

Budapest, IX. kerület  
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS

Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ ANYAG



**APS** Mérnöki Iroda Kft.

H-1112 Budapest Gulyás u. 27/6.  
aps@upcmail.hu

area planning solutions

## TARTALOMJEGYZÉK

### ELŐZETES VIZSGÁLATOK

TERÜLETLEHATÁROLÁS	1.oldal
ELŐZMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	1.oldal
JELEN TERVEZÉSI MUNKA CÉLJA	2.oldal
JELENLEG HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLATA	2.oldal
JELENLEG HATÁLYOS FŐVÁROSI TERVEK VIZSGÁLATA	5.oldal
ELŐZETES TERÜLETSZÁMÍTÁSOK A TELJES TERÜLETRE VONATKOZÓAN	8.oldal
TERÜLETFEJLESZTÉSI STRATÉGIA	10.oldal
<b>A TERVEZÉS KONCEPCIONÁLIS ELEMEI</b>	<b>12.oldal</b>

<b>Generáltervező, településtervezés:</b>	<b>Czebe Judit</b> okl. építésmérnök, vezető tervező É 01-0742 TT/1 01 - 0742	  <b>APS Mérnöki Iroda Kft.</b> H-1112 Budapest Gulyás u. 27/6. <b>area planning solutions</b>
<b>Közlekedés:</b>	<b>Szegő János</b> okl. építőmérnök vezető tervező 01- 3418  <b>Balogh Balázs</b> okl. építőmérnök KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.	   <b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.
<b>Zöldfelületek, környezetvédelem :</b>	<b>Csuporné Tátrai Judit</b> okl. táj- és kertépítész K1 31-0013 SOLITAIRE Táj- és Kertépítészeti Kft.	  <b>Solitaire</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata</b> 1092 Budapest, Bakáts tér 14.	 <b>OTTHON, VÁROS FERENCVÁROS</b>

2016-03-17



## ELŐZETES VIZSGÁLATOK

- **TERÜLETTEHATÁROLÁS**

**A tervezési terület határai:** Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület.

**A területre vonatkozó hatályos KSZT:** a Ferencvárosi Önkormányzat 20/2002. (X. 10.). sz. rendelete a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt rehabilitációs terület kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról.

Légifotó a területről



- **ELŐZMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

A tervezés alá vont területre 2002 óta van hatályban a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének – jelenlegi - 20/2002. (X. 10.). sz. rendelete Középső-Ferencváros rehabilitációs szabályozási tervéről és építési szabályzatáról, azonban a területen eddig megvalósult, kiemelkedő színvonalú és eredményű rehabilitációs városfejlesztés a korábbi tervek alapján már a 90-es évek elején megkezdődött. Az elmúlt több mint két évtizedben a Ferencvárosi Önkormányzat aktív közreműködésével és szerepvállalásával Budapest legjelentősebb rehabilitációs tevékenysége során mára gyakorlatilag a teljes városrész átalakult.

Az elmúlt években - az ingatlanválság kapcsán bekövetkező beruházási szándékok csökkenése miatt – a dinamikus fejlődés lelassult, remélhetőleg azonban az ingatlanpiac élénkülése a területen is rövid időtávon belül érzékelhető élénkülést jelent majd annak érdekében, hogy a városrész megújulása az önkormányzati célokkal összhangban folytatódjon.

## • JELEN TERVEZÉSI MUNKA CÉLJA

A tervezési munka tartalma és célja a Középső-Ferencváros esetében a jelenleg hatályos terv aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése az eddigi fejlesztési célok megtartásával.

Egyrészt, mivel a 2002-ben elfogadott szabályozási terv a közel 15 éves állapotot ábrázolja és az akkori állapot szerint rögzíti a szabályozási elemeket, **időszerűvé vált a terv tartalmi elemeinek aktualizálása**, a meglévő és az időközben megépült épületállomány, az átépült és újonnan kialakításra került zöldfelületek vizsgálata és dokumentálása, az alaptérképi elemek felülvizsgálata és aktualizálása, a változások átvezetése, részletesen felül kell vizsgálni továbbá a korábbi terv szerint meglévő, megtartandó épületállományt is.

Másrészt – tekintettel az időközben **megváltozott jogszabályi környezetre** - az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen

- az új jogszabályi kereteknek
- a jelenleg hatályos szabályozási tervnek
- a városrész arculatát hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek.

## • JELENLEG HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLATA

A jelenleg hatályos terv a területre vonatkozóan a „hagyományos” szabályozási struktúrától és előírásoktól sok tekintetben eltérően teljesen egyedi, tartalmi elemei speciálisan és részletesen a rehabilitációs fejlesztés ütemezett végrehajtására vonatkoznak a terület építészeti értékeinek megtartása mellett.

### A jelenleg hatályos terv legfontosabb előírásai és koncepcionális elemei:

- A terület rehabilitációs jellegéből adódóan a **keretövezeti határértékek a terület egészére érvényesen értelmezettek. A beépítésre vonatkozó összesítő adatokat a szabályzat 3. sz. melléklete tartalmazza.** A terv egyedi telkekre vonatkozóan nem határoz meg mutatókat, a fejlesztés során az egyes tömbökre vonatkozó határértékek kerültek meghatározásra.
- Az épületeket a **szabályozási tervlapon kijelölt építési helyen** belül kell elhelyezni, az alábbiak figyelembevételével:
  - az építési hely teljes beépítése nem kötelező, de azon kívül építmény nem helyezhető el, a terepszint alatti parkolók kivételével.
  - az építmény, illetve annak része, a közterület, illetve a közös használatú zöldfelületek felé az irányadó építési vonal meghatározásánál leírtak, valamint az OTÉK 40.§-ban foglaltak keretein belül legfeljebb 1,5 méterrel túlnyúlhat az építési helyen. Ez a lehetőség a 12 m széles, vagy annál keskenyebb utcák esetében az utcai homlokzaton nem alkalmazható, kivéve az eresz, a párkány, erkély és loggia max. 0,5 m-es benyúlását.
  - amennyiben a szabályozási terv beépítési %-ot tüntet fel, úgy az építési hely csak annak mértékéig építhető be.
  - ahol a szabályozási terv külön nem jelöli, ott az építési hely utcai traktusszélessége 14 m, és/vagy a szomszédos épület csatlakozó végfalához igazítandó.
- A szabályozási terven jelölt elemek közül **kötelezően került meghatározásra:**
  - a zöldfelületi elemek közül a **közös használatra szánt (KZ jelű)**, illetve az új beépítésekhez kapcsolódóan, telken belül előírt zöldfelületek kialakítása, azok aktív részeinek biztosításával
  - a zöldterületek, és zöldterület jellegű zöldfelületi elemek kialakítása (kpj, fkj, kk jelű területek)
  - A szabályozási terven jelölt, tervezett árkádok és közterületi átjárók, valamint minden KZ jelű terület egységre vonatkozóan legalább 1 közterületi kapcsolat kialakítása.
  - A szabályozási terv szerint kijelölt parkolóházak helybiztosítása, a minimális közcélú férőhelyszám mértéke

- **A terület található beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területegységek:**

Beépítésre szánt területek:

- a.) Lakóterület, ezen belül:
  - Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (L1-IXR)
  - Telepszerű lakóterület (L7-IXR1, L7-IXR2, L7-IXR3,)
- b.) Vegyes terület, ezen belül:
  - Városközponti terület (VK-IXR)
  - Intézményterület (I-IXR, I-IXRK)
- c.) Különleges terület, ezen belül:
  - Jelentős egészségügyi létesítmény terület (K-EÜ-IXR)

Beépítésre nem szánt területek:

- a.) Zöldterület, ezen belül:
  - Közpark területet (Z-KP-IXR), valamint
- b.) Közlekedési terület (KL-KT).

- **A zöldfelületi rendszer elemei a szabályozási terven megjelölt jeleikkel:**

- a) *közterületeken*
  - **Z-KP-IXR** jelű **közparkok**
  - **fkj** jelű – **fásított köztér jellegű zöldfelület**
  - a szabályozási terv szerint a tömbbelsőkből újonnan kialakításra kerülő gyalogos utcák, terek növényzettel fedett területrészei
  - és a **fasorok**, ezen belül megkülönböztetett jellel (piktogrammal) rendelkező
    - fővárosi jelentőségű védett fasorok,
    - telepítendő fasorok, fasori pótlások
- b) *tömbbelső zöldfelületi rendszere*
  - **kpj** jelű – a tömbbelső legalább egy oldalán közterülettel határolt **közpark jellegű**, de annál kisebb méretű összefüggő **zöldfelülete**
  - **kk** jelű – **lakótelepi közkertek**
  - **KZ** jelű – a **tömbön belüli**, a közterülettel kapcsolatban lévő, de zárt **közös használatú zöldfelület**
  - **Z** jelű – a **tömbön belüli telkek saját zöldfelülete**, ami lakókert és intézménykert lehet
  - felületi, lineáris és pontszerű, megkülönböztetett jelekkel ellátott elemek
    - **független növényfelületek** (kertészeti eszközökkel rendezendő tűzfalak)
    - **helyi védelemre javasolt, megtartandó fa, facsoport,**
    - **helyi védelemre javasolt (fa)ültetési hely** (lásd védett fahely)
    - **telepítendő fa** –

**A tömbbelsőkből újonnan kialakításra kerülő gyalogos utcák, terek** a tömbbelsőknél - a meglévő utcákat összekötő -, utcabútorokkal és növénydíszekkel kialakított, közlekedési, séta és pihenő funkciókat is ellátó közterületi részei, ahol

- a) a zöldfelületi arány legalább 25% kell, legyen. Ezen belül fák telepítését is biztosítani kell.
- b) a területet érintő felszín alatti parkoló építése esetén a földmunkák statikai kialakításánál az egyes fák részére legkevesebb 1,5 m<sup>3</sup>-es gyökérzóna és földlabda biztosítandó.

A **közterületek zöldterületeinek** és zöldfelületi növényzeteinek önkormányzati fenntartását a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint kell biztosítani.

**Tömbök közpark jellegű zöldfelületei (kpj):**

- a) A **kpj** jelű területek kialakítása, felújítása, átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető,
- b) közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki,
- c) terepszint alatti létesítmény nem építhető.

**A tömbön belüli zöldfelületek funkciójuk és használati jogviszonyuk alapján közös használatra szánt (KZ) és egyéb zöldfelületek (Z).** Helyüket és tagolásukat a szabályozási terv tünteti fel.

A **KZ** jelű területek a **VK-IXR** és **L1-IXR** jelű övezet területein belül önálló ingatlanként, növényzettel fedetten, a környező lakóházak által közösen használható, nem beépíthető telkeként alakítandók ki, ahol

- Ingatlanonként legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat kialakítását kell biztosítani.
- A szabályozási terv szerint **KZ aktív** jelű terület alá felszín alatti parkoló nem építhető (ezek a 100%-os értékkel számítható zöldfelületek alkalmasak a fák telepítésére).
- A rehabilitációs terület újonnan kialakítandó KZ jelű zöldfelületein átlag 75 cm-es földfeltöltést kell biztosítani.
- Az újonnan kialakításra kerülő KZ jelű zöldfelületek kertépítészeti terv alapján alakítandók ki. A kertépítészeti terven a különböző magasságú utcák által határolt tömbbelsőben a zöldfelületek terep-magasságainak, a közművesítés pontos térbeli helyének megjelölése kötelező.
- A terep rendezésével biztosítani kell a teljes értékű felszíni vízelvezetést.
- A KZ jelű területeken 200 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 nagy lombkoronájú fa ültetendő.

A tömbbelső egyéb, **Z** jelű zöldfelületei az önálló telken belüli, közhasználatra nem szánt zöldfelületek. Ahol **Z** jelű zöldfelület telke határos **KZ** jelű zöldfelülettel, ott azok egybenítésére kell törekedni, legfeljebb alacsony kerítéssel, illetve jelzesszerű növényzettel lehet elválasztani azokat.

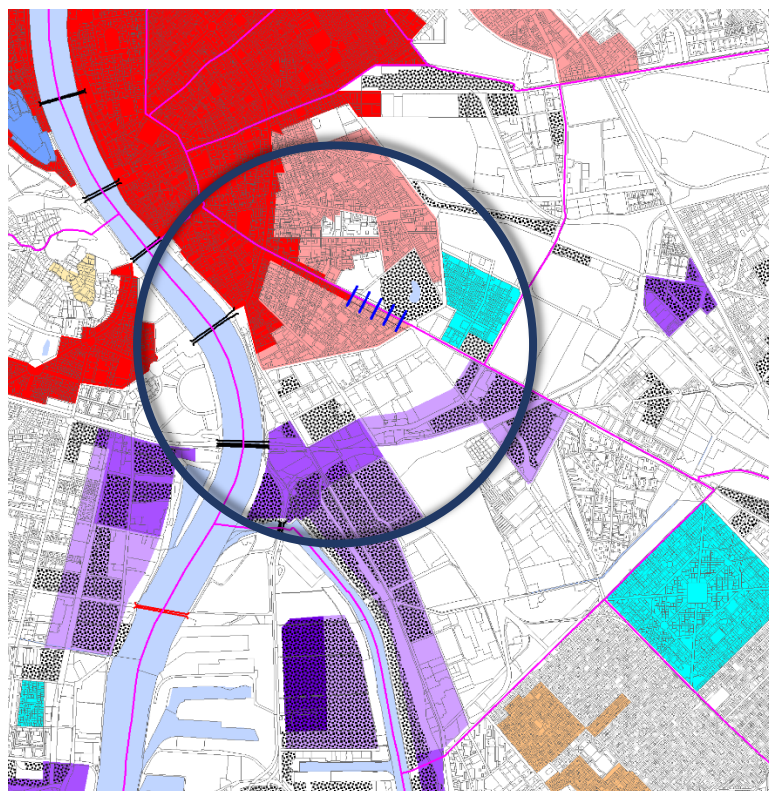
- a **Z** jelű zöldfelületek aktív - a szabályozási terven **Z100** jelű – része alatt felszín alatti parkoló nem létesíthető (ezek a 100%-os értékkel számítható zöldfelületek alkalmasak a fák telepítésére).
- Az átlag 50%-os - azaz átlag 75 cm földtakarású- zöldfelületi értékkel rendelkező egyéb zöldfelületek jele a szabályozási terven **Z50**, ahol a minimális földtakarása legalább 50 cm kell, legyen. A **Z50** jelű területek alatt felszín alatti parkoló létesítése megengedhető.
- A meglévő udvarok 1:1 légtérarányú és/vagy legalább 400 m<sup>2</sup> alapterülete esetén, azok legalább 50 %-a zöldfelületként alakítandó ki.

### Szabályozási tervlap – hatályos KSZT



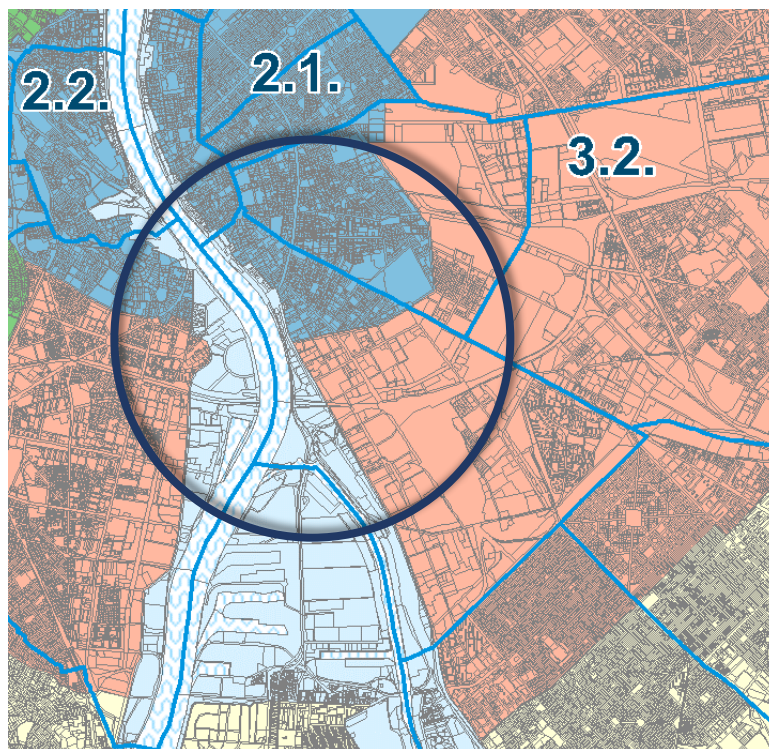


### 3. számú melléklet – beépítési magasság



- KÖTELEZŐ ELEMELK**
- I. ÉPÍTETT ÓRÓKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE**
- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
  - Magassági korlátozással érintett védett terület
  - Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
  - Karakterőrű terület (II. párkánymagassági kategória)
  - ▨ Karakterőrű területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság
- II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA**
- ▨ Egyes változással érintett (jellemzően új beépítés) terület (III. párkánymagassági kategória)
- III. EGYES KISVÁROSI ÉS KERTVÁROSI LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BÉPÍTÉSI MAGASSÁG**
- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 méteres beépítési magasság)
  - Kertvárosias magassággal bépítendő egyes kisvárosias lakóterület (max. 7,5 méteres beépítési magasság)
  - Lke-3 jelű szövetterületery, hegyvidéki kertvárosias terület (max. 6,5 méteres beépítési magasság)
- IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA**
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területe
- V. MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGENYBE VEHETŐ TERÜLETEK**
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
  - Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
  - Toronyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 méter
- ALAPTÉRKEPI ELEMELK**
- Budapesti közigazgatási határa
  - Kerülethatár
  - Telekhatár

### 4. számú melléklet - zónarendszer



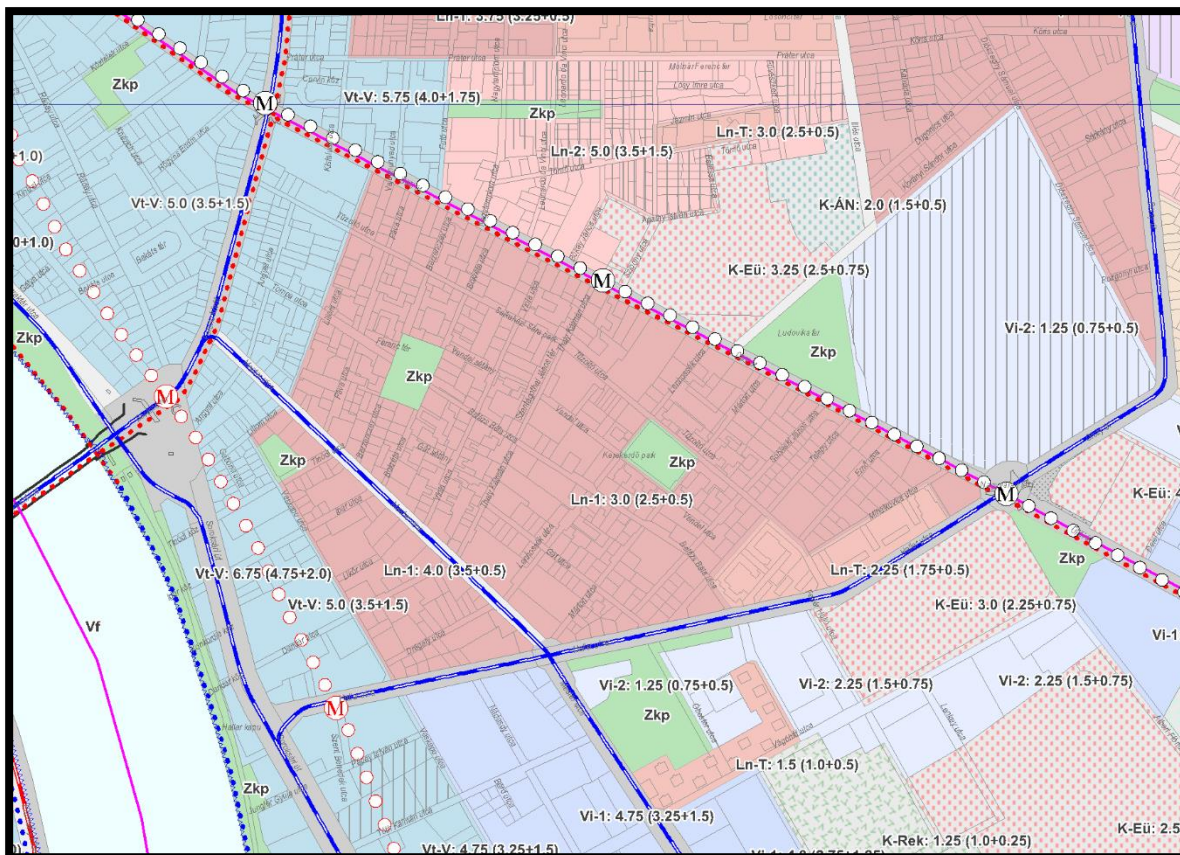
- JELMAGYARÁZAT**
- 1. Hegyvidéki zóna
  - 2. Belső zóna
    - 2.1. Pest
    - 2.2. Buda
  - 3. Átmeneti zóna
    - 3.1. Észak-Buda
    - 3.2. Pest
    - 3.3. Dél-Buda
  - 4. Elővárosi zóna
    - 4.1. Észak-Buda
    - 4.2. Pest
    - 4.3. Csepel
    - 4.4. Dél-Buda
  - 5. Duna menti zóna





## Főváros Rendezési szabályzat

### 1. számú melléklet - területfelhasználás



A Fővárosi Rendezési Szabályzatban meghatározott területfelhasználási egységek és azok lehatárolása:

- Vt-V: 5.0 (3.5+1.5) jelű Városmagterület**  
 Ferenc körút – Üllői út – Liliom utca – Mester utca (1-5 sz. tömbök)
- Ln-1: 3.0 (2.5+0.5) jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület**  
 Liliom utca – Üllői út – (37280/7) hrsz-ú közterület – Mihálkovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület – Balázs Béla utca – Haller utca – Mester utca  
 (6-26.,28-39., 41. és 43. sz. tömbök)
- Ln-T: 2.25 (1.75+0.5) jelű Nagyvárosias, telepszerű lakóterület**  
 Balázs Béla utca – Haller utca - (37280/7) hrsz-ú közterület – Mihálkovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület (40. és 42 sz. tömbök )
- Z-kp – Közkert, közpark jelű terület**  
 Kerekerdő park (37325) hrsz. – 27. sz. tömb  
 Ferenc tér (37450) hrsz. – 44. sz. tömb

• **ELŐZETES TERÜLETSZÁMÍTÁSOK A TELJES TERÜLETRE VONATKOZÓAN**

Telekterület összesen:	<b>553.813 m<sup>2</sup></b>
Közterület összesen:	<b>172.916 m<sup>2</sup></b>
<b>Összes terület:</b>	<b>726.729 m<sup>2</sup></b>

területegység jele	területegység lehatárolása	területegység területe m <sup>2</sup>
<b>Vt-V: 5.0 (3.5+1.5)</b> jelű Városközpont terület	Ferenc körút – Üllői út – Liliom utca – Mester utca (1-5 sz. tömbök)	<b>84.961</b>
<b>Ln-1: 3.0 (2.5+0.5)</b> jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Liliom utca – Üllői út – (37280/7) hrsz-ú közterület – Mihákovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület – Balázs Béla utca – Haller utca – Mester utca (6-26.,28-39., 41. és 43. sz. tömbök)	<b>573.857</b>
<b>Ln-T: 2.25 (1.75+0.5)</b> jelű Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Balázs Béla utca – Haller utca - (37280/7) hrsz-ú közterület – Mihákovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület (40. és 42 sz. tömbök )	<b>45.333</b>
<b>Z-kp</b> – Közkert, közpark jelű terület	Kerekerdő park (37325) hrsz. – 27. sz. tömb Ferenc tér (37450) hrsz. – 44. sz. tömb	<b>22.578</b>

**A jelenleg hatályos KSZT területszámításokat tartalmazó mellékletének összesítő része:**

TELEK-TERÜLET (m2)		ÉPÜLET ALAPTERÜLET (m2) BEÉPÍTETTSÉG			SZINTTERÜLET		SZINTTERÜLETI MUTATÓ	
VÁLTOZÁS ELŐTT	TERVEZETT	VÁLTOZÁS ELŐTT	TERVEZETT		MEGLÉVŐ	TERVEZETT	MEGLÉVŐ	TERVEZETT
			m2	%				
<b>613 229</b>	<b>592 543</b>	<b>248 976</b>	<b>347 608</b>	<b>58,66%</b>	<b>1 025 780</b>	<b>1 538 320</b>	<b>1,67</b>	<b>2,60</b>

**Az FRSZ mutatói alapján számított területek:**

területegység jele	területegység területe m <sup>2</sup>	bsá – általános szintterület	bsp – parkolási célú szintterület
<b>Vt-V: 5.0 (3.5+1.5)</b> jelű Városközpont terület	<b>84.961</b>	297.363	127.441
<b>Ln-1: 3.0 (2.5+0.5)</b> jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	<b>573.857</b>	1.434.642	286.928
<b>Ln-T: 2.25 (1.75+0.5)</b> jelű Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	<b>45.333</b>	79.333	22.666
<b>Z-kp</b> – Közkert, közpark jelű terület	<b>22 578</b>	-	-
<b>mindösszesen a tervezési területen:</b>	<b>726.729</b>	<b>1.811.338</b>	<b>437.035</b>

A jelenlegi kialakult, a fejlesztések után létrejött állapotra vonatkozó adatok a részletes vizsgálatok elvégzése után állnak majd rendelkezésre (ennek során a szintterületekbe a pincék területe is beszámításra kerül, mely elsősorban a korábban épült épületállomány esetében növeli a beépítettséget), azonban a fenti adatok alapján **a jelenleg hatályos KSZT tervezett paramétereit és az új fővárosi tervek tartalma között nincs nagyszabású eltérés.**

**Kiindulási adatok a jelenlegi hatályos terv 3. sz. mellékletének aktualizálásához és az FRSZ-ben meghatározott területegységek alapján történő területszámításhoz:**

jele	megnevezése	területe			
Vt-V		<i>tömbön belüli és a területegységhez tartozó közterület</i>	<i>telekterület</i>	<i>összesen</i>	
	Tűzoltó utca	1879			
	Tompa utca	3549			
	Angyal utca	2945			
	Tűzliliom park	1121			
	Liliom utca	2325			
	1 tömb		22415		
	2 tömb		10718		
	3 tömb		8553		
	4 tömb		16362		
5 tömb		15094			
<b>összesen</b>	<b>11819</b>	<b>73142</b>	<b>84 961</b>	<b>84 961</b>	
Ln-1		<i>tömbön belüli és a területegységhez tartozó közterület</i>	<i>telekterület</i>	<i>összesen</i>	
	6 Tömb		8 399		
	7 Tömb		11 527		
	8 Tömb		13 282		
	9 Tömb		9 720		
	10 Tömb		12 507		
	11 Tömb	394	13 060		
	12 Tömb	80	9 182		
	13 Tömb		8 498		
	14 Tömb		8 774		
	15 Tömb	1 965	10 324		
	16 Tömb	1704	17 940		
	17 Tömb	2136	19 468		
	18 Tömb		10 793		
	19 Tömb	2205	15 496		
	20 Tömb	847	18 224		
	21 Tömb		32 940		
	22 Tömb	1670	16 072		
	23 Tömb		14 668		
	24 Tömb		19 526		
	25 Tömb		14 125		
	26 Tömb	426	20 154		
	28 Tömb		8 231		
	29 Tömb		15 421		
	30 Tömb		14 397		
	31 Tömb	147	22 838		
	32 Tömb	463	7 174		
	33 Tömb		5 380		
	34 Tömb		12 754		
	35 Tömb		8 014		
	36 Tömb		11 171		
	37 Tömb		7 603		
	38 Tömb		7 727		
	39 Tömb		18 241		
41 Tömb		18 153			
utcák, közterületek	100 037				
<b>összesen</b>	<b>112074</b>	<b>461 783</b>	<b>573 857</b>	<b>573 857</b>	
Ln-T		<i>tömbön belüli és a területegységhez tartozó közterület</i>	<i>telekterület</i>	<i>összesen</i>	
	Balázs Béla utca	1014			
	Telepy utca	1522			
	Tűzoltó utca	2011			
	Mihálkovics utca	1541			
	40 tömb	6312	12373		
	42 tömb	14045	6515		
<b>összesen</b>	<b>26445</b>	<b>18888</b>	<b>45 333</b>	<b>45 333</b>	
Zkp	Ferenc tér	11160			
	Kerekerdő park	2097	9321		
	<b>összesen</b>	<b>13257</b>	<b>9321</b>	<b>22 578</b>	<b>22 578</b>
	<b>Mindösszesen</b>				<b>726 729</b>

- **TERÜLETFEJLESZTÉSI STRATÉGIA**

### Alapvető célkitűzések a terület fejlesztése során

## BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

### *Településfejlesztési elvek, horizontális célok:*

**Kezdeményező városfejlesztés:** azon ferencvárosi hagyományok folytatását jelenti, amelyben a város fejlődésében érdekelték bátran és újtóan lépnek fel annak érdekében, hogy a kerület társadalmi, gazdasági, környezeti problémáira orvoslást találjanak és tovább növeljék Ferencváros vonzerejét.

**Együttműködő partnerség:** mindenki számára biztosítani kívánja a város és környezete használatát, a gazdaság által nyújtott lehetőségeket, a társadalmi igények kielégítését biztosító humán szolgáltatásokat illetve, hogy az erre vonatkozó döntésekben megfelelően hallathassák a hangjukat.

**Tradíciók és identitás megőrzése:** mind a városi és természeti környezet, a gazdaság és a társadalom területén Ferencváros hagyományait erősíti, tovább élzeti és értéket hoz létre.

**Klímatudatos, környezettudatos, fenntartható szemlélet:** olyan fejlődési folyamatot jelent, amely kielégíti a jelen szükségleteit anélkül, hogy csökkentené a jövő generációk képességét arra, hogy saját szükségleteiket kielégítsék. Az erőforrások optimálisabb használata kell, hogy meghatározó legyen, szakítva a korábbi pazarló felfogású szemlélettel.

**A kerület pozícionálása:** a kerület, mint közösség igyekszik kihasználni mindazon lehetőségeket, amely a Fővároson, az agglomeráción, az országon belül bemutatja és kamatoztatja Ferencváros meglévő és a jövőben létrehozni kívánt értékeit.

**Középső-Ferencváros:** A városrész rehabilitációjának folytatása, a közintézmények fejlesztése és energiahatékonyság növelése, illetve új minőségi szolgáltatások megtelepítése, az idegenforgalom jövedelemtermelő képességének és munkahelyteremtő hatásának növelése, továbbá a szegregáció oldása.

### *Ferencváros átfogó céljai:*

Az átfogó célok három fő terület köré csoportosíthatók:

**Társadalom:** Aktív, egészséges, összetartó és befogadó helyi társadalom

**Környezet:** Komfortos, biztonságos és élhető környezet

**Gazdaság:** Vonzó, támogató és innovatív helyi gazdaság

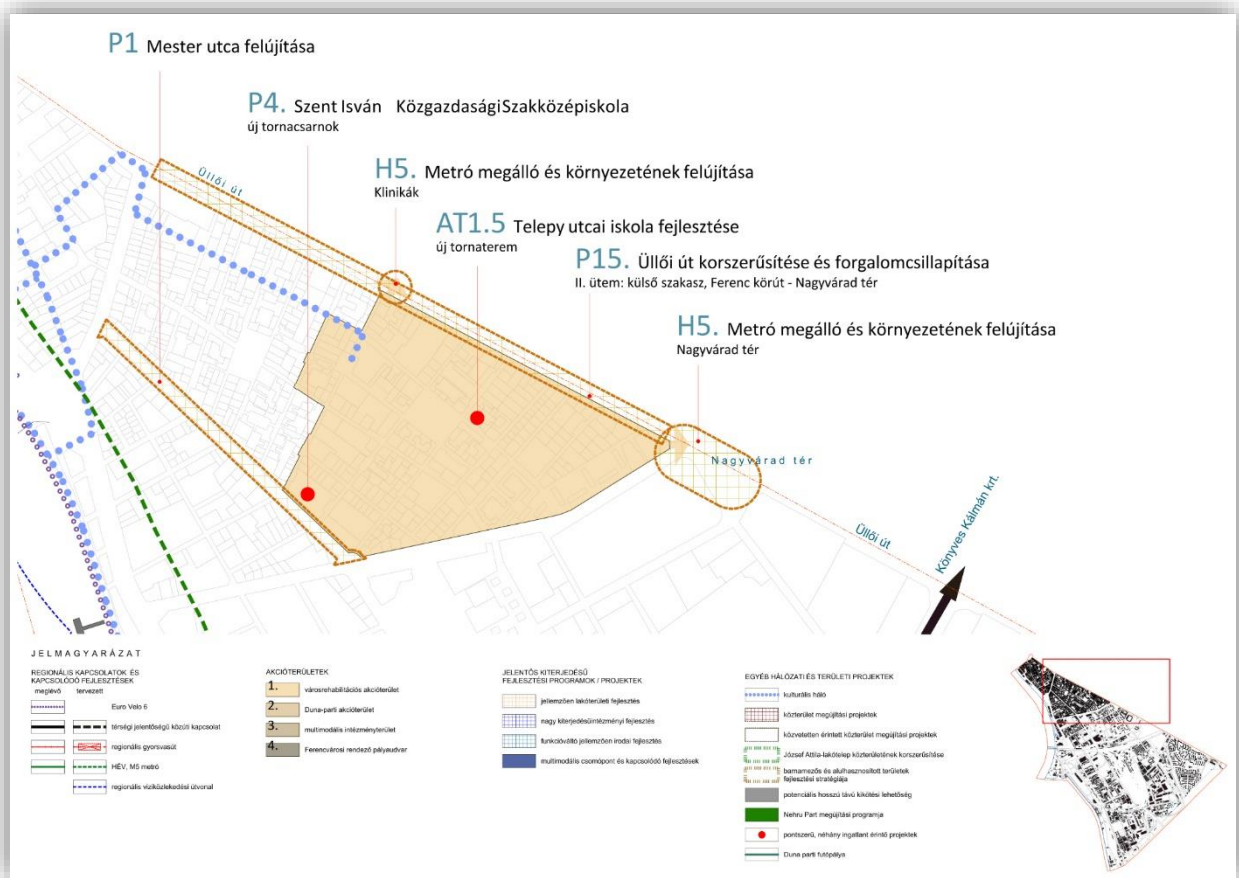
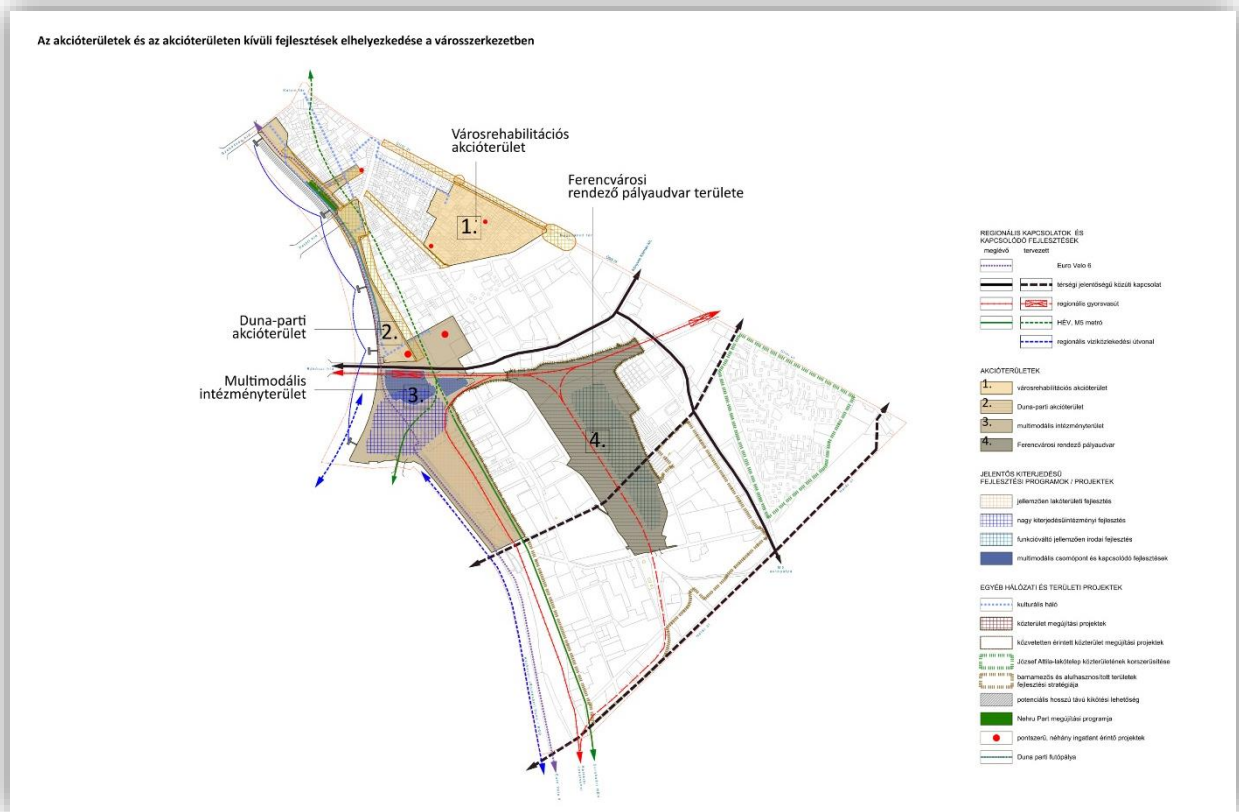
Ferencváros jövőképeinek elérését a három átfogó cél együttes megvalósulása segíti. A három hosszútávra szóló átfogó célhoz 20 stratégiai cél járul hozzá, amelyek nagyrészt tematikusak, részben pedig egy-egy konkrét területre koncentrálnak, azaz területi fókuszúak. A célrendszer minden elemét kiegészítik a horizontális célok.

Az egyes célok egymást erősítik, így együttes megvalósulásuk esetén hatásuk várhatóan nagyobb lesz, mint az egyes célok hatása önmagában (a tervek megvalósítása során tudatosan törekedni kell ezen szinergiák kihasználására).

### **AT1: Ferencvárosi városrehabilitációs akcióterület**

A rehabilitációs programok révén a városi környezet látványosan átalakult az elmúlt években a történeti városrészekben. A terület városi szövetbe integrálása az állami, befektetői építkezésekkel, az infrastruktúra fejlesztésekkel jól halad. **A településfejlesztési akció keretében, ezt a jól működő városrehabilitációs programot kívánja Ferencváros folytatni.** A program fontos alapelve az értékmegőrzés (fizikai és szellemi értelemben egyaránt). Az értékes épületek felújításával, az értéktelen, avult állapotúak bontásával és az épületek között elhelyezkedő megfelelő minőségű zöldfelületek kialakításával biztosítható a városi élettér megújulása.

\*forrás: ITS IX. kerület PEST-BUDAPEST KONZORCIUM



\*forrás: ITS IX. kerület PEST-BUDAPEST KONZORCIUM

## A TERVEZÉS KONCEPCIONÁLIS ELEMEI

Az elhúzódó ingatlanválság terület dinamikus és folyamatos fejlődését nagy mértékben lelassította, a területen a leromlott lakóépületek és környezet megújítása az idő múlásával egyre költségesebb, ugyanakkor az önkormányzat rendelkezésére álló forrásai is jelentősen csökkentek.

A terület további fejlesztését vélhetően csak **nagyobb arányú befektetői közreműködéssel** lehetséges úgy folytatni, hogy a jó minőségű, rendezett környezetű, komfortos lakásállomány kialakítása folytatódjon, és a városrész karakterének értékmegőrzése is érvényesüljön. Ugyanakkor rendkívül fontos, hogy **a városrész rehabilitációjának alapcéljai is érvényre jussanak** a továbbiakban is.

A jelenleg hatályos jogszabály **megteremtette és specifikusan biztosította** a rehabilitációs fejlődés kereteit. Ennek folytatása és újraszabályozása során különös részletességgel és figyelemmel kell az új rendeletet előkészíteni, tekintettel arra, hogy a kialakult állapot, (elsősorban a telkek beépítési mértéke, a KZ jelű közös zöldterületek kialakíthatóságával és fenntartásával kapcsolatos szabályrendszer elemei) valamint a tervek alapvető célkitűzési során létrejövő állapot nem minden részletében és előírásában egyeztethető össze az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (OTÉK) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásaival. (beépítési mérték, telken belüli zöldfelületi előírások, szint alatti parkolási rendszer stb). Ezekre vonatkozóan **felmentést kell kérni a jogszabály megalkotása során**, hasonlóan, mint ahogyan Fővárosi Önkormányzat járt el az FRSZ és a TSZT jóváhagyásakor.

Fenti előzetes elemző vizsgálatok és a Ferencvárosi Önkormányzat településfejlesztési elhatározásaival összhangban

- a tervezés során felül kell vizsgálni az **önkormányzati tulajdonú épületállományt** és a tervben jelenleg meglévő, megtartásra javasolt épületállományt
- a bontásra javasolt területeken a **jelenlegi terv tartalmi elemeivel összhangban kell meghatározni a beépítés feltételeit**, az új építési lehetőségeket
- felül kell vizsgálni a terület **parkolási rendszerét**, és ennek függvényében a parkolóházak javasolt elhelyezését
- kiemelt figyelmet kell fordítani további **zöldterületek** megteremthetőségére, a jelenlegi zöldfelületek távlati fenntarthatóságának biztosítására

A készülő új Kerületi Építési Szabályzat lehetőséget és keretet kell biztosítson

- az **eddigyi folyamatok értékteremtő-értékmegőrző** folytatására
- a **Városrehabilitációs akcióterületen** meghatározott célok megvalósíthatóságának megalapozására
- az új **jogszabályi környezettel** való összhangra, az egyedi eltérések kezelésére
- a jelenlegi hatályos terv **koncepcionális alapelemeinek** fenntartására.