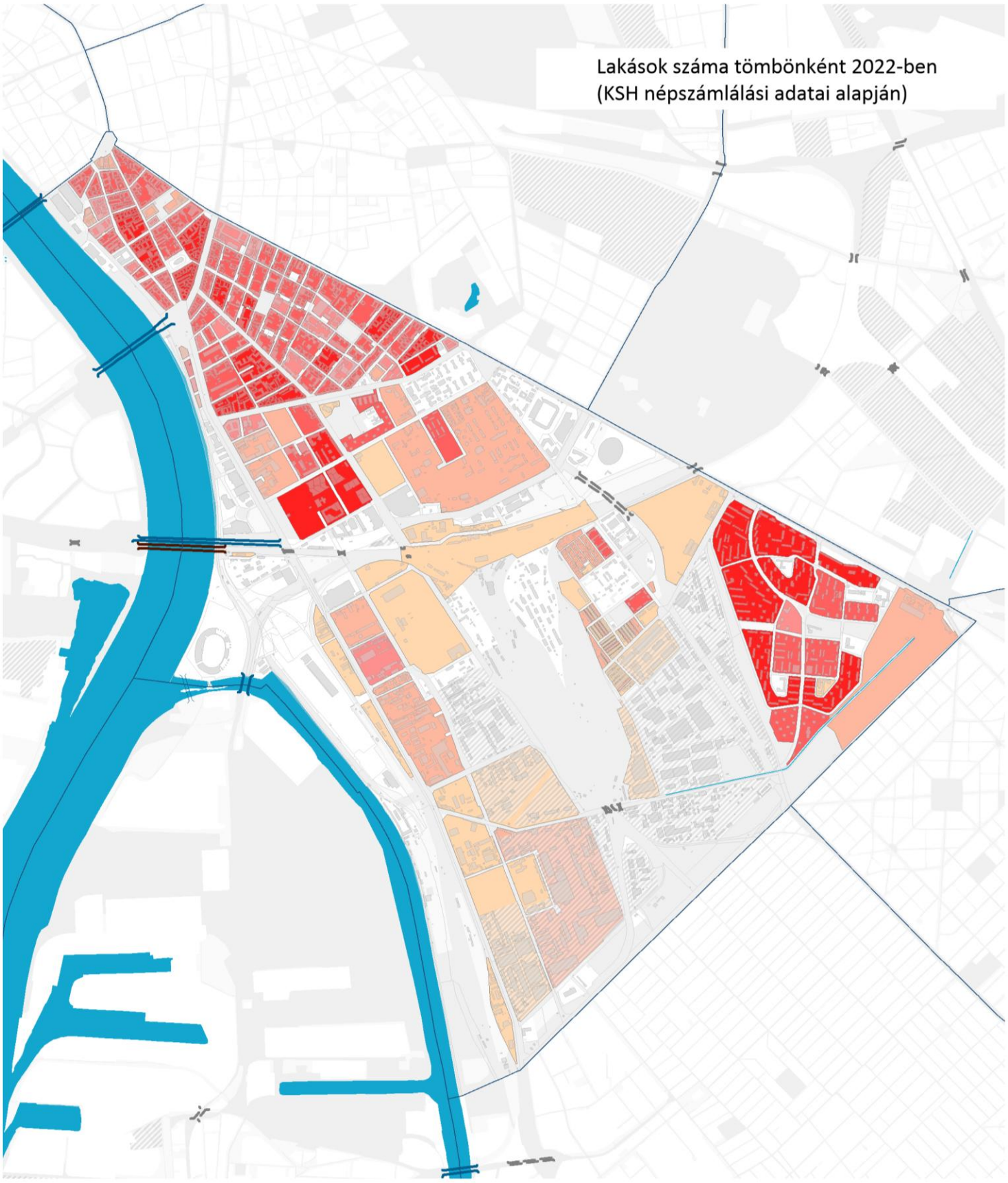
A 2022. évi népszámlálási adatok alapján Ferencváros területén összesen 44.620 db lakás volt 2022-ben. A legmagasabb lakásszámmal Középső- Ferencváros rendelkezik, ahol a kerület lakásállományának több mint 60%-a helyezkedik el. Belső- Ferencváros és József Attila-lakótelep területein oszlik meg a lakásállomány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

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

** lakásokkal rendelkező KSH tömbök által határolt területegységre számítva*

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

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

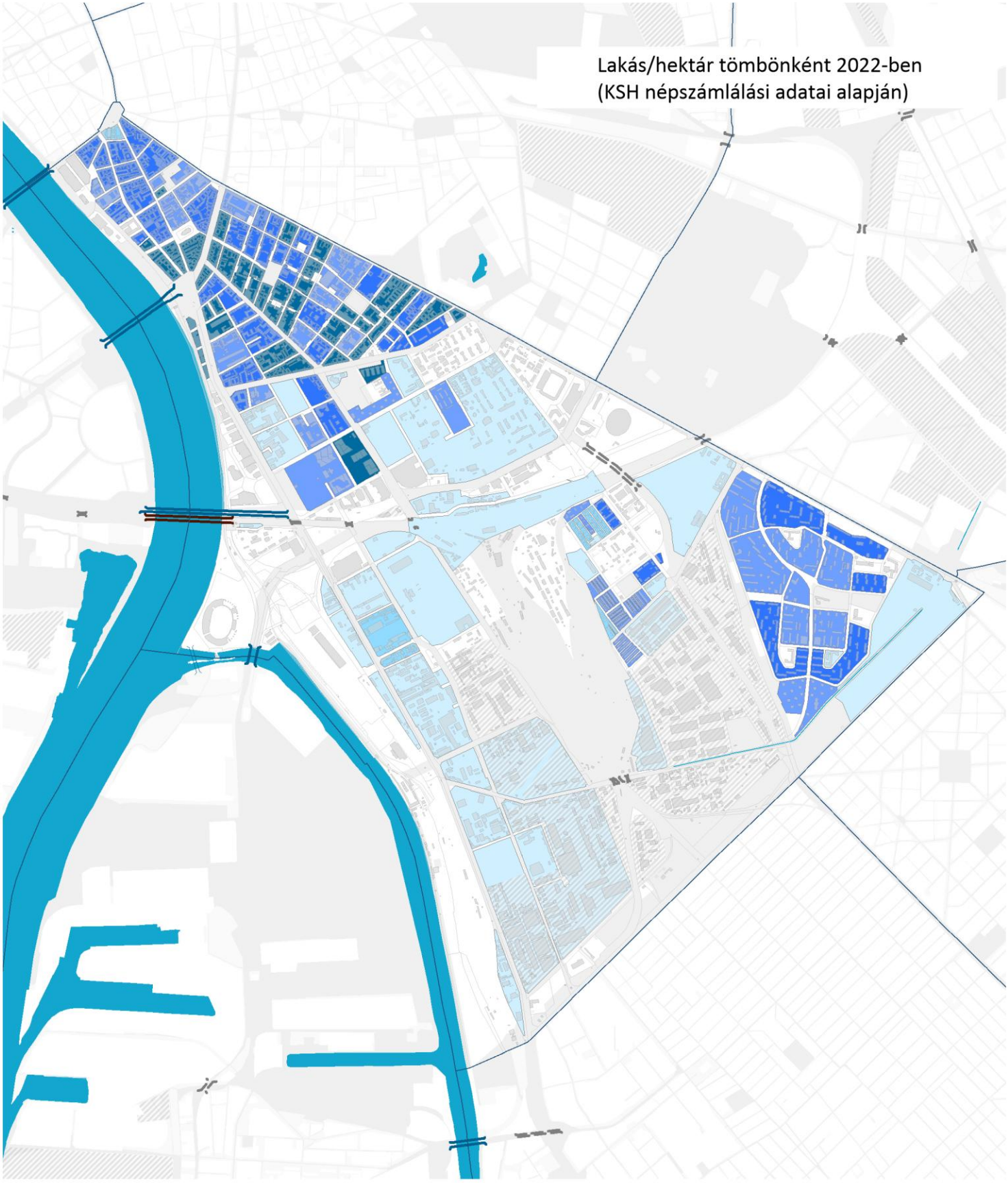


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- 1=< és <20
- 20=< és <100
- 100=< és <200
- 200=< és <500
- 500=<
- Beépítésre nem szánt terület (FTT)
- Beépítésre szánt gazdasági általános használat (FTT)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

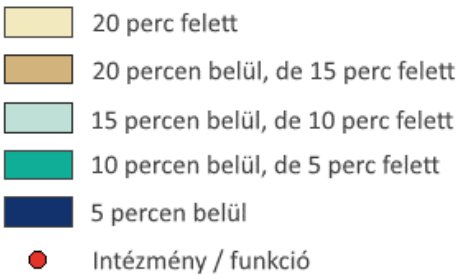
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

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

1.9.2.2. Funkcionális és ellátási kapcsolatok

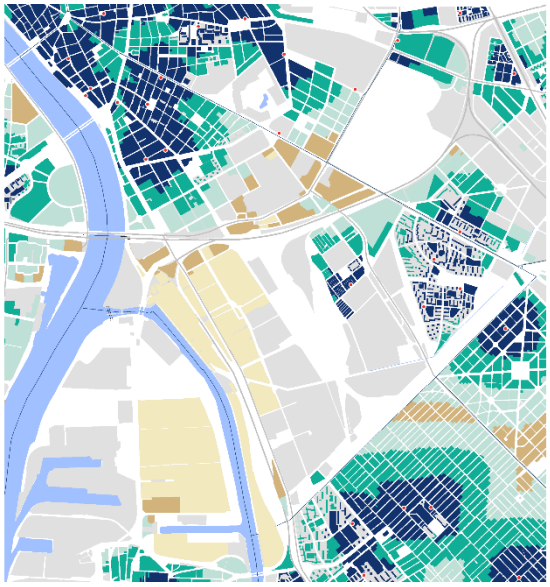
A több témakört – egészségügy, gondozás, oktatás és nevelés, kultúra – felölelő fejezetben az intézményi ellátórendszer területi, valamint a térbeliségre, városszerkezetre kiható vonatkozásai kerülnek bemutatásra az alapján, hogy az egyes intézmények, illetve funkciók hol helyezkednek el és azok gyaloglási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

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

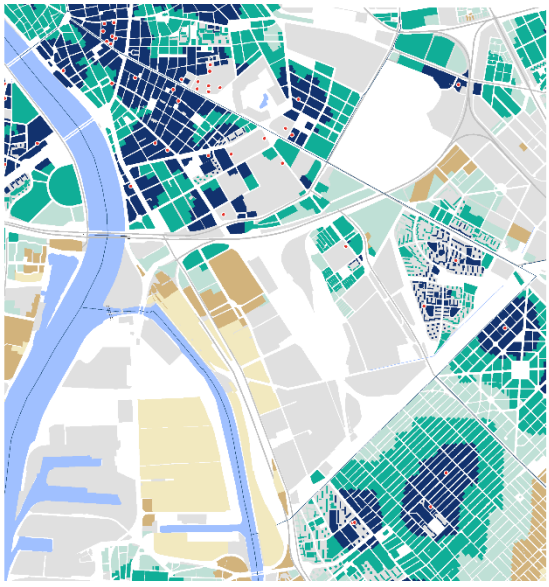


Egészségügy

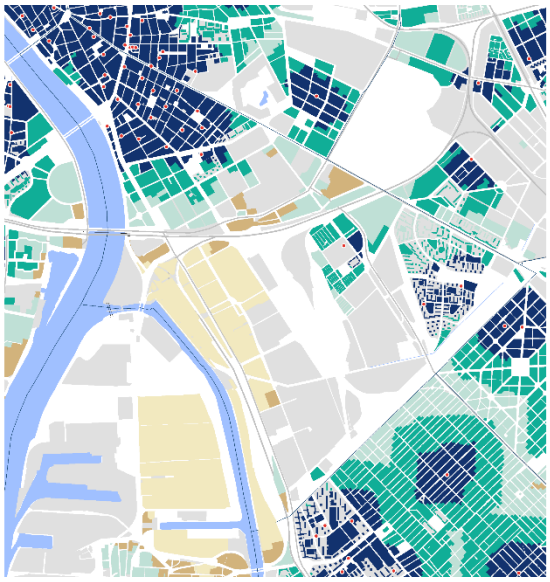
A Ferencvárosi Önkormányzat hatáskörébe egészségügyi alapellátásként a háziorvosi, házi gyermekorvosi ellátás és a fogorvosi alapellátás tartozik. Ezen felül a vizsgálat kiterjed a Mester utcai szakrendelőre és további fekvő- és járóbeteg szakellátási helyek, valamint a magánrendelők vizsgálatára is.



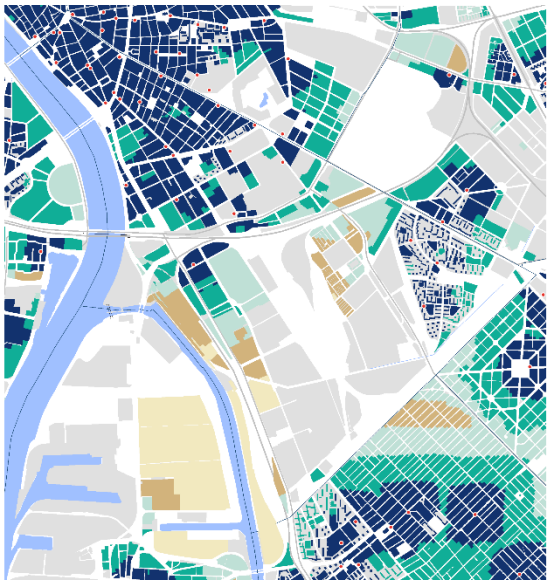
74. ábra: Házorvosi rendelők és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



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



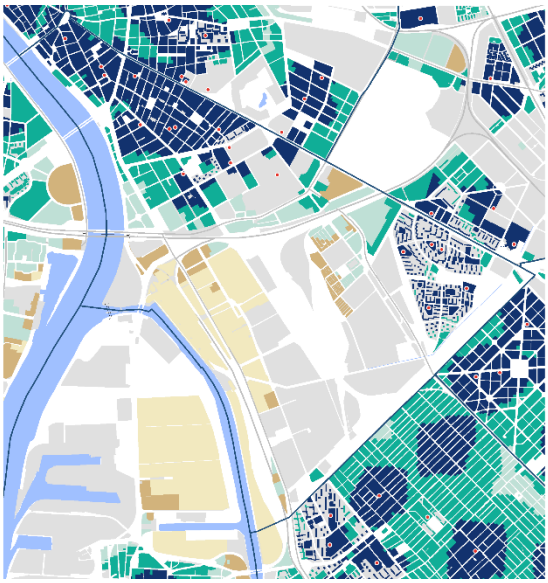
76. ábra: Fogászati rendelők és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



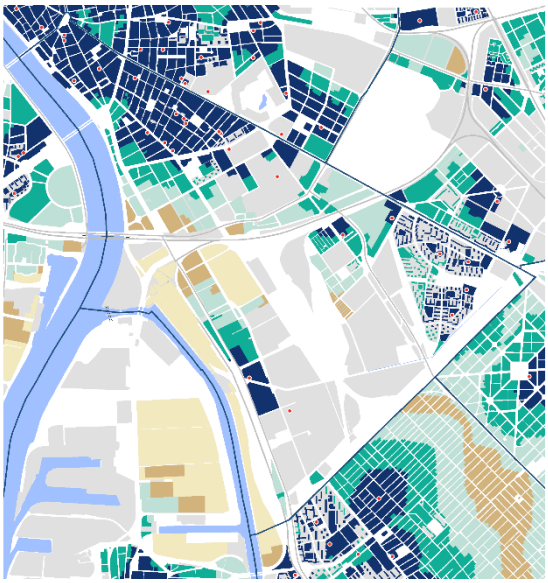
77. ábra: Gyógyszertárak és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Oktatás, nevelés

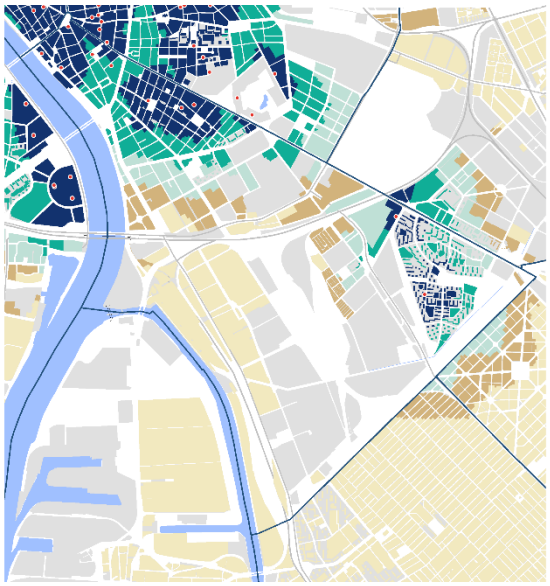
A közoktatás intézményrendszere a tanköteles korú gyermekek ellátását hivatott szolgálni, ennek része a területi elérhetőség biztosítása is. Számos alap- és középfokú intézmény található, melyek többsége a Dél-Pesti Tankerületi Központ fenntartása alatt áll, de több alapítványi és egyházi intézmény is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



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



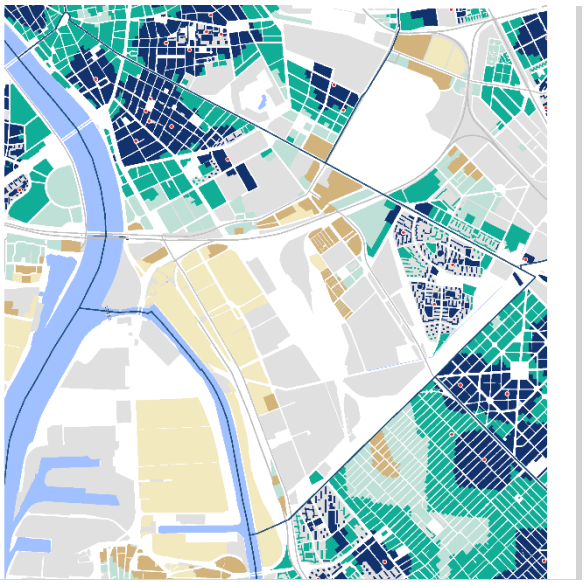
79. ábra: Középfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



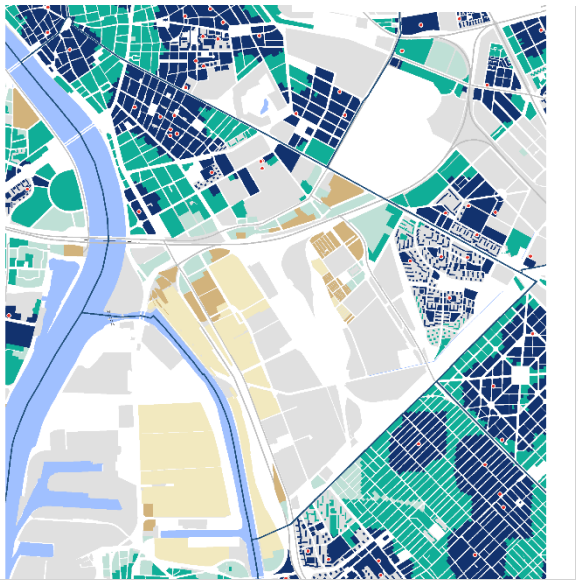
80. ábra: Felsőfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Óvodák és bölcsődék

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



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

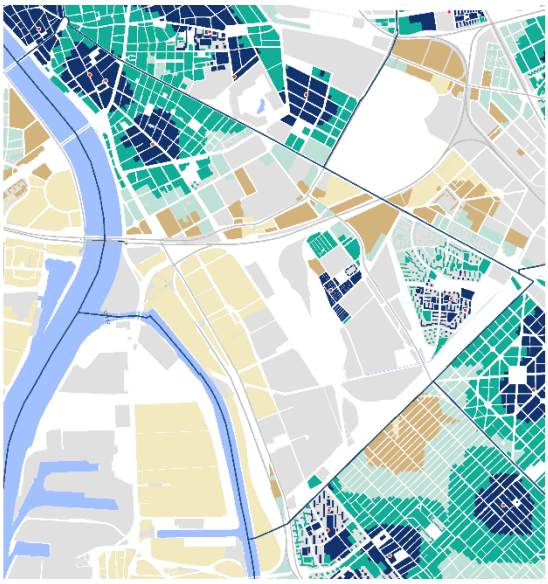


82. ábra: Középfokú intézmények és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

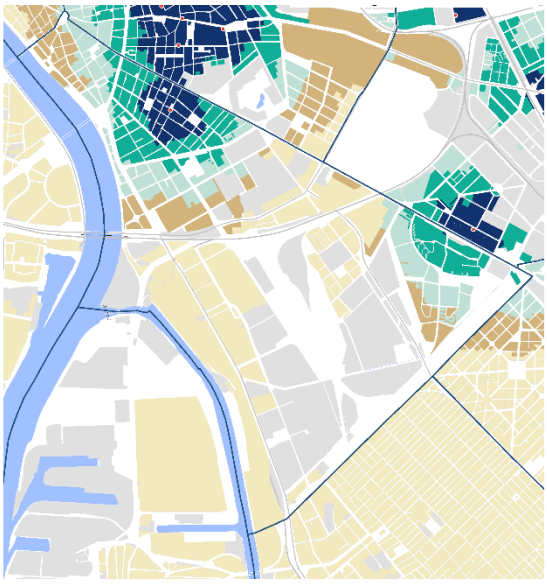
Szociális ellátások

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

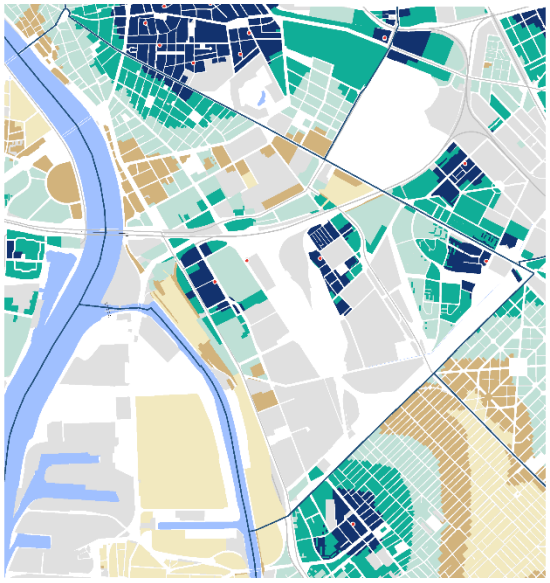
kialakult, lakott területekről könnyebben, A Vágóhíd utca térségéből nagyobb távolságra, de elérhetőek az intézmények. A kerület dél-nyugati részén a hajléktalan ellátás biztosított, további szociális támogatás a területtől nehezebben érhetőek el.



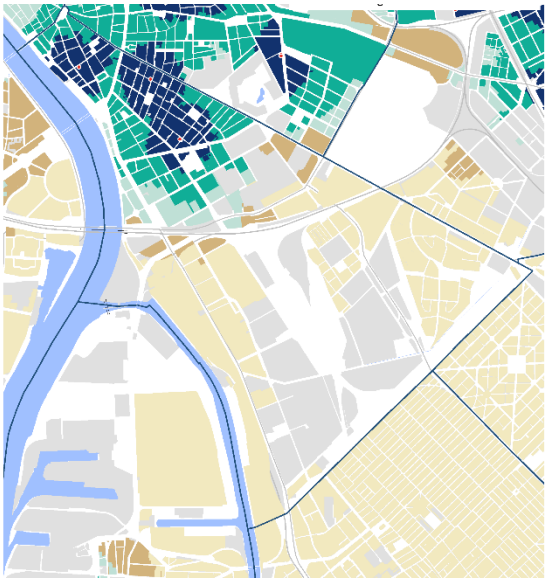
83. ábra: Idősellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



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



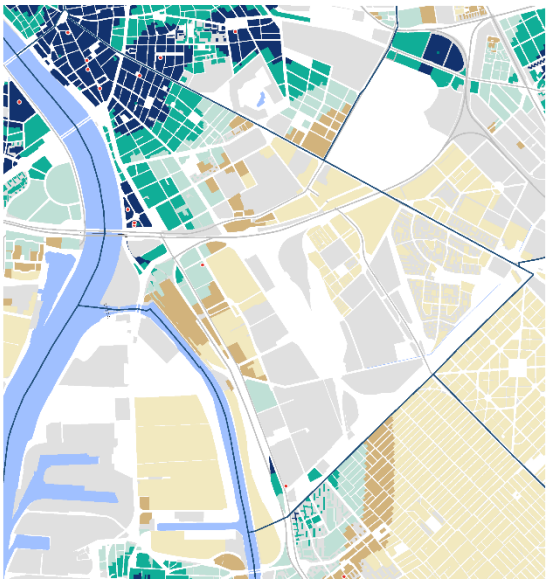
85. ábra: Hajléktalan ellátás és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



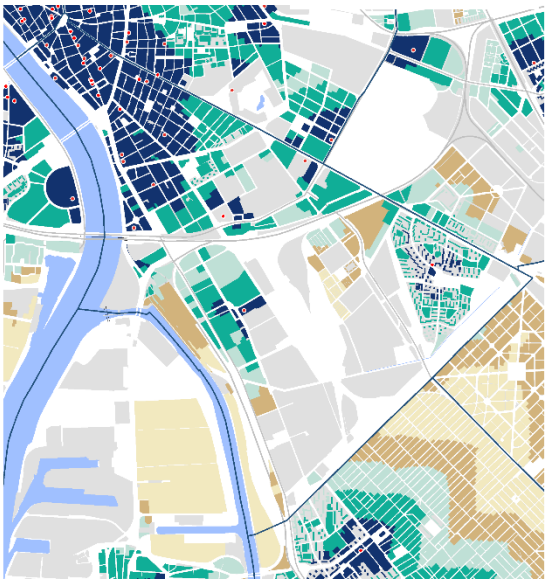
86. ábra: Szenvedélybetegek ellátása és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Kultúra, közművelődés

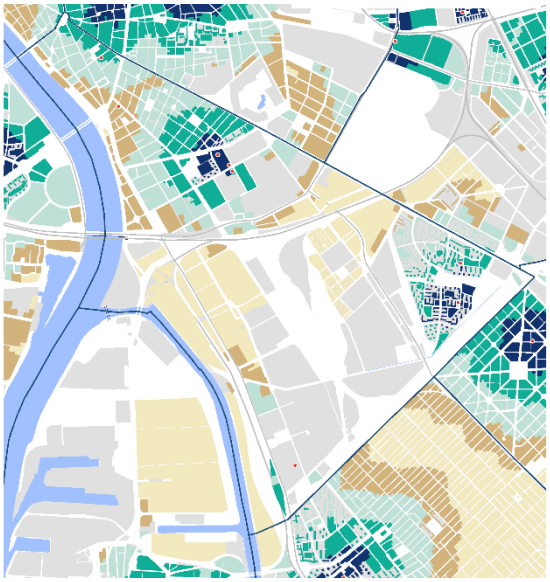
Az önkormányzat fenntartásában számos intézmény működik, de a nem kerületi fenntartásban működő intézmények közül is jelentős mennyiségű kulturális létesítmény található a Ferencvárosban.



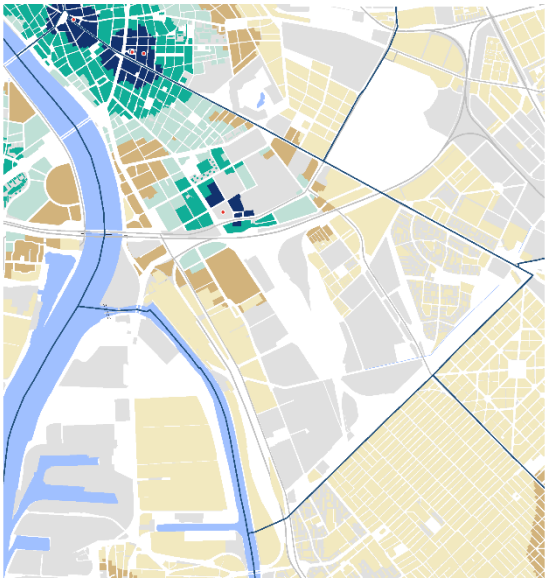
87. ábra: Színházak, hangversenytermek és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



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



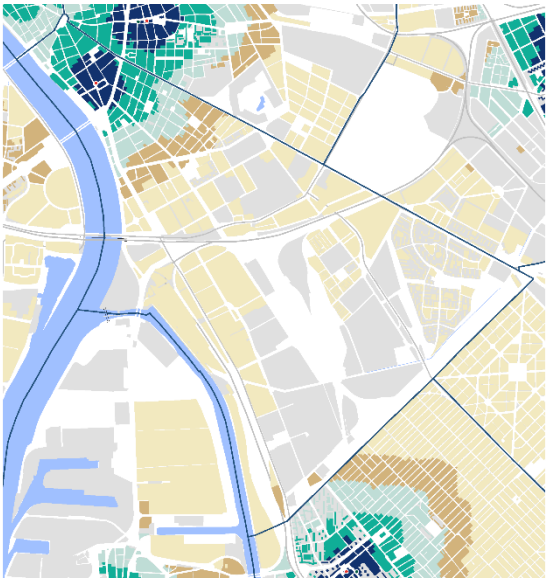
89. ábra: Művelődési házak és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



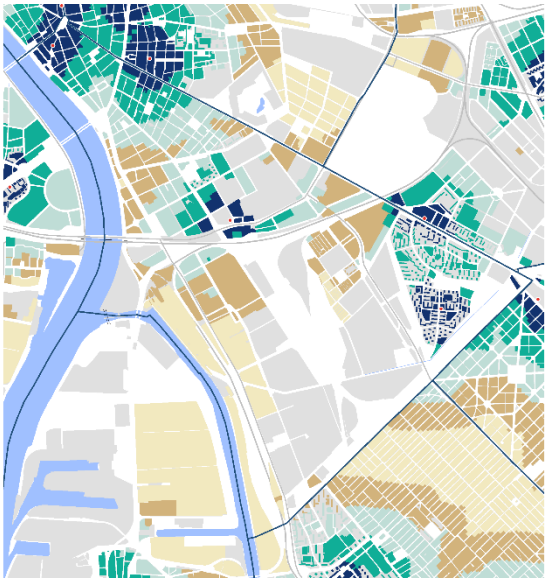
90. ábra: Mozik és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Közigazgatás, ügyintézés, templomok

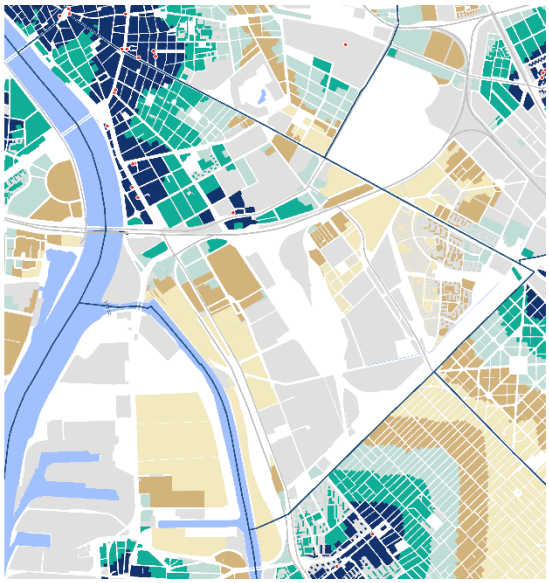
A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal, ahol Kormányablak is működik, mely Belső- és Középső-Ferencvárosból gyalogosan könnyen, a távolabbi kerületrészekből tömegközlekedéssel érhető el. A kerület lakóépületekkel beépült részei posták és bankokkal viszonylag jól ellátott. Templomok kerületszerte találhatók,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



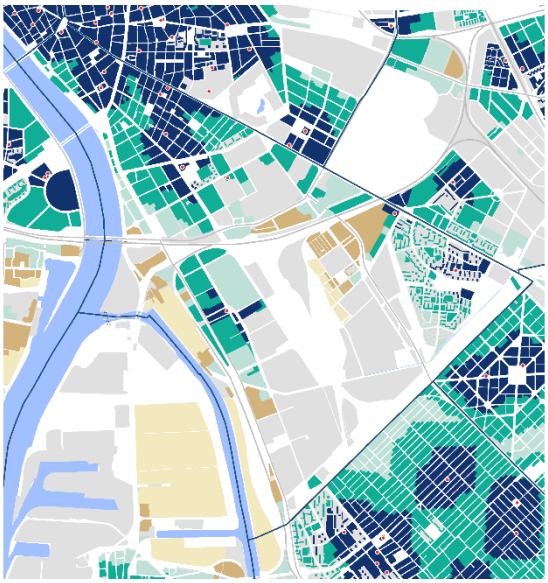
91. ábra: Önkormányzat és gyalogos elérhetősége (perc) (Forrás: BFVT)



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



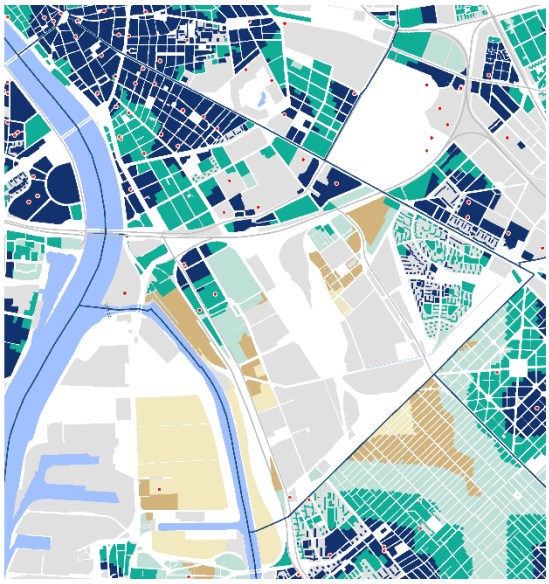
93. ábra: Bankfiókok és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)



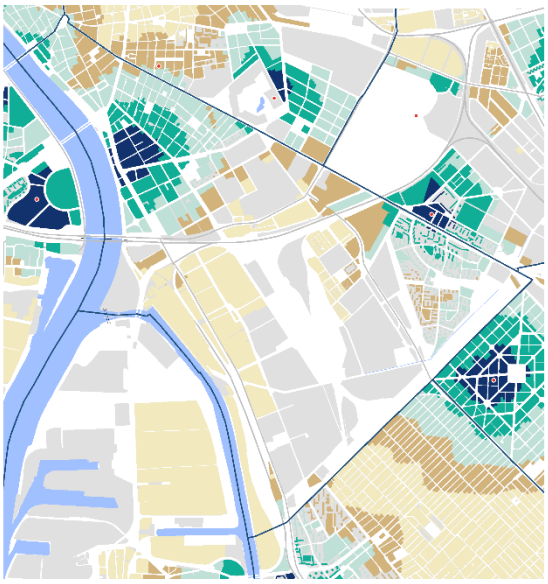
94. ábra: Templomok és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

Sport, szabadidő

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



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

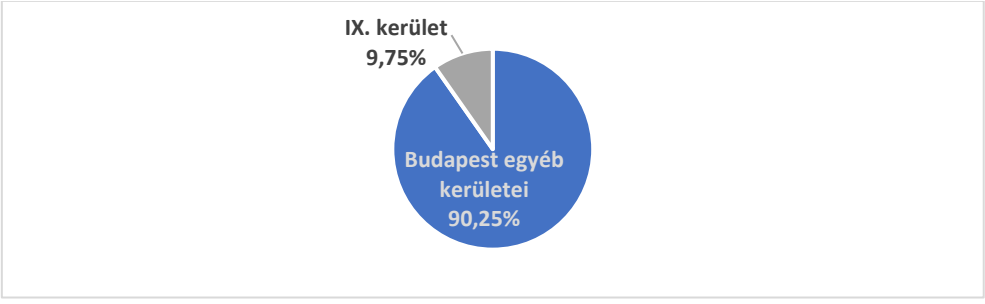


96. ábra: Gyógyfürdők, uszodák és gyalogos elérhetőségük (perc) (Forrás: BFVT)

1.9.2.3. Alulhasznosított barnamezős területek

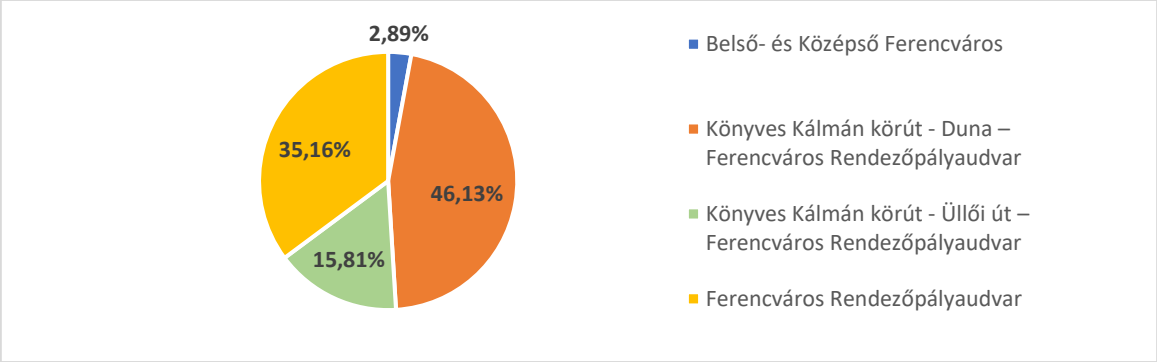
A 76/2016. (I.27.) Főv. Kgy. határozata alapján, barnamezős kataszter készítését és évenkénti frissítését támogatta a Fővárosi Közgyűlés. A Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten című dokumentum felülvizsgálatára évenként került sor. A legutóbbi felülvizsgálat 2024. novemberében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

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

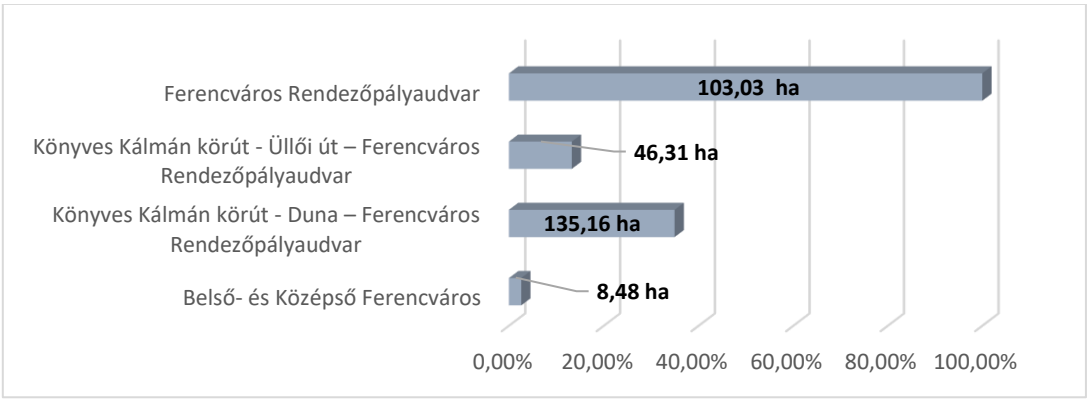


97. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő területek területi alapú megoszlása

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

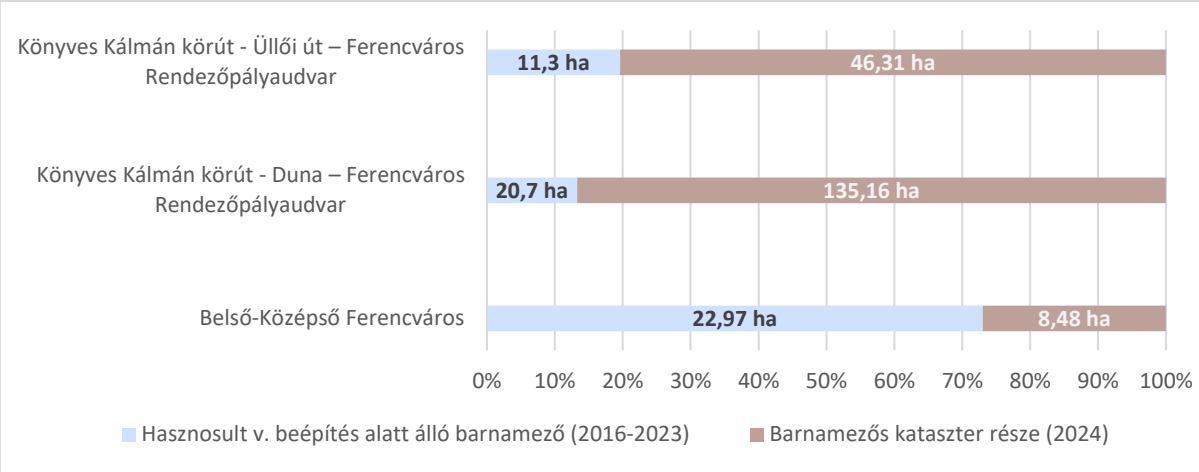


98. ábra: A Barnamezős kataszterben szereplő barnamezős területek területi alapú megoszlása, a ferencvárosi barnamezős területekhez viszonyítva



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

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



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

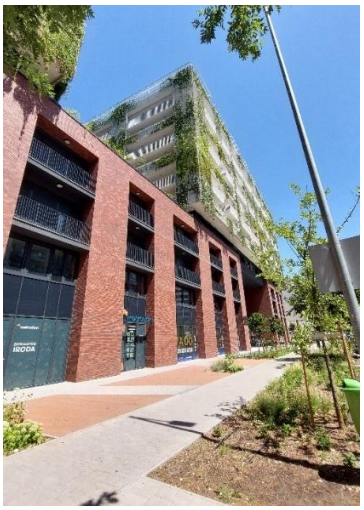
Belső- és Középső Ferencváros

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

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



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



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



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

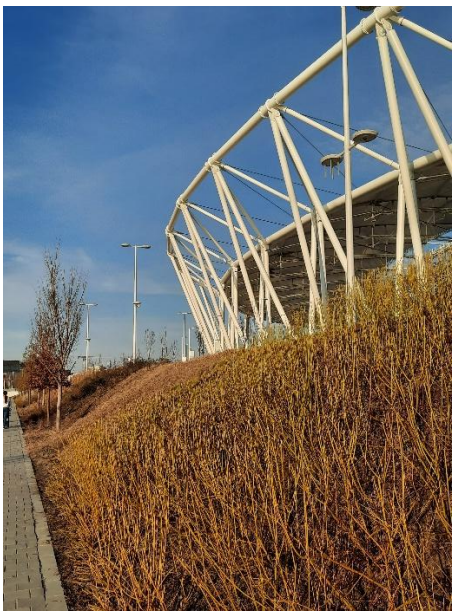
Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

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

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



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



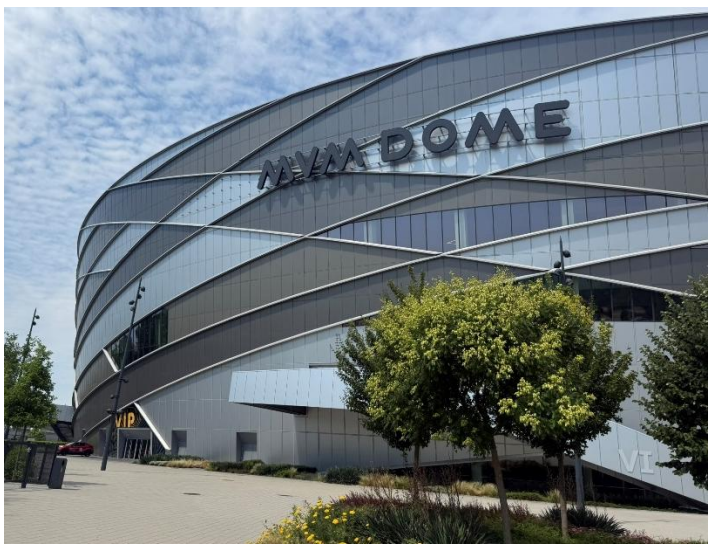
Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar elhelyezkedő barnamezős beruházás – Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ , 2025.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

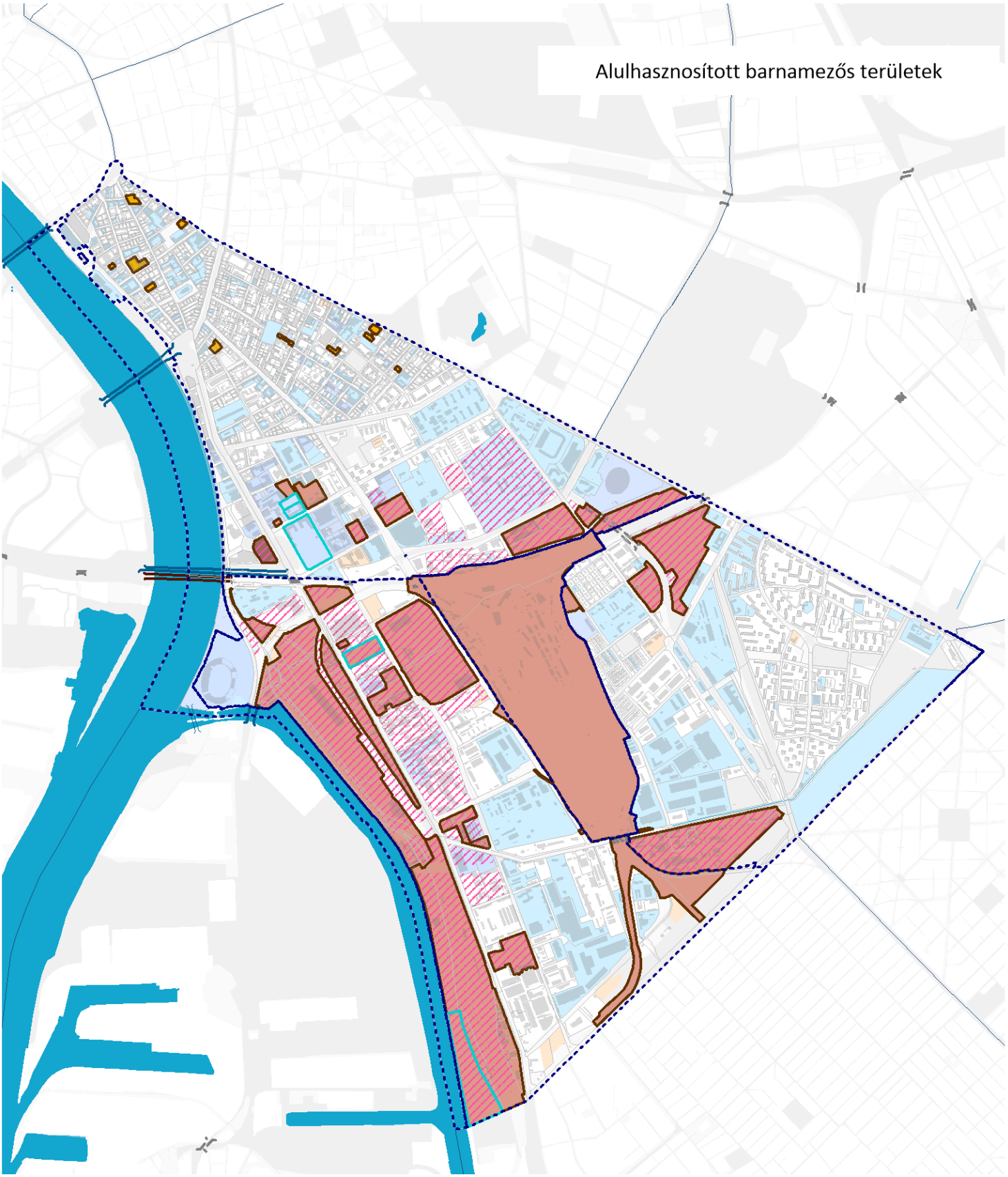
A kerületrészhez tartozó 5 telekcsoporthoz tartozóan összesen 21 barnamezős telket tart nyilván a kataszter, melyek kiterjedése összesen 46,31 hektár. A barnamezős területek a vasúti, illetve gazdasági területek mentén húzódnak, kisebb-nagyobb kiterjedésben. Az elmúlt tíz évben a területen néhány telek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



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



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



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

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

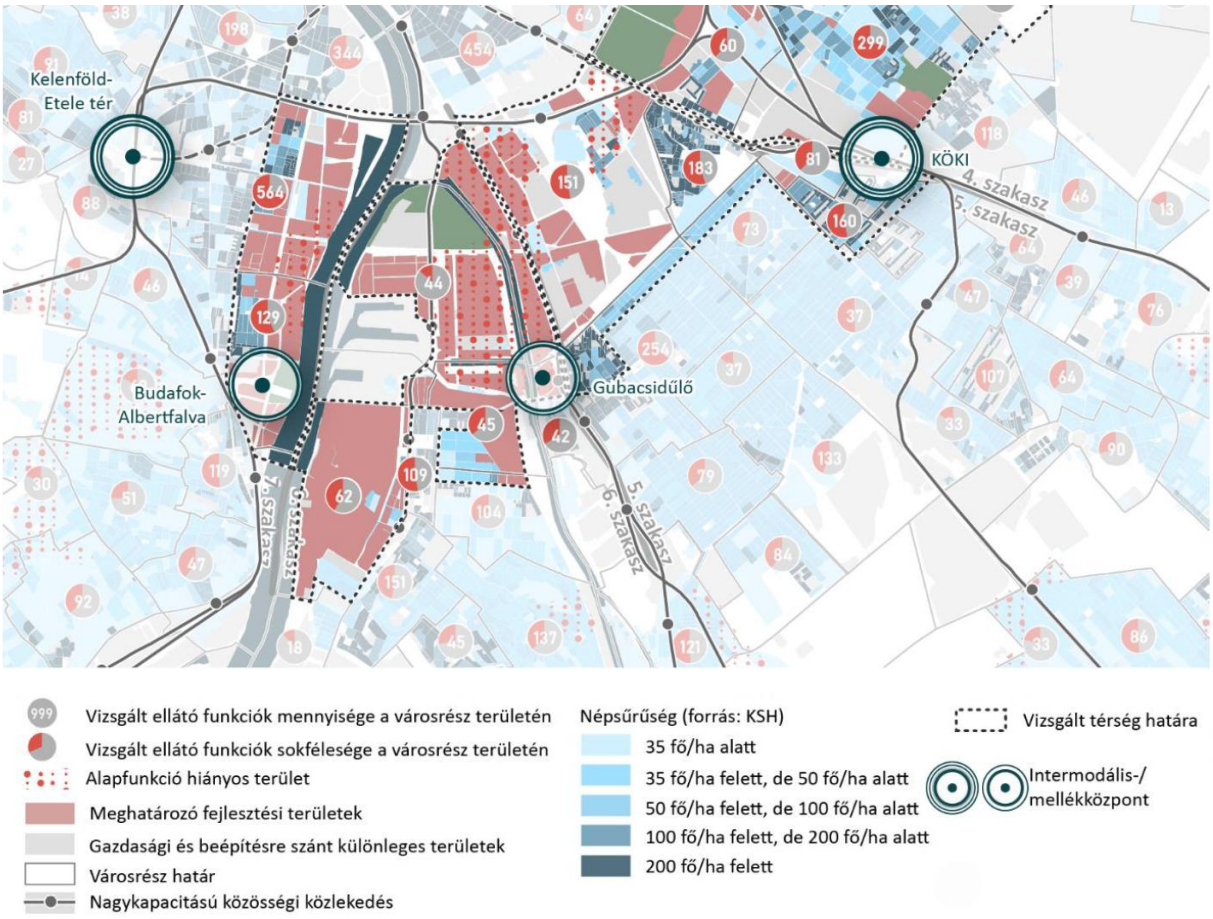
1.9.2.4. Külső- Ferencváros, mint városfejlesztési céltérség

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

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

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

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

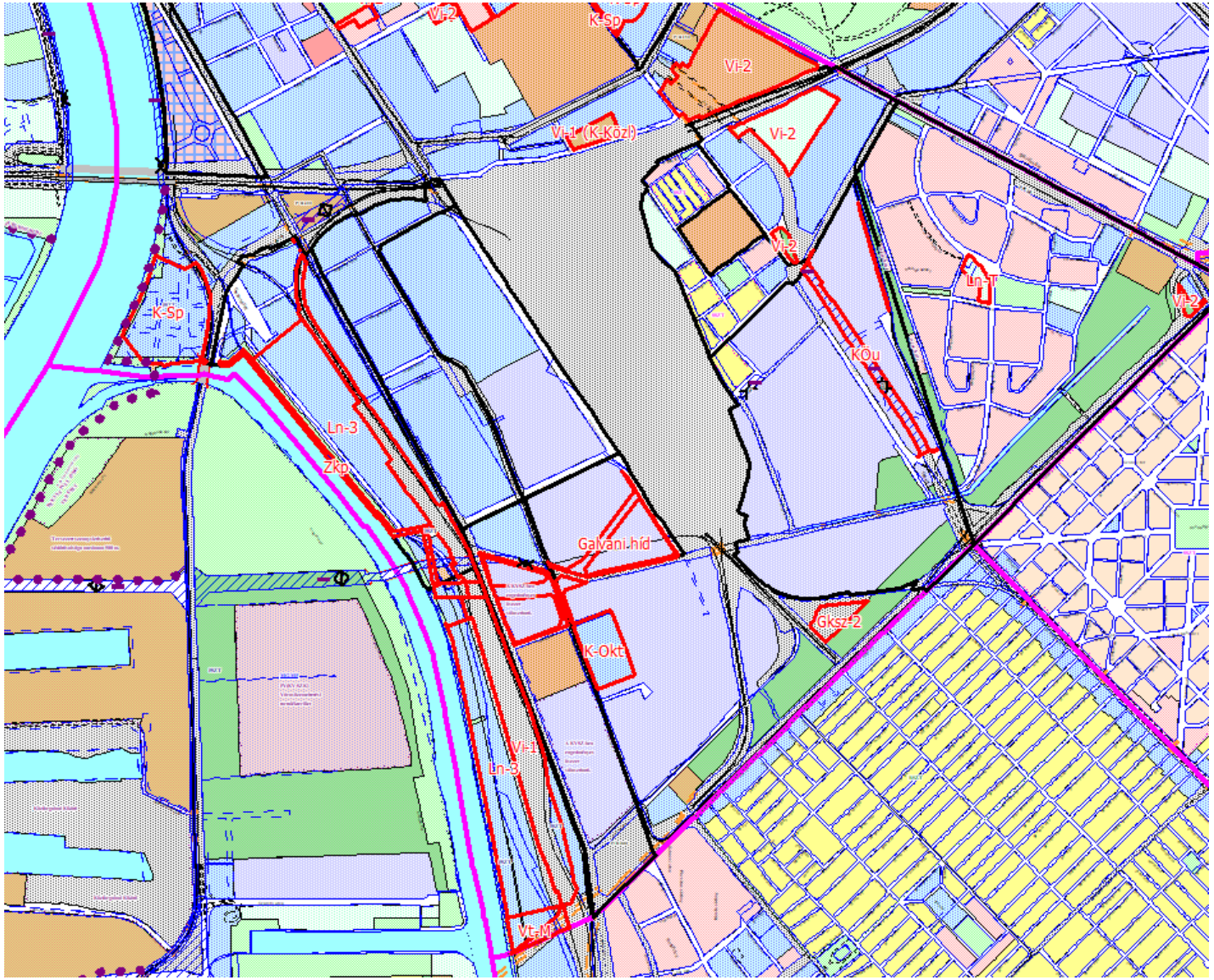


101. ábra: Ellátó funkciók sűrűsödése, fejlesztési területek és mellékközpontok összefüggése (Forrás: Mellékközpontok városfejlesztési térsége tanulmányterv, 2022.)

A fővárosi tervek (Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) összevetéséből is kimutatható, hogy az egykori tervek elkészülése óta a tervezett városszerkezet és az egyes területeken tervezett fejlesztési elképzelések nagymértékben megváltoztak. Ezek a fenti városfejlesztési irányvonalakat is alátámasztják.

A két terv összevetéséből látható, hogy főként a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar területe kapcsán alakultak át a fejlesztési elképzelések, többek között a Diákváros területére vonatkozóan, ahol a korábban kijelölt intézményi terület egy részét lakóterületként fejlesztenék, valamint a Duna menti partsávon zöldterület fejlesztés tervezett. Az FRSZ még tartalmazta a Diákváros területén az Olimpia kapcsán korábban tervezett evezőspályát is. A Galvani híd is részben érinti a területet, annak pesti átvezetése pedig nagymértékben átszabta a terület tervezett városszerkezetét a térségben. A kerület déli részén, a fentiekben is említett tervezett intermodális mellékközpont kapcsán a terület területfelhasználási egysége is módosult Gubacsidűlő területén.

A már megvalósult, korábban más fejlesztési tervekkel rendelkező területekre (például: Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ és az MVM Dome) vonatkozóan is módosult a területfelhasználási egységek lehatárolása.



102. ábra: Az FSZKT és az FRSZ összevetése (feketével jelölve a KVSZ tervek határai)



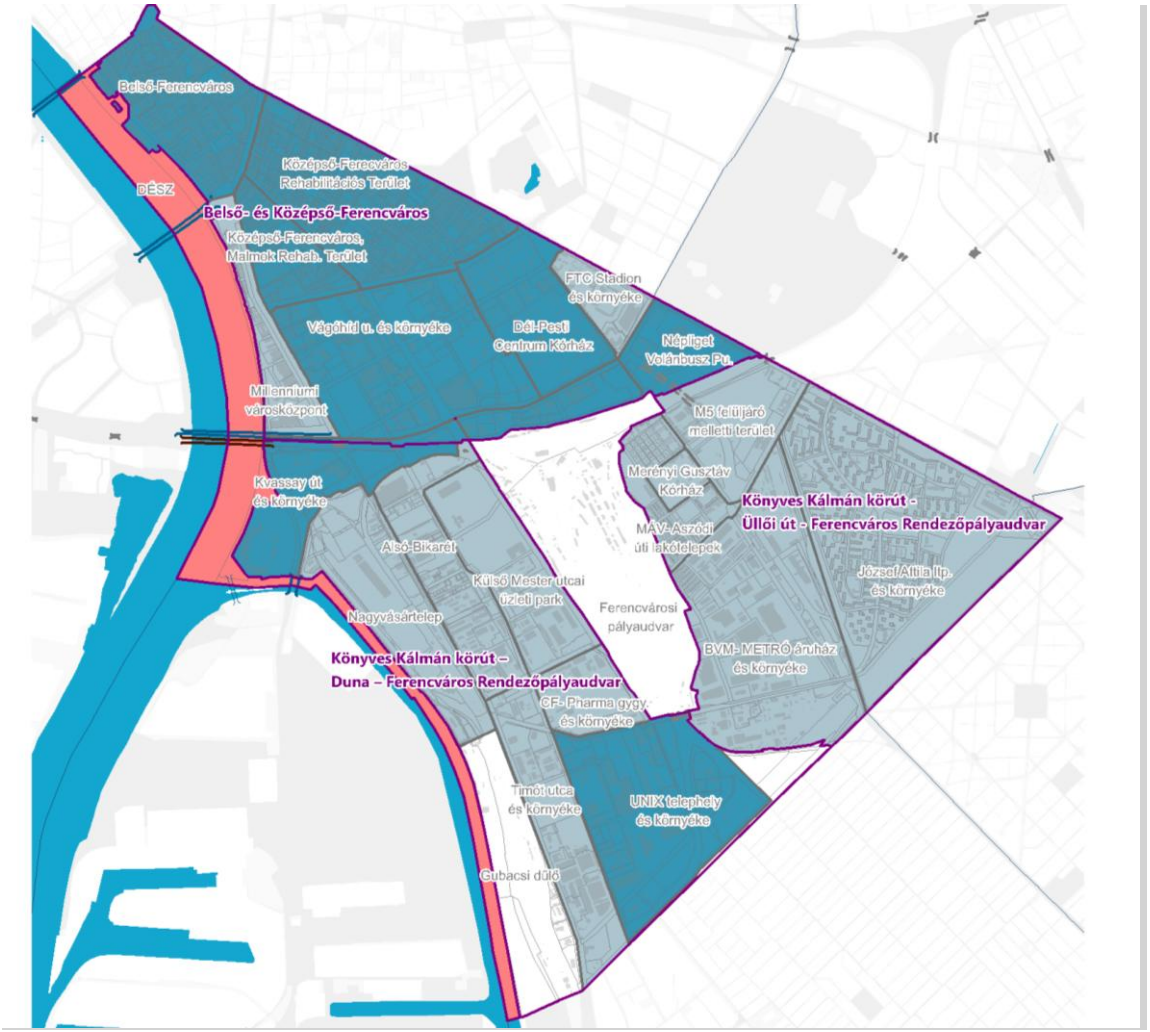
103. ábra: AZ FSZKT jelmagyarázata – kivonat

1.10. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

Jelen fejezet Ferencváros épített környezetének jelenlegi állapotát mutatja be többféle aspektusból, a telkek és építmények vizsgálatára kiterjedve. A kialakult állapot a hatályos kerületi szabályozási tervek beépítési paramétereivel, míg a szintterületi mutatók a hatályos kerületi szabályozási tervekben és a tervezett (partnerségi véleményezési anyag állapota szerinti) BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagérték megfeleltetése alapján is összevetésre kerültek.

A kerület szerkezetét a Könyves Kálmán körúttól északra főként kialakult, sűrűbb beépítésű területek alkotják, míg a délnyugati térsége lazább beépítésű, nagyobb telkekkel és jelentősen átalakuló területnek tekinthető, jelentős fejlesztési potenciállal, számos tervezett szerkezeti elemmel. Délkeleti részén lakótelepek (úszótelkes és sorházas beépítéssel) és gazdasági egységek (nagyobb kiterjedésű telkek) helyezkednek el, vegyes telekstruktúrát és beépítést alkotva.

A kialakult állapot egyes vizsgálatai során a kerület három részre bontva (Belső- és Középső-Ferencváros, Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar és Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar) is bemutatásra kerül (szövegközi vizsgálati térképek, melyek 1:20000-es léptékű térképként), valamint a dokumentum mellékleteként az egyes térképek 1:10000-as méretarányban is megtalálhatók, kerületrészekre bontva.



104. ábra: Hatályos kerületi szabályozási tervek és az új rendezési tervek tervezett lehatárolása

A kerület ingatlanjaira vonatkozó építési paraméterek vizsgálata a kerületi építési szabályzatokkal érintett területekre, valamint azokra a kerületi szabályozási tervekkel érintett területekre (Groupama Aréna és környéke, Millenniumi Városközpont és József Attila-lakótelep) terjed ki, melyeken jelentősebb fejlesztés, átépítés már nem valószínűsíthető. A kerületi terveszközök készítésekor biztosítani kell a fővárosi településtervezési eszközöknek való megfelelést is, ezért egyes vizsgálatok kiterjednek Budapest főváros rendezési szabályzatának (BFRSZ) történő megfeleltetésére is. A vizsgálatok alapján így kimutatható, hogy mely területek szorulnak felülvizsgálatra az előírások, paraméterek tekintetében, illetve melyek azok a területek, amelyek nem felelnek meg a mai kerületi előírásoknak, valamint melyek azok, amelyek a fővárosi előírásoktól is eltérően épültek ki különféle időszakokban. Külön térképeken kerültek bemutatásra a jelenlegi, kialakult beépítések és a hatályos KÉSZ előírásainak megfelelő építési határértékek összehasonlításából adódó eltérések, konfliktusok. Viszonyítási alap híján nem terjed ki a vizsgálat azon ingatlanokra, melyekre nincsenek megadva értékek (jellemzően utak), vagy a kialakult beépítési határértékeket alkalmazó építési övezetek telkeire (jellemzően lakótelepek, művi értékek, intézmények telkei).

A Könyves Kámán körúttól délre eső, kerületi szabályozási tervekkel érintett kerületrészek – József Attila-lakótelep kivételével – vizsgálata a régi tervtípusok és a várható fejlesztések (például Diákváros, Galvani híd) miatt nem releváns. Ezeken a területeken a fővárosi tervek (Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)) kerültek összevetésre egymással, a helyzetértékelő munkarészben, hogy az egykori tervek elkészülése óta miként változott a terület és az azon tervezett fejlesztési elképzelések.

1.10.1. Telekstruktúra vizsgálata

Telekmorfológia és telekméret

Egy településen belül a telekszerkezet, valamint a telkek morfológiája alapvetően meghatározza a település szerkezetét és egyben a településképet. A történetileg kialakult utcahálózat, a telekosztások akár évszázadokra visszamenőleg is lekövethetők, a múlt lenyomataként szolgálnak. A telekstruktúra, valamint a területi jellemzők meghatározzák a beépítés jellegét.

A szabályozási tervek a telkek morfológiájára és méretére vonatkozóan előírásokat tartalmaznak, melyek a telekalakításra vonatkozó előírások által tudnak érvényesülni. A hatályos kerületi szabályozási tervek valamennyi kerületi rendezési terv esetén előírják a minimálisan kialakítható telekméreteket, azonban csupán a történelmi városrészeken, a Haller utcától északra (a Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros Rehabilitációs terület és a Középső-Ferencváros, Malmok Rehabilitációs területére vonatkozóan) van meghatározva a legnagyobb kialakítható telekméret.

A minimálisan kialakítandó telekméretnél azok a hatályos magasabb rendű jogszabályok szerint tovább nem oszthatók. Az egyes kerületrészeken ezen telkek felülvizsgálandók, és a készülő új rendezési tervben olyan értékeket kell meghatározni, hogy a kialakult telekstruktúra ne csorbuljon, a telkek ne aprózódhassanak el.

Sok esetben a telkek területére vonatkozó előírások nincsenek megadva, vagy kialakult állapotként kezelendőek az egyes telkek. Ezek főként műemlékek, épített értékek telkei, mint például a Vásárcsarnok vagy az Iparművészeti Múzeum, de kialakultként tekintendők a József Attila-lakótelep egyes telkei is. A telekméretek tömbszintű értékelése értelemszerűen a telekszintű vizsgálatokon alapul. Az egyes területi kategóriák határainak megállapításánál fő szempont volt az adott építési övezetben meghatározott minimális telekmérethez, illetve annak többszöröséhez való viszonyítás, hiszen egy ilyen skálával jól szemléltethető a még megosztható

telkek elhelyezkedése. Ez a vizsgálati szempont önmagában általában nem mutat ki konfliktust, mégis fontos, mivel az övezeti minimum előírásoktól való túlzott eltérés adott esetben felvetheti az övezetmódosítás indokoltságának elemzését.

A kialakult telkek mérete, formája összefügg a rajta kialakított, illetve kialakítható funkciókkal. A kerület igen nagy része lakóterület, ahol a telkek formája kevésbé eltérő (nagyjából négyzet vagy téglalap alakúak, ahol a rövidebbik oldal a közterület felé esik és az utcák szerkezete formálja azokat), méretük viszont igen változatos.

Belső- és Középső-Ferencváros

A kerületrész sűrűbben beépített, tagoltabb tömbszerkezettel rendelkezik, mint a kerület délebbi részei. Belső-Ferencváros területén sugár irányú úthálózat található, melyek a Kálvin térnél, illetve a Vámház körútnál futnak össze. Középső-Ferencváros nagyjából sakktáblához hasonló kialakítású. Belső- és Középső-Ferencváros területén egymásra nagyjából merőleges utcák határolják a tömböket. A Vámház körút – Haller utca közötti szakaszon lévő, főként nagyvárosias lakóterületek telkei–néhány új beépítésű vagy intézményi telket leszámítva– jellemzően 2000 m2 alattiak. Ezen területen belül, a Ferenc körút – Üllői út – Thaly Kálmán utca – Mester utca által határolt területen találhatók a legkisebb, jellemzően 600 m2-nél kisebb telkek, melyek közé, néhány 1000, illetve 2000 m2 alatti telek vegyül. A Thaly Kálmán utcától délre, valamint a Mester utcától nyugatra lévő terület átalakuló terület, illetve ugyanitt számos intézménynek és irodának helyet adó ingatlan található, ezért ezen területen rendkívül vegyes a telekméret. A Boráros tér – Soroksári út – Könyves Kálmán körút – Duna által határolt terület telkein irodaházak épültek. A dél felé szélesedő keskeny sávban 1500 – 15 000 m2 közötti telkek helyezkednek el, melyek a terület szerkezeti adottsága miatt dél felé nagyobb mérettel bírnak. A Haller utca – Soroksári út – Könyves Kálmán körút – Üllői út által határolt területet vegyes területhasználat (kereskedelem, iroda és lakó funkció) jellemzi, amibe lakóterületek vegyülnek, valamint itt található a Dél-Pesti Centrumkórház egészségügyi, illetve a Groupama Aréna sport célú területe is. A területen jellemzőek a nagyobb, 2000-5000 m2 közötti telkek (pl.: irodaházak a Soroksári út mentén), és az újabb beépítések (lakóparkok) miatt az egykori, nagyobb, akár több hektáros nagyságú telkeket szintén több kisebb telekre osztották és értékesítették. A Haller utca – Mester utca, illetve a Vágóhíd utca keleti felén korábban beépült lakóterületek találhatók, melynek telkei kisebbek (2000 m2 alatti, illetve a Vágóhíd utca mentén körülbelül 1,5 hektáros telken elhelyezkedő sorházak).

Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által közre zárt területen a főként gazdasági funkciójukból eredő, nagyobb telkek helyezkednek el, melyek jellemzően 10 000 m2 feletti, - sokszor ennek többszöröse – kiterjedésűek. A Soroksári út és Gubacsi út közötti részen megfigyelhető kisebb, akár 600 m2 alatti telkeken lakóépületek vagy kisebb kereskedelmi egységek állnak. A korábbi Nagyvásártelep, illetve a volt Sertésvágóhíd telkei a legnagyobbak, egyenként körülbelül 10-10 hektár nagyságúak.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által közre zárt területen a főként gazdasági funkciójukból eredő, nagyobb telkek helyezkednek el a Gyáli út két oldalán. Az Ecseri út – Gyáli út – pályaudvar által közre zárt területen található a MÁV, illetve Aszódi lakótelep is, melyek a tervezett lakásépítési program által kijelölt szabályos téglalap alakú, kisebb, 600 m2, illetve 1000 m2 alatti telkeken helyezkednek el. A József Attila-lakótelep a terület délkeleti részén található, melyen főként úszótelkek helyezkednek el. Ezek jellemzően téglalap, illetve közel négyzet alakú, 600 m2, illetve 1000 m2 alatti telkek. A lakótelepen számos intézmény,

kereskedelmi egység is található, melyek telkei változatos alakúak és méretűek, 2000 m2, illetve 5000 m2 felettiek, de az 1 hektárt nem haladják meg. Az úszótelkeket összefogó, nagy kiterjedésű közterületek, a parkok, az Epreserdő és a Kiserdő is több hektár nagyságúak.

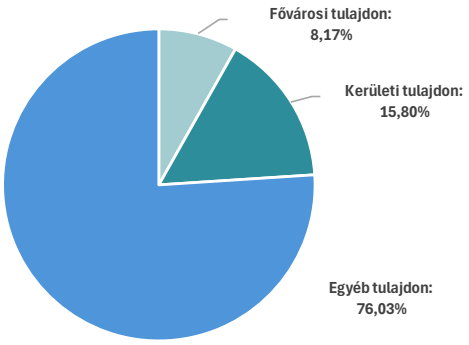
Tulajdonjogi vizsgálat – önkormányzati ingatlanok

A tulajdonviszonyok vizsgálatának alapját egyrészről Ferencváros Önkormányzatának adatszolgáltatása, másrészről a Városból Otthon címet viselő, Budapest Főváros Településtervének megalapozó munkarészéhez készült „Fővárosi tulajdonú területek” (azaz fővárosi tulajdonú ingatlanok) című vizsgálat képezte. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok a kétszintű önkormányzati rendszer miatt lehetnek kerületi és fővárosi tulajdonban. A vizsgálat során külön kategóriába kerültek azon ingatlanok, ahol az fővárosi vagy a kerületi önkormányzat résztulajdonos (vegyes tulajdon).

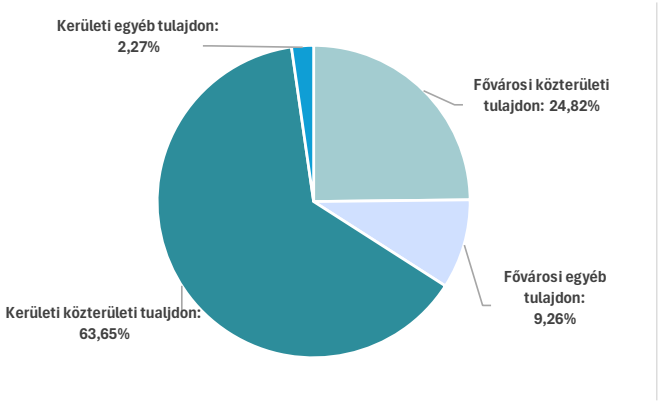
A kerületben területi alapra vetítve a fővárosi tulajdonú ingatlanok 8,17%-ot, míg a kerületi tulajdonú ingatlanok 15,8 %-ot tesznek ki. A kerületi tulajdonú ingatlanok több mint 96%-a közterület. A fővárosi tulajdon esetében ugyanez a mutató az ingatlanok közel 73%-át jelenti. A fővárosi tulajdon a szélesebb közutak, vasúti területek, parkok, terek nagy telkeit, valamint a kisebb méretű egyéb, önkormányzati tulajdonú (a főváros esetében főként intézményi) telkeket fedi le.

A kerületközi lakóutcák jellemzően kerületi önkormányzati, az egyéb utak fővárosi és állami tulajdonúak, kis számban pedig egyéb tulajdonú magánutak alakultak ki.

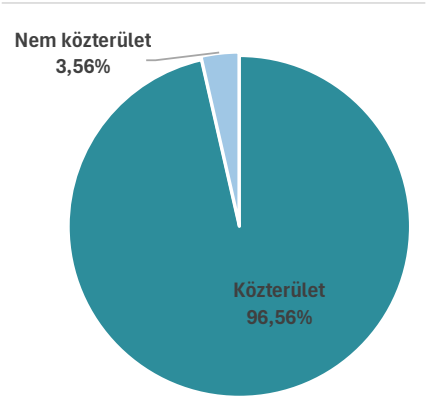
A kerületi önkormányzat tulajdonában saját adatszolgáltatásuk alapján összesen 1930 lakás van.



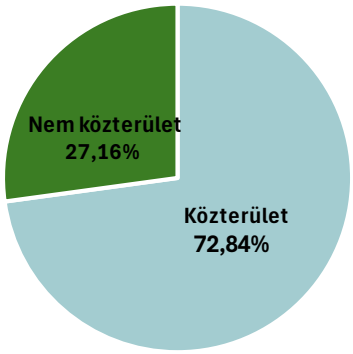
105. ábra: IX. kerület közigazgatási területén lévő ingatlanok tulajdoni megoszlása



106. ábra: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása



107. ábra: IX. Kerületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása



108. ábra: Fővárosi önkormányzati tulajdonú ingatlanok megoszlása

A Méptv. alapján a közterületeknek önkormányzati tulajdonban kell állniuk és azokat az ingatlan-nyilvántartásnak közterületként kell nyilvántartania. A közterületeket térben a Kerületi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási tervlap jelöli ki. Ennek megfelelően jelöl tervezett, meglévő és megtartandó, valamint megszüntetendő közterületeket.

A közterületek határát szabályozási vonalak jelölik. A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzatból, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról (Méptv. 88. § (5) bekezdés).

A közterületek felülvizsgálatát a Ferencvárosi Önkormányzat elvégezte és a Képviselő-testületének 9/2025. (III. 13.) önkormányzati rendeletével módosította a kerületi építési szabályzatokat azon területek esetében, ahol a szabályozási vonalak már nem relevánsak. (Az eljárás keretén belül továbbá módosításra került a Kvassay út és környéke kerületi építési szabályzata, mivel annak területi hatályába belekerült az Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ telke is.) A módosított kerületi építési szabályzatok: Külső Mester utcai üzleti park Mester u.-Koppány u. - Gubacsi út - Kén u. által határolt területére, a CF Pharma gyógyszergyár és környéke, József Attila-lakótelep és környéke, „M5 felüljáró melletti terület”, MÁV-Aszódi Telep, Millenniumi Városközpont, a volt Nagyvásártelep – Duna City – fejlesztési területe és környéke, BVM-Metró Áruház és környéke, illetve a „Kvassay út és környéke” területekre vonatkozóan.

Belső- és Középső-Ferencváros

A legtöbb fővárosi tulajdonú terület Belső- és Középső-Ferencváros területén található. Ezek többek között a Vámház körút, Ferenc körút, Lónyay utca, Üllői út, a Közraktár utca – Soroksári út, Tűzoltó utca és Mester utca, valamint az ezekre fűződő nagyobb városi közterek: Kálvin tér, Fővám tér, Nehru park, Boráros tér és Nagyvárad tér. A közterületek mellett fővárosi tulajdonú számos intézmény telke is: a Bakáts téri templom, az Iparművészeti Múzeum, valamint a Vásárcsarnok is. A kerületi önkormányzat tulajdonában áll a legtöbb lakóutca, valamint több tér, park is, többek között a Markusovszky tér, a Csarnok tér, a Bakáts tér, a Kerekerdő park és a Haller park is. A kerület tulajdonában áll továbbá a rehabilitáció során kialakított Vendel sétány és a Gát sétány is. Nem közterületi ingatlanból kevés található a kerületrészen. A kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakások legtöbbje ezen kerületrészben található, összesen 1672 db. A lakások

217 lakóépületben helyezkednek el, melyek legtöbbje a Haller utcától északra helyezkedik el, azon belül jellemzően a Haller utca és Üllői út menti lakóépületekben, illetve a Vágóhíd utca 31-33. szám alatt található a legtöbb önkormányzati lakás.

Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A kerületrészben található a fővárosi tulajdonban lévő Soroksári út, valamint annak mentén kisebb, beépítetlen területek telkei. A Fővárosi Csatornázási Művek Ferencvárosi Szivattyútelep fővárosi tulajdonban van. A Soroksári út mentén néhány intézmény is fővárosi tulajdonában áll. Kerületi önkormányzati tulajdonban a kerületrészben csak közterületek állnak. Ezek többek között a Stadionpark, a Kvassay Jenő út bizonyos szakaszai, valamint a Nagyvásártelepet feltáró közterületek egyeses telkei. A Gubacsi út, a Külső Mester utca és az Illatos út kerületi önkormányzati tulajdonban áll. A kerületi önkormányzat tulajdonában lévő lakások száma ezen kerületrészben jóval alacsonyabb, 148 db. A lakások 5 lakóépületben helyezkednek el a Földváry utcában, illetve a Soroksári út 51. szám alatt. Utóbbi ingatlanban csupán 1 db önkormányzati tulajdonú lakás van, a többi 147 db lakás a Földváry utcai ingatlanokban találhatók.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A kerületrészen található a fővárosi tulajdonban lévő Gyáli út és a Gyáli úti felüljáró, az Ecseri út Gyáli út és Üllői út közötti szakasza, a Határút metróállomás telke, valamint a József Attila-lakótelepet feltáró egyes utak (Pöttyös utca és Napfény utca egyes szakaszai, valamint a Dési Huber utca) is. Az Illatos út menti árok is fővárosi tulajdonban van, mely a szintén fővárosi tulajdonú, Fővárosi Vízművek telephelyének telkéhez csatlakozik. A Fővárosi Csatornázási Művek Ferencvárosi Szivattyútelep szintén fővárosi tulajdonban van. A Soroksári út mentén, illetve a József Attila-lakótelepen néhány intézmény is a főváros tulajdonában áll. Kerületi önkormányzati tulajdonában áll a Gyáli út nyugati szakasza, valamint az Illatos út keleti része. A MÁV és Aszódi telepek valamennyi feltáró utcája is kerületi tulajdonú. A József Attila-lakótelep közterületeinek nagy része a kerületi önkormányzat tulajdonában áll. A legkevesebb önkormányzat tulajdonában lévő lakás ezen kerületrészben található, az Aszódi telepen, illetve a József Attila-lakótelepen, összesen 54 lakóépületben. Jellemzően 1-2 lakással rendelkezik a kerületi önkormányzat az egyes lakóépületek esetében, azonban az Aszódi telepen, a Gyáli út menti tömbben nagyobb részben találhatók önkormányzati lakások, a kerületrészben található lakások fele itt található (összesen 54 lakás).

Telekméret vizsgálat



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 10 000 m2-nél nagyobb
- 5000 m2 és 10 000 m2 között
- 2000 m2 és 5000 m2 között
- 1000 m2 és 2000 m2 között
- 600 m2 és 1000 m2 között
- 600 m2-nél kisebb
- közterület

Telekméret vizsgálat és azok a hatályos előírásokkal való összehasonlítása

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 10 000 m2-nél nagyobb
- 5000 m2 és 10 000 m2 között
- 2000 m2 és 5000 m2 között
- 1000 m2 és 2000 m2 között
- 600 m2 és 1000 m2 között
- 600 m2-nél kisebb

- Vizsgálat szempontjából nem releváns területek
- Hatályos településrendezési eszközben előírt minimum értéket el nem érő telekméret
- Hatályos településrendezési eszközben előírt maximum értéket meghaladó telekméret



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

Kerületi adatszolgálatás és az alaptérkép alapján

- Kerületi önkormányzati tulajdon
- Részben Kerületi önkormányzati tulajdon
- Lakóépületek, melyekben van kerületi önkormányzati tulajdonú lakás
- Fővárosi önkormányzati tulajdon
- Részben Fővárosi önkormányzati tulajdon

1.10.2. Építmények vizsgálata

A szabályozási tervek a telkek beépítés módjára és mértékére, valamint az építhető szintterületre, az épületek párkánymagasságára és a telken elhelyezhető funkciók körére vonatkozóan is előírásokat tartalmaznak.

Jelen fejezetben azon építmények kerültek vizsgálatra, melyek az adatszolgáltatásként kapott földhivatali térképen szerepeltek, valamint ortofotó és helyszíni bejárás alapján reambulálásra kerültek. Több esetben található a kerületben olyan építkezés, melynek az E-építés alapján van építési engedélye, de használatbavételi engedélyt még nem kapott, illetve az épület szerkezetkész, vagy az építkezés előrehaladott állapotban van és legalább egy szinttel rendelkezik. Ezekben az esetekben a vizsgálatok már figyelembe vették az épületek tervezett adottságait (szintek száma, szintterület, funkciók), a megismert tervek paraméterei, műszaki leírásai alapján.

A vizsgálat során kimutatásra kerültek azon ingatlanok, melyeken a beépítési mérték, illetve az építhető szintterület nem feleltethető meg a hatályos szabályozási terveknek, valamint azon esetek is, ahol a BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagértéket a kialakult állapot túllépi.

Beépítési mód

A fejezetben a telkek kategorizálásának alapja a beépítési mód és a beépítési mérték, melyek esetében a csoportokat rendre az épületek telken való elhelyezkedése, illetve az épülettel beépített terület és telek területének hányadosából adódó érték alakította ki. A vizsgálat a beépítési mód esetében a telken elhelyezett főépületet veszi számításba, így a telekre vonatkozó jellemző beépítési módot mutatja. A beépítési mérték esetében a telken lévő valamennyi épület (fő-, illetve melléképület) a vizsgálat tárgyát képezte.

A telekstruktúrával mind a beépítési mód, mind a beépítési mérték is összevethető, hiszen jellemzően a kisebb telkes kerületrészeken a beépítés kisebb területre koncentrálódik, így itt jellemzően zártsorú beépítési mód és magasabb beépítési mérték figyelhető meg. Ezzel ellentétben, a nagyobb telkek esetében szabadonálló beépítési mód és alacsonyabb beépítési mérték a jellemző. A telekmorfológia is befolyásolhatja az egyes területeken a két vizsgálati tényezőt, melyet figyelembe véve a kerületi szabályozás kötelező beépíthetőségi paramétereket határozhat meg.

Belső- és Középső-Ferencváros

A terület északi részén jellemzően kisebb méretű telkek sorakoznak, valamint a történeti maghoz való csatlakozás miatt a Haller utcától északra főként zártsorú beépítési mód szerinti épületek helyezkednek el. A főként intézményi, valamint régebbi irodaépületek jellemzően hézagosan zártsorú, illetve szabadonálló beépítési mód szerint épültek. A Haller utca mentén néhány úszótelkes beépítési mód szerint beépült telek is található. A Haller utcától délre jellemzően nagyobb telkek helyezkednek el, a Mester utcától keletre főként szabadonálló beépítési mód szerint épültek be az ingatlanok. Itt főként intézmények, kórházépületek, illetve néhány lakóterület is található (zártsorú, szabadonálló, úszótelkes). A Mester utcától nyugatra lévő terület jelentősen átalakult, számos irodaépület és lakópark található itt. Ezek beépítési módjuk szerint változatosak: szabadonállóak, zártsorúak vagy hézagosan zártsorúak. A régebbi beépítésű területek ezen a részen főként gazdasági területek, melyek oldalhatáron álló beépítési mód szerint, valamint a Mester utca mentén lévő lakóépületek zártsorú beépítési mód szerint épültek meg. A kerületrészen számos kisebb-nagyobb üres, beépítetlen telek található, melyek jellemzően barnamezős és/vagy az úszótelkek közötti területek. A rehabilitációval érintett

területeken számos hasonló telek esetében szabályozási eszközökkel közterületi zöldfelületként hasznosított parkot vagy az adott tömbhöz tartozó közös udvart hoztak létre.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól nyugatra lévő területen főként gazdasági telephelyek, illetve alulhasznosított területek találhatók, melyek beépítési módjuk szerint meglehetősen vegyesek. A telephelyek jellemzően szabadonállóak, sok esetben több főépülettel. Több telek esetében, a szabadonálló beépítés mód mellett oldalhatáron álló vagy hézagosan zártsorú beépítési módot is alkalmaztak. A régi lakóterületek, kereskedelmi egységek jellemzően a Soroksári út és Gubacsi út között helyezkednek el és zártsorúan beépítettek. A kerületrészen számos (a közterületeket nem számítva, a kerületrészen lévő telkek 22%-a) beépítetlen, üres telek található, melyek jellemzően barnamezős területek is.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól nyugatra lévő területen, a Gyáli út – Ecseri út térségében a beépítés vegyes. Itt található több lakótelep is, melyek telkei hézagosan zártsorú, ikres, telepszerű vagy sorházszerű beépítési mód alapján létesültek. A Gyáli út mentén, az Ecseri úttól délre nagyobb telkek találhatók, melyek jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint épültek be. Az Ecseri úttól északra, a Gyáli út és Üllői út közötti részen is szabadonálló beépítési mód szerint létesültek az intézményi épületek és kereskedelmi-vendéglátó egységek. A József Attila-lakótelepen főként úszótelkes beépítési mód szerint épültek meg a lakóházak, néhány kivételével, melyek zártsorúan beépítettek. A lakóépületek között elhelyezkedő intézmények rendszerint szabadonállóak. Két kereskedelmi egység oldalhatáron álló beépítési mód szerint épült meg, melyek telkein a parkolás így biztosítható. A lakótelepen néhány üres telek is található, ezek az úszótelkeket körülölelő közterületek, parkok, valamint az Üllői út mentén elhelyezkedő, alulhasznosított parkoló telke is.

Beépítési mérték

Az épülettel beépített terület és telek területének hányadosából adódó érték jól jellemzi az egyes területeket, valamint szorosan összefügg mind a telekmérettel, mind pedig a beépítési móddal. A kerületen belül, a beépített telkek közül legnagyobb arányban 65-80 % közötti, valamint a 80 % feletti beépítettséggel rendelkező telkek vannak. Ezek főként a kerület északi részén, valamint a lakótelepeken jellemzőek. Ennél alacsonyabb értékek a nagyobb telekméretek és lazább beépítés következtében, valamint az alulhasznosított területeken tapasztalható. A nagy kiterjedésű, alulhasznosított területek beépítettsége elenyésző, jellemzően 10 % alatti. A kórházterületek és sportlétesítmények telkeinek beépítettsége 10-30 % közötti. A gazdasági területek változatos beépítettségi mértékűek, de ugyanúgy, a nagyobb telkek alacsonyabb beépítettségűek, míg a kisebb telkek beépítési mértéke magasabb.

A vizsgálat során a lakótelepekhez külön vizsgálati térkép is készült, melyeknél külön, az ún. lakótelepi egység alapján is kimutatásra került a „beépítési mérték”, mivel a jellemzően úszótelkes beépítési módban létesült lakótelepek esetében az összes építmény alapterülete és a telek hányadosából adódó beépítési mérték mutatók a telkek közel teljes beépítettsége miatt, a városszövet jellegétől eltérő, félrevezetően magas értékeket mutatnak. A terepszint feletti beépítésre, de a terepszint alatti beépítés maximumának előírása is gyakori az egyes tervekben. A vizsgálat a terepszint feletti beépítési mérték meghatározására és az előírásoknak való megfeleltetésére terjednek ki.

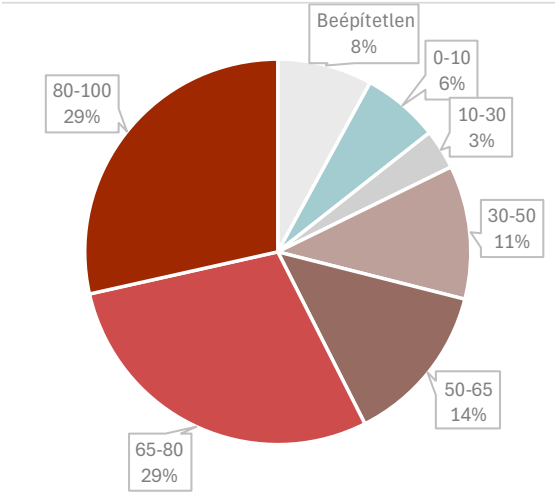
Belső-Ferencváros területén a beépítési mérték vagy kialakult, vagy 100%-ban meghatározott, új beépítés esetén kötelezően kialakítandó, minimális 10%-os zöldfelület korlátozza a beépítési

lehetőséget. A vizsgálat során túlépített telkek nem kerültek kimutatásra a területen. Középső-Ferencváros területén tömbszintre vonatkozóan meghatározott a beépítés mértéke, valamint új telek beépítése esetén a telekre vonatkozó beépítési mérték.

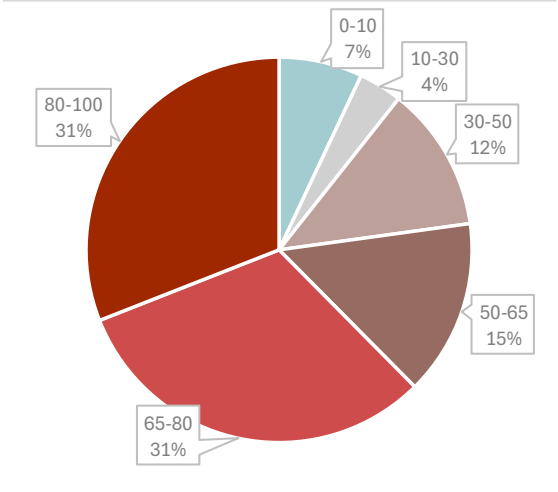
A kerületben hatályos szabályozási tervek a belsőbb kerületrészekre magasabb értéket határoznak meg, illetve a Középső-Ferencváros Rehabilitációs és a Középső-Ferencváros Malmok Rehabilitációs területére vonatkozó szabályzatok tömbökre vonatkozó beépítési mérték maximumot is határoznak meg. A Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros Rehabilitációs és a Középső-Ferencváros Malmok Rehabilitációs területére vonatkozó szabályzatok pedig új beépítés esetén a telek beépítési mértékét is meghatározzák.

Belső- és Középső-Ferencváros

A kerületrész Haller utcától északra lévő felén a telkek több mint fele 65% feletti beépítettségű. A telkek körülbelül 30-30%-a 65-80% valamint 80-100% közötti beépítettségi mértékkel rendelkezik. Ezek alól kivételeket képeznek az intézmények telkei, melyek sok esetben 30-50 vagy 50-65% közötti beépítési mértékkel rendelkeznek, de nem ritka az ennél alacsonyabb beépítési mértékű ingatlan sem, főként a Mester utca környékén. A beépítetlen, vagy nagyon alacsony beépítettségű területek sok esetben a telekhatárt átlépő beépítések következtében vagy a csupán néhány kisebb melléképülettel beépített nagyobb telkek esetében jelennek meg. Ebből adódóan a beépítési mértékek a fenti esetekben általában 0% feletti, de 10% alatti. A Haller utcától délre eső területen a telkek beépítési mértéke igen változatos, nagyjából egyenlő arányban oszlanak meg a felállított intervallumok között. Itt is megfigyelhető, hogy a lakóingatlanok nagyobb beépítési mértékűek, mint az irodák, intézmények telkei. A területrészen számos beépítetlen vagy beépítés alatt álló ingatlan található.



109. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján Belső- és Középső-Ferencváros területén, közterületek nélkül

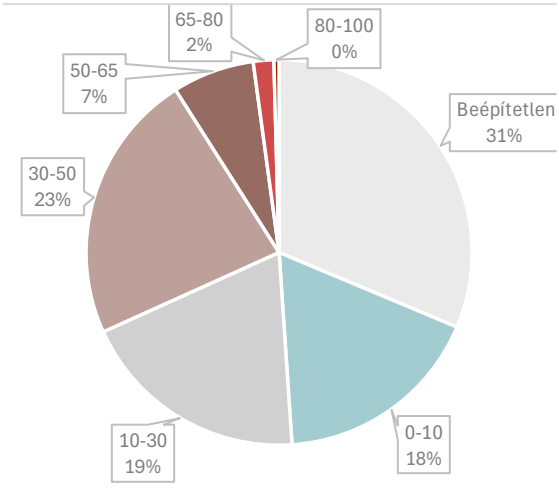


110. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján Belső- és Középső-Ferencváros beépített telkein

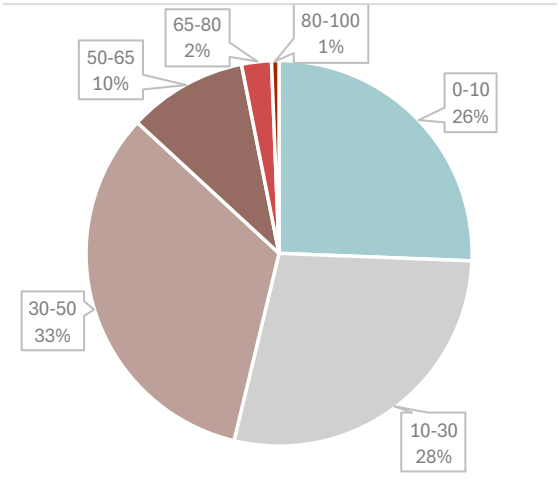
Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Soroksári út és Külső-Mester utca közötti részen magasabb beépítési mértékkel rendelkező ingatlanok helyezkednek el, mint a kerületrész egyéb területén. Ez a telekméretekből, valamint a terület funkciójából adódik, hiszen a lakó, gazdasági, kereskedelmi egységek telkein kisebb-nagyobb épületek, melléképületek helyezkednek el. Az alulhasznosított területek (volt vásártelepek), közlekedési területek, közműterületek és sportterületek beépítési mértéke alacsonyabb, 0-10 %, illetve 10-30 % közöttiek. A kerületrész beépített telkeinek összességében

több mint felére (26%, illetve 28%-ára) jellemző az alacsony beépítettségi mérték, míg körülbelül harmada 30-50% közötti beépítettségű. Efeletti, de 65% alatti beépítési mérték a beépített telkek 10%-án jellemző. Legkisebb mértékben a nagyobb beépítettségű telkek (65, illetve 80% felettiek) jellemzőek a kerületrészen a telekstruktúra és funkciókból adódóan.



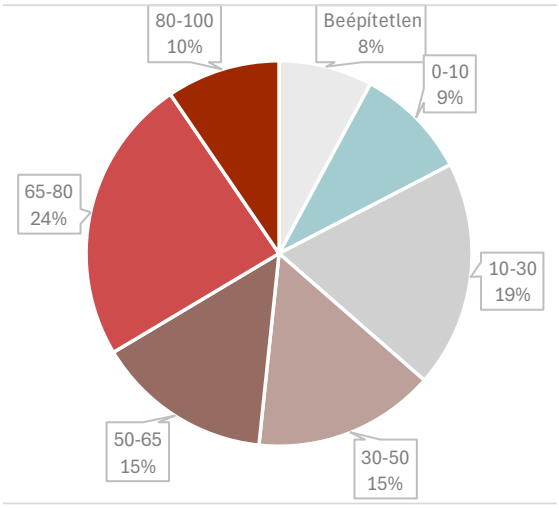
111. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen, közterületek nélkül



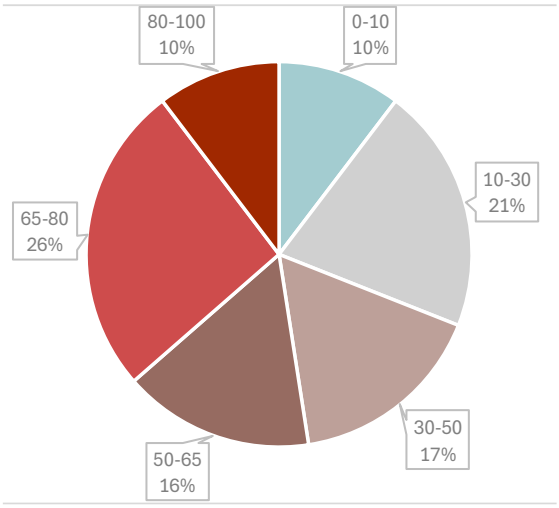
112. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt terület beépített telkein

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Gyáli út mentén lévő gazdasági területek, valamint alulhasznosított telkek alacsonyabb beépítettségűek (0-10%, ill. 10-30%), mely beépítési mérték a kerületrészen lévő telkek körülbelül harmadára jellemző, többek között a MÁV-telep és a Merényi Gusztáv kórház telkeire is. Az Aszódi telep magasabb beépítési mértékű tekintettel arra, hogy azon főként sorházakként, valamint úszótelkes beépítési módban épültek meg a lakóingatlanok. A főként úszótelkekből álló József Attila--lakótelepen is vegyes a beépítési mérték, hiszen az ingatlanok telkei jellemzően 50% alatti beépítésűek, míg a lakóingatlanok 50% felettiek. Az lakóingatlanok legtöbb esetben 80% körüli beépítési mértékkel rendelkeznek (ezen mutatók képezik a városrész beépített telkeinek 10%-át), de néhány esetben ennél alacsonyabb a beépítési mérték, mivel a telek a közúthoz csatlakozik. A beépítetlen, vagy nagyon alacsony beépítettségű területek sok esetben a telekhatárt átlépő beépítések, vagy a nagyobb telek részét képező néhány kisebb melléképület, következtében kerültek kimutatásra, ebből adódóan a beépítési mérték 0% feletti, de 10% alatti, ez a kerületrész beépített telekállományának 10%-át jellemzi.



113. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen, közterületek nélkül



114. ábra: Beépítési mérték (%) megoszlása a telkek darabszáma alapján a Könyves Kálmán körút - Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt terület beépített telkein

Magasság, szintszám vizsgálata

A beépítés magassága egyrészt a városkép meghatározó eleme, másrészt a sűrűség egyik meghatározó tényezője.

A párkánymagasság, a TÉKA fogalommeghatározása alapján, „az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint

a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,
b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a záródódém felső síkjának metszésvonala

között függőlegesen mért távolság.”

A vizsgálat során helyszínbejárás és szemrevételezés során kerültek megállapításra az egyes épületek jellemző szintszámai, valamint a párkánymagasságuk.

Belső- és Középső-Ferencváros jelentős része a BFRSZ alapján *Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória),* illetve *Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)* által érintett. A kerületrész karakterének megőrzése érdekében kiemelten fontos, hogy az átépítések, ráépítések és új beépítések során a BFRSZ (8-10. §-ok és 13-14.§-ok) [21] rendelkezései érvényesüljenek. A túllépések vizsgálata szerint 97 épület (körülbelül az épületek 10%-a) a megengedett párkánymagasságot túllépi. Sok esetben ez csupán egy-két méteres túlépítés, a vizsgálat pedig szemrevételezés alapján készült. A Haller utca menti panelépület 33 méteres magassága is kiugróan magas, az útszakasz mentén a BFRSZ szerint csupán 21 méteres párkánymagasságot enged meg. Kialakult beépítésként kell tudomásul venni a kialakult állapotot, amely megmutatja, hogy mennyire zavaró lehet egy történeti beépítésbe illesztett, oda nem való beépítés. A szabályozás során ilyen típusú területeken a párkánymagasság meghatározása kiemelten fontos feladat.

[21] A készülő BFRSZ várhatóan 2025 év végén kerül jóváhagyásra, rendelkezési még változhatnak.

A kerület déli részén lévő gazdasági épületek, valamint a melléképületeket is figyelembe véve főként a földszintes épületek találhatók a kerületben (épületállomány fele). Jellemző a tetőtérbeépítéssel rendelkező, alápincézett három-négyemeletes épületek is a kerület északi részén, de jól kirajzolódnak az alacsonyabb és magasabb lakóházakból egyaránt álló lakótelepek szintszáma is.

Az épületek szintszámából a legtöbb funkció esetén következtetni lehet az épület párkánymagasságára. Jellemzően új beépítés, illetve szállás, iroda vagy melléképület esetén szintenként kb. 3 méterrel, intézmény esetén kb. 4 méterrel lehet számolni. A kerület északi részén lévő, régi bérházak földszintjei jellemzően 4-5 méter magasak, míg a felettük lévő szintek jellemzően
4 méter magasak emeletenként. A szemrevételezés során ezen értékek kerültek figyelembevételre, illetve a teljes utcakép alapján lettek megállapítva. Kivételt képeznek a gazdasági területek épületei, a csarnokok változó magasságúak lehetnek, de jellemzően egyszintesek. Különleges kivétel még a templom, amelyek a klasszikusan kiemelkednek környezetükből, jelzőpontként szolgálnak a magasságuk által.

A szintszám vizsgálat térkép a ráépítések esetében a kialakításuk alapján kerültek megállapításra az alapján, hogy hány szintnek felelnek azok meg (teljes tetőtér beépítés, vagy annak csak egy bizonyos szakasza épült be). A térkép karakterében már kirajzolja a kerület szintszámok szerinti megoszlását: a jellemzően földszintes gazdasági területeket, a magasabb szintszámokkal rendelkező lakótelepeket, illetve a több szintes vegyes funkciójú ingatlanokat és a nagyvárosias lakóterületeket is. A kerület épületállományának kb. 10%-a beépített tetőtérrel rendelkezik.

A földszintes épületek többségét a lakó funkciójú, illetve a lakó funkcióhoz tartozó melléképületek alkotják.

Ferencváros városképileg összetett, kerületen belül tíz különböző karakterű terület határolható le. A megalapozó vizsgálat a 2024-ben készült Ferencváros Településképi Arculati Kézikönyvét vette figyelembe, ami szerint történeti belváros (Belső-Ferencváros), történeti külváros (Középső-Ferencváros), Duna-part (Rákóczi hídtól délre eső területek, Nagyvásártelep nagy része), Duna-part belső (Fővám tértől a Boráros térig), Duna-part külső (Boráros tértől a Rákóczi hídig), átalakuló terület belső (Haller utca és a Könyves Kálmán körút között), átalakuló terület külső (Könyves Kálmán körúttól délre eső területek nagy része), történeti lakótelep (Máv és Aszódi lakótelep), modern lakótelep (József Attila-lakótelep) és a kiserdő (Kiserdő) nevű karakterterületek határolhatók le.



115. ábra: Szintszámok megoszlása Ferencvárosban (db)

Belső- és Középső-Ferencváros

A Haller utcától északra, a történeti belváros jellemzően 3-4-5 szintszámmal rendelkező épületek helyezkednek el, sok esetben tetőtérbeépítéssel, illetve pinceszinttel, egységes utcaképet alkotva, jellemzően 12-21 méteres párkánymagassággal. A történeti külvárosban, az átalakuló Középső-Ferencváros területén, illetve a Lónyay utcától nyugatra magasabb beépítés is megfigyelhető (6-7-8 emeletes épületek, jellemzően 15-24 méteres párkánymagassággal). A Haller utcától délre, az átalakuló terület – belső, valamint a Duna-part külső területén szintén magasabb beépítés jellemző, melyhez az új beépítések is illeszkednek. Az új beépítésekhez rendszerint mélygarázs is épül, így jellemzően 7-8-9, de néhány esetben ennél magasabb szintszámmal rendelkező, főként lakóépületek vagy irodaházak épülnek a területen, a kerületrészben ezen épületek rendelkeznek a legmagasabb párkánymagassággal (24-30 méter, néhány esetben 30 méternél magasabb épületek).

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

Az átalakuló terület – külsőkerületrészen az épületek funkciójából eredően jellemzően alacsonyabb, földszintes vagy földszint + 1-2 emeletes épületek helyezkednek el. A gazdasági épületek sok esetben csarnoképületeket jelentenek, melyek magassága nagyobb és a gazdasági tevékenységtől függően változatos lehet (jellemzően 3-12 méter magasságig terjedően). A tetőtérbeépítés és az alápincézettség a kerületrészen nem jellemző. A Duna-part nevű karakterterületen jellemzően maximum 6 méter magas épületek találhatók, ettől eltérő az Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ , mely jóval magasabb, 30 méteres.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Könyves Kálmán körúttól délre, a Ferencáros Rendezőpályaudvartól keletre lévő kerületrészen a számos földszintes, vagy földszint + 1-2 emeletes épület, csarnoképület (3 – 9 méter magasak) mellett a lakóépületek szintszámai igencsak vegyesek, az átalakuló terület – külső területén. Az Aszódi telepen földszintes sorházak, illetve 4-5 szintes bérházak (12-18 méteres párkánymagasság) találhatók, míg a MÁV-telep egy részén a földszintes épületek mellett magasabb, 3-4 emeletes (9-15 méter párkánymagasság) épületek helyezkednek el, melyek a történeti lakótelep területén helyezkednek el. A kerület modern lakótelepén, a József Attila-lakótelepen több típusú épület épült. Az intézmények jellemzően 1-2 szintes (3-6 méteres párkánymagasság) épületben helyezkednek el. A lakóépületek szinte mindegyike pinceszinttel rendelkezik és átlagosan 6-8 (18-24 méteres párkánymagasság) szintesek. Az Üllői út mentén magasabb épületek találhatók 8, illetve 12 szinttel (24, illetve 36 méteres párkánymagasság).

Beépítési módok vizsgálata



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

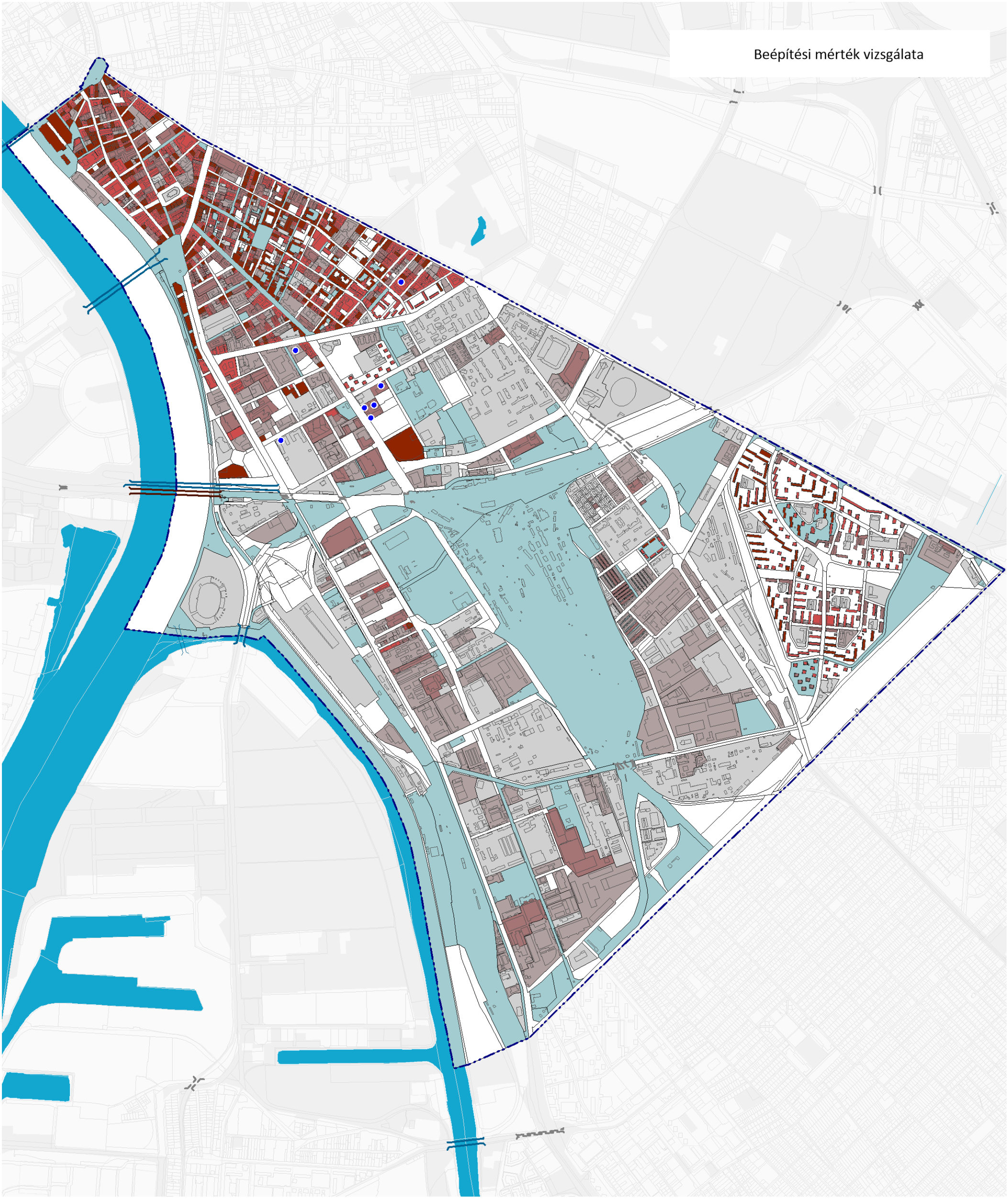
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Hézagosan zártsorú
- Ikres
- Oldalhatáron álló
- Sorház
- Szabadonálló
- Szabadonálló épületek egy telken
- Hézagosan zártsorú és szabadonálló
- Oldalhatáron álló és szabadonálló
- Telepszerű beépítés
- Üres telek
- Közterület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Beépítési mérték vizsgálata



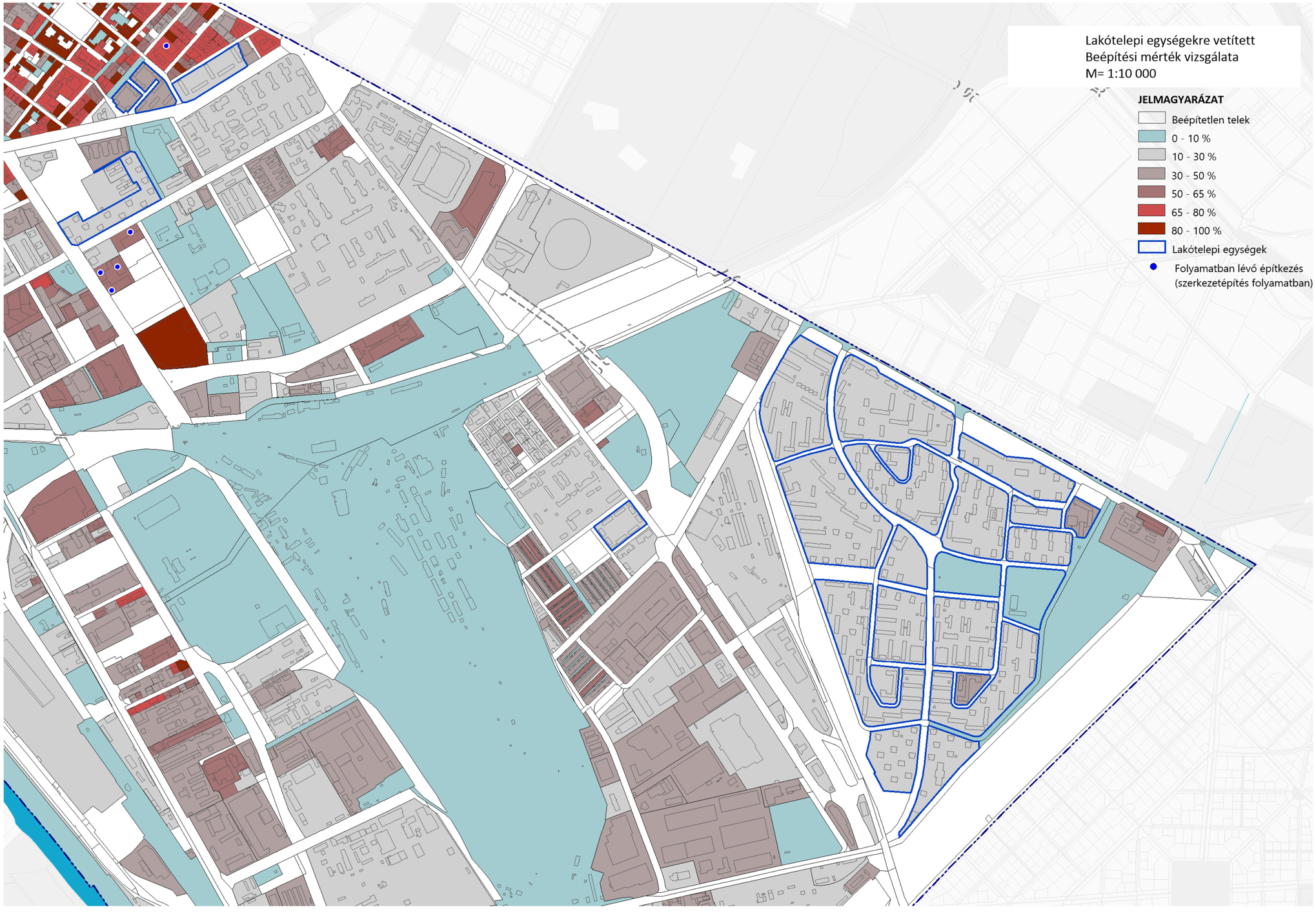
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

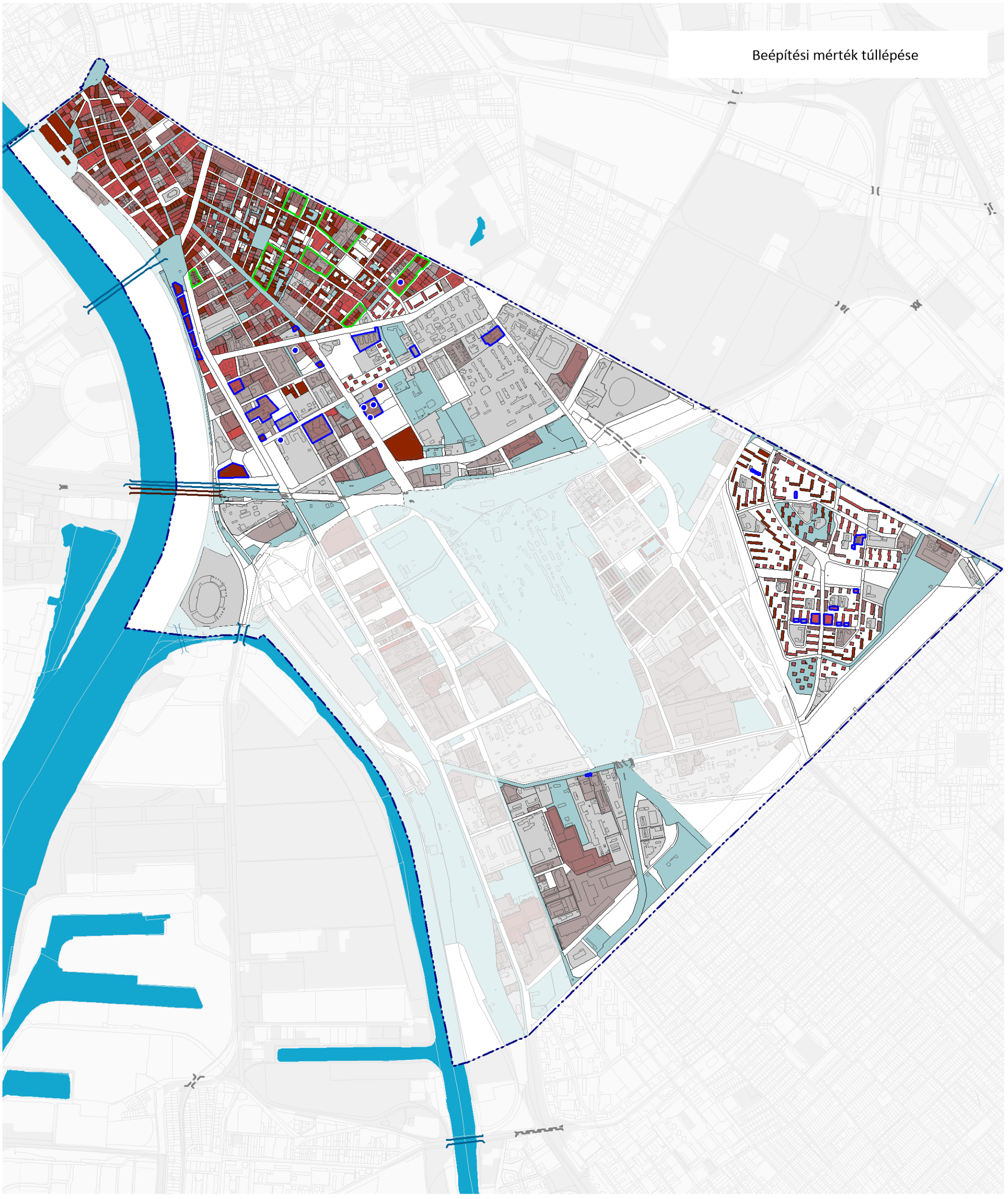
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- 50 - 65 %
- 65 - 80 %
- 80 - 100 %
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)


Lakótelepi egységekre vetített
Beépítési mérték vizsgálata
M= 1:10 000
JELMAGYARÁZAT
Beépítetlen telek
0 - 10 %
10 - 30 %
30 - 50 %
50 - 65 %
65 - 80 %
80 - 100 %
Lakótelepi egységek
Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

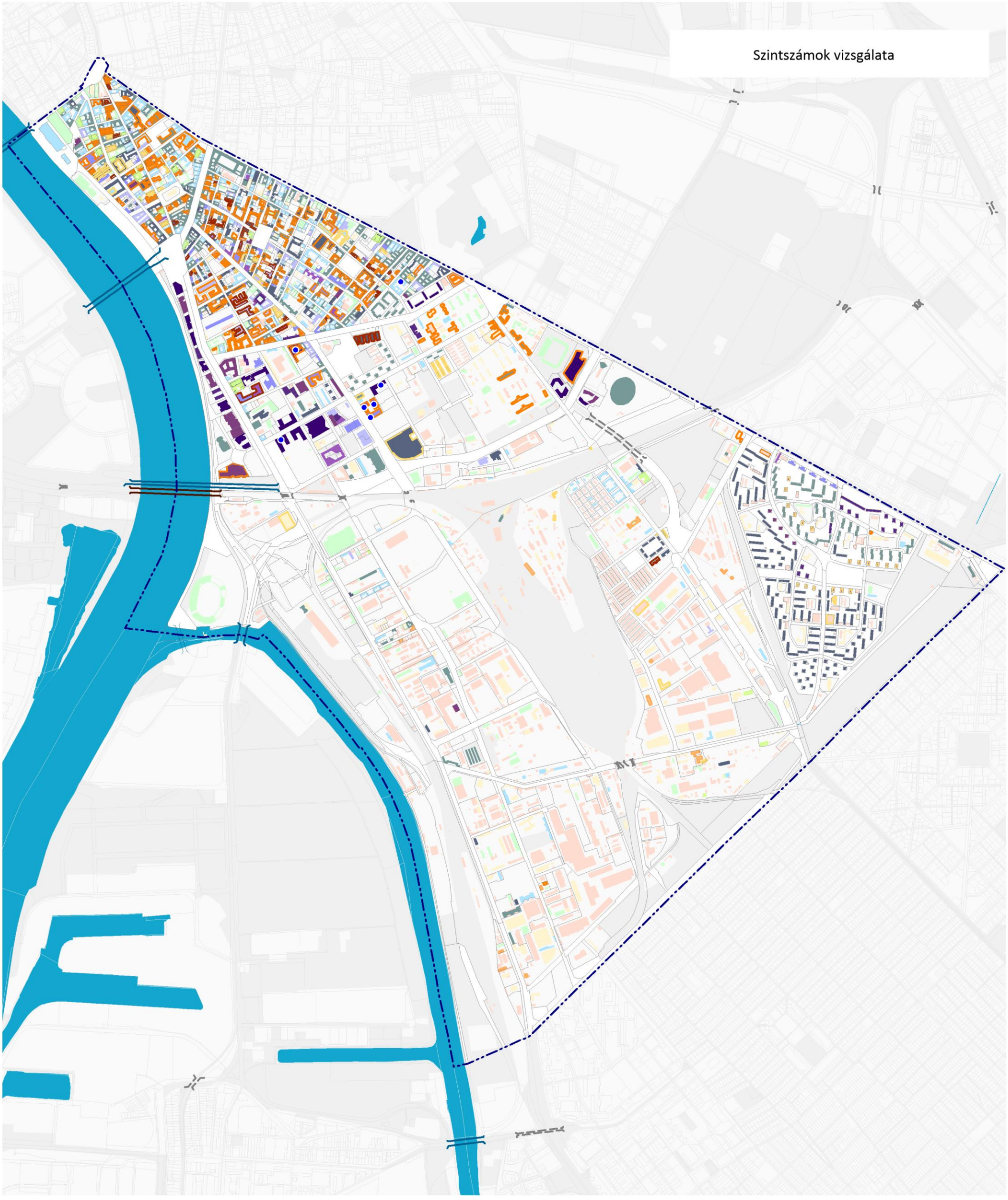
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- 50 - 65 %
- 65 - 80 %
- 80 - 100 %
- Vizsgálat szempontjából nem releváns területek
- Telekre vonatkozó beépítési mérték túllépése
- Tömbre vonatkozó beépítési mérték túllépése
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Szintszámok vizsgálata



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

Szintek száma összesen (pinceszinttel, tetőtér nélkül)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 vagy felett

Tetőtéri beépítés mértéke

- 0,25
- 0,5
- 0,75
- 1
- 1,5
- 2 vagy felett

Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Párkánymagasság vizsgálata

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 0-3 m
- 3-6 m
- 6-9 m
- 9-12 m
- 12-15 m
- 15-18 m
- 18-21 m
- 21-24 m
- 24-27 m
- 27-30 m
- 30 m vagy felette
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

TAK szerinti karakterlehatárolások:

- Történeti belváros
- Történeti külváros
- Duna-part belső
- Duna-part külső
- Duna-part
- Átalakuló terület - belső
- Átalakuló terület - külső
- Történeti lakótelep
- Modern lakótelep
- Kiserdő

Belső- és Középső Ferencváros
Párkánymagasság vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0-3 m
- 3-6 m
- 6-9 m
- 9-12 m
- 12-15 m
- 15-18 m
- 18-21 m
- 21-24 m
- 24-27 m
- 27-30 m
- 30 m vagy felette

- Kiemelten védendő karakterű terület (BFRSZ)
- Karakterőrző terület (BFRSZ)
- BFRSZ-ben meghatározott párkánymagasság túllépése
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Szintterület vizsgálat

A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete. Építési határértékként a szintterületi átlagértéket alkalmazza a településrendezés, amely az építési telken és a telken létesíthető építmények összes bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa. A vizsgálat során a lakótelepekhez külön vizsgálati térkép is készült, melyeknél lakótelepi egység alapján kerültek kimutatásra a „szintterületi mutatók", mivel a jellemzően úszótelkes beépítési módban létesült lakótelepek esetében az összes építmény szint és a telek hányadosából adódó szintterületi mutatók a telkek közel teljes beépítettsége miatt, a városszövet jellegétől eltérő, félrevezetően magas értékeket mutatnak.

A szintterületi mutató értékeinek vizsgálatát, mint kialakult állapotot veti össze a fejezet a kerület építési övezeteire vonatkozó tömb, illetve telekszintű előírásaival. A konfliktus térképen olyan telkek is kirajzolódnak, amelyeken a parkolási célra igénybe vett szintterület okozhatja az összevetés módszertana szerinti túllépést. Ezeken az ingatlanokon a kialakult állapot jellemzően megfelel a KÉSZ határértékeknek, mert az parkolási célra igénybe vehető többletet is enged, ez a funkcionális megkülönböztetés azonban nem szerepel az alábbi térkép szerinti módszertanban, mivel nem állnak rendelkezésre adatok a szintterületek funkcionális megosztottságára vonatkozóan.

Középső-Ferencváros területén tömbszintre vonatkozóan van meghatározva a maximális szintterületi mutató, valamint új beépítések esetében telekszintű előírást alkalmaz a Belső- és a Középső-Ferencvárosra vonatkozó szabályozási tervek. A kerület egész területén jellemző a szintterületi mutató értékének túllépése.

A Fővárosi rendezési szabályzat (BFRSZ) szintterületi átlagértéket rögzít, amely olyan, a főváros beépítésre szánt területén és beépítésre nem szánt különleges területén alkalmazandó érték, amely az általános használat szerinti területeken elhelyezhető szintterületnek és az általános használat szerinti területek területének hányadosa a Méptv. alapján. Tehát a szintterületi átlagérték (szá) az általános használat területén elhelyezhető összes szintterület és az általános használat területének viszonyszáma. A fővárosi rendezési szabályzat ezt kétféle értékre tagolja:

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

Ferencváros területén épületen belül elhelyezett parkolókat jellemzően melléképítményekként alakítottak ki, a főépületen belüli parkolás az új építésű épületek esetében jellemző mélygarázsok kialakításával. A szintterületi mutató vizsgálatánál – mivel a kerületen belül elenyésző a parkolási szintterület és ez az általános szintterületből is fedezhető – nem kerül megkülönböztetésre az általános használat szerinti szintterület és a parkolási szintterület. A kerületi építési szabályzatban a fővárosi tervhez illeszkedve adott a lehetőség a parkolási szintterületek külön rögzítésére is, ez azonban vizsgálati szinten a kialakult állapothoz illeszkedve nem indokolt.

Ferencvárosban jellemző a tetőtérbeépítés vagy visszahúzott szint alkalmazása, melyek a szintterület számításába a hasznos alapterületükkel beszámítanak, kivéve abban az esetben, ha

azok olyan épület tetőtérbeépítései, melyek használatát az építésügyi hatóság engedélyezte vagy tudomásul vette 2019. március 15-e előtt (Méptv. 232.§-a alapján).

A kerület egyes részei az utóbbi évtizedekben teljesen átépültek, de számos helyen történtek elszórtan egy-egy telket érintő átépítések is. Egyre növekszik az új beépítések száma, azonban sok terület, tömb még nem képes a megújulásra és az avulás irányába indult, jellemzően a Könyves Kálmán körúttól délre eső területen, pedig jelentős fejlesztési potenciál jellemzi a területet. A kerület területén lévő településszerkezeti egységek legtöbb esetben még mindig rendelkeznek szintterület többlet potenciállal, a jelenleg kialakult beépítési szintterület sok helyen a BFRSZ-ben meghatározott átlagértékek alatt maradnak. A jövőben fontos feladat ezeknek a fejlesztési lehetőségeknek a megfelelő, szomszédsági helyzetekhez és fenntarthatósági elvekhez illeszkedő motiválása, a helyi értéket képviselő épített értékek és a régészeti értékek megőrzése mellett.

A szintterületi átlagérték a BFRSZ-ben rögzített módszertan szerint számított érték, amely a szintterületi mutatótól eltérően nem a telekre, hanem az általános használat szerinti egységre képezett érték. A számítási módszertanból adódik, hogy a közterületi struktúra, annak a területi lehatároláshoz mért aránya alapvetően befolyásolja az átlagérték számítását. Az átlagérték érzékeltetéséhez alkalmazott lehatárolások a közterület fő struktúrája (jellemzően fő és gyűjtőúthálózat), valamint az azokon belül funkcionálisan, vagy karakterében jelentősen elváló egységek figyelembevételével kerülnek meghatározásra. A szintterületi átlagérték a telekre képezett szintterületi mutatóhoz képest jobban kifejezeti egy-egy szerkezeti egység sűrűségét.

Belső- és Középső-Ferencváros

A kerületrészen megfigyelhető, hogy a szintterületi mutató a Haller utcától északra, valamint a Vágóhíd utca térségének nyugati részén szinte minden ingatlan esetében, legalább 1,5 m^2/m^2. Ezen érték a gyéren beépített telkek esetében jellemző, kevesebb szintszámmal. A nagyobb beépítési mértékkel rendelkező telkek esetében jellemzően 2,5 m^2/m^2 feletti szintterületi értékek vannak, de nem ritka a 3-3,5 m^2/m^2 vagy a 3,5-4 m^2/m^2 és afeletti érték sem. Ezek főként az újabb beruházások, valamint a régebben épült lakóépületek (jellemzően történeti bérházak) esetében jellemző értékek.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Soroksári út és Gubacsi út közötti részen átlagosan 2-3 m^2/m^2 értékkel sűrűbb beépítés jellemzi a kerületrészt, mint annak egyéb területét, melyen gyérebb beépítésű és jellemzően 1 m2/m2 körüli értékkel bíró telkek találhatók.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A gazdasági területek szintterületi átlagértéke alacsonyabb (átlagosan 1,5 m^2/m^2), mint a lakótelepeké, melyek magasságuk és magasabb szintszámaik miatt jóval nagyobb (átlagosan 3,5 m^2/m^2) szintterületi átlagértékkel bírnak.

Szintterületi mutató vizsgálat

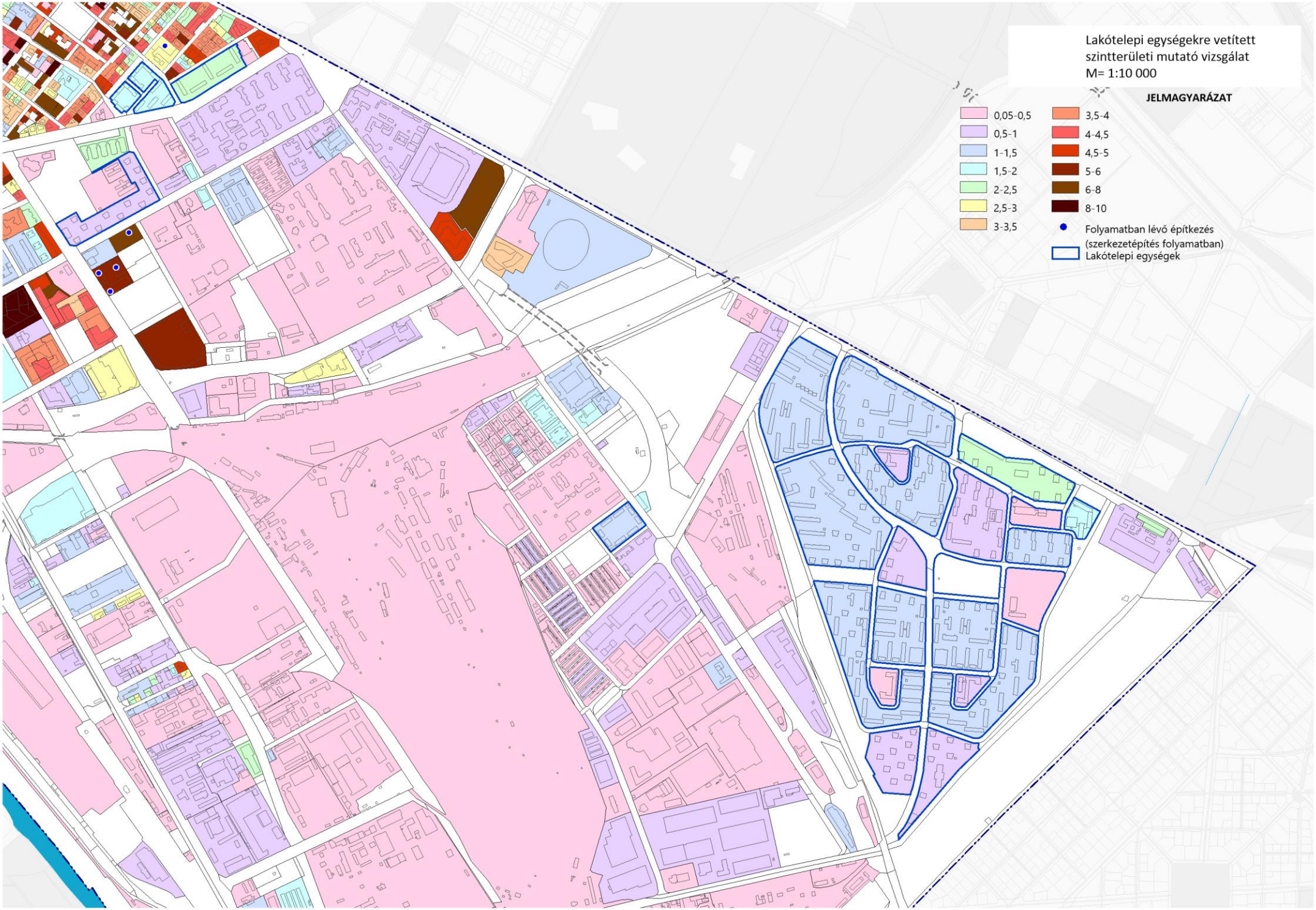
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

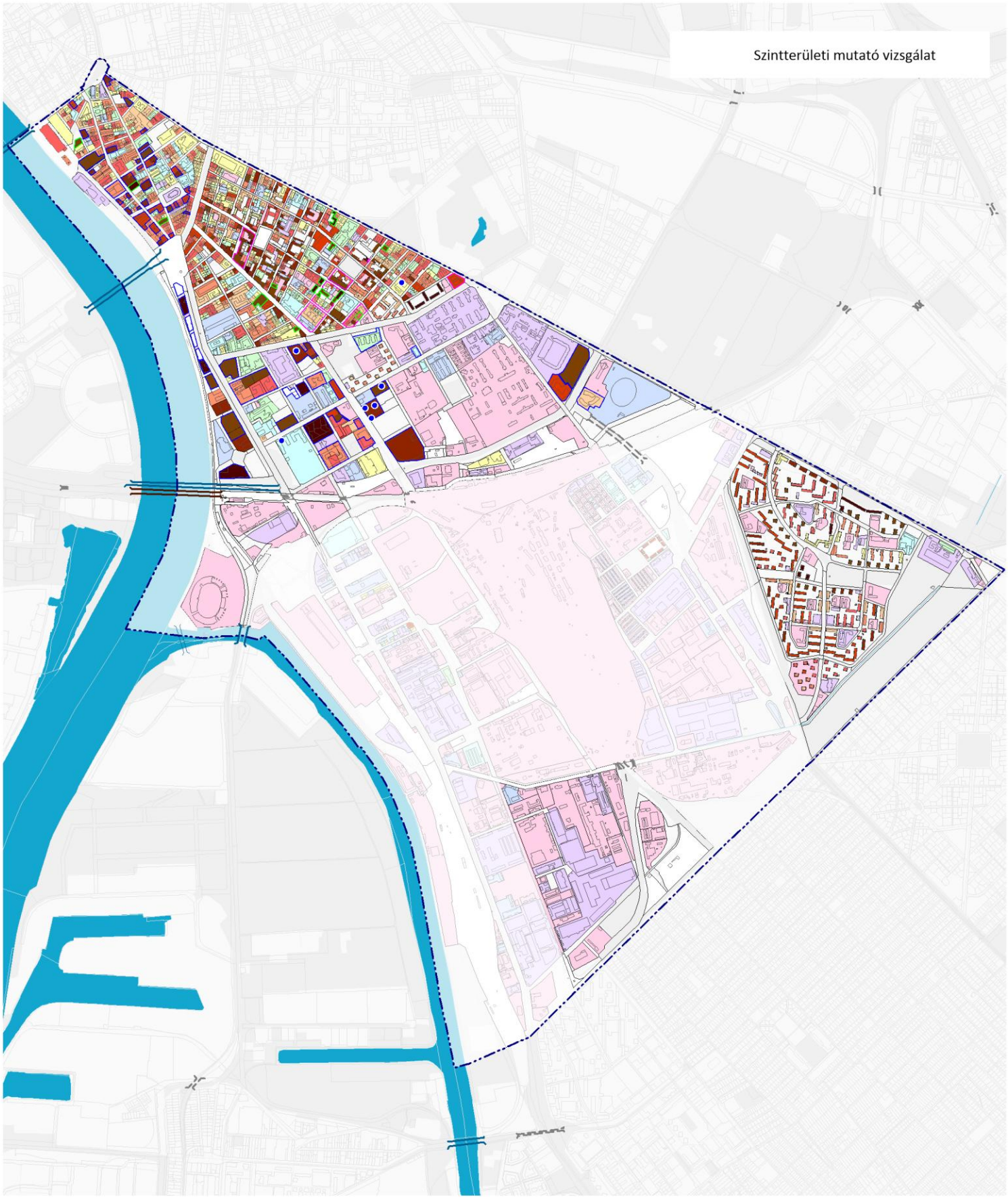
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- 6-8
- 8-10
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)


Lakótelepi egységekre vetített
szintterületi mutató vizsgálat
M= 1:10 000
JELMAGYARÁZAT
0,05-0,5
0,5-1
1-1,5
1,5-2
2-2,5
2,5-3
3-3,5
3,5-4
4-4,5
4,5-5
5-6
6-8
8-10
Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)
Lakótelepi egységek



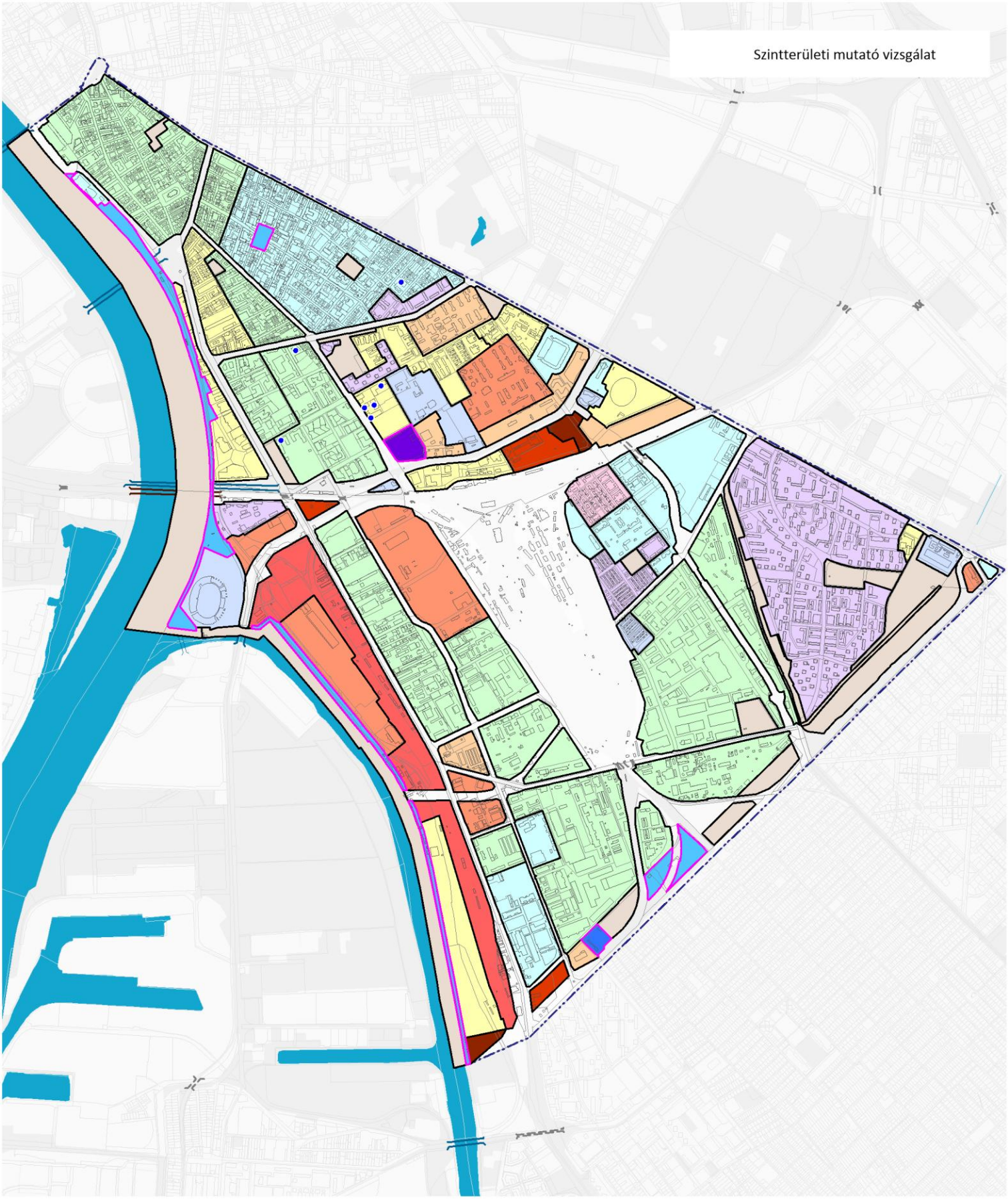
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- 6-8
- 8-10
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)
- Vizsgálat szempontjából nem releváns területek
- Telekszintű szintterületi mutató túllépés
- Tömbszintű szintterületi mutató túllépés
- Új beépítések telkeire vonatkozó szintterületi mutató túllépés



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

Tartalék mértéke (építhető szintterület / szerkezeti egység)

- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- - 0,1-0
- -0,3- -0,1
- -0,3 >

- Szintterületi átlagérték számítás szerkezeti egységének határa
- Tartalékkal nem rendelkező szerkezeti egységek
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetkész / félkész állapotú épület)

Funkciók

A kerület jelentős részén a lakófunkció dominál, ezen belül is főként a nagyvárosias lakóterületek jellemzőek. A fővároshoz hasonlóan a kerület maga is rendelkezik lakótelepekkel, melyek elszórtan helyezkednek el a Haller utca mentén, valamint a kerület déli részén, az Üllői út – Illatos Árok – Epreserdő utca – Ecseri út által határolt területen található a legjelentősebb, telepszerű beépítésű lakótelep a József Attila-lakótelep, a 2021 évi adatok alapján 15362 fő népességgel."

A lakófunkcióhoz szervesen kapcsolódva megtalálhatók a lakosság igényeit kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, valamint kulturális, közösségi, szórakoztató és a szükségszerű nevelési, oktatási, igazgatási, egészségügyi funkciójú épületek. A kerület területén lévő intézmények döntően a helyi alapellátást biztosítják, főként a lakótelepek esetében, de a kerület nagyvárosias lakóterületein elszórtan számos magasabb szintű ellátást biztosító intézmény is található.

A humán intézmények részletes ismertetése az 1.6. fejezetben található.

A kerületben elérhető számos háziorvosi rendelőn túl a kerület keleti részén találhatók a Dél-Pesti Centrumkórház intézményei is (Szent István, Szent László és Merényi Kórházak).

A nagyvárosias lakóterületeken ritka az önálló épületben előforduló kiszolgáló funkciók megléte, jellemző a lakóépületek egy-egy szintjén (pince, földszint) való kialakításuk. A lakótelepeken jellemzőbb a különálló épületben való kialakítás. A városszerkezettel összefüggésben a kerület Haller utcától északra lévő részén jellemzőbb az épületek olyan kialakítása, ahol a földszinti sáv közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkezik és az utcákban a rövidebb távolságok miatt jelentős a gyalogosforgalom Ezen épületek a különböző ellátó funkciók, kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, vagy egyéb közfunkciók befogadására alkalmasak. A Soroksári és Gubacsi út mentén a gazdasági területekhez kapcsolódóan néhány vendéglátó egység, nagyobb kereskedelmi létesítmény (különálló épületben), illetve gazdasági telephelyek és azok kiállítótermei találhatók, melyek jelentős hatást már nem gyakorolnak környezetükre.

Belső- és Középső-Ferencváros

A kerületrész Haller utcától északra lévő felén főként lakóterületek helyezkednek el, melyek földszintjén, esetleg pinceszintjén jellemzően vendéglátó-, kereskedelmi- vagy szolgáltató egység helyezkedik el. A Soroksári út mentén számos irodaház található, illetve a kerületrészen elszórtan szállás jellegű épületek is vannak. A Nagyvárad tér – Népliget közötti területen főként egészségügyi szolgáltatás épületei (kórházterületek), valamint régebbi és újabb irodaházak is találhatók. A Groupama Aréna sportlétesítmény, melyhez kereskedelmi egység is tartozik.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól nyugatra lévő területen főként gazdasági telephelyek, illetve alulhasznosított területek üres épületei állnak. A gazdasági telepeket a Soroksári út és Gubacsi út mentén kereskedelmi egységek tarkítják. A terület északi részén sportépítmény is található.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól keletre lévő területen a Gyáli út mentén főként gazdasági területek találhatók gazdasági funkciójú főépülettel, illetve azok melléképületeivel. A Gyáli út északi részén lakóterületek, valamint oktatási intézmény és irodák is találhatók. Az Ecseri út mentén további oktatási intézmények találhatók, valamint az Üllői út sarkán áll a Szent Kereszt templom. A Népligetnél sportlétesítmény és irodák helyezkednek el. A József Attila-lakótelep döntő része lakóépületekből áll, melyek között pontszerűen helyezkednek el oktatási- és hitéleti

intézmények, illetve egészségügyi szolgáltató épületek is. Jellemző továbbá a nagyobb utak mentén a kereskedelmi és vendéglátó funkció, melyek szinte kivétel nélkül különálló épületben helyezkednek el.

Funkcióvizsgálat

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Lakó
- Egészségügyi szolgáltatás
- Gazdasági funkció
- Hitéleti létesítmény
- Igazgatás
- Iroda
- Kultúra
- Oktatás
- Sport
- Szállás jellegű funkció
- Kereskedelem / szolgáltatás
- Vendéglátás
- Melléképület
- Használaton kívüli épület
- Raktár
- Parkolóház
- Eltérő földszinti funkció
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

1.10.3. Épített környezet értékei

Ferencváros gazdag építészeti és kulturális örökséggel rendelkezik. A kerület történelmi fejlődése során számos fontos épített érték alakult ki, amelyek ma is meghatározzák a kerület arculatát és a helyi identitást, valamint tükrözik a várostörténetet. Ezen épületek, építmények egy része a jog erejénél fogva védettséget élvez, másik része története, építészete és/vagy architektúrájának részletei révén értéket képvisel, ami indokolttá teszi a megőrzést, jobb esetben a minőségi felújítást és újrahasznosítást.

Példaként említhetők Belső-és Középső-Ferencváros történeti, zártudvaros beépítései és a patinás épületállománya, amely az 1700-as évektől kezdődően már az egykori városfalon kívül épült a kerületrészen. Ezen épületek nagy arányban változatos fővárosi vagy kerületi szintű védelemmel rendelkeznek, amely épületre, épületegyüttesre vagy homlokzatra vonatkozik. Az 1800-as évek közepétől az ipar robbanásszerű fejlődésének hatására számos ipari épület és csarnok létesült, melyek egyrész nagyobb léptékben folytatták a hagyományos téglaépítészetet változatos részletekkel, másrészt az új technológiák terjedésével gyakran nagy fesztávú beton/acél tartókból és nagy üvegfelületekből álló szerkezeteket képviseltek-képviselnek. Ezek egy része védettséget élvez, másik részük az érzékelhető érték ellenére ez idáig nem nyert védettséget. Az 1900-as évek folyamán a modernizmus hozományaként a funkcionalizmus jegyében letisztult, kevésbé díszített és a geometrikus összhatásra rájátszó lakóépületek (pl. Gabona utca), valamint pont és sávházakból álló lakótelepek (jellemző: József Attila-lakótelep) épültek. Értékük gyakran a történeti építészeti hagyományokra kínált ellenpéldában áll, védettségük egy meghaladott építészeti kor lenyomataiként is indokolt lehet.



Részletgazdag történeti épülethomlokzat Ráday utca 60., 2025.



Történeti utca jellemző képe Középső-Ferencvárosban, 2025.



A Vásárcsarnok oldalhomlokzata a Pipa utcából, 2025.



Nagyvásártelep csarnokának és volt igazgatósági épületének részlete (forrás: Both Balázs/pestbuda.hu, 2021.)



Modern épülethomlokzatok a Gabona utcában (forrás: Google Maps, 2025)

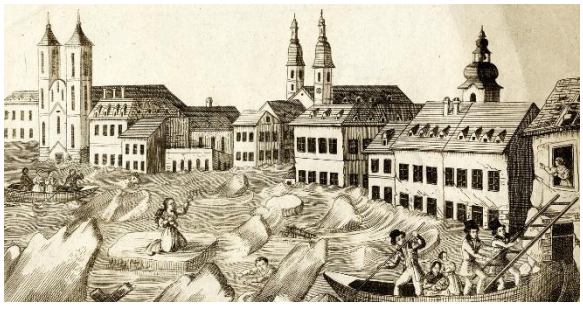


József Attila-lakótelep különböző korú épületállománya az Ecseri út metrómegállónál

Az 1838-as nagy árvíz az addig létesült épületállomány jelentős hányadát elpusztította. Az akkori nagyjából 500 épületből körülbelül 100 épület vészelte át a katasztrófát, melyből csupán 20 épület maradt sértetlen: például a Két Oroszlánhoz egykori fogadó épülete, melyet Ferencváros első épületének tartanak, és az amelletti református templom a magasabban fekvő Kálvin téren. Az árvíz következtében a pest-budai építési szabályzatok városszinten megújultak, hangsúlyt kaptak az esetleges újabb katasztrófát és annak hatásait mérséklő településrendezési és építészeti előírások. Ebben az időben alakult ki például számos új keresztirányú utca, amelyek meghatározzák Belső-és Középső-Ferencváros városszerkezetét. A 19. század közepétől az iparosodás korában Külső-Ferencváros területén fokozatosan kiépült a gyáripar és az azt kiszolgáló funkciók épületállománya, melyek korlenyomatként képviselik a jelenben nagy fejlesztési potenciállal rendelkező terület történetét. Külső-Ferencváros kapcsolata Középső-Ferencvárossal a munkásosztályon keresztül alakult ki: az iparban foglalkoztatottak gyakran az itteni alacsonyabb szintszámú, zártudvaros épületekben találtak lakhatást. Belső-Ferencváros nagyobb szintszámú, szintén zártudvaros, de díszesebb homlokzatú épületeiben jellemzően a polgárság lakott. A ferencvárosi egykori épületek és funkciók identitásképző elemei több összefüggésben is megjelennek, például a közterületek neveiben (pl.: Vágóhíd utca), és a területek megnevezésében, asszociációjában (pl.: Közvágóhíd, Marhagödör, fegyvergyár, Nagyvásártelep). Szintén a 19. században létesültek olyan ikonikus infrastrukturális vagy kulturális épületek, építmények, melyek a városfejlődést-fejlesztést, valamint a társadalmi és életmódbeli változásokat jelezték: Szabadság híd (épültekor Ferenc József híd, 1896), a műemléki védelem alatt álló Vásárcsarnok (1896) és az Iparművészeti Múzeum (1897).



Árvíz az Üllői úton Klette Károly kőnyomatán (forrás: Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény)



Korabeli metszet az 1838-as nagy árvízről (forrás: pestbuda.hu)



Kálvin tér, 1904.
(forrás: Fortepan / Deutsche Fotothek / Brück und Sohn, képszám: 277689)



A Kálvin tér ma, 2025.



Iparművészeti Múzeum, 1900.
(forrás: Fortepan / Budapest Főváros Levéltára / Klösz György fényképei, képszám: 82644)



Az Iparművészeti Múzeum napjainkban. Jelenleg a múzeumot felállványozták, a felújítása elhúzódik.
(forrás: imm.hu)

A 20. század világégései jelentős pusztítást végeztek az épített környezetben is. Az I. világháború után a lerombolt lakóépületek akut pótlására szükséglakástelepek létesültek, melyek azonban eredeti céljukon túlnőve évtizedekig fennmaradtak (Mária Valéria telep, Zita telep egykori barakk-kórházak átalakításával). Az egyszobás szükséglakások komfortnélküliek voltak, fedél nélkül maradt és elszegényedett polgárok, valamint háborús belső és a Trianoni békediktátum következtében az anyaországba, főként Budapestre menekülők lakták őket. A telepek hamar nyomornegyedekké váltak. A Zita-telep bontása az 1940-es években valósult meg, majd a területen sokáig nem épült semmi, végül felhúzták a Groupama Arénát és a Liberty nevű irodaházat. A Mária Valéria-telep mellett, később annak területén létesült a József Attila-lakótelep két ütemben: 1957-1967, majd 1979-1981 között különböző építési technológiával épültek a szoliter pont- és sávházak, vagy fűrészfogas rendszerben eltolt sávházak. A modernizmus jegyében – legalább a környezet alakítása szempontjából – előtérbe kerültek az ember biológiai igényei, aminek következtében ezen a lakótelepen is jelentős a zöldfelületek aránya. Ez emberléptékű lakóterületet kínál a több mint 10 ezer lakosnak. A II. világháború jellemzően magával hozta a civil lakosság és civil infrastruktúra elleni támadásokat. A bombázások célba vették a pusztítandó vasútvonalakat, hidakat és üzemeket, de Belső- és Középső-Ferencváros zártsorú, zártudvaros lakóterületeit, lakóházait is. Az itt kialakult foghíjakon több budapesti helyszínnel ellentétben (pl.: Práter utca) nem épültek telepszerűen

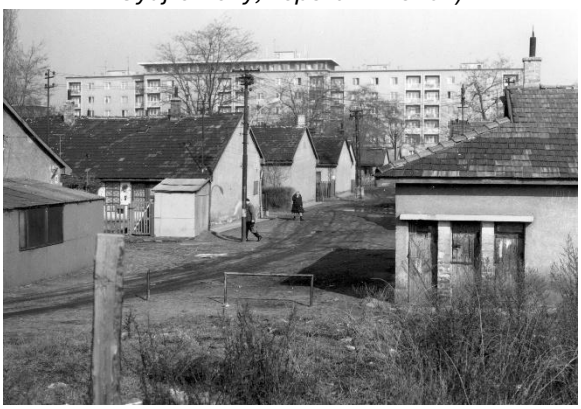
létesített modernista házak, a történeti lépték jórészt fennmaradt. Manapság a foghíjakon kortárs fejlesztések zajlanak, kis részük továbbra is üresen áll.



Zita-telep: szükségbarakk, 1940.
(forrás: Fortepan / Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény, képszám: 25797)



Groupama Aréna, Telekom székház és Liberty irodaház, 2025.



Mária Valéria-telep szükséglakásai, 1976.
(forrás: Fortepan / Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény, képszám: 25813)



jellemző utcakép a József Attila-lakótelepen, 2025.

AZ 1990-es évektől kezdve a hazai közegben is megjelent és előtérbe került a komplex városrehabilitáció, mint városmegújítási és -fejlesztési eszköz. Középső-Ferencvárosban sikerrel zárult az a rehabilitációs program, amely a történeti városszövet fellazítását és a lakhatás minőségének emelését célozta. Ennek keretében a rossz állapotú oldalsó és hátsó épületszárnyakat elbontották, ami tömbszinten értelmezett keretes beépítés kialakításával, a keretekben új közterületek kijelölésével (KZ jelű közterületi zöldfelületek) és közterületi rendszer (Vendel-sétány, Gát-sétány) megteremtésével járt. A megmaradó és felújított, valamint a szabályozási tervek szerint épülő új lakások benapozottsága és átszellőzése jelentős mértékben javult. A tömbök közötti közterületek megújítása az épített környezet színvonalát is emeli, ami hozzájárul az értékek megóvásához. Ebből a szempontból kiemelendő a Ferenc tér felújítása, ami a közösségi funkciók egyik fő színterévé vált. Szintén ebben az időszakban létesült a Semmelweis Egyetem központi oktatási épülete, valamint az az előtti közterület, illetve a területhez kapcsolódóan több tömbáttörés is létesült azóta. A rehabilitáció folyamata azonban nyitott, további tömbök várnak megújításra/ megújulásra.



Rehabilitációs programban kialakított tömbbelső, 2025.



Rehabilitációs programban kialakított tömbbelső, 2025.

Ferencváros építészete a kerület méretéből, a kerületrészek eltérő korban alakult történeti karakteréből és funkciójából kifolyólag sokszínű és változatos értékeket vonultat fel. Egy ilyen heterogén közegben a mindenkori építészetnek és településrendezésnek is több fókusz köré kell szerveződnie: egyrészt őrizni kell a múltat képviselő örökséget, másrészt reagálni kell a kortárs városfejlesztés kihívásaira. A történeti rétegek és új beépítések egyensúlya adja és biztosíthatja továbbra is a kerület sajátos építészeti karakterét.

Az értékőrzés határozott formája a védelem alá helyezés, melynek folyamatát jogszabályok rögzítik. A folyamatosan alakuló Ferencváros területén számos védett építészeti érték található, melyeket fővárosi szinten tartanak nyilván, de a kerület maga is kerületi védelem alá helyezett számos épületegyüttest, épületet, épülethomlokzatot, emléket vagy ipari épületet. Ezeket az előbbi kategóriák bontásában Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024 (IV. 24.) rendelete, annak 2. számú melléklete listázza a Megalapozó vizsgálat készültekor mindösszesen 432 rekorddal.

A kerület északi részét (Fővám térnél), kis szakaszon érinti az UNESCO „Budapest – a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út” világörökségi területe és annak védőövezete. A „Lechner Ödön művei” (Világörökségi váromány helyszín) közül Ferencvárosban az Iparművészeti Múzeum található, mely körül védőövezet húzódik. Műemléki terület a Duna-part – Fővám tér – Boráros tér közötti szakasza. Műemléki környezetet főként a műemléki védelem alatt álló épületek (a kerületben összesen 45 db), épületegyüttesek telkei alkotnak.

Kerületszerte tizenöt régészeti lelőhelyet tartanak nyilván. Ezen kívül további három védett régészeti lelőhely található a következő helyszíneken: Kálvin tér 1., Belváros keleti része, illetve a Wekerle-telepi avar temető a Kiserdőben.



Fővám tér, Budapesti Corvinus Egyetem főépülete, 2025.



Történeti és kortárs beépítés a Markusovszky téren, 2025.

Belső- és Középső-Ferencváros

Történeti jellege révén a kerületrész Haller utcától északra lévő felén található a legtöbb épített környezeti érték. Belső- és Középső-Ferencváros területén 32 db műemléki védelem alatt álló épület található, melyek főként lakóházak (pl.: József Attila szülőháza), intézmények (pl.: Budapesti Corvinus Egyetem főépülete), valamint volt ipari épületek (pl.: Hungária malomudvar épületei). A fővárosi védett épületegyüttesek a Ferenc körút mentén húzódnak. A kerületi védelem alatt álló 69 db épület közül 63 db, 7 db kerületi védett épületegyüttes közül pedig 5 db (főként kórház területek, egyetemi területek) található ezen a területen. A kerületi védett homlokzatok közül is a legtöbb a Haller utcától északra eső kerületrészen található (348 db).

Belső-Ferencvárosban a történeti lakóépületek felújítása jellemző, melynek gyakori célja a kortárs komfortigények kialakítása. Ennek során hangsúlyt kap az épületek energetikai jellemzőinek javítása, az akadálymentesítés és a klimatikus viszonyokra való reagálás. Ezek a folyamatok azonban gyakran kikezdik a védett örökséget, mert a homlokzatok hőszigetelése a tagozatok megtartása mellett szinte lehetetlen, a nyílászárók cseréje gyakran a településképi rendeletben rögzített szabályokkal ellentétben olcsó forma- és anyagidegen ablakokkal és ajtóókkal történik, problémás a lakossági klímaberendezések külső egységeinek megjelenése és a felvonók telepítése is. Szükséges volna az egyéni megoldások helyett egy-egy épület átfogó felújítása, mely lehetővé tenné az egységes nyílászárócserét, a központi szellőző és hűtő-fűtő rendszer kiépítését és az egyéb problémák egyidejű kezelését. Mindezek ellenére a szigorú szabályozás nagy hatékonysággal képes megőrizni a már védelem alatt álló épületeket. Egyéb esetben a fejlesztők, lakók mozgástere nagyobb. Ez a szigorú szabályozás azt is maga után vonja, hogy a tőkeigényes felújítások mögött ritkán állnak fejlesztők, akik inkább a még beépíthető tetőtereket és foghíjakat keresik. A hasonló építkezések esetében általánosan elmondható, hogy a kortárs épületek kialakításukkal illeszkednek a történeti településképbe annak ellenére is, hogy más formavilágot képviselnek.

A történeti használathoz igazodva Belső- és Középső-Ferencváros területén jellemző a földszinti zóna kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciójú hasznosítása. Amellett, hogy a kompakt városszerkezet a rövid távolságokkal optimálissá teszi a területet gyalogos és kerékpáros közlekedésre, valamint pezsgő szegélyzóna menti élet alakul ki, az üzletportálok kialakítása gyakran elnyomja a történeti épületek részleteit. Indokolt az egységes utcaképre való törekvés, a különböző feliratok és táblák visszafogott használata, illetve visszaszorítása.



A történeti és kortárs beépítés viszonya a Lónyay utca – Kinizsi utca sarkán, 2025.



Foghíjtelek a Ráday utca északi szakaszán, 2025.



Pillanatkép Belső-Ferencvárosban felvétel a Ráday utcában a Kálvin tér felé, 2025.



Védett homlokzat részlete védett épületegyüttes részeként a Ráday utcában, 2025.

A középső-ferencvárosi lakóépületeket nagy mértékben érintette a rehabilitáció egységes programja, valamint az azt követő időszakban a szabályozási tervek értelmében az eredeti elképzelések mentén épülnek új, lakófunkció-domináns épületek. A védett állomány és az új fejlesztések a területen nagyobb arányban keverednek, ami a településképet is oldottabbá teszi. A történeti lakóépületekre jellemző a Belső-Ferencvárosban tapasztalható problémakör.

Belső- és Középső-Ferencváros területén a korábbi ipari épületek, területek revitalizációja is jellemző. A Gizella-malom vagy a Bálna Budapest újjászületése az egykori épületek karakterének megóvása mellett hozzájárult a területek fellendüléséhez. Néhány terület azonban teljesen átalakult. Ilyen például a Milleniumi Városközpont kialakulása, mely egy korábbi teherpályaudvar területén létesült és ma Budapest egyik legjelentősebb kulturális és üzleti negyedévé vált kortárs épületállománnyal. A projekt két kulcsberuházása a Nemzeti Színház és a Művészetek palotája (Müpa) megépítése volt, melyek világszínvonalú kulturális központokként működnek.

A Haller utcától délre, a Vágóhíd utca mentén jelentős lakófejlesztések zajlottak és zajlanak, amelyek több ezer új lakos beköltözését irányozzák elő 2030-ig. A beépítési paraméterek maximális kihasználása és a fejlesztői érdekek gyakran a még a védelem alatt álló épületeket, azok kontextusát is jelentősen megváltoztatják, holott az épített környezet elemei sok esetben értékes építészeti megoldásokat, együtteseket képviselnek (volt Bonbonetti csokoládégyár, Zwack-műhely, Közvágóhíd, Rizsraktár).



Védett épületegyüttes egy része a Ferenc körúton, 2025.



A Közvágóhíd látképe 1880-1890 között. A toronyépület még a terület domináns eleme. (forrás: Fortepan / Budapest Főváros Levéltára / levéltári jelzet: HU.BFL.XV.19.d.1.05.131)



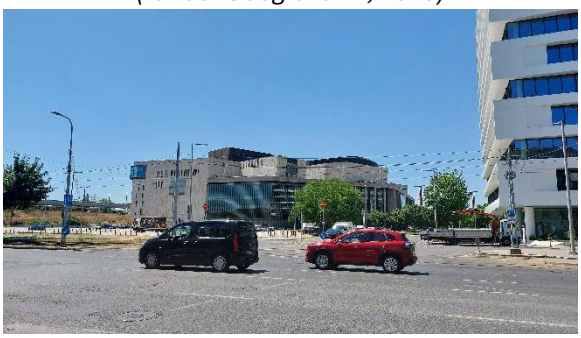
A Közvágóhíd látképe ma. Az intenzív lakófejlesztés mellett eltörpül az egykori toronyépület, mely a védett értékek megmaradt ritka darabja a területen, 2025.



Zwack Unicum múzeum és mintabolt (forrás: GoogleEarth, 2025)



A Bálna főbejárata, 2025.



A Müpa látképe a Soroksári út felől, 2025.



A Nemzeti Színház oldalhomlokzata, 2025.

Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar

A Ferencváros Rendezőpályaudvartól nyugatra lévő területen főként a Nagyvásártelep területén találhatók műemlékvédett épületek, épületrészek. A Sertésvágóhíd csarnoka is műemlékvédett épület. Ezen épületek állapota azonban az utóbbi években jelentősen romlott, beavatkozás szükséges építészeti értékük fenntartásához. Kerületi védelem alatt a Sertésvágóhíd víztornya, egy vasbeton ipari épület, egy romantikus lakóház és egy hőközpont, valamint annak tornya állnak. Kerületi védett épületegyüttes a kerületrészen nem található.

A kerületrészben jellemző a jelentős átalakulással érintett területek magas aránya, a gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületek, valamint üres telkek megléte. Fővárosi szinten védett a Soroksári út – Illatos út sarkán álló Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium és Technikum épülete, a volt fegyvergyár, valamint a volt szövőgyár területén több épület, honvédelmi területen a Timót utcával párhuzamos téglaépületek, két modern épület, valamint a Nagyvásártelep területén egy MÁV-épület.

Helyszínbejárás alkalmával azonban számos védettségre igényt tartható épület bukkant fel, melyek számbavételezése időszerű volna. Például a CF-Pharma területén álló csarnoképület tégla részletei és homlokzatra kifeszített vasbeton tartói egyedi karaktert adnak az épületnek. Az állomány megvizsgálása azért is fontos volna, mert a területen nagy a fejlesztési potenciál, ami a fejlesztők figyelmét az itteni telkekre irányíthatja.



Műemlékvédett csarnok a volt Sertésvágóhíd területén, 2023.



Védettséggel nem rendelkező, de építészeti értéket hordozó csarnoképület a CF-Pharma területén, 2025.

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar

Műemléki védelem alatt a Fék utca menti, Ferencvárosi pályaudvarhoz tartozó egyes épületek állnak. Kerületi védelem alatt a Szent Kereszt templom és a MÁV-telepi víztorony áll, védett épületegyüttes pedig szintén az Aszódi-telephez tartozóan, két területen helyezkedik el: az Osztag utcában található egykori iskolaépület, valamint a Gyáli út – Osztag utca – Réce utca – Füleki utca által határolt lakótömb épületei, más néven a gyáli úti székesfővárosi kislakásos bérházak telepszerű együttese. Kerületi védelem alatt álló homlokzat a József Attila-lakótelepen és annak környezetében található az Üllői út mentén (lakóház a Dési Huber utca és Üllői út sarkán, telefonközpont a Csárdás közben, valamint a Száva kocsiszín eklektikus épülete). Fővárosi szinten védett a Gyáli úti MÁV lakótelep hasonló tipológiával emelt 5 épülete, valamint egy további épület a Gyáli úton átellenben, a Gyáli úti felüljáró mellett.

A József Attila-lakótelepen az egyes épületek hőszigetelése, homlokzatszínezése és a klímaberendezések elhelyezése jelenti a legfőbb településképi kihívást. Elsősorban nem az egyes épületek védelem alá helyezése, hanem a terület egységes karakterterületként való megtartása

lehet cél. A vizsgálat készülésekor az épületre vonatkozó egységes színezési terv és klímaelhelyezési terv alapján lehet hasonló építési tevékenységet folytatni. A modernizmus alakította lakókörnyezet rehabilitációja időszerű, hiszen az intézményi és közösségi közlekedési ellátottság, a jelentős zöldfelületek és az úszótelkekre széthúzott épületállomány emberléptékű atmoszférát biztosít annak ellenéret, hogy a kompakt városszerkezethez hozzájáruló beépítési sűrűség a jóval tömörebbnek érzékelt belső kerületrészeket többszörösen meghaladja.



Kerületi védelem alatt álló Szent Kereszt templom, 2025.



Egykori iskolaépület az Osztag utcában, 2025.



József Attila-lakótelep.
Alulhasznosított parkoló a 10-12 emeletes házak között, 2025.



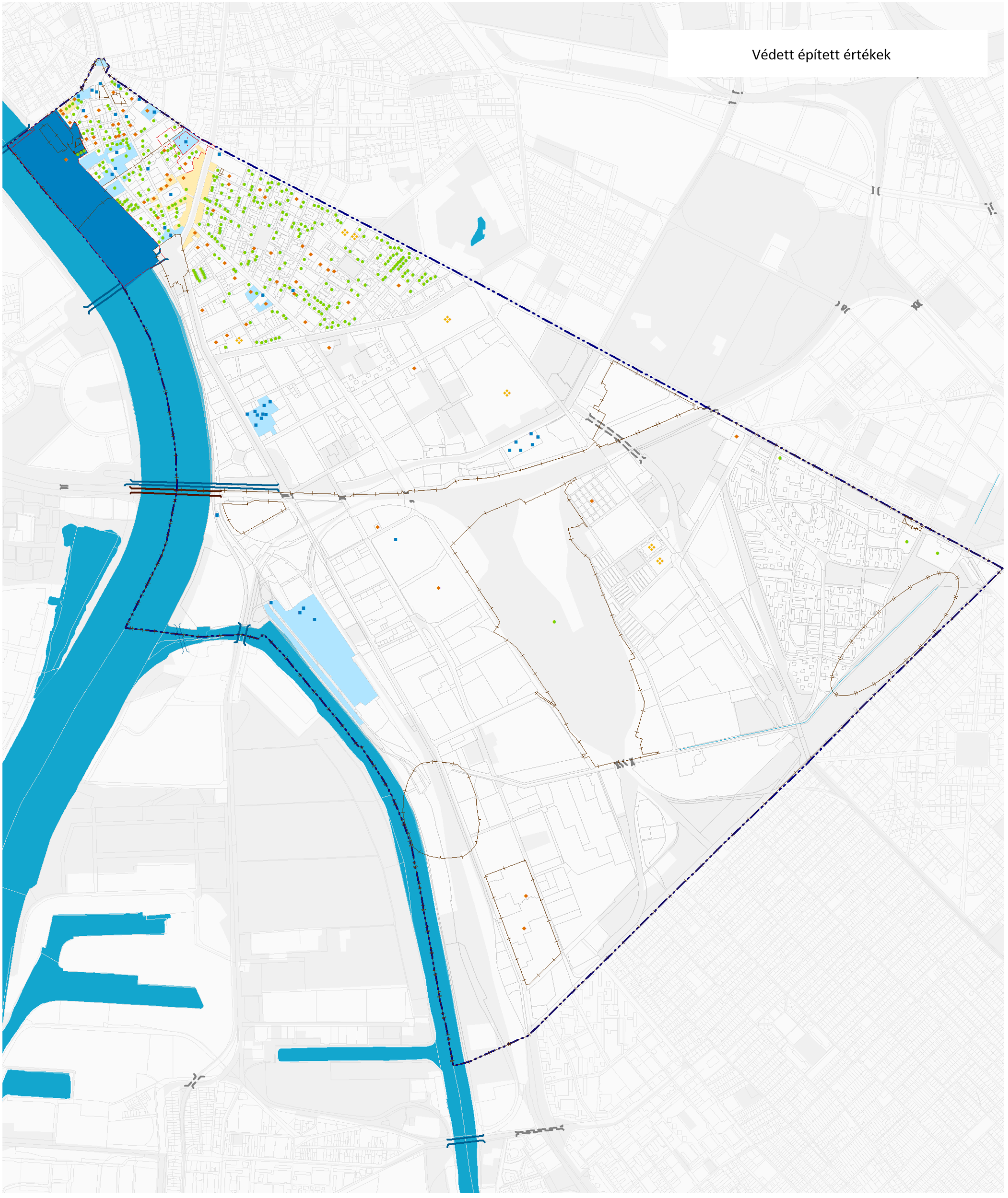
József Attila-lakótelep.
Rendezetlen közterület a 10-12 emeletes házak között, 2025.



József Attila-lakótelep, 1968.
(forrás: Fortepan / Ferencvárosi Helytörténeti Gyűjtemény, képszám: 25806)



Légifelvétel a József Attila-lakótelepről (2017.) Jól látszik az évtizedek alatt kifejlett növényállomány.
(forrás: 9.kerulet.ittlakunk.hu)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

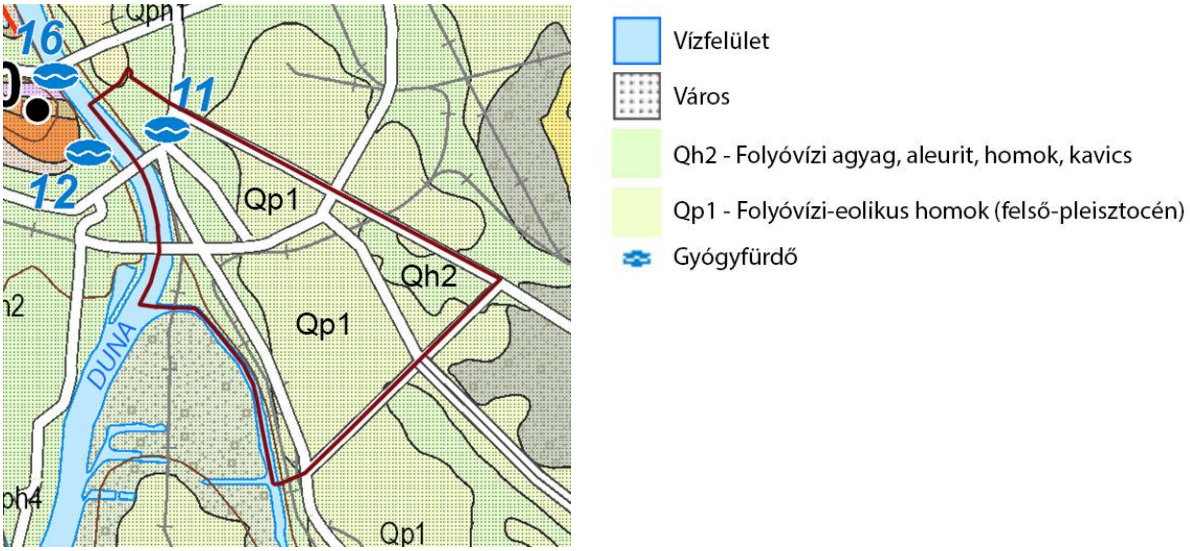
JELMAGYARÁZAT

- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet
- Világörökségi helyszín és védőövezete
- Világörökségi várományos helyszín és védőövezete
- Védett épületegyüttes (fővárosi)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely / védett régészeti lelőhely
- Védett épületegyüttes (kerületi)
- Védett épület (kerületi)
- Védett homlokzat (kerületi)

1.11. KÖRNYEZETI ÉS FÖLDTANI ÁLLAPOT JELLEMZŐI

1.11.1. Talaj- és felszín alatti víz

Ferencváros a Pesti-sík kistáj része, amelyet a Duna hordalékával feltöltött síkvidék jellemez. A terület felszíni formáit és talajviszonyait jelentős mértékben alakította az emberi tevékenység, különösen az urbanizáció és az iparosodás. A térség eredetileg folyóvízi üledékekkel borított homokos hordalékkúp síkság volt, amelyet réti, humuszos homoktalaj és helyenként Ramann-féle barna erdőtalaj fedett. Ezeken a talajokon egykor erdők és szántók voltak, de mára a sűrű beépítettség és a földmunkák következtében ezek természetes állapotukban alig találhatók meg.



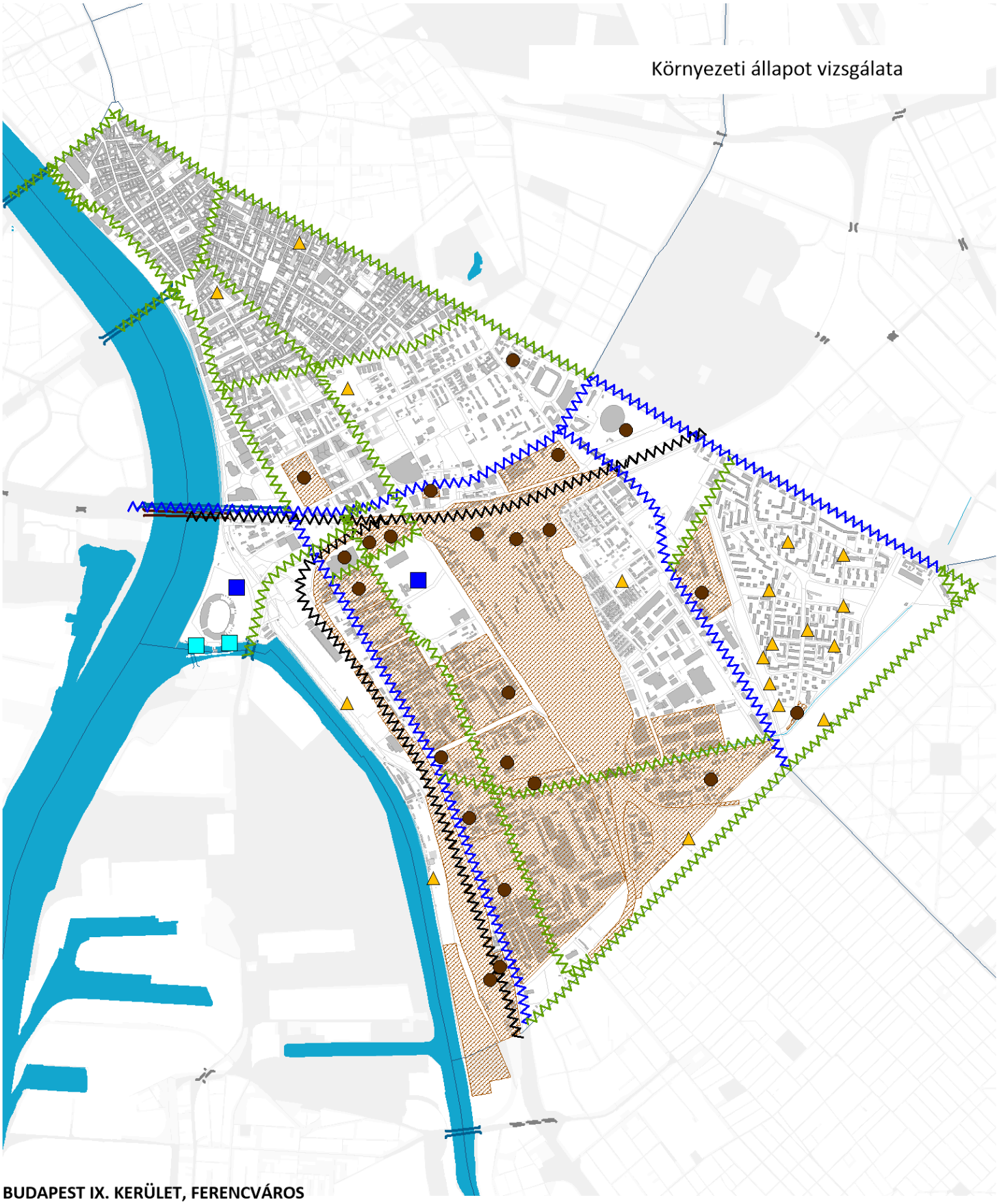
116. ábra: IX. kerület földtani atlasza (forrás: Magyarország földtani atlasza, SZTFH térképszerver)

A kistáj az erős emberi beavatkozások miatt jellemzően a metahemerób (teljesen átalakított) kategóriába tartozik, bár a déli részeken még előfordulnak kevésbé bolygatott, ún. euhemerób területek is. A domborzat, a vízhálózat és a talajok nagymértékben módosultak, az eredeti felszíni viszonyokból kevés maradt fenn. A talajok nagy része antropogén eredetű, bolygatott, sok esetben mesterséges fedéssel ellátott.

Környezeti szempontból magas a természeti kockázatok előfordulásának valószínűsége. Az aszály és a szélerózió kiemelten veszélyezteti a térséget, míg a belvízproblémák kisebb mértékben jelentkeznek. Az 1931 és 2015 közötti időszakban 28–33 év volt szélsőségesen aszályos (PAI > 6), ami a klímaváltozás jövőbeni hatásai miatt további tájhasználati átrendeződést vetít előre, közepes valószínűséggel (Csorba, 2021).

A terület talajainak városi jellege ma már domináns. A kavicsos homoktalaj, amely korábban jellemző volt, mára csak kis foltokban maradt fenn. Külső-Ferencvárosban jelentős kiterjedésű potenciálisan szennyezett területek alakultak ki, főként a vegyipari tevékenységek hatására. A legtöbb ilyen terület a Soroksári út és Külső Mester utca közötti egykori gazdasági övezetben található, ahol ma már javarészt felhagyott barnamezős zónák helyezkednek el. Ezek közül több helyszínen nem történt meg a teljeskörű szennyező anyagok felszámolása.

A Pesti-síkságon uralkodó két meghatározó talajtípus, a rozsdabarna erdőtalaj és a humuszos homoktalaj a folyamatos mezőgazdasági és ipari használat hatására mezőségiesedni kezdett. A térség patakvölgyeiben öntéstalajok és réti talajok alakultak ki. A kerületben nem található számottevő termőföldfelület, ezért sem átlag alatti, sem átlag feletti minőségű föld nem jellemző



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Illegális hulladékkal terhelt területek
- Kármentesítéssel érintett területek
- Potenciálisan talajszennyezett terület
- Jelentős zajterhelésű I. rendű utak
- Jelentős zajterhelésű II. rendű- és gyűjtő utak
- Jelentős zajterhelésű vasútvonal
- Felszín alatti monitoring kút
- Felszíni monitoring kút
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület

A fenti „Környezeti állapot vizsgálata” című tervlapon a „potenciálisan talajszennyezett terület” kategóriába tartoznak azok a zónák, ahol korábban jelentős környezetszennyező ipari vagy gazdasági műveletek folytak, illetve ahol a felszíni rétegek komoly károsodást szenvedtek. Ezeken a helyeken a talaj és a földtani közeg szennyezettsége nagy valószínűséggel fennáll, ezért a terület fejlesztése során – például kármentesítési vagy környezetvédelmi intézkedések kapcsán – jelentős többletköltségek merülhetnek fel.

Ferencváros a belvárosi és átmeneti zónákba sorolható, ahol a fent leírt környezeti terhelések erőteljes átfedést mutatnak a barnamezős területekkel. Ezek a területek többnyire felhagyottak, részben vagy egészben alulhasznosítottak, és beépített, fejlett városi környezetben helyezkednek el. A korábbi ipari használatból eredő környezeti károk, valamint az infrastrukturális állapot miatt ezek a helyszínek jelentős kihívásokat jelentenek a városfejlesztés számára. A 2016 óta folyamatosan frissített „Budapest barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek katasztere” alapján a kerületben megtalálhatók a „klasszikus” barnamezős zónák és belvárosi foghíjak, amelyek többsége állami vagy magántulajdonban áll, de előfordulnak fővárosi gazdasági társaságok, a Fővárosi Önkormányzat, illetve a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok is. 2016-hoz képest ezen kataszterben szereplő területek, telkek és telekcsoportok száma csökkent, amit az alábbi táblázat szemléltet.

24. táblázat: Barnamezős kataszterben szereplő területek változása
(forrás: Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten, 2024.)

	2016	***2017***	***2018***	***2019***	***2020***	***2021***	***2022***	***2023***	***2024***
Kataszterben szereplő területek	341,3 ha	339,5 ha	329,2 ha	324,1 ha	313,8 ha	299,9 ha	294,6 ha	293 ha	293 ha
Érintett telkek száma	210 db	190 db	182 db	170 db	163 db	168 db	164 db	162 db	163 db
Telekcsoportok száma	36 db	30 db	27 db	25 db	25 db	27 db	28 db	28 db	30 db

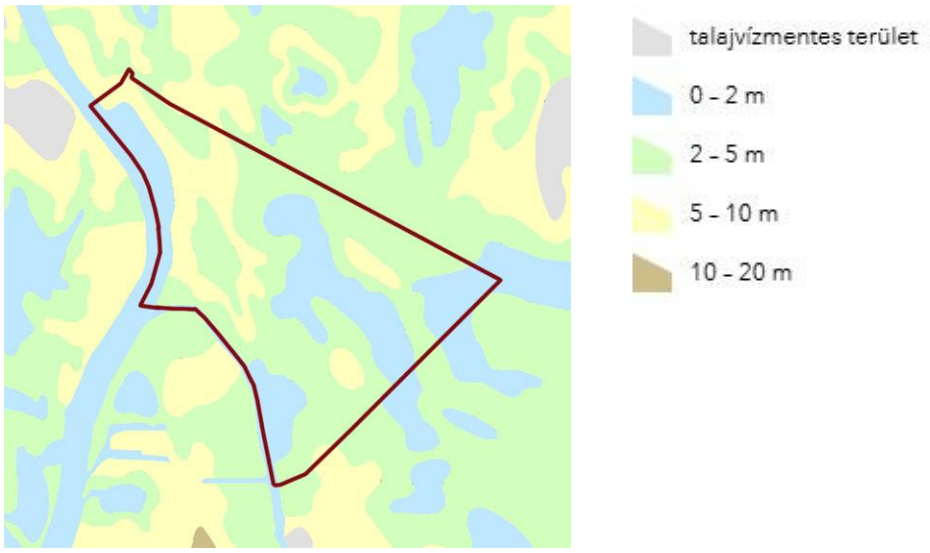
A teljes fővárosban a potenciálisan szennyezett területek becsült kiterjedése közel 4000 hektár, amely Budapest közigazgatási területének mintegy 7,5%-át teszi ki. Egyéb jelentős problémás területek a vasúti rendezőpályaudvarainak környezete. A kerületben lévő potenciálisan talajszennyezett területek nagysága 372,6 hektár a Budapest környezeti állapotértékelésében megjelenő adatok alapján, amely a fővárosi potenciálisan szennyezett területek 10 %-át tesz ki. A potenciálisan talajszennyezett területek jelentős átfedésben vannak a barnamezős területekkel, lehatárolásuk a kármentesítési eljárások alapján folyamatosan aktualizálásra szorul. A legjelentősebb, potenciálisan szennyezett területek Ferencvárosban, az egykor ott működtetett, jellemző iparágak szerint csoportosítva:

- vegyipar,
- áruszállítás: vasúti pályaudvarok, rendezőpályaudvarok környezete.

A felszín alatti víz és a földtani közeg veszélyeztetésével, terhelésével, szennyezésével és kármentesítésével összefüggő információk és adatok gyűjtésére és nyilvántartására fejlesztették ki a Felszín alatti vizek és a földtani közegek környezetvédelmi nyilvántartási rendszerét (FAVI). A szennyezett területek nyilvántartása a FAVI Kármentesítési Információs alrendszere (FAVI-KÁRINFO) alkalmazásával történik. A jelentős szennyezettségű területek kármentesítésének aktuális helyzete az alábbiakban foglalható össze:

- A kerületben jelentős talaj- és talajvíz-szennyezettség nem ismert, a FAVI-KÁRINFO adatbázisa alapján tényfeltárás és műszaki beavatkozás nem vált szükségessé az elmúlt évtizedekben. A kerület talajainak állapotára vonatkozó aktuális felmérés nem áll rendelkezésre. Szennyezettséggel érintett a IX. kerületi Illatos úti – felszámolásra került – Budapesti Vegyiművek Zrt. telephelye. A területen mintegy 2500 tonnányi veszélyes anyagot tároltak megfelelő műszaki védelem nélkül, a környezetet közvetlenül veszélyeztetve. A közvetlen veszélyhelyzet 2015-ben elhárításra került, de az időközben elvégzett talajvizsgálatok alapján a szennyezettség a mélyebb talajrétegekbe is kijutott, a telephely tágabb környezetében több ponton is határértéket meghaladó talaj és talajvíz-szennyezettséget mutattak ki. A telephely környezetében főleg szerves (benzol) és halogénezett szerves (klórbenzol, diklórbenzol, DDT) anyagok, toxikus fémek jutottak a felszín alá. A kármentesítés kötelezettje a felszámolás alatt álló Budapesti Vegyiművek Zrt. Előrelépést jelent, hogy 2024-ben megállapodás történt a kármentesítés teherviselésében a területet bérlő vállalat és az állami felszámoló között, az Illatos úti pincében található, mintegy 100 tonnányi, rákkeltő vegyianyag eltávolításában.
- A Ferencvárosi Rendezőpályaudvar környezetében alifás szénhidrogének (TPH), toluol, xilolok, etil-benzol és benzol jelenléte miatt a beavatkozás csak részben volt eredményes.

A talajvízszintje általánosságban véve a domborzati viszonyoktól függ. A sík területeken magasabb a talajvíz, különösképpen a kerület középső részén. A Duna közelsége miatt a talajvíz kis késéssel követi annak vízjárását, ugyanakkor az elmúlt évek nyári aszályai következtében átmeneti csökkenés valószínűsíthető. A kerület legnagyobb részén jellemzően 2-5 m között ingadozik a talajvízszint, a Duna közelében ez az érték alacsonyabb, 5-10 m közötti. A kerület középső és déli területein a legmagasabb a talajvíz szintje (0-2 m). A talajvízre vonatkozó megállapításokat a SZTFH adatbázisa is alátámasztja. A Dunához közel kialakított mesterséges akadályok - pl. nagyobb mélygarázsok - kedvezőtlen hatással lehetnek az infrastruktúrákra, alapozásokra a Dunához áramló talajvíz áramlási szelvényének szűkítése miatt.



117. ábra: IX. kerület talajvíztérképe (forrás: Magyarország talajvíztérképe, SZTFH térképszerver)

A kerületben jelenleg három aktív kút szolgálja a felszín alatti vizek mélyebb rétegeiből történő vízkiemelést. A vizek egy része gyógyászati célra alkalmas (közel 43°C hőmérsékletű), részben hasznosításra is kerülnek a Dandár fürdőben.

A kerületben jelenleg 2 db felszín alatti monitoring kút található: az egyik a Kvassay Jenő úton, a Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ telkén (egykori VITUKI Rt.) (hrsz: 38086/259), a másik pedig a Gubacsi úton, a volt Húsipari Vállalat területén (hrsz: 38113/43). Emellett

Ferencvárosban két felszíni vízállást észlelő vízrajzi monitoring törzsállomás is működik, melyek a Kvassay-zsilipnél helyezkednek el, "felvíz" és "alvíz" elnevezéssel.

A monitoring állomásokat a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság üzemelteti. Ezek az Országos Vízrajzi Törzshálózat részét képezik, kiemelt jelentőséggel bírnak, és hosszú időtávra visszanyúló adatsorokkal rendelkeznek.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Ferencváros az érzékeny besorolású kategóriába tartozik.

25. táblázat: IX. kerület hévízkútjai (forrás: Országos geotermikus rendszer, SZTFH térképszerver)

Hévízkút neve	IX. kerület B-39	***Hévízkút neve***	IX. kerület B-43
Kataszteri szám	20-38	***Kataszteri szám***	20-75
Helyi név	Dandár fürdő, Közraktár u. (86-os átal. után), Kr-1	***Helyi név***	DS-1. Dandár fürdő új kútja
Fúrás mélyítés éve	1980	***Fúrás mélyítés éve***	2001
Mélység (m)	650,00	***Mélység (m)***	372,50
Státusz	aktív	***Státusz***	aktív
Hasznosítás módja	észlelő	***Hasznosítás módja***	fürdő / gyógyászat
Szűr. szak. földtani kora	Felső-triász	***Szűr. szak. földtani kora***	Felső-triász; Triász
Szűr. szakasz litológiája	dolomit	***Szűr. szakasz litológiája***	mészkő breccsa
Nyugalmi vízszint	-	***Nyugalmi vízszint***	1,00
Üzemi vízszint (m)	-	***Üzemi vízszint (m)***	-1,30
Max. vízhozam (l/p)	-	***Max. vízhozam (l/p)***	1380,0
Víztípus	CaMgNaHCO3SO4	***Víztípus***	CaNaHCO3SO4
TDS (g/l)	1-5	***TDS (g/l)***	1-5
Összmetán (l/m^3)	-	***Összmetán (l/m^3)***	-
Relatív metán (%)	-	***Relatív metán (%)***	-

Hévízkút neve	IX. kerület K-38
Kataszteri szám	20-39
Helyi név	Kvassay J. u. 1., Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ (egykori VITUKI Rt), Kvzs-1
Fúrás mélyítés éve	1980
Mélység (m)	559,50
Státusz	aktív
Hasznosítás módja	észlelő
Szűr. szak. földtani kora	Felső-triász
Szűr. szakasz litológiája	mészkő, breccsa
Nyugalmi vízszint	6,00
Üzemi vízszint (m)	0,40
Max. vízhozam (l/p)	900,0
Víztípus	CaNaHCO3SO4
TDS (g/l)	1-5
Összmetán (l/m^3)	-

Relatív metán (%)	-

A felszín alatti víztestek kémiai állapotértékelése a küszöbértékek és a monitoring adatok összehasonlításán alapul. A küszöbértékek túllépését esetlegesen okozhatják olyan helyi szennyeződések is, amelyek a víztestek szintjén nem okoznak kockázatot. Ilyen esetben a víztest nem kap gyenge minősítést, de a szennyezést helyi szinten kezelni kell. A felszín alatti víztestek állapotértékelése az EU által készített útmutatók alapján végzett tesztek szerint készült el. Egyes kutak esetében akár 50 évre visszamenőleg is rendelkezésre állnak vízszintadatok, míg más kutaknál ezek az adatok jelentősen hiányosak, ami megnehezíti az egységes következtetések levonását. A vízszintingadozások jellemzően 0,5 és 1,5 méter között mozognak, ugyanakkor előfordulnak extrém esetek is, amikor a változás eléri a 6 métert.

1.11.2. Felszíni víz

A Duna Ferencváros meghatározó természeti eleme, amely tájképi és ökológiai szempontból egyaránt fontos, ugyanakkor klímakiegyenlítő szerepet is betölt. Mivel a kerület Duna-parti szakasza vízrajzilag közvetlen kapcsolatban áll a folyóval, így bármilyen vízjárási, vagy vízminőségi változás hatással van a kerületre. Az Országos Vízügyi Főigazgatóság adatai alapján a Duna teljes magyarországi szakasza az osztrák Duna vízjárását mutatja. A kerület a Duna menti elhelyezkedéséből adódóan árvíz szempontjából enyhén veszélyeztetett terület.

A Duna vízminőségét Budapesten több törzshálózati mintavételi ponton ellenőrzik. A 2018–2024 közötti vizsgálatok alapján elmondható, hogy a legtöbb paraméter megfelel a 10/2010. (VIII. 18.) VM rendeletben rögzített határértékeknek, azonban számos tartós problémát is azonosítottak. Az oldott oxigéntartalom egyes években nem érte el az előírt minimumot, a biológiailag lebontható szervesanyag-tartalom (biokémiai oxigénigény) pedig jellemzően meghaladja a határértéket. A szervesanyag-termelés tehát továbbra is a legnagyobb kihívásnak számít, habár az utóbbi években javulás tapasztalható. Ennek egyik fő oka a 2010 óta működő Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep, amely érdemben csökkentette a szennyvíz eredetű szennyezések mértékét.

Ökológiai szempontból a Duna budapesti szakasza a város felszíni víztestei közül a legjobb állapotú. A Víz Keretirányelv (továbbiakban VKI) alapján a fizikai-kémiai, biológiai és hidromorfológiai jellemzők figyelembevételével általában jó vagy mérsékelt állapot/potenciál jellemzi. Más fővárosi víztestek esetében ezzel szemben a "gyenge" vagy "rossz" ökológiai állapot sem ritka.

26. táblázat: Budapest vízfolyásainak környezeti állapota a 2022-ben elfogadott VGT3 alapján

Víztest neve	***Ökológiai állapot/ potenciál***	***Kémiai állapot***	***Biológiai állapot***	***Fizikai-kémiai állapot/potenciál***	***Hidromorfológiai állapot***
Duna-Budapest	mérsékelt	nem jó	jó	jó	jó

Az Dunát érintő, tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük az 1155/2016. (III.31.) Korm. határozat által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió VKI-ben (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé. A VKI célkitűzése volt, hogy a VGT-ben kijelölt víztestek 2015-re jó állapotot érjenek el. A VKI lehetőséget adott mentességi indokok alkalmazására, mely a korábbiakban (VGT1, VGT2) háromféle okból volt adható: műszaki megvalósíthatóság, aránytalan költség vagy természeti viszonyok miatt. A Duna esetében módosították a határidőt 2027 utánra. A VGT3-ban (2021) már kizárólag a természeti okok miatti mentességek

elfogadhatók, tehát legkésőbb 2027-ig minden korrekciós intézkedést meg kell tenni, még ha a vízgyűjtőnek vagy víztestnek ennél hosszabb időre van szüksége a jó állapot eléréséhez.

27. táblázat: Budapesti felszíni víztestekre vonatkozó intézkedési tervek a VGT3-ban (forrás: www.vizeink.hu)

Víztest neve (víztest kódja)	***Víztestekre vonatkozó ökológiai (ö) és kémiai (k) célkitűzések***	***Célkitűz és elérése***	***Mentességi indokok állapot elérésére***	***Alap és kiegészítő intézkedések***
Duna-Budapest (AOC752)	ö: a jó potenciál elérendő k: a jó állapot elérendő	2027+ 2027+	ö: T1 k: T4	1.5, 2.1, 10, 12, 14.2, 15.2, 26.1, 26.2, 29

A kerület nyugati határának egy részén a Duna folyam mellékága, a Ráckevei-(Soroksári)-Duna „folyik”. Az RSD-t a Duna vize táplálja, vízszintje állandósított, a vízfolyás kis sebessége (0,05 – 0,1 km/h) miatt gyakorlatilag állóvíznek tekinthető. A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság tájékoztatása szerint a Kvassay zsilipnél betáplált dunai tápvíz minősége halélettani szempontból - a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály laboratóriuma által kéthetente elvégzett vizsgálatok alapján - kifogástalan minőségű.

Az RSD esetében a VKI célkitűzésének teljesítését szolgáló intézkedések határidejét azért halasztották 2027 utáni időpontra, mert azok 2015-ig történő végrehajtása aránytalanul nagy gazdasági terhet rótt volna az érintettekre.

Az RSD besorolását tekintve erősen módosított állóvíz. A biológiai elemek szerinti állapota, valamint a fizikai-kémiai elemek szerinti állapota mérsékelt, a specifikus szennyezők állapota jó. A hidromorfológiai elemek közül mindenképp intézkedés szükséges az átjárhatóság minősítésének javítása érdekében, a hidrológiai minősítése ellenben jónak értékelt. További célkitűzés a jó ökológiai potenciál elérése, ugyanis jelenleg az ökológiai minősítése mérsékeltnek mondható. A víztest kémiai állapota nem jó, ezért törekedni kell a higany, BDE, PFOS anyagok szintjének csökkentésére, a szennyezés megszüntetésére.

28. táblázat: Budapest vízfolyásainak környezeti állapota a 2022-ben elfogadott VGT3 alapján

Víztest neve	***Ökológiai állapot/ potenciál***	***Kémiai állapot***	***Biológiai állapot***	***Fizikai-kémiai állapot/potenciál***	***Hidromorfológiai állapot***
Ráckevei-Soroksári-Dunaág	mérséklet	nem jó	mérsékelt	mérsékelt	mérsékelt

29. táblázat: Budapesti felszíni víztestekre vonatkozó intézkedési tervek a VGT3-ban (forrás: www.vizeink.hu)

Víztest neve (víztest kódja)	***Víztestekre vonatkozó ökológiai (ö) és kémiai (k) célkitűzések***	***Célkitűz és elérése***	***Mentességi indokok állapot elérésére***	***Alap és kiegészítő intézkedések***
Ráckevei–Soroksári-Duna-ág (AIQ014)	ö: a jó potenciál elérendő k: a jó állapot elérendő	2027+ 2027+	ö: T1 k: T4	1.3, 1.5, 2.1, 2.4, 2.7, 5.1, 6.3, 6.4, 6.5, 6.7, 7.1, 7.5, 7.6, 9, 10, 12, 14.2, 15.1, 15.2, 17.1, 17.2, 17.3, 17.5, 20.3, 21.4, 23.2, 26.1, 26.2, 29

Az RSD jó állapotának megvalósulásához széleskörű revitalizációs beruházás tervezett, mely részben megvalósítás alatt áll. A projekt előkészítésének célja egy vízminőségi monitoring hálózat kiépítése a vizsgált területen, a rendszeres mérések elvégzése, valamint az eredmények feldolgozása a projekt előkészítési szakaszának végéig. A projekt jelenlegi gazdája az Építési és Közlekedési Minisztérium. A projekt összetettsége, mérete és jelentős forrásigénye miatt annak teljes körű megvalósítása – még uniós támogatás mellett is – csak több ütemben, részprojektek formájában történhet meg, külön engedélyezési és kivitelezési eljárásokkal. A vízügyi engedélyekhez szükséges engedélyezési tervek elkészítése 2023-ban megkezdődött, amelyet a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság végzett.

A kerületet közvetlenül az alábbi projekt-elemek érintik:

- Iszapkotrás, mederrendezés, iszapcsapda kialakítás a Kvassay-zsilip és Gubacsi híd között;
- Kvassay-zsilip és Gubacsi híd között partfal rekonstrukció a Budapest Déli Városkapu (továbbiakban: BDV) városépítészeti mesterterv javaslatai alapján;
- Kék-zöld infrastruktúra kialakítása az RSD bal partján, a tervezett Diákvárosban (csapadékvíz kezelési és víztisztító ökoszisztéma rendszer kialakítása, továbbá a szükséges vízi közművek és víz- technológiai, építési műtárgyak) a BDV városépítészeti mesterterv javaslatai alapján;

A tervek között szerepel több olyan beavatkozás is, amely a Ráckevei–Soroksári-Dunaág természetes állapotának helyreállítását célozza, például egy úszólápos mintaprojekt, valamint az invazív növény- és állatfajok visszaszorítása.

Ugyanakkor több korábban tervezett fejlesztési elem – például az egyesített csatornahálózat csapadékvíz-terhelését csökkentő intézkedések – jelenleg nem tűnnek megvalósíthatónak. Ezek a projektek a kormányzat válságkezelési politikájának következtében kikerültek a rövid távú tervek közül, vagy nem létező külső forrásokhoz kötötték őket.

Az „RSD Projekt” előkészítése keretében a következő részfeladatok kerültek elvégzésre:

- meder és iszapfelmérések;
- iszapminőségi vizsgálatok;
- az élővilág felmérése;
- a térség szennyezőforrásainak felmérése;
- Kvassay és Tassi-zsilipek rekonstrukciója elkészült;
- a Kvassay műtárgycsoport kiegészült egy új szivattyúteleppel;
- a monitoring rendszer fejlesztése befejeződött.

Budapesten a kisvízfolyások végső befogadója többnyire a Duna. A budai oldalon a tagolt domborzat kedvez a természetes vízfolyások kialakulásának, ezzel szemben a pesti oldalon – így például a IX. kerületben – a felszíni vizek hálózata jóval ritkább. Ennek egyik fő oka a síkvidéki adottságokon túl a terület nagyfokú beépítettsége, amely korlátozza a természetes vízfolyások fennmaradását és kialakulását.

A táblázatban kizárólag olyan Ferencvárosban található vízfolyás szerepel, amelynek közigazgatási területen belüli hossza meghaladja a 2 000 métert, vagy kilépő vízhozama (Q1%) több, mint 10 m^3/s, illetve vízgyűjtőjének kiterjedése nagyobb 20 km^2-nél. A kerületben egyedüliként az Illatos-árok említhető, amely a déli, délkeleti kerületrészben húzódik, és erősen változó vízhozamú csatornaként szolgál. Elsődleges rendeltetése a környező lakó- és ipari

területekről származó csapadékvíz elvezetése. A vízhozam nagymértékben időjárásfüggő, és hosszú időszakokra is kiszáradhat.

30. táblázat: Budapest IX. kerületének jelentősebb vízfolyásai Budapest környezeti állapotértékelése alapján

Vízfolyás neve	***Fővárosi szakasz hossza (m)***	***Kilépő vízhozam (Q1%) (m3/s)***	***Vízgyűjtő-terület nagysága (km2)***	***Heves lefolyás (m3/s)***
Illatos úti árok	2.489	11,97	4,55	

A vízhozam-adatok jellemzően becslésen alapulnak, mivel tényleges mérések nem minden esetben állnak rendelkezésre. A számításokat az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) segédlete alapján végzik, a 100 évente előforduló csúcsvízhozam becsült értékére koncentrálva. Pontosabb adatokhoz a vízgyűjtők lefolyási modellezésére lenne szükség.

A Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal (NÉBIH) vizsgálatai során 2015-ben nyolcféle szennyező anyagot azonosítottak az Illatos-árok vizében. Ezek közül az egyik a lindán nevű idegméreg, amely különösen veszélyes az emberi egészségre, mivel képes feldúsulni a táplálékláncban. Ennek következtében már több mint 15 éve betiltották a használatát.

1.11.3. Levegőminőség

Budapesten az elmúlt évtizedekben jelentős átalakuláson ment keresztül a levegőszennyezés jellege és mennyisége. Az ipari tevékenységek visszaszorulásával párhuzamosan - országos és európai trendekkel összhangban - jelentősen csökkent az ipari eredetű légszennyező anyagok, különösen a kén-dioxid, a szén-monoxid, a nitrogén-oxidok, valamint a szilárd részecskék kibocsátása. A korábban meghatározó ipari források helyét mára a közúti közlekedés, illetve a lakossági fűtés vette át, amelyek napjainkban a levegőminőséget leginkább befolyásoló tényezők közé tartoznak. A közlekedésből származó kibocsátások – elsősorban a nitrogén-oxidok, szálló por - az év jelentős részében meghatározóak, míg a fűtési szezonban a háztartási eredetű szennyezés, különösen a szilárd tüzelésből (pl. fa, lignit) származó aeroszol részecskék aránya nő meg jelentősen.

A fővárosban a PM_{10} (szálló por) koncentráció éves viszonylatban döntően két fő forrásból ered: a lakossági fűtésből származó kibocsátás kb. 30%-os, míg a közlekedés kb. 40%-os arányban fordul elő. A hőmérséklet csökkenése a fűtési eredetű részecskeemisszió további növekedését idézi elő, ami az őszi-téli időszakban különösen kedvezőtlen levegőminőségi helyzetet idézhet elő. A nitrogén-oxidok kibocsátásának forrásaiból a közlekedés és a helyhez kötött kibocsátók nagyjából azonos arányban részesednek, ez utóbbiak között a lakossági földgázhasználat és az ipari kibocsátás is egyaránt szerepel, nagyjából 25-25%-os megoszlással.

A kerület levegőminősége szorosan illeszkedik a fővárosi átlaghoz, ugyanakkor sajátos jellemzőkkel is bír. A Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatai szerint a kerületben budapesti viszonylatban nem található jelentős helyhez kötött légszennyező forrás.

31. táblázat: A IX. kerületi legnagyobb CO2-kibocsátó intézmények (forrás: LAIR kibocsátási adatbázis https://web.okir.hu/hu/tart/index/131/Adatok_lekerdezese)

Intézmény neve	***Irányítószám***	***Cím***
Illatos úti aszfaltkeverő üzem	1091	Illatos út 8.
Ibis Styles Budapest City	1095	Soroksári út 12.
Szent László Kórház	1097	Albert Flórián út 5-7.
Nemzeti Népegészségügyi Központ	1097	Albert Flórián út 2-6.
Vágóhíd utcai telephely	1097	Vágóhíd u. 20.

Lurdy Ház Bevásárlóközpont	1097	Könyves Kálmán körút 12-14.
Telephely	1094	Gubacsi út 32.
Bajor Center Irodaház	1097	Könyves Kálmán krt. 5.
Ferencvárosi Pályaudvar kazánházak	1097	Fék u. 8.
Irodaház	1095	Lechner Ödön fasor 8.
Gottsegen György Országos Kardiológiai Intézet	1096	Haller u. 29.
Zwack Unicum gyár	1095	Soroksári út 26.
Gyógyszeralapanyag és intermedier gyártó üzem	1097	Kén u. 5.
Stúdium Irodaház	1093	Közraktár u. 4-6
Népliget Center Irodaház B és C épület	1098	Könyves Kálmán krt. 11/C.
Intézmény neve	***Irányítószám***	***Cím***
Műanyagfeldolgozó üzem	1097	Táblás u. 34/A.
Vámház körúti vásárcsarnok	1093	Vámház krt. 1-3.
Raktár	1095	Soroksári út 160.
Telephely	1097	Táblás u. 36/F.
Irodaház	1095	Lechner Ödön fasor 6.

32. táblázat: A jelentősebb, E-PRTR jelentés köteles légszennyező anyagot kibocsátó telephelyek előfordulása a kerületben (forrás: E-PRTR jelentés köteles üzemek a IX. kerület térségében, 2025. április (Adatforrás: Pest Vármegyei Kormányhivatal))

Üzem neve	***Ir.sz.***	***Cím***	***Gyártási tevékenység***
Cf Pharma Kft.	1097	Kén u. 5.	gyógyszeralapanyag-gyártás
Vinyl Vegyipari Gyártó és Forgalmazó Kft.	1097	Illatos út 19-23.	szervetlen vegyi alapanyag gyártás

A légszennyezés döntően a közlekedésből származik, különösen a nagy forgalmú útvonalak mentén. Ide tartozik az Üllői út, a Ferenc körút, a Soroksári út, a Gyáli út (az M5 autópálya bevezető szakasza), a Könyves Kálmán körút, valamint a Határ út. Ezeken az útszakaszokon a gépjárműforgalomból származó szén-monoxid-, nitrogén-oxid- és szállópor-kibocsátás jelentős mértékben befolyásolja a helyi levegőminőséget.

A kerületben a mért légszennyezettségi értékek alapján a szennyezettség szintje éves szinten ritkán haladja meg az egészségügyi határértékeket, azonban a közlekedésből és fűtésből eredő NO_2- és PM_{10}-koncentrációk alkalmanként magas szinteket mutathatnak. A budapesti kerületek összevetésében Ferencváros a közepesen terhelt övezetbe sorolható, vagyis olyan terület, ahol a határértékek átlépése nem rendszeres, de előfordulhat.

A kerület egyes részei között jelentős különbségek figyelhetők meg a levegőminőség szempontjából. A Belső- és Középső-Ferencváros térségében a sűrű beépítettség és a magas járműforgalom miatt a közlekedésből származó légszennyezés hatása fokozottan érvényesül. A Boráros tér esetében a közlekedés okozta kibocsátások és az alacsony zöldfelületi arány együttesen eredményezik a levegőminőség romlását, miközben a tér klímaváltozás szempontjából is kiemelten sérülékeny. A Groupama Aréna, a Boráros tér és Népliget környékén a kitett, nagy benapozottságú járdák, forgalmas útszakaszok miatt magas légszennyezettség érzékelhető.

Külön figyelmet érdemel Külső-Ferencváros, azon belül is a József Attila-lakótelep térsége, ahol a jövőben várhatóan tovább nő a gépjárműforgalom a tervezett Galvani híd és kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések következtében. Ez a változás a jelenlegi levegőminőségi viszonyok romlását eredményezheti, amennyiben a közlekedési kibocsátások nem kerülnek hatékony szabályozás alá.

A főváros légszennyezettségi helyzetét meteorológiai tényezők is befolyásolják. Az uralkodó szélirány Budapesten észak–északnyugati, amely elősegíti a Duna mentén történő természetes átszellőzést. Ez a légmozgás lokálisan kedvezően hathat, azonban a sűrűn beépített, szűk városi terekben ez a hatás gyakran nem elegendő a szennyezőanyag-koncentrációk csökkentéséhez.

A kerület levegőminőségének alakulása – a légszennyezőanyagok terjedését figyelembe véve – jelentős mértékben a regionális (és határokon átnyúló) háttérterheltség, valamint az összvárosi szennyezőanyag kibocsátás függvénye, továbbá a mindenkori meteorológiai viszonyok is befolyásolják.

Általánosságban elmondható, hogy a kerületben (ahogyan az egész fővárosban) a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő „szálló por" ($PM_{2,5}$ és PM_{10} aeroszol), a nitrogén-oxidok (NO_x) és a talajközeli ózon koncentráció jelent levegőminőségi problémát, a többi rendszeresen vizsgált és értékelt légszennyezőanyag esetében többnyire teljesülnek a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértékek.

A HungaroMet által üzemeltetett **Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat** (OLM) Budapest több pontján üzemeltet automata, illetve manuális mérőállomásokat.

A kerülethez legközelebb elhelyezett automata mérőállomások az V. kerületben az Erzsébet téren, illetve a VIII. kerületben a Teleki téren találhatók (~1,2 km távolságban a kerülethatártól). Ez utóbbiak adatai a kerületre csak tájékoztató jelleggel vonatkoztathatók.

33. táblázat: Levegőminőségi mutatók alakulása a IX. kerület térségében üzemelő automata mérőállomások adatai alapján (forrás: 2015-2023. (Adatforrás: HungaroMet))

Mérőállomás	Évszám								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PM_{10} éves átlagkoncentráció (µg/m³) – határérték 40 µg/m³									
Erzsébet tér	39	34	30	31	27	n.a.	28	22	22
Teleki tér	n.a.	28	28	35	27	25	24	24	21
PM_{10} napi határérték-túllépések száma –megengedett 35 nap									
Erzsébet tér	**83**	**37**	32	30	24	14	28	11	8
Teleki tér	n.a.	25	26	**65**	31	16	15	7	8
$PM_{2,5}$ éves átlagkoncentráció (µg/m³) – határérték 25 µg/m³									
Erzsébet tér	-	-	-	n.a.	16	n.a.	17	13	13
Teleki tér	-	-	n.a.	20	17	n.a.	13	12	11
NO_2 éves átlagkoncentráció (µg/m³) – határérték 40 µg/m³									
Erzsébet tér	n.a.	n.a.	**50**	31	34	21	20	20	18
Teleki tér	39	37	**40**	**40**	37	34	34	34	32
NO_2 órás határérték-túllépések száma –megengedett 18 óra									
Erzsébet tér	n.a.	n.a.	**156**	115	87	57	59	63	72
Teleki tér	**139**	**120**	**131**	**140**	**138**	111	**125**	**123**	115
O_3 napi határérték-túllépések száma –megengedett 25 óra									
Teleki tér	**39**	0	20	9	15	6	19	20	**28**

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

1.11.4. Zaj- és rezgésterhelés

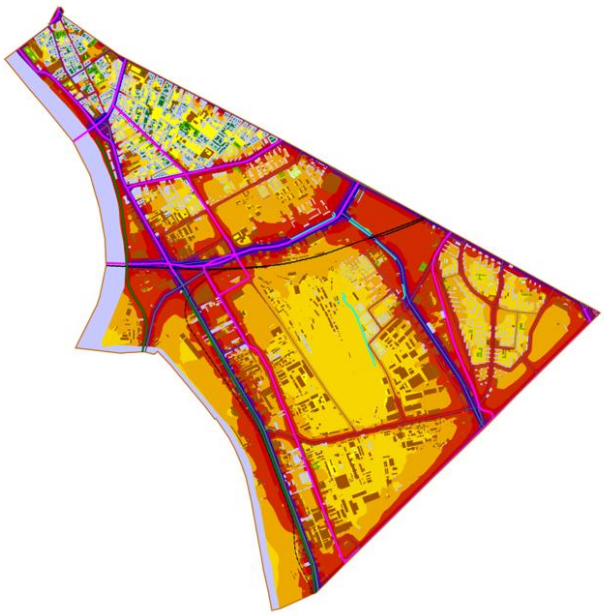
A terület zajviszonyait a környező utak jelentős forgalmából adódó **közúti** zajterhelés határozza meg, valamint középső és dél keleti szélén a **vasúti** zajterhelés is meghatározó. A zajterhelési határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet tartalmazza.

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

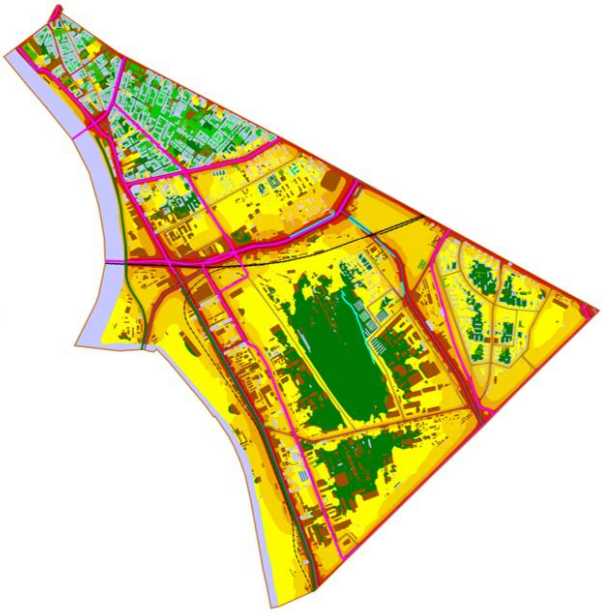
Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az $L_{AM'kö}$ megítélési szintre (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól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

A főváros egészének zajterhelésére vonatkozó legfrissebb adatokat a 2017-ben elkészült zajtérkép szolgáltatja. Az adatok objektív értékeléséhez azonban fontos szem előtt tartani, hogy a stratégiai zajtérkép kizárólag a stratégiai tervezés szempontjait meghatározó zajforrásokat vette figyelembe, nem a tényleges zajhelyzet átfogó bemutatását tűzte ki céljául.

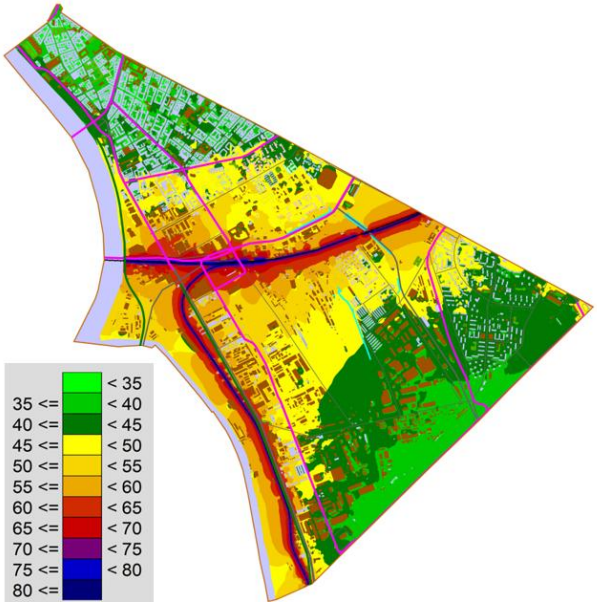
Ferencváros területén zajvédelmi szempontból a legnagyobb problémát a jelentősebb üzemi tevékenység hiányában a **közlekedési eredetű zajterhelés** jelenti. Elsősorban a közúti átmenő forgalmat lebonyolító főútvonalak – Könyves Kálmán körút, Üllői út, Soroksári út – mentén okoz problémát a környező lakosságnak. Vasúti eredetű zajterhelés a kerületen keresztülhaladó Déli körvasút és az abból leágazó 150. sz. Budapest- Kelebia vasútvonal mentén tapasztalható. előbbi a Könyves Kálmán körúttal együttesen okozza a kerület legjelentősebb zajterhelését.



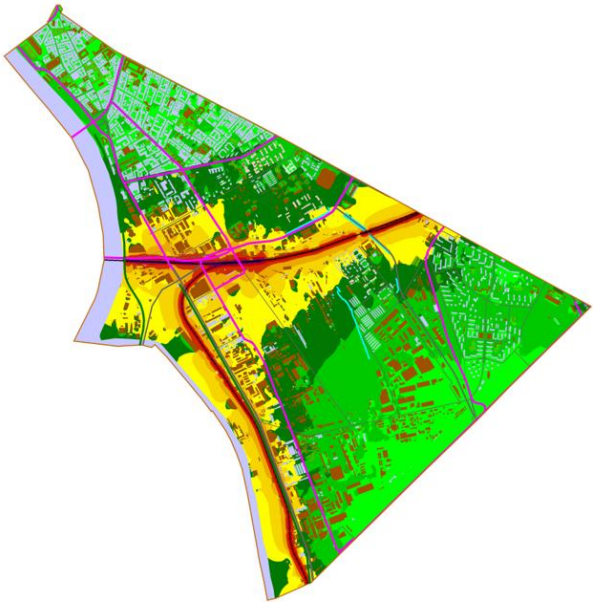
Közúti zajterhelés nappal



Közúti zajterhelés éjjel



Vasúti zajterhelés nappal



Vasúti zajterhelés éjjel

118. ábra: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017

A stratégiai küszöbértékeket a 280/2004 (X.20.) Kormány rendelet 9.§ (3) bekezdése írja elő, ami a közlekedési zajforrás esetén:

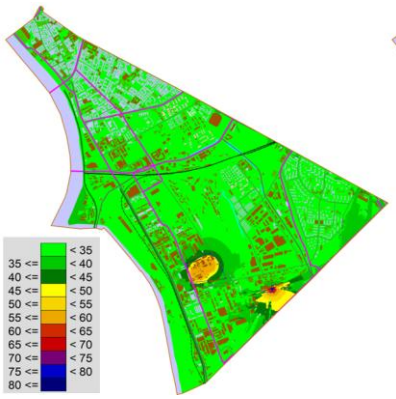
- Lden = 63 dB, (a teljes napi (napközben-este-éjszaka) zajterhelésre vonatkozó zajjellemző)
- Léjjel = 55 dB. (az éjszakai időszak (22:00 – 06:00) zajterhelésére vonatkozó zajjellemző)

A stratégiai zajtérkép alapján jelentősnek mondható – egyértelműen küszöbérték feletti sávba (65-70 dB) eső – egész napi zajterheléssel (Lden) érintett útszakaszok a nappali közúti zajterhelés szerint a következők: Ecseri út, Gubacsi út, Gyáli út, Ferenc körút, Haller utca, Határ út, Könyves Kálmán körút, Közraktár utca, Soroksári út és az Üllői út.

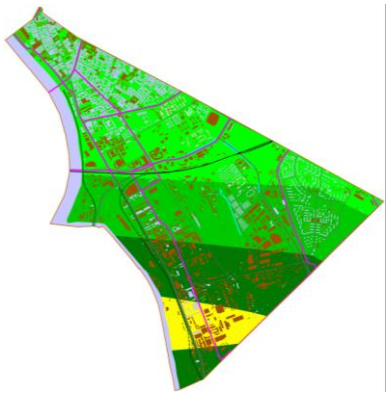
A legsűrűbben lakott Belső-, és Középső-Ferencváros aránylag csendesnek mondható, éppen sűrű beépítettség okán kialakult keskeny utcák és az egyre több forgalomcsillapított övezet miatt. A kerület ezen részén a Lónyai utcában és a Kinizsi utcában tapasztalható határérték közeli zajterhelés, valamint a térkép a Ráday utcát is jelöli, azonban azóta a teljes szakasza forgalomcsillapításra került, jelentősen csökkentve a zajterhelést.

Üzemi zajterhelés nem jellemző a kerületre; mindössze két helyen észlelhető, kizárólag Külső-Ferencváros területén. A zajtérképek alapján egyik esetben sem jelentős a terhelés: a nappali mérések minimális határérték-túllépést mutatnak, azonban ezek a zajszintek a lakóövezeteket nem érintik számottevően.

Légi közlekedésből eredő zajterhelés szintén minimálisan - határértéket nem túl lépve - érinti a kerület déli részét, az ott elhaladó légifolyosó következtében.



119. ábra: Üzemi zajterhelés nappal és éjszaka (forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017)



120. ábra: Légi közlekedésből eredő zajterhelés nappal (forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017)

Szabadidős tevékenységekből eredő zajpanasz 2024-ben mindössze egy alkalommal, egy eseti rendezvény kapcsán érkezett. A kerület legjelentősebb szabadidő zajkibocsátó létesítménye a Budapest Park szabadtéri koncerthelyszín. A létesítmény egykori barnamezős területen működik, közvetlen környezetében korábban nem volt lakóterület. Különböző internetes felületeken fellelhető beszámolók szerint a zajterhelés távolabbi pontokon is érzékelhető volt, arra mindig volt panasz, hivatalos bejelentések számáról nem áll rendelkezésre adatszolgáltatás.

2022-ben zajvédelmi fejlesztéseket hajtottak végre a létesítményben: konténeres lehatárolást alkalmaztak, valamint korszerű hangtechnikai rendszert vezettek be, ami érezhetően csökkentette a környezeti zajterhelést. Az utóbbi években a Budapest Park közvetlen környezetében intenzív lakásépítés indult, ami a jövőben új zajvédelmi kihívásokat vethet fel.

1.11.5. Hulladékgazdálkodás, köztisztaság

A fővároshoz hasonlóan, Ferencvárosban is a MOHU Budapest Zrt. végzi a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást (vagyis a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését) 2023. július 1. óta. Az elszállítás a társasházaknál heti 2-3 alkalommal igénytől, illetve területi adottságtól függően, a lakótelepeken heti 3 alkalommal történik.

A hulladékok minél nagyobb arányú újrahasznosítására a szelektív hulladékgyűjtés különböző módozatai teremtenek lehetőséget a kerületben:

- a házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer (papír, műanyag és fémhulladékok rendszeres gyűjtése) gyakorlatilag a kerület nagy részén kiépült. Jelenleg 10 helyszínen üzemel teljeskörű szelektív hulladékgyűjtő sziget (papír, műanyag, fém és üveg frakciók) és 1 helyszínen csak üveghulladék gyűjtése zajlik. Teljeskörű szelektív hulladékgyűjtő szigetek kizárólag a József Attila-lakótelep területén találhatók, a Liliom utcai sziget kizárólag üveggyűjtő konténerrel rendelkezik (Forrás: MOHU Budapest Zrt., 2025. július). A konténerek ürítését az MOHU Budapest külön erre a célra rendszeresített célgépei végzik járatszerű formában. A begyűjtés külön-külön frakciónként történik.
- Az Ecseri út 9. szám alatt lakossági szelektív hulladékgyűjtő udvar található, amelyet a MOHU Budapest Zrt működtet.
- a közszolgáltatás körébe tartozik évente egy alkalommal az ingyenes lomtalanítás is,
- a lakosságnál keletkező veszélyes hulladékok leadása a közszolgáltató részére a hulladékudvarokon, valamint az önkormányzat által szervezett veszélyeshulladék-gyűjtő akciók keretében biztosított.

A kerületben több veszélyes hulladékot termelő üzem is található, többek között pl. a Vinyl Vegyipari Kft., CF Pharma Kft., SONEAS Vegyipari Kft. A keletkező ipari hulladékokról a telephelyek önállóan gondoskodnak. Veszélyes hulladék gyűjtésével, előkezelésével, vagy ártalmatlanításával foglalkozó cégnek is van telephelye a kerületben, mint pl. Loacker Hulladékhasznosító Kft., Vinyl Vegyipari Kft., Linde Gáz Magyarország Zrt. Illatos úti telephely.

A településtisztaság tekintetében a Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában álló Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató és Ellátó Nonprofit Kft. (FESZOFE) látja el a feladatokat, a zöldfelületgazdálkodásban betöltött szerepén túlmenően. A közterületek tisztasági, rendezettségi állapotának fenntartásába tartozik a járdák, terek, játszótéri és a parki útburkolat, kutyafuttatók takarítás, síkosságmentesítése, valamint hulladékgyűjtők, kutyaürülékgyűjtők ürítése az önkormányzati tulajdonú telkeken. Ezenkívül az illegálisan kihelyezett lakossági hulladék gyűjtése, szállítása, előkezelése is feladatai közé tartozik. Évente egyszer az önkormányzat rendel egy Faltól-falig takarítást a kerületbe főleg belső- és középső-ferencvárosi utcákra, terekre. Ilyenkor a BKM Nonprofit Zrt. (FKF divízió) munkatársai magasnyomású mosóval takarítják a járdákat, úttesteket az oda felhalmozódott szeméttől.

Más kerületekhez hasonlón problémaként jelentkezik a lakossági környezettudatos magatartás hiányából fakadó közterületi szemetelés és az illegálisan kitett hulladékok. Az utóbbiak a kevésbé látogatott, elhagyott helyszíneken jellemzők, mint pl. Külső-Mester utca, Határ út XX. kerület menti szakasza, Határ út menti Kiserdő, Nagyvásártelep felhagyott területei, szegregálódott városrészek (Soroksári út – Gubacsi út közti terület egyes tömbjei). A lakossági felelőtlen magatartásból fakadó közterületi szemetelés leginkább egy-egy zöldterületet érint (pl. Tinódi park és Haller park környezete), illetve legtöbb esetben a szelektív hulladékgyűjtő szigetek környezetében jellemző. Emiatt megkezdődött a hulladékgyűjtő szigetek fokozatos megszűntetése, mivel a kerületi társasházakban lehetőség van a hulladék szelektív gyűjtésére, a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés révén.

1.11.6. Városi klíma

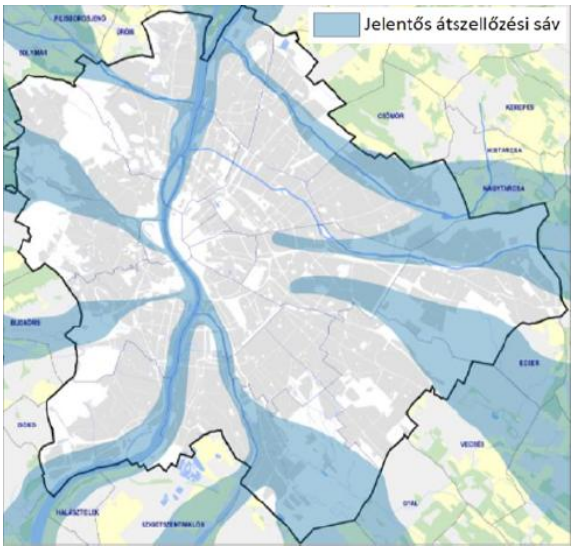
A magas beépítettség és a nagyfokú levegőszennyezettség jelentősen módosítja Budapest mezoklímáját. Ferencváros természeti adottságai, beépítettsége, – és az emiatt erőteljes hőszigethatás – illetve levegőszennyezettsége alapján négyféle mezoklíma-körzetbe sorolható:

1. kritikusan szennyezett körzet – mesterséges alapú, tömör beépítésű városmag (Vámház körúttól Haller utcáig terjedő része),
2. erősen szennyezett körzet – mesterséges alapú, tömör beépítésű városmag (Vámház körúttól Haller utcáig terjedő része),
3. közepesen szennyezett klímakörzet – mesterséges alapú, vegyes beépítésű külső városrészek,
4. enyhén szennyezett levegőkörzet – kerület keleti része, Duna menti területek.

35. táblázat: a IX. kerület különböző területeinek beépítettsége, jellemzői, illetve mikroklimatikus sajátosságai az ITS felülvizsgálatát megalapozó Tanulmányterve (2023) alapján

Városrész	*Beépítettség, jellemzők*	*Klimatikus viszonyok*
Belső-Ferencváros	Sűrű beépítettség, bérházak, szűk utcák, sok parkoló autó	Felforrósodó burkolatok, hirtelen lezúduló csapadék, kevés zöld
Városrehabilitációs terület, Malmok városrehabilitációs terület	Sűrű beépítettség, új beépítésekkel táguló zöld belső udvarok, terek, átjárók	Az utcák árnyékoltabbak, a klíma megfelelőbb, de még mindig „betoncsapda”
Északi intézményi terület	Kiterjedt zöldterület, pavilonos épületek	A kerület más részeihez képest a kórházi területeken kiegyenlített klimatikus viszonyok: a zöldfelületek miatt kellemes. A parkolók és közlekedési területek nagy benapozottságúak
Vágóhíd és környéke, új lakónegyed	Megújuló barnamezős terület, potenciálisan nagyon magas beépítettséggel, kevés minőségi zöldterülettel	Intenzív beépítettségnek köszönhetően hőcsapda, magas épületek által leárnyékolt közterületek, burkolt felületek
Milleniumi Városközpont	Intenzív beépítés, foltonként elhelyezkedő, de nem intenzív zöldfelületekkel.	A nagy irodaépületek jelentős kibocsátók is, a Duna-part közelsége miatt forró nyári éjszakákon a Duna vize is tartja a meleget, az átszellőzés javítja a klímát
József Attila-lakótelep	Kis intenzitású lakótelepi beépítés, nagy zöldfelületi intenzitás, elhanyagoltság érzete.	Egyenletes, kellemes mikroklíma
FTC Stadion, MVM Dome	Nagy betonfelületek magas, beépítettség, nagy épületek, kevés zöldfelület.	Felforrósodó burkolatok, hirtelen lezúduló csapadék, kevés zöld. Kitett, nagy benapozottságú járdák, forgalmas útszakaszok miatt magas légszennyezettség, nincs menekülő útvonal
Népliget	Nagy zöldfelületi intenzitás, változó állapot, több része elhanyagolt	Kellemes mikroklíma
Gyáli út környéke	Jelentős burkolt felületek, nagy épületfelületek, kis lakóterületi zárvány.	Felforrósodó burkolatok, hirtelen lezúduló csapadék
Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ környéke, Nagyvásártér és Gubacsi dűlő	Felújított, zöldített rekreációs területek, de magas a burkolat / épített elemek aránya.	A Duna közelsége miatt kiegyensúlyozott, de sok a burkolt vagy mesterséges felszín
Ferencvárosi Rendezőpályaudvar	Terület szélein elhanyagolt zöldellő barnamező, zömében bontandó vagy felújítandó épületállomány.	Nagykiterjedésű kaviccsal burkolt, felforrósodó felületek, de a jelentős növényzet lokálisan javítja a mikroklímát
Gubacsi út környéke gazdasági fejlesztési terület	Jelentős burkolt felületek, nagy épületfelületek	Felforrósodó burkolatok, hirtelen lezúduló csapadék

Budapest évi középhőmérséklete 1901 és 2023 között 1 °C-os hőmérséklet emelkedést mutatott, ezzel párhuzamosan a napfénytartam évi összege az 1970-es évek kezdetétől nőtt. Ennek számos oka van, mint például az általános felmelegedés, vagy a hőhullámok sűrűbb előfordulása. A fővárosi hősziget magja lefedi egész Ferencvárost, amely tavasszal 3-4 °C-kal, nyáron pedig 4-6 °C-kal haladja meg a városkörnyéki átlaghőmérsékletet. A Duna menti területeken, valamint a Külső-Ferencváros zöldfelületekkel ellátott részein kedvezőbbek a mikroklimatikus viszonyok a zöldfelületek/vízfelület magasabb aránya, illetve a Duna menti átszellőzési folyosó jótékony hatásának következtében.



121. ábra: Budapest meghatározó átszellőzési sávjai (forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve, 2021)

A CARPATCLIM-HU adatbázis a kerülethez legközelebb eső rácspontjainak 1961-2000 közötti adatsora közel 1°C-os emelkedést mutat. A hőmérséklet változásának jövőbeli értékelésére egy pesszimista (jelentős kibocsátás növekedéssel számoló), valamint egy közepesen optimista (kisebb jövőbeli kibocsátásokkal számoló) forgatókönyv készült, amely azt jósolja, hogy 2050-re megközelítőleg 0,8-1,5 fok közötti átlaghőmérséklet növekedés valószínűsíthető a fővárosban és vele együtt a kerületben. A hőhullámos napok éves száma a következő hat évtizedben 15-20 nappal fog emelkedni Ferencvárosban a NATÉR-ben szereplő területi adatok és komplex becslések szerint.

36. táblázat: A hőmérsékleti szélsőségindexek mért és jövőben várható éves átlagos magyarországi értékei (nap) (forrás: OMSZ)

	1961-1990	***2021-2050***
Fagyos nap	96	77-78
Nyári nap	66	87-89
Hőhullámos nap	3,4	7-13

37. táblázat: Egyes hőmérsékleti mutatók 1961-1990 közötti mért adatai és két regionális klímamodell Ferencvárosra vonatkozó előrejelzései (forrás: NATÉR)

	1961-1990 nap/év	***2021-2050 Aladin nap/év***	***2021-2050 RegCM nap/év***
Forró napok éves száma	0,1-0,2	változás: 5-10	változás: 0-5
Hőségriadós napok éves száma	3-4	változás: +15-20	változás: +0-5
Tavaszi fagyos napok éves száma	12,14	változás: -12 - -10	változás: -4 - -2

Az Országos Meteorológiai Szolgálat adatai szerint az ország éves csapadékösszegének átlaga 1981–2010 között 597 mm volt. A Második Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia (NÉS-2) alapján Budapesten az elmúlt 50 év során mintegy 10%-kal kevesebb csapadék hullott, ami ellentétes az országos átlag enyhe növekedésével. A NATÉR különböző modellkombinációinak becslései szerint 2050-ig a csapadék mennyisége esetében növekedés csökkenés is előfordulhat, ugyanakkor 2071–2100 között inkább növekedés valószínűsíthető.

A jövőben hosszabb, száraz időszakok várhatók tavasszal és ősszel, miközben a Duna vízjárása egyre szélsőségesebbé válhat. Az intenzív csapadékesemények gyakoriságának növekedése villámárvizeket és belterületi elöntéseket okozhat. Budapestre jellemző, hogy a csökkenő éves csapadékmennyiség ellenére nőtt a napi csapadékintenzitás, ami arra utal, hogy ritkábban, de hevesebb esőzések fordulnak elő, miközben a száraz, aszályos periódusok is egyre hosszabbá válnak.

38. táblázat: A csapadékkal kapcsolatos szélsőségindexek mért és jövőben várható éves és évszakos átlag magyarországi értékei (nap; intenzitás esetében: mm/ nap) (forrás: OMSZ)

		1961-1990	***2021-2050***	***2071-2100***
Száraz időszakok	Éves	29	28-30	32
	Tavasz	16	14-18	17-19
	Nyár	15	16	20-21
	Ősz	24	23-24	25-26
	Tél	20	18-21	19-21
Napi 20 mm-t meghaladó csapadékösszegű események	Éves	3,4	4,0-4,2	4,5-5,4
	Tavasz	0,6	0,7-0,8	0,9-1,0
	Nyár	1,6	1,8-1,9	1,6
	Ősz	0,9	1,2-1,4	1,5-1,8
	Tél	0,3	0,4	0,5-0,9
Intenzitás	Éves	6,1	6,3-6,4	6,5-6,8
	Tavasz	5,5	5,6	5,8-5,9
	Nyár	7,0	7,0-7,2	7,0-7,2
	Ősz	6,5	7,0-7,4	7,6-7,8
	Tél	5,0	5,2-5,3	5,2-5,8
	Egyértelmű, az összes modell által jelzett intenzitásnövekedés			
	Szárazodás			

1.12. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS ÖRÖKSÉG, JELLEMZŐ TÁJKARAKTER, ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZAT

1.12.1. Természeti adottságok, tájhasználat, tájszerkezet

Ferencváros a Pesti hordalékkúp-síkságon helyezkedik el a Btf. 100-117 m közötti magasságú szinten, gyakorlatilag sík felszínű. A terület nagyrészt beépített, emberi beavatkozás által jelentősen átalakított, így a természetes vegetáció már nem, vagy csak nyomokban fedezhető fel. Nagyobb összefüggő növényállomány a beépítetlen, erdőterületeken találhatóak. A kerület felszíni vízfolyásai a Duna és a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág. Az Illatos-árok nem tekinthető eredeti vízfolyásnak, hiszen a csapadékvíz elvezetésére építették ki.
A IX. kerület jelentős részben beépített. Változatos települési táj jellemzi, a sűrűn beépített tömbstruktúrájú belvárosias területek (Belső-Ferencváros) mellett keretező beépítésű, tömbbelső összefüggő zöldfelületekkel rendelkező, ezáltal szellősebb beépítésű területek (Középső-Ferencváros), zöldfelületben gazdag lakótelep, Duna menti összefüggő zöldhálózat, beállt növényállományú intézménytekert (Dél-Pesti Centrumkórház), kiterjedt gazdasági és vasúi terület, felhagyott barnamezős területek is megtalálhatók, utóbbiak a kerület déli részén. A Ferencvárost a XIX. kerülettől park-, illetve véderdősáv határolja, amely ökológiai értéket képvisel.

1.12.2. Védett, védendő természeti értékek, területek

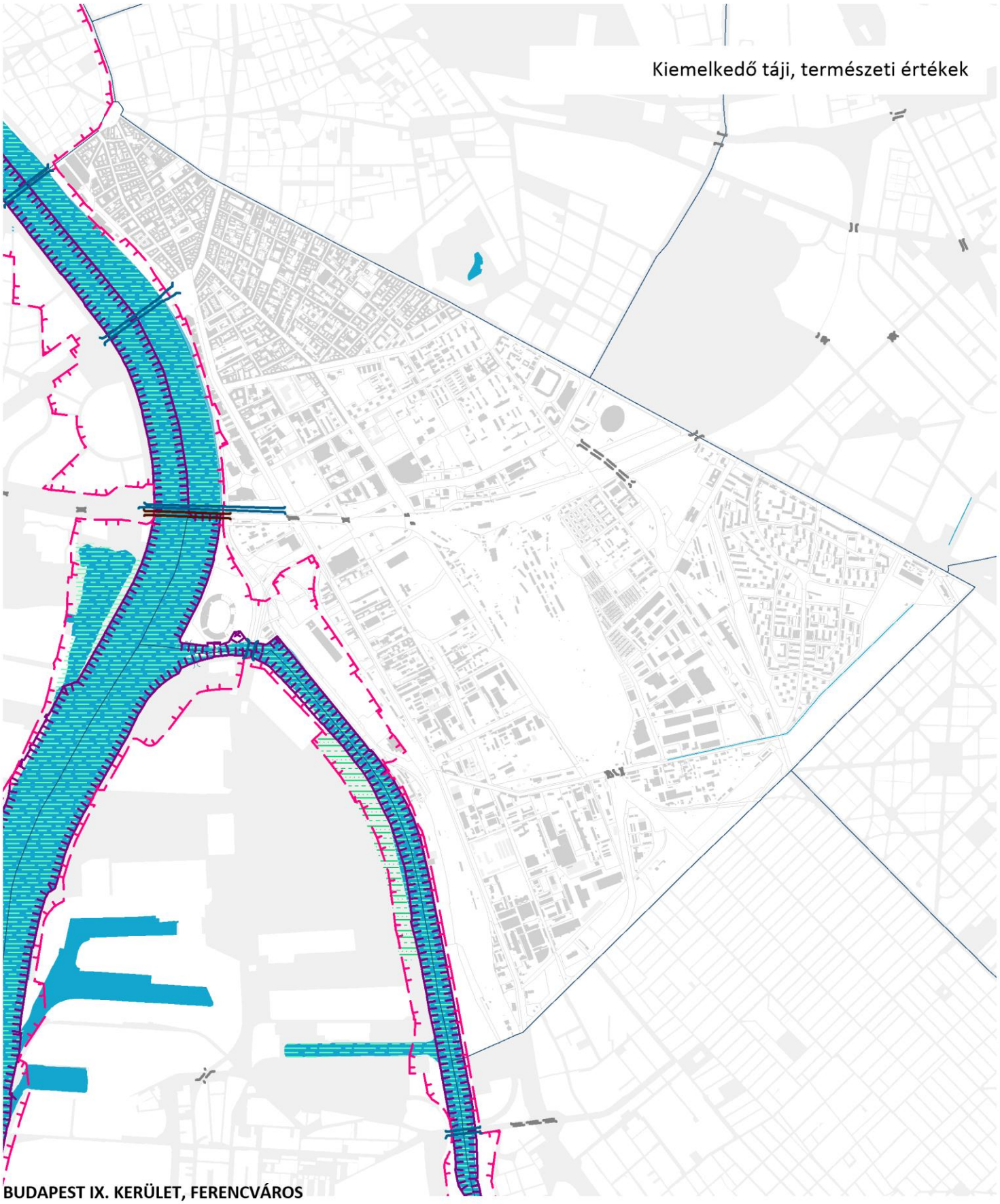
Ferencváros területén országos, vagy fővárosi jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék nem található. A kerület kiemelkedő természeti értéke a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág, amelynek medre és partja **Natura 2000** kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20042), valamint az országos **ökológiai hálózat** ökológiai folyosójának övezete. Az előbbi jellemző élőhelytípusai a természetes eutróf és disztróf tavak, tőzegmohás lápok és ingólápok, mészkedvelő üde láp- és sásrétek, keményfás ligeterdők. A Natura 2000 terület természetvédelmi célkitűzése az azon található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.

A Duna-ág partja a kerületi szakaszon – a korábbi ipari jellegű területhasználat következményeként – kiépített, magas beton partfallal határolt. Természetes növényzetét nagyrészt elvesztette, jelentősebb növényállomány, nádas a Kén utca hozzávetőleges vonalától délre található A fennmaradt vékony nádszegélyek megőrzése a vízminőség javítása végett is kiemelten fontos. A gyakorlatilag állóvízként viselkedő Duna-ág, egész évben igen jelentős élőhelye a vízimadaraknak.



Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág kiépített partja a Volt Nagyvásártelep mentén

A Duna és az RSD menti területeket érinti a Trtv. által meghatározott **tájképvédelmi terület övezete**, amelybe a természeti **adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan** területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Natura 2000 terület
- Tájképvédelmi terület övezete

1.12.3. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Zöldfelületi rendszer elemei, zöldfelület-gazdálkodás

A közhasználatú zöldfelületek legfontosabb területi egységei a közparkok, közkertek, lakótelepi zöldfelületek, valamint a rekreációs célú erdők. Ezek a területek kulcsszerepet játszanak a lakosság pihenésében és kikapcsolódási lehetőségeiben. A korlátlanul hozzáférhető közhasználatú zöldfelületek mérete és minősége jelentősen hozzájárul a városi környezet élhetőségéhez, illetve a szabadidő hasznos és kulturált eltöltéséhez.

Ferencváros területét jelentős részben városközponti, nagyvárosias karakterű lakóterületek alkotják. Ezek jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű, magas beépítési intenzitással rendelkező városi szövetet alkotnak. A kerület délkeleti részén jelentős kiterjedésű a nagyvárosias telepszerű lakóterület (Gyáli úti MÁV ltp., Aszódi úti ltp., József Attila-ltp.) helyezkedik el. Ferencváros középső és déli övezeteiben gazdasági területek, valamint kötöttpályás közlekedési terület és rendezőpályaudvar található. Ebben a változatos, nagyvárosias szerkezetben szórványosan helyezkednek el zöldterületek, valamint zöldfelületi rendszer részét képező városi terek, kondicionáló közterületi zöldfelületek, vagy olyan zöldfelületek, amelyek szerkezeti kapcsolatokat biztosítanak a városi szöveten belül. Emellett a közutak mentén húzódó zöldsávok és fasorok szintén meghatározó elemei a kerület zöldfelületi hálózatának. Ferencváros nyugati határát vízfelületek – a Duna, valamint a Ráckevei (Soroksári) Duna-ág (RSD) – alkotják, míg a déli és délkeleti határszakaszt nagyrészt erdőterület kíséri. A telepszerű lakóterületek – különösen a József Attila-lakótelep – zöldfelületi ellátottsága számottevően kedvezőbb, mint a sűrűbben beépített városközponti övezeteké. A Duna és a RSD part menti sávja fontos zöldfelületi, ökológiai kapcsolatot teremt Ferencváros és a szomszédos kerületek városrészei között.

A zöldfelületi hálózat egyik fontos mutatója a hozzáférhetőség, tehát a lakosság milyen távolságon belül éri el a közhasználatú zöldfelületek elemeit. Ez a közelség a zöldfelületek vonzáskörzete alapján határozható meg. A kompakt városfejlesztés elvei alapján cél, hogy minden lakóövezetből legfeljebb 15 perces gyaloglással elérhető legyen valamely közhasználatú zöldfelületi elem. A zöldfelületek biztosítása során nemcsak azok elérhetősége és területi aránya, hanem minőségi és funkcionális jellemzői is meghatározóak. A nemzetközi 3–30–300 elv[22] alapján a városi zöldfelületek akkor tekinthetők megfelelőnek, ha minden lakó otthonából legalább három fa látható, a településszövetet legalább 30%-át lombkorona borítja, és legfeljebb 300 méteren belül elérhető egy közhasználatú, rekreációra alkalmas zöldterület. E kritériumok a zöldfelületek ökológiai értéke és használhatósága mellett a lakosság egészségi állapotára és közérzetére gyakorolt pozitív hatásokat is figyelembe veszik.

A zöldfelületi rendszer elemeinek megőrzése és fejlesztése csak megfelelő színvonalú zöldfelület-gazdálkodással biztosítható. Ez olyan állami, önkormányzati és vállalkozói tevékenységek összességét jelenti, amelyek a települések zöldfelületeinek létrehozására, fenntartására, fejlesztésére, kezelésére és védelmére irányulnak. Budapesten a közterületek fenntartása és üzemeltetése többszereplős modell szerint működik. A Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe tartozik a város egészét érintő, kiemelt jelentőségű közutak, tömegközlekedési csomópontok, valamint nagy kiterjedésű zöldfelületek, fasorok, zöldsávok és kisvízfolyások menti zöldfelületek kezelése és fenntartása. Ezzel szemben a helyi jelentőségű közutak, közterek,

[22] A 3-30-300 szabályt Cecil Konijnendijk holland városi erdőgazdálkodási szakértő dolgozta ki 2021-ben azzal a céllal, hogy elősegítse zöldebb, egészségesebb és ellenállóbb városok kialakítását.
https://nbsi.eu/330300-principle/

zöldterületek és zöldsávok fenntartása, fejlesztése és üzemeltetése a kerületi önkormányzatok feladata. Ferencvárosban a közterületi zöldfelületekkel kapcsolatos fenntartási és kezelési feladatokat a FESZOFE Kft. látja el. Az alábbi táblázat az önkormányzat által fenntartott zöldterületekhez, zöldfelületekhez kapcsolódó adatokat mutatja 2023-as évre vonatkozóan:

39. táblázat: Önkormányzat által fenntartott zöldterületek; Forrás: Kerületi adatszolgáltatás

Megnevezés	***Terület (m2)***
Kerületi önkormányzat által fenntartott zöldterületek	85 679
Kerületi önkormányzat által fenntartott zöldfelületek (növényzettel fedett terület)	630 247
Helyi önkormányzat által fenntartott erdőterületek	72 000

Közhasználatú zöldfelületek

A közterek, közparkok állapota többnyire megfelelő Belső- és Középső-Ferencvárosban. Ezzel szemben Külső-Ferencvárosban, különösen a barnamezős területek közelében elhelyezkedő lakóövezetekben alacsony a zöldfelületek aránya, és kevés a rekreációra alkalmas helyszín. Az Aszódi úti lakótelep környezetében ugyan jelentős mennyiségű zöldfelület található, ezek azonban többnyire kihasználatlanok, nem szolgálnak kikapcsolódási célokat. Ezzel ellentétben a József Attila-lakótelepen a zöldfelületek nemcsak kiemelkedően jó arányban vannak jelen, hanem kiváló rekreációs adottságokkal is rendelkeznek. A zöldfelületek állapota változó: egyes helyeken elhanyagoltak, máshol viszont jó állapotúak és felújítottak.

Az elmúlt években a kerület lehetőségeihez mérten fokozatosan fejlesztette a közhasználatú zöldfelületeket. A 2017 óta megvalósult átfogó felújítások közé tartozik többek között a Haller park. Az ezt követő években Ferencvárosban számos kisebb-nagyobb léptékű zöldfelület-fejlesztés valósult meg, amelyek célja a lakosság komfortérzetének növelése, valamint a környezeti minőség javítása volt, más esetekben pedig nagyobb városi beruházásokhoz kapcsolódóan történek. Ilyen volt például az M3 metró felújításához köthető Pöttyös utcai metrómegálló felszínének átfogó környezetrendezése.

2022-ben a Haller utca és a Balázs Béla utca sarkán (Haller utca 60-62. szám) található „Korsós nő” szobor környezetében teljes körű zöldfelület-felújítás valósult meg, míg a Dési Huber utcában esőkertek kialakítására került sor a meglévő zöldfelületeken, részleges felújítás formájában, a FESZOFE Nonprofit Kft. közreműködésével. 2023-ban az Ifjúmunkás utca 14-16. szám előtt parkolófásítás történt a hősziget-hatás mérséklése érdekében, a Valéria téren pedig a vízelvezetés fejlesztése kapcsán burkolat bontása és átfogó zöldterület-felújítás valósult meg. 2024-ben a Haller utca 80. számnál teljes körű zöldfelület-megújításra került sor, továbbá a Balázs Béla utca és a Lenhossék utca sarján új zöldfelület létesült. 2025-ben a Napfény utcában az az útpálya elválasztó sávjában „Napfény szigetek” néven biodiverz évelőágyás kialakítására került sor, a FESZOFE Nonprofit Kft. kivitelezésében.

2020-tól a 10 millió Fa Alapítvány is együttműködik a kerülettel a zöldfelület fejlesztésében. Eddig 636 db elültetett fával, 4089 db cserjével, 5 db Miyawaki-erdővel és 1 db sziklakert kialakításában nyújtottak segítséget Ferencvárosnak.

Közparkok, közkertek

Ferencváros legjelentősebb közkertjei, közparkjai egyenként is értékelésre kerültek, melyek elhelyezkedését a leírások után található „Zöldfelületi rendszer vizsgálata” című tervlap is bemutat.



Markusovszky-tér, 2025.

Belső-Ferencváros intenzíven beépített részének egyetlen közparkja. Az egykori Ferencvárosi Dohánygyár épületeinek bontását követően, valamint a II. világháborúban lerombolt épületek helyén alakult ki. Elhelyezkedése miatt egyszerre szolgálja ki az átmenő forgalmat és a helyben kikapcsolódni vágyókat.

A park funkciógazdag: játszótér, kutyafuttató, kültéri fitneszpark, pingpongasztalok, valamint padok, ivókút, kerékpártárolók és vonalas vízarchitektúra is megtalálhatók. Burkolatai térkő, beton és öntött gumi. Zöldfelülete változatos, állapota összességében megfelelő, bár a gyep néhol felújításra szorul. A faállomány vegyes korú, jellemző fajok: a nyár (Populus sp.), a hárs (Tilia sp.), a kőris (Fraxinus sp.) és a juhar (Acer sp.). Cserjék közül a nyári orgona (Buddlejla sp.) emelendő ki. A kutyafuttató mellett egy metró szellőző helyezkedik el, körülötte zöldfelülettel, tipegőkkel. A park megújítása érdekében 2020-ban lakossági egyeztetés zajlott, 2024-ben pedig a Károli Gáspár Egyetem épületegyütteshez kapcsolódóan tervpályázatot írtak ki. A tér korszerűsítése továbbra is indokolt.



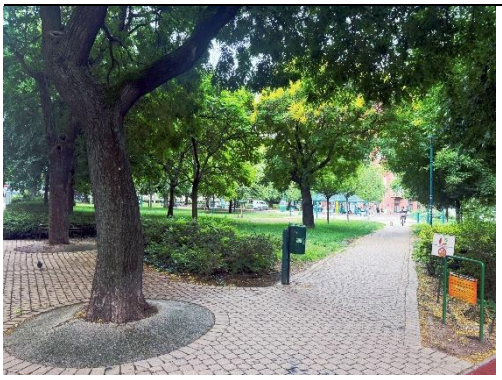
Nehru part, 2025.

A Nehru-part 2016-ban újult meg a Főváros és a IX. kerület együttműködésében, a TÉR-KÖZ pályázat támogatásával. A parkot igényes, egyedi bútorokkal, közösségi épülettel és átgondolt zöldfelületi kialakítással tették vonzóvá. A növénykiültetések változatosak: díszfüvek, évelők és cserjék színesítik a parkot. A faállomány sokféle lombhullató fajból áll, köztük berkenyék (Sorbus sp.), nyárfák (Populus sp.), csörgőfák (Koelreuteria sp.), különféle juharok (Acer sp.), platánok (Platanus sp.), fűzek (Salix sp.) és tölgyek (Quercus sp.) is megtalálhatók. A gyalogos ösvényeken kívül kerékpárút is kialakításra került. Számos funkcióval bővelkedik például játszótér, szabadtéri fitneszpark, sportpályák, kutyafuttató. Az alkalmazott burkolattípusok nagyrészt beton térkőből, természetes kőből, szórt burkolatból, gumiburkolatból állnak.



Bajor Gizi park, 2025.

A Bajor Gizi park a Duna-parton, a Nemzeti Színház és irodaházak szomszédságában, egykori vasúti területen jött létre. Kialakítása egyszerre szolgál közparki és intézményi funkciókat. A park tájépítészeti koncepciója a Duna hullámzását idézi: lankás dombok, hullámzó sétányok, ülőlépcsők és tájbútorok határozzák meg a tér karakterét. Az irodaházak Duna felőli oldalán játszótér és pihenőpark található. A zöldfelület változatos: díszfák, cserjék és füves területek váltakoznak. A parkban petanque-pálya, meditatív kert és ülőkubusok is helyet kaptak.



Ferenc tér, 2025.

A Középső-Ferencvárosban található tér legutóbbi felújítása a 2010-es évek közepén történt.
A tér felszereltsége megfelelő, különféle ülőalkalmatosságok, hulladékgyűjtők, ivókút, vízarchitektúra fedezhető fel. A burkolatfajták többsége térkő, kockakő, öntött gumi. Funkcióját tekintve pihenőtér, mely az aktív rekreációnak is helyet biztosít. A teret egy futókör szegélyezi, valamint játszótér is megtalálható a helyszínen.
Többszintes növényállománya jó állapotú, változatos dísznövénykiültetéssel. A faállománya vegyes korú egyedekből áll például csörgőfa (Koelreuteria sp.), díszcseresznye (Prunus sp.), vagy nyugati ostorfa (Celtis occidentalis).



Tinódi park, 2025.

Középső-Ferencvárosban található, változatos funkciókkal rendelkező, épületekkel körbevett tér. A területen megtalálható játszótér, elkerített sportpálya, kutyafuttató, nyilvános illemhely és pihenőrész pavilonnal. A burkolattípusok között aszfalt, beton térkő, gumi, illetve műfű fedezhető fel. A zöldfelületek általános állapota kielégítő, bár bizonyos részek felújításra szorulnak. A növényállomány többszintes: a gyepfelületeket alacsony és közepes növésű cserjék, valamint különböző lombhullató fák – például akác (Robinia sp.), juhar (Acer sp.) és vérszilva (Prunus cerasifera) – egészítik ki.



Kerekerdő park, 2025.

A Középső-Ferencvárosban található park számos funkcióval szolgálja a látogatók igényeit: játszótér, kültéri fitneszeszközök, sportpálya, pingpongasztalok és különböző ülőalkalmatosságok és Lázár Ervin szobra is megtalálhatók benne. A burkolatok változatosak, többek között térkő, aszfalt, szórt burkolat, műfű jellemzi a területet. A felszerelések általános állapota megfelelő, ugyanakkor a hulladékgyűjtők, padok és asztalok cseréje megfontolandó lehet. A park enyhén tagolt terepformáival és háromszintes növényállományával kellemes zöld környezetet teremt: gyepes részek, alacsony cserjék – például lonc (Lonicera sp.) –, közepes méretű bokrok, valamint lombhullató és örökzöld fák, mint például a vérszilva (Prunus cerasifera) alkotják a növényzetet.



Haller Park, 2025.

A Haller park Ferencváros középső részének legnagyobb zöldterülete. A park számos szabadidős tevékenységre kínál lehetőséget: sportpályák, futópálya, kültéri fitneszeszközök, játszóterek, egy szánkódomb, kutyafuttató és sétányok. Nyilvános illemhely szintén felfedezhető a területen. A berendezések állapota megfelelő, a legtöbbjük új. A jellemző burkolatok közé tartozik a beton térkő, az öntött beton, az aszfalt és az öntött gumiburkolat. A háromszintes növényállomány gazdag faállománnyal egészül ki, többek között gesztenyefák (Aesculus sp.), nyárfélék (Populus sp.), fűzfák (Salix sp.), hársak (tilia sp.) és tiszafák (Taxus sp.) alkotják. A zöldfelületek állapota változó. Bizonyos területek – különösen a gyepfelületek – felújításra szorulnak.



Nagyvárad tér, 2025.

A Dél-pesti Centrumkórház Szent István Kórház főépülete mellett elhelyezkedő park főként átmenő forgalom kiszolgálására alkalmas. A burkolatok között felfedezhető aszfalt és betonlap, melyek állapota változó. A kültéri berendezések – például padok, hulladékgyűjtők – állapota többnyire még megfelelő, ugyanakkor megjelenésük miatt célszerű lenne azok egységes cseréje vagy összehangolása. A zöldfelület jellemzően kiterjedt gyepfelületből és fákból áll, helyenként dísznövénykiültetéssel kiegészítve. A változó korú faegyedek között felfedezhető nyír (Betula sp.), fűz (Salix sp.), csörgőfa (Koelreuteria sp.), kőris (Fraxinus sp.) és juhar (Acer sp.).



Kutyafuttató
(Soroksári út – Vágóhíd u.), 2025.

A Soroksári út mentén elhelyezkedő park kiterjedt zöldfelülettel rendelkezik, és egy elkülönített kutyafuttatónak is helyet ad. A terület topográfiája jellegzetes: a környező, magasabban húzódó utakhoz képest alacsonyabban fekszik, katlanszerű mélyedésben. A park burkolatai és kültéri berendezései nem túl változatosak, és számuk is korlátozott. A növényállomány jó állapotban van. Elsősorban gyepfelületek és ligetes fás részek jellemzik. A leggyakrabban előforduló fafajok közé tartozik a juhar (Acer sp.), az ostorfa (Celtis sp.), az akác (Robinia sp.) és a kőris (Fraxinus sp.).



Madaras József tér, 2025.

Az Aszódi úti lakótelepen található park kedvező adottságokkal rendelkezik, magas zöldfelületi arány és többféle funkció jellemzi. A területen játszótér, kutyafuttató, sportpálya, futókör, kültéri fitneszpark és több pihenőzóna is helyet kapott. A karbantartás hiányosságai azonban több funkció működését is hátrányosan érintik – különösen a kutyafuttató és a sportpálya esetében érzékelhető az elhanyagoltság. A téren megtalálható Madaras József szobra is. A zöldfelületek állapota általánosságban megfelelő, bár bizonyos területeken felújításra, illetve intenzívebb fenntartásra lenne szükség. A változatos korú és szerkezetű növényállományt főként juhar (Acer sp.), akác (Robinia sp.), hárs (Tilia sp.), mogyoró (Corylus sp.) és tamariska (Tamarix sp.) alkotja.



Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ , Stadionpark környezete, 2025.

A stadiont körülvevő parkban 2023-ban mintegy 50 000 m^2 zöldfelület került kialakításra, amelynek részeként jelentős fa- és cserjeültetés valósult meg. Egyszerre nyújt lehetőséget aktív és passzív kikapcsolódásra. A park egyik legfőbb vonzereje a mindenki számára ingyenesen használható futópálya, amely mellett kültéri fitneszpark, játszótér, mászófal, extrém sportpálya, rekreációs tanösvény és több pihenőzóna is rendelkezésre áll. A Stadionpark északi részén, a Duna-parton homokkal borított plázs kapott helyet napozóbútorokkal, míg a közeli napozódomb területén ülőtámfalak biztosítják a kényelmes pihenést.
A közvetlen vízpart gyalogosan bejárható. A délebbi részen természetközeli sávként funkcionál, ahol ártéri fák és gazdag élővilág jellemző, ugyanakkor a kiépítetlen partvonal mögött ipari és gazdasági területek húzódnak



Nyúldomb, 2025.

A József Attila-lakótelepen található közpark egy kedvelt, sportolásra, mozgásra alkalmas helyszín. A területen futókör, különböző sportpályák, többféle kültéri fitneszpark, valamint egy szánkózódomb is helyet kapott. A park felszereltsége megfelelő: pihenőrészek, padok és ivókút is szolgálják a látogatók kényelmét. A zöldfelület háromszintes növényállományból áll, amelynek jelentős részét gyepes tisztások és fás ligetek alkotják. A cserjéket elsősorban a park peremterületein ültették. A fafajok között leggyakrabban hárs (Tilia sp.), juhar (Acer sp.) és csörgőfa (Koelreuteria sp.) fordul elő, kiegészülve néhány örökzöld fajjal. 2023-2024-ben koncepcióterv készült a felújítására.



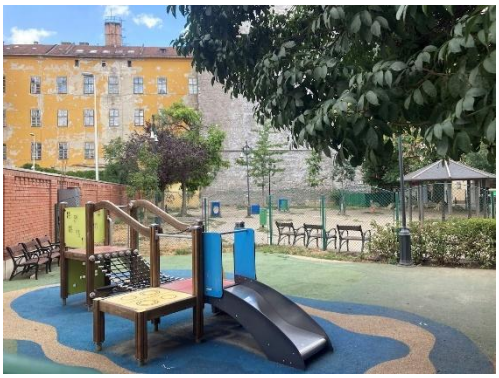
Nagyjátszótér-Csigapark, 2025.

A csigaparki nagyjátszótér egy tágas, árnyas közpark, amely nevét a tölgyfából készült csigaszoborról kapta. A terület változatos játéklehetőségeket kínál különböző korosztályok számára, emellett számos kiegészítő funkció is helyet kapott: KRESZ-park, a Schmidt Egonról elnevezett madárbarát tanösvény, pingpongasztalok és focipálya is található a parkban. A burkolatok között beton térkő, műfű, gumilap, betonlap és aszfalt is megtalálható. A berendezések állapota általában megfelelő, ugyanakkor néhány elem felújítása vagy cseréje indokolt lehet. A növényállományt főként fák és közepes méretű cserjék alkotják. Jellemző fafajok: juhar (Acer sp.), nyár (Populus sp.), vadgesztenye (Aesculus sp.), szivarfa (Catalpa sp.) és tiszafa (Taxus sp.).



Bakáts tér, 2025.

A tér hivatalosan közhasználatra átadott intézményi zöldfelület. 2022-ben átfogó felújításon esett át, melyet a FEV IX Zrt. bonyolított le. Új zöldfelület, díszburkolat, padok, ivókút, valamint malom- és sakkasztalok létesültek. A fejlesztés részeként megtörtént az akadálymentesítés, valamint fa- és növénytelepítés is. Itt alkalmazták először Magyarországon a fák védelmét szolgáló Stockholm módszert már meglévő fáknál és új ültetéseknél egyaránt. Jelentősen megnövelték a kerékpártámaszok kapacitását is, illetve a MOL BuBi állomást is kényelmesebb helyre telepítették. A tér keleti és nyugati oldalán csak gyalogos és kerékpáros forgalom engedélyezett.



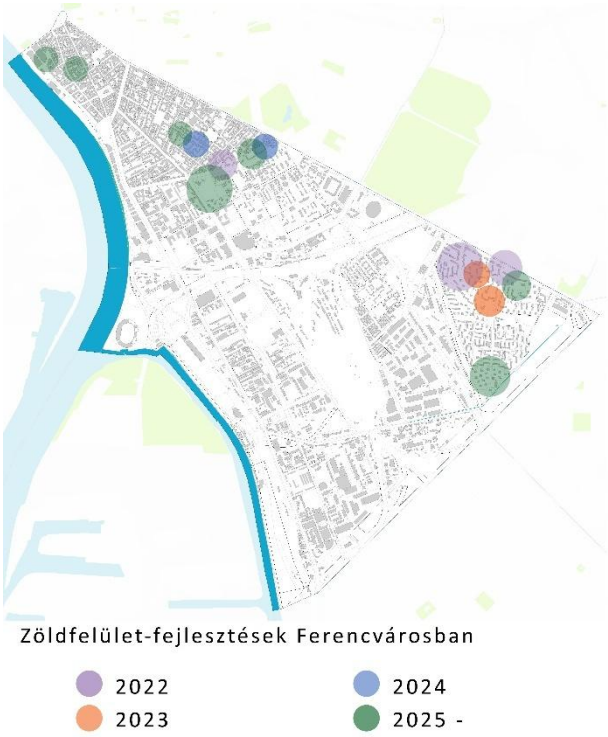
A fásított köztér jellegű zöldfelület számos megpróbáltatáson ment keresztül, majd átfogó felújítást kapott. A területen jelenleg kutyafuttató és játszótér működik. Jellemzően kikopott gyepfelület, öntött gumiburkolat jellemző. A berendezések állapota megfelelő. A növényállomány főleg fákból áll, melyek vegyes korúak.

Tűzliliom park, 2025.



A Középső-Ferencvárosban elhelyezkedő, kis alapterületű közkert magas zöldfelületintenzitás értékkel rendelkezik. Funkciókban szegény, inkább pihenésre alkalmas a kihelyezett kültéri padok, asztalok révén. Igényesen kialakított, növényzetben gazdag park, amelynek központi eleme egy 1956-os emlékmű. Anyaghasználatot tekintve kiemelendő a tégla- és terméskő alkalmazása a burkolatok, alacsony támfalak/lábazatok esetén. A háromszintes növényállományt gondozott gyepfelületek, dísznövénykiültetések, nagyrészt örökzöld cserjék, valamint lombhullató- (hárs, juhar, díszcseresznye, szivarfa) és örökzöld fák alkotják.

Salkaházi Sára Park, 2025.



A közeljövőben a kerületben több zöldfelület-megújítási projekt valósul meg, amelyek funkciójukban és léptékükben is változatosak. Jelenleg az Ifjúmunkás utca 28–30. szám alatt, valamint az Ifjúmunkás utcai fitneszpark beruházásához kapcsolódóan részleges zöldfelület-felújítás zajlik. A Haller parkban a multifunkciós sportpálya építéséhez kapcsolódóan szintén részleges zöldfelület-felújítás valósul meg. A Lónyay utca 26. szám előtti, korábbi ideiglenes buszmegálló helyén új, fásított zöldterület kialakítása szerepel a tervek között, míg a Csarnok tér aktualizált, részleges zöldterület-fejlesztése szintén előkészítés alatt áll. A Mihálkovics utcában két háztömb közötti területen átfogó zöldfelületi rekonstrukció megvalósítása várható, a Thaly Kálmán utca 19. számnál pedig új

zöldfal kialakítása még az idei évben megvalósuló beruházásként szerepel.

Lakótelepi zöldfelületek

A lakótelepi zöldfelületek különleges helyet foglalnak el a zöldfelületi rendszerben. Bár funkciójuk hasonló a közparkokéhoz, szorosan kapcsolódnak a környező, többlakásos társasházakhoz, így vonzáskörzetük is jellemzően az adott lakótelep határain belül marad. Ferencváros jelentős méretű zöldfelületei a lakótelepek környezetében találhatók.

Különösen kedvező adottságokkal rendelkezik a főváros első lakótelepe, a József Attila-lakótelep, amelyet lazább városszövet és jelentős mértékben beállt zöldfelületek jellemeznek. Területe 137,5 ha. Úszótelkes kialakítása révén a terület be nem épített része közhasználatú zöldfelületként funkcionál. A telep lokális zöldfelületi rendszere példaértékű, emellett sokféle rekreációs lehetőséget kínál (főleg házak közötti kis játszóterek és pihenőparkok). A lakótelep a Virágos Magyarországért program keretében számos díjat nyert a múltban. A területet kacskaringós utcák, fasorok, parkok és terek határozzák meg, melyek általánosságban jó állapotúak, de helyenként felújításra szorulnak.



A zöld környezetben lévő József Attila-lakótelep, 2025.

A lakótelep közelében helyezkedik el a Határ úti Kiserdő és az Illatos-árok, melyek további zöldterületi értéket képviselnek. Ugyanakkor problémát jelent a közterületi fasorok esetében az invazív fajok – például a nyugati ostorfa – nagy arányú jelenléte.

A Telepy utcai lakótelep épületeit jelentős értéket képviselő zöldfelületek övezik. A terület a passzív pihenés mellett aktív rekreációs funkciót is betölt, mivel játszótér is található itt. A zöldterületek általános állapota kielégítő: a legtöbb szakasz rendezett, folyamatosan karbantartott, és többszintű növényállománnyal (gyep, cserjeszint, lombkoronaszint) rendelkezik.

A Mihálkovics utcai lakótelep zöldfelületeit épületek veszik körül, azonban a területen a burkolt parkolófelületek aránya számottevő. A zöldterületek általános állapota megfelelő. A pihenést szolgáló kiépített helyszínek mellett játszóterek is megtalálhatók. A növényállomány jellemzően gyep- és lombkoronaszintből áll, helyenként cserjeszinttel kiegészülve, fenntartottsága kielégítő.

A Vágóhíd–Óbester utcai lakótelep szabadon álló épülettömbjeit zöldfelületek övezik. A burkolt parkolófelületek aránya itt is jelentős, ugyanakkor a területen háromszintű növényállomány – gyep, cserjeszint és lombkoronaszint – található, amely megfelelő állapotú. A lakótelep közvetlen környezetében játszótér biztosít rekreációs lehetőséget, továbbá a Haller Camping is a térségben működik.

A Vágóhíd - Fehér Holló - Lenkey utcai lakótelepen jellemzően négyszintes lakóépületek helyezkednek el, melyekhez közös udvar/kert tartozik. A Vágóhíd utca 31-33. szám alatti egykori szükséglakótelep földszintes, kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú sorházas beépítésű

terület, a lakásokhoz tartozó kisméretű kertekkel. A két szomszédos terület bár arculatukban különbözőek, mégis mindkettő esetében hangsúlyossá válik a magántelkek zöldfelületi szerepe, ami erősíti a kertvárosias jelleget.

Az Aszódi úti lakótelep földszintes sorházaival beépített tömbökből áll, amelyek eredetileg kolónia jellegű, rendezett szerkezetű lakónegyedet alkottak. Területe 8,1 ha. Az évtizedek során azonban a házak egyedi toldalékokkal történő bővítése, az előkertek vegyes módon történő lekerítése és a közműellátás hiányosságai rontották a környezeti minőséget.

Az önkormányzat a vízvezeték-hálózat felújításával, valamint a gázvezeték kiépítésével segítette elő a lakások komfortosabbá tételét, és társasházzá alakította az addig bérlakásként működő épületeket. A négyemeletes épülettömböket közös zöldfelület veszi körbe, amely a területi elhelyezkedése miatt különösen értékes. A tömb mögötti, egyszerű kialakítású, de intenzíven használt park szintén fontos zöldterületként funkcionál. A zöldfelületek fejlesztése kiemelt feladat, mivel a jelenlegi állapot nem biztosít elegendő rekreációs lehetőséget a lakosság számára.



Aszódi úti lakótelep sorházai és utcaképe, 2025.

Az Aszódi úti lakónegyed és a MÁV-telep egyaránt kertvárosias karakterű lakókörnyezetet alkotnak, ahol a magánkertek jelenléte miatt kisebb az igény közösségi terek kiépítésére. A 6,8 ha területű MÁV-telep beépítése több mint 100 éve kezdődött földszintes lakóházakkal, majd az 1920-as évektől a Gyáli út mentén öt nagyobb, később pedig több kisebb emeletes épülettel bővült. A Gyáli úti épületek fővárosi védettséget élveznek. A telep közepén álló egykori víztorony felújítása magánbefektetés keretében történt meg. A lakások azóta a MÁV elidegenítése révén magántulajdonba kerültek.



MÁV-telep utcaképe a földszintes és emeletes épületekkel, 2025.

A Rendezőpályaudvar és az M5-ös autópálya felüljárója közötti területen két kislakásos lakótelep, a Merényi kórház, valamint az úgynevezett „Nyolc ház” található, melynek kiterjedése 1,2 ha. A kórház jövőbeni fejlesztése az egészségügyi rendszer átalakításától függ, ugyanakkor a területen jelentős beépítési potenciál áll rendelkezésre.

Kálvin tér
Markusovszky tér
Csarnok tér
Fővám tér, Egyetem kert
Tűzliliom park
Salkaházi Sára park
Ferenc tér
Boráros tér
Tinódi utcai játszótér
Kerekerdő park
Nagyvárad tér
Haller utcai közkert
Gizella sétány
Haller park
Bajor Gizi park, Gregersen körönd
Közvágóhíd tér
Víztorony közi játszótér
Madaras József tér
Atlétikai központ
Nagyjátszótér - Csigapark

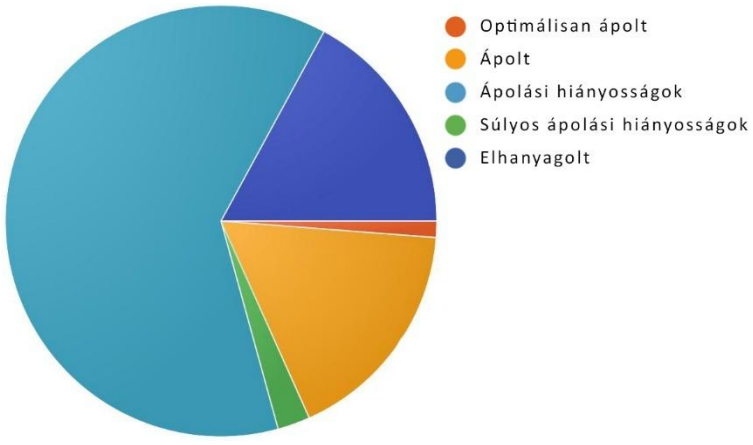
BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

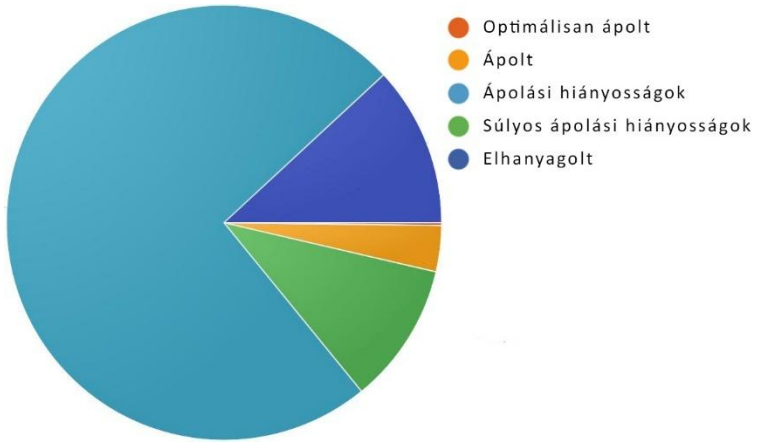
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Erdősült terület
- Jellemzően beépítetlen, gyepszinten borított terület
- Közkert, közpark
- Jelentős zöldfelülettel bíró intézményterület
- Jelentős zöldfelülettel bíró lakóterület
- Vízfelület
- Közterületi fasor egyoldali / kétoldali
- Szerkezeti jelentőségű fasor
- Játszókert
- Ingyenes sportterület
- Fizetős sportterület
- Közösségi kert
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti terület
- Parkerdő
- Szomszédos kerület jelentős zöldfelülete
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület

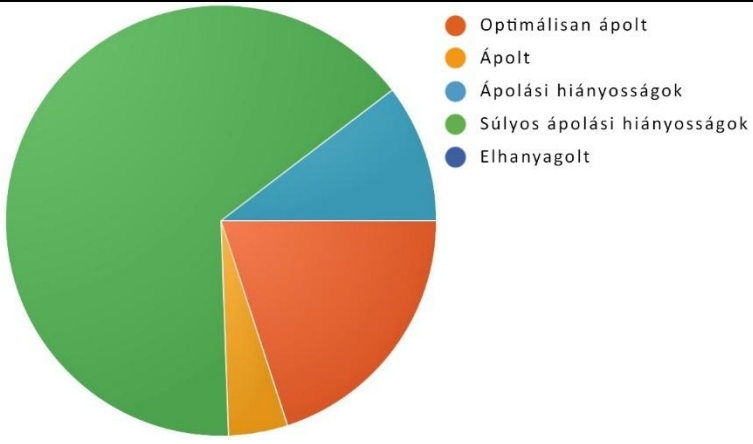
Az alábbi diagramok a Ferencvárosban található jelentős közhasználatú zöldterületek faállományainak ápoltságára vonatkozó adatokat mutatják, melyek a IX. Kerületi Önkormányzat adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre. Az optimálisan ápolt fák aránya a Nagyvárad téren, a Madaras József téren és a Kerekerdő parkban a legnagyobb. Több ápolási hiányosságot mutató faegyed található a Haller parkban, a Bakáts téren, a Madaras József téren, valamint a Nagyjátszótér – Csigapark területén. Súlyos faápolási hiányosságok figyelhetők meg a Kerekerdő parkban, a Salkaházi Sára parkban, a Soroksári út menti kutyafuttatónál, illetve a Tűzliliom park helyszínén. Az ábrák jól szemléltetik, hogy egyes helyszíneken belül is jelentős különbségek tapasztalhatók a faállomány ápoltsági szintjei között.



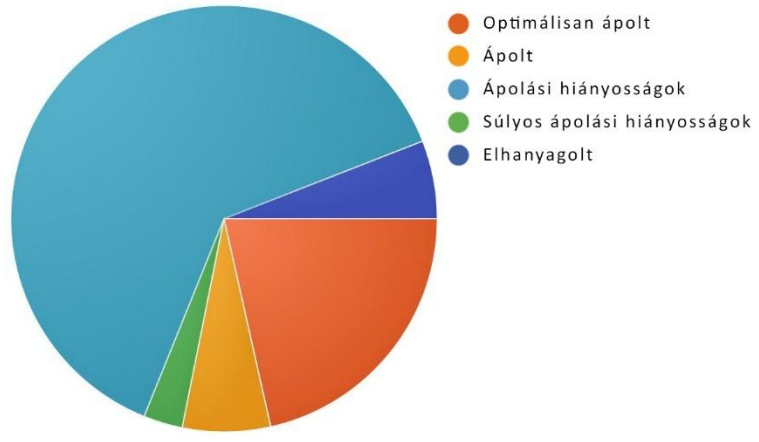
Bakáts tér



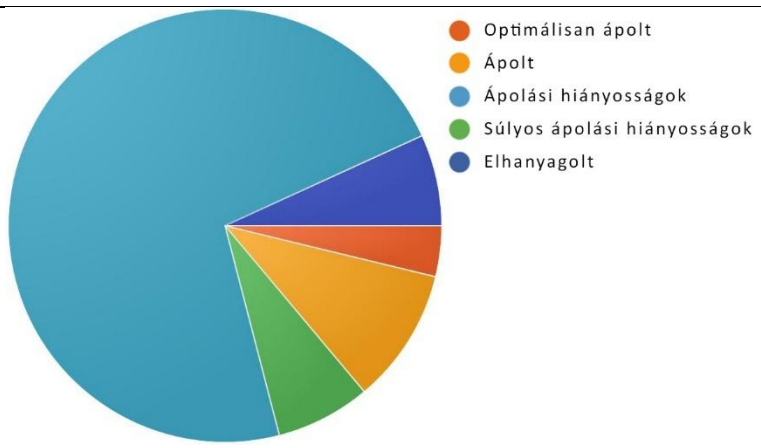
Haller park



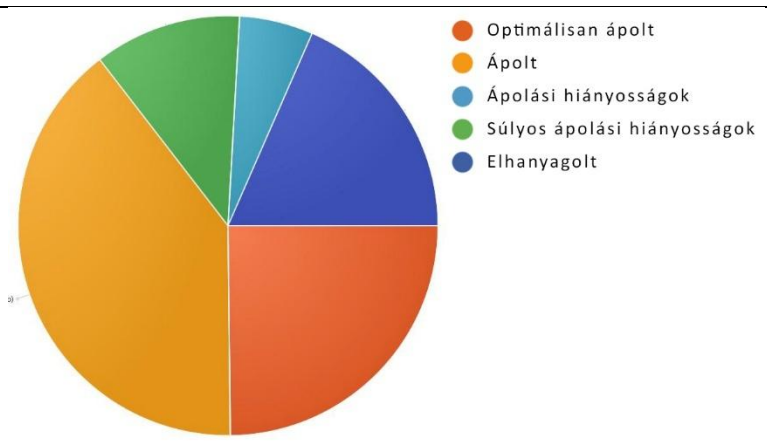
Kerekerdő park



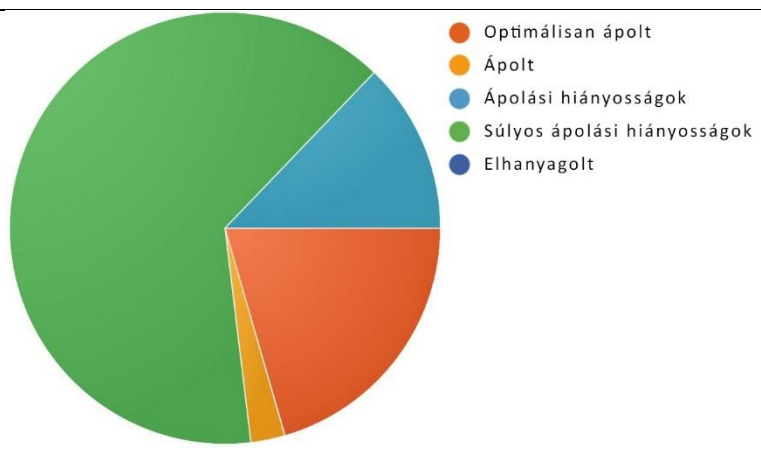
Madaras József tér



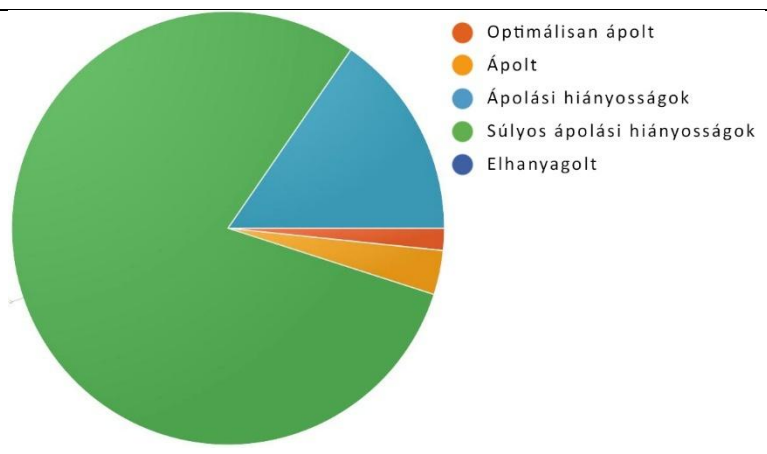
Nagyjátszótér - Csigapark



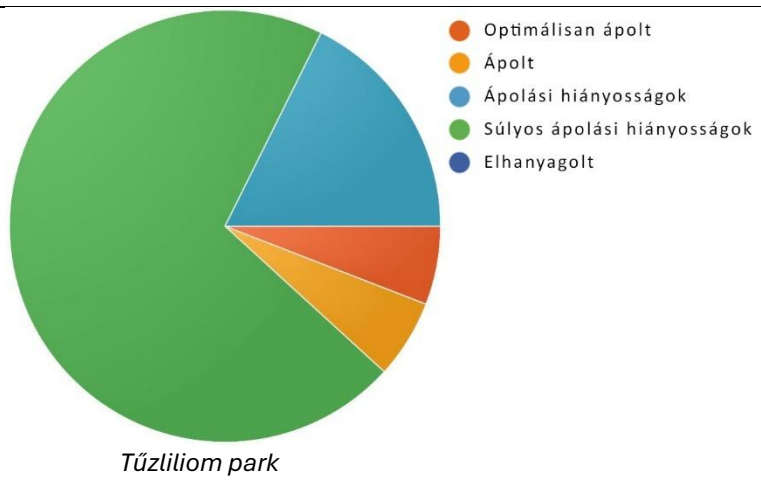
Nagyvárad tér



Salkaházi Sára park



Soroksári út – Vágóhíd – kutyafuttató



Tűzliliom park

Forrás: IX.Kerületi Önkormányzat

Játszóterek

Ferencváros területén jelenleg 52 játszótér található. Ezek többségét a kerületi önkormányzat tartja fenn, de néhány, például a Telepy utcai játszótér, a főváros kezelésébe tartozik. A játszóterek általánosságban megfelelő állapotúak, ugyanakkor több helyszínen indokolt lenne a karbantartás vagy a részleges felújítás. Elhelyezkedésük alapján a legnagyobb játszótér-sűrűség a József Attila-lakótelepen figyelhető meg, de a belső és középső városrészekben is jelentős a számuk – még a sűrű beépítés ellenére is.

Az elmúlt években több játszótér felújítására is sor került, például a Csengettyű utca 9–11. szám alatt, az Egyetértés utca 1–3. számú épületek között, az Epreserdő utca 34–36. mögött, a Pöttyös utca 9. alatti Ugrifüles játszótéren, a Távíró utca 24. szám alatt, a Tűzliliom parkban, valamint a Dandár utca 22–24. szám alatti játszótéren. Ezekben többnyire részleges megújítás történt.

A Nyúldomb esetében azonban Ferencváros Önkormányzata már a teljes körű megújítás előkészítésén dolgozik: elkészültek az első tervjavaslatok, amelyeket lakossági fórum keretében be is mutattak, lehetőséget teremtve a közösség véleményének és javaslatainak becsatornázására.

Sportterületek

Ferencváros jelenleg 3 db fizetős és 14 db ingyenesen elérhető sportterülettel rendelkezik. Ezek nagy része a közparkok, játszóterek közelében helyezkedik el, mint például a Markusovszky tér, Tinódi park, Kerekerdő park, Haller park, Víztorony közi játszótér, Madaras József tér, Nagyjátszótér-Csigapark melletti létesítmények. Előfordulnak kültéri fitneszparkok is, főleg a lakótelepek térségében (pl. Epreserdő utca), a Nyúldomb esetében pedig változatos sportolási lehetőségek adottak a futópálya, sportpálya, kültéri fitneszparkok által. További díjtalanul használható sportpályák találhatók a Kiserdőben, az Ifjúmunkás utcán, vagy idetartoznak még a közelmúltban köz számára is átadott Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ futópályái is. A kerületben található fizetős sportterületek például a Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ bérelhető sportszolgáltatásai, Goldball park a Könyves Kálmán körúton, illetve a Labdakert Sportklub a Soroksári úton.

Közösségi kertek

A Közösségi kertek adatbázisa szerint Ferencvárosban jelenleg 1 db közösségi kert működik az Ibis Hotel parkjában, melyet 2016-ban alapítottak IBIS Közösségi Kert néven. Egy része a hotel konyháját látja el fűszernövényekkel, ehető virágokkal és zöldségekkel. 2018-ban alakították ki a gyógyító mintakertként jellemezhető IBIS Healing Gardent. A közösségi kert teljes területe 800 m^2, melyből 260 m^2 megművelt terület. A kert 40 db parcellával rendelkezik, melyek átlagos mérete 6 m^2. A terület rendelkezik továbbá közösségi térrel, tárolóval, ugyanakkor lehetőséget nyújt komposztálásra, közös szerszámhasználatra is. A kertgondozás vegyszermentesen történik.

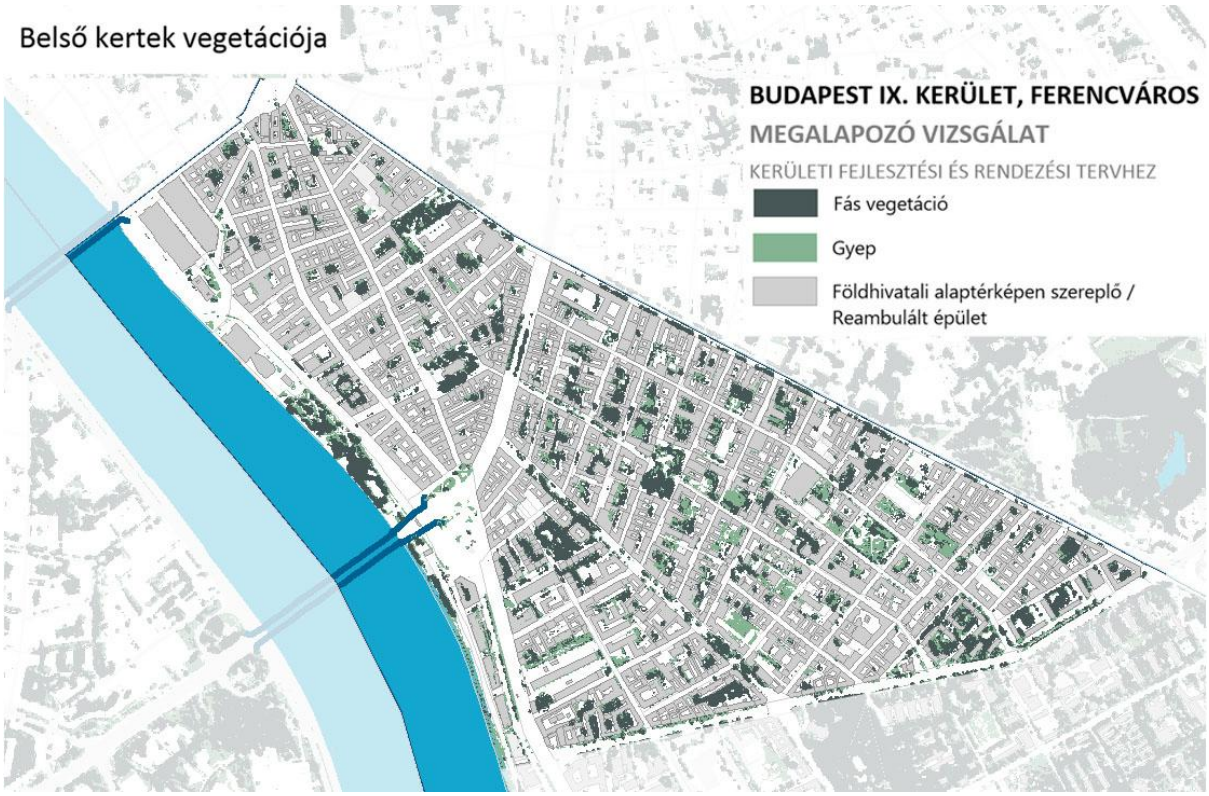
A kerületben igény lenne további közösségi kert kialakítására. A József Attila-lakótelepen már elindult egy ilyen irányú kezdeményezés. A kerületben számos területen a talajszennyező anyagok megléte jelenleg nem teszi lehetővé újabb közösségi kertek kialakítását. Különösen problémás a Kén utca környéke, valamint egyéb, kármentesítést igénylő területek.

Tömbbelsők zöldfelületei

Belső-Ferencvárost és Középső-Ferencvárost jellemzően magas beépítési intenzitással rendelkező területek alkotják. A zártsorú, zártudvaros beépítésű városszövet meghatározó elemei a tömbbelső zöldfelületek, amelyek elsősorban a helyi lakosok számára nyújtanak

értéket. Annak ellenére, hogy ezek a zöldfelületek gyakran nem, vagy csak korlátozottan hozzáférhetők a nyilvánosság számára, a kerület zöldfelületi rendszerében betöltött szerepük így is jelentős. Javítják a mikroklímát, hozzájárulnak a lakók fizikai és mentális egészségéhez, valamint esztétikusabbá teszik a városi környezetet.

Belső-Ferencváros tömbbelsőit jellemzően kisebb kiterjedés és szegényesebb növényállomány jellemzi. Középső-Ferencvárosban ezek a belső kertek nagyobb számban fordulnak elő, nagyobb területűek, illetve gazdagabb növényzettel és magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkeznek. Ez utóbbi városrész így kedvezőbb feltételeket teremt a lakosság jólléte és életminősége szempontjából.



122. ábra: Belső- és Középső-Ferencváros belső kertjei

Nagy zöldfelületű intézmények

Ferencváros hagyományosan meghatározó szerepet tölt be Budapest sportéletében, és jelentős intézményi zöldterületekkel rendelkezik. Ezek többnyire intenzív fenntartás alatt állnak, elsődlegesen a helyi mikroklíma kiegyensúlyozásához járulnak hozzá, rekreációs céljaik mellett.

A kerületben több kórházi intézmény is nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkezik, amelyek közhasználata korlátozott. Középső-Ferencvárosban található a Szent László és a Szent István Kórház kertje, míg Külső-Ferencvárosban a Merényi Gusztáv Kórház zöldterülete helyezkedik el. Ezek mind a Dél-pesti Centrumkórház szervezetéhez tartoznak, de különálló helyszíneken működnek. A kiterjedt zöldfelületekkel, idős faállománnyal rendelkező, pavilonos épületekből álló egységek, mely a kerület más részeihez képest kiegyenlített klimatikus viszonyokkal rendelkeznek. A közhasználat számára is elérhető, jó állapotú zöldterületek közé tartoznak a Millenniumi Negyed parkjai, amelyek fontos szerepet játszanak a városi zöld infrastruktúra rendszerében.

A kerület egyetlen gyógyfürdője a kis alapterületű Dandár Gyógyfürdő. A Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. nyilvántartása szerint a Dandár fürdőhöz mintegy 200 m^2 fenntartott zöldfelület tartozik.

40. táblázat: Dandár Gyógyfürdő zöldfelületi adatai Forrás: BGYH Zrt. adatszolgáltatás, 2025

Fürdő, strand neve	***Fürdő területe (ha)***	***Fenntartott zöldfelületek (ha)***	***Nyilvántartott faegyedek száma (db)***	***Egyéb, nem nyilvántartott faegyed becsült száma (db)***
Dandár Gyógyfürdő IX. kerület	0,14	0,0205	-	10 db(lombhullató), 25 fm örökzöld magas sövénysor + 1 db (örökzöld tiszafa)

Erdőterületek

Ferencváros területének 7,2%-a tartozik zöldterület vagy erdőterület övezetbe. Ebből 3,5% a zöldterületek, 3,7% pedig az erdőterületek aránya, amely utóbbi az elhelyezkedésből és a sűrű beépítettségből adódóan alacsonynak számít a fővárosi átlaghoz képest.

41. táblázat: Ferencvárosi erdőterületek besorolása, kiterjedése a TSZT-ben

Erdő típusa	***Jelölés***	***Terület (ha)***
Védelmi erdő	Ev	35,9
Közjóléti erdő	Ek	7,87

A kerületben található erdők zömére jellemző a perifériás elhelyezkedés és a korlátozott elérhetőség és állapotukból fakadóan korlátozott mértékben játszanak szerepet a zöldfelületi ellátottság alakításában. Rekreációs funkciót betöltő erdőterület gyakorlatilag kizárólag a József Attila-lakótelep szomszédságában található. Ez az úgynevezett Kiserdő, amely természetes élővilágával – többek között mókusokkal, vadkacsákkal és borostyánnal befutott fákkal – ökológiai értéket képvisel, és fontos szerepet tölt be a helyi lakosság mindennapi rekreációjában.

A Kiserdőt az Illatos-árok vízfolyása választja el a Határ út mentén húzódó véderdősávtól, amely a városrész délnyugati határán halad végig, elválasztva Külső-Ferencváros gazdasági területeit a lakóövezettől.



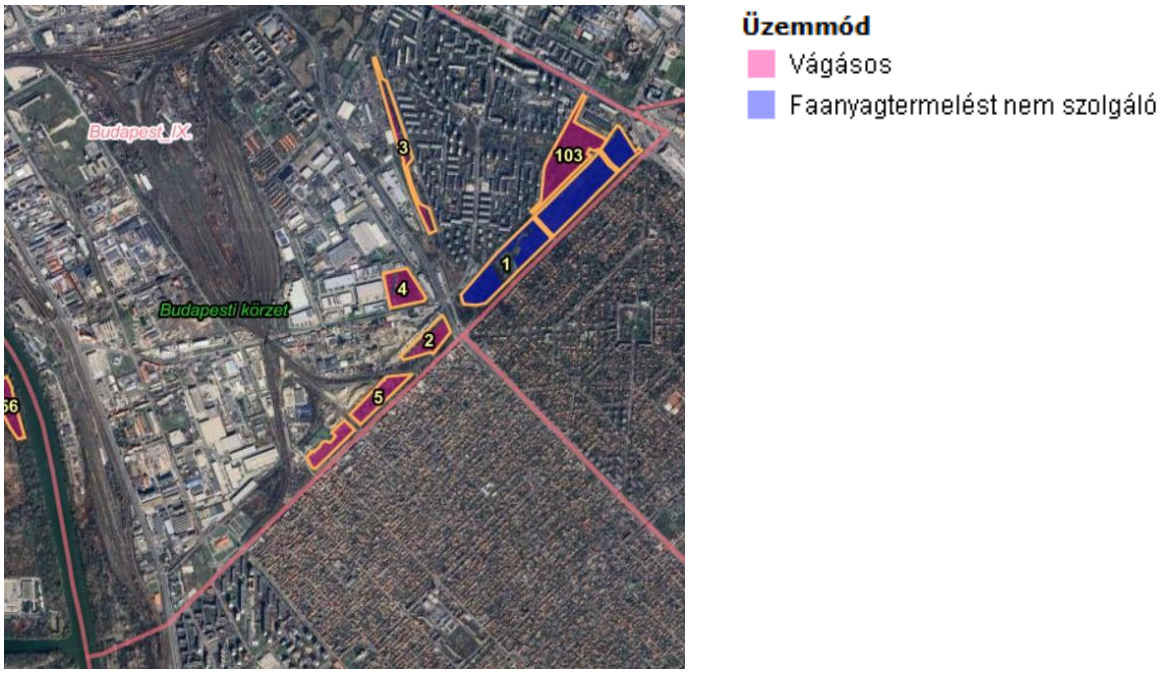
Illatos-árok és Kiserdő erdei sétánya a közjóléti besorolású erdőrészben, 2025.

Több üzemtervezett erdő is található a kerületben, amelyek közül jelentősebbek a délkeleti határ mentén elhelyezkedő Kiserdő, valamint az Epreserdő utca és a villamospálya közötti szakasz.

Ezek közül az állami tulajdonban lévő területek a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében vannak. Az 5/A, 5/B és 103/A jelű erdőtagok közösségi (jellemzően önkormányzati) tulajdonban, míg a 4/A erdőtag magántulajdonban van. Az állomány meghatározó fafaja az invazív fehér akác (Robinia pseudoacacia), de a lakossági és erdőgazdálkodói beavatkozásoknak köszönhetően megjelentek bennük őshonos fajok is, például tölgy (Quercus sp.) és kőris (Fraxinus sp.). A Pilisi Parkerdő Zrt. az elmúlt években egyre nagyobb hangsúlyt fektet a közjóléti funkciók fejlesztésére, valamint arra, hogy az erdők hozzájáruljanak a városi lakosság jóllétéhez. Az állami erdőkben, ahol a fafajszerkezet lehetővé teszi, cél a vágásos üzemmódtól való eltávolodás. Ezzel szemben a közösségi és magántulajdonú erdők többsége – fafajösszetételük és gazdálkodási helyzetük miatt – egyelőre nem alkalmas az üzemmódváltásra.



123. ábra: Erdőterületek tulajdonforma szerint (Országos Erdőállomány Adattár térképe)



124. ábra: Erdőterületek üzemmód szerint (Országos Erdőállomány Adattár térképe)

A lakossági környezettudatosság erősítésének egyik látványos példája a városi mini erdők, más néven Miyawaki-erdők telepítése a kerület különböző pontjain. Ezek a kis méretű, általában néhány tíz négyzetméteres erdőfoltok fajgazdagságukkal kiemelkedő természeti értéket képviselnek, és élénk színfoltot jelentenek a környezetükben. A városi viszonyokhoz alkalmazkodó, honos fafajokból álló telepítések hozzájárulnak a biodiverzitás növeléséhez, számos élőlény számára nyújtanak élőhelyet, valamint javítják a mikroklímát a közvetlen környezetükben. 2022-ben ilyen mini erdőket telepítettek a Boráros téren és a Lenhossék utcában, míg 2023-ban a Rákóczi híd pesti hídfőjénél, a Határ útnál és az Erdélyi János téren is létrejött egy újabb erdőfolt.

Fasorok

Ferencváros közterületi faállományát a fővárosi és kerületi fenntartású fasorok képezik, melyek a zöldfelületi rendszer szerves részei. Az utcák mintegy fele fásított, de a faállomány térbeli eloszlása a kerületben nem egyenletes. Belső-Ferencváros belvárosi területei, valamint a barnamezős területekkel jellemzett külső városrészek viszonylag gyér faállománnyal rendelkeznek. Ezzel szemben a legnagyobb egyedszám Középső-Ferencváros lakótelepi övezeteiben, a Haller parkban, illetve a József Attila-lakótelepen figyelhető meg. A fővárosi tulajdonú útvonalak mentén húzódó fasorok szerkezeti jelentőséggel bírnak. Ilyenek a Vámház körút, Üllői út, Soroksári út, Ferenc körút, Mester utca, Könyves Kálmán körút. További szerkezeti jelentőségű fasor húzódik a Haller utcában.

Az alábbi, „Meglévő faállomány" című tervlapon megjelenítésre kerültek Ferencváros területén található fasorok (fővárosi és kerületi fenntartásúak is). A Ferencvárosi Önkormányzat a kerületi önkormányzat fenntartásában álló faállományról részletes fakatasztert vezet, amely az Infogarden szoftveralapú adatbázison keresztül működik. Az adatbázis rendkívül részletes: a fák alapadatai – például azonosító, faj, fajta, törzs- és koronaméretek, illetve magasság – mellett rögzíti többek között az egyes egyedek pénzbeli értékét, ápoltsági állapotát, környezeti és termőhelyi adottságait, valamint a közművezetékekkel való érintettségüket is. Az adatszolgáltatás alapján 21 521 db - fa és fahely szerepel nyilvántartásban. A faállomány térbeli eloszlása a kerületben nem egyenletes. Belső-Ferencváros belvárosi területei, valamint a barnamezős területekkel jellemzett külső városrészek viszonylag gyér faállománnyal rendelkeznek. Ezzel szemben a legnagyobb egyedszám Középső-Ferencváros lakótelepi övezeteiben, a Haller parkban, illetve a József Attila-lakótelepen figyelhető meg.

Meglévő faállomány

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Koros fa
- Fiatal fa
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület

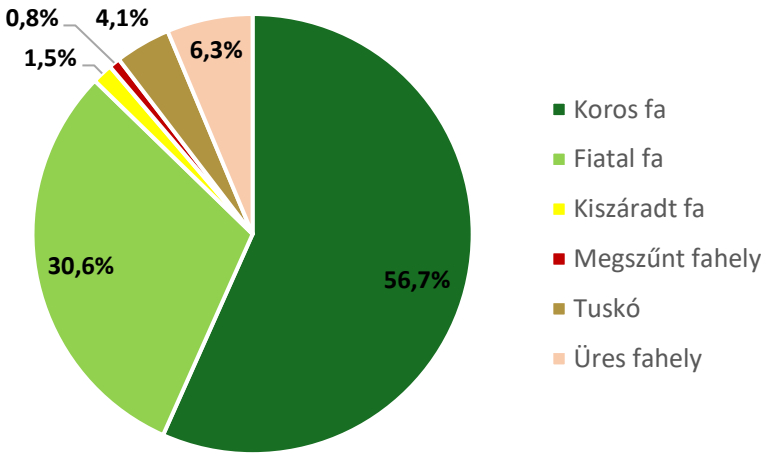


125. ábra: Belső-Ferencváros kerületi fenntartású faállománya



126. ábra: József Attila-lakótelep kerületi fenntartású faállománya

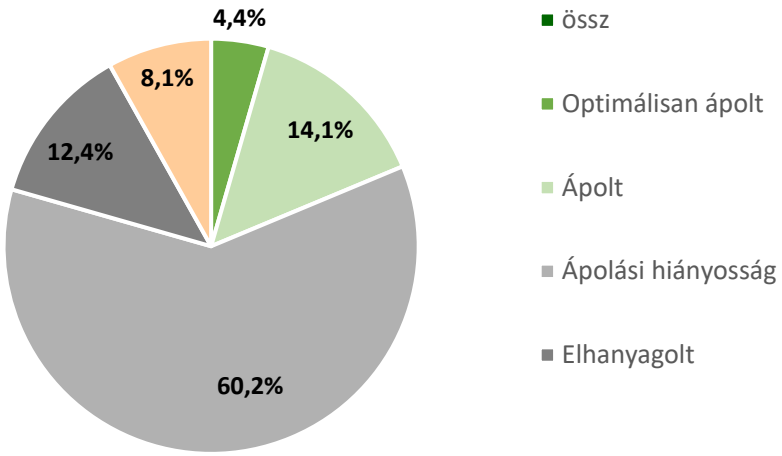
Az adatbázis nem csupán meglévő fákat tartalmaz: szerepelnek benne a tuskók, megszűnt vagy üres fahelyek, valamint a kiszáradt fák is. Ennek következtében a fakataszterben rögzített pontok száma (21 521 db) nem egyezik meg a ténylegesen meglévő faállománnyal. A valós faállomány a fiatal és koros fák összege alapján határozható meg, amely jelenleg 18 781 egyedet jelent.



127. ábra: Meglévő faállomány és fahelyek

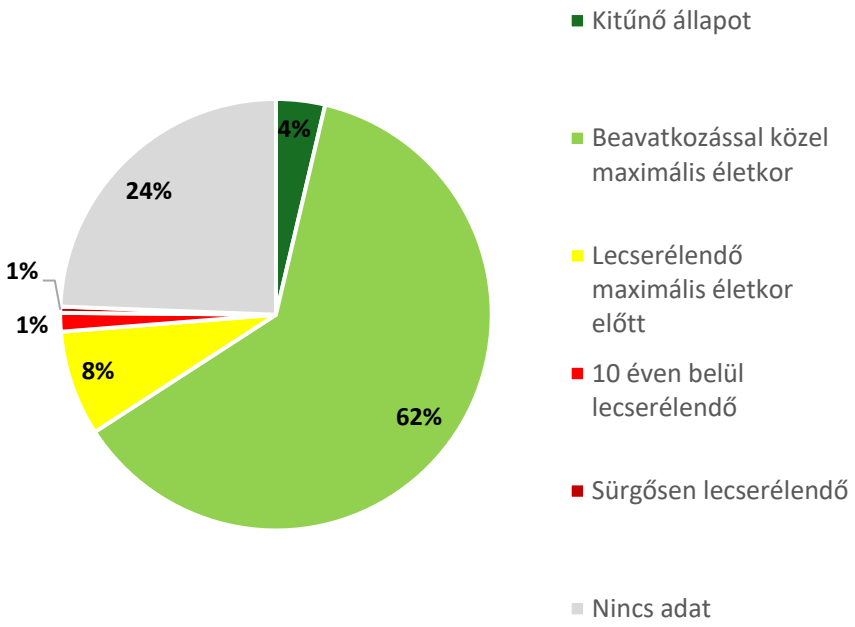
A kerület faállománya jelentős arányban idős fákból áll: a meglévő faállomány több mint felét koros egyedek alkotják. Ugyanakkor a fiatal fák aránya is több mint 30%, ami kedvező a hosszú távú fenntarthatóság szempontjából. Az üres fahelyek a fakataszter 6,3%-át teszik is, ami több mint 1350 fahelyet jelent, jó lehetőségeket teremtve a további faültetésekhez, a tuskók kiszedésével pedig további 880 fahely szabadítható fel a jövőben.

A faegyedek ápoltsága jó képet ad általános állapotukról. A faállomány nagy része – majdnem kétharmaduk – alapvető ápolási hiányosságokat mutat, míg a fák majdnem negyede – mintegy20,5%-a – pedig elhanyagolt vagy súlyos ápolási hiányosságokkal küzd. Az optimálisan ápolt, illetve ápolt fák aránya a teljes állomány mindössze 18,5%-a.



128. ábra: Faállomány ápoltsága

A faállomány egészségi állapota összességében kedvező, hiszen a fák kétharmada vagy kitűnő állapotban van (4%), vagy megfelelő gondozás mellett elérheti a maximális életkort (62%). Ez azonban egyben arra is rámutat, hogy a faállomány rendszeres és szakszerű ápolása elengedhetetlen, mivel csak így biztosítható hosszú távú fennmaradásuk és kedvező állapotuk megőrzése. Ugyanakkor jelentős mértékű az adathiány: a faállomány 24%-ának egészségi állapotáról nem áll rendelkezésre információ. Pozitívum viszont, hogy a meglévő adatok alapján a sürgős vagy a következő tíz éven belüli fakivágást igénylő egyedek aránya mindössze 2%, ami alacsony értéknek tekinthető.



129. ábra: Meglévő faállomány egészségi állapota

A fakataszter alapján a kerületben több mint 265 fa-és fajta jellemző, melyek között nagyobb számban fordulnak elő platánok (*Platanus × hispanica*), juharok (*Acer platanoides, Acer negundo, Acer campestre*), kőrisek (*Fraxinus excelsior, Fraxinus ornus 'Mecsek', Fraxinus angustifolia*), ostorfák (*Celtis occidentalis*), akácok (*Robinia pseudoacacia, Sophora japonica*), hársak (*Tilia tomentosa, Tilia cordata*) és nyarak (*Populus nigra 'Italica'*). A faállomány kb. 17 %-a inváziós faj – azaz szerepel a 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2. mellékletében található listában – főként nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*), zöld juhar (*Acer negundo*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*) nagyarányú jelenléte miatt.

Közhasználatú zöldfelületi ellátottság

Ferencváros közhasználatú zöldfelületi ellátottsága a közösség által igénybe vehető zöldterületek nagyságától, funkcionális kínálatától, valamint ezek térbeli elhelyezkedésétől függ. A közhasználatú zöldfelületek – ideértve a közkerteket, közparkokat, játszótereket, sportpályákat, lakótelepi zöldterületeket és a rekreációs célú erdőterületeket – típusonként eltérő funkcionális és rekreációs szerepet töltenek be, valamint különböző mértékű vonzáskörzettel rendelkeznek.

A vonzáskörzet kiterjedését befolyásolja a zöldfelület funkciója, elhelyezkedése, a környező lakóterületek struktúrája, valamint az esetleges korlátozó tényezők. Az egyes városrészek zöldfelületi ellátottságát jellemzően különböző típusú zöldterületek biztosítják, a településszerkezet adottságainak megfelelően.

A kompakt városfejlesztés elvei alapján cél, hogy minden lakóövezetből legfeljebb 15 perces gyaloglással elérhető legyen valamely közhasználatú zöldfelületi elem. Egy nemzetközi ajánlás szerint törekedni kell arra, hogy a városi lakosság számára legalább 9 m^2/fő közhasználatú zöldfelület álljon rendelkezésre ezen a 15 perces távolságon belül.

A zöldfelületi ellátottság értékelése során nemcsak a terület nagysága és elérhetősége, hanem a zöldfelületek rekreációs felszereltsége és karbantartottsági színvonala is kiemelt jelentőséggel bír. A kerület zöldfelületi ellátottságát meghatározó egyik legfontosabb tényező a kiszolgált lakosság létszáma. Az egy főre jutó közhasználatú zöldfelület mértéke a közkertek és közparkok összesített területének, valamint a lakónépesség számának arányából adódik. Ferencvárosban a kerületi építési szabályzat szerint zöldterületi besorolással rendelkező, ténylegesen funkcionáló közparkok és közkertek összterülete megközelítőleg 32 hektár, amely alapján az egy főre jutó zöldfelület értéke körülbelül 5 m^2. Ez az érték alulmúlja a fővárosi átlagként meghatározott 6 m^2/fő mutatót, valamint a nemzetközi szakmai ajánlások által javasolt 9 m^2/fő célértéket. A lakótelepi környezetek – különösen a Haller utca térsége és a József Attila-lakótelep – közhasználatú zöldfelületei ugyanakkor érdemben javítják a kerület összesített zöldterületi mutatóit.

Az alábbi, közhasználatú zöldfelületi ellátottságot bemutató térképen feltüntetésre került valamennyi funkcionáló közkert, lakótelepi zöldfelület, rekreációs erdő, játszótér és sportpálya. Az elérési távolságok meghatározása izokrón térképeken alapszik. A módszer szerint a megjelenítés 5,10,15 perces gyalogos távolságokon alapul, a lakóterületek (lakó rendeltetésű tömbök), valamint a zöldterületek, játszóterek, sportpályák, rekreációs erdőterületek és lakótelepi zöldfelületek közti esetleges korlátozó tényezőket, így a tényleges elérési útvonalakat figyelembe véve.

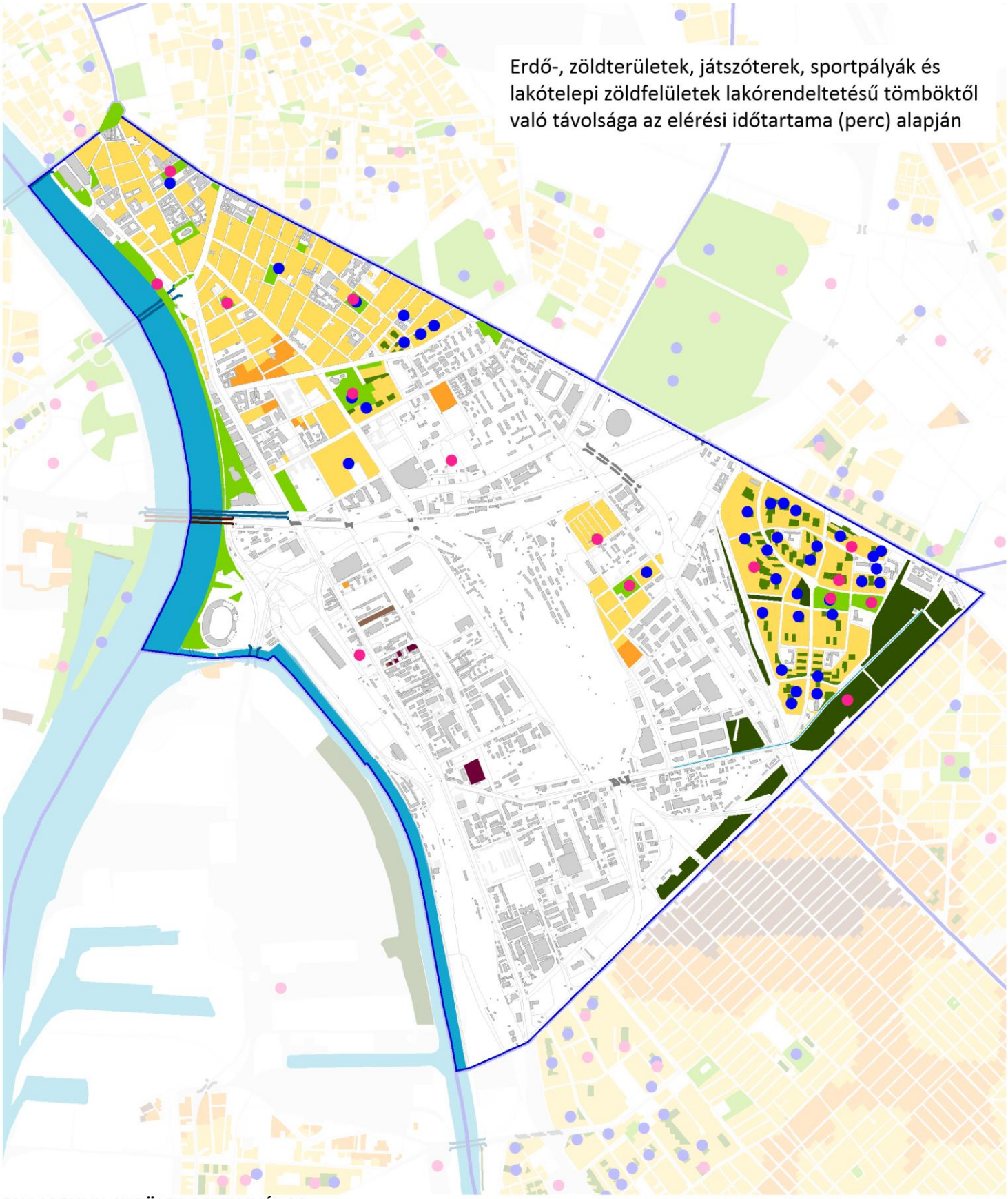
A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a kerület meglévő lakóterületeinek túlnyomó többségéből 15 percen belül elérhető valamilyen közösségi használatú zöldfelület,

amely összhangban áll a kompakt városfejlesztés elveivel. Ennek ellenére a kerületben területi különbségek is megfigyelhetők a zöldfelületi ellátottság tekintetében.

Különösen kedvezőtlen helyzet jellemzi azokat a lakóövezeteket, amelyek barnamezős területek közé ékelődnek. Ezeken a területeken egyrészt nem áll rendelkezésre megfelelő rekreációs funkcióval bíró zöldfelület, másrészt az elérhető zöldterületek megközelítési távolsága gyakran meghaladja a 10–15 perces gyalogos időt, esetenként ennél is több. Fontos ugyanakkor megjegyezni, hogy ez a probléma a kerület területének viszonylag kis részét érinti.

Számos lakóterület esetében a 15 percen belül elérhető rekreációs célú zöldfelületet nem a kerület saját közhasználatú zöldterületei biztosítják, hanem a szomszédos városrészek, például a X. kerület területén található Népliget vagy más, határhoz közeli közparkok.
A közhasználatú zöldfelületek szempontjából a legjobban ellátott lakóövezetek közé tartozik Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros, valamint a József Attila-lakótelep.

A kerület erdőterületei perifériás elhelyezkedésük, korlátozott hozzáférhetőségük, valamint fizikai állapotuk miatt csak marginális szerepet töltenek be a zöldfelületi ellátottság biztosításában. Rekreációs célú erdőként kizárólag a József Attila-lakótelep mellett található terület vehető figyelembe. A Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág partja, a terület alulhasznosítottsága okán, rekreációs szempontból nem vehető figyelembe.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

Zöldfelületi intenzitás

A zöldfelületek feltérképezésére és térbeli elemzésére alkalmazott egyik korszerű módszer a zöldfelületi intenzitás (továbbiakban: ZFI) számítás, amely űrfelvételek és légifelvételek kombinált feldolgozásával végzi a zöldfelületek térképezését és térinformatikai elemzését, értékelését A zöldfelületi intenzitás megmutatja, hogy mekkora az adott területrészre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és borítottságának minősége (tényleges biológiai aktivitása). Fontos megjegyezni, hogy az így kapott értékek nem tükrözik közvetlenül a zöldfelületek tényleges méretét, mivel bizonyos felszíni jellemzők – például a zárt lombkoronaszint alatti burkolt felszínek – nem érzékelhetők a távérzékelési eszközök számára.[23] Részletes adatok a 2020-as időszakra vonatkozóan (2019-2021 időszakban készült űrfelvételek alapján) állnak rendelkezésre. Az aktuálisan feldolgozott kutatás eltérő módszertani megközelítést alkalmaz a korábbi években elterjedt zöldfelületi-intenzitás vizsgálatokhoz képest. A számítások pontosságát jelentősen növeli, hogy az értékelés alapja 10x10 méteres raszter felbontású és évente 20-20 db felvételen alapul.

A zöldfelületi intenzitás vizsgálata (2020) című ábrán jól látható, hogy a kerület zöldfelületekben erőteljesen hiányosnak mondható. Ferencváros 2020-ban mért átlagos ZFI értéke 27%, ez szinte megegyezik a 2015-ös 27,7%-os átlagértékkel, ugyanakkor jelentősen elmarad a budapesti 51%-os átlagtól. A budapesti átlagot egyedül a József Attila-lakótelep haladja meg, ahol a ZFI érték eléri az 59,57%-ot. Ez a városrész különösen kedvező zöldfelületi adottságokkal rendelkezik, amit tovább erősít a szomszédságában elhelyezkedő, közjóléti és véderdő besorolású Kiserdő, amely jelentősen hozzájárul a magas zöldfelületi intenzitáshoz.

A kerület többi részén ennél lényegesen alacsonyabb zöldfelületi intenzitás jellemző. A legalacsonyabb érték Belső Ferencváros területén mérhető, mindössze 5,67%, amit a Millenniumi városközpont követ 6,17%-kal. Hasonlóan alacsony értéket mutatnak a Könyves Kálmán körút menti területek is, ahol a ZFI 9,6%. A Millenniumi városközpontban megjelenő zöldfelületek inkább elszórtan, kisebb foltokban találhatók, és nem képeznek összefüggő, meghatározó zöldterületi rendszert. Az ilyen alacsony értékek hátterében a sűrű, intenzív beépítettség, a magas burkolatarány, a kiterjedt mesterséges felszínek, valamint a hőszigethatású, felforrósodó felületek állnak. Bár az Atlétikai Stadion környezetében a közelmúltban jelentős zöldfelületfejlesztés történt, a térségben még mindig dominálnak a burkolt és épített elemek, amelyek visszafogják a zöldfelületi intenzitás növekedését.

A kerület több városrészében ugyan némileg magasabb, de továbbra is 20% alatti ZFI értékek jellemzők. Ilyen a Vágóhíd utca és környéke 18,61%-kal, a Rehabilitációs terület 12,44%-kal, a Malmok rehabilitációs területe 11,22%-kal, valamint a Mester utca – Gubacsi út menti városrész 19,22%-kal. Ezeken a területeken is jellemző az intenzív beépítettség, valamint a magas burkoltság és mesterséges felszínarány, amely erősen korlátozza a zöldfelületek kialakítását és fennmaradását.

A fővárosi átlagnál alacsonyabb, de kerületi szinten közepesnek, illetve elfogadhatónak tekinthető zöldfelületi intenzitást mutat néhány városrész, így például az Üllői úti intézményi terület 38,97%-kal, a Ferencvárosi pályaudvar térsége 27,97%-kal, a Gyáli út környéke 31,39%-kal, a Gubacsi út menti, jellemzően gazdasági terület 22,25%-kal, valamint a Ráckevei-Soroksári

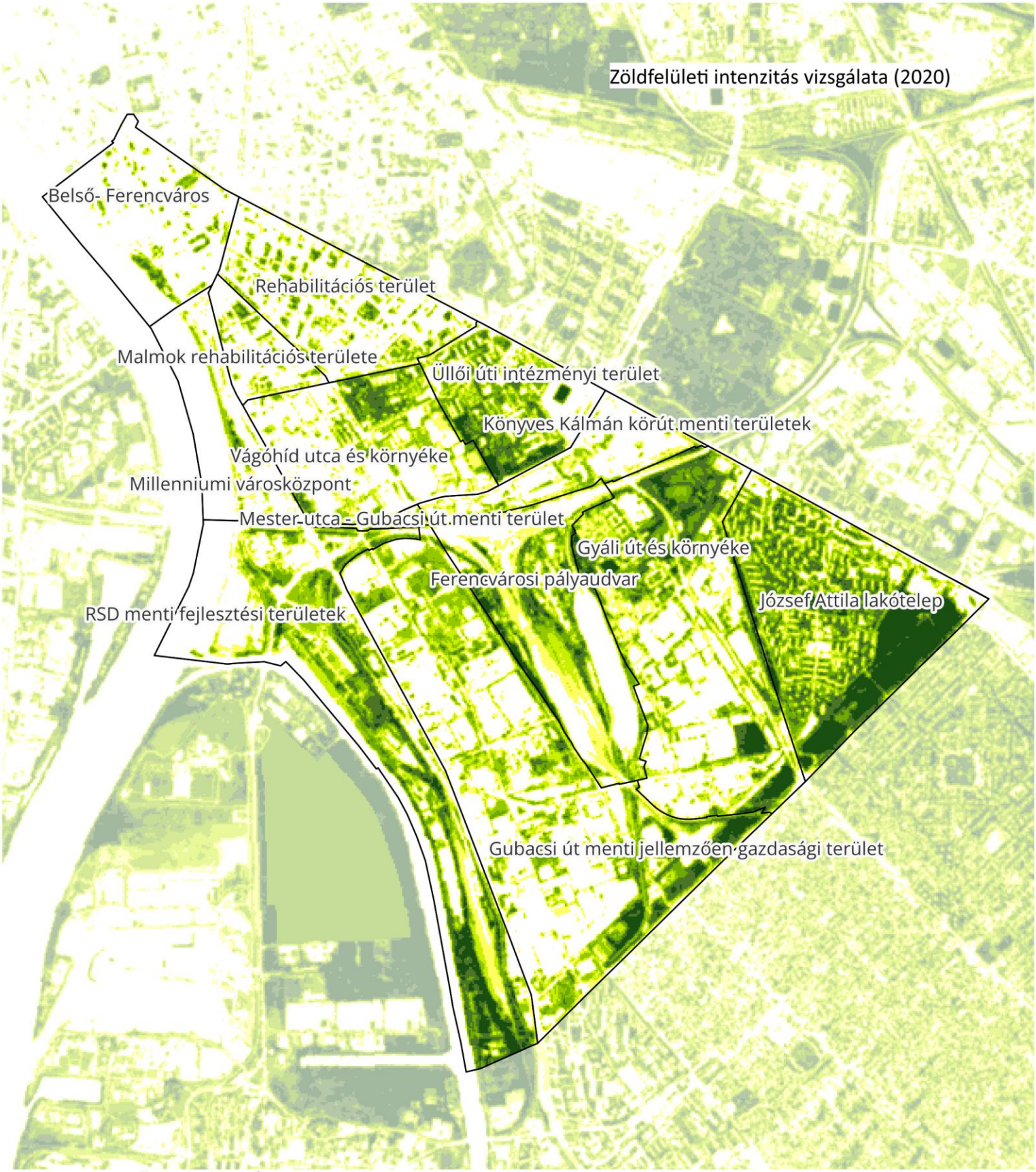
[23] A zöldfelület-intenzitás vizsgálata dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) infravörös műholdfelvételen alapuló kutatási eredményeinek felhasználásával történt. A módszer hibahatára – melyet nagyfelbontású felvétel alapján határoztak meg – összességében ±5%, az azon belül történő változásokat, elemzéseket ennek figyelembevételével kell értelmezni.

Dunaág menti, spontán felnövekedett vegetációval rendelkező fejlesztési területek 31,38%-kal. Az Üllői út mentén elhelyezkedő intézmények, különösen a kórházi tömbök jelentős zöldterületei hozzájárulnak a városrész kedvezőbb ZFI értékéhez. Hasonló hatást gyakorol a pályaudvar környékén található spontán felnövekedett növényzet is, amely enyhíti a vasúti infrastruktúra által uralt, erősen mesterséges környezet zöldfelületi hiányait.

A kerületi városrészek közel felében a zöldfelületi intenzitás (ZFI) értéke csökkenést mutatott a 2015-ös állapothoz képest. Fontos azonban megjegyezni, hogy ezek a változások túlnyomórészt az 5%-os hibahatáron belül maradnak, ezért az eltéréseket ennek tudatában, megfelelő óvatossággal kell értelmezni. A „Zöldfelületi intenzitás változás (2015–2020)" című ábra alapján a legnagyobb csökkenés a Könyves Kálmán körút menti területeken volt megfigyelhető. A IX. kerületben a Könyves Kálmán körút által határolt területeken 2019-től új kerületi építési szabályzatok - pl. „Kvassay út és környéke" - léptek életbe, melyek lazították a beépítési előírásokat, csökkentették a kötelező zöldfelületi arányokat. A körút menti terület – különösen a nyugati oldalon – egyre urbanizáltabbá vált. Új lakó-, iroda- és intézményi épületek épültek. Ezen kívül kisebb mértékű visszaesés érzékelhető a Vágóhíd utca és környéke városrészben, míg a kerület többi részén a változás gyakorlatilag elhanyagolható. A vizsgált időszakban a legnagyobb pozitív elmozdulás a Ferencvárosi pályaudvar térségében történt, ahol számottevő növekedést regisztráltak, a spontán növényállomány hatására.

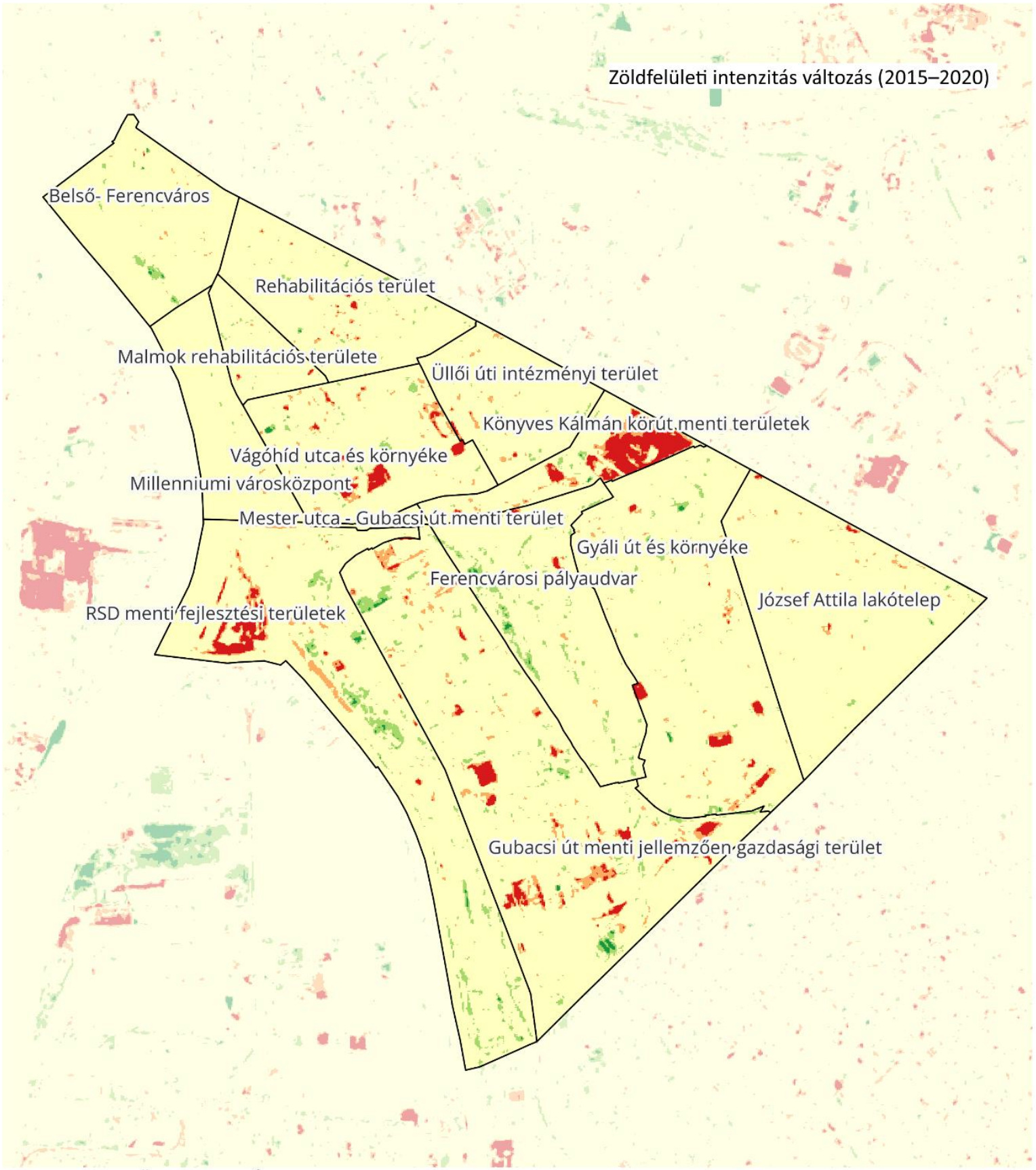
42. táblázat: Zöldfelületi intenzitás 2015. és 2020., illetve zöldfelületi intenzitás változása 2015-2020 (Forrás: Greenscope Kft. adatai alapján)

Kerületrészek	***ZFI 2015 (%)***	***ZFI 2020 (%)***	***ZFI változás 2015-2020 (%)***
Belső- Ferencváros	5,09	5,67	+0,58
Vágóhíd utca és környéke	21,37	18,61	-2,76
Rehabilitációs terület	12,14	12,44	+0,30
Malmok rehabilitációs területe	10,69	11,22	+0,53
Üllői úti intézményi terület	39,05	38,97	-0,08
Millenniumi városközpont	5,97	6,17	+0,20
Ferencvárosi pályaudvar	23,43	27,97	+4,54
Gyáli út és környéke	31,91	31,39	-0,52
József Attila-lakótelep	**58,73**	**59,57**	**+0,84**
Könyves Kálmán körút menti területek	28,28	9,60	-18,68
Gubacsi út menti jellemzően gazdasági terület	24,11	22,25	-1,86
RSD menti fejlesztési területek	31,93	31,87	-0,06
Mester utca - Gubacsi út menti terület	19,89	19,22	-0,67



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Nincs zöldfelület (0%)
- Alacsony zöldfelület-intenzitás (0-20%)
- Mérsékelten alacsony zöldfelület-intenzitás (20-40%)
- Közepes zöldfelület-intenzitás (40-60%)
- Mérsékelten magas zöldfelület-intenzitás (60-80%)
- Magas zöldfelület-intenzitás (80-99%)
- Teljes borítottság (100%)



- Jelentős csökkenés (40%-nál nagyobb)
- Csökkenés (20-40%)
- Változatlan (20%-on belül)
- Növekedés (20-40%)
- Jelentős növekedés (40%-nál nagyobb)
- Nem Budapest

1.13. KÖZLEKEDÉS

Ferencváros sokrétű és egyedi településszerkezeti adottságokkal rendelkezik a területhasználatát és a közlekedési rendszert tekintve is.

Belső- és Középső-Ferencváros nagyvárosias lakóterület jelentős intézményi funkciókkal. Külső-Ferencvárosban az ipari és kereskedelmi-gazdasági funkciók a dominánsak, ugyanakkor itt található Budapest egyik legnagyobb zöldfelületi aránnyal rendelkező, telepszerű beépítésű lakóterülete, a József Attila-lakótelep is.

A kerületen belül a kötöttpályás közlekedés területhasználata jelentős. Az országos vasúthálózat elemei közül érintett az 1. sz. és a 150. sz. vasútvonal, továbbá itt terül el a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar, és fejti ki az elvágó hatását is. A városi kötöttpályás hálózatok közül érintett a közúti vasút hálózata (villamospályák és járműtelepek) és a gyorsvasúti hálózat (metró és HÉV vonalak). Határait is jelentős mértékben közlekedési elemek képezik, nyugati oldalról a nemzetközi víziutat is jelentő Duna, illetve a Ráckevei-Soroksári Duna-ág, keleten a főváros elsődleges repülőtéri közúti kapcsolatát jelentő Üllői út, míg északon a Kiskörút részét képező Vámház körút.



Belső- és Középső-Ferencváros Duna-partja (Forrás: Polinszky Tibor)

1.13.1. Közlekedéshálózati kapcsolatok

Közúti közlekedési hálózat

Ferencváros közúti közlekedési kapcsolatrendszere a fővároson belüli elhelyezkedésénél fogva kelet- és dél-magyarországi orientáltsággal bír.

Az M4-es autóút és a 4. sz. országos főút fővárosi bevezető szakasza az Üllői út. Az útvonal a belváros felé kapcsolatot biztosít a Kiskörútig, a városhatárnál érintve a nemzetközi repülőteret, az agglomerációs övezetben keresztezve az M0 gyűrűt.

Az M5 autópálya bevezető szakasza a József Attila-lakótelep és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar közötti területen keresztül eléri a Hungária-gyűrű részét képező Könyves Kálmán körutat, az agglomerációs övezetben keresztezve az M0 gyűrűt.

Az 5. sz. főút és az 51. sz. főutak közös bevezető szakasza a Ráckevei-Soroksári-Duna-ággal párhuzamos Soroksári út, kapcsolatot biztosít a Nagykörútig, illetve a Pesti alsó rakparton keresztül a főváros északi részével.

A városon belüli közúti kapcsolatrendszer szintén jelentős, mivel a kerületet érinti Budapest mindhárom kiépített harántirányú közúthálózati eleme: a Kiskörút, a Nagykörút és a Hungária-gyűrű. Ezen hálózati elemek dunai átkelési lehetőséget is biztosítanak a Szabadság hídon, a Petőfi hídon és a Rákóczi hídon keresztül, amelyek kedvezőtlen módon mind a kerület északi felében helyezkednek el.

A közúti közlekedés hálózati szinten túlmutatóan történő részletes elemzése az *„1.13.2. Közúti közlekedés”* fejezetben kerül bemutatásra.

Közösségi közlekedési hálózatok

A kerületet a **vasúti közlekedés** mind a személyszállítás, mind az árufuvarozás tekintetében érinti. A személyszállítás a 1. sz. Budapest-Hegyeshalom vasútvonalának a Keleti pályaudvar elérését biztosító Déli körvasút szakaszával érinti a IX. kerületet. A Déli körvasúton lévő Ferencváros állomás biztosítja 150. sz. Budapest-Kelebia vasútvonalra az átszállást, azonban városi átszálló kapcsolatok hiányában csak kis jelentőséggel bír a személyforgalomban. Ezért a vasútvonalak nemzetközi, országos és térségi személyforgalma a kerület szempontjából lényegében átmenő jellegű.

A kerületet érintő vasútvonalakon jelentős fejlesztések vannak folyamatban. A Déli körvasút harmadik vágánya az új Közvágóhíd megállójával együtt építés alatt van. A Budapest – Belgrád vasútvonal fejlesztés kivitelezése pedig a 150. sz. vasútvonal Ferencváros területén levő pályaszakaszát is érinti.

Távolsági autóbuszközlekedés egyik meghatározó fővárosi helyszíne a Népliget autóbusz-pályaudvar.

A városon belüli közösségi közlekedési kapcsolatrendszer is igen jelentős. A kerület keleti határán, az Üllői út alatt épült ki az ország legnagyobb – 500.000 utas/nap – forgalmú kötöttpályás eleme az M3 (észak-déli) metróvonal, amely közvetlen belvárosi és északpesti elérést, valamint a többi metróvonalra átszállási lehetőséget biztosít. A kerület északi határán, a Vámház körút alatt épült meg az M4 metróvonal, amelynek ez idáig csak a Kelenföldi és a Keleti pályaudvar közötti ún. első üteme készült el. A színvonalas közlekedési módváltó kapcsolatot biztosító, városhatárt elérő további ütemek a készülő Fővárosi Településtervben távlati fejlesztésként jelennek meg.

A **HÉV-hálózat** forgalmi szempontból lényegesen kisebb jelentőséggel bír, mint a metróhálózat. A kerület területén találhatóak a H7 Csepel – Boráros tér és a H6 Ráckeve – Közvágóhíd HÉV vonalak belső végállomásai. A HÉV-vonalak infrastruktúrája leromlott, annak teljes műszaki megújítása, illetve a gördülőállomány teljes cseréje szükséges.



H6 HÉV háttérben a Rákóczi híddal (Forrás: Polinszky Tibor)

Állami beruházó szervezet által már engedélyezési terv szinten előkészítésre került a H6 és a H7 HÉV fejlesztése, amely tartalmazza a HÉV vonalak felújítását, akadálymentesítését, a H6-H7

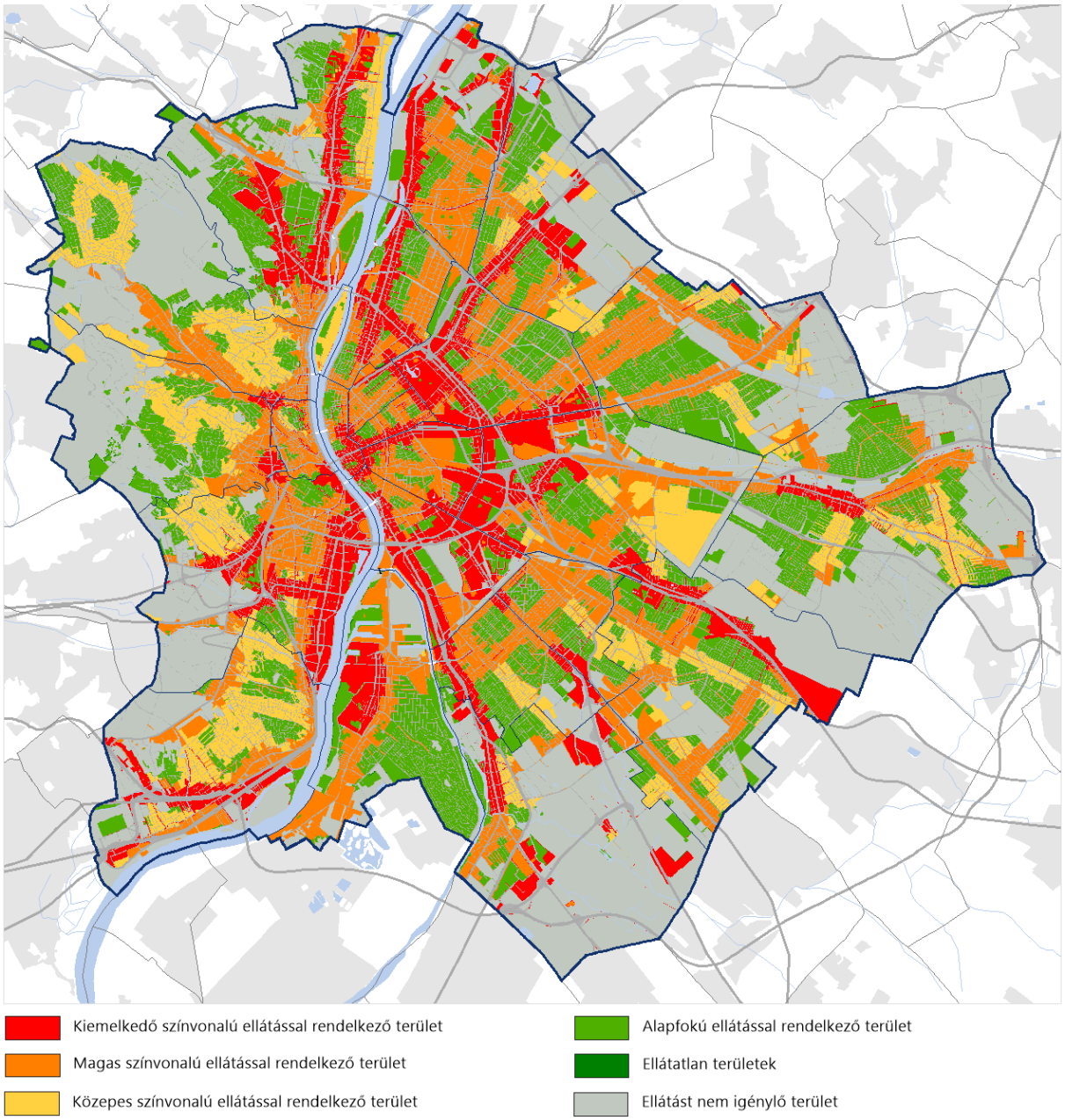
vonal összekötését és mélyvezetésű kapcsolatát a Kálvin térig. A kivitelezés alatt levő Déli-körvasút projekt keretében a Közvágóhídnál új vasúti megállóhely, ezzel átszállókapcsolat épül.

A **közúti vasúti (villamos) hálózat** elemei egy Budapest méretű nagyvárosban nem, vagy csak mérsékelt jelentőséggel testesítenek meg hálózati szintű kapcsolatrendszert, amennyiben rendelkezésre áll egy sűrű metróhálózat, illetve színvonalas elővárosi vasúti rendszer. Ezen feltételek hiányában és a fővárost ketté szelő Duna és a budapesti körútrendszer sajátosságai folytán – az azon található hidak miatt – a IX. kerületen áthaladó körirányú elemek villamosvonalai azonban mégis kiemelkedő hálózati szereppel rendelkeznek.
A kiskörúti villamosközlekedés átszálló kapcsolatot biztosít az összes metróvonallal. A nagykörúti villamos Európa legnagyobb forgalmú vonala, amely a Petőfi hídon és a Margit hídon keresztül eléri Budát, és szintén átszállókapcsolatot biztosít a teljes metróhálózattal, valamint a HÉV hálózat egy részével is. A Hungária-gyűrű villamos-közlekedése a Rákóczi hídon és az Árpád hídon keresztül eléri Budát és átszállókapcsolatot biztosít a metró és HÉV hálózat nagyobb részével.

A városi közösségi közlekedés hálózati szinten túlmutatóan történő részletes elemzése az *„1.13.3. Városi közösségi közlekedés”* fejezetben kerül bemutatásra.

1.13.2. Közúti közlekedés

A kerület közúthálózati ellátottsága a mellékletben szereplő *„Közúti ellátottság” c. ábrán* kerül bemutatásra, teljes Budapestre vonatkozó közúti ellátottságot pedig az alábbi ábra szemlélteti.



A települések beépítésre szánt területének jellemzően 15-25%-a közterület, amelynek nagyobb része közlekedési célú közterület, vagyis a közúthálózat területe. A közúthálózat területe biztosítja a közösségi közlekedés felszíni hálózatai és az egyéni – gyalogos, kerékpáros, személygépjármű – közlekedés infrastruktúrájának a helyigényét a többi beépítésre szánt terület működése által keltett forgalom számára.

A főváros és annak részeként Ferencváros közúthálózata eltérő színvonalú közlekedési lehetőséget, elérhetőséget jelent, eltérő közúti közlekedési potenciált biztosít a mellette lévő területek számára, amelyet az egyes útvonalak keresztmetszete, csomópontja, valamint a hálózati szerep és kapcsolatok együttesen determinálnak. A közúthálózat biztosította potenciál az egyes elemek melletti területek használatára, beépíthetőségére is visszahat.

A város közúti közlekedéssel legjobban ellátott, kiemelkedő színvonalú területei az autópályák bevezető szakaszait jelentő főútvonalak és a Hungária gyűrű melletti területek. A csak mellékút hálózati elemekkel (gyűjtő utak és kiszolgáló utak által) feltárt területek megfelelő ellátású területként, míg a mezőgazdasági és erdő területek ellátást nem igénylő területként kerültek figyelembevételre.



Határ úti felüljáró rámpája



Gyáli úti felüljáró

Általánosságban kijelenthető, hogy az egyes területek közúthálózati ellátottsága korrelál a területet érintő úthálózati elem hierarchiai besorolásával, csomóponti kiépítettségével. A potenciál megállapításánál az aktuális forgalomterhelésből származó színvonal (forgalmi torlódás) nem került figyelembevételre, a súlyozás csak a műszaki adottságokat tükrözi.
A közúthálózat hierarchikus felépítésű, amelyet gyorsforgalmi utak, főutak, gyűjtőutak, lakó-kiszolgáló utak és gyalogutak alkotnak. A IX. kerület közúthálózatának térbeli elhelyezkedése a mellékletben szereplő *„Közúthálózat vizsgálata”* című ábrán kerül bemutatásra.

I. rendű főúthálózat

Az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet meghatározása szerint az I. rendű főút*: „Az egyes városrészeket összekapcsoló, nagy helyi forgalmat levezető közutak. Forgalmi csomópontjai általában szintbeniek (körforgalmúak vagy jelzőlámpával szabályozottak, több egymás utáni jelzőlámpás csomópont esetén lehetőleg a jelzőlámpás csomópontok összehangolásával). A megállás és várakozás általában csak külön várakozósávban engedélyezett. A tömegközlekedési járatok megállóhelyei a forgalmi sávoktól elkülönítettek.”*

Az I. rendű főúthálózat teljes hossza Ferencvárosban 11.7. km, melyet az országos közúthálózat bevezető szakaszai – Üllői út, M5 autópálya bevezető szakasza, Soroksári út – és a Hungária-gyűrűig részét képező Könyves Kálmán körút, a Kvassay Jenő út kerületi szakasza alkot.

Az Üllői (Könyves Kálmán körút – Határ út között) 2x3 forgalmi sávval rendelkezik. A Határ úti és Könyves Kálmán körúti csomópontja külön szintű, egyéb csomópontjai összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítási rendszerként üzemelnek. A Déli körvasút felüljárón keresztezi.

Az M5 autópálya bevezető szakasza 2x2 forgalmi sávval rendelkezik, a Határ úti és Illatos úti csomópontja külön szintű, a Déli körvasutat felüljáróval keresztezi.

A Soroksári út (Könyves Kálmán körút – Határ út között) 2x3 forgalmi sávval rendelkezik, melyből a szélső sávok buszsávként kerültek kijelölésre. A Könyves Kálmán körúti csomópontja külön

szintű, egyéb meghatározó csomópontjai összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítási rendszerként üzemelnek. A vasútvonalak felüljárón keresztezik.

A Könyves Kálmán körút 2x3 forgalmi sávval és középfekvésű villamos vágányzónával rendelkezik. A Soroksári és Üllői utakkal alkotott csomópontjai külön szintűek, egyéb meghatározó csomópontjai összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítási rendszerként üzemelnek.



Gyáli út – Könyves Kálmán Körút csomópont



Üllői út – Könyves Kálmán körút csomópont

II. rendű főúthálózat

Az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet meghatározása szerint a II. rendű főút: *„Az egyes városi alközpontok egymás közötti (jelentős) forgalmát levezető közutak. Forgalmi csomópontjai szabályozottak. A várakozás általában külön várakozósávban megengedett.”*

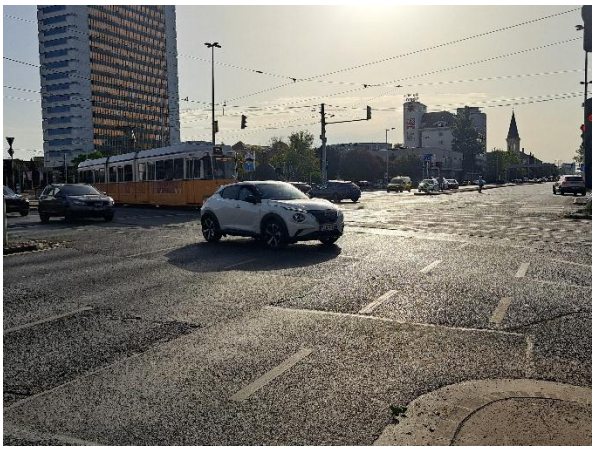
A II. rendű úthálózat kerületi teljes hossza 14,3 km, amelybe az alábbi útvonalak, útvonalszakaszok tartoznak:

- Vámház körút
- Ferenc körút
- Soroksári út (Könyves Kálmán körút – Ferenc körút között)
- Haller utca
- Üllői út (Könyves Kálmán körút – Kálvin tér között)
- Ecseri út (Üllői út – Gyáli út között)
- Illatos út
- Határ út.

A sugárirányú elemek 2x2 sávos kiépítésűek, a körirányú kapcsolatok részben 2x1, részben 2x2 forgalmi sávval rendelkeznek. A Ferenc körúti csomópontja külön szintű, a többi fontosabb csomópont jelzőlámpás forgalomirányítással üzemel. A vasútvonalakat külön szintben keresztezik.



Corvin-negyed



Nagyvárad tér

A főúthálózat forgalomterhelés és teljesítőképességének (kapacitásának) kihasználtsága

A kerület közúthálózatának gépjármű forgalma a mellékletben szereplő *„Közúthálózat személygépjármű forgalma” c. ábrán és a „Közúthálózat tehergépjármű forgalma” c.* ábrán kerül bemutatásra. A fő és gyűjtőúthálózat kihasználtságát a „Közúthálózat kihasználtsága” c. ábra szemlélteti.

A Budapesti Közlekedési Központ Zrt. EFM forgalmi modellje szerint:

- az I. rendű főúthálózat a Soroksári út kivételével kapacitáshatáron felüli forgalmat bonyolít, tehát túlterhelt. A Soroksári út kapacitástartaléka valószínűsíthetően abból adódik, hogy amíg a Gyáli út és az Üllői út esetében egy jelentős agglomerációs forgalommal is terhelt gyorsforgalmi út kapcsolat jelenik meg, a Soroksári úthoz, csak kisebb kapacitású országos főút bevezetések kapcsolódnak. A Kvassay út, mint a Csepel sziget egyetlen centrum irányú kapacitív közúti kapcsolata szintén kapacitáshatár feletti forgalmat bonyolít. A Könyves Kálmán körút kapacitáshatárt túllépő forgalmi terhelése, pedig a Duna déli szakaszán levő, dunai átkelést biztosító közúti hálózati hiányból adódik.
- a II. rendű főúthálózati elemek kapacitása 50-100%-ban kihasznált. A kiskörút és a nagykörút kapacitáshiányának elemzésénél azt a belvárosi környezetben történő szemléletváltozásból adódó értékválasztást is figyelembe szükséges venni, melynek eredményeként bármilyen beavatkozás esetén a fenntartható közlekedési módok előnyben részesítése a prioritás.
- a gyűjtőúthálózat telítettsége 20-50%-os.
-

Gyűjtőúthálózat

Az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet meghatározása szerint a gyűjtőutak: *„A település lakó- és kiszolgálóútjainak forgalmát összegyűjtve vezetik a település főúthálózatára”*.

A gyűjtőúthálózat hossza – a *Közúthálózat vizsgálata* című ábra szerint – a IX. kerületben 20 km. Legfontosabb csomópontjai jelzőlámpás forgalomirányításúak, keresztmetszetük 2x1 sávos.

A gyűjtőúthálózatot az alábbi utak egyes szakaszai alkotják:

- Lónyay utca
- Salkaházi Sára rakpart
- Kinizsi utca
- Gubacsi út
- Koppány utca
- Hentes utca
- Táblás utca
- Gyáli út szervízút
- Füleki utca
- Aszódi utca
- Fék utca
- Dési Huber utca
- Epreserdő utca
- Ifjúmunkás utca
- Pöttyös utca
- Napfény utca
- Lobogó utca
- Toronyház utca
- Távíró utca

A gyűjtőúthálózatot jellemzően olyan elemek alkotják, melyek egy-egy kerületrész határoló vagy feltáró útvonalai közösségi közlekedési érintettséggel, nagyrészt a Könyves Kálmán körúton kívüli külső kerület részeken. Hálózathiány kizárólag a 150.sz. vasútvonal és a Ráckevei – Duna ág közötti területen azonosítható, ahol annak kiszolgálására hivatott új gyűjtőúti hálózati elem vizsgálata szükséges, kapcsolódva a tervezett ingatlanfejlesztésekhez.

Lakó-kiszolgáló utak

Az útügyi igazgatásról szóló 26/2021. (VI. 28.) ITM rendelet meghatározása szerint a gyűjtőutak: *„A lakóutak a települések belterületének alapfunkcióját, a lakófunkciót kiszolgáló közutak, a lakótelepek és lakótömbök belső forgalmát bonyolítják le.”* A kiszolgálóutak a települések belterületének a lakófunkciótól eltérő rendeltetésű területeinek forgalmát lebonyolító közutak. Idetartoznak a szervizutak, az iparterületi és a mezőgazdasági utak, egyéb kiszolgálóutak (intézmények, szabadidő-, sport-, kulturális és egyéb zöldterületek kiszolgálását biztosító közutak).

Közterületszabályozás

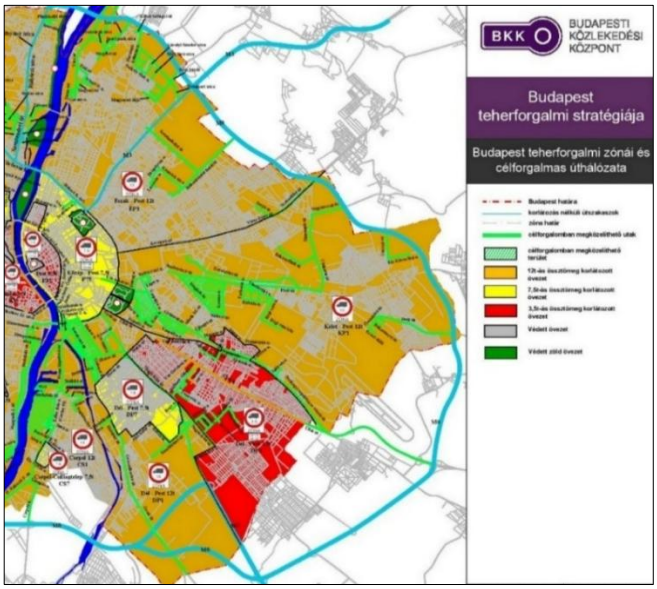
A hatályos településrendezési tervek közterület növelő szabályozási vonalai a mellékletben szereplő „*Hatályos szabályozási vonalak* c”. ábrán láthatóak, amelyek a 2025 évi felülvizsgálat után 125 ingatlant érintenek.

Közúti – vasúti keresztezések

A kerületben a főúthálózati és gyűjtőúthálózati elemet országos közforgalmú vasútvonal szintben nem keresztez. A Ferencvárosi pályaudvar térségében felhagyott saját célú vasúti pálya (iparvágány), illetve delta vágány (Péceli út) szintbeni keresztezése és a 150.sz. vasútvonal Beöthy utcai keresztezése kivételével. A H6 HÉV és a 150.sz. vasútvonal által közrezárt területen jellemzően ipari, kereskedelmi tevékenység folyik. A telkek megközelítése jelenleg kizárólag a HÉV pályát szintben keresztezve lehetséges.

Teherforgalmi övezetek

Budapest teherforgalmi stratégiája alapján létrehozott teherforgalmi zónák igazodnak az egyes területek funkcióihoz. A lakóutcák általánosságban védett övezetként jellenek meg.
A Nagykörúton belül 3.5 tonnás össztömegkorlátozás van érvényben. A Nagykörút és a Könyves- Kálmán körút közötti területen 7,5 tonnás célforgalmi korlátozás került kijelölésre. A Könyves Kálmán körúton kívüli ipari és kereskedelmi területei célforgalomban elérhetőek.



130. ábra: Budapest teherforgalmi startégiája (Forrás: BKK Zrt.)

Forgalomcsillapítás

A lakóúthálózat által működtetett területhasználat környezeti terhelés elleni védelemérdekében az úthálózat mind nagyobb mértékben forgalomcsillapításra kerül, amely elsősorban a forgalom sebességének csökkentését jelenti.

A Belső- Ferencváros területe és a Középső-Ferencváros megújuló, ingatlanfejlesztéssel érintett Vágóhíd utca – Mester utca – Máriássy utca által határolt része tempo 30-as zóna. A József Attila-lakótelepen és az Aszódi lakótelepen a 30-as zóna mellett lakó pihenő övezet is kijelölésre került. A mellékletben szereplő *„Forgalomcsillapított területek”* című ábrán a jelenlegi területhasználatot is ábrázolva kerülnek megjelenítésre a forgalomcsillapított területek.

Közlekedésbiztonság

A Fővárosi Önkormányzat közlekedésbiztonsági nyilvántartása alapján Ferencvárosban az utóbbi három évben számosság és súlyossági kimenetel szempontjából az alábbi statisztikák állnak rendelkezésre:

Év	Személyi sérüléssel járó balesetek száma	Halálos áldozatok száma	Súlyos sérülést szenvedők száma	Könnyű sérülést szenvedők száma
2022	172	4	46	171
2023	163	3	53	139
2024	141	6	39	124

Az utóbbi 3 évben tehát 476 regisztrált személyi sérüléssel járó baleset került regisztrálásra. A legvédtelenebb gyalogos közlekedési módot vizsgálva megállapítható, hogy a balesetek mintegy 20%-ában érintettek gyalogosok, és a gyalogos elütések 50%-a kijelölt gyalogos átkelőhelyen történik.

Baleseti gócpontképződés szempontjából jellemzően a hálózati szerep és a lebonyolított forgalom nagysága a mérvadó, így a legnagyobb baleseti esetszámok az I. és II. rendű főhálózat csomóponti elemein jelennek meg. Forgalomcsillapított, illetve 30 km/h-s sebességkorlátozással érintett útszakaszokon mind a súlyossági kimenetel, mind az esetszám tekintetében jelentősen kedvezőbb statisztikai adatok tapasztalhatóak. A számosság alapján baleseti gócpontként azonosítható Tompa utca – Ferenc Körút kereszteződés esetében külön vizsgálatra került az egyes közlekedési módok részaránya az érintettségben. Attól függetlenül, hogy Középső-Ferencváros – Belső-Ferencváros súlypontjában ez a csomópont jelenti a két kerületrész közötti kerékpáros kapcsolatot érintettség tekintetében a kerékpárosok nem felülreprezentáltak. Az alábbi ábrákon kerülnek bemutatásra a 2022-2024 közötti évek baleseti adatai alapján meghatározó gócpontok (fekete pont: halálos; piros pont: súlyos sérüléses; sárga pont: könnyű sérüléses súlyossági szint bontásban).



Népligeti csomópont



Rákóczi híd pesti hídfő térsége



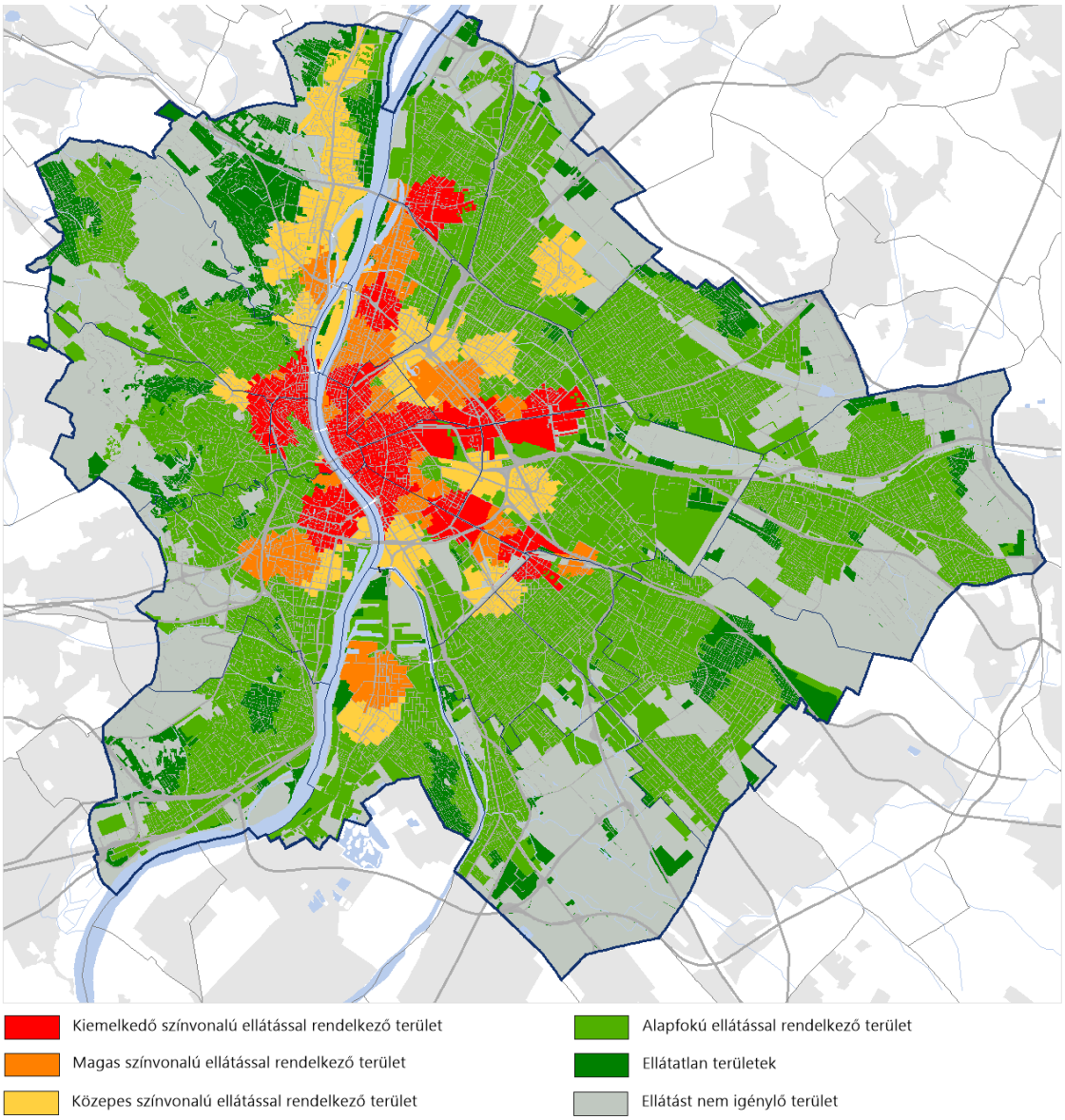
Corvin negyed és térsége



Tompa utcai kerékpáros átvezetés

1.13.3. Városi közösségi közlekedés

A kerület közösségi közlekedési ellátottsága a mellékletben szereplő „*Közösségi közlekedési ellátottság” c. ábrán* kerül bemutatásra, teljes Budapestre vonatkozó ellátottságot pedig az alábbi ábra szemlélteti.



A települések beépítésre szánt területének közlekedési igényei részben közösségi közlekedéssel, részben egyéni (személygépjármű, kerékpáros, gyalogos) közlekedéssel kerülnek lebonyolításra.

A főváros és annak részeként a IX. kerületet érintő közösségi közlekedési rendszer vonalanként eltérő színvonalú közlekedési lehetőséget, vagyis eltérő közlekedési potenciált biztosít a mellettük lévő területek számára, az egyes vonalak hálózati kapcsolatai és irányai, a biztosított kapacitás alapján.

A közösségi közlekedés biztosította potenciál az egyes elemek melletti területek használatára, beépíthetőségére is visszahat.

A legalább egy járat megállójának vonzáskörzetével érintett területek már megfelelő ellátású területként kerültek figyelembevételre. Az ellátatlan területhez az egyes megállók 300 m-es körzetével nem érintett területi egységek tartoznak. A mezőgazdasági és erdő területek ellátást nem igénylő területként lettek figyelembe véve. Általánosságban kijelenthető, hogy az egyes területek közösségi közlekedési ellátottsága korrelál a területen áthaladó közösségi közlekedési viszonylatok menetrendi kínálatának sűrűségével, kapacitásával.

A közösségi közlekedési rendszert több önálló országos és városi hálózat együttese adja. A kerület városi közösségi közlekedésének térbeli elhelyezkedése és a megállói által biztosított elérhetőség a *Közösségi közlekedési lefedettség* című ábrán kerül bemutatásra.

Metró-hálózat

Az észak-déli (M3 metró) kerületet érintő szakasza két ütemben került átadásra. A Deák tér – Nagyvárad tér szakasz 1976-ban, a Nagyvárad tér – Kőbánya Kispest közötti szakasz 1980-ban.

A teljes metróvonal 2017-2023 között felújításra került, melynek során, vagy közvetlenül utána az akadálymentesítési feladatok is elvégzésre kerültek. A Határ út és Pöttyös utca esetében a kapcsolódó felszíni rendezés megtörtént, az Ecseri út esetében folyamatban van. Forráshiány miatt a gyalogos aluljárók felújítása elmaradt a Népliget, Nagyvárad tér és Corvin-negyed állomásokon, ami miatt mind esztétikai, mind műszaki és üzemeltetési szempontból rossz állapotúak maradtak az aluljárók.

Az M3 metró – amely Budapest leg forgalmasabb közösségi közlekedési vonala – 20 megállójából 8 érinti a kerületet a Határ úttól a Kálvin térig terjedő 5,5 km hosszúságú vonal szakaszán.

Az egyes metróállomások utasforgalma nagyban függ az átszállási kapcsolati lehetőségeiktől, illetve a forgalomvonzó létesítmények közelségétől és a lakó és intézményi funkciók sűrűségétől.

- A Határ úti megálló fontos átszállókapcsolat, a dél-pestről érkező villamos (42-es, 50-es, 52-es) és busz viszonylatok ráhordó pontja. A közlekedési csomópont felszíni rendezése 2019. évben megtörtént, majd a 2024. évben befejeződött az aluljáró felújítása is.
- A Pöttyös utca kizárólag a József Attila-lakótelepet szolgálja ki. Felszíni rendezése 2024. évben megtörtént. Az Ecseri út ezt kiegészítve átszállókapcsolatot biztosít a 3-as villamosra, illetve az Aszódi lakótelep teljes és a József Attila-lakótelep belső részeinek autóbuszos ráhordása is innen történik a 181-es viszonylattal. A felszín rendezésének kivitelezése 2025. évben kezdődött.
- A Népliget állomás a nagy városi közpark, az MVM Dome és a Groupama Aréna, valamint a Népliget autóbusz-pályaudvar közvetlen elérése mellett, átszállási lehetőséget biztosít a Hungária-gyűrű felszíni kötöttpályás közlekedésével (1-es villamossal), amely több országos jelentőségű sportlétesítmény (Puskás Ferenc Stadion Papp László Budapest Sportaréna) távolsági és helyközi autóbusz-pályaudvar (Stadionok Etele tér), valamint jelentős számú iroda épület elérését teszi lehetővé.
- A Nagyvárad tér és a Semmelweis Klinikák állomásai jellemzően IX. és VIII. kerületi célforgalmat bonyolítanak le.
- A Corvin negyed állomás a Corvin Plaza közvetlen elérése mellett, átszállási lehetőséget biztosít a Nagykörút felszíni kötöttpályás közlekedésével (a 4-6-os villamossal), ezzel biztosítva Buda felé a kötöttpályás kapcsolatot.
- A Kálvin téri állomáson átszállási kapcsolat biztosított az M4 metróvonallal és a Kiskörút felszíni kötöttpályás közlekedésével (47-49-es villamossal). A Nemzeti Múzeum közvetlen elérése mellett ez a megálló a Belváros egyik kapuja Ferencváros felől.

Az M4 metró 2014-ben került átadásra, 10 megállójából 2 érinti a kerületet, az M3 metróval közös Kálvin téri állomás mellett a Fővám téren rendelkezik állomással. A Fővám tér a Nagyvásárcsarnok közvetlen elérése mellett ez a megálló a Belváros másik kapuja Ferencváros felől.

HÉV-hálózat

A kerületet érintő két HÉV vonal 14 fővárosi megállóval rendelkezik, amelyből a kerületben 4 található az együttesen 5,1 km hosszúságú vonalszakaszokon.

A HÉV szerepe a kerület közlekedése szempontjából jelenleg marginális, mivel érdemben csak a csepeli és az agglomerációs utasforgalom jelenik meg rajtuk. Metrókapcsolattal nem rendelkezik sem a H6 ráckevei, sem a H7 csepeli viszonylat.

A HÉV vonalak biztonságos működése miatt szükséges életvédelmi kerítések területelvágó hatása jelentős mértékben hátráltatja a környezetük fejlődését. A Budapest-Csepel vonal esetében a Gizella sétány használhatósága korlátozott csupán, a Budapest-Ráckeve vonal estében azonban a Ráckeve-Soroksári Duna-ág mellett fekvő, jelentős részben funkcióváltásra váró terület fejlődését egyenesen akadályozza, amelyet jelentős mértékben tovább erősít a 150 sz. vasútvonal hasonló hatása.

Villamos-hálózat

A kerületet feltáró és a szomszédos V., VIII., XIX., XX., XI. kerületekhez kötő villamoshálózat hossza mintegy 19 km, amelyben a harántirányú elemek dominálnak.

A közúthálózat sugaras - gyűrűs rendszeréhez illeszkedő villamos hálózat viszonylatszervezése folyamatosan módosult, követve a városfejlesztési és közlekedéshálózati beruházásokat, ami új villamosvonalak születésével és meglevők megszüntetésével is járt. A Hungária-gyűrű teljes kiépítése indukálta a ma működő 1-es villamos létrejöttét, ugyanakkor az M3 metró déli szakaszának 1980. évben történő átadása az Üllői úti villamosközlekedés megszüntetésével járt. A mai villamoshálózat:

Viszonylat száma	Útvonal	IX. kerületi megállóhelyek	Csúcsidei járatsűrűség	Megállók megnevezése
1	Bécsi út / Vörösvári út - Kelenföld Vasútállomás M	5	2-4 perc	Népliget M
				Albert Flórián út
				Ferencváros vá. -Málenkij Robot
				Mester utca - Könyves Kálmán körút
				Közvágóhíd H
1A	Bécsi út / Vörösvári út - Népliget M	1		Népliget M
2	Közvágóhíd H - Jászai Mari tér	6	4 perc	Közvágóhíd H
				Müpa - Nemzeti Színház H
				Haller utca / Soroksári út
				Boráros tér H
				Zsil utca
				Főmám tér M
2B	Pesterzsébet, Pacsirtatelep - Jászai Mari tér	11	15 perc	Jókai Mór utca / Határ út
				Ősz utca
				Gubacsi út / Határ út
				Fegyvergyár utca
				Timót utca
				Illatos út
				Kén utca
				Magyar Aszfalt
				Hentes utca
				Koppány utca
				Mester utca / Könyves Kálmán körút
3	Gubacsi út / Határ út Mexikói út M	8	6-7 perc	Gubacsi út / Határ út
				Ősz utca
				Jókai Mór utca / Határ út
				Mártírok útja / Határ út
				Nagykőrösi út / Határ út
				Epreserdő utca
				Csengettyű utca
				Közterületfenntartó Zrt.
				Ecseri út M
4	Újbuda-központ M - Széll Kálmán tér M	3	2 perc	Boráros tér H
6	Móricz Zsigmond körtér M - Széll Kálmán tér M			Mester utca / Ferenc körút
				Corvin-negyed M

23	Keleti Pályaudvar M - Jászai Mari tér	7	7-8 perc	Nagyvárad tér M Balázs Béla utca Haller utca / Mester utca Haller utca / Soroksári út Boráros tér H Zsil utca Fővám tér M
24	Közvágóhíd H - Keleti Pályaudvar M	6	12 perc	Közvágóhíd H Müpa – Nemzeti Színház H Haller utca / Soroksári út Haller utca / Mester utca Balázs Béla utca Nagyvárad tér M
47	Városház tér - Deák Ferenc tér M	2	7-8 perc	Fővám tér M, Kálvin tér M
48	Savoya tér - Deák Ferenc tér M	2	15 perc	
49	Kelenföld vasútállomás M - Deák	2	7-8 perc	
51	Mester utca / Ferenc körút -	11	30perc	Ugyanaz mint a 2B viszonylatnál
51A	Mester utca / Ferenc körút - Koppány utca	7	15 perc	Mester utca / Ferenc körút Bokréta utca Ferencvárosi rendelőintézet Haller utca / Mester utca Vágóhíd utca Mester utca / Könyves Kálmán körút Koppány utca
52	Pesterzsébet, Pacsirtatelep - Határ út	5	15 perc	Jókai Mór utca / Határ út Mártírok útja / Határ út Nagykőrösi út / Határ út Mészáros Lőrinc utca Határ út M

A IX. kerület hálózati kapcsolattal nem rendelkező villamosvonalai közül az Határ út – Epreserdő utca – Ecseri út által alkotott útvonalon közlekedő villamos kapcsolatot biztosít a X. és XIV. kerület központjai (Kőbánya városközpont, Örs vezér tere) felé. A Mester utca – Gubacsi út által alkotott útvonalon közlekedő villamosok a XX. kerület elérését biztosítják. A Soroksári út – Duna mentén futó villamos a belváros elérése mellett turisztika szempontból is jelentős.

A villamoshálózat utoljára történt fejlesztéseit az 1-es és 3-as vonalán hajtották végre, amelynek keretében a peronok és a pálya is átépítésre került, illetve 2020. évben megépült a Haller utcai deltavágány, ami a „Pesti fonodó villamoshálózat" első ütemeként lehetőséget adott mind Ferencváros, mind Pesterzsébet felől a belvárost közvetlenül elérő viszonylatszervezés megvalósításához.
A villamoshálózat sűrűsége és menetrendi kínálata megfelelő szolgáltatási szintet biztosít a IX. kerület számára. Gördülőállomány tekintetében a nagy utasforgalommal rendelkező viszonylatok (4-6-os, 1-es, 3-as) korszerű alacsonypadlós járművekkel vannak kiszolgálva. A 2-es villamos vonalán a Lánchíd viadukt átépítése és a peronok akadálymentesítésének hiányában még nem történt meg a gördülőállomány cseréje. A tervek rendelkezésre állnak, azonban kivitelezési forrás még nem került allokálásra. A készítés alatt álló Fővárosi Településtervben a 2-es villamos Közvágóhídi végállomásától kiindulva összekötésre kerül a Gubacsi úti villamosvágánnyal.

A villamos közlekedést szolgáló remíz két helyszínen - az Üllői út mellett a Száva és a Könyves Kálmán körút mellett a Ferencváros járműtelep - helyezkedik el. A Száva járműtelep műszaki infrastruktúrája túlnyúlik a telkének a határain. Az egykori Ferencváros kocsiszín egy része korábban funkcióváltó szándékkal értékesítésre került, azonban lehetőség nyílt a terület egészét ismét teljes egészében járműtelepként hasznosítani.

Trolibusz-hálózat

A trolibuszüzem legdélibb szolgáltatási területe érinti a kerületet. A 83-as viszonylat tárja fel Belső – Ferencvárost a Kinizsi utca – Közraktár utca – Fővám tér – Kálvin tér útvonalon körjáratként

közlekedve, a Népligethez csúcsidőben 8-10 perces sűrűséggel kapcsolódva, mintegy 1,8 km kiépítési hosszban. A 72-es viszonylat (Orczy tér – Zugló vasútállomás) a Kálvin térnél csak érinti a kerületet.

Trolibusz közlekedést szolgáló járműtelep nincsen Ferencvárosban.

Autóbusz-hálózat

A kerületet érintő autóbuszhálózat jellemzően ráhordó funkciót biztosít a kapacitív kötöttpályás eszközökre. A külső kerületekből az autóbusz viszonylatok a kerület keleti oldalán elhelyezkedő Határ úti autóbusz pályaudvart és metrómegállót, illetve a Boráros teret érik el.
Szigetüzemű körjáratként a 181-es viszonylat a József Attila-lakótelep és az Aszódi lakótelep elérhetőségét biztosítja. A 281-es viszonylat az Aszódi és a József Attila-lakótelepekről biztosítja az eljutást a Ferencvárosi rendelőintézetbe.

Autóbusz közlekedést szolgáló járműtelep nincsen a IX. kerületben.

Utasforgalmi csomópontok

Az utasforgalom nagysága a mellékletben szereplő *„Közösségi közlekedési rendszer utasforgalma” c.* ábrán kerül bemutatásra.

A kerület területi kiterjedéséből adódóan – amely a Belső, az Átmeneti és a Duna menti zónába is beletartozik – a közösségi közlekedési rendszerben jelen vannak a belvárosi átszálló csomópontok mellett a külvárosokra jellemző átadópontok is. A meghatározó utasforgalmi csomópontok a budapesti utasáramlás mentén kiépült gyorsvasúti vonalak megállóinál és végállomásoknál jöttek létre:

- Határ út M3 metró
  - 42,50,52-es villamos viszonylatok
  - 66,66b,66E,84E,89E,94E,123,123A,142E,194,194B,294E buszviszonylatok
- Ecseri út M3 metró
  - 3-as villamos viszonylat
  - 181,281 busz viszonylatok
- Népliget M3 metró
  - 1,1A villamos viszonylatok
  - 83-as troli viszonylat
  - 254E busz viszonylat
  - távolsági busz viszonylatok
- Nagyvárad tér M3 metró
  - 23,24-es villamos viszonylatok
- Corvin negyed M3 metró
  - 4,6-os villamos viszonylatok
- Kálvin tér M3, M4 metró
  - 47,48,49-es villamos viszonylatok
  - 72, 83-as troli viszonylatok
  - 9, 15-ös busz viszonylatok
- Fővám tér M4 metró
  - 2, 2B, 23,47,48,49-es villamos viszonylatok
  - 83-as troli viszonylat
- Boráros tér H7 HÉV

  - 2,2B,23,4,6-os villamos viszonylatok
  - 54,55,223E,224,224E buszviszonylatok
- Közvágóhíd H6 HÉV
  - 1,2,24-es villamos viszonylatok
  - 54,55,179,223E,224,224E buszviszonylatok



Boráros tér (Forrás: Vitézy Dávid Facebook oldala)

1.13.4. Kerékpáros közlekedés

A kerékpáros infrastruktúra a mellékletben szereplő *„Meglevő kerékpáros hálózat” c.* ábrán kerül bemutatásra.

A kerület területén az utóbbi években jelentős kerékpáros fejlesztések történtek, a hálózat további bővítése tervezett.

A körirányú úthálózati elemek különböző kiépítettségű és színvonalú kerékpáros infrastruktúrával már rendelkeznek.

A Vámház körúton, annak 2010. évben történt felújítása keretében irányhelyes kerékpársáv létesült, a kapcsolódó Szabadság híd önálló infrastruktúrával azonban nem rendelkezik, de jól kerékpározható.

A Ferenc körúton a COVID időszakban létesült irányhelyes kerékpársáv, amelynek végleges kiépítésére vonatkozó előkészítés jelenleg folyamatban van. A Petőfi híd jelenleg kerékpáros infrastruktúrával nem rendelkezik.

A Könyves Kálmán körúton egyoldali, kétirányú kerékpárút üzemel. A csatlakozó Rákóczi híd északi oldalán önálló gyalogos-kerékpáros út került kialakításra.

A sugárirányú úthálózati elemek vonatkozásában a Duna-part vonalában kialakuló vonal bír nagy fontossággal, amely EuroVelo 6 néven a nemzetközi és az országos rendszernek is a részét

képezi. Sajnálatosan egyelőre csak a Nagy Duna mentén épült ki megfelelő burkolattal, Csepel-szigeti folytatással, a Ráckevei-Soroksári Duna-ág mentén hiányzik.

A COVID időszak másik fontos kerékpáros közlekedést segítő intézkedéseként az Üllői úton irányhelyes védett kerékpársáv került kialakításra. A fejlesztés egyik fontos szempontja volt a nagyforgalmú közúti csomópontok kerékpáros átjárhatóságának a biztosítása volt, jelentős előrehaladás történt például a Népligeti csomópont és a Ferenc körúti csomópont esetében.



Üllői úti védett kerékpársáv



Kerékpáros átvezetés a Corvin negyed csomóponton

A fő- és a gyűjtőút hálózaton ugyanakkor jelen vannak zavaró hálózati vagy folytonossági hiányok (Gyáli út, Soroksári út, Mester utca, Haller utca, Határ út, Üllői út).

A mellékúthálózat esetében a forgalomcsillapított területek (Belső-Ferencváros, Középső-Ferencváros Vaskapu utca menti forgalomcsillapított területek, MÁV és Aszódi úti lakótelepek, József Attila-lakótelep) kerékpárral jól járhatóak.

A 2014 évben létrehozott MOL BuBi közbringaszolgáltatás fővárosi lefedettségi területe folyamatosan bővül. Jelenleg a 2460 kerékpárral és 222 gyűjtőállomással üzemelő rendszer 22 állomása található a kerület területén. A Könyves Kálmán körúton belüli területek teljes mértékben lefedettek a szolgáltatással, illetve az M3 metró felújításához kapcsolódóan az Üllői út mentén kerültek még állomások telepítésre. A mikromobilitási eszközök, megosztott mobilitás használatot elősegítendő mintegy 100 db mikromobilitási pont is üzemel a kerületben.

1.13.5. Gyalogos közlekedés

Gyalogos utak, területek

Gyalogos zóna kizárólag a Bakáts téren és a Gizella sétányon létesült. Gyalogos forgalom szempontjából Budapest egyik egyedi helyszíne a Bakáts térhez kapcsolódó Ráday utca, az oda koncentrálódó vendéglátó létesítmények folytán.

Továbbá az átszálló csomópontok jelentősebb teresedéssel rendelkező elemei – pl. Kálvin tér – és a közparkok – Nehru park, Ferenc tér, Kerekerdő park – illetve a József Attila-lakótelep egésze gyalogos infrastruktúra szempontjából kiépített.

Gyalogos műtárgyak

A főbb közösségi közlekedési átszállókapcsolatoknál (Határ út, Ecseri út, Népliget, Nagyvárad tér, Corvin negyed, Kálvint tér, Fővám tér, Boráros tér) gyalogos aluljárók létesültek és megbízhatóan üzemelnek.
Az M4 metró 2014 évi átadásakor a Kálvin téri és a Fővám téri aluljáró akadálymentesítésre került.
Az M3 metró felújítás kapcsán szintén megtörténtek az akadálymentesítési munkálatok, azonban a gyalogos aluljárók felújítására nem került forrás allokálásra, amortizáció pótló fenntartási beavatkozások hiányában mára mind műszaki, mind esztétikai állapotukban az avulás jeleit mutatják.
A H7 HÉV vonal Müpa-Nemzeti Színház megállójánál gyalogos felüljáró üzemel, míg a Haller utca vonalában létesült aluljáró elépítésre került.

A Határ úti megálló közelében a Száva utcánál lévő gyalogos felüljáró jelentős gyalogos forgalmat nem bonyolít, a kerületek közötti kapcsolatok szempontjából azonban szükséges volt megépíteni. A Ferencváros vasútállomás felett egy MÁV által üzemeltetett gyalogos felüljáró működik.



Száva utcai gyalogos felüljáró az Üllői út felett



Ferencváros vasútállomás gyalogos felüljáró

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



Gyáli úti gyalogos aluljáró bejárata és belső kialakítása

Akadálymentes közlekedés

Közösségi közlekedés esetében a megállóhely akadálymentes megközelíthetősége (rámpák, taktilis jelzések) mellett a gördülőállomány akadálymentes használhatóságát is biztosítani

szükséges. Villamosmegállók esetében az sk+26 cm-es peronmagasság, buszmegállók esetén a 14-16 cm-es szegélymagasság tekinthető akadálymentesnek. Ferencvárost érintő közösségi közlekedési viszonylatok jelentős része már megfelel az esélyegyenlőségi feltételeknek, mely az alábbi ábrán kerül bemutatásra.



Az M4 metróvonal 2014. évben már eleve akadálymentes kialakítással került átadásra. Az M3 metróvonal 2017-2023. évek közötti felújítása során, vagy közvetlenül utána az akadálymentesítési feladatok is elvégzésre kerültek a felszín és peronszint között függőleges vagy

ferde liftekkel. Azonban forráshiány miatt a gyalogos aluljárók felújítása elmaradt a Népliget, Nagyvárad tér és Corvin-negyed állomásokon, ami miatt az aluljárószint akadálymentes megközelítése nem biztosított.

A H6-H7 HÉV vonal nem felel meg az akadálymentesítési követelményeknek, melyet HÉV vonalak felújítására, a H6-H7 vonal összekötésére és a Kálvin téri mélyvezetésű kapcsolat biztosítására előkészített projekt kapcsán lehetséges orvosolni.

Villamoshálózat tekintetében az 1-es és 3-as viszonylatok Európai Uniós forrásból történő fejlesztéséhez kapcsolódóan a peronok akadálymentes kialakítása megtörtént. Ezen viszonylatokra már a korszerű alacsonypadlós CAF villamosok kerülnek kiadásra. A CAF villamosflotta folyamatos bővülésével rövidtávon a 2-es, 23-as, 24-es viszonylatokon várható az alacsonypadlós szolgáltatás megjelenése, ugyanakkor ezen viszonylatokon a Haller-delta építéséhez kapcsolódó Haller utca/Soroksári út megállón kívül a peronok akadálymentes kiépítése forrás hiányában még nem biztosított.



51-es viszonylat Mester utcai jelenleg nem akadálymentes végállomása

A 4-es, 6-os villamosviszonylatok alacsonypadlós Combino villamosokkal kerülnek kiszolgálásra és a Boráros téri megállóhely kivételével akadálymentesek. A Vámház körúton közlekedő 47-es,48-as,49-es viszonylatokon az alacsonypadlós villamosok közlekedtetésének akadálya a Szabadság híd teherbírása, mivel azok tengelyterhelése nagyobb a forgalomban most használt típusokéhoz képest.

Akadálymentesítés szempontjából az utóbbi években kedvező tendencia a nem akadálymentes gyalogos aluljárók alternatívájaként felszíni gyalogátkelőhely kialakítása melyre pozitív példa az Ecseri útnál, a Pöttyös utcánál és a Nagyvárad téren is található.

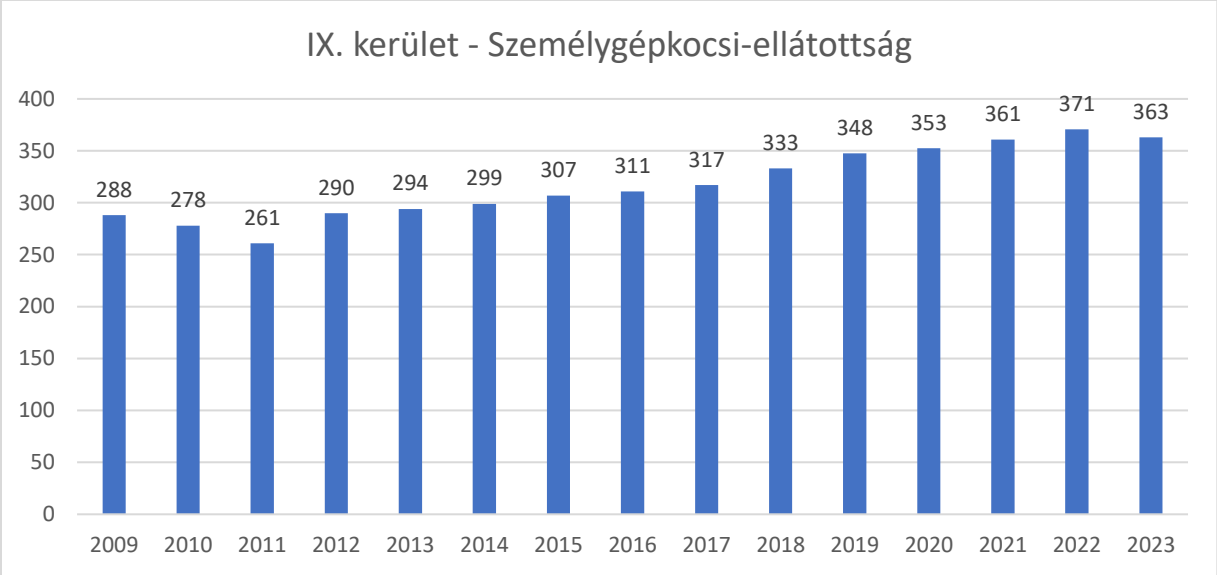
1.13.6. Parkolás

Személygépjármű ellátottság

A személygépjármű ellátottság – vagyis az 1000 lakosra jutó személygépjárművek száma – az elmúlt három évtizedben dinamikusan növekedett országszerte. Napjainkra (2023 évi adatok

szerint), az európai trendeket követve az országos ellátottság szintje 434 szgk / 1000 lakos, amely már meghaladja a fővárosi ellátottság 422 szgk / 1000 lakos értéket.

Budapesten belül az ellátottság igen jelentős mértékű differenciáltságot mutat, amelyben kiemelkedően magas az I. és az V. kerületi érték (statisztikai okok miatt). A IX. kerületben a 2023 évi ellátottság 363 szgk / 1000 lakos, amely 23%-kal múlja felül a 2013 évi szintet. Az elmúlt évhez képest tapasztalható visszaesés nem tekinthető trendszerűnek, az az országos gazdasági helyzetet tükrözi, ahogy a 2010 évi gazdasági világválság hatása is jól lekövethető a 2009-2012 évi adatok változásában.



131. ábra: Személygépkocsi-ellátottság (Forrás: KSH)

A jelenlegi fővárosi érték figyelembevételével középtávon további emelkedéssel kell számolni. Hosszú távon – megfelelő várospolitikai intézkedések meghozatala és végrehajtása esetén – az ellátottság csökkenésnek indulhat, visszatérve a jelenlegi szint közelébe.

A személygépjármű ellátottság mértékének és annak várható változásának figyelembevételével, fontos városrendezési elemnek kell tekinteni az új rendeltetések esetében megkövetelt parkolószám létesítési kötelezettséget.
A meglévő épületállomány, illetve a telkek beépítettsége jelentős részben még a motorizációs korszak előtt alakult ki, ezért igen nagy jelentőséggel bírnak a közterületek a parkolás utólagos, kényszerű biztosításában, különösen az intenzíven beépült városrészekben.
Budapest és a körülötte lévő települések egy szervesen együtt létező agglomerációt alkotnak, ezért összvárosi szempontból a P+R rendszerű parkolás is fontos szegmense a járműtárolásnak.

A rendeltetésszerű használatot biztosító parkolás szabályozási keretei

A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű parkolókat általánosan a parkolási igényt generáló rendeltetés telkén kell biztosítani. A kivétel szabályokat a ferencvárosi Önkormányzat *„A gépjármű elhelyezési kötelezettség helyi szabályairól szóló 26/2022. (X.18.) önkormányzati rendelete”* határozza meg jelenleg. A rendelet szerint a kötelezettség pénzbeli megváltásásra kivételes módon, abban az esetben és mértékben van lehetőség, ha az adott ingatlanon a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból bizonyítottan nem megoldható, vagy a

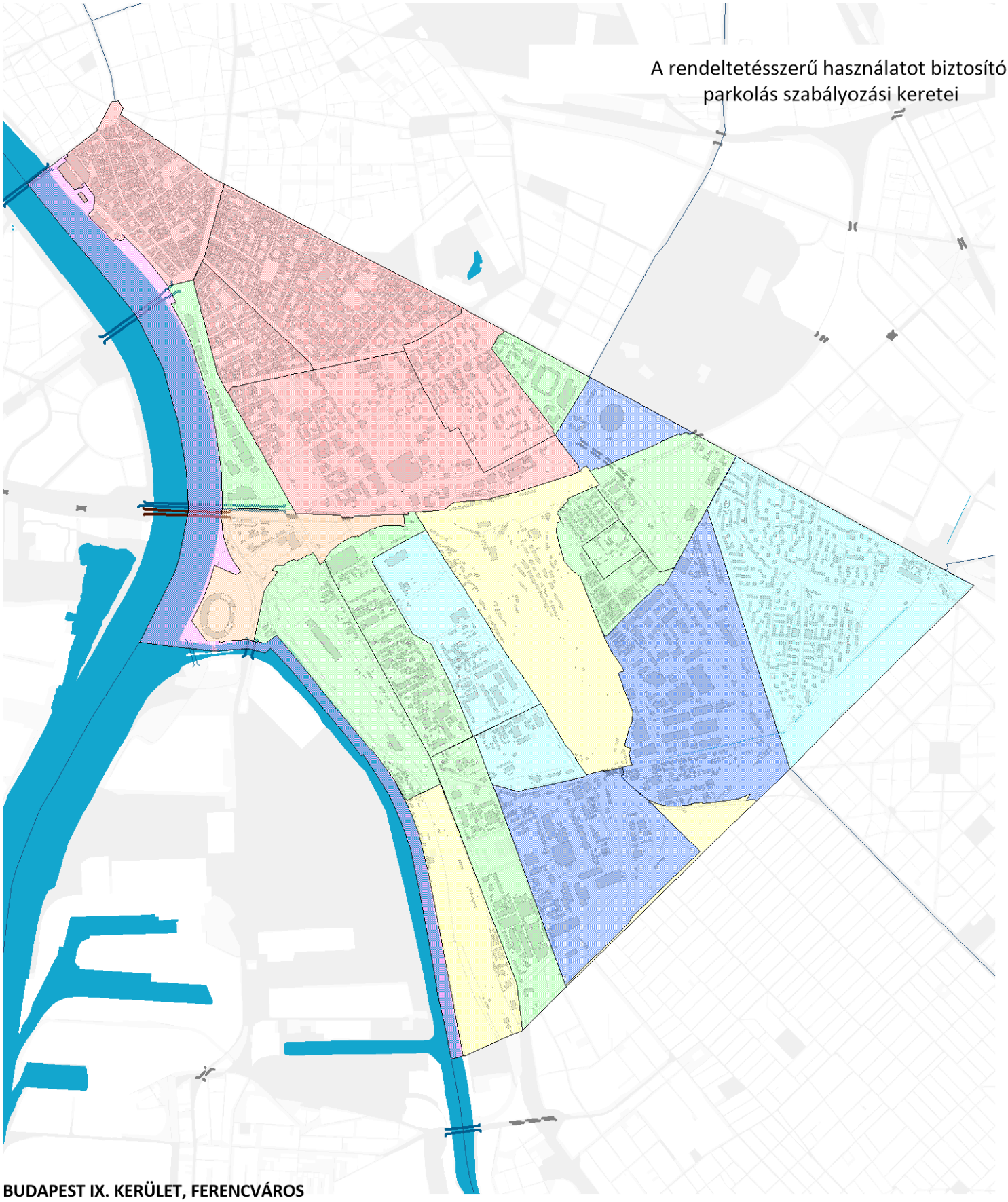
telken a már meglevő épület, a telek méretei vagy egyéb műszaki adottságok a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé.

A IX. kerület közigazgatási területén az építésjogi szabályrendszert területi alapon számos önálló rendelet (KSZT, KÉSZ) határozza meg, amelyek több egymástól eltérő országos szabályozási környezetben születtek. Ennek megfelelően a parkolóhely létesítési kötelezettség mértékének meghatározása is rendkívül eltérő, az alábbiak figyelembevételével

- Az 1997 évi Építési törvény megteremtette a Budapest Városrendezési és Építési Szabályzat (BVKSZ) intézményét, az OTÉK pedig az egyes rendeltetésekhez kapcsolódó személygépjármű normáktól való eltérés lehetőségét. A kerületi önkormányzat alkalmazhatta az OTÉK parkolási normáit, vagy a megállapított határokon belül megállapíthatta helyi adottságoknak megfelelő parkolási normákat.
- Az 1998 évben hatályba lépett BVKSZ 2002 évben kiegészült a parkolás területileg differenciált, keretjellegű szabályozásával. A kerületi önkormányzatnak a Belső zóna területén a BVKSZ normáit kellett alkalmaznia (-50% csökkentés az OTÉK-hoz képest) a többi zónában a BVKSZ keretértékei között alkalmazhatta az OTÉK parkolási normáit, vagy a helyi adottságoknak megfelelő parkolási normákat.
- Az 1997 évi Építési törvény 2012 évi módosítása kivezette a településtervezésből a BVKSZ-t, helyette megteremtette a Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ). A kerületi önkormányzat alkalmazhatta az OTÉK parkolási normáit, vagy megállapíthatott helyi adottságoknak megfelelő parkolási normákat.
- Az 1997 évi Építési törvény 2012 évi módosítása a Duna-partok szabályozását a Fővárosi Önkormányzat jogkörébe utalta.
- A 2003 évi Magyar Építészetről szóló törvény és a TÉKA alapján a kerületi önkormányzat és a Duna-part esetében a Fővárosi Önkormányzat alkalmazhatja a TÉKA parkolási normáit, vagy Állami Főépítészi eltérési engedéllyel a helyi adottságoknak megfelelő parkolási normákat.
- A településrendezési tervvel nem rendelkező területek esetében az illeszkedés szabályai a meghatározóak, vagyis a TÉKA parkolási normáit kell alkalmazni.

A parkolásra vonatkozó szabályozási rendszer differenciáltságát a *Rendeltetésszerű használatot biztosító parkolás szabályozási keretei* c. ábra mutatja be.

A rendeltetésszerű használatot biztosító parkolás szabályozási keretei



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

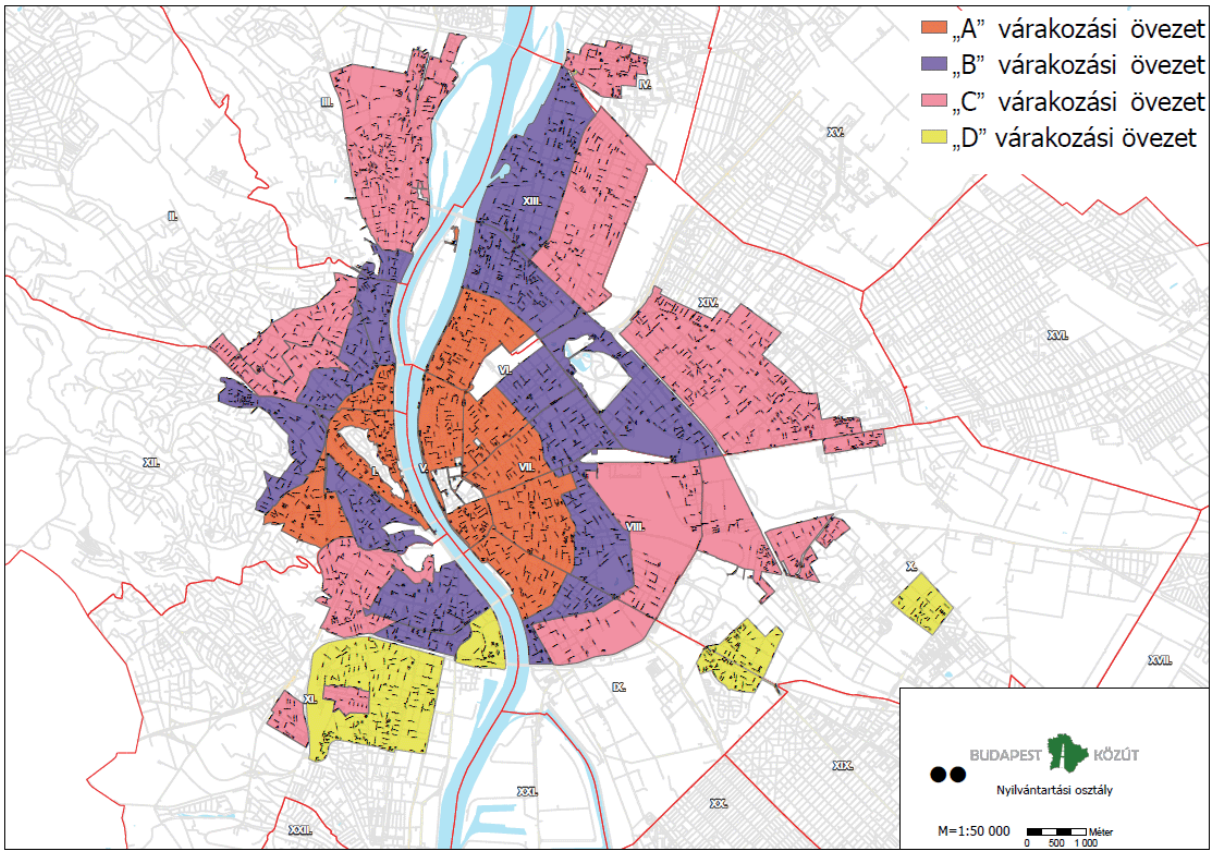
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- OTÉK alapján, BVKSZ keretszabályának megjelenése előtt
- Kerületi parkolási rendelet alapján, BVKSZ-szel összhangban
- Kerületi szabályok alapján, BVKSZ megszűnése után, lakó rendeltetés esetén lakásméret szerinti differenciálással
- Kerületi szabályok alapján, BVKSZ megszűnése után, lakó rendeltetés kizárásával
- OTÉK alapján, kerületi szabályok hiányában
- Fővárosi Önkormányzat által jóváhagyott DÉSZ szerint
- TÉKA alapján, hatályos KÉSZ hiányában
- Reambulált épület

Korlátozott várakozási övezetek

A kerület egy része a *„Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelete Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról”* rendelet szerint fizető parkolási zóna. Az időben korlátozott és díj ellenében használható közterületi várakozóhelyek a helyi lakosság számára lényegében igénybevehetők a telken belüli parkolók hiánya miatt.



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

A FEV IX. Zrt. által 2023 évben készített „Parkolókataszter felmérés Belső – és Középső Ferencvárosban” című döntéselőkészítő vizsgálatban foglaltak szerint a kerületben fizetős zónákban összességében 7994 közterületi parkolóhely üzemel az alábbi területi bontásban:

- Belső-Ferencváros 1219 db férőhely
- Középső-Ferencváros (Nagykörút – Vágóhíd utca között) 4318 db férőhely
- József Attila-lakótelep 2457 db férőhely

A 2023 évi adatok alapján 9654 db lakossági parkolási engedély került kiadásra, ami 20%-kal több, mint a közterületi parkolóhelyek száma. A fizetőzónákban a közterületi parkolóhelyek mintegy 20-30%-án estétől reggelig kizárólag lakossági engedéllyel lehet parkolni.

A lakótelepek esetében jellemzően csak 4 lakás/1 parkoló került biztosításra. A Haller úti – 537 lakás és 149 parkoló, valamint a Vágóhíd utcai – 281 lakás és 74 parkoló – kisebb lakótelepeknél ezért kényszerűen a kiépített parkolók megközelítését biztosító útvonalak és a környező közutak közlekedési felületei is igénybevételre kerülnek járműtárolás céljára. Középső-Ferencváros laksűrűsége (124 lakos/100) és a kerület átlagos személygépjármű ellátottsága (363 szgk/1000

lakos) figyelembevételével a Haller úti lakótelepen 242 parkolóra lenne igény a rendelkezésre álló 149-cel szemben, a Vágóhíd utcai lakótelepen az elméleti parkolási igény 127, a gyakorlati parkolószám 74. A lakótelepeken a 2 lakás/1 parkoló biztosítása rendezett körülményeket eredményezne. További jelentős konfliktust okoz a 8440 lakással tervezett József Attila-lakótelepen, hogy annak egy része bevonásra került a fizető parkolás területébe (várakozási övezet), ezért a díjmentes Üllői úttól távolabb eső rész a nappali időszakban folyamatos parkolási nyomás alatt van. Megjegyzendő, hogy több parkolásfelvétel is készült a teljes lakótelep fizető övezetbe vonása érdekében, de a *„20/1984. (XII. 21.) KM rendelet az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről”* rendelet előírásainak való megfelelőséget ezek a vizsgálatok nem igazolták.



Haller úti lakótelepen a parkolók megközelítését biztosító útvonalak kényszerű felhasználása járműtárolásra

A *„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2011. (XII. 12.) önkormányzati rendelete Ferencváros közterületein a járművel várakozás rendjéről, a várakozási hozzájárulásokról és kiadásának eljárási szabályairól”* rendelet alapján lakosonként 1, de lakásonként legfeljebb 2 darab várakozási engedély adható ki kerületben állandó lakcímmel rendelkező lakosnak, vagy bérlőnek. Az első lakossági engedély ára – a helyi jogszabályban szereplő kedvezmények figyelembevételével – 20.000 Ft/év, a második – területi elhelyezkedéstől függően 150.000-50.000 Ft/év. A lakossági engedély mellett gazdálkodói, egészségügyi, közterületfelügyeleti, önkormányzati és oktatási intézményi, bérlői hozzájárulás is igényelhető.

Az egyes kerületrészek parkolási problémáiban tehát különböző okok azonosíthatóak, ami miatt jelentős parkolási nyomás helyeződik a közterületekre. Ennek enyhítésére a Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út találkozásánál lévő Liberty Irodaház mélygarázsában 50 önkormányzati várakozó helyet vehet igénybe a lakosság, a lehetőség viszont nincsen kellő mértékben kihasználva.

Belső-Ferencvárosban a történelmi városmag részeként a telken belüli parkolókapacitások minimálisak. Középső-Ferencvárosban a tömbrehabilitációs fejlesztések keretében ugyan létrejöttek mélygarázs kapacitások, azonban az utóbbi 15 évben történt 30-40%-os gépjárműállomány növekmény nagy része a közterületi parkolási rendszert terheli. A József Attila-lakótelep úszótelkes kialakításából adódóan magánterületen parkolóhelyek, garázsok nem állnak rendelkezésre. Budapest egyik legzöldebb, legkompaktabb lakótelepének építésekor nem volt realitása a mai gépjárműállomány nagyság meglétének, ezért a jelenlegi és folyamatosan

növekvő parkolási igények kielégíthetősége kérdéses, továbbá a lakótelep parkolási rendszerének egységesítésének hiánya miatt aránytalanságok is kialakultak a várakozási övezeten belüli és kívüli területrészek között.

P+R rendszerű parkolás

Budapest mintegy 5700 P+R rendszerű parkolójából egy sem található a kerületben. A Pöttyös utcai metró megállónál lévő parkoló ma már a helyi lakosság igényeit szolgálja, a Népliget metró megállónál lévő jelenleg használható része a X. kerületben helyezkedik el.

Jelentős forgalomvonzó létesítmények és önálló parkolási létesítmények

A kerület közigazgatási területén több, az egész várost szolgáló forgalomvonzó létesítmény is található, melyek nagyrészt kiemelkedő kapacitív kötöttpályás közösségi közlekedési kapcsolattal is rendelkeznek.

Kiemelkedőek a sport funkcióval rendelkező létesítmények, melyek sport vagy koncertesemények tartásakor jellemzően löketszerű rövid idejű parkolási igényeket generálnának, ugyanakkor igazodva a nemzetközi trendekhez ezen igények teljes mértékű kielégítése költséghatékonyan nem lehetséges, ezért a létesítmények rendezvény esetén történő tömeges megközelítése a közösségi közlekedési járatok sűrítésével kerül biztosításra. A 2023 évben megnyitott 36.000 férőhelyes Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ stadionjához ezen meggondolásból már nem épült ki külön parkolókapacitás.

A Ferencvárosi Torna Club 2014 évben átadott labdarúgó stadionjában, a 27.300 férőhelyes Groupama Arénában 450 db parkoló férőhely került kialakításra. A 2021 évre elkészült, 20.000 férőhelyes MVM Dome 800 db felszíni parkolóhellyel rendelkezik. Sportesemények, koncertek alkalmával a Telekom székház 1350 férőhelyes mélygarázsa is a szabad kapacitások terhére rendelkezésre áll. A tapasztalat sajnos az, hogy a Groupama Aréna és az MVM Dome rendezvényei alatt a teljes térség parkolási nyomás alatt van, ami szabálytalan állapotokat idéz elő (a X. kerületi közeli Népligetben a behajtási korlátozás ellenére a zöldfelületek kerülnek elparkolásra).

A kerületben a főbb kulturális forgalomvonzó létesítmények jellemzően a Duna mellett koncentrálódnak. A Művészetek Palotája és a Nemzeti színház kiszolgálása a MÜPA alatti 400 férőhelyes mélygarázs és a 290 férőhelyes felszíni parkolóval történik. A Bálna alatt 250 férőhely került biztosításra.

Nagyobb kereskedelmi létesítmények a Soroksári út a Könyves Kálmán körút térségében, illetve a Gyáli út mentén helyezkednek el:

- Könyves Kálmán körúti Lurdy ház bevásárló központ és konferenciahelyszín 1300 parkolóval,
- Könyves Kálmán körúti Praktiker áruház 350 parkolóval,
- Soroksári úti Tesco hipermarket 600 parkolóval,
- Soroksári úti OBI áruház 350 parkolóval,
- Gyáli úti Metró áruház 500 parkolóval.

A Határ úti Shopmark bevásárlóközpont már a XIX kerülethez tartozik, amelyhez 1000 parkoló épült.

Önálló parkolási létesítmények, parkolóházak is üzemelnek a IX. kerületben:

- Páva parkolóház 346 férőhellyel,
- Liliom parkolóház 141 férőhellyel.

1.13.7. Országos és nemzetközi közlekedési elemek és hatásuk

Vasúti közlekedés

Budapestet mintegy 156 km hosszban szelik át vasúti pályák. A vasúti vágányhálózat az üzemi kötöttségekből adódó elválasztó hatása folytán a XX. század második felére már a városfejlesztést jelentős mértékben nehezítő elemmé vált Budapesten. A közel 7 km hosszú vasúti pálya és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar négy nagyobb részre tagolja Ferencváros közigazgatási területét.

A Déli körvasút teljes körű, a Duna-hidat is magába foglaló harmadik vágány építése folyamatban van, a híd már elkészült. A beruházás során egy új megállóhely létesül a Közvágóhídnál, a Népligetnél tervezett megálló építése azonban nem része a fejlesztésnek.
A 150.sz. Budapest-Kelebia vasútvonal a Budapest és Belgrád közötti vasúti közlekedés részeként felújítás alatt áll. A kerület területén deltavágánnyal csatlakozik a Déli körvasúthoz és a Ferencvárosi Rendezőpályaudvarhoz. Utasforgalmi szerepe elenyésző.

Budapest geográfiai, gazdasági és hálózati szempontból is a Kárpát medence kiemelkedő csomópontja, a Ferencvárosi Rendezőpályaudvar kulcsszereppel bír az árufuvarozáshoz kapcsolódó rendezési feladatok tekintetében, városfejlesztési szempontból azonban nem kívánatos ezen funkciók városi szövetben történő megtartása vagy fejlesztése.

Ferencvárosi Rendezőpályaudvar teljes kiváltására rövid és középtávon könnyű, magától értetődő, költséghatékony megoldás nem létezik. Funkcióinak áthelyezése a budapesti vasúti csomópont átjárhatóságának növelése szempontjából pedig jelenleg nem sürgető. Budapestet elkerülő, akár új nyomvonalon, akár meglévő vonalak fejlesztésével létrehozott teherforgalmi körgyűrű (V0) szükségessége csak a hosszú távú áruszállítási forgalom növekedése esetén merül fel, a Déli körvasút teherforgalmának részleges tehermentesítésére.



A Ferencvárosi pályaudvar Keleti és Nyugati rendezőpályaudvarának látképe (Forrás: Google Earth))

Vízi közlekedés

A VII. számú Helsinki közlekedési folyosóként nemzetközi vízi szállítási kapcsolatokat biztosító Duna–Majna–Rajna vízi útvonal a kerület nyugati határának egyik részét alkotja 3,5 km hosszúságban.
A ferencvárosi partszakaszon a turizmussal kapcsolatos személyhajó forgalmat szolgáló úszóművek mindenütt üzemelnek, áruszállítást biztosító kikötővel nem rendelkezik a kerület.

A kerület nyugati határának másik részét jelentő Ráckevei–Soroksári-Duna-ág (RSD) a Csepel-sziget északi csúcsánál ágazik el, majd Tassnál torkollik újra a főmederbe. A mintegy 57 km hosszú Duna-ágnak közel 3,0 km hosszúságú partszakasza tartozik a kerület területéhez.
Az RSD-n a hajózás megengedett, azonban a környezetvédelmi érdekekre tekintettel a vonatkozó jogszabályban meghatározottak alapján ez lényegében sportcélú, szabadidős, rekreációs jelentőségű.

Légi közlekedés

A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér (BLFNR) közforgalmat csak nemzetközi relációban bonyolít, az országon belül jelenleg nincs menetrend szerinti légi forgalom. A repülőtér részben a fővároson kívül terül el, a fővároson belüli része a IX. kerület területét nem érinti.

Az Európai Uniós jogszabályokkal való harmonizáció érdekében a BLFNR repülési pályairányaira vonatkozóan új le és felszállási irányok kerültek alkalmazásra, a főváros sűrűn lakott lakóterületei fölé kerültek a repülési műveletek. Azonban a le és felszállás ún. akadálykorlátozási felülete Ferencváros területét nem érintik.

1.14 KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

1.14.1. Víziközművek

Vízellátás

A kerület vízellátása teljes egészében kiépítettnek tekinthető, azonban találhatóak olyan ingatlanok, amelyek önálló ivóvízbekötéssel jelenleg nem rendelkeznek. Ezen területek ivóvízellátása jellemzően a terület jellegéből adódóan nem biztosított. A vízellátásról, az oltóvízigény biztosításról, valamint a hálózat üzemszerű működéséről, karbantartásáról, fenntartásáról a Fővárosi Vízművek Zrt. gondoskodik. Az ivóvízellátás biztosítását a kerületben három nyomászóna végzi, a 20. számú úgynevezett Pesti alap nyomászóna, a 23. számú úgynevezett Keletpesti felső nyomászóna és a 64. számú úgynevezett Mihálkovics nyomászóna.

A 20. számú nyomászóna betápláló gépházai a Káposztásmegyeri gépházak, a Csepel gépház, a Radnóti utcai termelő gépház és a Margitszigeti TCS. A betápláló medencék ellennyomó medencéi a Gellérthegyi medencék (Gellérthegyi I. Barlang medencék és a Gellérthegyi II. Sánc utcai medencék) és a Kőbányai medencék (Kőbánya régi medence, Kőbánya új medence). A 23. számú nyomászóna betápláló gépházai: Rákosszentmihályi gépház, Kőbányai gépház és a Gilice téri gépház. A Rákosszentmihályi gépház ellennyomó medencéje a Cinkotai medence.

A 64. számú nyomászóna gépháza a Mihálkovics (nyomásfokozó) gépház, a víz betáplálása a 20. számú nyomászónáról történik. A gépház beépített névleges kapacitása 48 m^3/h. A kerületben található még a József Attila-lakótelepi gépház, amelynek beépített névleges kapacitása 1.800 m^3/h.




A Mihálkovics gépház és a József Attila-lakótelepi gépház

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) ivóvíz főnyomóvezetékek a kerületben az alábbi helyeken épültek ki:

- Lónyai utca – Török Pál utca nyomvonalon: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Sóház utca – Csarnok tér – Közraktár utca nyomvonalon: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Ferenc körúton: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú és egy DN 800-as méretű öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Viola utcában az Üllői út és a Tűzoltó utca között: DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,

- Lenhossék utcában: DN 300-as méretű, KPE és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Üllői úton Lenhossék utca és Mihálkovics utca között: DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Tűzoltó utca – Fehér Holló utca – 38270/3 hrsz.-ú ingatlan – 38265 hrsz.-ú ingatlan – 38270/2 hrsz.-ú ingatlan nyomvonalon: DN 500-as méretű, öntött vas és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Mester utcában: DN 400-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Angyal utcában a Mester utca és a Soroksár út között: DN 600-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Liliom utcában a Mester utca és a Soroksár út között: DN 300-as méretű, KPE anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Soroksári úton a Boráros tér és a Rákóczi híd között: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, öntött vas anyagú és egy DN 800-as méretű, öntött vas és gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Boráros tér – Tinódi köz – Lechner Ödön fasor nyomvonalon: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Komor Marcell utcában: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú és egy DN 800-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Vágóhíd utcában: DN 500-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Könyves Kálmán körúton a Mester utca és az Albert Flórián út között: DN 500-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Könyves Kálmán körúton az Albert Flórián út és az Üllői út között: párhuzamosan egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú és egy DN 500-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Üllői úton a Könyves Kálmán körút és az Ecseri út között: DN 400-as méretű, öntött vas, gömbgrafitos öntött vas és eternit anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Kvassay Jenő úton: DN 800-as méretű, öntött vas, gömbgrafitos öntött vas anyagú és egy szakaszon egy DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Soroksári úton a Kvassay Jenő úttól délre: DN 300-as méretű, gömbgrafitos öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Máriássy utcában: DN 300-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Gubacsi úton a Máriássy utca és a Hentes utca között: DN 300-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Hentes utcában: DN 300-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Határ úton: DN 1200-as méretű, sentab anyagú, DN 400-as méretű, acél anyagú és DN 600-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna,
- Ferde utcában: párhuzamosan egy DN 500-as méretű, gömbgrafitos öntött vas, öntött vas és acél anyagú főnyomóvezeték – 20. számú nyomászóna, és egy DN 400-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Távíró utca – Egyetértés utca – Toronyház utca – Ifjúmunkás utca – Pöttyös utca nyomvonalon: DN 300-as és DN 400-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Csárdás közben: DN 400-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,
- Üllői úton a Ferde utca és a Csárdás köz között: DN 400-as méretű, öntött vas anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna,

- Dési Huber utca – Toronyház utca – Csengettyű utca – Napfény utca nyomvonalon: DN 300-as méretű, eternit anyagú főnyomóvezeték – 23. számú nyomászóna.

A kerület ivóvíz elosztóvezeték-hálózata igen változatos összetételű nem csak az átmérők, hanem a beépített csőanyagok tekintetében is. A kerület ivóvíz elosztóhálózata (DN < 300) jellemzően DN 200-as, DN 150-es és DN 100-as méretű, de találhatóak DN 100-as mérettől kisebb méretű vízvezetékek is, amelyek a mai elvárásoknak már nem felelnek meg. Az ivóvíz elosztóhálózat anyagát tekintve is változatos, találhatóak KPE, PVC, eternit, öntött vas és gömbgrafitos öntött vas anyagú vezetékek is.

A kerületben – köszönhetően a Dél-pesti ipari gépháznak – ipari víz vezetékek is kiépültek a nem lakossági vízigények kielégítése céljából, amelyet szintén a Fővárosi Vízművek Zrt üzemeltet. Az ipari gépház mechanikailag szűrt vizet biztosít. Az ily módon kiemelt víz nem ivóvíz minőségű, de technológiai hasznosításra alkalmas, és a csekély előkezelés miatt jóval olcsóbb, mint az ivóvíz.

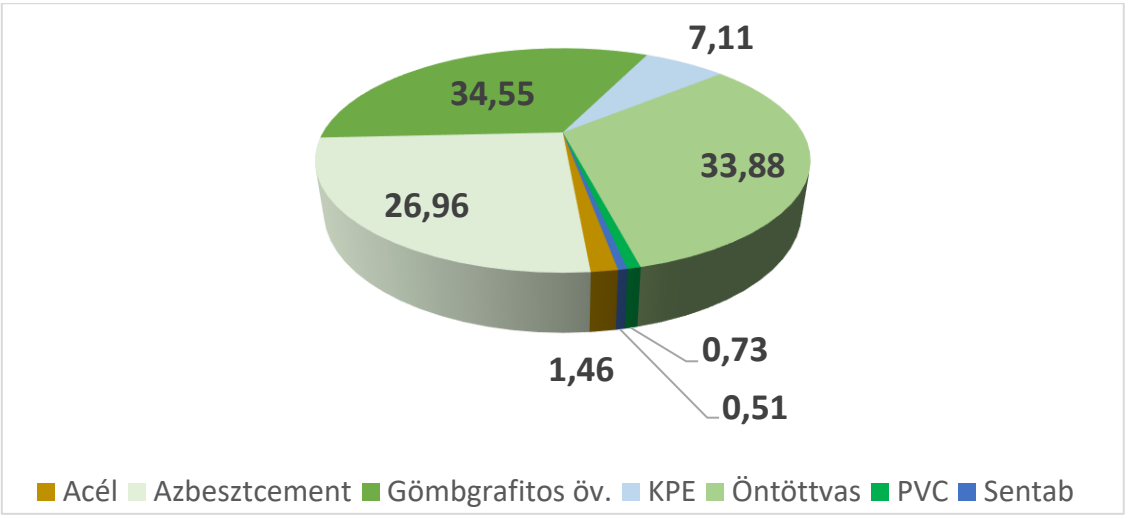


Dél-pesti ipari gépház

Az alábbi nyomvonalakon épültek ki ipari víz vezeték:

- Kén utca – Gubacsi út – Koppány utca – Fék utca – Lenkey János utca – Könyves Kálmán körút,
- Illatos út – 38236/373 hrsz.-ú ingatlan (Kiserdő, Illatos-árok mellett),
- Gyáli úton az Illatos út és az Ecseri út között,
- Gubacsi úton az Illatos út és a Szabadkai út között.

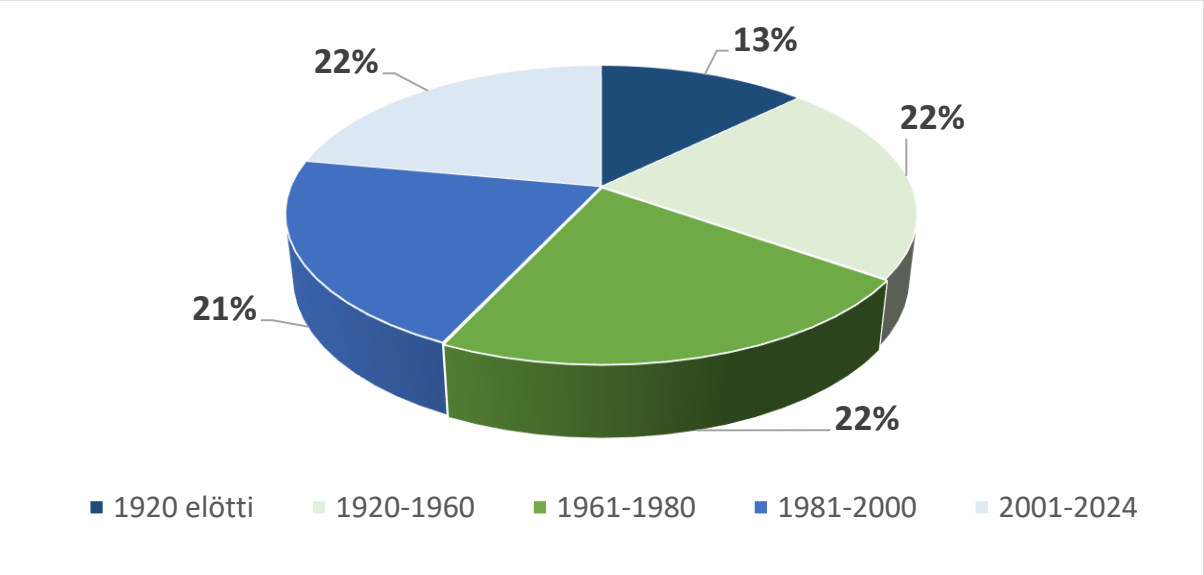
A Fővárosi Vízművek Zrt. tájékoztatása alapján a budapesti ivóvízvezeték-hálózat teljes hosszának 1,9 %-a található a kerületben, ami 2024. év végén mintegy 105,18 km vezetékhosszat jelentett. A kerület ivóvízellátását biztosító vízvezetékek 60 %-a elavult anyagú (32 % régi öntöttvas (öv), 26 % azbesztcement (ac) és 2 % acél, Sentab, vagy PVC anyag). A vízvezeték-hálózat 40 %-a már modern csőanyagú (33 % gömbgrafitos öntöttvas anyagú (GÖV) és 7 % kemény polietilén (KPE) anyagú). A DN 300 vagy az alatti méretű ivóvízvezetékek hossza a kerületben 89,2 km, ez a teljes kerületi hálózati hossznak a 85%-a.



133. ábra: A kerületben található ivóvízvezetékek hosszai (km) a cső anyaga szerint

(forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

A vízvezeték-hálózat átlag életkora a kerületben 55 év, ami viszonylag magas a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemeltetésében lévő hálózat átlag életkorához képest, amely 48 év a volt 2024. év végén.



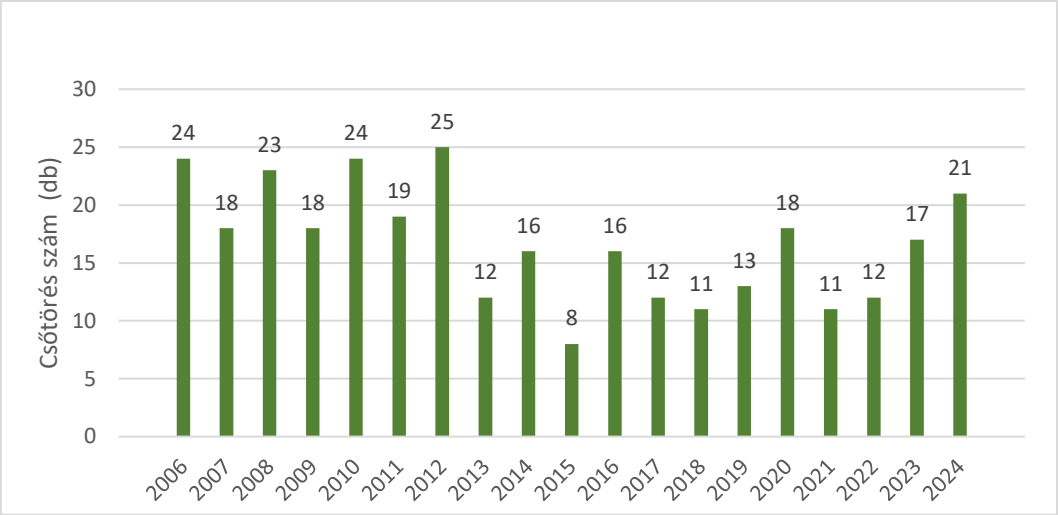
134. ábra: A kerületben található ivóvízvezetékek üzembe helyezési éve szerinti megoszlása (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

A kerületben a vízvezeték-hálózat 23 %-a elérte vagy meghaladta a műszakilag várható élettartamát, 13 %-a 10 év múlva pedig eléri azt:

43. táblázat: A vízvezeték-hálózat műszakilag várható élettartama (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

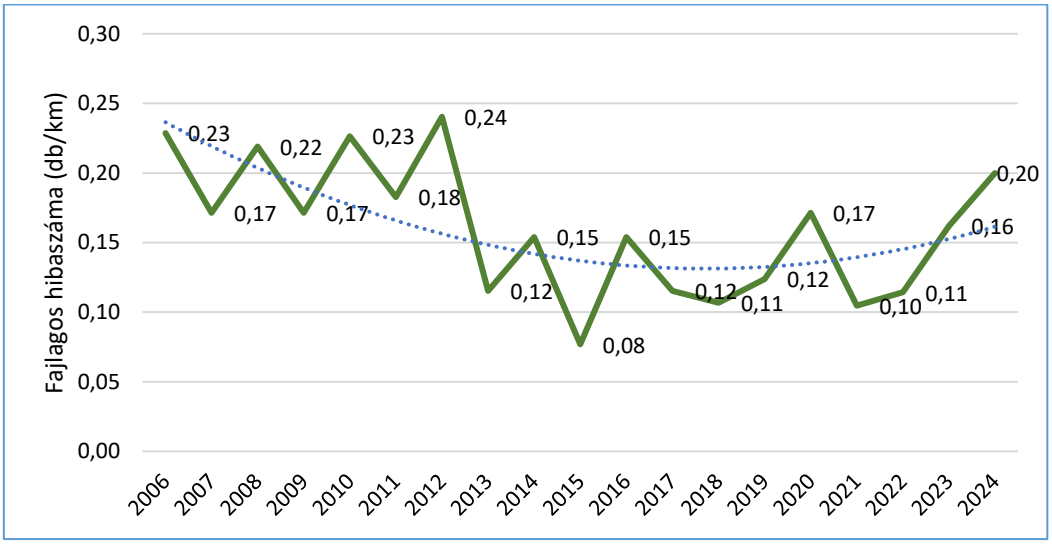
csőanyag	műszakilag várható élettartam	elérte vagy meghaladta a várható élettartamot (km)	10 év múlva eléri a várható élettartamot (km)
öntöttvas	100 év	13,43	2,43
gömbgrafitos öntöttvas	90 év	0,00	0,00
azbesztcement	60 év	10,46	7,79
sentab	50 év	0,00	0,00
PVC	50 év	0,00	0,73
KPE	50 év	0,00	0,00
acél	40 év	0,66	0,15
Összesen (km)		24,54	11,10

A már korszerűnek tekintett csőanyagú ivóvezetékek hosszának 40 %-os aránya miatt a vezetékhálózat állapota elfogadhatónak mondható a kerületben a teljes szolgáltatási terület hálózati állapotához képest, annak ellenére, hogy a hálózat hosszának 27 %-a meghaladta a műszakilag várható élettartamát. Az elmúlt 25 év csőtörési szám alakulása enyhén növekvő trendet mutat (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.):



135. ábra: A kerületben található ivóvízvezeték-hálózaton történő csőtörések száma (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

Az elmúlt 18 év átlagában a fajlagos csőtörési szám (0,16 db/km/év) érték jónak mondható, összehasonlítva a magas csőtörési számmal üzemelő egyéb kerületek hálózatához képest, ahol ez az érték 0,35-0,47 db/km/év körül mozog. Látható azonban, hogy a 2015-2024. közti időszakban enyhén emelkedő trendet mutat (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.):



136. ábra: Fajlagos csőtörési szám a kerületi ivóvízvezeték-hálózaton (forrás: Fővárosi Vízművek Zrt.)

A kerületben jellemzően nincsen jelentősebb üzemeltetési probléma az előforduló csőtörés, illetve bekötővezeték meghibásodások, szerelvény hibák előfordulásán túl. Az elmúlt öt évben jelentősebb vezeték felújítás vagy hálózat fejlesztés nem történt a kerületben.

A Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási javaslatait a 2025-39. évi Gördülő Fejlesztési Terv Felújítási tervrésze tartalmazza.

A kerület vízellátásában fontos szerepet tölt be:

- a Mester utcában a Haller utca és Máriássy utca között az 1936-ben fektetett DN 400-as méretű, öntöttvas anyagú főnyomóvezeték,
- a Tűzoltó utcában a Haller utca és Ferenc körút között az 1962-ben épült DN 500-as méretű, öntöttvas, illetve egy szakaszon azbesztcement főnyomóvezeték.

Ezen középkorú ivóvízvezetékek jelenleg meghibásodás nélkül üzemelnek, de tekintettel az esetleges csőtörés során a szűk beépítés miatti elöntési károkozási kockázatra, valamint a Mester utca esetében a villamos közlekedés veszélyeztetésére, javasolt a vezetékek gömbgrafitos öntöttvas csőanyagból történő mielőbbi átépítése a kockázatok megszüntetése érdekében. Figyelembe véve, hogy a nagyátmérőjű vezetékkel párhuzamosan elosztóvezetékek is húzódnak, a Tűzoltó utca esetében feltétlenül indokolt az egyidejű átépítés, ahogy a Mester utca esetében is javasolt az elosztóvezeték egyidejű átépítése. A hosszútávú vízigények trendjének figyelembevételével mindkét helyszínen vizsgálandó az esetleges vezeték összevonási, és így a párhuzamos vezetékek megszüntetésének lehetősége.

A Fővárosi Vízművek Zrt. felújítási stratégiájában további feladatok is tervezettek a kerületben, az alábbi programokban:

- Azbesztcement elosztóhálózat felújítási programja: Az azbesztcement vezetékeken (DN 50 – DN 125-ös méretet illetően) kiemelkedő a meghibásodások száma és így a fenntartási költség is, illetve a trend folyamatos, erőteljes emelkedést mutat és a következő 15 évben várhatóan majdnem megduplázódik a csőtörések száma. Az érintett vezeték hálózat hossza a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatási terület egészét tekintve mintegy 24 %-a, azaz 1.284 km, amelyből a műszakilag várható élettartamukat (60 év) elért vezetékek hosszaránya jelenleg 50 %, de 10 éven belül az ivóvízvezetékek 80 %-a eléri ezt a kort. A rendelkezésre álló források függvényében a IX. kerületben mintegy 3,2 km azbesztcement hálózat felújítására lenne szükséges az elkövetkező 10 évben.
- Öntöttvas elosztóhálózat felújítási programja: Az öntöttvas vezetékeken (DN 50 – DN 150-es méretet illetően), annak ellenére, hogy az öntöttvas vezetékek átlagos kora magas (85 év), és magas meghibásodási rátával üzemel az ivóvízelosztó-hálózat (0,6 db/km/év), a meghibásodások száma jelenleg csökkentő tendenciát, mutat. Az érintett ivóvízvezeték-hálózat hossza, mintegy 670 km, melyből a műszakilag várható élettartamukat (100 év) elért vezetékek hosszaránya jelenleg 25 %, de 10 éven belül az ivóvízvezetékek 56 %-a eléri ezt a kort. Az öntöttvas a korrózióra, lerakódásra és üledékképződésre legérzékenyebb csőanyag, ezért fordul elő, hogy jellemzően az 50 évnél idősebb vezetékekben, a lerakodás miatti szűkület már jelentősnek mondható. A korrózió és a lerakódások mértéke az életkor előrehaladtával, valamint az átmérő csökkenésével arányosan növekszik. A lerakódás a DN 150-es méret alatti vezeték esetében szűkíti az átmérőt és akár kevesebb, mint felére csökkentheti az eredeti átmérőhöz tartozó keresztmetszetet, így a biztonságos vízellátást jelentősen befolyásolja. A rendelkezésre álló források függvényében a IX. kerületben mintegy 6,5 km öntöttvas anyagú csőhálózat felújítására lenne szükséges az elkövetkező 10 évben.
- PVC csőhálózat felújítási programja: A PVC anyagú ivóvízvezetékeket jellemzően lakótelepeken fektették, ezért egy-egy sérülés javítása miatti zárás általában 4-5 ezer – de egyes lakótelepeken akár 10.000 – embert is érintő vízhiányt okoz. A csősérülések során – a vízhiány kialakulása mellett – az okozott kár mértéke is jelentős lehet, mivel a jellemzően hosszrepedéses meghibásodáskor a magasabb nyomás következtében nagy mennyiségű víz kiáramlása várható. A meghibásodások száma folyamatos és erőteljes emelkedést mutat, a következő 15 év végére a csőtörések száma várhatóan közel megduplázódik. A program a IX. kerületben a Mihálkovics utcai lakótelepen húzódó PVC hálózatot érinti 700 méter hosszon.

A Fővárosi Vízművek Zrt. fejlesztési javaslatait a 2025-39. évi Gördülő Fejlesztési Terv Beruházási tervrésze tartalmazza az alábbiak szerint:

- Déli Városkapu fejlesztési projekthez kapcsolódó ivóvízvezeték építési feladatok,
- Galvani utca és Illatos út vonalában építendő híd(ak)on átvezetés és kapcsolódó vezetékek fejlesztése.

A kerület tűzivíz biztosítása föld alatti és föld feletti tűzcsapokkal történik. Vizsgálva a tűzcsapok 100 méteres ellátási körzetét megállapítható, hogy a kerület egyes részeit, a terület jellegéből vagy a jelenlegi használatából adódóan nem a teljes területet fedi le a közterületen található tűzcsapok ellátási körzete. Ezen esetekben egyéni módon (pl. tűzivíztározó, egyéni, magán tűzcsap), vagy új közterületi tűzcsap(ok) telepítésével szükséges gondoskodni az oltóvíz igényének kielégítéséről. A kerületben összesen 955 darab tűzcsap található, amelyből 367 darab föld alatti és 588 darab föld feletti kialakítású.




Föld alatti és föld feletti tűzcsap kialakítás

A vízellátáshoz szorosan hozzátartozik még az ivókutak, illetve a közkifolyók megléte és üzemeltetése is. A kerületben 4 darab Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett és 52 darab kerület által üzemeltetett ivókút/közkút található.




Ivókutak a kerületben

A kerületet vízbázis védőövezete, illetve védőidoma (belső, külső, hidrogeológiai A, hidrogeológiai B) érinti, mégpedig a Dunasétány-1 - DS-1. (B-43 kataszteri számú) gyógyvizes és ásványvizes kút belső védőövezete és védőidomai. A fürdési célú felhasználás engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/01662-5/2019., míg a belső, ivási célú felhasználás engedélyszáma: BP/FNET-TKI/07158-2/2019. A kútból kitermelt vizeket a Dandár Gyógyfürdőbe kerül felhasználásra. A kerületben található még a Dandár Közraktár – Kr-1. (B-39 kataszteri számú) kút, amely jelenleg tartalék, illetve megfigyelő kútként üzemel és a Kvassay J. u. 1., (VITUKI Rt), Kvzs-1 (K-38 kataszteri számú) kút, amely jelenleg megfigyelő kútként üzemel. Utóbbi két kút belső védőövezetét szükséges kijelölni. A DS-1. és a Kr-1. kutakat a Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. üzemelteti. A vízbázis védőövezetein, védőidomain a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglalt előírásokat is be kell

tartani. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti Vízminőség-védelmi terület övezete a kerület egészét érinti. A rendelet értemében a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a területrendezési tervben rendelkezni kell. Továbbá a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A kerületben egyes ingatlanokon az öntözővíz igények kielégítésére fúrt kutak kerületek kialakításra ingatlanon belül, azonban számuk nem ismert. A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 24. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat jegyzőjének engedélye szükséges a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló kormányrendelet szerint kijelölt, kijelölés alatt álló, illetve előzetesen lehatárolt belső, külső és hidrogeológiai védőidom, védőterület, valamint karszt- vagy rétegvízkészlet igénybevétele, érintése nélkül, és legfeljebb 500 m^3/év vízigénybevétellel kizárólag talajvízkészlet vagy parti szűrésű vízkészlet felhasználásával üzemel.




Dunasétány-1 - DS-1. (B-43 kataszteri számú) kút és a Dandár Közraktár – Kr-1. (B-39 kataszteri számú) kút

A Közművizsgálat – Vízellátás vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

Csatornázás (szenny- és csapadékvíz elvezetés)

A kerület csatornázottsága az ivóvízhálózathoz hasonlóan közel teljes mértékben kiépítettnek tekinthető, azonban találhatóak olyan ingatlanok, amelyek önálló szennyvíz rákötéssel nem rendelkeznek, illetve az ingatlan által nem érhető el közterületi szennyvíz-elvezető hálózat. Az elvezető rendszer alapvetően gravitációs üzemű és egyesített rendszerű, tehát a szenny- és a csapadékvizek egy vezetékben kerülnek elvezetésre, azonban egyes helyeken (Táblás utca, Külső Mester utca egy részén, illetve a Határ út 50/a számú ingatlant kiszolgáló területen) a szennyvíz elvezetése már elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna által történik. Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornák egyesített rendszerű csatornára kötnek rá. A kerület a Ferencvárosi

Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, ahonnan két főnyomóvezeték által csatlakozik a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telephez. A Ferencvárosi Szivattyútelep háromszoros hígításig a beérkező záporvizeket is továbbítja a Szennyvíztisztító Telep felé. A szivattyútelep technológiájának stratégiai átalakítására, fejlesztésére vonatkozóan a gördülő fejlesztési terv beruházást nem tartalmaz. A telep víziközmű szolgáltatásban betöltött szerepe a meglévő helyhez kötött. A Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepről származó tisztított szennyvizek befogadója a Duna.



A Ferencvárosi Szivattyútelep

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a kerületben üzemelő közcsatorna-hálózat hossza megközelítőleg 118 km. Az egyesített rendszer jellemzője, hogy a közcsatornák egyszerre szolgálják csapadékmentes időszakban a szárazidei szennyvizek elvezetését, csapadékos időben pedig a vízgyűjtő területen összegyülekező és a víznyelő aknákon keresztül befolyó csapadékvizek elvezetését is. A 2006-ban készült Általános Csatornázási Terv szerint az egyesített rendszerű közcsatorna hálózat kétéves gyakoriságú, 15 perc időtartamú csapadékvizek elvezetésére alkalmas.

Mivel a kerületbe a gravitációs csatornák a Duna, illetve a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág felé gravitálnak, így itt épültek ki a legnagyobb méretű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák:

- Sóház utca – Közraktár utca – Boráros tér – Soroksári út – Ferencvárosi Szivattyú telep nyomvonalon: 372/372 – 480/450-es méretű, párizsi-normál szelvényű, tégla+beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Soroksári út (Határ úttól) – Ferencvárosi Szivattyú telep nyomvonalon: Ø80 – 80/120 – 100/150 – 120/180 – 140/210 – 160/200-as méretű, kör, normál tojás és ovális szelvényű, beton és beton+kőagyag anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

Ezen főgyűjtőcsatornák a befogadói az alábbi, ugyancsak nagyméretű főgyűjtőcsatornáknak:

- Vámház körúton: 130/195-ös méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Gönczy Pál utcában: 130/195-ös méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Kinizsi utcában: Ø210-es méretű, vasbeton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Ferenc körúton: 364/364-es méretű, tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Liliom utcában: 60/120 – 80/120 – 76/114 – 120/180-as méretű, beton és üvegszál erősítéses poliészter (ÜPE) anyagú főgyűjtőcsatorna,

- Thaly Kálmán utca – Dandár utca nyomvonalon: 120/180 – Ø160-as méretű, ÜPE anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Telepy utca – Haller utca nyomvonalon: 320/320 – 296/256-os méretű, tégla és tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Üllői út – Haller utca nyomvonalon részben az előzővel párhuzamosan: 160/240 – 296/256-os méretű beton és tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Vágóhíd utcában: Ø120-as méretű, vasbeton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Máriássy utcában: Ø100 – 80/120-as méretű, ÜPE és tégla anyagú főgyűjtőcsatorna,
- 38236/786 hrsz.-ú ingatlan – Gyáli út – Könyves Kálmán körút – 38034/6 hrsz.-ú ingatlan – Ferencvárosi Szivattyú telep nyomvonalon: 225/200 – 280/210-es méretű, tégla+vasbeton és tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Csengettyű utca – 38236/497 hrsz.-ú ingatlan – Gyáli út nyomvonalon, amely az előző csatornába köt bele: 60/90 – 100/150 – 125/160 – 130/160 beton, tégla+vasbeton és tégla+beton anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Földváry utcában: Ø120-as méretű, PVC anyagú főgyűjtőcsatorna,
- Illatos úton: 70/105 – 60/80 / Ø136 – 70/105-ös méretű, tégla+beton, vasbeton és beton anyagú főgyűjtőcsatorna.

Előzőeken túl – különösen a Belső- és Középső-Ferencváros területén – további nagyméretű, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák is kiépítésre kerültek, részben a fentebbiekkel párhuzamosan is. A kerületben létesített kisebb méretű egyesített rendszerű gyűjtőcsatornák jellemzően Ø20 – Ø30 – Ø40 – 30/45 – Ø50 – 40/60 – Ø60 – 50/75-ös méretűek, beton és PVC anyagúak.

A kerületben az elválasztott rendszerben kiépített szennyvízcsatornák Ø30-as méretűek és beton, azbesztcement, illetve PVC anyagúak.

Elválasztott rendszerű csapadékvíz csatornák többek között a Salkaházi Sára rakparton, az Üllői úton, a Határ úti metrómegálló környezetében, a Határ úton, a Gyáli úton, az Illatos úton, Kvassay Jenő úton és a Könyves Kálmán körúton találhatóak.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a kerületben a csatornák életkorát tekintve a legtöbb az 1800-as évek végén, 1900-as évek elején épült. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. figyelembe veszi a kerület által leadott igények alapján a tervezett útépítési és útfelújítási munkálatokat, ezért a csatornák állapotfelmérését követő, indokolt esetben rekonstrukciós, az üzemeltetés minőséget és üzembiztonságot javító beavatkozásokat irányoz elő. Az elhasználódott csatornák rekonstrukcióját a pénzügyi fedezet és az állapotvizsgálati eredmények függvényében végzik el. A Páva utcai közcsatorna Tűzoltó utca — Üllői út közötti szakaszának rekonstrukciója jelenleg folyamatban van, azonban a 2025-ös évben további rekonstrukciós munkálatokat nem tervez.

A 2006-ban készült Általános Csatornázási Terv szerint az egyesített rendszerű csatornahálózat egyes vízgyűjtő területei kapacitáshiányosak. A biztonságos vízelvezetés érdekében a terv tehermentesítő gyűjtőcsatornák kiépítését irányozta elő, amelyek azonban a Budapest komplex integrált szennyvízelvezetése (BKISZ) projekt során nem valósultak meg. A hiányzó gyűjtőcsatornák kiépítését követően az egyesített rendszerű területekről teljes egészében kétéves gyakoriságú fajlagos csapadékhozamok elvezetésére lenne lehetőség. A tehermentesítő gyűjtőcsatornák nyomvonalainak többsége párhuzamos a jelenlegi gyűjtőcsatornákkal, így közvetlen házi bekötés nem csatlakozik rájuk.

Az Általános Csatornázási Terv szerint a kerületben kiépített egyesített rendszerű csatornahálózaton az alábbi csatornázási fejlesztések elvégzése szükségesek:

- Soroksári út (Koppány utca - Hentes utca közötti szakasz): A főgyűjtőcsatorna tehermentesítésére a meglévő 86/130-os méretű csatorna felbővítése szükséges Ø120-as méretűre. A felbővítést követően a kétéves gyakoriságú 15 perces csapadékvíz elvezetése lesz biztosítható. Összesen építendő 488 fm.
- Koppány utca és Tagló utca (Soroksári út – Gubacsi út közötti szakaszok): A gyűjtőcsatornák átépítése a Gubacsi út Külső Mester utca közötti terület beépíthetősége miatt is szükséges. Összesen építendő 407 fm, Ø100-as méretű csatorna.
- Mester utca (Lenhossék utca - Thaly Kálmán utca közötti szakasz): A meglévő 63/95-ös méretű gyűjtőcsatorna felbővítése szükséges Ø80-as méretűre. Összesen építendő 120 fm.

Előző fejlesztések hiányában, a befogadó csatornarendszer túlterheltsége miatt, az érintett közcsatornák vízgyűjtő területén keletkező csapadékvizek közcsatornába történő bevezetésére csak késleltető tározást követően, korlátozott mértékben van lehetőség.

A csatornázással kapcsolatban lokálisan jelentkező, megoldandó problémát részben az egyes ingatlanok elöntése jelenti. Az elöntések két csoportba sorolhatók:

- Elöntés csatornahálózaton keresztül: csapadékos időben az egyesített rendszerű közcsatornában megemelkedő víz az ingatlanokra a házi bekötőcsatornákon keresztül visszaáramlik és elöntéseket okoz. Az esetek többségében ezek az elöntések az ingatlanokra vonatkozó műszaki hiányosságokra vezethetők vissza pl.: elöntés elleni védelem hiánya, fali átvezetések nem megfelelő szigetelése stb.
- Felszíni elöntések: nagy intenzitású, a csatornahálózat kapacitását meghaladó csapadékesemény esetén a csatornahálózat késleltetve vezeti el a felszínen összegyűlt vizet, amely a mélyebben fekvő ingatlanok elöntését okozhatja.

Kerületi szintű probléma még az Aszódi utcai lakótelep, illetve a Gyáli úti volt MÁV lakótelep csatornahálózatának állapota. Mindkét esetben igaz, hogy az épületek közötti közterületek alatt húzódó csatornákat — melyek állapota nem megfelelő — nem a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti, tulajdonosuk, üzemeltetőjük ismeretlen.

A kerületben összes négy darab szennyvízátemelő és két darab csapadékvíz átemelő található, amelyek az alábbiak:

- Könyves Kálmán krt. I. szennyvízátemelő, amely a Könyves Kálmán körúti gyalogos aluljáróban található, névleges kapacitása 12,20 l/s,
- Boráros tér „É” csapadékvíz átemelő, amely a Boráros téri gyalogos aluljáróban a HÉV állomásnál található, névleges kapacitása 14,0 l/s,
- Boráros tér „D” szennyvízátemelő, amely a Boráros tér – Közraktár utca sarkán található, névleges kapacitása 45,8 l/s,
- Kálvin tér metró – 1. kisátemelő 105 szennyvízátemelő, amely a Kálvin téri M4 metró aluljárójában található, névleges kapacitása 4,50 l/s,
- Kálvin tér metró – 2. kisátemelő 120 szennyvízátemelő, amely a Kálvin téri M4 metró aluljárójában található, névleges kapacitása 4,50 l/s,
- Illatos út csapadékvíz átemelő, amely a közúti aluljáró „É”-i oldalánál, külön műtárgyban található, névleges kapacitása 20,10 l/s.



Az Illatos úti és a Boráros tér "É" csapadékvíz átemelő, valamint a Boráros tér "D" szennyvízátemelő

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján az átemelők terhelése nem kimagasló, normál üzemben működnek. Műszaki állapotuk megfelelő, üzemeltetési probléma az elmúlt években nem merült fel. Az átemelőknél a működési paraméterek nagymértékű változásával járó fejlesztési munkálatok nincsenek előirányozva.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2023. januárjában elkészített kutatási jelentése alapján, egy automatizált, távolról vezérelhető, a megfelelő helyeken kialakított kormányzási pontokkal ellátott rendszer kialakításával a csatornahálózat optimalizálható, amely jelentősen csökkentené a túlterhelődésből származó üzemeltetési problémák kialakulását. A kutatási jelentés a kerületben az alábbi helyeken javasolta vízkormányzó műtárgyak kiépítését:

- Ecseri út és Üllői út kereszteződése,
- Haller utca és Soroksári út kereszteződése.

A kedvezőbb áramlási viszonyok biztosítása érdekében a Haller utcai iker főgyűjtőcsatorna Soroksári úti főgyűjtőcsatornára történő rácsatlakozási pontjának átépítése szükséges, ezzel csökkentve a közcsatornából felszabaduló, kellemetlen szaghatást, illetve a szennyvíz által szállított zsíros szennyezőanyagok lerakódását. A Haller utca felől érkező iker főgyűjtőcsatornák két ágát trombita jellegű műtárgyban kell egyesíteni, majd a műtárgy által egyesített szennyvizeket a jelenleginél jóval kedvezőbb hidraulikával kell rávezetni a befogadó Soroksári úti főgyűjtőcsatornára. Az átalakítás során a jelenleg üzemelő torló-pajzsok távműködtetésű zsilipekre történő cseréje szükséges. Ezeken túl, a Haller utcai gyűjtőcsatornából felszabaduló szaghatás(ok) csökkentése érdekében egy vegyszeradagoló állomás kiépítése szükséges a Haller utca — Telepy utca kereszteződésében lévő zöldterületen, a 37792 hrsz.-ú ingatlanon.

A kerület területén összesen nyolc helyen működik nyilvános illemhely, amelyeket részben az önkormányzat (öt darab), részben a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltet (két darab). A Vámház körút 1-3. szám alatti Nagycsarnokban található illemhely pedig a Budapest Vásárcsarnokai Piacokat, Üzletközpontokat és Vásárcsarnokokat Üzemeltető Kft. tulajdonában és üzemeltetésében van. További egy darab közterületen lévő illemhely található a Nehru parkban, amely a Pavilon Barban található és a Pavilon Bar üzemeltetője tartja fenn. Ezen illemhely bővítésre, fejlesztésre szorul.

A kerületi tulajdonú, fenntartású illemhelyek az alábbi helyeken találhatóak:

- Tinódi park (Tinódi utca 14.) – egy darab akadálymentes koedukált fülke,
- Haller parkban a játszótér közelében – egy darab női fülke és egy darab akadálymentes/férfi fülke,
- Markusovszky park – egy darab akadálymentes koedukált fülke (a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti az önkormányzat megbízásából),
- József Attila-lakótelepen a Nagyjátszótér mellett – négy darab női fülke és két darab férfi fülke,

- Ferenc téren a játszótér közelében – egy darab akadálymentes koedukált fülke.

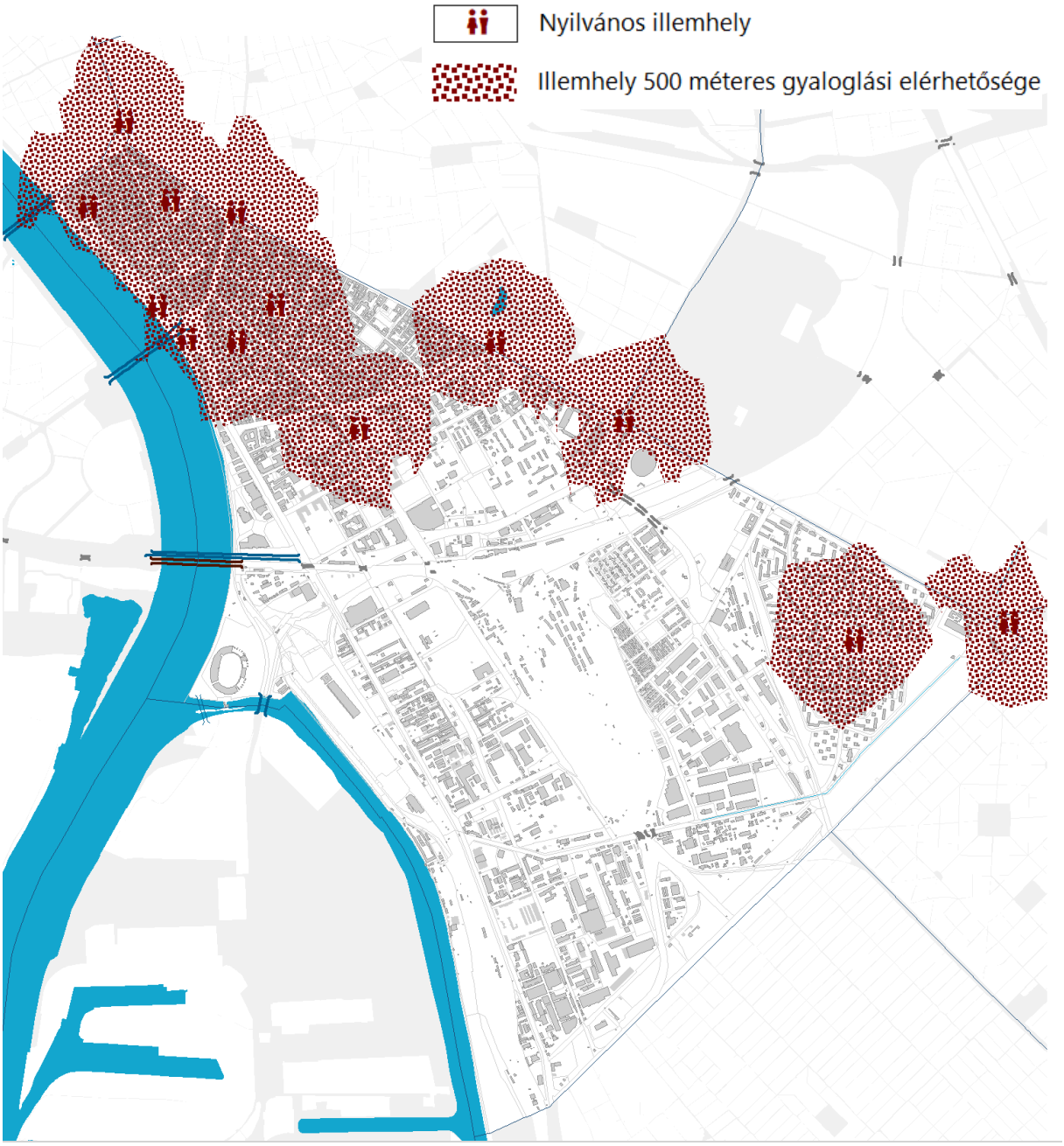
A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett illemhelyek az alábbi helyeken találhatóak:

- Boráros téren az aluljáróban – nem akadálymentesített férfi és női illemhely,
- Könyves Kálmán körúton a Népliget aluljáróban – nem akadálymentesített férfi és női illemhely.
-



Kerületi önkormányzat és Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által üzemeltetett nyilvános illemhelyek (Ferenc tér, Markusovszky park, Boráros tér)

A nyilvános illemhelyek 500 méteres elérhetőségét ábrázolja a következő ábra, amely figyelembe veszi a kerülethatár közelében található illemhelyeket is:



137. ábra: Nyilvános illemhelyek 500 méteres elérhetőségének vizsgálata

A Közművizsgálat – Csatornázás vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

1.14.2. Energiaközművek

Ferencváros energiaközmű-hálózatának fejlődéstörténete és technológiai előzményei[24]

Budapest IX. kerületének energiatörténete szorosan összefonódik a fővárosi közműszolgáltatások egységesítésével és az ipari méretű energiatermelés kialakulásával. A vezetékes energiaellátás fejlődésében három fő korszak különíthető el, amelyek mindegyike meghatározó infrastrukturális elemeket hagyott a kerület területén.

A gázszolgáltatás ferencvárosi története az 1880-as években vett nagy lendületet, amikor a város déli részén, a Gubacsi út és a Soroksári út által határolt területen felépült a Ferencvárosi I. számú gázgyár (1884), majd néhány évvel később a II. számú gyár (1889). Ezek a létesítmények a kőszén

[24] Pető László: A vezetékes energiaellátás kialakulása Budapesten (1877–2006), Budapest, 2006.

kigázosításával állították elő a légszeszt, amely elsősorban a közvilágítást és az ipari üzemeket szolgálta ki. Míg a többi budapesti fiókgázgyár az Óbudai Gázgyár 1913-as indulásakor bezárt, a két ferencvárosi üzem stratégiai jelentősége miatt tovább működött: az I. számú gyár 1921-ig, a II. számú pedig 1923-ig termelt.

A villamosenergia-ellátás terén a kerület kulcsszerepet játszott az egyen- és váltakozó áramú rendszerek kooperációjában. A Budapesti Általános Villamossági Rt. (BÁV Rt.) a Berzenczey utcai erőművéből táplált hálózaton keresztül, helyi áramátalakító állomások segítségével biztosította az energiát. Ferencváros ipari dominanciáját jelzi, hogy a kerületben több jelentős 30 kV-os állomás is létesült (például a Simor utcai vagy a háborúban megsemmisült Soroksári úti és régi Laczkovich utcai állomások), amelyek a Kelenföldi Erőmű 1914-es belépése után a háromfázisú, 50 Hz-es hálózat gerincét alkották. A közvilágítás modernizációja is érintette a kerületet: 1911-ben a Nagykörút Boráros térig tartó szakaszán épült ki az egyik első sikeres villamos lámpasor.

A távhőszolgáltatás ferencvárosi fejezete az 1950-es évek végén kezdődött, szoros összefüggésben a nagyszabású lakásépítési programokkal. A József Attila-lakótelep ellátása technológiai kuriózummal indult: 1958-ban a Hurok utcában tíz kiselejtezett mozdonykazán állította elő a szükséges hőenergiát, mielőtt a rendszer rácsatlakozott volna a Kispesti vagy a Kőbányai Erőműre. A kerület ipari gőzigényeit évtizedekig a Kőbányai Erőmű és a Kelenföldi Hőerőmű biztosította, utóbbi 1953-tól vált meghatározó hőszolgáltatóvá, és a mai napig a főváros legnagyobb távhőrendszerének központja, amely Ferencváros jelentős részét is kiszolgálja.

A 19. századi széntüzelést és légszeszgyártást a 20. század második felében váltotta fel a földgázalapú technológia. A kerületi gázhálózat a 1970-es években kezdődött földgáz-átállási program során modernizálódott, aminek eredményeként a városi gáz előállítása 1984-re végleg megszűnt, átadva helyét a biztonságosabb és hatékonyabb import földgázbázisnak.

Az energiatermelés technológiai fejlődése Ferencvárosban alapjaiban változtatta meg a kerület környezeti terhelését is. A 19. századi kőszénbázisú légszeszgyártás során a kigázosítás melléktermékei (kátrány, gázvíz) jelentős talaj- és talajvízszennyezést hagytak maguk után a Soroksári út menti egykori gázgyári telkeken. A korai "szénkorszak" másik nagy kihívása a levegőminőség volt: a kondenzációs erőművek a felhasznált szén energiájának jelentős részét (akár ötven vagonnyi szén melegét naponta) a Dunába vagy a légkörbe eresztették.

A távhőellátás és a szénhidrogén-program bevezetése hozta el a fordulatot. A fűtőerőművek hatásfoka a fáradt gőz hasznosításával megközelítette a 70%-ot, ami drasztikusan csökkentette a fajlagos károsanyag-kibocsátást. A széntüzelést fokozatosan fűtőolaj, majd földgáz váltotta fel, ami 1980-ra szüntette meg teljesen a szénfelhasználást a budapesti erőművekben. Ez megoldotta a salak elhelyezésének égető problémáját is, amire a főváros közelében már nem volt lehetőség. A városi gázról a földgázra való átállás (1971–1987) nemcsak gazdaságosabbá tette a rendszert, hanem a korábbi, mérgező összetevőket is tartalmazó légszeszt biztonságosabb energiahordozóval váltotta ki.

Villamosenergia-ellátás

Budapesten az ELMŰ Hálózati Kft. üzemeltetésében lévő 120 kV-os főelosztóhálózat szállítja a villamos energiát a terhelési súlypontokban elhelyezett elosztóhálózati alállomásokba.

A kerület ellátásában több elosztóhálózati alállomás vesz részt:

- Csarnoktér alállomás, Belső-Ferencváros táppontja
- Laczkovich utcai alállomás, Középső-Ferencváros táppontja
- Pesterzsébet alállomás, Illatos úttól délre eső terület táppontja.





Csarnoktéri, Laczkovich utcai és Pesterzsébeti alállomás

A 2024-es hálózatfejlesztési terv a főváros villamosenergia-ellátásban három kulcsfontosságú kihívást tárt fel.

1. Kapacitáshiány a transzformátoroknál

Ez a probléma akkor jelentkezik, amikor egy táppont terhelése olyan magas, hogy a közeljövőben várhatóan már nem képes újabb igényeket befogadni. Budapesten az állomások csaknem fele már most is 80% feletti terheléssel működik, sőt, néhány esetben a terhelés elérte a 100%-ot is.

2. Hiányzó középfeszültségű csatlakozási lehetőségek

Akkor áll elő ez a helyzet, amikor egy alállomáson az összes középfeszültségű csatlakozási pontot (mezőt) lefoglalják a meglévő és a tervezett új fogyasztók. Ennek következtében nincs lehetőség új, önálló kábelvonalak kiépítésére. A budapesti alállomások kétharmadát hamarosan érinti ez a probléma.

3. Általános területhiány

Ebben az esetben a létesítmény fizikai korlátai akadályozzák a fejlesztést. Nincs elég hely új transzformátor telepítésére, további középfeszültségű leágazások kialakítására, és az állomás területe sem bővíthető. Ide tartozik az a jelenség is, amikor a fővárosi járdák alatt húzódó sűrű közműhálózat miatt hagyományos módszerekkel már nem lehetséges új kábeleket kivezetni az alállomásról.

Az elektromos alállomások betáplálását 120 kV-os nagyfeszültségű hálózatok végzik, amely rendszer a kerület északi részén földkábelként létesült egyrészt a Népliget alállomás és a Csarnoktér alállomás között, másrészt a Csarnok tér alállomás és a Laczkovich utcai alállomás között. A kerület déli határában üzemelő Pesterzsébet alállomás szabadvezetékes főelosztóhálózatra csatlakozik, biztonsági övezete érinti a kerület területét.

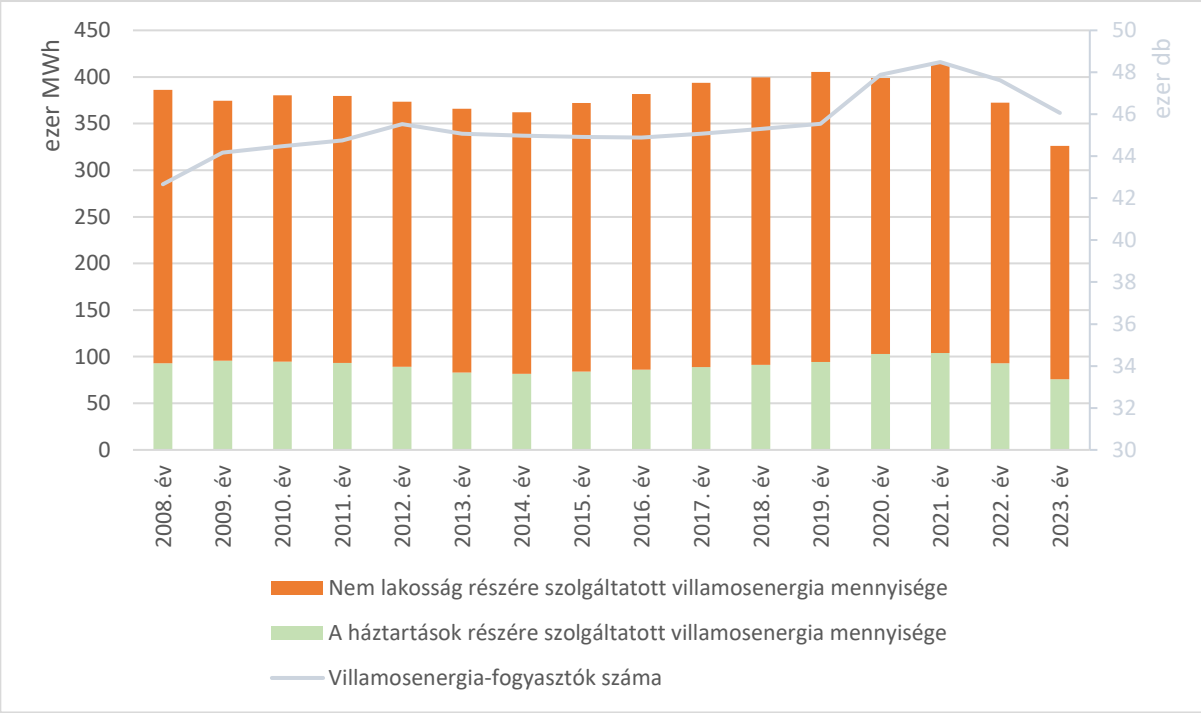
Az alállomások táplálják meg a közcélú 10/0,4 kV-os transzformátorokat, amelyek a fogyasztói igényeket elégítik ki. A 10/0,4 kV-os közcélú transzformátorok részben épületek pinceszintjén és földszintjén vannak elhelyezve, részben különálló építményben kerültek elhelyezésre.

A kerület területen az ELMŰ Hálózati Kft. több mint 400 db transzformátort üzemeltet. A transzformátor szekunder kapcsairól a fogyasztói villamosenergia-igények kisfeszültségen kielégítettek.

A kisfeszültségű elosztóhálózat többségében földkábeles kialakítású a kerületben.

A közvilágítási hálózat vegyes képet mutat, kandeláberekkel és függesztett lámpatestekkel megoldott. A hálózatot a BKM BDK Közvilágítási Divíziója üzemelteti.

A KSH adatai alapján az elmúlt években a nem lakosság részére szolgáltatott villamosenergia-mennyiségének csökkenése figyelhető meg, a tendencia a lakossági szektorban is látható.



138. ábra: Kerületi villamosenergia-felhasználás alakulása 2008-2023 (forrás: KSH, 2025)

A kerületben a mintegy 43 ezer villamosenergia-fogyasztó 93%-a lakossági fogyasztó, ugyanakkor az összes szolgáltatott villamos energia mennyiségén belül a lakossági vételezés részaránya mindössze 23%. A kisfeszültségű villamosenergia-elosztóhálózat hossza 239 km, az elmúlt években érdemben nem változott.

A magyar villamosenergia-rendszer hálózatfejlesztési tervében (HFT) szereplő fogyasztói prognózisok alapján is alátámasztott, hogy Budapesten az elkövetkezendő tíz évben számos új elosztóhálózati táppont létesítése válik szükségessé a növekvő energiaigények és az üzembiztonság fenntartása érdekében, amelyek terhelésfelfutástól függően, különböző prioritással épülhetnek meg. A kerületet érintően az Illatos úti új alállomás nevesített, a közműlétesítmény a IX. Soroksári út – Duna által határolt terület az Illatos út és a Tagló utcák közötti szakaszon kerülhet elhelyezésre 2 db 132/11kV-os, 31,5 MVA-es gépteljesítménnyel. Az új alállomási táppontok elhelyezéséhez kapcsolódnak a nagyfeszültségű főelosztóhálózati tervezett nyomvonalak, ilyen a Laczkovich–Pesterzsébet vonal felhasítása, ami által az új táppont 2x100 m új kábel létesítésével csatlakozhat 132kV-os főelosztóhálózathoz. A Laczkovich–Pesterzsébet 132 kV-os nagyfeszültségű földkábel térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkezik, Budapest IX. kerülete területét 4185 méter nyomvonalhosszon érinti. A 132 kV-os távvezeték tervezett nyomvonala a Pesterzsébet 132/10 kV-os transzformátor állomásból észak-keleti irányba indulva halad a Külső Mester utcán a Koppány utca magasságáig, ahol nyugat felé fordul a Gubacsi út irányába, majd északi irányba fordulva halad a Soroksári út felé. A tervezett földkábel a Budapest Park (Soroksári út 60.) déli oldalán található kerékpáros és gyalogos felületen keresztülhaladva éri el a Soroksári utat, majd azt keresztezve a Laczkovich utcai transzformátor alállomást.

A Közművizsgálat Villamosenergia-ellátás vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

Gázellátás

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

A kerület fogyasztóinak ellátási gerince részben a kerületben, részben a szomszédos kerületekben üzemelő nagyközépnyomású hálózat. A 6 bar nyomáson üzemelő elosztóhálózat gerince DN 500 HA mérettel létesült a Helsinki út – Soroksári út nyomvonalon. A Tinódi utcától északra DN 400 HA mérettel halad tovább a Salkaházi Sára rakparton. A gerinchálózatnak több leágazása van, ezekről megtápláltak a kisnyomású ellátást biztosító hálózati nyomásszabályzók.

A nyomásszabályzók többségében térszín alatti kivitelben üzemelnek és táplálja meg a kerület közterületei alatt üzemelő kisnyomású földgáz elosztóhálózatot, amelyről a fogyasztói igények többségében 30 mbar nyomásszinten kerülnek kiszolgálásra. A kerületben öt hálózati nyomásszabályzó növelt kisnyomású (100 mbar) hálózatot táplál.

A nagyobb gázfogyasztók a nagyközépnyomású hálózathoz létesített ipari nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzókon keresztül csatlakoznak.

Kisnyomású hálózat hiányában kisebb fogyasztók esetén szintén előfordul helyi, egyedi nyomásszabályozó használata, az ebből induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

Belső-Ferencváros kisnyomású elosztóhálózatának táppontja a Fővám téri nyomásszabályzó, ami térszín alatti kivitelben került elhelyezésre.

A **Rehabilitációs terület** városrészben két hálózati nyomásszabályzó üzemel, a Ferenc téren és a Mihálkovics utcában.

A **Malmok rehabilitációs területen** a Dandár utcai nyomásszabályzó táplálja a kisnyomású elosztóhálózatot.

A **Milleniumi városközpont** növelt kisnyomáson (100 mbar) ellátott, a hálózati egyik táppont a Tinódi közben, a másik a Ludwig Múzeum mellett létesült.

A **Vágóhíd utca és környéke** városrész területén az Óbester utcánál létesült nagyközép/kisnyomású hálózati szabályzó. A Máriássy utcában több ipari nyomásszabályzó is üzemel.

Az **Üllői úti intézményi terület** északi részét a Mihálkovics utcai 30 mbaros hálózat látja el, a Vágóhíd utcától délre a hálózat növelt kisnyomáson üzemel, táppontja az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút sarkán üzemelő gáznyomásszabályzó.

A **Mester utca – Gubacsi út menti terület** ellátása növelt kisnyomáson történik a Mester utca – Könyves Kálmán körút sarkán üzemelő hálózati nyomásszabályzóból.

Az **RSD menti fejlesztési terület** északi részén ipari nyomásszabályzók üzemelnek, a középső és déli része nem ellátott.

A **Gubacsi út menti jellemzően gazdasági terület** jellemzően ipari nyomásszabályzókról ellátott.

A **Gyáli út és környéke városrész** északi része növelt kisnyomáson ellátott az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút sarkán üzemelő gáznyomásszabályzóról, a déli részen ipari nyomásszabályzókról biztosított a gázellátás.

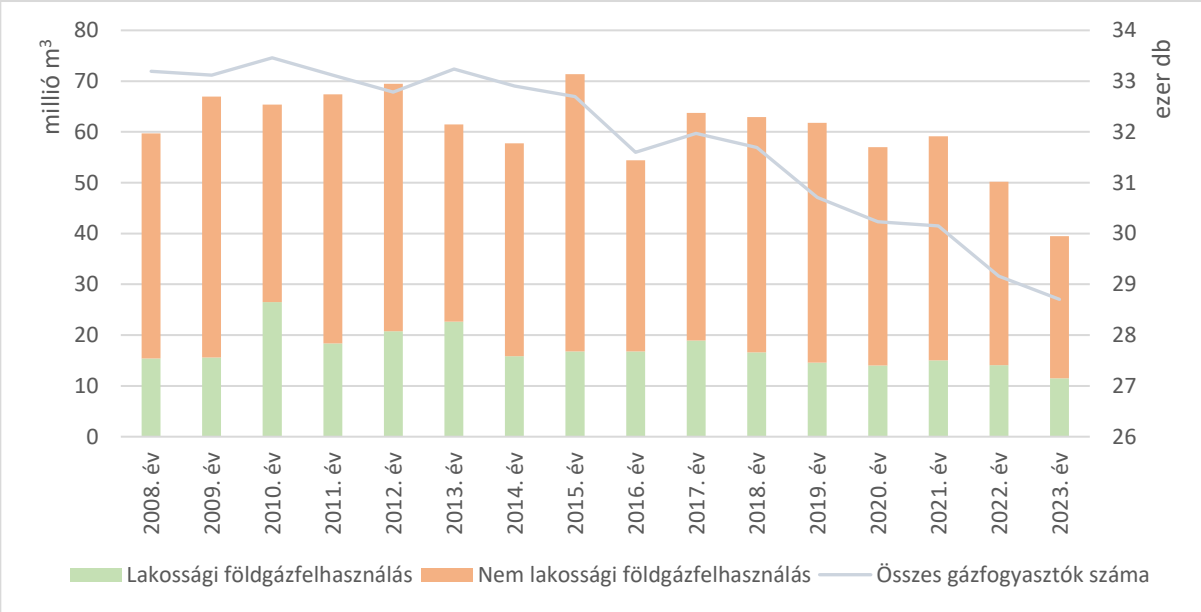
A **József Attila-lakótelep** ellátására a Távíró utcában létesült nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzó, ami a Határ út – Ferde utca – Üllői út – Távíró utca nyomvonalú nagyközépnyomású leágazásról táplált. A gázhálózattal párhuzamosan távhőhálózat is kiépült a lakótelepen.




Térszín alatti gáznyomásszabályzó a Ludwig Múzeum mellett és gáznyomásszabályzó a József Attila-lakótelepen

A kerületben a nagyközépnyomású földgáz elosztóhálózat biztonsági övezete az elosztóhálózati engedélyes tájékoztatása szerint 7-7 méter széles sáv.

A KSH adatai alapján a 29 ezer kerületi gázfogyasztó 92%-a háztartási gázfogyasztó, akik az összes szolgáltatott vezetékes gáz 29%-át használják fel. Látható, hogy csökkenő fogyasztószám mellett (ami elsősorban a lakossági fogyasztók számának csökkenéséből ered) az elosztott földgáz mennyisége az elmúlt években csökkenő tendenciát követ. Az összes gázcsőhálózat hossza a kerületben 157 km, az elmúlt években nem változott.



139. ábra: Kerületi földgázfelhasználás alakulása 2008-2023 (forrás: KSH, 2025)

A KSH 2022. évre vonatkozó népszámlálási adatai alapján a 44 620 lakásból 32 750 db lakott. A lakások 64%-a 1980 előtt épült, központi fűtéssel 76%-uk rendelkezik. A lakások közel negyede távfűtött, a lakások 71%-a egyféle fűtőanyaggal fűt. A lakások 63,3%-a kizárólag hálózati vezetékes gázt használ fűtésre, 6,4%-a kizárólag elektromos áramot használ fűtőanyagként. A fa és egyéb fűtőanyagok használata elenyésző, együttesen 1% alatti.

A hálózati vezetékes gázzal (is) fűtők aránya 68%.

Távhőellátás

A hőigények kielégítésére a földgázon kívül a Ferencváros több városrészében elérhető a fővárosi távhőhálózat. A térség távhőellátás szempontjából többségében a BKM Főtáv Dél-Buda hőkörzetéhez tartozik (kivétel a József Attila-lakótelep, valamint a Gyáli út és környéke), a rendszer hőbázisa a Kelenföldi Erőmű. Az ellátáshoz a Rákóczi hídon keresztül Fv 2 DN 500 méretű vezetékpár létesült.

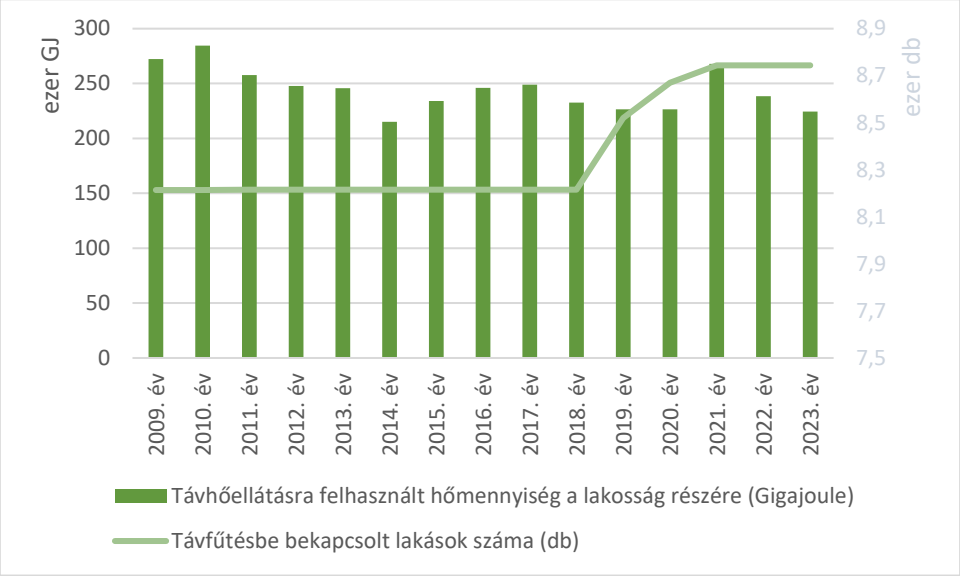
A **Milleniumi városközpont** területén a hálózat a Rákóczi híd – Komor Marcell utca – Gregersen körönd – Lechner Ödön fasor nyomvonalon épült ki a Tinódi közig Fv 2 DN 300/450 Is mérettel.

A **Vágóhíd utca és környéke** városrész területén a gerinchálózat a Vágóhíd utcában épült ki, Fv 2 DN 500/670 IS mérettel. A Vágóhíd utcai gerincnyomvonal az Óbester utcánál két irányban halad tovább:

- a **Rehabilitációs területre** a Haller utcát keresztezve érkezik Fv 2 DN 400/560 IS mérettel és az Ernő utca – Tűzoltó utca – Márton utca nyomvonalon halad és lép át Józsefváros területére. A Tűzoltó utcai elosztóhálózat a Thaly Kálmán utcáig épült ki. A Haller utca – Mihálkovics utca közötti terület távhővel ellátott;

- **az Üllői úti intézményi területre** a Vágóhíd utcán érkezik és a Nagyvárad teret keresztezve lép be Józsefváros területére. A kórházi területe területén távhőhálózat üzemel, valamint a Telekom székház ellátására az Albert Flórián út – Könyves Kálmán körút nyomvonalon létesült elosztóvezeték.

A **József Attila-lakótelep** a Kispesti Erőmű hőkörzetéhez tartozik, a hálózat gerince Fv 2 DN 500 mérettel érkezik a józsefvárosi Somfa köz mentén. A távhő elosztóhálózat a lakótelep épületei között kiépült, a **Gyáli út és környéke városrész** fogyasztói is erről a rendszerről ellátottak.



140. ábra: Lakossági távhőfelhasználás alakulása 2009-2023 (forrás: KSH, 2025)

A KSH 2023. évi adatai alapján a távfűtésbe bekapcsolt lakások száma 8744 db, melegvízhálózathoz 7641 db lakás csatlakozik. A szolgáltatott melegvíz mennyisége 223 ezer m^3 körül alakul.



Távhő gerincvezeték a Rákóczi hídon

A Közművizsgálat Gáz- és távhőellátás vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

Megújuló energiaforrások hasznosítása

A kerületben helyenként történik napelemes villamosenergia-termelés, Középső-Ferencváros területén a napelemek jellemzően közterületről nem látható módon kerültek elhelyezésre.

Budapest Szolár Térképe alapján a kerületi háztetők szolárpotenciálja 206 MW. A 2022-es népszámlálási adatok alapján a kerületben a napelemes eszközellátottság 3,8% (fővárosi 3,6%), a napkollektoré 0,1%.

A KSH 2022-es népszámlálási adatai alapján a kerületben a hőszivattyús fűtőberendezések a lakások 3,3%-ában vannak jelen, a légkondicionálóval ellátott lakások aránya 37,4%.

A passzív napenergia-hasznosítás építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel használható ki. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek.

Az újabb, alacsony hőmérsékletű fűtési rendszerrel tervezett épületek tervezésekor a hőigény kielégítésére hőszivattyús rendszerek alkalmazása a jellemző, ez a tendencia a kerületben is megfigyelhető.

A geotermikus energiát épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása helyi, lényegesen csökkenthető hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználás, magasabb induló beruházási költség mellett az üzemeltetési költségek kedvezőek.

Geotermikus energia esetében a geológiai adottságok befolyásolják a hasznosíthatóság mértékét. A geotermikus energia hasznosítása egyrészt a termálvíz kitermelésével, másrészt a földhő hőszivattyús kinyerésével történhet. Új építés – alacsony hőmérsékletű fűtési rendszerek – esetében a hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható.

A hőszivattyús rendszerek ugyan villamos segédenergiát igényelnek, ugyanakkor egységnyi villamos teljesítménnyel többszörös hőteljesítmény előállítására képesek.

Technológiai hulladékhő hasznosítása során a visszanyert hőenergiát szintén megújuló energiaként kell figyelembe venni.

Napelem rendszerek telepítése 2023-ban az alábbi intézmények esetében történt:

- Csudafa Óvoda 49 db panel, 20 kW összteljesítmény
- Fehér Holló Bölcsőde 52 db panel, 20 kW összteljesítmény
- Kerekerdő Óvoda 102 db panel, 40 kW összteljesítmény
- Aprók Háza Bölcsőde 80 db panel, 33 kW összteljesítmény.

1.14.3. Elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény szerint a település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét. Az elhelyezés területét a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 31. § szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a 1/2026. (I. 30.) NMHH rendelet, továbbá a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (NMHH) tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A vezetékes hírközlés (vezetékes távközlés és műsorelosztás vonatkozásában is) bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A főváros területén a Magyar Telekom rendelkezik a legnagyobb kiterjedésű alépítmény hálózattal. Sok helyen a szolgáltatók egymással párhuzamos alépítményeket építettek ki, de az új kábeleket sok esetben bérelt csőhálózatban helyezik el.

A Telekom alépítményes hálózata jellemzően minden utcában kiépült, a közterületi járdákban húzódó nyomvonalon létesültek.

A hálózatfejlesztések során a földkábelek nagy része beton, eternit vagy műanyagcsöves alépítménybe kerültek, amelyek a belvárosban és a telefonközpontok környezetében nagy csőnyílásszámmal épültek ki. Az alépítmény hálózatban megszakító létesítmények törzsirányban nagy befogadó képességű aknák, míg a helyi elosztóhálózaton kisebbek, amelyek szekrények. Ezek a műtárgyak a kábelek behúzásához, illetve szereléséhez nyújtanak lehetőséget, amelyekben a hálózatok elágazópontjai, a kábelek kötéspontjai találhatók. Földkábeles területen a házi bekötés az épület alsó szintjén elhelyezett tápszekrényekben végződik.

A külső területeken föld feletti elosztóhálózat üzemel, amelyek az alépítményi megszakító létesítményekből indulnak ki. Ezek a kábelek ún. oszlopelosztókban, nagy átmeneti szekrényekben végződnek.

A kerületben a Magyar Telekom hálózata mellett több szolgáltató hírközlő hálózat üzemel Ferencváros területén:

- 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., korábban: D-Infrastruktúra Távközlési Kft. (DI)

Az internet-, televízió- és telefonszolgáltatásokat nyújtó jogelőd DIGI Távközlési Kft. többségében szabadvezetékes távközlési hálózatot épített ki a kerületben. A rendszer részben optikai szálas, részben koaxiális fémvezetős. A Középső-Ferencváros térségében a hálózat jellemzően koaxiális légkábeles, a József Attila-lakótelepen az optikai hálózat alépítményként létesült.

- 2Connect Távközlési Infrastruktúra és Hálózati Szolgáltatások Kft., korábban: Invitech ICT Services Kft.

Az Invitech telekommunikációs szolgáltatásokat (adatátviteli, hang), adatközpont és felhő szolgáltatásokat, egyéb IT szolgáltatásokat (IT biztonsági, üzemeltetési, helyi hálózati, alkalmazásfejlesztési stb.) nyújt ügyfelei részére. A szolgáltató vezetékes hírközlési hálózata a kerületben többségében alépítményként létesült. Légkábeles nyomvonal a vasúti területen létesült (Déli-összekötő vasúti híd – Ferencváros nyugati rendező – Határ út).

- NSN TraffiCOM Kft.

A Nokia Solutions and Networks TraffiCOM Kft. természetes személyek részére nem nyújt szolgáltatást. Kizárólag üzleti szolgáltatásokat nyújt saját tulajdonú optikai és távközlési rézkábel hálózatán elsősorban nagykereskedelmi ügyfelek, távközlési operátorok részére Budapest területén és annak agglomerációs körzetében, ezek a következőek:

- sötétszál bérlet,

- menedzselt bérelt vonali szolgáltatás,
- magánhálózat vagy dedikált hálózatok,
- szélessávú szolgáltatás,
- kollokációs szolgáltatás,
- alközponti szolgáltatás.

- MVM Net Zrt.

Az MVM NET Zrt. kizárólag kormányzati és B2B ügyfeleknek nyújt távközlési szolgáltatásokat, lakossági ügyfelek kiszolgálása nem tartozik a tevékenységi körébe. Hálózata saját tulajdonú alépítményben, ELMŰ Hálózati Kft. tulajdonú tartószerkezeten, MAVIR Zrt. tulajdonú nagyfeszültségű oszlopsoron vagy más távközlési szolgáltatóval közös alépítményben került elhelyezésre. Ferencváros területén MVM NET Zrt. kábeltulajdon megtalálható egyrészt a

- Petőfi híd – Boráros tér – Ferenc körút nyomvonalon társszolgáltatói alépítményben elhelyezve,
- Rákóczi híd – Soroksári út – Vágóhíd utca – Mester utca nyomvonalon MVMNET Zrt. tulajdonú távközlési alépítményben elhelyezve,
- Dandár utca – Vaskapu utca, illetve Thaly Kálmán utca – Üllői út nyomvonalon MVMNET Zrt. tulajdonú távközlési alépítményben elhelyezve.

- Antenna Hungária Zrt.

A szolgáltató vezetékes hírközlési gerinchálózata a kerületben többségében alépítményként létesült. Légkábeles nyomvonal a vasúti területen létesült.

- MAVIR Zrt.

Optikai kábele (Bp. DATAPLEX - INTERWARE 2. kábel) a Rákóczi híd – Soroksári út – Vágóhíd utca – Mester utca – Thaly Kálmán utca – Üllői út nyomvonalon nyomvonalon az MVMNET Zrt. tulajdonú távközlési hálózattal párhuzamosan került elhelyezésre.

- ELMŰ Nyrt.

Az ELMŰ Hálózati Kft. saját célú informatikai hálózata a kerületben részben alépítményben, részben közvetlen földbe fektetett kivitelben került elhelyezésre. Az iparági távközlési hálózat az elosztóhálózati alállomásokat fűz fel, mint a kerületben üzemelő Csarnok tér, Laczkovics utcai és a Pesterzsébet 120/10 kV-os alállomásokat.

- CanalCom Kft.

A CanalCom Kft. optikai távközlési hálózattal rendelkezik Budapest területén, amelyet bérbeadás útján hasznosít. A hálózat alépítményben üzemel.

A KSH adatai alapján a bekapcsolt fővonalak száma évről évre csökken, a 2023-as évre vonatkozóan 26 562 db volt, melynek 70%-a egyéni fővonal, 6274 db üzleti fővonal. A nyilvános fővonalak száma a kerületben 31 db.

A 2022-es népszámlálási adatok alapján a vezetékes internet és eszközellátottság a kerületben 75% körüli.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot teljes körűvé a mobiltelefonok használata teszi. A szolgáltatók mindegyike, a Magyar Telekom, a Yettel és a One is üzemeltet a kerületben vezeték nélküli szolgáltatást biztosító telephelyet, antennát. Szolgáltatásaikat 2G, 4G/LTE, 5G technológiával nyújtják.

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

A szolgáltatók törekszenek arra, hogy a műszaki lehetőségek és észszerűség szem előtt tartása mellett a lehető legnagyobb számosságban más társszolgáltatókkal közös tartószerkezetekről biztosítsák a szolgáltatásaikat.

Az Invitech ICT Services Kft. pont-pont mikrohullámú rádiófrekvenciás hálózattal nyújt adatátviteli szolgáltatásokat ügyfeleinek. A hálózatok gyakorlatilag teljes Budapest területét lefedik, bejegyzett magassági korlátozással azonban nem rendelkeznek.

A kerületet nem érinti magassági építéskorlátozással védett mikrohullámú összeköttetés nyomvonala.



Mobil bázisállomás önálló antennatartó szerkezeten és árbocon

A Közművizsgálat Elektronikus hírközlés vizsgálati térképet M 1:10 000 -ben a melléklet tartalmazza.

1.14.4. Csapadékvíz-gazdálkodás

A klímaváltozás egyik jelentős hatása, hogy az utóbbi időszakban egyre nagyobb problémát jelentenek a rövid ideig tartó, de nagy intenzitású, nagy mennyiségű csapadékesemények, amelyek villámárvizek, elöntések kialakulásához vezethetnek. Megállapítható ugyanakkor, hogy egyre ritkábban esik az eső, de egyben az éves csapadékmennyiség nem változik számottevően. Problémát jelent továbbá, hogy a társadalmi-gazdasági igények sokszor ellentétesek a villámárvizekkel, elöntésekkel szembeni védekezés szempontjaival, a csapadékvíz helyben tartása, hasznosítása nem megoldott, a vízelvezető infrastruktúrák (árkok, csatornák, tározók) fenntartása nem megfelelő.

A kerület területén a meglévő csatornák nagyobb részben egyesített rendszerben épültek ki és elválasztott rendszerű csatornaszakaszok csak elvétve kerültek kiépítésre. Az egyesített rendszerben csatornázott területeken a szennyvizek mellett a csapadékvizek is egy csatornába kerülnek elvezetésre, míg elválaszott rendszerben kiépített elvezetőhálózat esetében a csapadékvizek összegyűjtése és elvezetése külön csatornába történik. Megjegyzendő, hogy az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornával csatornázott területeken nem mindenhol került kiépítésre külön csapadékvízcsatorna. Ezen helyeken jellemzően zöldfelületeken szikkadnak el a

csapadékvizek. A csapadékvízcsatornák főleg az utakon keletkező csapadékvizek elvezetésére szolgálnak, és befogadója egyesített rendszerű csatorna, vagy felszíni víztest.

Az egyesített rendszerű csatornahálózatok esetén jelenleg számítani kell arra, hogy csapadékos időben, esetleg a közcsatorna-hálózat átmeneti üzemzavara esetén, a csatornában szállított víz szintje átmenetileg megemelkedik. A megemelkedő vízállás kiöntést okozhat a visszaáramlás ellen nem védett, mélyen fekvő vizes szerelvényeken keresztül. Egyesített rendszerű csatornák biztonságos működése érdekében azonban figyelembe kell venni, hogy az időszakonkénti záporterhelés biztosítsa továbbra is a csatornarendszer átöblítését, ami által csökken a kiülepedés, és ennek járulékos következményeinek (szaghatásnak, dugulásnak) gyakorisága.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. jelenlegi gyakorlata szerint új építés, beépítés esetén a területen keletkező csapadékvizek elvezetésének szabályozása úgy történik, hogy az Általános Csatornázási Terv alapján meghatározott, a területre vonatkozó lefolyási tényező alapján megállapított mennyiségű csapadékvíz elvezetése történhet egyesített rendszerű csatornahálózatba bevezetésre. Amennyiben az így meghatározott csapadékmennyiségen felüli csapadékvíz mennyiség keletkezne a területen, úgy azt a mennyiséget ingatlanon belül létesített csapadékvíztározóba szükséges összegyűjteni, és abból csak fékezetten, késeltetve kerülhet elvezetésre a csapadékvíz a csatornába.

A kerületet érintő Duna és a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág a csapadékvizek befogadójaként játszik fontos szerepet. A kerület déli, délkeleti részén található a mesterséges vízfolyásnak tekinthető Illatos úti árok (Illatos-árok), amelynek fő feladata, funkciója ugyancsak a csapadékvizek összegyűjtése és elvezetése. Az Illatos-árok befogadója a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág. Vízhozama nagymértékben időjárásfüggő, és hosszú időszakokra is kiszáradhat. Az elhelyezkedéséből adódóan nyílt árkos szakaszokkal és zárt (csatorna) szakaszokkal is rendelkezik. Az Illatos-árok fenntartója, üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt., míg a Ráckevei-Soroksári-Duna-ág, illetve a Duna IX. kerületi szakaszának vagyonkezelője a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság.



Illatos-árok (Kiserdei és a Táblás utcánál lévő szakasza)

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján az Illatos-árok nyílt szelvényű mederszakaszon a közelmúltban történt csapadékesemények nem okoztak elöntéseket. A kisvízfolyás ezen szakaszán a közelmúltban korszerűsítések nem történtek. Jövőbeli tervezett (rövid-, közép-, hosszútávú) fejlesztésekről nincs tudomásuk. Többlet csapadékvizek az Illatos-árok nyílt mederszakaszába történő bevezetése esetén, a tervezést megelőzően a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Ár- és Belvízvédelmi Osztályával szükséges előzetesen egyeztetni. Az Illatos-árok zártszelvényű szakasza csapadékvizekkel túlterhelt, az Illatos út melletti

iparterületen keletkező többlet csapadékvizek fogadására csak a telken belüli késleltető tározást követően, korlátozott mértékben képes.

Ferencvárosban tervszerű csapadékvíz-gazdálkodásról jelenleg nem beszélhetünk, amelynek egyik legfontosabb oka a forráshiány. Azonban történtek fejlesztések a kerületben, amelyek a csapadékvíz visszatartását, helyben tartását, illetve hasznosítását szolgálják. A 2024-es évben történt fejlesztések:

- esőkert kialakítása a József Attila-lakótelepen,
- a Dési Huber utcában virágágyás telepítése,
- a Csiga parkban csapadékvízgyűjtő tartály létesítése (1 m^3).

A hatályos kerületi építési szabályzatok a csapadékvíz elvezetésével, visszatartásával kapcsolatban az alábbi előírásokat tartalmazza:

- 19/2002. (X. 10.) sz. rendelete a Bp. IX. ker. CF Pharma gyógyszergyár és környéke (Kén utca - Gubacsi út - Illatos út – Külső Mester utca által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról alapján:
    - 11. § (3) c) Bármely okból szennyeződött csapadékvíz csak megfelelő tisztítás után vezethető be a közcsatornába.
- 21/2002.(X. 10.) sz. rendelete a Budapest, IX. kerület József Attila-lakótelep és környéke Kerületi Szabályozási Terve és Építési Szabályzata jóváhagyásáról alapján:
    - 36. § (15) Az Illatos árokhoz közel tervezett beépítésre elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető ki, a szennyvíz a lakótelep egyesített csatornahálózatába vezethető, a csapadékvíz az Illatos árokba. Az élővízbe történő bevezetés előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése szükséges.
- 20/2010 (VI.04.) rendelete a volt Nagyvásártelep-Duna City-fejlesztési területe és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról alapján:
    - 8. § (7) A területről a csapadékvizet elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatornával kell elvezetni, a befogadóba. Az RSD vízminőségének védelme érdekében a csapadékcsatornával összegyűjtött vizeket csak hordalékfogó műtárgyon átvezetve szabad az RSD-be vezetni.
    - 8. § (8) Felszíni parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kivitelezni. U.n. „zöld” parkoló, gyephézagos parkoló nem alakítható ki. A 20 férőhelynél nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.
- 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról alapján:
    - 13. § (2) A Szabályozási Területen az alábbi jelentős változással érintett területfelhasználási egységbe eső övezetekben új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre: Vi-1/IX-V/47/C-1; Vi-1/IX-V/47/C-2; Vi-1/IX-V/47/C-3; Vi-1/IX-V/49-1; Vi-1/IX-V/49-2; Vi-1/IX-V/49-3; Vi-1/IX-V/72/A-4; Vi-2/IX-V/72/B-1; Vi-2/IX-V/72/C.
- 1/2019. (I. 18.) önkormányzati rendelete a Budapest, IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” (Kvassay út - H7- HÉV vonal - Könyves Kálmán körút - vasúti terület által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról alapján:
    - 13. § (2) A Szabályozási Területről a csapadékvizet elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatornával kell elvezetni, a befogadóba. Az RSD vízminőségének védelme

érdekében a csapadékcsatornával összegyűjtött vizeket csak hordalékfogó műtárgyon átvezetve szabad az RSD-be vezetni.

- 5/2019. (VI. 28.) önkormányzati rendelete „Dél-pesti Centrum és környéke" Budapest IX. kerület, Haller utca - Nagyvárad tér - Albert Flórián út - Könyves Kálmán körút - Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) - (38283/8) hrsz-ú közterület - Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról alapján:
    - 13. § (2) A Szabályozási Területen a jelentős változással érintett területfelhasználási egységbe eső övezetekben új beépítés esetén csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

A kerület klímastratégiája és a Koncepció és Akcióterv az éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára c. dokumentum is foglalkozik a csapadékvizek által okozott károk problematikájával, illetve a káros hatások mérséklésével, megoldásának lehetőségeivel.

A Ferencvárosi klímastratégia 2021-2030 című dokumentum alapján:

- FKS.01 intézkedés – Hivatali, kerületi és városrészi szabályozók felülvizsgálata FKS céljai érvényesítésére: világos felületek preferálása, építés esetén zöldtetők és zöldfalak elvárása, lapostető esetén az extenzív zöldítés kötelező tervezése és alkalmazása, csapadékáteresztő, illetve a csapadék hasznosítását támogató burkolattípusok és beépítési előírások alkalmazása, favédelmi rendelet szigorítása. A panelépületek felújításánál a zöldtető és a csapadékvíz gyűjtése legyen kötelezően értékelendő tartalom. A felszíni vizek, kisvizes felületek és közterületi vízi létesítmények tervezésekor váljon kötelezővé, épületek tervezésekor ajánlottá a szürkevíz-hasznosítás és az aktív csapadékvíz hasznosítás tervezése. A településképi szabályzat segítse a magas albedójú (világos, fehér) külső határolószerkezeteket az épületek és építmények esetében, illetve a csapadékvíz biztonságos befogadását támogató felszínborításokat a járófelületeken, burkolatokon.
- FKS.02 intézkedés – Önkormányzati épületek energiamegtakarítása és klímabarát vízgazdálkodás: A hűtést passzív (épületszerkezeti) vagy víztakarékos (csapadékvíz-alapú párologtatásos) módon; nagyforgalmú középületek esetén intelligens energiatakarékos aktív módon tervezzük. Tervezni kell a csapadékvíz helyben történő felhasználásával.
- FKS.04 intézkedés – Felelős vízhasználatra áttérés: A vízfelületek (szökőkutak, tavak stb.) és közterületi, illetve közszolgáltatói (tartálykocsis) vízvételi helyek műszaki felmérése és tervezése megtörténik annak érdekében, hogy vízpótlás, illetve az útfelületek mosása ne ivóvízből történjen, hanem gyűjtött csapadékvízből, szürkevízből, esetleg tisztítatlan felszíni vízből. További záportározókat, valamint közterületi vízfelületeket (tavacskákat, szökőkutakat) is kell létesíteni a zöldfelületi intenzitás javítására, a klímaadaptációt segítésére, jóléti funkciókkal.

A Koncepció és Akcióterv az éghajlatváltozás hatásaihoz való sikeres alkalmazkodás érdekében Ferencváros számára c. dokumentum alapján:

- Épített környezet adaptációját elősegítő szabályozások intézkedés, amelynek céljai: Az épített környezet alkalmazkodóképességének növelése. Az önkormányzat szabályozási lehetőségeivel élve élhetőbb városi környezetet biztosítani az éghajlatváltozás kellemetlen körülményeinek enyhítésével.
- Az esővíz hatékony gyűjtésének és hasznosításának támogatása, önkormányzati csapadékvíz-gazdálkodás intézkedés, amelynek céljai: Csapadékvíz-megőrzési megoldások ösztönzése, illetve alkalmazása az önkormányzat saját intézményeiben. Jó példák és ösztönzők által a lakossági csapadékvíz-gazdálkodás ösztönzése.

1.15 KATASZTRÓFAVÉDELEM, A TERÜLETEK HASZNÁLATÁT, ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉGET BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

„A települések katasztrófavédelmi besorolásáról” szóló 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet a legtöbb fővárosi kerületet - köztük a IX. kerületet is – a legveszélyeztetettebb I. osztályba sorolja, ezáltal számos kockázati és egyéb építést korlátozó tényezővel kell számolni. Az egyes települések katasztrófavédelmi osztályba sorolása valamennyi veszélyeztető hatás alapján, azok bekövetkezési gyakoriságának (nagyon gyakori –> ritka) és szintjének (nagyon súlyos -> alacsony mértékű) figyelembevételével került meghatározásra, úgy, mint:

- elemi csapások, természeti eredetű veszélyek pl. árvíz, földtani veszélyforrások;
- ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszélyek (pl. üzemi létesítmények hatása, közlekedési útvonalak, csomópontok);
- egyéb eredetű veszélyek (pl. járványveszély, légszennyezettség);
- kritikus infrastruktúrával kapcsolatos kockázatok (pl. infrastruktúrák, közlekedés sérülékenysége).

A fentiek közül Ferencváros területét elsősorban a **veszélyes üzemek**, valamint az **árvíz**, másodsorban a riasztási küszöböt elérő mértékű légszennyezés, veszélyes áruk szállítása és a lakosság ellátását szolgáló közlekedési, szállítmányozási útvonalakból és a közlekedés sérülékenységéből fakadó katasztrófavédelmi kockázatok érintik.

44. táblázat: Veszélyeztető hatások (forrás: 44/2021. (XII. 16.) BM rendelet)

Katasztrófakockázat megnevezése	Katasztrófakockázat típusa	Katasztrófakockázat katasztrófavédelmi osztálya	Katasztrófakockázat kockázati mátrix alapján megállapított pontszáma	Katasztrófakockázat prioritási sorrendjének meghatározása
A közigazgatási és a lakosság ellátását közvetve biztosító infrastruktúrák sérülékenysége	Kritikus infrastruktúrákkal kapcsolatos kockázat	II. osztály	6	8.
A közlekedés sérülékenysége	Kritikus infrastruktúrákkal kapcsolatos kockázat	II. osztály	6	9.
A lakosság alapvető ellátását biztosító infrastruktúrák sérülékenysége	Kritikus infrastruktúrákkal kapcsolatos kockázat	III. osztály	4	11.
A riasztási küszöböt elérő mértékű légszennyezettség	Egyéb eredetű veszély	II. osztály	9	6.
A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem, vagy küszöbérték alatti üzem	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély	I. osztály	12	2.
Árvíz	Elemi csapások, természeti eredetű veszély	I. osztály	12	1.
Belvíz	Elemi csapások, természeti eredetű veszély	III. osztály	6	10.

Beszakadás	Elemi csapások, természeti eredetű veszély			
Felszín és felszín alatti vizek (elsősorban az ivóvízbázisok) sérülékenysége	Egyéb eredetű veszély			
Katasztrófakockázat megnevezése	**Katasztrófakockázat típusa**	**Katasztrófakockázat katasztrófavédelmi osztálya**	**Katasztrófakockázat kockázati mátrix alapján megállapított pontszáma**	**Katasztrófakockázat prioritási sorrendjének meghatározása**
Földcsuszamlás	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			
Földrengés	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély	III. osztály	4	12..
Humánjárvány vagy járványveszély, valamint állatjárvány	Egyéb eredetű veszély	II. osztály	9	4.
Jelentős forgalom	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély	II. osztály	6	7.
Más létesítmény (ipari mezőgazdasági) általi veszélyeztető hatás, veszélyes anyag szabadba jutásának kockázata	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			
Partfalomlás	Elemi csapások, természeti eredetű veszély			
Rendkívüli időjárás	Elemi csapások, természeti eredetű veszély	II. osztály	8	3.
Talajsüllyedés	Elemi csapások, természeti eredetű veszély			
Távolság atomerőműtől	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			
Távolság kutatóreaktortól	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			
Veszélyes áruk szállítása	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély	II. osztály	6	5.
Veszélyes katonai objektum	Ipari szerencsétlenség, civilizációs eredetű veszély			

1.15.1. Veszélyes üzemek

A gazdaságban jelen lévő veszélyes anyagok tárolása, feldolgozása, felhasználása, tárolása magában hordja a súlyos ipari balesetek kialakulásának kockázatát. A súlyos ipari balesetek elleni védekezés és a veszélyes árú szállítmányok biztonságának kérdése a katasztrófavédelmi feladatok egyik meghatározó eleme. E tevékenység felügyeletében kiemelt szerepet kapnak a

megelőzési feladatokat végző ellenőrző hatóságok és a védekezésben részt vevő rendvédelmi szervek.

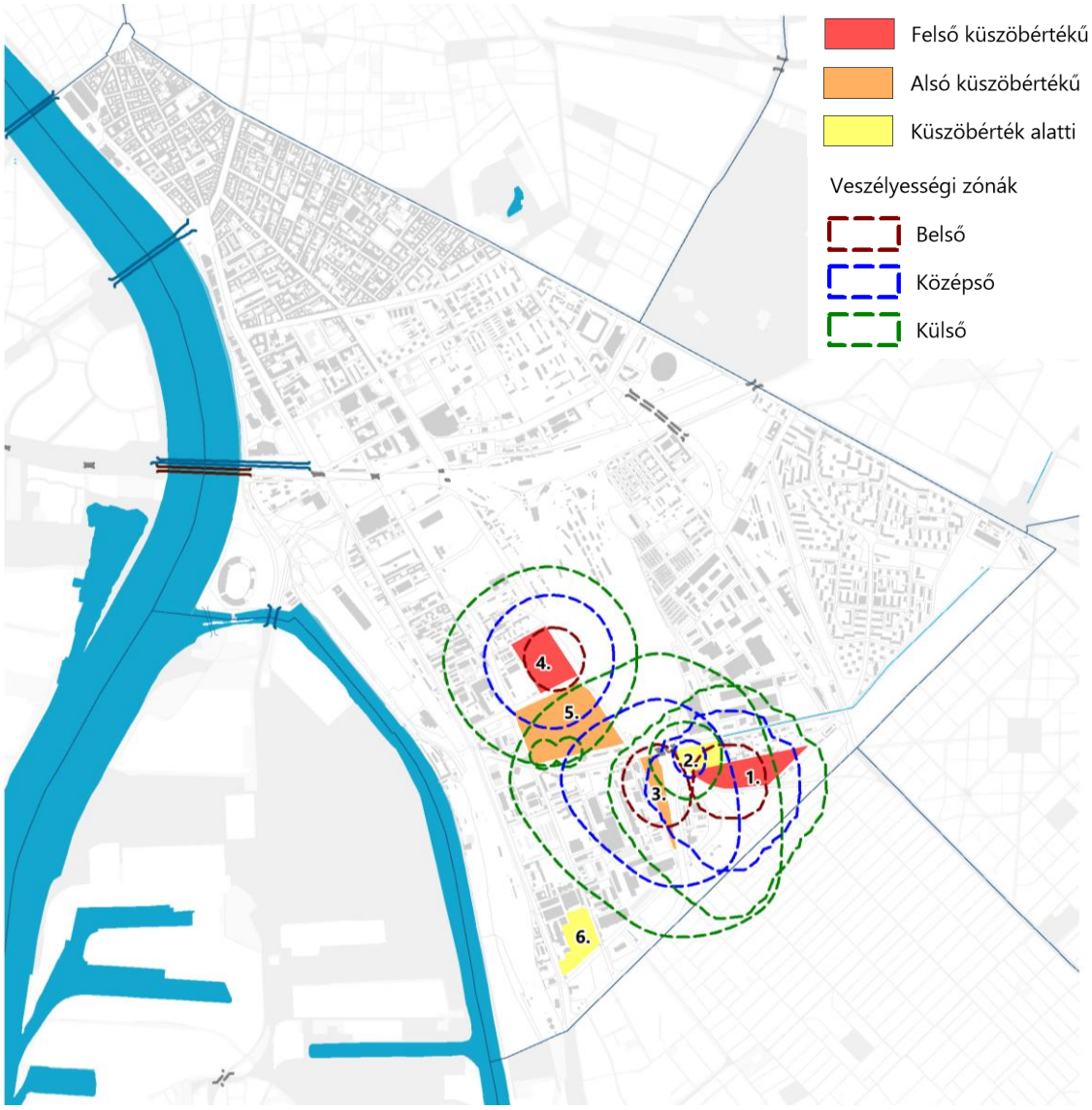
A hatályos hazai jogszabályok szerint a veszélyes anyagaikkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezés terén kitűzött feladatai között a BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság (a továbbiakban: BM OKF) működteti a hatósági engedélyezési és felügyeleti ellenőrzés rendszerét a SEVESO II, Irányelv hatálya alá tartozó üzemeknél.

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2024-es adatszolgáltatása alapján Ferencvárosban összesen 6 db, **két felső, három alsó küszöbértékű** és egy küszöbérték alatti, jelenleg felszámolás alatt álló üzem található. Az üzemek a Külső-Ferencváros déli felében találhatóak. A cégek által elkészített és a hatóság által jóváhagyott kockázatelemzés szerint a felső küszöbértékű üzemek veszélyeztető hatása túlnyúlik az üzem kerítésén, amely magasabb kockázatú veszélyt jelent, viszont ennek gyakorisága a SEVESO-s üzemek esetében kevesebb, mint 10-6 esemény/év, így engedélyezett a működésük.

45. táblázat: A kerületben található veszélyes üzemek (forrás: Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, 2024)

Cég			Veszélyes anyag	Besorolás	Megjegyzés
neve		címe			
1.	**VINYL Kft**	1092 Budapest, Illatos út 19-23	klór,	felső küszöbértékű	KVT-ben
2.	**ALTOX-CHEM Kft.**	1097 Budapest, Illatos út 19-23.	hidrogén-fluorit, ecetsav, technikai kénsav	alsó küszöbértékű	KVT-ben
3.	**LINDE Gáz Magyarország Zrt.**	1097 Budapest, Illatos út 9-11.	argon, oxigén, széndioxid, nitrogén,	alsó küszöbértékű	KVT-ben
4.	**VARIAKEM Kft.**	1097 Budapest, Kén utca 8.	arzénoxid, nikkeloxid	felső küszöbértékű	KVT-ben
5.	**CF PHARMA GYÓGYSZER-GYÁRTÓ Kft**	1097 Budapest, Kén utca 5.	kénsav, nátrium-hidroxid, petróleum, sósav, metanol,	alsó küszöbértékű	Teljesítési kötelezettség 35100/3017-1/2019.ált. (MoLaRi szirénák kerültek felszerelésre)
6.	**Budapesti Vegyiművek Zrt.**	1097 Budapest, Illatos út 19-23.			*

* A felszámolás alatt álló Budapesti Vegyiművek területén található nagy mennyiségű veszélyes anyag és hulladék volt található, ahonnan sérült hordók – amelyek veszélyes anyagot tartalmaztak – végleges megsemmisítésre, elszállításra kerültek. A terület további rendezése folyamatban van.



141. ábra: Kerületi veszélyes üzemek, veszélyességi zónák elhelyezkedése (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2024.)

46. táblázat: További, veszélyes anyagok feldolgozásával, raktározásával kapcsolatos üzemek a kerületben (kerületi adatszolgáltatás alapján)

Cég		**Veszélyes anyag**	**Besorolás**	**Megjegyzés**
neve	**címe**			
KALLOS COSMETIC Kft.	1095 Budapest, Soroksári út 164.	Vegyi anyagraktározás, logisztikai központ	SKET készítésére kötelezett.	
SONEAS VEGYIPARI Kft. (Kutatás – fejlesztés)	1097 Budapest, Illatos út 33.	Gyógyszergyártás Finomkémiai fejlesztések	SKET készítésére kötelezett	UBICHEM Kutató Kft. utódja

Cég		Veszélyes anyag	Besorolás	Megjegyzés
neve	címe			
DEPOCHEM RAKTÁRBÁZIS Kft.	1097 Budapest, Kén utca 8.	Ammónia Raktározás, tárolás	Veszély-elhárítási tervvel rendelkezik.	
STAND CHEM Kft.	1097 Budapest, Kén utca 8. (raktár)	hidrogén-peroxid oldat, sósav 30/33 %, nátrium-hidroxid, kénsav, kálium-hidroxid, nátrium-hidroxid szilárd	Veszély-elhárítási tervvel rendelkezik	Vegyi anyag kereskedelem, raktár
ENERGIAHÍD Kft.	1097 Budapest, Kén utca 8.	extrakönnyű fűtőolaj	Veszély-elhárítási tervvel rendelkezik.	üzem-, tüzelőanyag nagykereskedelme
FÉMÉPÍTŐ Kft.	1095 Budapest, Soroksári út 45. *a cég felszámolás alatt!	nátron-lúg, krómsav, nátrium-cianid, réz-cianid, nátrium-hidroxid, galvániszap, egyéb emulzió	Veszély-elhárítási tervvel rendelkezik.	fém és acélszerkezetek gyártása

1.15.2 Árvízvédelem

Az elsőrendű árvízvédelmi művek a kerület teljes hosszában kiépültek. Árvízvédelmi szempontból az a IX. kerület a Pest-Közép árvízvédelmi szakasz része. A védvonal a Pest-Belváros öblözetet védi. A kerületet érintő árvízvédelmi védvonalszakaszok északról délre a következők:

- Belgrád rakpart,
- Közraktárak villamospálya,
- CET közraktárak,
- Soroksári út,
- Déli összekötő vasúti töltés,
- Hajóállomás utcai védvonalak,
- Kvassay-zsilip és töltései.

Ferencváros érintett árvízvédelmi-szakasz hossza mintegy 3.900 méter. A nagyvízi vízállások statisztikai feldolgozása alapján számított értékek alapján a 74/2014 (XII. 23.) BM rendelettel módosításra kerültek a mértékadó árvízszintek (MÁSZ). A IX. kerületi szakaszon a MÁSZ 0,1-0,5 m körüli növelése történt. A változtatások, valamint a többszöri nagy árvizek okozta terhelések miatt az árvízvédelmi töltések jelentős szakaszon fejlesztésre, magasításra, megerősítésre szorulnak. A teljes árvízvédelmi szakasz MÁSZ fölött van, azonban egyes része a MÁSZ és a MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szint között található, a MÁSZ+1,3 m szint alatt 0-93 cm-rel, jellemzően 50 cm-rel. Az utóbbi évek fejlesztései révén az árvízvédelmi védvonal több szakasza is már megfelel a jogszabályokban előírt MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szintnek.

2019. augusztusban vízjogi üzemeltetési engedélyt kapott „A Budapest IX. kerület, Fővám tér 11-12. alatti ingatlanon (37061/7 hrsz.) Közraktárak épületegyütteshez (CET) kapcsolódóan kialakított árvízvédelmi védvonal”, amely következtében az elsőrendű árvízvédelmi védvonal módosításra került, így a Bálna már bevédett terület, tehát nem a hullámtérben található.

A 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 Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ kiépítése során rendezett árvízvédelmi védvonal

Megemlítendő, hogy a Petőfi híd és a Rákóczi híd közötti szakaszon a Duna mentén a korábbi fejlesztések során megépítésre került egy árvízvédelmi fal (parapetfal), azonban ennek elsőrendű árvízvédelmi védvonallá történő minősítése nem történt meg.



Elsőrendű árvízvédelmi védvonalnak nem minősitett parapetfal

1.15.3. Korlátozó tényezők

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerint a kerület teljes területe vízminőség-védelmi övezetbe tartozik. Belső-Ferencvárost nem érintik további korlátozó tényezők, míg Középső-Ferencvárost is csak kisebb mértékben potenciális talajszennyezett területek révén – elsősorban a Vágóhíd utca, a Mester utca és a Soroksári út által határolt tömbben, illetve Külső-Ferencváros határvonalának mentén. Korlátozó tényezők leginkább Külső-Ferencvárost érintik, ahol gyakorlatilag a teljes városrész potenciálisan talajszennyezett területnek minősül. Emellett itt található több veszélyes üzem is – kettő az alsó, kettő pedig a felső küszöbértékű kategóriába tartozik –, amelyek veszélyességi zónái városrész-szinten is jelentős területet lefednek. További két küszöbérték alatti veszélyes üzem is jelen van a térségben.

2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. VIZSGÁLATI TÉNYEZŐKHÖZ TARTOZÓ ELEMEK EGYMÁSRA HATÁSÁNAK ÖSSZEVETÉSE, ADOTTSÁGOK, LEHETŐSÉGEK ÉS KORLÁTOK ÖSSZEFOGLALÁSA

2.1.1. Településszerkezet, épített környezet

Ferencváros településszerkezete Belső- és Középső-Ferencvárosban, a József Attila-lakótelepen jórészt kialakult, míg a nagy fejlesztési potenciállal bíró területein az elmúlt időszakban is fővárosi szinten jelentős beruházások valósultak meg. További jelentős ingatlanberuházásokra van még lehetőség a kerület nyugati, RSD menti és Könyves Kálmán krt. keleti részén, főként a Soroksári út és a Gyáli út - M5 autópálya bevezető szakasza menti területeken. A területhasználat a belső és átmeneti zóna északi határán lakó és vegyes, míg délen a Könyves Kálmán körúttól – az önálló egységet alkotó lakótelepeken kívül – főként gazdasági dominanciára épül.

A lakóterületek zöme kialakult és beépült, eltérő karakterrel rendelkeznek: a belvárosi zónában zártsorú beépítés, illetve az újabb, keretes beépítés dominál, míg a Haller utca és Mihálkovics utcai úszótelkes beépítésnél, az Aszódi-telepen, valamint a József Attila-lakótelepen a pont- és sávházak meghatározók. A belvárosi (részben átmeneti) zónában található az a rehabilitációs terület, ahol az eredeti városi szövet megtartása mellett, annak kisebb mértékű fellazításával alakulhatott ki egy korszerű és a piac által is értékelt lakótömböket és közterületi rendszert magába foglaló terület, a tömbönkénti átalakulás még napjainkban is folyamatban van. A Duna – Haller utca – Mester utca – Könyves Kálmán körút között lévő városközponti és vegyes intézményi területen az egykori üzemi, gazdasági funkciót teljes mértékben felváltotta a magas lakásszámú, sűrű lakófejlesztés. A városközponti több emeletes, főként lakófunkciójú épületek földszintjén többnyire kereskedelmi és szolgáltató funkció található, ami elősegíti a vegyes használatú, kompakt városszövet működését, és ösztönzi a rövid távú, nem gépjármű-alapú közlekedést. Külső-Ferencváros lakóterületei minőségi megújítást igényelnek: a MÁV- és az Aszódi-telep szegregáció kialakulásának veszélyét mutatja, míg a József Attila-lakótelepen az épületállomány műszaki és esztétikai avulása és a korszerűsítés igénye jellemző. Méretében meghatározó új, tervezett lakóterületi fejlesztési terület a volt Nagyvásártelep és Gubacsi dűlő, mintegy 36,28 hektár területen.

A Ferencvárost tagoló körutak és sugárutak mentén, illetve a kerület peremén azok a területhasználatok találhatók – jelentősebb közösségi célú intézmények, sport-rekreáció, kereskedelmi-szolgáltató funkciók –, amelyek túlmutatnak a kerületi vonzerőn és több esetben országos, akár nemzetközi célponttá teszik a kerületet. Ezek működéséhez elengedhetetlen a kedvező közlekedési elérhetőség.

Gubacsidűlő területén a nagyrészt alulhasznosított területek helyén intézményi vegyes területek tervezettek. A Déli körvasút Fék utca menti szakaszának környezetében nagyméretű barnamezős területek (egykori Bolyai János Katonai Műszaki Főiskola területe, a Ferencváros villamos kocsiszín, valamint az egykori fa- és felsővezetéktelep) állnak rendelkezésre a tervezett vegyes intézményi területek fejlesztéséhez. Itt és a Soroksári út mentén hosszú távon tervezett közlekedési infrastruktúra fejlesztések szükségesek a megújuláshoz. Ferencváros átalakuló tartalékterületei, mintegy 165 hektár a fővárosi terveszközökben vegyes általános használatba sorolt. A TÉKA 2025. április óta hatályban lévő rendelkezései alapján e területeken elhelyezésre

kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot. Az épület szintű jogszabályi kötöttség akár Külső- Ferencváros kialakításra váró kompakt területhasználatát nehezítheti.

Külső-Ferencváros gazdasági területének nagy részét a szegmentált megújulás jellemzi, sikeres átalakulással a Gyáli út mentén, jelentősebb nehézségekkel a Gubacsi út környezetében. Az átalakulást hátráltató problémák ugyanakkor fokozottan jelen vannak a térségben: elaprózott tulajdonviszonyok, kármentesítés szükségessége, alulhasználat. Jelentős változással érintett fejlesztési területek a volt Fegyvergyár és a Budapesti Vegyiművek.

SWOT-ELEMZÉS

Épített környezet, városrendezés

Erősségek	**Gyengeségek**
» Belső- és Középső-Ferencváros a kerület változatos és sokszínű városszövete, az önkormányzat által vezetett rehabilitációs programja nemzetközileg is sikeres példa; » Ferencváros több fővárosi, illetve országos jelentőségű intézménynek is helyet biztosít, valamint további intézmények számára is potenciális területkínálattal rendelkezik; » egyedi történeti épített értékek, különböző értékes karakterek sokszínűsége; » a belső területek és a Duna-part kiegyensúlyozott egyedi városképe; » a kompakt város elv érvényesülése a kialakult területeken.	» Elavult kerületi terveszközök (pl. BVKSZ alapú tervek), hiányzó kerületi rendezési tervek, megvalósulás nyomon követése. » A kerületen túlmutató, összvárosi szinten jelentős városszerkezeti konfliktusok, amelyek a fejlesztésre alkalmas területek átalakulását gátolják.
Lehetőségek	**Veszélyek**
» Igénybe vehető források a megfizethető lakhatás és a minőségi, fenntartható közterületek fejlesztése érdekében; » a ferencvárosi identitás erősödése támogatja az épített értékek megőrzését; » az új jogszabályi környezet támogatja a fejlesztési területeken a vegyes használat kialakítását, a barnamezős területek fejlesztését; » a fővárosi rendezési szabályzat jelentős szintterület növekedést tesz lehetővé a kerületben, kiemelten a fejlesztési területeken.	» A leállt nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások veszélyeztetik a kerület jövőképének elérését, hátráltatják területek piaci alapú fejlesztését; » a komplex beavatkozást igénylő területek fejlesztése nagyarányú külső forrás bevonásától, tőkeerős befektetőktől függ; » az alulhasznosított területek egy részének funkcióváltása, megújulása, a „belső tartalékok” hasznosítása elmarad; » az önkormányzati jogkörök további csökkenése még kevesebb koordinálási, partnerségi szerepet tesz lehetővé.

KIHÍVÁSOK

- **A már kialakult, sűrűn beépített belső városrészek és a fejlesztésre váró, részben alulhasznosított külső területek kezelése a kerületrészre jellemző karakterhez illeszkedően, illetve ahol szükséges az egyes értékek megőrzése mellett új karakterek kialakítása.**
- **Rehabilitációt igénylő városrészek, lakótelepek, barnamezős területek megújításának folytatása.**
- **Az intenzív beruházások és az infrastruktúra kapacitások térbeli összehangolása.**
- **Fejlesztési potenciállal rendelkező területeken hatékony és kiegyensúlyozott területhasználat biztosítása a jogszabályi kötelezettségeknek való megfelelés mellett.**
- **Az értékes épületállomány megőrzése, megújítása komplex szemlélettel.**
- **Az elaprózott tulajdonviszonyokkal, alacsony kihasználtsággal, fejlesztési akadályokkal küzdő Gubacsidűlő térségének fokozatos, koordinált megújításának elindítása.**

Tervezett KÉSZ ütemek szerinti városrész SWOT elemzés

A kerület több ütemben kívánja rendezni a jelenleg számos elavult KSZT (kerületi szabályozási terv), valamint különböző időpontokban és metodika alapján készült KÉSZ (kerületi építési szabályzat) hatálya alá tartozó ferencvárosi területek helyzetét. A három ütem a kerület határainak, valamint a Könyves Kálmán körút és a Ferencvárosi rendezőpályaudvar, mint belső határoknak kijelölésével az alábbi SWOT táblák szerint alakul. Az ütemek tervezett lehatárolását az 1.4. fejezetben található térkép szemlélteti azzal a megkötéssel, hogy a Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ), valamint az állami tulajdonban lévő Ferencvárosi rendezőpályaudvar területére nem készülhet kerületi rendezési terv.

I. számú KÉSZ: Vámház körút – Üllői út – Könyves Kálmán körút - Duna által határolt terület

Erősségek	**Gyengeségek**
» Kedvező elhelyezkedés, a belváros közelsége; » magas presztízsű városrész; » értékes épületállomány; » jó állapotú lakóépületek, lakásállomány; » kerületközpont szerep; » kulturális vonzerő; » országos jelentőségű kulturális, oktatási és egyéb intézmények jelenléte (pl. Nemzeti Színház, Corvinus Egyetem, SOTE); » továbbra is vonzó terület az ingatlanfejlesztések számára.	» A magánbefektetői szándékok és a kiemelt állami beruházások nem mindig állnak összhangban a kívánatos fejlődés ütemével » mellékutcák még kedvezőtlen állapota; » a határoló és átmenő városszerkezeti jelentőségű közlekedési folyosók zaj- és rezgésterhelése; » a Duna megközelíthetősége dél felé haladva egyre romlik; » parkolási konfliktusok, elsősorban Belső-Ferencvárosban.
Lehetőségek	**Veszélyek**
» Középső-Ferencváros rehabilitációjának folytatása, befejezése; » az eklektikus Budapest mintaértékű felújított részévé válhat;	» A pezsgő városi élet és a lakófunkció ellentéte; » túl sűrű, a beépítési paramétereket a határértékig feszítő lakófejlesztések (elsősorban Vágóhíd utca térsége, Középső-Ferencváros egyes projektjei);

- közterülettel határos földszinti zóna városi funkcióbővítése, hozzájárulás a kompakt városszerkezethez;
- a fővárosi Belváros és a kerületközpont jellegű Belső-Ferencváros kiterjesztése dél felé.
- a HÉV tartósan elválasztja a városrészt a Dunától
- városi fenntarthatósági kérdések a köztérkialakításban, köztérhasználatban;
- a rehabilitáció háttérfolyamatainak (finanszírozás, lakossági támogatás stb.) fenntartása.

II. számú KÉSZ: Könyves Kálmán körút – Ferencvárosi rendezőpályaudvar – Határ út - RSD – Duna által határolt terület

Erősségek

- Sportfunkció jelentősége (pl. Zsivotzky Gyula Nemzeti Atlétikai Központ);
- befektetői érdeklődés a Közvágóhíd térségében;
- fővárosi akcióterület található a kerületrészben;
- Illatos út környezetében oktatási és szolgáltató funkció katalizálhatja a terület mielőbbi megújulását;
- a Gubacsi úton haladó villamos közvetlen kapcsolatot biztosít a kerület belső részei felé.

Gyengeségek

- Hiányos vagy elavult szabályozási környezet;
- kiemelt állami beruházások nem mindig állnak összhangban a kívánatos fejlődés ütemével, a kerületi elképzelésekkel;
- a Dunához való lejutást akadályozza a Soroksári út jelenlegi kialakítása, a HÉV és a Budapest-Kelebia vasútvonal;
- rendezetlen, nem vonzó közterületek, a közterületi rendszer hiányosságai (pl. közparkok);
- tagolt, zárt városszerkezet, zárványok;
- túlépített telephelyek, magas kockázatú üzemi tevékenység.

Lehetőségek

- Barnamezős területek fejlesztési potenciálja;
- RSD kedvező városi szituációt eredményezhet (szabályozott vízszint, város-víz kapcsolat);
- új városszövet kialakításának lehetősége, bevált nemzetközi példák bevonzása, városszövet-regenráció;
- tervezett új haránt irányú fővárosi közlekedési elemek kapcsolatot biztosíthatnak Dél-Buda, Csepel és az átmeneti zóna pesti kerületei felé.

Veszélyek

- Budapest főhálózati elemek fejlesztésének elmaradása, a kerületrész feltárási lehetősége stagnál;
- MÁV fejlesztések elmaradása, elsősorban a Ferencvárosi rendezőpályaudvar jövőjének bizonytalansága;
- fővárosi fejlesztési tervek esetén az egyetértés hiánya, a döntéshozatal elnyúlása.

III. számú KÉSZ: Könyves Kálmán körút – Üllői út – Határ út – Ferencvárosi rendezőpályaudvar által határolt terület

Erősségek	**Gyengeségek**
» József Attila-lakótelep kiemelkedő megítélése a budapesti nagylakótelepek között; » A MÁV-telep és az Aszódi úti lakótelep népességének identitástudata; » fővárosi akcióterület található a kerületrészben; » Dél-pesti Centrumkórház, mint egészségügyi funkció jelenléte, új egészségügyi technológiák bevonzása.	» Elavult szabályozási környezet; » szegregációval érintett területek; » intézményi ellátottság gyenge; » Máv-telep és az Aszódi úti lakótelep zárvány jellege; » magas kockázatú üzemi tevékenység; » a MÁV-telep és az Aszódi úti lakótelep komfortszintjének kérdései.
» **Lehetőségek**	» **Veszélyek**
» Barnamezős területek fejlesztési potenciálja; » tartósan kedvező gazdasági terület; » a József Attila-lakótelep és a Kiserdő zöldfelületeinek hasznosítása városi zöldterületként.	» Budapest főhálózati elemek fejlesztésének elmaradása, a kerületrész feltárási lehetősége stagnál; » MÁV fejlesztések elmaradása, elsősorban a Ferencvárosi rendezőpályaudvar helyzetének változatlansága; » szegregációs akcióterv sikertelensége, a szegregátumok fennmaradása.

2.1.2. Humán szolgáltatások, társadalom

Ferencváros demográfiai összetételének változására évtizedek óta hatással van a Középső-Ferencvárosban zajló városrehabilitáció, a kerület fővároson belüli presztízsének emelkedése (ami a József Attila-lakótelep fővárosi lakótelepeken belüli státuszára is igaz), de az elmúlt évtizedben elsősorban a barnamezős területek átalakulásával járó lakóingatlanfejlesztések voltak hatással a kerület társadalmi összetételének alakulására.

A 2011 és 2022. évi népszámlálások között a demográfiai mutatók többnyire hasonlóan vagy kedvezőbben alakultak a fővárosi átlagnál: a népességszám csökkenés összességében kétezer fő volt, az aktív korúak száma növekedett, az iskolázottsági mutatók javultak. A korösszetételben a fiatal korúak aránya nem változott, azonban az idős korú lakosság száma és aránya csökkent a kerületben, összességében a kerület demográfiai idősödése a beköltözők miatt megállt. A természetes fogyás továbbra is jellemző a kerületre, a halálozások száma kis mértékben, de mérséklődött – a COVID- járványhelyzet éveitől eltekintve –, ugyanakkor a születések száma továbbra is alacsonyabb ettől és alapvetően csökkenő. Az önkormányzat által működtetett humán ellátórendszer jól szervezett és azonosította azokat a kihívásokat, amelyek a szolgáltatások fejlesztésére a jövőben hatással vannak. Ezek többek között az idős és idősödő korosztály differenciált ellátási igénye (egészségmegőrzés és aktívitás megőrzését támogató programok mellett a demens és ápolási szükséglet iránti igény növekedése), a lakhatási esélyek és biztonság javítása, a fiatalok sokoldalú támogatása, a bölcsődei-óvodai ellátás területi többletigényének kezelése; a kulturális szolgáltatások elérését támogató fejlesztési irányok. Az önkormányzat települési támogatásokkal és a tömbrehabilitáció keretében felújított

bérlakásokkal tudja csak az egyre mélyülő lakhatási válságot kezelni, állami bérlakásprogram és finanszírozás hiányában nagyobb léptékű bérlakásszám bővítés nem tudott elindulni.

A születéskor várható átlagos élettartam mindkét nem esetében alacsonyabb, mint a fővárosi átlag, ez jól jelzi, hogy a magas ingatlanárak miatt új építésű lakásokba költöző népesség mellett a kerületben továbbra is jelen van az alacsonyabb státuszú lakosság. Ebből a szempontból kihívást jelent a köznevelési intézmények szegregálódásának csökkentése. A társadalmi-fizikai leszakadás a kerületen belül a Középső-Ferencvárosban 2011-hez képest kisebb területet érint, jellemzően egy -egy épület, épületegyüttes szintjén jelentkezik, a helyzet javítására az esetek többségében önkormányzati és állami fejlesztési tervek előkészítés alatt állnak. A legkritikusabb területek (Dzsumbuj és kis-Dzsumbuj) felszámolása megtörtént. Nagyobb problémát jelent a belső periférikus elhelyezkedéssel jellemezhető Aszódi-telep és környezetének helyzete Külső-Ferencvárosban, ezen belül jelölt ki a KSH hivatalosan is szegregációval veszélyeztetett területet.

Az együttélés és társadalmi kohézió szempontjából ki kell emelni, hogy fővárosi viszonylatban is magas a kerületben bérlakásban élők, ideiglenes tartózkodási címmel bejelentett és nem magyar állampolgárságú lakosok aránya. Ez a kerület jó lokációjának, a kerületi és a szomszédos kerületekben lévő felsőoktatási intézmények telephelyeinek közelségével is összefüggésben áll.

A kultúra és sport országosan is kiemelt intézményei, a főváros egyik centrumkórháza és a Semmelweis Egyetem klinikái is jelen vannak a kerületben, a fővároson belüli fejlesztések közül több jelentős állami fejlesztés valósult meg a kerületben 2015 óta, ugyanakkor fontos tervezett beruházások elhalasztásra kerültek (Iparművészeti Múzeum felújítása; Diákváros projekt). Pozitívum, hogy a kerületi egészségügyi infrastruktúra (szakrendelő, rendelők egy része) az Egészséges Budapest Programból kapott támogatással minőségileg megújult, kibővült, valamint előkészítés alatt áll egy új kerületi óvoda kialakítása is.

SWOT-ELEMZÉS

Társadalom, humán szolgáltatások	
Erősségek	**Gyengeségek**
» Aktív korúak magas száma, demográfiai összetételben az idősödés megállása; » újlakás építésnek köszönhetően vonzó beköltözési célterület; » javuló iskolázottsági mutatók; összességében a lakosság magas szintű digitális készségei » lakosság jövedelmi helyzete fővároson belül javuló; » differenciált, a külső körülményekre rugalmasan reagáló önkormányzati támogatási rendszer; » jól szervezett kerületi humán ellátórendszer; » magas intézményi sűrűség, fenntartók sokfélesége; » jelentősen megújult kerületi egészségügyi szolgáltatási infrastruktúra;	» Alacsony születésszám, fiatal korúak csökkenő száma, stagnáló aránya; » területi és intézményi szegregáció jelenléte; » lakhatási válság; » fiatalok megélhetési és munkavállalási problémáinak jelenléte; » demens és ápolási ellátási igények növekedésére a jelenlegi ellátórendszer csak korlátozott kapacitásokat tud nyújtani; » kerületben tartózkodó hajléktalan személyek ellátásával kapcsolatos kihívások (idősödés, nagyobb ápolási, gondozási igény; ellátó intézmények környezetében felmerülő lakossági problémák, lakóterületek stigmatizálódása).

» évtizedek óta tartó, következetes városrehabilitáció.

Lehetőségek	Veszélyek
» Lakhatás és szociális célok előtérbe kerülése a 2028-2034-es EU-s ciklus alatt, több forrással; » lakosság nyitottságának növekedése, attitűd változása a kulturális, közösségi és egészségmegőrzést célzó kezdeményezésekkel szemben; » digitális eszközök alkalmazása az ellátásokban, tanulói felzárkóztatás növelésében; » kulturális sokszínség jelenléte a kerületben, ami megmutatható.	» Állami szabályozott bérlakásprogram hiánya, valamint tulajdont támogató kormányzati intézkedések árfelhajtó hatása miatt a lakhatási válság növekedése; » társadalmi egyenlőtlenségek növekedése kerületen belül az ingatlanárak növekedése miatt és/vagy dzsentrifikáció erősödése a szegénységi elvándorlás erősödése miatt; » ideiglenesen itt élők és beköltözők pozitív kötődése a kerülethez nem alakul ki, gyengítve a népességmegtartást, a közterületi „gondoskodó” attitűd gyengülése; » szociális szféra munkaerő biztosítása az elmaradt bérrendezés és a pszichésen és fizikailag is megterhelő munka együtteseként » nagyléptékű lakóingatlanfejlesztésekkel párhuzamosan nem kerül sor a humán ellátórendszer fejlesztésére finanszírozási okok, vagy/és a fejlesztőkkel való együttműködés elégtelensége miatt.

KIHÍVÁSOK

- **Népesség, fiatal korú lakosság megtartása az emelkedő ingatlanárak és lakhatási válság mellett.**
- **A bővülő lakófunkcióval párhuzamosan a humán szolgáltatási kapacitások megfelelő biztosítása, területileg változó igények kezelése az intézményrendszeren belül.**
- **Középső-Ferencvárosban az oktatási-nevelési intézmények szegregálódásának csökkentése, valamint a társadalmi kohézió és a beköltözők helyi kötődésének erősítése a városrészben.**
- **Felkészülés a magasabb költséggel és szolgáltatási szinttel jellemezhető idősellátási igények növekedésére.**
- **Érdekérvényesítés a kerületben megrekedt állami humán beruházások folytatása érdekében.**

2.1.3. Gazdaság, gazdálkodás

Ferencváros gazdasági szerkezete a hagyományos ipari tevékenységek háttérbe szorulásával teljesen átalakult, ma a szolgáltatószektor, különösen az informatikai, pénzügyi és egészségügyi ágazatok dominálnak. A Soroksári út és a Könyves Kálmán körút mentén kiépült irodafolyosó fővárosi jelentőségű munkahelyi koncentrációt teremtett, de a nagyvállalatok mellett túlsúlyban vannak a mikrovállalkozások.

A kerület kedvező közlekedési kapcsolatokkal és nagy arányú, még fejleszthető barnamezős területekkel rendelkezik, ami hosszabb távon gazdasági potenciált jelenthet. Az IT és logisztikai ágazatok megerősödése ellenére a hagyományos ipari területek nagy része továbbra is alulhasznosított.

A magasabb jövedelmi szint és a felsőoktatási intézmények jelenléte kedvez a tudásalapú gazdaság fejlődésének, de a munkaerőpiaci mutatók Budapest többi kerületéhez képest átlagosnak tekinthetők. A turizmus bővül, de elsősorban rövid távú lakáskiadás formájában jelentkezik, nem generál kiemelkedő helyi jövedelmet. Összességében a kerület gazdasága diverzifikált, de területi és ágazati egyenlőtlenségekkel terhelt.

Az önkormányzat gazdálkodásban a saját bevételek jelentik a fejlesztések elsődleges forrását, a legjelentősebb tételként jelentkező, fővárosi elosztású helyi iparűzési adóból azonban a kerületet is jelentős mértékben sújtja a szolidaritási hozzájárulás címen történő elvonás. Több jelentős projekt állami (egészségügy, folyamatban lévő óvodaépítés, mely erős kerületi érdekérvényesítésnek köszönhető) és fővárosi (TÉR-KÖZ-ből közterületi, zöldfelületi fejlesztések) támogatással tudott megvalósulni. Az uniós források mind a 2014-2020, mind a jelenleg zajló 2021-2027-es ciklus alatt arányaiban kis szerepet játszottak a fejlesztések finanszírozásában. A kerület fejlesztési hitellel nem rendelkezik, az intézményi fejlesztések és a tömbrehabilitáció saját gazdálkodás eredményeként folytatódott az elmúlt időszakban is. A kerületi ingatlangazdálkodásban az önkormányzat folytatta a gazdaságosan nem felújítható, komfortosnál rosszabb minőségű és kis alapterületű lakások állományból való kivonását, ennek köszönhetően a bérlakásállomány a számszerű csökkenés mellett minőségi összetételében javult. A bérlakások 95%-a szociális alapú, fővárosi viszonylatban is alacsony lakbérekkel működik. Az önkormányzati nem lakáscélú helyiségek 82 %-a bérbeadott, a helyiséggazdálkodáson keresztül a közhasznú tevékenységet végző, illetve a szociális, kulturális és egészségügyi szolgáltatásokat nyújtó szervezetek tevékenységét – különböző szerződéses konstrukciókon keresztül – kedvezményes vagy térítésmentes használttal segíti az önkormányzat.

SWOT-ELEMZÉS

Gazdaság, gazdálkodás	
Erősségek	**Gyengeségek**
» Fővároson belül az újlakás építés kiemelt célterülete Ferencváros; » beköltözések és jelenlévő népesség miatt erős és stabil vásárlóerő, amely a helyi szolgáltató vállalkozások, a kerületi üzletutcák működése szempontjából pozitív; » Millenniumi városrész „beépítésének” befejezése, amellyel Budapest egyik kiemelt iroda- és szolgáltató folyosója jött létre; » stabil gazdálkodás; érdekérvényesítési képesség; » egészségügyi intézményi fejlesztések megvalósulása; saját gazdálkodás keretében tömbrehabilitáció folytatása;	» Továbbra is jelentős méretű alulhasznosított terület a kerületen belül, részben kevésbé jó megközelíthetőséggel, infrastruktúrával, kármentesítési igénnyel; » átalakuló gazdasági területeken is megjelenő ingázó forgalom. » szolidaritási hozzájárulás miatt csökkenő bevételek; » turisztikailag vonzó, ugyanakkor turisztikai bevételek szintjén gyengébben teljesítő kerület (magasabb árfekvésű szálláshelyek relatíve alacsonyabb száma).

- önkormányzati bérlakásállomány minőségi összetételének további javulása;
- helyi kezdeményezések és szolgáltatások önkormányzati támogatása (helyi pályázatok; kedvezményes helyiségbérlet)
- barnamezős területek egy része jó városszerkezeti pozícióban, amely támogatja átalakulásukat (pl. Könyves Kálmán körút menti területek).

Lehetőségek	**Veszélyek**
» Egyetemi-vállalati együttműködésre alapozott tudásgazdaság további erősödése, amely keresletet jelent az irodafejlesztések – és ezáltal a barnamezős területek átalakulása – szempontjából; » city-logisztika és kapcsolódó irodai funkciók iránti igény növekedése miatt a viszonylag belvárosközeli barnamezős területek átalakulásának felgyorsulása; » kerület kulturális sokszínűsége, kreatív- és tudásgazdasága, mint a kerületi brandépítés központi eleme; » helyi adók módosításának törvény adta lehetősége; » 2028-2034-es uniós ciklusban elérhető források a tervezett fejlesztések megvalósítására; » üzemeltetést és önkormányzati, hivatali működést támogató digitális eszközök alkalmazása.	» Gazdasági visszaesés esetén elmaradó beruházások, a barnamezős területek átalakulásának elhúzódása; vegyesség helyett a lakófunkció dominanciája; » kormányzati intézkedések miatt az önkormányzati gazdálkodás kiszámíthatósága a jövőben is romlik, amit egy gazdasági recesszió. felerősíthet. » egységes koncepció hiánya és /vagy pontszerű egyedi, koncepcióba nem illeszkedő fejlesztések támogatása (kiemelt beruházások) miatt a jelentős méretű, átalakulás előtt álló területekben rejlő potenciál elvesztése, csökkenése. » uniós források háttérbe szorulása; összességében a külső fejlesztési források elérésében több bizonytalanság.

KIHÍVÁSOK

- **Átalakuló területeken a megfelelő vegyesség biztosítása az ingatlanpiaci szegmenseket (lakó, iroda, szálláshely, kiskereskedelem) eltérően érintő külső környezet (pl. szabályozások változása) és kereslet mellett.**
- **A kerület minőségi munkahelyi potenciáljának erősítése, de ezzel párhuzamosan a kerületi lakosokat, vállalkozásokat szolgáló kis- és mikrovállalkozások működési feltételeinek biztosítása.**
- **A bővülő lakófunkcióval párhuzamosan a humán szolgáltatási kapacitások megfelelő biztosítása, területileg változó igények kezelése az intézményrendszeren belül.**
- **Önkormányzati gazdálkodásban a fejlesztési források biztosítása a működés biztonságának fenntartása mellett a változó gazdasági környezet és központi finanszírozás kiszámíthatatlansága mellett.**

2.1.4. Közlekedés

A IX. kerület meghatározó sugárirányú közúti elemei, az Üllői út és a Soroksári út nyomvonala, az országos települési struktúra történelmi fejlődésének részeként alakult ki.

A XIX. század végén - XX. század elején lezajlott nagyléptékű városfejlődés részeként, Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros nagyvárosi lakóterületté válásakor kialakultak a közúthálózat meghatározó körirányú elemei, a Vámház körút a Szabadság híddal és a Ferenc körút a Petőfi híddal, továbbá a Haller utca-Fiumei út jelentette útvonal. A közúti főhálózat XIX. század végi – XX. század eleji tudatos fejlesztése meghatározta a villamos és a HÉV hálózat fejlődésének területi irányultságát is.

A XX. második felét meghatározó tervutasításos gazdaságirányítás keretében a városfejlesztés elsődleges elemét a lakótelepek építése és ahhoz kapcsolódva a metróhálózat megteremtése jelentette, ennek kapcsán jött létre a főváros jelenleg legfontosabb közlekedési eleme az M3 metró vonal, amely a IX. kerület közösségi közlekedésének is az alapját képezi.

A társadalmi rendszerváltás után, a mai kor részeként fejeződött be a Hungária-gyűrű részét képező Könyves Kálmán körút kiépítése a Rákóczi híddal, továbbá ekkor valósult meg az M5 autópálya bevezető szakaszának építése is, melyek Budapest korábban megkezdett gyűrűs-sugaras rendszerű főhálózatának a kiterjesztését jelentették az 1950-ben megvalósított Nagy Budapest figyelembevételével. Szintén ebben az időszakban valósult meg az M4 metró vonal első üteme.

Budapest nagyvárosias beépítéssel rendelkező városrészeiben az utólagosan megépített metróvonalak mélyvezetésben létesültek, azonban ennek ellenére sem tértek el a kerületben a településszerkezetet meghatározó főhálózat területi irányultságától.

Az országos vasúthálózat kiépítésére a XIX. század végén, az akkor elvárható nagyvonalúsággal került sor, a város akkori határain kívül. Azonban a dinamikus városfejlődés révén a Ferencvárosi rendezőpályaudvar mára a IX. kerület minden oldalról körbeépült átjárhatatlan „városrészévé” vált, Budapest belsőbb területén.

A vasúthálózat Déli körvasútja a Duna hídi kapcsolódás miatt töltésben épült, így ma is csak kezelhető mértékű zavarást jelent a város életében. A Ráckevei-Soroksári Duna-ág melletti, terepszinten levő Budapest-Kelebia vasútvonal esetében ez nem mondható el, a gazdasági területek funkcióváltása során mind nagyobb akadályoztatást jelent az értékes természeti környezettel rendelkező területek újra hasznosításában.

A IX. kerület helyi úthálózatának lakóutcái esetében a Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros területén a hagyományosnak mondható rácsos szerkezet jött létre. Külső-Ferencváros lakótelepként beépített részén a telep szerű beépítést jellemző úszótelkes struktúra alakult ki.

A motorizációs korszak kedvezőtlen hatásának ellensúlyozására az utóbbi évtizedekben – általában az épületállomány rehabilitációjával párhuzamosan – megkezdődött a lakóúthálózat forgalomcsillapítása (tempó 30-as zóna és lakó-pihenő övezet kijelölésével), azonban az üteme elmarad a fővárosi átlagtól.

A városfejlődés eddigi ívéből következően a XXI. század középső felében a Belső-Ferencváros és Középső-Ferencváros területén az általános területhasználathoz illeszkedő, helyi közlekedési elemek minőségi fejlesztése javasolt elsősorban. Külső-Ferencváros területén az általános

területhasználatot is befolyásoló (funkcióváltást eredményező) fővárosi léptékű közlekedési elemek fejlődése indokolt, nem kis részben a belső területeken elért eredmények megtartása érdekében.

SWOT-ELEMZÉS

Közlekedés	
Erősségek	**Gyengeségek**
» A kerület egy részén már kialakult sugaras-gyűrűs közúthálózati szerkezet; » kiterjedt városi közösségi közlekedési rendszer; » kötöttpályás közösségi közlekedés jelentős részaránya; » működő korlátozott várakozási övezeti rendszer.	» Duna-hidak kedvezőtlen területi eloszlása; » kevés forgalomcsillapított lakóterület; » megoldatlan lakossági gépjármű tárolás; » helyi közúthálózat rossz műszaki állapota; » összefüggő kerékpároshálózat és kerékpártárolók hiánya; » HÉV vonalak elválasztó hatása.
Lehetőségek	**Veszélyek**
» A V0 vasútvonal megvalósításával a fővárosi vasúti hálózat átmenő teherforgalom alóli mentesítése, és a vasúti területigények újragondolásának nagyobb lehetősége; » a balesetveszély csökkenése a kerékpáros és a gépjármű közlekedés szabályrendszerének egymást segítő módosításával.	» A személygépjármű ellátottság és a személygépjárműhasználat növekedése az életszínvonal emelkedésének következtében; » a kétszintű önkormányzati rendszer érdek különbségéből adódó nehézségek a javasolt és indokolt fejlesztések megvalósításában.

KIHÍVÁSOK

- **Az összvárosi és a kerületi szintű közlekedési érdek közötti összhang megteremtése.**
- **A közlekedési infrastruktúra fejlesztésével segíteni és befolyásolni az átalakulásra váró területek fejlődését.**
- **A közterületek kiterjedésének és a kerület életében betöltött jelentőségének megfelelő mértékű pénzügyi háttér biztosítása a fejlesztésük és az üzemeltetésük számára.**

2.1.5. Közművesítés

A víziközmű-hálózatok kiépítettsége jellemzően megfelelő, ellátatlan beépített területek gyakorlatilag nincsenek. A lakosság vízellátása többségében az egyes telkek saját bekötővezetékeivel biztosított.

Az elosztóhálózatok közül sok utcában már a nem szabványos átmérőjű (< DN 100), koros, avult anyagú vezetékek találhatóak, amelyekben akár lerakódások is képződhettek az idők folyamán. A föld alatti tűzcsapok esetében a gépkocsi parkolás vagy a növény, esetleg föld borítottság nehezítheti meg a fedlapok megtalálását oltás idején, ezért fejlesztés során ezen tűzcsapokat föld feletti kialakításúra szükséges cserélni (jogszabályi előírásnak is megfelelően).

Az Aszódi utca és a MÁV terület között beépített terület víziközmű ellátása nem minden esetben a közszolgáltató (Fővárosi Vízművek Zrt., Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.) által üzemeltetett ellátó- / elvezetőhálózat által történik (magánhálózatok kerültek kiépítésre), ezért meghibásodás esetén a fenntartása nem a közszolgáltató feladata. A közfeladatot ellátó cégek csak abban az esetben tudják átvenni üzemeltetésbe a kiépített, meglévő hálózatot, amennyiben annak műszaki állapota, illetve a közterületek az üzemeltetők előírásainak megfelelőek, illetve megfelelően kialakításra került. A József Attila-lakótelep esetében szintén szükséges a szolgalmi jogi kötöttségek csökkentése érdekében a közművek közterületre történő kihelyezését megoldani.

A szenny- és csapadékvizek elvezetése jellemzően jól megoldott a kerületben, ugyanakkor gondot okoz az egyesített rendszerű csatornahálózat komoly bűzhatása, főleg nyári, csapadékmentes időszakban, amikor az érkező mennyiséghez képest túlméretezett csatornákban a szennyvíz megakad, rothadásnak indul. Azonnali beavatkozásként az egyes szakaszok átöblítése segíthet, mely által a felgyülemlett anyagok kimosása megtörténhet. Hosszabb távon az egyes víznyelők esetén bűzzár átépítésével a kiáramló szagok megakadályozhatóak.

A kerületben az energiaközművek az igények kielégítéséhez mérten kellőképpen kiépültek. A kerületet érinti az ELMŰ nagyfeszültségű távvezeték hálózata, amelynek biztonsági sávja építési korlátozást jelent. Helybiztosítást igénylő, nagyobb helyigényű műtárgyak, közműlétesítmények Ferencváros területén is találhatóak, melyek villamos elosztóhálózati alállomások. A villamosenergia-igények emelkedésével a későbbiekben további elektromos alállomás létesítése is szükségessé válik.

Az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. az elöregedett vezetékszakaszok rekonstrukcióját a hálózat üzemeltetőjeként ütemezetten végzi. A kerület egyes területei távhőhálózattal is ellátottak, új igény megjelenése esetén a hálózat bővítése lehetséges, a távhőkörzet hőbázisa rendelkezik tartalékkapacitással. A távhő szolgáltatás piacát ugyanakkor veszélyezteti, hogy a távhő-lefedettséggel bíró területeken a földgázhálózat is párhuzamosan jelen van, mivel elsősorban lefedettség-bővüléssel javítható a távhőszolgáltatás versenyképessége.

Vezetékes elektronikus hírközlés vonatkozásában a piaci igények kielégítésére több szolgáltató is jelen van, a szélessávú csatlakozási lehetőség biztosított. Vezeték nélküli hírközlés esetében mindhárom mobilszolgáltató megfelelő mobilhálózati lefedettséget biztosít, a hálózatfejlesztés folyamatos.

A kerület elsőrendű árvízvédelmi védvonala kiépült és a mértékadó árvízszint (MÁSZ) fölött van. Az árvízvédelmi szakasz magassága részben MÁSZ és MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szint között található, részben megfelel a jogszabályokban meghatározott MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szintnek.

SWOT-ELEMZÉS

Közművesítés	
Erősségek	**Gyengeségek**
» Kiépített közműhálózat, kiterjedt távhőrendszer; » elsőrendű árvízvédelmi védvonala kiépült és a MÁSZ fölött van.	» Közműlétesítmények előforduló üzemeltetési problémái (egyesített rendszerű csatornahálózat bűzhatása); » a jogszabályokban meghatározott MÁSZ+1,3 m biztonsági szint nem mindenhol biztosított.
Lehetőségek	**Veszélyek**
» A megújuló energiaforrások egyre intenzívebb igénybevétele; » meglevő közmű- és az elektronikus hírközlési rendszerek további bővítése igényesebb területgazdálkodással.	» Szélsőséges időjárási események előfordulása (villámárvizek, viharkárok); » energiahatékonysági és klímavédelmi törekvésekre helyi forrás nem biztosítható.

KIHÍVÁSOK

- **Az adaptív csapadékvíz-gazdálkodás eszközeinek, módszereinek megfelelő használata, a csapadékvíz-visszatartásának, helyben tartásának és hasznosításának előtérbe helyezése.**
- **A végső energiafelhasználás jelentős részéért felelős épületállomány energetikai korszerűsítése, az energiahatékonyság javítása.**
- **A rendelkezésre álló távhőkapacitások és a környezetkímélő távhőellátásban rejlő lehetőségek kihasználása, a belvárosi levegőminőség javítása, a helyi ÜHG-kibocsátás csökkentése.**

2.1.6. Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

Ferencváros jelentős részben beépített, azonban változatos települési táj jellemzi. A kerület arculatát meghatározzák a sűrű beépítettségű belvárosias területek, az összefüggő zöldfelületekkel rendelkező szellősebb beépítésű területek, zöldfelületekben gazdag lakótelep és intézmények, a Duna menti összefüggő zöldhálózat, gazdasági és vasúti területek, valamint felhagyott barnamezős területek.

A kerület zöldfelületi aránya (intenzitása) elmarad a kívánt értéktől. Kiemelkedő természeti értékként a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág értékelhető, amely a Natura 2000 HUDI 20042 számú jóváhagyott, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület és az Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezet részét képezi. Élőhelytípusaira a természetes eutróf és disztróf tavak, tőzegmohás lápok és ingólápok, mészkedvelő üde láp- és sásrétek, keményfás ligeterdők jellemzők. Jelentősebb növényállomány, nádas a Kén utca hozzávetőleges vonalától délre található a Duna mentén. A Duna és az RSD menti területek tájképvédelmi terület övezetébe tartoznak, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A kerület változatos, nagyvárosias szerkezetében szórványosan helyezkednek el zöldterületek, vagy a szerkezeti kapcsolatokat biztosító zöldfelületek. Állapotuk változó: egyes helyeken elhanyagoltak, máshol viszont jó állapotúak és felújítottak. A közutak mentén lévő zöldsávok, fasorok szintén meghatározó elemei Ferencváros zöldfelületi rendszerének. A Duna és RSD parti sávja, valamint a Kiserdő kerületközi zöldfelületi (ökológiai) kapcsolatot képeznek Ferencváros és a szomszédos kerületek között. A zöldfelületi rendszer részeként megemlítendők a jelentős zöldfelülettel rendelkező lakóterületek (pl. József Attila-lakótelep) és intézmények (kórházkertek) is. A közcélú zöldterületek aránya a budapesti átlag alatt van. Az egy főre jutó zöldfelület 5 m^2, amely jócskán elmarad a nemzetközi szakmai ajánlások által javasolt 9 m^2/fő célértéktől. Ferencváros zöldfelületei könnyen elérhetők a lakosság számára, ugyanis a lakott területek túlnyomó többségéből 15 percen belül elérhető valamilyen közösségi használatú zöldfelület. Egyedül Külső-Ferencvárosban, különösen a barnamezős területek közelében elhelyezkedő lakóövezetekben alacsony a zöldfelületek aránya és kevés a rekreációra alkalmas helyszín.

SWOT-ELEMZÉS

Táji-természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

Erősségek

- A Duna és a RSD part menti sávja fontos zöldfelületi, ökológiai kapcsolati potenciál;
- a kerület lakóterületeinek túlnyomó többségéből 15 percen belül elérhető valamilyen közösségi használatú zöldfelület;
- nagy kiterjedésű, magas zöldfelületi intenzitású területek jelenléte (kórházkertek, József Attila ltp.);
- faállomány egészségi állapota összességében kedvező;
- a fák védelmét szolgáló Stockholm-módszer alkalmazása már meglévő fáknál és új ültetéseknél (Bakáts tér, Bakáts utca).

Gyengeségek

- Az egy főre jutó zöldterületek nagysága elmarad a budapesti átlagtól és a 9 m^2/fő nemzetközi ajánlástól is;
- Külső-Ferencvárosban, a barnamezős területek közelében lévő lakóterületeken alacsony a zöldfelületek aránya, és kevés a rekreációra alkalmas helyszín;
- RSD partjának nem megfelelő megközelíthetősége: part felé vezető és a vízpart menti zöldfelületi kapcsolat hiánya;
- az erdők többsége a kerület szélén helyezkedik el, nehezen elérhető és véderdő rendeltetésük, illetve állapotuk miatt csak korlátozottan járulnak hozzá a zöldfelületi ellátottsághoz;
- a faállomány térbeli eloszlása nem egyenletes:Belső-Ferencváros belvárosi területei és a barnamezős területekkel jellemzett külső városrészek gyér faállománnyal rendelkeznek.

Lehetőségek

- Pénzügyi források rendelkezésre állása a közterületek fejlesztésére (Egészséges utcák program);

Veszélyek

- Az önkormányzat működéséhez szükséges források hiánya esetén a zöldfelületgazdálkodás nem optimális, ami az értékek hosszú távú károsodásához vagy megszűnéséhez vezethet;

- növekvő egészségtudatosság erősíti a társadalom igényét a szabadidős, szabadtéri rekreációra;
- biodiverzitás növeléséhez hozzájáruló technológiák alkalmazása (pl. Miyawaki-erdők);
- fák védelmét szolgáló technológiák alkalmazása, bővítése a kerületben (pl. Stockholm-módszer).
- invazív fajok terjedésének erősödése a klímaváltozás negatív hatásai miatt;
- a szárazodó klíma miatt egyre nehezebb a zöldterületek fenntartása és az újonnan telepített fák megóvása problémás lehet.

KIHÍVÁSOK

- **Zöldfelületi szempontok érvényesítése a közterület-átalakítások során (fenntartható zöldfelületek létesítése, parkolási igények, közműlétesítmények helyigényének racionalizálása).**
- **Belső- és Középső-Ferencváros sűrű beépítésű területein a tömbbelső zöldfelületek növelése.**
- **A barnamezős területeken létesítendő zöldfelületek esetén szükséges kármentesítés jelentős anyagi teher.**
- **A klímaváltozás miatti környezeti változásokhoz való alkalmazkodás a zöldfelület-gazdálkodásban.**

2.1.7. Környezetvédelem

Ferencváros felszíni formáit és talajviszonyait jelentős mértékben alakított az emberi tevékenység, talajainak városi jellege ma már domináns. Ezen kívül nagy kiterjedésű potenciálisan szennyezett területek alakultak ki (372,6 ha) a Soroksári út és Külső Mester utca közötti egykori gazdasági övezetben. A kerületben jelentős talaj- és talajvíz-szennyezettség nem ismert. A korábban fokozott környezetterhelést jelentő Illatos úti Budapesti Vegyiművek Zrt. telephelyén krámentesítési munkálatokat végeztek, a közelmúltban megállapodás is történt a vegyianyagok eltávolítását illetően. A Ferencvárosi rendező-pályaudvar környezetében a beavatkozás csak részben volt eredményes.

Ferencváros legmeghatározóbb természeti eleme a Duna, valamint a RSD. A RSD vízszintje állandósított, a vízfolyás kis sebessége miatt gyakorlatilag állóvíznek tekinthető. A környezetvédelmi felügyelőség rendszeres mérései alapján vízminősége nem éri el a kívánatos szintet, fürdésre alkalmatlan. A Duna és a RSD állapotának javítása érdekében széleskörű revitalizációs beruházás tervezett, amely részben megvalósulás alatt áll. A kerületben egyedüli vízfolyásként az Illatos-árok említhető, amely erősen változó vízhozamú csatornaként szolgál és a környező lakó- és ipari területekről származó csapadékvíz elvezetésére szolgál.

A kerületben budapesti viszonylatban nem található jelentős helyhez kötött légszennyező forrás. Összesen 20 db jelentős CO2-kibocsátó intézmény, valamint 2 db E-PRTR jelentés köteles légszennyező anyagot kibocsátó telephely (Cf Pharma Kft., Vinyl Vegyipari Gyártó és Forgalmazó Kft.) található. Ferencváros levegőminősége a természeti adottságok és a beépítettség mértéke alapján a kritikusan szennyezett és az enyhén szennyezett kategóriák között változik. A légszennyezés döntően a közlekedésből származik, azonban a szennyezettség szintje éves szinten ritkán haladja meg az egészségügyi határértékeket. A kerületrészek között jelentős

különbségek figyelhetők meg a levegőminőség szempontjából a beépítettség sűrűsége és a zöldfelületek eltérő aránya miatt. Ferencvárosban – a teljes fővároshoz hasonlóan - a mérési eredmények alapján az esetenként megnövekvő „szálló por” (PM2,5 és PM10 aeroszol), a nitrogén-oxidok (NOx) és a talajközeli ózon koncentráció jelent levegőminőségi problémát.

A kerület zajviszonyait a környező utak gépjárműforgalmából adódó terhelés határozza meg, valamint középső és dél keleti szélén a vasúti zajterhelés is meghatározó. Elsősorban a közúti átmenő forgalmat lebonyolító főútvonalak – Könyves Kálmán körút, Üllői út, Soroksári út – mentén, illetve a Déli körvasút és az abból leágazó 150. sz. Budapest- Kelebia vasútvonal mentén jelent zavaró hatást a lakosság számára. Üzemi zajterhelés, valamint légi közlekedésből eredő zajterhelés minimálisan - határértéket nem túl lépve - érinti a kerületet. Szabadidős tevékenységből eredő zajpanasz az utóbbi években ritka, ugyanis 2022-ben zajvédelmi fejlesztések történtek a legjelentősebb zajkibocsátó létesítményben (Budapest Park).

A kerületben a rendszeres hulladékszállítást a fővárosi közszolgáltató végzi, és az utóbbi időszakban jelentős előrelépések történtek a szelektív hulladékgyűjtés fejlesztése terén. A házhoz menő elkülönített hulladékgyűjtő rendszer a kerület nagy részében már kiépült. Emellett a lakosság számára elérhető egy szelektív hulladékgyűjtő udvar is az Ecseri út 9. szám alatt. A kerületben több olyan üzem működik, amely veszélyes hulladékot termel, például a Vinyl Vegyipari Kft., a CF Pharma Kft. és a SONEAS Vegyipari Kft. Emellett olyan vállalkozás is jelen van, amely kifejezetten veszélyes hulladék gyűjtésével, előkezelésével vagy ártalmatlanításával foglalkozik. Környezeti probléma a környezettudatos magatartás hiányából fakad: a szelektív gyűjtőszigetek környékén és a külterületeken elhagyott hulladék található.

A kiegyenlített klimatikus viszonyok elsősorban a József Attila-lakótelepen és a kórházi övezetben figyelhetők meg. A városi hősziget jelensége leginkább a Belső-Ferencvárosban, a Vágóhíd környékén, a stadionok térségében, valamint a Gyáli út és Gubacsi út mentén jelent problémát. Ezeken a területeken gyakori a burkolatok felmelegedése, a hirtelen lezúduló csapadék, illetve a hőcsapda kialakulása. A hosszú távú megfigyelések alapján a kerületben 2050-re várhatóan 0,8–1,5 °C közötti átlaghőmérséklet-emelkedésre lehet számítani. A jövőben hosszabb száraz időszakok megjelenése várható tavasszal és ősszel, emellett a Duna vízjárása egyre szélsőségesebbé válhat, miközben az intenzív csapadékesemények gyakorisága is növekedhet.

SWOT-ELEMZÉS

Környezetvédelem	
Erősségek	**Gyengeségek**
» Duna klímajavító hatása (átszellőzési folyosó) érvényesül; » a Duna vízminősége néhány paramétertől eltekintve megfelel a jogszabályban előírt határértékeknek; » gyógyászati potenciállal rendelkező termálvíz elérhetősége és részleges hasznosítása a kerületben; » a PM10, PM2,5 és NO2 éves átlagkoncentrációja folyamatosan csökken a kerületben;	» Városi hőszigetek alakulnak ki a sűrű beépítésű, alacsony biológiai aktív felületekkel rendelkező városrészekben (Belső- és Középső-Ferencváros); » a kerület múltjából fakadó jelentős kiterjedésű potenciális talajszennyezett területek jelenléte; » Csapadékvíz visszatartás hiányos; » a RSD vízminősége a biokémiai komponensek tekintetében nem megfelelő; » a főútvonalak és vasútvonalak mentén jelentős a zajterhelés;

- a hulladék-begyűjtési közszolgáltatás és azon belül a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtési rendszer a kerület nagy részén kiépült.
- a környezettudatos magatartás hiányából fakadó közterületi szemetelés és az illegálisan kitett hulladékok jelenléte.

Lehetőségek	Veszélyek
» A RSD jó ökológiai állapotának elérése érdekében 2027-ig megvalósítandó intézkedések támogatják a környezeti célokat; » a környezettudatosság növekedése a lakosság körében; » a hulladék újrahasznosítási arányának növelését támogatja az EU.	» Barnamezős területek rehabilitációjának elmaradása, a folyamatban lévő kármentesítési munkálatok sikertelensége a környezetterhelés további fennmaradását eredményezi; » a RSD vízminőségének tartós szervesanyag-terhelése és időszakos oxigénhiánya kockázatot jelent az ökológiai állapot javítására; » gyakori hőhullámok és hosszú száraz időszakok növelik a vízhiányt.

KIHÍVÁSOK

- **Barnamezős, talajszennyezett területek jelentős kiterjedése és az azok rehabilitációja magas költsége.**
- **A vízminőség javítását célzó fejlesztések megvalósíthatóságának pénzügyi akadályai.**
- **Növekvő elvárások a környezetminőség javítása iránt, különösen a levegőminőség terén.**
- **Alkalmazkodás a klímaváltozás változó környezeti feltételeihez.**
- **Szennyezőanyagok tartós jelenlétének környezetállapot javítását nehezítő hatása.**

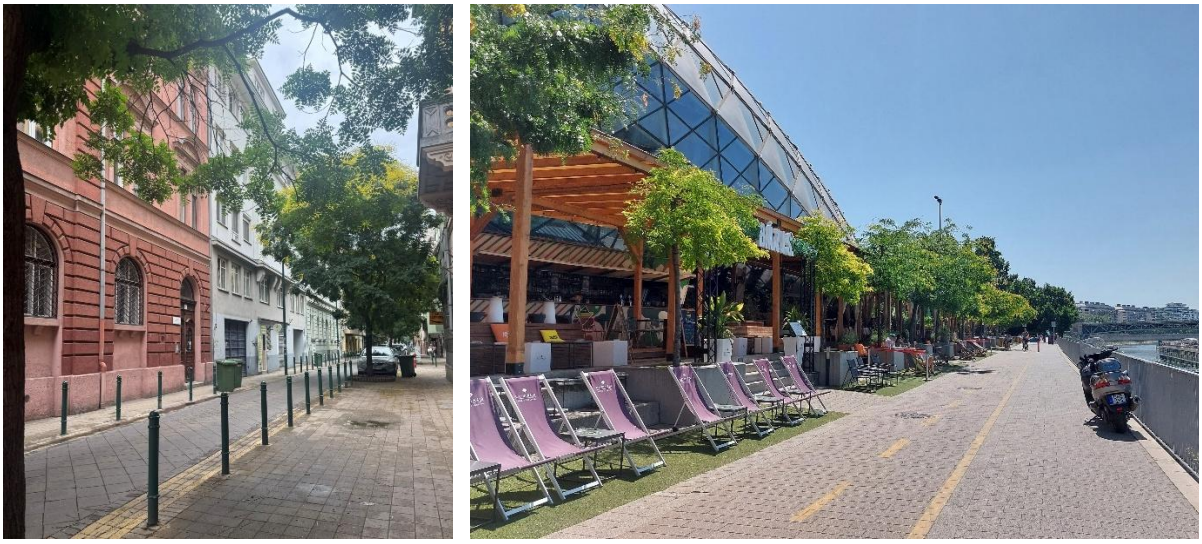
2.2. A FEJLESZTÉST ÉS RENDEZÉST BEFOLYÁSOLÓ ÉRTÉKET, PROBLÉMÁT, VÉDELMET, ILLETVE KORLÁTOZÁST MEGHATÁROZÓ ELEMEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA (ÉRTÉK- ÉS PROBLÉMATÉRKÉP)

2.2.1. Értéktérkép

Településszerkezet, épített környezet

Ferencváros belső városrészei szervesen integrálódtak Budapest hasonló szerkezeti helyzetben lévő területeihez, ezek együttesen alkotják a főváros történeti lakóterületeit. A városrész épített környezete jelentős értéket képvisel, mely meghatározza Belső- és Középső Ferencváros karakterét. A Duna-part a Boráros tértől északra *világörökségi helyszín védőövezete* és ***műemléki jelentőségű terület***, míg az Iparművészeti múzeum és *környezete* ***világörökségi várományos helyszín***. Belső-Ferencváros szövete, épületállománya egyedileg és együttesként is kiemelkedő értéket képvisel *(**országos, fővárosi vagy helyi védett épületek, épületegyüttesek**)*.

A belső városrészek komplex lakó és intézményi területei adnak helyet a rendkívül gazdag oktatási és kulturális intézményeknek, valamint a hagyományos kiskereskedelmi, kisipari szolgáltatásoknak. A belső területek közterület-***megújítási és városrehabilitációs programjai*** úttörő jelentőségűek a hazai urbanisztikában, ennek tapasztalatai és eredményei beépültek a kerület arculatába és a főváros mentális térképébe. A további, a rehabilitációs programba bevonandó területek (jellemzően alulhasznosított, illetve barnamezős területek) gyakran ***értékes épületállománnyal*** rendelkeznek (műemlékek, ipari műemlékek) amelyek fennmaradása és hasznosítása tovább erősítheti a terület presztízsét, elősegítve a városrészek komplex átalakulását, ***barnamezős beruházások területeit***.



Kiemelt történeti helyszínek megújítása, rehabilitációja (forrás: saját fotó 2025)

Közlekedés

A IX. kerület keleti határán (az Üllői út alatt) épült meg és üzemel Budapest legfontosabb közösségi közlekedési eszköze az M3 metróvonal, az északi határán pedig a legmodernebb, az M4 metróvonal. Budapest metró állomásainak – igen kedvező módon – a 24%-a szolgálja közvetlenül

a IX. kerületet, míg az Budapest területének csak a 2,4 %-át teszi ki és a lakosságának csupán a 3,6%-a él itt.

A 149 km-es fővárosi villamos hálózat hosszának – kedvező módon – közel 13 % szolgálja közvetlenül a IX. kerületet, szintén meghaladva a terület és lakosság arányos átlagértékeket. A villamos közlekedés sebességéből és teljesítőképességéből adódó korlátok miatt azonban nem mindegyik vonal, csak a Duna keresztezését is biztosítók rendelkeznek hálózati jelentőségű kapcsolatrendszerrel és kerülnek feltüntetésre az érték térképen.

A IX. kerület több, térségi vagy fővárosi léptékben fontos közösségi közlekedési elemmel rendelkezik, amelyek azonban a IX. kerület közlekedése szempontjából kis jelentőséggel bírnak, ezért nem kerülnek megjelenítésre érték térképen. Ilyen a Népliget autóbuszpályaudvar, amely elsősorban a Kelet-magyarországi települések távolsági és elővárosi közlekedése szempontjából rendelkezik jelentős értékkel. Továbbá a Határ úti autóbusz pályaudvar és villamos végállomás, amely elsősorban a XVIII.-XIX.-XX. kerületek szempontjából rendelkezik jelentős értékkel, a metróra biztosított átszállás révén.

Közművesítés

Az utóbbi évek fejlesztéseinek is köszönhetően a kerületben több olyan ***elsőrendű árvízvédelmi védvonalszakasz is található***, amelynek magassága megfelel a jogszabályokban MÁSZ + 1,3 méter szintnek.

Táji-természeti adottságok, zöldfelületek, környezetvédelem

Ferencvárosnak ***természeti értéke*** a Duna közelsége és a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág, amelyek az ökológiai hálózat részei és a Natura 2000 kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek. Emellett számos, a városszerkezetben mozaikosan elhelyezkedő ***jelentős zöldfelülettel bíró terület***tel rendelkezik, mint *közparkok, közkertek; egyéb közcélú zöldfelületek; erdősült területek; intézménykertek*. Ezek a közterületi fasorokkal kiegészítve a kerület beépített részeit átszövő zöldhálózatot alkotnak, amely a lakosság zöldfelületi ellátásában, illetve a település klimatikus viszonyainak alakításában jelentős szerepet játszik. A fasorok közül több ***szerkezeti jelentőségű fasor*** (Vámház körút, Üllői út, Soroksári út, Ferenc körút, Mester utca, Könyves Kálmán körút fasorai), de az utcák mintegy felében található ***egyéb fasor***.

Helyzetértékelés - Értéktérkép



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Világörökségi várományos helyszín/ Műemléki jelentőségű terület
- Műemléki épület
- Fővárosi / kerületi helyi védettségű épület
- Védett építészeti érték, alulhasznosított területen
- Fővárosi /kerületi helyi védettségű épületegyüttes
- Rehabilitált vagy megújult városrészek
- Megvalósult vagy megvalósítás alatt álló barnamezős beruházások
- Metró megálló
- Fontosabb villamosvonal
- Közúti/ kerékpáros-gyalogos Duna-híd
- Jelentős zöldfelülettel bíró terület: Közpark, közkert / Egyéb közcélú zöldfelület / Erdősült terület / Intézménykert
- Szerkezeti jelentőségű fasor / Egyéb fasor
- Természeti érték (ökológiai hálózat, Natura 2000 terület)
- Árvízvédelmi védvonal magassága megfelel a MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szintnek

2.2.2. Problématérkép

Településszerkezet, épített környezet

Ferencváros egyik jelentős területfelhasználási problémája az ***alulhasznosított területek*** és a ***barnamezős területek*** hatalmas aránya (kerület területének körülbelül negyede), amely egyben jelentős fejlesztési lehetőségeket is kínál. Néhány esetben (pl.: Duna-part mente, volt Nagyvásártelep[25]) az alulhasznosított területek épületállománnyal is rendelkeznek, melyek jellemzően megőrzendő, ***védett épületek***, amik a terület fejlesztési irányát is befolyásolhatják, emellett az állagmegóvás, felújítás költségei miatt a tervezések, beruházások nehezebben indulhatnak meg. Az évtizedek óta elmaradó szükséges fejlesztések és karbantartások, a minimális állagmegóvási követelmények teljesítésének elmaradása jelentős amortizációt, környezeti degradációt, ipartörténeti értékek elvesztését eredményezi. Rontja a környező utcák használati minőségét. Az elhagyatott területek rontják a városhasználók biztonságérzetét, komfortját. Az elmaradó kármentesítések, a területek szennyezettsége jelentős környezeti problémát jelent. A területek megtisztítása, fejlesztése, a kiszolgáláshoz is szükséges, tervezett összvárosi érdekű infrastruktúra fejlesztése jelentős és összehangolt beruházásokat igényelnek.

További előzőkkel összefüggő probléma, hogy ez a nagykiterjedésű barnamezős fejlesztési céltérség áthatolhatatlan tömböket alkotva ékelődik a kerület szövetébe. Az egyes területegységek közötti kapcsolatokat tovább limitálják a keresztirányban kevés átjárási lehetőséggel rendelkező vasúti és gyorsvasúti kötöttpályásvonalak (részletesebben Közlekedés alcím alatt). ***Elvágva az egyes településrészeket egymástól***, mint pl. a József Attila-lakótelepet, a Duna-part menti területeket, vagy az Aszódi úti lakóterületet. Ma a legnagyobb kiterjedésű városszerkezeti „akadály" a Ferencvárosi pályaudvar, a maga 103 hektáros területével, amely földrajzi elhelyezkedése, a várostörténeti fejlődés okán Külső-Ferencváros közepébe ékelődve kettéválasztja a kerület meghatározó gazdasági térségét a lakó- és intézményi területektől.

Fenti problémák a kerületen túlmutató, összvárosi szinten jelentős városszerkezeti problémák, amelyek megoldása túlmutat a kerületi hatáskörön. Ezek megoldása az állami és a különböző városfejlesztési szereplők operatív, hosszú távú együttműködését igénylik.

Az elmúlt években össz fővárosi szinten jelentős fejlesztések valósultak meg Ferencvárosban, amelyek sok esetben az érintett szereplők példaértékű együttműködését is mutatják, viszont vannak olyan megvalósult beruházások is, amelyek az ipartörténeti értékek egyrészének elvesztését okozták. Az épített környezeti értékek megőrzésére nemcsak a felhagyottság és a karbantartás hiánya, de maguk a fejlesztések is veszélyt jelenthetnek. A Vágóhíd utca környezetében kijelölt intézményi vegyes területen a közelmúltban részben az ipartörténeti épített értékek elvesztését okozó, ***infrastruktúra hiányos lakóterületi fejlesztések*** valósultak meg, vagy vannak most is folyamatban. Ez a környéken 2030-ra közel 7000 új lakás megépülését és így 14-16 000 fő lakónépesség-növekedést jelent egy alig 40 ha-os területen. Az átszellőzési zónákat és a mikroklímát is befolyásoló beruházások, a megnövekedett népesség mobilitással kapcsolatos fejlesztési igénye, mind a közösségi közlekedés ellátottságának javítása terén, mind az utak terhelésének növekedésével és a parkolási kérdések megoldásában, továbbá a humán- és a közmű infrastruktúra kapacitás hiánya problémákat jelenthetnek a teljes kiépítettséget követően.

[25] *„Diákváros" beruházásként tervezett funkcióváltása, helyi terveszközöket felülíró országos jogszabályokkal szabályozott kiemelt beruházás helyszíne, egyben fővárosi fejlesztési akcióterület*

A ***lakóterületek rehabilitációja*** pozitív tendenciát mutat, a rehabilitálandó terület kiterjedése egyre csökken. További fejlesztést igényel Középső-Ferencvárosban a Vágóhíd és a Haller utca környezete, Külső-Ferencvárosban az Aszódi-telep. A zárványhelyzetű, századeleji munkáslakótelepek rehabilitációja során a gazdaságossági értékelések mellett (pl. megvalósítható közművesítés, mai komfortigényeknek és műszaki elvárásoknak megfelelő épületszerkezetek és anyaghasználat stb.) mérlegelni szükséges a szociális tényezőket és a szegregáció kialakulásának veszélyét is.

A pavilonos kialakítású kórházi tömbök (Szent István, Szent László és Merényi Kórház) rehabilitációja időszerű, melynek során szükséges és elengedhetetlen a takarékos területgazdálkodás és fenntarthatóság szempontjainak figyelembevétele. Ferencvárosban számos, a helyi ellátást javító egészségügyi beruházás valósult meg az elmúlt években, illetve van jelenleg is folyamatban, azonban az ***egészségügyi intézmények rehabilitációja*** állami szinten is szükséges, a kiemelt beruházással érintett területek fejlesztése még nem valósult meg. A Szent István és Szent László kórház a Dél-Pesti Centrumkórház fővárosi fejlesztési akcióterület része.

Egy város megjelenéséhez szorosan kapcsolódik városképének alakítása. A ***városképi szempontból érzékeny területekben*** a kerület bővelkedik (például belvárosi, történeti városrészek, az átalakuló területek vonatkozásában a Soroksári út és a Könyves Kálmán körút fő szakaszai, valamint a Vágóhíd utca mente), ezek ***az elmúlt időszakban többhelyen sérültek*** egy-egy beruházással, a városszerkezeti pozíciójukhoz illeszkedő fejlesztésre a jövőben is nagyhangsúlyt szükséges fektetni. Ezen felül fővárosi terveszköz jelöli ki a belváros legértékesebb védendő karakterű területeit (I. párkánymagassági zóna) és az azt közvetlenül övező karakterőrző területeket (II. párkánymagassági zóna). Ezeken a területeken is az elmúlt években számos beruházás valósult meg, folytatódott Belső- Ferencváros és Középső-Ferencváros tömbjeinek átépítése. A tömbök belsőudvarainak összenyitása, a nemzetközi szinten is jó példaként emlegetett városszövet rehabilitációt a jövőben is folytatni szükséges, figyelembevéve az elmúlt években problémát okozó túlépítések veszélyét. A túlzóan zárt udvarok, kedvezőtlen légtérarányok, a történeti tetőtájat sértő emeletráépítések, a közterületi élő homlokzatok és átjárók létrehozása helyetti földszinti gépjárműtárolás mind rossz, a jövőben kerülendő példa.

Közlekedés

A településszerkezetet meghatározó ***Dunát keresztező közlekedési kapcsolatok hiánya*** Külső Ferencvárosban szembetűnő mivel a külső körutak máig nem jöttek létre, és hiányoznak a Buda – Csepel – Pest összekötését biztosító Duna-hidak is.
Ennek következtében a IX. kerületben a Rákóczi hídtól délre, továbbá a XX. és a XXXIII. kerületek területén sincsen budai kapcsolatot jelentő városi híd egészen az M0 gyűrűig, ez a helyzet komoly mértékű átmenő forgalom megjelenését eredményezi a hidakkal rendelkező Középső-Ferencvárosban.

Budapest HÉV megállóinak – kedvező módon – közel 11 %-a szolgálja közvetlenül a IX. kerületet, meghaladva a terület és lakosság arányos átlagértékeket, azonban a ***HÉV vonalak belvárosi tovább vezetésének hiánya*** miatt a kerületi közlekedésben betöltött jelentőségük alacsony.

Budapest 4 *HÉV* vonalából 2 is a IX. kerületben ér véget, azonban rendkívül kedvezőtlen módon egyik sem kapcsolódik Budapest többi HÉV és metró vonalához.

A 156 km-es fővárosi vasúthálózat 4,2%-a található a IX. kerületben, azonban a 45 rendszeres személyforgalomra szolgáló pályaudvara, állomása, megállója közül – kedvezőtlen arányban – a

csupán 2,2%-ot jelentő, egyetlen Ferencváros állomás vehető igénybe. *A **nagyvasút és a városi közösségi közlekedési eszközök között hiányzik az átszállókapcsolat**.*
Belső-Ferencváros és a Középső-Ferencváros tömb rehabilitációval nem érintett területein a telken belüli várakozóhelyek hiánya, valamint a József Attila-lakótelepen a várakozóhelyek hiánya a lakosság számára gépjármű elhelyezési gondot jelent, aminek következtében a közterületek jelentős részét elfoglalják a parkoló járművek, akadályozva a közterületek rendeltetésszerű használatát. *A **parkolóhely hiányos városrészek*** esetében a városfejlesztési prioritásoknak megfelelő közterülethasználati célok eléréséhez szükséges szabályozásokat meg kell tenni.

Közművesítés

A kerület elsőrendű árvízvédelmi védvonala kiépült, azonban egy része nem éri el a jogszabályokban meghatározott szintet, ezeken a szakaszokon ***az árvízvédelmi védvonal magassága MÁSZ és MÁSZ + 1,3 méter közötti***.

Területi-társadalmi egyenlőtlenségek

Ferencváros társadalmi összetétele jelentősen átalakult az elmúlt több mint harminc év városrehabilitációs beavatkozásainak következtében. A szegregációval, leszakadással jellemezhető területek kiterjedése mára jelentősen lecsökkent, azonban továbbra is körülhatárolható több olyan terület, mely szegregációval veszélyeztetett, ***lakóterületi rehabilitációt igénylő terület*** és a további társadalmi-fizikai leszakadás elkerülése érdekében komplex szemléletű megközelítés alkalmazására van szükség: a Középső-Ferencvárosban a korábbi szociális városrehabilitációs akcióterületen belül (József Attila terv) a Haller utca – Gát utca környéke, valamint az Aszódi-telep és környezete.

Táji-természeti adottságok, zöldfelületek, környezetvédelem

Ferencváros múltjából fakadóan rendelkezik olyan egykori ipari területekkel, amelyek ***potenciális talajszennyezett területek***. Ezek közül számos esetben megkezdődött a kármentesítés (***kármentesítéssel érintett telek***), amely több ingatlan vonatkozásában már a monitoring fázisban tart. Azokon a területeken, ahol a kármentesítés még nem kezdődött meg, a fejlesztéshez kapcsolódóan a talaj- és talajvíz szennyezettségének feltárása szükséges.

A kerületet átszelő nagy forgalmú közlekedési infrastruktúrák főútvonalak (Vámház körút, Üllői út, Ferenc körút, Soroksári út, Könyves Kálmán körút, Gyáli út, Haller utca, Határ út, Ecseri út, valamint Déli körvasút és az abból leágazó 150. sz. Budapest- Kelebia vasútvonal) ***jelentős zajhatású út- és vasútvonal***ak, amelyek a zajérzékeny rendeltetések elhelyezhetőségét nagymértékben befolyásolják.

Helyzetértékelés - Problématérkép

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Barnamezős terület telke (Barnamező kataszter 2024)
- Alulhasznosított terület
- Tervezett kiemelt beruházás helyszínei
- Védett épület barnamezős vagy alulhasznosított területeken
- Vasúti és gyorsvasúti kötöttpálya hálózat elvágó/ izoláló hatása
- Infrastruktúra hiányos lakóterületfejlesztések
- Szegregációval veszélyeztetett terület
- Rehabilitációt igénylő, egészségügyi funkciót ellátó terület
- Városképi szempontból érzékeny útvonalak
- Jelentős zajhatású út- és vasútvonal
- Potenciálisan talajszennyezett terület
- Kármentesítéssel érintett telek
- Dunát keresztező közlekedési kapcsolat hiánya
- HÉV vonalak belvárosi továbbvezetésének hiánya
- Parkolóhely hiányos városrészek
- Nagyvasút és a városi közösségi közlekedés között hiányzó átszállókapcsolat
- Árvízvédelmi védvonal magassága MÁSZ és MÁSZ + 1,3 méter közötti

2.3. EGYES ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK ÉS TELEPÜLÉSRÉSZEK, INFRASTRUKTÚRA-ELEMEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

2.3.1. Beépítésre szánt területek

Kialakult, jelentős fejlesztési potenciállal nem rendelkező, általános használat szerinti területek

Ferencváros közigazgatási területe 1 253 ha, a beépítésre szánt területe 821 ha (65,56%), melyből kialakult, jelentős fejlesztési potenciállal nem rendelkező terület 477 ha (Ferencváros teljes területének ~38 %, a beépítésre szánt területek 58%-a). Kialakult területek azok a tömbök, ahol a karakter kialakult, és fejlesztési lehetőségek elsősorban a meglévő épületek vertikális, illetve horizontális bővítésében, vagy bontás utáni új építésben jelentkezik. Ezen területek zömét a gazdasági területek teszik ki (31%). A vegyes és a lakóterületek aránya közel azonos (26% - 29%), és az összes különleges terület együtt nem éri el az utóbbi területek nagyságrendjét (14%).

Belső- és Középső Ferencvárosban (IX./I.) a Vámház krt. és Haller utca között kialakult nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterületek és városközpont területek jellemzők. A Haller utcától délre a kerületben az elmúlt évtizedben lezajlott ingatlan beruházások fő helyszíne nagyrészt kialakult, de a Mester utcától keletre további fejlesztési potenciállal rendelkező területek helyezkednek el, köztük a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházásként tervezett Dél-pesti Centrumkórház klinikai tömbje.

A Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar (IX./II.) által határolt területen a kialakult gazdasági és különleges általános használat a meghatározó. Az RSD mentén és az Illatos úttól északra megközelítőleg 155 ha fejlesztési potenciállal rendelkező egybefüggő terület a kerület hosszú és középtávú fejlesztéseinek kiemelt helyszínéül szolgálhat, ahol nemcsak új fenntartható városi szövet, hanem a fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztése is tervezett.

A Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar (IX./III.) által határolt területen a kialakult eltérő általános használatok (48%) közötti konfliktusok feloldása mellett az M5 felüljáró melletti területek vegyes és a volt Budapesti Vegyiművek gazdasági fejlesztésére van lehetőség (15%).

Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, nem kialakult (alulhasznosított, nem beépített), beépítésre szánt területek

Ferencváros közigazgatási területén a jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező, nem kialakult beépítésre szánt terület nagysága 260 ha (Ferencváros teljes területének ~20 %-a, a beépítésre szánt területek 31%-a). A városfejlesztés szempontjából nagy területi tartalékkal rendelkeznek ezek a területek, melyek egyrészt építési joggal rendelkező, használaton kívüli (üres), valamint alulhasznosított területek/telkek, másrészt a ma építési joggal még nem rendelkező, infrastruktúra függvényében fejleszthető területek, amelyek jellemzően beépítetlenek. Ezen területek között 67%-ot képviselnek a vegyes (Vt és Vi) területek, míg a lakóterületek 15 %-ot, valamint az összes különleges terület és a gazdasági területek közel azonos arányt (rendre 9%-ot és 6 %-ot) tesznek ki. A kétszintű általános használat szerinti jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek 3 %-ot jelentenek.

Belső- és Középső-Ferencvárosban jellemzően vegyes (Vt és Vi) területek mellett az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló területek nagy aránya, illetve a rehabilitációs területen a foghíjak nagyvárosias fejlesztési lehetőséget kínálnak.

A Könyves Kálmán körút - Duna – Ferencvárosi rendezőpályaudvar által határolt terület 40%-a nagy területi tartalékkal rendelkezik, de csak részben fejleszthető a szükséges infrastruktúra-beruházások nélkül. Ezek a területek jellemzően nagyvárosias és vegyes területekből állnak, míg a meglévő és tervezett kötöttpályás infrastruktúra mentén kétszintű területhasználat biztosított.

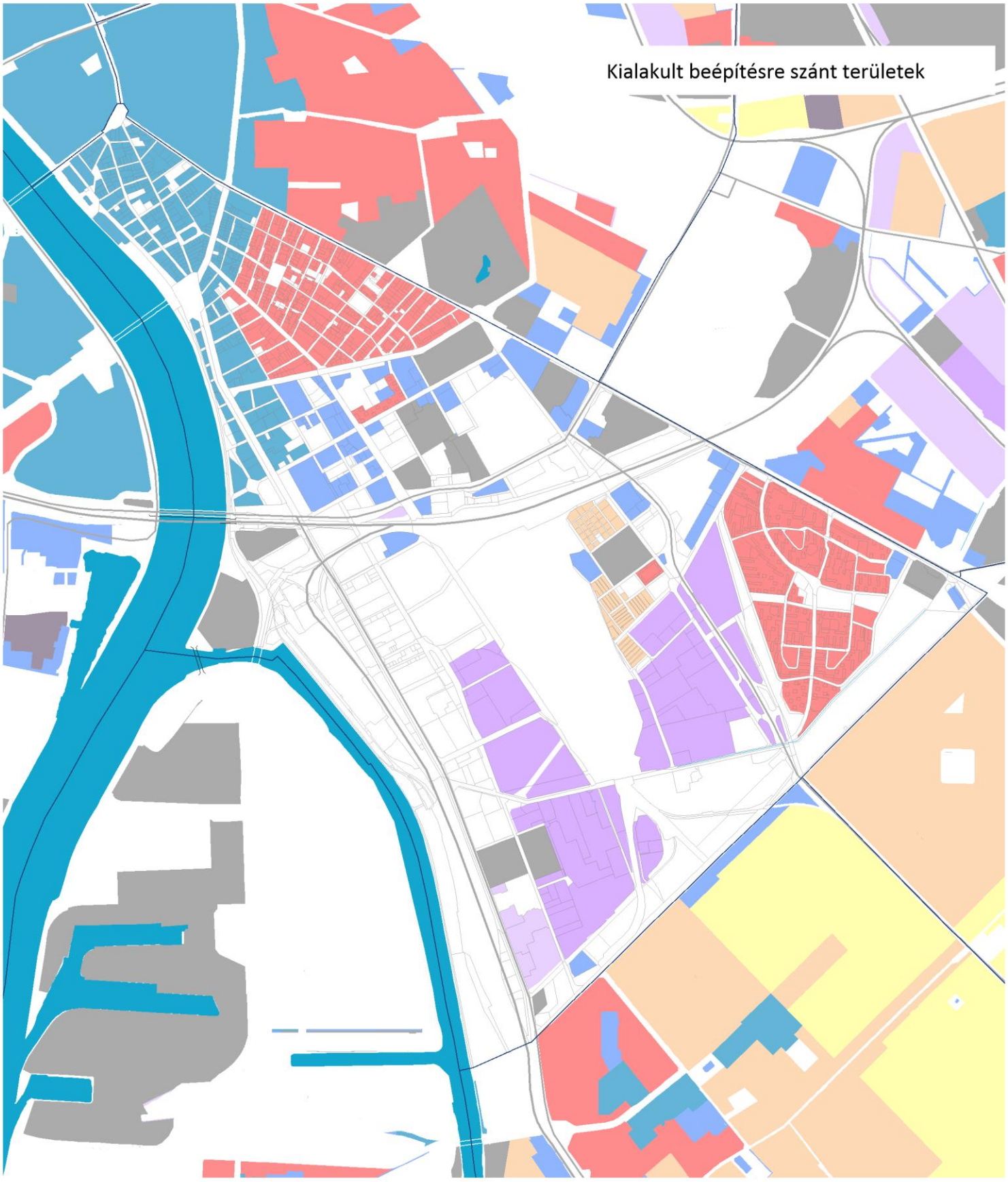
A Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar által határolt területen a vegyes területek mellett a volt Budapesti Vegyiművek telkén a gazdasági célú fejlesztés is meghatározó. A fejlesztési tartalékkal rendelkező területek kihasználása a hiányzó városszerkezeti kapcsolatok kiépítésével és az ellátás javításával lehetőséget biztosít a környező, már kialakult területek felértékelődésére.

Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja

A beépítésre szánt területek meglévő szintterületi állományából, az egyes területfelhasználási egységekre számolt meglévő sűrűségi érték került összevetésre a hatályos FRSZ tervlapjain meghatározott beépítési sűrűségi értékkel. A két érték különbsége határozza meg az egyes területek fejlesztési potenciálját. Megállapítható, hogy a kialakult, karakterükben megőrzendő területeken is van fejlesztési lehetőség, de természetesen sokkal mérsékeltebb, mint az átalakuló, jelentős változással érintett területeken. Belső- és Középső-Ferencvárosban így a fejlesztés fókuszába a Mester utca – Könyves Kálmán krt. – Üllői út – Haller utca által határolt terület került, míg a Könyves Kálmán krt.-tól délre az RSD mentén a volt Nagyvásártelep és Gubacsi dűlő, az Illatos úttól északra a jelenlegi területhasználat szerint gazdaságiból átalakuló vegyes területek, valamint az M5 felüljáró melletti vegyes területek rendelkeznek jelentősebb 2.0 feletti fejlesztési potenciállal (szintterületi átlagértékkel). Külső-Ferencváros ezen fejlesztési területeinek hatályos szabályozási környezetét nagyrészt BVKSZ alapú, 10 évnél régebbi kerületi szabályozási tervek alkotják. Így felülvizsgálatuk és új szabályozás hatályba léptetése időszerű.



Üllői út az Ecseri úti metrómegálló irányába
(Forrás: saját fénykép, 2025.)

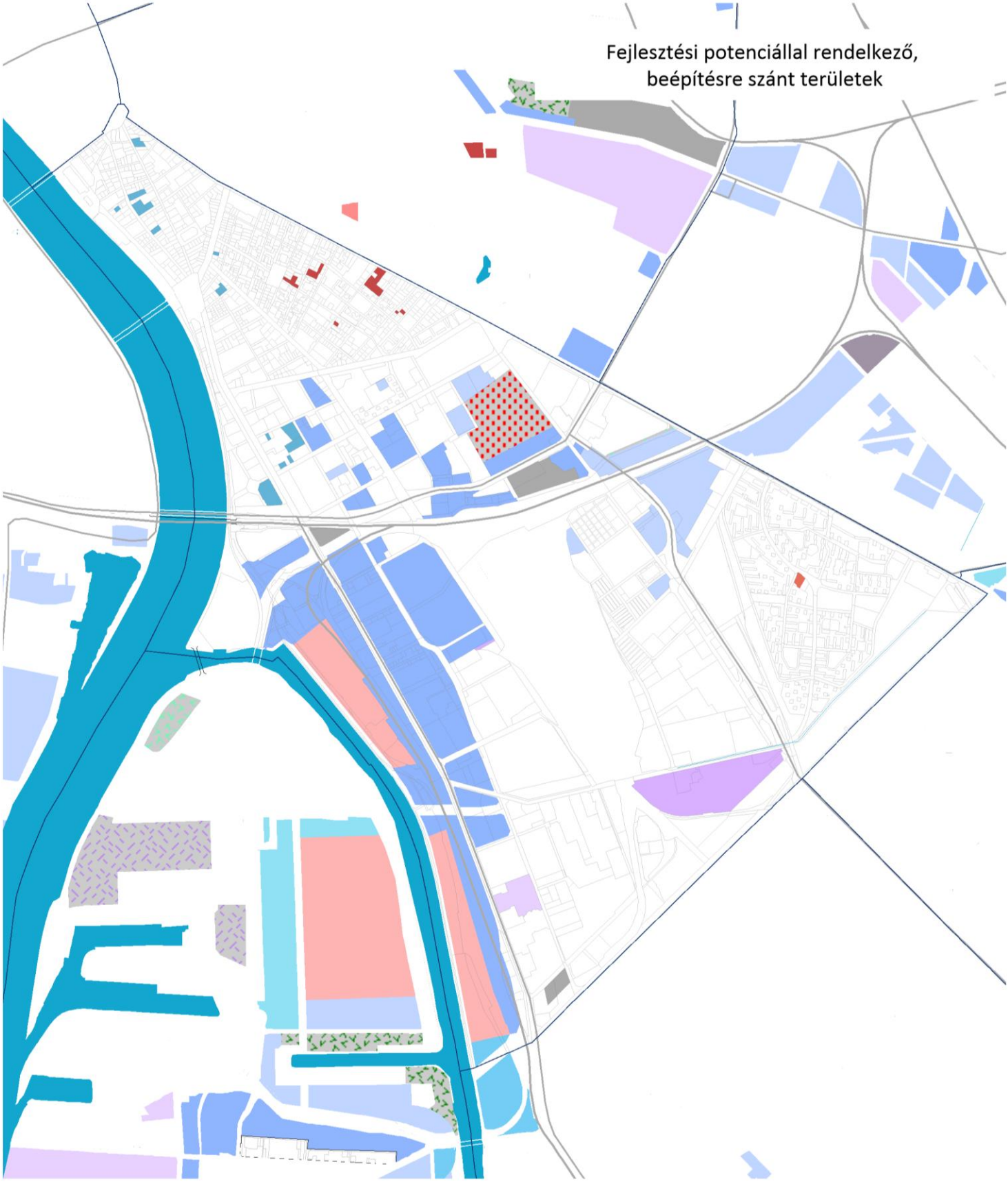


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Településközponti (Vt)
- Intézményi (Vi)
- Általános gazdasági terület (Gá)
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- Különleges beépítésre szánt terület (K)

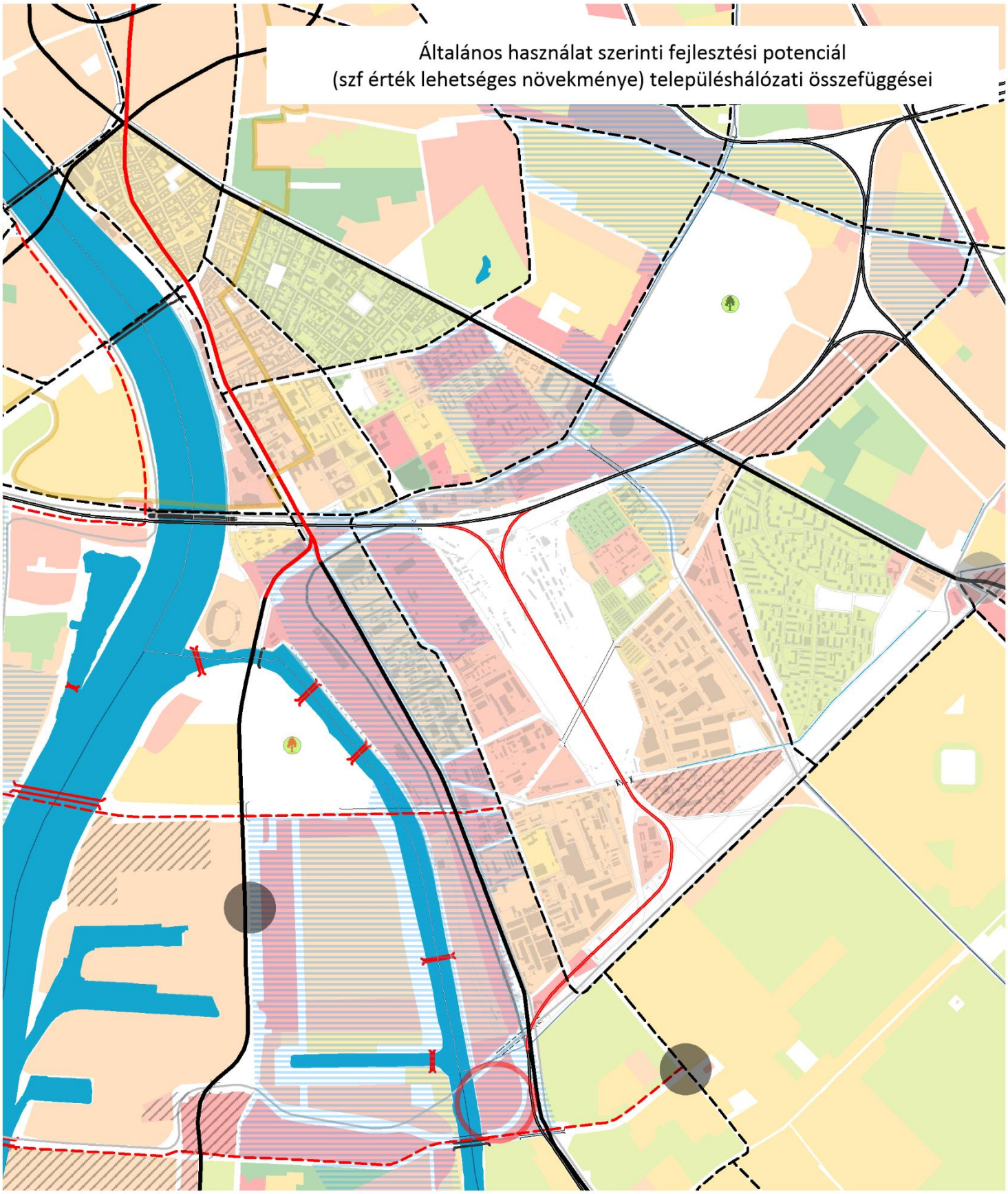


BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Ln-1: Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zártsorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Ln-3: Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
- Ln-T: Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- Vt-V: Városközpont terület
- Vt-M: Mellékközpont terület
- Vi-1: Intézményi, jellemzően zártsorú beépítésű terület
- Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület
- Gá: Általános gazdasági terület
- Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- K-Eü: Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
- K-Sp: Nagykiterjedésű sportolási célú terület
- K-Közl-É/Vi-1 kétszintű területhasználat



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

SZERKEZETALAKÍTÓ TERÜLETI ELEMEK

KÖZPONTRENDSZER

- Városközpont, főközpont határa
- Tervezett mellékközpont
- Részben kialakult kiemelt jelentőségű helyi központ

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

- Szerkezetalakító fejlesztési céltérség - vegyes használattal
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező egyéb területek

SZERKEZETALAKÍTÓ KÖTÖTTPÁLYÁS NYOMVONALAK

- Tervezett gyorsvasút
- Tervezett vasút
- Tervezett közúti vasút (villamos)
- Meglévő gyorsvasút
- Meglévő vasút
- Meglévő közúti vasút (villamos)

ÁLTALÁNOS FUNKCIONÁLIS HASZNÁLAT SZERINTI FEJLESZTÉSI POTENCIÁL (SZINTTERÜLETI ÁTLAGÉRTÉK)

- 4.5 -
- 2.0 - 4.5
- 1.5 - 2.0
- 1.0 - 1.5
- 0.5 - 1.0
- 0.25 - 0.5
- 0.1 - 0.25
- 0.0 - 0.1

Beépítésre szánt területek kialakult állapota és a hatályos kerületi szabályozási tervek viszonya

A helyzetelemző munkarész telkek és az építmények kialakult állapotát, illetve a hatályos rendezési szabályzatoknak való megfelelésüket vizsgálja. A hatályos kerületi szabályozási tervek beépítési paramétereivel, míg a szintterületi mutatók a hatályos kerületi szabályozási tervekben és a tervezett (partnerségi véleményezési anyag állapota szerinti) BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagérték megfeleltetése alapján is összevetésre kerültek.

A Könyves Kámán körúttól délre eső, kerületi szabályozási tervekkel érintett kerületrészek – József Attila-lakótelep kivételével – vizsgálata a régi tervtípusok és a várható fejlesztések (például Diákváros, Galvani híd) miatt nem releváns. Ezeken a területeken a fővárosi tervek (Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)) kerültek összevetésre egymással, a helyzetértékelő munkarészben, hogy az egykori tervek elkészülése óta miként változott a terület és az azon tervezett fejlesztési elképzelések.

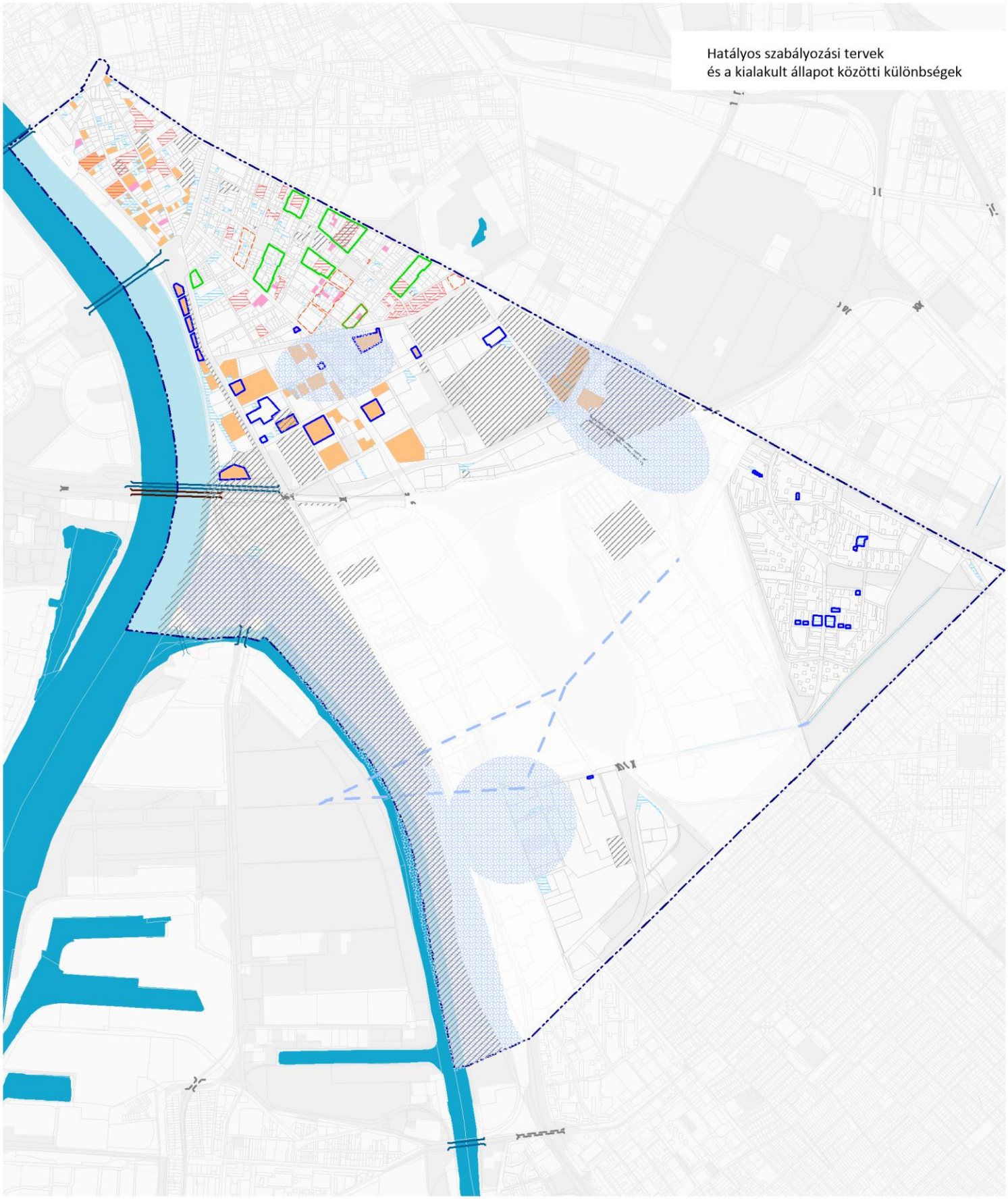
Minimális telekméretet el nem érő telkek főként a Haller utcától északra találhatók. Itt jellemzőek azon telkek is, melyek a kerületi szabályozásban meghatározott telekméret maximumot meghaladják. Kiemelendő azonban, hogy sok szabályozási terv telekméret maximumot nem határozza meg, míg a telekméret minimum előírása valamennyi tervben jellemző. A minimális telekméretet el nem érő telkek a hatályos tervek szerint nem oszthatók tovább, míg ahol a telekméret maximumát is meghatározzák a tervek, azokon a területeken a nagyobb méretű telkek kialakítása kerülendő. Sok esetben azonban okozhat problémát, ha a tömbben jellemző és az előírt minimális telekmérettől jelentősen eltérő, nagyméretű telket a telekmérettel arányos építési határértékeknek (beépíthetőség, szintterületi mutató) megfelelő maximalizált értékekkel beépítik. Ritka az ilyen kivételesen nagyméretű építési telek, de telek összevonásokkal kialakítható. A nagyméretű telken a környezethez képest jelentősen nagyobb léptékű, kirívóan nagy új épületek elhelyezésére is lehetőség adódhat, így a telekalakításokra vonatkozó előírások kezelése is kiemelt feladat.

Belső- és Középső-Ferencváros területén számos telek túlépített, valamint Középső-Ferencvárosban a tömbök szintjére meghatározott beépítési mértéket is sok esetben meghaladja a kialakult állapot. A telkek beépítési mértékét és a kialakítható szintterületi mutató meghatározásakor a kialakult állapotot is figyelembe véve, a tömbökre vonatkozó előírások helyett csak telekre vonatkozó értékeket javasolt megadni.

A BFRSZ határértékei alapján még jelentős építhető szintterületi tartalékok vannak a kerület területén, azonban megemlítendő, hogy a határértékek elérése nem szükségszerű, illetve, ha figyelembe vesszük, hogy a kerület alapterületben (beépítési mérték) sok helyen túlépített, az építhető szintterület előírásának növelése sok esetben nemkívánatos. A vizsgálat során, a hatályos kerületi szabályozási tervek értékei nem kerültek kimutatásra, az új értékeket a kialakult állapot, a további építhető szintterület mértékéből és a BFRSZ-ben meghatározott szintterületi átlagérték alapján lehet meghatározni.

A Könyves Kámán körúttól délre eső, kerületi szabályozási tervekkel érintett kerületrészek – József Attila-lakótelep kivételével – vizsgálata a régi tervtípusok és a várható fejlesztések (például Diákváros, Galvani híd) miatt nem releváns. Ezeken a területeken a fővárosi tervek (Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)) kerültek összevetésre egymással, hogy az egykori tervek elkészülése óta miként változott a terület és az azon tervezett fejlesztési elképzelések.

Az adott városszövet struktúráját és a tervezett területhasználatokat, ismert fejlesztéseket figyelembe véve kell a beépítési paramétereket, előírásokat meghatározni a kerületben.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

JELMAGYARÁZAT

- Részletes telekvizsgálat szempontjából nem releváns területek
- Hatályos településrendezési eszközben előírt minimum értéket el nem érő telekméret
- Hatályos településrendezési eszközben előírt maximum értéket meghaladó telekméret
- Telekre vonatkozó beépítési mérték túllépése
- Tömbre vonatkozó beépítési mérték túllépése
- Telekszintű szintterületi mutató túllépés
- Tömbszintű szintterületi mutató túllépés
- Új beépítések telkeire vonatkozó szintterületi mutató túllépés
- FSZKT és FRSZ közötti, jelentősebb különbségek (területhasználat, településszerkezet)
- Kiemelt beruházással érintett telkek

2.3.2. Beépítésre nem szánt területek

Ferencváros közigazgatási területének több mint harmada (34,48%) beépítésre nem szánt terület (432 ha), amelynek legnagyobb része kialakult (92%). A fejlesztési potenciállal rendelkező területekhez kapcsolódóan, illetve a fővárosi jelentőségű távlati közlekedési infrastruktúra-fejlesztés részeként tervezett újabb területek kialakítása.

Az erdőterületek nagysága 43,46 ha, ami a kerület területének 3,47 %-a és szinte teljes egészében (95,56%) beerdősült területek alkotják.

A zöldterületek nagysága 35,94 ha, amely 2,86%-ot tesz ki Ferencáros területéből. Ezek 80%-a (28,59ha) meglévő, kialakult zöldterület.

Zöldterület-fejlesztési lehetőséget a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág parti sávja biztosít, ahol további 7,31 ha közpark, közkert alakítandó ki távlatban, valamint a jelentősebb kiterjedésű fejlesztési potenciállal rendelkező változással érintett területeken további 8,03 ha zöldterület kialakítása tervezett.



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Közúti közlekedési területek (KÖu)
- Védelmi célú erdőterület (Ev)
- Közpark, közkert (Zk)
- Fejlesztési területen kialakítandó zöldterület (Zk)

Szomszédos kerületben tervezett további zöldterületek

- *Városi közpark (Zv)*

2.3.3. Műszaki infrastruktúra-elemek

A kerület közigazgatási területének majdnem 30%-a szolgál közlekedési funkciót, a vasúti területek nélkül ez a városias jellegű közlekedési területi arány több, mint 17%, amely szinte teljes mértékben közlekedési célú közterület.
A vasúti területek szokatlanul magas, 13%-os arányát a nagy területigényű Ferencvárosi rendezőpályaudvar jelenléte okozza.
Külső-Ferencváros barnamezős területeinek várható funkcióváltása során, a gazdasági területek nagytelkes struktúrája következtében korábban kialakult nagyméretű tömböket, a gyalogos és kerékpáros átjárhatóság igényeinek megfelelően kialakítandó új tömbszerkezet kisebb méretű tömbjei váltják majd fel, amely növelni fogja a városias jellegű közlekedési területek arányát.

2.4. INTÉZKEDÉST, BEAVATKOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Ahogyan azt a 2.3. fejezet részletezi, meghatározhatóak azok a területek, amelyek a Kerületi Fejlesztési tervben – a Stratégia és a Cselekvési program révén – intézkedést, beavatkozást igényelnek. A kerület területének közel 20 %-a olyan tartalékterület, amely a Fővárosi Településterv (FTT) szerint jelenleg részben használaton kívüli, részben alulhasznosított, ezáltal jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Ezen beavatkozást igénylő terület a Könyves Kálmán körút és az attól délre elhelyezkedő volt ipari, Soroksári út menti területek. A főváros Ferencváros területén jelentős számú és kiterjedésű ***fejlesztési akcióterületek****et* jelölt ki, és tett javaslatot az akcióterületek hasznosításának jellegére és módjára, a célrendszer megvalósítását célzó fejlesztési céladatokra. Ezekből három kerületen belül, kettő kerületen átívelő fejlesztési területeket tartalmaz. Az FTT a kerületet érintően, ***ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület***et is meghatároz, a Soroksári út mentén, a Kvassay Jenő út és a Határ út vonala között lévő területekre vonatkozóan, melynek igénybevételi feltétele a Budapest-Kelebia vasútvonal átvezetése a Ferencvárosi rendező-pályaudvaron, és a H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal bevezetése a Kálvin térig. Az FTT-ben rögzített fejlesztési akcióterületek megfelelő ütemezése érdekében kerültek meghatározásra terület igénybevételéhez szükséges külső műszaki infrastruktúrák. A helyi rendezési tervben azonban csak csak az előírt igénybevételi feltétel megvalósítását követően lehetséges a területet beépítésre szánt területként meghatározni és szabályozni az FTT 4. Fejlesztési tervlap című dokumentuma alapján. Belső- és Középső-Ferencváros jelentős része a BFRSZ alapján ***Kiemelten védendő karakterű terület*** *(I. párkánymagassági kategória),* illetve ***Karakterőrző terület*** *(II. párkánymagassági kategória)* által érintett. A kerületrész karakterének megőrzése érdekében kiemelten fontos, hogy az átépítések, ráépítések és új beépítések során a BFRSZ (8-10. §-ok és 13-14.§-ok) [26] rendelkezései érvényesüljenek, emellett számos olyan, ***városképi szempontból érzékeny terület*** található a kerületben – főként a főútvonalak mentén, illetve a Vágóhíd utca térségében –, melyek körültekintő szabályozása kiemelt feladat. Ha ehhez hozzá vesszük a belső és átmeneti zóna határán fekvő ***alulhasznosított, jelentős területi tartalékkal rendelkező területek arányát***, a Külső-Ferencvárosban tervezett városrész léptékű lakhatási problémákat megoldó területhasználat és ***infrastruktúra fejlesztési igényeket***, illetve a MÁV vasúti területeinek újragondolását, akkor Ferencváros a főváros egyik legnehezebb helyzetben lévő kerületei közé tartozik.

Komplex megújítást igénylő, szegregációval veszélyeztetett Középső-Ferencváros Haller utca és Gát utca menti területei, valamint az Aszódi-telep szegregációval veszélyeztetett területei.

A kerület kiegyensúlyozott térszerkezetének kialakítása, illetve az eltérő használatú, beépített vagy fejlesztésre szánt területek egymástól való elhatárolásának csökkentése több összetevő révén érhető el, aminek egyik eleme az egyes területrészek közötti (zökkenőmentes) ***közúti és kötöttpályás közlekedési kapcsolatok*** megteremtése.

A kerület szempontjából távlatban komplex beavatkozást igénylő területek a jelentős kiterjedésű barnamezős területek, a Ferencvárosi rendezőpályaudvar és a Gyáli úti felüljáró menti fejlesztési potenciállal rendelkező területek.

Alulhasznosított és barnamezős területek

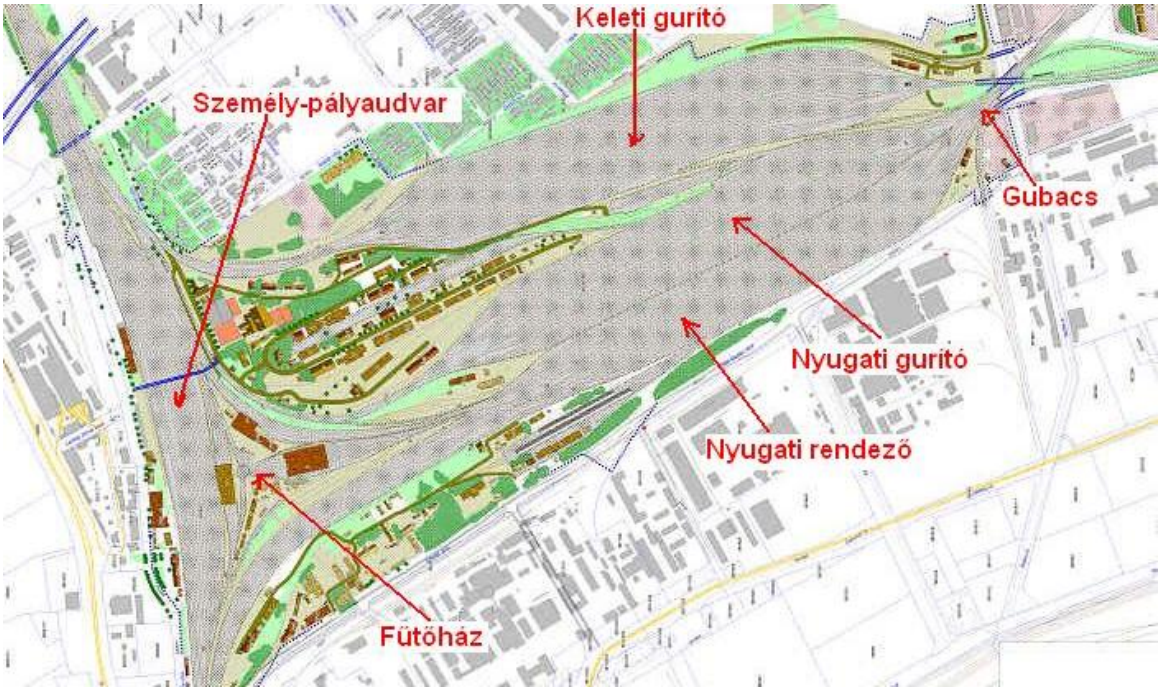
Ferencváros közigazgatási területén az ***alulhasznosított, jelentős területi tartalékkal rendelkező területek*** átfedésben vannak a „Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten című kataszter” szerint 163 db barnamezős telekkel, mely mindösszesen 293 hektárt érint, ami kerület területének körülbelül negyede. Ezen adatokba a Ferencvárosi

[26] A készülő BFRSZ várhatóan 2025 év végén kerül jóváhagyásra, rendelkezési még változhatnak.

Rendezőpályaudvar területe is beleszámít, mely 103 hektár kiterjedésű, így jelentősen megnövelve a barnamezős területek kiterjedését (a pályaudvar területét leszámítva, a kerület 14%-a érintett barnamezős területek által).

Ferencvárosi rendezőpályaudvar helyzete

A Ferencvárosi rendezőpályaudvar az ország egyetlen rendezőpályaudvara, mely „fordítókorong” szerepet tölt be a keleti és nyugati országrész vasúthálózatának működésében. A pályaudvar létesítésére az 1870-es évek végén került sor, „fénykora” az 1960-70-es években volt. A jelentős tömegű áruszállítási igénnyel rendelkező nehézipar jelentőségének csökkenésével és a rugalmasabb szállítást biztosító közúti fuvarozás fejlődésével mára sokat vesztett jelentőségéből az EU vasúti közlekedést támogató közlekedési politikája ellenére. Műszaki állapota mára leromlott, mivel utolsó, részleges felújítására az 1980-as években került sor.

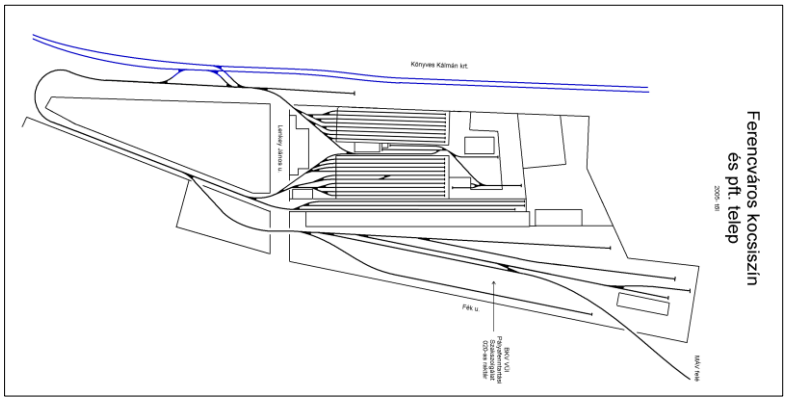


142. ábra: Budapest-Ferencváros vasúti csomópont Forrás: MÁVTI Kft.

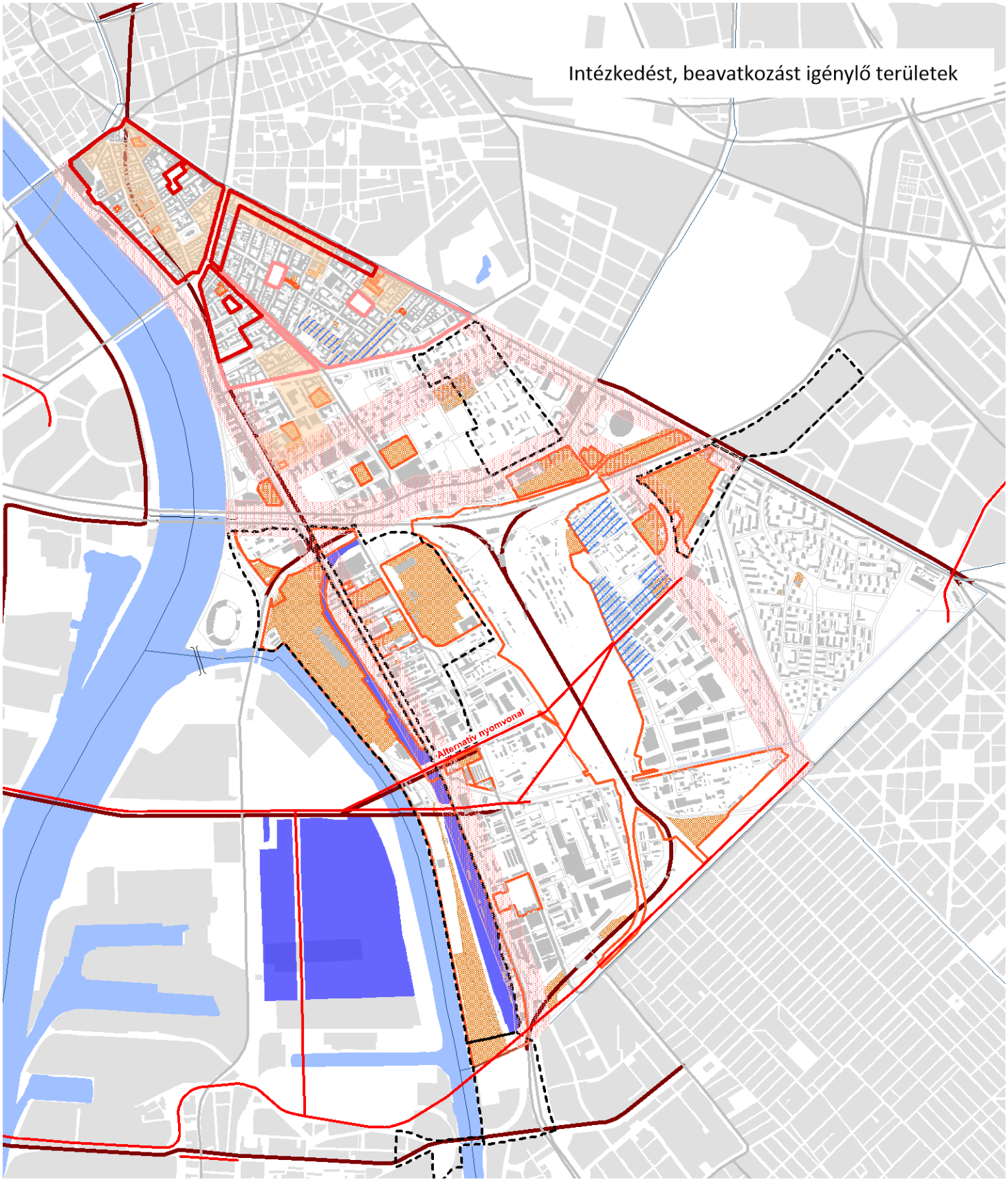
M5 felüljáró melletti területek

A vasútvonal és az M5 autópálya bevezető szakasza mellett több jelentős potenciállal rendelkező terület fekszik, köztük az egykori Katonai Műszaki Főiskola sporttelep, ahol a főiskolai oktatási épületek elbontásával a sport funkció is megszűnt.

A Ferencvárosi villamos kocsiszín 1904-óta támogatja Budapest közösségi közlekedését. A Könyves Kálmán körút mellett fekvő járműtelep főútvonalhoz közvetlenül kapcsolódó, városi ingatlanfejlesztésre is alkalmas része a korábbi fejlesztési elképzelések szerint funkciót váltott volna. Mára megteremtődött a lehetősége annak, hogy az egykori kocsiszín teljes területe – a 38276 hrsz-ú telek a 38279/3 és a 38279/8 hrsz. telek bevonásával – újra a járműtárolást szolgálja, amelyre a közösségi közlekedés felértékelődése miatt szükség is volna.



Forrás: https://villamosok



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület (FTT)
- Barnamezős terület telke (Barnamező kataszter 2024)
- Alulhasznosított, üres vagy átmeneti hasznosítással érintett jelentős területi tartalékkal rendelkező területek
- Komplex megújítást igénylő szegregációval veszélyeztetett lakóterület
- Fővárosi jelentőségű fejlesztési akcióterület
- Rehabilitálandó vegyes intézményi / lakóterület
- Kiépítendő közúti közlekedési kapcsolat
- Kiépítendő kötöttpályás közlekedési kapcsolat
- Meglévő közúti / kötöttpályás közlekedési kapcsolat
- Kiemelten védendő karakterű terület (BFRSZ)
- Karakterőrző terület (BFRSZ)
- Városképi szempontból érzékeny terület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / reambulált épület
- Környező kerületek beépített területei (tömbök)

3. MELLÉKLETEK

Belső- és Középső Ferencváros
Telekméret vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 10 000 m2-nél nagyobb
- 5000 m2 és 10 000 m2 között
- 2000 m2 és 5000 m2 között
- 1000 m2 és 2000 m2 között
- 600 m2 és 1000 m2 között
- 600 m2-nél kisebb
- közterület

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Telekméret vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 10 000 m2-nél nagyobb
- 5000 m2 és 10 000 m2 között
- 2000 m2 és 5000 m2 között
- 1000 m2 és 2000 m2 között
- 600 m2 és 1000 m2 között
- 600 m2-nél kisebb
- közterület


Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Telekméret vizsgálat
M= 1:10 000
JELMAGYARÁZAT
10 000 m2-nél nagyobb
5000 m2 és 10 000 m2 között
2000 m2 és 5000 m2 között
1000 m2 és 2000 m2 között
600 m2 és 1000 m2 között
600 m2-nél kisebb
közterület

Belső- és Középső Ferencváros
Beépítési módok vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Hézagosan zártsorú
- Ikres
- Oldalhatáron álló
- Sorház
- Szabadonálló
- Szabadonálló épületek egy telken
- Hézagosan zártsorú és szabadonálló
- Oldalhatáron álló és szabadonálló
- Telepszerű beépítés
- Üres telek
- Közterület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Beépítési módok vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Hézagosan zártsorú
- Ikres
- Oldalhatáron álló
- Sorház
- Szabadonálló
- Szabadonálló épületek egy telken
- Hézagosan zártsorú és szabadonálló
- Oldalhatáron álló és szabadonálló
- Telepszerű beépítés
- Üres telek
- Közterület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Duna – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Beépítési módok vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Zártsorú
- Hézagosan zártsorú
- Ikres
- Oldalhatáron álló
- Sorház
- Szabadonálló
- Szabadonálló épületek egy telken
- Hézagosan zártsorú és szabadonálló
- Oldalhatáron álló és szabadonálló
- Telepszerű beépítés
- Üres telek
- Közterület
- Földhivatali alaptérképen szereplő / Reambulált épület
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Ferencváros
Beépítési mérték vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- 50 - 65 %
- 65 - 80 %
- 80 - 100 %
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Beépítési mérték vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- 50 - 65 %
- 65 - 80 %
- 80 - 100 %
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Beépítési mérték vizsgálata
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Beépítetlen telek
- 0 - 10 %
- 10 - 30 %
- 30 - 50 %
- 50 - 65 %
- 65 - 80 %
- 80 - 100 %
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Ferencváros
Párkánymagasság vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0-3 m
- 3-6 m
- 6-9 m
- 9-12 m
- 12-15 m
- 15-18 m
- 18-21 m
- 21-24 m
- 24-27 m
- 27-30 m
- 30 m vagy felette
- Kiemelten védendő karakterű terület (BFRSZ)
- Karakterőrző terület (BFRSZ)
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Párkánymagasság vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0-3 m
- 3-6 m
- 6-9 m
- 9-12 m
- 12-15 m
- 15-18 m
- 18-21 m
- 21-24 m
- 24-27 m
- 27-30 m
- 30 m vagy felette
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Párkánymagasság vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0-3 m
- 3-6 m
- 6-9 m
- 9-12 m
- 12-15 m
- 15-18 m
- 18-21 m
- 21-24 m
- 24-27 m
- 27-30 m
- 30 m vagy felette
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Ferencváros
Szintszám vizsgálat
M= 1: 10 000

JELMAGYARÁZAT

Szintek száma összesen (pinceszinttel, tetőtér nélkül)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 vagy felett

Tetőtéri beépítés mértéke

- 0,25
- 0,5
- 0,75
- 1
- 1,5
- 2 vagy felett

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Szintszám vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

Szintek száma összesen (pinceszinttel, tetőtér nélkül)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 vagy felett

Tetőtéri beépítés mértéke

- 0,25
- 0,5
- 0,75
- 1
- 1,5
- 2 vagy felett

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Szintterület vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

Szintek száma összesen (pinceszinttel, tetőtér nélkül)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12 vagy felett

Tetőtéri beépítés mértéke

- 0,25
- 0,5
- 0,75
- 1
- 1,5
- 2 vagy felett

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Ferencváros
Szintterületi mutató vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- 6-8
- 8-10
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Szintterületi mutató vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- 6-8
- 8-10
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Szintterületi mutató vizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- 0,05-0,5
- 0,5-1
- 1-1,5
- 1,5-2
- 2-2,5
- 2,5-3
- 3-3,5
- 3,5-4
- 4-4,5
- 4,5-5
- 5-6
- 6-8
- 8-10
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Belső- és Középső Ferencváros
Funkcióvizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Lakó
- Egészségügyi szolgáltatás
- Gazdasági funkció
- Hitéleti létesítmény
- Igazgatás
- Iroda
- Kultúra
- Oktatás
- Sport
- Szállás jellegű funkció
- Kereskedelem / szolgáltatás
- Vendéglátás
- Melléképület
- Használaton kívüli épület
- Raktár
- Parkolóház

Eltérő földszinti funkciók

- Egészségügyi szolgáltatás és kereskedelem
- Hitéleti funkció
- Igazgatás
- Iroda
- Kultúra
- Kereskedelem / szolgáltatás
- Vendéglátás
- Kereskedelem / szolgáltatás és vendéglátás

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Funkcióvizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Lakó
- Egészségügyi szolgáltatás
- Gazdasági funkció
- Hitéleti létesítmény
- Igazgatás
- Iroda
- Kultúra
- Oktatás
- Sport
- Szállás jellegű funkció
- Kereskedelem / szolgáltatás
- Vendéglátás
- Melléképület
- Használaton kívüli épület
- Raktár
- Parkolóház

Eltérő földszinti funkciók

- Egészségügyi szolgáltatás és kereskedelem
- Hitéleti funkció
- Igazgatás
- Iroda
- Kultúra
- Kereskedelem / szolgáltatás
- Vendéglátás
- Kereskedelem / szolgáltatás és vendéglátás

Folyamatban lévő építkezés
(szerkezetépítés folyamatban)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Funkcióvizsgálat
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Lakó
- Egészségügyi szolgáltatás
- Gazdasági funkció
- Hitéleti létesítmény
- Igazgatás
- Iroda
- Kultúra
- Oktatás
- Sport
- Szállás jellegű funkció
- Kereskedelem / szolgáltatás
- Vendéglátás
- Melléképület
- Használaton kívüli épület
- Raktár
- Parkolóház
- Folyamatban lévő építkezés (szerkezetépítés folyamatban)

Eltérő földszinti funkciók

- Egészségügyi szolgáltatás és kereskedelem
- Hitéleti funkció
- Igazgatás
- Iroda
- Kultúra
- Kereskedelem / szolgáltatás
- Vendéglátás
- Kereskedelem / szolgáltatás és vendéglátás

Belső- és Középső Ferencváros
Védett épített értékek
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet
- Világörökségi helyszín és védőövezete
- Világörökségi városmányos helyszín és védőövezete
- Védett épületegyüttes (fővárosi)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely / védett régészeti lelőhely
- Védett épületegyüttes (kerületi)
- Védett épület (kerületi)
- Védett homlokzat (kerületi)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Védett épített értékek
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

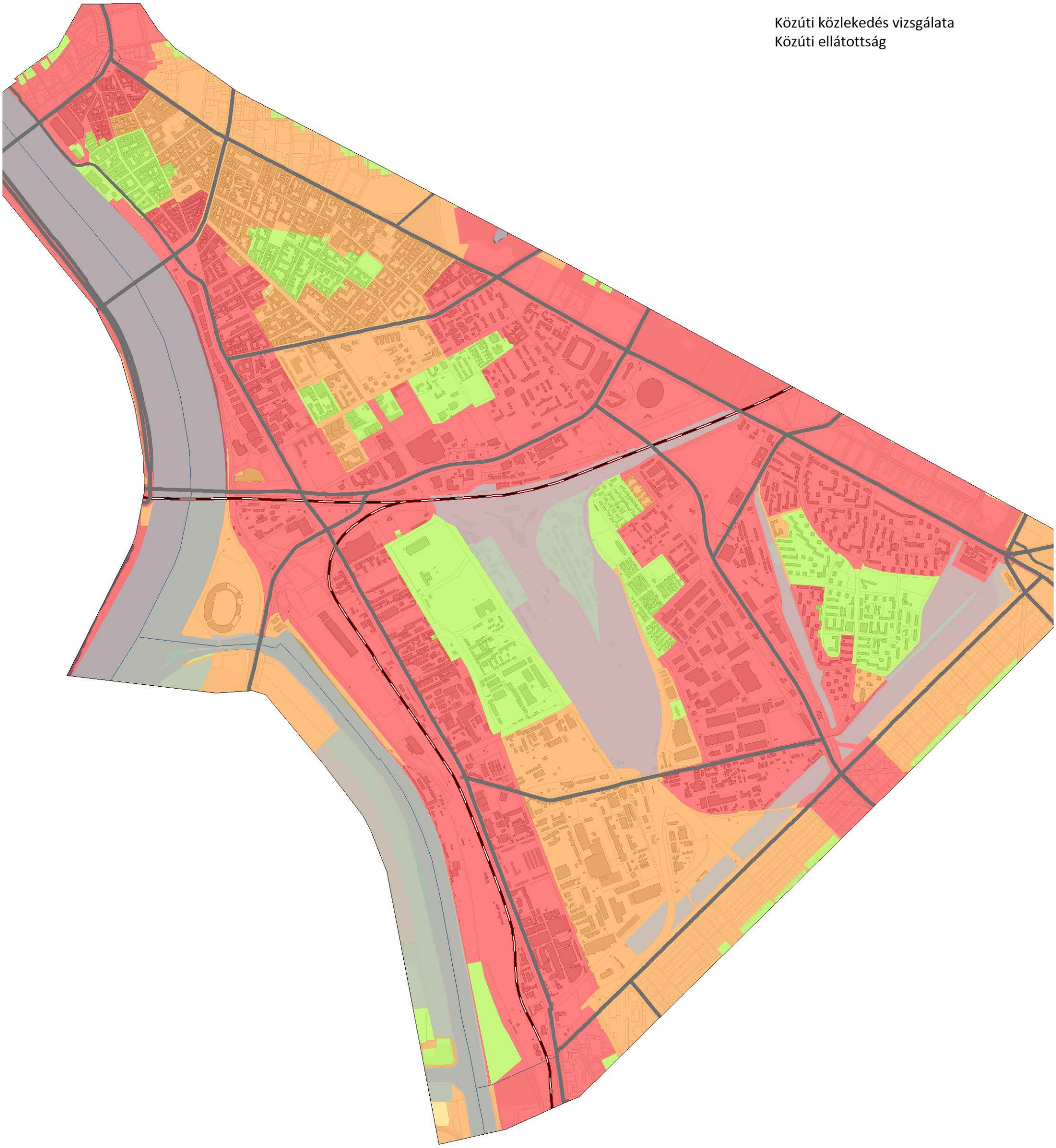
- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet
- Világörökségi helyszín és védőövezete
- Világörökségi városmányos helyszín és védőövezete
- Védett épületegyüttes (fővárosi)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely / védett régészeti lelőhely
- Védett épületegyüttes (kerületi)
- Védett épület (kerületi)
- Védett homlokzat (kerületi)

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Védett épített értékek
M= 1:10 000

JELMAGYARÁZAT

- Műemléki védelem alatt álló épület
- Műemléki terület
- Műemléki környezet
- Világörökségi helyszín és védőövezete
- Világörökségi városmányos helyszín és védőövezete
- Védett épületegyüttes (fővárosi)
- Nyilvántartott régészeti lelőhely / védett régészeti lelőhely
- Védett épületegyüttes (kerületi)
- Védett épület (kerületi)
- Védett homlokzat (kerületi)

Közúti közlekedés vizsgálata
Közúti ellátottság



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

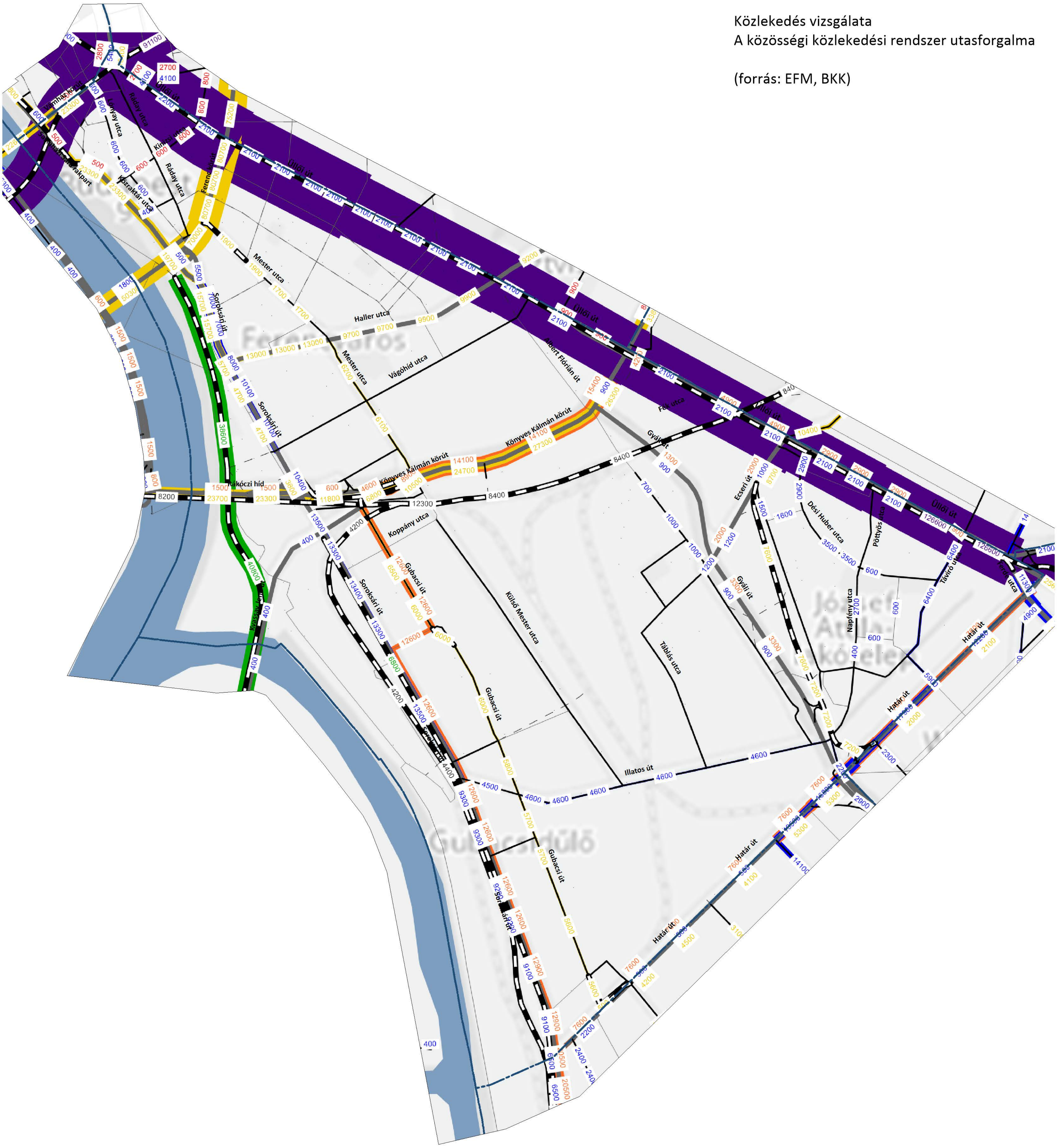
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Kiemelkedő színvonalú ellátottság
- Magas színvonalú ellátottság
- Közepes színvonalú ellátottság
- Alapfokú ellátottság
- Ellátatlan terület
- Ellátást nem igénylő területek

Közlekedés vizsgálata
A közösségi közlekedési rendszer utasforgalma

(forrás: EFM, BKK)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

A közösségi közlekedés utasforgalma (utas/nap)

- Metró
- HÉV
- Villamos
- Helyi autóbusz
- Helyközi autóbusz
- Trolibusz
- Vasút

Meglevő kerékpáros hálózat



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Meglevő kerékpárút
- Meglevő irányhelyes kerékpársáv
- Meglevő nyitott kerékpársáv
- Meglevő kerékpáros nyom
- Kerékpározható buszsáv
- A kerékpáros főhálózat tervezett elemei

- Kerülethatár
- Jelenlegi területhasználat szerint lakóterület
- Jelenlegi területhasználat szerinti egyéb beépített terület
- Jelenlegi területhasználat szerinti zöldterület

Közúthálózat vizsgálata

M=1:20 000

Vámház körút
Közraktár utca
Petőfi híd
Soroksári út
Ferenc körút
Üllői út
Mester utca
Haller utca
Vágóhíd utca
Üllői út
Üllői út
M5 bevezető
Ecseri út
Üllői út
Rákóczi híd
Könyves Kálmán körút
Kvassay Jenő út
Soroksári út
Gubacsi út
Külső Mester utca
Táblás utca
M5 bevezető
Napfény utca
Határ út
Illatos út
Gubacsi út
Határ út
Soroksári út

N
W
E
S

BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
- Helyi (kerületi) gyűjtőút
- Egyéb közösségi közlekedési útvonal
- Különszintű átvezetés
- Jelzőlámpás csomópont
- Fontosabb jelzőtáblás csomópont
- Különszintű csomópont
- Reambulált épület

Közlekedés vizsgálata
A közúthálózat személygépkocsi-forgalma

(forrás: EFM, BKK)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

A közúthálózat személygépkocsi-forgalma (jármű/nap)

Személygépkocsi-forgalom

Közlekedés vizsgálata
A közúthálózat tehergépkocsi-fogalma

(forrás: EFM, BKK)



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

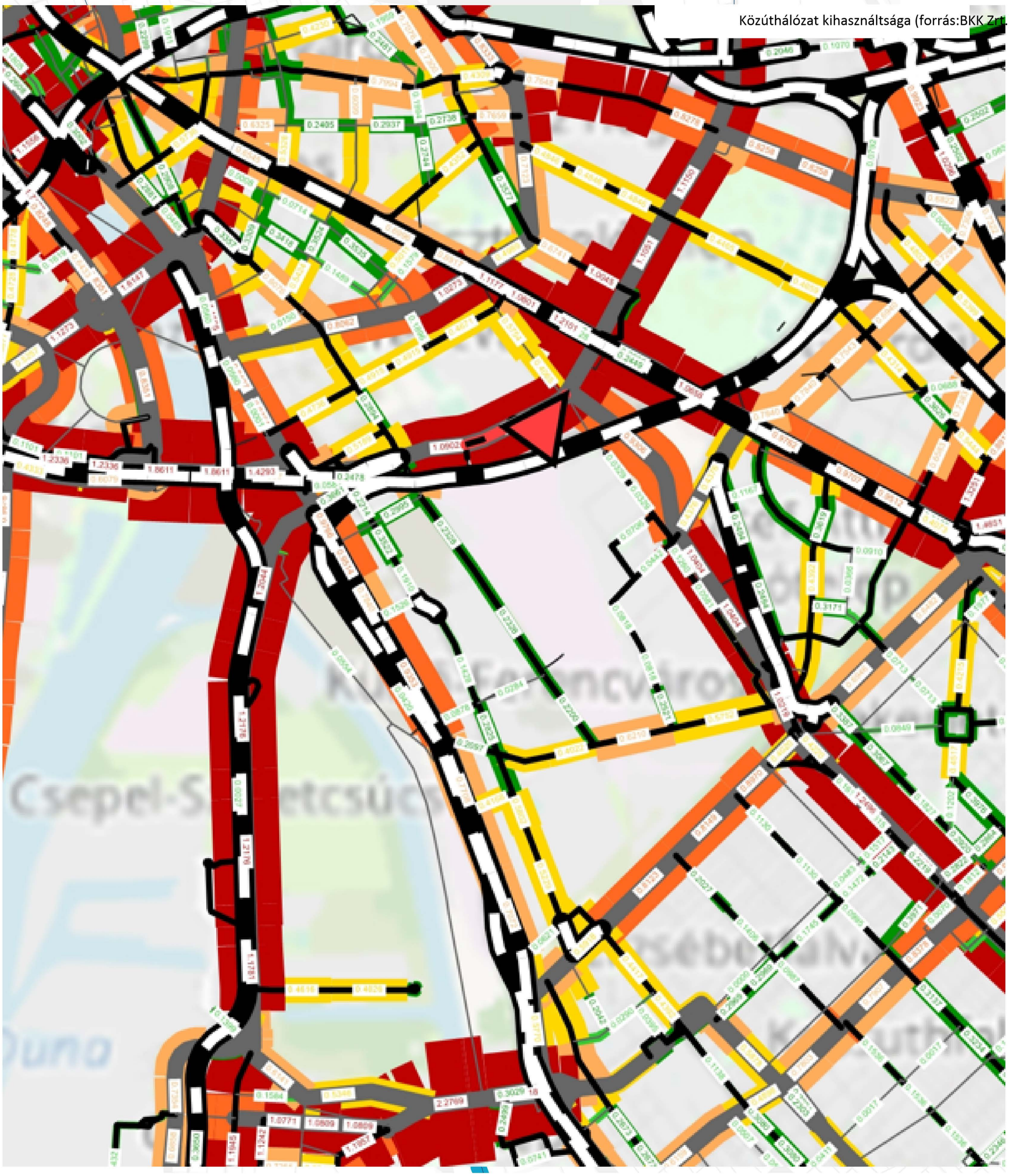
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

A közúthálózat tehergépkocsi-forgalma (jármű/nap)

- 3,5 t össztömeg alatti tehergépkocsik (J1T)
- 3,5 - 7,5 t össztömegű tehergépkocsik (J2T)
- 7,5 - 12,0 t össztömegű tehergépkocsik (J3T)
- 12,0 t feletti össztömegű tehergépkocsik (J4T)

Közúthálózat kihasználtsága (forrás:BKK Zrt.)



Hatályos szabályozási vonalak



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

Szabályozási vonal

Reambulált épület

Forgalomcsillapított területek



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

Tempo 30 övezet

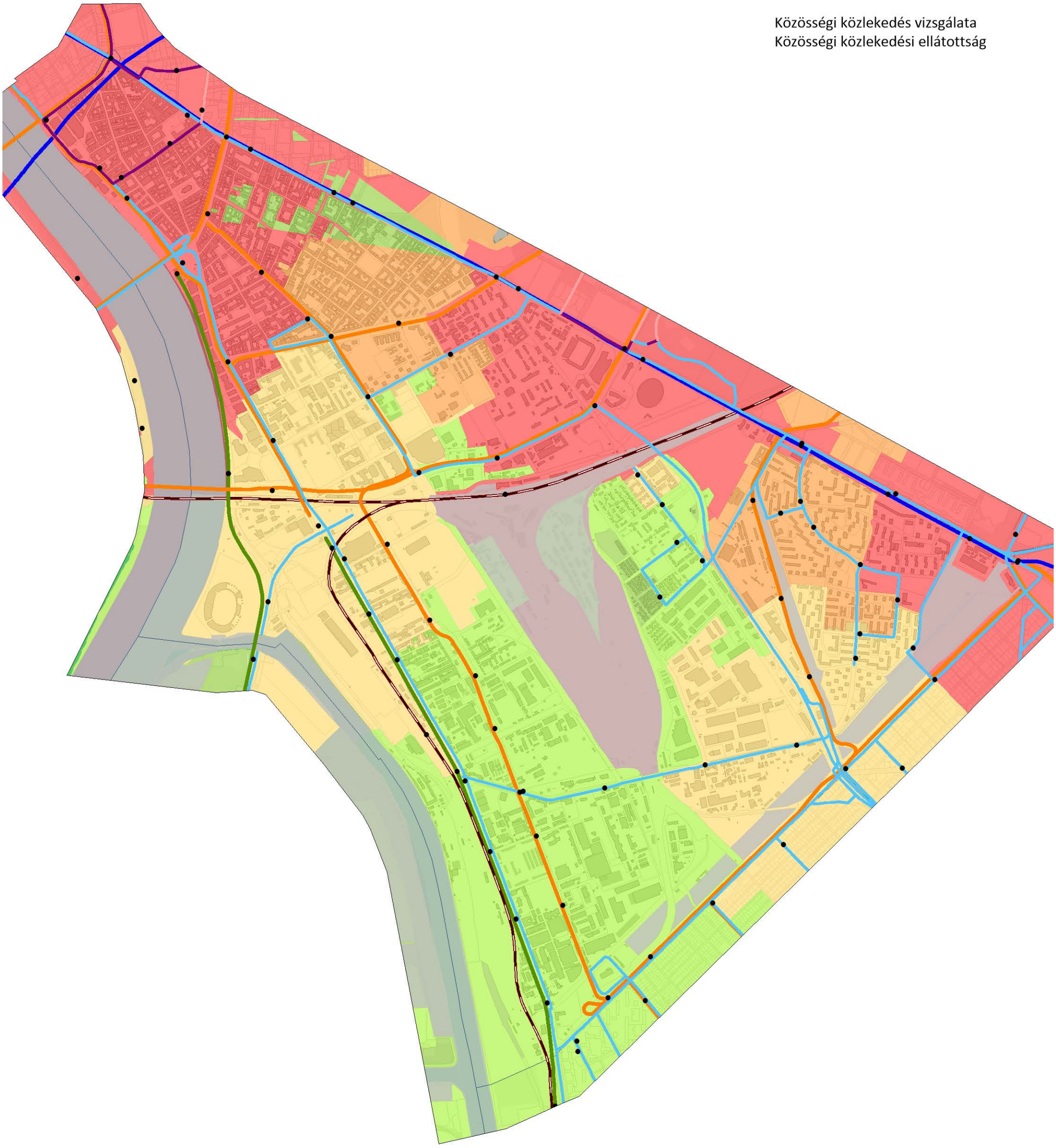
Lakó - pihenő övezet

Jelenlegi területhasználat szerinti lakóterület

Jelenlegi területhasználat szerinti egyéb beépített terület

Jelenlegi területhasználat szerinti zöldterület

Közösségi közlekedés vizsgálata
Közösségi közlekedési ellátottság



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Autóbusz-viszonylat
- Trolibusz-viszonylat
- Autóbusz és trolibusz-viszonylat közös útvonalon
- Közúti vasút (villamos)
- Metró
- HÉV
- Vasútvonal
- Közösségi közlekedési megállóhely
- Kiemelkedő színvonalú ellátottság
- Magas színvonalú ellátottság
- Közepes színvonalú ellátottság
- Alapfokú ellátottság
- Ellátatlan terület
- Ellátást nem igénylő területek

Közösségi közlekedés vizsgálata
Megállóhelyi lefedettség



BUDAPEST IX. KERÜLET, FERENCVÁROS

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KERÜLETI FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI TERVHEZ

- Autóbusz-viszonylat
- Trolibusz-viszonylat
- Autóbusz- és trolibusz viszonylat közös útvonalon
- Közúti vasút (villamos)
- Metró
- HÉV
- Vasútvonal
- Közösségi közlekedési megállóhely
- Megállótól 5 perc rágyaloglással elérhető területek
- Megállótól 5 és 10 perc közötti rágyaloglással elérhető területek
- Ellátást nem igénylő területek

Belső- és Középső Ferencváros
Közművizsgálat - Csatornázás

Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (magasság/szélesség > 60 cm)
Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna (magasság/szélesség =< 60 cm)
Elválasztott rendszerű csapadékvíz gyűjtőcsatorna (magasság/szélesség =< 60 cm)
Nyomott rendszerű csatorna (nyomóvezeték)
Szivattyútelep
Átemelő (szennyvíz / csapadékvíz)

Kálvin tér metró - 1. és 2. szennyvíz kisátemelő

Boráros tér "D" szennyvízátemelő

Boráros tér "É" csapadékvíz átemelő

Könyves Kálmán krt. I. szennyvízátemelő

Ferencvárosi Szivattyútelep

Könyves Kálmán krt. I. szennyvízátemelő

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Közművizsgálat - Csatornázás

Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (magasság/szélesség > 60 cm)
Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna (magasság/szélesség =< 60 cm)
Elválasztott rendszerű szennyvíz gyűjtőcsatorna (magasság/szélesség =< 60 cm)
Elválasztott rendszerű csapadékvíz főgyűjtőcsatorna (magasság/szélesség > 60 cm)
Elválasztott rendszerű csapadékvíz gyűjtőcsatorna (magasság/szélesség =< 60 cm)
Zárt árok (FCSM Zrt. üzemeltetésében)
Átemelő (szennyvíz / csapadékvíz)

Illatos út csapadékvíz átemelő

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Közművizsgálat - Csatornázás

- Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna (magasság/szélesség > 60 cm)
- Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna (magasság/szélesség =< 60 cm)
- Elválasztott rendszerű szennyvíz gyűjtőcsatorna (magasság/szélesség =< 60 cm)
- Elválasztott rendszerű csapadékvíz főgyűjtőcsatorna (magasság/szélesség > 60 cm)
- Elválasztott rendszerű csapadékvíz gyűjtőcsatorna (magasság/szélesség =< 60 cm)
- Nyomott rendszerű csatorna (nyomóvezeték)
- Zárt árok (FCSM Zrt. üzemeltetésében)
- Szivattyútelep
- Átemelő (szennyvíz / csapadékvíz)

Ferencvárosi Szivattyútelep

Illatos út
csapadékvíz átemelő

Belső- és Középső Ferencváros
Közművizsgálat - Vízellátás

Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN >= 300)
Ivóvíz elosztóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300)
Ivóvíz elosztóvezeték (64. sz. zóna, DN < 300)
Ipari víz vezeték
Ivóvíz gépház
Föld alatti tűzcsap
Föld feletti tűzcsap
Közkifolyó / ivókút
Víztermelő kút
Víztermelő kút belső védőövezete
Víztermelő kút belső védőidoma
Víztermelő kút külső védőidoma
Víztermelő kút hidrogeológiai A védőidoma
Víztermelő kút hidrogeológiai B védőidoma

Dandár Közrakodó kút

Dunaselyem utcai DS-kút

Mihálkovics utcai nyomásfokozó gépház

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Közművizsgálat - Vízellátás

Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN >= 300)
Ivóvíz elosztóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300)
Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN >= 300)
Ivóvíz elosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300)
Ipari víz vezeték
Ivóvíz gépház
Ipari víz gépház
Föld alatti tűzcsap
Föld feletti tűzcsap
Közkifolyó / ivókút
Víztermelő kút hidrogeológiai B védőidoma

József Attila lakótelepi gépház

Dél-pesti ipari gépház

Könyves Kálmán körút – Üllői út – Ferencváros Rendezőpályaudvar
Közművizsgálat - Vízellátás

Kvassay J. u. 1., (VITUKI Rt)
Kvzs-1 kút

Dél-pesti ipari gépház

- Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN >= 300)
- Ivóvíz elosztóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN >= 300)
- Ivóvíz elosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300)
- Ipari víz vezeték
- Ivóvíz gépház
- Ipari víz gépház
- Föld alatti tűzcsap
- Föld feletti tűzcsap
- Közkifolyó / ivókút
- Víztermelő kút
- Víztermelő kút belső védőövezete
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőidoma

DN 300
DN 800
DN 300
DN 500
DN 300
DN 800
DN 300
DN 300
DN 600
DN 600
DN 300
DN 300
DN 150
DN 800
DN 400
DN 200
DN 300
DN 1200

Közművizsgálat - Villamosenergia-ellátás

120 kV-os földkábel
10 kV-os földkábel
Kisfeszültségű szabadvezeték
Kisfeszültségű földkábel
Közvilágítási szabadvezeték
Közvilágítási földkábel
10/0,4 kV-os transzformátor
120/10 kV-os alállomás

Csarnokter alállomás
Kelenföld alállomás
Láczkovich alállomás
BKV
FEPU
HUVE

Közművizsgálat - Villamosenergia-ellátás

120 kV-os szabadvezeték és biztonsági övezete
120 kV-os földkábel
10 kV-os földkábel
Kisfeszültségű szabadvezeték
Kisfeszültségű földkábel
Közvilágítási szabadvezeték
Közvilágítási földkábel
10/0,4 kV-os transzformátor

Közművizsgálat - Villamosenergia-ellátás

120 kV-os szabadvezeték és biztonsági övezete
120 kV-os földkábel
10 kV-os földkábel
Kisfeszültségű szabadvezeték
Kisfeszültségű földkábel
Közvilágítási szabadvezeték
Közvilágítási földkábel
10/0,4 kV-os transzformátor
120/10 kV-os alállomás

Laczkovich alállomás
LACK
Csepel-Észak alállomás
Pesterzsébet alállomás
FEPU
BKV
HUVE

Közművizsgálat - Gáz- és távhőellátás

Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték és biztonsági övezete
Növelt kisnyomású földgáz elosztóvezeték
Kisnyomású földgáz elosztóvezeték
Hálózati nyomásszabályzó
Ipari nyomásszabályzó
Távhő gerincvezeték
Távhő elosztóvezeték

DN 400 HA 6 bar
DN 200 PE 6 bar
DN 400 HA 6 bar
DN 160 PE 6 bar
Fv 2 DN 300/450 IS
Fv 2 DN 400/560 IS
Fv 2 DN 400/560 IS
DN 300 HA 6 bar
DN 500 HA 6 bar
Fv 2 DN 300/450 IS
Fv e DN 400/560 IS
Fv v DN 500
Fv 2 DN 500/670 IS
DN 300 HA 6 bar
Fv e DN 400/720
Fv v DN 500/700 IS
Fv DN 500/800
Fv 2 DN 400/560 IS
DN 300 HA 6 bar
DN 300 HA 6 bar

Közművizsgálat - Gáz- és távhőellátás

Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték és biztonsági övezete
Növelt kisnyomású földgáz elosztóvezeték
Kisnyomású földgáz elosztóvezeték
Hálózati nyomásszabályzó
Ipari nyomásszabályzó
Távhő gerincvezeték
Távhő elosztóvezeték

Fv v 2 DN 300
Fv e DN 400
Fv 2 DN 300
Fv 2 DN 300/450 IS
DN 160 PE 6 bar
DN 400 HA 6 bar
DN 500 HA 6 bar
DN 200 PE 6 bar
DN 100 HA 6 bar
DN 200 PE 6 bar
DN 200 PE 6 bar
DN 400 HA 6 bar

Közművizsgálat - Gáz- és távhőellátás

Nagyközépnyomású földgáz elosztóvezeték és biztonsági övezete
Növelt kisnyomású földgáz elosztóvezeték
Kisnyomású földgáz elosztóvezeték
Hálózati nyomásszabályzó
Ipari nyomásszabályzó
Egyedi nyomásszabályzó
Távhő gerincvezeték
Távhő elosztóvezeték

Fv e DN 400/720
Fv v DN 500/700 IS
Fv DN 500/800
Fv 2 DN 500/670 IS
DN 300 HA 6 bar
DN 200 PE 6 bar
DN 500 HA 6 bar
DN 500 HA 6 bar
DN 200 PE 6 bar
DN 500 HA 6 bar
DN 500 HA 6 bar
DN 100 HA 6 bar
DN 160 PE 6 bar
DN 200 PE 6 bar
DN 200 PE 6 bar
DN 400 HA 6 bar
Fv v 2 DN 300
Fv e DN 400
Fv 2 DN 300

Közművizsgálat - Elektronikus hírközlés

Nemzetközi 1

BP István

Távközlési alépítmény (Magyar Telekom)
Távközlési légkábel (Magyar Telekom)
Távközlési alépítmény (DI)
Távközlési légkábel (DI)
Távközlési alépítmény (Invitech)
Távközlési légkábel (Invitech)
Alépítmény (NSNT)
Légkábel (NSNT)
Alépítmény (AH)
Légkábel (AH)
Alépítmény (ELMŰ)
Légkábel (ELMŰ)
Hírközlési hálózat (MAVIR)
Hírközlési hálózat (CanalCom)
Hírközlési alépítmény (MVMNET)
Központ (MT)
Mobil bázisállomás
Központhatár

Közművizsgálat - Elektronikus hírközlés

Bihari 2.RSS

Száva 11.RSS

BP Ferenc

Távközlési alépítmény (Magyar Telekom)
Távközlési légkábel (Magyar Telekom)
Távközlési alépítmény (DI)
Távközlési légkábel (DI)
Távközlési alépítmény (Invitech)
Távközlési légkábel (Invitech)
Alépítmény (NSNT)
Légkábel (NSNT)
Alépítmény (AH)
Légkábel (AH)
Alépítmény (ELMŰ)
Légkábel (ELMŰ)
Hírközlési hálózat (MAVIR)
Hírközlési hálózat (CanalCom)
Hírközlési alépítmény (MVMNET)
Központ (MT)
Mobil bázisállomás
Önálló antennatartó szerkezet
Központhatár

Közművizsgálat - Elektronikus hírközlés

- Távközlési alépítmény (Magyar Telekom)
- Távközlési légkábel (Magyar Telekom)
- Távközlési alépítmény (DI)
- Távközlési légkábel (DI)
- Távközlési alépítmény (Invitech)
- Távközlési légkábel (Invitech)
- Alépítmény (NSNT)
- Légkábel (NSNT)
- Alépítmény (AH)
- Légkábel (AH)
- Alépítmény (ELMŰ)
- Légkábel (ELMŰ)
- Hírközlési hálózat (MAVIR)
- Hírközlési hálózat (CanalCom)
- Hírközlési alépítmény (MVMNET)
- Központ (MT)
- Mobil bázisállomás
- Önálló antennatartó szerkezet
- Központhatár

Révay