



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 19/2024.

## ELŐTERJESZTÉS a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2024. január 30-i ülésére

Tárgy: Ferencváros Településképi arculati kézikönyve és Településképi rendelete  
kifüggesztés előtti szövegtervezetének bemutatása

Előterjesztő: Baranyi Krisztina Polgármester

Készítette: Maczák Johanna Főépítész

Előzetesen tárgyalja: VIK Bizottság 2024.01. 25.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű  többség szükséges.  
minősített

Rendelet   
Határozat  normatív  
 hatósági  
 egyéb

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen   
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2017. december 21-i ülésén alkotta meg a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII.22.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: Településképi rendelet), mely 2018. január 1. óta hatályos.

A Településképi Rendelet és az azt megalapozó Településképi Arculati Kézikönyv újragondolása a jogszabályi változások, a kapcsolódó fővárosi tervekhez való illeszkedés, mellett az indokolta, hogy jelentős változások történtek az épített környezetben, a kerület jelentős aktuális és jövőbeli fejlesztések célterülete lett. A településképi rendelet alkalmazása során is megjelentek olyan használati tanulságok, melyek a rendelet felülvizsgálatát indokoltá tették. A felülvizsgálat szükségességéről Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 129/2023. (IV.27.) határozatával döntött. A Képviselő-testület döntése alapján a felülvizsgálat elkészítésére a Polgármesteri Hivatal Főépítész Csoportja az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal Beszerzéseiről szóló 7/2013. (XI.20.) számú polgármesteri és jegyzői együttes intézkedés alapján nyílt beszerzési eljárást folytatott le, amely eredményeként az MCXVI Építésműterem Kft.-vel kötött Tervezési Szerződést az Önkormányzat.

A tervezés széleskörű adat és információ gyűjtéssel kezdődött, amely keretében több egyeztetés és workshop került megtartásra annak érdekében, hogy minél több gyakorlati észrevétel és szakmai tapasztalat érkezzen be a védendő értékeink megítéléséről, a védelem lehetséges módjairól, eszközeiről. Az egyeztetések, valamint a hetente ülésező tervtanácson szerzett tapasztalatok alapján került összeállításra az Értékleltár valamint a településképre vonatkozó fő védelmi irányok, a védelem eszközeként szolgáló Településkép védelméről szóló rendelet meghatározó szempontjai.

Az Értékleltár, valamint a Településképi rendelet főbb irányairól egyeztetést tartottunk 2023. szeptember 25-én felkért műemlékvédelmi szakértői fórum tagjaival, 2023. október 16-án civil szervezetek képviselőivel, 2023. novemberében pedig a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának illetékes szervezeti egységeivel (Városüzemeltetési Iroda és az Építésügyi Hatósági Csoport). 2023. november 14-én a Városfejlesztési Innovációs és Környezetvédelmi Bizottság is megismerhette Tervezői előadás keretében a készülő dokumentumokat.

A tapasztalatok alapján az új rendelet tervezet részletesebb, a jogszabályi útmutató szerinti struktúrát kapott, így a korábbihoz képest területileg differenciáltabban, tematikájában áttekinthetőbb módon került szerkesztésre a normaszöveg. Ez az új szerkezet lehetővé tette nemcsak a korábbi témák kiegészítést, de az összetartozó elemek egymáshoz rendelését is. A korábbi rendelet releváns követelményei az új rendeletbe bekerültek, az ismétlődések és a nem településképi típusú szabályok (pl. területi paraméterek) kikerültek belőle, az alkalmazás során felmerült hiányok pedig kiegészítésre kerültek.

A megrendelői szándéknak megfelelően az új dokumentum egyszerűbb, könnyen kezelhető, új elhatározásiban a lakosság érdekeit, az élhetőség biztosítását részesíti előnyben.

A rendelet tervezetről részletesen:

## **1. RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

Az „Értelmező rendelkezések” fejezet részben aktualizálásra kerültek a rendeletben használt fogalmak:

- kiegészült új fogalmakkal, amelyek a rendelet születése óta lettek aktuálisak vagy a jelenleg hatályos dokumentumból hiányoztak;
- törlésre kerültek a más jogszabályban meghatározott definíciók és a rendelet szövegében később nem szereplő fogalmak (amelyekre nem volt meghatározva követelmény).

## **2. RÉSZ AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG KERÜLETI VÉDELME**

A 2. rész fejezete (II. fejezet) a kerületi helyi védelem alkalmazásáról szól, melyben a főbb változások:

- pontosításra kerültek a védelem eljárási és nyilvántartási szabályai,
- kiegészültek a védelem fajtái (területi védelem a történeti beépítések egészére vonatkozóan),
- részletesebb védelmi (helyreállítás, helyrehozatali kötelezettség, utcaképi látvány, területi védelem) és a korszerűsítéssel kapcsolatos követelmények (energetikai felújítás, klíma, erkélybeépítés kérdéskörei) kerültek megfogalmazásra,
- a nem védett elemekre vonatkozó követelmények pedig átkerültek (nyílászárók) az építészeti követelmények fejezetébe.

## **3. RÉSZ: A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

A 3. rész fejezetei meghatározzák a településképi karakterterületeket (III. fejezet), megfogalmazzák területi (IV. és V. fejezet) és építészeti (VI., VII. és VIII. fejezet) követelményeket, melyekben a főbb változások:

- 7db, területi és építészeti karakterjegyeik alapján lehatárolt karakterterület került meghatározásra, melyeknek elnevezései jellegükre utalnak (korábban 23db terület volt, elnevezésük A-Z-ig), emellett pedig megnevezésre kerültek a saját identitással bíró közterületek is. (8. fejezet rész)
- A településképi követelmények általánosan és az egyedi területekre vonatkozó módon kerültek megfogalmazásra, így differenciáltabban, az egyes területek jellegzetességeit figyelembe vevően alkalmazhatóak a szabályok.
- A területi követelmények fejezete (9-11. fejezet rész) részletesen kiegészült a telepítésre, a látványvédelemre, a közterületekről szóló (12-14. fejezet rész) pedig a közterület alakítási tervre, a közterület-használatra, vendéglátó teraszokra vonatkozó követelményekkel, valamint ebbe a fejezetbe kerültek át a zöldfelületekre (15-17. fejezet rész) vonatkozó szabályok is, melyek közül a nem településképi típusúak törlésre kerültek. A legnagyobb változás a vendéglátó teraszok részletes szabályozása, mely nemcsak az elhelyezésre és kialakításra, de a téliesítés lehetőségeire ad szabályt. A részletes szabályok összességében egy rendezettebb és számonkérhetőbb közterülethasználatot eredményezhetnek. A fejezetben helyet kapott a csomagautomatákra, palackvisszaváltókra és mikromobilitási pontokra vonatkozó szabályozás is, ami jelenleg aktuális kérdés.
- Az egyedi építészeti követelmények fejezete részletesen kiegészült az anyaghasználatra, a tömegformálásra és a homlokzati kialakításra vonatkozó követelményekkel, melyek általánosan (18-22. fejezet rész) és karakterterületenként (23-27. fejezet rész) is meghatározásra kerültek. Itt jelentős hangsúlyt kapott a

történeti területeken történő építésben a történeti látvány, utcakép védelme, mely nemcsak a védett épületekre, de az új építésekre vonatkozóan is részletesen tartalmaz szabályokat, megteremtve a harmonikus illeszkedés lehetőségét. Az átalakuló területeken azonban nem az értékőrzésre, hanem az értékteremtésre került a hangsúly, így itt a fenntartható városfejlesztés alapelvei (zöldhálózat, átjárhatóság, differenciált tömegek) kerültek lefektetésre. A lakótelepek esetén pedig az egységes, minőségi környezet fenntartása volt a cél. Fontos változás még, hogy a fejezet – területenként differenciáltan – rendelkezik a klímaberendezések elhelyezhetőségéről is.

- A sajátos építményszíntípusokra vonatkozó településképi követelmények fejezete a közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

#### **4. RÉSZ: REKLÁM**

A 4. rész fejezete (IX. fejezet) a reklámhordozókra, cégekre és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó településképi követelményeket tartalmazza, melyben a főbb változások a cégekre vonatkozó szabályok egyértelműsítéséről, pontosításáról szólnak. A fejezet nagyrészt a korábbi rendelet követelményeit tartalmazza.

#### **5. RÉSZ – ÖNKORMÁNYZATI TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK SZABÁLYAI**

Az 5. rész fejezete (X. Fejezet) a településképi követelmények alkalmazásának rendszeréről rendelkezik, mely eljárási szempontból kiegészült a korábbi fejezetek eljárásokhoz kötött új elemeivel (teraszok, csomag automaták, klímaelhelyezés stb.). A fejezet nagyrészt a korábbi rendelet követelményeit tartalmazza.

Az így elkészült szakmai dokumentáció elfogadása előtt a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) szerint partnerségi egyeztetési eljárást kell lefolytatni, amely során a kerület lakosai, érintettek valamint a Trk. 11. sz. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményt adnak a Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet tervezetről. A partnerségi véleményezés ideje alatt az Önkormányzat a témában Lakossági fórumot tart.

Jelen előterjesztés célja, hogy a partnerségi eljárást megelőzően megismerhesse a Tisztelt Képviselő testület a településképi eljárás során kifüggesztésre kerülő dokumentumokat.

A partnerségi eljárás lefolytatását követően, a partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények, az azokra adott szakmai válasz, valamint a végleges dokumentumok újból a Tisztelt Képviselő – testület számára előterjesztésre kerülnek.

Budapest, 2024. január 24.

**Baranyi Krisztina s.k.**  
**polgármester**

## HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az új Településképi rendelet és Településképi Arculati Kézikönyv bemutatott dokumentációját partnerségi egyeztetési eljárásra bocsájtja.

Határidő: 2024. január 31.

Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

### **Melléletek:**

1. sz. melléklet: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Településképi Arculati Kézikönyve
2. sz. melléklet: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Településképi rendelet tervezete
3. sz. melléklet: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Értékleltárának bővítése