



**ELŐTERJESZTÉS**

**a KEBI 2011. január 27-i ülésének 3 sz.  
napirendi pontjához**

**Tárgy:** A Budapest X. kerület Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz-ú közterület – 39210/11 hrsz-ú telek – 39210/55 hrsz-ú telek – Gyakorló utca - Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Terve.

**Tisztelt Bizottság!**

Az Árkád üzletközpont és az Őrs vezér téri közlekedési csomópont közelsége, valamint a lakótelepen lévő, az igényekhez képest kevés meglévő parkolóhely szám miatt főként a Gyakorló utca mentén és a Gyakorló lakótelepen a parkoló autók sok gondot okoznak az ott élőknek.

Az összetett probléma egyik megoldása a területre vonatkozó KSZT elkészítése a további lehetséges intézkedések megalapozása céljából. A Tervező a tervezési terület és környezetének részletes vizsgálatát követően összeállított egy komplex regenerációs kézikönyvet, melyben a lakótelep közterületeinek, ezen belül a parkolási nehézségeinek megoldására kidolgozott javaslatok szerepelnek. Ez alapján elkészített Szabályozási Terv ad lehetőséget új felszíni parkolók és terepszint alatti járműtárolók elhelyezésére a szükséges zöldfelületek biztosításával.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 241/2007. (X. 30.) számú határozatában a területre vonatkozó szabályozási terv programjavaslatát elfogadta, és a tervet továbbtervezésre alkalmasnak tartotta. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § szerinti véleményeztetést lefolytattuk, az egy hónapos kifüggesztés megtörtént, 2009. december 7-én, külön lakossági fórum keretében tájékoztattuk a tervről az érintetteket. A Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítésze a Szabályozási Tervet jóváhagyásra alkalmasnak tartotta.

A Képviselő-testületi jóváhagyás előtt a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 16/2010. (II. 2.) számú határozatában az I/X/03 övezet beépítésével kapcsolatban olyan döntést hozott, hogy az övezetben lévő telkek beépítési paraméterei a jelenlegi állapotot tükrözzék, és készüljön javaslat arról, hogy településrendezési szerződéshez kötötten milyen feltételekkel építhető be a terület. A javaslatot az Állami Főépítésszel történt egyeztetést követően újra kívánja tárgyalni a Bizottság.

A Bizottsági döntésnek megfelelően a Tervező kiegészítette a tervet. A leegyeztetett tervjavaslat szerint az I/X/03 övezetben fejlesztési lehetőség hiányában a meglévő állapot paraméterei tartandók be, míg ütemezett fejlesztés esetén különböző infrastrukturális feltételekhez kötöttek a növelt övezeti paraméterek értékei.

A kiegészített anyaggal kapcsolatban megkértük az Állami Főépítész véleményét, amelyben jelezte, hogy az I-X-03 övezetben nem lehetnek többfélék az övezeti paraméterek, különösen nem valamely jövőben bekövetkező változáshoz rendelt, valamint a településrendezési szerződés magánjogi megállapodás és az önkormányzat jogalkotói tevékenységéhez kapcsolt településrendezési eszköz része nem lehet. Javasolta a rendeletalkotást megelőzően a településrendezési szerződés megkötését.

A Településrendezési szerződéskötéssel kapcsolatos egyeztetést követően alakult ki az az álláspont, mely szerint a fejlesztési lehetőség nélküli, azaz a jelenlegi állapot paramétereit tartalmazó előírások kerüljenek a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

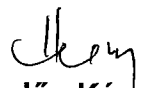
### **Határozati javaslat:**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság „A Budapest X. kerület Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz-ú közterület – 39210/11 hrsz-ú telek – 39210/55 hrsz-ú telek – Gyakorló utca - Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Terve” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és a csökkentett paramétereket tartalmazó I-X-03 övezetet tartalmazó Szabályozási Tervet Képviselő-testületi jóváhagyásra alkalmasnak tartja.

Határidő: 2011. február 17.  
Felelős: Mozsár Ágnes főépítész

A Bizottság felkéri a Polgármester Urat a szükséges intézkedés megtételére.

**Budapest, 2011. január 19.**

  
**Hegedűs Károly**  
mb. jegyző

### **Melléklet:**

- 241/2007. (X.30) számú KEKÖBI határozat
- Állami Főépítész végleges véleménye
- 16/2010. (II. 2.) számú KEKÖBI határozat
- kiegészített, az I-X-03 övezet rendelettervezet kivonata
- Állami Főépítész újabb véleménye
- rendelettervezet



**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**Szervezési és Ügyviteli Főosztály**  
**Szervezési Osztály**

**Kivonat a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén készült**  
**jegyzőkönyvből:**

Az ülés időpontja: 2007. október 30.

A kivonatot kapja: **Mozsár Ágnes**  
főépítész

**241/2007 (X. 30.) sz. Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata**  
**(7 igen, egyhangú szavazattal)**

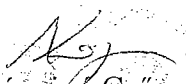
A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság „A Budapest X. kerület, Gyakorló utcai lakótelep komplex regenerációja” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és a Kerületi Szabályozási Tervet továbbtervezésre alkalmasnak tartja.  
A bizottság felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

**242/2007 (X. 30.) sz. Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata**  
**(7 igen, egyhangú szavazattal)**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság „A Budapest X. kerület, Gyakorló utcai lakótelep komplex regenerációja” tárgyú előterjesztéssel kapcsolatban felkéri a polgármestert, hogy készíttesse el a területre vonatkozó integrált rehabilitációs stratégiát.

Budapest, 2011. január 19.

Kivonat hiteles:

  
Korányiné Csósz Anna  
osztályvezető



KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI RÉGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

2009.12.15

**KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL**

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ**

1052 Budapest, Városház u. 7. ☒: 1364 Bp., Pf. 270. ☎ 485-6914, fax:266-2502

Szám: 0910503/2009  
 Üi.: Kövesi György  
 Tel.: 485-6924  
 E-mail: [kovesi.gyorgy@kmrkh.hu](mailto:kovesi.gyorgy@kmrkh.hu)

Tárgy: Bp. X. Kerepesi Gyakorló,  
 Keresztúri u KSZT 6  
 Hiv. szám: K/43203/6/2009/XI  
 Melléklet: -

Kérjük válaszában iktatószámunkra hivatkozzon!

**Budapest, Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal**  
**Főépítési Osztály**  
**Mozsár Ágnes főépítész**  
 1102. Budapest, Szent László tér 29.

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLETI KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatalja	
Iktatószám: K/43203/8/2009/XI	2009 DEC 17.
Előszám: K/43203/7/2009/XI	Előadó: Szöllösi

**Tisztelt Főépítész Asszony!**

Köszönettel vettük megkeresésüket tárgyi terv, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (6) bekezdése szerinti véleményeztetési eljárásával kapcsolatosan.

Mint jeleztük a hatályban lévő szabályozás szerint (Étv. 14. § (3) bek. „A fővárosi kerületi önkormányzatnak – a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül – a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania. Ismételten kérjük, hogy a fővárosi önkormányzattal kötött hivatkozott szabályozást oldó megállapodás másolatát küldjék meg irodánk részére. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 1987 évi XI. tv. 1.§ (2) bek szerint „... alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal”, így jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

A megküldött dokumentációban - az észrevételekre adott tervezői válaszok szerinti - javítások átvezetésre kerültek. Amennyiben a terv az Étv. 9.§ (6) bek. – ben előírt (legalább egy hónapra, helyben szokásos módon történő) kifüggesztése is lezárult, valamint minden jogszabályon alapuló észrevétel, kifogás kiküszöbölésre került, úgy a terv jóváhagyásának nincs akadálya.

Kérjük, hogy a jóváhagyott terv egy példányát (kinyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány) az Étv. 9.§ (8) bek. szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen.

Budapest, 2009-12-04

Tisztelettel:

/dr. Hajnóczy Péter/  
 területi főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztálya – 1364 Budapest, Pf.: 234
- 3.) Irattár



**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT**  
**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**Szervezési és ügyviteli Főosztály**  
**Szervezési Osztály**

**Kivonat a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén készült jegyzőkönyvből:**

Az ülés időpontja: 2010. február 2.

A kivonatot kapja: **Mozsár Ágnes**  
főépítész  
**Bánhegyiné Binder Zsuzsa**  
osztályvezető

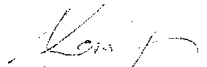
**16/2010. (II. 2.) sz. Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata (9 igen, egyhangú szavazattal)**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Budapest X. kerület Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz-ú közterület – 39210/11 hrsz-ú telek – 39210/55 hrsz-ú telek – Gyakorló utca - Keresztúri út által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és álláspontra a következő:

- Amennyiben nem születik településrendezési szerződés az I/X/03. övezet beépítésével kapcsolatban, akkor a Bizottság az eredeti beépítési paramétereket javasolja fenntartani:
  - 41 % legnagyobb beépítettség,
  - 0,41 szintterület mutató,
  - 20 % minimális zöldfelület,
  - 10,50 m építménymagassága.
- Felkéri a polgármestert, hogy dolgoztasson ki javaslatot arra vonatkozóan, hogy településrendezési szerződéshez kötötten milyen feltételekkel építhető be az I/X/03 övezet területe. A javaslatot az Állami Főépítésszel történt egyeztetést követően a következő bizottsági ülésen újra kívánja tárgyalni.

Budapest, 2010. február 16.

Kivonat hiteles:

  
Korányiné Csász Anna  
osztályvezető

1. játszótér,
  2. lehatárolt kutyafuttató,
  3. pihenőkert,
  4. felszíni parkolók,
  5. terepszint alatti parkolók, garázs építmények
  6. kiskereskedelem építménye,
  7. vendéglátás építménye,
  8. szolgáltatás építménye
- b) egyedi- és sorgarázs nem helyezhető el;
- c) Az építményeket a zöldfelületekhez illeszkedő karakterrel (zöldtető, növényzettel és/vagy földművel takarás, földtakarással fedett építményként) kell kialakítani.
- (10) Az **L7-X-01K** jelű építési övezet telkein:
- a) kizárólag felszíni és terepszint alatti parkolók, parkoló-lemez, garázs építmények helyezhetők el;
  - b) egyedi- és sorgarázs nem helyezhető el.

## 2. "I" JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

### 16.§

- (1) A "I" jelű építési övezetek az intézményterületek közé tartoznak.
- (2) Az övezetek jellemzőit a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

2. számú táblázat

építési övezet	telek						épület	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb építmény-magassága	legkisebb építmény-magassága
		(%)	$\left(\frac{\text{épület m}^2}{\text{telek m}^2}\right)$	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)
I-X-01	SZ	40	1,50	35	1600	-	10,50	-
I-X-02	SZ	15	0,30	35	3500	-	5,50	-
I-X-03	Z	35*	2,50 (0,41)**	20	7500	-	30,00 (10,50)**	-

\* tetőkert kialakítása esetén a legnagyobb beépítettség mértéke a tetőkerti zöldfelület területével növelhető, de nem haladhatja meg az 50%-ot.

\*\* A 16.§ (5) bekezdésében rögzített feltételek teljesítése hiányában legfeljebb a zárójelben szereplő érték alkalmazható.

- (3) Az "I-X-01" jelű építési övezet telkeinek építési helyein:
  - a) elsősorban szálláshely-szolgáltató-, vendéglátó-, szolgáltató-, egyéb ellátó- és irodai funkciók és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el;
  - b) önálló lakóépület nem helyezhető el, de lakás rendeltetési egységek kialakíthatóak.
- (4) Az "I-X-02" jelű építési övezet telkeinek építési helyein:
  - a) elsősorban kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató-, egyéb ellátó-, funkciók és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények, valamint üzemanyagotító állomás helyezhetők el;
  - b) lakás nem helyezhető el.

- (5) Az "I-X-03" jelű építési övezet telkeinek építési helyein:
- a) elsősorban kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató-, egyéb ellátó-, szálláshely-szolgáltató és irodai funkciók és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el;
  - b) önálló lakóépület nem helyezhető el, de lakásrendelgetési egységek kialakíthatóak;
  - c) új üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
  - d) Az övezet területén a telkek minden 50 m<sup>2</sup> telekterülete után építhető 1 db lakás, az övezeti jellemzők keretei között. Több telek esetében – amennyiben készül településrendezési szerződés, abban – e bekezdés keretei között eltérő arányok is megállapíthatók.
  - e) Az övezet területén elhelyezhető funkciók ütemezett megvalósításának műszaki és szociális infrastruktúra feltételei az alábbiak:
    - ea) a jelenlegi feltételek változatlanul hagyása legfeljebb 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bruttó szintterület helyezhető el, legfeljebb 10,50 m legnagyobb építménymagasságú épületként;
    - eb) legfeljebb az ea) bekezdés szerinti, továbbá az építési övezetben megengedett egyéb építmények elhelyezése esetén
      - a Keresztúri út Kerepesi út – Gyakorló utca közötti szakaszának átépítése,
      - a Keresztúri út – Gyakorló utca csomópont és csatlakozó útszakaszok korrekciója és
      - a jelzőlámpás forgalomirányítás átalakítása,
 továbbá 1-200 lakás létesítése esetén
      - a Hatház utca burkolatának átépítése, parkolók kiépítése és
      - a Hatház utca – Gyakorló utca csomópont megfelelő forgalomcsillapítása,
      - bölcsőde kialakítása,
      - a Gyakorló utcai óvoda felújítása (festés, nyílászáró korszerűsítés stb.);
    - ec) legfeljebb az ea) bekezdés szerinti, továbbá az építési övezetben megengedett egyéb építmények elhelyezése esetén
      - a Keresztúri út Kerepesi út – Gyakorló utca közötti szakaszának átépítése,
      - a Keresztúri út – Gyakorló utca csomópont és csatlakozó útszakaszok korrekciója és
      - a jelzőlámpás forgalomirányítás átalakítása,
 továbbá 201-nél több lakás létesítése esetén
      - a Hatház utca burkolatának átépítése, parkolók kiépítése és
      - teljes forgalomcsillapítás a Gyakorló utca vonalán
      - felnőtt házi orvosi rendelő kialakítása
      - gyermek házi orvosi rendelő kialakítása
      - gyógyszertár kialakítása,
      - a Gyakorló utcai iskola felújítása (festés, nyílászáró korszerűsítés stb.),
      - a Gyakorló utcai óvoda bővítése két csoporttal vagy új óvoda kialakítása (2x10-12 fő).

### 3. „KL-KT” JELŰ ÖVEZETEK

#### 17.§

- (1) A „KL-KT-X” jelű övezet (közlekedési terület) kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén csak a rendeltetésének megfelelő, a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények, továbbá közműépítmények helyezhetők el, a jelen szabályzat és a szabályozási terv keretei között.
- (2) A közlekedési építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

### 4. KERETÖVEZETBE NEM SOROLT KÖZTERÜLETEK

#### 18.§

A keretövezetbe nem sorolt közterületek területén

- a) a közterületen elhelyezhető építmények (fásított parkolók, tájékoztató- és információs rendszer építményei, reklámhordozók stb.) helyezhetők el.
- b) az elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.



BUDAPEST FŐVÁROS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

1052 Budapest, Városház u. 7. ☒ 1364 Budapest, Pf. 270. ☎ -061/485-6914 Fax: 061/4856995

JNY 43 KFT/2010  
WB

IKTATÁSRA ÁTVÉVE:  
2010 OKT 18.

Szám: 1010450/2010  
Üi.: Kövesi György  
Tel.: 061/485-6924  
E-mail: [kovesi.gyorgy@kmrkh.hu](mailto:kovesi.gyorgy@kmrkh.hu)

Tárgy: Bp. X. Kerepesi út, Gyakorló köz, Gyakorló utca, Kereszttúri u KSZT 8/a  
Hiv. szám: K/31256/1/2010/XI  
Melléklet: -

Kérjük válaszában iktatószámunkra hivatkozzon!

**Budapest, Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal**  
**Főépítési Osztály**  
**Mozsár Ágnes főépítész**  
1102. Budapest, Szent László tér 29.

BUDAPEST FŐVÁROS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
Polgármesteri Hivatal  
Iktatószám: K/31256/2/2010/XI  
2010 OKT 20.  
Előszám: db Előadó:  
K/31256/1/2010/XI  
Közzéteve

**Tisztelt Főépítész Asszony!**

Köszönettel vettük megkeresésüket a Bp. X. Kerepesi út, Gyakorló köz, Gyakorló utca, Kereszttúri u kerületi szabályozási terv - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § bekezdése szerinti - véleményeztetési eljárásával kapcsolatban.

Irodánk 0910503/2009 sz. szakmai véleményét tárgyi kszt-ről megadta, a kszt kötelező elemeinek változtatása új véleményeztetési eljárást (Étv. 9.§/A) von maga után.

Előzetesen jelezzük, hogy szabályozás adott övezetein (pl. esetünkben I-X-03 övezet) belül az építési övezet paraméteri nem lehetnek több félek, különösen nem valamely jövőben bekövetkező változáshoz rendelt.

Jóllehet a **településrendezési szerződés** (és annak elemei) mint nevében is benne foglalt a településrendezés egyik eleme, ugyanakkor szerződésjogilag **magánjogi megállapodás**. Tehát a településrendezési szerződés az önkormányzat jogalkotói tevékenységéhez kapcsolt **településrendezési eszköz része nem lehet**.

Jelzett szándékuk fenntartása esetén javasoljuk a településrendezési szerződés megkötését és azt követően a rendelet megalkotását.

Budapest, 2010-10-11

Tisztelettel:

/dr. Hajnóczi Péter/  
területi főépítész



Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztálya – 1364 Budapest, Pf.: 234
- 3.) Irattár

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselő-testületének  
.../2011. önkormányzati rendelete**

**a Budapest, X. kerület Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca - Fehér út –  
39210/14 hrsz-ú közterület – 39210/11 hrsz-ú telek – 39210/55 hrsz-ú telek –  
Gyakorló utca - Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési  
Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LVX. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész; KDV Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; ÁNTSZ Budapest X-XVII. ker. Intézete; Fővárosi Polgári Védelmi igazgatóság; Fővárosi Tűzoltóparancsnokság Közép-pesti Tűzmegeelőzési Régió; Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága Fővárosi Kirendeltség Közlekedési Ágazatok Főosztálya; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság Repülőtérfelügyeleti Osztály; Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-magyarországi Iroda; Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal; Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatósága; Fővárosi és Pest megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatóság; Fővárosi és Pest megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság; Honvédelmi Minisztérium Hadművelési és Kiképzési Főosztály; Budapesti Rendőr-főkapitányság X. ker. Rendőrkapitánysága; Budapesti Bányakapitányság Földtani- és Adattári Osztály; Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala Budapesti Igazgatóság; Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési Ügyosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**

**ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1.§**

- (1) Jelen rendelet hatálya Budapest, X. Kőbánya szabályozási tervben meghatározott területére (a továbbiakban: a terület), azaz a Kerepesi út – Fehér út – Gyakorló utca – Gyakorló köz által határolt területre terjed ki.
- (2) A jelen szabályzat csak a mellékelt szabályozási tervvel együtt alkalmazható (1. számú melléklet).

**II. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. Telekalakítás**

**2.§**

- (1) A telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók.
- (2) Közterületen belül telekalakítás tetszőlegesen végezhető.

- (3) Szolgalmi jog alapításáról, illetve bejegyzéséről legkésőbb a hatósági engedélyezési eljárás keretében rendelkezni kell.

## **2. Építmények elhelyezése (építési hely)**

### **3.§**

- (1) A területen az előkert szélességét a szabályozási terv rögzíti.
- (2) Egy telken több épület elhelyezése vagy a telek beépítésének ütemezett megvalósítása esetén – a megfelelő városképi megjelenése érdekében – a telek végleges beépítésének ismeretében kell az egyes építési ütemeket megállapítani.
- (3) A területen pavilon és hasonló jellegű építmény - információs-, buszváró-, esővédő pavilon, telefonfülke, épített illetve állandó nyilvános WC kivételével- csak kertépítészeti terv alapján helyezhető el.
- (4) A területen sátor, (lakó)kocsi és hasonló jellegű berendezés, szerkezet nem helyezhető el.
- (5) A telekhatárok kijelölése – intézménykert kivételével – csak növényzettel történhet, kerítés nem létesíthető.

## **3. Melléképítményekre és reklámokra vonatkozó előírások**

### **4.§**

- (1) A területen közterületi építmény csak kertépítészeti tervben meghatározott helyen és módon helyezhető el annak érdekében, hogy az érintett közterületszakasz (utcakép) látványát ne zavarja, ne korlátozza az indokoltnál, illetve az elfogadhatónál nagyobb mértékben, a városképbe történő megfelelő beillesztés és a biztonságos közlekedés szempontjainak érvényesítése mellett;
- (2) A területen – önállóan vagy összességében – 1 m<sup>2</sup> méretet meghaladó méretű reklámhordozó csak ideiglenesen, meghatározott időre építési terület takarására helyezhető el. Kivételt képez az épület állandó, vagy cserélhető részeként kialakított reklámhordozó, cégfelirat, céglogó.
- (3) A területen utcabútor, mobil árusító hely, egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló kertépítészeti terv alapján helyezhető el, az egyéb előírások keretei között.

## **4. A környezet védelme**

### **5.§**

- (1) A terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket -a talaj szennyezésének elkerülése érdekében- úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.
- (2) A terület a vonatkozó jogszabály szerint „érzékeny terület”, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség – védelmi területen lévő települések között nyilvántartott.

- (3) A terület légszennyezettségi besorolása: légszennyezettségi agglomeráció I. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: kéndioxid E, nitrogéndioxid B, szénmonoxid D, szilárd (PM10) C, Benzol E, talajközeli ózon B.
- (4) A területen a felszíni vizek védelme -a bemosódás elkerülése- érdekében a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.
- (5) A területen a zajra érzékeny helyiség zajvédelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell.
- (6) A területen a közterületi gyalogutak, járdák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott szabad eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát. A területen kihelyezendő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

## **5. Közlekedés**

### **6.§**

- (1) A területen a közterületek és a magánutak kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó kertépítészeti terv(ek) szerint kell elvégezni.
- (2) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, járdák térburkolatát, berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.

## **6. Közművek**

### **7.§**

- (1) A területen bármilyen vízvételi hellyel ellátott építményt elhelyezni csak teljes közművesítéssel szabad.
- (2) A területen a fejlesztésekkel összefüggésben a meglévő közműhálózatok bővítését, rekonstrukcióját, közművezetékek szükséges kiváltásait végre kell hajtani.
- (3) A transzformátor(oka)t a szakhatóságok, illetve az üzemeltető által meghatározott hely(ek)en, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, kiegészítő épületben vagy az épület tömegén belül) kell elhelyezni, melyhez a műszakilag szükséges telek kialakítható.

## **III. FEJEZET HELYI ÖVEZETEK**

### **1. "L7" jelű építési övezetek**

#### **8.§**

- (1) Az "L7" jelű építési övezetek a telepszerű lakóterületek közé tartoznak.
- (2) Az övezetek területén elsősorban lakótelepek, lakóparkok többlakásos lakóépületei, valamint az épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el,

amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket, továbbá az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

- (3) A Szabályozási Tervlapon jelölt épületek, épületrészek a telekre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett emeletráépítéssel és/vagy tetőtérbeépítéssel bővíthetők.
- (4) Az övezetek jellemzőit az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

1. számú táblázat

építési övezet	telek						épület	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb építmény-magassága	legkisebb építmény-magassága
		(%)	$\left(\frac{\text{épület m}^2}{\text{telek m}^2}\right)$	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)
L7-X-01	SZ	70	8,00	20	1600	-	33,00	-
L7-X-02	SZ	25	2,50	35	1600	-	33,00	-
L7-X-03	SZ	40	2,50	40	5000	-	16,50	-
L7-X-04	SZ	30	1,50	60	4000	-	16,50	-
L7-X-01INT	SZ	25	0,50	60	1600	-	10,50	-
L7-X-02INT	SZ	70	1,50	15	800	-	10,50	-
L7-X-01K	-	-	-	20	-	-	-	-
L7-X-01Z	SZ	10	0,10	85*	-	-	4,50	-
L7-X-02Z	SZ	10	0,10	40*	3500	-	4,50	-

\* a legkisebb zöldfelület értéke a játszótér területével, de legfeljebb 10%-kal csökkenthető

- (5) Az L7-X-01 és L7-X-02 jelű építési övezetek területén meglévő épület bővítése esetén:
- az épület magastetővel, tetőemelettel, penthouse-szal bővíthető, de új rendeltetési egység nem alakítható ki.  
*VÁLTOZAT: az épület magastetővel, tetőemelettel, penthouse-szal bővíthető, de új rendeltetési egységként csak lakás alakítható ki.*
  - az épület zárófödeme felett építési munka csak az illetékes tűzvédelmi hatóság által előírt menekítő útvonalak biztosításával végezhető.
  - Az épület bontása esetén az épület jelenlegi szintterülete visszaépíthető a külön jogszabályok keretei között.
- (6) Az L7-X-01INT jelű építési övezet telkein:
- kizárólag az alapfokú ellátás céljára szolgáló épületek és épületegyüttesek helyezhetők el;
  - az egészségügyi-, oktatási- és szociális célú épületeken belül szolgálati lakás kialakítható.
- (7) Az L7-X-02INT jelű építési övezet telkein:
- kizárólag az alapfokú ellátás céljára szolgáló épületek és épületegyüttesek helyezhetők el;
  - az épületeken belül szolgálati lakás kialakítható.



- (8) Az L7-X-01Z jelű építési övezet telkein:
- játszótér,
  - pihenőkert,
  - kizárólag terepszint alatti parkolók és terepszint alatti garázs építmények helyezhető el;
  - egyedi- és sorgarázs nem helyezhető el.
- (9) Az L7-X-02Z jelű építési övezet telkein:
- az alábbi épületek és rendeltetési egységek helyezhetők el:
    - játszótér,
    - lehatárolt kutyafuttató,
    - pihenőkert,
    - felszíni parkolók,
    - terepszint alatti parkolók, garázs építmények
    - kiskereskedelem építménye,
    - vendéglátás építménye,
    - szolgáltatás építménye
    - egyedi- és sorgarázs nem helyezhető el;
  - Az építményeket a zöldfelületekhez illeszkedő karakterrel (zöldtető, növényzettel és/vagy földművel takarás, földtakarással fedett építményként) kell kialakítani.
- (10) Az L7-X-01K jelű építési övezet telkein:
- kizárólag felszíni és terepszint alatti parkolók, parkoló-lemez, garázs építmények helyezhetőek el;
  - egyedi- és sorgarázs nem helyezhető el.

## 2. "I" jelű építési övezetek

### 9.§

- A "I" jelű építési övezetek az intézményterületek közé tartoznak.
- Az övezetek jellemzőit a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

2. számú táblázat

építési övezet	telek						épület	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb építmény-magassága	legkisebb építmény-magassága
		(%)	$\left(\frac{\text{épület m}^2}{\text{telek m}^2}\right)$	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(m)
<b>I-X-01</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>1,50</b>	<b>35</b>	<b>1600</b>	-	<b>10,50</b>	-
<b>I-X-02</b>	<b>SZ</b>	<b>15</b>	<b>0,30</b>	<b>35</b>	<b>3500</b>	-	<b>5,50</b>	-
<b>I-X-03</b>	<b>Z</b>	<b>35*</b>	<b>2,50 (0,41)**</b>	<b>20</b>	<b>7500</b>	-	<b>30,00 (10,50)**</b>	-

\* tetőkert kialakítása esetén a legnagyobb beépítettség mértéke a tetőkerti zöldfelület területével növelhető, de nem haladhatja meg az 50%-ot.

*\*\* A 16.§ (5) bekezdésében rögzített feltételek teljesítése hiányában legfeljebb a zárójelben szereplő érték alkalmazható.*

- (3) Az "I-X-01" jelű építési övezet telkeinek építési helyein:
- elsősorban szálláshely-szolgáltató-, vendéglátó-, szolgáltató-, egyéb ellátó- és irodai funkciók és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el;
  - önálló lakóépület nem helyezhető el, de lakás rendeltetési egységek kialakíthatóak.
- (4) Az "I-X-02" jelű építési övezet telkeinek építési helyein:
- elsősorban kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató-, egyéb ellátó-, funkciók és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények, valamint üzemanyag-töltő állomás helyezhetők el;
  - lakás nem helyezhető el.
- (5) Az "I-X-03" jelű építési övezet telkeinek építési helyein:
- elsősorban kereskedelmi-, vendéglátó-, szolgáltató-, egyéb ellátó-, szálláshely-szolgáltató és irodai funkciók és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges építmények helyezhetők el;
  - önálló lakóépület nem helyezhető el, de lakásrendeltetési egységek kialakíthatóak;
  - új üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.
  - ~~az övezet területén a telkek minden 50 m<sup>2</sup> telekterülete után építhető 1 db lakás, az övezeti jellemzők keretei között.~~
  - ~~az övezet területén elhelyezhető funkciók ütemezett megvalósításának műszaki és szociális infrastruktúra feltételei az alábbiak:~~
    - ~~a jelenlegi feltételek változatlanul hagyása legfeljebb 0,41 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bruttó szinterület helyezhető el, legfeljebb 10,50 m legnagyobb építménymagasságú épületként;~~
    - ~~legfeljebb az ea) bekezdés szerinti, továbbá az építési övezetben megengedett egyéb építmények elhelyezése esetén~~
      - ~~– a Keresztúri út Kerepesi út – Gyakorló utca közötti szakaszának átépítése,~~
      - ~~–~~
      - ~~– a Keresztúri út – Gyakorló utca csomópont és esatlakozó útszakaszok korrekciója és~~
      - ~~– a jelzőlámpás forgalomirányítás átalakítása,~~
      - ~~továbbá 1-200 lakás létesítése esetén~~
      - ~~– a Hatház utca burkolatának átépítése, parkolók kiépítése és~~
      - ~~– a Hatház utca – Gyakorló utca csomópont megfelelő forgalomesillapítása,~~
      - ~~–~~
      - ~~– bőlesőde kialakítása,~~
      - ~~– a Gyakorló utcai óvoda felújítása (festés, nyílászáró korszerűsítés stb.);~~

3. ~~legfeljebb az ea) bekezdés szerinti, továbbá az építési övezetben megengedett egyéb építmények elhelyezése esetén~~
- ~~-a Keresztúri út Kerepesi út Gyakorló utca közötti szakaszának átépítése,~~
  - ~~-~~
  - ~~-a Keresztúri út Gyakorló utca esomópont és esatlakozó útszakaszok korrekciója és~~
  - ~~-a jelzőlámpás forgalomirányítás átalakítása,~~
  - ~~továbbá 201-nél több lakás létesítése esetén~~
  - ~~-a Hatház utca burkolatának átépítése, parkolók kiépítése és~~
  - ~~-teljes forgalomesillapítás a Gyakorló utca vonalán~~
  - ~~-felnőtt háziorvosi rendelő kialakítása~~
  - ~~-gyermek háziorvosi rendelő kialakítása~~
  - ~~-gyógyszertár kialakítása,~~
  - ~~-a Gyakorló utcai iskola felújítása (festés, nyílászáró korszerűsítés stb.);~~
  - ~~-~~
  - ~~-a Gyakorló utcai óvoda bővítése két csoporttal vagy új óvoda kialakítása (2x10-12 fő).~~

### 3. „KL-KT” jelű övezetek

#### 10.§

- (1) A „KL-KT-X” jelű övezet (közlekedési terület) kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén csak a rendeltetésének megfelelő, a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények, továbbá közműépítmények helyezhetők el, a jelen szabályzat és a szabályozási terv keretei között.
- (2) A közlekedési építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

### 4. Keretövezetbe nem sorolt közterületek

#### 11.§

A keretövezetbe nem sorolt közterületek területén

- a) a közterületen elhelyezhető építmények (fásított parkolók, tájékoztató- és információs rendszer építményei, reklámhordozók stb.) helyezhetők el.
- b) az elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

## IV. FEJEZET EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### Záró rendelkezések

#### 12.§

- (1) Ez a szabályzat a kihirdetést követő hónap 1-én lép hatályba.

- (2) A szabályzat rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított építési ügyek elbírálásánál kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 38/2004. (VI. 24.) számú és az 54/2005. (XI. 18.) számú önkormányzati rendeletekkel módosított 39/2001. (IX. 18.) számú önkormányzati rendelet, jelen rendelet területi hatálya alá eső része hatályát veszti.

**Kovács Róbert**  
**p o l g á r m e s t e r**

**Hegedűs Károly**  
**mb. j e g y z ő**

**A kihirdetés napja: Budapest, 2011. ....**

**A hatályba lépés napja: Budapest, 2011. ....**











**MÚ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**  
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: [muhelyrt@muhelyrt.hu](mailto:muhelyrt@muhelyrt.hu)

# BP. X. KERÜLET A GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTELEP KOMPLEX REGENERÁCIÓJA

A BUDAPEST, X. KEREPESI ÚT - GYAKORLÓ KÖZ - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT ÁLTAL HATÁROLT  
TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA



## MŰLEÍRÁS

KÉSZÜLT A X. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT MEGBÍZÁSÁBÓL  
A MŰ-HELY ZRT. GENERÁLTERVEZÉSÉBEN

Tervezők:

településrendezés, városépítéset:	Gyimóthy Ákos	Mű-Hely Zrt.	TT/1É-01-3702/11 .....
építészeti- és látványtervezés:	Éltető Zsófia	Mű-Hely Zrt.	.....
szociológia:	Csizmady Adrienne	Papiros Bt.	.....
közlekedés:	Szegő János	Közlekedés Kft.	01-3418, TRk-T, KÉ-T .....
közlekedés:	Hársing Judit	Közlekedés Kft.	01-3417, TRk-T, KÉ-T .....
víziközmű-rendszer:	Nemes Attila	Mű-Hely Zrt.	01-0768, TRv-T .....
energia közmű-rendszer és hírközlés:	Tóth Sándor	Környezetterv Kft.	01-7443 .....
táj-, természet- és környezetvédelem:	Sólyom Rudolf	Mű-Hely Zrt.	K2-01-5131/01 .....
régészet:	dr. Gyuricza Anna	BTM	osztályvezető régész .....
előkészítés, geodéziai felmérés:	Fejes István	Formap Kft.	GD-1 018737 .....

Munkatársak:

Varga Zoltán	Mű-Hely Zrt.
Zahumenszky Dávid	Mű-Hely Zrt.
Petrányi Ildikó	Mű-Hely Zrt.
Nagy József	Közlekedés Kft.
Dobosy Gábor	Formap Kft.

Vezérigazgató:

Nagy Béla dr.



## ELŐSZÓ

A terv korunk Budapestjének egyik ma még csak alig érzékelhető, de egyre erősebben jelentkező komplex kihívására, a lakótelepek problémáinak kezelésére keres választ. A budapesti lakásállomány számottevő részét alkotó lakótelepi lakások és a környezet megújításának egyre nyilvánvalóbb igénye a maga összetettségében veti fel a problémakört: a társadalom, a gazdaság és a környezet megújításának megatrendje és a fenntarthatóság kérdései e területen találkoznak. A társadalmi problémák kezelésének igénye a szociológiai megközelítés természetességét jelenítik meg. A demográfiai folyamatok, a korösszetétel, a társadalmi státusz, a foglalkoztatás, a jövedelem, az egyéni és közösségi kapcsolatok mind-mind komoly kérdések. A megújítás lehetőségei a problémák komplex feltárásán kell, hogy alapuljanak.

„A Budapest, X. Kőbánya, Gyakorló utcai lakótelep kerületi szabályozási terve és regenerációs kézikönyve” című településrendezési terv a hagyományos városrendezési-, városépítészeti vizsgálatok (a funkcionális rendszer, az épületek rendeltetésének, funkciójának, állapotának, kapacitásának vizsgálata) mellett feldolgozza az ugyancsak hagyományosnak mondható tartalommal a közlekedési-, közmű-, környezeti- és zöldfelület vizsgálatokat, állapotfeltáró munkarészeket. A munkát megalapozó kutatások a mellékletek közé kerültek. Ezek a fővárosi lakótelepek és a Gyakorló utca helyzete szociológiai tanulmány, a lakótelepek városregenerációs törekvései a szakirodalomban szakirodalmi gyűjtés, valamint a jogszabály alapján kidolgozott hatástanulmány, a Gyakorló utcai lakótelep értékei című örökségvédelmi hatástanulmány.

A dokumentáció tartalmazza a szabályozást megalapozó, alátámasztó javaslatokat is. A jogszabályokban előírt munkarészek olyan vizsgálatokkal egészültek ki, mint például többek között a környezet alapfokú intézményi ellátottságának értékelése. A környezetalakítási-, közlekedési-, közmű-, környezetvédelmi- és zöldfelületi javaslatok a szabályozás komplex megalapozását szolgálják. A javaslatok részben a jogszabályokban előírt jóváhagyandó munkarészek tartalmát követik (szabályzat, szabályozási terv), melyek kiegészülnek a közterület-regeneráció és környezetalakítás javaslataival és a komplex regenerációs kézikönyvvel, mely konkrét javaslatokat tesz a környezet fejlesztésének elemeire az utcák, terek kialakításának eszközeire, a burkolatok kialakításától az utcabútorokon át az épületek korszerűsítési javaslatáig.

A terv munkarészeinek fő célja, hogy megmutassák a lehetőségek széles skáláját, a környezetalakítás összetettségét, ugyanakkor a regenerációs kézikönyv nem konkrét, helyhez kötött megoldásokat, hanem gondolkodásmódot próbál közvetíteni a Kerületi szabályozási Terv alkalmazása során érvényesíthető javaslatok megvalósítása, megvalósíthatósága érdekében.

## TARTALOM

### TERVI MUNKARÉSZEK:

SZABÁLYZAT (TERVEZET).....	5
SZABÁLYOZÁSI TERV.....	13
KÖZTERÜLETREGENERÁCIÓ ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS.....	14
KOMPLEX REGENERÁCIÓS KÉZIKÖNYV.....	18

### VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT.....	67
KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT.....	102
KÖZMŰ VIZSGÁLAT.....	106
KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT.....	115
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT.....	124
KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	135
KÖZMŰ JAVASLAT.....	140
KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ZÖLDFELÜLET JAVASLAT.....	148

### MELLÉKLETEK

A FŐVÁROSI LAKÓTELEPEK ÉS A GYAKORLÓ UTCA HELYZETE SZOCIOLÓGIAI TANULMÁNY.....	152
A LAKÓTELEPEK VÁROSREGENERÁCIÓS TÖREKVÉSEI A SZAKIRODALOMBAN SZAKIRODALMI GYŰJTÉS.....	173
A GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTELEP ÉRTÉKEI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY.....	185

**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: [muhelyrt@muhelyrt.hu](mailto:muhelyrt@muhelyrt.hu)

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (TERVEZET)****ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

TERVI MUNKARÉSZEK

MŰLEÍRÁS

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV M=1:1.000

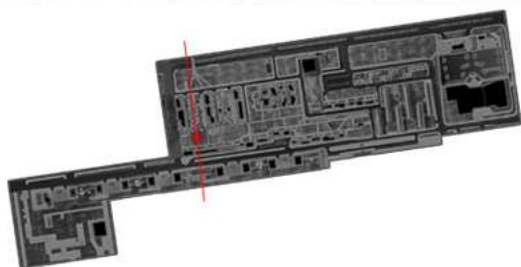
KÖZTERÜLETREGENERÁCIÓ ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

TERVI MUNKARÉSZEK

MŰLEÍRÁS



A vizsgált területen több játszóteret is találunk, azonban ezek számát tovább lehetne bővíteni, figyelembe véve az itt élő eltérő korcsoportok eltérő igényeit. Nem csak a gyerekeknek, hanem a kamaszoknak és az időseknek is szükségük lenne olyan helyre, ahol üldögélhetnek, beszélgethetnek, sportolhatnak.



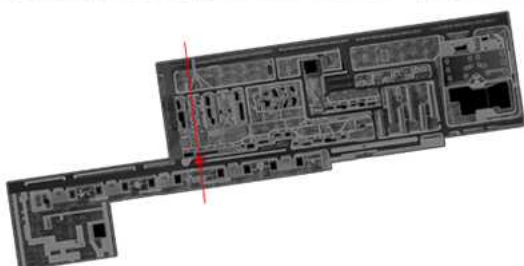
## TEREK







A lakótelepen élők átlagosan felének van autója. Míg korábban a lakótelepeken a házak közötti terület, parkoló, illetve a közút széles és üres volt és emiatt sokszor nyomasztóan hatott az ott élőkre, mára ez átfordult. A helyzet olyan rossz, hogy a parkolók zsúfoltsága nem csak az autós, hanem a gyalogos közlekedést is nehezíti.

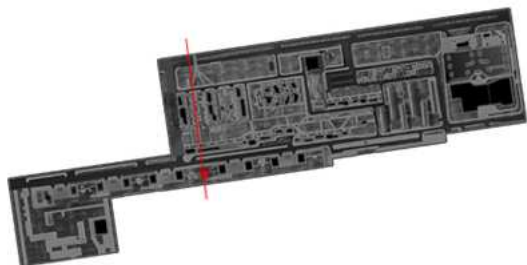


## UTCÁK





A lakótelepek pozitívuma a nagy zöld terület, a megnőtt fák, a bokros parkok. Kevés azonban a jól definiált közülük, és túl sok a kihasználatlan nagy mező. Ezeket át kellene alakítani, jól használható, egymástól elhatárolt, korszpecifikus egységekre. Az elhatárolást azonban úgy kell megtenni, hogy az ne zárványt jelentsen, ahol a biztonság elvész.



## PARKOK



KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT (KIVONAT)

KÖZTERÜLETREGENERÁCIÓ ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

TERVI MUNKARÉSZEK

MŰLEÍRÁS



**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**KOMPLEX REGENERÁCIÓS KÉZIKÖNYV****KOMPLEX REGENERÁCIÓS KÉZIKÖNYV**

TERVI MUNKARÉSZEK

MŰLEÍRÁS

Készítette:

dr Nagy Béla,  
Éltető Zsófia,  
Gyimóthy Ákos

## KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT ÉS MEGVALÓSÍTÁS

### A MEGVALÓSÍTÁS FOLYAMATA

A „KOMPLEX-REGENERÁCIÓS KÉZIKÖNYV” kidolgozása során a hagyományos tervezési folyamattól eltérően – melynek célja a helyi jogszabályban, önkormányzati rendeletben rögzített városrendezési szabályozási elemek meghatározása – e folyamatban szétválnak a célok eléréséhez szükséges feladatok és a szabályozási tartalom.

### A CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A tervezett beavatkozások alapvető célja a terület megújítása, településszerkezeti fekvésének megfelelő színvonalra történő felértékelése.

A tervezett operatív beavatkozások meghatározására a hagyományos városépítési tervezési eszközök felhasználásával került sor, a területek részletes vizsgálatával és a feladatok meghatározásával, illetve szintetizálásával.

### A BEAVATKOZÁSOK PROJEKT-ELEMEINEK MEGHATÁROZÁSA

CÉLOK	FELADATOK
<b>1. Megújítás a helyi társadalmi csoportok helyben tartása</b> (identitás és társadalmi kohézió megtartása)	
1.1 a terület megújítására alkalmas és képes társadalmi rétegek (gazdasági pozíció, presztízs, jövedelem stb.) megtartása és megerősítése	Az igényesebb, magasabb státusú népesség helyben tartása a lakossági igényeket követő lakókörnyezettel
1.2 a szociálisan rászoruló rétegek (idősek, alacsony keresetű rétegek, nagycsaládosok stb.) támogatása, szociális rehabilitáció eszközeivel (a soklakásos társasházakban lévő privatizált lakások visszavásárlásához szükséges alapok létrehozásával, más esetekben önkormányzati támogatás a lakbérékhez stb.)	Önkormányzati alap létrehozása (esetleg állami részvétellel)
<b>2. Az épített környezet felértékelése</b> (az épített környezet megújítása, korszerűsítése, modernizálása) homlokzati felújítás, ráakasztott szerkezetek	
2.1 Meglévő terek funkció-, és kapacitás változtatása lakóépületeken belül	
2.1.1 Lakásösszenyitás	Az alaprajzi átalakítás szabályozási támogatása
2.1.2 Lakásmegosztás	Az alaprajzi átalakítás szabályozási támogatása
2.1.3 Földszinti helyiségek funkcióváltása	Az átalakítás szabályozási támogatása
2.1.4 Lakás kialakítása	Tetőszinti bővítések szabályozási támogatása
2.1.5 Kereskedelmi szolgáltató egység kialakítása földszinten	Az átalakítás szabályozási támogatása
2.1.6 Közösségi terek és klubok kialakítása földszinten	Az átalakítás szabályozási támogatása

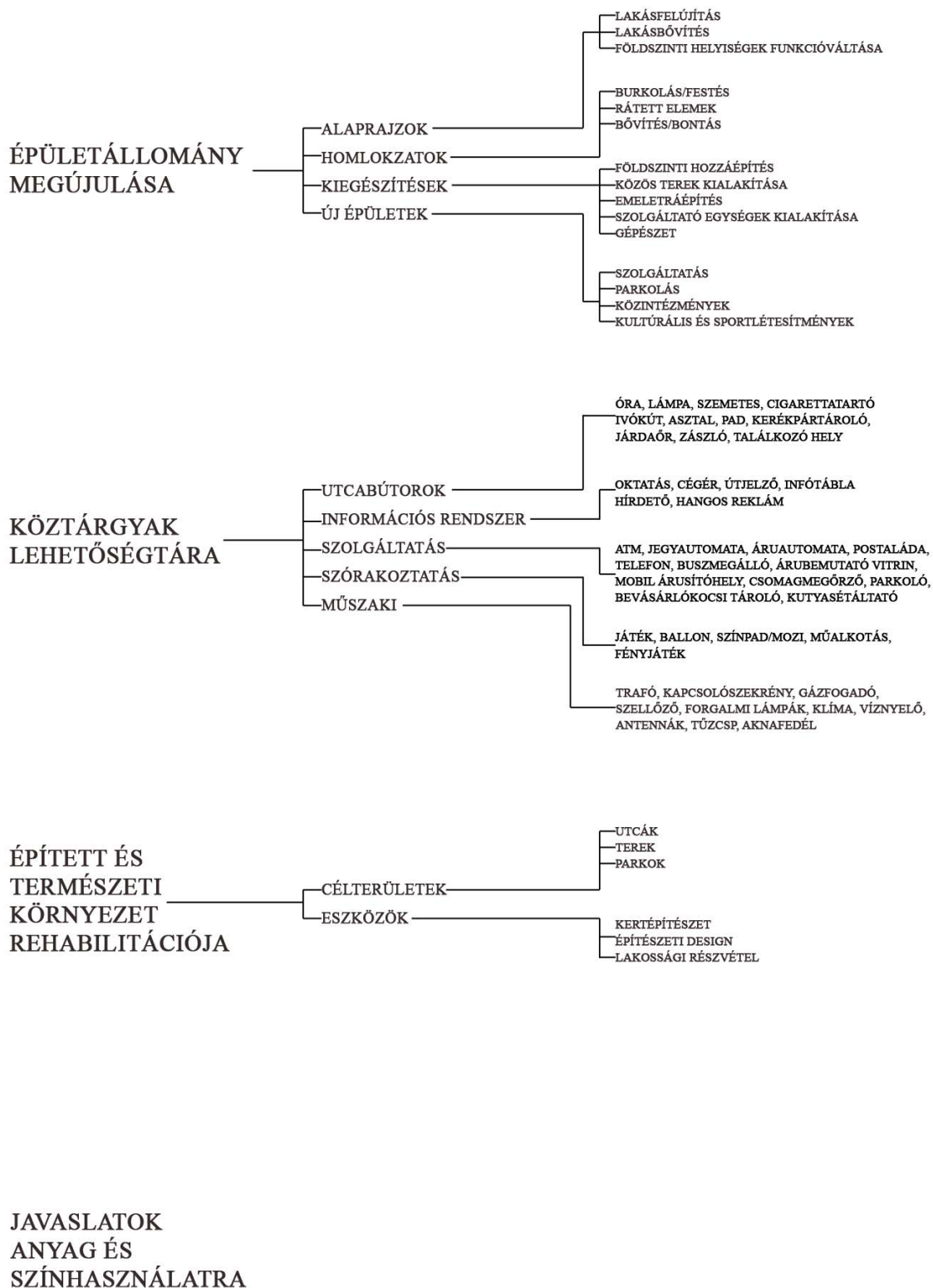
CÉLOK	FELADATOK
2.2 Felújítás	
2.2.1 Homlokzat	Segítség és támogatás a központi és EU felújítási támogatások megszerzéséhez
2.2.2 Erkély, nyílászárók	Segítség és támogatás a központi és EU felújítási támogatások megszerzéséhez
2.2.3 Dilatációs hézagok	Segítség és támogatás a központi és EU felújítási támogatások megszerzéséhez
2.2.4 Közös terek; előlépcső, lépcsőház, lift, tárolók	Segítség és támogatás a központi és EU felújítási támogatások megszerzéséhez
2.2.5 Épületgépészet; fűtés, víz, csatorna, hírközlés, telekommunikáció, egyéb	Segítség és támogatás a központi és EU felújítási támogatások megszerzéséhez
2.3 Bővítés	
2.3.1 Földszinti hozzáépítés	A bővítés szabályozási támogatása
2.3.2 Új lakás kialakítása	A bővítés szabályozási támogatása
2.4 Homlokzati ráakasztott dobozok	A bővítés szabályozási támogatása
2.5 Új kiegészítő épületek építése; kávézóterasz, cukrászda.	A bővítés szabályozási támogatása PPP konstrukció szervezése magántőke törekvéseinek támogatása
2.6 Új épületek építése meglévő épület, épületrész bontásával; könyvtár, szolgáltatóház, üzletház)	A bővítés szabályozási támogatása PPP konstrukció szervezése magántőke törekvéseinek támogatása
<b>3. Az utcák (közterületek) megújítása</b> a kialakult növényzet minél nagyobb arányú megőrzésével:	
3.1 forgalomcsillapított utcák kialakítása (Gépmadár utca, Erdősi utca, Hatház utca)	Az átalakítások támogatása szabályozási eszközökkel forgalomtechnikai előkészítés műszaki előkészítés
3.2 vegyeshasznátú gyalogosutcák kialakítása (hosszúházak között)	Az átalakítások támogatása szabályozási eszközökkel forgalomtechnikai előkészítés műszaki előkészítés
3.3 gyalogos prioritású sétáló utcák kialakítása, kiszolgáló forgalommal (üzletház mellett)	
3.3.1 utcaburkolatok kialakítása, cseréje szegélymentes felületekkel	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
3.3.2 utcabútorok egységes kialakítása (arculatformálás)	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
3.3.3 közterületi tájékoztató- és információs rendszer kialakítása	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
3.3.4 közvilágítás korszerűsítése, átalakítása az utcákon és a közterületeken	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
3.3.5 közvilágítás korszerűsítése, átalakítása a tömbbelsőkből kialakítandó sétányokon, kertekben	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
3.3.6 köztárgyak, műtárgyak elhelyezése	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
3.3.7 közterületi parkolók kialakítása	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés

CÉLOK	FELADATOK
<b>4. A zöldfelületek korszerűsítése, differenciált használatú (közcélu/magán) rendszerré fejlesztés</b>	
4.1 fasorok és edényes növények (planténerek) telepítése	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
4.2 zöldfelületek, kertek kialakítása	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
4.3 játszóterek korosztályonként differenciált kialakítása (gyerekek)	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
4.4 pihenőkertek differenciált kialakítása (felnőttek)	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
4.5 terepplasztika, változatos domborzat, hidak, szánkózó dombok	Közterület-fejlesztés előkészítése műszaki előkészítés
<b>5. A terület sajátos funkcióinak megtalálása és erősítése</b>	
5.1 vendéglátás, szolgáltatás alternatív helyei megtelepedésének elősegítése	Szabályozási támogatás PPP konstrukció és a magán kezdeményezés támogatása
5.2 a fiatalok állandó jelenlétét elősegítő funkciók megerősítése, ezzel a terület élettel telítése és dinamika megtartása	
5.2.1 kismama ház	Szabályozási támogatás PPP konstrukció és a magán kezdeményezés támogatása
5.2.2 klubház	Szabályozási támogatás PPP konstrukció és a magán kezdeményezés támogatása
5.2.3 foglalkoztató-ház, játszóház	Szabályozási támogatás PPP konstrukció és a magán kezdeményezés támogatása
5.2.4 kávézóteraszok	Szabályozási támogatás PPP konstrukció és a magán kezdeményezés támogatása
5.3 a lakók alapfokú ellátását szolgáló funkciók létesítése és működtetése	
5.3.1 óvoda	Önkormányzati feladat PPP konstrukciók
5.3.2 szolgáltatások	PPP konstrukció és a magán kezdeményezés támogatása
5.3.3 kiskereskedelem	Szabályozási támogatás PPP konstrukció és a magán kezdeményezés támogatása
5.3.4 idősek háza / központja, egészségügyi diszpécser szolgálat	Önkormányzati feladat PPP konstrukciók
<b>6. A parkolás javítása</b>	
6.1 terepszint alatti garázsok építése	Szabályozási támogatás PPP konstrukció és a magán kezdeményezés támogatása
6.2 felszíni parkolók tagolása (több helyen kevesebb, kisebb parkolószigetek kialakítása a kapacitásigény alapján)	Önkormányzati feladat PPP konstrukciók

CÉLOK	FELADATOK
<b>7. Közműrendszer korszerűsítése</b>	
7.1 Közművek korszerűsítése	Önkormányzati feladat PPP konstrukciók
7.2 Fűtési rendszer átalakítása (szabályozhatóságának és a fogyasztás felhasználónkénti mérésének megteremtése)	Önkormányzati feladat PPP konstrukciók
7.3 Geotermikus-energia alkalmazási lehetőségei	Önkormányzati feladat PPP konstrukciók
<b>8. Településtervezés</b>	
8.1 Komplex rehabilitációs akciótervek tervek kidolgozása	Önkormányzati feladat
8.2 Építési tervek kidolgozása	Önkormányzati feladat PPP konstrukciók
<b>9. Építés</b>	
9.1 Garázsépítés	Önkormányzati feladat PPP konstrukciók
9.2 Szolgáltatóházak, üzletházak, kávézók, klubok, stb.	PPP konstrukciók Magánkezdeményezések támogatása
<b>10. Működtetés</b>	
10.1 Magán működtetés és közösségi finanszírozás visszabérlettel, lízinggel	Önkormányzati döntések Társasházi közösségi döntések
10.2 Közösségi működtetés és közösségi finanszírozás	Önkormányzati döntések Társasházi közösségi döntések
<b>11. Eladás</b>	
11.1 Meglévő épület eladása	Önkormányzati (tulajdonosi) döntések
11.2 Telek eladása	Önkormányzati (tulajdonosi) döntések
11.3 Új épület eladása	Önkormányzati (tulajdonosi) döntések

## A KÖRNYEZETALAKÍTÁS ELEMEINEK KATALÓGUSA

## TARTALOM



**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: [muhelyrt@muhelyrt.hu](mailto:muhelyrt@muhelyrt.hu)

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT****VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT**

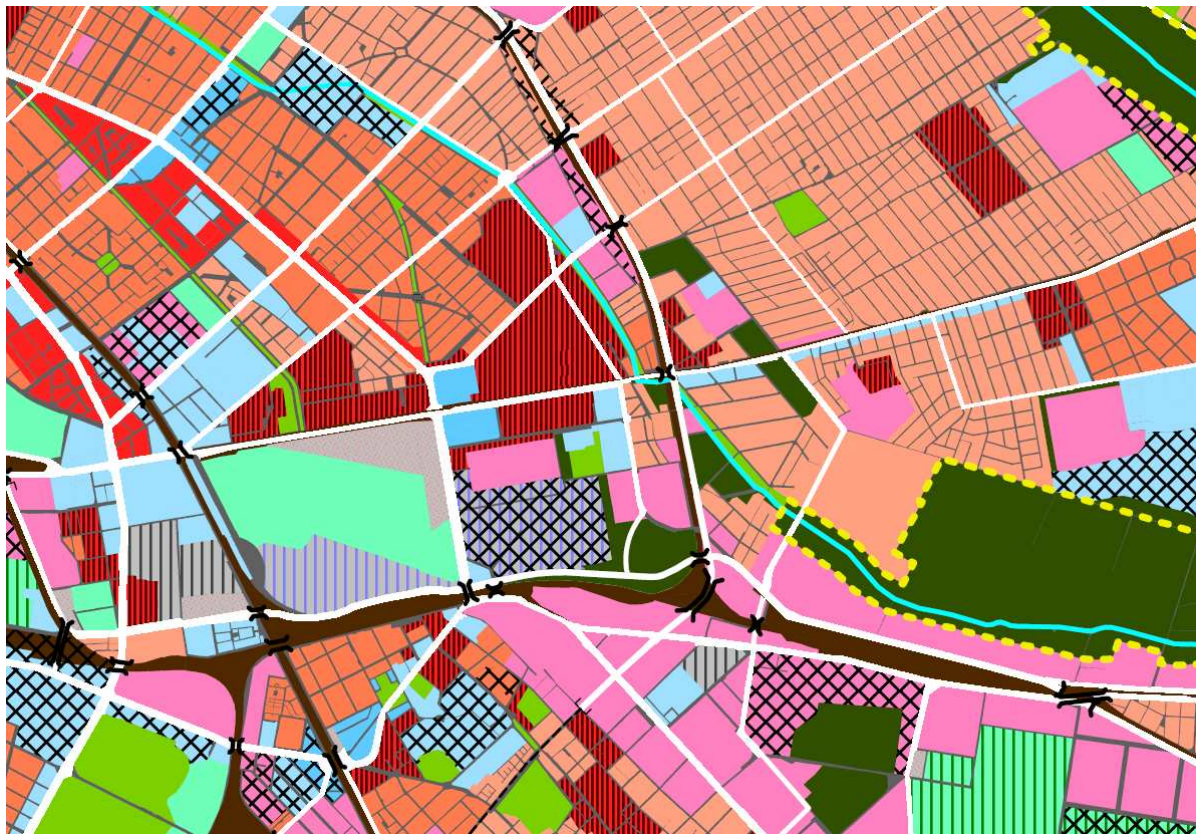
MŰLEÍRÁS VIZSGÁLATOK

MŰLEÍRÁS



A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK, JOGSZABÁLYOK

Budapest hatályos Településszerkezeti Terve (2005.)



JELMAGYARÁZAT:

<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>	
<b>LAKÓTERÜLET</b>		<b>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET</b>	
Lu-T	NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (sz. max. 3,0)	KÖu	Általános közlekedési terület
Lu-Z	NAGYVÁROSIAS (sűrű beépítésű és 12,5 m feletti megengedett legnagyobb építménymagasságú) zartvárosi lakóterület (sz. max. 3,5*)	KÖk	Vasúterület
Lk	KISVÁROSIAS (sűrű beépítésű 12,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (sz. max. 1,5)	KÖl	Repülőtér
Lke	KERTVÁROSIAS (laza beépítésű, 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (sz. max. 0,6)	Z	ZÖLDTERÜLET
<b>VEGYES TERÜLET</b>		E	ERDŐTERÜLET
<b>TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET</b>		<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</b>	
Vt-VK	Városközpont vegyes terület (sz. max. 4,5*)	Má	Általános mezőgazdasági terület
Vt-VR	Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével (sz. max. 3,5*)	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
Vt-VRE	Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (sz. max. 2,5*)	<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b>	
Vk	KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (sz. max. 3,5)	V-FV	Folyóvizek medre és partja
<b>GAZDASÁGI TERÜLET</b>		V-ÁV	Állóvizek medre és partja
Gk-z	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (sz. max. 2,0)	V-VT	Vízberzerzési területek
Gip	IPARI TERÜLET (sz. max. 1,5)	<b>EGYÉB ELEMOK</b>	
<b>ÜDÜLŐTERÜLET</b>		---	Tervezett alagút
Üa	ÜDÜLŐHÁZAS (sűrű beépítésű, 6,0 m építménymagasságot meghaladó) terület (sz. max. 1,0)	---	Tervezett belterületi határvonal
Üh	HÉTVÉGHAZAS (laza beépítésű, 6,0 m építménymagasságot meg nem haladó) terület (sz. max. 0,2)	<b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK</b>	
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLET</b>		▨	Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
K-BK	Nagy bevásárlóközpontok és nagykereskedelmi céli területek (sz. max. 1,0)	▩	Belterületi funkcióváltó terület
K-TP	Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park) (sz. max. 2,0)	— —	Közigazgatási határ
K-EU	Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyuduló) (sz. max. 2,0)	▩	Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület
K-SP	Nagykereskedelmi sportolási céli területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció (sz. max. 1,0)	✉	Műtárgy
K-AN	Állat- és növénykertek területei (sz. max. 1,0)	<b>AGGLOMERÁCIÓ</b>	
K-T	Temetők területei (sz. max. 0,5)	▩	Települési terület
K-HT	Honvédelmi területek (sz. max. 2,0)	▩	Egyéb terület
K-H	Hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.) (sz. max. 1,0)	▩	Erdőterület
K-KÜ	Közlekedéstechnikai terület (sz. max. 2,0)	▩	Mezőgazdasági terület
K-KT	Kikötő terület (sz. max. 2,0)		

Megjegyzés:  
\* OTEK-tól való eltérés, amely az infrastruktúra - feltételhez kötött és a belterületi funkcióváltó területeken nem alkalmazható.



### Nagyvárosias lakóterületek<sup>1</sup>

A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület; egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület és sportlétesítmény is elhelyezhető. Kivételes esetben szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági építmény és többszintes parkolóház és annak részeként kialakított üzemanyagtöltő is létesíthető. A nagyvárosias lakóterületek esetében elsősorban az átmeneti zónában a BVKSZ vonatkozó rendelkezései szerint megjelenhetnek az 55 m-t (épület legmagasabb pontja) nem meghaladó lakóépületek is. Az OTÉK-ban meghatározott szintterület-sűrűség (max. 3,0) Budapest belső területein nem teszi lehetővé a hagyományos, zárt sorú területek megfelelő kezelését, a telepszerű lakóterületek esetén azonban a megadott érték megfelel. Emiatt a nagyvárosias lakóterületen a szintterület-sűrűség mellett szükséges a beépítési mód szerinti megkülönböztetés. Külön területfelhasználási egységként szerepel ezért a

- nagyvárosias, zárt sorú lakóterület és a
- nagyvárosias, telepszerű lakóterület.

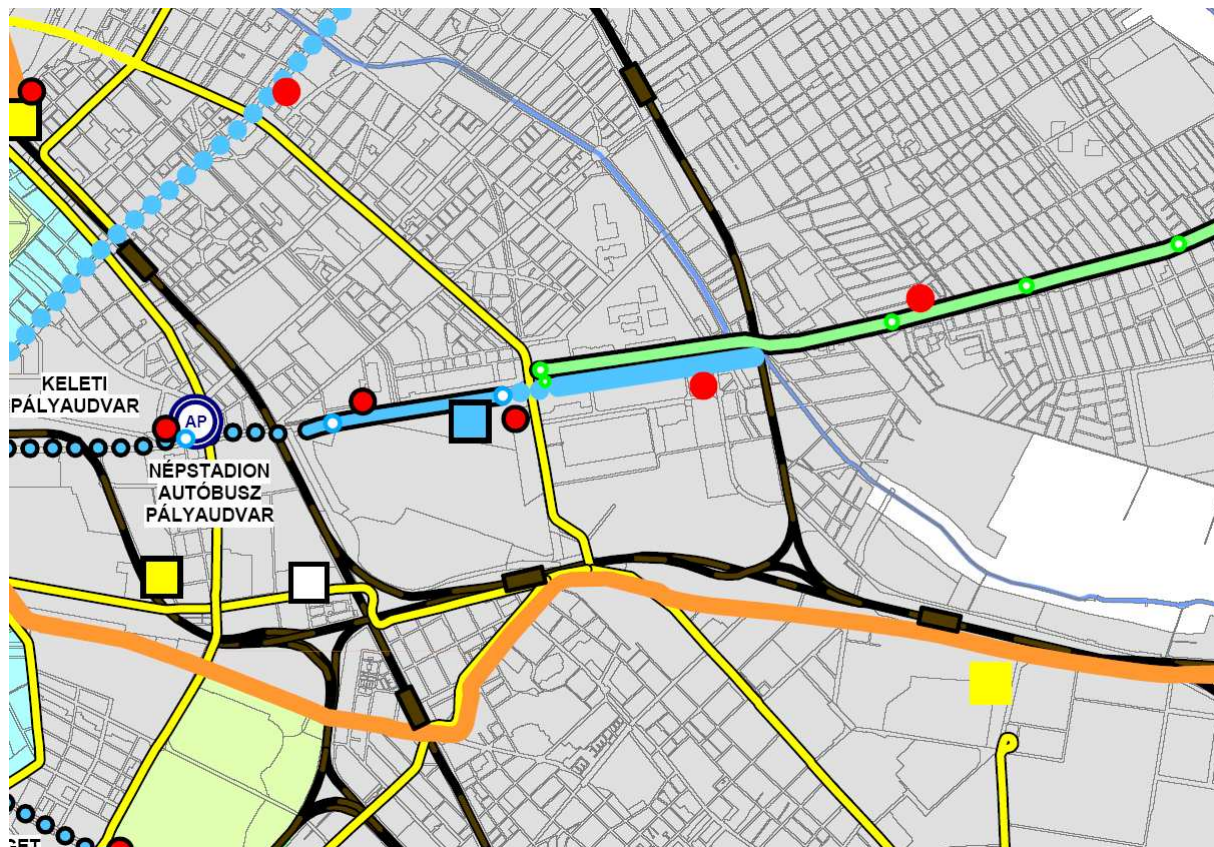
Nagyvárosias, telepszerű lakóterület területfelhasználási egységbe szükséges sorolni a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló magas intenzitású lakótelepeket. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb épületek is vannak. Jelen terv fentiek értelmében a szintterület-sűrűséget 3,0 értékben határozza meg.

### Központi vegyes terület

A központi vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál. A területen igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, többszintes parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyagtöltő, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény valamint a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Más lakások a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírása szerint létesíthetők. Kivételes esetben lehet fentiekben nem említett üzemanyagtöltőt vagy lakóépületet is elhelyezni. Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, ahol a lakosság ellátásához szükséges funkciók (kereskedelem, szolgáltatás, oktatás, egészségügy stb.) biztosítása történik. Ezek a területek zárt sorúan és szabadonállón beépítettek egyaránt lehetnek. A lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szereppel bír.

A beépítés karaktere, a területhasználat intenzitása és a funkciók alapján a főváros területén az eddigi gyakorlattól eltérően további területfelhasználási egységeket ezen kategórián belül nem határoztunk meg, a további differenciálás a Fővárosi Szabályozási Keretterv feladata. Továbbra is biztosítani kell a szükséges zöldterületi arány (igény) és a városon belüli elhelyezkedés szerinti differenciálást. A területre vonatkozóan a terv a szintterület-sűrűséget fentiek értelmében egységesen 3,5 értékben határozza meg.

<sup>1</sup> Részlet a Településszerkezeti Terv leírásából (1125/2005 (V.25.) sz. Fővárosi Közgyűlési Határozata)



JELMAGYARÁZAT:

FELSZÍN FELSZÍN ALATTI HÁLÓZATI SZEREP

MEGLÉVŐ ELEMÉK

- Metró
- Regionális gyorsvasút, HÉV
- Közüti gyorsvasút
- Közüti vasút
- Fogaskerekű
- MÁV vasútvonal
- Metró megálló
- Regionális gyorsvasút megálló
- Vasúti megállóhely
- MÁV személypályaudvar
- Volán autóbusz pályaudvar
- Nemzetközi repülőtér
- Hajóállomás
- Teherkikötő
- Metró járműtelep
- Regionális gyorsvasút járműtelep
- Közüti gyorsvasút, közüti vasút járműtelep
- Egyéb járműtelep
- Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület
- Belső zóna jelentősebb közterületi parkolói
- P-R parkoló

TERVEZETT ELEMÉK

- Metró
- Regionális gyorsvasút, HÉV
- Közüti gyorsvasút
- Közüti vasút
- MÁV vasútvonal
- Vasúti megállóhely
- Nemzetközi repülőtér
- Metró járműtelep
- Regionális gyorsvasút járműtelep
- Közüti gyorsvasút, közüti vasút járműtelep
- Belső zóna forgalmcsillapított területe
- Belterület
- Belső zóna jelentősebb közterületi parkolói
- P-R parkoló

A hálózati elemek közül kiemelhető a METRÓ3 meghosszabbítása, illetve a Kerepesi út – Keresztúri út csomópontjában tervezett P+R parkoló.



**FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV (FSZKT)**

Kivonat a hatályos FSZKT övezeti tervlapjából

**JELMAGYARÁZAT****KERETÖVEZETEK  
LAKÓTERÜLETEK**

L7 - Teleszerű lakóterület.

**VEGYES TERÜLETEK**

I - Intézményterület.

IZ - Jelentős zöldfelületű intézményterület.

VK - Városközponti terület.

SSZT

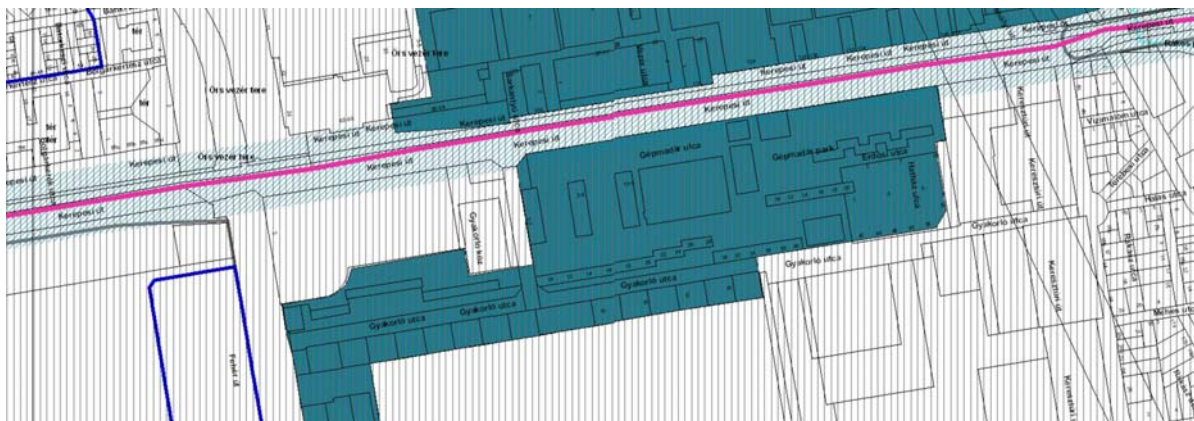
RSZT

FSZT

egyéb szabályozási elemek

**JELMAGYARÁZAT****VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELEMELK:**

-  Világörökség kiterjesztett területe
-  műemléki környezet
-  műemlék
-  régészetiileg védett terület
-  fővárosi rendeletben védett épület
-  fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
-  városkép szempontjából kiemelt terület
-  Magasház elhelyezése megengedett
-  magasépítmények-lakótelep
-  elővásárlási jog



Kivonat a hatályos FSZKT védelmek és korlátozások tervlapjából

A tervezési terület a hatályos FSZKT szerint

- L7, és
- I

keretövezetbe sorolt területekből áll.

Az övezeti besorolás összhangban áll a hatályos Budapest Településszerkezeti Tervével.

**BUDAPESTI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT (BVKSZ) KIVONATA**

## 35. §

**L7 TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLETEK**

- (1) A keretövezet területe a telepszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani és azokon új építményt elhelyezni csak KSZT alapján és a keretövezeti, illetve az építési övezeti előírásoknak megfelelően szabad.

A keretövezet - e rendelet hatálybalépése előtt - már meglévő beépítésű területein és be nem épített tartalékterületein építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni legalább a lakótelepi egység teljes területére vonatkozó, korábbi részletes rendezési terv teljes körű felülvizsgálata alapján szabad.

Nem kötelező az eredeti terv szerinti lehatárolás betartása, ha a lakótelep egyes területi egységei egymástól főforgalmi úttal, gyűjtőúttal elválasztottak, és önálló alapintézményi ellátással rendelkeznek.

- (3) A korábbi részletes rendezési terv felülvizsgálata során a KSZT-ben meg kell határozni:
- a parkolásra szánt területeket,
  - a járműtárolók elhelyezésére szánt területeket aszerint, hogy azok felszín felett vagy terepszint alatt létesíthetők,
  - a megtartandó közhasználatú zöldterületeket,
  - a játszóterületeket,
  - a sportterületeket,
  - a meglévő épületek számára szükség esetén utólagosan kialakítható telkek területét,
  - az új beépítés számára kijelölt területeket, azok lehetséges funkcióinak meghatározásával.

- (4) E rendelet hatálybalépése előtt már megvalósult lakótelepek esetében új lakóépület számára telek nem alakítható ki. Új lakóépület csak meglévő lakóépület bontása esetén helyezhető el.

Kivételt képeznek ez alól az eredeti tervek szerint csak részben megvalósult lakótelepek azon területei, melyek további lakóépületek elhelyezésére voltak kijelölve, amennyiben a területen biztosítható a parkolás és a kötelező zöldfelületi arány.

- (5) Már kialakult állapot esetén, telkek utólagosan csak az általános telekalakítás szabályai szerint alakíthatók ki a (3)-(4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.
- (6) A KVSZ a parkolók kialakítását, illetve az alaprendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületek elhelyezését megtilthatja.
- (7) Új lakótelep, lakópark csak a legalább 1 ha-t meghaladó összefüggő telek vagy telekcsoport esetén alakítható ki.
- (8) Új lakótelep létesítése esetén az azon elhelyezendő alapintézmények szabályozási határértékeit KSZT határozza meg.
- (9) A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6000 m<sup>2</sup>-t.

- (10) Új épületek elhelyezése esetén a kötelező legkisebb zöldfelület számításába a terepszint alatti létesítmény tetőkertje - a 3.§ (6) bekezdésben foglalt eltérések kivételével - nem számítható be.
- (11) Meglévő lakótelepeken új, terepszint alatti járműtároló csak a meglévő értékes fás növényzet védelmének figyelembevételével helyezhető el.
- (12) Ha e rendelet hatálybalépése előtt már kialakult lakótelepeknél a lakótelepi egységre vonatkozóan a meglévő és a kialakítható legkisebb zöldfelületi arány nem éri el a lakótelepi egység területének 50 %-át, akkor a zöldfelület nagysága további beépítéssel, vagy burkolt felület kialakításával nem csökkenthető.
- (13) A járművek elhelyezését és tárolását:
- a keretövezetben elhelyezhető épületekben,
  - terezsint alatti járműtárolóban,
  - részben földbe süllyesztett, kertépítészeti módon és eszközökkel kialakított sorganzársban, illetve teremgarázsban,
  - felszíni parkolóban lehet megoldani.
- A járműtárolás célját szolgáló önálló építmény - a terepszint alatti építmények kivételével - csak többszintes parkolóházként létesíthető.
- (14) E rendelet hatálybalépése előtt már meglévő lakótelepek területén az építési övezetek szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni.
- (15) A keretövezet területén az építési övezeteket új lakótelep, lakópark létesítése esetén - a (14) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 9. sz. táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

9. számú táblázat

a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél							
L7	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<i>általános határértékei</i>							
általános határérték új lakótelepek létesítése esetén	-	-	-	2,5	35	-	-

## 40. §

## I INTÉZMÉNYTERÜLETEK

- (1) A keretövezet az intézmények, elsősorban közösségi-, igazgatási-, ellátási- és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.
- (2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni vagy annak funkcióját megváltoztatni csak KSZT alapján szabad.
- (3) A keretövezet területére vonatkozóan a KVSZ előírhatja, hogy a KSZT alátámasztó munkarészének sziluettképet vagy tömegvázlatot is tartalmaznia kell.
- (4) A KSZT vagy a KVSZ megállapodás alapján előírhatja a földszinti területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok közhasználat céljára átadott területek legyenek, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül.

Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja.

A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

A megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ - megállapodás alapján - a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató értékét 0,5-tel növelheti.

- (5) A keretövezetben a 17. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb
  - a) 15.000 m<sup>2</sup>,
  - b) 300 m-es körzetben kötötpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén 20.000 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.
- (6) A keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes jármútároló kivételével.
- (7) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, zárt sorú beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében a terepszint alatt oldandó meg a 6. § előírásainak figyelembevételével.
- (8) A KSZT az építménymagasság értékeit a környező tervezett beépítés alapján határozza meg a 8. § figyelembevételével.
- (9) Kialakult állapot esetében a környezet beépítési mértékét is figyelembe vevő szabályozási paramétereket KSZT-ben kell meghatározni.
- (10) A keretövezet általános szabályozási határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:
  - a) zárt sorú, illetőleg vegyes beépítésű intézményterületen speciális építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100 %-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói nem léphetők túl;
  - b) zárt sorú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100 %-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy jármútároló

kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói ebben az esetben sem léphetők túl;

- c) vegyes, illetőleg zárt sorú beépítési mód szerint meghatározott építési övezetek esetében a beépítés mértékét a KSZT határozza meg;
- d) sportlétesítmények, piacok, vásárcsarnokok területét önálló építési övezetbe kell sorolni, melyek esetében az 11. sz. táblázatot figyelmen kívül lehet hagyni, a beépítés paramétereit KSZT határozza meg.

(11) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (9)-(10) bekezdésben és az 1. § (9) - (10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 11. sz. táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembe-vételével kell meghatározni.

11. számú táblázat

a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél							
I	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöld-felületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	-	3,0	35	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
zárt sorú beépítés esetében	-	-	-	4,5	20	-	-



## A TERÜLET TULAJDONVISZONYAI

A tervezési terület telkei és tulajdonviszonyai az alábbiak:

HRSZ	CÍM	TERÜLET	MŰVELÉSI ÁG	TULAJDONOS
39210/8	1106 Bp. X. ker. Hatház u. 1-11.	16334	kivett lakóház, udvar	6 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/A/1-1/7 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/38		5409	kivett közterület	3 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/39		76575	kivett közpark	3 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/42	1106 Bp. X. ker. Gyakorló köz 3-7.	1944	kivett lakóház, udvar	5 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/42/A/1-189 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/43	1106 Bp. X. ker. Gépmadár u. 3-7.	2025	kivett lakóház, udvar	6 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/43/A/1-194 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/44	1106 Bp. X. ker. Gépmadár u. 9-13.	2022	kivett lakóház, udvar	3 ) Kerepesi úti 3. Számú Lakásfenntartó Szövetkezet A tulajdonjogot a 39210/44/A/1-186 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/45		10460	kivett épület, udvar	4 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/46		911	kivett épület, udvar	5 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/47		2268	kivett épület, udvar	4 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/48	1106 Bp. X. ker. Hatház u. 2-28.	3004	kivett lakóház, udvar	3 ) Kerepesi úti HO-114 Számú Lakásfenntartó Szövetkezet A tulajdonjogot a 39210/48/A/1-137 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/49	1106 Bp. X. ker. Gépmadár u. 10-20.	2098	kivett lakóház, udvar	4 ) Kerepesi úti 1. Számú Lakásfenntartó Szövetkezet A tulajdonjogot a 39210/49/A/1-254 számú különlapok tartalmazzák.
39210/50	1100 Bp. X. ker. Gyakorló u. 30-40.	2320	kivett lakóház, udvar	3 ) Kerepesi 2. Számú Lakásfenntartó Szövetkezet A tulajdonjogot a 39210/50/A/1-253 számú különlapok tartalmazzák.
39210/51	1106 Bp. X. ker. Gyakorló u. 6-28.	4071	kivett lakóház, udvar	4 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/51/A/1-515 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/52		2223	kivett beépítetlen terület	4 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/53		1946	kivett közterület	3 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/101	1100 Bp. X. ker. Kerepesi u.	5000	kivett benzinkút	5 ) OMV Hungária Ásványolaj Kft. 1/1 1134 Budapest XIII. ker. Róbert Károly krt. 64-66.
39210/102	1100 Bp. X. ker. Kerepesi u.	3753	kivett étterem és udvar	2 ) McDonald's Magyarország Étterem Hálózat Kft. 1/1 1097 Budapest IX. ker. Gyáli út 3/b.
39210/105		5261	kivett iroda	3 ) Magyar Állam 1/1 5 ) Vagyonkezelő 1/1 Nemzeti Fejlesztési Intézet 1106 Budapest X. ker. Fehér út 10.
39210/106	1106 Bp. X. ker. Fehér út 10.	1621	kivett, beépítetlen terület	3 ) Leitner László 1/1 1141 Budapest XIV. ker. Babarózsa u. 82.
39210/107		2051	kivett irodaház	3 ) Wörner Ingatlanfejlesztő Kft. 1/1 1024 Budapest II. ker. Lövőház utca 30.
39210/108	1100 Bp. X. ker. Fehér út 10.	1826	kivett iroda	4 ) Wörner Ingatlanfejlesztő Kft. 1/1 1024 Budapest II. ker. Lövőház utca 30.
39210/109		1407	kivett benzinkút	2 ) Shell Hungary Rt. 1/1 1037 Budapest III. ker. Csillaghegyi út 19-21.
39210/110		5 2712 törölt	kivett beépítetlen terület	1 ) Budapest Fővárosi Önkormányzat 1/1 1050 Budapest V. ker. Városház utca 9-11.
39210/111		6361	kivett áruház	4 ) Sc; Alfa Ingatlanhasznosító Kft. 1/1 1110 Budapest XI. ker. Október 23-a utca 6- 10.
39210/112		766	kivett közterület	1 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.

39210/113		1892	kivett lakóház udvar	1 ) Magyar Állam 1/1 3 ) Kezelő 0/0 Budapesti Rendőrfőkapitányság 1277 Budapest Pf. 26.
39210/114	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 3.	1649	kivett lakóház udvar	2 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/114/A/1	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 3. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/114/A/32	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 3. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/114/A/64	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 3. X. 64.	58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: magán
39210/115		1668	kivett közterület	1 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/116	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 5.	1658	kivett lakóház udvar	2 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/116/A/1	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 5. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/116/A/32	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 5. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/116/A/64	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 5. X. 64.	58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: magán
39210/117	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 7.	1655	kivett lakóház udvar	2 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/117/A/1	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 7. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/117/A/32	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 7. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/117/A/64	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 7. X. 64.	58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: magán
39210/118		1660	kivett közterület	1 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/119	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 9.	1655	kivett lakóház udvar	2 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/119/A/1	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 9. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/119/A/32	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 9. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/119/A/64	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 9. X. 64.	58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: önkormányzati
39210/120	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 11.	1636	Kivett lakóház udvar	2 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/120/A/1	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 11. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/120/A/32	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 11. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/120/A/64	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 11. X. 64.	58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: magán
39210/121		3176	Kivett közterület	1 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/122	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 13.	1616	Kivett lakóház udvar	2 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/122/A/1	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 13. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/122/A/32	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 13. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/122/A/64		58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: magán
39210/123	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 15.	1612	Kivett lakóház udvar	3 ) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/123/A/1	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 15. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/123/A/32	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 15. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/123/A/64	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 15. X. 64.	58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: önkormányzati

39210/124		1615	Kivett közterület	1) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/125	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 17.	1617	Kivett lakóház udvar	3) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/125/A/1	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 17. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/125/A/32	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 17. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/125/A/64	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 17. X. 64.	58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: magán
39210/126	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 19.	1628	Kivett lakóház udvar	2) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/114/A/1-64 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/126/A/1	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 19. fszt. 1.	53	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 163/10000 Tulajdonforma: magán
39210/126/A/32	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 19. V. 32.	34	Lakás 1. szoba 1. fél szoba	Eszmei hányad: 106/10000 Tulajdonforma: magán
39210/126/A/64	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 19. X. 64.	58	Lakás 1. szoba 2. fél szoba	Eszmei hányad: 179/10000 Tulajdonforma: magán
39210/127		1586	Kivett közterület	1) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/40		2 1331	Kivett közterület	3) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/145		1 5318	Kivett üzletház	1) A.M.R. Plaza Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 2040 Budaörs, Petőfi S. u. 64.
3921/146		1 1992	Kivett áruház	3) OBI Hungária Retail Kft. 1095 Budapest IX. ker. Soroksári út 33-35.
39210/147		919	Kivett lakóház és udvar	2) Társasház tulajdon A tulajdonjogot a 39210/147/A/1-121 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjai tartalmazzák
39210/147/A/1		306	üzlethelyiség	Eszmei hányad: 840/10000 Tulajdonforma: magán
39210/147/A/60	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 2. V. 60.	27	Lakás 1. szoba	Eszmei hányad: 75/10000 Tulajdonforma: magán
39210/147/A/121	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 2. X. 121.	27	Lakás 1. szoba	Eszmei hányad: 75/10000 Tulajdonforma: magán
39210/148	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4. A-B.	774	Kivett lakóház udvar	2) Társasház tulajdon A tulajdonjogot a 39210/148/A/1-85 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjai tartalmazzák
39210/148/A/1	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4 A. fszt. 1.	49	Lakás 2. szoba	Eszmei hányad: 98/10000 Tulajdonforma: magán
39210/148/A/42	1106 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4/A. X. 42.	68	Lakás 3. szoba	Eszmei hányad: 134/10000 Tulajdonforma: magán
39210/148/A/85	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4. B. X. 42.	49	Lakás 2. szoba	Eszmei hányad: 97/10000 Tulajdonforma: magán
39210/149		1514	Kivett lakóház és udvar	2) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/149/A/1-171 helyrajzi számú ingatlanok tulajdoni lapjai tartalmazzák.
39210/149/A/1	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4/C. fszt. 1.	49	Lakás 2. szoba	Eszmei hányad: 49/10000 Tulajdonforma: magán
39210/149/A/85	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4.D. X. 43.	49	Lakás 2. szoba	Eszmei hányad: 49/10000 Tulajdonforma: magán
39210/149/A/17	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4.F.D. X. 43.	49	Lakás 2. szoba	Eszmei hányad: 49/10000 Tulajdonforma: magán
39210/150	1100 Bp. X. ker. Gyakorló u. 4.	1516	Kivett lakóház udvar	2) Társasház Tulajdon A tulajdonjogot a 39210/149/A/1-171 helyrajzi számú különlapok tartalmazzák.
39210/150/A/1	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4. G. A. fszt. 1..	49	Lakás 2. szoba	Eszmei hányad: 49/10000 Tulajdonforma: magán
39210/150/A/85	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4. H. B. X. 43.	49	Lakás 2. szoba	Eszmei hányad: 49/10000 Tulajdonforma: magán
39210/150/A/171	1100 Bp. X. ker. Gyakorló utca 4. J. D. X. 43.	49	Lakás 2. szoba	Eszmei hányad: 49/10000 Tulajdonforma: magán
39210/151		1 0273	Kivett beépítetlen terület	1) Budapesti Fővárosi Önkormányzat 1/1 1050 Budapest V. ker. Városház u. 9-11.
39210/152	1106 Bp. Fehér út 2. Órs vezér tere 25.	3 7437	Kivett udvar áruház	3) Vezér Center Kft. 1/3 1093 Budapest IX. ker. Vámház körút 13. 4) Kommanditgesellschaft EKZ. 2/3 1 Hamburg Vandsbeker str. 3-7. Németország
39210/153		4901	Kivett út	1) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.

39210/154		7510	Kivett közterület	1 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39210/155		8391	Kivett út	1 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39213/3	1100 Bp. X. ker. Keresztúri út	31420	Kivett közterület	3 ) Budapest X. ker. Önkormányzat 1/1 1102 Budapest X. ker. Szent László tér 29.
39216/5	1100 Bp. X. ker. Kerepesi út	1695	Kivett templom	3 ) Rákosfalvai Református Egyházközség 1/1 1100 Budapest X. ker. Kerepesi út 69.
39217/3	1100 Bp. X. ker. Kerepesi út	45781	Kivett út	4 ) Budapesti Fővárosi Önkormányzat 1/1 1050 Budapest V. ker. Városház u. 9-11.



## telvizsg by tulaj

állami	(2)
céges	(6)
közösségi	(1)
magán	(1)
önkormányzati	(15)
szövetkezeti	(4)
társasházi	(13)

A vizsgálatból látható, hogy jelentős az önkormányzati tulajdonú terület. Ez jellemzően a panelházak közötti szabad területre, a közutak telkeire és a közintézmények telkeire terjed ki. A pontházak, a sávházak egy része, a hosszúházak egy része, és a régi telep 4 emeletes lakóháza társasházi tulajdonban vannak. A sávházak másik része és a '80 után épült 4 emeletes panelház szövetkezeti tulajdonú. A területen jelen lévő cégtulajdonok elsősorban az áruházak, benzinkút és étterem telkeit érintik.

Az állami tulajdonú telkek egyike a BRFK kezelésében álló 10 emeletes panelház, a másik telken a Nemzeti Felnőttképzési Intézet kezelésében álló iskolaépület áll.

**AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA**

**FOTÓK A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL**

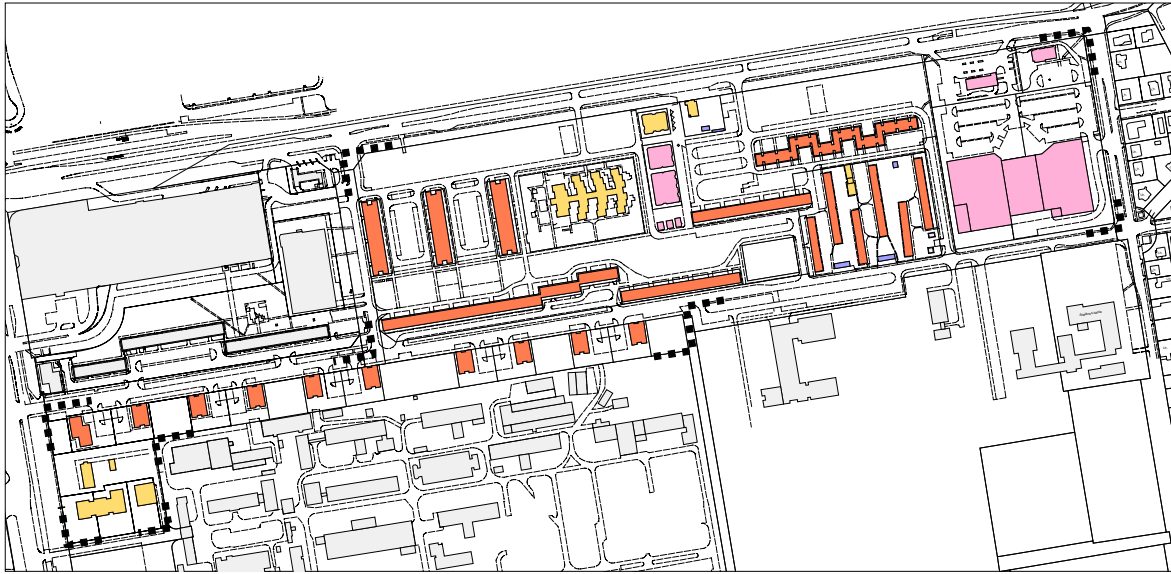
**VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT**

**VIZSGÁLATOK**

**MŰLEÍRÁS**



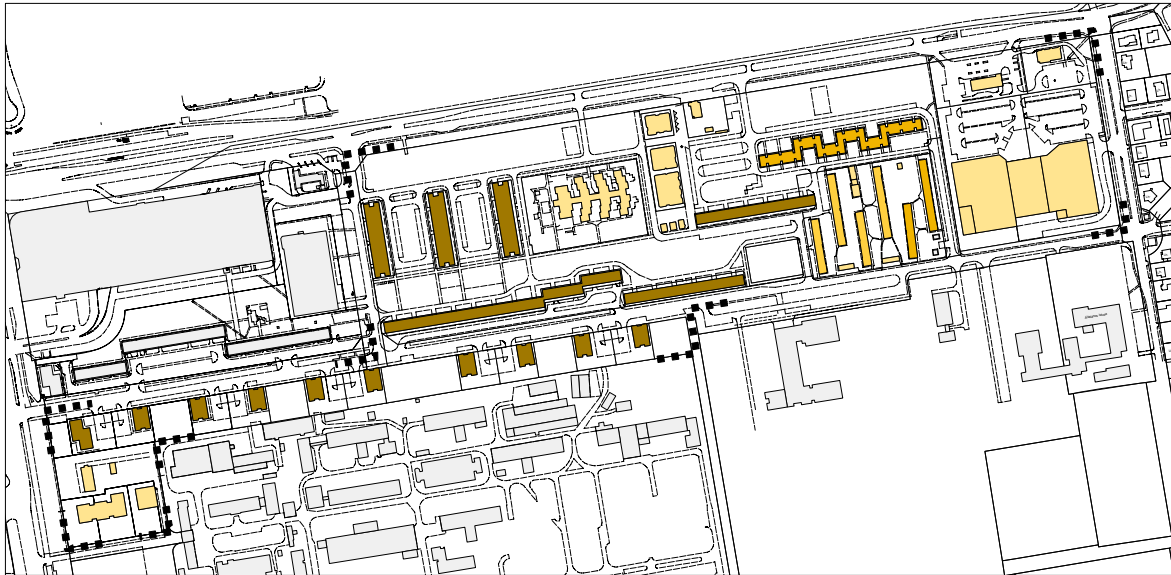
## ÉPÜLETEK FUNKCIÓVIZSGÁLATA



épülvizsg by funkció

■ egyéb	(6)
■ intézmény	(10)
■ ker-szolg	(12)
■ lakóház	(23)

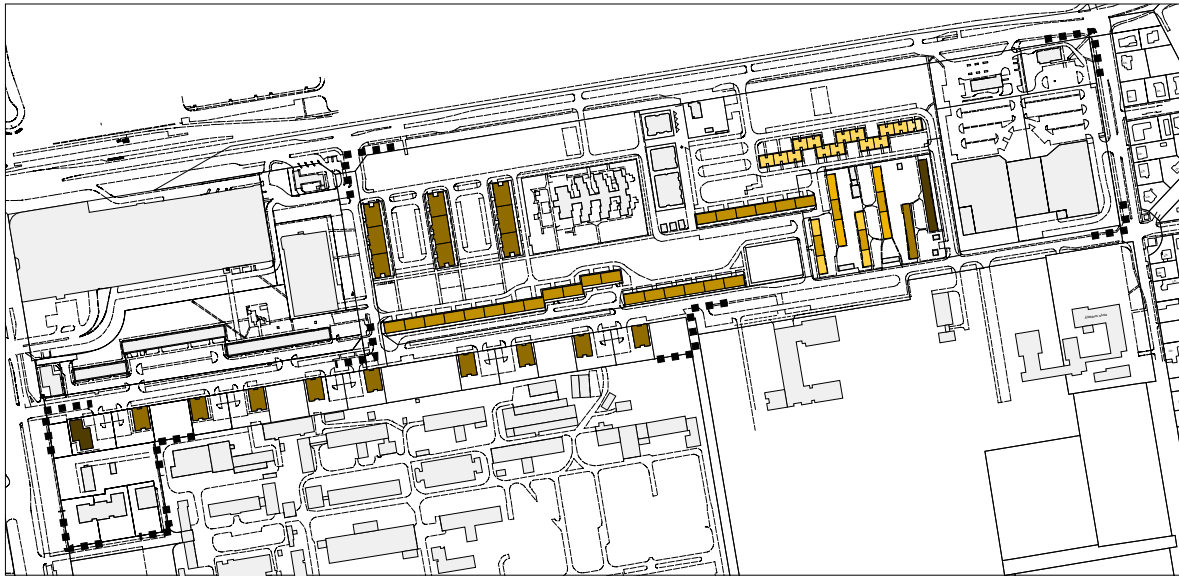
## ÉPÜLETEK VIZSGÁLATA SZINTSZÁM SZERINT



épülvizsg by szintszám

■ 1	(28)
■ 4	(4)
■ 5	(3)
■ 11	(16)

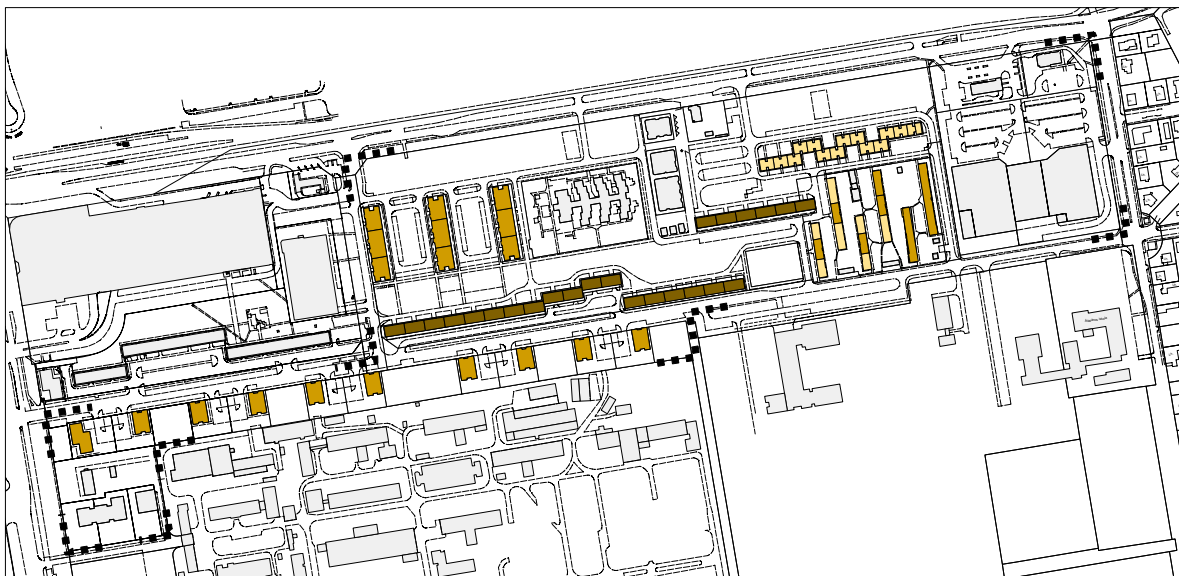
**ÉPÜLETEK VIZSGÁLATA LAKÁSSZÁM SZERINT**



lakovizsg by lakasszam

4	(1)
5	(1)
10	(13)
12	(4)
20	(4)
28	(4)
48	(24)
58	(1)
64	(18)
80	(2)

**ÉPÜLETEK VIZSGÁLATA TERÜLETEGYSÉGRE\* VETÍTETT LAKÁSSZÁM SZERINT**



lakovizsg by laksuruseg

19 to 21	(24)
9 to 18	(26)
5 to 9	(22)

\*beépített 100 m<sup>2</sup>-re vetített lakásszám

## INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG

## X. KER. BÖLCSŐDÉK.

MEGNEVEZÉS	CÍM	EGYÉB
Fecskefészek Bölcsőde	Budapest, 1106 Gépmadár u. 15.	25 fh Hetes 60 fh Napos 20 fh Hotel
Apraja Falva Bölcsőde	Budapest, 1108 Újhegyi sétány 5-7.	90 fh 103
Gyermeksziget Bölcsőde	Budapest, 1108 Újhegyi sétány 15-17.	60 fh 104
Napsugár Bölcsőde	Budapest, 1104 Mádi u. 127.	60 fh 102
Apró Csodák Bölcsőde	Budapest, 1105 Zsivaj u. 1-3.	70 fh 108
Cseperedők Bölcsőde	Budapest, 1102 Szent László tér 2-4.	80 fh 105
Csillagfürt Bölcsőde	Budapest, 1103 Vaspálya u. 8-10.	40 fh 107
Gyöngyike Bölcsőde	Budapest, 1101 Salgótarjáni u. 47.	20 fh 106
Szivárvány Bölcsőde	Budapest, 1106 Maglódi u. 29.	30 fh 109

## X. KER. ÓVODÁK.

MEGNEVEZÉS	CÍM	EGYÉB
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1105 Ászok u. 1-3.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1106 Gépmadár u. 15.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1102 Halom u. 7/b	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1106 Hárslevelű u. 5.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1103 Kada u. 27-29.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1107 Kékvirág u. 5.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1101 Kőbányai út 30.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1101 Kőbányai út 38.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1106 Maglódi út 8.	
Kincskeresők Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1105 Mádi u. 4-6.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1104 Mádi u. 86/94.	
Csodapók Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1104 Mádi u. 127.	
Gyöngyike Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1101 Salgótarjáni út 47.	
Aprók Háza Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1108 Újhegyi sét.5-7.	
"piros" Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1105 Újhegyi sétány17-19.	
Rece-Fice Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1103 Vaspálya u. 8-10.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1107 Zágrábi út 13.	
Napköziotthonos óvoda	Budapest, 1105 Zsivaj u. 1-3.	
Vízimanó Óvoda	Budapest, 1103 Kőér u. 1/a	
Richter Gedeon óvoda	Budapest, 1103 Diósgyőri u. 17-19.	
ÉGIS Rt. Óvoda	Budapest, 1106 Keresztúri út 30-38	
Királydombi Mackókuckó Magánóvoda	Budapest, 1106 Váltó u. 40	

## X. KER. ÁLTALÁNOS ISKOLÁK.

MEGNEVEZÉS	CÍM	EGYÉB
Janikovszky Éva Általános Isk. tagintézménye	Budapest, 1105 Bánya u. 32. Budapest, 1101 Üllői út 118.	
Cserkesz Általános Iskola	Budapest, 1105 Cserkesz u. 10-14.	
Harmat Általános Iskola	Budapest, 1104 Harmat u. 88.	
Fekete István Általános Iskola	Budapest, 1108 Harmat u. 196-198.	
Bem József Általános Iskola	Budapest, 1101 Hunária krt. 5-7.	

Kada Mihály Általános Iskola	Budapest, 1103 Kada u. 27-29.	
Kápolna Téri Általános Iskola	Budapest, 1103 Kápolna tér 4.	
Keresztury Dezső Általános Iskola Kertvárosi tagintézménye	Budapest, 1106 Kereszturi út 7-9. Budapest, 1106 Jászberényi út 89.	
Szervátiusz Jenő Általános Iskola	Budapest, 1101 Kőbányai út 38.	
Szent László Általános Iskola	Budapest, 1105 Szent László tér 1.	
Széchenyi István Általános Iskola	Budapest, 1108 Újhegyi sétány 1-3.	
Komplex Általános Iskola és Szakszolgáltató Központ	Budapest, 1107 Gém u. 5-7.	
Felnőttek Általános Iskolája	Budapest, 1106 Kereszturi út 7-9.	

**X. KER. KÖZÉPFOKÚ OKTATÁS.**

MEGNEVEZÉS	CÍM	EGYÉB
Szent László Gimnázium és SZKI	1102.Bp.Kőrösi Cs.u.28	
Bercsényi Miklós élelmiszeripari szakközépiskola	1104.Bp.Maglódi u.4	
Giorgo Perlasca Vendéglátóipari Szakközépiskola	1104.Bp.Maglódi u.8.	
Magyar Gyula Kertészeti Szakközépiskola	1104.Bp. Maglódi u.8.	
Pataky István Híradásipari Szakközépiskola	1101.Bp.Salgótarjáni u.53/b	
Zrínyi Miklós Gimnázium	1104.Bp.Mádi u. 173	
Közgazdasági Szakközépiskola	1106.Bp.Gyakorló u.21 - 23	

**X. KER. FELSŐFOKÚ OKTATÁS.**

MEGNEVEZÉS	CÍM	EGYÉB
Zrínyi Miklós Nemzetvédelmi Egyetem	1101, Budapest, Hungária krt. 9-11.	

**X. KER. SZOCIÁLIS INTÉZMÉNYEK.**

MEGNEVEZÉS	CÍM	EGYÉB
Szivárvány Szociális Gondoskodást Nyújtó Közhasznú Társaság	Telephelyek: 1105 Budapest, Román u. 4. 1106 Budapest, Keresztúri u. 6/a. 1101 Budapest, Salgótarjáni u. 47. 1106 Budapest, Hárslevelű u. 17/a 1108 Budapest, Újhegyi sétány 1-3.	
Közösségi pszichiátriai ellátás	1101 Budapest, Salgótarjáni u. 47.	
Nappali ellátás (Idősek Klubjai)	1105 Budapest, Román u. 4.	60 férőhelyes
	1106 Budapest, Keresztúri u. 6/a.	40 férőhelyes
	1101 Budapest, Salgótarjáni u. 47.	60 férőhelyes
	1108 Budapest, Újhegyi sétány 1-3.	60 férőhelyes
	1106 Budapest, Hárslevelű u. 17/a.	40 férőhelyes
Gyerekek Átmeneti Otthona	1101 Salgótarjáni út 47.	
Kőbányai Gyermekegészségügyi Szolgálat	1102 Budapest, Mádi u. 86.	
Kőbányai Családsegítő Szolgálat	1102 Budapest, Halom u. 33.	
Kőbányai Szociális Foglalkoztató	1107 Budapest, Basa u. 1.	

**X. KER. EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNYEK.**

MEGNEVEZÉS	CÍM	EGYÉB
------------	-----	-------

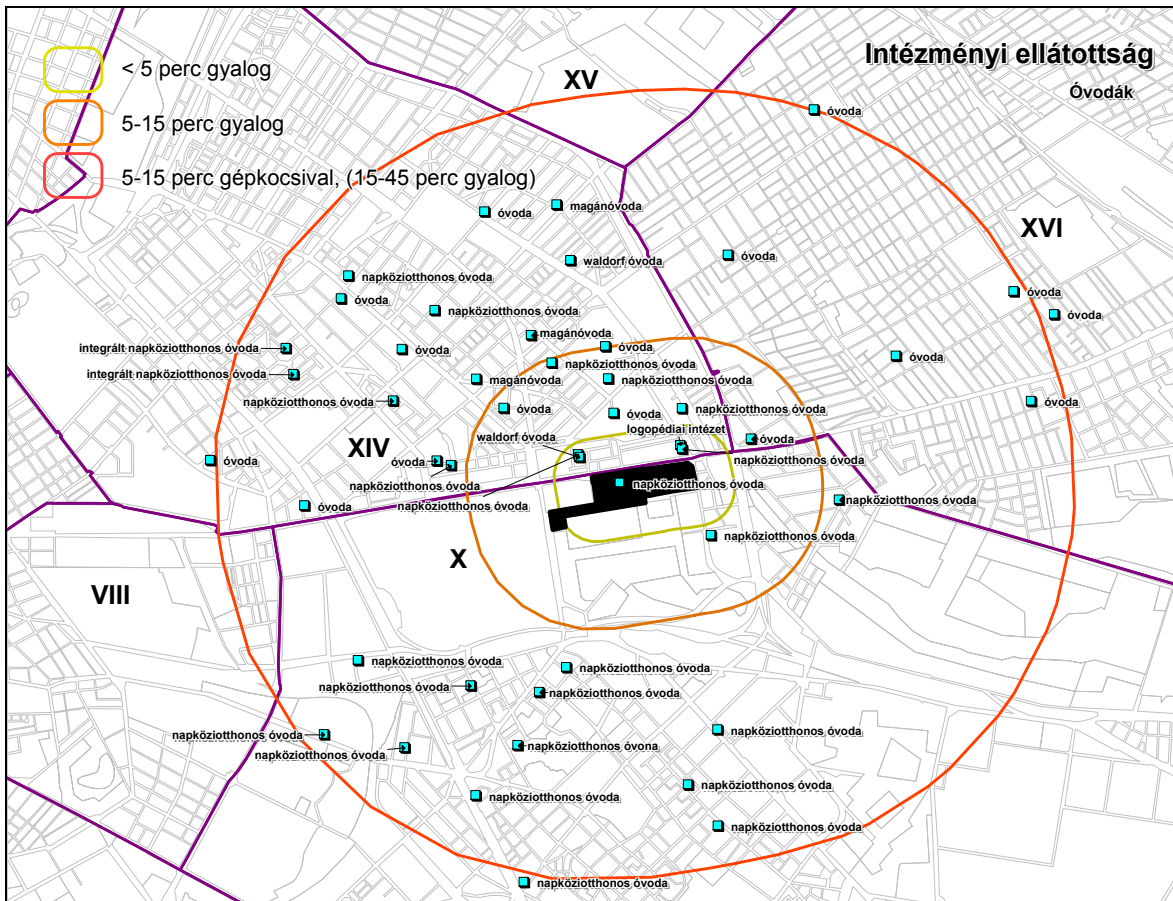
KÖBÁNYAI EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLAT	1102 Budapest, Endre u.10.	
RENDELŐK		
Felnőtt háziorvosi rendelők	1101 Bp. Pongrác út 9.	
	1101 Bp. Pongrác út 19.	
	1101 Bp. MÁV telep. 39. (Hungária krt.1-3.)	
	1105 Bp. Gergely u. 26.	
	1105 Bp. Zsivaj u. 2.	
	1106 Bp. Kerepesi út 67.	
	1106 Bp. Hárslevelű u. 19.	
	1107 Bp. Üllői út 128.	
	1108 Bp. Újhegy sétány 13-15.	
Gyermek háziorvosi rendelők:	1101 Bp. Salgótarjáni út 47.	
	1105 Bp. Zsivaj u. 2.	
	1106 Bp. Kerepesi út 67.	
	1106 Bp. Hárslevelű u. 19.	
	1107 Bp. Üllői út 136.	
	1108 Bp. Újhegy sétány 13-15.	
Felnőtt fogászat:	1101 Bp. Kőbányai út 45. (Egészségház)	
Gyermek fogászat:	1101 Bp. Kőbányai út 47.	
	1108 Bp. Újhegy sétány 13-15.	
Felnőtt ügyelet:	1101 Bp. Pongrác út 19.	
Gyermek ügyelet:	1089 Bp. Üllői út 86.	
Gyógyszertár:	1101 Bp. Pongrác út 19.	

**X. KER. KULTURÁLIS ÉS MŰVELŐDÉSI INTÉZMÉNYEK.**

MEGNEVEZÉS	CÍM	EGYÉB
Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár	1102 Szent László tér 14.	
	1108 Újhegyi sétány 16.	
Múzeumok		
Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény	1102 Halom u. 37/b.	
Tűzoltó Múzeum	1105 Martinovics tér 12.	
Művelődési házak		
Kőbányai Gyermek és Ifjúsági Szabadidő Központ KÖSZI	1105 Előd u. 1.	
Pataky Művelődési Központ	1105 Szent László tér 7-14	
Petőfi Sándor Művelődési Ház	1103 Kada u. 38-40.	
"Törekvés" Művelődési Központ	1101 Könyves Kálmán krt. 25.	
Budapesti Planetárium	1101 Népliget	
Színházak:		
Gyermekszínház	1102 Szent László tér20.	
Lézerszínház	1101 Népliget	







Óvodai ellátásban nagy kínálat mutatkozik a terület környezetében.

Ezek között kiemelt szerepet kap a területen lévő önkormányzati fenntartású

- napköziotthonos óvoda (Budapest, 1106 Gépmadár u. 15. vezető: Ujvári Józsefné)

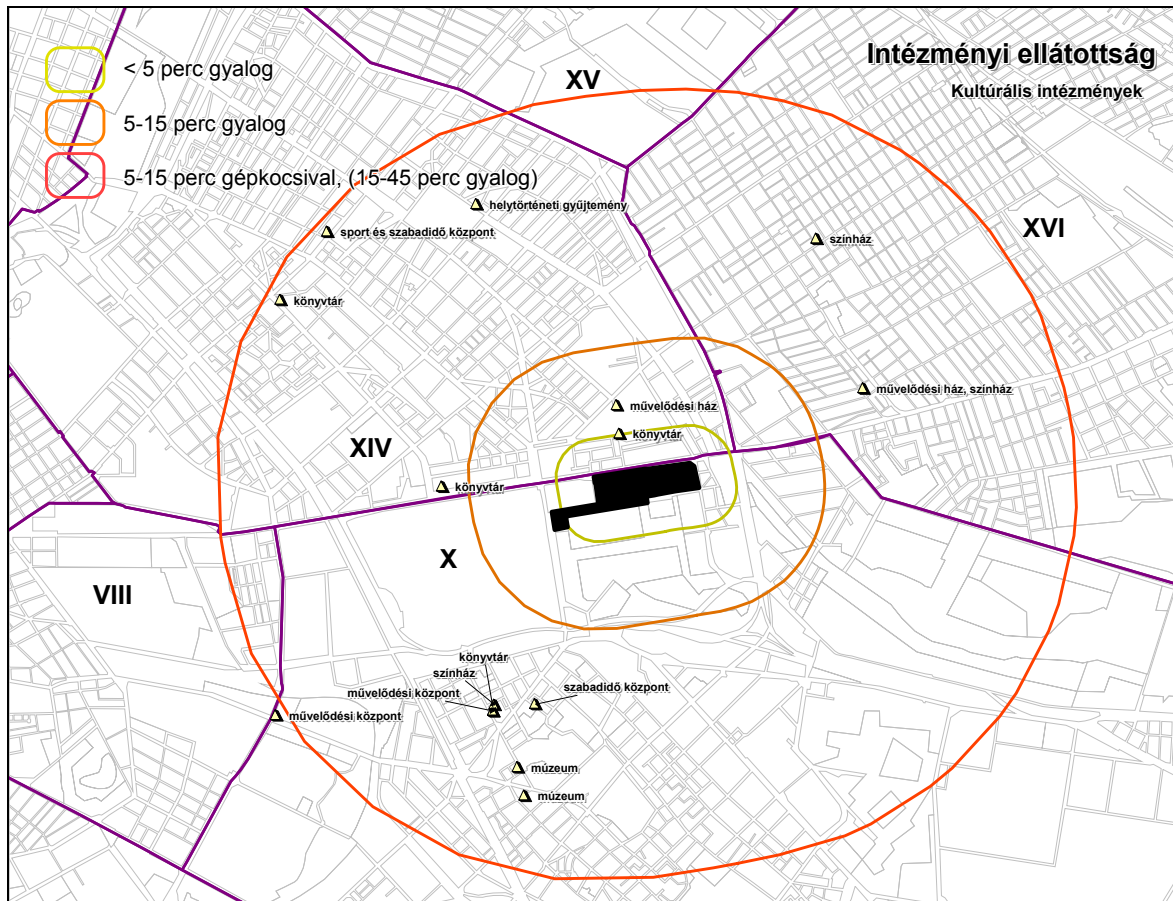
5 perces elérhetőségben 6 további óvoda – köztük waldorf nevelési rendszerű óvoda – található.

15 perces gyalogos elérhetőségben 12, gépkocsival 15 perc alatt 47 óvoda érhető el.











## ADATOK, MUTATÓK

Helyrajzi szám	Terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág	tulajdonos
39210/101	5000	kivett benzinkút	OMV Hungária Kft
39210/102	3753	kivett étterem és udvar	McDonald's Kft
39210/105	5261	kivett iroda	Magyar állam; vagyonkezelő: Nemzeti Felnőttképzési Intézet
39210/106	1621	kivett beépítetlen terület	Leitner László
39210/107	2051	kivett irodaház	Wörner Ingatlanfejlesztő Kft.
39210/108	1826	kivett iroda	Wörner Ingatlanfejlesztő Kft.
39210/112	766	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/113	1892	kivett lakóház és udvar	Magyar állam; kezelő: BRFK
39210/114	1649	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/115	1668	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/116	1658	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/117	1655	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/118	1660	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/119	1655	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/120	1636	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/121	3176	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/122	1616	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/123	1612	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/124	1615	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/125	1617	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/126	1628	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/127	1586	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/145	15318	kivett üzletház	A.M.R. Piazza Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
39210/146	11992	kivett áruház	OBI Hungary Retail Kft.
39210/155	8391	kivett út	X. ker. Önkormányzat
39210/38	5409	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/39	76575	kivett közpark	X. ker. Önkormányzat
39210/40	21330	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/42	1944	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/43	2025	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/44	2022	kivett lakóház és udvar	Kerepesi úti 3. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
39210/45	10460	kivett épület és udvar	X. ker. Önkormányzat
39210/46	911	kivett épület és udvar	X. ker. Önkormányzat
39210/47	2268	kivett épület és udvar	X. ker. Önkormányzat
39210/48	3004	kivett lakóház és udvar	Kerepesi úti HO-114 sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
39210/49	2098	kivett lakóház és udvar	Kerepesi úti 1. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
39210/50	2320	kivett lakóház és udvar	Kerepesi úti 2. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet
39210/51	4071	kivett lakóház és udvar	Társasház
39210/52	2223	kivett beépítetlen terület	X. ker. Önkormányzat
39210/53	1946	kivett közterület	X. ker. Önkormányzat
39210/8	16334	kivett lakóház és udvar	Társasház
39216/5	1695	kivett templom	Rákosfalvai Református Egyházközösség



BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

## KÖZLEKEDÉSI FEJEZET

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

Készítették:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418 tervező

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417 közlekedéstervező

Nagy József szerkesztő

Ügyvezető igazgató

Várady Tamás

Budapest, 2009. március

## JELENLEGI KÖZÚTI HÁLÓZAT

A tervezési terület tágabb környezetében jelentős, nagy forgalmat hordozó I. és II. rendű főutak találhatóak, amelyek a kapcsolatokat biztosítják a fővárosi és országos hálózatokkal.

A tervezési területet határoló utak közül I. rendű főút a Kerepesi út, II. rendű főút a Fehér út és a Keresztúri út, mely jelentős külső kerületi (XVII.) forgalmak hordozója. A Gyakorló utca és a Gyakorló köz tömegközlekedési viszonylattal járt gyűjtőutak, kiszolgáló forgalommal. A Gyakorló utca az elsődlegesen lakóterületet feltáró funkción túl a Fehér út - Kerepesi út között jelentős átmenő forgalmat bonyolít.

A terület környezetében a főutak közötti kapcsolatokat és elosztó funkciókat az Őrs vezér tere csomópont tölti be négyfázisú, minden irányt biztosító forgalomszabályozásával.

## JELENLEGI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Az Őrs vezér tere az egyik legnagyobb budapesti tömegközlekedési átszálló csomópont. Itt található a 2-es K-Ny-i metróvonal és a Gödöllői HÉV (elővárosi vonal) vonal végállomása, valamint 22 db autóbusz és 3 db trolibusz viszonylat végállomása.

A Fehér úton oldalfekvésben haladnak a 3-as, 62A és 62-es villamos viszonylatok, megállóval az Őrs vezér tere Kőbányai és Zuglói oldalán.

Az Őrs vezér tér északi és déli oldalán két nagyterületű, koncentrált autóbusz végállomás található.

### ÉSZAKI AUTÓBUSZ-VÉGÁLLOMÁS (ZUGLÓI OLDAL)

A végállomás Zugló, Rákosszentmihály, Rákospalota irányából érkező viszonylatokat fogadja.

Megközelítési útvonala: Kerepesi út, Füredi út.

Autóbusz viszonylatok: 44, 45, 31, 131, 144, 231, 244, 174

Trolibusz viszonylatok: 82, 81, 80

### DÉLI AUTÓBUSZ-VÉGÁLLOMÁS (KŐBÁNYAI OLDAL)

A végállomás Kispest, Rákoskeresztúr, Rákosliget, Rákoshegy, ill. a Bosnyák tér felől érkező viszonylatokat fogadja.

Viszonylatok: 32, 67, 85, 85E, 97E, 100, 161, 161A, 168E, 169E, 176E, 261E, 276E, 277.

A Kerepesi út mellett városhatár irányába a Csömöri VOLÁN busz végállomása található öbölben.

A K-NY-i metró napi kétirányú forgalma ~130.000 utas, a gödöllői HÉV forgalma 40.000 utas. A végállomások közötti átszálló forgalom is jelentős, naponta ~200.000 – 250.000 személy érkezik, ill. halad keresztül a téren. A téren lévő tömegközlekedési viszonylatok összevont indítási gyakorisága csúcspontban:

- METRO.....2 perc 30 mp
- HÉV.....7-8 perc
- villamosok.....3 perc

A déli autóbusz-végállomás közlekedési kapcsolatai egyszerűsödtek, a leszállóhelyek a metró végállomáshoz közelebb kerültek, a gyalogos-aluljáró tehermentesült egy jelentős forgalmi áramlattól.

A 13-as és 62-es villamos viszonylat összekötése utasforgalmilag és az átszállási kapcsolatok szempontjából is kedvező volt.

Az Árkád Bevásárlóközpont megvalósítása során a meglévő aluljáró bevásárlóközpont irányú folyosója megépült, a létesítmény környezetében a gyalogos felületek átépültek.

A területen a Gyakorló utcában közlekedik a Őrs vezér tere – Bosnyák tér között a 67-es és 277-es autóbusz viszonylat, melynek a területen 2 megálló-párja található.

- Gyakorló köz
- Gépmadár utca

A megállók csúcsórai fel-leszálló forgalma:

	Reggel		Délután		Egész nap
	fel	le	fel	le	fel-le
Gyakorló köz	36	3	16	17	400
Gépmadár u.	54	30	33	26	750

A lakóterület melletti forgalom a Kerepesi út Gépmadár park nevű megálló, (45, 67 sz. viszonylatok)

	Reggel		Délután		Egész nap
	fel	le	fel	le	fel-le
Gépmadár park	121	48	68	57	1 550

## JELLENLEGI FORGALMI REND

Az Árkád Bevásárlóközpont megépítésével egyidőben a területet határoló Fehér út korszerűsítése a Kerepesi út - Gyakorló utca között megtörtént, a Kerepesi út - Fehér út szintbeni, jelzőlámpával szabályozott csomópont átépült.

A Fehér úton két új jelzőlámpával szabályozott csomópont kiépítésére került sor (Fehér út - Árkád Bevásárlóközpont, Fehér út - buszvégállomás).

A Gyakorló köz - Kerepesi úti csomópont jelentős kapacitástartalékkal rendelkezik.

A Gyakorló utca 2x1 forgalmi sávós, esetenként párhuzamos parkolást leállósávon biztosító gyűjtőút. Burkolata közepes állapotú aszfalt.

A Fehér út és Keresztúri úthoz felbővített osztályozójú, jelzőlámpás forgalomirányítású csomópontokban csatlakozik.

A Gyakorló u.- Kerepesi út közötti területek TEMPO 30 forgalomszabályozással ellátottak.

### JELENLEGI FORGALMI ÁLLAPOT, PARKOLÁSI HELYZET

A Gyakorló utca jelenlegi forgalmi állapotának, a cél-és átmenőforgalmak meghatározásához aktualizáltuk a korábbi méréseinket, reggel 7 - 9 óra, illetve délután 16 - 18 óra közötti rendszámos forgalomfelvételeinket.

A forgalomfelvétel mértékadó csúcsórai forgalmi adatait a mellékelt ábrák szemléltetik.

A forgalomfelvétel alapján a csúcsórai egyirányú ki-és belépő forgalom kb. (500 - 550 E/h/irány), melynek kb. 60 %-a átmenő forgalom.

### PARKOLÁSI HELYZET

A 2006. novemberében végzett teljes körű nappali és éjszakai parkolásfelvétel alapján megállapítható, hogy a teljes területen a parkolók nappali kihasználtsága: 70 %, éjszakai kihasználtsága: 94 %.

Az átlagtól eltérően a Fehér út – Gyakorló köz közti házak parkolóhely kihasználtsága mind nappal, mind éjjel megközelíti a 100 %-ot, és sok a szabálytalan parkolás is.

### JELENLEGI TERÜLETI MUTATÓK

A Fehér út – Kerepesi út – Keresztúri út között elhelyezkedő Gyakorló utcai lakóterület L7 építési övezet, beépítési és közlekedési rendszere kialakult.

Teljes lakóterület:	207.400 m <sup>2</sup>		
▪ ebből zöldterület:	<b>79.179 m<sup>2</sup></b>	<b>38,0 %</b>	
▪ ebből közlekedési terület:			
	utak	25.980 m <sup>2</sup>	12,5 %
	parkolók	22.896 m <sup>2</sup>	11,0 %
	összesen:	<b>128.055 m<sup>2</sup></b>	<b>61,5 %</b>

Lakossági parkolászám: **1428 db.**

### GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A területet határoló utak menti járdákon, gyalogos felületeken, valamint a határoló főutak jelzőlámpával szabályozott csomópontjai gyalogátkelőhelyein a gyalogosok biztonságos közlekedése megoldott.

A Örs vezér téri gyalogos aluljáró bővítése megtörtént.

A vizsgált területen kijelölt kiépített kerékpárút csak a Kerepesi út egy szakaszán, a Keresztúri út térségében található.

**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**KÖZMŰ VIZSGÁLAT**



## ELŐZMÉNYEK

A meglévő közművezetékek vízszintes és magassági adatait üzemeltetői nyilvántartás, illetve helyszíni szemrevételezés alapján tüntettük fel. Összességében megállapítható, hogy a terület és tágabb környezete hagyományos rendszerű közműhálózattal a jelenlegi igény szintnek megfelelően ellátott.

Az alábbiakban az egyes közműveket szakáganként külön-külön fejezetekben tárgyaljuk.

## VÍZI KÖZMŰVEK

### VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület vízellátása a 23. sz. Keletpesti felső zónáról történik. A területet ellátó medence fenékszintje 167,16 m.B.f., a vizsgált terület B.118,0 m - B.119,9 m közötti szinten helyezkedik el.

A terület vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. körvezetékes hálózaton keresztül biztosítja. Az alábbiakban a vízvezetékeket utcánként adjuk meg:

- Kerepesi út DN600öv;
- Gyakorló köz DN200göv, DN300ac;
- Gyakorló utca DN150ac, DN200ac. és göv;
- Gépmadár utca DN100-150-200ac;
- Erdős utca DN300ac;
- Gépmadár park DN100ac;
- Erdősi utca DN300ac;
- Hatház utca DN150-300ac;

A vizsgált terület K-i oldalán, a Keresztúri út Gyakorló utca keresztezésében a 23. sz. Keletpesti felső zóna DN200göv. vezetéke zónazáron keresztül csatlakozik a Keresztúri út mentén haladó 20. Pesti alapzóna DN250ac. vezetékéhez. Ezzel a vezetékkel párhuzamosan húzódik a Keresztúri út mentén egy szintén 20. Pesti alapzónához tartozó DN150ac. vezeték.

A Gyakorló közben, a SKÁLA divatáruház előtti zöldterületen, a Gépmadár parkban, valamint a Gépmadár út és a Gyakorló utca közötti területen összesen 3 db tűzoltóvíz tározómedence is található, melyek a vezetékeken keresztül kivehető legnagyobb tűzoltó vízmennyiségek feletti (esetleg szükséges!) mennyiségek tárolására szolgálnak.

A tűzoltó vízellátás a 23. zóna vezetékére ültetett földfeletti tűzcsapokkal, valamint az előbb említett tűzoltóvíz tározómedencékben lévő vízzel biztosított.

A terület vízellátását biztosító vezetékhalózat nyomvonalát, méreteit 1:2.000 méretarányú helyszínrajzon jelöltük.

## VÍZELVEZETÉS

A tervezési terület az **Angyalföldi** szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik. A tervezési terület és tágabb környezete egyesített rendszer szerint csatornázott. A tervezési terület szenny- és csapadékvizeinek befogadója a Kerepesi úti 130/162,5 Pb/rb+kl egyesített rendszerű főgyűjtő.

Az egyes utcákban kiépített egyesített rendszerű csatornák:

- Gyakorló köz DN800b;
- Gyakorló utca DN300-400-600b;
- Gépmadár utca és park DN300-400-600b;
- Hatház utca DN300-400b;
- Keresztúri út DN800b és 90/135t/S54b.

A Keresztúri út mentén kiépült egy DN400b. csapadékcsonna is, amely a Vízimalom utcába fordul be.

A Gyakorló közben lévő divatáruházzal előtti parkolóban egy DN300-as csapadékcsonna gyűjti össze a felszíni vizeket és juttatja az áruházzal mellett megépült egyesített rendszerű csatornába, amely befogadja a Gyakorló közben lévő DN800 b. gyűjtőcsatorna.

A terület csapadékvizeit a szilárd burkolatú utak mentén megépített víznyelők gyűjtik össze és vezetik az egyesített csatornába.

A terület vízelvezetését biztosító vezetékhalózat nyomvonalát, méreteit 1:1.500 méretarányú helyszínrajzon jelöltük.

## ENERGIA KÖZMŰVEK

### VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

#### NAGYFESZÜLTÉGŰ TÁPPONTOK

A vizsgált terület Budapest villamosenergia-ellátási rendszerében a Zuglói 220/120/20/10 kV-os és a Soroksári 220/120/20kV-os alállomásokot összekötő, a Rákosfalvi, a Kőbányai és a Pestlőrinci 120/10 kV-os alállomásokat felfűző 120 kV-os főelosztó hálózatról kap villamos energiát.

A fenti főelosztó hálózatról két párhuzamos 120 kV-os földkábel ív a Keresztúri utat keresztezve a Gyakorló út páros számozású oldali járdájában vezetve lépi át tervezési területünk határvonalát, nyomvonaluk itt húzódik tovább a Hatház utcáig, majd a Gyakorló utcát keresztezve, a területet közvetlenül ellátó Rákosfalvi 120/10 kV-os alállomáshoz csatlakozik.

#### KÖZÉPFESZÜLTÉGŰ HÁLÓZATOK ÉS TÁPPONTOK

Területünk primer oldali tápfeszültség ellátását fenti 120/10 kV-os alállomástól kiépített primer kábelívek az alábbiak szerint szolgáltatják:

Az alállomástól, a Keresztúri út irányába a Gyakorló utca páratlan számozású oldali járdájában vezetve 12 kábelív indul, melyből egy hurokzáró kábelív felfűzi a volt OBI áruházzal 8307. sz. ÉBTR állomását, majd a fenti

kábelívek vonalvezetése a Keresztúri út páratlan számozású oldali járdájában vezetve hagyja el a vizsgált területet.

A második középfeszültségű gerincvezetékes kábelsáv 15 kábelívvel, a Gyakorló utat keresztezve a Hatház utcán húzódik tovább, majd a Kerepesi utat keresztezve lép ki területünkről.

A Rákosfalvi állomástól a Fehér út irányába a Gyakorló út páratlan számozású oldalán húzódik a középfeszültségű gerincvezetékek harmadik kábelsávja.

Ebből a sávból a Gyakorló utat keresztezve lép ki a „rég lakótelep” 4543. sz. és 7663. sz. ÉHTR állomásait -; majd innen továbbhúzódva a Gépmadár parki „sáv – házak” 4387 sz.; 4389 sz.; 1287. sz.; 1139. sz.; 4377. sz.; és 4378. sz. 10/0,4 kV-os transzformátor állomásait - primer feszültséggel ellátó 10 kV-os föld kábelív.

A Gyakorló úti kábelsáv 12 db 10 kV-os földkábel ívvel Gyakorló út páratlan számozású oldalán húzódik tovább, egy hurokzáró kábelív felfűzi a 15. sz. „pont – ház” 7479 sz. 10/0,4 kV-os transzformátorállomását, majd innen tovább húzódva éri el a Gyakorló köz magasságát.

Innen indul az újabb; a Gyakorló köz „sáv – házak” 7425 sz., és 7649 sz. 10/0,4 kV-os transzformátor állomásait, valamint a „Skála” áruház 7255 sz. transzformátorállomását felfűző, középfeszültségű földkábel ív.

Ugyancsak innen lépnek ki a Gyakorló utcai „sáv – házak” 7545 sz., 7547 sz., és 7647 sz. transzformátor állomásait ellátó, és az „Árkád” áruház 8757 sz., és a 8759 sz. transzformátor állomásaihoz csatlakozó primer feszültségű földkábel ívek.

Gyakorló út páratlan számozású oldalán folytatódó kábelhálózat látja el primer feszültséggel, a Gyakorló utcai további „pont – házak” 7425 sz., és 7649 sz. 10/0,4 kV-os transzformátorállomásait.

A kábelsáv a Gyakorló utcából; egyrészt a Fehér út páros oldalán vezetett nyomvonalon déli irányba indul, miközben a 11 db 10 kV-os kábelív egyik ága a Fehér utat „oda – vissza” keresztezi, és felfűzi az új piaci csarnok épület 10/0,4 kV-os transzformátorállomását, majd visszatérve, és a Fehér úti nyomvonalevezetéshez „csatlakozva” együtt lépnek ki területünkről.

Másrészt 8 db gerinckábel keresztezi a Fehér utat, és északi irányba tartva, ellátja primer feszültséggel, az Autóbusz végállomás -; a BKV székház -; és a Metró járműjavító üzemegység 10/0,4 kV-os transzformátorállomásait, és a Kerepesi úton, az Albertirsai út - Pongrác út irányában hagyja el a vizsgált területet.

A fent leírt, valamint a vonatkozó szakági tervlapunkon rögzített primer kábelhálózat az üzemeltető közműnyilvántartásában rögzített adatok szerint jó állagú, 150-240 mm<sup>2</sup> keresztmetszetű, műanyag ér-szigetelésű földkábelekkel épült ki, és a róluk táplált 10/0,4 kV-os transzformátorállomások az igényeknek megfelelően szolgáltatják a lakossági, és a közületi fogyasztók részére a villamos energiát.

### **KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK**

Az előbbieken rögzített 10/0,4 kV-os transzformátorállomásokról kiépített földkábel hálózatokkal történik a terület fogyasztóinak közvetlen kifizültségű ellátása.

Az ipari és intézményi létesítmények túlnyomórészt saját transzformátorállomásuktól, üzemi területükön belül kiépített kiefeszültségű földkábel hálózaton keresztül, igényeik szerint kötött energiafelhasználási szerződésüknek megfelelően vételezik a villamos energiát.

A rendezési terület vizsgált határvonalán belül, a meglévő lakótelepi épületek ellátása a „pont”; illetve „sáv” - házakba telepített 10/0,4 kV-os transzformátorállomásokban kiépített fővezeték jellegű kiefeszültségű hálózatokról fogyasztói csatlakozó vezetéseken keresztül történik az épületek villamos energia fogyasztóinak közvetlen kiefeszültségű ellátása.

Valamint ezen túlmenően a fent leírt 10/0,4 kV-os transzformátorállomások szekunder kapcsoló egységeitől indított hurkos rendszerű kiefeszültségű földkábel íveken keresztül kapják az egyes további, transzformátorállomással nem rendelkező, épületek a villamos energiát.

A fogyasztói csatlakozások itt is az épületeken belüli főelosztó berendezésektől kerültek kiépítésre.

## KÖZVILÁGÍTÁS

A részletes rendezés alá vont terület közvilágítási táppontjait ugyancsak fentiekben részletesen ismertetett 10/0,4 kV-os transzformátorállomásokban önálló berendezésként kialakított közvilágítási kapcsoló egységek képezik.

A meglévő köz- és térvilágítási rendszer is változatos arculatot mutat. A közvilágítási berendezések korszerűsítése, a nátriumosítási program keretében, az energiatakarékos fényforrások beépítése, az idők folyamán mindenütt megtörtént.

A közlekedési utakon úgy a fő, mint a mellék útvonalak esetében a forgalmi viszonyoknak megfelelő közvilágítás üzemel.

A meglévő közvilágítási módozatok felsorolása és rögzítése:

- \* A Kerepesi út és a Fehér út felső szakaszán:

Kétoldalas elrendezésű, 11-12 m-es fénypontmagasságú, egy -; és kétkarú 1,5 - 2,0 m-es karkinyúlású kúpos - acéloszlopos kandeláberekben Tungstram – Schröder Ónix típusú lámpatestekkel, 250 W-os Na fényforrásokkal:

- \* Kerepesi út további szakaszán, és a Keresztúri úton:

Kétoldalas elrendezésű, 11 m-es fénypontmagasságú, 1,5 m-es kinyúlású íves karú kúpos- acéloszlopos kandeláber oszlopokon, EKA lámpatestekkel 150 W-os Na fényforrásokkal.

- \* Gyakorló úton:

Kétoldalas elrendezésű, 11 m-es fénypontmagasságú, 1,0 m-es karkinyúlású 1 és 2 karú, kúpos - acéloszlopos kandeláberekben EKA lámpatestekkel 150 W-os Na fényforrásokkal.

- \* A Gyakorló közben, és a Kerepesi út - Gyakorló út között, a gépjármű forgalmi utakon:

Egyoldalas elrendezésű 9 m-es fénypontmagasságú 1,0 m-es kinyúlású íves karú, rövid ostornyeles, kúpos - acél kandeláber oszlopokon, EKA lámpatestekkel 100 W-os Na fényforrásokkal:

- \* Az OBI áruház belső parkolójában:

Kétoldalas elrendezésű, 7 m-es fénypontmagasságú, 0,5 m-es karkinyúlású egy karú, kúpos – horganyzott acéloszlopos kandeláberekben Tungstram – Schröder Z2 típusú lámpatestekben 150 W-os Na fényforrásokkal.

- \* A Gyakorló köz - Kerepesi út - Gyakorló út között, a Lakótelepi belső gyalogos közlekedési útvonalakon:

Egyoldalas elrendezésű 6 m-es fénypontmagasságú beton kandeláber oszlopokon, új EKA oszlopfejes lámpatestekkel, 70 W-os Na fényforrásokkal.

- \* A Gyakorló út mellett, a „Pont – házak” Lakótelepi belső gyalogos közlekedési útvonalain:

Egyoldalas elrendezésű 6 m-es fénypontmagasságú teleszkópos acél kandeláber oszlopokon, régi EKA oszlopfejes lámpatestekkel, 70 W-os Na fényforrásokkal.

## HŐENERGIA

Jelen szabályozási tervünk által érintett területen belül az épületek téli hővesztéseinek pótlására, valamint a technológiai -; és használati – melegvíz előállítására, valamint konyhai energia hordozóként távhő -; és földgáz - energia kerül felhasználásra.

## TÁVHŐ ELLÁTÁS

A vizsgált területen a meglévő közintézmények egy része, és a lakóépületek, távhő ellátást kapnak.

A hőszolgáltatás táppontja a Füredi úti tömbfűtőmű, ahonnan a tervezési terület irányába egy

Fv 2xNA 400 mm-es forró-vizes gerincvezeték-pár csatlakozik.

Ez a gerincág a Kerepesi utat keresztezve lépi át vizsgált területünk határvonalát majd a Gépmadár parkban két irányba ágazik szét.

A főág ugyancsak Fv 2xNA 400 mm-es forró-vizes gerincvezeték-párral a Gépmadár park – Hatház utca - Kerepesi út nyomvonalon húzódik tovább, majd a Keresztúri utat keresztezve elhagyja a vizsgált területet, miközben a Hatház utcán mellékágot indít Fv 2xNA 200 mm-es vezeték-párral.

Ez a mellékág Fv 2xNA 100 mm-es forró-vizes vezeték-párral keresztezi a Gyakorló utat, majd két irányba ágazik szét, egyik ága az ELMŰ Rákosfalvi 120/10 KV-os alállomása melletti utcába befordulva, és az Iskola épület irányába tovább húzódva hagyja el területünket.

A másik mellékág Fv 2xNA 150 mm-es vezeték-párral a Gyakorló út páratlan számozású oldalán nyugati irányba tovább folytatódó nyomvonallevezetéssel a Gépmadár utcai; és a Gyakorló úti egyes „sáv – házainak” hőközpontjai részére szolgáltat hőenergiát.

A Gépmadár parkba csatlakozó Fv 2xNA 400 mm-es forró-vizes gerincvezeték-párról egy újabb gerincág indul a Gyakorló köz irányába Fv 2xNA 300 mm-es forró-vizes vezeték-párral a róla csatlakozó első leágazás, Fv 2xNA 150 mm-es vezeték-párral, Gépmadár úti „sáv – házak” hőközpontjait látja el hőenergiával.

További leágazásaival pedig a Gyakorló köz további „sáv – házak” hőközpontjai részére szolgáltat hőenergiát.

A távfűtési gerincvezeték vonal vezetése ezt követően, továbbra is Fv 2xNA 300 mm-es forró-vizes vezeték-párral, a Gyakorló köz - Gyakorló úton kiépített nyomvonalon folytatódik, és egyrészt az útkereszteződésben indított, Fv 2xNA 150 mm-es vezeték-párral a Gyakorló úti 13-19. sz. „pont – házak” hőközpontjait látja el hőenergiával.

Másrészt pedig a Gyakorló úton tovább folytatódó fent leírt gerincágról, -melynek nyomvonala a Fehér útig húzódik- közvetlenül kiépített fogyasztói forró-vizes vezeték párokkal a Gyakorló úti további „sáv -; és pont – házak” hőközpontjai részére szolgáltat hőenergiát.

A vonatkozó szakági tervlapunkon rögzített gerincvezetékek-párról indított leágazásokkal és mellékágakon keresztül történik a szóban forgó területen a zömében lakossági, valamint a közületi - jellegű hőfogyasztók hőenergia ellátása.

### **FÖLDGÁZELLÁTÁS**

A vizsgált terület földgázellátása a fővárosi 40 bar-os nagynyomású körvezeték hálózatról táplált Salgótarjáni úti FÖGÁZ gázfogadó-állomástól indított nagyközépnomású hálózatról történik.

A lakossági, és közületi jellegű fogyasztók közvetlen földgáz ellátására az Erdősi utcába telepített nagyközép/kisnyomású körzeti gáznyomás szabályozók szekunder oldalától kiépített kisnyomású vezetékek szolgálnak.

A szabályozási területen fellelhető nyomvonalak:

### **NAGYKÖZÉPNOMÁSÚ FÖLDGÁZHÁLÓZAT**

A vizsgált területen keresztül húzódó nagyközépnomású földgázvezeték hálózat a Gyakorló utcán a Keresztúri úti DN200 mm-es gerincvezetékéről csatlakozó leágazás DN150 mm-es horganyzott acélcső vezetékkel épült ki, majd a Hatház utcánál két irányba ágazik szét.

Az egyik ág befordul a Hatház utcába, majd az Erdősi utcába telepített nagyközép/ kisnyomású körzeti gáznyomás szabályozó berendezéshez csatlakozik.

A másik ág nyomvonal vezetése a Gyakorló utcán, DN150 mm-es horganyzott acélcső vezetékkel folytatódik tovább, majd keresztezi a Fehér utat, és ezt követően az új fedett „Piac – csarnok” földalatti gáznyomás szabályozó berendezéséhez csatlakozik.



## KISNYOMÁSÚ FÖLDGÁZHÁLÓZAT

Az Erdősi utcába telepített nagyközép/kisnyomású körzeti gáznyomás - szabályozó berendezéstől induló gerinc ág DN 200 mm-es acélcsővezetékekkel a Hatház utca irányába kiépített nyomvonalon csatlakozik vizsgált területünkről.

A Hatház utcában a róla kiépített, északi ága Dk 200 mm-es PE csővezetékekkel, a Hatház utca - Kerepesi út nyomvonalon húzódik tovább, majd a Keresztúri utat keresztezve elhagyja a tervezési területet.

Déli ága pedig DN 200 mm-es acélcsővezetékekkel, a Hatház utcán a Gyakorló útig húzódik, itt szintén két irányba ágazik szét, a keleti ág Dk 200 mm-es PE csővezetékekkel, a Gyakorló úton épült ki, majd a Keresztúri útra befordulva elhagyja a tervezési területet.

A Gyakorló úti gerincvezeték nyugati ága DN 150 mm-es horganyzott acél csővezetékekkel a Gépmadár utcai lakóépületek részére szolgáltat gázenergiát.

A nagyközép/kisnyomású körzeti gáznyomás - szabályozó berendezéstől a Gépmadár park – Gépmadár utca Gyakorló köz irányába induló gerinc ág DN 200 mm-es; illetve a róla szintén horganyzott acél csővezetékekkel kiépített; a vonatkozó szakági tervlapunkon rögzített; mellékágakon keresztül látja el földgáz energiával a vizsgált területünk további lakótelepi épületeit, illetve a Gyakorló úti vezeték végül a Fehér úti gerincvezetékhez csatlakozva hagyja el a tervezési területet.

A fenti földgáz hálózatra egy további; a Kerepesi utat keresztező nyomvonalon kiépített; gerincág csatlakozik a Sarkantyú utcai nagyközép/kisnyomású körzeti gáznyomás szabályozó berendezéstől, szintén Dk 200 mm-es PE csővezetékekkel.

A területen kiépített földgázvezeték hálózatok felülvizsgálata és karbantartása folyamatos, tervszerű, a hibák kijavítása megtörtént, jelenlegi üzemvitelük és állapotuk kielégítő.

## KÜLÖNLEGES RENDELTETÉSŰ HÁLÓZATOK

Az Örs vezér tere közlekedési csomóponti funkciójából adódóan jelentős szerepet játszanak a budapesti közlekedést irányító, szervező és felügyeleti intézményektől induló, illetve oda csatlakozó úgynevezett "BKV" hírközlő és energiaátviteli hálózatok, melynek egyik ága a Fehér út, rendezési területünkre eső, érintett szakaszán kiépített, a vonatkozó szakági tervlapunkon rögzített nyomvonalon halad.

## ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### TÁVBESZÉLŐ-HÁLÓZATOK

A vizsgált terület a Magyar Telekom Távközlési Rt Pesti Műszaki Szolgáltatási Igazgatóságának Ferenc távbeszélő központjának góckörzetébe tartozik. A lakótelep területét szinte behálózzák a beton tömbcsatornás régi, és az újabb, műanyag védőcsöves postai alépítmények, melyek általában az úttest és az épületek között zöldsávban, általában az épületek vonalát követve, illetőleg a járdaburkolatok alatt húzódnak.

Ezek az alépítmények nyújtanak védelmet, a területet ellátó, illetve az itt keresztülhaladó távközlő hálózati elosztó-, csatlakozó-, törzs- és átkérő-, valamint HTI kábeleknél. Az előfizetők, távbeszélő hálózati ellátása tápfej-szekrényes csatlakozó egységeken keresztül történik.

A közelben lévő Örsvezér téri közlekedési csomópont utasforgalmának megfelelően a terület kiterjedésével jó összhangban elegendő számú nyilvános távbeszélő állomás található az Örs vezér terén; a BKV - METRÓ végállomásokon; továbbá az aluljárókban; az új Autóbusz pályaudvaron; illetve a vizsgált területen és annak környezetében, a lakótelepeken; a vonatkozó szakági tervlapokon rögzítettek szerint.

### **MOBIL TÁVKÖZLÉS**

A vizsgált területen önálló traverz szerkezetre mobil-távközlési antenna – árboc nem került telepítésre.

A Gyakorló út 11. sz.; 13. sz.; és 17. sz. „pont – házak”, és a Gépmadár út 20. sz. „sáv – ház” épületeinek tetején, csoportosan elhelyezett mobil-telekommunikációs antenna berendezések találhatók.

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom hazai Mobil Távközlési Szolgáltató hálózatára fel tudunk jelentkezni, és megfelelő térerősségeket mérhettünk. Fentiek következtében a szabályozási terület mobil hálózati ellátására közterületen újabb bázis állomás, vagy antenna berendezés elhelyezésével nem számolunk a közmű vizsgálatunk által érintett területen belül.

### **HÍRKÖZLÉS**

Gépmadár út 10. sz. „sáv – ház” épületének tetején, polgári – védelmi sziréna berendezés található. A fentiekben részletesen leírt; a Fehér út tervünk által érintett szakaszán; a BKV hálózatokon kívül más nyilvántartott hírközlő, vagy adatátviteli rendszer nem üzemel a szóban forgó területen. A „Polgári jellegű” adatátviteli, és hírközlési forgalom jelenleg a távközlési, és a telekommunikációs hálózatokon keresztül bonyolítható.

### **TELEKOMMUNIKÁCIÓ**

A vizsgált területen, a lakótelepek épületeinek telekommunikációs igényeinek kielégítésére a UPC kábeltelevíziós mamutcég nagyközösségi telekommunikációs hálózatot épített ki.

A Szolgáltató a kábeltelevíziós hálózati rendszer elemeinek kiépítését elvégezte és a távközlési hálózatok alépítményi csővezetékeivel közel azonos nyomvonalakon, alépítményes, és földkábeles hálózatokkal kiépített kábeltelevíziós rendszerű telekommunikációs hálózatot üzemeltet.

A kiépített rendszerek és hálózati elemek már üzemelnek, és alkalmasak valamennyi, a földi sugárzású telekommunikációs, és a műholdas műsorszóró állomások nagyközösségi vételére; valamint adatátviteli és „Internet” - es hírközlésekre is.

**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT**

## TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET - TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési terület a X. és XIV. kerület határán az Örs vezér tér közelében lévő lakótelep. Gyakorlatilag a Kerepesi út – Keresztúri út – Gyakorló utca és Fehér út által határolt területen az L7 övezetű tömbök területét jelenti. A fontos átszállási és közlekedési csomópontot jelentő Örs vezér tér melletti lakótelepet a közlekedési környezetterhelés érinti, így környezeti szempontból a főváros **intenzív, a területhasználati konfliktusok feloldására irányuló fejlesztésre kijelölt zónájában** helyezkedik el.

A területen többféle területhasználat is megtalálható. A lakótelep szélein (Örs vezér tér, Keresztúri út) jelentősebb kereskedelmi létesítmények találhatók, mint az Árkád áruház és a Keresztúri úti bevásárlóközpont. A lakótelep belsejében több oktatási intézmény (óvoda iskola) van. A terület mellett középiskola is megtalálható a Gyakorló utca mentén. A lakótelep belső részein szolgáltatások is vannak, orvosi rendelő, étterem, falatozó stb. A Keresztúri úti bevásárlóközpont előtt a Kerepesi út mellett McDonald's étterem és OMV benzinkút is üzemel. A lakóépületek a jelentős forgalmú Kerepesi úttól egy széles zöldsáv választja el, melyben zajvédő domb is van, ami jelentősen csökkenti az út forgalmából eredő zaj és légszennyezést egyaránt.

A terület fő környezeti konfliktusforrása, hogy a területet több oldalról is jelentős forgalmú elsőrendű főútvonalak határolják (Kerepesi út, Fehér út, Keresztúri út), melyek jelentős környezeti terhelést okoznak a térségben. Területhasználati konfliktust okoz a térségben, hogy az Árkád áruház helyén egykor létezett nagyméretű P+R parkolót a térségben nem pótolták, így az ingázók jó része a lakótelep parkolóit próbálja P+R jelleggel használni. A helyhiány következtében a Fehér út mentén a zöldfelületeken is minden talpalatnyi területet a parkoló járművek foglalnak el. Az esti időszakban a lakótelepen lakók is hazaérnek, akkor a terület többi részén is kaotikus parkolási helyzet alakul ki a nem elegendő parkolóhely miatt.

A terület zöldfelületekkel gazdagon ellátottnak tűnik, mégis a meglévő zöldfelület alig haladja meg az 50%-ot. Ezen sokat segít, hogy a terület igen gazdag faállománnyal rendelkezik, mely mára jól beállt, nagy lombtömeggel rendelkezik. Problémás a zöldfelületek egy részének extenzív jellege és a túlhasználatból eredő regenerálódási hiány.

## TALAJADOTTSÁGOK – TALAJVÍZ

A tervezési terület a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz szempontjából érzékeny kategóriába sorolt, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő területen lévőként tartják nyilván. Ezt a Duna és a dunai vízbázisok közelsége indokolja.

A terület morfológiailag a Pesti-hordalékkúp síkság kistáján helyezkedik el. A terület a Duna illetve annak mellékpatakjának a Rákos-patak egykori árterülete. A terület lényegében síknak tekinthető, magassága a 118-120 m Bf, magassági szintek között változik. Az altalaj homok, homokos kavics és kavicsos homok.

A terület melletti Shell benzinkút monitoring kútjait vizsgálták a talajvíz minősége szempontjából. A mintavételkor az egyik kútban volt víz, melynek analitikai vizsgálata az alábbi eredményt adta:

Minta jele	Vizsgált paraméter	Mért érték	Határérték*
Örs-1	Hidrogénkarbonát [mg/l]	<b>384</b>	-
	Karbonát [mg/l]	<b>&lt;1</b>	-
	Összes lúgosság [mmol/l]	<b>6,3</b>	-
	Összes keménység [mg/l CaO]	<b>377</b>	-
	KOI <sub>ps</sub> [mg/l]	<b>1,79</b>	-
	szulfát [mg/l]	<b>395</b>	250
	nitrát [mg/l]	<b>81</b>	25
	nitrit [mg/l]	<b>0,42</b>	-
	klorid [mg/l]	<b>109</b>	-
	foszfát [mg/l]	<b>0,44</b>	0,5
	ammónia [mg/l]	<b>0,21</b>	0,5
	vas [mg/l]	<b>2,09</b>	-
	mangán [mg/l]	<b>0,09</b>	-
	nátrium [mg/l]	<b>63,5</b>	-
	kálium [mg/l]	<b>26,0</b>	-
	magnézium [mg/l]	<b>47,7</b>	-
	kalcium [mg/l]	<b>185</b>	-
TPH [µg/l]	<b>45,9</b>	100	

A vett mintából történő vizsgálat eredményei azt mutatják, hogy a felszín alatti víz állapota megfelelő. A benzinkút működéséből származó potenciális szennyező szénhidrogén komponensek (TPH) szintje a határérték 50 %-a körül volt, míg a szulfát másfélszeresen és a nitrát több, mint háromszorosan meghaladja a szennyezettségi határérték szintjét. Erről a szennyezésről megállapítható, hogy a területen ill. a térségben nem végeznek olyan tevékenységet, amely ennek forrása lehet, a tapasztalt határérték túllépés általában jellemző az országban a legtöbb térségre.

A terület potenciális szennyezője a Kerepesi úton az OMV benzinkút. Ennek monitoring kútjai nem lettek vizsgálva, de nincs tudomásunk a kút közelében tapasztalt szennyezésről.

## LEVEGŐMINŐSÉG

A terület légszennyezettségi besorolása a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján a következő:

Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: Kéndioxid E, Nitrogéndioxid B, Szénmonoxid D, Szilárd (PM10) C, Benzol E, Talajközeli ózon B.

A területen érvényes légszennyezési határértékeket a 14/2001.(V.9.) KÖM-EÜM-FVM együttes rendelet szabályozza. A kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok határértékei a következők:

\* : a 10/2000. (VI.29.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet 3. mellékletének 2. és 3. táblázata szerint

Légszennyező anyag	Határérték [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]			Veszélyességi fokozat
	Órás	24 órás	Éves	
Kén-dioxid	250	125	50	III.
Nitrogén-dioxid*	100	85	40	II.
Nitrogén-oxidok (mint $\text{NO}_2$ )	200	150	70	II.
Ózon		120		I.
Szén-monoxid	10 000	5 000	3 000	II.
Ólom			0,3	I.
Szálló por (PM10)		50	40	III.
Szálló por (TSPM: összes lebegő portartalom)	200	100	50	III.
Benzol		40	5	I.
Légszennyező anyag	Határérték			Veszélyességi fokozat
		30napos	Éves	
Ülepedő por, toxikus anyagot nem tartalmaz		16 g/m <sup>2</sup> x 30 nap	120 t/km <sup>2</sup> x év	IV.

K-1. táblázat Jelentősebb légszennyező anyagok határértékei

A tervezési terület térségének levegője Budapesti viszonylatban mérsékelten szennyezettnek mondható, ahol a közlekedés a domináns légszennyező forrás. Fűtési eredetű kommunális emisszióval a térségben elterjedt távfűtés miatt nem kell számolni. Ipari légszennyező forrás hatása sem jellemző, mivel a közvetlen szomszédságban ilyen létesítmények mára már nem üzemelnek. A Keresztúri út mellett lévő EGIS Gyógyszergyár pontforrásai az ipartelep legtávolabbi részein helyezkednek el, valamint az uralkodó és jellemző szélirányok a levegő transzmisszióját a területtől ellentétes irányokba juttatják. A tervezési területen jellemzően kialakuló levegőszennyezettség zöme a Kerepesi, a Fehér és a Keresztúri úton történő közúti közlekedésből ered. A légszennyezettségi mérőhálózat automata és manuális immiszió mérési pontjai közül legközelebbi a Baross téren (Keleti Pu. mellett) található, de messze van ahhoz, hogy annak adatait a tervezési területre jellemzőnek lehetne elfogadni, bár ott is a gépjárműforgalom a domináns szennyezőforrás. Az Árkád áruház tömbjére viszont a közelmúltban készült több ponton is tájékoztató jellegű levegőminőségi mérés, amikor egy alkalommal 24 órás mérés ill. mintavétel végzésére került sor. Az eredmények összegzését és a vonatkozó 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendeletben megadott 24 órás immisziós határértékeket a főbb komponensekre az alábbi táblázat mutatja.

	24 órás határérték	Mintavételi hely száma		
		1	2	3
Szennyező anyag	Koncentráció [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]*			
Szállópor	100	76,4	47,9	47,9
Nitrogén-dioxid	85	36,3	17,1	34,2
Benzol	10	11,6	nd**	1,93
Toluol*	200	80,2	3,14	9,40
Etil-benzol*	20	10,2	nd**	nd**
Xilolok*	60	42,7	nd**	nd**

\*: tervezési irányértékek

\*\*: nem detektálható



A jegyzőkönyvben közölt értékelés szerint a benzinkút környezetében a benzol immiszió túllépi a fenti jogszabályban meghatározott 24 órás egészségügyi határértéket, valamint a pentánok immisziója is meghaladja a tervezési irányértéket. A többi mérési ponton, a vizsgált komponenseket figyelembe véve, határérték túllépés nem volt tapasztalható.

A kapott eredményekből megállapítható, hogy a benzinkút környezetében volt mérhető minden komponens esetében a legmagasabb koncentráció, ami a kibocsátó forrás közvetlen közelségéből is adódott. A többi mérési pont eredményei tekinthetők a tervezési terület térségére általában jellemzőnek. Ezekből az adatokból az állapítható meg, hogy a szűkebb térség levegője erősen szennyezett, a mérési eredmények alapján nem fűtési időszakban túlterhelés / károsító koncentráció nem jellemző. A határértékhez viszonyítva a legmagasabb terheltség a szállópor esetében volt tapasztalható (40-70 %), nitrogén-dioxid tekintetében ez 15-40 %-ra adódott, benzol esetében 20-30 %, de a benzinkúttól távolabbi 2 mérési ponton, a lakóházak előtt vett mintákban nem is volt kimutatható mennyiségben jelen.

### ZAJ ÉS REZGÉSTERHELÉS

8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet szerint a közlekedésből származó zajterhelési határértékek a lakóterületen (nagyvárosias beépítésű), vegyes területen, I. rendű főút; II. rendű főút, gyűjtőút, összekötőt, bekötőt, egyéb közút esetében nappal 65, éjjel 55 dB (Kerepesi út, Fehér út, Keresztúri út); gyűjtőt; összekötőt; bekötőt; egyéb közút; vasúti mellékvonal és pályaudvara; repülőtér, illetve helikopterállomás, -leszállóhely mentén nappal 65, éjjel 55 dB (Gyakorló utca) ; kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén nappal 60, éjjel 50 dB (Gyakorló köz).

A zajszámítást a Közlekedés Kft-től kapott jelenlegi forgalmi adatok és az ÚT 2.1 302-2000 Útügyi műszaki előírás szerint végeztük és az alábbi zajterhelési értékek adódtak.

Utca	Időszak	Napi járműforgalom			Zajterhelés 7,5m-es referenciatávolságon (dB)	Zajterhelés a legközelebbi lakóépület előtt 2 m-re (dB)	Határérték (dB)
		I.-es kat.	II.-es kat.	III.-as kat.			
Kerepesi út	Nappal	35500	2250	1240	80,32 (dB)	58,61 (dB)	65(dB)
	Éjszaka	9300	400	250	72,73 (dB)	51,01(dB)	55(dB)
Fehér út	Nappal	24900	1980	1140	77,74 (dB)	66,38 (dB)	65(dB)
	Éjszaka	4500	310	170	70,15 (dB)	58,78 (dB)	55(dB)
Gyakorló köz	Nappal	2150	60	60	64,90 (dB)	64,90 (dB)	60(dB)
	Éjszaka	390	10	10	57, 30 (dB)	57, 30 (dB)	50(dB)

*Jelenlegi közlekedési eredetű zajterhelés és határértékei*

A számított adatokból megállapítható, hogy valamennyi felsőrendű főút mentén jelentős zajterhelés keletkezik. A Kerepesi út és Keresztúri út esetében kedvező, hogy a védendő létesítmények (lakások) az úttól nagy távolságra (80m) helyezkednek el, valamint e távolságon belül zajvédő, zajárnyékoló létesítmény is található (Kerepesi út mentén zajvédő domb és növényzav, Keresztúri út mentén zajárnyékoló hatású kereskedelmi létesítmény). A megfelelő távolságtartás és zajárnyékolók hatására a Fehér út kivételével a zajterhelés nem éri el a határértéket. A Fehér útnál a határértéket kis mértékben meghaladó zajterhelés észlelhető.

A Gyakorló utca és Gyakorló köz esetében kedvezőtlenebb a helyzet, mivel itt az épületek közvetlenül az út közelében helyezkednek el, annak ellenére, hogy járműforgalmuk jelentősen kisebb mértékű. A Ezen épületeknél a határértéket szintén kis mértékben meghaladó mértékű a zajterhelés. A Gyakorló közben zajmérés is készült, mely szerint nappal 62 dB, éjjel 56 dB zajterhelés mérhető<sup>2</sup>. Itt az alacsonyabb útkategória miatti alacsonyabb (60/50 dB) határérték különösen éjszaka nem teljesül.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a Gyakorló utcában és a Gyakorló közben egyaránt 10 emeletes lakóházak vannak és a határérték túllépések a földszinti homlokzatnál értendő. A felsőbb szinteken, 3-4 emelet magasságától már nem jelentkezik határérték feletti zajterhelés.

A üzemi zajforrások tekintetében a területen lévő és az azzal szomszédos kereskedelmi, szolgáltató létesítmények műszaki berendezése jelentkezik. A műszaki berendezésekből eredő zajterhelési határértékek a védendő épületeknél 55/45 dB. Az Árkád üzletközpont környezetében erre részletes vizsgálat készült.<sup>3</sup> (Az árkád üzletház esetében a létesítmény tetőfelületén vannak a szellőztető berendezések, valamint azt parkolófelületként is hasznosítják, így az onnan származó zajterhelés a legnagyobb mértékű a környező létesítmények között.) A méréssel is alátámasztott vizsgálat bizonyította, hogy a zajterhelés határérték alatti.

## HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A területen a kommunális hulladékok gyűjtését és szállítását az FKF Zrt. végzi. A gyűjtés lépcsőházanként/épületenként 1100 literes gördülő konténerekkel történik és heti 2 alkalommal kerül elszállításra.

Szelektív hulladékgyűjtés a területen hulladékgyűjtő szigetekkel történik, melyekből 3 található a területen (környezeti állapot vizsgálata című tervlapon jelölve). A hulladékgyűjtő szigeteken a fém, papír, fehér és színes üveg, valamint a műanyag palackok gyűjtése folyik. A területen lévő nagyobb kereskedelmi létesítményekben a létesítmények szintjén történik a hulladékok szelektív gyűjtése, ami jellemzően a papír göngyölegek gyűjtését jelenti. Itt keletkezik kisebb mennyiségben veszélyes hulladék is (jellemzően konyhai maradékok), melyek gyűjtése és elszállítása előírások szerint történik.

Ki kell emelni a veszélyes hulladékképződés szempontjából a McDonald's éttermet és az OMV benzinkutat is. Ezek a helyeket eltérő jellegű veszélyes hulladékok keletkezése és gyűjtése folyik szelektív módszerrel. A keletkezett veszélyes hulladékok a megfelelő kezelésre a jogszabályokban meghatározott módon történik.

## ÖKOLÓGIAILAG AKTÍV FELÜLETEK

A legjelentősebb maga a lakótelep zöldfelületi rendszere. A lakóterület valamivel több mint 50% zöldfelület, mely jelentős méretű, jól beállt faállománnyal is rendelkezik. A növényállomány különösen jelentős szerepű a Fehér út és Kerepesi út mentén, ahol komoly környezetvédelmi szerepet tölt be.

<sup>2</sup> Forenviron Kft. (2006.): Szakvélemény a Bp. X. kerület Fehér út – Gyakorló utca – Gyakorló köz – Kerepesi út által határolt terület rendezési tervéhez

<sup>3</sup> Forenviron Kft. (2006.): Szakvélemény a Bp. X. kerület Fehér út – Gyakorló utca – Gyakorló köz – Kerepesi út által határolt terület rendezési tervéhez

## VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

A terület érintő védőtávolságok közül az alábbiak jelentenek nagyobb korlátozást a terület használatában:

- Üzemanyagtöltő állomás 50 m-es védőtávolsága, (21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet alapján)
- Vasút védőtávolsága 50 m,

## ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

### TERÜLET ZÖLDFELÜLETEI

A területet a BVKSZ az alábbi övezetekbe sorolja:

- L7 lakótelep területe
- I Keresztúri úti bevásárló központ és környéke

A fenti övezetekben az alábbi minimális zöldfelületi értékeket kell betartani: L7 50%, I 35%.

Hrsz	Terület (m <sup>2</sup> )	Övezet	Zöldfelületi min. (%)	Zöldfelületi min. terület (m <sup>2</sup> )	Meglévő zöldfelület (m <sup>2</sup> )	Meglévő zöldfelület (%)	Zöldfelületi többlet/hiány (m <sup>2</sup> )
39210/8	16334	L7	35%	5716,9	9230,40	56,5%	3513,5
39210/39	77283	L7	35%	27049,1	46897,40	60,7%	19848,4
39210/42	1944	L7	35%	680,4	436,50	22,5%	-243,9
39210/43	2025	L7	35%	708,8	455,10	22,5%	-253,7
39210/44	2022	L7	35%	707,7	476,50	23,6%	-231,2
39210/45	10460	L7	35%	3661,0	6278,70	60,0%	2617,7
39210/46	911	L7	35%	318,9	0,00	0,0%	-318,9
39210/47	2268	L7	35%	793,8	0,00	0,0%	-793,8
39210/48	3004	L7	35%	1051,4	153,90	5,1%	-897,5
39210/49	2098	L7	35%	734,3	408,40	19,5%	-325,9
39210/50	2320	L7	35%	812,0	641,90	27,7%	-170,1
39210/51	4071	L7	35%	1424,9	957,70	23,5%	-467,2
39210/52	2223	L7	35%	778,1	2213,50	99,6%	1435,5
39210/105	5261	L7	35%	1841,4	3672,10	69,8%	1830,8
39210/106	1621	L7	35%	567,4	436,00	26,9%	-131,4
39210/107	2051	L7	35%	717,9	1043,70	50,9%	325,9
39210/108	1826	L7	35%	639,1	1014,20	55,5%	375,1
39210/112	766	L7	35%	268,1	371,10	48,4%	103,0
39210/113	1892	L7	35%	662,2	482,90	25,5%	-179,3
39210/114	1649	L7	35%	577,2	624,50	37,9%	47,4
39210/115	1668	L7	35%	583,8	1384,70	83,0%	800,9
39210/116	1658	L7	35%	580,3	667,00	40,2%	86,7
39210/117	1655	L7	35%	579,3	526,80	31,8%	-52,5
39210/118	1660	L7	35%	581,0	1131,90	68,2%	550,9
39210/119	1654	L7	35%	578,9	530,50	32,1%	-48,4

39210/120	1636	L7	35%	572,6	650,40	39,8%	77,8
39210/121	3176	L7	35%	1111,6	2245,80	70,7%	1134,2
39210/122	1616	L7	35%	565,6	634,00	39,2%	68,4
39210/123	1612	L7	35%	564,2	635,40	39,4%	71,2
39210/124	1615	L7	35%	565,3	1220,40	75,6%	655,2
39210/125	1617	L7	35%	566,0	628,80	38,9%	62,9
39210/126	1628	L7	35%	569,8	631,90	38,8%	62,1
39210/127	1586	L7	35%	555,1	1376,10	86,8%	821,0
39216/5	1695	L7	35%	593,3	1244,10	73,4%	650,9
<b>L7 övezet összesen</b>	<b>166505</b>		<b>35%</b>	<b>58276,8</b>	<b>89302,30</b>	<b>53,6%</b>	<b>31025,6</b>
39210/101	5000	I	35%	1750,0	1486,90	29,7%	-263,1
39210/102	3753	I	35%	1313,6	1313,90	35,0%	0,4
39210/103	15317	I	35%	5361,0	2558,40	16,7%	-2802,6
39210/104	11992	I	35%	4197,2	2634,60	22,0%	-1562,6
<b>I övezet összesen:</b>	<b>36062</b>		<b>35%</b>	<b>12621,7</b>	<b>7993,80</b>	<b>22,2%</b>	<b>-4627,9</b>

A táblázatból kiolvasható, hogy a minimális zöldfelület számos telek esetében nem biztosított az előírásoknak megfelelően. Különösen szembetűnő ez az intézményi övezetű területen, ahol a zártosú beépítés esetében alkalmazható 25% os zöldfelületi mutató sem teljesül. Az intézményi övezet teljes területén is csak 22%-os a zöldfelületi mutató értéke, ami jelentős több ezer négyzetméternyi zöldfelületi hiányt jelent.

Az L7 övezetben szintén több telek esetében nem teljesül a minimális zöldfelületi mutató, de ez részben érthető a lakótelepi házak úszótelkes kialakítása miatt. Az L7 övezet teljes területére ugyanakkor 53,6%-os a zöldfelületi mutató. Ez azért fontos, mert a régebbi lakótelepek esetében az 50%-nál kisebb mutató esetében új beépítés csak bontással lenne megengedhető.

A zöldfelületek minőségi jellemzői is fontosak. A területre az átlagos fenntartási jelleg a meghatározó. Az átlagosnál intenzívebb fenntartás a McDonald's étterem környékére valamint a lakótelep közepén lévő óvoda területére jellemző. Kifejezetten extenzív jellegű, elhanyagolt zöldfelületű terület nincs.

A lakótelep zöldfelületeinek nagy része játszótérként kialakított. A játszótérek egy része már a mai előírásoknak megfelelő biztonságos játszóeszközökkel és minimális sérülést okozó burkolatokkal (mulcs, gumiörlemény) van ellátva. A régi, ma már nem megfelelő játszóeszközöket leszerelték, de helyenként újak még nem kerültek kihelyezésre ezért egyes játszóhelyek felszereltsége hiányos.

A Kerepesi út menti területrészen elkerített és felszerelt kutya-futtató is van.

### TERÜLET FAÁLLOMÁNYA

A területen 1699 db fa egyedi felmérését végeztük el. Ez gyakorlatilag a tervezési terület teljes faállományát jelenti.

A területen fővárosi védettségű fa, fasor nem található. Ugyanakkor számos értékes fa található a területen, melyeket a vizsgálati lapon is feltüntettünk. A fásítottság mértéke kedvezőnek mondható, mivel 150-170m<sup>2</sup>/fa a terület fásítottsága.

A területen nagy számban előforduló értékes fafajok az alábbiak: japán akác (*Sophora japonica*), nagylevelű hárs (*Tilia platyphyllos*), magas kőris (*Fraxinus excelsior*), oszlopos tölgy (*Quercus robur* 'Fastigiata').

Kiemelendő, hogy a lakótelep területének nagy részén mára beállt fa és cserjeállomány van. Sőt egyes részeken a telepített nyárfák már kiöregedőben vannak és azok egy részét a felmérés időszakában is cserélték. Ilyen kiöregedő nyáras állomány található a Kerepesi út menti széles zöldsávban (lakóépületek és az út közötti terület), valamint a Gyakorló utca mellett a Hrsz : 39210/52 területén. Itt számos fa mára csúcscsáradt, vagy kiszáradó félben van. A nagyobb szelek alkalmával e beteg egyedek kidőlhetnek, ezért folyamatos cseréjük szükséges.

A területet határoló utak is jellemzően fásítottak. Kiemelkedő a Kerepesi út menti tövises lepényfa (*Gleditsia triacanthos*) fasor. A Keresztúri út mellett és a Fehér útnál a fasorok már hiányosak, illetve az út kialakításából eredően azok telepítésére nem volt mód.

**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT****KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**

MŰLEÍRÁS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



## VÁROSREGENERÁCIÓRÓL ÁLTALÁBAN

„A városrészek felújítása nem újkeletű dolog, hiszen lakónegyedek a történelem során folyamatosan születtek és szűntek meg, állapotuk és helyzetük romlott, vagy éppen javult. Az európai városrehabilitáció története - a II. világháborútól napjainkig - több évtizedes fejlődésen ment keresztül, s a háború utáni *rekonstrukciótól* folyamatosan jutott el az 1990-es évek rehabilitációs tevékenységéig, amit napjainkban összefoglalóan *városregenerációnak* nevezünk. A városregeneráció úgy próbálja megoldani a városi problémákat, hogy a terület fizikai, társadalmi és gazdasági környezetét együttesen, összehangoltan fejleszti.

A városrészek felújításának szükségességét építészeti és társadalmi nézőpontból is megközelíthetjük. Az elmúlt politikai rendszerben hazánkban nem fordítottak kellő figyelmet a lepusztuló városrészek megújítására. A városrehabilitáció elmaradása hosszú távon a lakóházak és lakások elértéktelenedéséhez vezethet, s napjainkban is jelentős lakásgazdálkodási, lakáspiaci és költségvetési gondokat okoz az érintett önkormányzatoknak. Az épített környezet leromlása és pusztulása ugyanakkor általában a terület társadalmi süllyedésével is együtt jár. Ez azt jelenti, hogy megindul a városrészből a tehetősebb, mobilisabb rétegek elköltözése és a hátrányosabb helyzetű, kevésbé tőkeerős rétegek beáramlása a rosszabb állapotú, olcsóbb lakásokba. Ez végső soron az épületállomány leromlásának felgyorsulásához vezet, így a kör bezárul. A városrehabilitáció elmaradása tehát nemcsak az épített, hanem a társadalmi környezetben is negatív folyamatokat eredményezhet. Ezek a folyamatok együttesen jelentkeznek és szorosan összefüggnek egymással, illetve együttesen is kezelendők. A tapasztalatok ugyanis azt mutatják, hogy kizárólag városépítészeti intézkedésekkel a társadalmi problémák ezekben a városrészekben nem oldhatók meg sikeresen. Hazánkban a szakemberek és a politikusok jelenleg még a fizikai környezet felújítására helyezik a hangsúlyt, de felismerték a társadalom megújításának jelentőségét is. A következőkben a fővárosi és vidéki felújított városrészekben végzett vizsgálataink tapasztalatai alapján röviden áttekintjük a hazai városfelújítási tevékenység legfontosabb társadalmi hatásait.

A felújítás társadalmi értelemben *dzsentrifkációs folyamatokat* eredményez a rehabilitációs területen. Erre utal, hogy a társadalmi összetétel lassú átalakulásának lehetünk tanúi a felújított városrészekben: a rehabilitáció utáni beköltözéssel nő a magasabb státuszú rétegek aránya. Fenti megállapításunkat támasztja alá az is, hogy felméréseink szerint a rehabilitációs területeken többségben vannak azok, akik szerint anyagai helyzetük javult a rendszerváltozás óta. Emellett a felújított, vagy új építésű lakóépületekben és lakásokban kivétel nélkül magasabb a megkérdezettek iskolai végzettsége, mint a környező épületekben. Ugyanakkor nem feledkezhetünk meg arról, hogy ezek a dzsentrifkációs folyamatok a városok más területein szociális problémákat szülhetnek. Ezért kerülendő az olyan beavatkozások alkalmazása, amelyek radikális társadalmi átrendeződéshez vezetnek egy területen és alapvetően felborítják a korábbi struktúrákat. A hátrányosabb rétegek elköltöztetésével ugyanis a problémák nem oldódnak meg, csak másik városrészbe helyeződnek át.

Kimutatásaink szerint a rehabilitáció *pozitív hatást gyakorol a népesség demográfiai helyzetére*. Az újonnan épült és felújított környezetben általában fiatalabb, magasabb iskolai végzettségű népesség él, amely - különösen az olyan területeken, ahol a rehabilitáció korábban indult be, vagy gyorsabban haladt előre - egyértelműen a rehabilitáció nyertesének tekinti magát.

Megállapíthatjuk, hogy a rehabilitáció *pozitív változást eredményez a lakónépesség lakáshelyzetében*. Ez alapvetően három szinten valósulhat meg: a) előző lakásához viszonyítva nagyobb alapterületű lakásba kerül a beköltöző lakó, így lakáshelyzete mennyiségi értelemben javul; b) lakáshelyzetében minőségi változás következik be, mivel az új lakás komfortfokozata magasabb, mint az előző lakásé volt; c) elsősorban nem mennyiségi és minőségi változás következik be lakásvizonyaiban, hanem kedvezőbb lakáspiaci helyzetű, jobb területen található lakásba költözik be a lakó. Természetesen minél több teljesül a fenti feltételek közül, annál kedvezőbb helyzetbe kerül a vizsgált társadalmi csoport.

A városrehabilitáció *kiegyensúlyozó hatással bír a lakáspiacon*, azaz olyan átrendeződési folyamatokat indít el a társadalmon belül, amelyeknek köszönhetően egyre többen jutnak anyagi lehetőségeiknek megfelelő lakásba. A felújítási területen azonban általában jelen vannak azok a rétegek is (legtöbbször a terület eredeti, felújítás előtti lakónépességéhez tartozók), akiknek lakásvizonyai meghaladják anyagi lehetőségeiket (nagyobb lakásban lagnak, mint amit ténylegesen finanszírozni tudnak). Ezen rétegek jelenléte a rehabilitációs területen pozitív és negatív folyamatokat egyaránt elindíthat attól függően, hogy anyagi lehetőségeik javulnak, vagy romlanak. Társadalmi szempontból ugyancsak bizonytalansági tényezőként értékelhetők azon magasabb státuszú rétegek, akik csak ideiglenesen költöznek a rehabilitációs területre, s további mozgásuk nehezen kiszámítható. Ők egyrészt húzóerőként szolgálhatnak a terület további fejlődésében, ugyanakkor - „gyors reagálású”, mobilis rétegekről lévén szó - elköltözésük leértékelődési folyamatokat is eredményezhet.

A lakásokkal és lakókörnyezettel kapcsolatos elvárások és igények a rendszerváltozás után *egyértelműen növekedtek*, s különösen a lakókörnyezet jelentősége értékelődött fel az emberek tudatában. A rossz lakókörnyezet, az elhanyagolt lakóépületek, valamint a lakások állapota és mérete - elsősorban Budapesten - jelentősen növelik az elköltözési szándékot. A lakásállomány igényeknek megfelelő átalakítása tehát kulcsszerepet játszhat a lakónépesség megtartásában és a rehabilitációs területekről történő - egyébként magas - elköltözési szándék csökkentésében. Az elköltözni szándékozók arányát megvizsgálva megállapíthatjuk, hogy a mintaterületeken minden harmadik ember elvagyódik jelenlegi lakóhelyéről. A távozni szándékozók az elköltözés okául leggyakrabban *a túl kicsi lakást, a lakókörnyezettel való elégedetlenséget és a saját tulajdonú lakás megszerzését* jelölik meg.

A rehabilitáció összességében *pozitív hatást gyakorol a lakásmobilitásra* - vagyis arra, hogy élete során hányszor vált lakást az ember -, illetve pozitív mobilitást eredményezhet a különböző lakókörnyezeti típusok között is (például egy újpesti lakótelepen élő lakos átköltözik egy ferencvárosi felújított épületbe).

A negatív társadalmi tapasztalatok között első helyen kell beszélnünk a *helyi társadalom aktivitásának alacsony fokáról*, vagy hiányáról. Ez egyrészt annak köszönhető, hogy hazánkban a múlt örökségeként alacsony a helyi lakosság részvétele a folyamatokban, bár az utóbbi években elmozdulás tapasztalható ezen a téren. Másrészt az önkormányzati és piaci szereplők aktivitása a helyi társadalom irányába is hagy némi kívánni valót maga után. Ehhez párosul a civil szervezetek hiánya, valamint a meglévők gyenge érdekérvényesítő szerepe a piacon.

További negatívum, hogy a fiatal családok gyakran még ma is képtelenek szülői támogatás és hitel felvétele nélkül belépni a lakáspiacra. Többek között erre is visszavezethető, hogy a lakáspiaci igények gyakran nem a tényleges szükségleteket és elvárásokat tükrözik vissza és a kereslet, illetve - például a kislakások kérdéskörére gondolva - a kínálat sok esetben csak kényszerűségből találkozik. A fenti probléma jelentősége még jobban kidomborodik annak ismeretében, hogy eredményeink szerint a rendszerváltozás óta a fiatalok - a korai függetlenségre és önálló életre való törekvésnek köszönhetően - fiatalabb életkorban jutnak első lakásukhoz és korábban hagyják el a szülői lakást, mint egy évtizeddel ezelőtt.

Több helyen is előfordul hazánkban, hogy a városrehabilitációs tevékenységet és az önkormányzati bérlakásépítési programot együttesen alkalmazzák a felújítás során. Tapasztalataink szerint a *szociális bérlakásprogramok sikeresen kapcsolhatók össze a városrehabilitációval* (példaként említhető Újpest és Kőbánya esete). A felújítás így nemcsak hozzájárul a városrész megújulásához, hanem a szociális lakáshelyzet javításán keresztül a lakáspiacon gyengébb érdekérvényesítő képességű rétegek helyzetén is javíthat.

Ez a rövid áttekintés természetesen nem lehet elegendő ahhoz, hogy mindenre kiterjedő áttekintést kapjunk a városrehabilitáció társadalmi hatásairól. Felhívhatja viszont a figyelmet arra, hogy a városrészek és a lakónegyedek felújítása során szem előtt kell tartanunk a helyi társadalom változásait, hiszen e beavatkozások célja végső soron a társadalom helyzetének a javítása.”<sup>4</sup>

## RÖVID KITÉRŐ AZ EU-S FORRÁSOKRÓL ÉS A PÁLYÁZATRÓL

A lakótelepek rehabilitációjához 2007-től állnak rendelkezésre az EU-s források. Ezek 2007-2010 között jelentős mértékűek, 2011 után azonban már alacsony szintűek. A pályázatokat tehát gyorsan a jövő év közepéig kell benyújtani és a projekteket 2 éven belül végre is kell hajtani. A pályázatokat tehát 2007 év első felében érdemes előkészíteni. A pályázati források között az integrált, szociális jellegű városrehabilitáció programon belül külön rovat és forrás áll rendelkezésre a lakótelepek rosszabb részeinek felújítására.

A pályázattal két fázisú lesz. Az első részben kerül sor a célterületek kiválasztása megadott indikátorok és azok határértékei szerint, (ezek még kidolgozás alatt állnak), a második részben – egy fél év alatt – a teljes pályázat kidolgozására kerül, beadás, bírálat. Előzetes információk szerint 2 szociális és 1 fizikai indikátornak kell megfelelni első körben.

*6. táblázat Az EU által előírt indikátorok*

<sup>4</sup> Egedy Tamás – Gondolatok a városrehabilitáció társadalmi hatásairól

Szociális	Fizikai
kedvezőtlen demográfiai helyzet	leromlott környezet
alacsony iskolázottság	alacsony lakásérték
alacsony gazdasági aktivitás	rossz energiahatékonyság
magas tartós munkanélküliség	
szegénység és kirekesztettség	
bevándorlók, etnikai kisebbségek	
magas kriminalitás	

Az önkormányzatok tehát már most kiválaszthatják a célterületeket. (Még egyszer hangsúlyoznánk, hogy egész lakótelep-felújításra nem lehet támogatást kapni, de részek felújítására igen.) A kidolgozandó programnak kötelezően tartalmaznia kell lakóépület-felújítást és a szociális elemek közül 3-at. Csak a komplex, sokszereplős, lakosságbevonó, lakosságmegtartó programokat támogatják. A támogatásra számítható tevékenységeket a következő táblázat tartalmazza.

7. táblázat. A támogatott tevékenységek:

Fizikai	Szociális
Közterület, közmű	közbiztonság
Közintézmény	hátránykompenzáló oktatási program
Kulturális, sportlétesítmények	ifjúsági szabadidős programok
Házak közös részeinek felújítása	munkaerő-piaci beilleszkedés
Épületbontás (kivételes esetben)	családsegítő szolgáltatás
Energiahatékony beruházás	vállalkozás segítő programok
Azbesztmentesítés	közösségépítés
Tanulmányok, kiviteli tervek készítése	lakásszövetkezetek, társasházak működésének segítése

A pályázatnak - vagyis a kidolgozott rehabilitációs projektnek – két vonatkozásban is komplexnek kell lennie:

1. a résztvevők összetételére vonatkozó feltétel a komplexitás. Különböző összetételben vonhatóak be a következők: tulajdonos, önkormányzat, vállalkozó, civil szervezet, műszaki jellegű intézmény, költségvetési intézmény (pl. egyetem, kutatóintézet). Az önkormányzatok még akkor is bevonhatók, ha a rehabilitálni kívánt területen nem magas a bérlakás arány, hiszen a lakótelepeken általában van önkormányzati fenntartású óvoda, iskola, stb., és ezek is gyakran panelből épültek. Érdekes a civil szervezetek bevonásán is elgondolkozni, hiszen a civilek egyre erősebbek (kellene, hogy legyenek). Az ő közreműködésükkel a legkönnyebb közelebb vinni a lakosságot a programhoz. A vállalkozók bevonása már kissé nehezebb, bár például az emeletráépítés „jó” üzlet lehetne számukra. A műszaki jellegű intézmény tanácsokat adhat a felújítás olyan paramétereire, melyekkel kapcsolatos tudással a főépítész iroda nem rendelkezik. A kutatóintézetek, egyetemi kutatócsoportok részt vehetnek a szükséges társadalmi felmérés, és tanulmány készítés munkálataiban
2. Fenntarthatóság - A sikeres pályázatnak fenntarthatónak és az EU-s pénzek kifutása után is folytathatónak kellene lennie.

## KOMPLEX REGENERÁCIÓS CÉLOK

CÉLOK	
<b>1.</b>	<b>Megújítás a helyi társadalmi csoportok helyben tartása</b> (identitás és társadalmi kohézió megtartása)
1.1	a terület megújítására alkalmas és képes társadalmi rétegek (gazdasági pozíció, presztízs, jövedelem stb.) alapján megtartása és megerősítése
1.2	a szociálisan rászoruló rétegek (idősek, alacsony keresetű rétegek, nagycsaládosok stb.) támogatása, szociális rehabilitáció eszközeivel (a soklakásos társasházakban lévő privatizált lakások visszavásárlásához szükséges alapok létrehozásával, más esetekben önkormányzati támogatás a lakbérekhez stb.)
<b>2.</b>	<b>Az épített környezet felértékelése</b> (az épített környezet megújítása, korszerűsítése, modernizálása) homlokzati felújítás, ráakasztott szerkezetek
2.1	Meglévő terek funkció-, és kapacitás változtatása lakóépületeken belül
2.1.1	Lakásösszenyitás <sup>5</sup>
2.1.2	Lakásmegosztás
2.1.3	Földszinti helyiségek funkcióváltása
2.1.4	Lakás kialakítása
2.1.5	Kereskedelmi szolgáltató egység kialakítása földszinten
2.1.6	Közösségi terek és klubok kialakítása földszinten
2.2	Felújítás
2.2.1	Homlokzat
2.2.2	Erkély, nyílászárók
2.2.3	Dilatációs hézagok
2.2.4	Közös terek; előlépcső, lépcsőház, lift, tárolók
2.2.5	Épületgépészet; fűtés, víz, csatorna, hírközlés, telekommunikáció, egyéb
2.3	Bővítés
2.3.1	Földszinti hozzáépítés
2.3.2	Új lakás kialakítása
2.4	Homlokzati ráakasztott dobozok
2.5	Új kiegészítő épületek építése; kávézóterasz, cukrászda.
2.6	Új épületek építése meglévő épület, épületrész bontásával; könyvtár, szolgáltatóház, üzletház)
<b>3.</b>	<b>Az utcák (közterületek) megújítása</b> a kialakult növényzet minél nagyobb arányú megőrzésével:
3.1	Forgalomcsillapított utcák kialakítása (Gépmadár utca, Erdősi utca, Hatház utca)
3.2	Vegyeshasználatú gyalogosutcák kialakítása (hosszúházak között)

<sup>5</sup> a nyugati gyakorlat szerint ezzel lehetne legjobban átalakítani a lakásstruktúrát, és a sok kis lakásból nagyobbakat létrehozni. Ezt a legjobban a magas önkormányzati arányú területeken lehetne megcsinálni. Ehhez két-három egymás melletti, vagy egymás alatti lakás lenne szükséges. Ha ilyen nincs önkormányzati tulajdonban, két áthidaló megoldás közül lehet választani. Az egyik esetben az önkormányzatnak meg kellene vennie a saját tulajdona melletti lakást. A másik esetben a koordináló iroda szerepe kapna nagyobb hangsúlyt. Itt lehetne összehozni a lakásukat eladni kívánókat, és azokat, akik ugyanezen a telepen szeretnének nagyobb lakást. A konstrukcióban szerepelhetne csere (önkormányzati bérlakások cseréje, vagy tulajdon és önkormányzati lakás cseréje, stb.) A lakásokat összenyitás után piaci áron lehetne értékesíteni, majd újabbakat venni és összenyitni.

3.3	Gyalogos prioritású sétáló utcák kialakítása, kiszolgáló forgalommal (üzletház mellett)
3.3.1	utcaburkolatok kialakítása, cseréje szegélymentes felületekkel
3.3.2	utcabútorok egységes kialakítása (arculatformálás)
3.3.3	közterületi tájékoztató- és információs rendszer kialakítása
3.3.4	közvilágítás korszerűsítése, átalakítása az utcákon és a közterületeken
3.3.5	közvilágítás korszerűsítése, átalakítása a tömbbelsőkből kialakítandó sétányokon, kertekben
3.3.6	köztárgyak, műtárgyak elhelyezése
3.3.7	közterületi parkolók kialakítása
<b>4.</b>	<b>A zöldfelületek korszerűsítése, differenciált használatú (public/private) rendszerrel fejlesztés</b>
4.1	Fasorok és edényes növények (planténerek) telepítése
4.2	Zöldfelületek, kertek kialakítása
4.3	Játszóterek korosztályonként differenciált kialakítása (gyerekek)
4.4	Pihenőkertek differenciált kialakítása (felnőttek)
4.5	Terepplasztika, változatos domborzat, hidak, szánkózó dombok, kilátás, rálátás
<b>5.</b>	<b>Komfort, biztonság, közterület-humanizáció</b>
5.1	Bekerítés, körbekerítés. A bekerítettség egyrészt a biztonságérzetet, másrészt a tulajdonosi szemléletet növeli.
5.1.1	sövényvel, alacsony, vagy magas kerítés
5.1.2	zárható játszóterek
5.2	Térfigyelő kamerák <sup>6</sup>
5.3	Utólagos liftbeépítés – idősek, fogyatékosok, kismamák számára
5.4	Felügyelt közösségi terek létrehozása
<b>6.</b>	<b>A terület sajátos funkcióinak megtalálása és erősítése</b>
6.1	vendéglátás, szolgáltatás alternatív helyei megtelepedésének elősegítése (a használaton kívüli udvarok átmeneti hasznosítása, kifinomult kávézók, éttermek megtelepedése)
6.2	a fiatalok állandó jelenlétét elősegítő funkciók megerősítése, ezzel a terület élettel telítése és dinamika megtartása
6.2.1	kismama ház
6.2.2	klubház
6.2.3	foglalkoztatóház, játszóház
6.2.4	kávézóteraszok
6.3	a lakók alapfokú ellátását szolgáló funkciók létesítése és működtetése
6.3.1	óvoda
6.3.2	szolgáltatások
6.3.3	kiskereskedelem
6.3.4	idősek háza / központja, egészségügyi diszpécser szolgálat

<sup>6</sup> A biztonságérzet fokozásához szükség lehet térfigyelő kamerák kihelyezésére, jobb utcai világításra, jobb lépcsőházi, kapualji megvilágításra. Több esetben láttuk, hogy a lakótelep rendőrség, polgárőrség működése nagyban hozzájárul a biztonságérzet fokozásához, és a területen tapasztalható bűnözési mutatók javulásához.

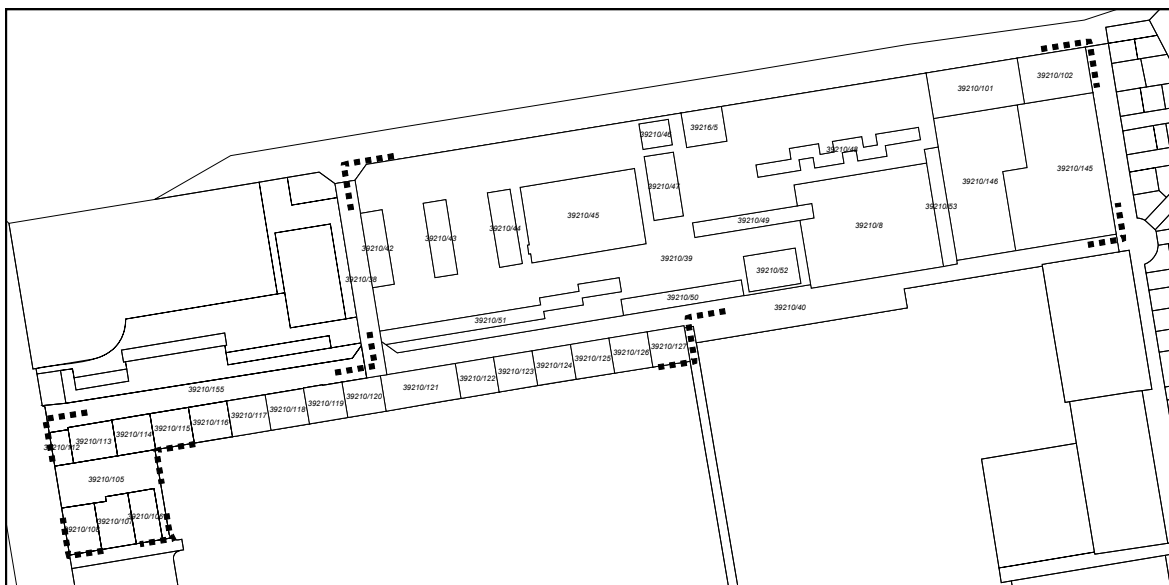


<b>7. A parkolás javítása</b>
7.1 terepszint alatti garázsok építése
7.2 felszíni parkolók tagolása (több helyen kevesebb, kisebb parkolószigetek kialakítása a kapacitásigény alapján)
<b>8. Közműrendszer korszerűsítése</b>
8.1 Közművek korszerűsítése <sup>7</sup>
8.2 Fűtési rendszer átalakítása (szabályozhatóságának és a fogyasztás felhasználónkénti mérésének megteremtése)
8.3 Geotermikus-energia alkalmazási lehetőségei
<b>9. Településtervezés</b>
9.1 Komplex rehabilitációs szabályozási tervek kidolgozása, jóváhagyása
9.2 Komplex rehabilitációs akciótervek tervek kidolgozása
9.3 Telekrendezés
8.3.1 A házhoz tartozó előkertek pontos lehatárolása, tulajdoni rendezéssel
8.3.2 A parkok, játszóterek, utcák, mélygarázs építésére alkalmas területek szétválasztása, telkesítése
9.4 Építési tervek kidolgozása
<b>10. Építés</b>
10.1 Garázsépítés
10.2 Szolgáltatóházak, üzletházak, kávézók, klubok, stb.
<b>11. Működtetés</b>
11.1 Magán működtetés és közösségi finanszírozás visszabérlettel, lízinggel
11.2 Közösségi működtetés és közösségi finanszírozás <sup>8</sup>
<b>12. Eladás (commercialization)</b>
12.1 Meglévő épület eladása
12.2 Telek eladása

<sup>7</sup> Egyre fontosabbá válik az energiahatékonyság és a megújuló energiaforrások használata. Ezt az Eu nem csak a rehabilitációra elkülönített, hanem más forrásokból is támogatja, erre akár külön támogatást is lehet kapni. (Pl. lépcsőházak világítása napenergiával, hőszivattyús hűtés-fűtés, szigetelés)

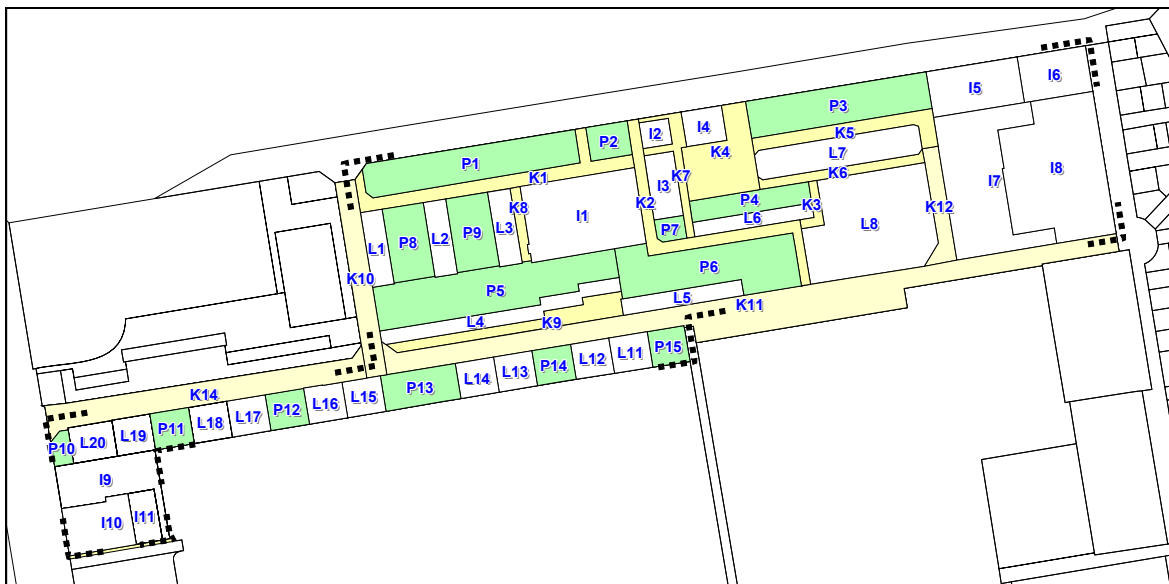
<sup>8</sup> A rehabilitáció előkészítésekor a lakók egy részénél gyakran jelent gondot a saját rész, önerő előteremtése. Ennek kezelésére létre lehetne hozni szövetkezeteket, amelyek akár az olyan lakások helyett is befizethetnék az önrészt, ahol szegények laknak, vagy amelyeket a szabad piacon bérbé adtak. Az ilyen a lakásoknál ugyanis gyakori, hogy a tulajdonost nem lehet előkeríteni, vagy az – nem lévén közvetlenül érdekelt – nem akar beszállni a felújításba. Nagy épületekben túl sokan laknak együtt. Szinte lehetetlennek tűnik ezek teljes részvétele. A sikeres rehabilitációhoz helyi programirodát célszerű létrehozni, mely a lakók felé kommunikálja a munkálatokat, terveket, folyamatos tájékoztat, egyeztet, figyeli és szervezi a lakossági véleményeket, hozzászólásokat. Ehhez mintául szolgálhatnak a belső városrészek rehabilitációjában több éve sikeresen résztvevő irodák, mint amilyen a RÉV8, vagy a SEM-IX. E mellett ezen a területen juthatnak szerephez a civil szervezetek.

## TELEKALKÍTÁSI JAVASLAT



Jelenlegi telekállapot.

A Gyakorló utca déli oldalán megfelelően tagolt telekállapotot látunk. Két pontház közötti önkormányzati telken önálló fejlesztésre alkalmas önkormányzati telek található. A fejlesztési célok között szereplő mélygarázsok itt alakíthatók ki, felette park, játszótér építése kívánatos. A Gyakorló utca északi oldalán úszótelkes kialakítással találkozunk.



Tervezett telekállapot.

A Gyakorló utca északi oldalán tagolt, önálló fejlesztési területeket, elhatárolt funkcionális egységeket magába foglaló telekalakítást látunk. A „P” jelű telkek jellemzően a magas zöldfelületi mutatóval bíró parkterületek. A telkesítés lehetővé teszi a szigorú zöldfelületi paramétert tartalmazó övezetbe sorolását. A „K” jelű területek a közutak területei. Ebben két kategóriát különböztethetünk meg; a keretövezetbe nem sorolt közterületet, és az L7 keretövezetbe sorolt közutak területeit. Az „L” jelű telkek a lakóházak építési telkei. Az „I” jelű telkek az intézményi és kereskedelmi funkciókat magába foglaló építési telkeket jelentik.



BUDAPEST X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTELEP ÉS KÖRNYÉKE KSZT										
Gyakorló utca északi területe										
ID	terület	funkció	tervezett övezet	megengedett beépítés		megeng. szintterület		lakásszám db	Zöldfelület minimum	
				nm	%	nm	nm/nm		nm	%
I1	10460	óvoda	L7-X-01INT	2615	25%	5230	0,50		6276	60%
I2	911	ker-szolg	L7-X-02INT	638	70%	1367	1,50		137	15%
I3	2268	ker-szolg	L7-X-02INT	1588	70%	3402	1,50		340	15%
I4	1695	templom	L7-X-01INT	424	25%	848	0,50		1017	60%
I5	5000	üzemanyagtöltő áll.	I-X-01	750	15%	1500	0,30		1750	35%
I6	3753	vendéglátás	I-X-01	563	15%	1126	0,30		1314	35%
I7	11992	kereskedelem,lakás	I-X-03	5996	50%	29980	2,50	200	2398	20%
I8	15317	kereskedelem,lakás	I-X-03	7659	50%	38293	2,50	300	3063	20%
K1	5065	közút	L7-X-01K	-	-	-	-	-	253	5%
K2	4391	közút	L7-X-01K	-	-	-	-	-	220	5%
K3	610	közút	L7-X-01K	-	-	-	-	-	31	5%
K4	5537	közút	L7-X-01K	-	-	-	-	-	277	5%
K5	3268	közút	L7-X-01K	-	-	-	-	-	163	5%
K6	1839	közút	L7-X-01K	-	-	-	-	-	92	5%
K7	1785	sétány	L7-X-01K	-	-	-	-	-	89	5%
K8	854	sétány	L7-X-01K	-	-	-	-	-	43	5%
K9	3735	közút	L7-X-01K	-	-	-	-	-	187	5%
K10	4701	közút	-	-	-	-	-	-	-	-
K11	21907	közút	-	-	-	-	-	-	-	-
K12	2333	közút	-	-	-	-	-	-	-	-
K14	8927	közút	-	-	-	-	-	-	-	-
L1	1944	lakóház	L7-X-01	1361	70%	-	-	192	389	20%
L2	2025	lakóház	L7-X-02	1418	70%	-	-	192	405	20%
L3	2022	lakóház	L7-X-03	1415	70%	-	-	192	404	20%
L4	4071	lakóház	L7-X-04	2850	70%	-	-	576	814	20%
L5	2321	lakóház	L7-X-05	1625	70%	-	-	288	464	20%
L6	2098	lakóház	L7-X-06	1469	70%	-	-	288	420	20%
L7	5770	lakóház	L7-X-03	2308	40%	14425	2,50	139	2308	40%
L8	14428	lakóház	L7-X-04	4328	30%	4328	0,30	378	378	60%
P1	8639	közpark	L7-X-01Z	864	10%	864	0,10	-	7343	85%
P2	1666	közpark	L7-X-01Z	167	10%	167	0,10	-	1416	85%
P3	7998	közpark	L7-X-01Z	800	10%	800	0,10	-	6798	85%
P4	3031	közpark	L7-X-01Z	303	10%	303	0,10	-	2576	85%
P5	11641	közpark	L7-X-01Z	1164	10%	1164	0,10	-	9895	85%
P6	9496	közpark	L7-X-01Z	950	10%	950	0,10	-	8072	85%
P7	789	közpark	L7-X-01Z	79	10%	79	0,10	-	671	85%
P8	3637	szolgáltató terasz	L7-X-02Z	364	10%	364	0,10	-	1455	40%
P9	3702	szolgáltató terasz	L7-X-02Z	370	10%	370	0,10	-	1481	40%
<b>összesen:</b>				<b>42065</b>		<b>105558</b>		<b>2745</b>	<b>71217</b>	
A lakótelepi egység L7 keretövezet teljes területe:									127680	
A lakótelepi egység területére vonatkozó minimális zöldfelületi arány:									<b>55,8%</b>	
Gyakorló utca déli területe										
L11	1628	lakóház	L7-X-02	407	25%	4884	3,00	64	570	35%
L12	1617	lakóház	L7-X-03	404	25%	4851	3,00	64	566	35%
L13	1612	lakóház	L7-X-04	403	25%	4836	3,00	64	564	35%
L14	1616	lakóház	L7-X-05	404	25%	4848	3,00	64	566	35%
L15	1636	lakóház	L7-X-06	409	25%	4908	3,00	64	573	35%
L16	1654	lakóház	L7-X-07	414	25%	4962	3,00	64	579	35%
L17	1655	lakóház	L7-X-08	414	25%	4965	3,00	64	579	35%
L18	1658	lakóház	L7-X-09	415	25%	4974	3,00	64	580	35%
L19	1649	lakóház	L7-X-10	412	25%	4947	3,00	64	577	35%
L20	1892	lakóház	L7-X-11	473	25%	5676	3,00	80	662	35%
I9	5261	iskola	I-X-02	2104	40%	7892	1,50		1841	35%
I10	3877	szálloda	I-X-02	1551	40%	5816	1,50		1357	35%
I11	1621	iroda	I-X-02	648	40%	2432	1,50		567	35%
P10	708	közpark	L7-X-01Z	71	10%	71	0,10		602	85%
P11	1668	közpark	L7-X-01Z	167	10%	167	0,10		1418	85%
P12	1660	közpark	L7-X-01Z	166	10%	166	0,10		1411	85%
P13	3176	közpark	L7-X-01Z	318	10%	318	0,10		2700	85%
P14	1615	közpark	L7-X-01Z	162	10%	162	0,10		1373	85%
P15	1586	közpark	L7-X-01Z	159	10%	159	0,10		1348	85%
<b>összesen:</b>				<b>9499</b>		<b>67031</b>		<b>656</b>	<b>18433</b>	
A lakótelepi egység L7 keretövezet teljes területe:									37044	
A lakótelepi egység területére vonatkozó minimális zöldövezeti arány:									<b>50%</b>	



BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

## KÖZLEKEDÉSI FEJEZET

JAVASLATI MUNKARÉSZ

Készítették:

Szegő János okl. építőmérnök 01-3418 tervező

Hársing Judit okl. építőmérnök 01-3417 közlekedéstervező

Nagy József szerkesztő

Ügyvezető igazgató

Várady Tamás

Budapest, 2009. március

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

MŰLEÍRÁS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## KÖZÚTI HÁLÓZAT FEJLESZTÉSE

A térség főúthálózatának fejlesztését a Fővárosi Keretszabályozási Terv és Bp. Közlekedési Rendszernek Fejlesztési Terve szerint vettük figyelembe. A tágabb térségben a vizsgált terület forgalmi viszonyait is meghatározó úthálózat fejlesztések a következők:

- Körvasútsori főút kiépítése
- 4. sz. főút fővárosi bevezető szakaszának kiépítése

A Körvasútsori főút 2 x 2 forgalmi sávós főútjellegű kialakítására részletes tanulmány készült. (Főmterv - Közlekedés Kft. 1997.) A 4. sz. főút új nyomvonalának kialakítása az Éles sarok környezetében halad. Nyomvonala a MÁV Ujszász- hatvani vonalával párhuzamosan a Keresztúri út mellett halad, a Körvasutat külön szintben (javaslat szerint aluljáróval) keresztezi.

A nyomvonal a körvasúttól Ny-ra Kőbánya-felső MÁV állomás mellett és az Albertirsai út vonalán vezet, az adottságok miatt az Éles saroknál a Fehér utat külön szintben keresztezi. A nyomvonal szerepel a fővárosi általános tervekben. Az útvonal javasolt keresztmetszet és kategóriája 2 x 2 forgalmi sávós városi főút.

További jelentős hálózatfejlesztés az Éles sarok és Örs vezér téri csomópont távlati különszintesítése, és a csatlakozó útvonalak bővítése.

A tervezési területen lévő utak és utcák hálózati szerepe megmarad.

## TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK FEJLESZTÉSE

A tervezési terület tágabb környezetében várható a Jászberényi út mentén közúti gyorsvasút kiépülése és a Gödöllői HÉV fejlesztése.

Az Örs vezér tér északi és déli autóbusz végállomás, valamint az autóbusz viszonylatok és vonalvezetésük változatlan marad.

## FEJLESZTÉSEK ÉS FORGALOMCSILLAPÍTÁSI LEHETŐSÉGEK A GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLETEN

A Kerületi Szabályozási Terv készítésének célja új telekosztás létrehozásával és építési helyek kijelölésével megteremteni a lehetőségét annak, hogy a területen - a lakóterület parkolási helyzetének javítása érdekében - térszint alatti garázsok épülhessenek.

A garázsok részben a jelenlegi zöldterületek alatt, a meglévő növényállomány védelme, illetve megtartása mellett létesülhetnek, illetve egyes meglévő szintbeni parkolók alatt. A garázsok megközelítése a lakóterület belső útjairól történik, kapubehajtó jelleggel.

Az építésre javasolt garázsok és szintbeni parkolóhelye, férőhelyszáma, feltételezett vonzáskörzete:

Hely	Férőhelyszám (db)	Területegység
Garázs a Kerepesi út mentén	155	1
Garázsok az óvodától nyugatra 2 db	200	1
Szintbeni parkoló bővítés az óvoda körül	54	1
Szintbeni parkoló veszteség a X.emeletes házak között 98-48 db = 50 db	- 50	1
Garázs a Gyakorlóköz mentén, játszótér alatt	95	2
Szintbeni parkoló bővítés lakóépület között	28	2
Garázs az óvodától keletre	130	3
Garázs a Közgazdasági Szakközépiskola előtt	65	3
Szintbeni parkoló a Közgazdasági Szakközépiskola előtt	61	3
Szintbeni parkoló bővítés templom mögött 21-9 db = 12 db	12	3
Hatház utca	15	3
Garázsok a játszótérek alatt 2 db	95	5
Nagy szintbeni parkoló bővítés	63	5
Lakóépületek között 3 db szintbeni parkoló bővítés	37	5
<b>Összesen:</b>	<b>960</b>	

A területen jelentős probléma a Gyakorló utca átmenőforgalma. Ennek csökkentésére javasolt

- a Gyakorló köz – Gyakorló utca
- a Hatház utca – Gyakorló utca

csomópontban forgalomcsillapítás bevezetése fizikai korlátozással, melyek vizsgált fajtái:

- keresztmetszet változtatás megemelt burkolattal (autóbuszjal járható)
- mini átjárható körforgalom (autóbuszjal járható)
- középsziget
- útpálya szűkítés megemelt burkolattal (autóbuszjal járható),

valamint a határoló jelzőlámpás csomópontokban a behaladó zöldidők csökkentése.

A javasolt átmenő forgalmat korlátozó csillapítással min. 200-300 E/h/irány, naponta 2000-3000 E/nap/2 irány forgalom tartható távol a lakóterülettől.



A területen belül a Kerepesi út menti üzemanyagtöltő és McDonald's mögötti meglévő kereskedelmi létesítmények (OBI, Kaiser's) helyén kialakított két telken új beépítés létesítése tervezett.

A meglévő földszintes beépítés adatai:

Jelenlegi szintterület:  $4.588 + 6.234 = 10.822$  brm<sup>2</sup>

A tervezett létesítmények többszintesek, funkciójukat tekintve kereskedelem, iroda és lakás.

Adatai:

Tervezett összes szintterület:  $29.980 + 38.290 = 68.270$  brm<sup>2</sup>

Tervezett lakásszám:  $200 + 300 = 500$  db

A létesítmény OTÉK által előírtan biztosítandó parkolóhely mennyisége telken belül, az épületek alatti garázsokban nyernek elhelyezést. A garázsok megközelítése a Keresztúri úttal párhuzamos, telken belüli Szervizútról történik a jelenlegi állapotnak megfelelően, illetve a Hatház utcáról.

A kereskedelmi funkciókhoz tartozó árufeltöltés, a gazdasági kiszolgálás is a Szervizútról történik, a Gyakorló utcával párhuzamosan kialakított telken belüli gazdasági udvarokról.

#### **PARKOLÁS FEJLESZTÉSI JAVASLAT, PARKOLÁSI MÉRLEG**

A tervezett új létesítmény parkolóhely igénye iroda esetén a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 20 nm<sup>2</sup> után, kereskedelmi funkció esetén az árusítótér első 100 nm<sup>2</sup>-nél 10, ezen felül 20 nm<sup>2</sup>-ként, illetve a lakások után 1 parkolóhely biztosítandó.

Kereskedelmi funkció esetén:

Jelenlegi beépítés szintterülete: 10.822 brm<sup>2</sup>

Tervezett kereskedelmi funkciójú beépítés:  $4.920 + 6.280 = 11.200$  brm<sup>2</sup>

A meglévő kereskedelmi funkcióhoz biztosított P385 szintbeni parkoló megszűnik, helyén irodák és park kerül kialakításra, így a tervezett kereskedelmi funkcióhoz biztosítandó parkolóhely szám:

Összes szintterület :  $4.920 + 6.280 = 11.200$  brm<sup>2</sup>

azaz 10.080 nm<sup>2</sup>

árusítótér: 6.048 nm<sup>2</sup>

biztosítandó:  $20 + 292 = 312$  ph

Irodafunkció esetén:

Összes szintterület :  $11.060 + 8.010 = 19.070$  brm<sup>2</sup>

azaz 17.163 nm<sup>2</sup>

huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség 10.295 nm<sup>2</sup>

biztosítandó 515 ph

Az új beépítéshez biztosítandó összesen:

$312 + 515 + 500 = 1.328$  db parkolóhely,

Az épület alatti többszintes garázsokban elhelyezhető  $300+300+250+485 = 1.335$  parkolóhely.

**biztosítandó ph 1.328 < biztosított ph 1.335**

A beépítés következtében megnövekedett forgalom levezetésére átépítendő a Kerepesi út – Keresztúri úti csomópont és a Keresztúri út Kerepesi út – Gyakorló utca közötti szakasza a Tervezett forgalmi rend ábrán ábrázoltak megfelelően.

A terület parkolási helyzetének javítására tervezett garázsok, illetve a szintbeni parkoló valójában csak a létesítmények közvetlen közelében jelentkező parkolási igények kielégítésére alkalmas.

Bizonyos távolságra jelentkező parkolóhely igény kielégítésére nem megfelelő.

Ezért a tervezett létesítmények feltételezett vonzáskörzetét vizsgálva a lakótelepet öt körzetre osztottuk és vizsgáltuk, hogy a tervezett létesítmények megvalósulása esetén milyen szerepet játszanak a körzet, illetve a lakótelep egészének parkolási mérlegében. Számításainkat az alábbi táblázatok szemléltetik.

### **Parkolási mérleg – jelenlegi állapot**

	Lakásszám (db)	Parkolóhely (fh)	Nappali foglaltság (db)	Nappali foglaltság %	Éjszakai foglaltság (db)	Éjszakai foglaltság %	Területenkénti parkoló ellátottság %	Tervezési területen parkoló ellátottság %
1.	576	98	87	88,7	84	85,7	17,7	31,7
2.	768	127	67	52,7	126	99,2	16,53	
3.	1206	283	195	68,9	261	92,2	23,4	
4.	Kereskedelmi terület	385	321	83,3	55	14,2	Nem lakossági parkoló	
5.	994	233	164	70,3	226	96,9	23,4	

### **Parkolási mérleg – tervezett állapot**

	Lakásszám (db)	Parkolóhely (fh)	Nappali foglaltság (db)	Nappali foglaltság %	Éjszakai foglaltság (db)	Éjszakai foglaltság %	Területenkénti parkoló ellátottság %	Tervezési területen parkoló ellátottság %	
1.	576	98	349	576	447	-129	77	50,75	
2.	768	127	95	768	222	-546	28		
3.	1206	283	229	1206	512	- 694	42		
4.	Kereskedelmi terület	385	Nem lakossági parkoló						
5.	994	233	95	994	328	- 666	32		

## GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A gyalogosok biztonságos közlekedése a kiépített gyalogos felületeken és a jelzőlámpával szabályozott csomópontok gyalogátkelőhelyein a távlatban is megoldott.

Kerékpárút kiépítésére a térségben a Fehér út tervezési területtel ellentétes oldalán, valamint a Kerepesi út további szakaszán tervezett a távlatban.

## ÖSSZEFOGLALÁS

A Gyakorló u. közlekedési felülvizsgálata alapján megállapítható, hogy

- a Gyakorló utcában a csúcsórai 500-550 E/h/irány forgalom a korlátozó intézkedésekkel mintegy 50 %-kal csökkenthető.  
Ehhez szükséges az útszakaszra fizikai korlátozó intézkedések bevezetése, valamint a Gyógyszergyári utca preferálása.
- A tömegközlekedési vizsgálat alapján a Gyakorló utcában tömegközlekedés járatása továbbra is javasolt. Mindkét jelenlegi megállópár megtartása, és a viszonylat átvezetése a Gyakorló utcai teljes vonalon javasolt.  
Vizsgálandó továbbiakban a 77-es viszonylat Gyógyszergyári és a 67-es viszonylat Gyakorló utcai vezetése.
- A létesítésre javasolt térszin alatti garázsok és szintbeni parkolóhely bővítés a lakóterület egészében és lokálisan is javít a terület parkolási helyzetén, csökkentve a szabálytalanul, tiltott helyen parkoló gépjárművek számát.

**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**KÖZMŰ JAVASLAT**

**KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ZÖLDFELÜLET JAVASLAT**

**MŰLEÍRÁS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## A TERVEZETT BEÉPÍTÉS ISMERTETÉSE

A Gyakorló úti lakótelep területén az alábbi létesítmények létesítését tervezzük:

- nyolc, különálló mélygarázs;
- kávézó teraszok a Gépmadár utcai, lakóépületek közötti két mélygarázs felett;
- a Fehér út mellett 80 fős szálloda;
- a Gépmadár utcai mélygarázs feletti játszótéren játszóház létesítését,
- a Gépmadár parkban meglévő üzletház,
- a Hatház utcai meglévő szolgáltatóház átépítését,
- valamint a 39210/146, illetve a 39210/145 hrsz-ú ingatlanokon kereskedelmi-, iroda- és lakás funkciójú épületek elhelyezését tervezzük.

A tervezett fejlesztés miatt a meglévő közműhálózatok bővítése nem, de átépítése (kiváltása) helyenként szükséges. Az alábbiakban szakáganként külön-külön tárgyaljuk a szükséges átépítéseket.

## VÍZI KÖZMŰVEK

### VÍZELLÁTÁS

A tervezett fejlesztés miatt a becsült átlagos napi többlet vízigény cca. **615 m<sup>3</sup>/d** ( $Q_{\text{órácsúcs}} = 17,8$  l/s).

A tervezési terület mértékadó külső tűzoltóvíz igénye a fejlesztés után várhatóan **1200-3000 l/min** között fog változni.

### HÁLÓZATFEJLESZTÉS

A meglévő ivóvíz vezetékhalózat fejlesztése várhatóan nem szükséges, csupán a tervezett mélygarázsok telepítése miatt szükséges a Gépmadár utca D-i oldalán, a Gépmadár utca 3-7. és a 9-11. sz. épületek vízellátását biztosító két DN100mm-es vízvezeték kiváltása a helyszínrajzon jelölt helyre. A kiváltott vízvezetékek biztosítják a tervezett kávézó teraszok kommunális vízigényét is.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük a Fővárosi Vízművek Zrt. elvi nyilatkozatát, melyet beérkezése után továbbítjuk Megbízó részére. A fejlesztést az elvi nyilatkozat alapján kell végrehajtani.

A fejlesztéssel kapcsolatban szükséges vízvezeték hálózat átépítés javasolt megoldását az 1:2.000 méretarányú, „*Közműfejlesztési javaslat. Víziközművek helyszínrajza*” című rajzon ábráztuk.

### VÍZELVEZETÉS-CSATORNÁZÁS

A tervezett fejlesztés miatt (a két kávézó terasz) becsült átlagos napi többlet szennyvíz mennyisége cca. **554 m<sup>3</sup>/d** ( $Q_{\text{órácsúcs}} = 15,4$  l/s).

A tervezett mélygarázsok felett min. 1,5 m földfeltöltést, illetve parkot terveztünk, kivéve két mélygarázst, amelyek felett kávézó teraszok létesítését tervezzük.

A területfejlesztés során zöldfelület csökkenéssel nem számoltunk, mivel a Gépmadár utca D-i oldalán, a Gépmadár utca 3-7. és a 9-11. sz. épületek mellett tervezett mélygarázsok felett a jelenleg meglévő szilárd burkolatú, felszíni parkolók elbontásra kerülnek.

A helyükön épülő kávézó teraszok kisebb burkolt felületűek lesznek, valamint az új iroda-, kereskedelmi- és lakás funkciójú építmények a jelenlegi beépítés és parkolók helyén kerülnek kialakításra így a jelenlegi zöldfelület minimális mértékben még növekedni is fog.

#### HÁLÓZATFEJLESZTÉS

A tervezett fejlesztés miatt szükséges az alábbi meglévő, egyesített rendszerű csatornák kiváltása:

- a Gépmadár utca 3-7. sz. épület előtti felszíni parkoló és szervízútja DN300-600b. csatornáit áthelyezése után a Kerepesi úti főgyűjtő helyett a Gyakorló köz DN800b. csatornájába kell bekötni a Gépmadár utca mentén;
- a Gépmadár utca 9-11. sz. épület előtti felszíni parkoló DN300b. csatornáit át kell helyezni, a befogadó DN400-600b. csatorna megmarad;
- a Gépmadár parkban lévő felszíni parkoló és szervízútjai DN300b. csatornáit el kell bontani, majd a mélygarázs felett kialakítandó új felszíni parkoló vízvezetésére a meglévő elvezető csatornát meg kell hosszabbítani. Ez a csatorna lehet az új vízvezető rendszer befogadója;
- a 11. és 13. sz. lakóházak közötti játszótér alatt, a szomszédos Finommechanikai Művek területéről egy DN600b. és egy DN300b. magáncsatorna köt be a Gyakorló utcai DN600b. közcsatornába. Ezek kiváltása szükséges a játszótér alá tervezett mélygarázs építése miatt. A kiváltást a helyszínrajzon ábrázolt módon javasoljuk kiváltani.

A Kerepesi úti 130/162,5 Pb szelvényű főgyűjtő fogadja be a Fehér úti DN1000, méretű gyűjtőt. A tervezési terület gyűjtőcsatornáit (FCSM Zrt.-vel folytatott egyeztetésen történt tájékoztatás alapján) többlet szenny-, illetve csapadékvíz nem tudnak fogadni, ezért a **terület** (többlet szenny-, illetve csapadékvíz jelentő) **fejlesztésének előfeltétele** a Róna utca – Kerepesi út nyomvonalon tervezett **DN1200-1500-as tehermentesítő csatorna megépítése.**

A fenti tehermentesítő csatorna üzembe helyezéséig a tervezési területről szennyvíz csak a jelenleg már lekötött napi szennyvízkontingensig vezethető a közcsatornába. Többlet vízmennyiség elvezetéséhez a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. nem járul hozzá.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. elvi nyilatkozatát, mely a mellékletek között található. A fejlesztést az elvi nyilatkozat alapján kell végrehajtani.

A fejlesztéssel kapcsolatban szükséges csatornahálózat átépítés javasolt megoldását az 1:2.000 méretarányú, „Közműfejlesztési javaslat. Víziközművek helyszínrajza” című rajzon ábrázoltuk.

#### ENERGIAKÖZMŰVEK

#### VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

##### KÖZÉPFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK ÉS TÁPPONTOK

Területünk primer oldali tápfeszültség ellátását vizsgálati terv anyagunkban leírtaknak megfelelően a Rákosfalvi 120/10 kV-os alállomástól kiépített 10 kV-os primer kábelívek szolgáltatják.

## VILLAMOSENERGIA - IGÉNYEK

A területrendezési tervkoncepció megvalósítása során kialakításra kerülő új létesítmények villamos energia igényei az alábbiak szerint becsülhetők:

intézményi többlet igények:	1550 kW
lakások többlet igénye:	<u>2400 kW</u>
A tervezési terület összes becsült többlet villamos energia - igénye:	<b>3950 kW</b>

Ezen igények a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új létesítmények, szerkezeti kialakításai következtében, továbbá a beépített világítási -; gépészeti -; légkezelő -; és installációs - berendezések, valamint az egyes ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhatnak.

## HÁLÓZATFEJLESZTÉS

Fenti teljesítmény igény szolgáltatásához, szükséges a meglévő középvezettségű 10 kV-os földkábel hálózatokkal táplált, egyrészt a Gyakorló úti „pont – házak” 1. sz.; 7. sz.; és 15. sz. épületeinek picei szintjein elhelyezett 7649/10. sz., 7425/10. sz., és a 7479/10. sz. PTR 10/0,4 kV-os transzformátor állomások kapacitás bővítése.

Másrészt a Gyakorló köz – Gépmadár utcai „sáv – házak” 1. sz.; 7. sz.; és 9. sz. épületeinek picei szintjein elhelyezett 4433/10. sz., 4473/10. sz., és a 4535/10. sz. PTR 10/0,4 kV-os transzformátor állomások kapacitás bővítése.

Harmadrészt a Gépmadár utcai 10. sz.; és a Gyakorló út 40. sz. „sáv – házak” picei szintjein elhelyezett 4389/10. sz., és a 1287/10. sz. PTR 10/0,4 kV-os transzformátor állomások kapacitás bővítése.

A Keresztúri út és a Gyakorló út sarkán, a tervezett új épületkomplexumok (iroda -; kereskedelmi -; és lakó – épületegyüttesek) villamos energia ellátása céljából, további, új épületben – célszerűen a pincei szinteken – további három 10/0,4 kV-os transzformátor állomást kell telepíteni.

Így oldható meg - a mellékelt szakági tervlapon rögzítettek szerint – a tervezett új épületek villamos energia ellátása, kisfeszültségű célsatlakozó földkábel hálózatok kiépítése után.

A fenti becsült villamos energia igények kielégítésére a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldás a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási -; és hálózati – viszonyainak függvényében megváltozhat.

A villamos-energiát szolgáltató hálózatok, és berendezések további tervezési, és kivitelezési munkálatai során be kell tartani a Villamosenergia Szolgáltatási Törvény és a vonatkozó szakági Miniszteri, és Törvényerejű rendeletekben, a szakági Kormány - rendeletekben, továbbá az MSz.151; MSz.172; MSz.7487 számú magyar szabványokban rögzített előírásokat.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük az érintett közmű szolgáltató elvi nyilatkozatát, melyet beérkezése után Megbízó részére továbbítjuk. A fejlesztést az elvi nyilatkozat alapján kell végrehajtani.

## KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK

Az előbbiekben rögzített bővítésre kerülő és új 10/0,4 kV-os transzformátor állomások kisfeszültségű kapcsoló berendezéseitől, kiépített földkábeles fogyasztói csatlakozó vezetéseken keresztül történik majd az új villamos-energia fogyasztók közvetlen kisfeszültségű ellátása.



## KÖZVILÁGÍTÁS

A részletes rendezés alá vont terület közvilágítási táppontjait ugyancsak fentiekben részletesen ismertett, illetve a tervezési területet ellátó további 10/0,4 kV-os transzformátor állomásokban önálló berendezésként kialakított közvilágítási kapcsoló egységek képezik.

A meglévő köz- és térvilágítási rendszereket a szakági vizsgálati anyag rész rögzítette, miszerint:

A közvilágítási berendezések korszerűsítése, a nátriumosítási program keretében, az energiatakarékos fényforrások beépítése, az idők folyamán mindenütt megtörtént.

A közlekedési utakon úgy a fő, mint a mellék útvonalak esetében a forgalmi viszonyoknak megfelelő közvilágítás üzemel, új közvilágítási hálózatok és berendezések kiépítése a mélygarázsok építése során „megbolygatott” területeken szükséges.

A tervezett mélygarázsok „tetején” kialakításra kerülő belső parkok, a feltáró egyéb utak, és a gyalogos útvonalak megvilágítására, új térvilágítás jellegű hálózatokat, és közvilágítási berendezéseket kell kiépíteni egyedi jellegű, és formatervezett kandeláberes tartószerkezetek, és nátrium fényforrásos, 5-6 m fénypontmagasságú, egyedi lámpatestek alkalmazásával.

A fényvédelmi követelmények betartásához az alábbiakat kívánjuk rögzíteni:

Egy potenciális észlelő felé csak lefele irányuló fénysugarak érkehetnek, melyek sugárzási iránya nem haladhatja meg a függőlegessel bezárt 70 fokot. Nem engedhető meg a talajban, vagy közvetlenül a talajon elhelyezett, felfele világító lámpatestek alkalmazása, a világítótestek átlátszó burája még díszvilágítás esetében sem nyúlhat túl a felső árnyékoló szerkezet függőleges síkjánál.

## HŐENERGIA

Jelen szabályozási tervünk által érintett területen belül az épületek téli hővesztéseinek pótlására, valamint a technológiai -; és használati – melegvíz előállítására távhő energia, továbbá konyhai energia hordozóként kinyomású földgáz - energia kerül felhasználásra.

## TÁVHŐ ELLÁTÁS

A vizsgált területen a meglévő közintézmények egy része, és a lakóépületek, távhő ellátást kapnak. A hőszolgáltatás táppontja a Füredi úti tömbfűtőmű, ahonnan a tervezési terület irányába egy Fv 2xNA 400 mm-es forró-vizes gerincvezeték-pár csatlakozik.

Erről a távfűtési gerincágról kapnak hőenergia ellátást a tervezési területünk épületei, vizsgálati anyagunkban valamint a vonatkozó szakági tervlapunkon rögzített forró-vizes vezetékrendszereken keresztül.

Generál tervezőnkkel folytatott egyeztetések alapján a kialakításra kerülő mélygarázsok tervezett tereprendezi, és építési munkálatai a távfűtési gerincvezetéseket csak védőtávolságuk határvonaláig közelítik meg, de érintik meglévő hőközponti csatlakozó vezetékek nyomvonalait a Gyakorló úti „pont – házak” 3. – 5. sz.; és a 7. – 9. sz. épületei között, illetve a Gyakorló köz – Gépmadár utcai „sáv – házak” között.

Itt a meglévő hőközponti csatlakozó vezetékek nyomvonalait az építési munkálatok megkezdése előtt célszerű ideiglenes jelleggel kiváltani, majd a szerkezetépítési munkálatok után a kiépített földműszerkezet „fölé” újra kiépíteni, az érintett hőközponti csatlakozó vezetéseket.

**TÁVHŐ - IGÉNYEK**

A területrendezési tervkoncepció megvalósítása során kialakításra kerülő új létesítmények távhő energia igényei az alábbiak szerint becsülhetők:

intézményi többlet igények:	3000 kW
lakások többlet igénye:	<u>8000 kW</u>
A tervezési terület összes becsült többlet távhő energia - igénye:	<b>11000 kW</b>

Ezen igények a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új létesítmények, szerkezeti kialakításai következtében, továbbá a beépített világítási -; gépészeti -; légkezelő -; és installációs - berendezések, valamint az egyes ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhatnak.

A tervezett létesítmények távhő ellátása a Hatház utcai meglévő távhő hálózatról biztosítható.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük az érintett közmű szolgáltató elvi nyilatkozatát, melyet beérkezése után Megbízó részére továbbítjuk. A fejlesztést az elvi nyilatkozat alapján kell végrehajtani.

**FÖLDGÁZHÁLÓZATOK**

A vizsgálati anyagrészben rögzítetteknek megfelelően a tervezési terület földgáz ellátása az Erdősi utcai nagyközép/kisnyomású körzeti gáznyomás szabályozó berendezéstől indított kisnyomású földgázvezeték hálózatokkal történik.

**FÖLDGÁZ - IGÉNYEK**

A területrendezési terv megvalósítása során kialakításra kerülő új mélygarázsok földgáz igénye az alábbiak szerint becsülhető:

intézményi többlet igények:	305 nm <sup>3</sup> /h
lakások többlet igénye:	<u>750 nm<sup>3</sup>/h</u>
A tervezési terület összes becsült többlet földgáz energia - igénye:	<b>1055 nm<sup>3</sup>/h</b>

Ezen igények a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, hőtechnikai-szerkezeti kialakításai következtében, továbbá a beépített gépészeti -; légkezelő -; és installációs - berendezések, valamint az egyes ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhatnak.

A tervezett létesítmények földgáz ellátása a Hatház utcai meglévő földgáz-hálózatokról biztosítható.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük az érintett közmű szolgáltató elvi nyilatkozatát, melyet beérkezése után Megbízó részére továbbítjuk. A fejlesztést az elvi nyilatkozat alapján kell végrehajtani.

**ELEKTRONIKUS - HÍRKÖZLÉS****TÁVBESZÉLŐ-HÁLÓZATOK**

A tervezési terület a Magyar Telekom Távközlési Rt Pesti Műszaki Szolgáltatási Igazgatóságának „Ferenc” távbeszélő központjának góckörzetébe tartozik.

A fejlesztési területen belül a lakóépületek távbeszélő-hálózati ellátására, az alépitményi törzshálózatról, földkábeles hálózati kitáplálással, a beépített terület egységek valamennyi utcájában alépitményi távközlési hálózatok épültek ki.

## TÁVKÖZLÉSI IGÉNYEK

A területrendezési tervkonceptió megvalósítása során kialakításra kerülő új létesítmények többlet távbeszélő analóg fővonal igényei

intézményi többlet igények:	150 db
lakások többlet igénye:	<u>750 db</u>

A tervezési terület összes becsült többlet távbeszélő analóg fővonal igénye: **900 db**  
Ezen igények a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, a felépítésre kerülő új épületek, rendeltetése következtében, továbbá a beépített installációs - berendezések, valamint az egyes ingatlan tulajdonosok igényeinek függvényében megváltozhatnak.

A fent rögzített távközlő hálózati igény a meglévő és a szükséges hálózatbővítési munkálatok elvégzését követően elégíthető ki.

A tervezési terület távközlési – ellátására tervezett alépítményekben haladó távközlő hálózati elosztó, csatlakozó és törzskábelekkel; és távbeszélő vezetésekről történik majd az új mélygarázs - épületek ellátása.

A közvetlen előfizetői csatlakozások tápfej szekrényes kifejtő egységekkel kerülnek kiépítésre. A tervezett új közterületek érintett szakaszán, a közületi jellegű épületek távbeszélő - hálózati ellátása, az alépítményi törzshálózatról, földkábeles hálózati kitéplésekkel történik.

Nyilvános távbeszélő állomások elhelyezésére az új Irodai – egységek, közforgalmi területein nyílik lehetőség.

A szabályozási terület távközlési és hírközlési alapellátása megfelelő, így közterületre új antennák elhelyezésével nem számolunk.

Várhatóan a távközlési, és a telekommunikációs hálózatok további fejlesztése során, kiépítésre kerül, a nagysebességű többszörösen védett aktív optikai hálózat, valamint az üzleti kommunikációs adatátviteli rendszer, mely tovább javítja az ellátás színvonalát.

A fenti becsült távközlési igények kielégítésére a Területszabályozási Terv szintjén javasolt műszaki megoldás a későbbiek során: a beépítési, az engedélyezési, és a kivitelezési tervek készítése folyamán, az érintett közműszolgáltató kapacitási -; és hálózati – viszonyainak függvényében megváltozhat.

A vonatkozó jogszabályi háttér: a mindenkor hatályos Távközlési Törvény, a vonatkozó szakági Kormány -; és Miniszteri rendeletek, valamint az OTÉK idevonatkozó rendelkezései.

Ezek értelmében hálózatbővítések esetében a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelelően a MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével nyílik lehetőség. A tervezett alépítményi csőszámoknak és megszakító létesítményeknek a tervezési terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.

A rendelkezésre álló terület, a telekhatárok és az útburkolatok között húzódó járdák és zöldsávok a távközlési alépítmények, földkábelek, elhelyezésére alkalmas területsávja.

Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak kiépíthetők minden utcában. A kialakításra kerülő mélygarázsok tervezett tereprendezési, és építési munkálatai érintik meglévő távközlési alépítmények nyomvonalait a Gyakorló úti „pont – házak” 3. – 5. sz.; a 7. – 9. sz. és a 11.-13. sz. épületei között, illetve a gépmadár parkban, valamint a Gépmadár utcai mély-fekvésű területen.

Itt a meglévő távközlési alépítményi hálózatok, és földkábeles vezetékek nyomvonalait az építési munkálatok megkezdése előtt célszerű véglegesen átépíteni, vagy ideiglenes jelleggel kiváltani, majd a szerkezetépítési munkálatok után a kiépített földműszerkezet „föle” újra kiépíteni, a vonatkozó szakági tervlapokon rögzítettek szerint. Légvezetékes távközlési hálózat a szabályozási területen nem építhető.

A tervezett épületeken belüli tevékenységek megoszlásának ismeretében (a továbbtervezés során) lehet meghatározni a tényleges szükségletet és azon belül az analóg-ISDN vonalak szám szerinti megoszlását.

A tervezett létesítmények távbeszélő hálózati ellátása a határoló utca meglévő távbeszélő hálózatairól biztosítható.

A fejlesztéssel kapcsolatban megkértük az érintett közmű szolgáltató elvi nyilatkozatát, melyet beérkezése után Megbízó részére továbbítjuk. A fejlesztést az elvi nyilatkozat alapján kell végrehajtani.

### MOBIL TÁVKÖZLÉS

A tervezési terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom hazai mobil távközlési szolgáltató hálózatára fel tudunk jelentkezni, és megfelelő térerősségeket mérhettünk.

A tervezési területen belül önálló travers szerkezetre mobil-távközlési antenna – árboc nem került telepítésre.

A Gyakorló úti „pont – házak” 11. sz.; 13. sz.; és 17. sz., és a Gépmadár úti sáv – ház” 20. sz. „épületeinek tetején, csoportosan elhelyezett mobil-telekommunikációs antenna berendezések találhatók.

További távközlési bázisállomások, és antenna berendezések elhelyezésének lehetőségeit, a mindenkori hatályos jogszabályok; jelenleg a módosított, 29/1999 (X. 6.) KHVM rendelet, és a szintén módosított, 46/1997 (XII. 29.) KTM rendelet, ide vonatkozó alpontjai, rögzítik. A 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet az ezzel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárást szabályozza. A rendelet 1.sz. melléklet III. fejezet 5. pontja szerint építési engedély és bejelentés nélkül végezhető:

- o antenna létesítése, ha bármely mérete 4 m vagy annál kisebb, és
- o műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha a teljes hossza 6 m vagy annál kisebb, és antenna, antennatartó szerkezet, csatlakozó műtárgy létesítése, ha építményen történő elhelyezése az építmény tartószerkezetének megerősítését nem igényli.

További távközlési bázisállomások, és antenna berendezések elhelyezésének lehetőségeit, a fenti, mindenkori hatályos jogszabályok; jelenleg a módosított, 29/1999 (X. 6.) KHVM rendelet, és a szintén módosított, 46/1997 (XII. 29.) KTM rendelet, ide vonatkozó alpontjai, rögzítik.

### HÍRKÖZLÉS

Gépmadár úti „sáv – ház” 10. sz. épületének tetején, polgári – védelmi sziréna berendezés található.

A vizsgálat anyagrészből részletesen leírt; a Fehér út tervünk által érintett szakaszán; a BKV hálózatokon kívül más nyilvántartott hírközlő, vagy adatátviteli rendszer nem üzemel a szóban forgó területen.

A „polgári jellegű” a közületi -; és a lakossági - adatátviteli és/vagy hírközlési kapcsolatok megvalósítására az előző fejezetben leírt, távközlési vezetéseken keresztül nyílik lehetőség.

A tervezési területen létesítendő új mélygarázs épületekben telepítésre kerülő tűzvédelmi, vagyonvédelmi és diszpécser jellegű rendszereinek üzemeltetése során célszerűnek tartjuk az egyedi alközpontok kábelhálózattal történő összekapcsolását, így megoldható a központi felügyelet, szelektív behatárolás és a szükséges azonnali beavatkozások megtétele bármilyen hiba, vagy rendellenesség esetén.

## TELEKOMMUNIKÁCIÓ

A tervezési területen, a lakótelepek épületeinek telekommunikációs igényeinek kielégítésére a UPC kábeltelevíziós mamutcég nagyközösségi telekommunikációs hálózatot épített ki.

A Szolgáltató a kábeltelevíziós hálózati rendszer elemeinek kiépítését elvégezte és a távközlési hálózatok alépítményi csővezetékeivel közel azonos nyomvonalakon, alépítményes, és földkábeles hálózatokkal kiépített kábeltelevíziós rendszerű telekommunikációs hálózatot üzemeltet. A kiépített rendszerek és hálózati elemek alkalmasak adatátviteli és „Internet” - es hírközlésekre is.

A telekommunikációs szolgáltatás biztosítása érdekében a tervezett új mélygarázs épületek irodai egységei esetében a meglévő telekommunikációs hálózatokról üzemeltetett rendszerek és hálózatok megvalósításával számolunk, melyek csatlakoznak a fenti kábeltelevíziós hálózathoz.

A részletes szabályozás alá vont területen tervezett új épületegységek belső kábeltelevíziós hálózatainak is alkalmasnak kell lenni valamennyi elérhető (földi- és műholdas-sugárzású) telekommunikációs állomás, illetve a helyi és körzeti TV műsorok továbbítására valamennyi előfizető részére.

Úgy a hírközlési, mint a telekommunikációs - rendszerek kábelvezetékeit a távközlési hálózatok nyomvonalaival azonos módon, velük párhuzamosan kell ki építeni.

**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**

1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út 31. I. / POSTACÍM: 1368 BP 5. PF 215  
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573 / FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ZÖLDFELÜLET JAVASLAT**

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ZÖLDFELÜLET JAVASLAT

MŰÉIRÁS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT

A tervezési terület a főváros **intenzív, a területhasználati konfliktusok feloldására irányuló fejlesztésre kijelölt zónájában** helyezkedik el. A tervezett fejlesztések a meglévő területhasználati konfliktusok feloldására törekszik, illetve próbál egy lakótelep revitalizációs tervet megalkotni, melynek keretében a lakótelep nem csak megújul, hanem jelentősen korszerűsödik is és jelentősen javított környezeti feltételeket terem az ott élők számára.

A térség jelentős környezeti és területhasználati konfliktusa a területet érő jelentős parkolási igény, mely részben az itt lakók, részben az átszálló kapcsolat miatti hiányzó P+R parkoló okoz. A jelenlegi felszíni parkolókat helyet több felszín alatti járműtároló létesítése tervezett, melyek felett ismét zöldfelületek jönnének létre. Ezzel a járművek által elfoglalt burkolt felületek csökkenhetnének és a zöldfelületek területe pedig növekedne.

A térség fő környezeti terhelése, a területet határoló utak forgalmából eredő, levegő- és zajterhelés csökkenésére a terv minimális hatással van. A megfelelő számú járműtároló ugyan biztosítani fogja a megfelelő parkolóhely gyorsabb megtalálását, ugyanakkor a mélygarázsok pontszerű kiszellőzése révén ez egyes helyeken koncentráltabb kibocsátást eredményez.

## LEVEGŐMINŐSÉG JAVÍTÁSA

A területen a távfűtés miatt a hőtermeléssel kapcsolatos levegőszennyezés elhanyagolható mértékű. Ugyanakkor a panelos technológiával létesített épületek a mai hőtechnikai elvárásoknak nem felelnek meg. A hűtésük/fűtésük a szükségesnél több energiát igényel, ami ugyan nem a területen, de jelentősebb levegőszennyezést okoz. Ezért feltétlenül szükséges az épületek utólagos hőszigetelése (falazatok) és a külső nyílászárók cseréje.

A terület adottságai miatt érdemes megfontolni az épületek hűtése/fűtése szempontjából a geotermikus energia igénybevételét is (hőszivattyú). Ezen technológiák telepítése a területen már gazdaságosan megoldható lenne és jelentősen csökkenthetné mind a lakások mind az ország külső energiaigényét és jellemzően fosszilis energiahordozók által okozott terhelést is csökkentené.

A burkolt felületek csökkenése és a zöldfelületek növelése (zöldtetők a mélygarázsokon) kedvezőbb mikroklimatikus helyzetet teremtve szintén javítanak a levegő minőségét és ezzel a lakókomfortot is növelnék a területen.

## ZAJTERHELÉS CSÖKKENTÉSE

A közlekedési zajterhelés csökkentése forgalomkorlátozási módszerekkel a tömböt határoló utak forgalmi szerepe miatt nehezen képzelhető el. A zajterhelés érzékelhető csökkenését a közlekedő járműpark zajkibocsátásának csökkenése eredményezheti, ami a kisebb zajkibocsátású buszok és személygépkocsik elterjedése esetében lehetséges.

A Kerepesi út menti zajárnyékoló töltés és zöldsáv megfelelően teljesíti a tervezett szerepét. Ez a sáv ilyen célból fenntartandó. A zajcsökkentő hatása növelése érdekében javasolt a zajvédő töltésen kiüregedett fák cseréje, illetve a töltés Kerepesi út felőli oldalának intenzívebb fásítása, cserjékkel való beültetése.



Javasolt a zajjal terhelt homlokzatok nyílászáróinak zajszigetelő tulajdonságának javítása, cseréje. Ez elsődlegesen a fehér út felé néző lakások esetében szükséges, de a Gyakorló utca és Gyakorló köz menti lakóépületek alsó 3-4 szintjén is szükséges a zajterhelési határértékek betarthatóságához. Az épületek felújítása, új épületek építése esetén a homlokzatokat zajterhelési szempontból és zajszigetelő hatás tekintetében méretezetten lehet csak engedélyezni.

A területen újonnan létesülő pontszerű zajforrás (jellemzően szellőztető, klimatizáló berendezések) zajkibocsátása nem haladhatja meg nappal az 50 dB, éjjel a 40 dB értéket.

### TALAJ ÉS TALAJVIZEK ÁLLAPOTÁNAK JAVÍTÁSA

A területen zöldfelületek felújítása rekonstrukciója során a korábban parkolóként hasznosított felületeken legalább 30 cm vastagságban talajcsere szükséges. Más zöldfelület rekonstrukciónál elegendő a felső 5-10 cm cseréje illetve csak talajjavítás alkalmazása is.

Az utcai fásított szakaszok, zöld szigetek kialakításánál ügyelni kell arra, hogy a téli sós lé ne tudjon a talajba szivárogni, ezzel is rontva a talaj minőségét. Az út menti fák telepítéséhez legalább 4 m<sup>2</sup>-nyi burkolatlan felület biztosítása szükséges.

### HULLADÉKKEZELÉS

A területen a szelektív hulladékgyűjtés bővítése javasolt. A jelenlegi szigetek kihasználtsága és a számottevő lakónépeség miatt további 1-2 gyűjtősziget létesítésére lehet szükség. A szelektíven gyűjtött hulladékok körét is bővíteni érdemes. Szükséges lenne a komposztálható hulladékok külön gyűjtését is lehetővé tenni.

A kereskedelmi és intézményi létesítményekben a kommunális és veszélyes hulladékok szelektív gyűjtése és azok hasznosítása megoldott. Ellenőrzésük a szennyezések elkerülése érdekében szükséges.

### ZÖLDFELÜLETFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A zöldfelületek fejlesztésénél az alábbiak a legfontosabbak:

1. Meglévő zöldfelületi értékek megőrzésére és városökológiai potenciáljuk növelése.
2. Értékes fák megőrzése.
3. Zöldfelületi arány növelése, legalább az övezeti előírások szintjének elérése.
4. A zöldfelületek épített környezethez, karakterhez illesztése, városkép formálása.

A területen a zöldfelületi mutató értéke nem csökkenthet. Jelenleg is több területen van zöldfelületi hiány (elsősorban intézményi övezetű területek), ahol legalább a minimális mértékű zöldfelületek szintjének elérése a cél.

Az újonnan létesülő zöldfelületek esetében javasolt, hogy azokon az OTÉK-ban ajánlott háromszintű zöldfelületnek megfelelő kialakítással létesüljenek (150 m<sup>2</sup>-ként 1 db közepes vagy nagy lombkoronát nevelő fa, 40 db cserje és a többi gyeper vagy talajtakaró cserjével borított terület).

Szükséges valamennyi a vizsgálati lapon értékesnek jelölt fa megőrzése mind a közterületeken, mind az építési övezetbe sorolt területeken.

A terepszint alatt kialakításra kerülő garázsokat úgy kell megépíteni, hogy azokon legalább 1 m vastag talajfeltöltés létesüljön (a tervezett fák 2m sugarú környezetében ez érje el a 1,5 m-t), ahol már közepes méretű lombkoronát nevelő fák is telepíthetők megfelelő pányvázás mellett. Az így kialakuló tetőkerteken biztosítani kell a megfelelő öntözés lehetőségét.

Az L7 övezetben javasolt, hogy a fásítottság mértéke közelítse meg a  $100\text{m}^2/\text{fa}$  értéket. Intézményi területen ez az érték legalább  $150\text{m}^2/\text{fa}$  értékű legyen.

Egyéb zöldtetők, tetőkertek, növényzettel befuttatott falazatok, udvari, lehetőleg mozgó vízfelület (csobogó, kisebb szökőkút) kialakítását egyéb kedvezményekkel (pl.: tetőtér beépítési lehetőség, csatornadíj kedvezmény, stb.) kell elősegíteni.

Közterületek felújítása során szükséges, hogy a favermek méretét jelentősen legalább 4 m<sup>2</sup> nagyságúra növeljék. Ez elengedhetetlen az idős és értékes fák megtartása érdekében, melyek már jelenleg is teljes törzsükkel kitöltik a kialakított favermeket és legtöbb helyen a járda aszfaltját már szinte a fa törzsére öntik. A többi fa legalább elfogadható mértékű növekedése, fejlődése szempontjából is szükséges ilyen méretű burkolatlan felületek kialakítása.

A tervezett fásítások telepítésénél figyelembe kell venni a meglévő közművezetékek elhelyezkedését. Sok helyen a fák telepítéséhez szükséges 2 m-es védőtávolság nem biztosítható, így a fák telepítésénél a közművezetékek felé gyökérnyomás elleni védőfólia elhelyezése szükséges. Egyes esetekben a meglévő vezetékek kiváltására is szükség lehet.

A területen jelenleg is gazdag az alkalmazott fafajok skálája. Ez a fafaj gazdag növényalkalmazás a terület komoly, megőrzendő értéke. Ugyanakkor a megfelelően beállt növényállomány miatt a cserére szoruló, kiöregedett, pionír jellegű fajok helyett a tartósabb, őshonos fák telepítését javasoljuk preferálni. Így feltétlen javasolt a tölgyfák (*Quercus* sp.) gyertyánok (*Carpinus* sp.) berkenyék (*Sorbus* sp.) szélesebb körű alkalmazás is.

A területen a kutyafuttató és a gyermek játszóhelyek megőrzendő és fejlesztendő. A játszóhelyek esetében a balesetmentes játszást lehetővé tevő burkolatok (homok, gumiörlemény, mulcs) alkalmazása javasolt. A játszóhelyeket javasolt zárhatóan kialakítani részben a gyermekek védelme részben az ott lévő értékek védelme miatt.

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET**

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**A FŐVÁROSI LAKÓTELEPEK ÉS A GYAKORLÓ UTCA HELYZETE**

SZOCIOLÓGIAI TANULMÁNY

Készítette: Csizmady Adrienne  
2007. március

SZOCIOLÓGIAI TANULMÁNY

A FŐVÁROSI LAKÓTELEPEK ÉS A GYAKORLÓ UTCA HELYZETE

TANULMÁNYOK

MŰÉÍRÁS

## I. BEVEZETÉS

Az utóbbi időben a lakótelepekkel kapcsolatban egyre többször merül fel a rekonstrukció elkerülhetetlenségének ténye. A figyelmeztetés nem alaptalan, hiszen a nyugat-európai lakótelepek már több mint egy évtizede komoly fizikai és társadalmi problémákkal küzdenek, és a problémát az önkormányzatok, hatóságok a belvárosi részekhez hasonló módon és szinten kezelik. Természetesen nem lehet azt mondani, hogy ha a lakótelep társadalmi problémák hordozója Nyugat-Európában, akkor nálunk is automatikusan azzá fog válni, azonban az esély megvan rá és bizonyos jelek ebbe az irányba is mutatnak. Nem csak a fizikai leromlás, hanem a társadalmi státusz negatív irányú változása is, melyet a díjhátralékosvá válás felgyorsít. A 2007 eleji távfűtés-áremelés még drágábbá tette ezeknek a lakásoknak a fenntartását. Sokan próbálnak szabadulni otthonuktól, amit az ingatlanpiacon hirtelen nagyszámban megjelent eladó panellakás jól jelez. De mit lehetne tenni?

Ahhoz, hogy erre a kérdésre válaszolni tudjunk először nézzük meg a felújításhoz kapcsolódó elméleti megfontolásokat, majd a hazai lakótelepek társadalmi státuszát, helyzetét, és végül azt, hogy mit lehet és kell a gyakorlatban tenni.

## II. A FELÚJÍTÁS ELMÉLETI MEGFONTOLÁSAI

A különböző tanulmányok a lakótelepi problémakör kialakulásának általában két fő ok-csoportját különböztetik meg:

- Fizikai problémák - A házak technikai állapotának rohamos romlása, melynek előrehaladtához nagyban hozzájárult az is, hogy a városrekonstrukcióra rendelkezésre álló összegeket általában a belső városrészek felújítására fordították.
- Társadalmi problémák - A szociális problémákkal küzdő, csökkenő vagy stagnáló jövedelmű csoportok arányának növekedése (ezzel együtt a díjhátralékosvá megjelenése). A folyamat a lakónépesség összetételének megváltozásához vezetett, a lakótelepek nagy részéről, (esetleg a lakótelepeken belül azoknak bizonyos területéről) a magasabb jövedelmű családok jobb helyen lévő területekre (pl. családiházak környék) költöztek. Fokozódott a társadalmi és etnikai szegregáció is.

Ha egy pillanatra kitekintünk a magyarországi és ezen belül a budapesti viszonyokra, akkor azt kell mondjuk, hogy a hátrányok kisebb-nagyobb mértékben megtalálhatók lakótelepeink esetében. A fizikai leromlás jelei egyre nyilvánvalóbbá váltak, és – néhány lakótelep esetében – a társadalmi összetétel negatív irányú változásának jelei is tetten érhetőek már.

A nyugati szakirodalom, azonban nem csak a hátrányokat, hanem igen gyakran az előnyöket is kiemeli. Így például:

- A házak – más városrészekhez képest – relatív jó technikai állapota
- Jó infrastruktúrával rendelkező épületek
- A nagy szabad területek, melyek – akár a lakók közreműködésével – átalakíthatóak, és ezzel otthonosabbá tehetik a lakótelepeket
- A lakótelepen belüli csekély forgalom, jó parkolási lehetőség – illetve ennek a lehetőségnek a megteremtésére rendelkezésre álló szabad területek

- A város szélén fekvő lakótelepeknél a „vidék” , a zöld területek közelsége
- Jól felszerelt, összkomfortos lakások
- A lakók magas elégedettségi szintje saját lakásukkal kapcsolatban.
- A lakások – éppen az építészeti technikából fakadóan - könnyen átalakíthatók az egyes használói csoportok igényeinek megfelelően.

A lakótelepekkel kapcsolatban felmerült negatív és pozitív vonások úgy egyenlítik ki egymást, hogy belőlük sem arra nem lehet következtetni, hogy a több emeletes épületeket le kell bontani, sem arra, hogy az elégedettségi szint miatt a meglévő problémák „helyileg” megoldhatók, és nincs szükség átfogó program kidolgozására. Minden egyes telep esetében egyéni felmérésre és saját akcióterv kialakítására van szükség. A tervezésnél két fő tényezőt kell figyelembe venni. Egyrészt, hogy a fizikai környezetet hogyan alakítjuk át, másrészt, hogy ettől nem teljesen függetlenül mennyire vonjuk be a lakosságot.

Nézzük először a fizikai környezet megváltoztatásának lehetőségeire nyugat-európai szakemberek által kidolgozott eltérő megoldásokat, melyeket a kiépítés, átépítés, leépítés, lebontás, feljavítás címszavak jellemeznek a legjobban:

#### **NULL MEGOLDÁS - LASSÚ LEROMLÁS**

A problémák elfajulását a tulajdonosok által végletekig elhanyagolt karbantartás és elodázott felújítás okozza. Az építészeti és az emberi tényező elhanyagolása azonban nem lassú leromláshoz vezet, hanem felgyorsítja az állagromlást, a szociális eróziót. Ez tehát a terület magára hagyását jelenti, teljes hanyatlása után az épületek lebontásával ismét hasznosítható telket nyernek. Ez hasonló lenne az amerikai típusú városrekonstrukciós gyakorlathoz, bár a lakótelepi épületek teljes bontása még nem vált igazán bevett gyakorlattá.

#### **MINIMÁLIS MEGOLDÁS - CSAK ÁLLAGMEGÓVÁS**

Az előzetes költségvetések szerint egy lakótelep felújítása a tulajdonosnak olyan anyagi terhet jelentene, mely meghozatalára nem képes, ezért megoldásként a folyamatos állagmegóvás jöhet csak szóba. Azonban az aktuálisan szükséges építési hibák kijavítása még nem járul hozzá a szociális és gazdasági téren fellépő problémák megoldásához, sőt inkább jelenti egy átfogó felújítás és az ehhez kapcsolódó investáció időbeli kitolását. A már problémákkal küzdő lakótelepek szétesésének, további romlásának folyamatát ez a megoldás csak lassítja.

#### **ÁTÉPÍTÉS, HOZZÁIGAZÍTÁS, KIÉPÍTÉS - A LAKÓTELEPEK ÁTFOGÓ MODERNIZÁLÁSA ÉS TOVÁBB FEJLESZTÉSE**

Az építészeti, városfejlesztési, szociális és lakáspolitikai átfogó intézkedések sikeresnek ígérkeznek. Ugyanakkor nem zárják ki az épületekben sürgősen elvégzendő javításokat és az egyes épületek emeletszámának csökkentését, vagy lebontását, ha kevésbé drasztikus megoldásmódok már nem jelentenek segítséget. A lépcsőzetesen integrált felújítási koncepció időt enged a lakótelep városépítészeti integrációjához kapcsolódó intézkedések elvégzésére is (pl. funkciókeverés), és lehetővé teszi a látens szociális- strukturális értelemben vett hibák teljes kifejlődésének elkerülését.

Az átfogó modernizálás vázlatpontjai:

1. A tulajdonos-bérlő viszony egyensúlyának beállítása
2. A lakónépesség struktúrájának kismértékű változtatása – egyensúly kialakítása

3. A lakáskínálatnak a várható igényekhez való átalakítása
4. Építészeti intézkedések, munkálatok
5. A lakóterület, a szabad területek kihasználtságának fokozása
6. Városépítészeti integráció, funkciókeverés, szerves kapcsolat a városi infrastruktúra hálózattal

### AZ EMELETEK SZÁMÁNAK CSÖKKENTÉSE ÉS ÉPÜLETEK LEBONTÁSA

A több emeletes épületek esetében számot kell vetni azzal, hogy bizonyos esetekben a javítás már nem jelent megfelelő megoldást, ezért kerülhet előtérbe néhány emelet lebontása. Azonban ebben az esetben nem teljesen megoldottak még a technikai problémák és a magántulajdonú lakásokat az önkormányzatnak meg kell vásárolnia. A lakosság célzott kérdőíves felmérése arra enged következtetni, hogy egyes jelentős mértékben stigmatizált épületek lebontása, akár szimbolikus értelemben is hozzájárulhat az átfogó felújítás sikeréhez. A lebontás nem csak lakóházak esetében szóbaeső megoldás. Az üres parkolóházak és a lakók által nem használt üzlethelységek, egyéb építmények esetében az átalakítás kiesése miatt csak a lebontás marad, ami egyben hozzájárul a terület dimenziójának megváltoztatásához is.

A hazai rehabilitációs program kidolgozásakor a felújítani kívánt lakótelep fizikai helyzetéből, ehhez kapcsolódóan a változtatás építészeti lehetséges irányából és a népesség összetételéből kell kiindulni. A kutatások szerint a „taktikák” szempontjából három nagy csoportot – alacsony, közepes, magas – státuszút érdemes megkülönböztetni. Azonban nemcsak annyiban kell különbséget tenni közöttük, hogy az eltérő státusú lakótelepeken a rehabilitációt eltérő mértékben kell támogatni és eltérő támogatási és hitelezési konstrukciókat kell kidolgozni, hanem abban is, hogy az ott élő lakóközösséget a munkálatokba milyen mértékben lehet és kell bevonni.

### MAGAS STÁTUSÚ LAKÓTELEP

A magas státusú lakótelepek esetében „halogatható” legtovább a rekonstrukció. Ezek a lakótelepek mind fizikailag, mind társadalmi státusukat tekintve még relatíve jobb helyzetben vannak. Nem szabad azonban szem elől téveszteni, hogy az itt élő népesség – éppen státusából fakadóan – mobilabb, költözésre „hajlamos”, az új építésű lakóparkok és szuburbán lakóhelyek potenciális vásárlója. A rehabilitáció tehát itt sem halogatható túl sokáig, hiszen ezzel növelhető a terület népességmegtartó ereje. Ennek megfelelően ebben az esetben státusemelő, *presztízs-növelő* rehabilitációt kell tervezni és végrehajtani. A cél az, hogy olyan lakások és lakókörnyezet alakuljanak ki, amelyek ennek a rétegnek piac közelebb megoldásokat nyújtanak, illetve a lakótelepi lakást továbbra is az ingatlanpiac felső harmadában tartják.

### KÖZEPES STÁTUSÚ LAKÓTELEP

A közepes státusú lakótelepek helyzete már igen sok kérdőjelet tartalmaz. Még mindig ezek azok a telepek, ahol a közepes státusú népesség szívesen keres magának lakást. Az itt élők és beköltözők között még mindig magas az elsőgenerációs értelmiségiek, illetve a vidékről fővárosba költözők aránya. Azonban – ahogyan Hegedűs József kutatásai is bizonyítják – ezek a rétegek csak átmeneti megoldásnak tekintik a lakótelepi lakást – útban egy másik, jobb lakásosztály felé. Ezért itt a rehabilitációnak egy olyan *együttműködő* formáját kell megvalósítani, ahol a népesség és a lakóhely

között szoros kötődést lehet kialakítani. Ehhez jó példát nyújtanak a Németországban felújított hasonló státusú lakótelepek. Az együttműködésre hajlamos, lakókörnyezete iránt érdeklődő csoportoknak már a tervezés folyamán aktív részvételt kell biztosítani, nemcsak a házak külsejének megtervezése, hanem a belső udvarok tervezése és kialakítása során is.

### ALACSONY STÁTUSÚ LAKÓTELEP

Az alacsony státusú lakótelepek esetében a legkomolyabb a helyzet. Ezek azok a helyek, ahol a be nem avatkozás a slumosodási folyamatok visszafordíthatatlanságát eredményezheti. Itt már elodázhatatlan a *komplex* és minél gyorsabb *vészelhárítás*, amikor is nemcsak állami támogatásra és kedvező hitelkonstrukciókra, hanem a népesség aktív bevonására is szükség van. Aktív bevonás alatt – mint az előző esetben – nem csak a lakók elképzeléseinek figyelembevételét, illetve az önként vállalt munkát értjük. Az itt élők jelentős része ugyanis munkanélküli, akiknek a felújítási munkálatok "legális" munkavállalási lehetőséget – és ezen keresztül stabil jövedelmet – jelentenének. Az így létesített munkahelyekhez pedig jelentős mértékű EU támogatás is igényelhető. A felújítás ezáltal nemcsak a környezet megújítását, hanem az itt élő emberek megélhetési lehetőségeinek javítását is jelentheti.

A tervezés lényege tehát, hogy a különböző státusú lakótelepek esetében különböző programokat kell kidolgozni, – amelyek az egyedi lehetőségek figyelembevételével rugalmasan alakíthatóak – és nemcsak az anyagi támogatási konstrukciójukat, hanem az ott élő lakók bevonását tekintve is differenciáltak. Míg a magas státusú lakótelepeken a lakókat kevésbé lehet bevonni, addig a közepes státusúakon élők sokkal jobban motiválhatók. Az alacsony státusú lakótelepeken pedig a munkába is bevonhatók, mégpedig új munkahelyek teremtésével. Ez nemcsak a munkanélküliek, hanem a díjhátralékosok esetében is járható utat jelentene. Ennek megvalósításához természetesen nem elég a program kidolgozása, olyan programirodát is létre kellene hozni, amelyik – a nyugati példa alapján – hozzáértő személyzet segítségével tájékoztatja a lakókat és tartja velük a kapcsolatot. A rehabilitációs akciótervet a lehető leggyorsabban kell kidolgozni és egy gyors és példaértékű rehabilitáción "bemutatni", mert a lakótelep a mobilabb rétegek számára csak ily módon maradhat elég vonzó.

### III. A FŐVÁROSI LAKÓTELEPEK HELYZETE

Magyarországon a lakótelepi lakások egyötöde készült paneles technikával. Az ilyen lakások 44 százaléka a megyei jogú városokban, kétötöde pedig a fővárosban található.

1. tábla: Paneles lakótelepi lakások Magyarországon, 2001.

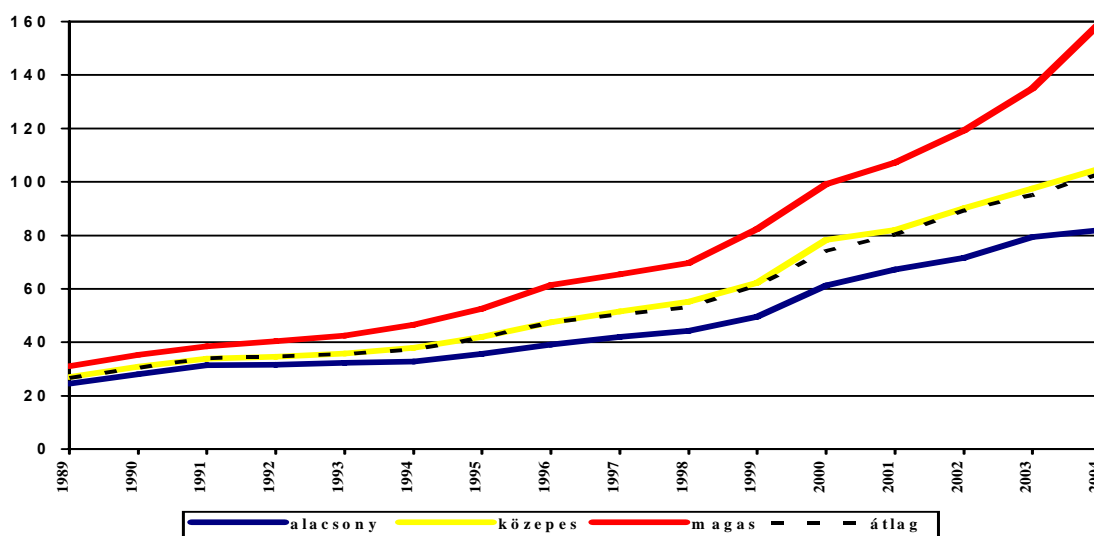
Építés helye	Lakótelepi paneles lakás	
	(db)	%
Budapest	189677	40,0
Magyei jogú városok	211870	44,7
Többi település	72420	15,3
Összesen	473967	100,0

Forrás: Népszámlálás 2001. 23. kötet

A lakótelepi lakások és lakóik főbb jellemzői. KSH, Budapest 2004

Európai összefüggésben vizsgálva nálunk a lakótelepek fizikai és társadalmi helyzete még viszonylag jónak tekinthető. Találunk olyan lakótelepeket, melyek még ma is azok közé a területek közé sorolhatók, melyet a felső-középosztály részesít előnyben (ilyen például a fővárosban a Római lakótelep). Vannak olyanok, melyekre előszeretettel költöznek a vidékről felkerülő elsőgenerációs értelmiségiek (Békásmegyér). Ugyanakkor megjelentek azok is, ahol egyre nyilvánvalóbbá és láthatóbbá váltak a fizikai és társadalmi problémák (Havanna, Csepel). Egy lakótelep rendszerváltás utáni státuszára még mindig hatással van a lakások első kiutalásakor kialakult társadalmi státusz. Az esetek jelentős részében ebben nem történt mélyreható változás. Ritka az az eset, amikor egy rossz lakótelep felértékelődött, vagy egy jó leértékelődött. A rendszerváltás utáni folyamatok csak elmélyítették a különbségeket. A rossz és jó lakótelepek közötti, lakáspiacon is érzékelhető különbség tovább nőtt.

1. ábra Az áremelkedés tendenciája a vizsgált lakótelepek státuszcsoportjaiban 1989-2004 között (átlagos m<sup>2</sup> ár, eFt)



Forrás: Csizmady Adrienne: *A paneles lakótelepek jövője*. In: Egedy T. (szerk): *Városrehabilitáció és társadalom*. MTA FKI, Budapest 2005.

A felújítással – különösen az alacsony státuszú csoporthoz tartozó telepek esetében – nem lehet tovább késlekedni. A lakásállomány majdnem felénél már meg kellett volna kezdeni a fizikai értelemben vett lakóépület felújítást.

2. tábla A felújítandó paneles lakások<sup>9</sup> várható számának alakulása 2020-ig (30 éves felújítási ciklus esetén)

Építési idő	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2015	2016-2020	Összesen
Budapest	1850	15956	41324	52023	51441	28627	191221
Vidék	746	15139	70779	101106	78534	50345	316649
Összesen	2596	31095	112103	153129	129975	78972	507870

Forrás: Dési A-Kissomlyói Zs.Gy-Makara M: *Panelépület-felújítási ABC*. Építési Piac különszáma, Gyorsjelentés Kiadó Kft. Budapest, 1996

<sup>9</sup> Ide nem csak a lakótelepi paneles lakások tartoznak, hanem a lakótelepek közé nem sorolható, de ilyen technológiával épült házak is.



Ennek ellenére eddig a nyugati minta szerinti, teljes lakótelepre kiterjedő felújítási munkálatot még nem végeztek<sup>1</sup>. Tudunk néhány olyan tanulmányról, mely a lakótelepek felújításának lehetőségével kapcsolatban a III. illetve IV. kerületben készült, de ezek nyomán eddig még jelentősebb munkálatok nem indultak meg. A vidéki városok között is csak néhány olyan van (pl. Pécs, Szeged), ahol önkormányzati segítséggel egész épületet átfogó felújítást végeztek. A késlekedés okát a gazdasági erőforrások hiányában kell keresni. A lakók nem tudják felvállalni a rekonstrukció terhét, az önkormányzatoknak pedig nincsen megfelelő anyagi erejük hitelek folyósítására. 1995 óta létezik külföldi segítség, a német állam 4 milliárd Forintos hitel nyújtott<sup>10</sup>, ami mintegy 5000 lakás felújítására elegendő. A hitelek felvétele igen akadozva indult, 1997-2001 között a rendelkezésre álló összegnek csak egyharmadát sikerült „kiadni”. Ebből 1500 lakás újítottak fel<sup>11</sup>. A kormány 2001-ben a Széchenyi Terv keretében az önkormányzatoknak nyújtott vissza nem térítendő állami támogatást, melyet az iparosított technológiával épült lakóépületek felújítására fordíthattak<sup>12</sup>. A jelenlegi kormányzat szintén kiemelten foglalkozik a panelkérdéssel. A Nemzeti Lakásprogram is kitér a rehabilitáció fontosságára. A tervek szerint kedvezményes hitel segítségével 2006-tól évente 60 ezer lakást újítanak fel<sup>13</sup>. 2007 elejétől az EU-n keresztül is források érkeznek a legrosszabb helyzetben lévő lakótelepek, vagy egyes rossz helyzetű részek felújítására. Ennek részleteire a következő fejezetben térünk majd ki.

A felújítás anyagi konstrukciója miatt azonban úgy látszik, hogy a hetvenes években épült és ezen belül alacsonyabb státusú lakótelepek hátrányosabb helyzetbe kerülnek. A lakónépesség összetétele miatt valószínűleg a magasabb státusú lakótelepek házai kerülhetnének felújításra, hiszen a hitel felvételére csak a jobb anyagi helyzetben lévő, stabil munkával rendelkező családok mernek vállalkozni. Ezért egy olyan folyamat indulhat el, melynek során a házak állapotának romlása magával fogja vonni a lakótelepek közötti és a lakótelepeken belül a házak közötti különbségek felerősödését. Ennek nyomán a kellemetlenebb fizikai környezetű területről a magasabb társadalmi státusú családok folyamatosan elköltözhetnek helyüket alacsonyabb státusú családok vehetik át, akik alacsony jövedelmi szintjük folyamán még kevesebbet tudnának lakásuk felújítására költeni.

Egy néhány évvel ezelőtti survey felmérés adatai is jelzik, hogy a költözési hajlandóság a rosszabb helyzetű lakótelepen élők esetében a legmagasabb. A költözni akarók között pedig az adott lakótelepen élőkhez képest magasabb státuszúak vannak nagyobb arányban.

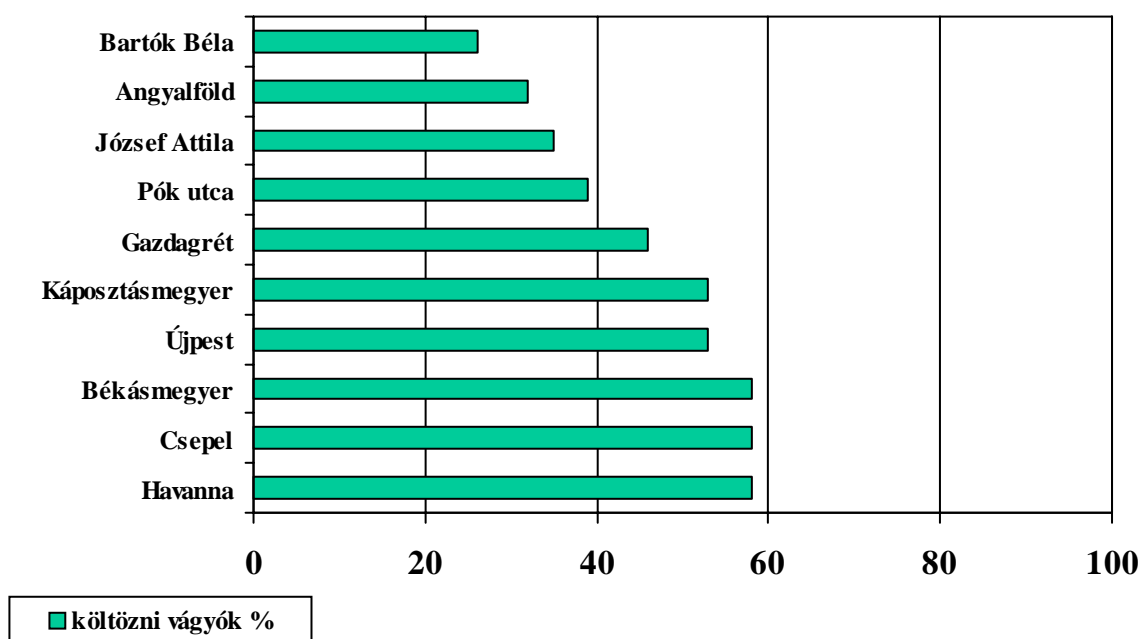
<sup>10</sup> Az Ipari és Kereskedelmi Minisztérium 1996-os felmérése szerint, az épület korát és állapotát figyelembe véve az épület teljes körű felújításához lakásonként 200-800 ezer forintba lett volna szükség. Ezt az összeget azonban a családok nagy része nem tudta - még kölcsönökkel sem - megfizetni, hiszen ekkor az alkalmazásban állók nettó átlagkeresete 30 ezer Forint körül mozgott.

<sup>11</sup> Ezek a lakások nagyrészt Szegeden találhatóak.

<sup>12</sup> Egedy Tamás: A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban. In: Egedy T. (szerk): Városrehabilitáció és társadalom. MTA FKI, Budapest 2005.

<sup>13</sup> A kormány száz lépés programjából hat lépés vonatkozik a házigyári lakásokra. A hat lépés leírása és a hozzá kapcsolódó problémák elemzése megtalálható: Dombi Ágoston: Panelkérdés, nem panelválasszal In: Ingatlan és Befektetés VIII. évfolyam 20. szám 2005. október 6.

2.ábra: Költözési hajlandóság (%)



Ez pedig tovább fokozhatja a leromlás ütemét. Ahhoz tehát, hogy ez a folyamat ne gyorsuljon fel és a lakótelepek státusukat, ha nem is emeljék, de legalábbis megtartsák, és ne álljon elő egy olyan helyzet melynek nyomán a magasabb státusú népesség elköltözik, mindenképpen szükség lenne a lakótelepek „célirányos” társadalmilag is megtervezett felújítására. Ehhez a körhöz tartozna például az is, hogy figyelembe vegyék a lakáskereső megváltozott igényeit és a rekonstrukció során a lakások beosztásán és szobaszámán is változtassanak<sup>14</sup>. Országos és fővárosi viszonylatban is a többi lakás között a lakótelep igen rossz pozícióban van. A többi területhez<sup>15</sup> képest a lakótelepi övezetben a több mint kétszer akkora<sup>16</sup> a közepes méretű (50-59m<sup>2</sup>-es) lakások aránya és csak néhány százalék a 80m<sup>2</sup> feletti lakások aránya. A kisebb lakások aránya a fővárosban nem tér el jelentősen<sup>17</sup>, vidéken közel kétszer akkora.

<sup>14</sup> Ez természetesen csak úgy jöhet szóba, ha önkormányzati bérlakásról, vagy két egymás melletti, feletti azonos tulajdonossal rendelkező lakásról van szó.

<sup>15</sup> A fővárosban társasházak övezet az az övezet, ahol a lakásnagyság a többi övezetnél képest a „legkiegyensúlyozottabb”, vagyis a különböző méretű lakások hasonló arányban találhatók meg. A városközpont lakásai között a közepes méretűek aránya az alacsonyabb, az egész kicsi és nagy lakások aránya megfelel a fővárosi átlagnak. Nem csodálkozhatunk azon, hogy a kolónia, ipari övezet lakásainak fele 39m<sup>2</sup> alatti alapterületű, közel egynegyede pedig 40-49 m<sup>2</sup> közötti, hiszen ezek a lakások nagyrészt csak szükségülakásként használhatóak. A családi házas övezetben a többi övezetnél képest kiugróan magas a legnagyobb méretű lakások aránya, illetve alacsonyabb – egytized körüli – a kis és közepes lakások aránya.

<sup>16</sup> A fővárosban 2,6-szoros, a megyei jogú városok esetében 2,8-szoros, a többi település esetében négyszeres.

<sup>17</sup> Egyötöd az ún. garzon lakások aránya, és csak egyhatod a kis méretű lakások aránya, és valamivel több, mint egyötöd a 60-79 m<sup>2</sup> közötti lakásoké.

3.tábla A lakások nagyság szerinti megoszlása 2001 (%)

Település	típus	-39 m <sup>2</sup>	40-49 m <sup>2</sup>	50-59 m <sup>2</sup>	60-79 m <sup>2</sup>	80- m <sup>2</sup>	100%. N
Budapest	lakótelep	17,2	17,7	38,7	24,2	2,4	260294
	nem lakótelep	21,0	12,6	14,7	21,1	30,6	487776
Megyei jogú város	lakótelep	11,7	16,6	47,3	22,6	1,8	325458
	nem lakótelep	9,2	9,7	16,6	21,0	43,6	427935
Egyéb település	lakótelep	8,2	13,5	50,2	24,9	3,2	167658
	nem lakótelep	4,9	6,0	12,6	23,1	53,4	810432

Forrás: Népszámlálás 2001. 23. kötet A lakótelepi lakások és lakóik főbb jellemzői. KSH, Budapest 2004

Sokan azért kedvelik a lakótelepi lakásokat, mert a többi övezet lakásaihoz képest jobb elosztásúak, ami alatt ebben az esetben leginkább az adott területre eső magas szobaszámot kell érteni. Biztos, hogy a mérete szempontjából előnyös egy belvárosi századfordulós bérház utcai lakása, azonban a beosztás szempontjából gyakran előnytelen, hiszen ezek a lakások általában kevés számú, de nagy méretű szobával rendelkeznek. Ezzel szemben – akár egy kisebb – lakótelepi lakásban mindenkinek juthat szoba, még ha ez a szoba adott esetben csak egy kis „lyuk” is. Ezek a lakások azonban valószínűleg csak a korlátozott lehetőségekkel megalkudni kényyszerülő közép-, illetve alsóközép rétegeknek nyújthatnak még megfelelő lakóhelyet. Ráadásul az újonnan épülő lakótelep kinézetű lakóparkok lakásösszetétele és szobaelosztása, alaprajza kísértetiesen hasonlít a szocialista lakótelepéhez és a jobb helyzetű családoknál teremt konkurenciát. A lakások mérete és szobaszáma tehát olyan tényezőt jelent, mely a folytonosan átalakuló szerkezetű lakáspiacon bizonyos rétegek számára előnyös, mások számára előnytelen helyzetbe hozza a lakótelepeket.

#### IV. A LAKÓTELEPI LAKÓK VISZONYA KÖRNYEZETÜKHÖZ

Ebben a fejezetben más lakótelepeken végzett survey kutatások alapján nézzük meg, hogy mindaz, ami negatívumként, vagy pozitívumként felsorolható hogyan csapódik le az itt élők mindennapjaiban. Ilyen negatívum lehet például a városszéli fekvés, a rossz megközelíthetőség (akár tömegközlekedéssel, akár személyautóval), és a rossz ellátottság. Az itt lévő lakások kis alapterülete, (de már pozitívumként jön szóba a magas szobaszám), a rossz állapotú lépcsőházak, liftek és a távfűtés drágasága. Az itt élők közötti viszony, az elidegenedés, a bűnözés és a drogproblémák is egyre több lakótelep esetében szerepelnek a negatív oldalon. Ezek közül csak néhány tényezőt veszünk sorra, hiszen bizonyos értelemben minden lakótelep egyedi, és ezért minden esetben külön kutatással lehetne megismerni a lakók véleményét, azonban van néhány terület, ahol tapasztalataink szerint nincsenek lényeges véleménykülönbségek, ezért ezeket jó kiindulási alapnak tekinthetjük.

##### IV.1. PARKOLÁS

A lakótelepen élők átlagosan felének van autója. Míg korábban a lakótelepeken a házak közötti terület, parkoló, illetve a közút széles és üres volt és emiatt sokszor nyomasztóan hatott az ott élőkre, mára a helyzet átfordult. A korábban üres részek, megteltek parkoló autókkal, zsúfolttá, és ez által még nyomasztóbbá váltak. Ez különösen a jobb módú lakosságnak otthont adó lakótelepekre jellemző, illetve azokra, ahol az utcák vonalvezetése, és az eredetileg is szűkösre méretezett parkolók miatt a helyzet olyan rossz, hogy nem csak az autós, hanem a gyalogos közlekedést is nehezíti. Az általunk vizsgált lakótelep ebből a szempontból a jobb

„helyek” közé tartozik. A tervezésnél a házak között olyan széles utakat építettek, és olyan sok parkolóhelyet alakítottak ki, hogy ezek még esténként sem telnek meg teljesen. E mögött természetesen az az egyszerű ok is áll, hogy feltehetően az itt élők kb. felének nincsen autója. Manapság a lakók között is igen népszerű megoldásnak látszik a parkolóházak, vagy mélygarázsok építése.

#### IV.2. PARKOK

A hatvanas-hetvenes években épült lakótelepek pozitívuma a nagy zöld terület, a megnőtt fák, és bokrok által definiált parkok. A vizsgált területen több parkot és játszóteret is találunk, azonban ezek számát tovább lehetne bővíteni, figyelembe véve az itt élő korcsoportok eltérő igényeit. Nem csak a gyerekeknek, hanem a kamaszoknak és pl. az időseknek is szükségük lenne egy olyan helyre, ahol üldögélhetnek, beszélgethetnek, vagy akár sportolhatnak.

A parkok mellett azonban nagy zöld többé-kevésbé definiálatlan területek is találhatóak itt, melyeket nem használnak. Érdemes lenne ezeket is beintegrálni a lakótelep életébe. Más lakótelepen végzett felméréseink azt mutatják, hogy sokan szeretnének játszóteret, foci pályát, és még többen vannak azok, akik igényelnék, hogy a lakásuk környékén olyan üldögélésre alkalmas helyeket alakítsanak ki, melyek bokrokkal vannak leválasztva a környező területtől. Több padra és asztalra is szükség lenne, mely biztosítaná a „társasági élet” lehetőségét. Szinte minden lakótelep életéből hiányzik valamiféle intimitás, valamiféle közösség kialakulását lehetővé tevő környezet. Ezt segítené elő például az is, ha a házak melletti parkokat lekerítenék és azt csak a házból lakók használhatnák. Ez a kisgyermekes anyukák szempontjából különösen előnyös lenne, hiszen így a gyerekeket szoros felügyelet nélkül is „leengedhetnék” a ház elé. Sokan – természetesen főleg a földszinten élők – látnák szívesen, ha a földszinti lakásokhoz kertrészeket alakítanának ki, vagy a meglévőket bővítenék.

#### IV.3. KÖZBIZTONSÁG

A biztonságérzet fontos feltétele annak, hogy lakóhelyünkön jól érezzük magunkat. A fővárosnak vannak olyan részei, ahol ebben a tekintetben jelentős hiányok vannak. Ilyenek például bizonyos lakótelepek, ahol a bűnözés megelőzésére külön lakótelepi rendőrség is alakult. Min is alapszik az ember biztonságérzete?

Egyrészt azon, hogy biztonságban tudhatja lakását, és az ott őrzött „értékeit”. Másrészt azon, hogy az utcán nyugodtan jöhet-mehet, illetve autóját tárolhatja a háza előtt, hiszen ott nem érheti semmi baj. Harmadrészt azon, hogy az utcán biztonságosan lehet közlekedni. Negyedrészt azon, hogy a közvetlen környezet – udvar, ház, lépcsőház és lift – tiszták, rendesek. – Igen gyakori azonban, hogy a lakótelepeken megrongálják a környezetet, és az így keletkezett károk kijavítására nagyon ritkán van pénz (csak a társasház felújítási alapjából lehetne erre fordítani), ugyanakkor a javítás után valószínűleg ismét megjelennek a rongálók, és elcsúfítják a környezetet.

#### IV.4. PANELES TECHNOLÓGIA - TÁVFŰTÉS

A paneles technológiát az elmúlt három évtized alatt sem igazán szerették meg a lakótelepen élők. A költözni kívánók közel fele Békásmegyeren például nem a lakótelepet, hanem a panelt jelölte meg, mint az egyik fő okot. A rehabilitációnál tehát mindenképpen kezdeni kell valamit a házak kinézetével.

A Havanna lakótelepen kísérleteztek azzal, hogy a házakat beszínezzék, és így javítsák az ott élők közérzetét és segítsenek a tájékozódásban. 2005-ben a Gazdagréti lakótelep egyik házána tűzfalára került rá egy képzőművészeti diplomamunka, mely igen népszerű lett az ott lakók körében. Az Őrmezői lakótelep házait 2006-ban színezték be, amely a megjelenésen nagyon sokat javított, eltűntette a szürke panel lehangoló hatását.

Természetesen az építési technikából fakadóan nem csak a házak külsejét, hanem belsejét is rendbe kell tenni: ilyenek a lépcsőházak kifestése, a liftek és személedobók felújítása, vagy a kapubejárók rendbetétele. Mindezen munkálatoknál szintén ajánlott a színek használata.

#### IV.5. KÖLTÖZÉS

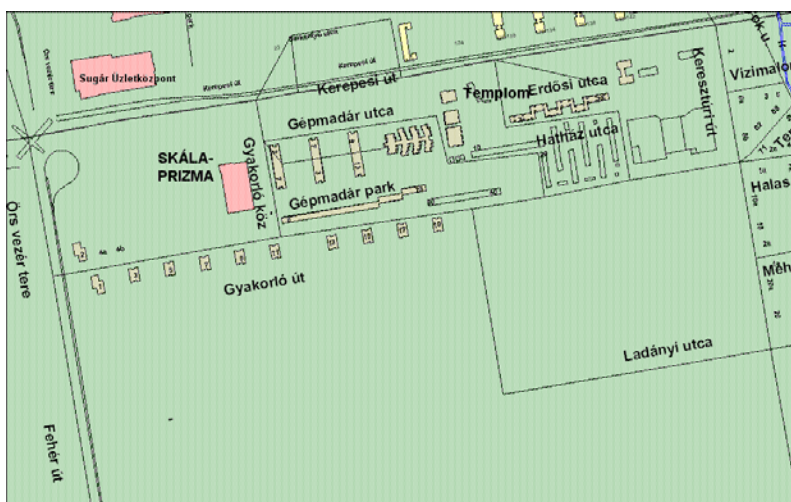
Kutatásaink azt jelzik, hogy a paneles lakótelepeken élők közel fele költözne szívesen máshová. Minél magasabb az iskolai végzettsége a lakónak, annál valószínűbb, hogy el akar költözni, ami a lakótelep státuszának további csökkenését jelenti, amennyiben feltételezzük, hogy helyükre alacsonyabb státuszú lakók érkeznek. (Békásmegyeren például a diplomások 46 százaléka, az iskolázatlanoknak csak egyharmada költözne.) Természetesen minél fiatalabb a kérdezett annál valószínűbb, hogy hamarosan költözni fog. Míg a fiatalok 77 százaléka költözne, addig a középkorúak fele, és az időseknek csak egyharmada. Ahogyan az interjúalanyaink is elmondták a megszokás sokat szépit a panel házakon. Ez látszik abból is, hogy a régebben lakótelepen lakók kevésbé akarnak más helyre költözni, mint azok, akik csak néhány éve lanknak telepen.

A költözés okai között, ahogyan az várható is volt, sokan említik a paneles építési technikát. A költözési szándék háttérben azonban gyakran anyagi jellegű okok is meghúzódnak, mint amilyen például a magas rezszi költség, vagy a túl magas közös költség. Viszonylag sokan találják kicsinek a lakásukat, nemtetszőnek a környezetet, vagy túl nagyok a forgalom zaját, a levegő szennyezettségét..

#### V. A KEREPESI-GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTELEP

Ez a fejezet a lakótelep fizikai és társadalmi adatait a KSH hivatalos statisztikai adatainak felhasználásával mutatja be. Minden ebből következő hiba a népszámlálás adatfelvételekor kikerülhetetlenül előforduló tévedésekhez köthető.

1.térkép: A Kerepesi-Gyakorló utcai lakótelep



A lakótelep területe 22,5 Ha. A házak építési ideje szerint három nagy részre oszthatóak. Az egyik rész 1945 előtt, a másik 1971-1977 között, a harmadik pedig 1982-1986 között épült. Ennek megfelelően a házak megjelenése és a lakások alaprajza között jelentős eltérést találunk.

A lakótelep határoló utcái között néhány nem lakótelepi lakás is található 2 földszintes házban.

A lakóházak emelet szerinti megoszlása:

Földszintes .....	2
1-3 emeletes .....	1
4 emeletes .....	19
5-8 emeletes .....	0
9-x emeletes .....	51

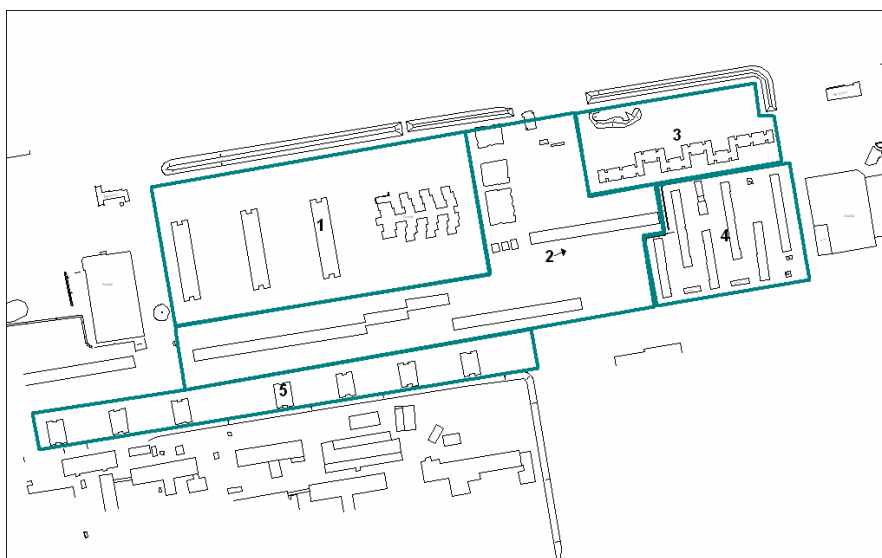
A házak lakásszám szerinti megoszlása

1 lakásos.....	2
2-4 lakásos.....	0
5-10 lakásos.....	14
11-20 lakásos.....	0
21-x lakásos.....	57

A vizsgált területhez tehát nem tartoznak hozzá a földszintes épületek, ezért ezeket most ki is hagyjuk az elemzésből, és csak a minket érdeklő 76 házat vesszük szemügyre. (A statisztikai hivatal felméréseiben a lakótelepek esetében egy-egy szalagházat, lépcsőházakra osztott, és azokat, mint külön házakat kezelte. Innen eredeztethető az 76-os szám.) A területet az elemzéshez öt részre osztottuk, mivel azok mind építészeti, mind a rekonstrukció módját tekintve önálló egységet képeznek/képezhetnek.

Az első egységbe tartozik a Kerepesi út mellett elhelyezkedő 3 tömbház. Ezeket 10 emeletes tömbházak névvel fogjuk jelölni. A második egységet a Gyakorló utca mellett futó 10 emeletes sávházak képezik. A harmadikat a 4 emeletes házsor a Kerepesi út mentén, a negyediket a látványosan elkülönülő 4 emeletes telep, az ötödiket pedig a 10 emeletes pontházak lakótelepszéli sora jelenti.

2.térkép: A vizsgált terület alegységei.

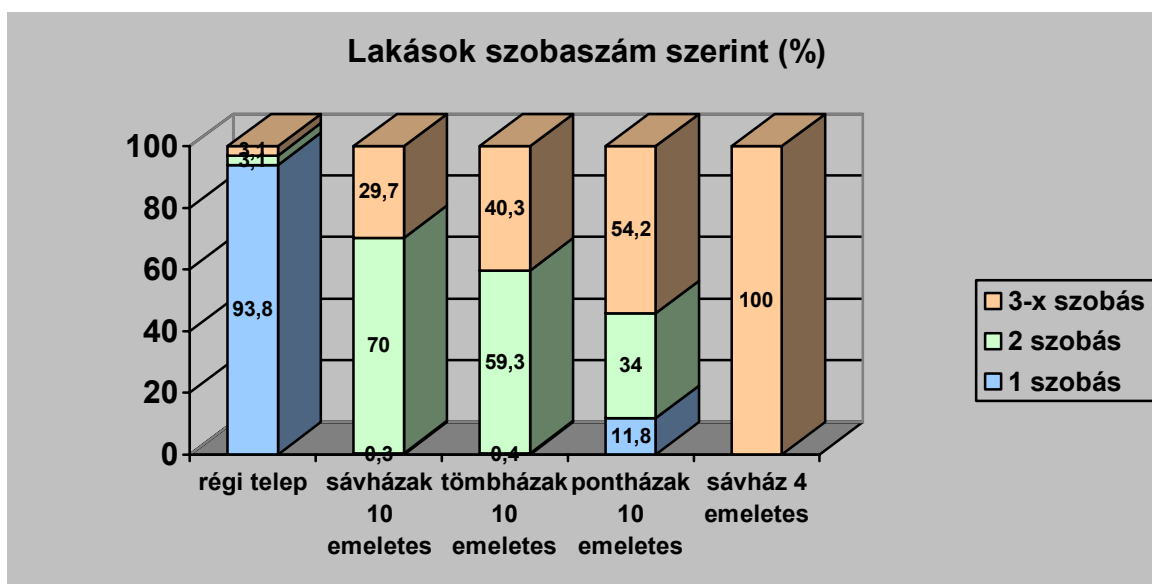


Nézzük meg a területek néhány fizikai jellemzőjét:

A régi telep házai még 1945 előtt épültek, a többi épületet pedig a hetvenes-nyolcvanas években építették. Ennek megfelelően alakul a lakások szobaszáma, mérete, és komfortossága is. A paneles lakótelepi házak egy része a hetvenes években készült (tömbházak és sávházak) másik részét pedig már a nyolcvanas években építették, ami olyan változásokat jelentett, melyek a házak külsején és a lakások szobaszám szerinti megoszlásán is tetten érhetők. A paneles épületek lakásai összkomfortosak és távfűtésesek, és még a gázhálózatra is rá vannak kapcsolva. (Ez utóbbi azonban a nyolcvanas években épült lakásokra már kevésbé jellemző.) A régi telep lakásai kisebb komfortfokozatúak ugyan, de még így is a komfortosak közé tartoznak.

A szobaszám szerinti összetételben jelentős különbségeket találunk. A régi telepen a lakások szinte teljes hányada egyszobás. A tömbházas és sávházas paneles terület helyzete hasonló, az egyszobás lakások aránya minimális, a kétszobásoké 60%, illetve 70%, és ennek megfelelően a nagyobb lakások aránya sem elhanyagolható. Ettől jelentősebben tér el a telep szélén elhelyezkedő 10 emeletes pontházak rész, ahol a lakások több mint fele háromszobás, a kétszobás lakások aránya egyharmad, az egyszobásoké pedig egytized. A 4 emeletes sávházban pedig már csak nagy, három és több szobás lakásokat építettek.

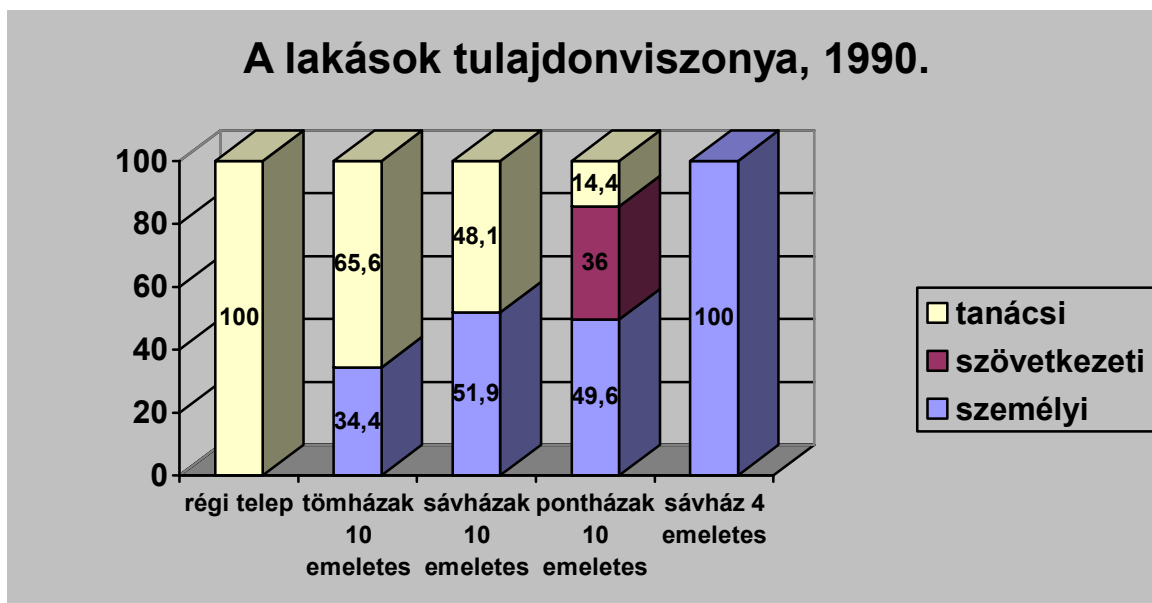
3.ábra. Lakások megoszlása szobaszám szerint területegységenként (%), 1990.



Forrás: Népszámlálás, KSH, 1990

A lakások tulajdonviszonyában – ahogyan a többi lakótelep esetében is a rendszerváltás után jelentős változás történt. 1990 előtt a személyi tulajdonú lakások aránya még 56 százalék volt, ami magasabb, mint a fővárosi átlag. A területek vizsgálata megmutatja, hogy ez az átlagos érték mennyire eltérő helyzeteket összegez. Míg a régi telep lakásai mind tanácsi tulajdonban voltak, addig a négy emeletes sávházak teljes mértékben személyi tulajdonban voltak. A két másik paneles területen (tömbház, sávház) egyharmad, illetve 51 százalék volt a személyi tulajdonú lakások aránya. Ezzel szemben a pontházak részen ez az arány 50 százalék volt és ehhez jött még 36 százaléknyi szövetkezeti (ill. egyéb) tulajdonú lakás. Mivel a korábbi kutatásokból tudjuk, hogy a személyi tulajdonú lakások aránya meghatározta, hogy milyen státuszú népesség kerülhetett a lakótelepre, illetve, hogy a lakások első kiutalásával kialakult státusz máig hatóan meghatározza a jelenlegi státuszt, azt mondhatjuk, hogy ebben a tekintetben a legjobb helyzetben a négy emeletes sávházak és 10 emeletes pontházak rész, és a legrosszabb helyzetben a tíz emeletes tömbházak rész van.

4.ábra. Tulajdonviszonyok területegységenként, 1990.



Forrás: Népszámlálás, KSH, 1990

A tulajdonviszony változása követte a fővárosi trendeket, vagyis a bérlakások aránya 1996-ra jelentősen lecsökkent és a 2001-es népszámlálás szerint már csak 16%. Valószínűsíthető, hogy ez a lakásállomány a négy emeletes telepszerű részben, illetve a tömbházakban található. (természetesen ehhez a pontos adatok az Önkormányzatnál állnak rendelkezésre, a népszámlálás ilyen szintű adatokat nem szolgáltat.)

A felújításnál – illetve annak tervezésénél – tehát szem előtt kell tartani, hogy hol helyezkednek el ezek a lakások. Ha – mint ahogy feltételezzük – jelentős részük az 1945 előtt épült egyszobás-lakásos telepen, akkor ez lehetőséget nyújthat a lakások összenyitására, és így ez a rész az itt lakókhöz képest más korösszetételű, és más igényű (és ezzel együtt eltérő státuszú) lakók számára is potenciális lakóhellyé válhat.

Az 1990-es népszámlálás adatai alapján a társadalmi összetétel ismertetését kezdjük a háztartások jellemzésével. A legtöbben – átlagosan hárman – a négy emeletes sávházban éltek együtt egy háztartásban. Ennél valamivel kevesebben – 2,7-en – a tíz emeletes tömbházakban, 2,6-an a tíz emeletes pontházakban, 2,5-en a sávházakban, és ketten a régi telepen.

Az egyszemélyes háztartások aránya a régi telepen volt a legmagasabb kétötöd. És ettől nem teljesen függetlenül itt volt a legmagasabb a csak öregkorúakból álló háztartások aránya is, mely jelzi a terület elöregedését, ami hamarosan a lakók jelentős részének cseréjével fog járni. Ennek jelei 2006-ra már nyilvánvalóvá kellett, hogy váljanak. A cserét jelzik a kifestett folyosórészek, kicserélt ablakok, és gyerekkocsik. Ezzel a helyzettel pontosan ellentétes volt a négy emeletes sávházban lakók összetétele. Itt szinte nem volt öregkorú háztartás, a panelekben pedig csak egytized körüli volt azok aránya. Ez alól kivételt képez a 10 emeletes pontházak sora, ahol az egyszemélyes háztartások aránya egynegyed volt és ezzel párhuzamosan az öregkorúakból álló háztartások aránya szinte elhanyagolható volt. E mögött állhat például a vidékről tanulni, vagy első munkahelyre a fővárosba kerülő fiatalok lakásválasztása. Ők ugyanis előszeretettel választanak lakótelepi lakást első fővárosi otthonként.



4.táblázat: A háztartások adatai részterületenként (%), 1990.

	Lakónépesség száma	átlagos háztartás létszám:	csak öregkorúakból álló háztartás	egyszemélyes háztartás
régi telep	620	1,9	23,5	40,6
tömbházak 10 emeletes	1559	2,7	12,7	19,7
sávházak 10 emeletes	2956	2,5	11,5	24,3
pontházak sora 10 emeletes	2710	2,6	2,3	25,0
sávház 4 emeletes	344	3,2	2,8	12,1
teljes lakótelep	8189	2,5	9,6	25,0

Forrás: Népszámlálás, KSH, 1990

A csak öregkorúakból álló háztartások aránya mellett érdemes megvizsgálni az itt élők között a nyugdíjas korúak arányát, amit a 60 éven felüliek arányával közelítünk, illetve a gyermekek arányát, amit a 14 éven aluliak arányával mérünk. Ahogyan azt az előbbi adat is jelezte a 60 éven felüliek aránya a régi telepen volt a legnagyobb, sőt még az is látszik, hogy szinte minden háztartás, ahol idős van, csak idősekből állt. A 14 éven aluliak aránya is itt a legnagyobb, ez már jele lehet a népesség cseréjének és a fiatal gyermekes házasok megjelenésének.

5.táblázat: A háztartásokban élők adatai részterületenként (%), 1990.

	60 éven felüliek	14 éven aluliak	szellemi	munkanélküli
régi telep	24,5	15,6	29,1	4,6
tömbházak 10 emeletes	13,9	13,6	47	3,1
sávházak 10 emeletes	12,9	11,8	42,3	2,0
Pontházak 10 emeletes	2,5	25,9	63,0	1,1
sávház 4 emeletes	8,4	13,1	59,6	2,7

Forrás: Népszámlálás, KSH, 1990

A társadalmi státuszt a demográfiai mutatókon túl jól jelzi a szellemi-fizikai foglalkozásuk aránya és a munkanélküliség alakulása is. 1990-ben az öt vizsgált terület közül a legalacsonyabb státuszú a régi telep volt – itt volt a legalacsonyabb a szellemi foglalkozásuk aránya, és 4,6 százalékos a munkanélküliség, ami lakótelepi viszonylatban magasnak tekinthető (ez a főváros lakótelepein átlagosan 2% volt 1990-ben.) A legjobb helyzetben a tíz emeletes pontházakban és a négy emeletes sávházban élők voltak. Közöttük 60 százalék körüli volt a szellemiek aránya, és 1,1, illetve 2,7 százalék a munkanélkülieké. A két fennmaradó paneles terület közül a tömbházakban élőknek volt alacsonyabb a státusza, és a sávházakban élőknek kissé magasabb.

Sajnos a 2001-es népszámlálási adatok nem teszik lehetővé, hogy megkülönböztessük a négy területet. Az adatok ugyanis tömbökre vonatkoznak, és az általunk vizsgált terület egyetlen tömböt képez. Ennél részletesebb adatokat az adatvédelmi szabályok szerint nem lehet használni. Ahhoz tehát, hogy az itt élők társadalmi összetételéről, igényeiről, elvárásairól, preferenciáiról a területekre lebontott képet kapjunk kérdőíves kutatást kellene végezni.

Ennek ellenére ismertetjük a terület főbb, a státusz meghatározásához szükséges átlagos adatait. Ezzel összességében nézhetjük meg a két népszámlálás közötti időben történt változások irányát.

A lakások számában nem történt változás. A területre a kilencvenes években nem építettek új lakásokat, és nem történt meg a lakások összevonása – és ezzel alapterület növelése sem. Az egész területre vonatkozó átlagos lakásnagyság 49 m<sup>2</sup>. Az egyszobás lakások aránya 17%, a kétszobásoké 50 százalék, a fennmaradó egyharmad pedig három vagy többszobás lakás. Az üres lakások aránya 6 százalék volt 2001-ben. Egy lakásra átlagosan 2 lakó jutott.

A lakónépesség az elmúlt 10 évben (1990-2001 között) ahogyan a fővárosban és a többi lakótelepen is csökkent. Az egyszemélyes háztartások aránya viszont 25 százalékról 34 százalékra nőtt. Ez a változás is megfelel a fővárosi és országos tendenciáknak. Az egyedül élők számának növekedése nem csak a népesség öregedéséből fakad, hanem az átalakuló családmódelekből, és abból is, hogy a fiatalok hosszabb ideig választják a singli életformát. Az idősek aránya egyötöd. Az itt élő aktív korúak fele szellemi foglalkozású. A diplomával rendelkezők aránya 15,1 százalék, ami alacsonyabb, mint a fővárosi átlag, és a lakótelepeken belül is inkább az alsó harmadba sorolja be a Gyakorló utcai telepet. A munkanélküliek aránya 6 százalék, ami 1990 óta jelentős emelkedést jelez. Feltételezhető, hogy ettől az átlagos értéktől a 4 emeletes szalagházban kisebb, a régi telepen pedig nagyobb értékeket találunk.

### **V.1. GONDOLATOK A GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTELEP REHABILITÁCIÓJÁHOZ**

Ebben a fejezetben néhány irányelvet, gondolatot sorakoztatunk fel, melyeket az itt élők társadalmi összetételét figyelembe véve szociológiai szempontból megalkotva sorakoztattunk fel, az építészeti, technikai szempontokat háttérbe szorítva.

A lakótelep helyzete jelenleg alsó-középosztályinak tekinthető. A fizikai környezet leromlása már megkezdődött. A társadalmi összetétel – a távfűtés 2007 eleji jelentős mértékű drágulásának katalizátor-hatása miatt – negatív irányba mozdulhat el. Az itt élő rosszabb helyzetű családok lecsúszását segélyezéssel, támogatással meg kell állítani. A veszélyeztetett lakótelepek esetében ugyanis a szociális problémák megjelenését, majd felerősödését követően egy önmagát gerjesztő folyamat veszi kezdetét. Egyrészt a lakótelepi díjhátralékos családok száma a maihoz viszonyítva egyre jobban emelkedik, és a telep olyan szociális csapdává válhat, ahonnan nincs menekülés. A folyamatosan növekvő infláció és csökkenő életszínvonal mellett a lakás megvételével vállalt anyagi áldozat már így is akkora rést jelentett a család költségvetésében, melyet az esetek többségében csak a közüzemi díjak kiegyenlítésének "halogatásával" lehet befolytítani. Ebben a lakáskonstrukcióban ugyanis szóba sem jöhetnek azok az eljárások – a fogyasztás csökkentése, más típusú fűtés és világítás alkalmazása –, amelyek úgymond kitolhatják a "díjhátralékos" időpontját. A távfűtés esetében a fogyasztás mérésére és szabályozására most még nincs olcsó lehetőség, így megtakarítást egyedül csak a háztartás áramfogyasztásának radikális korlátozásával lehetne elérni. A közüzemi kiadásokban azonban nem annyira az áramfogyasztás, hanem a melegvíz-szolgáltatás, illetve a központi fűtés költségeinek kiegyenlítése jelent súlyos terhet. Az utóbbi szolgáltatásért ugyanis nem a fogyasztás alapján, hanem a lakás légköbmétere szerint megállapított díj függvényében kell fizetni (a melegvíz előállításának költségét és a fűtéshez kapcsolódó készenléti díjat természetesen a fűtési időnyen kívül is fizetni kell). Ugyanakkor a rendszer hátránya rövid távú "előnyt" is jelent, hiszen aki díjhátralékosá válik, az sem marad szolgáltatás nélkül, mivel a távfűtést nem lehet csak egyetlen lakásban kikapcsolni, illetve ha erre a Távfűtő művek – bizonyos műszaki átalakításokkal –

megoldást is találna, a környező lakások fűtése akkor is 20–22 °C-os meleget biztosítana a lakásban. A megélhetési nehézségekkel küzdő háztartások – ha kényszerű okból is – tehát legkönnyebben annak a szolgáltatásnak a számláit nem fizetik ki, amelyet nem lehet megszüntetni.<sup>18</sup> A díjhátralékosokkal szembeni fellépés az utóbbi időben egyre „drasztikusabb” formákat kezd ölteni, jól működő szociális háló nélkül a probléma kezelhetetlenné válik. A jelentős mértékben felhalmozódott tartozások mellett az adós nem tudna már kitörni ebből a helyzetből: még azon az áron sem, ha a lakást értékesítené. Hiszen egy olcsóbb lakótelepi lakás eladásából befolyt összegből, a hitelek és tartozások kifizetése után nem maradna annyi pénze, amennyiből egy másik – a családja számára még elfogadható színvonalú – lakást tudna vásárolni. Ez pedig a slumosodás mélyülést hozza magával.

A díjhátralékosok számának növekedését tehát el kell kerülni. Ezt a támogatások mellett akár a mobilitást elősegítő tanácsokkal (irodával) lehetne elősegíteni. Egy olyan szolgálattal, mely a távfűtést kifizetni képtelen családok segítségét nyújt egy olcsóbb rezsiű lakás megtalálásához. (Tanácsot ad az ingatlanpiaci folyamatokról, felvilágosítja őket, hogy hol tudnának számukra kedvező lakást találni, stb.)

A lakótelep rehabilitációja során tehát a cél az, hogy a most még többé-kevésbé jobb-rosszabb állapotban lévő lakótelepet legalább ezen a középosztályi szinten meg lehessen tartani, a további romlást meg lehessen akadályozni. Nem a lakosságcsere tehát a cél, hanem a lecsúszás megakadályozása, illetve az, hogy az ingatlanpiacon megjelenő új épületek között egyre versenyképtelenebb lakótelepi lakások legalább alsóközép kategóriásak maradjanak. Ennek a célnak az eléréséhez nem elégséges, ha a felújítás csak a fizikai környezet megújítására fókuszál, a szociális elemek beemelése elkerülhetetlen.

A fővárosi felújítási munkálatok eddig csak egy-egy épületre terjedtek ki. Ennek oka nem utolsó sorban az volt, hogy a források csak korlátolt mértékben álltak rendelkezésre. (A banki finanszírozás is nehézkes és drága volt.) Most azonban az állami források mellett megnyílnak az EU-s források, illetve a Raiffeisen Bank célzott felújítási hitelkonstrukciói is. Jóllehet az EU-s források csak a nagyon leromlott lakótelepekre, vagy a lakótelepek rossz részeire pályázhatók, mégis érdemes teljes lakótelep-felújítási tervet kidolgozni. A finanszírozás egy részét állami, önkormányzati, más részét befektetői (pl. a 4 emeletes házakra emeletráépítés), magán és megint más részét EU-s források adhatják.

## VI. RÖVID KITÉRŐ AZ EU-S FORRÁSOKRÓL ÉS A PÁLYÁZATRÓL

A lakótelepek rehabilitációjához 2007-től állnak rendelkezésre az EU-s források. Ezek 2007-2010 között jelentős mértékűek, 2011 után azonban már alacsony szintűek. A pályázatokat tehát gyorsan a jövő év közepéig kell benyújtani és a projekteket 2 éven belül végre is kell hajtani. A pályázatokat tehát 2007 év első felében érdemes előkészíteni. A pályázati források között az integrált, szociális jellegű városrehabilitáció programon belül külön rovat és forrás áll rendelkezésre a lakótelepek rosszabb részeinek felújítására.

A pályázatás kétfázisú lesz. Az első részben kerül sor a célterületek kiválasztása megadott indikátorok és azok határértékei szerint, (ezek még kidolgozás alatt állnak), a második részben – egy fél év alatt – a teljes pályázat kidolgozására kerül, beadás, bíráló. Előzetes információk szerint 2 szociális és 1 fizikai indikátornak kell megfelelni első körben.

<sup>18</sup> Ezt a hiányosságot néhány vidéki városban például úgy próbálták meg áthidalni, hogy egy egész lakótömb fűtését kapcsolták ki, így akarván rákényszeríteni a számlák kiegyenlítésére.

6. táblázat Az EU által előírt indikátorok

Szociális	Fizikai
kedvezőtlen demográfiai helyzet	leromlott környezet
alacsony iskolázottság	alacsony lakásérték
alacsony gazdasági aktivitás	rossz energiahatékonyság
magas tartós munkanélküliség	
szegénység és kirekesztettség	
bevándorlók, etnikai kisebbségek	
magas kriminalitás	

Az önkormányzatok tehát már most kiválaszthatják a célterületeket. (Még egyszer hangsúlyoznánk, hogy egész lakótelep-felújításra nem lehet támogatást kapni, de részek felújítására igen.) A kidolgozandó programnak kötelezően tartalmaznia kell lakóépület-felújítást és a szociális elemek közül 3-at. Csak a komplex, sokszereplős, lakosságbevonó, lakosságmegtartó programokat támogatják. A támogatásra számítható tevékenységeket a következő táblázat tartalmazza.

7. táblázat. A támogatott tevékenységek:

Fizikai	Szociális
Közterület, közmű	közbiztonság
Közintézmény	hátránykompenzáló oktatási program
Kulturális, sport létesítmények	ifjúsági szabadidős programok
Házak közös részeinek felújítása	munkaerőpiaci beilleszkedés
Épületbontás (kivételes esetben)	családsegítő szolgáltatás
Energiahatékony beruházás	vállalkozás segítő programok
Azbesztmentesítés	közösségépítés
Tanulmányok, kiviteli tervek készítése	lakásszövetkezetek, társasházak működésének segítése

A pályázatnak - vagyis a kidolgozott rehabilitációs projektnek – két vonatkozásban is komplexnek kell lennie:

1. a résztvevők összetételére vonatkozó feltétel a komplexitás. Különböző összetételben vonhatóak be a következők: tulajdonos, önkormányzat, vállalkozó, civil szervezet, műszaki jellegű intézmény, költségvetési intézmény (pl. egyetem, kutatóintézet). Az önkormányzatok még akkor is bevonhatók, ha a rehabilitálni kívánt területen nem magas a bérlakás arány, hiszen a lakótelepeken általában van önkormányzati fenntartású óvoda, iskola, stb., és ezek is gyakran panelből épültek. Érdemes a civil szervezetek bevonásán is elgondolkozni, hiszen a civilek egyre erősebbek (kellene, hogy legyenek). Az ő közreműködésükkel a legkönnyebb közelebb vinni a lakosságot a programhoz. A vállalkozók bevonása már kissé nehezebb, bár például az emeletráépítés „jó” üzlet lehetne számukra. A műszaki jellegű intézmény tanácsokat adhat a felújítás olyan paramétereire, melyekkel kapcsolatos tudással a főépítész iroda nem rendelkezik. A kutatóintézetek, egyetemi kutatócsoportok részt vehetnek a szükséges társadalmi felmérés, és tanulmány készítés munkálataiban
2. Fenntarthatóság - A sikeres pályázatnak fenntarthatónak és az EU-s pénzek kifutása után is folytathatónak kellene lennie.

## VII. MEGÚJÍTÁSI ÖTLETEK

A következőkben – a teljesség igénye nélkül sorolunk fel – néhány olyan fizikai és társadalmi megújítási ötletet, melyek a jövőben kiválasztott területre vonatkozó projekt kidolgozásánál kiindulópontot képezhetnek

### 1. emeletréépítés, tetőtér beépítés

- a 3-4 emeletes házak tetejére, (akár) tetőkertes lakásokat lehetne építeni. Ezzel megoldva a lapos tetős házak problémáit
- a sátoztetős házak esetében tetőtéri lakásokat lehetne kialakítani, akár terasszal is.

### 2. hozzáépítés

- a házak közé kerülhetnek újabb, akár alacsony épületek. Ezek esetleg sarkok, vagy szalagok is lehetnének, melyek összekötik az épületeket. Ilyen elemekkel belső udvarokat lehetne kialakítani. Az épületekben lehetne garázs, közösségi tér, üzlet, lakás kertkapcsolattal. A tetején lehetne terasz, tetőkert. (A hozzáépítés általában akadályokba szokott ütközni, mivel igen gyakori, hogy a lakók megvétőzzák a beruházást. A külföldi gyakorlat az, hogy ahol építeni akarnak, ott azokat a lakókat, akik megvétőzhatnák a tervet, „kivásárolják”, majd megépítik az új épületet. A beruházás elkészülte után az összes új és régi lakást egyszerre adják el, lízingelik, vagy adják bérbébe.)

### 3. lakások összenyitása

- a nyugati gyakorlat szerint ezzel lehetne legjobban átalakítani a lakásstruktúrát, és a sok kis lakásból nagyobbakat létrehozni. Ezt a legjobban a magas önkormányzati arányú területeken lehetne megcsinálni. Ehhez két-három egymás melletti, vagy egymás alatti lakás lenne szükséges. Ha ilyen nincs önkormányzati tulajdonban, két áthidaló megoldás közül lehet választani. Az egyik esetben az önkormányzatnak meg kellene vennie a saját tulajdona melletti lakást. A másik esetben a koordináló iroda szerepe kapna nagyobb hangsúlyt. Itt lehetne összehozni a lakásukat eladni kívánókat, és azokat, akik ugyanezen a telepen szeretnének nagyobb lakást. A konstrukcióban szerepelhetne csere (önkormányzati bérlakások cseréje, vagy tulajdon és önkormányzati lakás cseréje, stb.) A lakásokat összenyitás után piaci áron lehetne értékesíteni, majd újabbakat venni és összenyitni.

### 4. a lakótelep közelítése a lakóparki „ideálhoz”

- a bekerítettség egyrészt a biztonságérzetet, másrészt a tulajdonosi szemléletet növeli. A lakótelep bizonyos részét – természetesen az adottságoknak megfelelően kiválasztva – körbe lehetne keríteni, valamilyen módon – sövényel, alacsony, vagy magas kerítéssel, esetleg egy szintes, földszintes épülettel, garázzsal – lehetne határolni.
- A biztonságérzet fokozásához szükség lehet térfigyelő kamerák kihelyezésére, jobb utcai világításra, jobb lépcsőházi, kapualji megvilágításra. Több esetben láttuk, hogy a lakótelep rendőrség, polgárőrség működése nagyban hozzájárul a biztonságérzet fokozásához, és a területen tapasztalható bűnözési mutatók javulásához.
- A komfortérzetet, a lakások idősek, és kismamák általi használhatóságát fokozhatja az utólagos liftbeépítés
- Fontos használható közösségi terek létrehozása

### 5. energiatakarékos módszerek

- Egyre fontosabbá válik az energiahatékonyság és a megújuló energiaforrások használata. Ezt az Eu nem csak a rehabilitációra elkülönített, hanem más forrásokból is támogatja, erre akár külön támogatást is lehet kapni. (Pl. lépcsőházak világítása napenergiával, hőszivattyús hűtés-fűtés, szigetelés)

## 6. parkolási probléma megoldása, közlekedés

- Parkolóházakat, mélygarázsok építése. Az építkezés megkezdése előtt mindenképpen fel kellene mérni a fizetőképes keresletet, mivel a lakók nem mindig hajlandóak anyagi áldozatot hozni egy fedett parkolóhelyért. Erre jó példa a XX. kerület, ahol az egyik lakótelep mellé épített lakópark lakói nem vették meg a teremgarázsokat, hanem a lakótelepen ingyenesen parkolnak.
- Használható lehet a külföldi pl. ausztriai gyakorlat is, mely szerint a házban lakók megválthatják a közvetlen a ház előtti parkolóhelyet. „Második sorban” parkolhatnak más házak lakói. Ezeket táblákkal, rendelettel lehetne védeni.
- Külföldön a nagyobb lakótelepen kis buszok járnak körbe, amik az idősök és mozgásukban korlátozottak közlekedését segítik. Ezek lehetnek belső járatok is, megfelelő tarifáért, mindenkinek.

## 7. zöldfelületek megújítása

- Kevés a jól definiált zöld terület, és túl sok a kihasználatlan nagy mező. Ezeket át kellene alakítani, jó használható, egymástól elhatárolt, korszpecifikus (játszóter, beszélgető sarok, stb) egységekre. Az elhatárolást azonban úgy kell megtenni, hogy az ne zárványt jelentsen, ahol a biztonság elvész.
- a lakók kötődnek a saját maguk által ültetett növényekhez. – ültetési akciók, a lakók bevonása a zöldterület átalakításába (ötletbörze), és megvalósításába
- ugyanezt a célt szolgálja a földszinti lakások kinyitása, előkertek

## 8. úszótelkek helyzetének rendezése

- a ház tulajdonába kerülhetnének ezek a ház előtti részek, ahol kertet, vagy megváltható parkoló helyeket lehetne kialakítani.
- A házak előtti utcát valamilyen módon le lehetne zárni, forgalmat csillapítani

## 9. anyagi erő

- A rehabilitáció előkészítésekor a lakók egy részénél gyakran jelent gondot a saját rész, önerő előteremtése. Ennek kezelésére létre lehetne hozni szövetkezeteket, amelyek akár az olyan lakások helyett is befizethetnék az önrészt, ahol szegények laknak, vagy amelyeket a szabad piacon bérbé adtak. Az ilyen a lakásoknál ugyanis gyakori, hogy a tulajdonost nem lehet előkeríteni, vagy az – nem lévén közvetlenül érdekelt –nem akar beszállni a felújításba.
- Nagy épületekben túl sokan laknak együtt. Szinte lehetetlennek tűnik ezek teljes részvétele

## 10. lakók tájékoztatása, bevonása

- A sikeres rehabilitációhoz helyi programirodát célszerű létrehozni, mely a lakók felé kommunikálja a munkálatokat, terveket, folyamatos tájékoztat, egyeztet, figyeli és szervezi a lakossági véleményeket, hozzászólásokat. Ehhez mintául szolgálhatnak a belső városrészek rehabilitációjában több éve sikeresen résztvevő irodák, mint amilyen a RÉV8, vagy a SEM9. E mellett ezen a területen juthatnak szerephez a civil szervezetek.

## ÖSSZEGZÉS

A Gyakorló utcai lakótelep vizsgált része sem a jobb, sem az igazán rossz helyzetű lakótelepek közé nem sorolható. Maga a terület viszont nem csak építészeti, hanem társadalmi összetételét tekintve is igen heterogén. Az 1990-es népszámlálás adatait alapul véve megállapítható volt, hogy vannak jobb, és igen rossz helyzetben lévő részei. Külső fizikai állapotát tekintve a legjobb helyzetben a régi telep házai vannak, a legrosszabban pedig a paneles épületek némelyike. Belső fizikai jellemzőiket nézve viszont a telepi lakások a legrosszabbak, hiszen csak egyszobásak és komfortosak. Másrészt viszont a távfűtés költségének emelkedése miatt a többi terület lakásai is bizonyos mértékben a rosszabbak, vagy legalábbis a nagyobb költséggel fenntarthatók közé sorolhatóak. A társadalmi összetételt tekintve 1990-ben a legjobb helyzetben a négy emeletes sávházban és a tíz emeletes pontházakban élők voltak. (Érdemes lenne kérdőíves felméréssel megvizsgálni, hogy a házak között van-e státuszbeli különbség. A különbség megléte feltételezhető.) A két fennmaradó paneles terület közül a tömbházakban élőknek volt alacsonyabb a státusza, és a sávházakban élőknek kissé magasabb. A legalacsonyabb státuszú területnek a régi telepi rész számított. Feltételezhető, hogy ebben az elmúlt 15 évben sem következett be jelentős változás, hiszen a fizikai környezet állapota nem feltételezi, hogy a lakótelepeken általában megélnékült mobilitás nyomán az itt lakóknál jóval magasabb, esetleg alacsonyabb státuszú népesség költözött volna ide.

A rekonstrukció célpontja tulajdonképpen bármelyik terület lehetne. Most a legjobban megvalósítható programnak a telepi rész lakóparki jegyekkel felruházott átalakítása lenne. A lakóparki lakások manapság ugyanis még akkor is kelendőek, ha azok a szocialista nagyberuházásban épült paneles lakótelepek külső jegyeit hordozzák magukon valamiféle feljavított változatban.

Ez a terület – már most meglévő viszonylagos zártságával – könnyen átalakítható egy olyan meghitt lakórészé, melynek vonzereje különösen az olyan gyermekes középosztályi családok előtt lenne nagy, akik nem akarnak családi házba költözni, és nem szeretnék a belvárostól túl messzire kerülni. A lakások összenyitásával, tetőtér beépítéssel, parkosítással, játszótér kialakításával, a terület bekerítésével, a garázsok helyzetének rendezésével itt egy attraktív terület lehetne kialakítható.

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET**

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE  
**LAKÓTELEPI VÁROSREGENERÁCIÓK TEMATIKÁI**

SZAKIRODALMI GYŰJTÉS

Gyimóthy Ákos,  
MŰ-HELY Zrt.  
településtervező

SZAKIRODALMI GYŰJTÉS

LAKÓTELEPI VÁROSREGENERÁCIÓK TEMATIKÁI

TANULMÁNYOK

MŰLEÍRÁS



## LAKÓTELEPI PROBLÉMAHALMAZ

A NAGYLAKÓTELEPEK KRITIKÁJA<sup>19</sup>

A nyugat-európai országokban az 1970-es évek elejétől- ellentétben a szocialista országokkal – jelentős szakmai és lakossági ellenállásba ütközött a magas beépítési intenzitású panelos nagylakótelepek építése. Miközben szakmai fórumok elkezdtek foglalkozni e lakótelepek jövőjével, az építetők váratlanul olyan új helyzettel szembesültek, hogy frissen átadott lakótelepi házcsoportok némelyikében a középosztály érdeklődésének hiányában több ezer lakás üresen maradt, tehát gyorsítani kellett a szakmai egyeztetéseket.

A szociológusok és várostervezők a következő problémákat tartották a legfontosabbaknak:

- Túlságosan homogén a lakótelepek lakásösszetétele, kevés a nagy lakás,
- A magasházak (sávházak) építésének csak rövid távú előnyei vannak, de a sokgyerekes családok nem szeretik, fenntartásuk drága, városképi megjelenésük kedvezőtlen.
- A lakók nem szeretik a „kihelyezett” parkolókat,
- A területileg koncentráltan élő, foglalkoztatottsági és más szociális problémákkal küszködő családok, fiatalok vandalizmusa,
- A közterületek elhanyagoltsága, tagolatlansága,
- A homlokzatok sivársága, egysíkúsága, szürkesége,
- Sok esetben hosszú, ellenőrizhetetlen belső folyosók,
- Lakótelepi szegregáció,
- Nem megfelelőek a tető – és zajszigetelések.

Voltak, akik a sémaszerűen ismétlődő tömegtermék-épületekbe kényszerített lakók anonimitását, identitászavarát emelték ki, és a városszéli lakótelepeket monofunkcionális alvárosoknak nevezték. A szakmai fórumokon a problémacsomag szimbólumaiként emlegették a két, 60-as években épült berlini nagylakótelepet, a Märkisches Viertel és a Gropiusstadt. Néhány telep azért híresült el mert a telepre koncentrált ( Párizs 4000 lakásos La Courneuve-telep ( a telep 1959-1968 között épült, gettósodása a 70-es években kezdődött).A szociális problémák fokozott mértékű telepi megjelenése Franciaországot a 60-as évek közepén arra készítette, hogy rendelettel csökkentse az ilyen területi koncentráció kialakulásának lehetőségét. 1965-ben olyan intézkedést hoztak, mely ugyan kötelezte a lakótelepek beruházóit a rossz lakáskörülményeikből kitörni igyekvő, nyomorgó, sokgyerekes családok számára létesítendő szociális lakások beépítésére, de azt is megkötötte, hogy e családok csak 50 lakásnál kisebb csoportokban helyezhetők el ( ezzel a problémával Dánia már korábban szembesült, és a szlömök kialakulásának veszélye miatt nem engedték a „ szociál-filantropnak” nevezett lakások önálló blokkokba történő elhelyezését). Sokan hitték, hogy a gettósodási folyamat megfelelő szociális munkával elhárítható, de még a kései „paneles lakótelepek” közé tartozó 600 lakásos római Quartaccio sem kerülhette el sorsát annak ellenére, hogy a telep belső gyalogosutóját közösségi térként jelölték ki, s a telephez megépültek az ellátáshoz szükséges intézmények, Mára az épületek alatti parkolósíntek üresek, az intézményközpont legtöbb üzletén végleg lehúzták a tulajdonosok a redőnyöket.

Egyes országok határozott eszközökkel próbálták lezárni a nagylakótelepek építésének korszakát, így Franciaországban Olivier Guichard, aki már korábban is a családiház-építések volumenének növelését követelte a képviselőházban, miniszterként 1973-ban olyan rendeletet hozott, amellyel nemkívánatossá tette a nagy

együtteseket és az ezzel járó társadalmi szegregációt. Ezt követően azonnal leállította a montereau-i és Nantes Buchelay-i (Corneilles-en Paris) nagylakótelepek építését. Számszaki szabályokat is hoztak: nem adtak engedélyt 2500 lakásnál nagyobb beruházásokra. , ezzel biztosítva, hogy a területileg koncentrált új lakásépítés ne változtassa meg döntő módon egy-egy kisváros vagy falu arculatát és szerkezetét, annál is inkább, mert a tapasztalatok szerint a nagylakótelepek szlömösödési folyamatai a szomszédos területekre is gyorsan át tudnak terjedni. Megfogalmazták az „urbánus küszöb” elvét azzal, hogy az 50000 főnél kisebb városokban max. 1000 lakásos akciókat engedélyeztek, az ennél nagyobbakban max. 2000 lakást. Ezt kiegészítették azzal, hogy egy városban 5 év alatt a koncentrált lakásépítési területekkel együtt max. 40 %-os lehet a lakosság-növelés, és minden akció min. 20 és max. 50 % közötti HLM bérszínvonalú egységet kell, hogy tartalmazzon, (A telepen belül építhető szociális lakások maximalizálásával igyekeztek elejét venni újabb „problémás” lakótelepek létrejöttének. ) E rendelet ugyan nem akadályozta meg, teljes egészében további előre gyártott technológiára épülő lakótelepek építését, de azzal, hogy hivatalosan nemkívánatossá tette, kifejezte rokonszenvét a kisebb és arculatában változatosabb telepszerű építkezések iránt.

### A LAKÓTELEP MINT „ÖRÖKZÖLD” SZOCIOLÓGAI PROBLÉMA<sup>20</sup>

A panellakótelepek megépülésüktől fogva az akkoriban körvonalazódó magyar szociológiai törekvések egyik fontos alapproblémájául szolgáltak. Az 1960-es évek végén Konrád György és Szelényi Iván tett fontos – egyszersmind pedig módfelett kritikus – alapvetéseket a lakótelepi léttel, életformával kapcsolatban. A négy magyar város négy új lakótelepét vizsgáló szerzőpáros megállapításai elsősorban a telepek emberközpontúságát kérték számon – mondván: a lakók idegenül érzik magukat ezekben az új városrészekben, mivel nincsenek olyan terek, ahol kapcsolatba kerülhetnének egymással. Konrád és Szelényi szerint a lakótelepek azért sem váltották be a hozzájuk fűzött reményeket, mert ott nem a leginkább rászorult rétegek jutottak támogatott lakásokhoz, hanem ehelyett az aránylag magasabb státuszú rétegek lakóhelyeül szolgálnak.

Több, elsősorban vidéki városrész esetében problematikus volt az is, hogy a 20-40 ezer fős lakótelepek nemegyszer túl közel kerültek az ipari területekhez; miképpen számos helyen az adott város településszerkezet adottságait, vagy a közlekedés rendszerének kérdéseit hagyták figyelmen kívül a tervezők-kivitelezők.

„Magyarországon a hatvanas és nyolcvanas évek közepén épülő lakótelepek vizuális szempontból érdektelenekek, funkcionálisan pedig meglehetősen sivarak” – summázza a probléma egy további aspektusát korábban már hivatkozott kötetében Valuch Tibor. Részint ezzel is magyarázható, hogy a lakók nagy része már a kezdeti időktől elégedetlen volt a lakásokkal, amelyek ráadásul – ahogy azt már az 1969-es vizsgálat is diagnosztizálta – a helyi közösséghez tartozás élményét sem túl hatékonyan közvetítették. Így aztán a telepek differenciálódása már a hetvenes évektől megkezdődött: akik megtehették, lakótelepi lakásaikat jobb minőségűre cserélték – átadva a helyüket a beköltöző alacsonyabb státuszú rétegeknek.

Miközben a lakótelepek egy része mind fizikai, mind pedig társadalmi értelemben problematikusává vált, addig más épületegyüttesek sajátosságai közelítenek a magasabb státuszú népességnek otthont adó, lakóparkszerű elrendezések tulajdonságaihoz – ad áttekintést a rendszerváltás utáni folyamatokról Csizmady Adrienne,

<sup>19</sup> Körner Zsuzsa – Nagy Márta 2006: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története

<sup>20</sup> Rác Attila – "Óriási négyszögletes dobozok a tágas térségeken..." Szocháló – Társadalomtudomány on-line 2005.

városszociológus A fővárosi lakótelepek térbeni-társadalmi helyzete a rendszerváltás után című tanulmányában. A Szociológia Figyelőben közölt írás arra is rámutat, hogy nemcsak a lakótelepi korstruktúra van átalakulóban (csökken a gyermekkorú népesség száma, miközben nő az idősek aránya), hanem a munkanélküliek arányának emelkedése is könnyen instabillá teheti ezeket a területeket. Mindamellett a lakótelepek összességükben még nem testesítenek meg olyan súlyos társadalmi problémahalmazt, mint olyan országokban, ahol a lakótelepek relatív státusza alacsonyabb – állapítja meg összegzőképpen a lakótelepek problematikájának a közelmúltban önálló monográfiát szentelő Csizmady.

### A VÁROSREGENERÁCIÓ SZÜKSÉGESSÉGE<sup>21</sup>

A városrészek felújítása nem újkeletű dolog, hiszen lakónegyedek a történelem során folyamatosan születtek és szűntek meg, állapotuk és helyzetük romlott, vagy éppen javult. Az európai városrehabilitáció története - a II. világháborútól napjainkig - több évtizedes fejlődésen ment keresztül, s a háború utáni *rekonstrukció*tól folyamatosan jutott el az 1990-es évek rehabilitációs tevékenységéig, amit napjainkban összefoglalóan **városregenerációnak** nevezünk. A városregeneráció úgy próbálja megoldani a városi problémákat, hogy a terület fizikai, társadalmi és gazdasági környezetét együttesen, összehangoltan fejleszti.

A városrészek felújításának szükségességét építészeti és társadalmi nézőpontból is megközelíthetjük. Az elmúlt politikai rendszerben hazánkban nem fordítottak kellő figyelmet a lepusztuló városrészek megújítására. A városrehabilitáció elmaradása hosszú távon a lakóházak és lakások elértéktelenedéséhez vezethet, s napjainkban is jelentős lakásgazdálkodási, lakáspiaci és költségvetési gondokat okoz az érintett önkormányzatoknak. Az épített környezet leromlása és pusztulása ugyanakkor általában a terület társadalmi süllyedésével is együtt jár. Ez azt jelenti, hogy megindul a városrészből a tehetősebb, mobilisabb rétegek elköltözése és a hátrányosabb helyzetű, kevésbé tőkeerős rétegek beáramlása a rosszabb állapotú, olcsóbb lakásokba. Ez végső soron az épületállomány leromlásának felgyorsulásához vezet, így a kör bezárul. A városrehabilitáció elmaradása tehát nemcsak az épített, hanem a társadalmi környezetben is negatív folyamatokat eredményezhet. Ezek a folyamatok együttesen jelentkeznek és szorosan összefüggnek egymással, illetve együttesen is kezelendők. A tapasztalatok ugyanis azt mutatják, hogy kizárólag városépítészeti intézkedésekkel a társadalmi problémák ezekben a városrészekben nem oldhatók meg sikeresen. Hazánkban a szakemberek és a politikusok jelenleg még a fizikai környezet felújítására helyezik a hangsúlyt, de felismerték a társadalom megújításának jelentőségét is. A következőkben a fővárosi és vidéki felújított városrészekben végzett vizsgálataink tapasztalatai alapján röviden áttekintjük a hazai városfelújítási tevékenység legfontosabb társadalmi hatásait.

A felújítás társadalmi értelemben *dzsentrifkációs folyamatokat* eredményez a rehabilitációs területen. Erre utal, hogy a társadalmi összetétel lassú átalakulásának lehetünk tanúi a felújított városrészekben: a rehabilitáció utáni beköltözéssel nő a magasabb státuszú rétegek aránya. Fenti megállapításunkat támasztja alá az is, hogy felméréseink szerint a rehabilitációs területeken többségben vannak azok, akik szerint anyagai helyzetük javult a rendszerváltás óta. Emellett a felújított, vagy új építésű lakóépületekben és lakásokban kivétel nélkül magasabb a megkérdezettek iskolai végzettsége, mint a környező épületekben. Ugyanakkor nem feledkezhetünk meg arról, hogy ezek a dzsentrifkációs folyamatok a városok más területein szociális problémákat szülhetnek. Ezért kerülendő az olyan beavatkozások alkalmazása, amelyek radikális társadalmi

<sup>21</sup> Egedy Tamás – Gondolatok a városrehabilitáció társadalmi hatásairól

átrendeződéshez vezetnek egy területen és alapvetően felborítják a korábbi struktúrákat. A hátrányosabb rétegek elköltöztetésével ugyanis a problémák nem oldódnak meg, csak másik városrészbe helyeződnek át.

### ÖSSZEFOGLALÓ

Összefoglalóan megállapítható, hogy két alapvető problémakör áll szoros összefüggésben egymással. Ezek a szakirodalmakban bár különböző súllyal szerepelnek, városregeneráció megfogalmazásakor ezek csak együttesen kezelhetők.

#### A) FIZIKAI KÖRNYEZET

- Lakásfelújítás
- Homlokzati felújítás
- Zöldfelületek megújítása
- Közlekedés, parkolás, infrastruktúra
- Bontás, sűrítés, átalakítás

#### B) TÁRSADALMI KÖRNYEZET

- Tulajdoni formák – magántulajdon
- Társadalmi rétegek vegyítése
- Lakásösszetétel
- Csoportzónák – magánzónák
- Közösségi élet fejlesztése

## A LAKÓTELEPEK VÁROSREGENERÁCIÓJÁNAK LEHETŐSÉGEI

### A REHABILITÁCIÓ HATÁSAI<sup>22</sup>

Kimutatásaink szerint a rehabilitáció *pozitív hatást gyakorol a népesség demográfiai helyzetére*. Az újonnan épült és felújított környezetben általában fiatalabb, magasabb iskolai végzettségű népesség él, amely - különösen az olyan területeken, ahol a rehabilitáció korábban indult be, vagy gyorsabban haladt előre - egyértelműen a rehabilitáció nyertesének tekinti magát.

Megállapíthatjuk, hogy a rehabilitáció *pozitív változást eredményez a lakónépesség lakáshelyzetében*. Ez alapvetően három szinten valósulhat meg: a) előző lakásához viszonyítva nagyobb alapterületű lakásba kerül a beköltöző lakó, így lakáshelyzete mennyiségi értelemben javul; b) lakáshelyzetében minőségi változás következik be, mivel az új lakás komfortfokozata magasabb, mint az előző lakásé volt; c) elsősorban nem mennyiségi és minőségi változás következik be lakásviszonyaiban, hanem kedvezőbb lakáspiaci helyzetű, jobb területen található lakásba költözik be a lakó. Természetesen minél több teljesül a fenti feltételek közül, annál kedvezőbb helyzetbe kerül a vizsgált társadalmi csoport.

*A városrehabilitáció kiegyensúlyozó hatással bír a lakáspiacon, azaz olyan átrendeződési folyamatokat indít el a társadalmon belül, amelyeknek köszönhetően egyre többen jutnak anyagi lehetőségeiknek megfelelő lakásba. A felújítási területen azonban általában jelen vannak azok a rétegek is (legtöbbször a terület eredeti, felújítás*

<sup>22</sup> Egedy Tamás – Gondolatok a városrehabilitáció társadalmi hatásairól

előtti lakónépességéhez tartozók), akiknek lakásviszonyai meghaladják anyagi lehetőségeiket (nagyobb lakásban laknak, mint amit ténylegesen finanszírozni tudnak). Ezen rétegek jelenléte a rehabilitációs területen pozitív és negatív folyamatokat egyaránt elindíthat attól függően, hogy anyagi lehetőségeik javulnak, vagy romlanak. Társadalmi szempontból ugyancsak bizonytalansági tényezőként értékelhetők azon magasabb státuszú rétegek, akik csak ideiglenesen költöznek a rehabilitációs területre, s további mozgásuk nehezen kiszámítható. Ők egyrészt húzóerőként szolgálhatnak a terület további fejlődésében, ugyanakkor - „gyors reakálású”, mobilis rétegekről lévén szó - elköltözésük leértékelődési folyamatokat is eredményezhet.

*A lakásokkal és lakókörnyezettel kapcsolatos elvárások és igények a rendszerváltozás után egyértelműen növekedtek, s különösen a lakókörnyezet jelentősége értékelődött fel az emberek tudatában. A rossz lakókörnyezet, az elhanyagolt lakóépületek, valamint a lakások állapota és mérete - elsősorban Budapesten - jelentősen növelik az elköltözési szándékot. A lakásállomány igényeknek megfelelő átalakítása tehát kulcsszerepet játszhat a lakónépesség megtartásában és a rehabilitációs területekről történő - egyébként magas - elköltözési szándék csökkentésében. Az elköltözni szándékozók arányát megvizsgálva megállapíthatjuk, hogy a mintaterületeken minden harmadik ember elvágódik jelenlegi lakóhelyéről. A távozni szándékozók az elköltözés okául leggyakrabban a túl kicsi lakást, a lakókörnyezettel való elégedetlenséget és a saját tulajdonú lakás megszerzését jelölik meg.*

A rehabilitáció összességében *pozitív hatást gyakorol a lakásmobilitásra* - vagyis arra, hogy élete során hányszor vált lakást az ember -, illetve pozitív mobilitást eredményezhet a különböző lakókörnyezeti típusok között is (például egy újpesti lakótelepen élő lakos átköltözik egy ferencvárosi felújított épületbe).

### **A LAKÓTELEPEK REHABILITÁCIÓJÁNAK LEHETŐSÉGEI<sup>23</sup>**

A lakótelep-rehabilitáció tágabb műveleteket takar, mint az épített környezet megújítása. Természetesen a fizikai környezet jelenti a legtöbb problémát, de azt is ki kell mondani, hogy ha egy település a társadalmi összetételen nem változtat, akkor a rehabilitált telepek igen gyorsan visszasüllyednek a korábbi színvonalra. Azok az országok, amelyek szociális lakásépítésük szervezése során egy helyre koncentrálták a megélhetési, kapcsolattartási nehézségekkel küszködő rétegeket, maguk indították el a gettósodás folyamatát.

Az 1980-as évek elején Franciaországban és Németországban számos pályázatot írtak ki a lakótelepek rehabilitációjára és a meglévő városba történő integrálására. A pályázatokat követő megbízások során szorosan együttműködtek a városi hatóságok, az építészek és a szakági tervezők. E munkák során rövid időn belül körvonalazódott egy nemzetközileg elfogadott rehabilitációs elvcsomag, ami a lakások használatában mutatkozó fokozott felelősségvállalás érdekében növelni kívánta a magántulajdoni formákat. A társadalom magasabb és alacsonyabb jövedelmű rétegeinek vegyítését javasolta, javítani kívánt a telepek korábbi lakásösszetételén, igényes eszközökkel emelte a közös használatú zöldfelületek minőségét ( a korábbi „senki földje” területeken tudatosan kijelölve a csoportzónák és magánzónák helyét). A városépítészeti és lakásösszetétel beli megújítás lehetőségei, formái igen változatosak, felölelhetik többek között a teljes vagy részbeni bontást, a homlokzatok radikális megújulását, a lakóházak bejárati tereinek bővítését, a lakószintek visszabontását, . Mérlegelés tárgya lehet a telepek besűrítése is, ami épülethosszabbítások, emeletráépítések és egyes elhanyagolt, beépítetlen területek indokolt beépítésével valósítható meg.

<sup>23</sup> Körner Zsuzsa – Nagy Márta 2006: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története

A leggyakrabban alkalmazott eszköz a zöldfelületek megújítása, ezt végezték el például Décines 864 lakásos Le Prainet negyedében ( Franciaország). 1990-ben kicserélték a növényanyagot, újrafásították a közterületeket, a földszinti lakásokhoz kizárólagos használatú kertelemeket kapcsolatok, emellett változatos formájú és színhatású „patchwork jellegű” telepített zöldfelületeket formáltak. A lakók fokozottabb biztonsága érdekében egyes területeket kerítéssel vettek körül. A megújítás másik véglete a telep teljes bontása, amire többek között Berlin-Lichterfeld Woltmann úti, valamint Párizs Cité Fougères-telepén került sor. Utóbbi területén lebontottak négy olyan 60-as években épült nagy sávházat, amelyekben halmozottan jelentkeztek a tűzveszélyességből és a rossz hő- és hangszigetelésből származó problémák. Mivel a lebontott házakat tulajdonló városi szervezet 95000 lakást kezel, ezért a területen felépített új házak esetében a lakbéreket úgy tudta alacsonyan tartani, hogy a lakbérterhek széles körű elosztásának elvét alkalmazta.

Több telepen összetett megújítási tevékenység folyt, például Párizs, Rue Nationale megújítási területén új homlokzatokat terveztek (széles balkonok kerültek a régi felületre), és az 1960-as években épült 6, illetve 13 szintes sávházak mellett, az utca melletti senki földjén a környező terület léptékéhez igazodó (F+5) kiegészítő épületek épültek. Másutt, így Lorient város Quai de Rohan-telepén (Franciaország), változó szintszámú épületet formáltak a 60-as évekbeli tizenegy szintes sávházakból, és az egyik, mintegy 100 m hosszú sávházat kettébontották. Áttervezték a belső tereket is :négyről ötvenkettőre emelték a lakástípusok számát, és teljesen megújították a homlokzatokat: balkonok és zárterkélyek épültek a korábban tagolatlan házhomlokzatra. A felújítás során megszüntetett lakásokat egy új épületben pótolták. Clichy-la-Garenne-ben, egy Szajna menti, 1956-1971 között létesített lakótelepen a konyhák méreteit megduplázták és balkonokat építettek. A homlokzati bővítések egy új, posztmodern külsőt formálására adtak lehetőséget.

A legkényesebb kérdések közé tartozik a telepek besűrítése. Ezt az eszközt szinte kizárólag csak alacsony szintszámú, vagy F+3-4 szintes beépítés esetén alkalmazták, az új lakások az épületeke tetejére emelt önálló arculatú, adott esetben könnyűszerkezetes szintre kerültek. A munkák ebben az esetben is teljes homlokzatomegújítással párosultak, ezt mutatja többek között Berlin Beisz utcai telepe, ahol az egykor romokból visszanyert építőanyagokból épített szükségtelep kétszintes sávházaira emeltek új szint az 199-es évek második felében.

## **A LAKÓTELEP-REHABILITÁCIÓ LEGFONTOSABB LÉPÉSEI<sup>24</sup>**

### **A lakókörnyezet építészeti és energetikai rehabilitációja**

A paneles lakótelepek rehabilitálása és revitalizálása lényegesen olcsóbb, mint a szanálásos lebontás és új lakónegyedek felépítése, s már minimális költségfordításokkal is jelentős eredményeket lehet elérni a lakókörnyezet javításában. A lakótelepek rehabilitációjánál több tényezőt is figyelembe kell venni (pl. a környezet, az energiaellátási rendszer, a közművek, az épületek és a lakások). Ezek súlya azonban a rehabilitáció szükségességében lényegesen eltér.

Itt kell felhívni a figyelmet arra, hogy a lakótelepekkel kapcsolatos gondok komplex problémakört alkotnak, amelyek építészeti, területhasznosítási és társadalmi szempontból is egyaránt megjelennek (1. ábra). Következésképpen ehhez igazodva kell kidolgozni az egyes problémakezelő mechanizmusokat (2. ábra).

<sup>24</sup> Egedy Tamás 2003: A lakótelep rehabilitáció helyzete hazánkban – elméleti és gyakorlati kérdések

Beépítés		Területhasznosítás
Paneles építési mód Magas lakás- és népsűrűség Épületmagasság (középmagas és magas) Épületek alakja Lakáshiány Kevésbé kedvelt struktúra	→	Lakófunkció túlzott túlsúlya Népsűrűség: 400-600 f/ha Hiányzó szociális létesítmények Közterületi problémák Hiányzó parkolók, garázsok
↓		↓
Külső megjelenés/városkép		Szociális kapcsolatok
Negatív hatás a városképre Elidegenítő környezet Gazdaságtalanság Anonimitás, névtelenség Elhanyagolt környezet	→	Lakók és problémák tömege Hiányos játszóterek, szabadidős területek A szociális struktúra megváltozása Vandalizmus, erőszak megjelenése

1. ábra. A lakótelepi problémák összefüggése. (HAMACHER W. 1996 alapján)

## Problemenkontext in den Grosswohnsiedlungen

Beépítés		Területhasznosítás
Kiegészítő hozzáépítés más beépítési móddal A lakások modernizálása A népsűrűség hatásainak csökkentése a közterületek javításával A lakóépületek magasságának és alakjának megváltoztatása	→	A lakás-sűrűség csökkentése az egy főre jutó alapterület növelésével Az intézményi, szolgáltatási és kiskereskedelmi ellátottság emelése A parkolási gondok megszüntetése a közterületek fenntartásával
↓		↓
Külső megjelenés/városkép		Szociális kapcsolatok
A városrész területének identitásnövelő átalakítása A közterületek állapotának javítása Az új épületek minőségi, identitásnövelő kialakítása A lakónegyed színekoncepciójának kidolgozása	→	Lakossági részvétel a lakónegyed feljavitásában A fiatalok részvétele a lakónegyed életének alakításában A gazdasági helyzet figyelembe vétele (pl. állami támogatás)

2. ábra. Megoldások és javaslatok a lakótelepi problémák kezelésére. (HAMACHER W. 1996 alapján)

## Vorschläge zur Lösung der Grosswohnsiedlungsprobleme

A lakótelepek helyzetének javításához a következő feladatokat kell mielőbb megoldani:

- a funkcionális és lakásállományi problémák megszüntetése,
- a lakókörnyezet elvárásoknak megfelelő átalakítása,
- a lakókörnyezet és az épület külső megjelenésének javítása,
- a szolgáltatások és kiskereskedelmi egységek helyzetének javítása, az ellátottság növelése,
- működő szociális infrastruktúra kialakítása,
- a közlekedési problémák kezelése, a tömegközlekedés javítása.

Kiemelendő ezek közül az épületrehabilitáció, amely a lakótelep-rehabilitációs tevékenység egyik meghatározó tényezője. Ez ugyanis a terület presztízsének növelésén keresztül a beruházási költségeknél lényegesen nagyobb arányban képes növelni a lakások piaci értékét.

Sokan attól tartanak – hitelt adva a szóbeszédnek –, hogy a panelépületek előbb-utóbb összedőlnek. Ehhez tudni kell, hogy a paneles lakóépületek élettartamát alapvetően a teherhordó szerkezetek élettartama határozza meg. Igaz, hogy a lakótelepi panelépületek élettartamát kb. 30 évre becsülték, azonban bebizonyosodott, hogy élettartamuk ennél jóval hosszabb. Ez annak köszönhető, hogy míg a panel élettartama 5–30 év, a vasbeton vázszerkezet gyakorlatilag elpusztíthatatlan. Így a teherhordó szerkezetek várható élettartama 80–100 év között várható. Ennél lényegesen rövidebb azonban az alrendszerek és rendszeralkotók élettartama, amely általában 5–30 év között változik (BAJKÓ B. 1996).

Azoknál az épületeknél, amelyeknél eddig semmilyen érdemi felújítás nem történt, a legfontosabb elvégzendő munkálatok között a tetők csapadékvíz elleni szigetelését, a vízvezetékrendszerek, a szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető és szellőzőrendszer teljes rekonstrukcióját, a fűtési rendszer átalakítását (szabályozhatóságának és a fogyasztás felhasználónkénti mérésének megteremtését), a nyílászárók felújítását és a hőszigetelési problémák kiküszöbölését lehet megemlíteni.

Hazánkban az 1960-as, 70-es és 80-as években kiépült paneles lakótelepek többségében a távhőellátás vált az uralkodó fűtési és melegvíz-ellátási alaptípussá, az iparosított építésmóddal készült panellakásokban a több évtizedes fejlődés alatt azonban többféle távfűtési rendszer került kiépítésre. Az első időszakban kétcsöves fűtési rendszerek épültek, amelyek szabályozhatóságuk révén mindenképpen előnyösebbek voltak a később helyükre lépett egycsöves rendszernél. A tömeges lakásépítés azonban szükségessé tette egy olyan fűtési rendszer kidolgozását, amelyet kis élőmunka ráfordításával, előregyártott elemekből lehetett kialakítani. Ennek köszönhetően a következő időszakban elterjedt az egycsöves rendszer. A rendszerváltozás után az energiagazdálkodás átalakulásával, az olcsó energiahordozók beszerzésének megszűnésével előtérbe kerültek a távhőellátás korszerűsítésének kérdései. A fűtési rendszer felújítása során az energiatakarékosságot kell elsőrendű szempontként kezelni, mivel jelenleg ez a nagypaneles épületek egyik legnagyobb hiányossága.

A lakótelepek energiaellátásának rehabilitációja alapvetően két irányba történhet: a távhőellátás fenntartásával, vagy a távhőellátás helyett más hőellátási mód alkalmazásával. A távhőellátás fenntartása esetén több korszerűsítési műveletet is végre kell hajtani. A hőbázis rekonstrukciója mellett meg kell oldani a hőelosztás gazdaságtalanságából eredő problémákat, amelyben szerepet játszanak többek között a nagy hálózati hőveszteség, a rossz hőszigetelés, a túlméretezett hálózatok, a rossz hatásfokú hőközpontok és a hőelosztás rossz rendszere. A fűtési rendszer felújításával olyan rendszert alakíthatunk ki, amely egyetlen ponton kapcsolódik a vezetékszerkezethez, s lehetővé teszi a lakásonkénti fogyasztás pontos mérését. Az új csővezetékszerkezet beruházási költsége kb. 60%-kal nagyobb a hagyományosnál, de élettartama több mint kétszerese annak, így abszolút értelemben költségmegtakarítás jön létre a csövek cseréje során.

A másik lehetőség a távhőellátás lecserélése kedvezőbb paraméterekkel rendelkező gázfűtésre. A fűtési rendszer felújításakor gazdaságos, viszonylag gyorsan (3–5 év alatt) megtérülő befektetésnek számít a fűtési mód megváltoztatása. Természetesen mindenki az egyéni gázcirkofűtésnek örülne a legjobban, mert az egyéni igényekhez a legjobban alkalmazkodik és a fizetés is a fogyasztás arányában történik. Ennek a kivitelezése azonban nem reális lehetőség, mert ekkora épületgépészeti átalakítást a paneles épületek nem bírnának el, s a költségek is túl magasak lennének (DÉSI A.–KISSOMLYÓI ZS. GY.– MAKRA M. 1996).

A nagy homogén téregységek rehabilitációjára Nyugaton a már sok helyen sikeresen bevált modellt alkalmazzák: A várostervezők által kidolgozott elmélet és gyakorlat szerint a nagy lakótelepek könnyebben



alakíthatók át, ha kisebb egységekre osztják fel ezeket, s az egyes részeket önálló negyedként kezelve külön rehabilitálják (pl. saját centrumot építenek, sétáló utcát alakítanak ki, az egyes szektorokat eltérő színűre festik, eltérő időben látnak hozzá az átalakításhoz stb.).

### Az értéknövelő felújítás lehetséges formái

Az épített környezet értéknövelő felújítása azt jelenti, hogy a lakóépületekben olyan új elem létesül, ami a lakások használhatóságát, esztétikáját, energiafelhasználását módosítja, jobbá teszi.

Az egyik leggyakoribb értéknövelő felújítás a lakások alapterületének bővítése. A lakások alapterületének bővítésére két lehetőség kínálkozik, s mindkettő kivitelezhető a paneles épületek esetében. Az egyik lehetőség a lakásbővítés, ami történhet az azonos szinten egymás mellett elhelyezkedő lakások közül egyik szobájának átcsatolásával a másik lakáshoz, vagy a homlokzat irányába történő alapterület-növeléssel falelemek beillesztése által. Egyik módszer sem jár lakásszám-csökkenéssel.

A másik lehetőség, hogy a lakások összevonásával és funkcionális átalakítással növeljük a lakások területét. A lakások horizontális vagy vertikális irányú összekapcsolásával 100–120 m<sup>2</sup> alapterületű, több generáció együttélését is lehetővé tevő lakások jönnek létre. Mivel ez az eljárás alapvetően lakásszám-csökkenéssel is együtt jár, csökkenne a lakótelepek zsúfoltsága is, javulnának a parkolási viszonyok és az egy főre jutó zöldterület értékében is kedvező változások következnek be. E megoldás alapvető hibája, hogy a lakások összevonásával egy másik lakás iránti igény is jelentkezik, ami összességében a lakáshelyzetet mégsem javítja, bár helyi szinten a feszültségeket csökkenti.

A tetőtér-beépítés magastető kialakításával ugyancsak az értéknövelő felújítások közé sorolható. A tetőtér-beépítéses magastető kialakítása lapostetőből viszonylag egyszerű és könnyen kivitelezhető eljárás. A tetőtér kialakítása mellett szól, hogy új igények kielégítését teszi lehetővé (pl. új lakások létesítésével), kedvező fajlagos építési költségek jellemzik (nem kell alapozás, gépészeti berendezések adottak), ill. megépítésével egyidejűleg megoldódnak a víz- és hőszigetelési problémák is. További előny, hogy a tetőtérben 2–3 lakás kialakításával pótolni lehetne az összevonásokkal fellépő lakásvesztésüket. A magasabb szinteken a lift kiépítéséhez a tetőtérben elegendő hely állna rendelkezésre, valamint a gázkazánok elhelyezésére is alkalmas lenne az újonnan kialakított tetőtér. Az épület arányait tekintve a magastető kedvezően befolyásolhatja az épület külső megjelenését is.

A paneles épületek esetében azonban negatívumokkal is számolnunk kell, ugyanis a középmagas épületeknél a tetőtér kialakítását hátrányosan befolyásolják a liftek gépészeti berendezései, ill. meg kell oldani a liftek tetőtérig való feljutását. Emellett esztétikai hiányosság, hogy a középmagas épületek magasságához viszonyítva jelentéktelen arányt képvisel a tetőfelület.

A földszinti lakások közvetlen kertkapcsolatának megteremtésével nemcsak a zöldterületek egy főre jutó aránya változna kedvezően, hanem a lakók sokkal inkább magukénak éreznék lakónegyedüket, s így előnyösen befolyásolná a lakók azonosulását szűkebb lakóhelyükkel.

A szolgáltató intézmények és kiskereskedelmi egységek kialakítása sikeresen járulhat hozzá a lakótelepek ezen a téren tapasztalható hiányosságainak felszámolásához. Ezek kialakítása során azonban figyelembe kell venni, hogy a szolgáltatások és a kiskereskedelem mely területén mutatkoznak alapvető hiányosságok. Elsősorban

ezek betelepülésének elősegítésére kell törekedni, feloldva a gyakran egyoldalú szolgáltatási és kiskereskedelmi struktúrát.

Értéknövelő a lakótelepek esetében a közlekedési hálózat és a gépkocsiparkolás környezetbarát korszerűsítése. Az 1960-as és az 1970-es években a közlekedési útvonalak kialakításánál törekedtek arra, hogy az autós, valamint a gyalogos és kerékpáros forgalmat a lehető legjobban elválasszák egymástól, így a gépjárműveket gyakran egészen az útcélíg (azaz az épületek bejáratáig) el akarták juttatni. A szakemberek véleménye szerint emiatt a lakótelepeken jelentős tartalékterületek állhatnak rendelkezésre, amelyek a fenti úthálózatok átalakításával előhívhatók, s környezetbarát parkolók kialakítására, vagy egyéb területhasznosítási problémák csillapítására egyaránt használhatók (MICHALKÓ G. 1999).

### **Új épületkarakter kialakítása.**

A lakótelepek gyakran bírált problémája a jellegtelenség. A rehabilitációval egyidejűleg lehetőség nyílik az épületek karakteresebbé tételére is. Az épület egyediségét megteremtő beavatkozások – a költségáfordítás nagysága sorrendjében – a következők lehetnek: épületenként eltérő homlokzatszínezés, az épületek homlokzatszínezésével az architektonikus elemek (lépcsőház, bejáratok, nyíláskeretek) kihangsúlyozása, homlokzati plasztika alkalmazása, eltérő homlokzati anyag használata, az épületek bejáratainak kihangsúlyozása és egyedi kialakítása, magastető építése vagy imitálása, tetőablakok és tetőmotívumok alkalmazása.

### **A zöldterületek rehabilitációja**

A lakótelepi zöldterületek megtartása és fejlesztése azért fontos, mert a környezeti ártalmak fokozódásával egyre nő a szabadban, jó levegőn eltöltött idő szükségessége. Ez különösen a lakótelepek esetében kerül előtérbe, ahol a lakosság nagy része nem rendelkezik hétvégi házzal, saját kerttel. A zöldterületek 10–15 évenként teljes megújításra szorulnak, függetlenül a terület elhelyezkedésétől és jellegétől. A zöldterület látogatók tevékenysége, elvárásai e területekkel szemben az életkorral és életmóddal párhuzamosan jelentősen változnak. A lakótelepi népesség demográfiai hullámainak eltolódásával bekövetkezhetnek olyan változások, amelyek a fentiek miatt ugyancsak szükségessé teszik a zöld- és közterületek javítását és átalakítását. Emellett ki kell emelni azt az általános véleményt is, hogy a lakótelepi zöldterületeknek általában nem jellegével és típusával, hanem ápoltságával és tisztaságával vannak alapvető problémák.

A lakótelepi zöldterületek védelmében mindenképpen szükséges a környezetterhelhetőség felmérése, s ennek alapján az adottságokra épülő kiegyensúlyozott területhasznosítás kialakítása, a feltételek biztosítása és a környezeti állapot javítása. A túl alacsony fajlagos (egy főre jutó) zöldterületi értékek miatt lehetőség szerint emelni kell a zöldfelületi minimumot, s a lakóterületeken célszerű megőrizni és erősíteni a kertvárosi jelleget. Mindez csak a zöldfelületi rendszer minőségi és mennyiségi továbbfejlesztésével lehetséges. Az ezzel kapcsolatos legfontosabb alapelvek közül kiemelendő a meglévő parkok, fásított közterek, fasorok megőrzése, ill. rekonstrukciója. A zöldterületek – és általában a környezeti tényezők védelmének megoldására 3 alapvető eszköz áll rendelkezésre: a hiánypótlások (elsősorban a közterületi fák, utcai fasorok megújítása), a beavatkozások (pl. zöldterületi rehabilitáció, humanizálás, funkcióváltás, intenzifikálás és intenzívebb fenntartás), valamint a meglévő zöldfelületek fejlesztése (pl. zöldtetők, tetőkertek kialakítása).

**ÖSSZEFOGLALÓ**

Az eddigi városrehabilitációs tapasztalatok bizonyították, hogy a lakótelepek rehabilitációja nem lehet sikeres, ha az építészeti-környezeti rehabilitáció nem kapcsolódik össze a terület szociális és gazdasági rehabilitációjával. Ehhez nélkülözhetetlen egy olyan, az építészeti rehabilitációhoz kapcsolódó szociális rehabilitációs stratégia kidolgozása, amely tartalmazza a városrész társadalmi megújításának elképzeléseit és programját (alátámasztó tanulmányokkal), valamint az utólagos monitoring kérdéseit.

Hazai viszonylatban a tömeges lakásépítés, a „lakópark” és a hasonló sűrű lakókörnyezet versenytársa a megújuló paneles (vagy korábbi, tömbös) lakótelepeknek. Ezért fontos összegezni a lakótelepi és a lakóparki előnyöket-hátrányokat.

**A lakótelep előnyei, melyek erősítései további eszközt jelenhetnek a lakótelep-rehabilitációban**

- A házak – sok más városrészhez képest – viszonylag jó technikai állapota
- Jó infrastruktúrával rendelkező épületek
- A nagy szabad területek, amelyek – akár a lakók közreműködésével – otthonosabbá tehetik a lakótelepeket
- Jól felszerelt összkomfortos lakások
- A lakások – éppen az építési technikából fakadóan – könnyen átalakíthatóak az egyes használoi csoportok igényeinek megfelelően
- Franciaországban (Lorient, Quai de Rohant lakótelepén) az egyik 100 m hosszú sávházat kettébontották, miközben a lakástípusok számát 4-ről 52-re emelték.
- A zöldfelületek - adott esetben - jó állapota, a fátelépítések és fásítások óta eltelt hosszabb időben jelentős, kifejlődött faállomány.
- A tömegközlekedés megléte
- Szociális (óvoda, bölcsőde, iskola) és szolgáltatói (szolgáltatóházak, kiskereskedelem) infrastruktúra

**A lakópark előnyei, melyek irányt mutathatnak a lakótelep-rehabilitációban**

- Új építésű házak, új lakások, jól felszerelt összkomfortos lakások
- Összközművesítettségen túl gyakran kábelTV, ISDN stb. is a felszereltséghez tartozik
- Kisebb együttesek, kevesebb lakást tartalmazó lakóegységek, kisebb létszámú lakóközösségek
- Szakítás az uniformizáltsággal, egyediség, változatosság előtérbe kerülése
- Esetenként 50-100 különböző alaprajz,
- Lakásméret választék; 30-170 m<sup>2</sup>
- Újszerű szolgáltatások
- sportolás, fitness, uszoda, szauna, szolárium, wellness, squash, stb.
- portaszolgálat, kamerás megfigyelőrendszer, beléptetőrendszer, boyszolgálat, takarítás, stb.
- Parkolási formák nagyobb választéka
- Önálló garázs, teremgarázs, bérelhető parkolók, földfeltöltésbe rejtett garázs
- Közlekedés – belső úthálózat, magánutak
- Biztonságérzet, bizalom, az egy időben odaköltözők sorközössége, szolidaritás.

## 3. SZÁMÚ MELLÉKLET

BP. X. KERÜLET GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

**A GYAKORLÓ UTCAI LAKÓTELEP ÉRTÉKEI**

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

TANULMÁNYOK

MŰLEÍRÁS

Készítette:  
Adorjánné dr. Gyuricza Anna,  
Régészeti Adattár  
osztályvezető, régész

Gyimóthy Ákos,  
MŰ-HELY Zrt.  
településtervező

## RÉGÉSZETI FEJEZET

### 1. VIZSGÁLAT

A régészeti örökség vizsgálatát a MŰ-HELY Területfejlesztő és Tervező Részvénytársaság (1065 Budapest VI. Bajcsy-Zs. út 31.) megbízásából a Budapest X. kerület Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Keresztúri út által határolt területre vonatkozó Örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezetének elkészítéséhez végeztük. A régészeti örökség leírásánál a BTM régészeti topográfiai adatbázisának anyagát, az ide vonatkozó szakirodalmat és a helyszíni szemle tanulságait használtuk fel.

### 2. TÖRTÉNETI LEÍRÁS, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

A szabályozási tervvel érintett területről régészeti emlék nem ismeretes. A középkorból fennmaradt írásos dokumentumok alapján a pesti határ topográfiájában sem szerepel itt település, bár a terület igen közel eshet a Rákos-patak partjának közelében valaha létezett Nemes és Nagyos településekhez, melyek azonban már a tatárjárás során elpusztultak.

Bár a középkori Pest városának határában az oklevelek és a határjárások helyneveinek felsorolásaiból megismert, a várost első körben övező falvak sorában csak igen kevésnek a helyét ismerjük pontosan, nem valószínű, hogy itt középkori maradványokkal számolni kellene.

A szabályozási terv tágabb környezetében, a Kerepesi út két oldalán, a XIV. kerületben és a X. kerületben is, nagyjából egyenlő távolságra találhatóak igen jelentős avar és honfoglalás kori lelőhelyek. A terület vízrajzi-domborzati viszonyait figyelembe véve az alább felsorolt lelőhelyek egy-egy jól körülírható kiemelkedésen, homokdombon voltak találhatóak.

1. Az említett a temetők közül a szakirodalomban a „Rákos, ejtőernyős torony” helyszín-megjelöléssel szereplő a legfigyelemreméltóbb. 1943 nyarán a rákosi gyakorlótéren az ejtőernyős torony építése kapcsán 2 honfoglalás kori és 36 avar kori sírt tártak fel. A terület hitelesítő feltárása még várta magára.

(Nagy Margit: *Awarenzeitliche Graberfelder im Stadtgebiet von Budapest*, 1998, Bp.)

Nagy Tibor: *Avar kori temető és honfoglalás kori sírok Rákosról (előzetes jelentés)*. Budapest Régiségei 14(1945) 493-507.)

2. A Tihany tér tereprendezése során (homokdomb elhordása) 1934–36 között egy avar kori temető 34 sírját tártak fel. Jóllehet itt sem történt meg a temető teljes feltárása, és a hitelesítő feltárásra sem volt mód, a főváros területének avar kori kutatásában korszakos jelentőségű. (László Gyula: *A Tihanyi téri avar kori temető – Das awarische Graberfeld vom Tihanyi-Platz*. *Laureae Aquincenses*, II/11: 1941, 106–112, 113–117).

3. Az 1933. év végén a Kőszeg utcában építkezéshez köthetően 4 avar sír került leletmentésre. Mai azonosítása szerint a Kőszeg utca 39. számú ház helyén lehettek a sírok.

A vizsgált terület nagyjából egyenlő távolságra található az említett lelőhelyektől. Ugyanakkor a távolság alapján nem valószínűsíthető, hogy az egyébként azonos korszakba tartozó, de nem egykorú temetőknek kapcsolatuk lenne egymással és a vizsgált területtel.

### 3. A TERÜLET RÉGÉSZETI ÁLLAPOTA

A terület topográfiai elhelyezkedése okán régészeti érdekű terület a 2001. évi 64. tv. 7. § (14) bekezdésében megfogalmazott feltételek szerint, ahol a földmunkák régészeti szakfelügyelete szükséges. Ennek során nem lehet kizárni olyan emlék előkerülését, melynek szakszerű régészeti feltárása válhat szükségessé.

### 4. TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉSENDSZERÉBEN

A szabályozás alá vont terület a Rákos-patak déli partján található. Mai állapotában semmiképpen sem tükrözi az eredeti állapotot. Az utóbbi évtizedben itt épült bevásárlóközpontok, benzinkút létesítéséhez kapcsolódó munkák nagy mértékben jártak a felső földrétegek letermelésével. A korábban itt működött sporttelep nagy felületű beépítetlen, a korábbi terepviszonyokat őrző felülete bolygatottá vált, illetve elpusztult.

Egyrészt a korábbi törvények régészeti szempontból nem szabályozták egy-egy terület besorolását, így arra sem adtak lehetőséget, hogy legalább szakfelügyelet formájában a földmunkák során információt lehessen szerezni egy-egy földterületről.

Másrészt egy-egy őskori, népvándorláskori, vagy kora középkori település, vagy településrész egy kiterjedt, modern gépekkel végzett tereprendezés alkalmával célirányos megfigyelés nélkül nyomtalanul, illetve észrevétlenül kitermelhető a legjobb szándék mellett is, lévén ezek földobjektumok.

A vizsgálat alá vont terület a Rákos-patak mélyebben fekvő és itt eléggé kiszélesedő árterének déli partján található, ahol a topográfiai feltételek adottsága miatt nem kizárt régészeti emlékek előkerülése. A legutóbbi évek sűrűsödő feltárásainak tapasztalatai alapján elmondható, hogy a Rákos-patak vonalában húzódó, környezetükből alig kiemelkedő homokdűnék, dombok a városhatártól a dunai torkolatig mindenütt régészeti lelőhelyek egész láncolatát rejtik.



A 18. század végi II. József-féle katonai felmérésen a vizsgált terület és tágabb környezete.



## ÉRTÉKVÉDELMI FEJEZET

*Készült az ÁRKÁD áruháza örökségvédelmi hatástanulmányának felhasználásával.*

### 1. VIZSGÁLAT

#### TÖRTÉNELEM

Budapest honfoglaláskortól, illetőleg az államalapítástól kezdődő életében az 1686. évi török uralom alóli felszabadulás fontos határdátum: tulajdonképpen az 1686. évvel kezdődik a Duna két partján elterülő három város – Óbuda, Buda és Pest – újkori települési élete.

A Duna bal partján elterülő Pest városa a III. század végén, a rómaiak által épített Contra-Aquincum erődjéből kibomlott település, amely a XV. század végére már a Kiskörút vonaláig terjedt, s „...amely határvonalat erőteljes védőgyűrű, a pesti városfalak védének és rondellák erősítenek ...A város középkori kapui: Váci, Egri (Hatvani) és Kecskeméti kapuk a városba befutó országutak irányát jelzik (a Soroksári út valamikor a Széna – mai Kálvin - térbe torkollott), és ezzel a város fő úthálózatát tűzik ki, melyet a mai városszerkezet is megőrzött a Váci, Kossuth Lajos és Kecskeméti utcák vonalában.”<sup>25</sup>

A török uralmat követően, a XVIII. század folyamán, a mai Belváros újjáépítése mellett jelentős eseményként könyvelhető el a Külváros, illetőleg külvárosok - a Józsefváros, a Terézváros, s legutoljára a Ferencváros – megszületése, melyek a városba vezető országos jelentőségű főútvonalak mentén és azok közeiben kelnek életre. A mai Üllői út és a Rákóczi út, illetőleg Kerepesi út által határolt területen a mai Baross utcával, mint szerkezeti tengellyel az Alsó Külváros, 1777 óta Józsefváros<sup>26</sup>, a mai Rákóczi út, illetőleg a Kerepesi út és a Bajcsy Zsilinszky út közötti területen a Király utcával, mint szerkezeti tengellyel a Felső Külváros, 1777 óta Terézváros<sup>27</sup> kelt életre, s az Üllői út és a Duna közötti területen a Soroksári út belső folytatásával, a mai Ráday utcával, mint szerkezeti tengellyel pedig a Ferencváros jött létre, mely 1792-ben nyerte el a nevét<sup>28</sup>.

S habár Kőbánya történeti múltja a középkorba ágyazódik, településépítészete lényegében a pesti Külvárosokhoz, mindeneke előtt a Józsefvároshoz kapcsolódik, és a XVIII. század folyamán bontakozik ki. Kőbánya egykoron a nagyhatárú Rákosmező része volt, amely „...hajdan nem azzal a kiterjedéssel bírt, mint ma. Régi okiratokból, történeti leírásokból tudjuk, hogy a Duna felé egészen a Rókus kórházig, sőt azon túl a Szent Péter-, később Hatvani-, jelenleg a Kossuth utcáig is elhúzódott. Keleti irányú kiterjedését pedig azok a falvak és községek mutatják, melyek ma is Rákos előnévvel vannak felruházva.”<sup>29</sup>

A területért a „... török uralom után Wattay János, Grassalkovich Antal, Biniczky Tamás pereskedett...Végül 1739-ben Grassalkovich Antal egyezett meg Pest városával.”<sup>30</sup> „Erre vonatkozólag egy 1741. évi május 5.-én kelt német szövegű jegyzőkönyv maradt fenn, mely magyar fordításban körülbelül a következőleg hangzik: „Az itteni Kőbányát a város nagy teherrel bírja, amennyiben e miatt a város a Personalis úrral nagy perbe volt bonyolítva és azt másképpen nem kaphatta, mint egy nagy tőkének kifizetése és az itt bírt házának minden

<sup>25</sup> Szerk.: Tóth Endréné: Budapest enciklopédia. Corvina Kiadó, 1970. 244. oldal.

<sup>26</sup> i.m.: 74. oldal.

<sup>27</sup> i.m.: 339. oldal.

<sup>28</sup> i.m.: 74. oldal.

<sup>29</sup> Dausz Gyula: Kőbánya múltja és jelene. A Székesfőváros X. kerületének története. Az 1913. évi kiadással megegyező faksimile kiadás számos képmelléklettel. Kiadta a Pataky István Művelődési Központ a Millennium évében Budapest-Kőbánya Önkormányzatának támogatásával. 7. oldal.



követelésektől való mentesítése által, mely teher az egész polgárságnak viselnie kell, eltekintve a körülbelül ezer forint költségektől, mely a keletkezett per továbbvitelére fordítania kellett és így Kőbánya tulajdonképpen a városterületnek újabb szerzeménye.” Láthatjuk ezekből, hogy IV. Béla és I. Lipót király kiváltságlevele dacára Kőbányát pénzen kellett a városnak megvásárolni és ezek alapján Kőbánya szerzett birtoknak tekinthető.<sup>31</sup>

Kőbánya mindenekelőtt az évszázadokra visszanyúló kőfejtésnek, illetőleg a szőlőtermesztésnek és bortermelésnek köszönheti XVIII. századi újraéledését.

A „...kőbányák nélkül talán nem is fejlődött volna ki ez a városrész, mert a kivájt üregek vonzották ide eleinte a borkereskedőket, később pedig, a hatalmas kiterjedésű sörgyárakat, melyek Kőbánya nevét világhírűvé tették...A kőbányai dombok gazdag mészkő tartalmát már a tatárjárás idejében, vagy talán már jóval előbb is felismerhették, sőt talán már mívelték is. Ha elfogadjuk azt az álláspontot, hogy IV. Béla király ismeretes aranybullájában Kőér alatt a mai Kőbánya értendő, akkor bizonyítékot nyerünk ahhoz, hogy a kőbányákat már akkor is ismerték. A török uralom alatt már erősen mívelték és erre vonatkozólag történeti bizonyítékokkal is rendelkezünk. Kecskemét református templomához a köveket Kőbányáról vitték a XVII. század második felében a budai basa engedelmével. A szadaiak is ebből a kőből építették templomukat szintén ebben az időben. Ettől az időtől fogva folyamatosan mívelték, mely körülmény nem csekély befolyással volt Pest fejlődésére is.”<sup>32</sup>

Kőbánya másik jelentős gazdasági forrása a szőlőtermesztés és a bortermelés volt. „Mikor kezdték a kőbányai dombokat szőlővel beültetni, azt teljes pontossággal nagyon nehéz megállapítani, de a XVIII. század elején már nagy kiterjedésű szőlők borították e helyet. Rómer Régi Pestjéhez csatolt térképen – mely Pestet 1752-ben ábrázolja – az egész Óhegy szőlőkkel van beültetve. Patacsich József Sz. kir. Pest város leírásában 1831-ben Kőbányáról a következőket írja: „Egy óra távolságra napkeletnek szembe tűnik egy dombosor, melly az ott lévő kőbányákról Kőbányának neveztetik: ezen dombok egy több száz lépésnyi szélességű völgy által két részre osztatnak, bal felől fekszik az úgynevezett Óhegy, jobb felől pedig az Új-hegy, az elsőnek a kiterjedése 843 ½ □ hold, a másodiknak pedig 117 ¼ □ hold, ezen 960 ¾ □ hold nagyságú földnek nagy része szőlő tőkékkel van beültetve: - és noha ezen dombokon általában véve esztendőnként 20-30.000 akó jó asztali bor terem, mindazonáltal ezen szőlőket némelly Borkereskedőkön és Kapásokon kívül igen kevesen munkáltattják haszonnal, hanem azokat multság okáért tartják.” Tényleg a kőbányai szőlőbirtokosok nagy része úgy ebben, mint pedig a későbbi időkben is tekintélyes pesti polgár volt, akik nem gazdálkodás- és nyereszkesedés céljából, hanem inkább kedvtelésből tartották szőlőkertjeiket.”<sup>33</sup>

A harmadik meghatározó gazdasági elem, amely a település kialakulásához szintén nagymértékben hozzájárult, a sertéskereskedelem volt. „A XVIII. század végén Pestváros tanácsa rendőri és egészségi tekintetből elrendelte, hogy a sertéskereskedők sertéseiket a városban volt lakóházaikból a Hatvani vámvonalon kívüli mezőségre kötelesek kitelepíteni. Ez a sertésszállástelep ugyancsak a városi tanács rendeletére 1819-ben a Gyállay –út (jelenleg Gyáli-út) és a sertéstavak közötti térségre helyeztetett át, hol a város maga is épített nagyobb sertésszállásokat. Ez a hely az Üllői-út környékén, a mai Népligeten túl fekvő terület volt. A telepről a sertéseket csak nagy nehézségekkel lehetett külföldre szállítani, valamint a sertések ideszállítása is sok bajjal

<sup>30</sup> Budapest lexikon. Első kötet. A-K második bővített, átdolgozott kiadás. Akadémiai Kiadó, Budapest 1993. 712. oldal.

<sup>31</sup> Dausz Gyula: Kőbánya multja és jelene. A Székesfőváros X. kerületének története. Az 1913. évi kiadással megegyező faksimile kiadás számos képmelléklettel. Kiadta a Pataky István Művelődési Központ a Millennium évében Budapest-Kőbánya Önkormányzatának támogatásával. 23. oldal

<sup>32</sup> i.m.: 27-28. oldal.

<sup>33</sup> i.m.: 39-41. oldal.

járt, mert nagyon messze volt a teleptől a vasút. Ezért az 50-es évek vége felé több kereskedő a kőbányai állomás mellett vásárolt telket és itt állított fel sertésszállásokat. Ezek a telepek azonban nem a jelenlegi sertésszállások területén, hanem azzal szemben a vasút baloldalán, a mai Kápolna-utca és Alsóvaspálya-utca által határolt területen feküdtek. A tulajdonosok nemcsak sertéskereskedők, hanem vendéglősök és szállodások voltak, kik a vidékről feljövő sertéskereskedőknek szállást adtak és nagykiterjedésű sertésszállásaikban sertéseiket is elhelyezték.<sup>34</sup> A kőbányai birtokosok és nyaralók tulajdonosainak panaszaira a tanács új helyet jelölt ki a sertésszállásokra. „A városi tanács a már 1858-ban kijelölt helyet parcelláztatta és a telkeket 1862. augusztus 27.-én megtartott árverésen a legtöbbet ígérőnek eladta s egyszersmind a baloldali sertésszállásokat betiltotta. A betiltást később a helytartótanács is végérvényesen helybenhagyta.”<sup>35</sup>

Annak ellenére, hogy a területet a középkorban az országos jelentőségű utak, az országutak elkerülték, a másfél százados török uralom mégiscsak bekapcsolta a térséget az országos vérkeringésbe. Éppen Kőbánya területén érkezett Pest város határába az az Erdély – Debrecen – Hortobágy – Tiszafüred - Jászberény felől érkező út, amelynek a kialakulása még a XVII. századra tehető, s amely mint jelentős állathajtó út funkcionált egészen a XIX. század közepén megépített vasutakig, amikortól is az állatok szállítását a vasút vette át.

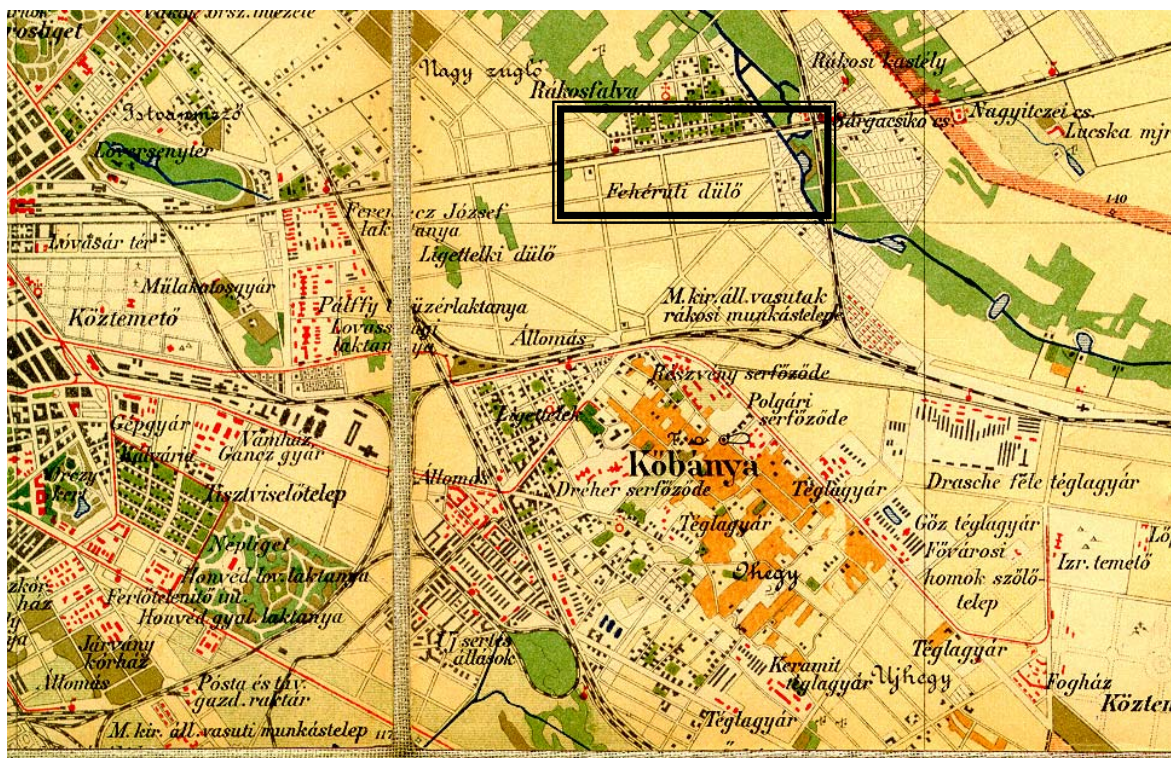
A XVIII. század nyolcvanas éveiben, az 1783-1785. évi I. katonai felmérés adatai csak keveset árulnak el az Üllői út és a Kerepesi út között a lassan kibontakozó településről. S habár a térképen Pest város szőlőhegye markánsan kiemelkedik környezetéből, a gazdag úthálózatról inkább csak sejtésünk lehet, mintsem pontos tudásunk. Annyi azért megállapítható, hogy körvonalazódik már a mai Baross utca folytatásában a városból kivezető Kőbányai út nyomvonala, amely a mai Kőrösi Csoma Sándor úton át Jászberényi útba köt bele, s amely út – mint már említettük – a XIX. század közepéig jelentős állathajtó útként funkcionált. Feltűnik az I. katonai felmérésen továbbá a mai Fehér út elődje is.

A már említett állathajtó út mellett Kőbánya településének másik jelentős és meghatározó településszerkezeti eleme a vasút volt, amely az 1847-ben megépített Pest – Cegléd - Szolnok területünkön átvezető vonalával kezdett kiépülni, s a későbbiekben még számos vonallal, pályaudvarral és állomással bővült a század közepe után, s így módon Kőbánya a XIX. század második felében már a főváros jelentős vasúti csomópontjával rendelkezett. E vasúti csomópont környezetében, tőle Dk-re, és a területen átvezető, egykori állathajtó útra – a mai Kőrösi Csoma Sándor útra - települve alakult ki Kőbánya központja, amely a szintén vasút mentén fekvő ún. Ligettelkek parcellázásával indul igazán fejlődésnek.

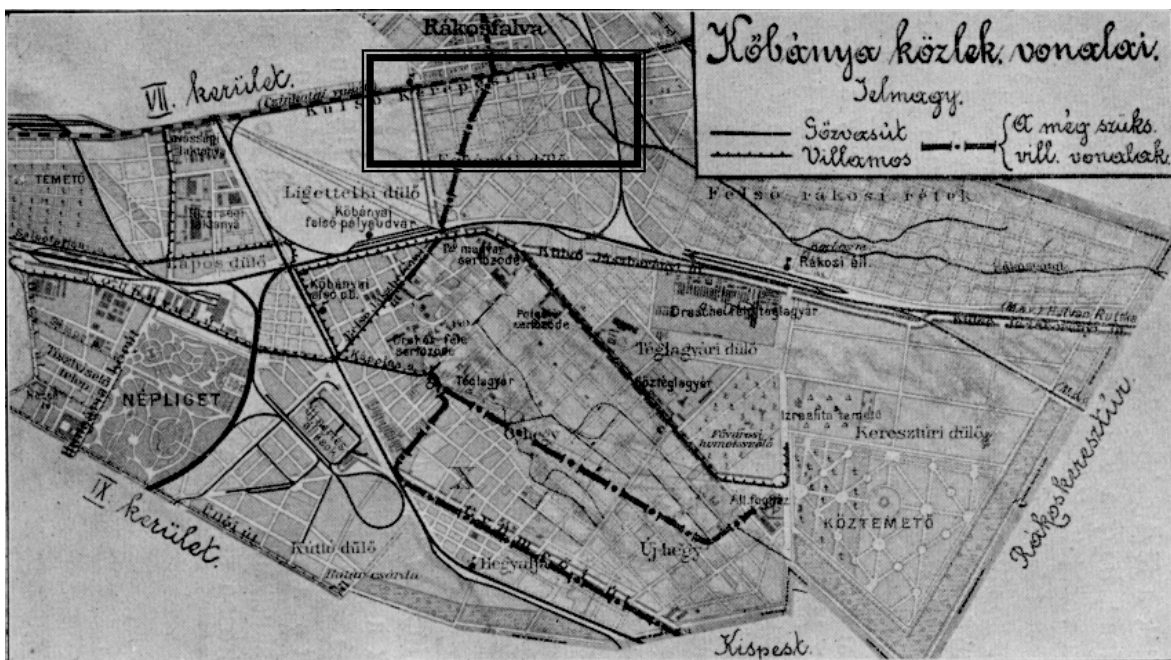
Az örökségvédelmi hatástanulmány tárgyát képező térség mai szerkezetének kialakulása is teljesen nyilvánvalóan az utakhoz kötődik. A terület É-i határát a középkori eredetű Kerepesi út jelöli ki, Ny-i határát pedig, a XVIII. században életre kelt Fehér út, amely Kőbánya és a tőle É-ra elterülő Rákosmező között teremtett kapcsolatot. A korabeli térképeket vizsgálva kijelenthető, hogy a terület településépítészeti struktúrája – az úthálózat - két évszázadon keresztül szinte mozdulatlan, és nem változik.

<sup>34</sup> i.m.: 79. oldal

<sup>35</sup> i.m.: 83. oldal



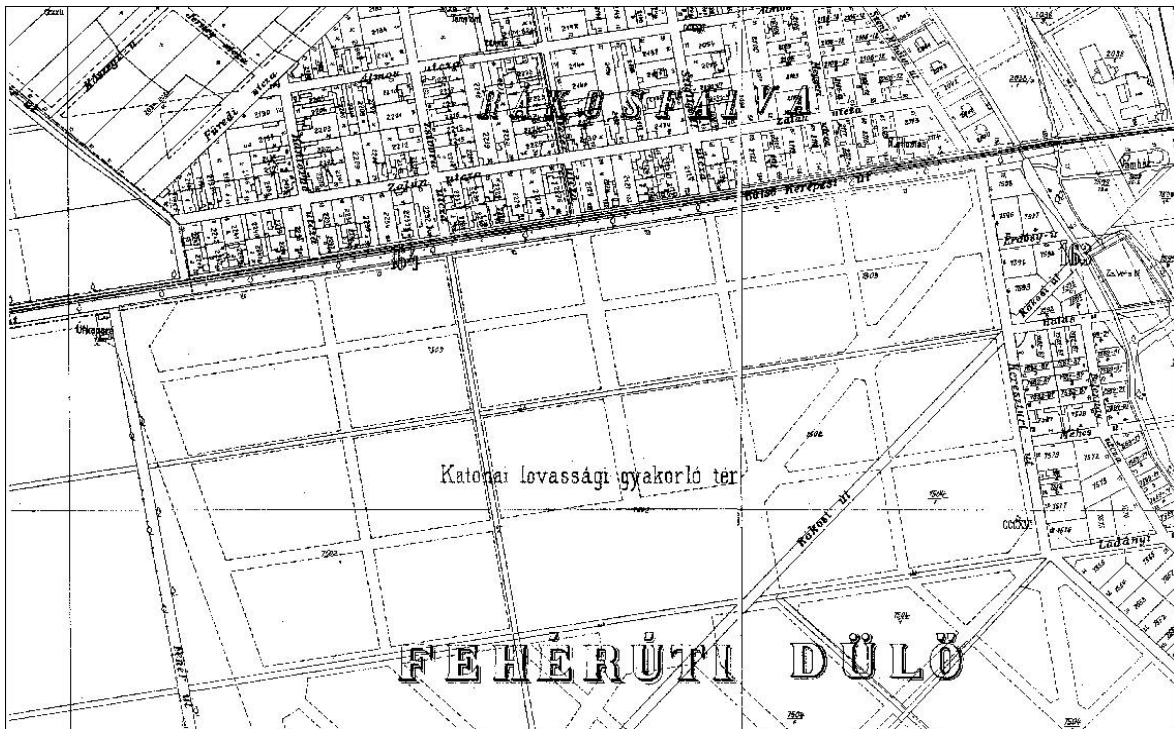
Kőbánya és környéke 1902-ben (Budapest környéke). Látható az ipar elhelyezkedése és a Fehérúti, valamint a Ligetelki dűlő üressége.



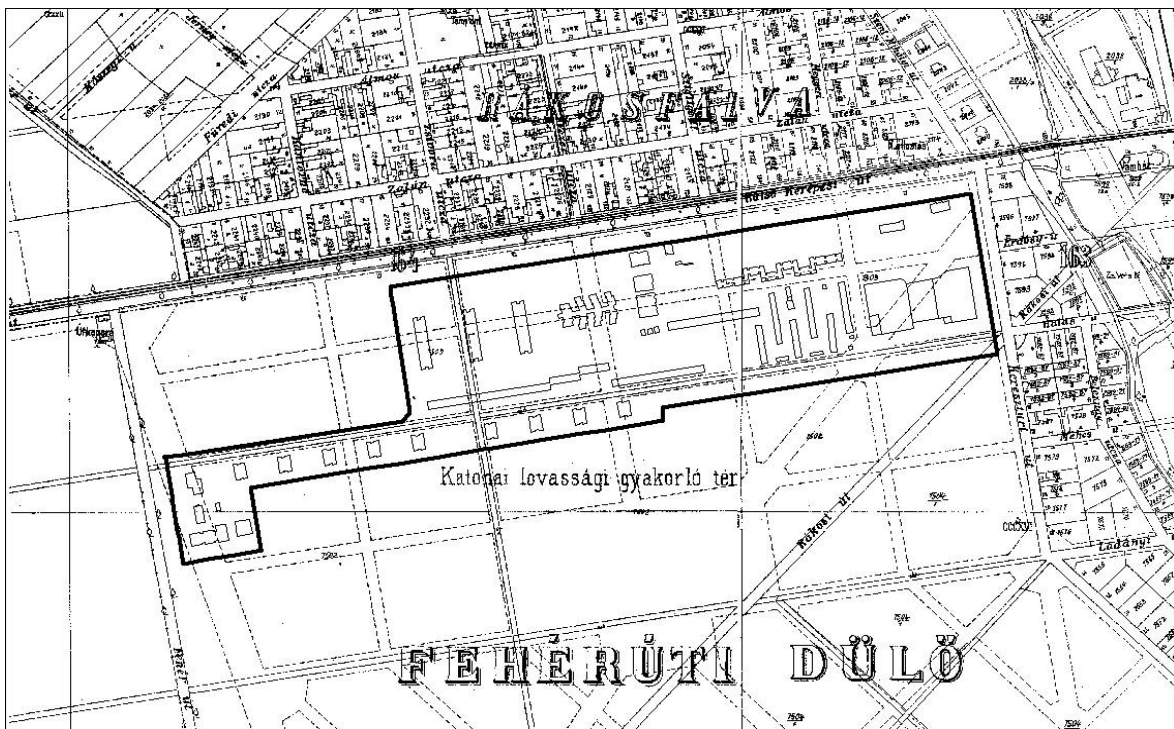
Kőbánya, Dausz Gyula könyvében 1912 körül (Kőbánya múltja és jelene, 1913., 209. oldal). E rossz nyomdatechnikájú térképen is látható a kerület délkelet felé irányuló fejlődése. Ez akkor Pest növekedésének természetes, bár a városvezetés által nem pártolt tendenciája volt.

Az 1908. évi nagy Budapestet ábrázoló kataszteri térkép ábrázolja az utcahálózatot és telekszerkezetet, feltünteti a városi villamoshálózat nyomvonalait, megnevezi a jelentősebb objektumokat, valamint ábrázolja azok beépítését, jelöli továbbá a tervbe vett városrendezési elhatározásokat is.





Az 1908-as térképen látható, hogy az akkori elképzelés szervesen illesztette volna a területet a környező, kialakult településszerkezethez.



A korabeli térképre vetített mai épületek mutatják, hogy a városszövetből kiragadott terület beépítése koordinátaiban követi ugyan az elképzelt városszövet irányait, elhelyezésüknél azonban a belső kompozíció játszott az elsődleges szerepet. Kivételt képez a mai Gyakorló utca nyomvonala, amely ma is a korábban elképzelt tengelyen halad.

A tömböt határoló utak közül jelentőség tekintetében vitathatatlanul a Kerepesi út az első. Jelentőségét bizonyítja az is, hogy az út É-i oldalán már 1888-tól a BKVT gőzüzemű HÉV járatai közlekednek, melyek először a Keleti pályaudvartól Cinkotáig járnak, majd néhány évvel később előbb Kistarcsán keresztül egészen Kerepesig futnak, mígnem 1911-ben eléri Gödöllőt is.

A vizsgált térségben, akkoriban a Fehérúti dűlő É-i részén területfelhasználásként térképünk „Katonai lovassági gyakorló tér” funkciót jelöl. Dausz Gyula az 1913-ban megjelent könyvében a következőket írja a tágabb térségről. „A Részvényserfőzővel szemben a Fehér-úti aluljárót láthatjuk, mely 1890-ben készült el. Az aluljárón át közlekednek a kocsik Kőbánya és Rákosfalva között; felette a máv. vonatai robognak keresztül. Az aluljáró mellett a vámház fekszik. A vámház után a Rákosmező következik, mely lovassági gyakorlótérül szolgál. Itt vannak elhelyezve a repülőgépek számára a hangárok, mert az 1910. év nyarán megtartott nemzetközi repülőverseny óta az a tér az aviatikusok állandó gyakorlójául szolgál. A „Hangár város” környékét a délutáni órákban az érdeklődők sokasága lepi el, mert ekkor gyakorolják magukat a pilóták. Az utóbbi időben az érdeklődés mintha egy kissé megcsappant volna...”<sup>36</sup> Az „Aviatikai telep” vagy „Hangár város” – a Budapesti cím- és lakásjegyzék 1916. évi számának térképi melléklete szerint – a mai Fehér út és a Terebesi út találkozásánál terült el.

A Kerepesi út, a Keresztúri út, a Jászberényi út menti vasút és a Fehér út által határolt tágabb térség szabályos út-, illetve utcahálózata jól láthatóan mérnöki kiosztás eredményeként kelt életre. A XX. század első éveiben meglévő úthálózatból napjainkban is megvan a Kerepesi úttal párhuzamosan futó Gyakorló utca – amely elnevezésében a „Katonai lovassági gyakorló tér” emlékét őrzi – egy, a Fehér úttal párhuzamosan futó út, melyből napjainkra már csak a Gyakorló köz szakasz maradt meg, a Fehér út alsó részéből ÉK felé kiágazó út, melynek egy szakasza - a Terebesi út - napjainkban is él, továbbá a Gyakorló utcával párhuzamosan futó utca, melynek egy szakaszát a Ladányi utca őrzi meg.

A tágabb térség lassú átalakulása az I. világháborút követően, a 20-as évekkel kezdődik. A Fehér út Ny-i oldalán elhelyezkedő, a Kerepesi út - Fehér út - Albertirsai út által határolt tömbbe letelepül – kitelepül - a Lóversenytér, illetve az Országos tenyész- és haszonállat vásártelep. A vizsgált tömb D-i részén, a Gyakorló utca alatt pedig, a Fehér úttal párhuzamos hossz tengelyben elhelyezkedő „Lovaspóli pályá”-t jelez az 1937. évi térkép.

Tulajdonképpen a tágabb terület, mai formára való alakulása – az Örs vezér tér megszületése - ténylegesen csak az 1950-es évekkel kezdődik, amikor is a tér ÉNy-i részén, a Kerepesi úttal párhuzamosan megépül a lakótelep, az 1970-es évek elején megépül a Metró, a HÉV végállomása kikerül az Örs vezér tér ÉK-i oldalára, felépülnek a tér K-i oldalán a lakótelepek és a napjainkban átalakítás alatt álló Sugár üzletközpont.

A Fehér út – Kerepesi út - Gyakorló köz – Gyakorló utca által határolt tömbben az 1970-es években felépülnek a lakótelep épületei, később pedig a Skála áruház, majd pedig a BKV autóbusz végállomás és a villamos forduló helyén a 2003-ban átadott Árkád bevásárlóközpont és irodaház, amely az 1990-es évek felgyorsuló és dinamikus településfejlesztési folyamatának eredménye.

<sup>36</sup> i.m.: 162. oldal.

A lakótelep kiépülése időrend szerint három fő részre oszthatóak. Az egyik rész 1945 előtt, a másik 1971-1977 között, a harmadik pedig 1982-1986 között épült. Ennek megfelelően a házak megjelenése és a lakások alaprajza között jelentős eltérést találunk.

A régi telep házai még 1945 előtt épültek, lakásállománya jelenleg kisebb komfortfokozatú, túlnyomó többségben egyszobás lakásokat jellemzik. Az épületek falazott szerkezetűek, magastetősek, a lakások belső lépcsőházból, de homlokzati függőfolyosóról közelíthetők meg.

A paneles lakótelepi házak egy része a hetvenes években készült (tömbházak és sávházak) másik részét pedig már a nyolcvanas években építették, ami olyan változásokat jelentett, melyek a házak külsején és a lakások szobaszám szerinti megoszlásán is tetten érhetők.

Ettől jelentősebben tér el a telep szélén elhelyezkedő 10 emeletes pontházak rész, ahol a lakások több mint fele háromszobás, a kétszobás lakások aránya egyharmad, az egyszobásoké pedig egytized. A 4 emeletes sávházban pedig már csak nagy, három és több szobás lakásokat építettek.

## TERMÉSZET, TÁJ, TÁJHASZNÁLAT

### TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A vizsgált térség – és tágabban, a Duna folyó bal partja - földrajzilag a Pesti hordalékkúp-síksághoz tartozik. „A kistáj 98 és 251 m közötti tsztf-i magasságú. K felé lépcsőzeten, a magasabb teraszok irányába emelkedik. Ezek nagyjából É-D-i irányú sávjait a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei Ny-K irányban mozaik- és saktáblaszerűen szabdalták. Az átlagos relatív relief 8 m/km<sup>2</sup>. K és D felé az értékek csökkennek. A keresztirányban völgyközi hátakká formált magasabb teraszok eróziós és deráziós völgyekkel rendkívül gazdagon szabdaltak. A felszín döntő többsége közepes magasságú, tagolt síkság. D felé, a Gyáli-patak irányába, ahol a felszínt futóhomokformák uralják, a magasabb teraszokon a fiatalabb, alacsony teraszokkal egy szintre kerültek, s a domborzat elveszti teraszos jellegét. A D felé nyitott, félmedence szerűen megjelenő kistáj jellemző domborzati formái fluviális és deráziós úton képződtek...

A kistáj alapját képviselő harmadidőszaki rétegek Ny-ról K felé fiatalodnak, s egyre magasabb orográfiai helyzetben találhatók. Ezek a képződmények egymással párhuzamosan ÉNy-DK-i irányú törésvonal-rendszerrel tömbökre tagolódtak, s az Alföld felé haladva a pleisztocén folyamán egyre nagyobb mértékben süllyedtek meg. A pleisztocén lelegejétől képződő dunai hordalékkúp orográfiaailag hasonló, de kronológiailag éppen ellentétes képet mutat, ugyanis K felé haladva a legidősebb pleisztocén képződmények pannóniai üledékekre települve találhatók. A Duna II/a. és II/b. terasza átmenő, felszíne gyakran parti buckákkal, futóhomokkal, lösz-szerű üledékekkel magasított. A IV. sz., gyakran édesvízi mészkővel takart, és az V. sz., valamint az idősebb teraszok csak foltokban jelennek meg. Legjelentősebb hasznosítható nyersanyaga a szinte korlátlanul rendelkezésre álló kavics, 3,5 Mm<sup>3</sup> Dunaharaszti 1 Mm<sup>3</sup> ), téglagyag (Ecser 12 Mm<sup>3</sup>, Budapest 15 Mm<sup>3</sup> ), valamint a kisebb mennyiségű tőzeg és lápföld, továbbá homok...<sup>37</sup>

Az örökségvédelmi hatástanulmány tárgyát képező tömb a fenti sorokban jellemzett Pesti síkság K felé emelkedő vidékén, a X. kerületi Kőbánya ÉK-i részén, a Kerepesi út és a Fehér út, illetőleg Nagy Lajos király

<sup>37</sup> Szerk.: Dr. Marosi Sándor – Dr. Somogyi Sándor: Magyarország kistájainak katasztere. I. kötet. MTA Földrajztudományi Kutató Intézet. Budapest, 1990. 33-35. oldal.

útja találkozásánál kialakult településszerkezeti csomópont, az Örs vezér tér környezetében, annak DK-i oldalán terül el.

A terület fő szerkezeti vázát a Kerepesi út és a Fehér út – Keresztúri út útvonal alkotja.

Mint már utaltunk rá, a középkori eredetű, országos jelentőségű Kerepesi út Pest városát kötötte össze a tőle K-re elterülő közelebbi és távolabbi településekkel. S habár az M3-as út megépítése óta az útvonal településhálózati jelentősége alaposan lecsökkent, az útvonal településhálózati szerepét és jelentőségét mind a mai napig nem veszítette el.

A XVIII. században kialakult Fehér út egykoron szintén rendelkezett településhálózati jelentőséggel, igaz e jelentőség csak lokális jellegű volt: a Pest várostól távol fekvő Kőbányát kötötte össze a tőle É-ra elhelyezkedő Rákosfalvával.

A Gyakorló utca és Gyakorló köz – a térképek tanúsága szerint – a XIX. század második felében jött létre. A Kerepesi úttal párhuzamosan futó Gyakorló utca kialakulása nyilvánvalóan a Hungária körút mentén letelepült laktanyákkal hozható kapcsolatba: az utcának - akárcsak a Gyakorló köznek - soha nem volt településhálózati jelentősége.

### TELEPÜLÉSKÉP ÉS UTCAKÉPEK

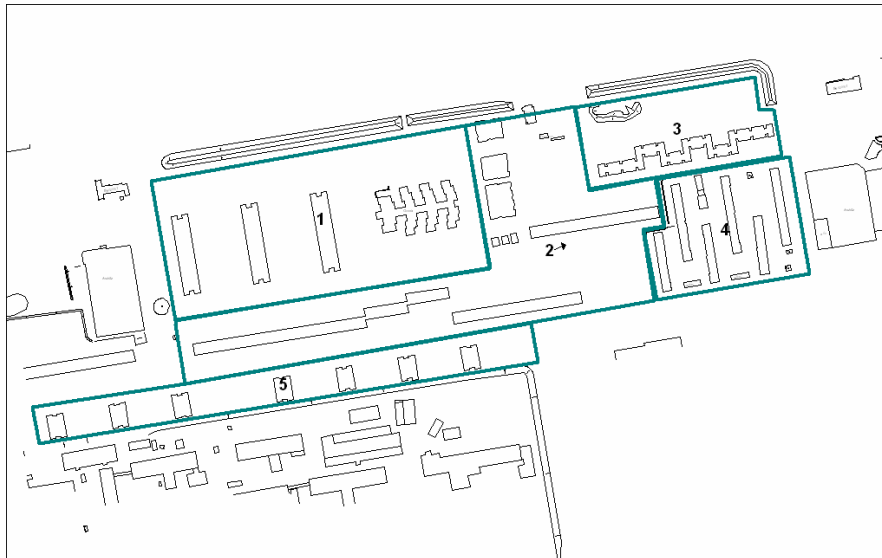
A vizsgált térség településképe változatos, sok tekintetben heterogén. A pontházak területe ritmusosan váltakozó területfelhasználásával, a házak sorolt, de nem monoton elhelyezésével jól értelmezhető utcaképet nyújt. A Gyakorló utca túloldalán hosszan húzódó sávház viszont nyomasztó, jelenlegi homlokzata riasztó. Itt sokat segíthet a homlokzati felújítás, az emberközeli lépték megteremtésében. A Gépmadár utcán haladva az Árkád áruház irányából elsőként a három, tízemeletes hosszúház utcára merőleges sorolásával találkozunk. Ez a telepítés előnyös, mert a házak között kialakuló öblökben már lokálisabb, a házakhoz tartozó területfelhasználás alakulhat ki. Jelenleg elhanyagolt, extenzív zöldfelülettel, illetve sűrűn kihasznált parkolófelülettel találkozunk. Ez a terület alkalmas lehet park-rehabilitáció, fórum, korzó, találkahely kialakítására. Továbbhaladva az óvoda előtt erősen érvényesül az óvodaépület zöldbeágyazottsága, a park jelleg. A templom, az üzletház és a parkoló területe kicsit sivár közterületi kialakítással rendelkezik, hiányoznak a kiülők, a leülők, a padok, a korzó. A négyemeletes panel erősen tagolt tömegalakítása sokat segít az épület emberi léptékű érzékelésében, a tagolt épülettömegek között kialakuló beugrókban szépen gondozott és gondozható parkok vannak. Önálló területi, és településképi egység az 1945 előtt épült telep együttese. Itt az épületek közötti parkban erősen érezhető az intim zóna jelleg. Kerítés nélkül is úgy érezzük magunkat a házak közötti szabad területen, mintha magánterületre tévedtünk volna.

### TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETHASZNÁLAT

A több évtized alatt kialakuló lakótelepet, más lakótelepi példákat tekintve, viszonylag érzékenyen illesztették, a múlt század elején a területre tervezett, illetve a környező, kialakult városszövetbe. A házak koordinátái felveszik a környező utcahálózat irányait. Három jelentősebb városi strukturális elem; A Fehér út, a Kerepesi út, és a Keresztúri út közé feszül. A felsorolt utak kiváló jó megközelítést biztosítanak a telep-együttesnek, ami később kiegészült a legkapacitívabb tömegközlekedési elemekkel.

A terület elsősorban teleszerű lakófunkció helyszíne, kiegészülve alapfokú intézményi és szolgáltató elemekkel. A Sugár áruház, az IKEA, majd a közelmúltban nyílt Árkád áruház révén a terület kereskedelmi szempontból kiemelten ellátott. A telepen kiegészítő, vagy unikális kereskedelmi, és szolgáltató funkcióknak van esélye megtelepedni.

A telep-együttest öt szerkezeti egységre bonthatjuk. Az egységek lehatárolását az alábbi ábrán mutatjuk be.



### TELEPÜLÉSKARAKTER:

#### TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK

Mint már említettük, a Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út által határolt tömb utcahálózata a középkorban (Kerepesi út), a XVIII. században (Fehér út), és a XIX. században (Gyakorló utca és Gyakorló köz) kialakult elemekből áll.

Az 1908. és az 1937. évi térképeken a Kerepesi út és a vele párhuzamosan futó Gyakorló utca között fekvő terület egyetlen helyrajzi szám alatt elterülő telek, melynek funkcióját csak az 1908. évi térkép jelzi: akkoriban „Katonai lovassági gyakorló tér”. A vonatkozó térképek tanúsága szerint a vizsgált tömb - egykoron a Fehér úti dűlő része - telekszerkezete csak a közelmúltban alakult ki: a mai telekszerkezetre a lakótelepek úszó telkei a jellemzők.

Telekhasználati szempontból ezen úszó telkeken kétféle funkció fordul elő: a lakó- és kereskedelmi funkció.

„A terület további mintegy háromnegyed része közterület, melyet a Gyakorló utcai lakótelep úszótelkes lakóépületei közötti zöldfelületek közterülete (funkcióját tekintve közkert), valamint az épületek közötti közterületek, továbbá a területet övező utcák közlekedési területei alkotnak.”

### VÉDETTSÉGEK:

#### RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLEKI VÉDELEM (TERÜLETI ÉS EGYEDI VÉDETTSÉG)

A területen műemléki érték nem található.



## TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉSRENDSZERÉBEN

Mint azt az előző pontokban már részleteztük, jóllehet a térség gyökerei az út-, illetőleg az utcahálózat révén a középkorba (a Kerepesi út) és a XVIII. században (a Fehér út) ágyazódnak, a terület településépítészeti struktúrájának egyéb elemei, vagyis a telekszerkezet, az egyes telkek funkciója és beépítési módja, továbbá az épülettípusok az 1970-es évektől napjainkig tartó időszakban alakultak ki és épültek fel: a vizsgált tömb területhasználata és területi állapota szimbiózisban van és megfelelőnek mondható.

### 2. VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A lakótelep-együttes regenerációs fejlesztését tervezzük. A regenerációs fejlesztés nem jelent számottevő kapacitásnövekedést. A fejlesztés legszembetűnőbb eleme a mélygarázs építés. A telepen, több helyen, elsősorban, egyszintes mélygarázsok kialakítására van lehetőség. A mélygarázsok kialakításával lehetőség van a felszíni parkolófelületek mérséklésére, illetve túlszűfoltosságának enyhítésére. A felszabaduló területen park-rehabilitáció végezhető, illetve közösségi terek, szolgáltatások telepíthetők. A fejlesztés másik hangsúlyos eleme a játszóterek korszerűsítése, új játszóterek kialakítása. Az épületek külső-belső felújítása, hőszigetelése, infrastruktúrájának korszerűsítése a lakótelep státuszfejlődésének arányában várható.

A lakóterületen lévő üzletház, valamint a lakóterület mellet lévő, és a tervezési területbe tartozó kereskedelmi rész (OBI, Üzletház, Kaiser's) korszerűsítésével, felújításával számolhatunk, ez azonban nem változtatja meg sem a kialakult szerkezeti viszonyokat, sem kapacitás, illetve infrastrukturális változásokat nem eredményez.

A Fehér út menti területen, a Gyakorló utcától délre jelenleg egy kisebb iskola található. Az iskola mellett tervezett szállás-szolgáltató funkciójú fejlesztés jól illeszthető a lakó és oktatási funkciók mellé.

### TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁSOK

A tervezett változtatási szándék sem a településhálózatot, sem pedig a kialakult tájhasználatot nem érinti.

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁSOK

A tervezett változtatás a kialakult településszerkezetet nem érinti, és nem változik a tömb napjainkra kialakult területhasználata sem.

### INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁSOK

A tervezett új beépítés megvalósítása értelemszerűen infrastrukturális átalakításokat is igényel és von maga után, melyek mindenekelőtt a vízellátás, vízvezetés-csatornázás, villamosenergia ellátás, távhőellátás és távbeszélő-hálózat kialakult nyomvonalaiiban eredményeznek majd kisebb változásokat.

### 3. HATÁSELEMZÉS

#### TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK

Miután a tervezett beavatkozás kialakult városi területen valósul meg, a történetileg kialakult településhálózatot nem érinti, és arra nincs is hatással.

**B) TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK**

A tervezett beavatkozás táji hatásai elsősorban az értékes zöldfelület kialakítását lehetővé tevő zárt, kompakt telepítés révén jelenik meg.

**A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI**

A településkép meghatározó része a túlszűfolt, és nagy területet borító felszíni parkoló. A terepszint alatti garázsok létrehozásával, a homlokzati felújítással, színezéssel és a komplex közterület-regenerációval jelentősen, és előnyösen változhat a településrész feltárulása.

**RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI**

Lásd a „Régészeti munkarész”-t.

**TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA**

A tervezett regenerációs a történetileg kialakult térbeli rendszereket nem változtatja meg.

**MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN - MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

Tekintettel arra, hogy a vizsgált területen műemléki érték nincs, a tervezett beavatkozás a műemléki értékekre nincs hatással.

**TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI**

A komplex regenerációs fejlesztés jól illeszkedik lakótelepi településkarakterbe, azon nem változtat.

**4. ÖSSZEFOGLALÁS**

A Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út által határolt tömb utcahálózata a középkorban (Kerepesi út), a XVIII. században (Fehér út), és a XIX. században (Gyakorló utca és Gyakorló köz) kialakult elemekből áll.

A tágabb terület, mai formára való alakulása – az Örs vezér tér megszületése - ténylegesen csak az 1950-es évekkel kezdődik, amikor is a tér ÉNy-i részén, a Kerepesi úttal párhuzamosan megépül a lakótelep, az 1970-es évek elején megépül a Metró, a HÉV végállomása kikerül az Örs vezér tér ÉK-i oldalára, felépülnek a tér K-i oldalán a lakótelepek és a napjainkban átalakítás alatt álló Sugár üzletközpont.

A Fehér út – Kerepesi út - Gyakorló köz – Gyakorló utca által határolt területen az 1970-es években felépülnek a lakótelep épületei, később pedig a Skála áruház, majd pedig a BKV autóbussz végállomás és a villamos forduló helyén a 2003-ban átadott Árkád bevásárlóközpont és irodaház, amely az 1990-es évek felgyorsuló és dinamikus településfejlesztési folyamatának eredménye.

A terület jellegzetesen modern nagyvárosi és lakótelepi településképe – az épületek tömeg- és homlokzatformálása révén - egyszerre mutat horizontális és vertikális jelleget

A tervezett változtatás leglényegesebb vonásai:

- komplex és egységes közterületrehabilitáció,
- terepszint alatti garázsok kialakítása,
- parkok, játszóterek kialakítása, felújítása,
- kereskedelmi-szolgáltató épületek korszerűsítése, modernizálása.

A tervezett új beépítés megvalósítása kulturális örökségi értékeket és érdekeket nem sért, és azokra nincs is hatással.

## 5. NYILATKOZAT

Alulírott, Nagy Béla településtervező, nyilatkozom, hogy a tervezett beruházás épített környezeti és műemlékvédelmi érdekeket és jogszabályokat nem sért. A hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2007. április hónap

Jogosult tervező:

.....  
**dr Nagy Béla**

TT1-01-0022/01  
É1-01-0022/04