

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Kőér utca, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, Halom köz és Halom utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat elkészítésének kezdeményezéséről szóló 31/2019. (VI. 26.) határozatával döntött arról, hogy egyetért a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Kőér utca, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, Halom köz és Halom utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) elkészítésének kezdeményezésével.

A KÉSZ tervezési területének középső részén a volt sörgyári telep, az úgynevezett S1 terület található. A városszerkezeti szempontból központi elhelyezkedésű, jelenleg alulhasznosított terület fejlesztésére elkészült egy többváltozatos hasznosítási tanulmányterv, amely az új kerületi építési szabályzat programjavaslatának megalapozására szolgál. A tanulmányterv

- összefoglalta a tervezési terület és környezete adottságait (hasznosítási lehetőségeket meghatározó külső és belső tényezők, szakági értékelések, értéktérkép, problématérkép);
- a tervi előzmények, korábbi hasznosítási elképzelések összevetésével áttekintette a terület feltárását, megközelítését, valamint a terület belső tagolási lehetőségeit az épületállomány és a zöldfelületek hasznosítási lehetőségeit illetően;
- az egyes területrészek eltérő adottságaiból adódóan többféle fejlesztési irányt is kijelölt.

Az adottságok, lehetőségek és fejlesztési irányok elemzése alapján a korábbi, meg nem valósult elképzelések tanulságait figyelembe véve a tanulmányterv olyan kerületi építési szabályzat megalkotására adott javaslatot, amely a lehetséges fejlesztésekre vonatkozó előírásokat a terület terhelhetőségének figyelembevételével határozza meg. Fontos szempont az is, hogy legyen rugalmas, tág a szabályozás, sokféle esélyt hagyjon nyitva annak érdekében, hogy az Önkormányzat gyorsan tudjon reagálni egy-egy új fejlesztési lehetőségre. A fentiek alapján a tanulmányterv „a zöldben úszó építészeti örökségnek is teret adó industriális intézménypark” fejlesztési irányt jelölte ki a tervezési területre. A KÉSZ programjavaslata a fentiek figyelembevételével készült.

A KÉSZ a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet alapján készül.

A területre jelenleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma út – Előd utca – Bebek utca – Harmat utca – Ihász utca – Kápolna tér – Kápolna utca – Halom utca – Ászok utca – Bánya utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének, valamint keretövezet

korrekciójának jóváhagyásáról szóló 61/2005. (XII. 21.) önkormányzati rendelete és a Budapest X. kerület, Kápolna tér – Ihász utca – Harmat utca – Olajliget utca – Dausz Gyula park – Kőér köz – Óhegy utca – Kápolna utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 47/2008. (X. 17.) önkormányzati rendelete hatályos.

A KÉSZ általános célja, hogy a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítsa meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati szabályokat, továbbá az egyes területek felhasználásával az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

A Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Kőér utca, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, Halom köz és Halom utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat elkészítésének kezdeményezéséről szóló 31/2019. (VI. 26.) KKB határozat szerinti tervezési terület az időközben elfogadásra került Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet területi hatályával összhangban került pontosításra.

A tervezési területre elkészült vizsgálati munkarészeket, valamint a KÉSZ programjavaslatát a tervező cég munkatársa szóban ismerteti.

II. Hatásvizsgálat

A programjavaslat megalapozza az „S1” terület környezetének építési és fejlesztési lehetőségeit szabályozó új jogszabályi környezet kidolgozását. A szabályozási koncepció alapján kidolgozásra kerül az elhelyezhető funkciók köre, azok szabályozási határértéke.

III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.1. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési eszköz készíttetésének kezdeményezéséről és a terv programjáról.

A tervezési területre vonatkozó KÉSZ elkészítésének egyeztetési, véleményezési eljárása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárás keretében történik.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2022. június „15”

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2022. (... ..) határozata

a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról

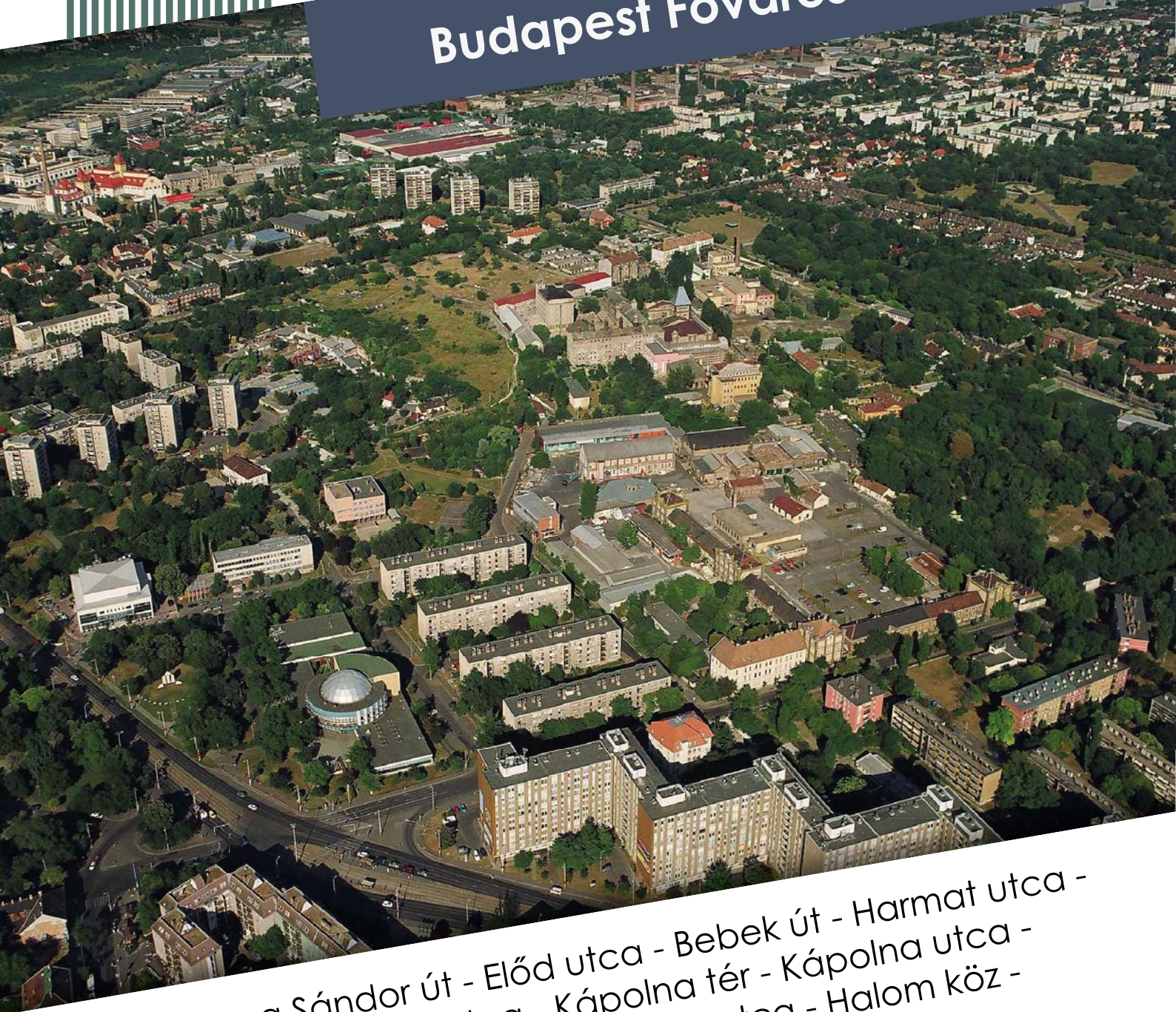
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak minősíti.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője



BFVT Kft.

Budapest Főváros X. Kerület



Kőrösi Csoma Sándor út - Előd utca - Bebek út - Harmat utca -
Kőér utca - Óhegy utca - Kápolna tér - Kápolna utca -
Halom utca - Ászok utca - Bánya utca - Halom köz -
által lehatárolt területre vonatkozó

Kerületi építési szabályzat

Program

2022. Június

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	4
2. Helyzetelemző munkarész.....	7
2.1. Történeti kitekintés	7
2.2. A tervezési terület helyzete a településszerkezetben.....	14
2.3 Területhasználat	18
2.4. Tulajdonviszonyok.....	19
2.5. Terület domborzati adottságainak bemutatása	21
2.6. Látványkapcsolatok, látványt meghatározó homlokzatok	23
2.7. Épített környezet vizsgálata	26
2.8. Társadalom, szociális környezet	52
2.9 Műszaki infrastruktúra	54
2.10. Táji és környezeti elemek állapotának vizsgálata.....	71
2.11 Hatályos városfejlesztési dokumentumok vonatkozásai.....	87
2.12 Településrendezési eszközök vonatkozásai.....	91
2.13 Egyéb fejlesztési előzménytervek	102
3. Helyzetértékelő munkarész	114
4. Program	141

1. BEVEZETÉS

A Budapest Főváros X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és a Szent László tér által határolt területre vonatkozó tanulmányterv és kerületi építési szabályzat készítését a BFVT Kft. versenyeztetési eljárás keretében nyerte el.

A tervezési területre jelenleg nincs a jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelő új típusú kerületi építési szabályzat, amely meghatározná a terület hosszú távú építési és fejlesztési lehetőségeit. A területre jelenleg

- a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma út- Előd utca - Bebek utca - Harmat utca- Ihász utca - Kápolna tér- Kápolna utca -Halom utca -Ászok utca -Bánya utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének, valamint keretövezet korrekciójának jóváhagyásáról szóló 61/2005. (XII. 21.) önkormányzati rendelete és
- a Budapest Főváros X. kerület, Kápolna tér- Ihász utca- harmat utca- Olajliget utca- Dausz Gyula park- Kőér köz- Óhegy utca- Kápolna utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 47/2008. (X. 17.) önkormányzati rendelete hatályos.

A KÉSZ általános célja, hogy a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítsa meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati szabályokat, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Átmeneti rendelkezései szerint:

„78. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet

a) legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit,

b) 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.”

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 32. §-a értelmében a kerületi építési szabályzat egyeztetése a teljes eljárási rend szabályai szerint történik.

A korábban elkészült tanulmányterv célja volt a terület jövőbeni hasznosításának lehetséges irányainak felvázolása, koncepció szintű bemutatása, az esetleges alternatív lehetőségek feltárásával, az átmeneti jellegű hasznosítást is figyelembe véve. A terv alapján a Kőbányai Önkormányzat döntött a jövőbeni hasznosítás tekintetében a fejlesztési koncepcióról, jelen KÉSZ megalapozásához.

A tanulmánytervben felvázolt hasznosítási lehetőségek közül az alábbi programelemek ötvözeteképezte jelen Program alapját:

„Zöldben úszó építészeti örökség”:

a felszín magas zöldfelületi borítottsággal, parki funkciókkal rendelkező, közhasználatra átadott, amely burkolt felületekkel tagolva ideiglenes rendezvényhelyszínként is funkcionál,

a műemlékek és a pincerendszer egymással kapcsolatban lévő közösségi funkciókkal telik meg,

kulturális, művészeti, oktatási és sport funkciókkal jelentősen felértékeli a környezetet,

a terület kiterjedéséből adódóan óriás rendezvényeknek is helyszíne lehet, ezzel tehermentesíti a belvárost és a történeti városi parkok zöldfelületeit,

a területen megjelenő funkciók fővárosi vonzerővel rendelkező új éjjel-nappal élettel teli „parkot” hoznak létre

a terület biztonságos használatát akadályozó építmények eltávolítása és a közhasználatú kapcsolatok fejlesztését követően az új használat vonzerőt generáló rendezvényekkel megkezdődhet,

„Indusztriális intézménypark”:

a terület szélén új beépítések, a belső részén közhasználatú területek jönnek létre,

az új beépítésű területeken az épületek között a közhasználatú átjárást biztosítani kell a belső terület megközelítése érdekében,

elsődlegesen a határoló meglévő utcákról történik a terület feltárása, átmenő forgalmat generáló új közterületi tengely nem kerül kialakításra,

a központ közeli, jó közlekedési kapacitásokkal rendelkező városszerkezeti kapcsolatokra alapozó funkciók elhelyezése,

a terület rendezvények elhelyezésére is megfelelő, de elsődlegesen a vonzerőt a közösségi funkciókkal revitalizált műemlékek jelentik,

a pincerendszer a felszínhez kapcsolódó funkciókkal telik, de jelentős része csak időszakos jelleggel hasznosított,

a létrejövő új beépítések területén a közlekedési forgalomtól védett részeken lakások is elhelyezhetők (amely esetben az alapintézményi háttér bővítéséről is gondoskodni kell), de elsődlegesen iroda, kutatás, fejlesztés rendeltetések kapnak helyet,

az új épületek közötti közhasználatú területek mentén, a földszinteken kereskedelmi, szolgáltató, ellátó rendeltetések helyezkednek el

a beépítés intenzitás a TSZT/FRSZ szerinti Vi-2 területen 1,0 körüli

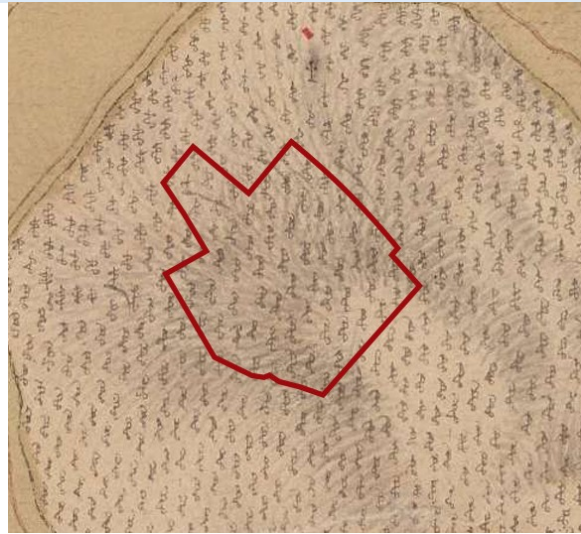
Tárgyi dokumentációban használatos megnevezések területi lehatárolása:

<p><i>Tervezési terület</i></p> <p>Kőrösi Csoma Sándor út – Előd utca – Bebek utca – Harmat utca – Olajliget utca – Dausz Gyula park – Kőér köz – Óhegy utca – Kápolna tér – Kápolna utca – Halom utca – Ászok utca – Bánya utca – Szent László tér által határolt terület</p>	
<p><i>Vizsgált terület</i></p> <p>Tervezési terület + ~1 teleksor mélység</p>	
<p><i>S1 területe</i></p> <p>A Dreher Sörgyár 1-es telephelyének területe, rövid megnevezéssel: „S1”.</p>	

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. TÖRTÉNETI KITEKINTÉS

A terület történetét, mint egész Kőbánya történetét, az itt bányászható puha mészkő határozta meg, mely könnyen, csákánnyal faragható és fűrészselhető is, építési célokra kiválóan alkalmas, fagyálló kő. A kőbányai bányászatról a legkorábbi írásos bizonyíték 1244-ből származik. Az egyre nagyobb ütemben fejlődő Pest építkezései miatt a kezdetben külszíni kőbányászatot a felszín alatti bányászat váltotta fel. Így keletkeztek azok a pincejárdatok, amelyek hossza több mint 32 km. A bányászatot a XIX. század végén tiltották meg, egyrészt a gazdaságosan kitermelhető készletek kimerülése, másrészt a sorozatos beomlások miatt.



I. katonai felmérés (1783)

A pincéket később a borászatok, majd a sörgyártás hasznosította. A szőlőültetvények körülbelül a mai Kőrösi Csoma Sándor út – Vaspálya utca – Gyömrői út – Sibrik Miklós utca – Maglódi út által határolt területen helyezkedtek el. A terület legrégebbi ma is álló épülete a Havas-villa, melyet a konyakgyáros Havas József építtetett Hild Károly tervei szerint 1856-ban. A birtokon ekkor szőlőművelés, méhészet és selyemhernyó tenyésztés zajlott.

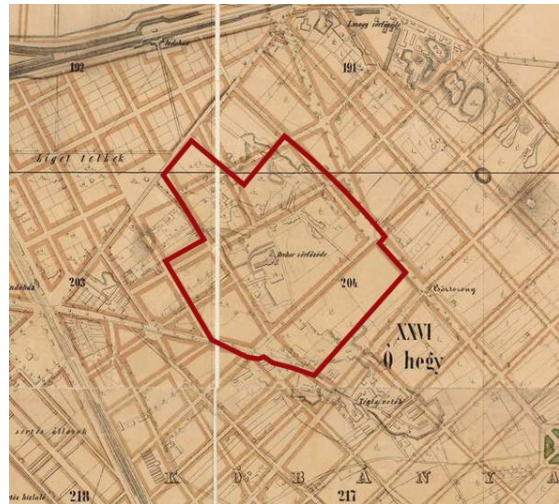


II. katonai felmérés (1859)

1859-ben a mai S1 területén már sörfőzde állt, amelyet Anton Dreher 1862-ben vásárolt meg és alakította ki a Dreher-üzemet. A térség beépülése elkezdődött, a sörfőzde épületén kívül egyre több lakóépület épült a Contikápolna mellett. A térség két meghatározó városszerkezeti tengelye a mai Kőrösi Csoma Sándor út és a Kápolna utca már ekkor is jól kirajzolódott, az épületek többsége ezekre az utakra fűződött fel. Kőbánya területét átszelő vasútvonalak ekkora már kiépültek, így a Kőrösi Csoma Sándor út mentén található vasúti pálya is. A mai Halom utca mentén és a Szent László tér környékén a XIX. században parkos, fasorokkal övezett területek helyezkedtek el.

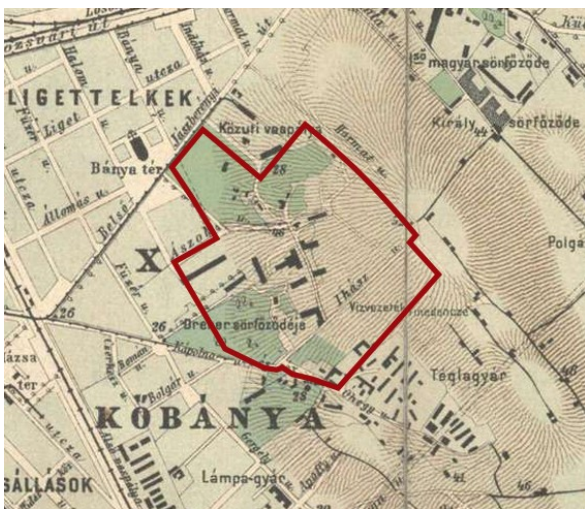
1873-ban elkészült Pest áttekintő szabályozási térképe, melyen már feltüntetésre került a Dreher sörfözde több épülete, melyek közül néhány mind a mai napig megmaradt.

A szabályozási térképen látható, hogy a tervezési területen belül a legtöbb épület a Kálvária tér, vagyis a Conti-kápolna köré épült, itt alakult ki a kerület korabeli városközpontja. A térképen több tömb szabályozása egybeesik a mai tömbök határával, a vízművek és a sörgyár területe már akkor is egy-egy nagy egybefüggő tömb volt, a Szent László tér környezete ekkor még teljesen beépítetlen.



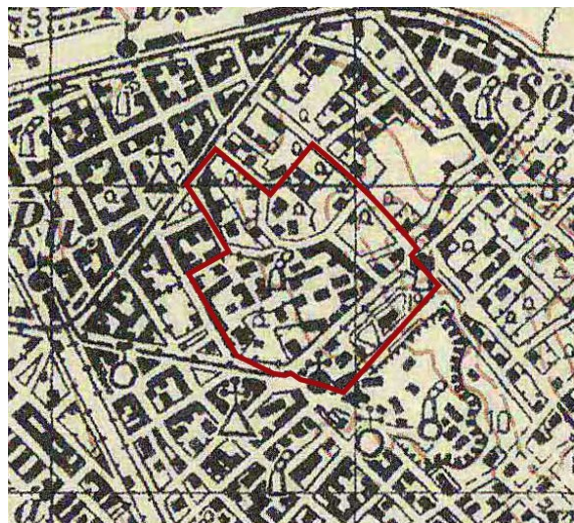
Pest áttekintő szabályozási térképe (1873)

1894 és 1899 között felépül a Szent László templom Lechner Ödön tervei alapján, az akkor még Bánya térnek nevezett Szent László téren. A századfordulón megépül a Kápolna utcán át a Kápolna térig a villamos-vonal. Az 1903-as várostérkép tanulsága szerint a Dreher sörgyáron túl a Maglódi út mentén immár három másik sörfözde (nyugatról keletre, Első magyar sörfözde, Királyi sörfözde, Polgári sörfözde) is működik. A vízművek területe is kiépült, 1870-ben már mindkét víztározó medence állt az Ihász utcai telephelyen. Az 1871 óta üzemelő Kőbányai medence mind a mai napig Budapest ivóvízellátó rendszerének része



Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe (1903)

A XX. század közepén a maihoz közel azonos beépítés jött létre Kőbánya központjában és az S1 területén, a ma is védett lakóépületek erre a korra datálhatóak. A háborúk okozta károk helyreállítását követően a környező területeken telepszerű beépítések jöttek létre. A Szent László téren kialakult Kőbánya új városközpontja, ahol számos közintézmény és szolgáltatás található, ezzel a központi területtel határos az S1 tömbje. A területen a XX. század végére a legtöbb sörgyár megszűnt, a felhagyott ipari területek alulhasznosítottá, használaton kívülé váltak.



Katonai felmérés (1941)



A Kőbányai Víztározó víztornya 1958-ban
(forrás: www.fortepan.hu)



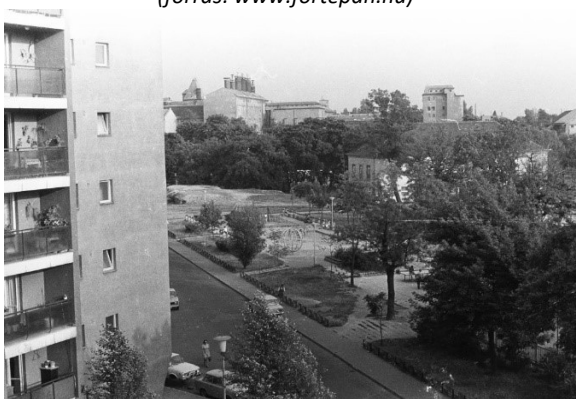
Kőbánya mozi 1964-ben, melyet átalakítva jött létre később az ATV mai székháza (forrás: www.ilyenisvoltbudapest.hu)



Általános iskola a Kápolna téren 1963
(forrás: www.fortepan.hu)



Conti-kápolna 1950 (forrás: www.fortepan.hu)



Kilátás a Rottenbiller park és a Sörgár felé 1972-ben
(forrás: www.fortepan.hu)



A Kápolna téri Park Söröző 1962-ben
(forrás: www.fortepan.hu)

A DREHER SÖRGYÁR TÖRTÉNETE:

Az első serfőzőházak már a török kiűzését követően megjelentek, és óriási riadalmat keltettek a tűzvészektől rettegő polgároknál. Azért a sör is fogyott rendszeresen. Az első komolyan vehető sörgyárat – bajor mintára – a pesti születésű Schmidt Péter hozta létre Kőérföldén, azaz a mai Kőbányán. Az 1844-es indulás után többen is fantáziát láttak a sörgyártásban, így már tíz év múlva öt gyár készített sört Pesten. Ekkor keresztelték el Kőbányát Sörvárosnak.

Az ötvenes években bukkant fel a Klein Schwechat-i sörgyár tulajdonosa, Anton Dreher, aki hosszú előkészítés után 1862-ben vásárolta meg a Kőbányai Serház Társaságot, amely aztán Dreher Antal Serfőzdéje Kőbányán néven működött tovább. Fia, akit szintén Dreher Antalnak hívtak örökölte meg a gyár vezetését és tette a kőbányai gyárat az ország legnagyobb sörgyárává. A dualizmus korában a kereslet, így a termelés is gyorsan nőtt. A gyár országosan terítette termékeit, az Ászokot, a Királyt, a világos és barna Márciusit, a Duplamárciusit vagy éppen Bakot, sőt kiszállított is (elsősorban a Balkánra), de a legtöbb sör az egymillió, dinamikus fejlődő fővárosban fogyott.

A sörgyár felvirágzása során a gyártó és kereskedelmi tevékenységet összefogó együttes jött létre. A termelés olyan nagymértékű volt, hogy 1,2 millió hektoliter sört termeltek már 1890-ben. A gyártás során a földalatti pincéket is hasznosították, emellett a felszínen a mai napig maradandó és értékes épületállományt hoztak létre.



A sörgyárak és sörgyártás fejlődése az első világháborúig töretlen módon fejlődött, egyre több sört gyártottak. Az éves termelés Kőbányán elérte a 2,1 millió hektolitert. Az első világháború és az utána történt események következtében a megtermelt sör mennyisége az egyhetedére esett vissza. Egyrészt a háború miatt a sörárpa a lovak élelmezéséhez kellett, másrészt a vesztes háború utáni gazdasági összeomlás, infláció, és a Trianoni békekötés következményei miatt, melynek során az ország kétharmad része elveszett, a lakosság létszáma 21 millióról 8 millióra lecsökkent. A söripar kritikus állapota az 1928-as világgazdasági válság miatt még rosszabbra fordult. A sörgyárak csak úgy tudtak talpon maradni, hogy összefogtak. 1923-ban megalakították a Concentrációt, amely a termelést összehangolta és a piacot felosztotta. Új tevékenységekbe kezdtek, tejet termeltek, csokoládét, szeszt, konyakot, likőrt gyártottak, a leállított sörüzemek helyére fonodát, szövőgyárat telepítettek.

A sörgyárak közül a legnagyobb és legerősebb gyár, a Dreher vezetésével megalakult 1933-ban a Dreher Haggenmacher Rt., amely a második világháború után bekövetkező államosításig fennmaradt. Az államosítás során a gyárakat a tevékenységük alapján szétdarabolták, csak a sör és malátagyárak kerültek a söriparhoz. Kőbánya öt sörgyárából előbb Nemzeti, majd Országos Vállalként később Trösztként működtetve 1981-ben önálló vállalként létrejött a Kőbányai Sörgyár. A Kőbányai Sörgyár az ország egyre növekvő sörigényének több, mint 50%-át megtermelte, amely a 90-es évek elejére megközelítette az 5 millió hektolitert.

A rendszerváltást követő privatizáció során 1993-ban a Kőbányai Sörgyárat a Délafrikai Sörgyárak Rt. vásárolta meg. Megkezdődött a sörgyári technológia modernizálása, amely helyenként még az 1914-es berendezések cseréjét jelentette. A malátagyárak termelését szüntették meg elsőként 1994-ben. Ekkor zárták be az I-es telepet, az S1-et, amely az 1920-as évektől már csak malátagyárként üzemelt. A sorozatos fejlesztések és a Nagykanizsai Sörgyár megvétele után – tisztelegve a régi hagyományok előtt – 1997-ben a gyár nevét Dreher Sörgyárak Részvénytársaságra változtatták.

Az S1 terület többi részén az Édesipar (csokoládégyár), Szeszipar (szesz, konyak, likörgyár), Tejipar (tejipari szolgáltató, szikvízüzem) X. kerületi Tanács VB. (lakóépületek, óvoda), Fővárosi Kertészeti Vállalat (Csajkovszkij park), később a Munkásórség (Dreher villa) osztozott.

Az S1 terület jogi rendezése évekig eltartott. A területen lévő Havas (Dreher) villa az államosítást követően az 1949. évi 13. tvr. melléklete szerint műemléki védelem alá került. A régi sörgyári épületek közül néhány 2004-től ideiglenes védelmet kapott. 2006 május 9-én született NKÖM rendelet a régi, 1918 előtt épített sörgyári épületeket, a terület alatt lévő pincerendszert és a Csajkovszkij park területét műemléki védelem alá helyezte. A ma kapható Dreher sör a Jászberényi út mentén található gyárban készül.



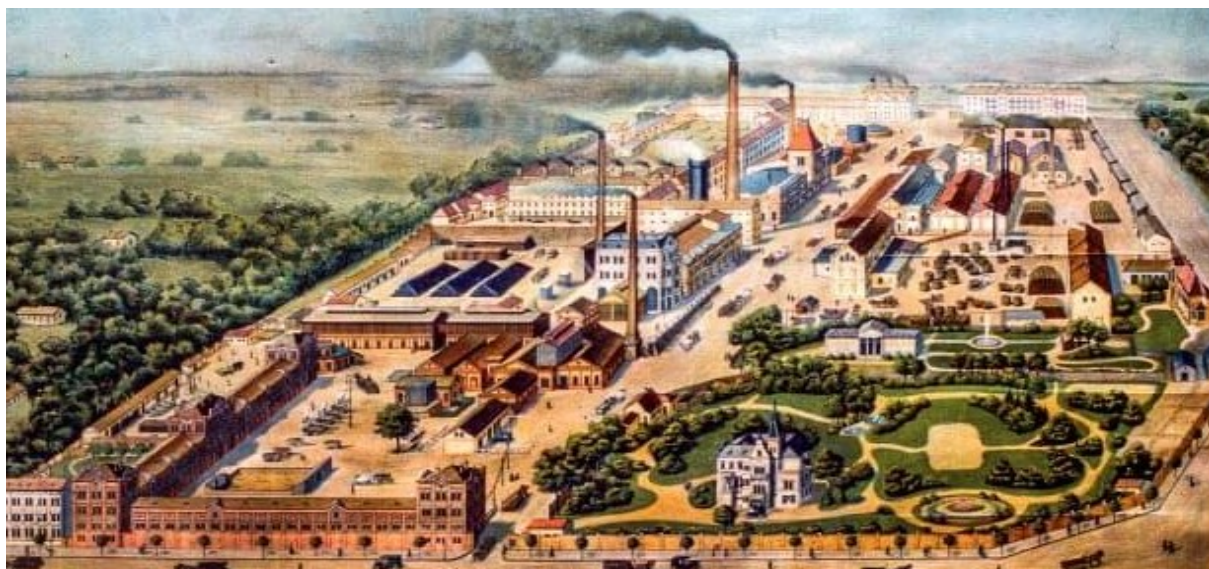
1918-as térképrészlet a Dreher-féle sörgyárról – A műemléki védelemről szóló jogszabály alapján a térképen feltüntetett épületek közül ma is meglévők állnak műemléki védelem alatt (forrás: Budapest Főváros X. kerülete Kőbánya település arculati kézikönyve 2017.)



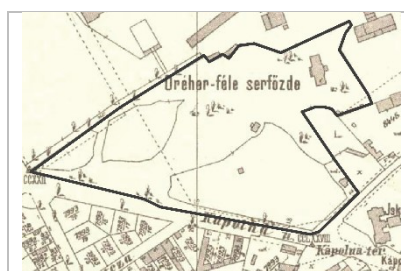
Dreher sörgyár, a Nemzetközi orvostörténeti kongresszus résztvevői gyárlátogatáson 1929-ben (forrás: www.forteplan.hu)

A CSAJKOVSZKIJ PARK TÖRTÉNETE:

A Havas-villa és a Dreher-villa egykori kertje a Halom utca - Martinovics tér - Kápolna utca - Kápolna tér és az Ihász utca, valamint a gyár egykori telkei által körülzárt park. Egykor a gyár területén még meglévő, Dura Tamás kivitelezésében 1895-ben készült téglafal fogta körül a területet, melyet az államosítás és közparkká silányítás után nagyrészt lebontottak. A parkban állt az 1898-ban Hubert József tervei szerint épült, és mára eltűnt historizáló Dreher-villa. Az angolkert jellegű parkban, melyről fényképek és grafikai ábrázolások is fennmaradtak, szecessziós vonalvezetésű úthálózat, központi részén nyílt gyepek területek, tó, a határterületein erdős állomány, az épület mellett pedig szökőkutas architektonikus kertrészlet volt egykoron. A feltehetőleg az 1880-90-es években létrehozott park születésének pontos ideje és tervezője ma nem ismert.



Egykor a Dreher féle serfőzde, majd a Havas-villa és a Dreher-villa parkját, az 1950-es években alakították át közparkká és akkor a Kőbányai Ifjúsági Park nevet kapta, majd 1963-ban keresztelték át Csajkovszij parkra. A terület érdekessége, hogy itt található Budapest mértani középpontja.



1895

Dreher féle serfőzde parkja



1908

*Csökkentett parkterület a
Martinovics tér kialakításakor*



1912

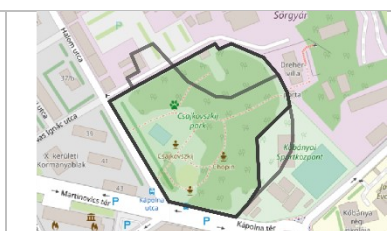
Dreher-villa parkja



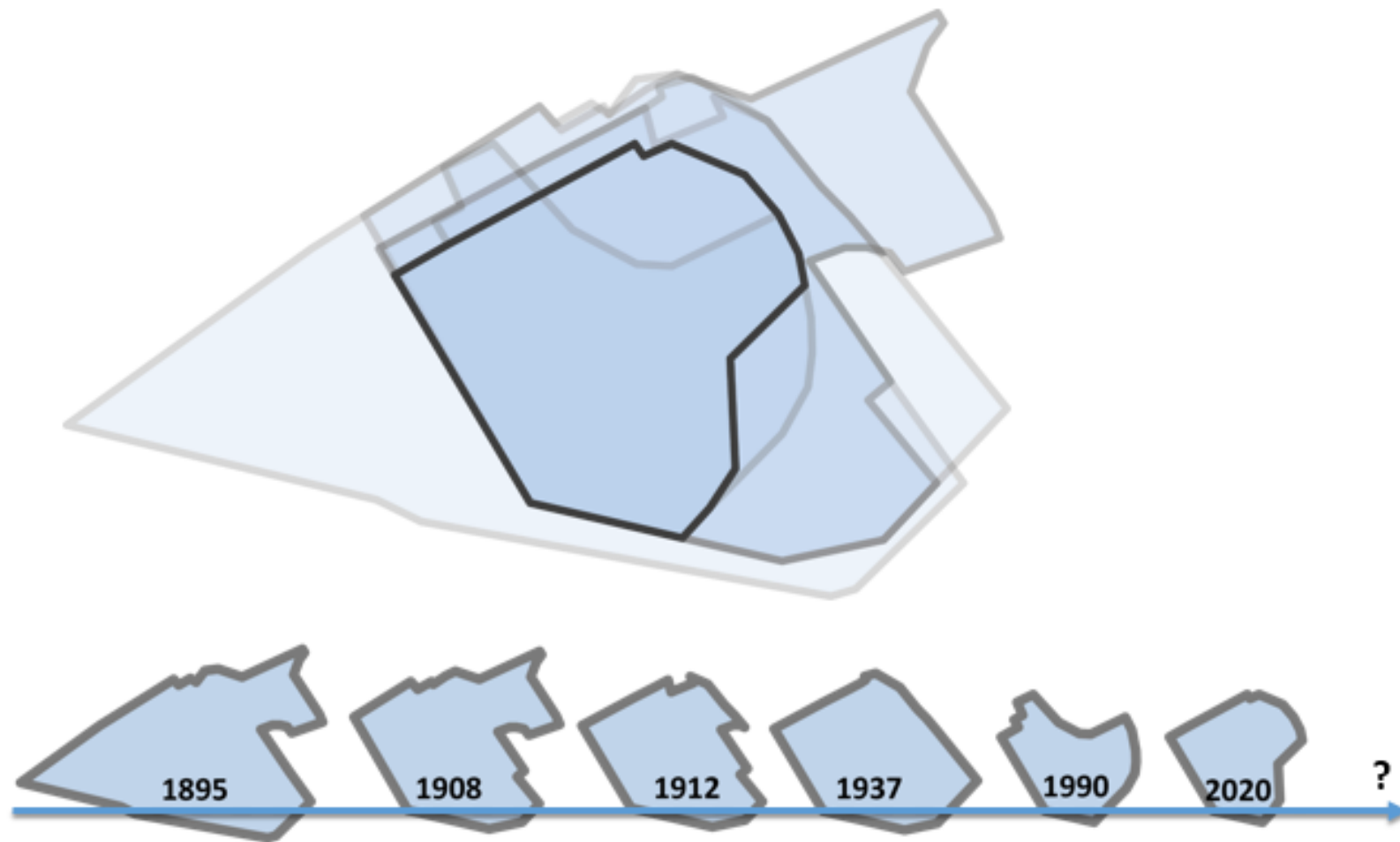
1937



1990



2020



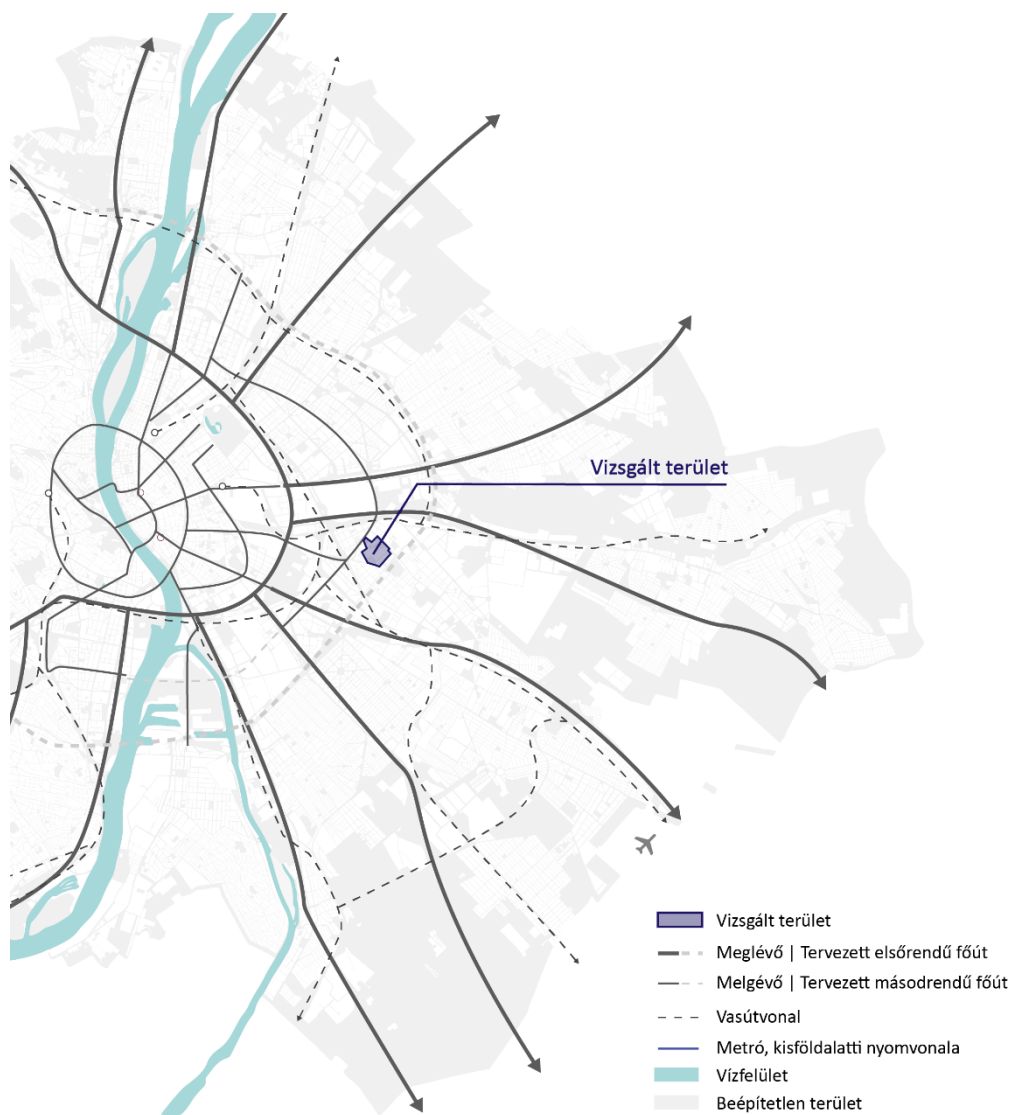
Havas-villa és a Dreher-villa parkjának területi változása

2.2. A TERVEZÉSI TERÜLET HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

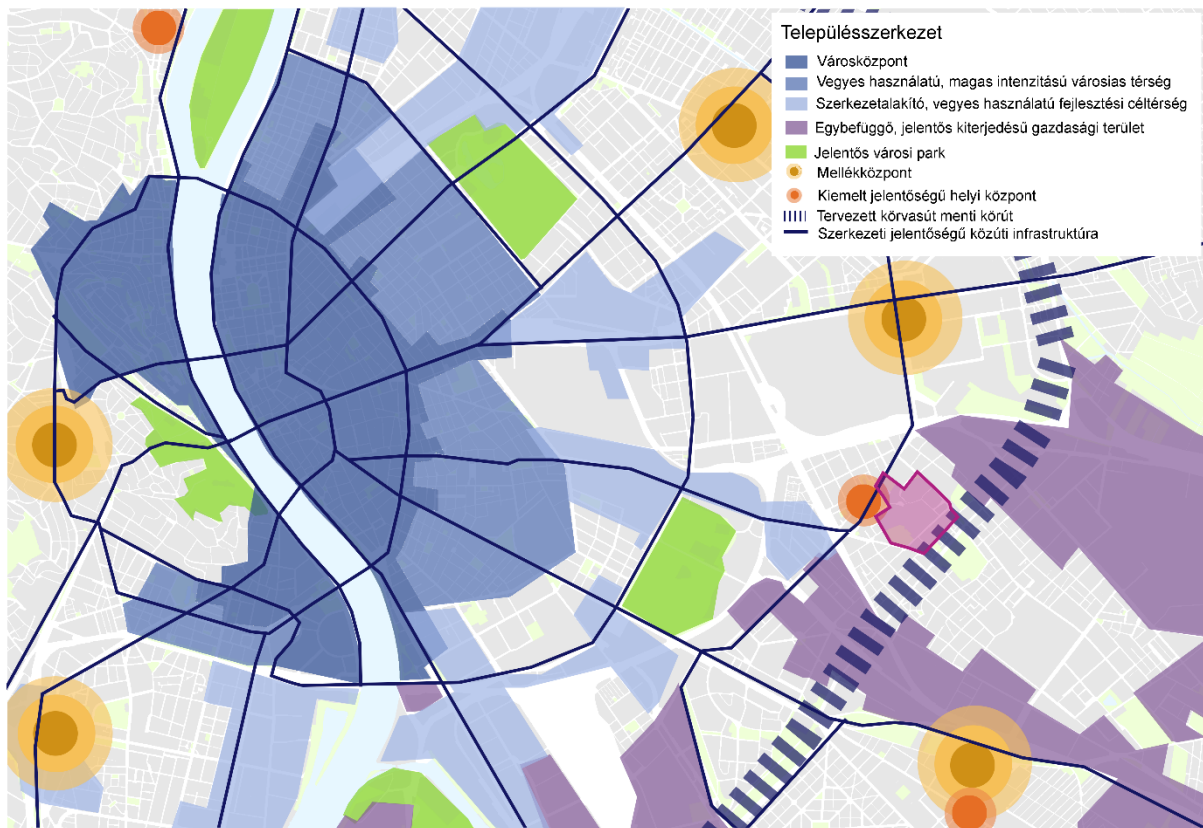
A tervezési terület a kitüntetett szerepkörrel rendelkező Kőbánya városrészközpont (kerületközpont) térségének szomszédságában helyezkedik el, ahhoz keleti oldalról közvetlenül csatlakozik.

Budapest, történeti települések egybeolvasztása révén létrehozott nagyváros, szerkezete markánsan többközpontú, amelyben a városközpont túlsúlya érvényesül. E mellett a központrendszer leghangsúlyosabb elemei az egykor önálló, történeti települések központjai és sűrűsödési pontjai, így Kőbánya központi térsége is.

A tervezési terület a Kőrösi Csoma Sándor út–Harmat utca–Olajliget utca–Kőér köz–Óhegy utca–Kápolna tér– Kápolna utca–Halom utca által határolt tömbben, a X. kerületben, Budapest átmeneti zónájában található. A Kőrösi Csoma Sándor út másodrendű közút, amely a kerület központján halad keresztül és kapcsolatot létesít délen a Mázsa téren a Kőbányai úthoz kapcsolódva a Népliget, Józsefváros és a belváros, északon pedig az Örs vezér tere irányba. A tervezési terület keleti határvonalával párhuzamos a Kőér utca, mely nyomvonalán tervezett a körvasút menti körút, mely a hatályos tervek szerint e szakaszon felszín alatti vezetésű.



A tervezési terület településszerkezeti elhelyezkedése



A tervezési terület településszerkezeti elhelyezkedése

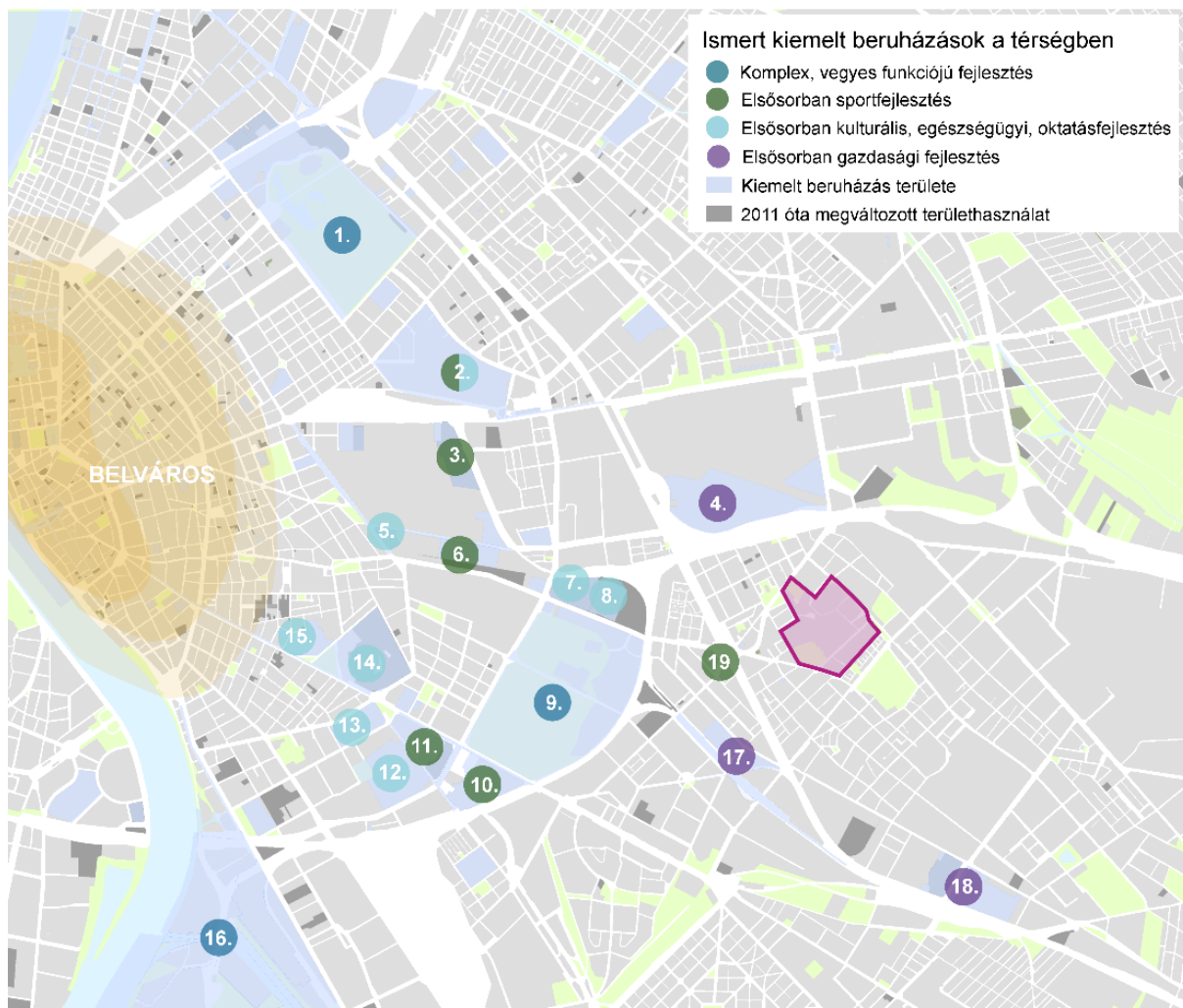
A belvárosra jellemző vegyes használatú, és magas intenzitású területek a Haller utca–Orczy út–Fiumei út–Dózsa György út körvonaláig terjednek, ezen túl leginkább a vegyes használatú intenzív városias térség helyezkedik el, melyben a tervezési terület is található. A magas intenzitású városmag területéről a sugár irányú infrastrukturális elemek mentén szerkezetalakító, vegyes használatú fejlesztési céltérségek helyezkednek el, melyek legtöbbször olyan barnamezős területek, melyek jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek. Egy ilyen átalakulásra váró tengely a Kőbányai út tengelye, mely a belvárost köti össze a Kőbányai városközponttal, és egyben a tervezési területünkkel.

A tervezési terület térségében több kiemelt beruházás helyszíne található, melyek a város átmeneti zónájának átalakulását segítik. Az Üllői út mentén főként egészségügyi intézmények és sportlétesítmények fejlesztése zajlik, míg a Kőbányai út mentén jelentős kulturális intézmények létesülnek, (Sorsok háza, Műszaki és Közlekedési Múzeum, Opera Műhelyház) emellett tervezett sportfejlesztés is a volt Józsefvárosi pályaudvar területén. A Kőbányai út mentén elindult fejlesztések hatására létre jön Budapesten, egy a belvárostól független kulturális tengely, melynek végpontjában helyezkedik a tervezési terület.

Kiemelt beruházások a térségben:

1. Liget Budapest projekt 546/2013 (XII.30.) 2013. évi CCXLII. Tv.
2. Istvánmező rehabilitációs program 364/2011. (XII. 30.) Korm. rend.
3. Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztése (Kerepesi úti telep) 150/2019. (VI. 25.) Korm. rend.
4. HUNGEXPO Budapesti Vásárközpont fejlesztése 308/2016. (X. 13.) Korm. rend.
5. Sorsok háza, Holokauszt Gyermek-áldozatainak Emlékhelye 289/2013. (VII. 26.) Korm. rend.
6. Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztése (volt Józsefvárosi pályaudvar) 150/2019. (VI. 25.) Korm. rend.
7. Magyar Műszaki és Közlekedési Múzeum elhelyezése 2011/2017. (XII. 22.) Korm. rend.

8. Magyar Állami Operaház és Erkel Színház műhelyháza 228/2015. (VIII. 7.) Korm. rend.
9. Népliget rekonstrukciója 130/2017. (VI. 8.) Korm. rend.
10. 2022. évi ffi kézilabda EB multifunkcionális sport- és rendezvénycsarnok 64/2019. (III. 27.) Korm. rend.
11. Új FTC Stadion 173/2012. (VII. 26.) Korm. rend.
12. Egészséges Budapest Program ESZSZK 98/2017. (IV. 27.) Korm. rend.
13. Egészséges Budapest program Gottsegen György Országos Kardiológiai Intézet 98/2017. (IV. 27.) Korm. rend.
14. Ludovika Campus 126/2012. (VI. 26.) Korm. rend.
15. Korányi Projekt 267/2012. (IX. 20.) Korm. rend.
16. Kemény Ferenc Program 42/2018. (III. 13.) Korm. rend., Budapest Diákváros – Déli Városkapu 2018. évi XLIX. Tv., RSD Kvassay zsilip rekonstrukció 309/2017. (X. 27.) Korm. rend.
17. Telephely bővítésre és fejlesztésre irányuló beruházás 141/2018. (VII. 27.) Korm. rend. és Xellia Gyógyszervegyészeti Kft. fejlesztése 213/2016. (VII. 21.) Korm. rend.
18. Robert Bosch Kft. új telephelye 212/2016. (VII. 21.) Korm. rend.
19. Kőbányai multifunkcionális csarnok és uszoda megvalósítására irányuló beruházás 65/2019. (III. 27.) Korm. rendelet



A tervezési terület térségében elhelyezkedő kiemelt beruházások elhelyezkedése

A tervezési terület közvetlenül a kerületi központ mellett helyezkedik el. A Szent László tér köré csoportosul sok intézmény (önkormányzat, kulturális központ, oktatási intézmények, vallási intézmény, kereskedelmi szolgáltatási funkciók). A terület északi harmada része a kerületi városközpontnak. A barnamezős fejlesztési terület, mely itt található lehetőséget nyújt a központ kiterjesztéséhez. A másik közeli központi terület a Mázsza tér, a tervezett multifunkcionális sportközpontjával, illetve az intermodális csomópontjával. A kerületben számos barnamezős terület található, melyek nagy fejlesztési potenciállal rendelkeznek, különösen a tervezési területen elhelyezkedő volt sörgyár területe, mely fekvéséből adódóan kiemelten figyelemreméltó. A Kőér utca túlsó oldalán található az Óhegy park, mely jelentős zöldfelület a kerületben, kissé távolabb a tervezési területtől nyugatra pedig a fővárosi jelentőségű közpark, a Népliget található.



A tervezési terület elhelyezkedése Kőbánya településszerkezetében



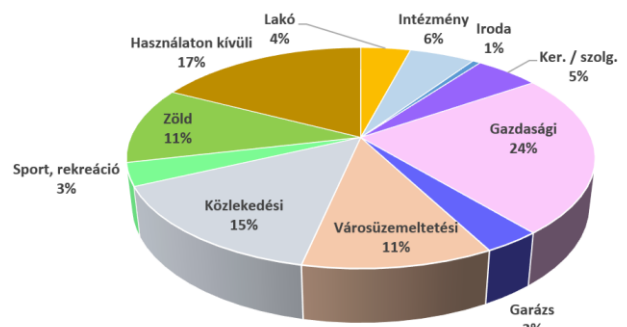
Szent László tér



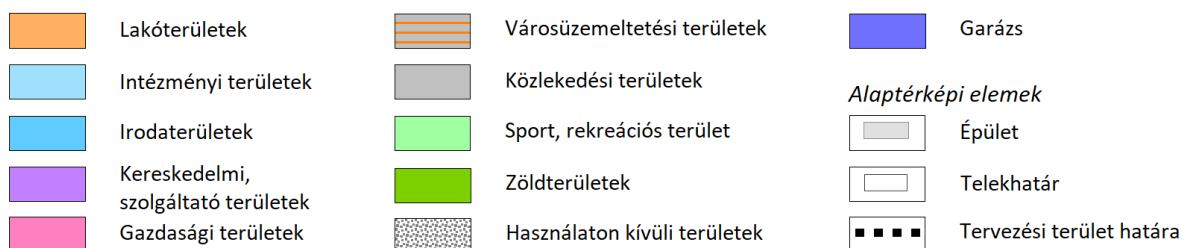
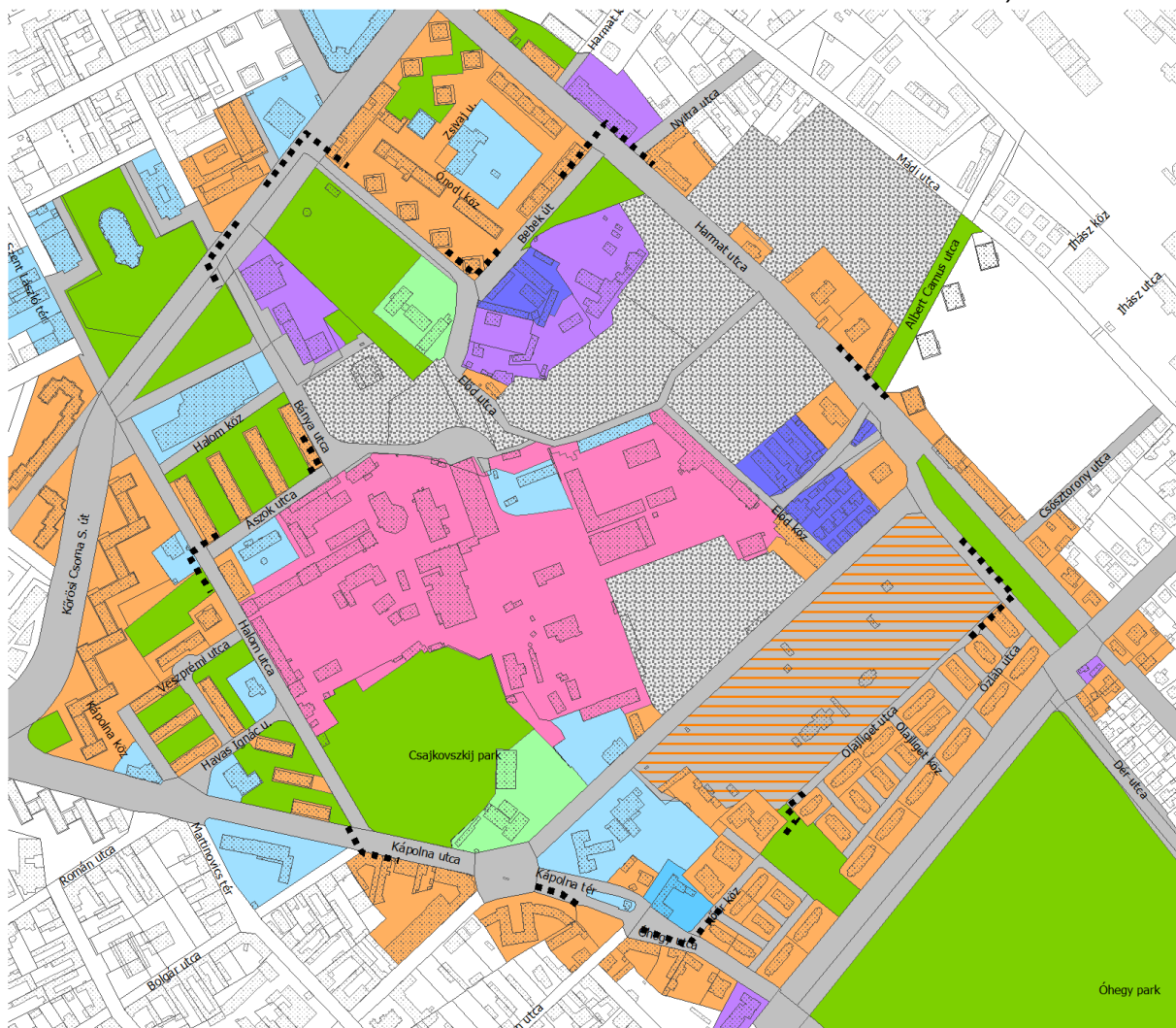
A volt sörgyár északi része

2.3 TERÜLETHASZNÁLAT

Kőbánya központjának közvetlen szomszédságában található tervezési területünkön a környezethez illeszkedő lakó és intézményi területek mellett jelentős a korábbi gazdasági hasznosításból megmaradt alulhasznosítottként működő gazdasági területek jelenléte, vagy akár a hasznosítás nélkül paragon maradt területek, üres épületek nagy aránya.



Területhasználatok aránya

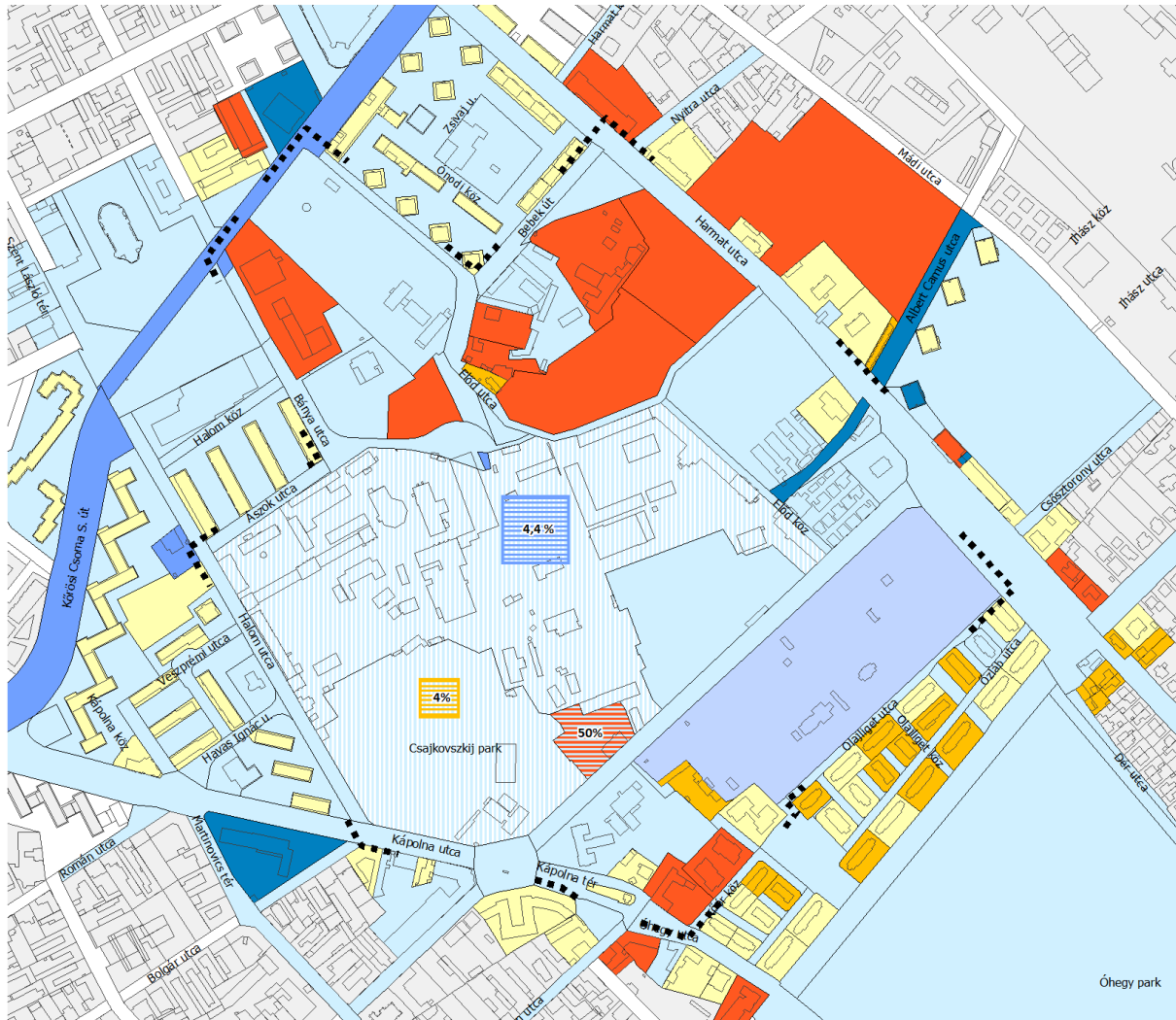













Területhasználat vizsgálata

A terület előnye, hogy sok zöldfelülettel rendelkezik. Az Ihász utcától keletre nagy kiterjedésű városüzemeltetési terület található, mely alatt a kőbányai víztározó fekszik.

2.4. TULAJDONVISZONYOK

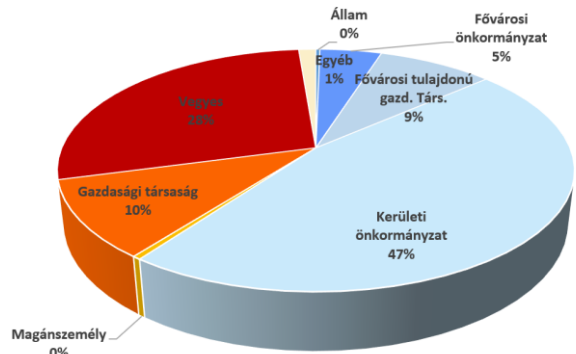
A tervezési területen jelentős számú és területű Kőbányai Önkormányzattulajdonban található telek található. Jellemzően a nagy kiterjedésű zöldfelületek, illetve maga az S1 területe is nagyrészt a Kőbányai Önkormányzat tulajdonában áll. A lakóépületek többsége társasház, szövetkezet, vagy magánszemélyek tulajdonában van. A terület fejlesztési potenciállal rendelkező északi használaton kívüli vagy alulhasznosított területei gazdasági társaságok tulajdonában áll.



	Magyar Állam		Magánszemély	<i>Alaptérképi elemek</i>	
	Fővárosi önkormányzat		Gazdasági társaság		Épület
	Fővárosi tulajdonú gazdasági társaság		Egyéb (szövetkezet, társasház, egyház)		Telekhatár
	X. kerületi önkormányzat		Vegyes (a nem kerületi önkormányzati tulajdon aránya a térképen jelölve)		Tervezési terület határa

Tulajdon vizsgálat

A volt sörgyár területén a Kőbányai Önkormányzat a 41446 hrsz.-ú telken a Fővárosi Önkormányzattal, a 41447 hrsz.-ú telken (Csajkovszkij park) 2 magánszeméllyel van osztatlan közös tulajdonban, változó tulajdoni hányadokkal. Az lhász utca mentén a Fővárosi Vízművek területe található, mely Fővárosi tulajdonú gazdasági társaság.



Az érintett telkek tulajdonjogi aránya, területük alapján



Csajkovszkij park a Kápolna utca felől



Kharisz Diákotthon épülete



Vagyonkezelő épülete



A volt sörgyár területe



Garázsok a volt sörgyár területétől északra



lhász utcai vízműtelep bejárat

2.5 TERÜLET DOMBORZATI ADOTTSÁGAINAK BEMUTATÁSA

A földtani viszonyok miatt Kőbánya morfológiailag erősen tagolt. A tervezési terület a kerület egyik legmagasabban fekvő része. Az eredetileg egyenletesen lejtő felszín a kőbányászat során tagolták, lépcsőzték. A jelenlegi rendezett terepfelszínt feltöltésekkel, támfalakkal és rézsúkkal alakították ki.

Az S1 területe az Előd köz felől a Halom utca felé lejt, összesen 20 méternyi magasságot. A legnagyobb szintkülönbség a terület közepén tapasztalható, ahol közel 10 méter magasságkülönbség van viszonylag rövid távolságon belül. A területen lévő támfalak és rézsúk ezért jellemzően, a terület középső részén kerültek kialakításra, a jelentős szintkülönbség áthidalására, kezelésére.



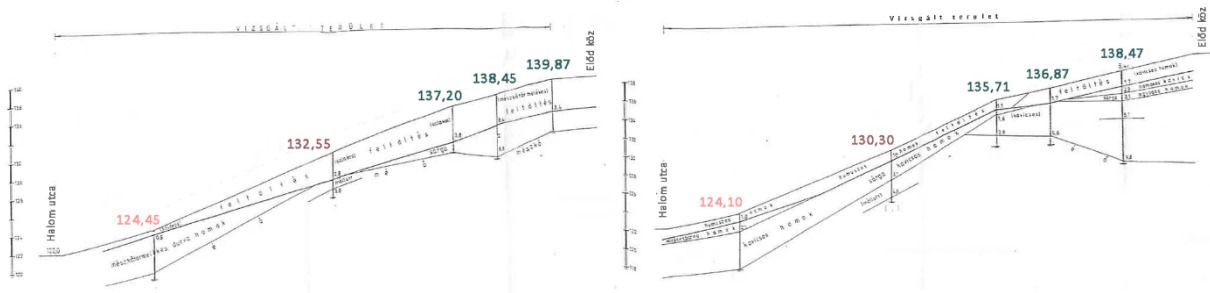
— 143-142 m
 — 142-141 m
 — 141-140 m
 — 140-137 m
 — 137-135 m
 — 135-132 m
 — 132-131 m
 — 131-130 m

— 130-129 m
 — 129-128 m
 — 128-127 m
 — 127-126 m
 — 126-125 m
 — 125-124 m
 — 124-122 m
 — Támfalak az S1 területén belül

Alaptérképi elemek

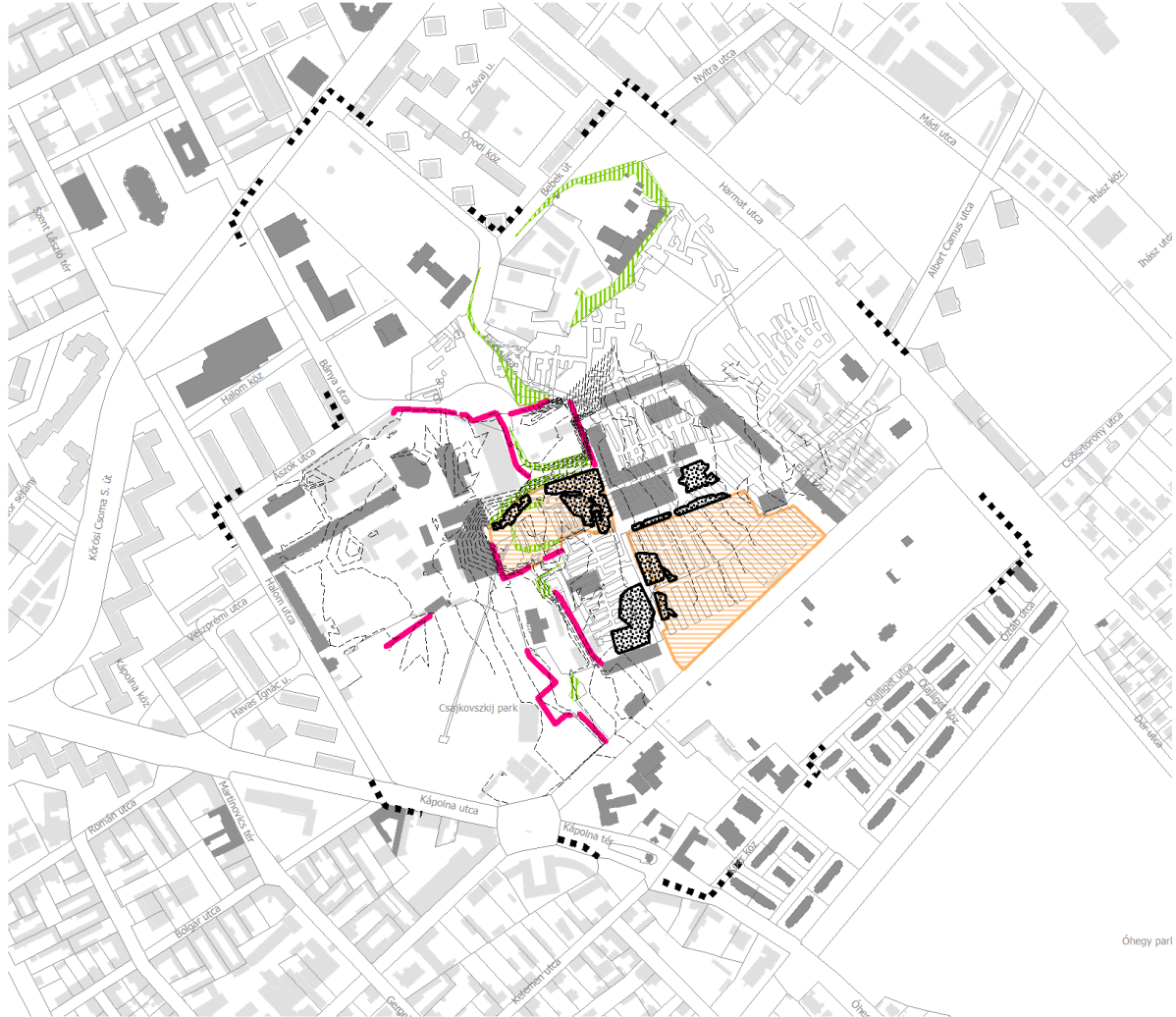
■ Épület
 □ Telekhatár
 ■■■■ Tervezési terület határa






Szintvonalak, rézsúk és támfalak az S1 területén






Hossz-szelvények, forrás: Az „S1 fejlesztési terület „0” állapotának műszaki vizsgálata” c. tervdokumentáció

A tervezési területen az egykori lhász utca menti csokoládégyári épületek, valamint Pneumatikus malátakészítő helyén rekultiválandó, roncsolt felszínű területek maradtak. A malátakészítő bontási törmelékei befedték a pincerendszer egyik csigalépcsős bejáratát is, így az használaton kívül van.



-  Bontás után rekultiválandó terület
-  Törmelék halom (változó kiterjedésű)
-  Szerkezet tagoló részsű
-  Szerkezetet tagoló támfal
-  Sörgyár területén szintvonalak

Alaptérképi elemek

-  Épület
-  Telekhatár
-  Tervezési terület határa

Felszín adottságai

2.6 LÁTVÁNYKAPCSOLATOK, LÁTVÁNYT MEGHATÁROZÓ HOMLOKZATOK

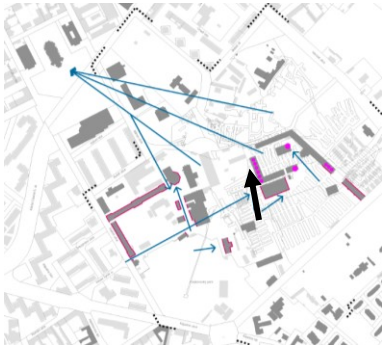
A terület domborzati adottságaiból kifolyólag egyedi látványkapcsolatok találhatóak a tervezési területen. Az egykori sörgyár területének bizonyos pontjairól az ipartörténeti műemlékek díszes homlokzataira, illetve a kerületközpontban található Szent László templomra nyílik kilátás.



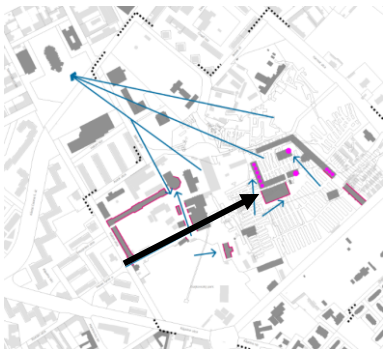
Rálátás a Szent László templomra az Előd utcából



Rálátás a Szent László templomra az egykori sörgyár északi részéről

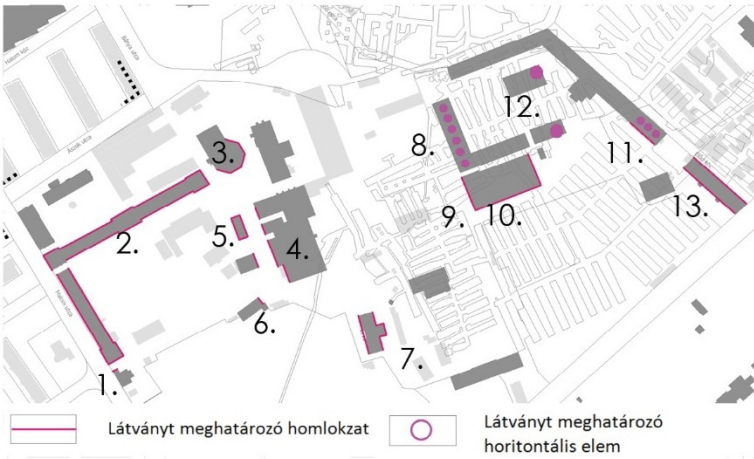


Rálátás az egykori malátaszárító kéményeire és a központi kazánház díszes homlokzatára



Rálátás a Halom utcai bejáratról az egykori sörgyár épületeire

(képek forrása: önkormányzati adatszolgáltatás)

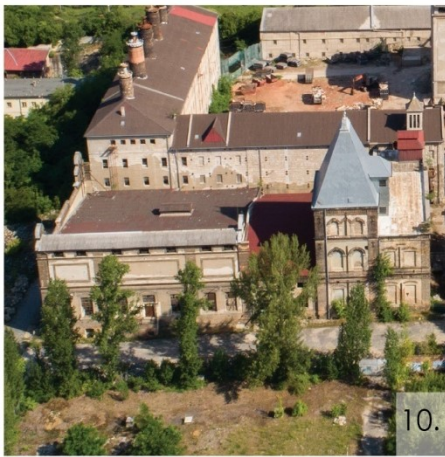




8.



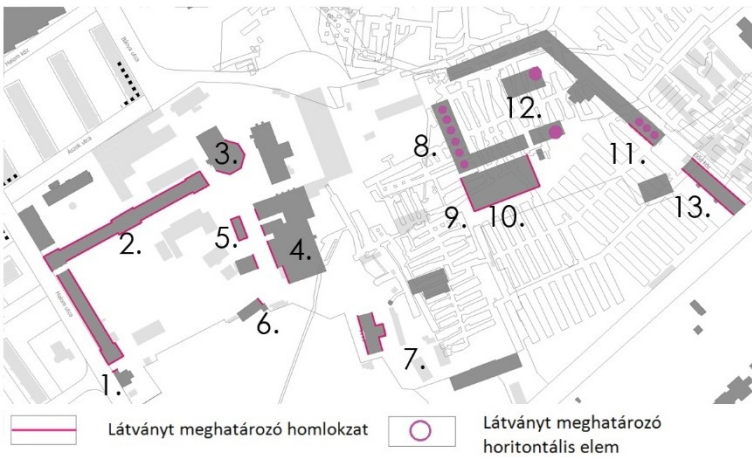
9.



10.



11.



12.



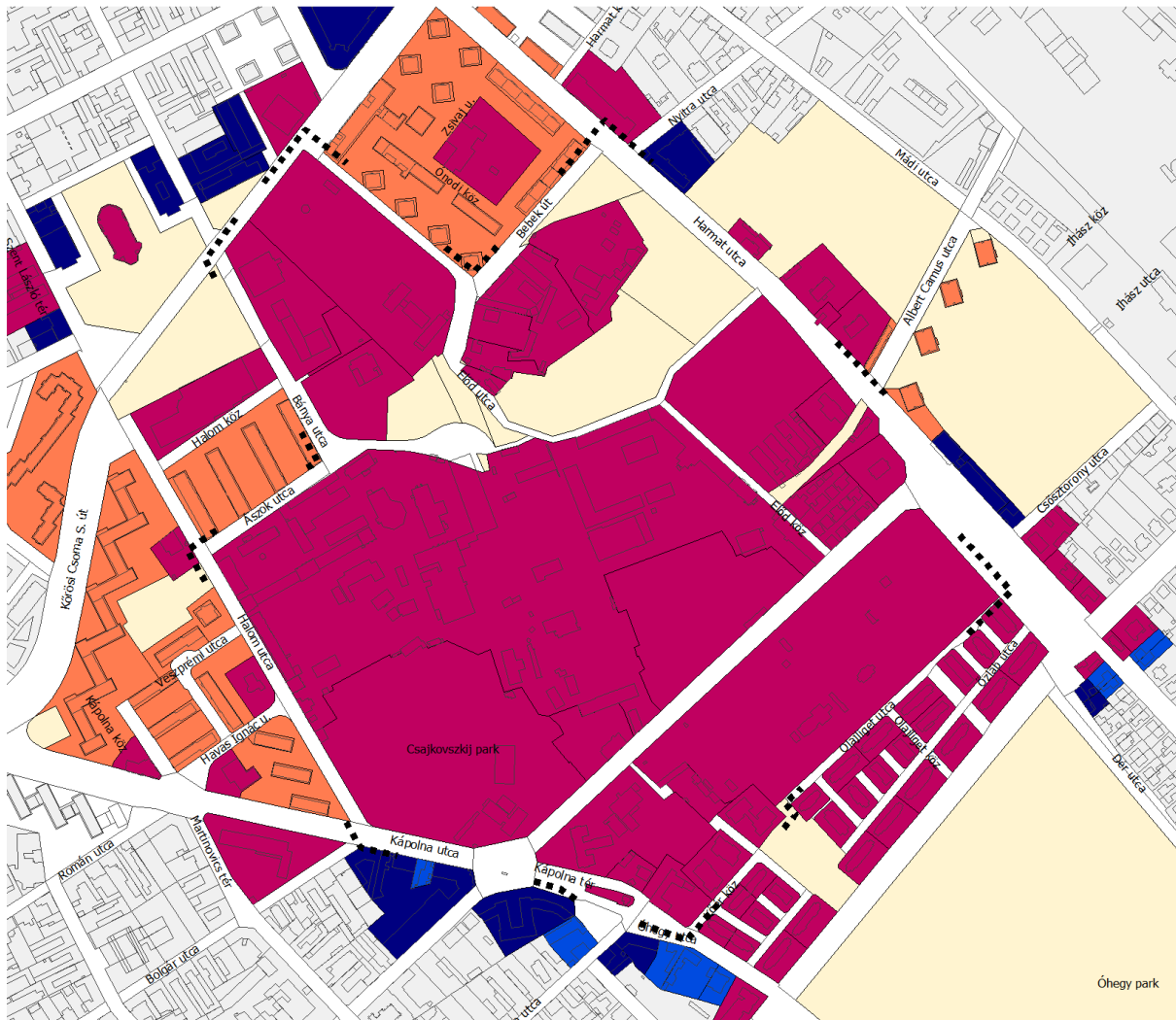
13.









2.7. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

2.7.1. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK

BEÉPÍTÉSI MÓD

A tervezési területen csak szabadonálló beépítési mód szerint beépített telkek, vagy üres, beépítetlen telkek találhatóak. A tágabb környezetben, a vizsgált területen belül a Szent László tér és a Kápolna tér mellett a zárt sorú, a Zsivaj utcánál és a Kápolna köznél telepszerű, helyenként oldalhatáron álló beépítési mód található.

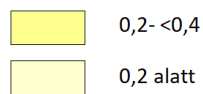
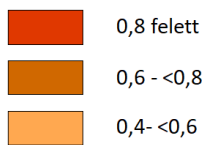
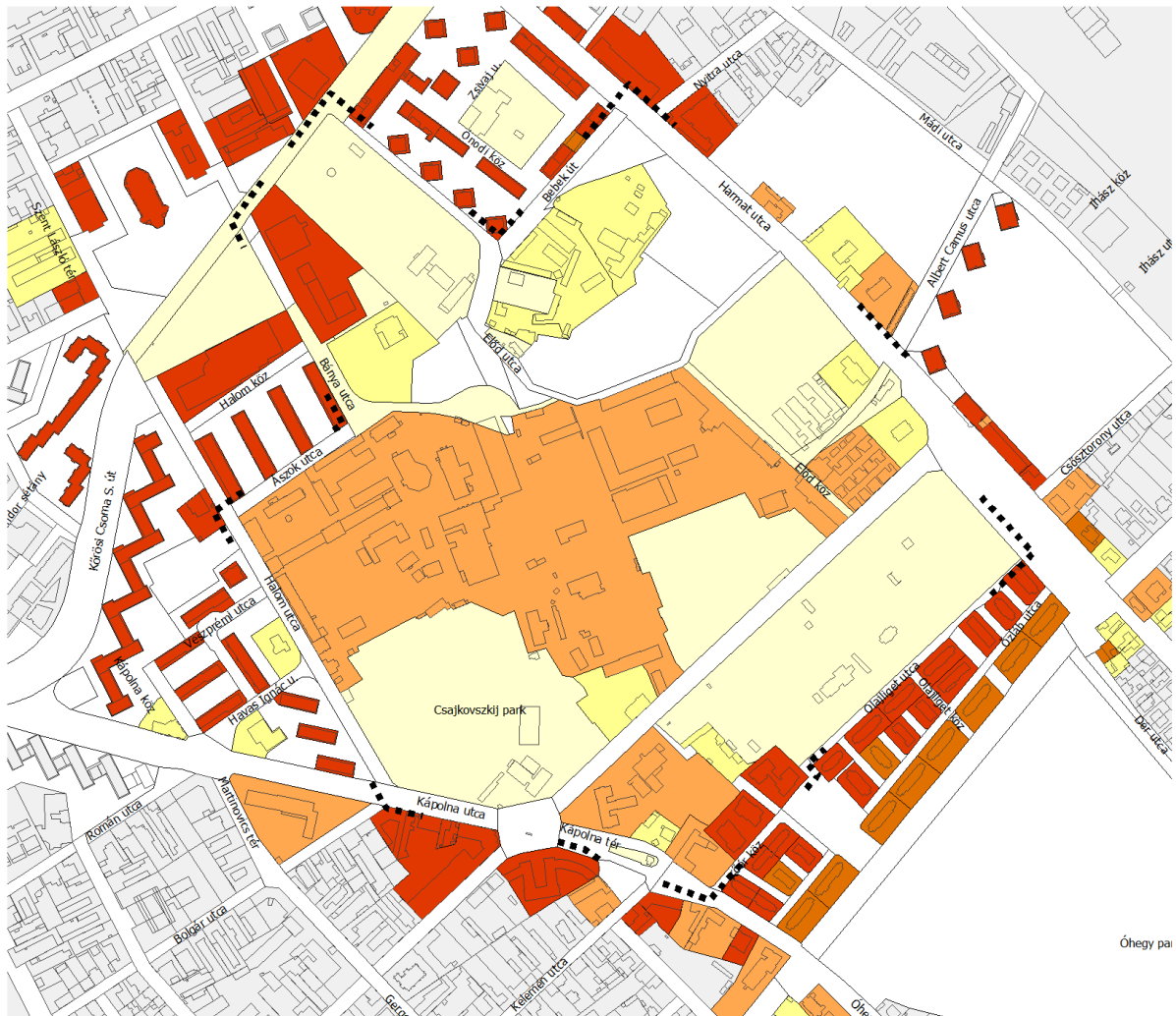


	Szabadonálló		Oldalhatáron álló	Alaptérképi elemek	
	Szabadonálló, telepszerű		Beépítetlen terület		Épület
	Zárt sorú				Telekhatár
					Tervezési terület határa

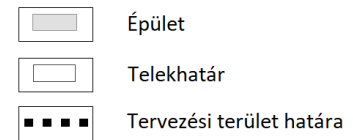
Beépítési mód vizsgálat

SZINTTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLAT

A tervezési területen a szintterületi mutató értéke 0,2 – 2,2 m²/m² érték között mozog. A volt sörgyár területe 0,5-ös szintterületi mutatóval rendelkezik. A legmagasabb értékeket a lakóterületeken láthatjuk, a teletszerű beépítések mellett a Kőér utca mentén található lakóterület, és a Kőrösi Csoma Sándor út mentén található intézmények esetében.



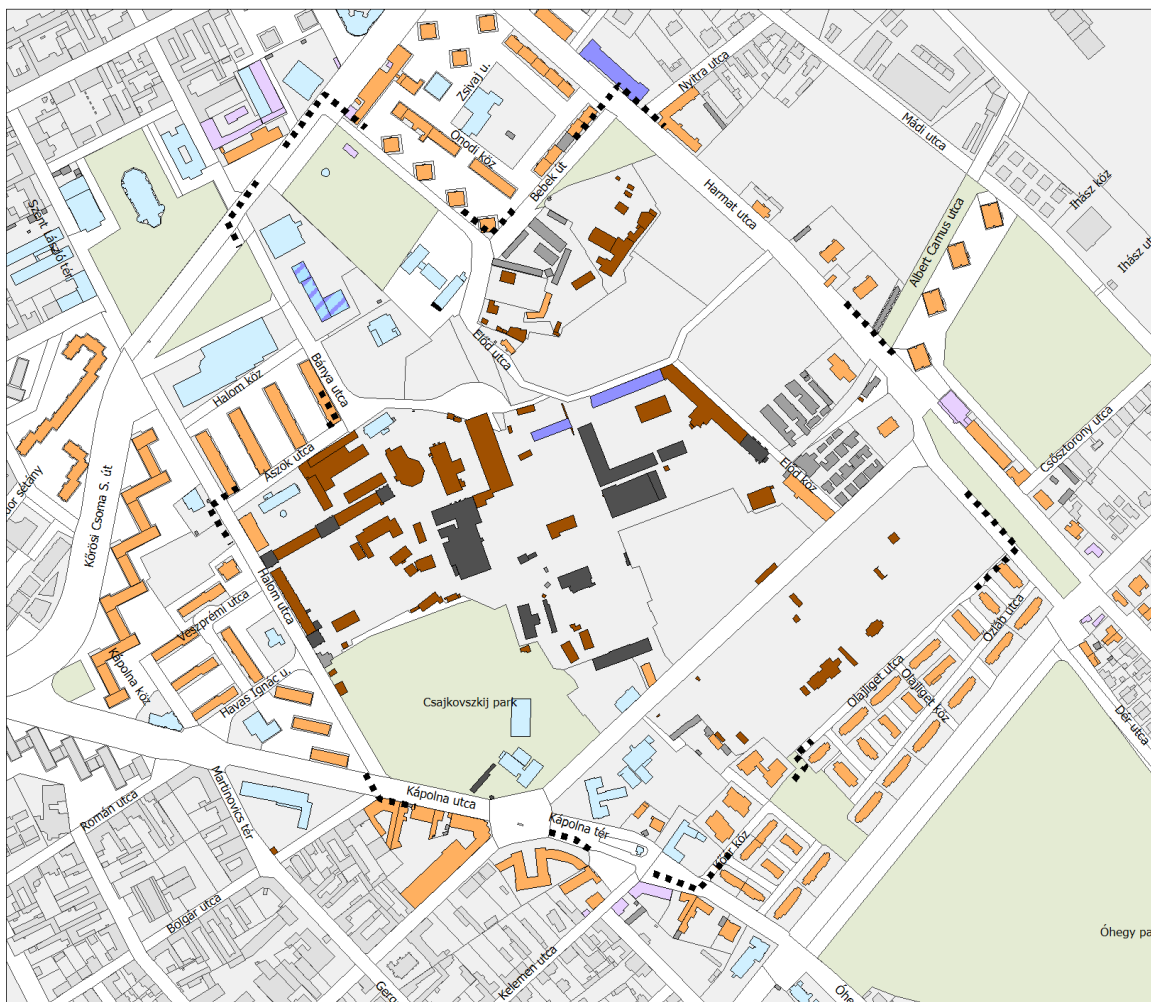
Alaptérképi elemek














Szintterületi mutató vizsgálat

2.7.2. FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

A tervezési terület jelentős részén egykori üzemi épületek találhatók, melyekben ma jellemzően gazdasági, raktározási funkciók kapnak helyet, vagy használaton kívüliek. A tervezési területen lakóépületek a Kőér köz, az Előd köz, illetve a Harmat utca mellett találhatók. A tervezési terület közvetlen környezetében nagy számban találhatók lakófunkciójú épületek, melyek nagyrészt telepes beépítésűek (pl.: Liget tér, Harmat utca), de jelentős a Kőér utca menti kertvárosias beépítésű lakóterület is. Az intézmények két helyen sűrűsödnek, a Kőrösi Csoma Sándor út mentén, illetve a Kápolna tér mellett. A kerület központjában, a Kőrösi Csoma Sándor út mentén található a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ, a Kőbányai Szent László Gimnázium és az ATV székháza. A kápolna tér mellett pedig a Kőbányai Sport Club, a Conti kápolna és a volt Janikovszky Éva Magyar – Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola épülete. A térségben található több szállást biztosító intézmény, a Szent László téren a Kharisz Diákotthon, a Harmat utcában a Harmat Munkásszálló, és az Előd utcában az Előd Éjjeli Menedékhely és Nappali Melegedő hajléktalanszálló. A Bebek utcában és az Előd köznél koncentráltan jelennek meg a garázsorok.

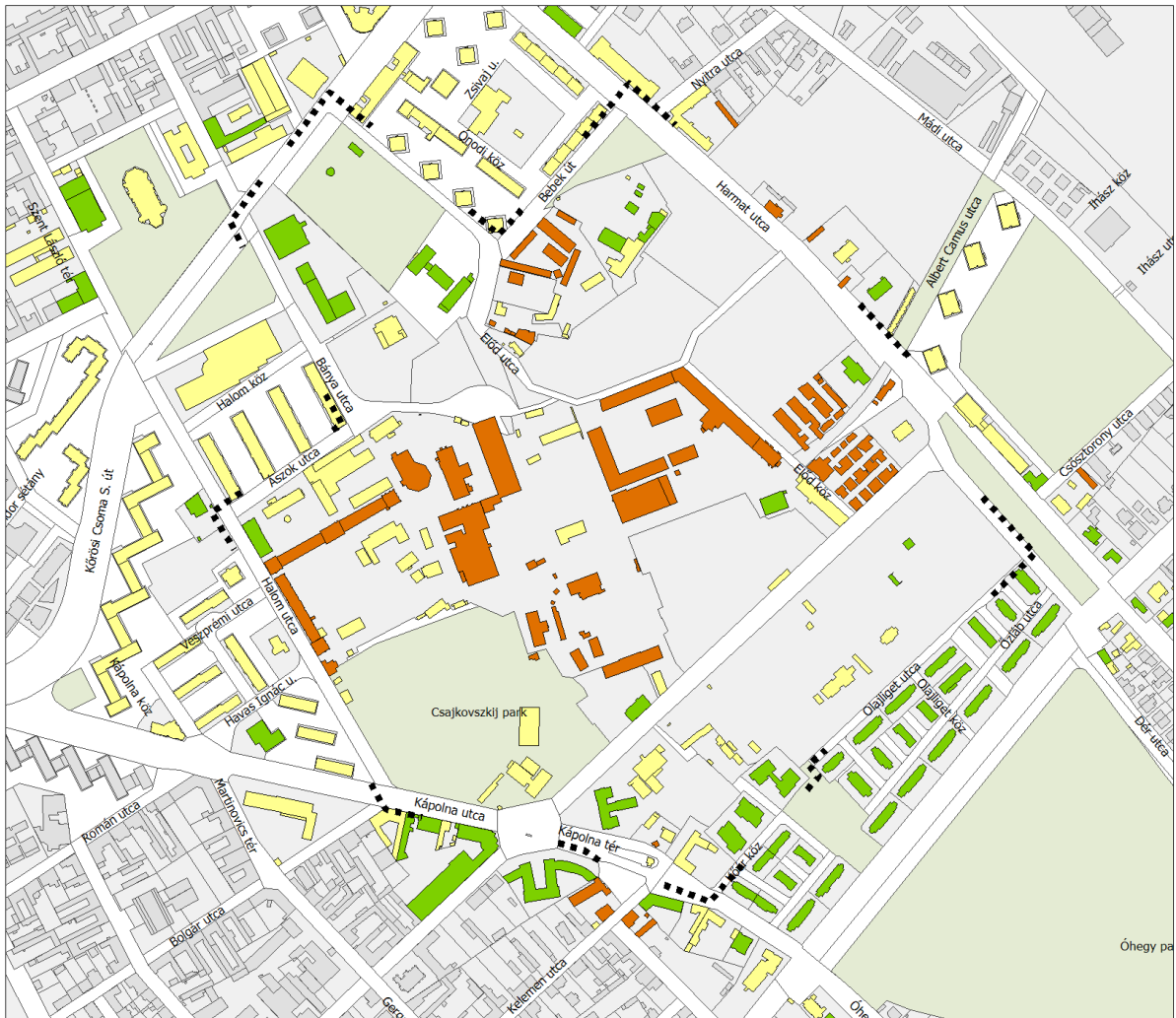


	Lakó		Diákotthon	Alaptérképi elemek	
	Intézmény, iroda		Üzemi		Épület
	Kereskedelem, szolgáltatás		Melléképület		Telekhatár
	Szállás		Használaton kívüli		Tervezési terület határa

Épületek funkció vizsgálata

2.7.3. ÁLLAG

Az épületek állaga a tervezési területen vegyes képet mutat, a lakóépületek és az intézmények általában jó műszaki állapotban vannak, újak vagy felújítottak. Megfelelő állagú épületek szétszórtnak, míg a rossz, leromlott állagú épületek az egykori sörgyár területén helyezkednek el, és ezen belül az értékes, ipartörténeti szempontból fontos épületek vannak a legelhanyagoltabb állapotban. Az üzemi épületek mellett rossz állagú épületek még a környező utcák garázsosorai.



- Új, felújított
- Megfelelő
- Rossz, leromlott

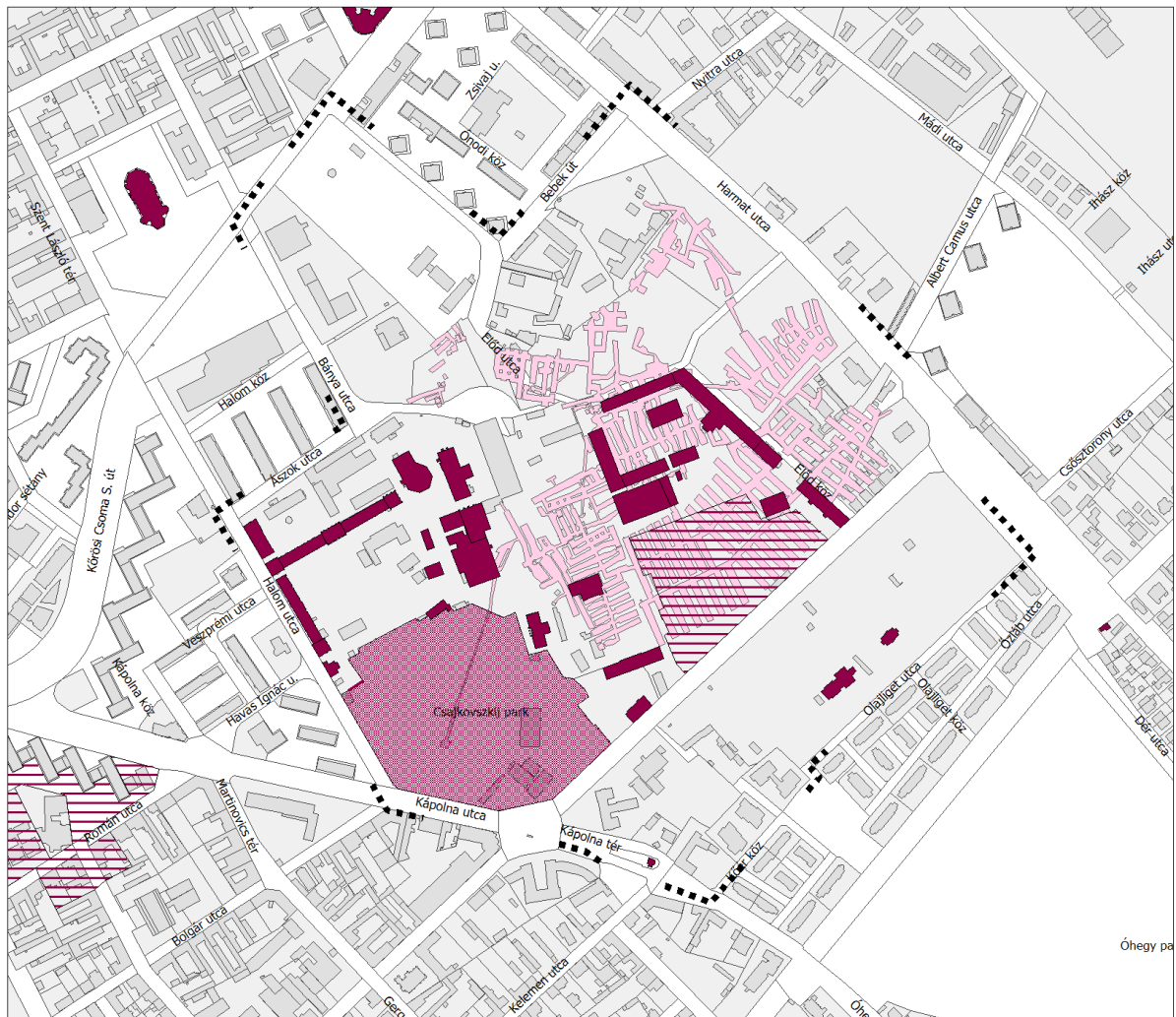
Alaptérképi elemek





- Épület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa

Állagvizsgálat




ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG ÉRTÉKEI

A vizsgált területen található sörgyári együttes 1918 előtt emelt épületei, pincéje, illetve kertje építészeti, ipartörténeti, kerttörténeti értékeinek megőrzése érdekében 2006-ban műemlékké lett nyilvánítva. További műemlékek a területen: Havas villa, Kőbányai vízműtelep egésze (Ihász utca 29.) és a Conti kápolna. A helyi védett értékek közül 1 db fővárosi helyi védettségű építmény, és 2 db kerületi helyi védettségű építmény található.



	Műemléki épület
	Műemléki védelem alatt álló pince
	Műemléki védettség alatt álló kert
	Műemléki környezet

Alaptérképi elemek

	Épület
	Telekhatár
	Tervezési terület határa

A műemlékek és a műemléki környezet

MŰEMLÉKEK

Név	Hrsz	Azonosító / Törzsszám	Állag	Funkció
Kúria – Havas-villa (majd Dreher Antal villája)	41446	1079 / tsz: 15681	rossz	használaton kívüli
Sörgyári együttes (11/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet)*	41446 41447 41448	12014 / tsz: 16206		
<i>Tisztviselőház Halom u. 42.</i>	41446		felújított	lakó
<i>Istállóépület udvari szárny</i>	41446		rossz	üzemi
<i>Istállóépület utcai szárny</i>	41446		rossz	üzemi
<i>Gőzfürdő</i>	41446		megfelelő	üzemi
<i>Támfalhoz kapcsolódó műhelyek</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Szabadon álló északi műhely</i>	41446		megfelelő	használaton kívüli
<i>Szabadon álló déli műhely</i>	41446		megfelelő	üzemi
<i>Palacksör raktár és töltő</i>	41446		rossz	üzemi
<i>Régi főzőházak</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Portásház és téglakerítés</i>	41446		rossz	melléképület
<i>Szecessziós vaskerítés</i>	41446		rossz	kétszárnyú vaskapu, sarkain négyzetes alaprajzú pillérek
<i>Raktár és malátaszárító</i>	41446		rossz	üzemi
<i>Háromkéményes malátaszárító</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Árpamagtár és malátaasztató</i>	41446		rossz	üzemi / szállás
<i>Hatkéményes malátaszárító</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Pneumatikus malátakészítő</i>	41446		–	elbontásra került
<i>Siló</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Magtár (malátaraktár és porkamra)</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Ihász u. 32. - lakóház</i>	41446		megfelelő	lakó
<i>Vasbeton malátaszárító</i>	41446		rossz	üzemi
<i>Központi gépház és kazánház</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Központi lakóház</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Lakóház, Ihász u.</i>	41446		rossz	használaton kívüli
<i>Tűzország épülete</i>	41446		felújított	üzemi
<i>Egykori lakóház - Ihász u. 26.</i>	41448		felújított	intézmény
<i>Pincerendszer</i>	41446		rossz	használaton kívüli, sport
<i>A Havas-villa és a Dreher-villa egykori kertje (Csajkovszkij park)</i>	41447		megfelelő	zöldfelület és intézmény
Kőbányai vízműtelep egésze Ihász utca 29. (24/2012. (IX. 14.) EMMI r.)**	41453/1	17593 / tsz:16345		
<i>Víztározó medencék (1869-71)</i>	41453/1		megfelelő	városüzemeltetés
<i>Lakóház (1903)</i>	41453/1		megfelelő	lakó
<i>Gép- és kazánház (1903)</i>	41453/1		megfelelő	városüzemeltetés
Római katolikus kápolna – Conti kápolna	41455	1081 /tsz: 15683	megfelelő	intézmény

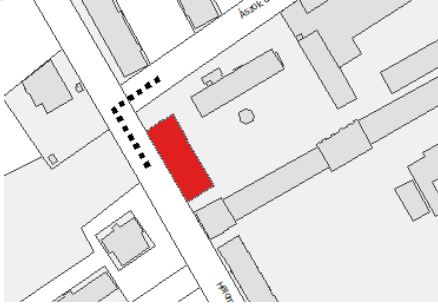
* A védetté nyilvánítás célja a sörgyári együttes 1918 előtt emelt épületei, illetve kertje építészeti, ipartörténeti, kerttörténeti értékeinek megőrzése.

** A védetté nyilvánítás célja a Kőbányai Vízműtelepen William Lindley angol mérnök tervei szerint 1869-71-ben épült víztározó medencék, az 1903-ban emelt lakóház, gépház, kazánház és a vízműtelep egésze építészeti, ipartörténeti, képző- és iparművészeti értékeinek megőrzése.

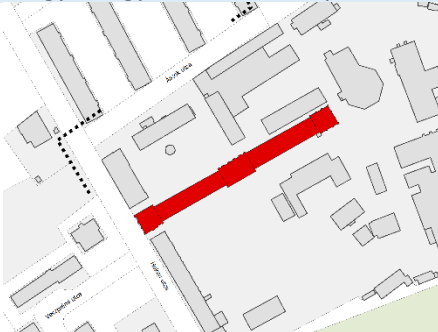
MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

Név	Hrsz	Azonosító / Törzsszám	Állag	Funkció
	41449			

Sörgyári együttes - Tisztviselőház



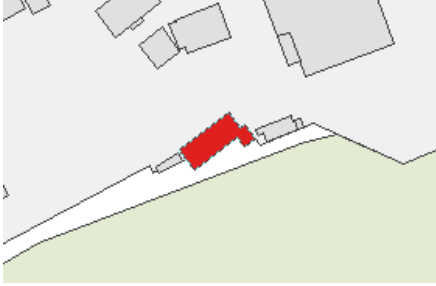
Sörgyári együttes – Istállóépület udvari szárny



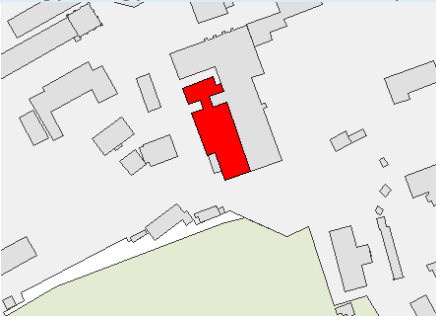
Sörgyári együttes – Istállóépület utcai szárny



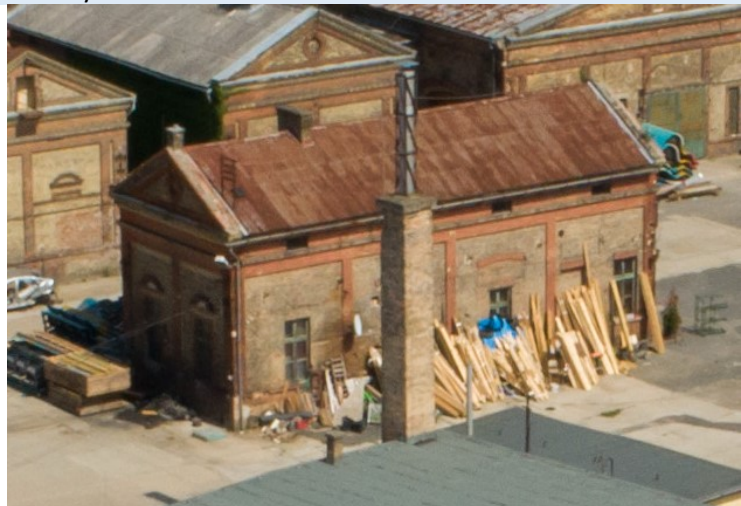
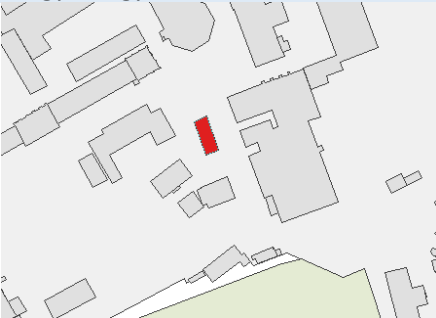
Sörgyári együttes – Gőzfürdő



Sörgyári együttes – Támfalhoz kapcsolódó műhelyek



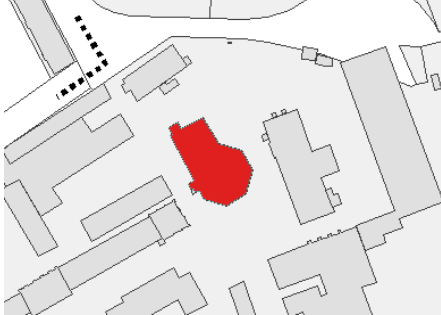
Sörgyári együttes – Szabadon álló északi műhely



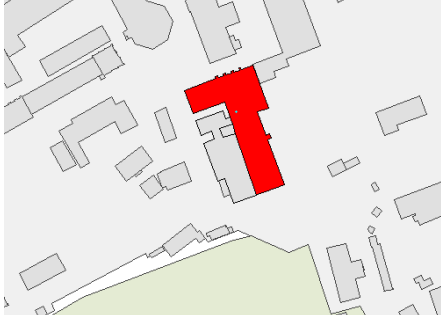
Sörgyári egyesület – Szabadon álló déli műhely



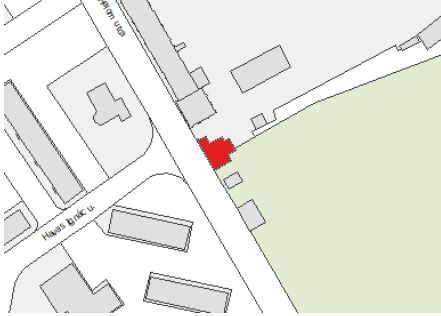
Sörgyári egyesület – Palacksör raktár és töltő



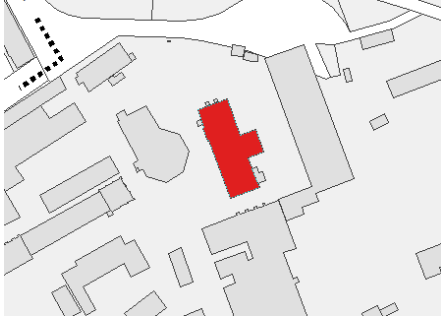
Sörgyári egyesület – Régi főzőházak



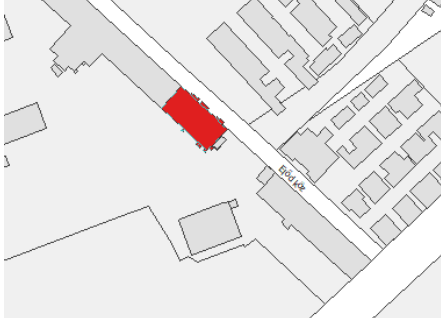
Sörgyári együttes – Portásház és téglakerítés



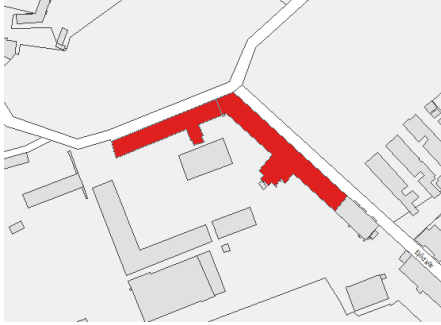
Sörgyári együttes – Raktár és malátaszárító



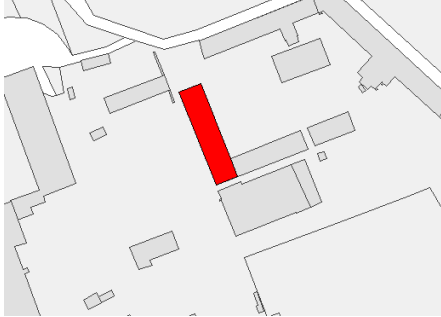
Sörgyári együttes – Háromkéményes malátaszárító



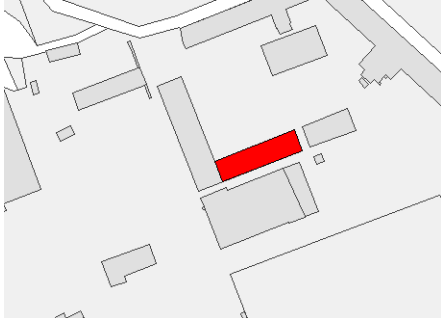
Sörgyári együttes – Árpamagtár és malátaáztató



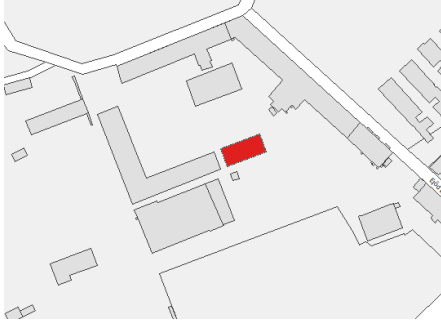
Sörgyári együttes – Hatkéményes malátaaszító



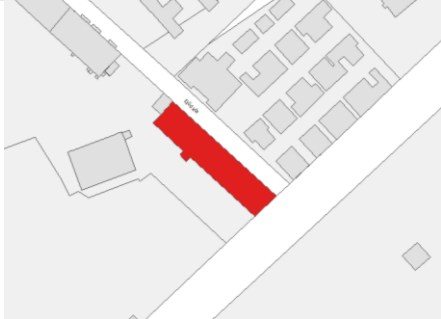
Sörgyári együttes – Siló



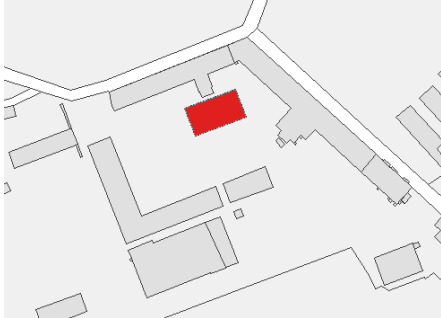
Sörgyári együttes – Magtár (malátaraktár és porkamra)



Sörgyári együttes – Ihász u. 32. - lakóház



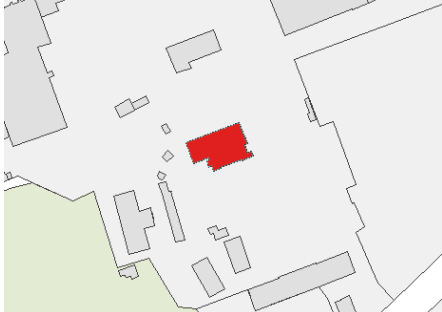
Sörgyári együttes – Vasbeton malázaszárító



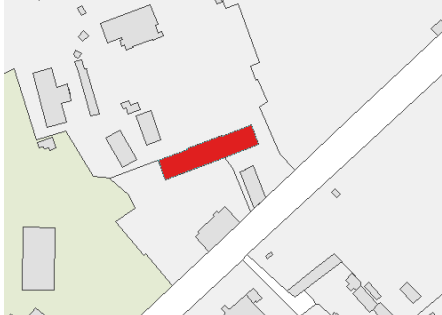
Sörgyári együttes – Központi gépház és kazánház



Sörgyári együttes – Központi lakóház



Sörgyári együttes – Lakóház, Ihász u.



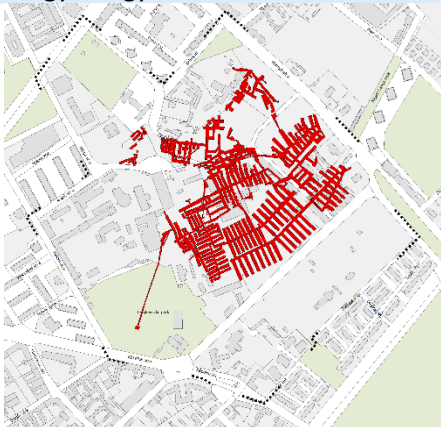
Sörgyári együttes – Tűzország épülete



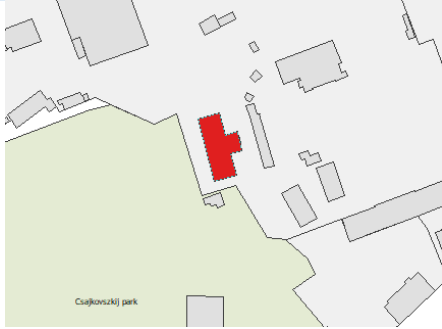
Sörgyári együttes – Egykori lakóház - Ihász u. 26.



Sörgyári együttes – Pincerendszer



Kúria – Havas-villa (Dreher-villa)



Csajkovszkij park

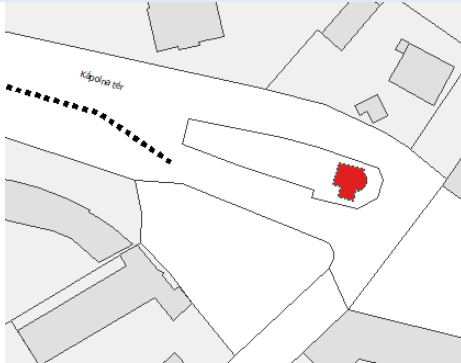


Kőbányai vízműtelep





Római katolikus kápolna (Conti kápolna)



MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

A Sörgyári együttes műemléki környezetébe tartozik a 41449 helyrajzi számmal rendelkező telek, mely szomszédos a műemlékek telkével.

VILÁGÖRÖKSÉG VÁROMÁNYOS TERÜLET

A tervezési területünktől nyugatra található a Budapesti Szent László templom, mely Lechner Ödön műveinek egyik helyszíne, ennek okán a világörökség várományos terület.



FŐVÁROSI HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNY

Kőbánya régi iskolája

Hrsz: 42032/5
Kerület: X.
Sorszám: 10.1.35.
Állapot: megfelelő
Funkció: iroda



FŐVÁROSI HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÜLETEGYÜTTES

A vizsgált területtől nyugatra a Bánya és az Állomás utcában, míg délnyugatra a Román utcában található fővárosi helyi védettségű épületegyüttes.

KERÜLETI HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTMÉNY:

Községi elemi iskola

Hrsz: 41454
Kerület: X.
Állapot: jó
Funkció: intézmény



Feltehetőleg plébánia, majd elemi iskola

Hrsz: 41453/4
Kerület: X.
Állapot: megfelelő
Funkció: lakóépület



2.7.5. PINCERENDSZER

TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉS

Kőbányán már a 13. században bányászták a könnyen faragható mészkövet, virágkora pedig a XIX. század második felére esett. 1866-ban már kilenc bánya működött itt a kerületben. A kibányászott kőbányai mészkövet elsősorban középületek és később ipari épületek megvalósításához használták fel. Olyan építészeti alkotások alapanyaga volt, mint például a Tudományos Akadémia, az Operaház, az Alagút homlokfala, a Lánchíd víz feletti pillérei a kőoroszlánokkal, valamint több Andrassy úti palota. A kőbányászat mindvégig kézi munkával történt, a követ éles csákánnyal körbevették, ékekkel lerepesztették és ökrös szekérrel szállították. A mészkőbányászatot 1890-ben betiltották, mert a több helyen szakszerűtlenül végzett bányászat több pinceomlást is előidézett. A legnagyobb ilyen omlás 1861-ben volt, a Maglódi út melletti részen történt, amikor egy 30x30 méteres, 6 méter mély gödör keletkezett. A bányákat bezárták, helyükön Magyarország egyik legnagyobb, több mint 32 kilométer hosszú, fésűs elrendezésű, összefüggő pincerendszere maradt.

A bányászattal szinte párhuzamosan a szőlőművelés és a bortermelés is virágzásnak indult a területen. Az érleléshez és tároláshoz ideális klímát biztosító, hegybe vájt üregek és pincék alapot szolgáltak az ágazat számára. A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték kikapcsolni, a szőlősgazdák az elhagyott kőbányákban pedig pincehelyeket alakítottak ki. Az egykor a Városligettől az Ó-hegyig terjedő, jelentős méreteket öltő és virágzó bortermelésnek a filoxéra járvány vetett véget.

A borászat által hasznosított, majd hátrahagyott pincéket később a sörgyártás használta fel. A pesti céhes sörfőzők közül Schmidt Péter volt az első, aki 1844-től az Üllői úton lefőzött söreit a kőbányai, télen-nyáron egyenletesen hűvös sziklapincékbe vitte ászokolni, ami söreinek különösen jó minőséget biztosított. 1854-ben épült meg az első sörgyár Kőbányán, a Jászberényi úton, majd a második 1855-ben a Bánya utcában. Utóbbit vásárolta meg Dreher Antal édesapja 1862-ben, akinek fia a városrészt a sörgyártás fellelőjévé tette. A Dreher Sörgyár néven óriási üzemmé fejlesztett ipartelep több ütemben többször bővítették, először 1863-ban, majd 1867-ben és 1871-ben. A munkák része volt a korábbi járatok mennyezetének boltívvé való zárása, valamint a pincetalpak 10-15 méterrel való mélyítése. A földalatti járatokat kezdetben raktárként, érlelőként, majd ászokolóként használták.

A sörgyártás sikerében fontos szerepet játszott, hogy Kőbánya kiváló vízforrásokkal rendelkezett, amely a sörgyártáshoz elengedhetetlen. A szükséges vizet kezdetben a sziklapincék padlója alatti 30 méteres szintig lemélyített hatalmas kútakból, később pedig közel 200 méteres mélyfúrású kutakból nyerték. Az itt található karsztvíz kiválóan alkalmas volt a sörfőzésre. A sörgyártás Kőbánya sikerágazata lett a meglévő sziklapincék által biztosított körülményeknek köszönhetően, mely során 60 év alatt 1854-től 1914-ig hat sörgyár épült a pincék feletti területen.

A sörgyárak és sörgyártás fejlődése az első világháborúig töretlen módon fejlődött. Az első világháború és az azt követő világgazdasági válság azonban visszaesést hozott a gyártásban. A sörgyárak közül a legnagyobb és legerősebb gyár, a Dreher vezetésével megalakult 1933-ban a Dreher Haggemacher Rt., amely a második világháború után bekövetkező államosításig fennmaradt.

A második világháború alatt a német megszállást követően a német hadvezetés a budapesti sziklapincékbe, Kőbányára és Budafokra telepítette a stratégiai fontosságú repülőgépek és motorgyártást. A pincéket rövid idő alatt alkalmassá tették az üzemek befogadására, mely során 10.000 négyzetméter pince mennyezetet erősítettek meg lőttbetonos módszerrel. A pincékben oldották meg a raktározást, a gyártást és a motorok összeszerelését is. A kész termékeket teherliftekkel szállították ki a pincéből, amit aztán továbbszállítottak. A gyár már 1944 nyarán működött, azonban

ugyanazon év novemberében, a szovjetek előrenyomulásával párhuzamosan meg is szűntették az üzemet és Németországba költöztették.

Az államosítás során Kőbánya öt sörgyárából létrejött a Kőbányai Sörgyár. A rendszerváltást követően a Kőbányai Sörgyárt a Délafrikai Sörgyárak Rt. vásárolta meg. Megkezdődött a sörgyári technológia modernizálása, melynek következményeként a malátagyárak termelését megszüntették. 1994-ben zárták be az I-es telepet, vagyis az S1-et, amely az 1920-as évektől már csak malátagyárként üzemelt.



Bánya utcai főbejárat



Pincerendszer részlet



Kápolna

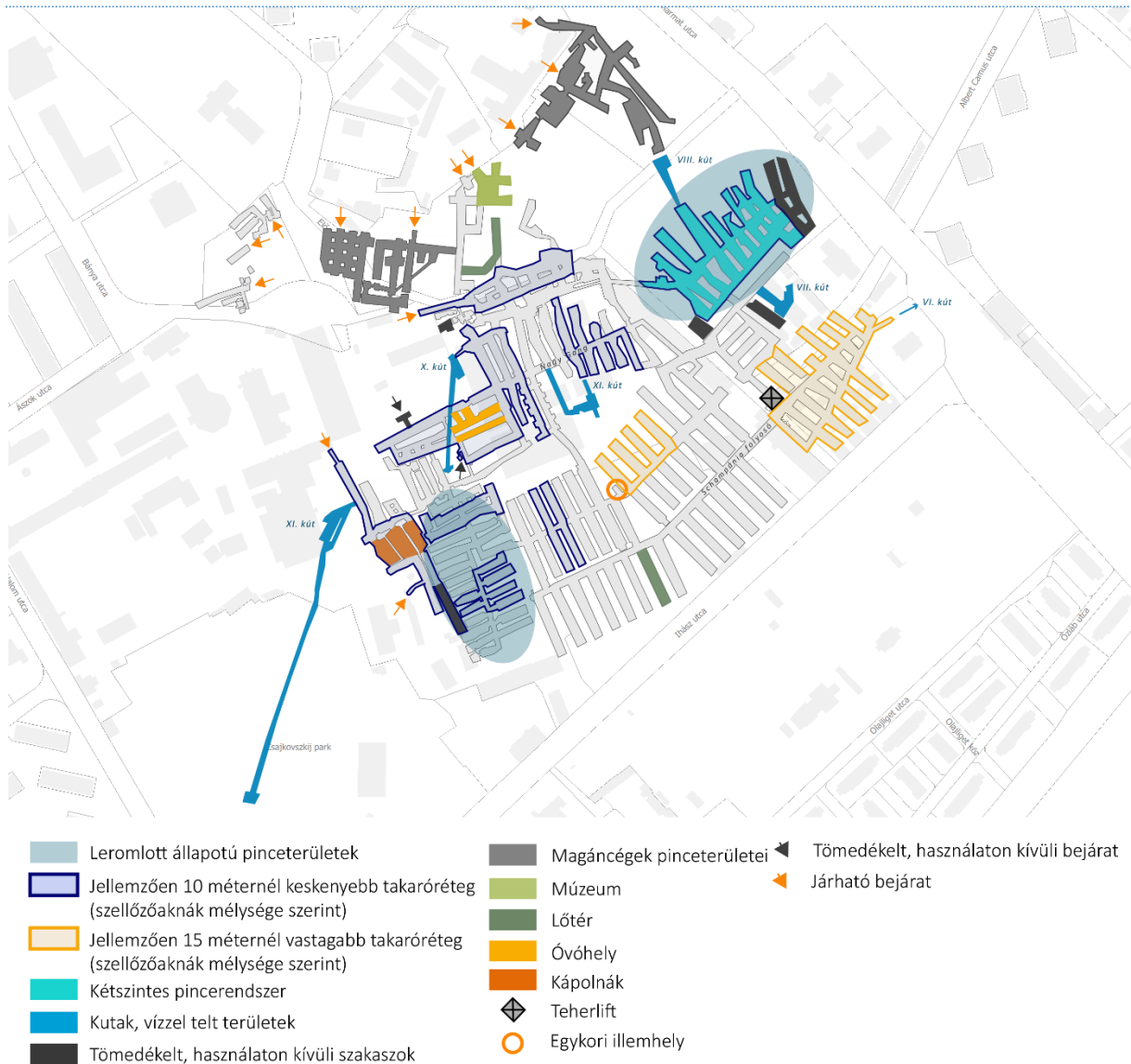


Malátacsíráztató



Havas villa felőli kijárat

ADOTTSÁGOK, JELENLEGI HASZNOSÍTÁS



A pincerendszer adottságai, jelenlegi hasznosítása

A hatalmas pincerendszer egyik legnagyobb bejárata a Bánya utcában található, de több kisebb, járható bejárat is található a területen. Teherlift aknája található a 30-as járat végében, melynek felszíni bejárata az Előd köz menti garázsos területén ma is látható.

A pincerendszer északkeleti, viszonylag nagy része kétszintű pincerendszer. Ezek a szakaszok a sörgyártás során vasbetonnal kettéosztott járatok, melynek eredményeképp megduplázódott a terület mérete, melyen malátát lehet termelni. Ezek a szakaszok jellemzően rossz állapotban vannak, és a takaróréteg vastagsága is 10 méter alatti.

A területen 6 kút található, melyek a sörgyártás elengedhetetlen részét képezték. A termelés növekedésével a sörgyáraknak egyre több vízre volt szükségük, ezért a kutakat folyamatosan mélyítették a megfelelő vízpótlás biztosítása érdekében. A területen található kutak mélysége elérheti a 30 métert is. A kutak vize a sörgyártás idején ivóvíz minőségű volt, később azonban az 1990-es évek elején, a tevékenység megszűnésével megszűnt a kutak vízének hasznosítási is, ezért a vizek minősége leromlott.

A pincék változatos átmeneti hasznosításra nyújtanak lehetőséget. Jelenleg főleg sportrendezvények és sporttevékenységek jellemzőek, valamint a filmipar hasznosítja a területet. A kutakat bűváregyesületek bérlik az önkormányzattól, ahol a pincerendszer 4 pontján is merülnek. Évente többször kerülnek megrendezésre különböző futó, valamint kerékpárversenyek is, emellett a pince két járatát két sportegyesület lőtérként hasznosítja. A Bebek utca felől megközelíthető egykori kőbányai polgári kirendeltség épülete alatti pinceterületen működik a Dr. Sztanek Endre Interaktív Polgári Védelmi Múzeum, melyet 2013-ban nyitottak meg. A sok helyiségből álló, földalatti bázison muzeális értéket képviselő eszközöket, tárgyakat, berendezéseket megtekintésére nyílik lehetőség. Az Előd utcától északra eső járatokban magáncégek pinceterületei találhatóak. A kőbányai pincerendszer, valamint a Havas-villa szervezett látogatások keretében megtekinthető.



Futóverseny, 2019



Bűvár a pincerendszer egyik kútjában



Futóverseny számára kivilágított szakaszok, 2019 (forrás: Polinszky Tibor)



*Dr. Sztanek Endre Polgári védelmi Múzeum részlet,
forrás: prusi.blog.hu*



Kerékpárverseny, 2018, forrás: mountainbike.blog.hu

2.7.6. INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG OKTATÁS, NEVELÉS

Oktatási, nevelési intézmények közül a tervezési területen egy általános iskola található a Kápolna téren, illetve egy óvoda az Ászok utcában. A vizsgált terület környezetében további intézmények biztosítják a terület ellátását, a Zsivaj utcában található óvoda, a Kőrösi Csoma Sándor út mentén pedig a Szent László Gimnázium. Felsőoktatási intézmény nem található a közelben.

Oktatási, nevelési intézmények

<i>Oktatási, nevelési intézmények</i>	
<i>Óvoda</i>	
Kőbányai Önkormányzat Mászóka Óvoda	1105 Budapest, Ászok utca 1-3.
Kőbányai Önkormányzat Zsivaj Óvoda	1105 Budapest, Zsivaj utca 1-3.
<i>Általános iskola</i>	
Kőbányai Önkormányzat Janikovszky Éva Két tanítású Nyelvű Általános Iskola	1103 Budapest, Kápolna tér 4.
<i>Középfokú oktatásai intézmény</i>	
Kőbányai Önkormányzat Szent László Gimnázium	1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 28-34.

EGÉSZSÉGÜGY

A terület egészségügyi alapellátását a Zsivaj utca 2. szám alatt található felnőtt és gyermek háziorvosi rendelők látják el. A tervezési terület környezetében helyezkedik el a Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet Mozgásszervi Rehabilitációs Osztály és VI. Belgyógyászat, mint szakorvosi ellátási intézmény a Kőrösi Csoma Sándor út 24-26. szám alatt található.

Egészségügyi intézmények

<i>Egészségügyi intézmények</i>	
Háziorvosi rendelő (felnőtt és gyermek)	1105 Budapest, Zsivaj utca 2.
Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet Mozgásszervi Rehabilitációs Osztály és VI. Belgyógyászat	1102 Budapest Kőrösi Csoma út 24-26.

SZOCIÁLIS INTÉZMÉNYEK

Bölcsőde és az időskorúak ellátását biztosító intézmény nem található a tervezési területen, ám a környező területeken a Zsivaj utcában, illetve a Szent László téren található bölcsőde, a Halom utcában pedig Idősek Otthona, melynek fenntartója Budapest Főváros Önkormányzata. További időskorúak nappali ellátását biztosító intézmény az Óhegy utca 11. szám alatti Magyarországi Lengyel Katolikusok Szt. Adalbert Egyesületének Idősek Klubja.

Átmeneti elhelyezést nyújtó intézmény a Bánya utca 37. szám alatti Hajléktalanok Átmeneti Szállása, mely bentlakásos intézményként működik. További fővárosi üzemeltetésű hajléktalan ellátó intézmények találhatóak az Előd utcában, egy nappali melegedő és egy éjjeli menedékház.

<i>Szociális intézmények</i>	
<i>Bölcsőde</i>	
Kőbányai Önkormányzat Cseperedők Bölcsőde	1102 Budapest, Szent László tér 2-4.
Kőbányai Önkormányzat Apró Csodák Bölcsőde	1105 Budapest, Zsivaj utca 1-3.
<i>Időskorúak ellátása</i>	

Budapest Főváros Önkormányzata Idősek Otthona	1103 Budapest, Halom utca 31.
Magyarországi Lengyel Katolikusok Szt. Adalbert Egyesületének Idősek Klubja	11013 Budapest, Óhegy utca, 11.
<i>Hajléktalan ellátás</i>	
Budapest Főváros Önkormányzata Nappali Melegedő	1105 Budapest, Előd utca 9.
Budapest Főváros Önkormányzata Éjjeli Menedékhely	1105 Budapest, Előd utca 9.
Budapest Főváros Önkormányzata Hajléktalanok Átmeneti Szállása	1105 Budapest, Bánya utca 37.
Bárka Kőbányai Humánszolgáltató Központ Hajléktalanok Átmeneti Szállása	1105 Budapest, Ihász utca 26.

KÖZIGAZGATÁS

A vizsgált területen közigazgatási intézmény nem található, a közvetlen közelben helyezkedik el a Budapest Főváros Kormányhivatalának X. Kerületi Kormányablaka, a Kőbányai Polgármesteri Hivatal a Szent László téren és a X. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság a Martinovics téren.

<i>Közigazgatási intézmények</i>	
Kőbányai Polgármesteri Hivatal	1102 Budapest, Szent László tér 29.
Kőbányai Polgármesteri Hivatal Ügyfélközpont	1102 Budapest, Állomás utca 26.
Budapest Főváros Kormányhivatalának X. Kerületi Kormányablaka	1102 Budapest, Havas Ignác u. 1.
X. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság	1105 Budapest, Martinovics tér 12.

KULTURÁLIS ÉS SPORTINTÉZMÉNYEK

Kulturális intézmények közül a tervezési terület közvetlen környezetében található a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ, melynek részeként működik a Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény a Füzér utca 32-ben. További kulturális intézmény a Martinovics téren található Tűzoltó Múzeum, emellett számos intézmény rendelkezik könyvtárral is, többek között a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központban található FSZEK Könyvtár és a Kápolna téren található a Kőbányai Pedagógiai Szolgáltató Központ Könyvtára.

<i>Kulturális intézmények</i>	
<i>Művelődési központ</i>	
Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ	1105 Budapest, Szent László tér 7-14.
<i>Múzeum</i>	
Kőbányai Helytörténeti Gyűjtemény	1102 Budapest, Füzér utca 32.
Tűzoltó Múzeum	1105 Budapest, Martinovics tér 12.
<i>Könyvtár</i>	
Szent László Gimnázium könyvtára	1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 28.
FSZEK Kőbányai Könyvtár	1105 Budapest, Szent László tér 7-14.
Kőbányai Pedagógiai Szolgáltató Központ Könyvtár	1105 Budapest, Kápolna tér 4.
Tűzoltó Múzeum (Szak)Könyvtára	1105 Budapest, Martinovics tér 12.
<i>Sportintézmények</i>	
Kőbányai Sportközpont	1105 Budapest, Ihász utca 24.

Kőbánya SC	1105 Budapest, lhász utca 24.
Janikovszky Éva Két tanítású Nyelvű Általános Iskola – sportudvar, tornaterem, uszoda	1105 Budapest, Kápolna tér 4.
KÖSZI Tanuszoda	1105 Budapest, Bánya utca 32.
Kőbányai Önkormányzat Szent László Gimnázium - tornaterem	1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor u. 28-34.

EGYHÁZAK

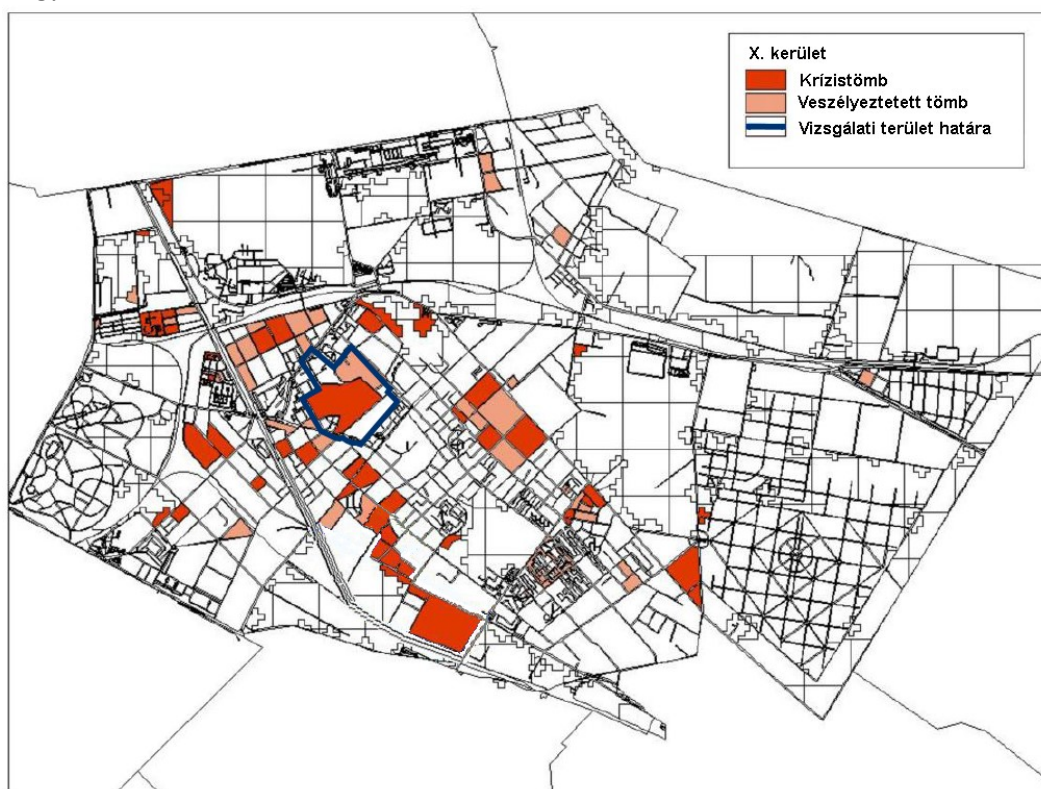
A tervezési területen szakrális épület a Conti kápolna, mely műemléki védettséggel rendelkezik. További templom a vizsgált terület környezetében a Szent László téren álló római katolikus templom, a Cserkesz utca 7-9. szám alatti pütkösdi egyház temploma, a Kápolna téri görögkatolikus, Óhegy utcai római katolikus, valamint az lhász utcai református templom.

<i>Egyházi intézmények</i>	
Kőbányai Conti kápolna	1105 Budapest, Kápolna tér 1.
Szent László Plébániatemplom	1102 Budapest, Szent László tér 25.
Budapest-Kőbányai Evangélikus Egyházközség gyülekezetének temploma	1102 Budapest, Kápolna utca 14.
Sion-Budapest Gyülekezet Mindenki Temploma	1105 Budapest, Cserkesz utca 7-9.
Budapest-Kőbánya Református Egyházközség templom	1105 Budapest, lhász utca 15.
Mindenkor Segítő Szűz Mária – Lengyel nemzetiségi plébániatemplom	1103 Budapest Óhegy utca 11.

2.8. TÁRSADALOM, SZOCIÁLIS KÖRNYEZET

A tervezési terület esetében szükséges a társadalmi, szociális viszonyokat is megvizsgálni, hiszen a terület több problémája is erre vezethető vissza. A kerület lakosságának keresete, végzettsége, munkahelyi beosztása alacsony, több hajléktalan ellátó intézmény található a kerületben, és a tervezési területen is, melyek környezetében jellemző, a hajléktalanok életvitelszerű tartózkodása közterületen. A Szociális Városrehabilitáció Tematikus Fejlesztési Program (2014) szerint az S1 területe krízistömb, és a volt sörgyártól északra fekvő terület pedig veszélyeztetett tömb.

A társadalom nehéz helyzete hatással van az élet többi területére, a kerület gazdaságára, közbiztonságára a közterületek minőségére. A tervezés során mindenképp figyelemmel kell lenni ezeknek a jellemzőknek a következményeire. A fizikai beavatkozások előtt érdemes úgynevezett „soft projektekkel” alakítani a térség megítélését, megszerettetni a környék lakóival a tervezési területet, a lakosok szemléletformálását célzó programokat szervezni, mely által a fizikai és a társadalmi környezet is javulhat. A tervezési területen található hajléktalan ellátó intézmények tervbe való integrációjára szintén figyelemmel kell lenni.



A TFP-ben meghatározott krízistömbök (forrás: X. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája)



Hajléktalanok „búvóhelye” az Előd utca térségben



Degradálódott közterület a Csajkovszkij parkban

ELŐD ÉJJELI MENEDÉKHELY ÉS NAPPALI MELEGEDŐ

A területen található hajléktalan ellátást végző intézmények, az Előd éjjeli menedékhely és nappali melegedő, valamint a Bánya éjjeli menedékhely, 2018 nyarának végén összevonásra került. Az intézmények neve ezzel egyidejűleg megváltozott: az Előd éjjeli menedékhely neve Előd éjjeli menedékhely és nappali melegedő - „A” épületre, a Bánya éjjeli menedékhely neve pedig Előd éjjeli menedékhely és nappali melegedő - „B” épületre módosult.

Előd éjjeli menedékhely és nappali melegedő - „Előd A” épület – Előd utca 9.

Az intézmény alacsonyküszöbű éjjeli menedékhely és nappali melegedő, mely állapottól függetlenül bármely napszakban fogadja és ellátja jellemzően azokat, akik más ellátási formából kiszorultak. Az éjjeli menedékhely csak férfiakat fogad, a szállás két szintjén összesen nyáron 140, télen 232 fő befogadására alkalmas.

A BMSZKI éjjeli menedékhelyei közül az Előd utcai lett kijelölve arra, hogy azon személyek részére is szállást nyújtson, akik más intézményekben nem vállaltak együttműködést, vagy az átmeneti szállókon felhalmozott térítési díjtartozásukat nem tudják, nem akarják rendezni, és/vagy magaviseletük, deviáns viselkedésük miatt máshová nem tudtak beilleszkedni. Az Előd utcai menedékhely nem nyújt állandó ágyas elhelyezést lakóinak, viszont igyekszik minden segítséget megadni továbblépésükhöz. Alapvető cél az ügyfeleket minél előbb megfelelőbb lakhatási formákba juttatni. Az épület kialakítása - nagy létszámú, szűk alapterületű szobák, emeletes ágyak, nyomasztóan szűk terek, ablak nélküli folyosók – egyébként sem alkalmas huzamosabb idejű tartózkodásra.

Előd éjjeli menedékhely és nappali melegedő - „Előd B” épület – Bánya utca 37.

A Bánya éjjeli menedékhely 50 év feletti, egészségügyi állapotuk miatt veszélyeztetett férfiak számára nyújt szálláslehetőséget, ahol 64 állandó-, valamint 26 időszakos (téli) férőhely áll a rászorulóknak rendelkezésére, 24 órás bent tartózkodási lehetőséggel. A Bánya utcai éjjeli menedékhely 2013 februárjában nyitotta meg kapuit Kőbányán, az Előd utcai menedékhellyel szinte azonos helyen.

A szállás a kiszolgáltatottabb idősebb korosztály számára igyekszik biztonságosabb, nyugodtabb környezetet kialakítani, orientálódva a korosztály sajátos igényeire. Az épület nagy, zárható kerttel rendelkezik, kifejezetten nyugodt környezetben található. A szálló működését tekintve igazodik az itt élők életritmusához és az idősebb korosztály mentális állapotához. A menedékhelyen szociális munkások, segítők, gondozók, ápolók, valamint gondnok van alkalmazásban, valamint a Mozgó Orvosi Szolgálat háziorvosa heti egy alkalommal ügyeletet tart a menedékhelyen. A BMSZKI szakmai programja szerint az éjjeli menedékhelyekről meghatározott idő után mindenkit tovább kell léptetni valamilyen lakhatási forma felé.

2.9 MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

2.9.1 KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A terület legjelentősebb úthálózati elemét a Kőrösi Csoma Sándor út jelenti. A sugárirányú főúthálózati elem egyrészről a 31. sz. országos főút csatlakozó fővárosi szakaszát alkotja a Jászberényi út – Pesti út jelentette útvonal részeként, másrészt a Kőbányai úton keresztül kapcsolódik Budapest belső kerületeihez. Az I. rendű főút a vizsgált területtel érintett szakaszán 2x2 sávós útpályával és középfekvésű villamos pályával rendelkezik. Az útvonal a vizsgált terület térségében 28.000 E/nap/2 irány forgalmat bonyolít le (BKK, Egységes Forgalmi Modell 2018 szerint). A vizsgált területtel érintett útszakaszon, főként a reggeli csúcsidőszakban jelentős gépjármű forgalom jelenik meg. A Kőbányai út – Kőrösi Csoma Sándor út meghatározó csomópontja a Mázsa tér- Liget téri csomópont (itt biztosított a kapcsolat a Kápolna utcával, a Vaspálya utcával, és a Pongrác úttal is), ahol rendszeresek a sorképződések, torlódások. A Kőrösi Csoma Sándor út és Halom utca csomópontjában forgalomszámlálásra került sor a reggeli csúcsidőszakban, melynek forgalmi mátrixa az alábbi ábrán látható:

	Kőrösi Cs. Sándor út (Élessarok felé)	Kőrösi Cs. Sándor út (városközpont irányába)	Halom utca	Szent László tér	
Kőrösi Cs. Sándor út (Élessarok felől)		601		10	611
Kőrösi Cs. Sándor út (városközpont irányából)	664		4	158	826
Halom utca	44			215	259
Szent László tér	65	4	114		183
	773	605	118	383	1879 E/h

A forgalmi adatokból látható, hogy a Kőrösi Csoma Sándor út jelentős terheléssel rendelkezik úthálózati besorolásának megfelelően.



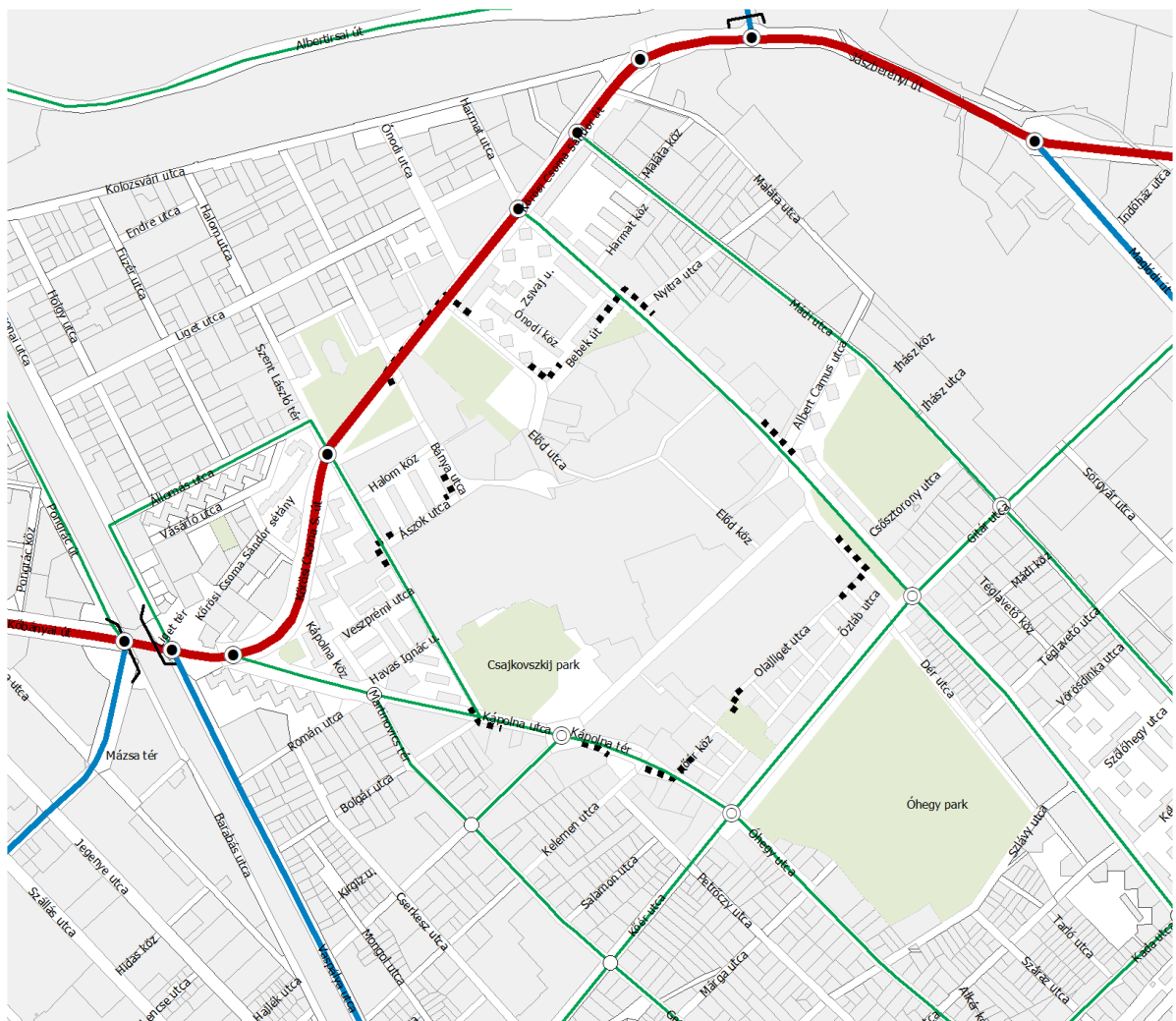
Kőrösi Csoma Sándor út















Kőér utca

A vizsgált területet határoló többi útvonal közül a Harmat utca, Óhegy utca, Kápolna utca és Halom utca kerületi jelentőségű gyűjtőút.

A Harmat utca Kőbányán az Óhegy és Újhegy városrészek lakóutcáinak forgalmát hivatott összegyűjteni. Az utca érintett szakasza 2x1 forgalmi sávós kialakítású kétirányú forgalommal, azonban a Kőér utcától a Mádi utcával egyirányú utcapárt alkot. A Harmat utca egyirányú szakaszán a forgalmi rend a Sibrik Miklós út irányába megengedett. Az utca terhelése a kétirányú szakaszán is mindössze 3.600 E/nap/2 irány nagyságú.



	I. rendű főút		Jelzőlámpás csomópont		Zöldfelület
	II. rendű főút		Jelzőtáblás csomópont		Tervezési terület határa
	Gyűjtőút		Körforgalmú csomópont	<i>Alaptérképi elemek</i>	
	Lakóutca		Fontosabb híd, műtárgy		Építési telek / épület
					Telekhatár

Jelenlegi úthálózat

Szintén gyűjtőút szerepkörrel rendelkezik a Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca nyomvonala, 2x1 forgalmi sávval. A Kápolna utca a közelmúltban felújításra került, a Kápolna térig az egykori villamos közlekedésre szolgáló középfekvésű vágányzóna megtartásával. A vágányzóna területén jelenleg ferde felállású várakozóhelyek kerültek kijelölésre. Az útvonal a vizsgált terület térségében 6.500 E/nap/2 irány forgalmat bonyolít le.

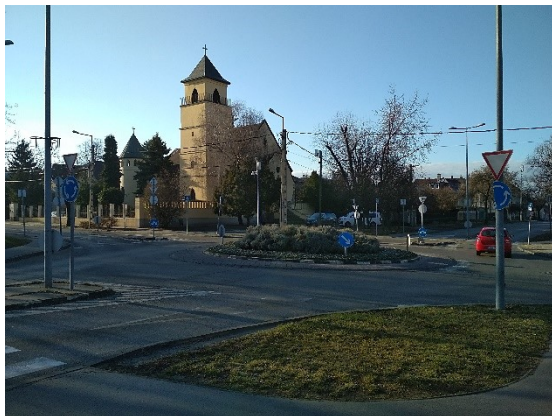
A közeli Kőér utca és a folytatását jelentő Gitár utcai gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezik, mivel összekapcsolja a Jászberényi utat a Vaspálya utca – Gyömrői út, valamint az Üllői út vonalával. A Kőér utca középszigettel elválasztott 2x1 forgalmi sávval, és párhuzamos várakozósávokkal van kialakítva. Az útvonal a vizsgált terület térségében 4.200 E/nap/2 irány forgalmat bonyolít le.

A Kőér utca Óhegy utcai és Harmat utcai keresztezései körforgalmú kialakításúak. A csomópontokban forgalomszámlálásokra került sor a reggeli csúcsidőszakban, melyek forgalmi mátrixai az alábbi ábrákon láthatók:

	Harmat utca (Kőrösi út felé)	Gítár utca	Kőér utca	Harmat utca	
Harmat utca (Kőrösi út felől)		38	250	340	628
Gítár utca felől	200		514	18	732
Kőér utca felől	89	248		55	392
Harmat utca felől					0
	289	286	764	413	1752 E/h

	Óhegy utca (Kápolna tér felé)	Óhegy utca (Kada utca felé)	Kőér utca (Harmat utca felé)	Kőér utca (Vaspálya utca felé)	
Óhegy utca (Kápolna tér felől)		91	122	29	242
Óhegy utca (Kada utca felől)	134		55	5	194
Kőér utca (Harmat utca felől)	342	76		346	764
Kőér utca (Vaspálya utca felől)	53	19	215		287
	529	186	392	380	1487 E/h

Mindkét csomópont megfelelő kapacitással rendelkezik. A vizsgált terület menti útszakaszok forgalma nem túl jelentős, a Harmat utca forgalma mindkét irányban együtt 917 E/h, az Óhegy utca 771 E/h, a Kőér utca 1156 E/h forgalmat bonyolít le.



Kőér utca – Óhegy utca csomópontja



Kőér utca – Harmat utca csomópontja

A vizsgált terület többi útvonala lakó, vagy kiszolgálóút szerepkört alkot. Az Előd utca és Bebek utca, valamint a Halom köz – Bánya utca – Ászok utca és a Szent László tér ún. tempo 30 sebességkorlátozású övezetbe van sorolva és menetdinamikai küszöbökkel kialakítva. A kiszolgálóút besorolású lhász utca egyirányú a Harmat utca irányába.

A Kőér utca menti lakóterületek utcahálózata átmenő forgalomtól mentes, kis forgalmú közterület.



Napi személygépjármű forgalom (Egységes Forgalmi Modell 2018)

Az egykori sörgyár jelenleg alulhasznosított területe nyugati irányban a Halom utca felől, északi irányban a Bánya utca felől, keleti irányban pedig a Harmat utca felől közelíthető meg.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Városi kötőpályás közösségi közlekedés

A vizsgált terület északnyugati határát jelentő Kőrösi Csoma Sándor úton több villamos viszonylat is közlekedik. A Kőrösi Csoma Sándor út a Kőbányai út – Maglódi út jelentette sugárirányú kapcsolat és a Bihari út – Fehér út jelentette körirányú kapcsolat közös, fonódó szakasza, melyből ez utóbbi tölt be fontosabb szerepet. A harántirányú villamos közlekedés kelet-pesti kerületközi és kerületi kapcsolatrendszerét valósít meg, átszállást tesz lehetővé az M2 és M3 metróvonalakkal, összeköti a Liget tér, Örs vezér tere, Bosnyák tér központokat. Ennek következtében a Kőrösi Csoma Sándor út 2-2,5 perc/irány sűrűségű villamosközlekedése – az alábbiak szerint – kétharmad részben a harántirányú kapcsolatokat szolgálja. A villamosoknak a vizsgált terület mellett a Szent László térnél és az Ónodi utcánál van megállója.

A Kőrösi Csoma Sándor úti villamos pálya az előző évtizedben átépítésre került, amelynek keretében gyesített vágányzóna létesült.

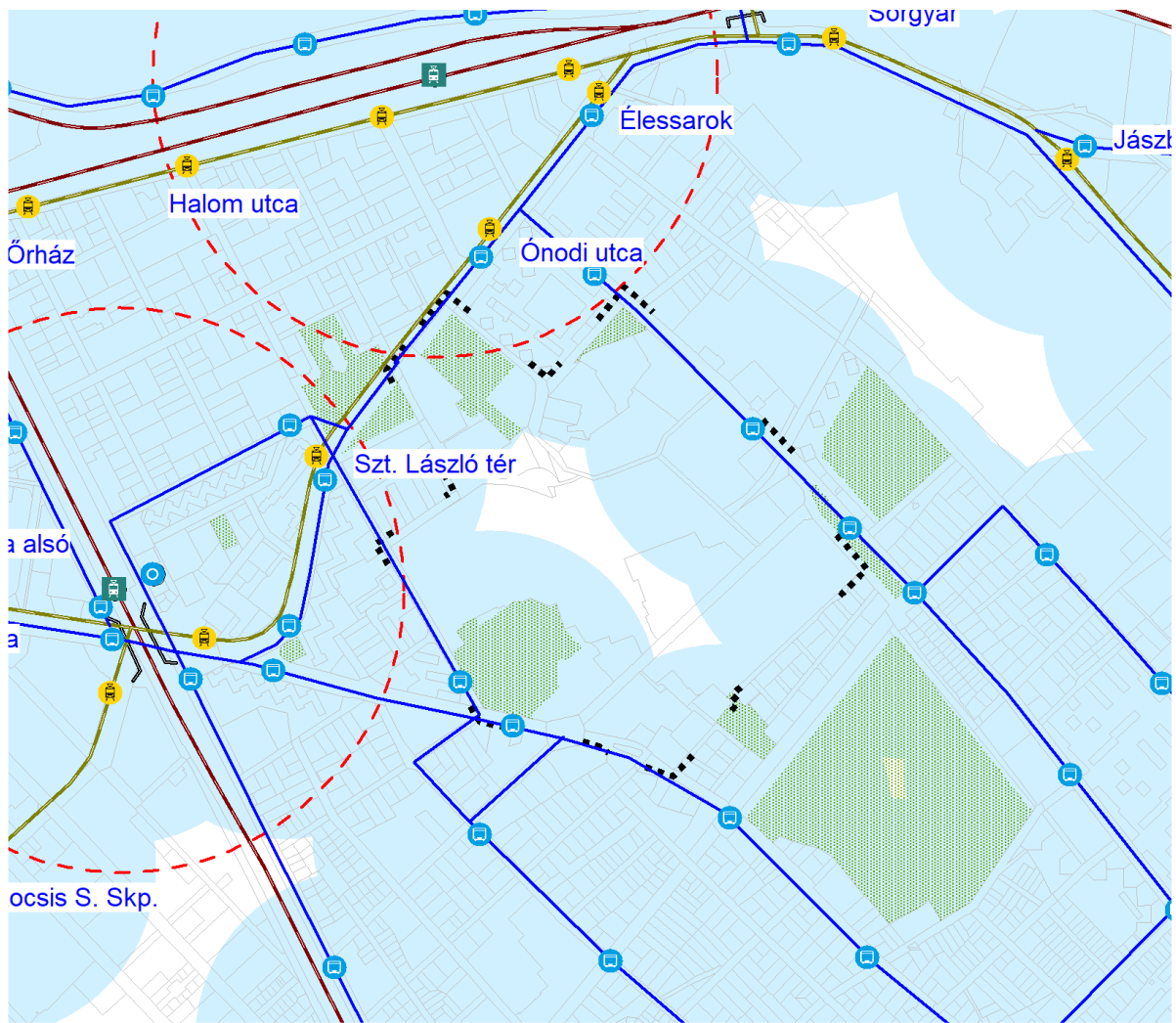


Szent László tér villamos megálló

Járatszám	Végállomás 1	Végállomás 2	Kapcsolat típusa	Követési idő csúcsidőben (perc)
28	Blaha Lujza tér	Új köztemető	sugárirányú	20 (csak csúcsidőn kívül)
28A	Blaha Lujza tér	Új köztemető	sugárirányú	6-12
3	Gubacsi út	Mexikói út	harántirányú	6-10
62A	Mázsa tér	Rákospalota MÁV telep	harántirányú	12
62	Blaha Lujza tér	Rákospalota MÁV telep	vegyes	12 (csak csúcsidőben)

A villamos vonalakkal az Örs vezér tere és az Ecseri úti metró megállók 9-10 perc alatt, a Blaha Lujza tér 19 perc alatt elérhető. A Kőrösi Csoma Sándor úton közlekedő villamos viszonylatok több mint 16.000 utas/nap/2 irány forgalmat bonyolítanak.

A Kőbányai út – Kőrösi Csoma Sándor útvonalhoz kapcsolódott egykor a Kápolna utca villamos közlekedése. Az 1912. évben megindult forgalom 1994. évben szűnt meg a kihasználatlansága miatt, a vágányhálózat máig nem került felszámolásra, jelenleg kihúzó vágányként elvben üzemi funkciót lát el.



	Vasútvonal		Helyi autóbusz állomás		Közúti közösségi közlekedés lefedettsége (300 m)
	Autóbusz-viszonylat útvonala		Autóbusz megálló		Zöldfelület
	Közúti vasút (villamos)		Autóbusz járműtelep		Tervezési terület határa
	Vasútállomás, vasúti megálló		Fontosabb híd, műtárgy	<i>Alaptérképi elemek</i>	
	Megállóhely közúti vasút vonalon		Vasútvonal hálózat lefedettsége (500 m)		Telekhatár

Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat

Nagyvasúti közlekedés

A vizsgált terület közelében található 100. számú Budapest – Cegléd és 142. számú Budapest – Lajosmizse vasútvonalak közös, kétvágányú, villamosított vasúti pályája.

A két vasútvonal együttes, kétirányú, Kőbánya-alsó vasútállomáson megálló személyvonat forgalma napi 178 szerelvény. Kőbánya-alsó vasútállomás jelentős utasforgalmat bonyolít a városhatár és a belváros felé egyaránt.

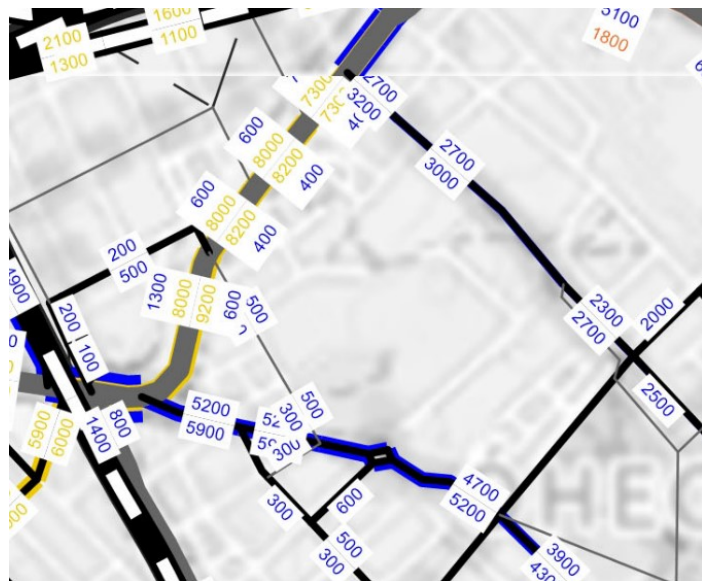
A leromlott műszaki állapotú megálló mellett nincs P+R parkoló kiépítve, viszont számos villamos és autóbusz járáttal – kedvező gyaloglási távolság mellett – biztosított az átszállás.

Közúti közösségi közlekedés

A vizsgált terület közösségi közlekedését a közúti vasút mellett az autóbusz-hálózat biztosítja, mivel a Kőrösi Csoma Sándor úton, a Kápolna utcán, a Halom utcán és a Harmat utcán is közlekedik egy vagy több járat. A területileg érintett viszonylatok az alábbiak:

Járat-szám	Végállomás 1	Végállomás 2	Követési idő csúcsidőben (perc)
9	Kőbánya alsó vasútállomás.	Óbuda-Bogdáni út	6-7
162	Kőbánya alsó vasútállomás	Maglód-Auchan áruház	20-30
162A	Kőbánya alsó vasútállomás	Rákoskeresztúr városkp.	18-20
85	Kőbánya-Kispest M	Örs vezér tere M+H	7-8
185	Kőbánya alsó vasútállomás	Mádi utca	15
217	Kőbánya alsó vasútállomás	Szarva csárda tér	15
95	Puskás F. stadion	Felsőcsatári köz	4-10
195	Puskás F. stadion	Rákoskeresztúr városkp.	30
262	Kőbánya alsó vasútállomás	Rákoskert, Erzsébet krt.	14-28

A vizsgált terület ellátásában főként a közeli Liget téri autóbusz végállomás járatai játszanak jelentős szerepet. Bár a vizsgált területet közvetlenül nem érinti, mégis jelentős viszonylat a Szent László téri megállóval rendelkező 9-es autóbusz vonala, amely a teljes belvárost és Óbudát köti össze Kőbányával. A Kápolna utcai autóbusz közlekedés egész napos utasforgalma 9.900 utas/nap/2 irány, a Harmat utca 5.700 utas/nap/2 irány forgalmat bonyolít. A legkisebb forgalmat a Halom utcában közlekedő 217-es járat 800 utas/nap/2 irány terhelése jelenti.

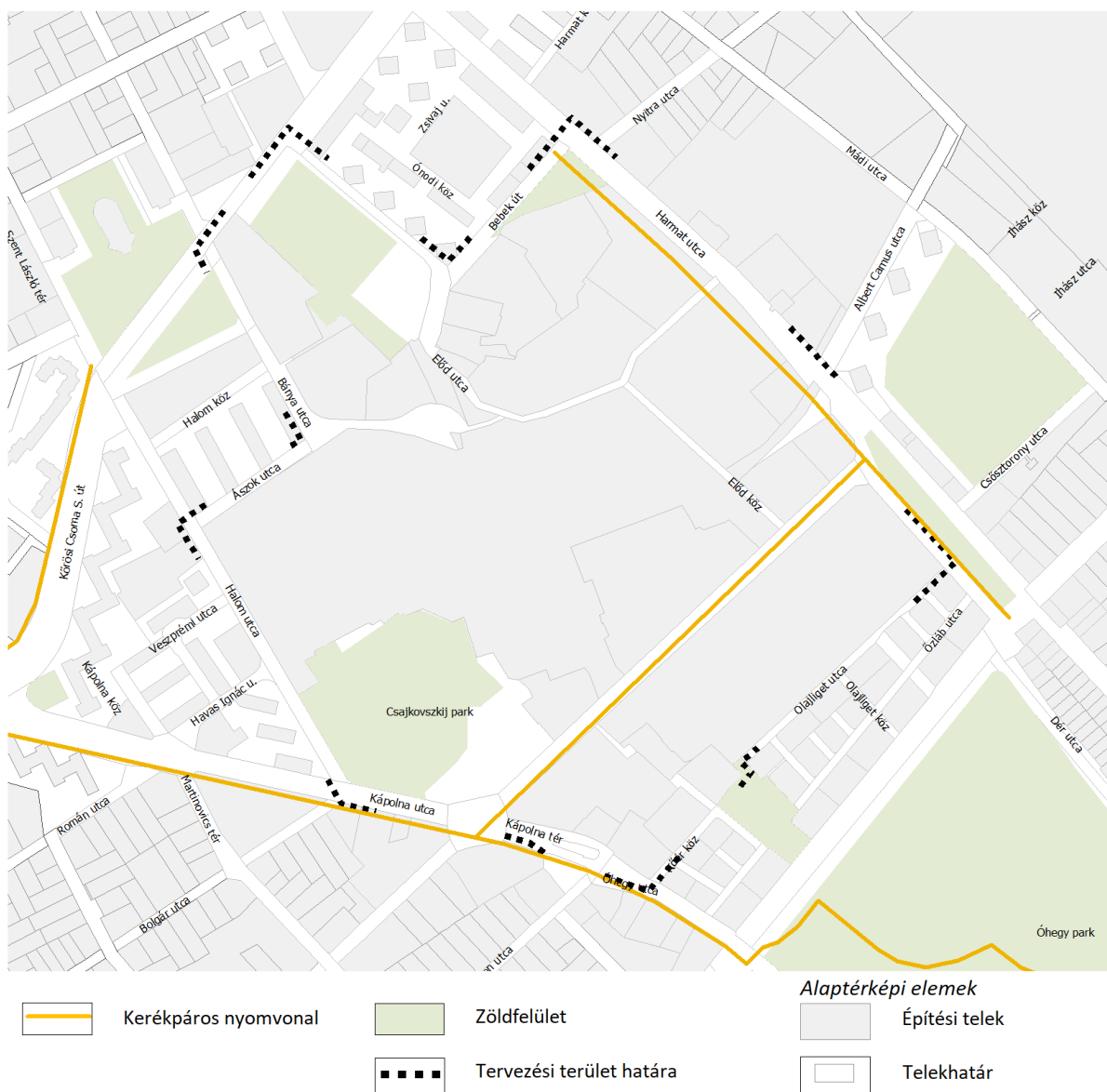


Napi utas forgalom (Egységes Forgalmi Modell 2018)

KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált területet több kerékpáros infrastruktúra nyomvonal is érinti. A Kőrösi Csoma Sándor úton a Szent László térig irányhelyes kerékpársáv található, amely a Kőbányai úti kerékpárúton keresztül a belváros felé teremt kapcsolatot. A Kápolna utca - Óhegy utca vonalán vezetett kerékpáros nyomvonal Óhegy és Újhegy városrészeit hivatott feltárni. A Kápolna utcai nyomvonal az Ihász utcáig irányhelyes kerékpársávként, majd az Óhegy utcán a Kőér utcáig kerékpárútként került kialakításra. A vizsgált terület északkeleti határát jelentő Harmat utca mentén a Bebek út és a Kőér utca között kerékpárút található, amely szintén jelentős, azonban még részben hiányos nyomvonal Kőbánya lakóterületeinek feltárása szempontjából.

A Harmat utca és a Kápolna utca mentén kialakított kerékpáros útvonalak között a kis gépjármű forgalommal terhelt Ihász utca adja meg a kapcsolat lehetőségét kijelölt kerékpáros nyommal ellátott útburkolat formájában.



Kerékpáros hálózat

A vizsgált területen található tempó 30-as zónába sorolt úthálózat önálló kerékpáros infrastruktúra nélkül alkalmas a kerékpározásra.

A vizsgált területen a forgalmi igényeknek megfelelő szélességben mindenütt kiépítésre került a járdák hálózata. A területen nagyobb gyalogosforgalmat a Csajkovszkij és a Rottenbiller park, valamint a szomszédos Óhegy park területe, a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ, illetve a Kápolna téri Janikovszky Éva Magyar - Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola generál. A jelenleg alulhasznosított, barnamezős terület Kőbánya városközpontjától csupán 300 m-re, a Mázsa tér – Liget tér csomópontjától 400 m-re található.

A jelentős gépjármű forgalommal terhelt Kőrösi Csoma Sándor út Halom utcai és Szent László téri keresztezéseiben jelzőlámpás forgalomirányítás mellett szintben biztosított a gyalogos átvezetés.

GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A vizsgált terület nem tartozik a 30/2010. (VI. 4.) Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló Főv. Kgy. rendeletben meghatározott korlátozott várakozási övezetbe, nincs fizető parkolás jelenleg a területen.

A vizsgált területen belül lakóépületek főként a Kőér utca menti területen található, melyek parkolási szükséglete telken belül megoldott. A vizsgált terület környezetében, főként a Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, valamint az Előd utca és Bebek utca mentén többemeletes lakóépületek található, amelyek parkolási szükséglete főként közterületen biztosított. A Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ és az ATV televíziós székház környezetében a közterületi várakozóhelyek kihasználtsága közel 100%-os. A területen a Bebek utca mentén 93 db, az Előd köz mentén összesen 194 db, a környező lakóterületek személygépkocsi tárolását biztosító garázsor található.



Előd köz menti garázsor



Bánya utca – Szent László tér közterületi parkolás

A volt sörgyár területén található raktározási, üzemi funkciók parkolási igénye telken belül biztosított.

A Kápolna tér környezetében található Kőbánya Sport Club, Janikovszky Éva Magyar - Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola parkolás szükséglete főként az Ihasz utcában, illetve a Kápolna tér körforgalmú csomópontjának középső részén és a Conti kápolna körüli útburkolatokon biztosított.

A X. kerület közigazgatási területén, és így a vizsgált területen is korábban a 31/2005 (VI. 17.) Ök. rendelet volt érvényben, amely a rendeltetészerű használathoz szükséges parkolóhely építési kötelezettséget szabályozza. Jelenleg, új fejlesztés megvalósítása esetén a 253/1997 (X. 20.) Korm. rendeletet kell figyelembe venni, helyi előírások hiányában.

A vizsgált terület és környezetének közlekedési viszonyait a hálózati tervlapok mellett a Zöldfelületi, közlekedési vizsgálat című tervlap mutatja be.

2.9.2. KÖZMŰVIZSGÁLAT

VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület és annak térségének vízellátásáról a 23. számú Kelet-pesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak, azonban a területen a 20. számú Pesti alap nyomászóna főnyomóvezetékei és az 52. számú Mádi úti nyomászóna elosztóvezetékei is megtalálhatóak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

A 20. számú nyomászóna főnyomóvezetékei a zóna ellennyomó zónájának Kőbányai régi ($2 \times 11.116 \text{ m}^3$) és új ($4 \times 5.000 \text{ m}^3$) medencéihez kapcsolódnak, illetve a Kőbányai gépházba és a Kőbányai ÚFA gépházba nyomnak vizet.

A 23. számú nyomászóna tápgépháza a Kőbányai gépház, és ezen nyomászóna biztosítja az 53. számú Mádi úti nyomásfokozó számára a vízbetáplálást. A gépházak és a medencék az Ihász utcai vízműtelepen találhatóak.

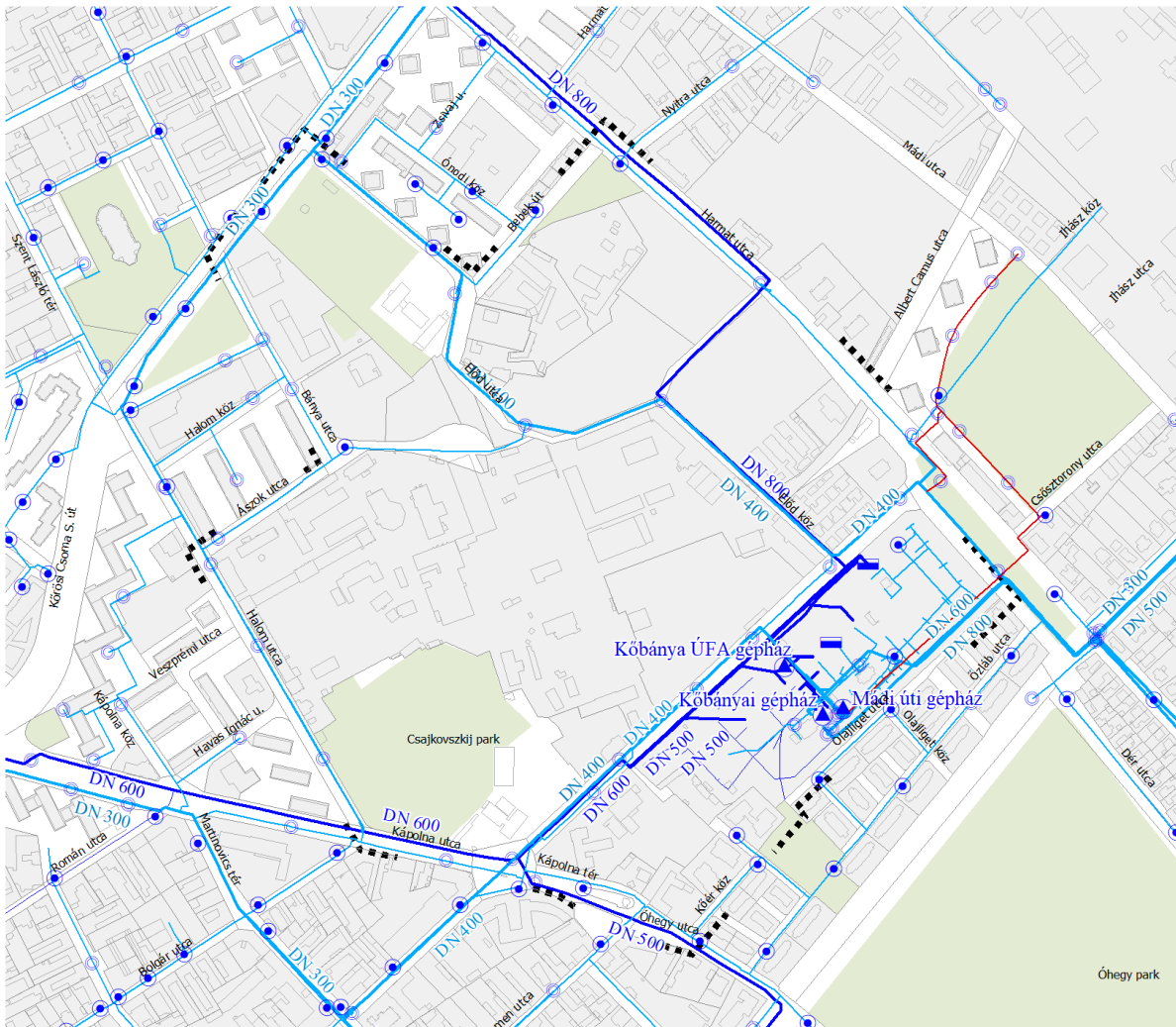
A Mádi úti nyomászóna a Harmat utca – Ihász köz mentén létesült középmagas lakóépületek ivóvízellátását biztosítja.














Az Ihász utcai vízműtelepen található vízmedence (kívülről és belülről)

Jelentősebb átmérőjű (DN \geq 300) ivóvíz főnyomóvezeték a következő helyeken található a tervezési terület környezetében:

- Kápolna utca – Ihász utca: DN 600 (anyaga: gömbgrafitos öntött vas (GÖV)) – 20. számú nyomászóna,
- Kőér utca – Óhegy utca: DN 500 (anyaga: öntött vas (öv)) – 20. számú nyomászóna,
- Előd köz – Harmat utca: DN 800 (anyaga: öv) – 20. számú nyomászóna,
- Ihász utca – Előd köz – Előd utca: DN 400 – DN 500 (anyaga: eternit) – 23. számú nyomászóna,
- Ihász utca – Gergely utca: DN 400 (anyaga: öv) – 23. számú nyomászóna,
- Gergely utca – Martinovics tér – Kápolna utca: DN 300 (anyaga: eternit) – 23. számú nyomászóna,
- Gitár utca: párhuzamosan DN 300 (anyaga: öv) és DN 500 (anyaga: eternit) – 23. számú nyomászóna,
- Harmat utca: párhuzamosan DN 300 (anyaga: öv) és DN 500 (anyaga: eternit) – 23. számú nyomászóna,
- Körösi Csoma Sándor út: DN 300 (anyaga: eternit) – 23. számú nyomászóna.



	Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN ≥ 300)		Ivóvíz elosztóvezeték (52. sz. zóna, DN < 300)		Zöldfelület
	Ivóvíz elosztóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300)		Föld alatti / föld feletti tűzcsap	Alaptérképi elemek	
	Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN ≥ 300)		Gépház / Medence		Építési telek / épület
	Ivóvíz elosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300)				Telekhatár
					Tervezési terület határa

Közművizsgálat - Vízellátás

A tervezési terület elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig, öntött vas, eternit, KPE és GÖV.

A tervezési területen ipari vízvezeték nem található. A területet víztermelő kút belső, külső, hidrogeológiai A és hidrogeológiai B védőterület nem érinti.



Föld alatti tűzcsap a Halom utcában



Föld feletti tűzcsap a Bánya utca – Ászok utca sarkán

A tervezési terület tűzvíz biztosítása földalatti és föld feletti tűzcsapokkal történik. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a tervezési területen található olyan terület, amelyet nem fed le az ellátási körzet. Ennek oka valószínűleg az, hogy egyes területeken egyedileg kerültek kialakításra a tűzvíz ellátó rendszerek, illetve egyéb módon (nem az ivóvízhálózatról) történik a szükséges oltóvízigény biztosítása.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt vízminőség-védelmi terület övezete a vizsgált terület egészét érinti. A rendelet értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Továbbá a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

CSATORNÁZÁS

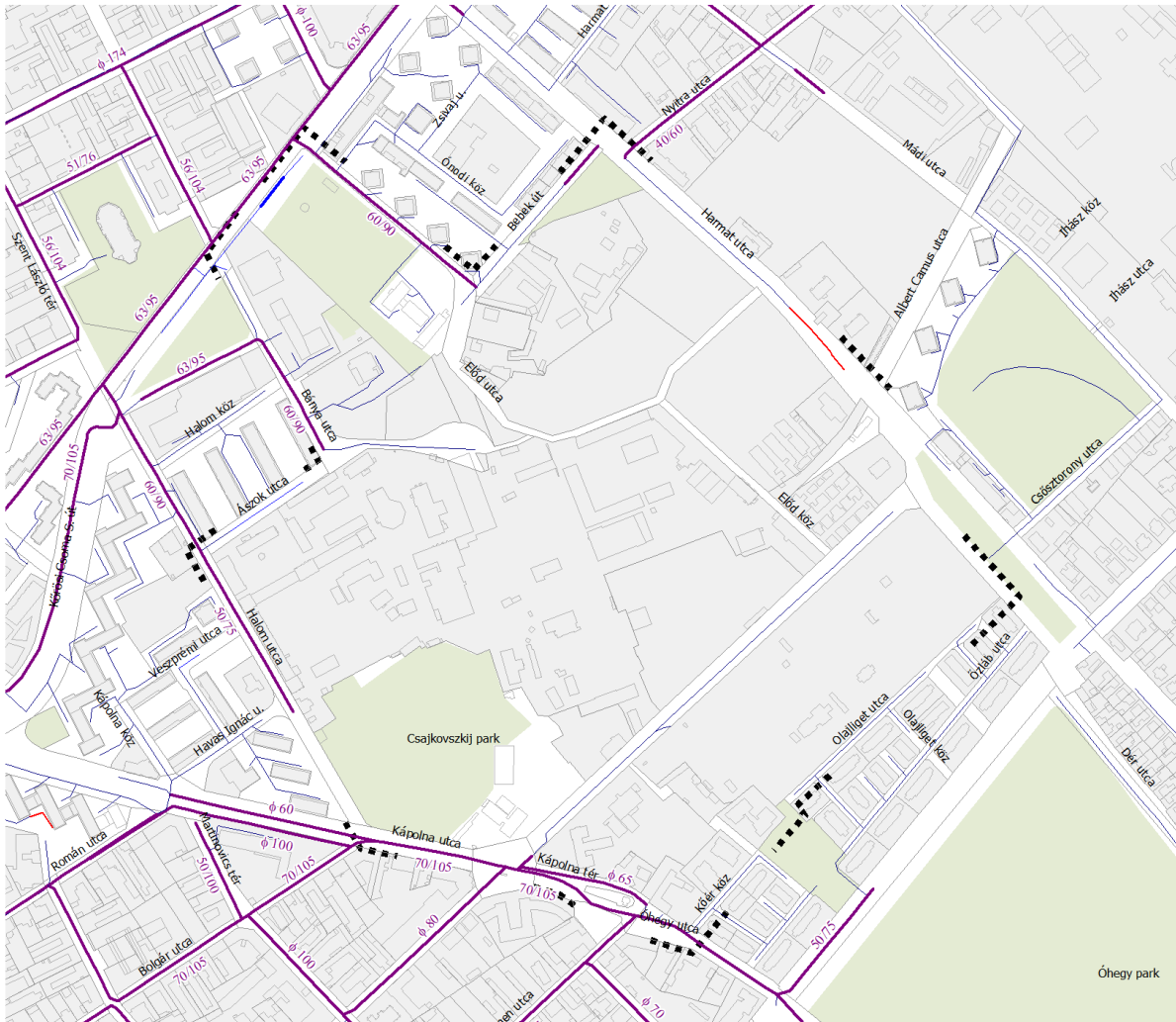
A tervezési területen és környezetében a meglévő csatornák jórészt egyesített rendszerben épültek ki, csak kisebb szakaszokon található elválasztott rendszerben kiépített szennyvíz- és csapadékvíz csatorna, amelyek befogadója egyesített csatorna. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. A tervezési területen az egyesített csatornahálózatok által összegyűjtött vizek befogadója a Ferencvárosi szivattyútelep, ahonnan tisztításra a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre kerülnek.










Nagyobb átmérőjű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornák a tervezési területen és környezetében az alábbi helyeken található:

- Óhegy utca – Kápolna tér – Kápolna utca nyomvonalon: 50/75 – 70/105-ös méretű, ÜPE és téglá anyagú,
- Petrőczy utca: Ø 70-es méretű, acél anyagú,
- Kelemen utca: 50/75-ös méretű, ÜPE anyagú,
- Ihász utca: Ø 80-as méretű, acél anyagú,
- Gergely utca: Ø 100-as méretű, acél anyagú,
- Bolgár utca: 70/105-ös méretű, téglá anyagú,
- Martinovics tér: 50/100-as méretű, ÜPE anyagú,
- Halom utca: 50/75 – 60/90-es méretű, ÜPE anyagú,
- Kőrösi Csoma Sándor út: 70/105-ös méretű, téglá-vasbeton anyagú,
- Kőrösi Csoma Sándor sétány: 63/95-ös méretű, téglá anyagú,

- Bánya utca: 60/90-es méretű, beton anyagú,
- Előd utca: 60/90-es méretű, beton anyagú,
- Nyitra utca: 40/60-as méretű, beton anyagú.

A tervezési terület közelében található áttemelő Liget téri gyalogos aluljáróban található Liget téri áttemelő, amelynek beépített névleges kapacitása: 8 l/s.

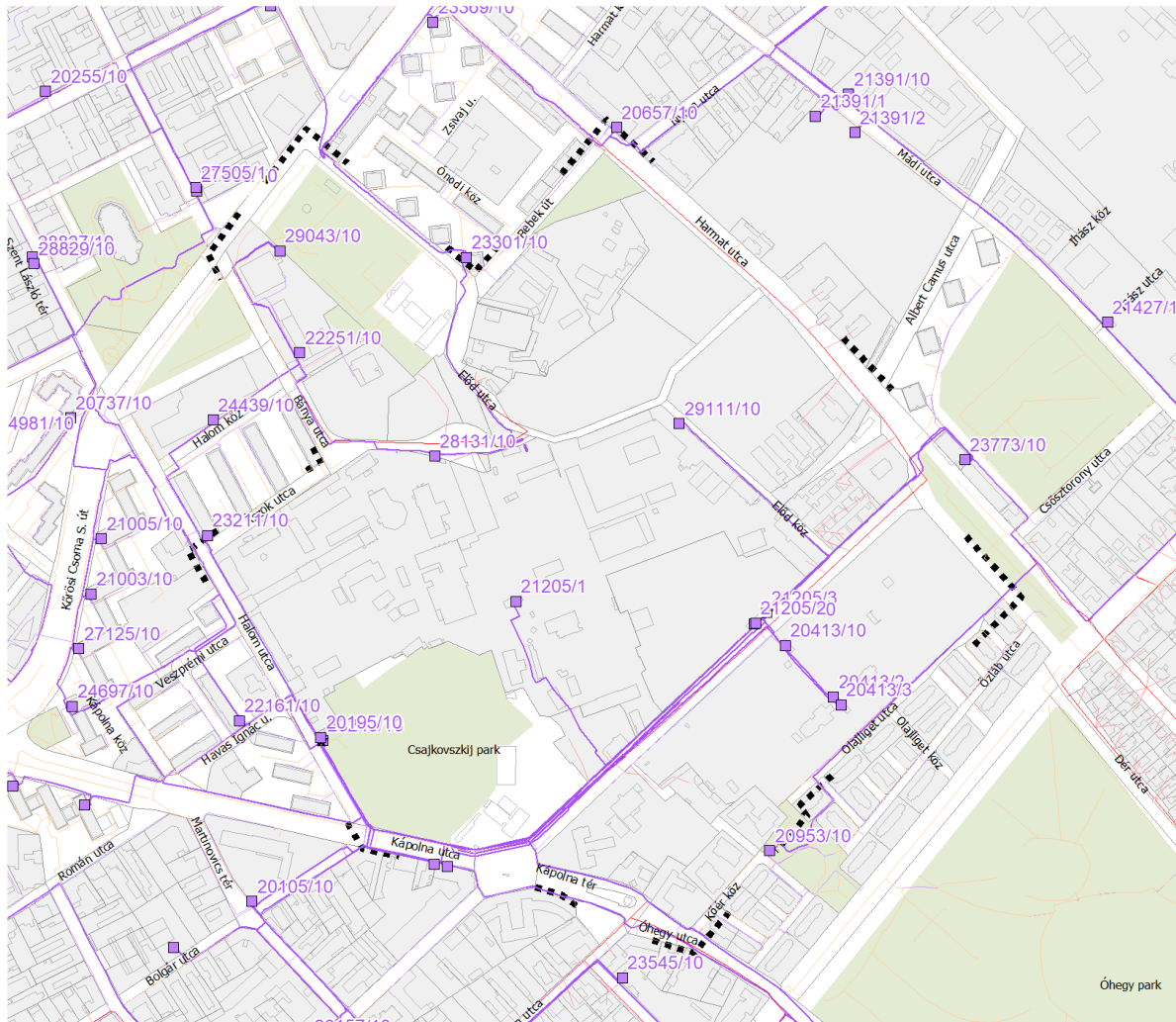












	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna		Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna		Zöldfelület
	Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna		Csapadékvíz gyűjtőcsatorna	<i>Alaptérképi elemek</i>	
	Szennyvízcsatorna				Építési telek / épület
					Telekhatár
					Tervezési terület határa

Közművizsgálat - Csatornázás

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A térség középvezetési ellátását 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontjai a Vajda Péter utcában lévő Népliget, és a Hungária körút 159. szám alatt lévő Városliget 120/10 kV-os alállomás, a Kőbánya alállomás és a Kispest alállomás.



	10 kV-os földkábel		Közvilágítási szabadvezeték		Zöldfelület
	Kisfeszültségű földkábel		10/0,4 kV-os transzformátor	Alaptérképi elemek	
	Kisfeszültségű szabadvezeték		Építési telek / épület		Telekhatár
	Közvilágítási földkábel		Tervezési terület határa		

Közművizsgálat – Villamosenergia-ellátás

A vizsgálati területen üzemelő transzformátorokat felfűző 10 kV-os hálózatok táppontja a Kőbánya alállomás, a terület középfeszültségű berendezései a következők:

- Kőér köz 20953/10
- Ihász utca 21205/10, 20205/2, 20205/3, 20413/10, 20413/2, 20413/3
- Előd köz: 29111/10
- Csajkovszkij park: 20195/10, 23243/10
- Szent László tér: 22251/10
- Halom köz: 24439/10
- Rottenbiller park: 29043/10
- Dreher villa mellett: 21205/1
- Bánya utca: 28131/10

A középfeszültségű földkábeles hálózat a határoló közterületek mentén megtalálható, valamint a vizsgálati területen üzemelő 10/0,4 kV-os transzformátorok betáplálását biztosító nyomvonalak a területen belül is létesültek. A középfeszültségű elosztóhálózat a vizsgálati területen 15 darab 10/0,4 kV-os transzformátort lát el villamos energiával.

Az állomások részben épületen belül, részben önálló építményként kerültek létesítésre.

A transzformátorokból kiinduló kiefeszültségű és közvilágítási hálózat a területen jellemzően földkábelként épült ki, szabadvezetékes szakaszok az Előd utca térségében, az Ihász utca és a Harmat utca mentén találhatóak.



28131/10 építettházias transzformátor 10/0,4 kV-os transzformátor, Bánya utca



29111/10 épületben elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátor, Előd köz

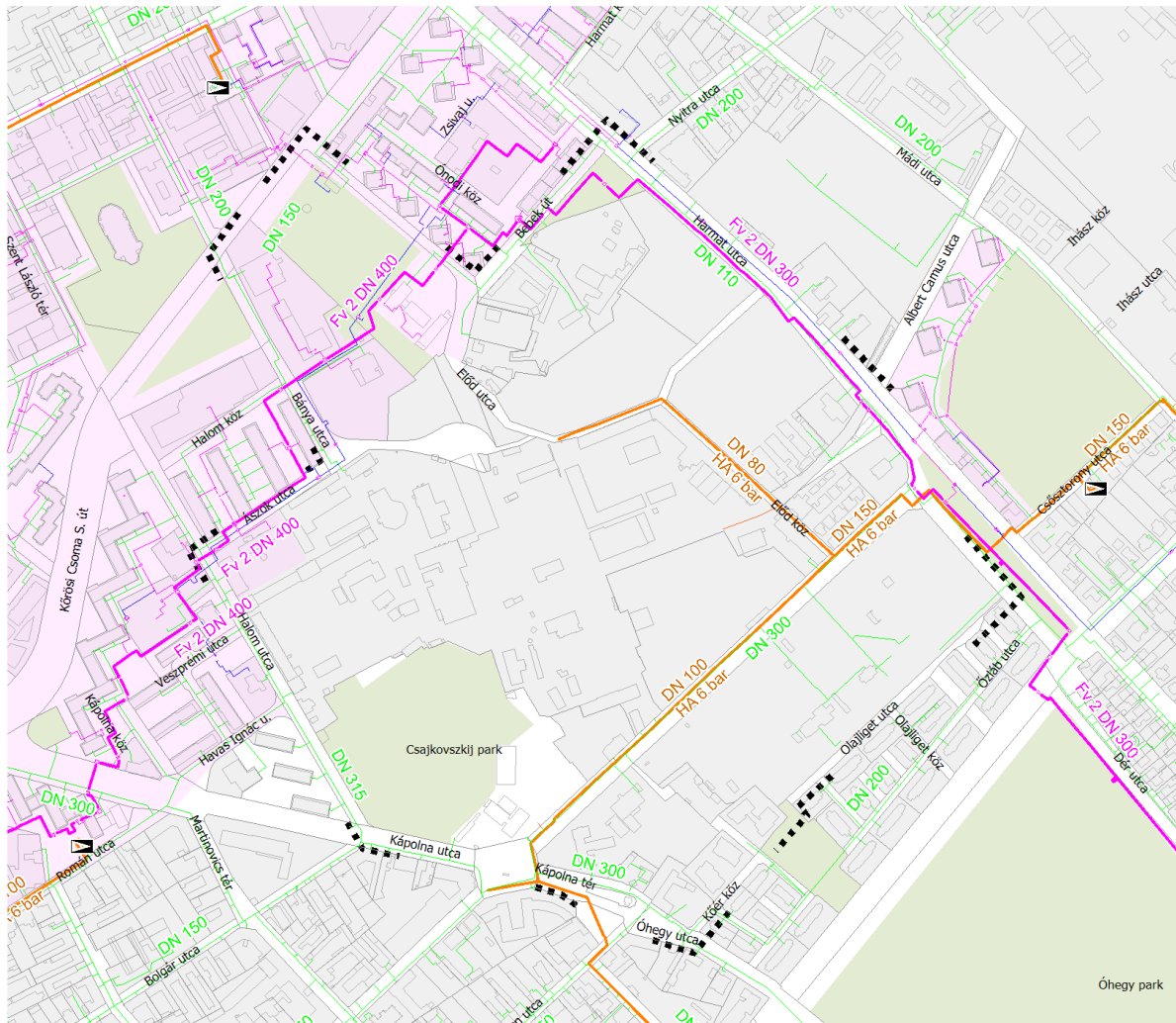
GÁZELLÁTÁS













A térség gázellátását a tervezési területen, a Salgótarjáni út és Zách utca mellett lévő Kőbánya gáznyomásszabályzó állomás biztosítja. A nyomásszabályzó állomás a tápenergiát a XVI. kerületben a Bökényföldi út mellett lévő Ikarus gázátadó állomástól DN 500 méretű, 40 bar nyomású gázvezetéken kapja. A nyomásszabályzó állomáson ezt a nyomást lecsökkentik:

- 6 bar nyomású nagyközépnomásra,
- 1 bar nyomású középnomásra,
- 30 mbar nyomású kisnyomásra.

A vizsgálati területet az NKM nagyközépnomású gázhálózata tárja fel, amely a Csősztorony utca felől DN 150 HA 6 bar mérettel érkezik a területre, az Ihász utcában DN 100 HA mérettel halad tovább a Kápolna tér – Kelemen utca nyomvonalon. A hálózatnak az Előd közben leágazása van DN 80 HA mérettel.

A nagyközépnomású hálózatról a nagyobb fogyasztók közvetlenül vételezhetnek. A határoló közterületeken a kisnyomású (30 bar) gázhálózat is kiépült, az Ihász utcában a gerinchálózat DN 300 mérettel létesült.



	Nagyközépnomású gázvezeték		Távhő elosztóvezeték		Zöldfelület
	Kisnyomású gázvezeték		Üzemen kívüli távhővezeték		Alaptérképi elemek
	Hálózati nyomásszabályzó		Távhővel ellátott terület		Építési telek / épület
	Távhő gerincvezeték				Telekhatár
					Tervezési terület határa

Közművizsgálat – Gáz- és távhőellátás

TÁVHŐELLÁTÁS

A vizsgált terület É-NY-i részén a fővárosi távhőellátás szolgáltatás elérhető, a körzet hőbázisa a Kispesti Erőmű. A gerinchálózat a Harmat utcába Fv 2 DN 300/400 mérettel létesült és halad a Bebek út – Halom köz – Ászok utca – Kápolna köz – Liget tér nyomvonalon. Új beépítés vagy fűtési rendszer korszerűsítés kapcsán felmerülő hőigény esetén a távhővel történő kiszolgálás lehetősége figyelembe vehető.

VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vizsgált területen lévő vezetékes adatátviteli- és távközlési hálózatot a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV) építette ki, illetve üzemelteti.

A térségben lévő helyi előfizetői hálózat táppontja a Kőér utca 17. sz. alatt elhelyezett Kőbánya AXE HOST központ. A központ felől csöves alépítmény indul ki, és fedi le a központ tápterületét. A központról ellátott helyi vezetékes távbeszélő hálózat rézkábelrel kiépített, ún. nagyelosztós rendszerű, ahol a nagyobb igényű koncentrált előfizetők közvetlen kábelcsatlakozással rendelkeznek. Erről a hálózatról a hagyományos távbeszélő ellátáson kívül ISDN (integrált), MLLN (menedzselt bérelt vonali), LANFLEX (közvetlen összeköttetés), stb. szolgáltatást is tud biztosítani a Magyar Telekom Nyrt.

A Telekom alépítmény hálózata a vizsgálati területen kiépült, helyenként légkábéles elosztóhálózat is üzemel.

A DIGI Kft. alépítményben elhelyezett optikai hálózata a Harmat utca – Ihász utca – Kápolna tér nyomvonalon elérhető, valamint a Zsivaj utca – Ónodi köz – Előd utca – Halom köz nyomvonalon is kiépült.

Az Ihász utcában az Invitech hálózata is megtalálható.

A Kőrösi Csoma Sándor út mentén üzemel az NSN TrafficOM Kft. optikai hírközlő hálózata, amelynek alépítménye érinti a vizsgálati terület nyugati szélét.

Az ELMŰ iparági hírközlési hálózata szintén jelen van a vizsgálati területen, alépítménye a Havas Ignác utca – Halom utca – Kápolna utca – Ihász utca – Harmat utca – Gitár utca nyomvonalon létesült.

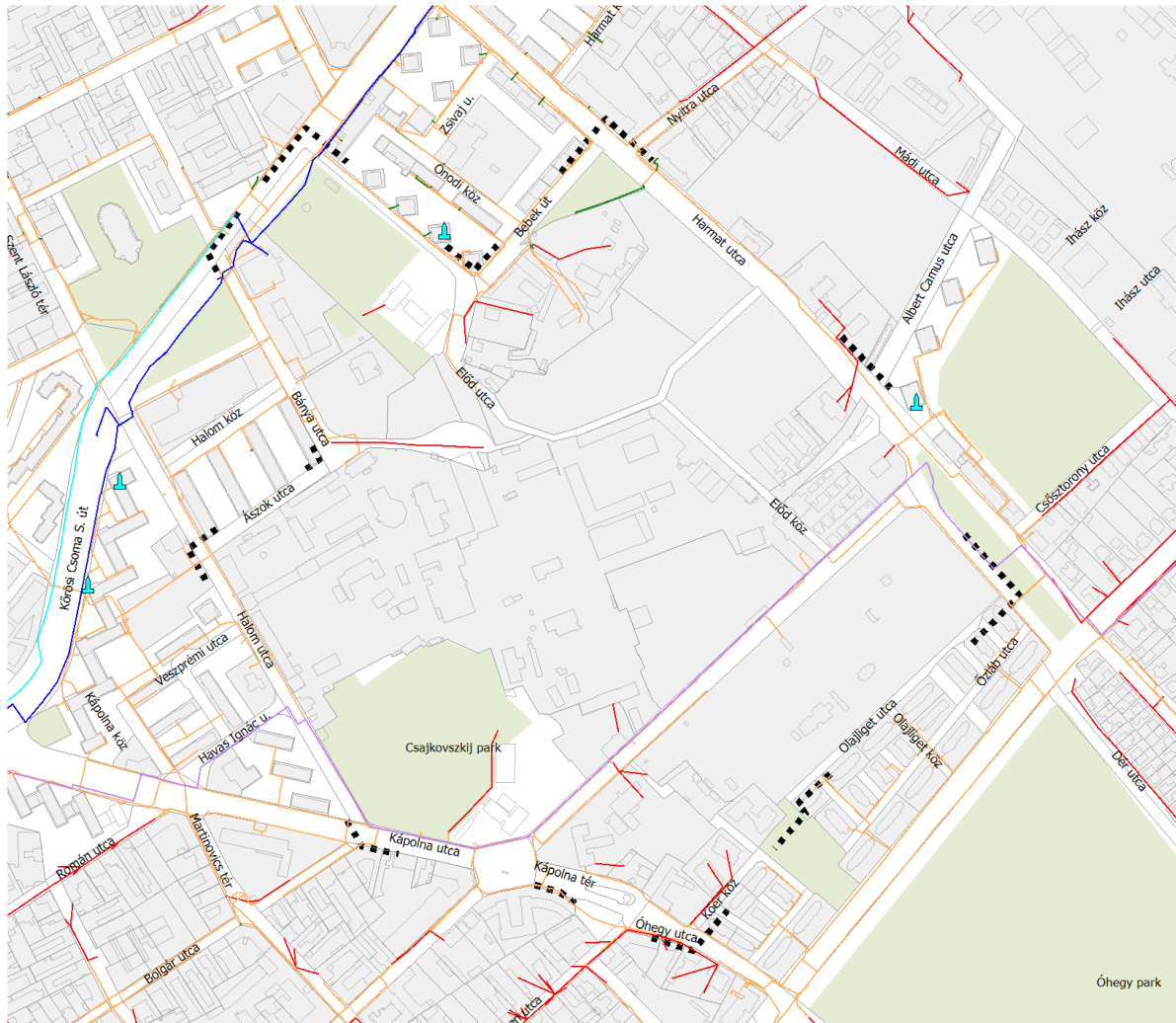
VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS













Mobilhálózatok vonatkozásában mindhárom szolgáltató hálózata megfelelő lefedettséget biztosít, a vizsgálati terület határán több mobil bázisállomás üzemel.

Invitech tulajdonú nagyfrekvenciás összeköttetések a vizsgálati terület felett nagyszámban üzemelnek, ezek bejegyzett magassági korlátozással nem rendelkeznek.



Mobil bázisállomás a tervezési terület szomszédságában



	Alépítmény (Magyar Telekom)		Optikai kábel alépítményben (NSN TraffiCOM)		Zöldfelület
	Földkábel (Magyar Telekom)		Optikai légekábel (NSN TraffiCOM)	Alaptérképi elemek	
	Légkábel (Magyar Telekom)		Mobil bázisállomás		Építési telek / épület
	Hírközlő kábel (ELMŰ)		Telefonközpont (Magyar Telekom)		Telekhatár
					Tervezési terület határa

Közművizsgálat – Elektronikus hírközlés

2.10. TÁJI ÉS KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Természeti adottságok

A tervezési terület a Pesti-hordalékkúp-síkság kistáj része. A hullámos síkságot a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei szabdalják Ny-K-i irányban. A folyó hajdani tevékenységét jelzi a kistájra jellemző folyóvízi (homok-kavics) üledék. A kistáj mérsékelt meleg, száraz éghajlatú, évi középhőmérséklete 10,0-10,2 °C, évi csapadékösszege 560-580 mm. Az uralkodó szélirány az ÉNY-i.

Tájhasználat értékelése

A tervezési területen domináns a gazdasági területhasználat és a használaton kívüli területek aránya, emellett igen jelentős a zöldterületek mérete, valamint a magas zöldfelületi aránnyal rendelkező városüzemeltetési terület, a Fővárosi Vízművek Zrt. területe. Jelen vannak továbbá az intézményi, kereskedelmi, szolgáltató területek, valamint a lakóterületek is. A gazdasági és használaton kívüli területek jellemzően a tervezési terület központi részén helyezkednek el, de a lakóterületekkel és a lakosság számára fontos rekreációs és intézményi területekkel is szomszédosak. A zöldterületek a tervezési terület peremén, a lakó és intézményi területekhez közel találhatóak.

Védett védendő természeti értékek, területek

Nemzetközi, országos, illetve helyi természetvédelmi oltalom alá eső terület nem érinti a tervezési területet.

A TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapja szerint a Csajkovszkij park és a Szent László tér zöldfelülete karakterében megőrzendő közpark.

A főváros településszerkezeti terve alapján, a Kőrösi Csoma Sándor úton, a Kőér utcán és a Harmat utcán településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található. Ezenkívül a Halom utcában, az Ászok utcában, a Halom közben, valamint az Ihász utcában is értékes idős fákból álló fasor húzódik. A Fővárosi Vízművek Zrt. Ihász utcai telepén és az egykori sörgyár egyes területein is értékes facsoportok találhatóak. Ezen értékes parkok, faegyedek, facsoportok, illetve fasorok megőrzése kiemelten fontos.

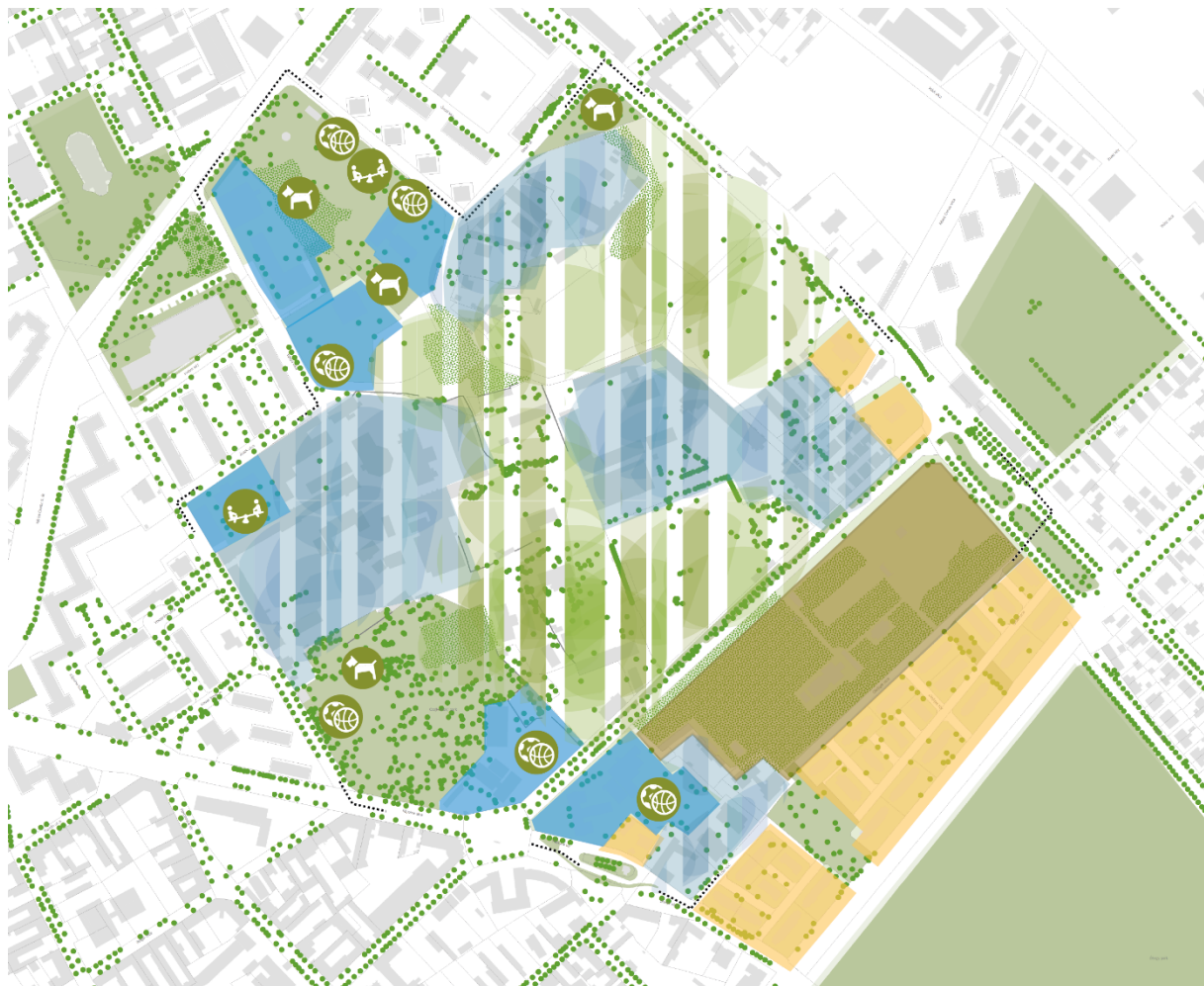


A Harmat utcai fasor (Forrás: Google Map)

Zöldfelületi rendszer elemei, zöldfelületi kapcsolatok

A zöldfelületi rendszer elemei ökológiai jellemzőjük, illetve rekreációs használatuk alapján kategorizálhatók. A rendszer hálózatszerűségét lineáris, illetve területi elemek kapcsolatrendszere alakítja ki. A tervezési terület zöldfelületi rendszerét túlnyomóan a közhasználatú és egyéb kondicionáló zöldfelületek, fasorok alakítják. Több közpark, közkert található a területen, úgymint a Rottenbiller park, a Csajkovszkij park, a Dausz Gyula park, Bebek utcai park, illetve a Szent László tér zöldfelületének egy része. A tervezési terület rekreációs funkciói: sportpályák, játszótérek, melyek jellemzően a parkokban és azt oktatási intézmények közelében helyezkednek el.

Jellemzően zöldfelület-hiányosak a terület központi részein elhelyezkedő, Halom utcai és Előd utcai gazdasági területek, ahol a telephelyek területe szinte teljes egészében burkolt, csak néhány facsoporttal rendelkezik. A területen található zöldfelületi elemek a „Zöldfelületi és közlekedési vizsgálat” tervlapon tekinthetők meg.



	Közcélú zöldterület		Felhagyott terület zöldfelülete		Kutyafuttató
	Intézmény kertje		Jellemzően burkolt felület		Faegyed, fasor
	Vízművek kertje		Játszóter		Facsoport
	Lakóterületi zöldfelület		Sportpálya		

A tervezési terület zöldfelületi rendszere

Közparkok, közkertek

A tervezési területen négy zöldterület található egészében, valamint egy csak részben.

A Rottenbiller park közel 1,7 ha. A Rottenbiller park először a Rottenbiller, majd a Dreher család birtokában volt és 1913-ban került a főváros tulajdonába. A területet a 30-as években kezdték el parkosítani, de csak az 50-es években fejeződött be a parkosítása. A park jól megközelíthető, központi helyen, a kerület egyik fő közlekedési útvonala, a Kőrösi Csoma Sándor út mellett fekszik. A parkban, illetve közvetlen szomszédságában több köztintzmény is



A Rottenbiller park (Forrás: zoldkalauz.hu)

található, mint például a KÖSZI (Kőbányai Gyermekek és Ifjúsági Szabadidő Központ). A park gyalogos úthálózattal jól feltárt, útvonalai a kerületközpont és a tervezési terület középpontja közötti kapcsolatot is elősegíti. A park értékes idős faállománnyal rendelkezik, a nyugati oldalán található munkahelyi és szállás funkciójú épületek felé a sűrű faállomány ad térfalat. A park több funkcióval is rendelkezik, az Előd utca mentén játszótér és sportpálya is található a területen, valamint két kutyafuttatóval is rendelkezik.

A Csajkovszkij park 3,2 ha. A fővárosi településszerkezeti terv karakterében megőrzendő közparkként jelöli. A park a kerület központtól kissé távolabb, de jól megközelíthető helyen fekszik. Területének egy része elzárt, sportterületként funkcionál, közelében áll a használaton kívüli Havas villa. A park közterületek (Kápolna utca, Halom utca) felé eső része gyalogos útvonalakkal jól feltárt, a szomszédos elzárt funkciók felé feltáratlan, területén sportpálya és kutyafuttató található. A park értékes idős faállománnyal rendelkezik. Jellemző, hogy nagy részén a fák igen sűrűn állnak, illetve egyes részein a spontán cserjésedés is jellemző.



A Csajkovszkij park központi része

Ma is megtalálható az az ősfás állomány, melyet már a Dreher villa építésekor, valamint azután a tájképi stílusú park kialakításakor telepítettek. A korszakra jellemző, a parkban ma is megtalálható idős fajok: japánakác (*Sophora japonica*), platán (*Platanus sp.*), fekete fenyő (*Pinus nigra*), hárs (*Tilia sp.*), nyugati ostorfa (*Celtis occidentalis*), vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*). A központi részen, jellemzően a park közkertté alakítása, vagyis az 1950-es évek után telepített faállomány él. Ezek jellemző fajai: akác (*Robinia pseudoacacia*), juhar (*Acer sp.*), kínai csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*). Érdekesség, hogy itt található Budapest mértani középpontja.

A Bebek utcai park csupán 0,3 hektár, a Bebek utca – Harmat utca találkozásánál található háromszög alakú zöldfelület. A lakóterületek közelében, de viszonylag félreeső helyen található park jelentős faállománnyal rendelkezik. Méretéből adódóan csak egy gyalogos út halad át és csupán egy funkció jelenik meg rajta, egy elkerített kutya-futtató.

A Szent László teret a forgalmas Kőrösi Csoma Sándor út kettészeli. A fővárosi településszerkezeti terv karakterében megőrzendő közparkként. A Szent László tér templom előtti központi része a tervezési területen kívül esik. A tervezési területen belül eső részen található a Magyar Oltár. A park ezen része értékes idős faállománnyal rendelkezik.

A 2008-ban megalakult KŐKERT Kőbányai Kerületgondnoksági és Településüzemeltetési Non-profit Közhasznú Kft. látja el a kerületi tulajdonban lévő parkok és egyéb zöldfelületek (pázsit, cserje, parkfa) fenntartását, a játszóterek, sétányok gondozását és egyéb területek takarítását (hulladék elszállítása stb.).



A Magyar Oltár (Forrás: zoldkalauz.hu)

Fasorok

A közterületi fasorok a zöldfelületi rendszer szerves részét képezik. A tervezési terület határán, a Kőrösi Csoma Sándor úton, a Harmat utcán a fővárosi településszerkezeti terv szerint településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található, melynek szerepe, elsősorban a szomszédos lakóterület számára, környezetvédelmi szempontból is kiemelkedő. Jelentős fasor található még az Ihász utcában, Halom utcában, az Ászok utcában, a Halom közben, valamint a Kápolna utcában.

Lakókerterek

A zöldfelületi rendszer részét képezik a lakóterületek zöldfelületei is, melyek a Harmat utca – Ihász utca kereszteződésében, valamint a Kápolna térnél találhatók. A Harmat utcai társasházakhoz egybefüggő nagy kertek kapcsolódnak, a gépjárművek tárolása külön garázssorban történik.

Intézmény kertje

A tervezési területen az oktatási-nevelési intézmények közül a Janikovszky Éva Magyar- Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola, a Halom közű iskola és a Mászóka Óvoda jelennek meg, mint magas zöldfelületi aránnyal rendelkező intézménykertek. Játszókerettel, sportpályával rendelkeznek és területükön magas a lombkorona borítottság. Kiemelkedően jelentős zöldfelületű és lombkorona borítottságú városüzemeltetési intézmény a Fővárosi Vízművek telephelye. A tervezési területen található egyéb intézmények zöldfelülete kevésbé jelentős.

Felhagyott területek spontán kialakult zöldfelülete

A tervezési területen található zöldfelületek jelentős hányada a felhagyott területeken spontán kialakult gyepes-cserjés vegetáció, amely az S1 területre jellemző. Ezek az egykori sörgyár és csokoládégyár lebontott üzemei, valamint a korábbi tevékenység után megmaradt beépítetlen területeken találhatóak. A területek elhanyagoltak, jellemző az építési hulladék és az illegális hulladékok jelenléte, valamint a fás szárúak évről évre növekvő aránya. Ezek a területek összességében kevésbé értékes zöldfelületek, jelen állapotukban leginkább a hősziget-hatás mérséklésében



A Harmat utcai felhagyott terület

van szerepük. Az egykori istállóépületek előtti területen csupán néhány zöld juhar (*Acer negundo*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*) található. A sörgyár északi felén található felhagyott területen többféle fafaj szaporodott el, a bálványfa és a zöld juhar mellett akác (*Robinia pseudoacacia*), ostorfa (*Celtis occidentalis*) és néhány oszlopos örökzöld is található. Az Előd köz felé vezető úton nyárfák (*Populus nigra*, *Populus nigra 'Italica'*) sorát telepítették.

Felhagyott, egykor tudatosan telepített zöldfelület

A felhagyott területeken korábban parkosított, de mára leromlott állapotú zöldfelületek is jelen vannak, melyek faállománya jelentősebb értéket képvisel. Ilyen zöldfelület az egykori sörgyár Havas villához közel eső területe, mely egy egykoron szépen parkosított kert képét mutatja. Bár a terület gondozatlan, azonban az értékes növényállomány és az úthálózat rendszere ma is emlékeztetnek a korabeli gondozott igényes díszkertre. A terület egy egységet alkotott a mai Csajkovszkij parkkal, ezért a faállománya részben a parkhoz hasonló, azonban itt elmaradt az '50-es évek utáni telepítés, ellenben annál jellemzőbb a spontán növekvő adventív fajok jelenléte az ősfás állomány mellett. A gépháztól keletre fekvő elvadult zöldfelület értékes fafajai, mint például a platán (*Platanus sp.*) arra utal, hogy itt korábban is zöldfelület vagy kisebb park lehetett. A Kisebbségek és Civilek Háza körüli kert a '60-as, '70-es évek kertkialakításának jegyeit tükrözi. A kert jellemző telepített fajai: vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), luc és ezüstfenyő (*Picea abies*, *Picea pungens*), nyírfa (*Betula pendula*), platán (*Platanus sp.*), melyek mellett megjelennek a spontán terjedő fajok úgy, mint a bálványfa, juhar, akác. A kertben oszlopos örökzöldek is találhatóak: nyugati tuja (*Thuja occidentalis*), tiszafa (*Taxus sp.*), hamisciprus (*Chamaecyparis*).

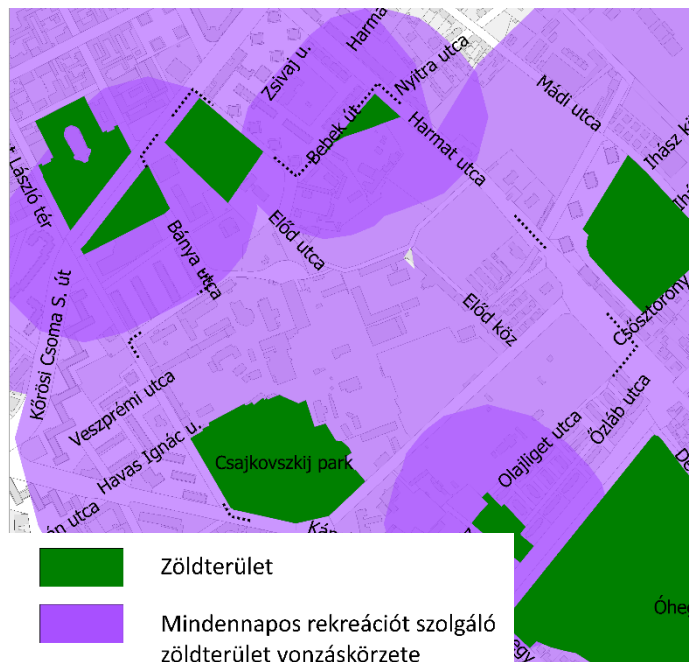
Egyéb kondicionáló zöldfelület

A tervezési területen haladó utak mentén, valamint a közlekedési csomópontokban néhol jelentősebb méretű zöldfelületek találhatóak. Ezek közül a legjelentősebb a Harmat utcának az Ihász utca és Kőér utca közötti szakaszán helyezkedik el, ahol értékes szép habitusú juharfák sora és gondozott gyepfelület található. Jelentős méretű továbbá a két Harmat utcai lakóterület közötti közterületi zöldfelület is, melyen viszont a karbantartás hiánya, elvadult növényzet és illegális hulladéklerakás nyomai figyelhetők meg.

Zöldfelületi ellátottság

A tervezési terület zöldfelületi ellátottsága kiváló, a területen belül több közkert és egy közpark is található, valamint a közelében helyezkedik el még egy további jelentős közpark, az Óhegy park. A tervezési területen számos játszóteret, sportpályát, valamint kutyafuttatót is létesítettek.

A közcélú rekreációs zöldterületek vonzáskörzetét szemléltető térkép jól érzékelteti, hogy a tervezési terület egésze a mindennapos rekreációt ellátó zöldterületek vonzáskörzetébe esik. A hétfélig rekreációt is ellátó közparkok vonzáskörzete is teljes egészében lefedi a tervezési területet a Népligetnek, az Óhegy parknak és a Csajkovszkij parknak köszönhetően. A zöldterületek mindennapos rekreációs vonzáskörzete 150 és 300 m, míg a hétfélig 500 és 1000 m között mozog. Az egyéb közcélú zöldfelületek vonzáskörzete 150 m. Ugyanakkor hozzá kell tenni, hogy a vizsgálat légvonalban számol, a tényleges elérési útvonalak változhatnak a közlekedési folyosók és elérési útvonalak függvényében.



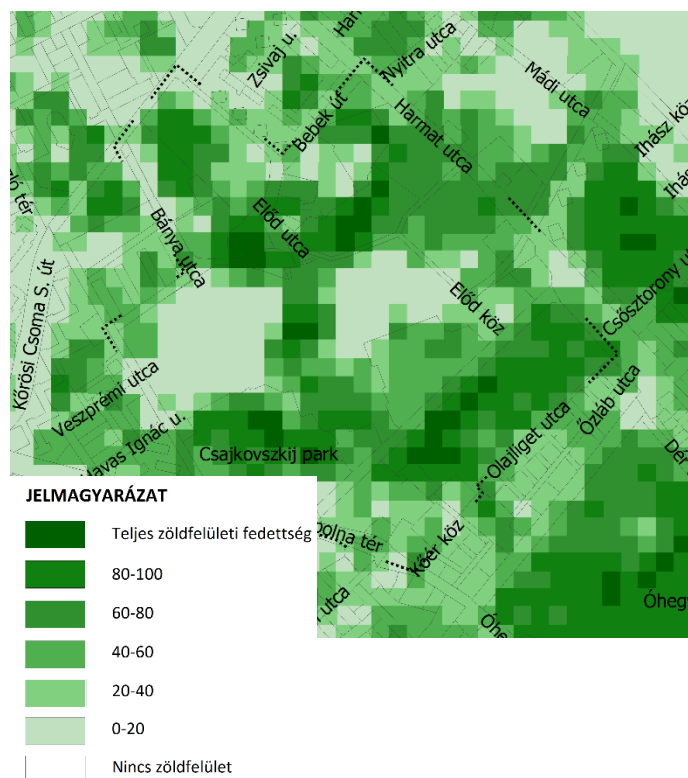
A hétfélig és a mindennapos rekreációt szolgáló zöldterületek vonzáskörzete

Zöldfelületi intenzitás és zöldfelület-borítottság

A terület és a térség zöldfelületi viszonyai jól jellemezhetők a zöldfelületi intenzitás bemutatásával.

A zöldfelület-intenzitás vizsgálata dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) infravörös műholdfelvételen alapuló kutatási eredményeinek felhasználásával történt. A zöldfelületi intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását jellemző %-érték, amely az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége is) fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik meg a zöldfelületek tényleges nagyságával. (Pl. egy zárt lombkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.)

A térképen jól láthatóak az alacsony zöldfelület-intenzitású területek, ahol az érték 20% alatti. Ezek jellemzően a terület központi részén, az egykori sörgyár területén található gazdasági





Zöldfelület-intenzitás értéke 2021-ben

területeknek a Halom utcához és az Előd utcához közeli telephelyei, továbbá kisebb kiterjedésben a Bebek utcai telephely. Ezen kívül kirajzolódnak a nagy kiterjedésű épületek, mint a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ, az ATV székháza, továbbá kiterjedt közlekedési területek és parkolók, mint a Kápolna tér, a Csősztorony környéke és az Ihász köz – Harmat utca találkozási pontja. Viszonylag magasabb (20-60%) zöldfelületi intenzitással az Ihász utca és az Előd köz kereszteződésében lévő felhagyott terület, a Harmat utca menti területek, a Janikovszky Éva Általános iskola és további intézményterületek bírnak. A zöldfelületi intenzitás érték megközelíti a 100%-ot, a parkokban, a Fővárosi Vízművek Zrt. területén, valamint a tervezési terület központi telephelyei közötti, felhagyott fás állománnyal bíró területeken, a Bánya utca és az Előd utca környékén.

A zöldfelület-borítottságot vizsgáló térkép szintén műholdfelvételekből interpretált elemzésen alapul. A vizsgálat nem tartalmaz adatokat a zöldfelületek vitalitásáról vonatkozóan, illetve a lombkorona alatti területeket sem veszi figyelembe. A térképen jól kirajzolódik az épületek és a telephelyek burkolt felületei. Az Ihász utca és az Előd köz közötti felhagyott terület, valamint az Előd köz és Harmat utca között található területek jellemzően gypszinten borítottak, míg a többi fennmaradó szabadterület (parkok és felhagyott területek) jelentős faállománnyal rendelkeznek, a lombkorona borítottság aránya magas.



-  Lombkorona borítottság
-  Gyepfelület

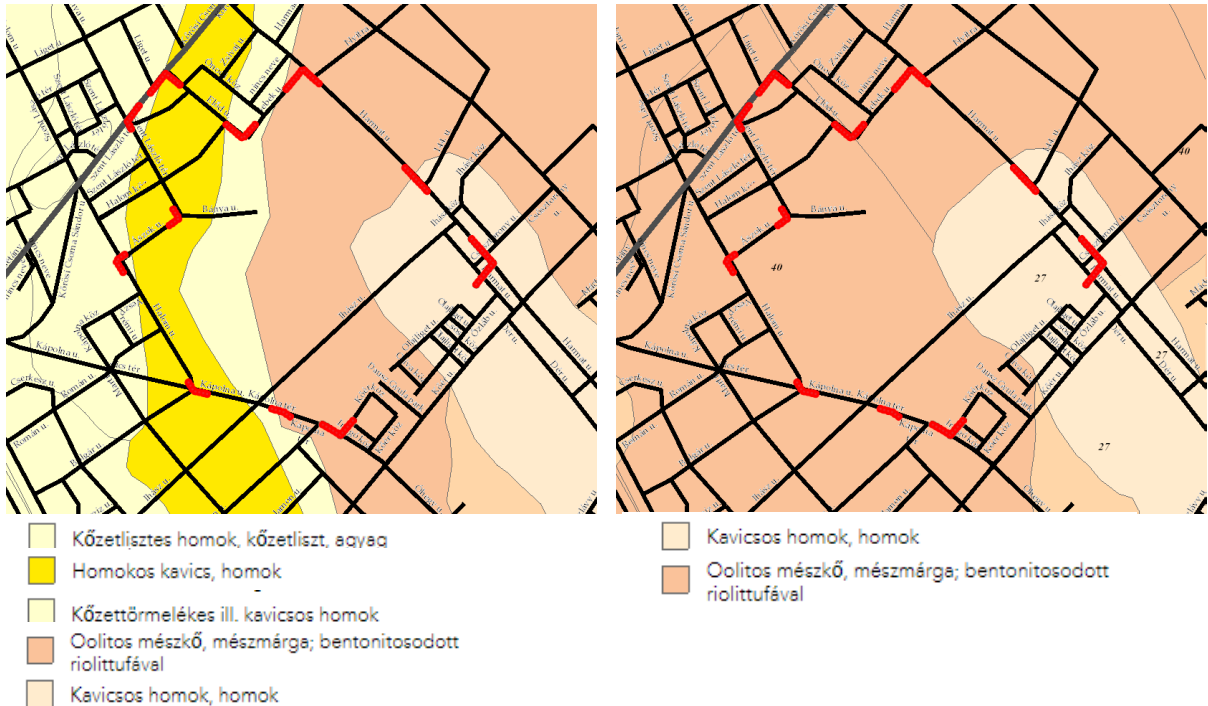
Zöldfelület-borítottság 2015-ben

KÖRNYEZETI ELEMEK ÁLLAPOTA

FÖLDTANI VISZONYOK

A tervezési terület földtani állapotát meghatározza az oolitos mészkő, mészmárga, bentonitosodott riolittufával, valamint keleti határán a kavicsos homok, homok, nyugati részein a kőzettörmelékes, kavicsos homok és a homokos kavics, homok. A terület fedetlen földtani állapotát elsősorban az oolitos mészkő, mészmárga, bentonitosodott riolittufával határozza meg, valamint keleti részein kavicsos homok, homok található.

A terület talaja folyóvízi üledék (III. terasz).



Földtan és fedetlen földtan (Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/bpmq40/>)

TALAJSZENNYEZÉS

A Mázsza téren a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának tudomása szerint kármentesítéssel érintett területek nem találhatóak.

A terület múltjából adódóan nem zárható ki a kármentesítés szükségessége, ezért amennyiben azt az előző terület-felhasználás módja indokolja (potenciális szennyező forrás üzemelt a területen), a bontások, tereprendezések és építkezések megkezdése előtt a terület környezetvédelmi feltárását el kell végezni, meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz minőségét.

Területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan szennyezetlen anyag helyezhető el, amely a talajt és talajvizet nem károsítja. Az esetleges területfeltöltésekkel kapcsolatosan az építési engedélyezési eljárás során minden esetben nyilatkozni kell.

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A terület közelében nem található vízfolyás, a Rákos-patak legközelebb 3 km-re, a Duna 4,5 km-re található. Árvízveszély nem érinti a területet.

A tervezési terület egésze, a földtani adottságokból következően, karsztos terület. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz

állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.

Mivel karsztos a terület, a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében a „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik a tervezési terület, ahogy a kerület egésze is.

A tervezési terület nagy része talajvízmentes terület a központi részekben rész és hasadékvízes terület, valamint a keleti részen porózus vízadók területe található. A tervezési területnek csak a nyugati részein található talajvíz 5 és 10 méter között.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési terület egészét érinti. A rendelet értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Továbbá a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A tervezési területet ivóvízbázis védőövezet nem érinti.

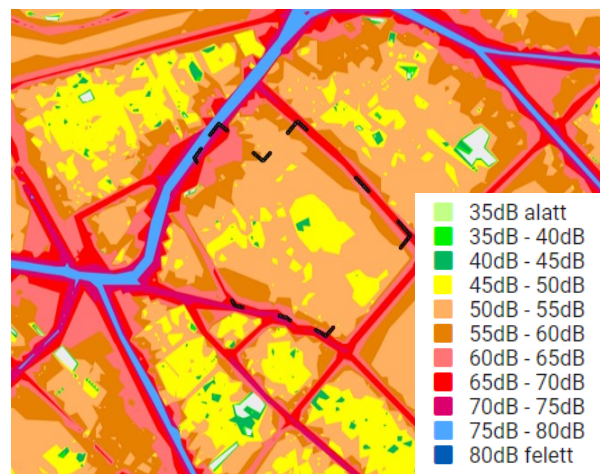
A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése, illetve fenntartása.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A területen jelentős a zajterhelés (Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe, 2017.), amely az átmenő és határoló útvonalak, a Kőrösi Csoma Sándor út, a Harmat utca és az Óhegy utca, Kápolna tér forgalmának következménye. Ezen főútvonalak mentén a zajszint meghaladja a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendeletben meghatározott vonatkozó határértékeket.

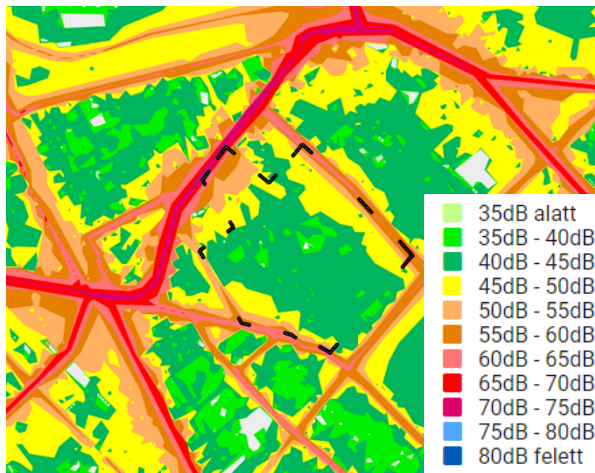
Határérték kisvárosias lakóterületen főúttól, vasúti fővonalától származó zajra: nappal 65 dB, éjjel 55 dB, üzemi zajra: nappal 50 dB, éjjel 40 dB.

A terület felett légifolyosó található, de a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közlekedési zajszintje határérték alatti. A vasúti, valamint az üzemi zajszint nem haladja meg a határértéket.



Közúti zajterhelés nappal

Forrás: <https://zajterkepek.hu/#>



Közúti zajterhelés éjjel

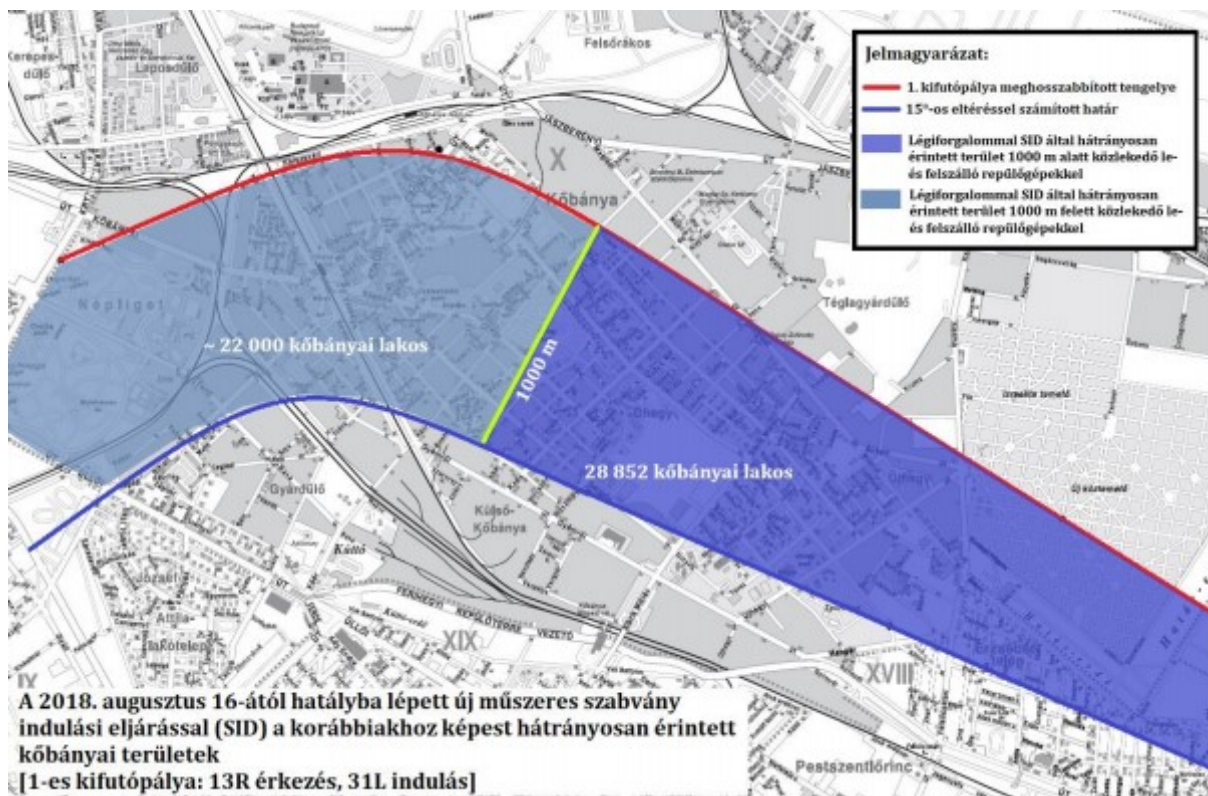
A 2009-2014-es évek kerületi környezetvédelmi programja tartalmaz a területre vonatkozó zajterhelési mérési eredményeket (2009-es adatok).

Zajmérési pont helye	5 perces egybefüggő időtartamra vonatkozó egyenértékű A-hangnyomásszint (dBA)	Vonatkozó határérték
Kőrösi Csoma Sándor út 6/d sz. előtt	66	65
Gyömrői út – Örmény utca kereszteződése	73	65
Csajkovszkij park (Halom u. - Kápolna u. kereszteződése)	68	60
Kőér utca – Gergely utca kereszteződése	65	60
Kőér utca – Harmat utca kereszteződése	64	60
Ihász utca 29 (Fővárosi Vízművek telephely középső része)	61	60
Szent László tér 23. sz. előtt	53	60
Kőrösi Csoma Sándor út – Harmat utca kereszteződése	73	65

A tervezési terület határain mért közlekedési zajterhelési értékek többnyire kismértékben meghaladták az előírt határértékeket. (A vonatkozó határértékeket, az út hierarchiájának és az övezetnek megfelelően a 27/2008. KvVM-EüM rendelet tartalmazza.)

A HungaroControl Zrt. a Liszt Ferenc Repülőtér repülési pályairányaira új műszeres szabvány indulási eljárás (SID) koncepciót dolgozott ki, mely 2018. augusztus 16-án lépett hatályba. A HungaroControl Zrt. tájékoztatása szerint az új műszeres szabvány indulási eljárásokat a folyamatosan változó európai uniós jogszabályi környezet indokolta. Az új felszállási irányok alkalmazásával a kerület sűrűn lakott lakóterületei fölé kerültek a repülési műveletek. Az alábbi térképen látható, hogy az új repülési irány éppen a tervezési terület felett halad.

A kerület lakosaira nézve jelentős zavaró hatással bírnak az egyes repülési zajok, mégis a jogszabályok szerinti számítási módszer alapján számított zajterhelés mértéke (amely a teljes nappali terhelési időszakot veszi figyelembe) határérték alatt marad, amely által intézkedés ezek orvoslására nem történik.



Az új műszeres szabvány indulási eljárással (SID) hátrányosan érintett területek és az érintett lakosság becsült mértéke
 (Forrás: Kőbánya Környezetvédelmi Programja 2020-2024 tervezet)

LEVEGŐMINŐSÉG

A X. kerület a 4/2002. (X. 7.) KVVМ rendelet alapján a "Budapest és környéke" légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A levegőterhelési határértékeket a 4/2011. VM rendelet rögzíti.

A tervezési területen légszennyezettségi automata mérőállomás nem üzemel. Az OLM Budapesten mért éves átlagos szálló por és nitrogén-dioxid adatai alapján, a tervezési területre legközelebb eső Gergely utcai állomás adatai a többi mérőállomás adataihoz viszonyítva jó értékeket mutatnak a 2006-2017-es időszakban és az értékek nem érték el a határértékeket.

Mérőállomás	PM ₁₀ (µg/m ³)											NO ₂ (µg/m ³)												
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gergely u.	-	31	29	30	28	30	26	23	25	n.a.	n.a.	29	n.a.	38	38	35	33	37	33	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

PM₁₀ és nitrogén-dioxid éves átlagos koncentrációja Budapesten

(Forrás: Budapest Környezeti Állapotértékelése 2018.)

n.a.: a mérési adatok mennyisége kisebb, mint 75%; - : nincs mérés

Az egységes környezethasználati engedélyhez kötött üzemeltetők közül a tervezési területen nincs jelen helyhez kötött légszennyező pontforrások üzemeltetője.

A 2009-2014-es évek kerületi környezetvédelmi programja tartalmaz a területre vonatkozó légszennyezettségi mérési eredményeket (2009-es adatok). A légszennyezettség a tervezési terület közelében, a Kőrösi Csoma sétány 16. szám alatt található ponton mért eredmények alapján mutatható be, amelyek szerint NO_x tekintetében a forgalmi csúcsidőszakban órás határérték túllépések tapasztalhatók.

A kerületben élők a repülési zaj mellett a repülésből származó szennyezőanyag kibocsátásával is érintettek. Az önkormányzat a beérkező panaszok következtében 2019. őszén a Sibrik Miklós úton az OMSZ által végeztetett vizsgálatot. A vizsgált komponensek (szén-monoxid, kén-dioxid, nitrogén-oxid, szállópor PM_{2,5} és PM₁₀ frakciója, benzol, toluol, etil-benzol, xilolok) tekintetében nem volt napi határérték túllépés.

HULLADÉKGAZDÁLKODÁS, KÖZTISZTASÁG

A tervezési területen a rendszeres hulladékelszállítást a FKF Zrt. végzi. Az elszállítás a társasházaknál heti 2-3 alkalommal igénytől, illetve területi adottságtól függően, a környékbeli panelházas lakótelepeken heti 3 alkalommal történik. A közterületen elhagyott hulladék begyűjtését a Kőkert Kft. végzi.

A tervezési területen a közterületi gyűjtőpontok (hulladékgyűjtő szigetek) a házhoz menő szelektív gyűjtés kiterjesztésének következtében megszűntek.

A házhoz menő szelektív hulladékelszállítással a kerület 100%-ban lefedett. A gyűjtőtartályok ürítési gyakorisága: családi házas övezetben négyhetente egyszer, társasházak övezetben hetente egyszer.

A zöldhulladék-gyűjtési területnek csak az Ihász utca – Kőér utca közötti terület része.

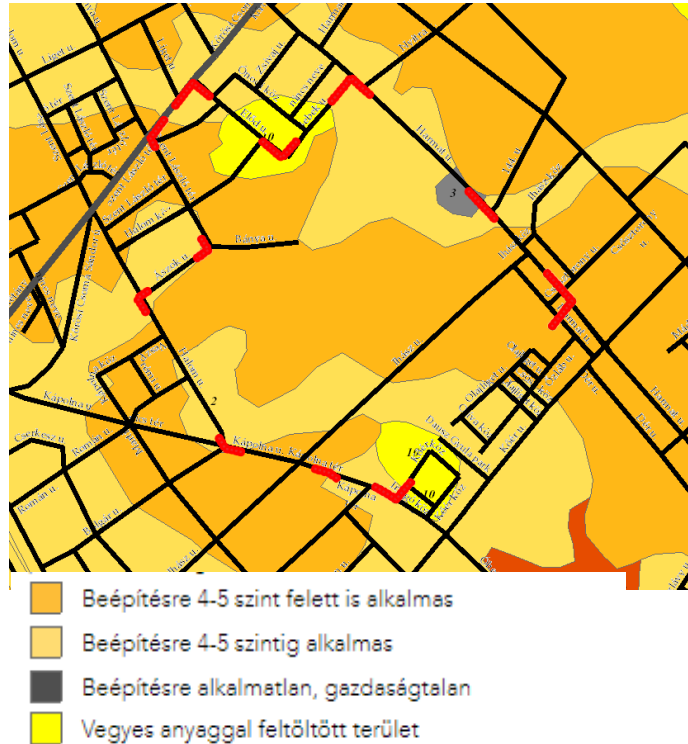
Az Előd utca és Bánya utca környéki felhagyott telkeken jellemző az illegális hulladéklerakás. Az egykori sörgyár egyes területein nagy mennyiségű elbontatlan építési alap és egyéb törmelék van, amelynek rendezett elszállítása fontos feladat.

A tervezési területen veszélyes hulladékot termelőüzem a Fővárosi Vízművek Zrt. Ihász utca 29. szám alatti gépháza, a Pince Termelési és Kereskedelmi Kft. Bebek út 3. szám alatti telephelye.

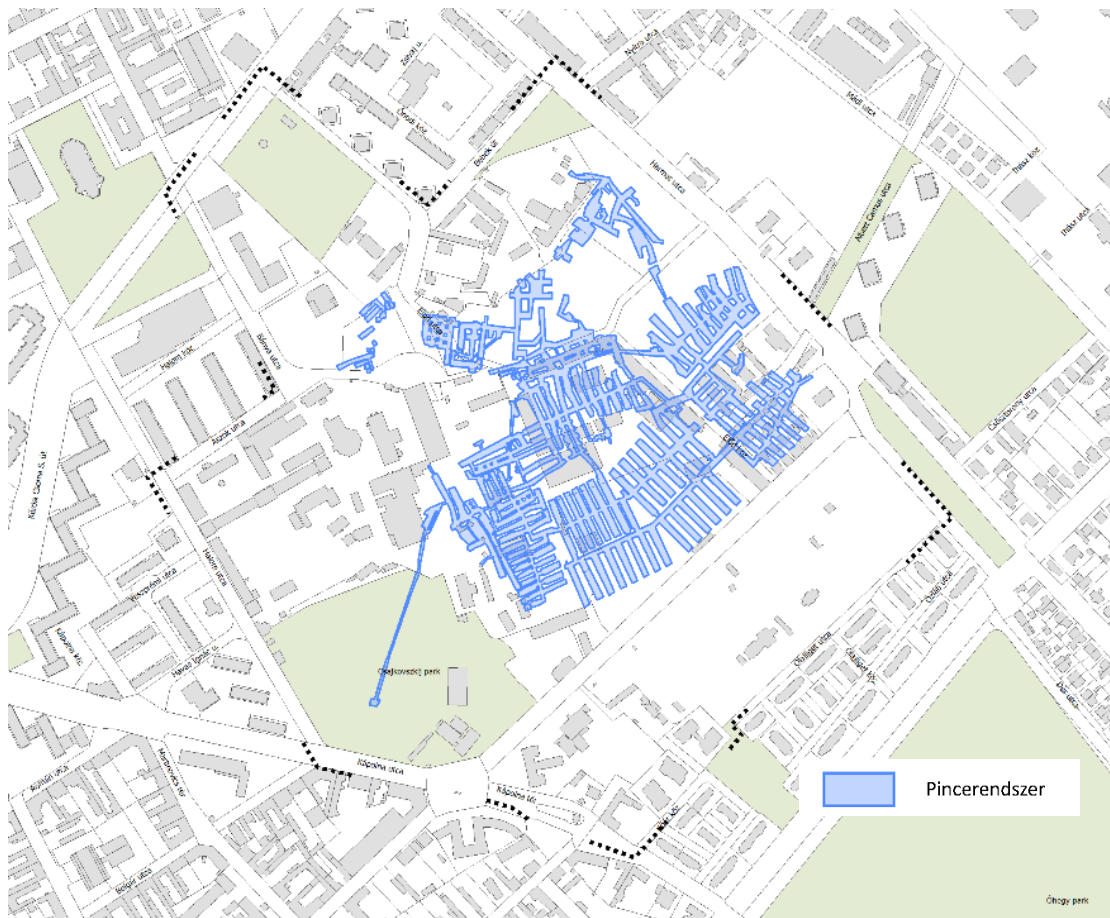
KATASZTRÓFAVÉDELEM ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOZÁSOK

A Magyar Földtani és Geofizikai Intézet térképe szerint a tervezési terület egyes részei beépítésre 4-5 szintig alkalmasak, de a terület nagy része beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas, emellett két kisebb része vegyes anyaggal feltöltött terület.

A tervezési terület csaknem egésze (a Kápolna tér és a Körösi Csoma Sándor Kulturális Központ kivételével) alábányászott terület. A korábbi mészkőbánya helyén kialakult 120 helyiségből álló, nagy belmagasságú pincerendszer az egykori sörgyár keleti felén, a Harmat utcai lakóterületek és felhagyott területek, valamint a Bánya utcai oktatási intézmény telke alatt húzódik. Kialakításában fésűs, azaz egy fő járatról ágaznak le jobbra-balra a zsákutcák.



Építésalkalmasság (Forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/bpmq40/>)



A pincerendszer alaprajza

A pincerendszer a XIX. század első felében megkezdett és a XX. században is folytatott építőkö bányászat eredményeként jött létre. A sörgyári területen a pinceágak belmagassága jellemzően 4-9 méter közötti. A pinceágak feletti fedőösszlet vastagsága 4-19 méter között változik. A vágatok a későbbi hasznosítás és a statikai állékonyság miatt megerősítésre kerültek, de egy részük baleset-, omlás- vagy életveszélyes. A pincék jellemzően téglával vannak megerősítve. A pincerendszer korszerű, tartós biztosítószerkezettel ellátott része csekély. A likőripari pincék belmagassága 2-8,5 méter, a fedőréteg vastagsága 3-8 méter.

A pincerendszer gravitációs módon szellőzik a függőleges kürtőkön keresztül. Jellemzően egy tárot 2-3 kürtő szellőztet ki. Az elégtelen szellőzésből adódó magasabb páratartalom a mészkő szilárdságát csökkenti.

A beépített területek alatt a kőzetszerkezetben törés, vagy felszíni terhelésből adódó károsodás nem található.



A „kápolna” a kőbányai pincerendszerben

A pincerendszer karbantartási feladatait a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. látja el. A pincerendszer adottságainak és hasznosításának részletes elemzése a 2.8.5. Pincerendszer című fejezetben olvasható.

Barlangok, csúszás- és süllyedésveszélyes, földrengés-veszélyeztetett, illetve feltöltött területek nem érintik a tervezési területet.

VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG

A vizsgált terület árvédelmi szempontból védett, árvíz tekintetében nem veszélyeztetett.

TEVÉKENYSÉGBŐL ADÓDÓ KORLÁTOZÁSOK

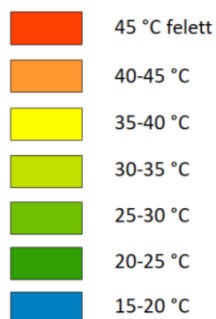
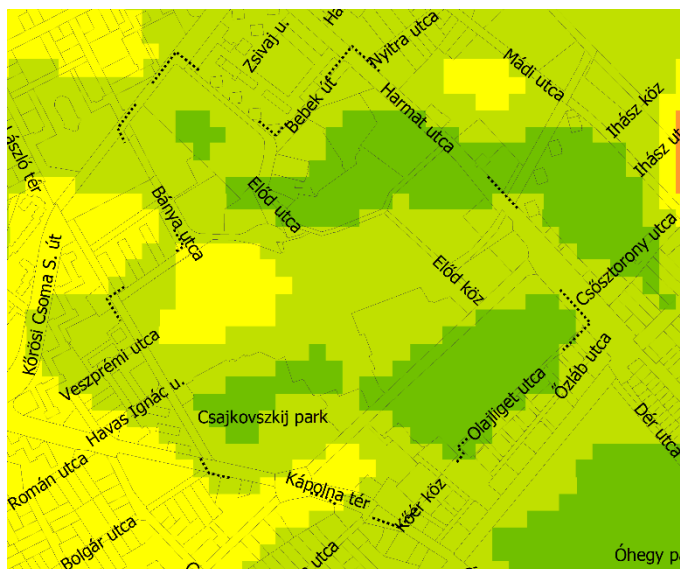
A tervezési területen nem található veszélyes üzem.

VÁROSI KLÍMA

A vizsgált terület a Pesti-hordalékkúp-síkság kistájon fekszik, mely mérsékelt meleg, száraz éghajlatú kistáj. A sűrűn beépített, burkolt és alacsony zöldfelületi borítottságú területeken a nagyvárosi helyi klíma hátrányos jellemzői fokozottan jelentkeznek. A globális klímaváltozás hatásai szintúgy érződnek, melyeket felerősít a városi hősziget hatás.

A felszínhőmérséklet vizsgálatok rámutatnak a városokban kialakuló hősziget-jelenségre, ennek településökológiai problémáira.

A felszínhőmérsékleti térkép műholdfelvételek termális infratartományára alapján mutatja meg egy egységnyi terület felszínhőmérsékletét Celsius fokban. A felszínhőmérséklet összefüggésben van a területhasználattal, illetve a zöldfelület-intenzitással. A magas zöldfelület-intenzitású területeken, erdők, városi nagyparkok területén alacsony felszínhőmérséklet jellemző. A főváros felszínhőmérsékleti térképét a Szent István Egyetem Tájépítészeti és Településtervezési Karának Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszéke készítette el 2016. augusztus 31-én készült Landsat 8 műholdfelvétel alapján. A térkép alapján elmondható, hogy az egykori sörgyár helyén található telephelyeknek a Halom utcához közelebbi része rendelkezik a legmagasabb felszínhőmérséklettel, mivel ez a terület szinte teljes egészében burkolt, növényállománya elenyésző. Emellett a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ és a Kápolna téri intézményi, gazdasági és irodaterületek jelentkeznek még hasonlóan magas felszínhőmérséklettel. A Fővárosi Vízművek Zrt. telephelye, a Harmat utca – Előd utca között elterülő felhagyott területek, valamint a Csajkovszkij park és a Rottenbiller park alacsonyabb felszínhőmérsékleti értékekkel rendelkezik, ami a nagy lombkorona-borítottságnak, illetve zöldfelület-intenzitásnak tudható be.



Felszínhőmérséklet

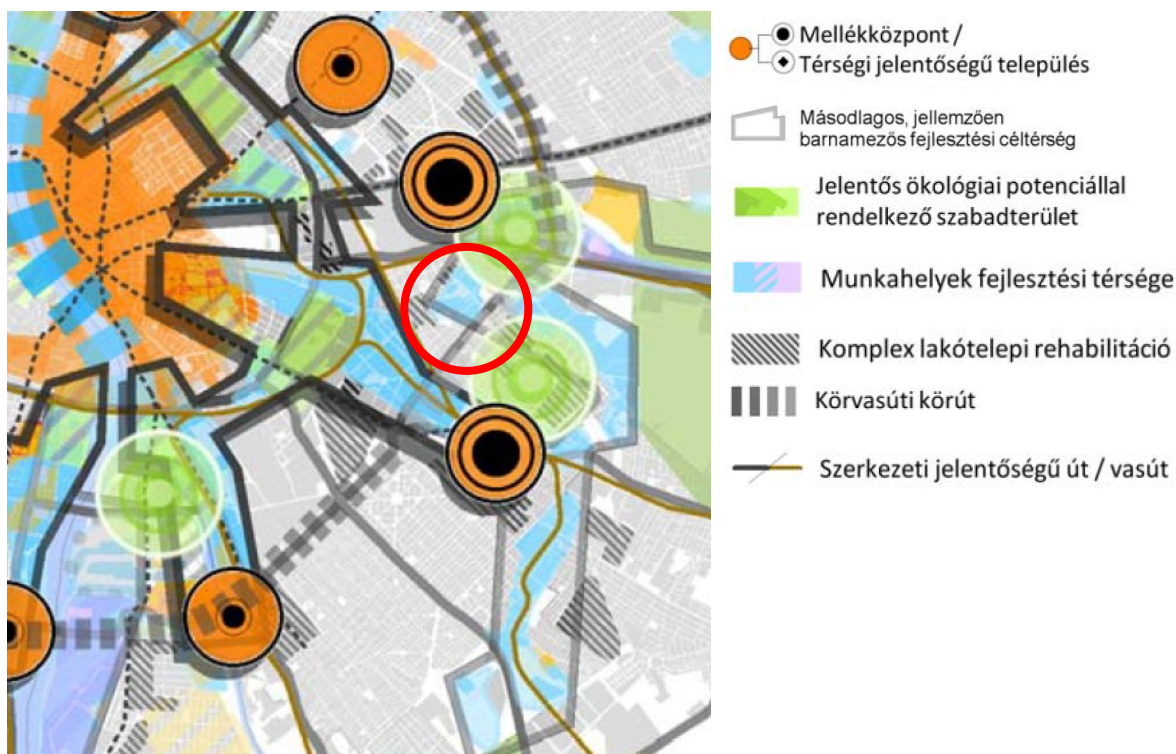
2.11 HATÁLYOS VÁROSFELJESZTÉSI DOKUMENTUMOK VONATKOZÁSAI

BUDAPEST 2030 (2013)

A Hosszú távú városfejlesztési koncepcióban meghatározott célok közül az alábbiak kapcsolódnak szorosan a vizsgálati területhez:

- • Cél 5: Egészséges környezeti feltételek megteremtése
- • Cél 7: Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése
- • Cél 9: Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város
- • Cél 10: A barnamezős területek városfejlesztési célterületei
- • Cél 14: A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése

Budapest városszerkezetének és térbeli rendjének átalakulása hosszú folyamat, a koncepció időtávlátában, 2030-ig a térbeli fejlesztések egyes területeken teljesülni tudnak, máshol csak megkezdődik tervezésük. A koncepcióban meghatározott célok a főváros kiegyensúlyozott térbeli rendjének fejlődési irányait jelölik. A vizsgálati terület másodlagos, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség, azon belül is jelentős, hogy munkahelyek fejlesztési térsége. A terület nyugati szomszédságában komplett lakótelepi rehabilitáció területe van kijelölve, míg a vizsgálati terület keleti oldalán fut el a körvasút menti körút nyomvonala. A vizsgálati területtől északra Fehérvári terület jelentős ökológiai potenciállal rendelkező szabadterület, melyhez közel helyezkedik el az Örs vezér tere, mint mellékközpont.

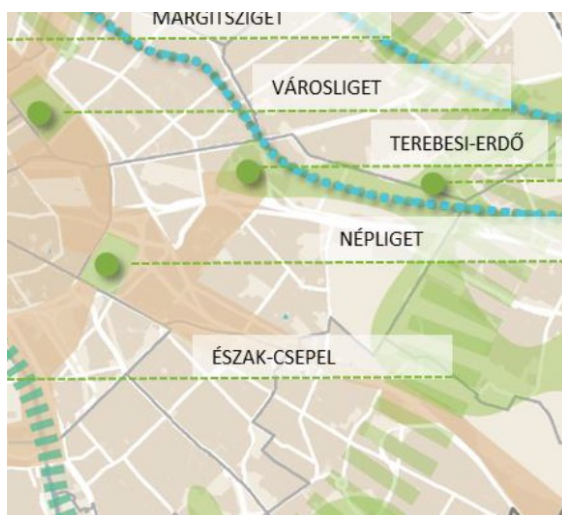


Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció – Kiemelt célok térbelisége (részlet)

A 166/2020. (02.26.) Főv. Kgy. határozat alapján a Fővárosi Közgyűlés úgy döntött, hogy a Lechner Tudásközpont által kidolgozott „Okos város fejlesztési modell módszertani útmutató” figyelembevételével új Integrált Településfejlesztési Stratégiát készít.

A 2021-ben elkészült véleményezési dokumentáció szerint az új ITS céljainak megvalósítását szolgáló területi beavatkozások közül a kék-zöld hálózat akcióterület, valamint a barnamezős területek városfejlesztése érinti Kőbánya területét. A tervezési területet a barnamezős területek városfejlesztéséhez tartozó projektek közül a Kőbányai úti kulturális tengely érinti. A barnamezős területek beavatkozásának céljai közül a következők relevánsak az S1 területére vonatkozóan:

- Az értékes épületek védelme, az identitás megőrzése és erősítése érdekében.
- A nem értékes épületállomány elbontása és a területek funkcióváltása.
- A környezet és a város szempontjából előnyös vegyes használat kialakítása a településszerkezeti tervben rögzítettek szerint.



Kék-zöld hálózat akcióterület projektek, forrás ITS 2027 véleményezési dokumentáció



Városfejlesztés a barnamezős területeken akcióterület projektjei, forrás ITS 2027 véleményezési dokumentáció

BUDAPEST X. KERÜLET, KŐBÁNYA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A Kőbányai Képviselő-testület 1271/2007. (XI.15.) számú határozatával jóváhagyott Budapest X. kerület Kerületfejlesztési Koncepciójában kiemelt „zászlóshajó” projektek között szerepel az S1 projekt. A projekt leírásánál kifejtésre kerülnek a 2006-2007-ben megálmodott koncepcióterv egyes részletei. A projekt területe 20 ha, mely két „magterülettel” rendelkezik (volt Dreher sörgyár és a volt csokoládégyár). A tervezett funkciók között szerepel: lakás, szálloda, konferenciaközpont, rendezvényközpont, étterem, kaszinó, szórakozóhely és kiállítótér. A projekt lényege, hogy központi funkciók települnek az S1 területére, ezáltal Kőbánya központja kiterjedhet az Óhegy irányába.

A koncepció felveti, hogy amennyiben kereslet hiányában nem indul el a befektetés, koncepcióváltásra lesz szükség, szükséges lehet szabályozási terv fejlesztési szempontú újragondolása, bevezető és előkészítő használatok, fejlesztések megvalósítása. A koncepció szerint a szabályozási terv elkészítése során dönteni kell a pincerendszer egyes részeinek további sorsáról meg kell állapítani, a pincerendszer miképp befolyásolja a fejlesztéseket, előzetesen érdemes megállapodni a területek tulajdonosaival és megfontolandó a változtatási tilalom bevezetése. A fejlesztések előkészítéséhez szükséges a magterülettől északra található garázssor sorsának rendezése, Jászberényi úttól induló

iparvágány nyomvonalán sétány létesítése, műemlékek felújításához szükséges támogatások megszerzése, egy kiválasztott pincerész alkalmassá tétele, különböző programok megrendezésére.

BUDAPEST X. KERÜLET, KŐBÁNYA INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

X. kerület Kőbánya integrált településfejlesztési stratégiájának (194/2017. (V.25.) KÖKT határozat) (továbbiakban: ITS) 2. és 3. átfogó céljaihoz (Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható erős versenyképes helyi gazdaság és Kőbánya épített és természeti környezetének fenntartható fejlesztése) tartozó stratégiai célok közül több is párhuzamba hozható az S1 terület fejlesztésével. Például: barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében, az önkormányzati tulajdonú pincerendszer, valamint a védett ipari épületek funkcióihoz illeszkedő fejlesztése és hasznosítása.

A KONCEPCIÓ ÉS AZ ITS CÉLRENDSZERE

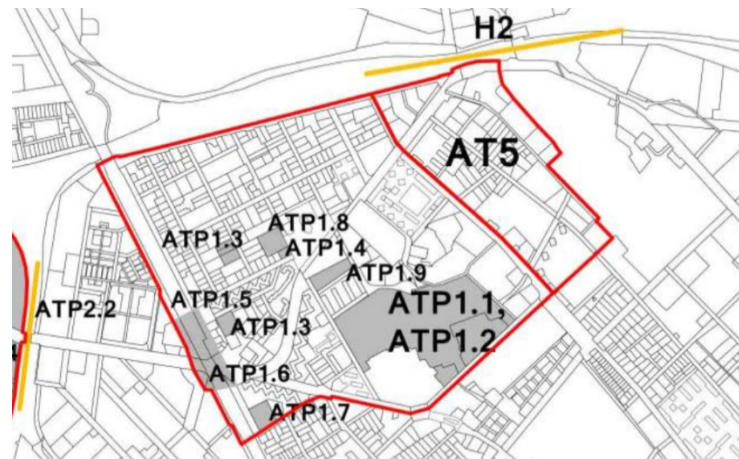
Jövőkép	JÖVŐKÉP		
Átfogó célok	Á1: Kőbánya társadalmi státuszának emelkedése	Á2: Az ipari hagyományokon alapuló fenntartható erős versenyképes helyi gazdaság	Á3: Kőbánya épített és természeti környezetének fenntartható fejlesztése
Stratégiai célok	S1: A lakosság általános munkaerőpiaci versenyképességének növelése	S6: A gazdasági struktúra eltolódása a magas hozzáadott értékkel bíró szolgáltatási és K+F+I tevékenységek irányába	S12: A zöldfelületek rekreációs célú, valamint lakókörnyezet kertvárosias jellegű fejlesztése
	S2: A kőbányai identitástudat és társadalmi összetartozás erősítése, Kőbánya kulturális szerepkörének erősítése.	S7: Barnamezős területek „helyzetbe hozása” új befektetők letelepedése érdekében	S13: Az ipari tevékenység okozta környezeti ártalmak mérséklése a barnamezős és / vagy feltöltött területeken
	S3: Aktiv, egészséges lakosság a sport infrastruktúra egészséges életmóddal kapcsolatos lehetőségek és fejlesztése révén	S8: Kőbánya ipari örökségének újrapozicionálása új városi funkciók befogadásával	S14: Az önkormányzati intézmények energiahatékonyágának növelése
	S4: A helyi ügyintézés körülményeinek javítása	S9: Az önkormányzati tulajdonú pincerendszer, valamint a védett ipari épületek funkcióihoz illeszkedő fejlesztése és hasznosítása	
	S5: A hátrányos helyzetű csoportok és szociálisan rászoruló felzárkóztatása infrastrukturális (pl. bérlakás-állomány) és ESZA típusú (komplex programok) beavatkozásokkal	S10: Kőbánya megújuló energiakapacitásában és ipari vízhálózatában rejlő lehetőségek kiaknázása	
	S11: Közlekedésfejlesztés Kőbánya gazdasági és lakóterületeinek jobb megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatainak javítása érdekében (MÁV Körvasút új megállók, P+R építés)		
S15: Kiemelt területek (Rákos-patak mente, Liget tér és környezete; szociális városrehabilitációs célterületek) területspecifikus fejlesztései			
Horizontális célok	H1: Közép- és hosszútávú stratégia mentén történő, tudatos városfejlesztés a Kerület lakosaival, civil, gazdasági és kulturális szereplőivel partnerségben, az Önkormányzat koordinálásával		
	H2: Klimabarát, környezettudatos, fenntartható városfejlesztés		
	H3: Szociális szempontokat érvényesítő városfejlesztés		

A koncepció és az ITS célrendszere

Az ITS akcióterületei között az elsőszámú Kőbánya városközpont akcióterület, melyen belül az alábbi projektek érintik közvetlenül/közvetve a tervezési területet.

- ATP1.1 – S1 projekt – tervezési szakasz
- ATP1.2 – S1 projekt – előkészítés
- ATP1.8 – Városközpont funkcionális bővítése
- ATP1.9 – A Kőrösi kulturális központ energetikai korszerűsítése

Az ATP1.1 és 2. projekt előírja, hogy szükséges egy széleskörű műszaki felújítási, karbantartási program kidolgozása. Első lépésként a használaton kívüli, rossz állapotú nem műemléki épületek bontását, a megtartandó nem műemléki épületállomány, valamint a műemléki épületállomány állagmegóvási, illetve olyan felújítási munkáit javasolja, amely a majdani funkciótól függetlenül mindenképpen elvégzendő feladat.



Kőbánya fejlesztési akcióterületei 2014-2020 (részlet) (Forrás: X. kerület Kőbánya Integrált Településfejlesztési Stratégia – 3. ábra)

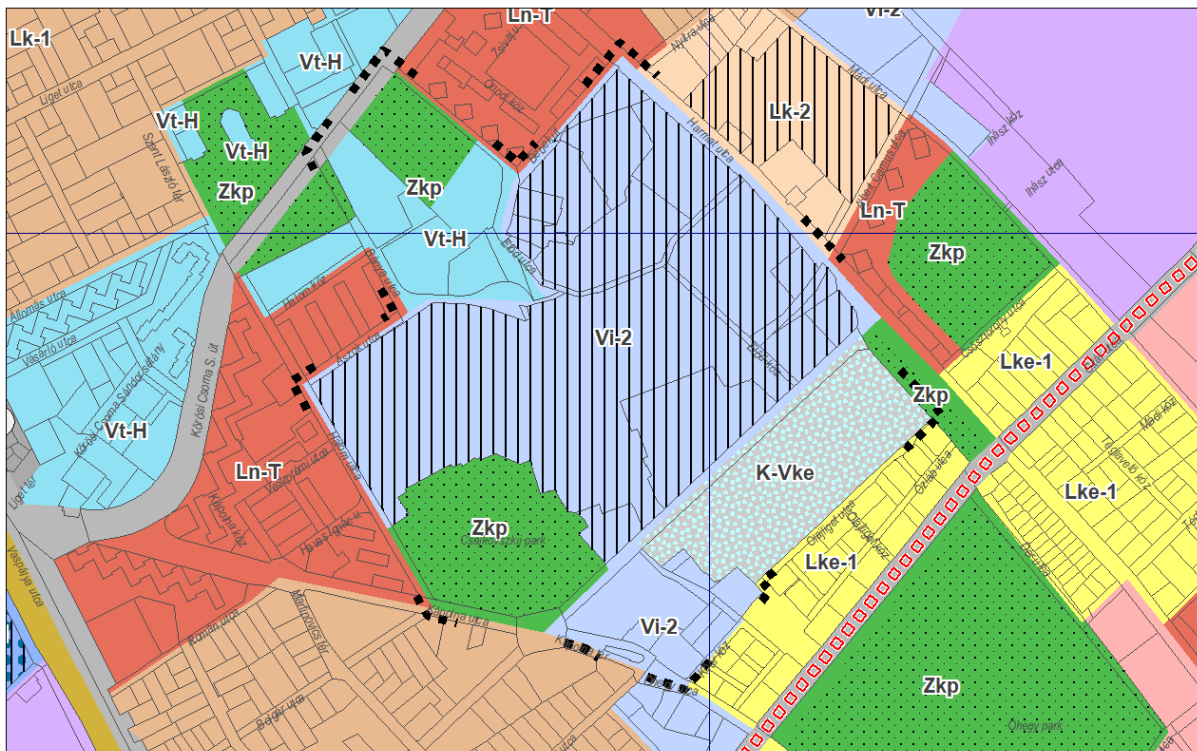
A településfejlesztési akció keretén belül tervezett projektek (AT1)					
Projekt száma	Projekt neve	Projekt rövid leírása	Indikatív keretösszeg (nettó, mFt)	Megjegyzés	Előkészítettség foka
ATP1.1	S1 projekt – tervezési szakasz	Az S1 terület műemlék épületeinek fenntartása, állagának megőrzése folyamatos költségfordítást igényel. Az eddigi pénzügyi lehetőségek az épületek állagának megőrzésére nem biztosítottak elegendő fedezetet, amely az épületek állagának romlásához vezetett. Szükséges egy széleskörű műszaki felújítási, karbantartási program kidolgozása, amely az épületek további állagromlását megállítja és a fejlesztési elképzelések megvalósításáig az átmeneti hasznosítás feltételeit biztosítja. Jelen projektjavaslat ennek a célnak az eléréséhez tesz javaslatot és jelöli meg költségbecslés szintjén a szükséges ráfordítások összegét. Az összeállítást a korábbi feltáró tervezői vizsgálatok anyagainak felhasználásával, helyszíni szemlék, valamint az eddig végzett felújítások tapasztalatainak alapján készítette a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. Jelen projekt a terület funkcióváltásának első lépéseként a használaton kívüli, rossz állapotú nem műemléki épületek bontását, a megtartandó nem műemléki épületállomány valamint a műemléki épületállomány állagmegóvási illetve olyan felújítási munkáit tartalmazza, amely a majdani funkciótól függetlenül mindenképpen elvégzendő feladat.	530	-	-2012- műszaki felmérés - S1 fejlesztési terület "0." állapotának műszaki vizsgálata (CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő Zrt.)
ATP1.2	S1 projekt - előkészítés		-2014- Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. felmérése és műszaki beavatkozási terve		
ATP1.8	Városközpont funkcionális bővítése	Kőbánya városközpont funkcionális fejlesztése	-	-	-
ATP1.9	A Kőrösi Kulturális Központ energetikai korszerűsítése	A projekt keretében a Kőrösi Kulturális Központ energetikai korszerűsítése tervezett.	-	-	-

2.12 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

Budapest hatályos településszerkezeti terve (a rendezési szabállyal együtt) a főváros teljes közigazgatási területére készült. A TSZT a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A tervezési terület jelentős része (a volt sörgyár területe) intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), mely egyben jelentős változással érintett terület. A változással érintett területektől északnyugatra kiemelt helyi jelentőségű helyi központ területe (Vt-H) és közpark (Zkp) található a Szent László tér környékén. A volt sörgyártól délre található a Csajkovszkij park területe, mely szintén közpark (Zkp) területfelhasználási egységbe sorolt. Az Ihász utcától keletre kisebb intézményi területen (Vi-2) kívül különleges vízkezelési terület (K-Vke) és kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) található. A területfelhasználási egységek által kijelölt közparkok mind meglévő zöldterületek. A Kőér utca alatt tervezett közúti alagút nyomvonala húzódik.




Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület


Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ területe


Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

K-Vke Vízkezelési területek

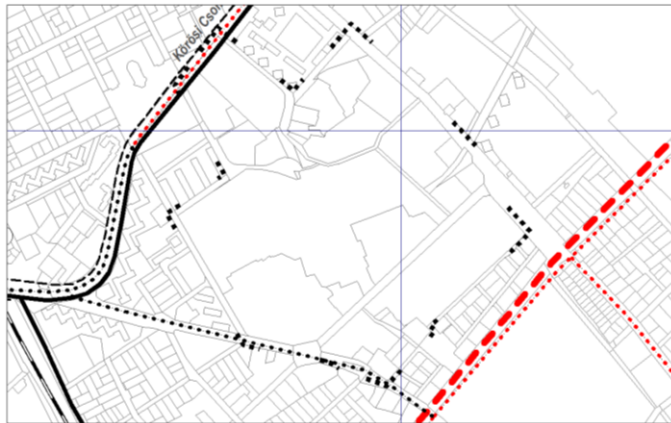
Zkp Közkert, közpark

 Meglévő erdőterületek és zöldterületek

 Jelentős változással érintett terület

 Tervezett közúti vagy vasúti alagút

TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlap részlete

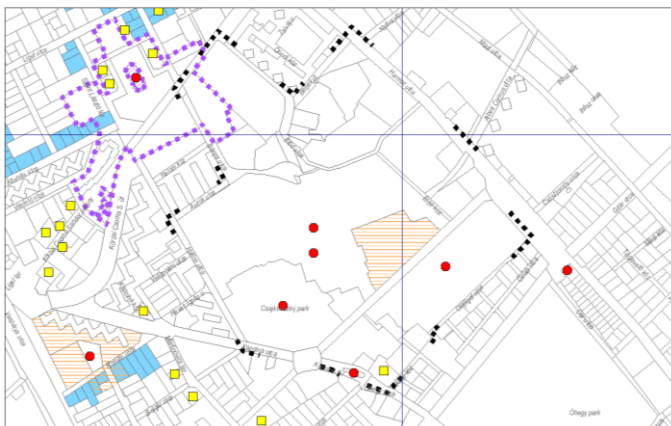


MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		I. rendű főút - alagútban
		II. rendű főút
		Vasútvonal felszínen
		Közúti vasút (villamos) vonal felszínen
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap

A tervlap elemei a határoló utcákban érintik a vizsgálati területet. A Kőrösi Csoma Sándor út 2. rendű főút, mellyel párhuzamosan közúti vasút (villamos) vonal halad. Meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala található a Kőrösi Csoma Sándor út déli szakaszán, a területtől délre a Kápolna utcán és az Óhegy utcán.

Tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala található a Kőrösi Csoma Sándor út északi szakaszán, emellett a Kőér utca mentén, és Harmat utca keleti szakaszán. A Körvasút menti körút, mint 1. rendű főútvonal távlati alagútban vezetett nyomvonala a Kőér utca alatt halad el.



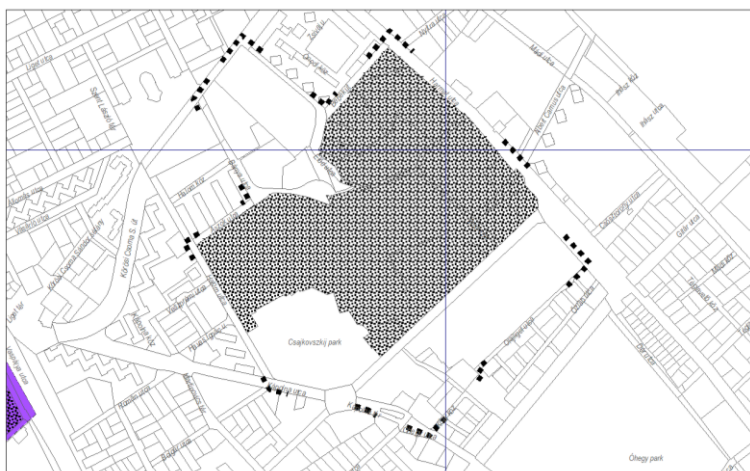
	Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
	Műemlék BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
	Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése) BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
	Fővárosi helyi védettségű építmény FPH Városépítési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása 2019.12.06.


TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme

a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlap

A tervezési területen található a Lechner Ödön művei világörökség várományos helyszín védőövezete¹ a Szent László tér környezetében és a sörgyári együttes műemléki környezete a 41449 hrsz.-el rendelkező telken. A vizsgálati terület 10 műemlékkel és 1 fővárosi helyi védett épülettel rendelkezik.

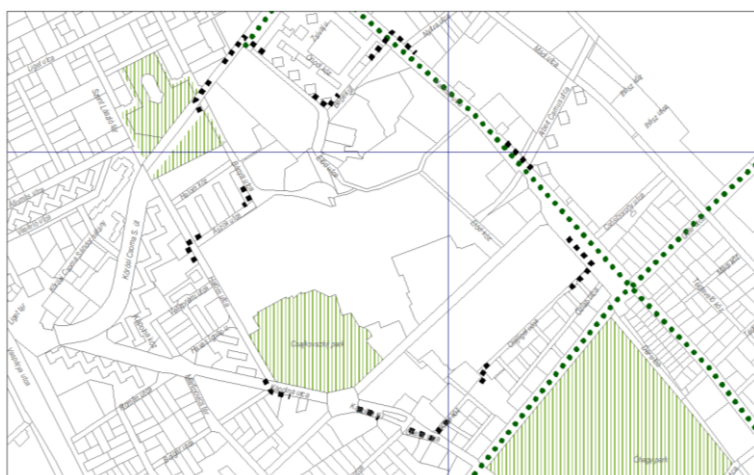
¹ A hatályos TSZT szerint meg feltüntetésre került a világörökség várományos helyszín védőövezete, azonban a Miniszterelnökség 2020. június 11.-i tájékoztatása szerint „a kulturális örökség elemeinek hatósági nyilvántartása kijelölés hiányában önállóan nem jelöl „világörökségi várományos helyszínek védőövezet” -et, ezért az OÉNY védett örökségi érték megnevezés alatt szereplő, várományos helyszín védőövezetéhez sorolt ingatlanok ilyenként való megjelölése vagy megnevezése téves.”

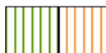



 Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

*TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme
b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap*

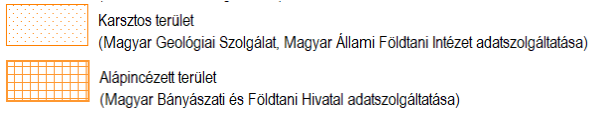
A tervezési terület a Bánya utca és Ihász utca közötti területe egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategóriába sorolt).



 Karakterében megőrzendő közpark, köztér / Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület
 Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

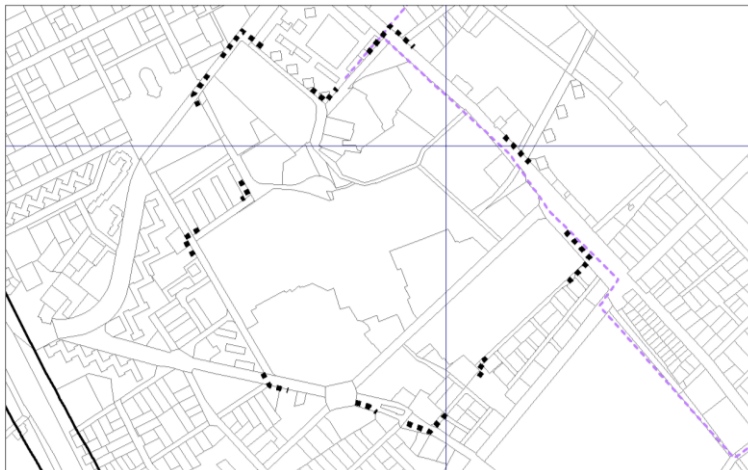
TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap

A tervezési területen és közvetlen környezetében 3 karakterében megőrzendő közpark, köztér található. (Szent László tér, a Csajkovszkij park és az Óhegy park)
A Harmat utcában, a Kőér utcában és a Kőrösi Csoma Sándor út egy részén településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található.



TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlap

A tervezési terület teljes egésze karsztos terület, és az országos vízminőség védelmi övezetek közül a szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületek közé sorolt. A területet részben érinti országos vízminőség védelmi övezetek közül a nyílt karsztos területi besorolás, emellett szinte a teljes terület alábányászott.

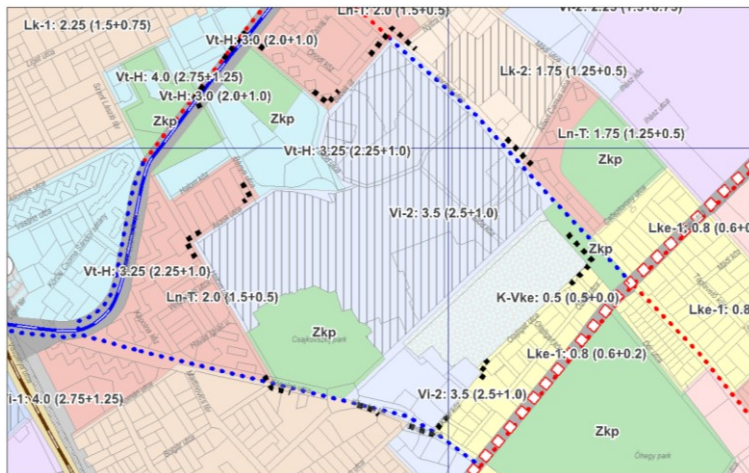


TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap

A tervezési területet északkeletről a Harmat utca vonalban tervezett távhő kooperációs gerincvezeték nyomvonala érinti.

FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)

A Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.



FRSZ 1. melléklet részlete

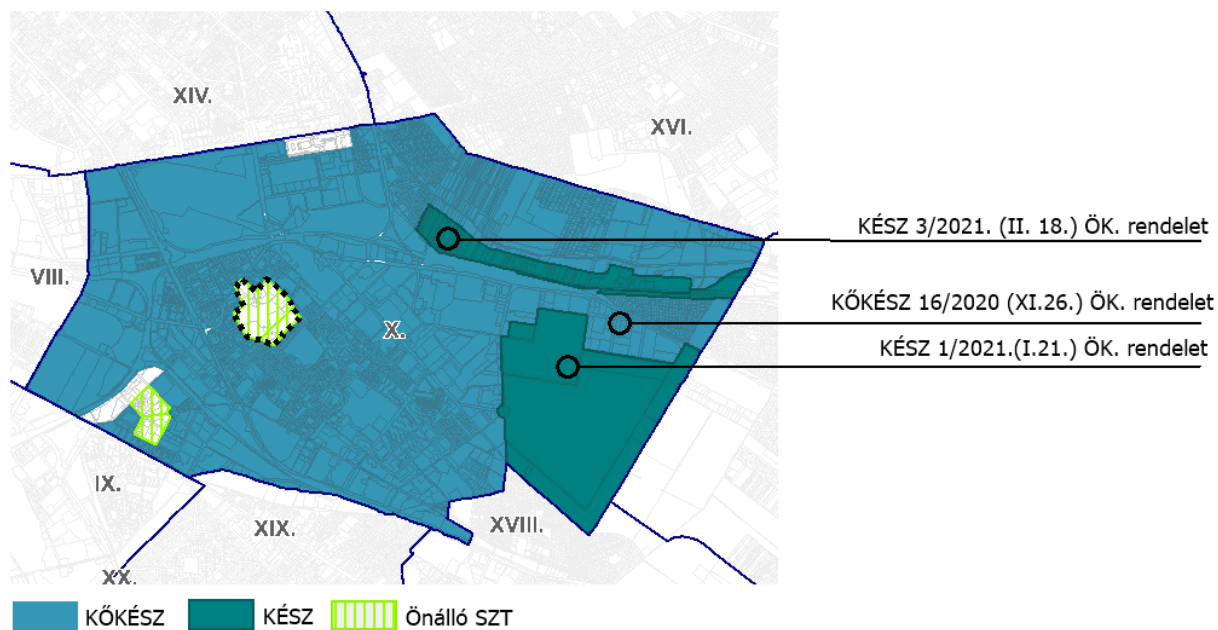
Az Étv. szerint meghatározandó paramétereket az FRSZ közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához. A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 3. melléklete szerint a vizsgált terület jelentős része Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület, mely a III. párkánymagassági kategóriába tartozik.

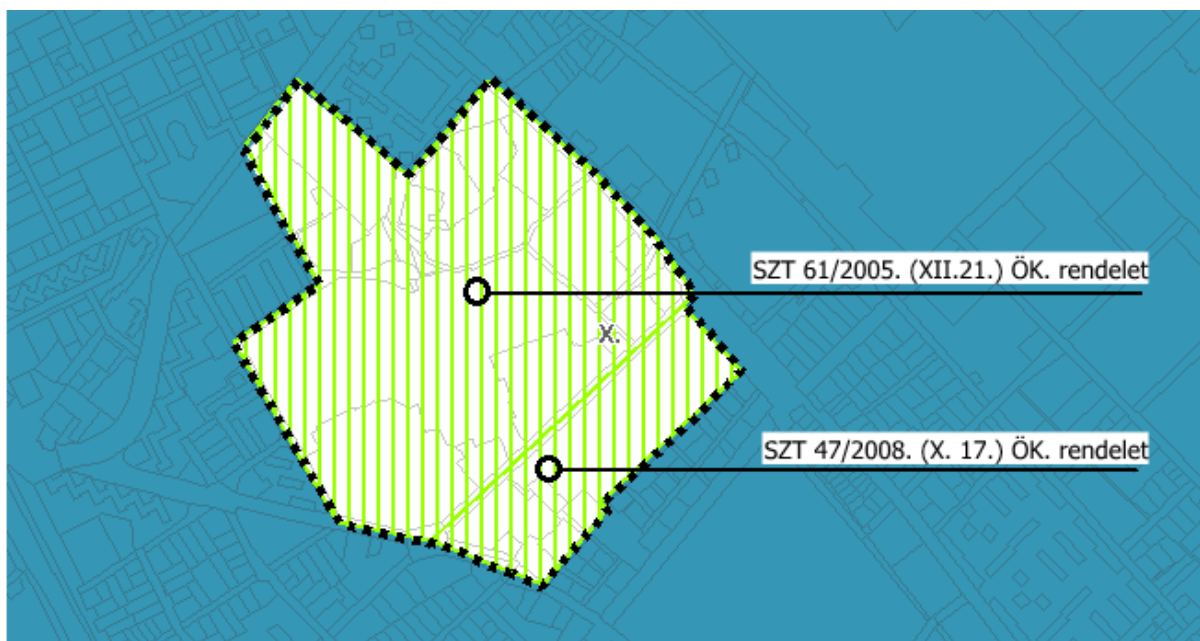
X. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (KŐKÉSZ)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzat Képviselő Testülete 16/2020. (XI. 26.) számú rendeletével fogadta el Kőbánya Kerületi Építési Szabályzatát (továbbiakban: KŐKÉSZ). A hatályos KŐKÉSZ mellett 4 db 2012. előtt elfogadott szabályozási terv (TRT) van hatályban, továbbá a magasabb rendű jogszabályi változásokat követően induló, ezáltal a jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelő új típusú kerületi építési szabályzatok (KÉSZ-ek) közül 2 db van hatályban, valamint 5 darab terv készítése van folyamatban Kőbánya területén.



A tervezési területre jelenleg nincs érvényben a jelenlegi jogszabályi környezetnek megfelelő új típusú kerületi építési szabályzat, amely meghatározná a terület hosszú távú építési és fejlesztési lehetőségeit. A területre jelenleg

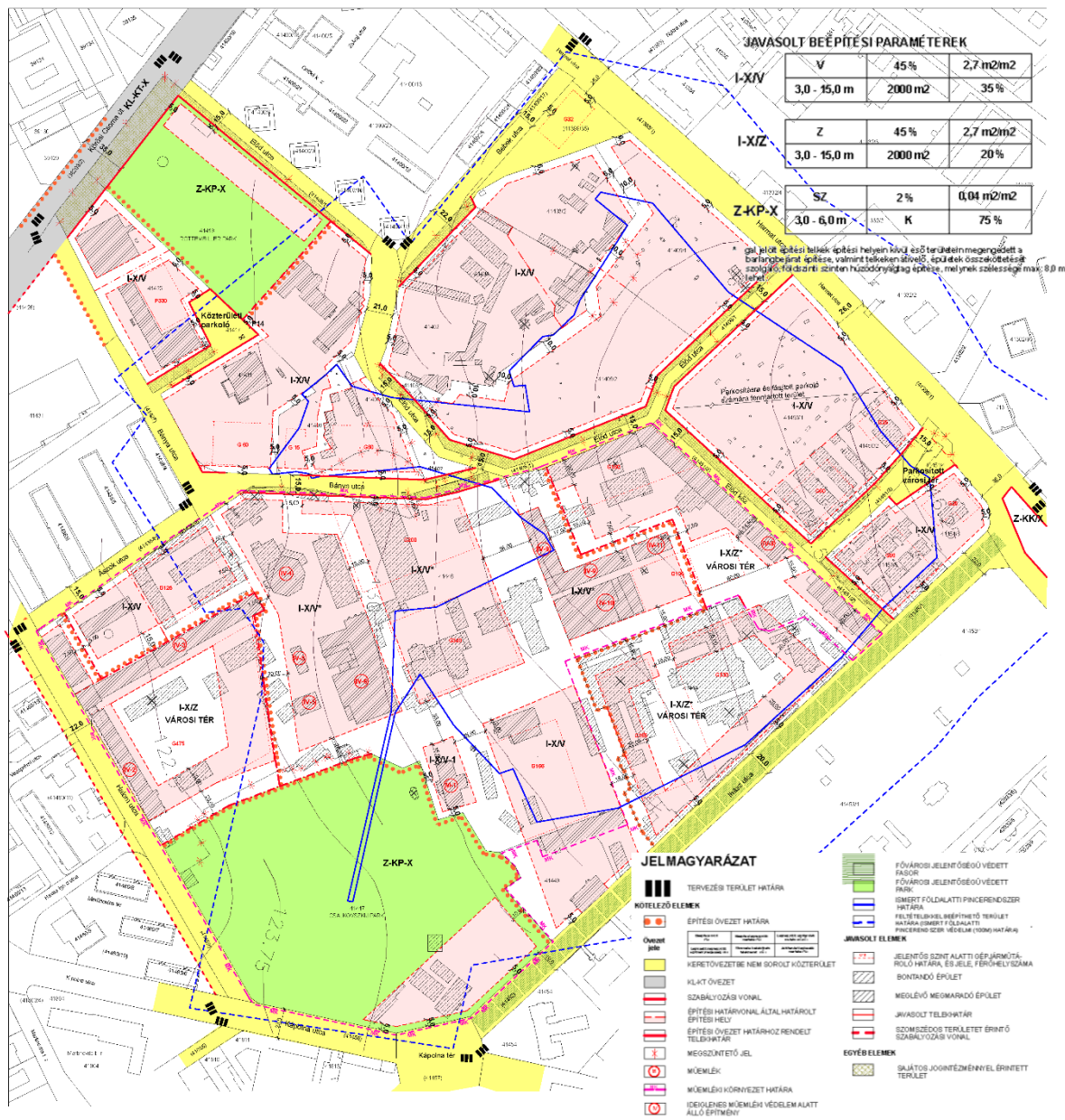
- a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma út- Előd utca - Bebek utca - Harmat utca- Ihász utca - Kápolna tér- Kápolna utca -Halom utca -Ászok utca -Bánya utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének, valamint keretövezet korrekciójának jóváhagyásáról szóló 61/2005. (XII. 21.) önkormányzati rendelete és
- a Budapest Főváros X. kerület, Kápolna tér- Ihász utca- harmat utca- Olajliget utca- Dausz Gyula park- Kőér köz- Óhegy utca- Kápolna utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 47/2008. (X. 17.) önkormányzati rendelete hatályos.



A tervezési terület jelentős részét, köztük a volt sörgyár területét is a 61/2005. (XII.21.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott szabályozási terv érinti. A terv kettő beépítésre szánt övezetet, intézményterületet határoz meg (I-X/V és I-X/Z). Az építési helyek kijelölése által tagolja a terv volt sörgyár egybefüggő területét. A Rottenbiller park és a Csajkovszkij park Z-KP-X övezetbe sorolt.

Övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épületre meghatározott
	Beépítési mód	Legkisebb		Legnagyobb megengedett		Építménymagasság m
		terület m ²	zöldfelület %	sintterületi mutató m ² / m ²	beépítettség %	min.-max.
I-X/V	vegyes	2000	35	2,7	45	3,0-15,0
I-X/Z	zárt sorú	2000	20	45	45	3,0-15,0
Z-KP-X	szabadonálló	K	75%	0,04	2	3,0-6,0

A szabályozási tervlapon *-gal jelölt építési telkek építési helyén kívül eső területén megengedett barlangbejárat építése, valamint telken átívelő, épületek összeköttetését szolgáló nyaktag építése, melynek szélessége maximum 8,0 m lehet.



61/2005. (XII.21.) számú rendelet szabályozási terve



JELMAGYARÁZAT:

- TERVEZÉSI TERÜLET
- TERÜLETEGYSÉG
- LAPOSTETŐS MEGTARTANDÓ ÉPÜLET
- JAVASOLT LAPOSTETŐS ÉPÜLET
- MEGLÉVŐ VÉDETT, MEGTARTANDÓ ÉPÜLET
- MEGLÉVŐ, MEGTARTANDÓ ÉPÜLET
- JAVASOLT BEÉPÍTÉS
- TÁMFAL
- MÉLYGARÁZS
- BURKOLT ÚT
- GYALOGÓS KÖZLEKEDÉS
- TÉRBUKOLAT
- ZÖLDFELÜLET
- FÖLDALATTI PINCERENDSZER HATÁRA
- KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET
- MEGLÉVŐ FA
- TERVEZETT FA
- VÍZFELÜLET
- ÜVEGTETŐ
- PARKOLÓBEHAJTÓK
- ÉPÜLETMAGASSÁG
- JAVASOLT TELEKHATÁR

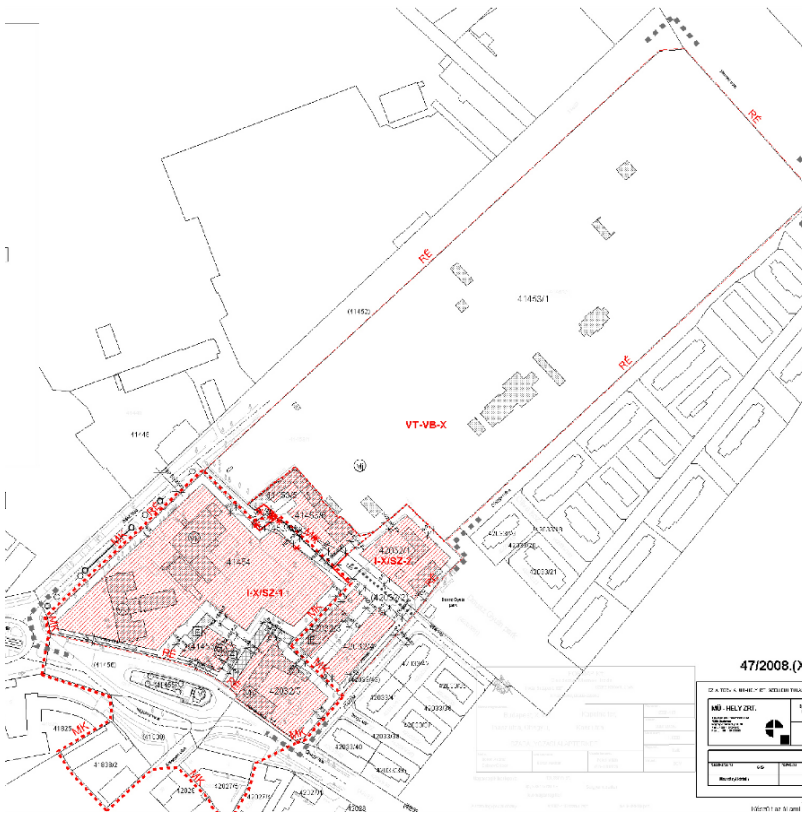
KASIB	Mémóri Manager Iroda Kft. 1181 Budapest, Tibor u. 6	Projekt 11
	Budapest, X. ker. Kőbánya Csoma u. - Eötvös u. - Babits u. Harmat u. - Rózsa u. - Kápolna tér - Kápolna u. - Halom u. - Pazár u. - Sárga u. által határolt terület szabályozási terv	Munka 432
Tervező KÖRNYEZETALKITÁSI JAVASLAT	Dokumentáció Környezeti	Építési 06+1-2000
Készítve 2006. január	Dokumentáció Környezeti	Tervező Környezeti

*Környezetalkítási javaslat 2006. január
(Forrás: 61/2005. (XII.21.) számú rendelet szabályozási terve – Alátámasztó munkarész)*

A 47/2008. (X.17.) számú önkormányzati rendelet szabályozási tervében a déli részen intézményi területet jelöl ki (I-X/SZ-1 és I-X/SZ-2 építési övezet), míg a vízmű területén VT-VB-X övezet került meghatározásra, melyen kizárólag a vízügyi jogszabályokban megengedett, vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el az előírt védőtávolságok figyelembevételével.

Övezet jele	Beépítési mód	Az építési telekre meghatározott						Építménymagasság m
		Legkisebb				Legnagyobb megengedett		
		szélesség m	mélység m	terület m ²	zöldfelület %	szintterületi mutató m ² /m ²	beépítettség %	
I-X/SZ-1	SZ	20	40	2000	35	2,0	40	6,0-12,0
I-X/SZ-2	SZ	20	40	1000	35	1,00	35	4,5-10,0

Mindkét intézményi övezetben a terepszint alatti építmény területe a telek területének legfeljebb 60%-a lehet.



Jelmagyarázat

Kötelező érvényű szabályozási elemek

- Tervezési terület határa
- Tervezett szabályozási vonal
- Övezethatár
- Építési hely
- Támfalépitmény építési helye
- Védett fa, fasor
- Megtartandó fasor
- Tervezett fasor
- Régészeti érdekű terület
- Homlokzat legnagyobb tényleges magassága
- Az épületre emeletreépítés, tetőtérbeépítés, rendeltetásmódosítás megengedett

Építési övezet

Építési övezet	max. épületmagasság (m)	max. épületmagasság (m)	max. épületmagasság (m)	max. épületmagasság (m)
1. sz. övezet	10	10	10	10
2. sz. övezet	10	10	10	10

Irányadó szabályozási elemek

- Irányadó telekhatár
- Javasolt megszüntetés
- Meglévő út tengelye
- Vegyeshasználatú út tengelye
- Műemléki védelemre javasolt terület
- Kerületi védelemre javasolt épület

Alaptérképi elemek

- 1234 Meglévő telekhatár (helyrajzi szám)
- Meglévő épület

Más jogszabály alapján alkalmazandó szabályozási elemek

- Műemléki épület (Conti kápolna)
- Fővárosi rendeletben védett épület
- Műemléki környezet

47/2008. (X.17.) számú rendelet szabályozási terve



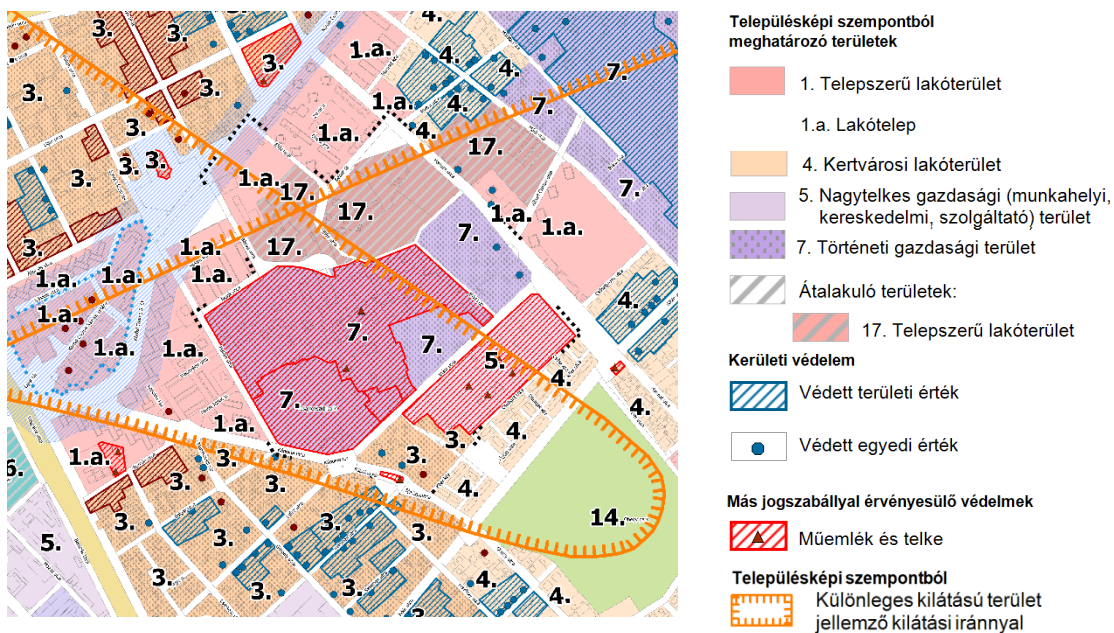
Jelmagyarázat

- Tervezési terület határa
- 1234 Telekhatár (tervezett, hrsz)
- Meglévő magas tetős épület
- Meglévő lapos tetős épület
- Tervezett magas tetős épület
- Tervezett lapos tetős épület
- Üttest (burkolt felület)
- Vegyeshasználatú út
- Járda
- Épület körüli (disz)burkolat
- Egyéb burkolat (aszfalt, beton)
- Fásított zöld parkoló
- Zöldfelület
- Védett fa, fasor
- Meglévő fa, fasor
- Tervezett fa, fasor

Beépítési javaslat 2008. október

(Forrás: 47/2008. (X.17.) számú rendelet szabályozási terve – Alátámasztó munkarész)

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÓBÁNYA ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
15/2019. (VI:27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME RŐL



Kivonat – 2. melléklet – Településkép védelme
Településkép szempontjából meghatározó területek és az értékvédelem elemei

„14.§ (2) A 2. melléklet szerinti különleges kilátású területen és a jellemző kilátási irányban csak olyan magasságú építmény épülhet, amely a ki- és a rálátást nem akadályozza.”

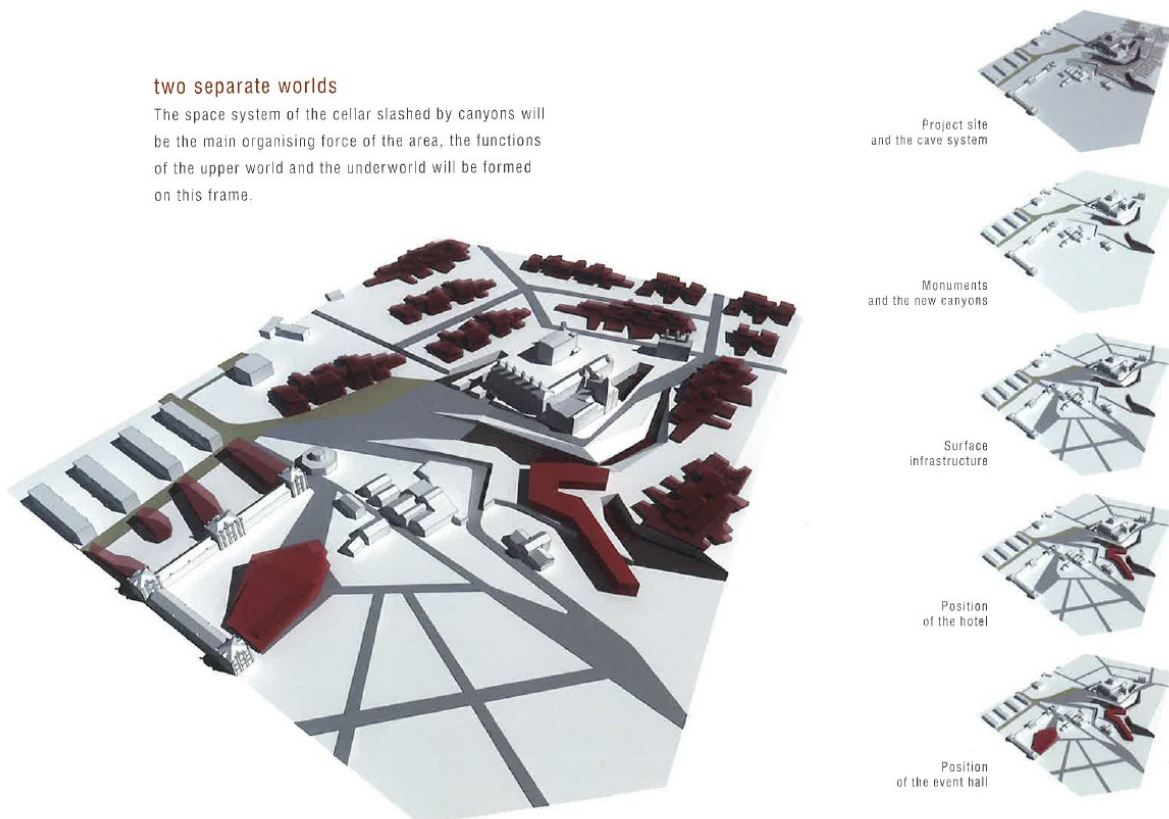
2.13 EGYÉB FEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYTERVEK

A tervezési terület Kőbánya központjának közvetlen szomszédja, ezért mindig is a fejlesztési célterületek közé tartozott az alulhasznosított egykori sörgyár területe, több fejlesztési terv, pályázat lezajlott már, ám a mai napig nem történt jelentős fejlesztés a területen. Az említett korábbi tervek, pályázatokat mutatja be a következő fejezet.

S1 PROJEKT (2006)

2006-ban a Kőbányai Önkormányzat különböző építészirodákat hívott meg egy workshopra, melynek célja az volt, hogy a volt sörgyár területére kidolgozzanak egy masterplánt, mely a további fejlesztési tenderekben megmutatja majd a fejlesztőknek, hogy elsősorban milyen irányba szeretné az önkormányzat fejleszteni a területet. A workshopra meghívott építészeti stúdiók elkészítették saját terveiket, melyek összevetéséből megszületett egy közös, egységes masterplan.

Az Erick van Egeraat Associated Architects építésziroda elképzelés egy „kanyont vág” a területbe, mely két részre osztja a területet, felső és alsó részre. Ez a gondolat ráerősít a terület domborzat adta szintkülönbségére, emellett az alsó – felső szint tematika utal a felső szint alatt már most is megtalálható pince rendszerre, mely szintén alsó- és felső szintre tagolja a terület egy részét. A felső rész egy nyugodtabb környezet főként lakó funkciókkal, az alsó szinten inkább a zajosabb, közösségi élethez kapcsolódó funkciók kapnak helyet, többek között a kanyon mellett egy szálloda, a Harmat utca felőli bejárat mellett pedig egy rendezvényközpont. A tervező külön figyelmet szánt a szintek közötti funkcionális és vizuális kapcsolatok létrehozására.



Erick van Egeraat Associated Architects elképzelése (forrás: S1 projekt – Discovering the underworld projekleírása)

A NAOS Architecture és Sporaarchitects építészirodák közösen megalkotott elképzelése egy tengelyre fűzi fel a terület nagyobb intézményeit, létesítményeit. A Harmat utcától indulva rendezvényközpont,

majd színház, az északi részen pedig egy hotel kap helyett. A rendezvényközpont elhelyezése a közvetlenül mellette található Csajkovszkij park miatt fontos szempont volt a tervezőknél, így a nagy befogadóképességű intézmény előtti tér és a park kapcsolódik egymással. Feljebb haladva a közösségi és lakó funkciók következnek, először a musical színház, mely befogadóképességét tekintve az Erkel Színház léptékével rendelkezik. A felső részre tervezett hotelt az egykori maláta szárítóból javasolják kialakítani, illetve, megtoldani egy toronnyal, mely „parazitaként” épül rá az ipartörténeti emlékekkel rendelkező épületegyüttesre. A földalatti rendszerben egy fürdőt terveznek kialakítani, mely kapcsolódni fog a hotelhez. A felszíni és a földalatti világ közötti hálózat igen érdekes tereket hoz létre, melyekbe a következő funkciókat képzelték el: éttermek, boros pincék, bárók, szórakozóhelyek, kaszinó és játék szobák. A koncepcióban megjelenik ötletként, hogy a tervezett lakóterületek alatti pincéket parkolásra is hasznosítani lehetne, illetve megfelelő infrastruktúrával akár az épületek fűtésben és hűtésében is segíthet a földalatti rendszer. Az intézményeket közrefogó lakóövezeti sávban, ebben a variációban is számos lakás elhelyezhető.



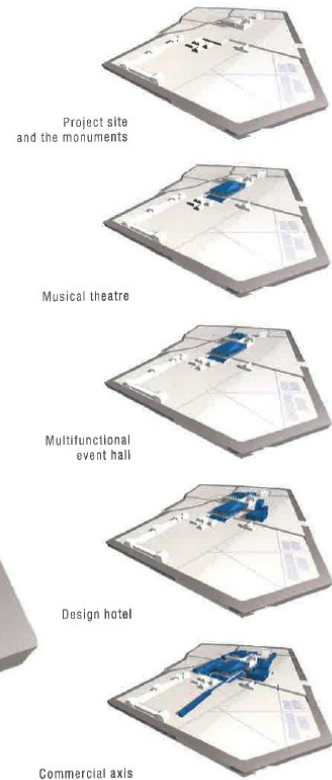
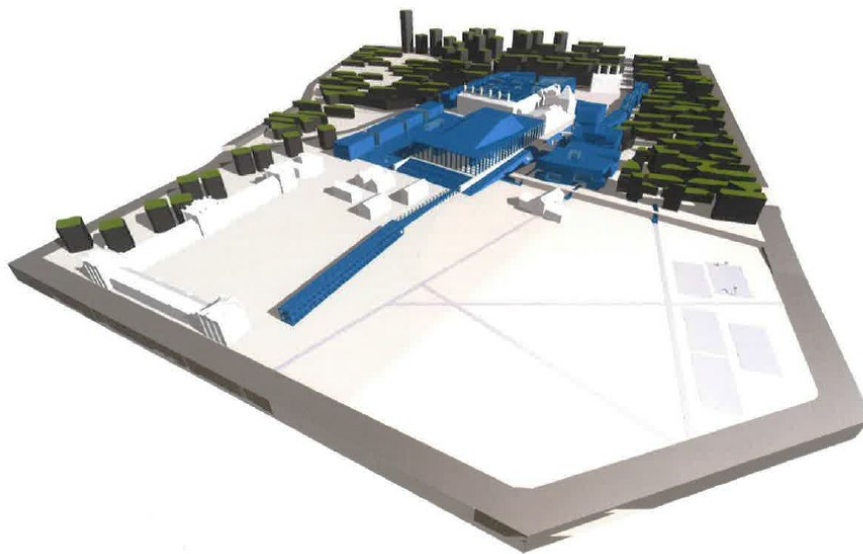
NAOS Architecture és Sporaarchitects elképzelése (forrás: S1 projekt – Discovering the underworld projekleírása)

Zoboki Gábor és Demeter Dóra elképzelésének koncepcionális elve, hogy a területet az akropoliszhoz hasonlítja, így a térszervezés szempontjából ezt a képet erősíti, emellett fontosnak tartja, hogy a földalatti pincerendszert megnyissa a felszín felé. A terület központjában, a kiemelt magaslaton egy ikonikus épületként egy musical színház kap helyet az elképzelés szerint. A sörgyár egykori fő tengelyére fűzi fel az intézményeket, és egy másik tengely pedig lesüllyed a pincerendszerbe, hogy kapcsolatot létesítsen a felszín és a földalatti világ között, emellett ennek a tengelynek a folytatása Kőbánya központjához is kapcsolódik. A két tengely egy T alakot formál. A színháztól balra egy szabadtéri színpad kap helyet, mely 10 000 fős kapacitással rendelkezik. Az ikonikus színháztól keletre pedig egy multifunkcionális tér jön létre az egykori üzemi épület magas tereiben, mely szórakoztató és

közösségi funkcióknak, eseményeknek adhat otthont. A második sétány mentén sorakoznak majd a kereskedelmi szolgáltatási funkciók, melyek ezáltal még inkább beköti a területet a kerület központjába. Alapvetően a terv kortárs, és egyedi építészeti formavilágot képvisel, de emellett kreatívan építi be a struktúrába a terület épített örökségeit is.

following a classic example

Similar to the agora and the church area of the ancient city of Athens this suggestion evokes the acropolis but complements it with a new element: the opening of the cellar system.

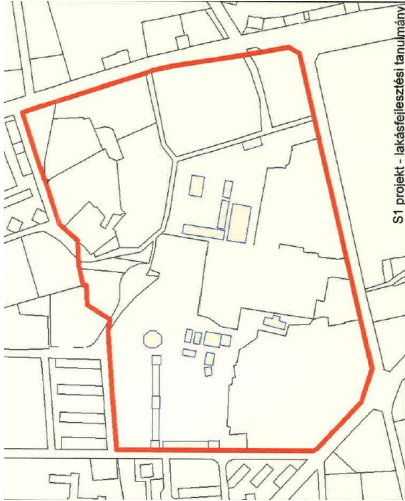


Zoboki Gábor és Demeter Dóra elképzelése (forrás: S1 projekt – Discovering the underworld projekleírása)

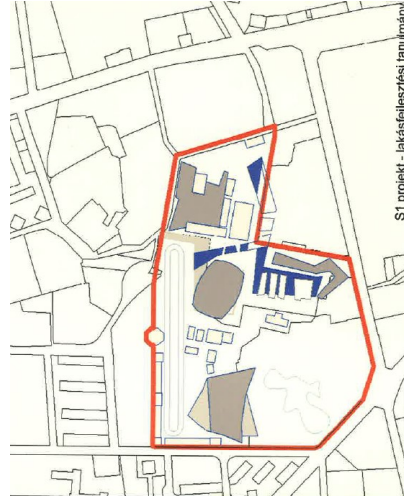
S1 PROJEKT – LAKÁSFEJLESZTÉSI TANULMÁNY (2007)

A 2007-ben lakásfejlesztési tanulmányt készített a Naos Design Consultants Kőbánya Polgármestere és a Kőbánya Vagyonkezelő Zrt. által létrehozott workshop-on készített masterplanban meghatározott lakóöv kidolgozására.

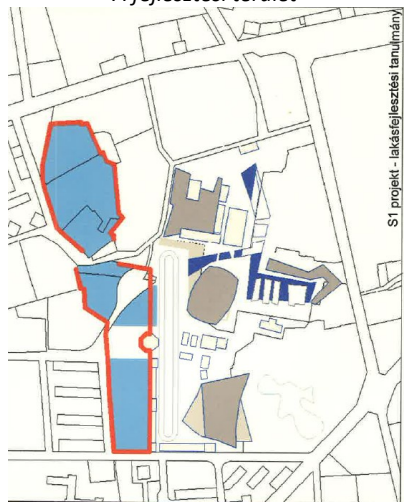
A lakásfejlesztési tanulmány abból az előzményből indul ki, hogy a masterplanban meghatározásra került a terület közepén egy szolgáltató, kulturális, szórakoztató mag, melyet egy új lakóöv vesz körbe, mely két részből áll (alsó és felső lakóöv). A tanulmány végén a felső lakóöv egyik tömbjére készült beépítési terv került részletes bemutatásra.



A fejlesztési terület



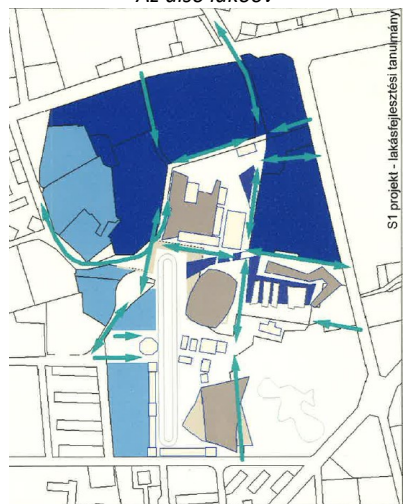
A közösségi mag



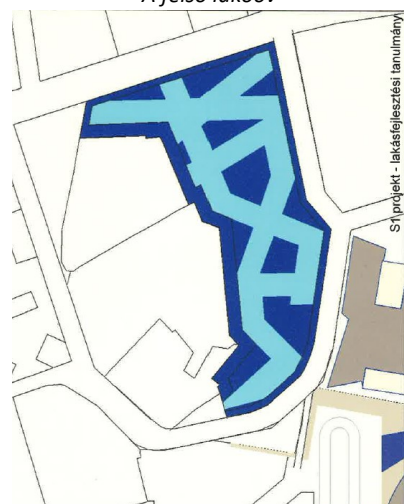
Az alsó lakóöv



A felső lakóöv



A terület feltáró útjai

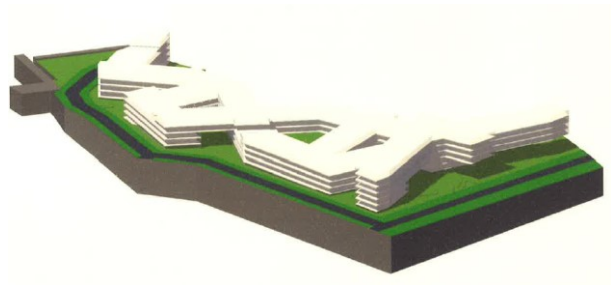


Beépítési javaslat az egyik magánfejlesztői tömbre

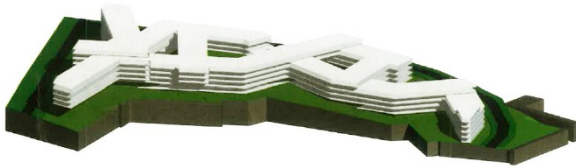
Képek forrása: a lakásfejlesztési tanulmányterv prezentációs anyagából (Naos design consultats)

A tanulmány konklúziójában megfogalmazott beépítési javaslat legfőbb paraméterei:

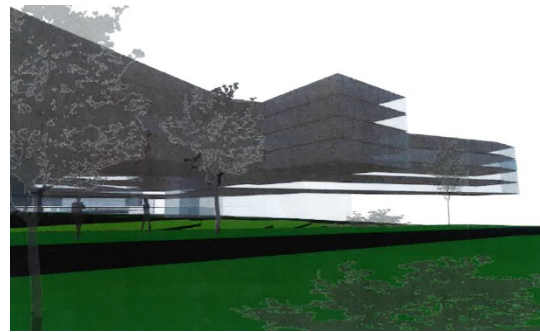
- Beépített terület: 12 918 m²
- Szintterületi mutató: 2,7
- magasság: 15 m
5 szint



Beépítési javaslat tömegmodellje



Beépítési javaslat tömegmodellje



Beépítési javaslat látványterve

Képek forrása: a lakásfejlesztési tanulmányterv prezentációs anyagából (Naos design consultats)

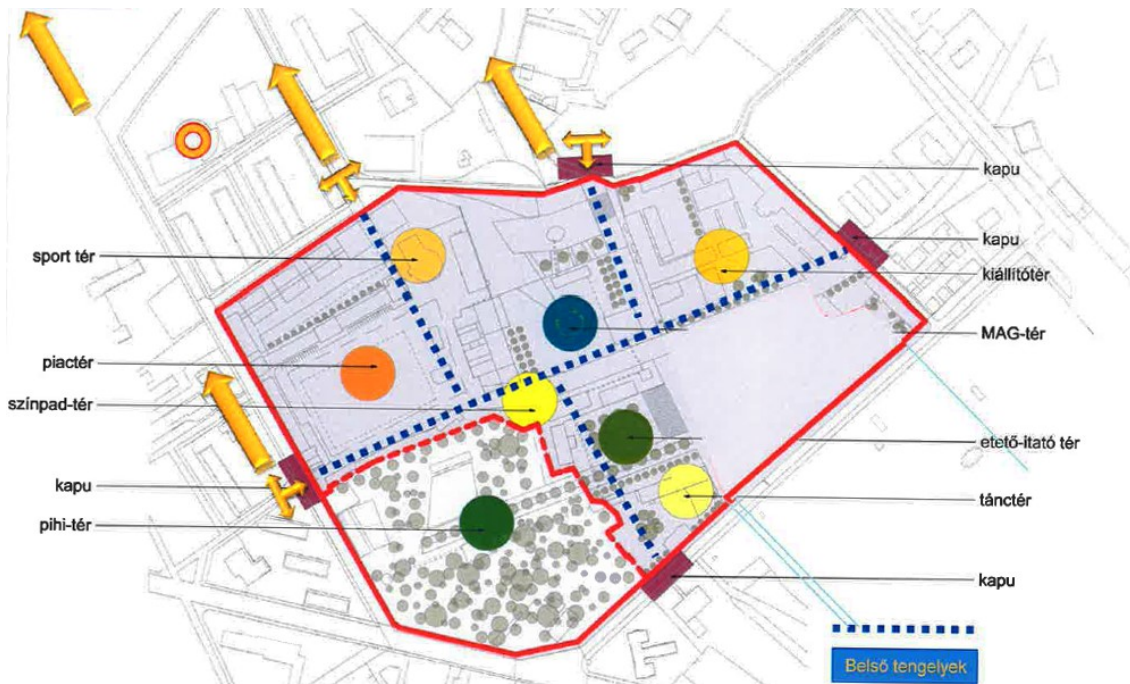
ART'10 PROJEKT (2013)

A volt sörgyár területének hasznosítási tanulmánya 2011-ben készült el, melyben a „művésznegyed” célú hasznosítás szerepel. Az ART'10 projekt keretében fogalmazta meg a kerület részletesebben, hogy a „művésznegyeddé” fejlesztés pontosabban mit is jelent számára.

Az ART'10 projekt céljai:

- az önkormányzati vagyon megőrzése
- értékőrzés és értékteremtés
- pénzügyi célok (külső források bevonása, vagyon felértékelődése, működtetés fenntartása, bevételek teremtése, önkormányzat költségvetésének kímélése)
- kulturális örökség védelme
- turisztikai vonzerő megteremtése
- közművelődési célok
- kortárs alkotóművészet támogatása
- művészetoktatás
- belvároson kívüli kulturális negyed létrehozása
- Dreher márkanévre építés, mint fontos identifikációs tényező

Tervezett funkciók között szerepelnek többek között: műtermek, klubok, színház, oktatási intézmények, multifunkcionális épület, galériák, művészlakások, vendéglátóhelyek, sportterek, és az ezekhez társuló járulékos funkciók, mint parkolók, garázsok, háttér és kiszolgáló funkciók.



A projektben tervezett esemény-terek rendszere

TANULMÁNYTERV AZ ORSZÁGOS SZÉCHENYI KÖNYVTÁR ELHELYEZÉSÉRE AZ S1 TERÜLETEN (2013)

Az ART'10 projekt megvalósulása érdekében felmerült, hogy egy jelentősebb intézmény befogadása a területre megkönnyítheti a fejlesztés beindulását, a területen megtalálható jelentős örökségvédelmi értékek megújulását.

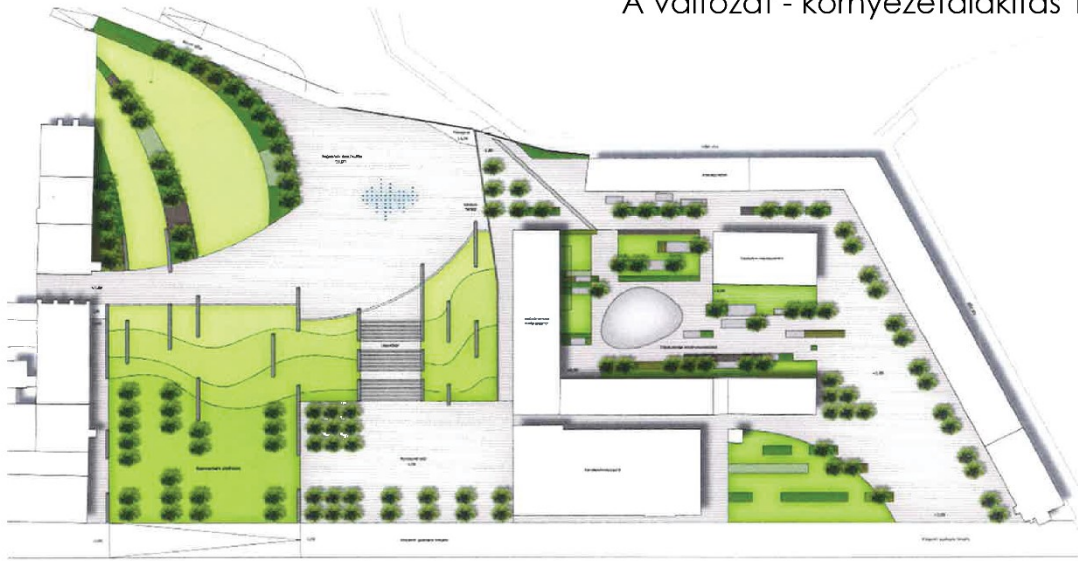
A CÉH Zrt. elkészített egy tanulmánytervet 2013-ban az Országos Széchényi Könyvtár (továbbiakban OSZK) elhelyezésére az S1 területére. A tervben 2 változatban van ismertetve, miként lehetséges elhelyezni az OSZK-t az S1 területén.

„Az „A” változatban a „Hatkéményes” épület, annak épületszárnya, és az Előd utca menti saroképület által határolt belső udvarban kerülnek kialakításra a terepszint alatt a Könyvtár központi fogadó és többcélú olvasótermei. A főbejárat a Bánya utca irányából kerül megnyitásra a pincerendszer meglévő ágainak felhasználásával. Az udvarban álló vasbeton épület is a Könyvtár fejlesztés szerves részét képezi. Az újonnan létesítendő központi könyvtári „mag” körül meglévő védett épületek a fejlesztés részeként teljes egészében megújulnak, és új funkciók befogadásával kerülnek rehabilitációra.

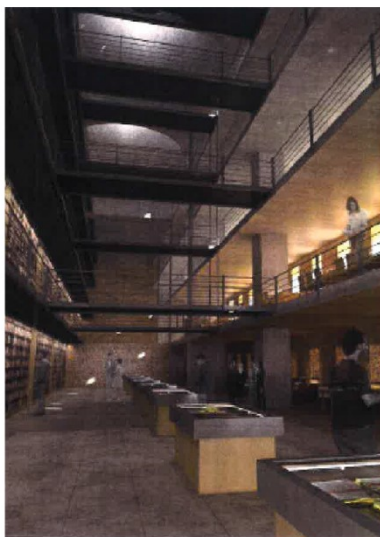
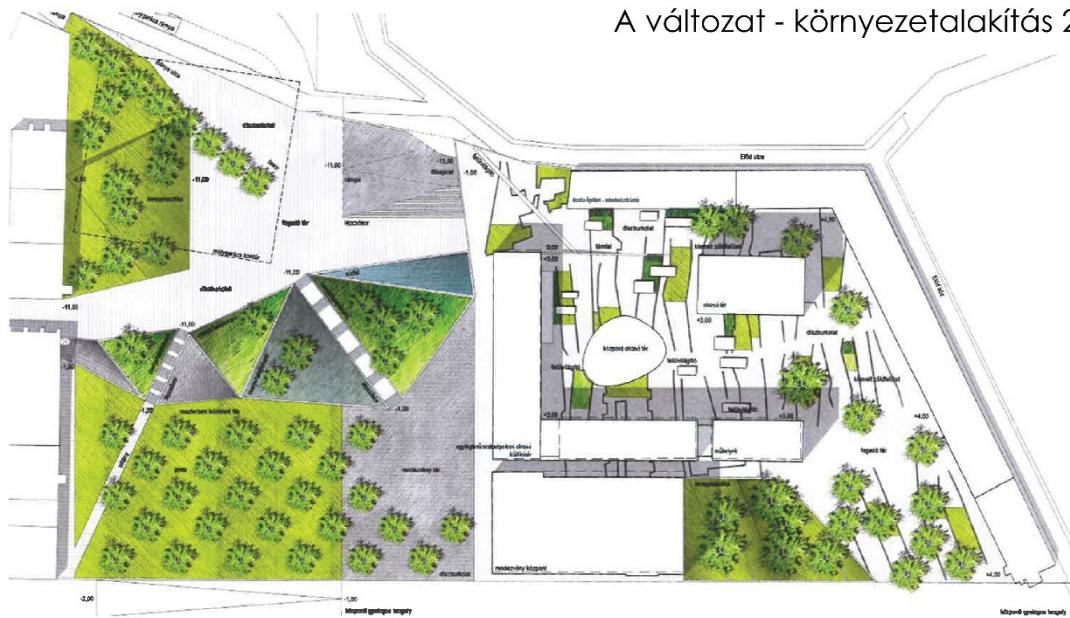
A „B” változatban a Bánya utcai bejárat közelében egyszintes mélygarázs létesül, felette egy reprezentatív városi téren áthaladva érhető el a jelenlegi „Hajléktalan-szálló” helyén létesülő új könyvtári központi épület, mely szervesen csatlakozik a pincerendszerhez és a „Hatkéményes” épülethez egyaránt. A „B” változatban is a fejlesztés részét képezi a „Hatkéményes” épület szárnyépülete, valamint az Előd utca menti saroképület is. Ebben a változatban a belső udvarban álló vasbeton épület egy más fejlesztési projekt részeként kulturális vagy szállás funkciókat befogadva egészítheti ki a fejlesztést.”²

² Tanulmányterv elkészítése az Országos Széchényi Könyvtár elhelyezésére az „S1” területen, Vezetői összefoglaló, Céh Zrt. 2013

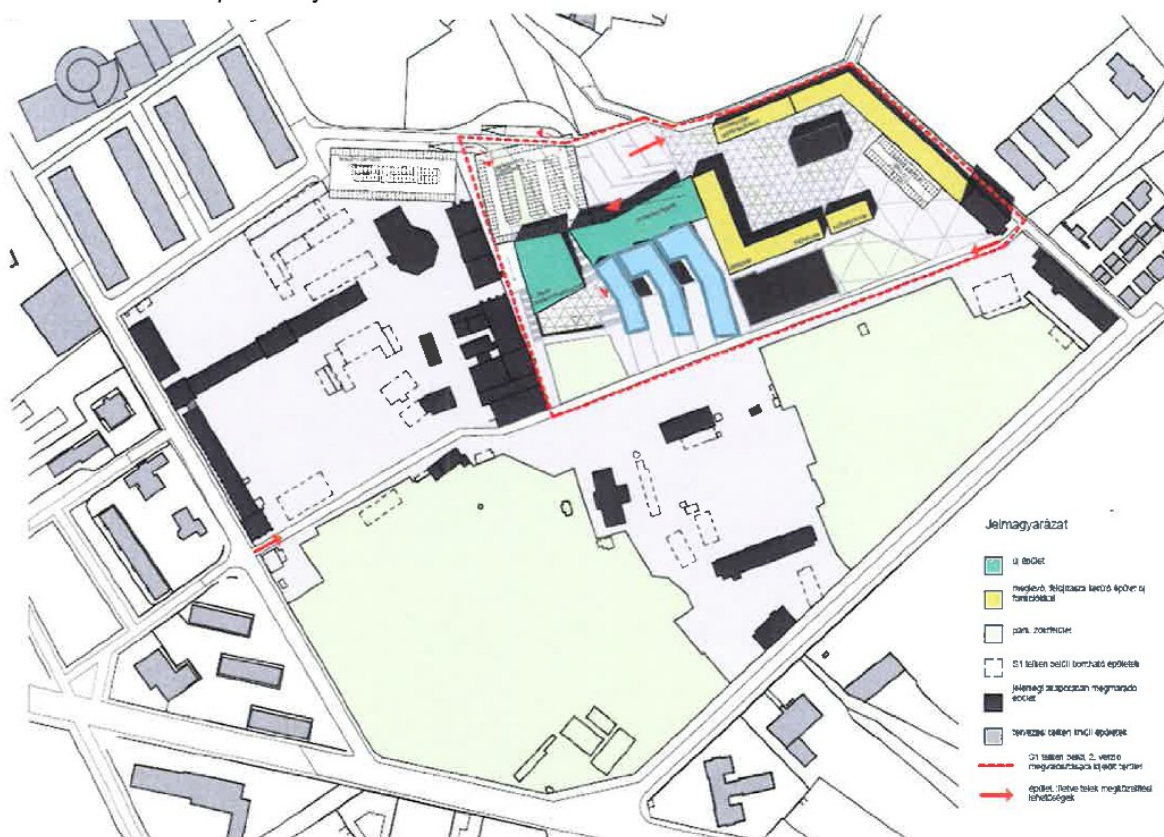
A változat - környezetalakítás 1.



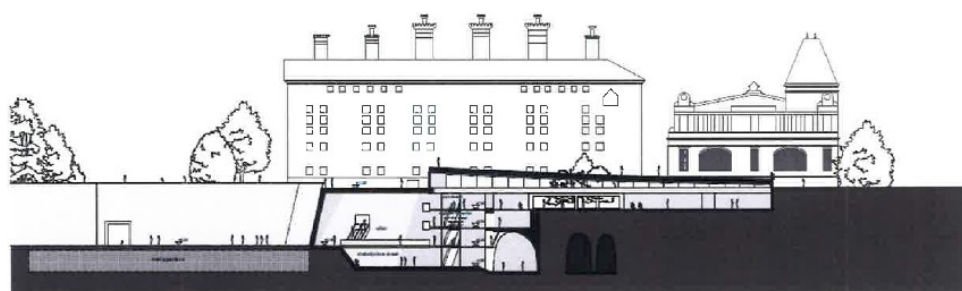
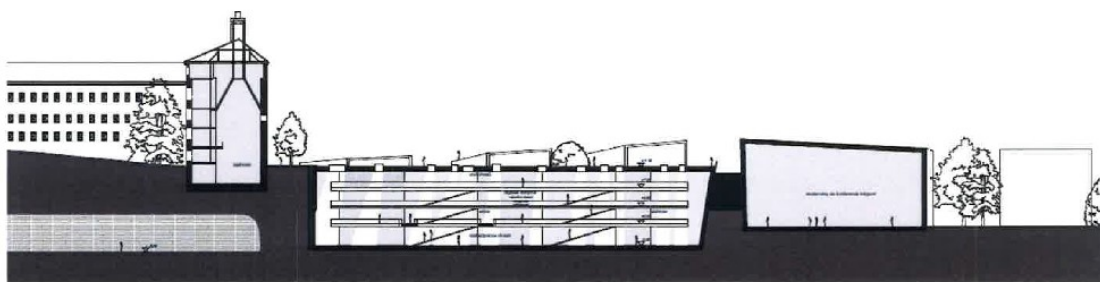
A változat - környezetalakítás 2.



B változat - helyszínrajz



B változat - metszetek



B változat - környezetalakítás



HELLO WOOD – S1 SÖRGYÁR INNOVATÍV GYÁRTÓMŰHELY

A Hello Wood építész stúdió az épületek régi fényének helyreállítására innovációs központ létrehozását javasolja, nemzetközi és hazai művészeti projektek és termékfejlesztések megvalósításához.

A terület hasznosításával példaértékű ipari műemlék felhasználás valósulhat meg: a modern designhoz és egy tradicionális szakmához, a faiparhoz kapcsolódó, XXI. századi kulturális központ létrehozásával. A telep arculata fokozatosan átalakul, az S1 innovatív gyártóműhely a faépítéset, szakképzés és a magyar kreativitás szimbólumává válhat az évek során.



I. ütem – A gyártás elindítása

Hello Wood innovációs oktató és gyártóműhely beköltözése. A stúdió belföldi és külföldi megrendelésre gyártott, kiemelt figyelmet generáló installációinak, átmeneti épületeinek gyártása. Szakembereink vezetésével megvalósul a szociális blokkok, áram kiépítése, gépesítés és elindul a kiemelkedő esztétikai minőségű, a legmodernebb faépítészeti technológiákat felhasználó gyártás.

Oktatás

Szakmai gyakorlati képzés szakiskolások bevonásával. A jövő asztalos szakembereinek gyakorlat központú oktatása, akik a szakmai tudás mellett a design gondolkodás elveit is elsajátítják.

II. ütem – Kreatív központ létrehozása

Az üres helyiségek feltöltése a kreatív iparban dolgozó manufaktúrákkal, a Hello Wood által mentorált pályázat keretében. A kihasználatlan, koncepció nélküli terület megtöltése bevonz további hazai kreatív vállalkozásokat, amelyek tervezéssel-gyártással foglalkoznak és akik között szinergiák alakulhatnak ki.



Kulturális eseményhelyszín

A faiparhoz, barkácsoláshoz kapcsolódó időszakos események rendezése és befogadása. Reagálva a kétkézi alkotás iránt feltámadó igényre, széles közönséget megszólító "craft", kézműves fesztivál, nyitott stúdió, csapatépítő események és szakmai közönségnek szóló szerszámbemutatók, gyártásbemutatók, filmvetítések, előadások szervezése. A faipari szakmához kapcsolódó rendezvények, versenyek szakmai előadások befogadása.

INTÉZMÉNYEK ELHELYEZÉSE A VOLT SÖRGYÁR TERÜLETÉN

Miután a kerület elhatározta, hogy a volt sörgyár területén történő funkcióváltás során K+F, kulturális, oktatási, közgyűjteményi, esetleg high-tech ipari funkciók elhelyezését részesítené előnyben, számos lehetőséget megvizsgált.

Korábban szóba került az *Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltár* telephelyeinek összevonása, és egy korszerű új levéltár létrehozása az S1 területén.

2013-ban vizsgálat készült az *Országos Széchenyi Könyvtár* áthelyezésére. A könyvtár áthelyezésével foglalkozó tanulmány igen részletes, a tervek különlegessége, hogy az intézmény kiválóan tudná hasznosítani a terület alatt húzódó pince rendszert akár közösségi terek kialakításra, akár a dokumentumok tárolására.

A *Robert Bosch Kft.*-nek már van egy központja Kőbányán, ám felmerült egy *innovációs és képzési központ* kialakításának az ötlete. A kerület és a Kft. által kötött településrendezési szerződés szerint ehhez az Önkormányzat biztosítja a Központ céljaira alkalmas, megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkező ingatlant, a Robert Bosch Kft. pedig kialakítja a tervezett funkciót. A megállapodás szerint a Robert Bosch Kft. a Központot hosszútávú bérleti vagy egyéb üzemeltetési jogi megállapodás keretében használná.

Előzetes kalkuláció alapján az intézmény nagyságrendjét a következő számok szemléltetik:

Képzési központ:	1000-1500 m ²
„Sample factory” showroom:	1200-2400 m ²
Konferencia- és rendezvényterem:	400-800 m ²
Innovációs kutatóközpont:	800-1200 m ²
Co-working terület a start-upok számára:	800-1200 m ²
Virtuális játszótér:	500-800 m ²
Sales showroom (kiszolgálótér része):	400-600 m ²
Kiszolgálótér:	1000-2500 m ²
Parkoló:	1200-1500 m ²
Gépészet:	800-1200 m ²
Összesen:	8100-13700 m ²

A központ létrejötte további K+F intézményeket vonzhat a területre, melynek egyben presztízsét is növelné, illeszkedne a korábbi elképzelések kereteibe is.

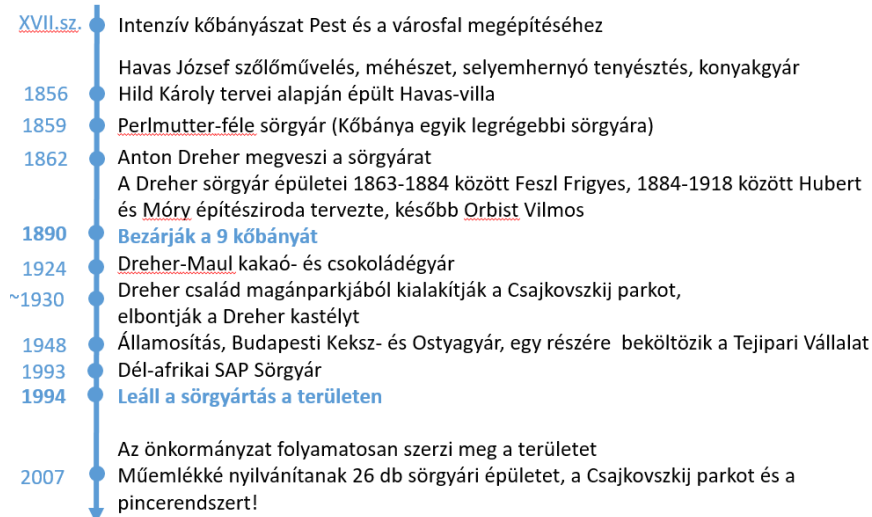
A terület múltjához hűen a sörfőzés emlékének is szeretne emléket állítani az önkormányzatra területen, ezért tárgyalnak *kézműves sörfőzdekkel*, melyek az S1 területére költözhetnének és a gyártás bemutatása mellett vendéglátással, rendezvényszervezéssel is foglalkoznának.

A *Magyar Természettudományi Múzeum* jelenleg három telephelyen működik. Az intézmény helyzetének rendezéséhez egy új terület kijelölése szükséges, ahol az intézmény megtalálhatja végleges helyét, a 21. századi elvárásoknak megfelelő környezetbe költözhet, egy egységben működhet. Az új célterület kijelölése előtt több helyszínt vizsgáltak meg Kőbánya területén, egyik volt az „S1” volt sörgyár területe.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

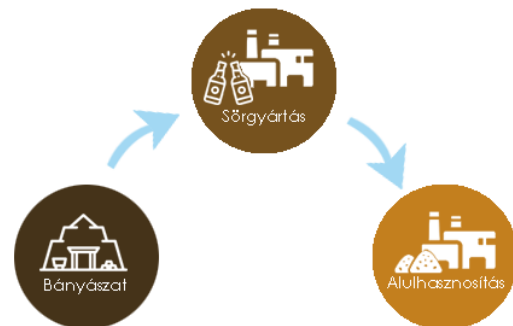
3.1 A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

3.1.1. FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE, ELEMZÉSEK ÖSSZEJEGYZÉSE



A területen a XX. század előtt szőlőtermesztés és mész- kitermelés folyt, melynek virágzása a XIX. század elején zajlott, ekkora már kialakultak a környéken az alapvető infrastruktúrák (utak, vasutak). A bányászat felvirágzása után konyakgyár létesült, melyet 1859-től alakítottak át sörgyártásra, majd Dreher Antal megvásárolta az üzemet, ekkor kezdődtek meg nagy volumenű fejlesztések a területen, melyek meghatározzák a területet mai napig. Ez az a kor melyből az ipartörténeti emlékeket őrző épületek ránk maradtak.

A sörgyártás olyan új funkció volt a területen, mely sikerrel hasznosította az egykori bányászat következtében kialakult adottságot, a földalatti pincerendszert. Az üzem nívójáról árulkodnak az egykori képek, melyeken látható, hogy a Dreher-villa mellett, tájképi kert található. A kezdeti bányászat után ez a korszak igazi felemelkedésnek számított a terület életében.



A területen lezajlott átalakulások

A sörgyártásnak az I. világháború vetett véget, mely után a terület romlani kezdett. A háború után a sörgyár területén mást gyártottak, a környező területeken pedig lakótelepi lakóházak épültek a 20. század második felében. A fejlesztések egy új központot kívántak létrehozni, ám idővel az Őrs vezér tere nagyobb szerephez jutott.

A rendszerváltást követően előtérbe kerültek a terület fejlesztéséért tett törekvések. Az átmeneti zónában található rozsdaterület fejlesztése számára 2006-ban tartottak több építésziroda bevonásával egy workshopot, a fejlesztési irányok kialakítására, majd 2011-ben elkészült egy fejlesztési tanulmány, mely a „művész negyed” célú hasznosítást szorgalmazta. Innentől kezdve a kerület folyamatosan keresi, melyik nagyobb intézmény található otthonra az egykori ipari területen, és miképp lehetne a terület alatti pincéket is bekapcsolni a kerület életébe. Egy új nagy intézmény megjelenése felértékelné a

környéket, és a befektetők látókörébe helyezné a területet. A kerület célja a térség fejlesztésével a kerületi központ erősítése, a központ jelleg mellett pedig a vegyes városi funkciók és a lakófunkciók gyarapítása. A fejlesztés sajnos a mai napig nem indult el, emiatt helyenként stagnál, néhol romlik az épített környezet állapota, kihasználtsága.

3.1.2. A FEJLESZTÉST BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉSE

A fejlesztést befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelésére számos módszertan létezik, jelen dokumentumban az Európai Unió által alkalmazott SWOT analízis került alkalmazásra.

A SWOT analízis a belső tényezőket erősségekre (S: Strengths) és gyengeségekre (W: Weaknesses), a külső tényezőket lehetőségekre (O: Opportunities) és veszélyekre (T: Threats) tagolja. Az erősségek és lehetőségek segítik, míg a gyengeségek és veszélyek gátolják a fejlesztési célok elérését.

BELSŐ	Erősségek	Gyengeségek
	<ul style="list-style-type: none"> Városszerkezeti pozíciója: a város felértékelődő területén fekszik, szervesen illeszkedik a városszerkezetbe Egyedülálló ipartörténeti értékek és emlékek Jelentős fejlesztési tartalékterületek, amelyek alkalmasak a szükséges városias funkciók elhelyezésére Kedvező kötőtpályás közlekedési kapcsolat Értékes növényállományú zöldterületek 	<ul style="list-style-type: none"> A volt sörgyár területe egy nagy átjárhatatlan tömb, melyen nem megoldható az átjárás Hiányzó vagy nem megfelelő közlekedési kapcsolatok Fejlesztésre szoruló és hiányzó kerékpáros infrastruktúra A felújításra szoruló Csajkovszkij park egy része elzárt terület

KÜLSŐ	Lehetőségek	Veszélyek
	<ul style="list-style-type: none"> Az alulhasznosított területek, melyek városszerkezeti szempontból is kimagasló potenciállal rendelkeznek, felkelthetik a befektetők érdeklődését Kőbánya központjának közvetlen szomszédsága előnyt jelenthet a fejlesztés elindulására A terület alatt húzódó hatalmas, különleges építészeti értékkel rendelkező pincerendszer rendkívüli fejlesztésekre ad módot Jelentős zöldfelület-fejlesztési lehetőséggel rendelkező terület, amely egyedi zöldfelületi karaktert kaphat, és a fővárosi nagyparkok tehermentesítésében nagy szerepet játszhat A településszerkezeti jelentőségű úthálózati kapcsolatok (Körvasút menti körút) kialakításával, valamint a városon belüli vasúti közlekedés fejlesztésével a terület kiváló kapcsolatokkal rendelkezhet 	<ul style="list-style-type: none"> Forráshiány miatt az alacsonyabb járulékos költségű fejlesztési projektek előtérbe helyezése Zöldmezős fejlesztések terjeszkedése a belső tartalék területek újrahaznosítása helyett Spontán használat miatti értékvesztés Tulajdonosi struktúra és szándék ellehetetlenítheti nagy volumenű fejlesztések megvalósítását

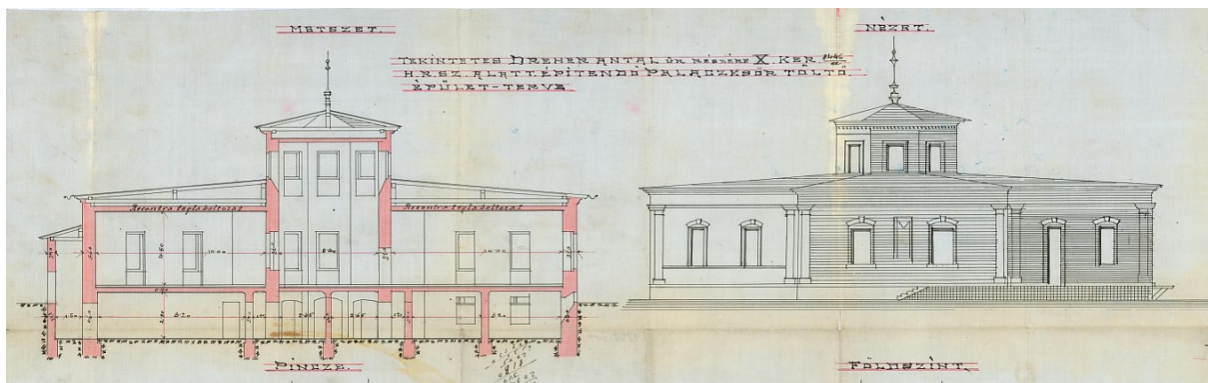
3.2. ÉRTÉKTÉRKÉP

ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

A tervezési terület az átmeneti zónában található, közvetlenül a kerületközponttal határos területen, így kimondottan jó elhelyezkedéssel rendelkezik. A terület egyik értéke, hogy a volt sörgyár területe és közvetlen környezete *alulhasznosított és használaton kívüli fejlesztési potenciállal rendelkező terület*, mely a város belső tartalékterülete. Az ilyen típusú területek felhasználhatóak a zöldmezős beruházások helyett, előnyeik, hogy jól megközelíthetőek, az infrastruktúrák jellemzően már rendelkezésre állnak, ezért kiemelten kedvező egy ilyen terület fejlesztése, a városi szövetbe integrálása.



A területen számos *védett épülettel* rendelkezik, melyek között megtalálhatóak műemlékek és a helyi védelem különböző fajtái. A terület fejlesztése szempontjából külön említést érdemelnek a volt sörgyár épületei, melyek közül több értékes épület ikonikus megjelenésével és nagy tömegével kiemelt eszköze lehet egy jól sikerült, karakteres új városi tömb kialakításának. Az értékes és karakteres épületek rehabilitációjával a terület fejlesztése nagy presztízst érhet el, emellett a helyi identitás is megmarad, mely egyedivé és szerethetővé teszi majd a helyet az itt lakók és a messziről ide látogatók számára egyaránt.



A terület egyik legnagyobb értékei a védett ipartörténeti értékkel rendelkező épületek

A tervezési terület egyik legkülönlegesebb értéke az unikális pincerendszer, melynek sörgyár alá eső területe műemléki védetség alatt áll. Szintén a terület értékét növeli az lhász utca mentén található Kőbányai víztározó területei.

KÖZLEKEDÉSI ÉRTÉKEK

A vizsgált terület számára a Kőrösi Csoma Sándor úton közlekedő közúti *vasút (villamos) vonala és Szent László téri*, valamint Ónodi utcai *megállója* kedvező hálózati kapcsolatokat és nagy kapacitást biztosít a terület számára. A Kőrösi Csoma Sándor út mentén a Szent László térig, a Kápolna utca – Óhegy utca mentén, a Harmat utcában, valamint az lhász utcában is biztosított *kerékpáros nyomvonal*, amelyek jelentősége a kerékpáros hálózat kiterjesztésével fokozódik a jövőben. A vizsgált terület Szent László téri lakóutcái, valamint a Kőér utca menti lakóterületek belső útvonalai *sebességcsökkentett, vagy átmenő forgalomtól mentes közterületek*, amelyek megfelelnek a lakókörnyezeti elvárásoknak.

TÁJI, KÖRNYEZETI ÉS ZÖLDFELÜLETI ÉRTÉKEK

A tervezési területen, valamint az azt határoló utak mentén több *értékes fasor* található. A Kőrösi Csoma Sándor úton, a Harmat utcán és a Kőér utcán a főváros településszerkezete szerint településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található. Ezenkívül a Halom utcában, az Ászok utcában, a Halom közben, valamint az Ihász utcában is értékes idős fákból álló fasor húzódik.

A tervezési területen belül több zöldterületen és elzárt, alulhasznosított területen, valamint a városüzemeltetési területen is értékes, idős fákból álló, tudatosan telepített növénytársulások találhatóak. A zöldterületek közül jelentősebb idős növényállománnyal a Szent László tér, a Rottenbiller park, a Csajkovszkij park, valamint a Bebek utcai park és a Dausz Gyula park rendelkezik. A Fővárosi Vízművek Zrt. Ihász utcai telepén sűrű, értékes fajtákból álló idős facsoport található. Az egykori sörgyár egyes területein, illetve az azóta a Mászóka Óvoda kertjeként működő területen is *értékes facsoportok* találhatóak.

Ezen értékes parkok, faegyedek, facsoportok, illetve fasorok megőrzése kiemelten fontos.



Műszaki infrastruktúra

- Meglévő kerékpáros nyomvonal
- Villamosvonal
- Sebességcsökkentett, vagy átmenő forgalomtól mentes közterület

Épített környezet

- Műemlék
- Fővárosi/kerületi védett épület
- Világörökség várományos helyszín határa
- Műemléki védettségű pincerendszer
- Kőbányai víztározó
- Használaton kívüli, fejlesztési potenciállal rendelkező terület
- Alulhasznosított, fejlesztési potenciállal rendelkező terület

Zöldinfrastruktúra, környezetminőség

- Értékes növénygyűjtes
- Megtartásra javasolt fa, facsoport a területen

Értéktérkép

3.3. PROBLÉMATÉRKÉP

ÉPÍTETT KÖRNYEZET PROBLÉMÁI

A vizsgálati terület jelentős része *barnamezős terület*, mely jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik, ám hasznosítás híján jelenleg csak csökkenti a terület értékét. A volt sörgyár területén ma is megtalálhatóak bizonyos gazdasági üzemi funkciók, ám ezek sokszor a terület további romlásához is vezetnek (hulladékválogató, építési hulladéklerakó stb.). A sörgyártól északra pedig a Harmat utca mentén jelentős beépítetlen, használaton kívüli terület található, mely rendezetlen, átalakulás előtt álló terület.

A barnamezős területek másik problémája, hogy nagy egybefüggő tömböket alkotnak a városszövetben, átjárhatóságuk korlátozott, így több terület között *hiányoznak a városszerkezeti kapcsolatok*, például a Szent László tér és a Kápolna tér között. vagy a volt gyár területén keresztül.

Az alulhasznosított területeken jellemzően nagy a *leromló, állagú épületek* aránya, melyek legtöbbször védett ipartörténeti értékek a sörgyár területén, illetve településképi szempontból kedvezőtlen megjelenésű garázsorok a környező utcákban. A leromló állapotú épületek között sok *használaton kívüli épület* található, melyek önmagukra hagyva vannak kitéve az avulás folyamatának, mely településképi és értékvédelmi szempontból is több problémát vet fel.

A sörgyári területen az egykori műemléki védett, pneumatikus malátakészítő épületét lebontották. Ez, valamint az lhász utca mentén az egykori csokoládégyár területe rekultiválandó, roncsolt felszínű terület.

A pincerendszer egyes szakaszain a takaróréteg vastagsága – a szellőzőaknáknak mélysége szerint- nem éri el a 10 métert. A jövőben megvalósuló fejlesztések esetében, ezeken a területeken kiemelten fontos a pincerendszer állékonyságának vizsgálata.

KÖZLEKEDÉSI PROBLÉMÁK

A Kőrösi Csoma Sándor út – Kőbányai út vonala *jelentős gépjármű forgalommal terhelt útvonal*, a nyomvonalhoz csatlakozó Kápolna utca, Pongrác út, Bihari utca és Vaspálya utca Liget tér – Mázsa tér csomópontrendszere túlterhelt a csúcsidőszakokban, ahol rendszeresen torlódások alakulnak ki.

Budapest úthálózati szerkezetét tekintve jelentős gyűrű irányú kapcsolati hiány jelentkezik a belső körgyűrűt jelentő Hungária körút és az M0 gyorsforgalmi út között. Ezt a *településszerkezeti jelentőségű úthálózati kapcsolati hiányt* hivatott pótolni a Körvasút menti körút, amelynek nyomvonala a Kőér utca mentén haladna. A tervezett körút a kialakításával a jelentős átmenő forgalommal érintett sugárirányú útvonalakat is, mint a Kőbányai út – Kőrösi Csoma Sándor út tehermentesíthetné a forgalmuk egy része alól.

A vizsgált területet több településszerkezeti jelentőségű *hiányzó, vagy nem megfelelően kialakított kerékpáros nyomvonal* is érinti. A terület északnyugati határát jelentő Kőrösi Csoma Sándor úton a Szent László tértől az Éles sarok csomópont felé még hiányzik a kerékpáros nyomvonal. A Kápolna utca menti meglévő kétoldali irányhelyes kerékpársáv a Kápolna tér és a Kőér utca között a járdán halad tovább, amely nem megfelelő megoldás. A Harmat utcai meglévő nyomvonal a Bebek utcánál megszűnik, nem kapcsolódik a Kőrösi Csoma Sándor út nyomvonalához.

A volt sörgyár Harmat utcai kapcsolata a 41451/3 helyrajzi számú telek érintésével biztosított, amely jelenleg *nem közterület*. Az érintett telek a Magyar Állam tulajdonát képezi, korábban a MÁV Zrt. iparvágányának helyét biztosította, amely korábban felszámolásra került.

A vizsgált területen belüli Előd utca - Előd köz *rendezetlen közterület* kialakítású, az utcák keskeny szabályozási szélességűek, sem szilárd burkolatú útpályával, sem járdával nincsenek kialakítva.

A terület Szent László tér menti lakóutcáit, valamint a Kápolna tér menti területeket *jelentős közterületi parkolás* terheli a környező lakóterületek gépjármű elhelyezési igényeiből adódóan.

A vizsgált területen belül a Bebek utca mentén, illetve az Előd köz környezetében jelentős számú *garázsosor* került kialakításra a környező lakóterületek gépjármű-tárolási igényeinek kiszolgálására. A gépjármű tárolók leromlott állapottal, kiépítetlen, közvilágítás nélküli útburkolattal rendelkeznek.

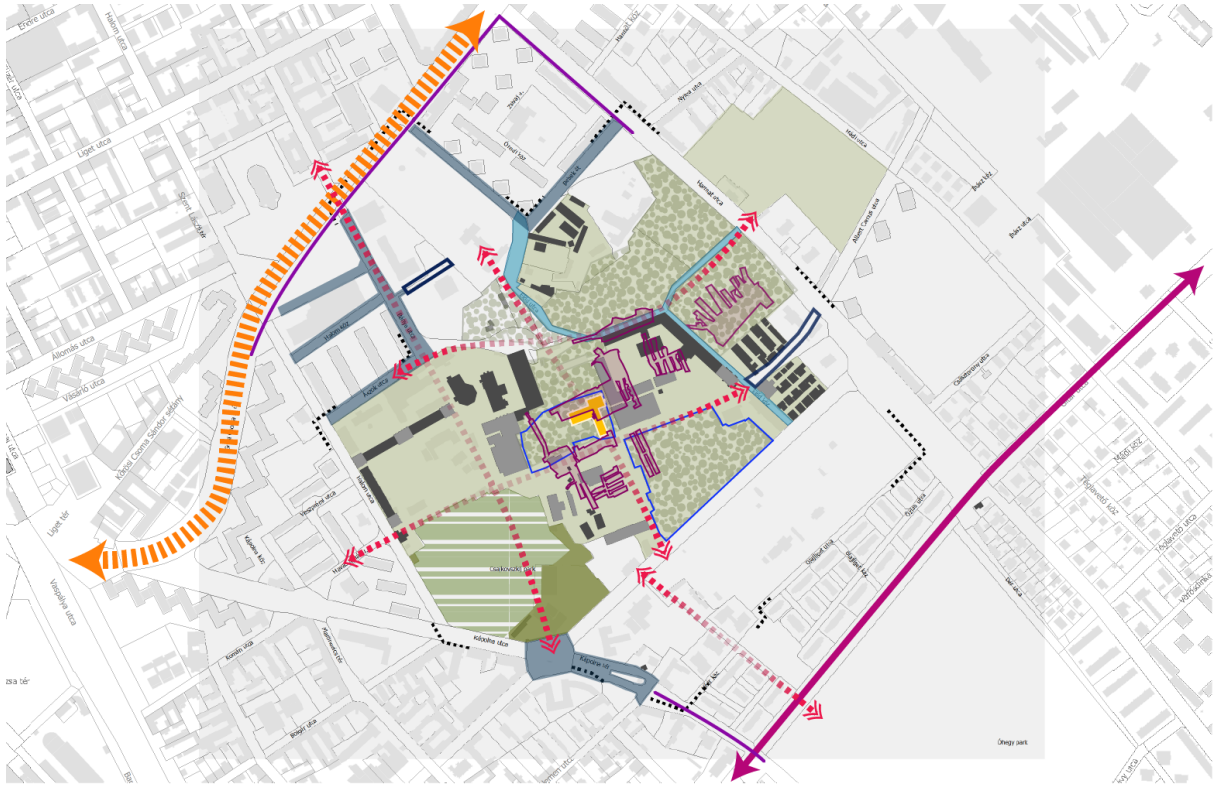
TÁJI, KÖRNYEZETI ÉS ZÖLDFELÜLETI PROBLÉMÁK

A vizsgált területen elhelyezkedő barnamezős területek jelentős része *invazív növényekkel* terhelt, mind a lágyszárú, mind a fásszárú egyedek tekintetében. A területen az értékes fásszárú egyedek is fellelhetőek, azonban a spontán cserjésedés során leginkább olyan gyomfajok elterjedése jellemző, mint például a bálványfa (*Ailanthus altissima*) és a zöld juhar (*Acer negundo*).

A tervezési terület többségében jó állapotú, rekreációs funkciók (játszótér, sportpálya) szempontjából megfelelő elérhetőségű zöldterületeitől eltérően a Csajkovszkij *park rossz állapotú*. Növényállománya elvadult, az úthálózat, a padok, hulladéklerakók és a közvilágítás elavult és kiegészítésre szorul. A játszótér hiányos és korszerűtlen játszóeszközökkel felszerelt.

A Csajkovszkij parkban az is problémát jelent, hogy néhány funkció a *zöldterületen belül elzárt*. Az egykori vendéglő felhagyottan üresen áll a park Kápolna téri megközelítési pontján. A Kocsis Sándor Sportközpont pedig a park közel 1/5-ét elfoglalja. Ezek a funkciók ráadásul a park központi része felé teljesen zárt térfalat képeznek, ami a park megközelítése és használata szempontjából is kedvezőtlen.

A tervezési területet határoló utak mindegyike viszonylag nagy forgalmú, így ezeken az utakon jelentős mértékű zaj keletkezik. A legnagyobb zajterheléssel a legforgalmasabb Kőrösi Csoma Sándor út rendelkezik. Azonban a Harmat utcáról érkező *zajterhelés* jobban érinti a fejlesztési területet, mivel a többi út mentén a beépítés már kialakult. Ebből adódóan pedig elsősorban ezen útvonal mentén van lehetőség a zajterhelés csökkentésére a fejlesztések során.



Műszaki infrastruktúra

- ▬▬▬▬▬ Jelentős gépjármű forgalommal terhelt nagy zajhatású útvonal
- ▬▬▬▬▬ Településszerkezeti jelentőségű úthálózati kapcsolat hiánya
- ▬▬▬▬▬ Hiányzó, vagy nem megfelelően kialakított kerékpáros nyomvonal
- ▬▬▬▬▬ Jelentős közterületi parkolás

Épített környezet

- Leromlott állapotú épület
- Használaton kívüli épület
- Bontott műemlék épület
- Nem közterületi besorolású burkolt útfelület
- Rendezetlen közterület
- Jellemzően 10 méternél keskenyebb takaróréteg (szellőzőaknák mélysége szerint)
- Barnamezős terület

Zöldinfrastruktúra, környezetminőség

- Elzárt zöldterület
- Leromlott állapotú közpark
- Invazív növényekkel terhelt terület
- Roncsolt, reaktiválendő terület

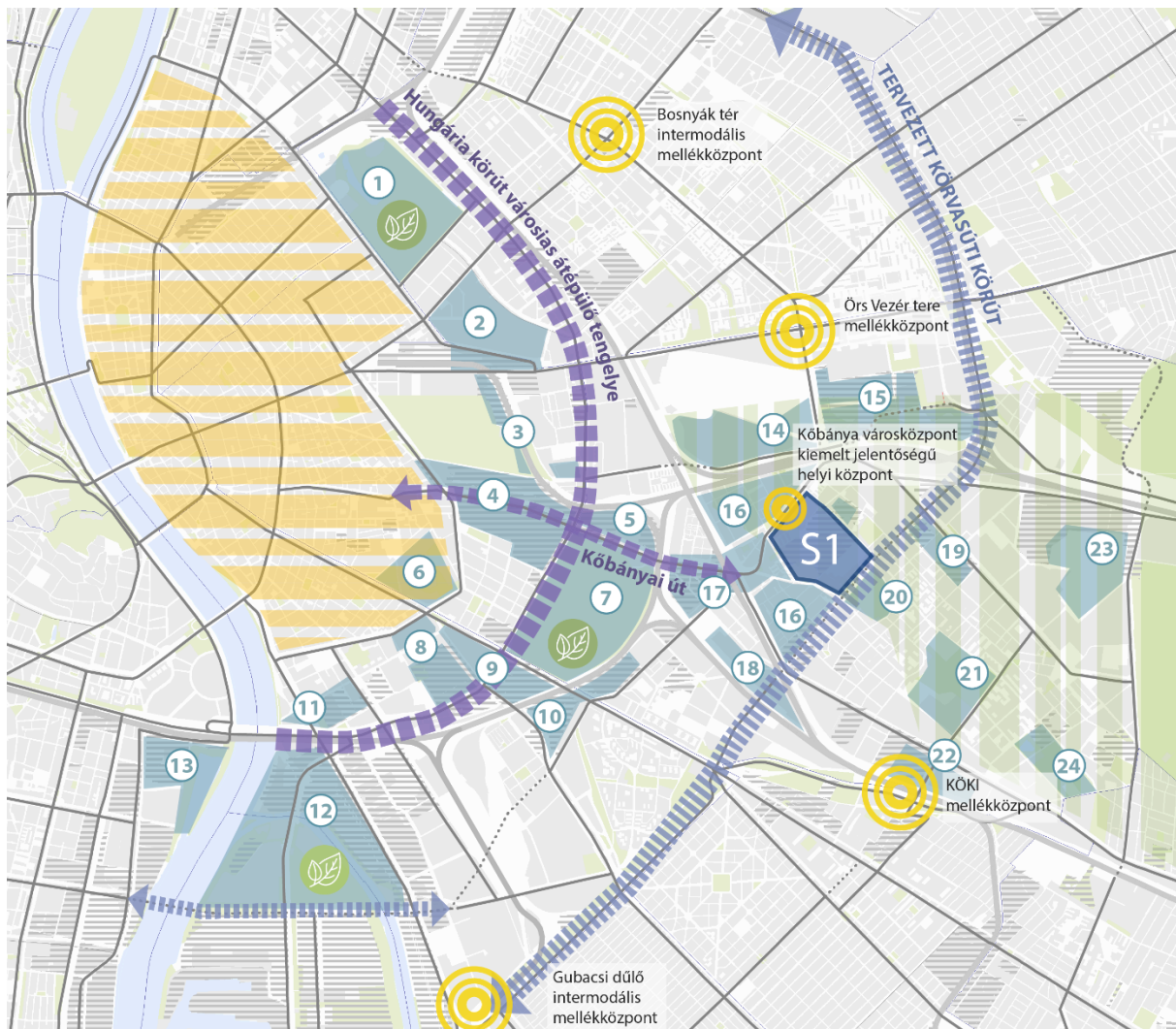
Problématérkép




4. HASZNOSÍTÁSI KONCEPCIÓ




VÁROSSZERKEZETI SZINERGIÁK



A főváros területén több olyan fejlesztés van folyamatban, vagy ismert fejlesztési szándékkal érintett terület található, melyek együttes hatása közvetetten befolyásolja a tervezési terület fejlesztési lehetőségeit. A város egyes területeinek értéknövelése ugyanis rendszerint magával hozza a környező területek potenciálnövekedését is, mellyel a fejlesztői szándék erősödik. A tervezési terület két városszerkezeti jelentőségű körút, a Hungária körút, valamint a tervezett körvasút menti körút között helyezkedik el, melyek révén több, távolabbi projekt hatása is érvényesül. A tervezési terület térségében található jelentősebb projektek a következők:

- ➔ A Hungária körút vonzásában a Városliget megújítását célzó Liget Budapest projekt, mely 2014-óta zajlik. A kulturális tartalmú városfejlesztési projekt célja a Városliget minőségi fejlesztése mind a zöldfelületek, mind az intézmények terén. A terület jelenleg is jelentős turisztikai célterület, a fejlesztések megvalósulása után előreláthatóan még nagyobb vonzerőt jelent majd.
- ➔ Az Istvánmező rehabilitációs program, melynek célja a terület sportcélú megújítása. A program részét képezte a Puskás Ferenc Stadion megvalósítása, valamint a környező területek megújítása is, mely során további sportlétesítmények kivitelezése is tervezett.
- ➔ A Kőbányai út és a környező területek fejlesztése, mely elsősorban barnamezős területeket érint, ahol jelentős kulturális intézmények és sportterületek fejlesztése tervezett. A fejlesztési terület magában foglalja az egykori Északi Járműjavító területét, az Opera műhelyházzal és a tervezett Közlekedési Múzeummal, valamint a Józsefvárosi pályaudvar területét, ahol többek közt sportfejlesztés tervezett. A Kőbányai út az Orczy és a Mázsa teret köti össze, ezzel kapcsolatot létesít a vegyes használatú, magas intenzitású városias térség és Kőbánya városközpont között. A Kőbányai út tengelyének fejlesztése közvetlenül növeli a vizsgált terület fejlesztési potenciálját is
- ➔ A Hungária körút folyamatos átalakuláson megy keresztül, itt évről évre egyre több terület újul meg, és jellemzően irodaházak épülnek (pl.: Aréna Business campus, Aréna Corner, Siemens irodaház, M3 Business Center stb.).
- ➔ Fehérdűlő területe városszerkezeti pozíciója alapján Kőbánya egyik legnagyobb fejlesztési területe. A területen a Fehér Liget Kft. a Gyógyszergyári út menti ingatlanokon Sidi City projekt néven tervez beruházást megvalósítani. A XXI. század követelményeinek megfelelő lakóhelyet és munkakörnyezetet szeretne kialakítani. Szintén munkahelyi területek kialakítása van folyamatban a BOSCH területén, a tervezett KÖKI mellékközpontozhoz kapcsolódóan.
- ➔ Az egykori bányák (Akna bánya, Gergely bánya) területén megújuló energiaparkok, valamint napenergiapark kialakítása tervezett. A térségben a terület adottságainak és benne rejlő lehetőségek hasznosítására nyílik lehetőség.
- ➔ A zöldterületek megújítása is jelentős, egyfelől a Népliget tervezett megújítása, másfelől az Óhegy park folyamatban lévő munkálatai számottevőek.
- ➔ Városszerkezeti szempontból jelentős hatással bír a tervezett Új Duna-híd, valamint a távlatban kiépítendő Körvasút menti körút. A hozzájuk kapcsolódó szerkezeti közlekedési fejlesztések jelentősen javíthatják a tervezési terület elérhetőségét, városszerkezeti pozícióját is.



-  Átéépülő városzerkezeti tengely
-  Területfejlesztő hatású tervezett közúti elem
-  Ismert folyamatban lévő vagy tervezett fejlesztés a térségben

-  Jelentős változással érintett terület
-  Ökológiai, szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
-  Pest belső zónája, belvárosi terület

-  Budapest tervezett központrendszer eleme és neve
-  S1 tervezési terület tömbje

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Liget Budapest projekt 2 Istvánmező rehabilitációs program 3 Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztései 4 Józsefvárosi Pályaudvar és Ganz-MÁVAG komplex fejlesztési terület 5 Opera Műhelyház és Közlekedési Múzeum 6 Ludovika Campus 7 Népliget rekonstrukció 8 Egészséges Budapest Program 9 Groupama Aréna és Multifunkcionális csarnok 10 Ecseri út menti komplex fejlesztési terület 11 Új konferencia-központ és egykori vágóhíd komplex fejlesztési terület | <ul style="list-style-type: none"> 12 Budapest Diákváros - Déli Városkapu és Kemény Ferenc Program 13 Kopaszi-gát komplex fejlesztési terület 14 Hungexpo És Fehér úti lőtér 15 Fehérdűlő komplex fejlesztési terület 16 Lakódomináns városrehabilitációs terület 17 Kőbánya városközpont - Mázsa téri multifunkcionális sportközpont és uszoda fejlesztési terület 18 Horog utca munkahelyi fejlesztési terület 19 Globus munkahelyi fejlesztési terület 20 Óhegy park fejlesztése 21 Gergely bánya megújuló energia park 22 BOSCH munkahelyi fejlesztési terület 23 Akna bánya megújuló energiapark 24 Sportliget fejlesztése |
|--|--|

A HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEKET MEGHATÁROZÓ KÜLSŐ TÉNYEZŐK

A városszerkezeti helyzet szempontjából a terület előnyös helyzetű, közvetlenül kapcsolódik Kőbánya városközpont kiemelt jelentőségű helyi központhoz, valamint a Kőrösi Csoma Sándor út révén közvetetten kapcsolódik a Kőbányai út mentén kialakuló szerkezetalakító vegyes használatú fejlesztési térséghez, valamint északi irányban az Őrs Vezér tere mellékközponthoz. A terület városszerkezeti helyzete okán jelentős potenciált rejt magában.

A terület közúti és közösségi közlekedési megközelítését elsősorban a Kőrösi Csoma Sándor út biztosítja, azonban a nyomvonalhoz csatlakozó csomópontrendszere túlterhelt. A terület elérhetőségét javíthatja a Körvasút menti körút megépülése, amely a területet a Kőér utca menti szakaszán érinti. A körút kialakításával a jelentős átmenő forgalommal érintett sugárirányú útvonalakat, mint a Kőbányai út – Kőrösi Csoma Sándor út vonalát tehermentesíthetné a forgalom egy része alól.

A környező területhasználatok az 1862 óta működő sörfőzdét egykor körülölelő, egységes, hagyományos karakterű terület feldarabolásával, átalakításával, átfogó rendezés igénye nélkül jöttek létre. A terület közvetlen környezetében megtalálható funkciók közül a lakóterületek, valamint zöldterületek vannak túlsúlyban. Az F+4-F+10 szintes lakótelepek (Liget tér, Előd utca, Harmat utca), a családiházak, jellemzően alacsonyabb beépítésű területek (Harmat utca, Óhegy utca), valamint zöldterületek (Óhegy park, Ihász utca, Szent László tér) foglalják keretbe a vizsgált területet. A Harmat utca északi oldala mentén egy barnamezős, használaton kívüli terület is található.

A szerkezeti kapcsolatok és a területek tagolásának kialakítása során figyelemmel kell lenni a lakóterületek megfelelő közúti elérésére, illetve arra, hogy a fejlesztések miatt generálódó többletforgalom ne az érzékeny lakóterületeket terhelje. Az Óhegy park jelentős méretű városi zöldfelület, mely a terület közelében helyezkedik el.

A terület közvetlen környezetében két folyamatban lévő fejlesztést szükséges figyelembe venni a hasznosítási koncepció meghatározásakor. Az Óhegy park teljes megújítása folyamatban van, mely során új játék- és sportelemek tartalmazó, többfunkciós parkot alakítanak ki. A park négy nagyobb területét érintő beruházás első ütemében két, a régi Kőbánya hangulatát idéző játszótér valósult meg. A további ütemek szerint bővülnek, és egy helyre összpontosulnak a sportolási lehetőségek, valamint egy harmadik játszótér is kialakításra kerül a parkban. A közelmúltban történt másik számottevő változás a Mádi utca és Harmat utca között található, a településszerkezeti terven jelentős változással érintett, 41332/3 hrsz.-ú, egykori gazdasági funkciójú telek épületeinek bontása. A telken lakópark fejlesztése tervezett.

A tervezési terület közműellátása jelenleg is biztosított a határoló utcákban kiépített közművek által. Gázellátás vonatkozásában a terület kedvező helyzetben van, az NKM kisnyomású hálózata mellett a nagyközepnyomású hálózata a területen jelen van, a megjelenő gázigények hálózatfejlesztéssel kielégíthetőek.

Táv hőellátás szempontjából az északi területek ellátása van kedvezőbb helyzetben a távhőhálózat jelenlegi kiépültsége miatt. Hőigény jelentkezése esetén a fővárosi távhőszolgáltató a hálózat fejlesztésében kész együttműködni, a hőellátás biztosítható.

A HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEKET MEGHATÁROZÓ BELSŐ TÉNYEZŐK

A terület Kőbánya egyik legmagasabban fekvő része, nyugati lejtésű felszínnel. Az eredeti egyenletes lejtésű terepet a kőbányászat során tagolták, lépcsőzték. A jelenlegi terepfelszint feltöltésekkel, támfalakkal és rézsűkkel alakították ki.

A tervezési terület több részén található beállt intézményi vagy lakóterületi épületállomány, melyek jellemzően jó állapotban vannak. A ma egyetlen telekből álló egykori sörgyár meglévő és értékes, műemlék épületei meghatározzák a belső tagolás lehetőségeit, illetve a feltárás módját. A védett épületek mindenképpen kötöttséget jelentenek a későbbi hasznosítás során, azonban könnyen kihasználható lehetőséget kínálnak az újonnan kijelölt funkciók elhelyezésére is. A korábbi gyárépületek változó állagúak, de alapozási problémákból, süllyedésből, pincemozgásokból eredő komoly károsodás nem figyelhető meg (2012-es talajmechanikai szakvélemény alapján). Az épületek felújítása előtt egyedi vizsgálat szükséges, amely során meg kell vizsgálni az alappincézettséget, valamint a pincék állékonyságát számításokkal kell igazolni.

Fővárosi helyi védettségű és kerületi helyi védettségű épületek találhatóak az lhász utcától délre, melyek szintén figyelembe veendőek a tervezés során.

Az elsősorban a sörgyár alatt húzódó pincerendszer jelentősen befolyásolja a terület beépíthetőségét. A pincerendszer részletes felmérése, felszíni terhelhetőségének vizsgálata mindenfajta hasznosítás előfeltétele. A kőbányai pincéket kialakításuk idejében nem hosszú élettartamú tárolótereknek készítették, fennmaradásukra a kőfejtők nem gondoltak. A művelés a maximális kőkinyerést szolgálta. A felhagyást követően végzett megerősítési és állagmegóvási munkák minden esetben a földalatti térségek későbbi hasznosításának függvényei voltak. A megerősítések eltérő szerkezetűek és állapotúak. A pincerendszer átfogó megerősítése nem történt meg, állapota részletes felülvizsgálatra szorul. A területre 2007-ben és 2012-ben elkészített talajmechanikai szakvélemények alapján az eddigi pincevizsgálatok során nem készültek olyan állékonyságszámítások, melyekkel megnyugtató módon kimutatható lenne a megfelelő állékonysággal szembeni biztonság. Ezeket a vizsgálatokat pincszakaszonként el kell végezni. A térbeli modell megalkotásához feltétlenül szükséges a pincék pontos geodéziai felmérése. Az épületek tervezése során a speciális helyszíni viszonyok miatt döntő fontosságú a pincerendszerek geometria elhelyezkedésének és a takarások mértékének pontos felvétele. Az épületek alapozását úgy kell megtervezni, hogy abból lehetőleg ne adódjon át többlet terhelés a pincékre. A beépítés engedélyezési és tervezési munkája során, az érintett pincszakaszok rendszeres állapotvizsgálatával foglalkozó és hatósági jogkörrel rendelkező illetékes Bányakapitányságon a szükséges egyeztetéseket meg kell tenni.

A pincékhez számos pincszellőző is tartozik. Ezek a szellőzők a felszínen karakteresen jelennek meg és korlátozhatják a felszíni funkciók elhelyezését. Jellemzően *szellőzőkkel* sűrűn tarkított terület az alulhasznosított sörgyári területek, valamint a használaton kívüli Harmat utcai zöldfelületek.

A kőbányai pincerendszer unikális érték, melynek hasznosítása értékőrző szemlélettel kell, hogy történjen. A hasznosítás célja, hogy olyan funkciók kapjanak helyet, melyek a pincerendszer megőrzése mellett képesek a terület értékét növelni. A terület egyediségéhez mérten, elsősorban olyan funkciók elhelyezése javasolt, melyek a főváros területén is egyedülállóak, amikért a terület nagyobb érdeklődésre tarthat számot, és amelyek gazdaságilag is könnyen fenntarthatóak.

A területre tervezett funkciók elhelyezését nagyban befolyásolja a terület tagoltsága, a különböző terepszinteket összekötő *rézsűk és támfalak* elhelyezkedése. A területen belüli kapcsolatok kialakítása során figyelembe veendő adottság a terület egyediségét is erősíti.

A tervezési terület hasonlóan egyedülálló értéke a Kőbányai Víztározó, amely Budapest egyik legrégebbi víztároló medencéje és a mai napig Budapest ivóvízellátó rendszerének része. A hatalmas téglacsarnok a sörgyár területétől délre, a vízmű terület alatt helyezkedik el. A csarnokot víz tárolására használják, de évente tavasszal és ősszel a látogatók előtt is megnyitják.

A vizsgált terület értéke a nagyszámú értékes fa, facsoport és zöldfelület. A tervezési területen belül található, különálló zöldfelületek (Csajkovszkij park, Rottenbiller park), valamint a tervezési területen kívül eső Ihász köz és Óhegy park a jövőbeli zöldfelületi rendszer részeként jelenhetnek meg.

A sörgyár területe fővárosi és kerületi önkormányzati tulajdonban van. A terület 109051/114042 arányban képezi a Kőbányai Önkormányzat tulajdonát. Igen fontos, hogy a telephely átmeneti jellegű hasznosítása során ne kerüljön sor a tulajdon túlzott felaprózódására, részleges értékesítésére, mert az ellehetetlenítené a későbbi koncepciózus megújítást. Az S1 telke mellett található beépítetlen, de jelentős fejlesztési potenciállal bíró területek értékesítésekor az S1 területén lévő egy-egy védett épület, épületcsoport állagmegőrzéséről, esetleg közösségi funkció létesítéséről is javasolt megállapodás kötése.

A külső és belső tényezők egymásra vetítéséből körvonalazódik, hogy a térség elsődleges beavatkozási területe az egykori Sörgyár terület.

A hasznosítási lehetőségeket meghatározó külső és belső tényezők



- | | | |
|--|--|--|
| Műszaki infrastruktúra | Épített környezet | Zöldinfrastruktúra, környezetminőség |
| — Meglévő szerkezeti jelentőségű főút | ■ Műemlék | ■ Jelentős zöldfelület a területen |
| — Meglévő kerületi jelentőségű gyűjtőtűt | ■ Fővárosi/kerületi védett épület | ■ Sportterület a területen |
| - - - Villamosvonal | ■ Világörökség várományos helyszín határa | ● Megtartásra javasolt fa, facsoport a területen |
| — Tervezett szerkezeti jelentőségű főút | ■ Meglévő intézmény a területen | Környező területek |
| | ■ Meglévő lakórendeltetés a területen | ■ Lakó domináns területhasználát |
| | ■ Meglévő vízmű terület a területen | ■ Jelentős zöldfelületű terület, zöldterület |
| | ■ Pincerendszer tervezési területre eső szakasza | ■ Meglévő intézmény |
| | ■ Támfalak a területen | ■ Használaton kívüli, barnamezős terület |

ALAPELVEK

A város fenntartható fejlesztésének és kompaktságának érdekében elengedhetetlen feltétel a barnamezős területek újrahasznosítása. A területtakarékos, konszolidált területhasználathoz és a rendelkezésre álló infrastruktúrához igazodó, kiegyensúlyozott vegyes használatot eredményező fejlesztésekre kell törekedni. A szerkezeti szempontból szükséges, hiányzó funkciók városszövetbe integrálása a meglévő infrastruktúra felhasználásával és a funkcióváltással biztosítja a város számára megfelelő változatos területhasználatot.

A terület megújulásához olyan hosszú távon megtérülő fejlesztésekben szükséges gondolkodni, amelyek a városszerkezeti adottságokra és a terület unikális értékeire építkezve integrálják a területet a város mai működésébe. A megtérülésnél a gazdasági haszon mellett, a társadalmi és környezeti szempontok is kiemelten fontosak a terület adottságai alapján. Az értékőrző szemlélettel megújuló terület volumene alapján országos vagy nemzetközi vonzerőre is szert tehet és az emberek helyi identitását is formálhatja, erősítheti.

A terület újjáélesztése, értékteremtő funkcióváltása hosszú, sokszereplős folyamat, amely során ki kell alakítani a fenntartható működést és a minőségi, humanizált környezetet. Ehhez alapfeltétel a megújítás ütemezhetősége és a hosszú távon elérni kívánt célokat támogató ideiglenes területhasználat biztosítása. A kialakuló spontán használatokat koordinálni, feltételezhető károkozás esetén megakadályozni szükséges. Indokolt a területet egyszerű beavatkozásokkal előkészíteni a későbbi hasznosításra, ennek legfontosabb célja a jelenleg kevésbé ismert terület megismertetése, a piaci megítélés javítása. Jó példa erre, hogy a három- és hatkéményes malátaszárítók környezetében, a felső udvaron a bérleti szerződés lejártával az oda nem illő raktározás, sítffelhalmozás megszüntetésre került, ezáltal a kiürített udvar a korábbiaknál sokkal kedvezőbb képet nyújt, a műemlék épületek megjelenését jelentősen javítja. Az **átmeneti hasznosítás** keretében olyan funkciók és építmények elhelyezése javasolt, amelyek mobilak, vagy átépíthetők, illetve olyan rendezvények megszervezésére is lehetőség van, amely bemutatja a terület sajátos adottságait és különleges értékeit a hosszú távú szemléletformálás részeként. Az ideiglenes hasznosítás támogathatja az aktuálisan felmerülő problémák megoldását és előkészítheti a területet a hosszú távú hasznosításra is. A terület tisztán tartása, az épületek között, sok esetben a szellőzők környékén deponált visszamaradt építőanyagok eltávolítása vonzóbbá, rendezettebbé tenné a területet, és a balesetveszélyt is csökkentené. Mindez a terület időszakos rendezvények időtartamára megnyitásának is elengedhetetlen feltétele.

A fentiek figyelembevételével az alábbi elveket szükséges érvényesíteni:

- a műemlékek és az unikális értéket képviselő pincerendszer korszerű hasznosítása, funkcionális kapcsolatának megteremtése,
- a Havas-villa megközelítésének javítása, a Csajkovszkij parkkal kapcsolat létesítése,
- a pincék statikai állapotának felmérése és állag javítása / megóvása a tervezett funkciókhoz illeszkedően,
- alápincézett területek feletti építés esetén állékonysági vizsgálat szükséges és előzetesen igazolni kell a felszíni teherbírását, illetve gondoskodni kell a pincerendszer beruházás utáni szellőzésének biztosításáról is,
- a felszín zöldfelületi borítottságának megőrzése, lehetőség szerint zöldfelületek növelése,
- a közösségi funkciók mellett piacilag vonzó, versenyképes funkciók telepítése,
- a területen elhelyezendő funkciók, fejlesztések léptékének és működésének összehangolása, a területet beindító kulcsberuházás meghatározása,
- a terület jelentős részének közhasználatra megnyitása a környezeti minőséget és közbiztonságot javító fejlesztéseket követően.

BELSŐ TAGOLÁSI LEHETŐSÉGEK

A terület jelentős része, az egykori Sörgyár területe napjainkban átjárhatatlan nagyméretű zárvány, szerkezeti kapcsolati hiányokat okozó terület egység. A belső tagolási lehetőségeket elsődlegesen a terep adottságok, a védett épületek struktúrája és a csatlakozó meglévő közterületek, másodlagosan a pincerendszer határozzák meg. Ezek figyelembevételével mellett is azonban számos feltárási lehetőség elképzelhető a területen, amelyet az előzmény tervekben szereplő sokféle tömbstruktúra is alátámaszt.

KASIB Környezetalakítási javaslat 2005

A hatályos szabályozási terv alátámasztását adó környezet alakítási javaslat meghatározó tagoló elemként megőrzi a jelenlegi közterület hálózatát (az utcák keresztmetszélvénnyét szélesíti) és kiegészíti azt, egy új keresztirányú tengellyel a Havas Ignác utca és az Albert Camus utca összekötésével. Erre merőleges elemekkel csak a legdélebbi tömböt tagolja. A keresztirányú átkötés megvalósíthatóságát a műemlék épületek gátolhatják, annak pontos helye és keresztmetszete felülvizsgálendő.



S1 project Erick van Egeraat Associated Architects 2006

Az Erick von Egeraat Associated Architects által javasolt változat a jelenlegi közterületeket alig veszi figyelembe, a területet markáns, egyenes tengelyekkel és kanyonokkal tagolja. Ezek találkozási súlypontjába nagyvonalú, nyitott teret javasol.



S1 project NAOS Architecture és Sporaarchitects 2006

A NAOS Architecture és Sporaarchitects által tervezett belső tagolás jobban figyelembe veszi a jelenlegi közterületi helyeket, azonban ezeket lendületes, íves formákkal határozza meg. Ebben a szerkezeti struktúrában is markáns elemként jelennek meg – a KASIB tervben is javasolt – keresztirányú kapcsolatok.



S1 Project Zoboki Gábor és Demeter Dóra 2006

Zoboki Gábor és Demeter Dóra terve a szerkezeti kapcsolatot nem tengelyek létesítésével határozza meg, a terv a teljes területet átjárhatóvá javasolja, így tömb tagolást kevésbé fogalmaz meg. Megőrzi a jelenlegi közterületek helyeit, a Havas-villától keletre, a Csajkovszkij park keleti oldalán javasol új tagoló elemeket.



NAOS Architecture 2007

Az S1 projectet követően a NAOS Architecture tovább tervezte a területet lakáscélú fejlesztés számára. A lakórendeltetés kisebb tömböket, sűrűbb közterületi hálózatot követel meg, így a terület belső tagolása is intenzívebbé vált. A keresztirányú tervezett kapcsolatok mellett markánsan megjelennek haránt irányú elemek is.



ART '10 2013

A 2013-ban készített ART '10 koncepció a tervezett intézmény domináns területhasználathoz olyan kapcsolati hálózatot javasolt, amely kiegyensúlyozott arányban tartalmaz kereszt- és haránt irányú kapcsolatokat egyaránt. A struktúra tervezetten egy differenciált használati rendet, elsődlegesen szerkezeti jelentőségű gyalogos kapcsolatok helyeit jelölik ki.



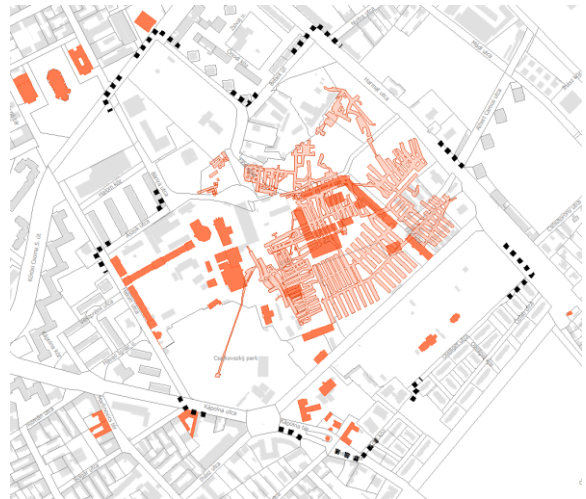
A terület működését biztosító belső tagoló elemek sűrűségét alapvetően a hosszú távon tervezett funkciókör határozza meg. A terület belső tagolásának során közhasználatra átadott szabad tereket szükséges meghatározni.

A tervelőkészítésekben elkészült masterplanok a terület tagolását (a szabályozási tervhez képest) szabadabb vonalvezetéssel irányozzák elő.

AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEI

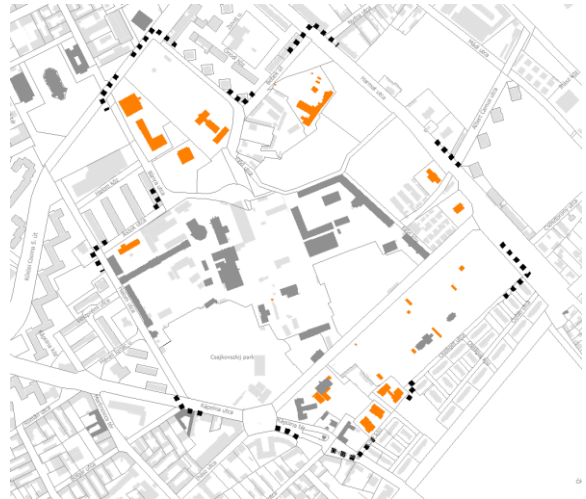
Revitalizációra javasolt értékes épületállomány és pincerendszer

A területen található védett épületek és pincerendszer megtartandó épített értékek. A Havas-villa, az istálló Halom utcai és udvari szárnyai, a nyolcszögletű likörgyár, két timpanonos oromzatú raktár, az egykori bodnärműhely, további műhelyek és raktárak, a három és a hat kéményes málataszárító, a csarnoképület, a magtár és három lakóépület revitalizációt igénylő értékes épületállomány.



Megtartásra javasolt épületek

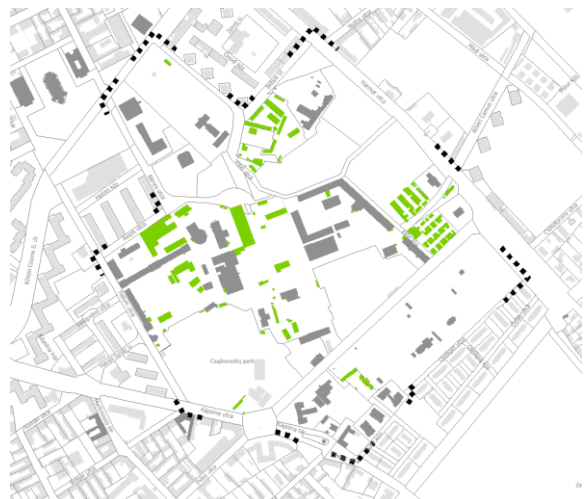
A tervezési terület északi részén elhelyezkedő intézmények, valamint a vízmű terület és a Janikovszky Éva Általános Iskola is megőrzendők. Az Óhegyi Pince (Pince Termelési és Kereskedelmi Kft.) a Bebek utca mentén impozánsan kialakított egység, amely az épületeit és pincéit is jól karbantartja. A terület vonzerejeként megőrzésre javasolt.



Bontásra javasolt épületek

A Havas-villa környezetében lévő egykori munkásór parancsnokság épületei (barakk raktár, betontetős raktár, garázs) és a sörgyár területének nem védett épületei építészeti minősége alacsony, bontásuk javasolt.

A Bebek utcai bevágásban és a vízmű területtől délnyugatra kialakított telephelyek a hosszú távon előirányzott városszerkezeti helyzethez nem illeszkedő funkciókkal, kialakítással rendelkeznek.



A Bebek utcai és a Harmat utca és Előd köz közötti garázssor a funkcionális igényekhez igazodó helykihasználás telepítéssel jött létre. A környező területek parkolási igényeire létrejövő garázsokat a jövőben korszerűbb eszközökkel — parkolólemezekkel — javasolt biztosítani, az építmény együttes bontása javasolt.

A Csajkovszkij parkból fokozatosan egyre több területet foglaló létesítmények hosszú távú áthelyezése javasolt a park védelme és megfelelő helyreállítása érdekében.

MEGLÉVŐ ZÖLDFELÜLETEK HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEI

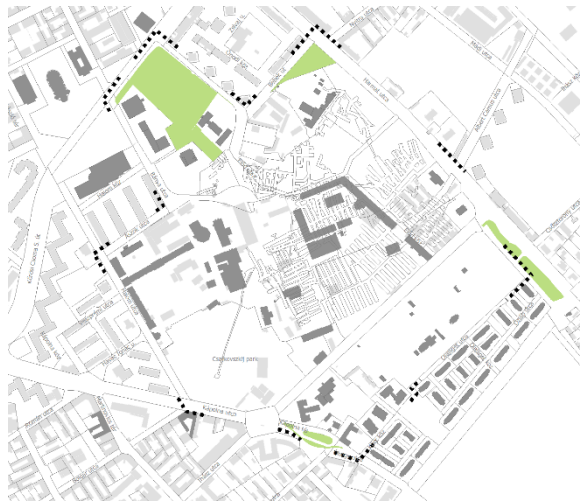
Értékes megőrzésre javasolt fák, facsoportok

A területen a főváros településszerkezeti terve alapján településképvédelmi szempontból jelentős fasor található a Kőrösi Csoma Sándor úton és a Harmat utcán, melyek megőrzendőek. További értékes és megőrzendő fasor található a Halom utcában, az Ászok utcában, a Halom közben, valamint az Ihász utcában. A területen további értékes idős egészséges faegyedek is jelen vannak, melyek megtartandók.



Megőrzendő zöldfelületek

A tervezési területen 2 jó állapotú, funkciókkal ellátott közpark, illetve közkert található, melyek megtartásra javasoltak: a Rottenbiller park és a Bebek utcai zöldterület. További jó állapotú, értékes megtartandó közcélú zöldfelületek és telken belüli zöldfelületek találhatóak a területen, mint például a Harmat utca menti zöldsáv vagy a Mászóka Óvoda kertje.



Fejlesztendő, felújítandó zöldfelületek

A területen található zöldterületek közül a Csajkovszkij park felújítása és funkcióbővítése szükséges. A Dreher villa kertje értékes növényállománnyal rendelkezik, ezért ezen terület felújítása és a Csajkovszkij parkkal való kapcsolatának erősítése szükséges.



AZ ELHELYEZHETŐ FUNKCIÓK

- a területen olyan funkciókat szükséges elhelyezni, amelyekkel a jelenlegi zárványhelyzet megszüntethető;
- Kőbánya városközponttal tudatos összefüggésben kell meghatározni a rendeltetési kört, a szomszédos területekkel való kapcsolatot minden irányba fokozatos átvezetéssel kell biztosítani;
- a terület biztonsága és fenntarthatósága érdekében törekedni kell arra, hogy a terület a lehető legszélesebb időszámban legyen hasznosított;
- az ütemezett hasznosítás során folyamatosan figyelembe kell venni a meglévő építészeti és városszerkezeti értékeket;
- a védett épületállomány és a különleges pincerendszer is sokrétű fejlesztés befogadására alkalmas, minden esetben a terület szellemi örökségét kifejező hasznosítást kell támogatni, az építészeti örökség részét képező épületekben karakterükhöz illeszkedő, elsődlegesen közcélokot szolgáló funkciók kerülhetnek elhelyezésre (pl. interaktív sörgyártás múzeum, gasztronegyed, ipartörténeti közgyűjtemény, Bosch Innovációs és Képzési Központ stb.);
- a funkciók elhelyezésének során nem elegendő az épületek hasznosításán gondolkodni, minden esetben ki kell térni a környezet és a szabad terek funkcióval való megtöltésére és rendezésére is;
- a fejlesztési potenciál alapján lehetőség van a területen olyan nagy területigényű létesítmény elhelyezésére is, amelynek helyszínét már régóta keresik a fővárosi fejlesztési tervek (pl. Magyar Innováció Háza, Fotó Múzeum, Budapest Design Központ, Természettudományi Múzeum stb.);
- a terület méretéből adódóan nem elfogadható monofunkciós fejlesztésben gondolkodni, a terület folyamatos és sokrétű használatához illeszkedve szükséges elhelyezni lakás, iroda, valamint közcélú intézményi és ellátó (kereskedelem, egészségügy, sport, oktatás, kultúra, szórakoztatás, vendéglátás) funkciókat.
- a hasznosítási koncepcióban elhelyezhető konkrét funkciók bemutatására jó példákat tartalmaznak az előképek (részletes leírás mellékletben), azonban fontos megjegyezni, hogy ezek csak illusztrációk, sok esetben nem tükrözik a területhez illeszkedő fejlesztések komplexitását

4.1. „ZÖLDBEN ÚSZÓ INDUSZTRIÁLIS INTÉZMÉNYPARK”

STRUKTÚRA

- a terület határain új beépítések, a belső részén közhasználatú területek, zöldfelületek jönnek létre,
- az új beépítésű területeken az épületek között a közhasználatú átjárást biztosítani kell a belső terület megközelítése érdekében,
- a terepalakulathoz illeszkedően szükséges sűríteni a jelenlegi közterületeket az ingatlanok kiszolgálása érdekében,
- pincerendszer hasznosítása
- a rendezetlen állapotú területek és rossz állagú, védelemmel nem rendelkező épületek elbontásra kerülnek
-

FUNKCIÓK

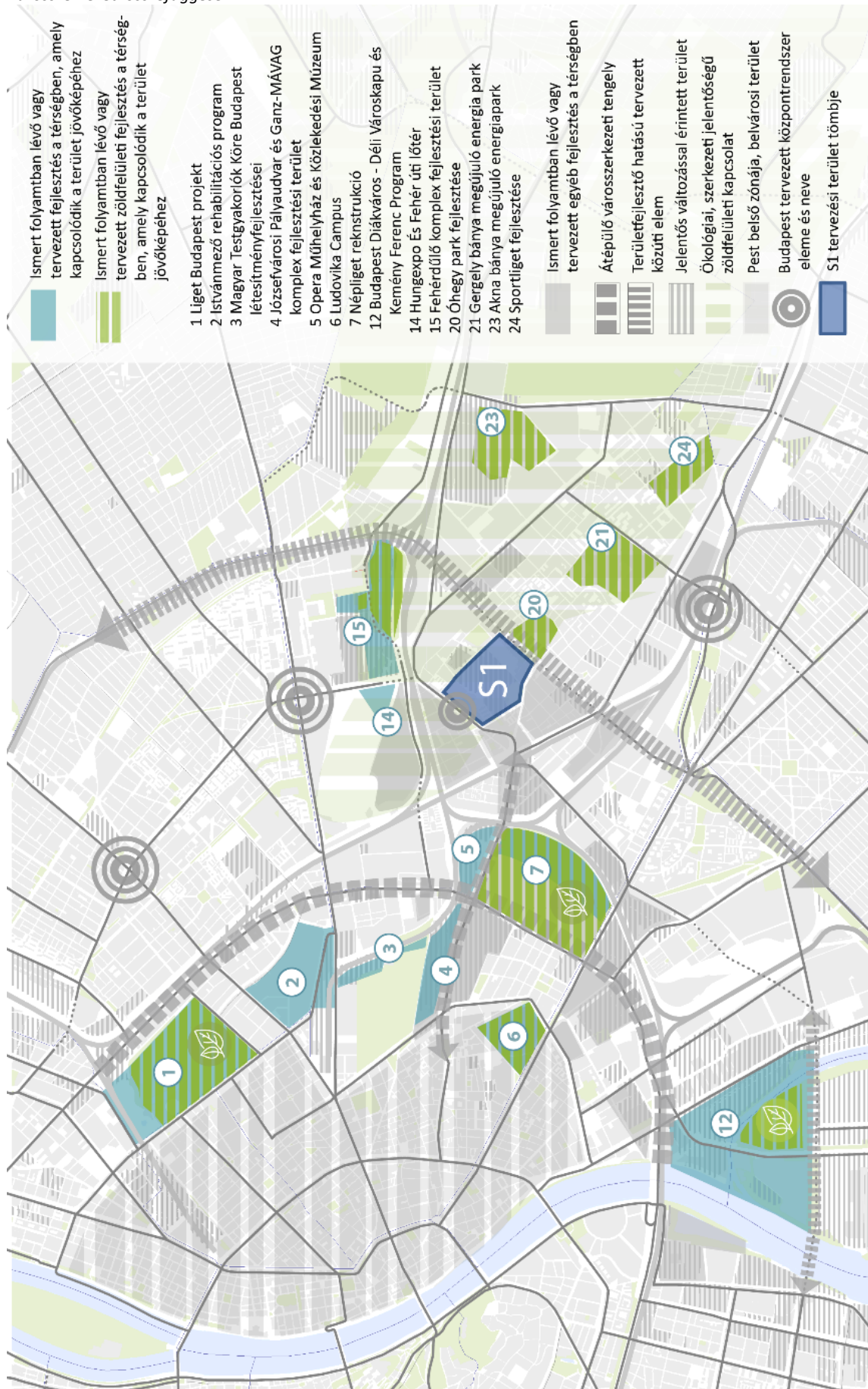
- a központ közeli, jó közlekedési kapacitásokkal rendelkező városszerkezeti kapcsolatokra alapozó funkciók elhelyezése,
- a terület rendezvények elhelyezésére is megfelelő, de elsődlegesen a vonzerőt a közösségi funkciókkal revitalizált műemlék épületek jelentik,
- a pincerendszer jelentős része csak időszakos jelleggel hasznosított,
- a létrejövő új beépítések területén a közlekedési forgalomtól védett részekben lakások is elhelyezhetők (amely esetben az alapintézményi háttér bővítéséről is gondoskodni kell), de elsődlegesen iroda, kutatás fejlesztés rendeltetések kapnak helyet,
- az új épületek közötti közhasználatú területek mentén, a földszinteken kereskedelmi, szolgáltató, ellátó rendeltetések helyezkednek el
- kulturális, művészeti és oktatási funkciók jelentősen felértékelik a környezetet,
- a terület kiterjedéséből adódóan nagyobb rendezvényeknek is helyszíne lehet, ezzel tehermentesíti a belvárost és a történeti városi parkok zöldfelületeit,

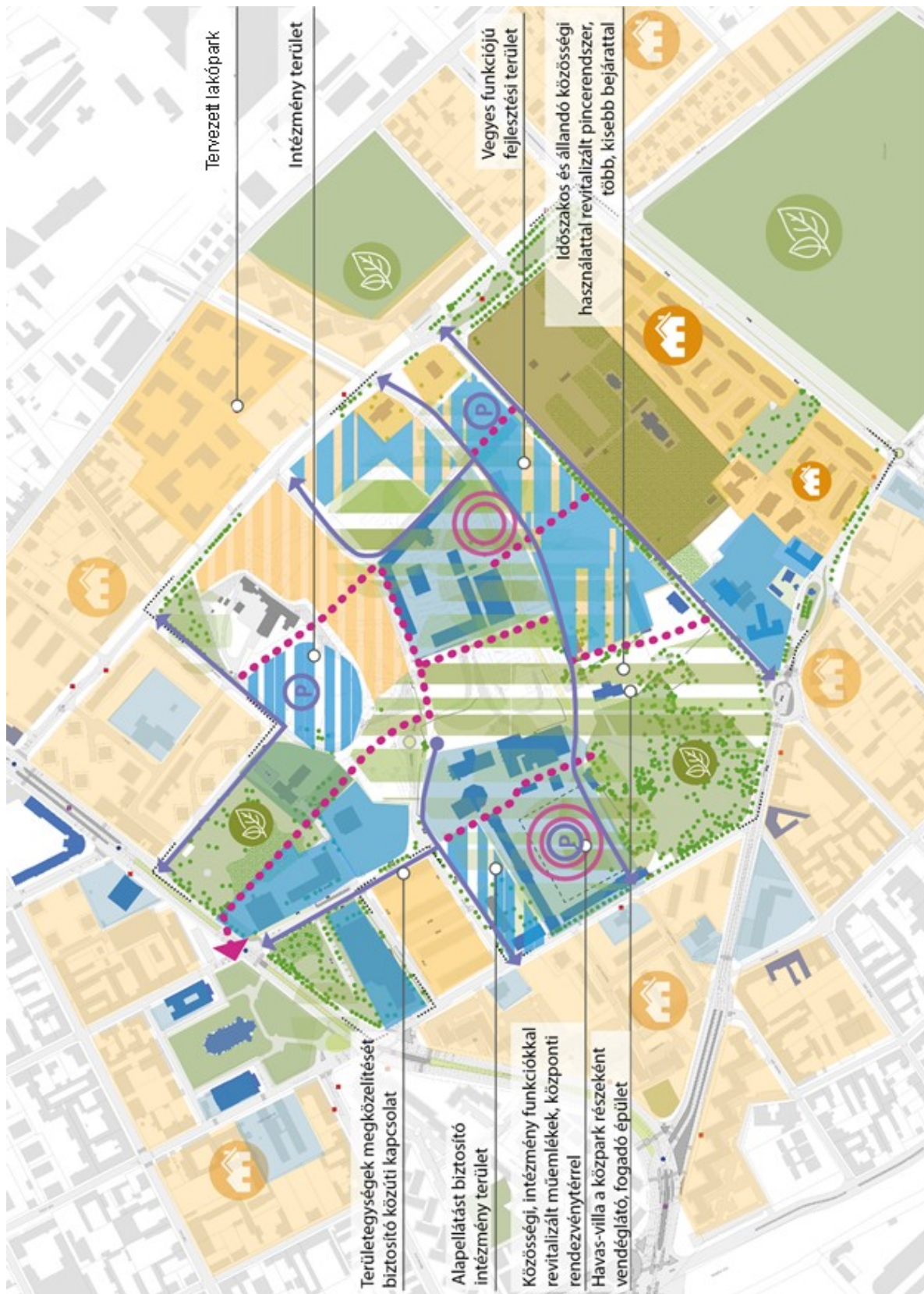
BEÉPÍTÉSI VOLUMEN

- a terület szélein intenzív városias beépítés jelenik meg, míg az egykori sörgyár terület és a pincerendszer feletti felszín közhasználatú szabad térként átjárható terület,
- a beépítés intenzitás a TSZT/FRSZ szerinti Vi-2 területen 1,0 körüli
- a felszínen a közhasználatú rekreációs szabad terek mennyisége növekszik,

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> ➔ a belső közhasználatú terület a külső forgalmi zajszennyezéstől védetten kialakítható csendes park lehet, ➔ az intézmények időszakos lökészerű terhelése a szabad tereken eloszlik ➔ jelentős környezeti és ökológiai értéknöveléssel jár a fejlesztés, ami a környező városrészt is felértékeli 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ a terület fejlesztéséből adódó forgalom a meglévő közterület hálózatot terheli, ➔ a piaci fejlesztői tőke a terület szélén sűrűsödik
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> ➔ a terület szélén megjelenő ingatlanfejlesztésekhez kapcsolható a műemlékek revitalizációja, ➔ piaci fejlesztői tőke bevonása ➔ egyre nagyobb igény van a városi szabad terekre is, amely igényt a veszélyhelyzet miatt megkövetelt szociális távolságtartási szabályok tovább fokoznak, ➔ az értékek megismerése, a terület értékőrző fejlesztése a helyi és fővárosi identitást erősítheti 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ az intenzív beépítések a tömb szélén megvalósulnak, a belső hasznosítás elmarad, ➔ a tömb belseje és a pincerendszer állaga tovább romlik ➔ a rendezvények a lakóterületek zajterhelésével járhatnak

Városszerkezeti összefüggések



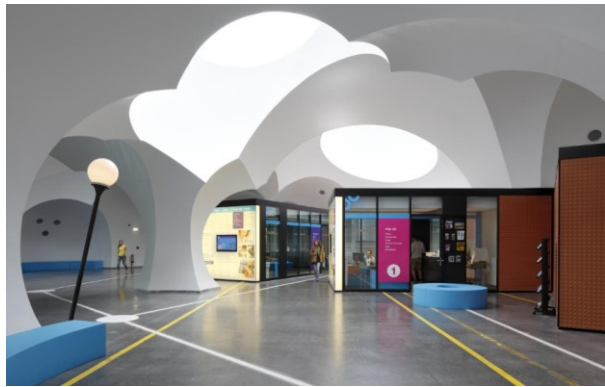


ELŐKÉPEK¹

Aldebrugh Music Creative Campus, Open Oproep for Oostcampus, Matadero, Mattatoio, Millenaris Park és Graphisoft Park²

- olyan rehabilitált egykori iparterületek, amelyeket a város mára körbenőtt és a rehabilitáció során jelentős mennyiségű nyitott közösségi teret alakítottak ki,
- igazgatási, közösségi, társadalmi és kulturális funkciók, szabadtéri installációk, művészeti kezdeményezések támogató helyszíne, irodák, stúdiók, műhelyek, fenntartható gazdálkodás, biogazdálkodás alternatív intézménye,
- Kortárs Művészeti Múzeum, Városháza, Balett és Nemzeti Táncszínház a kulcsfunkciók

Aldeburgh Music Creative Campus (<https://snapemaltings.co.uk>) és Open Oproep for OostCampus, (<https://www.vlaamsbouwmeester.be>)



Matadero (cityofmadridfilmoffice.com, www.mad4madrid.com, madridsecreto.com)



Mattatoio (www.lc-architettura.com, archilovers.com, epiteszforum.hu)

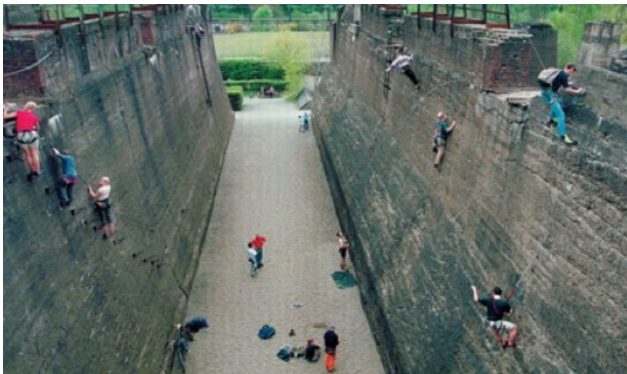


¹ A projektek leírását a melléklet tartalmazza.

Ruhr vidék

- tájparkok, melyekben megmaradtak az ipari emlékek és a spontán növényzet,
- rekreáció, extrém sport, kulturális funkciók,
- jelentős a szabadtér használat, a nyitott közösségi terek fontossága,
- Design Múzeum, Képzőművészeti egyetem a kulcsfunkciók

Ruhr vidék (<https://commons.wikimedia.org>, [flickr.com](https://www.flickr.com/photos/vnutroblok/), blog.vnutroblok.sk)



Grafisoft Park, Budapest (www.porfolio.hu, www.digikult.hu)



Millenáris és Székapu, Budapest (www.index.hu)



4.2. IDEIGLENES HASZNOSÍTÁS

Az ideiglenes hasznosítás során a használaton kívüli városi tereket általában időszakos jelleggel hasznosítják. Az elhagyatott terek ilyenkor újra megtelnek élettel, találkozási pontokká közösségi terekké válnak, kulturális eseményeknek adnak otthont.

Az kezdeményezéseknek számos pozitív hatása van. Az átmeneti gazdára talált területeken megáll, esetenként lelassul az épített környezet romlása, a városon belüli kihasználatlan terek hasznosításával a város kompaktabbá válik. Az „új” helyeket a célközönség és a lakosok megszeretik, ezután jobban vigyáznak annak környezetére, erősödik a társadalmi szerepvállalás és a városrészhez való tartozás érzése. A megvalósult ideiglenes projektek által a leromlott területek felértékelődnek, így a befektetők nagyobb eséllyel látnak potenciált a terület fejlesztésre.

Az átmeneti hasznosítás keretében olyan funkciók és építmények elhelyezése javasolt, amelyek mobilak, vagy átépíthetők, illetve olyan rendezvények megszervezésére is lehetőség van, amely bemutatja a terület sajátos adottságait és különleges értékeit a hosszú távú szemléletformálás részeként. Az ideiglenes hasznosítás támogathatja az aktuálisan felmerülő problémák megoldását és előkészítheti a területet a hosszú távú hasznosításra is.

Ideiglenes hasznosításra jó példák az Urbact Refill projekt több városban is megvalósult kísérleti projektjei, vagy a Ruhr vidéken szervezett egy-egy művészeti installációs projekt.

5. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A megfogalmazott hasznosítási alternatívákhoz igazodva készült el a beépítési terv. Az elkészített beépítési terv nem pontos építészeti terv, elsődleges feladata a tervezett struktúra illusztrálása, a megfelelő tér – tömeg arány érzékeltetése.

A beépítési javaslat

- » a meglévő zöldfelületek megtartására és fejlesztésére,
- » a rossz állapotú épületek elbontására,
- » a védett épületek és pincerendszer revitalizálásra,
- » valamint az egyes szabad területek beépítésének intenzitására, struktúrájára és a javasolt funkciók körére, az úthálózat és zöldfelületek kialakítására ad javaslatot.

A beépítési javaslatban a meglévő épületek revitalizációjuk folyamán funkcionális szempontból jelentősebb szerephez jutnak, mint az újonnan telepítendőek, ugyanis a meglévő épületekben a terület vonzerejét biztosító, fővárosi szintű közösségi funkciók kapnak helyet, míg az újonnan kialakított épületek elsősorban iroda, illetve a védett területek egyes részein lakó funkciókkal telítődnek.

A tervezési területen található, elhanyagolt, ám téralakításában és karakterében erős védett épületek potenciálja új funkció befogadásával, az épületek felújításával, a kapcsolt környező területek bekapcsolásával, környezet és kertrendezésével kiaknázzhatóak. Az épületek a terület jövőképe, az elhelyezhető funkciók, valamint az adottságok figyelembevételével kézműves kultúrszféra elhelyezésére alkalmasak. A terület közösségi, szórakoztató, vendéglátó és kereskedelmi funkciót látna el elsődlegesen, koncertteremmel, egy innovatív közösségi műhellyel gazdagítva.

A Hello Wood alkotócsoport jelenleg is bérel raktárokat a területen, valamint korábban közösségi funkciójú fejlesztéseket tervezett több kapcsolódó raktárhelyiség hasznosításával. A kreatív építészeti és design stúdióként működő csoport építészeti, művészeti, tudományos és design területeket integrál, közösséget épít és tehetséget gondoz, ami teret biztosít a nagyléptékű installációk tervezéséhez, termékfejlesztéshez és innovációhoz. Mindemellett független oktatási platformként építészeti alkotófesztiválokat, barkács workshopokat és gyermek design foglalkozásokat, kiállításokat szerveznek az ország különböző pontjain.

A védett épületek Előd utca és Előd köz menti csoportja egy nagyobb állami beruházásnak, például országos szintű közintézménynek biztosíthatna helyet a közeli hajléktalan szálló rendeltetés megszüntetését követően. A meglévő, pusztuló értékek megóvhatóak kulturális funkcióval, az épületekbe korszerű technológia telepíthető, valamint az épületek tárolási kapacitása is jól hasznosítható lenne. A terület parkolása megoldható a javasolt parkolóházzal. A pincerendszer hasznosítása szervesen kapcsolódhatna az épületekhez, a talajszint alatt vendéglátó, kereskedelmi, valamint kiszolgáló helyiségek létesíthetők.

A Csajkovszkij parkban jelenleg jelen lévő sportfunkciók nagyrészt megszüntetésre javasoltak, a felszabaduló terület révén a park zöldfelületként hasznosítható területe megnövekszik. A Havas-villa a Csajkovszkij park szerves részeként rendezvény épületként funkcionál.

Az új épületek a terület szélein, elsősorban iroda, K+F, valamint lakó funkcióval létesülnek. A forgalmasabb útszakaszok mentén az előbbi (pl.: Harmat u.), a védettebb belső területeken, illetve a

kevésbé forgalmas utak mentén pedig az utóbbi. A beépítések városi térfalat adnak az érintett útszakaszoknak. Az épületek magassága igazodik a meglévő struktúrához, jellemzően F+3 vagy F+4 szint magassággal rendelkeznek. A terület északi, Bebek utca felőli kapujában, valamint az Ihász utca mentén parkolóház elhelyezése javasolt, egyrészt kiváltva a meglévő garázsépítményeket, másrészt az S1 terület új funkcióihoz biztosíthat parkolóhelyeket. A lakóterületek, és a beköltöző lakosság számának növekedésével az alapintézmények bővítésére lehet szükség, melyre lehetőséget nyújt a meglévő Ászok utca menti óvoda környezetében található raktárépületek bontásával felszabaduló terület. A Bánya utca mentén, a terület északi kapujában, az egykori iskolaépületet kiegészítve segítő, civil ház létesítése javasolt.

BEÉPÍTÉSI JAVASLATHOZ TARTOZÓ PINCE FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A pincerendszer fejlesztésére vonatkozó koncepció a beépítési tervhez igazodik. A pinceegységek funkcionálisan kapcsolódnak egymással a tervlapon feltüntetett tengelyek mentén, azonban a helyenként előforduló hiányos kapcsolatok feloldására javasolt egy jól átjárható, illetve szakaszolható rendszer érdekében egy-egy új lejárati létesítése. A már meglévő rendeltetések egy része megtartásra javasolt (pl. múzeum, óvóhely, kápolna), de mellettük új funkciókkal bővülne a terület, melyek jól illeszthetők a tervezett felszíni funkciókhoz.

A lakóépületek alatt főként raktár és parkoló rendeltetés javasolt, melyek az épületből elérhetőek az új pincebejáratokon át. A tervezett felszíni kulturális funkció alatt raktár és olvasóterem létesülhet, amely kiegészülhet múzeummal és egyéb kiállítóterekkel is. A kutak és vízzel telt területek kihasználása érdekében javasolt a bűváriskola további üzemeltetése, illetve fejlesztéséhez további területek biztosítása.

Az alapincézett területekre vonatkozóan több magasabb rendű jogszabály van érvényben. A 1993. évi XLVIII. törvény (Bányászati tv.) 46.§ alapján a Bányafelügyelet a 300 m²-nél nagyobb alapterületű, bányászati módszerekkel kialakított föld alatti térségek esetében gyakorol műszaki-biztonsági, munkabiztonsági és munkaügyi felügyeletet (létesítésre, használatbavételre és megszüntetésre irányuló tevékenységek, tömedékelés, új járat vágás, pillér áthelyezése).

A fenti törvény értelmében a föld alatti tároló térségek állagának megóvásáról annak tulajdonosa (kezelője) köteles gondoskodni, állagmegóvási keretében végzett felújítási munkát bányászati szakértők közreműködésével szabad végezni (a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet 32.§-a alapján).

Korábbi eljárásrendtől eltérően jelenleg az építéshatóság vizsgálja az alapincézett területek feletti beépítések esetében a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti geotechnikai szakvélemény meglétét, mivel a Bányafelügyelet kizárólag az alábányászott területeket tartja nyilván. Az alapincézett területekről a települési jegyző vezet nyilvántartást.



Beépítési javaslat - Tömegvázlat

Pincerendszer fejlesztési javaslat



1. Kiállító tér, workshop helyszín
2. Múzeum és kiállítóter
3. Könyvtári raktár és olvasóterem
4. Búvár iskola / Parkoló és raktár
5. Raktár
6. Kiállítóter
7. Parkoló

Jelmagyarázat:

- | | |
|--|--|
| — Fő tengelyek a pincerendszerben | ■ Magáncégek pinceterületei |
| - - - Hiányzó kapcsolatok | ■ Óvóhely |
| ■ Kétszintes pincerendszer | ■ Kápolna ■ Múzeum |
| ■ Kutak, vízzel telt területek | ◀ Javasolt új pincebejárat |
| ■ Pince egységek | ○ Javasolt új pincebejárat az épületből |
| ◀ Tömedékelt, használaton kívüli bejárat | ◀ Tömedéktelenítésre javasolt pincebejárat |
| ◀ Járható bejárat | |

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. megbízásából a GEODA Kft. 2020. november és 2021. február hónapokban állapotfelmérést végzett az S1 pincerendszer vágataiban. A felülvizsgálatok az S1 terület alatti összes vágatra és a fellelhető felszíni szellőzőkre is kiterjedtek. A felülvizsgálat összegzéséből a legfontosabb megállapítások az alábbiak:

„PINCERENDSZER

Össességében elmondható, hogy a pincerendszer a körülményeinek és a korának megfelelő állapotban van, azonban a vágatok több, mint egyharmada (a mellékelt térképen piros színnel jelzett) balesetveszélyes terület, ezért az emberélet és a vagyonvédelem érdekében azonnali beavatkozást igényel, haladéktalanul el kell zárni a forgalom elől. A pincerendszer egyéb járatai (fehér színnel jelölve) későbbi beavatkozást igényelnek. Hat olyan vágat van csak (zöld színnel jelölve), ahol semmiféle beavatkozás nem szükséges.

A legfontosabb és legsürgetőbb az osztott szint biztosítása és lezárása, a szellőzők felszíni állapotfelmérése, a balesetveszélyes szellőzők lezárása.”



„FELSzíNI SZELLŐZŐK

Az S1 terület alatti bányatérséghez mintegy ötszáz szellőző tartozik, amelyek a bányavágatokat a felszínnel kötik össze.

A felülvizsgálat során megtörtént a szellőzők jelentős részének felkutatása, beazonosítása, műszaki paramétereik és állapotuk felmérése. A pincerendszer felszíni területei rendkívül változatosak.

A vágatszinten fellelhető szellőzők egy részéhez nem társítható felszínen felszerkezet, kibúvásuk nem beazonosítható. Ezek a szellőzők korábban vágatszinten, vagy felszín alatt lezárásra kerültek.

A tehergépkocsival napi szinten igénybe vett területeken gyakori probléma a szellőzők deponált anyaggal történő elfedése, körbekerítése, a felszerkezet és a lefedés sérülése. A legnagyobb százalékban rögzítetlen rácsozat vagy emelt beton fedlap, sérült felszerkezet, illetve lefedés okoz problémát.”



A teljes pincerendszer biztonságossá tételének feladatai a szakvélemény szerint:

- a vágatok megerősítése, esetleg tömedékelése;
- a szellőzők felújítása, vágat szinten és a felszínen is, vagy megszüntetése a tömedékelt vágatoknál;
- a hozzáférhetetlen pincerészek (kétszintes rész, idegen tulajdonú ingatlan alatti pincerész, bontási hulladékkal részben feltöltött pincék alatti vágatok, likőrgyár alatti terület) biztosítása, tömedékelése;
- föl nem lelt szellőzők felkutatása és a szükséges beavatkozások.

A szakvélemény további javaslati:

- Szükséges annak feltárása, hogy a más tulajdonú pincék pontos határa hol húzódik, mert az Előd utca 41402 hrsz (volt Likőripari Vállalat) felőli, valamint a Bebek utcai Polgári Védelmi pincék felől a pincék összeérnek.
- A közvetlen balesetveszély megszüntetése után, a tervek ismeretében kezdhető meg a pincék és a pinceszellőzők állapotát javító felújítások mind vágatszinten, mind pedig a felszínen.

PROGRAM

Beépítési javaslat

M= 1:2000



JELMAGYARÁZAT

- Védett épület
 - Megtartásra javasolt nem védett épület
 - Tervezett, építési engedéllyel rendelkező beépítés
 - Javasolt új épület
 - Javasolt új épület földszintje
 - Pincerendszer kontúrja
 - Pincerendszer bejárata
 - Szerkezetet tagoló részű
 - Szerkezetet tagoló támfal
 - Javasolt belső úthálózat
 - Javasolt faegyed, fasor
 - Javasolt közcélú zöldfelület
 - Javasolt telken belüli zöldfelület
 - Meglévő faegyed, fasor
 - Meglévő fás csoport
 - Meglévő közcélú zöldfelület
 - Meglévő telken belüli zöldfelület
 - Útburkolat
 - Autóbusz megálló
 - Közúti vasút (villamos) vonala és megállója
 - Kerékpárút
 - G200 Parkolóház férőhelyszámmal
 - P28 Közterületi parkoló férőhely
 - G300 Mélygarázs férőhelyszámmal
- Alaptérképi elemek
- Épület
 - Telekhatár
 - Tervezési terület határa



5.1 TERÜLET-KIMUTATÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSI JAVASLATOK

A beépítési javaslat területi kimutatása tükrözi a hasznosítási alapelveket. Az alábbi területi kimutatás táblázat adatai szerint, a tervezési területen jelenleg kevés az úthálózati elem, a beépített terület, és nagyon magas a beépítetlen területek, zöldfelület aránya. A beépítési tervben növekszik az úthálózati elemek aránya, egyrészt a beépítés intenzitásával növekvő igény kielégítése miatt, másrészt a meglévő utak rendezésével. Összességében a közút, magánút területe 3%-kal nő. Zöldfelületek és közhasználatú területek szempontjából a terv ~215 ezer négyzetméternyi gyalogosbarát közhasználatú teret javasol. Ezzel a közhasználatú tér, zöldfelület aránya a beépített területek arányának jelentős növelésével összességében 16% csökken, de aránya még így is magas marad. A beépített terület összességében 16%-kal nő a meglévő állapothoz képest.

	jelenleg		javasolt		
	m ²	%	m ²	%	változás (%)
<i>Út közút, magánút</i>	26736	7,99	37085	11,07	+3,09
<i>Beépített terület</i>	150850	48	205850	6145	+16,4
<i>Beépítetlen terület, közhasználatú tér, zöldfelület</i>	147048	45	92048	27,47	-16,4

Terület kimutatás, az úthálózat, beépített terület és közhasználatú tér, zöldfelület változása a beavatkozási területen

A tervezett beépítés intenzitásának mértékét jól mutatja a szintterület változása. A tervezett beépítés összes szintterülete az eredeti struktúra szintterületének nagyjából másfélszerese.

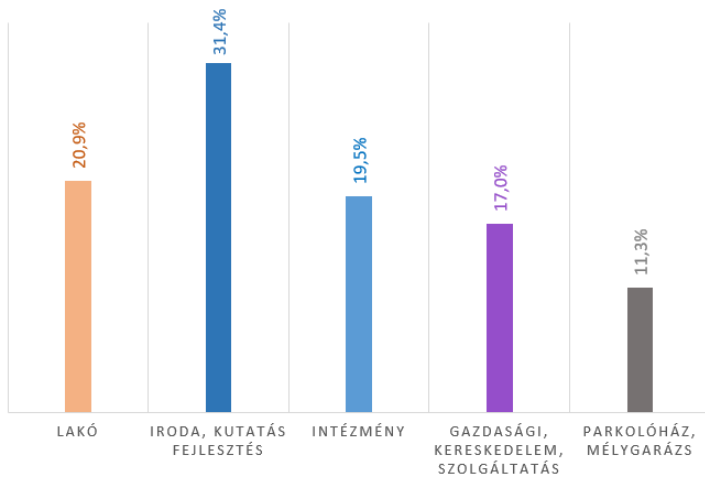
<i>beavatkozási terület területe (m²)</i>	<i>meglévő épületek szintterülete</i>			<i>új szintterület</i>	<i>Összes szintterület</i>
	<i>megtartásra javasolt</i>		<i>bontásra javasolt</i>		
	<i>védett</i>	<i>nem védett</i>			
296 814	49 708	9 416	22 170	128 784	187 908

Meglévő és újonnan tervezett épületek szintterülete a beavatkozási területen

A funkciók megoszlása tekintetében jelentős arányban van jelen a kutatás, fejlesztés számára, valamint irodafunkciónak helyet biztosító épületek szintterülete. Az irodafunkció mellett a lakó, valamint az intézmény rendeltetésű épületek szintterületének aránya jelentős.

<i>beavatkozási terület területe (m²)</i>	<i>funkciók az összes szintterületen</i>					<i>Elhelyezendő parkolószám</i>	<i>összes szintterület</i>	<i>Sűrűség</i>
	<i>lakó</i>	<i>kutatás, fejlesztés, iroda</i>	<i>intézmény</i>	<i>gazdaság, kereskedelem, szolgáltatás</i>	<i>parkolóház, mélygarázs</i>			
296 814	39 181	59 026	36 581	31 922	21 199	3678	187 908	0,63

Funkciók szintterületének alakulása a beavatkozási területen



Funkciók megoszlása

A barnamezős térség megújulásának kulcsát a hosszú távú gondolkodás jelentheti. A javasolt beépítési terv ütemezhetősége a beépítési intenzitásnak megfelelően alakul. A létesítendő új épületek száma miatt a terület átalakulása több ütemben hosszabb távon megvalósítható.

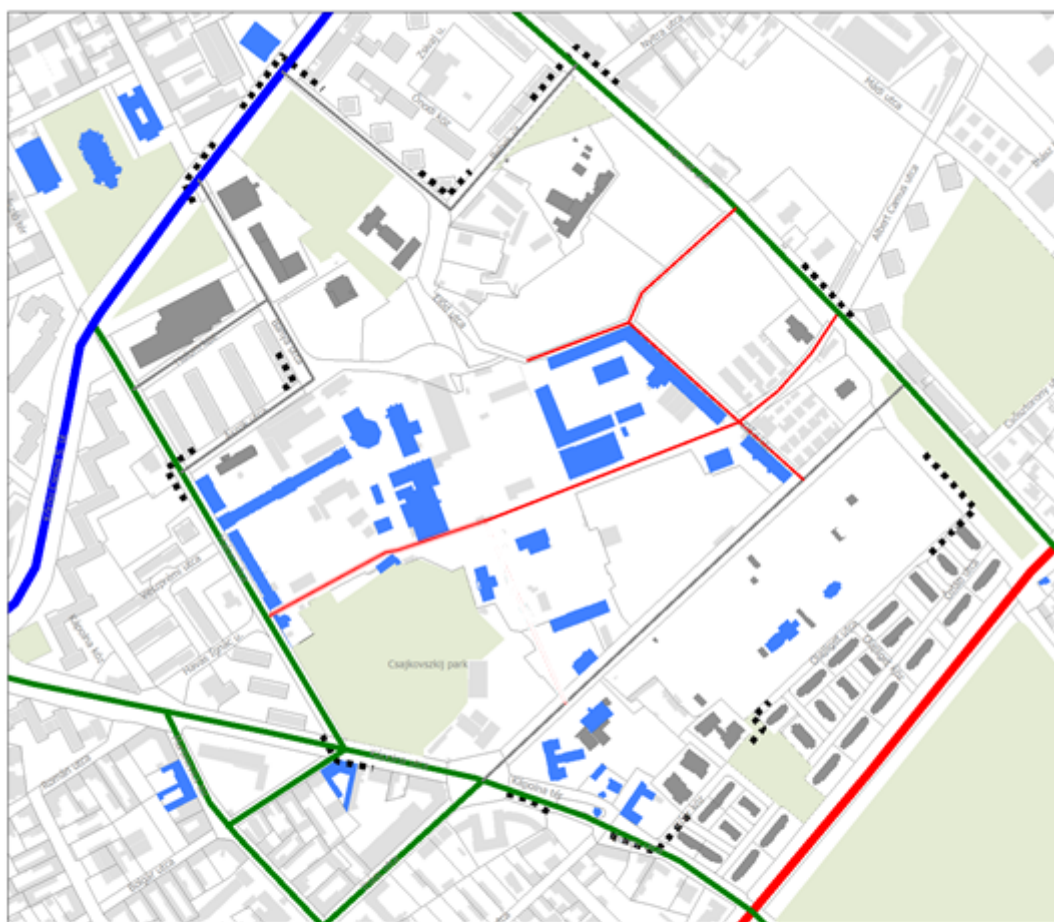
Az átalakulás első ütemében a használaton kívüli, romos állapotú épületek elbontásával felszabadítható a városias területhasználat számára kínáló közel 30 hektár fejlesztési terület. A fejlesztések beindításához fontos, hogy a terület vonzerejét biztosító funkciók befogadására a védett épületek és pincerendszer felkészítése minél hamarabb megkezdődjön. Az új funkciók betelepülése révén a terület ingatlanpiaci vonzereje is növekszik, a felszabaduló szabadterületeken ütemezetten megkezdődhet a lakó és irodaszektor épületeinek kivitelezése.

Az ütemezés mellett az ideiglenes területhasználatok támogatását és a kialakult spontán területhasználat koordinálását is biztosítani szükséges. Indokolt a területet egyszerű beavatkozásokkal előkészíteni a későbbi hasznosításra, ennek legfontosabb célja a jelenleg kevésbé ismert terület megismertetése, a piaci megítélés javítása. Az átmeneti hasznosítás keretében olyan funkciók és építmények elhelyezése javasolt, amelyek mobilak, vagy átépíthetők, illetve olyan rendezvények megszervezésére is lehetőség van, amely bemutatja a terület sajátos adottságait és különleges értékeit a hosszú távú szemléletformálás részeként. Az ideiglenes hasznosítás támogathatja az aktuálisan felmerülő problémák megoldását és előkészítheti a területet a hosszú távú hasznosításra is.

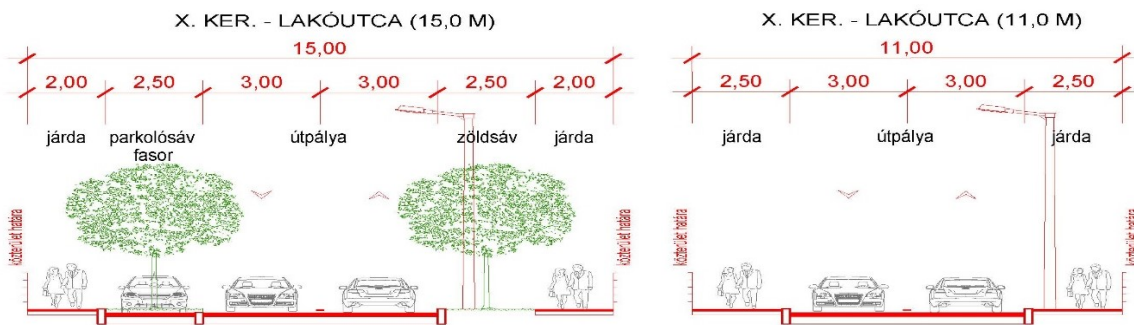
5.2 KÖZLEKEDÉS-FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Úthálózat fejlesztési javaslat

A tervezési területen 98.000 m² bruttó szintterületű lakás és iroda tervezett a meglévő épületek hasznosítása mellett. A hálózat tervezése szempontjából a legjelentősebb közúti forgalmat az iroda, valamint a lakó rendeltetések generálják, a mértékadó forgalmi növekmény a hétköznapok reggeli és délutáni csúcsidőszakban jelentkezik. A beépítési javaslat szerint kétórás csúcsidőszakkal számolva a reggeli időszakban 500-700 E/óra személygépjármű célforgalom jelenik meg a terület közúthálózatán, amelyet az le tud vezetni. A lakó és iroda funkciók megfelelő mértékű telepítése a forgalom megoszlása szempontból előnyös, mivel a keltett forgalmak irányultsága éppen ellentétes. A rekreációs, szolgáltató funkcióiból származó forgalom a reggeli és délutáni csúcsidőszakon kívül kelt forgalmat, amely a hálózat fejlesztése szempontjából nem mértékadó, ezért különösen előnyös. A várható forgalom függvényében javasolt az lhász utca egyirányú forgalmát kétirányúvá alakítani a forgalomelosztás javítására. Az S1 belső területe és az Előd köz között, valamint az Harmat-Halom utca között új kiszolgálóút kialakítása javasolt a fejlesztési területek közvetlen feltárása érdekében, tempó 30-as zónaként kialakítva. Az úthálózat javasolt kialakítását az alábbi ábra szemlélteti.

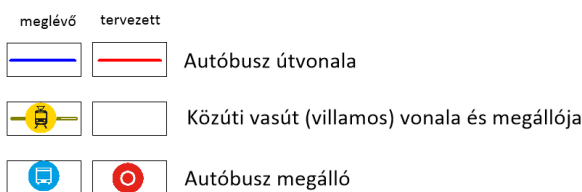
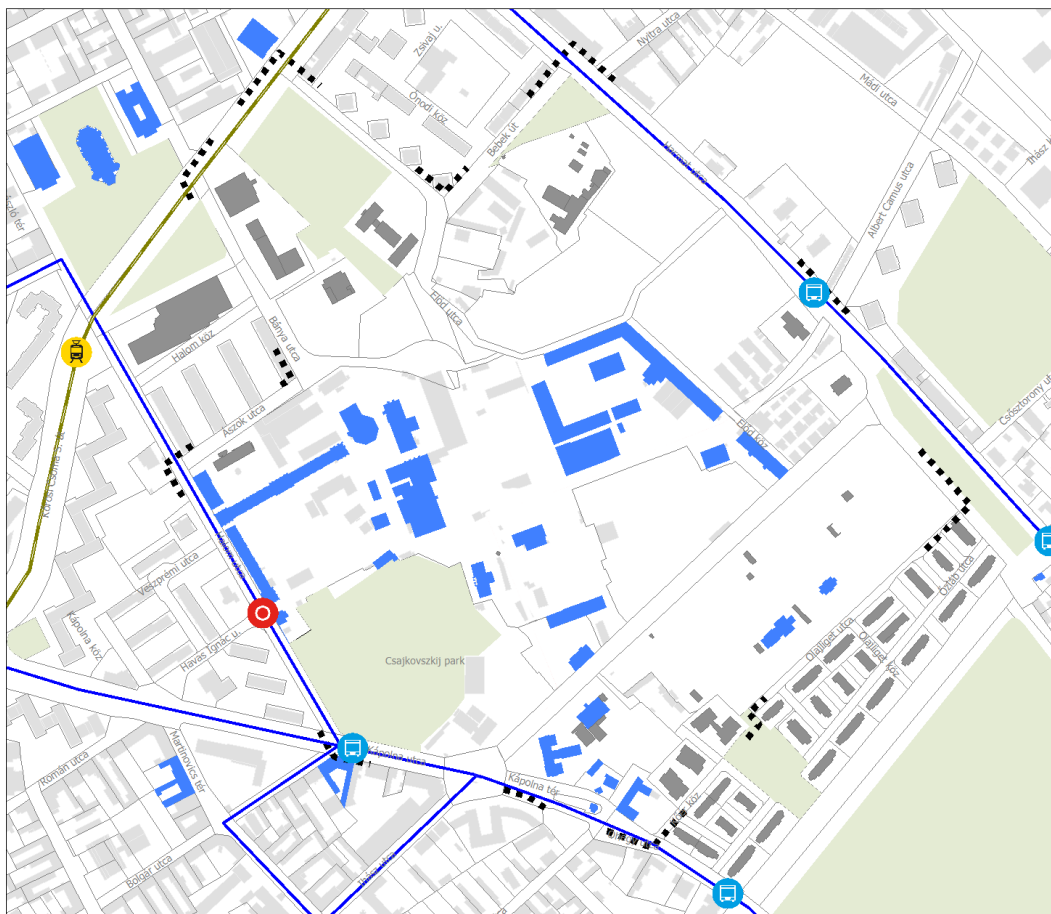


meglévő	tervezett	
		I. rendű főút
		Kerületi jelentőségű gyűjtőút
		Kiszolgálóút



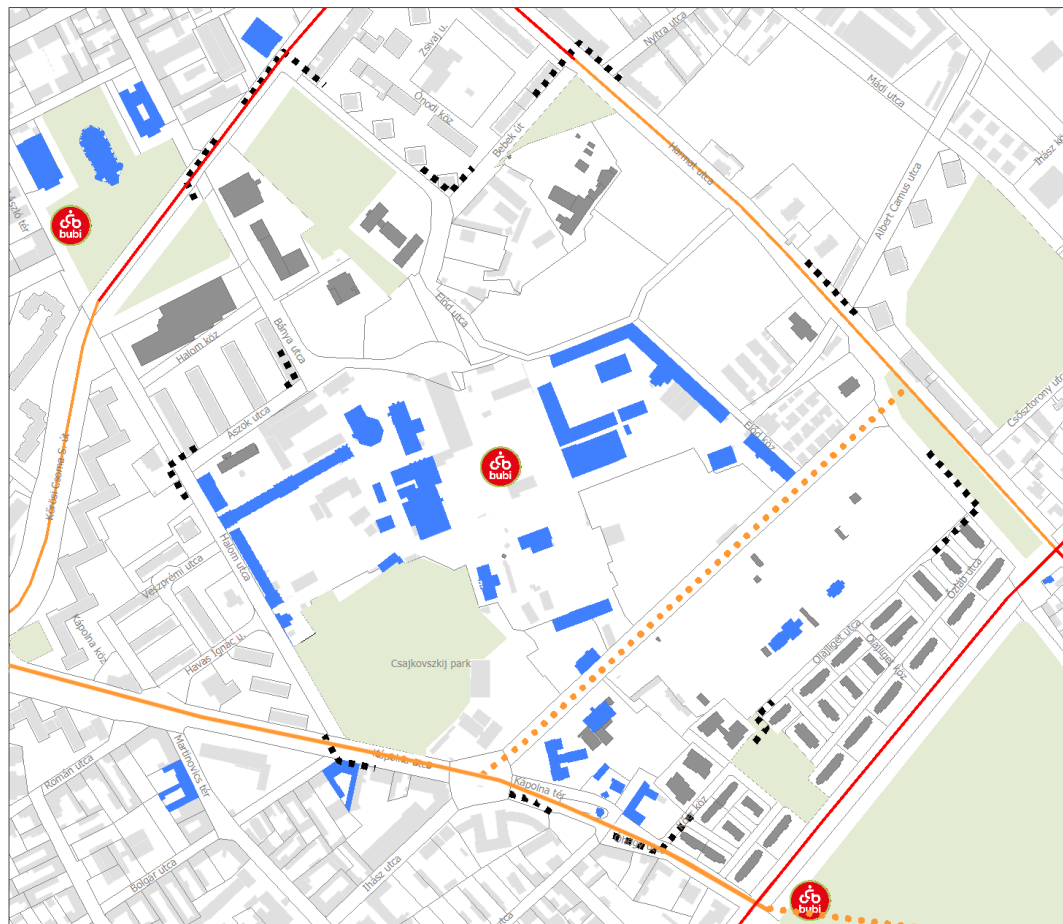
Közösségi közlekedési hálózat-fejlesztési javaslat

A beépítési javaslat lakó és iroda fejlesztései számára szükséges a meglévő autóbusz hálózat bővítése, illetve kapacitásnövelése. A reggeli csúcsidőszakban 600 utas/óra célforgalom jelenik meg a terület közösségi hálózatán, amely az elérhető autóbusz és villamos viszonylatok között megoszlik. A főként az lhász utca és Harmat utca menti területek fejlesztése érdekében javasolt a meglévő autóbusz közlekedés járatainak sűrítése, a bővülő utazási igényeknek megfelelően. Az úthálózat további elemein a közösségi közlekedés bevezetése már nem szükségszerű, a megállókhöz kapcsolódó gyaloglási távolságok figyelembevételével – amely a közterületek sűrítésével csökkenthető –, mivel a területi ellátottság már ma is jó. A közösségi közlekedési hálózat javasolt kialakítását az alábbi ábra szemlélteti.



Kerékpáros hálózat fejlesztési javaslat

A tervezési terület kerékpáros megközelíthetősége érdekében javasolt a tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonalak kialakítása, valamint a hálózat sűrítésére és az S1 terület feltárására kerületi jelentőségű kerékpáros nyomvonalak kijelölésével. A hálózat javasolt kialakítását az alábbi ábra szemlélteti.



meglévő	tervezett	
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal
		Kerületi jelentőségű kerékpáros nyomvonal
		Kerékpármegosztó rendszer gyűjtőállomása

A beépítések részeként az alábbi nyomvonalak kialakítása javasolt:

- a Kőrösi Csoma Sándor út mentén kétoldali irányhelyes kerékpárút kialakítása,
- a Harmat utcai hiányzó nyomvonal kialakítása a Bebek utca és a Kőrösi Csoma Sándor út között kerékpárútként és irányhelyes kerékpársávként,
- a Kőér utca mentén tervezett nyomvonal kialakítása kétoldali irányhelyes kerékpársávként,
- a Kápolna utcai kerékpáros nyomvonal átépítése a Kápolna tér és Kőér utca között kétoldali irányhelyes kerékpársáv kialakításával,
- az S1 terület belső feltárására a Havas Ignác utca és az Albert Camus utca között tervezett kiszolgálóút önálló kerékpáros infrastruktúra nélkül is alkalmas a kerékpározásra, különösen, ha a tervezett kiszolgáló utak tempo 30-as zónaként kerülnek kialakításra.

5.3 ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉSI JAVASLATOK

Bár a terület nagy része jelenleg rozsdaovezet, számos zöldfelületi értéket rejt magában és jelentős zöldfelület-fejlesztési potenciállal rendelkezik. A tervezett fejlesztések révén kedvező belső zöldfelületi rendszer alakítható ki, valamint a közeli jelentős zöldfelületi elemeknek köszönhetően jól kapcsolható a települési zöldhálózatba. Ezért egyrészt a zöldfelületi értékek megőrzése, másrészt a terület új zöldfelületeinek kialakítása és zöldfelületi rendszerbe szervezése a feladat.

A terület helyzetéből adódóan lehetőség van új zöldfelületi tengelyek kialakítására. Az egyik fő tengely a kerületközpont felé irányul, összeköti a területet a Szent László térrel, Rottenbiller parkkal és a másik irányban meghosszabbítva az Csajkovszkij park felé biztosít kapcsolatot. Az erre merőleges irányú zöldfelületi kapcsolat biztosítja a terület átjárhatóságát, a fejlesztési terület és a környező lakóterületek, valamint a Csajkovszkij park és az lhász utcai park kapcsolatát. Mindegyik javaslat a Havas villa és környezetének Csajkovszkij parkba való integrálásával és a parkban található elzárt sportterületek egy részének megszüntetésével számol, megteremtve az egykori villapark zöldfelületi egységét. Az átalakuló, fejlesztéssel érintett területet feltárják a zöldfelületi gyalogos tengelyek, amelyekre felfűződnek a tömbbelső zöldfelületi elemek, létrehozva egy belső zöldfelületi rendszert.

A javaslat a területen minőségi és mennyiségi zöldfelület-fejlesztést irányoz elő, a tervezett beépítéseket átszövő, igényesen kialakított, magas színvonalú belső zöldhálózat formájában. Javasolt a zöldfelületek nagy részének közhasználatú zöldfelületként való kialakítása, amely szinkronban van a terület átjárhatóságával és a közösségi használat minél nagyobb arányú biztosításával.

A terület magját képező, revitalizált műemlék épületekben elhelyezett közösségi funkciókhoz közcélú zöldfelületek kapcsolódnak. A terület többi részén közhasználat elől elzárt, vagy korlátozott használatú lakó- és intézménykertek kialakítása tervezett. A Bánya utca felől megközelíthető fogadótér a város felől érkező gyalogskapcsolat megérkezési térsége, elosztó- és gyűjtőpont, ahonnan terek sorozatán keresztül lehet eljutni a terület többi részére.

A terv megvalósulásával a terület felértékelődése, presztízsének növekedése várható. Zöldfelületi intenzitás szempontjából is kedvezőbb környezetállapot jön létre a jelenleginél. Az S1 terület fejlesztésén túlmenően a tervezési területen található egyéb meglévő zöldfelületek megőrzése, növelése javasolt: fasortelepítés, zöldfelületi felújítás, funkcionális gazdagítás (Csajkovszkij park, Bebek utcai közkert).

5.4 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT JAVÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES FELADATOK KONCEPCIÓJA

Jelenleg a terület nagy része hasznosítatlan, így az előforduló környezeti terhelések, kedvezőtlen környezeti adottságok jórészt a korábbi használatból eredhetnek. Kisebb arányban a határoló közlekedési infrastruktúra hatásai is jelen vannak, amelyek a terület szélein érvényesülnek. Mivel új beépítésű a terület, lehetőség van olyan koncepció kidolgozására, amely a terület kedvező környezeti állapotának megteremtését szolgálja.

A fejlesztési terület alakítása során a klímaváltozás hatásainak a csökkentése, a klímaadaptáció, az alkalmazkodóképesség növelése, valamint a káros hatások kiváltó okainak mérséklése különösen fontos szempont. A környezeti terhelések lehetőség szerinti minimalizálása, az energiatudatos építészeti preferálása az egészséges környezet megteremtésének alapvető feltételei.

A magas zöldfelületi borítottság segíti a környezeti hatások csökkentését, így törekedni kell a teljes tervezési területen az intenzív beültetésű zöldfelületek kialakítására. Az új beépítés lapostetős épületein a környezetük hő- és vízháztartását is javító zöldtetők, tetőkertek létesítése, valamint

zöldhomlokzatok, biodiverz zöldfelületek kialakítása javasolt. Az utóbbiak az ökológikus városi zöldfelületek közé tartoznak, azaz olyan ökológiai szemlélettel létesített, hosszútávon fenntartható zöldfelületek, amelyek a klímaváltozáshoz való alkalmazkodást segítik.

Környezeti szempontból kedvező, hogy a beépítési terv a lehető legkisebb mértékben javasolja a területen a forgalom átvezetését és inkább a főbb irányokból való megközelítésre és belső közlekedési rendszer kialakítására tesz javaslatot. A terület határán haladó, magasabb terhelésű útvonalak felé jellemzően kevésbé zajérzékeny funkciók kerülnek elhelyezésre. A tervezett beépítés távhálózással való ellátása a károsanyag-kibocsátás további csökkenését eredményezi. A klímavédelemben is jelentős szerepet játszik az energiahatékony építészet támogatása, a megújuló energiaforrások (geotermikus energia) alkalmazásának az újonnan beépülő területeken, valamint az átalakuló és rekonstrukciót igénylő területeken lehet a leginkább érvényt szerezni.

A területen nincs információ talajszennyezettségről, de mivel korábbi iparterület területről van szó, a beépítés során javasolt a talaj és talajvíz vizsgálata és szükség esetén a terület kármentesítése. Átmeneti hasznosításként, míg a terület beépítése nem kezdődik el, energianövények ültetése javasolt. A növényzet a szennyezett környezet megtisztítását is segíti, a talajból, a felszíni és a felszín alatti vizekből a különböző szerves és szervetlen szennyező anyagok eltávolításával, lebontásával, illetve lokalizációval.

5.5 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

A tervezési terület közműellátása jelenleg is biztosított a határoló utcákban kiépített közművek által. A közműigények kielégítéséhez szükséges a meglévő közműhálózatok bővítése, új közműlétesítmények építése. Amennyiben az egyes beruházások ütemezetten valósulnak meg, úgy már az adott ütemben is figyelembe kell venni a későbbi ütemek közműigényeit, így annak megfelelően kell meghatározni például a közművezeték méretét, kapacitását. **A szükséges közműbekötéseket ingatlanonként szükséges biztosítani.**

Új közművezeték, közmű műtárgy létesítése, a meglévő átépítése és megszüntetése csak a közmű üzemeltetőjének hozzájárulása után történhet. Közművezetékek átépítése, kiváltása során a megszűnő vezetékeket a fölből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

A tervezési területén kiépített, jelenlegi is üzemelő belső közműhálózat pontos nyomvonalára és műszaki állapota nem ismert, így annak részletes felmérése és műszaki állapotának meghatározása szükséges. Vizsgálni kell azt is, hogy a meglévő, belső közműhálózat képes-e biztonságosan ellátni a tervezett közműigényeket. Amennyiben a meglévő hálózat nem megfelelő, úgy azt el kell távolítani és a területet helyre kell állítani, a közműigényeket pedig új közműhálózat kiépítésével kell biztosítani.

A tervezési terület túlnyomó része jelentős változással érintett terület, ezért ezen területeken az FRSZ 19. § (5) bekezdése alapján új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. A többlet csapadékvíz mennyiségét az ingatlanon belül vissza kell tartani, tározni szükséges.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni olaj- és iszapfogóval) vezethetők a csatornába, illetve a befogadóba.

Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcsatorna vagy elválasztott rendszerű csapadékcatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani. Ezen összegyűjtött csapadékvizeket javasolt felhasználni, például öntözésre, hasznosítható akár szűrkevízként is. Ezen lehetőségekkel többek között csökkenthető a felhasznált ivóvíz mennyisége is.

A 400 m²-t meghaladó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, amely tárolókapacitásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a 10 perc alatt keletkező, 255,17 l/(s,ha) mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja. Ezen összegyűjtött csapadékvizek másodlagos felhasználása is javasolt.

Fontos azonban megjegyezni, hogy a gépjárműforgalommal érintett burkolt felületeken keletkező csapadékvizek szennyezettsége miatt további tisztítást igényel, mint például a tetőfelületeken keletkező csapadékvizek.

A terület északi részén elérhető a fővárosi távhőhálózat. Új beépítés vagy meglévő épület fűtési rendszerének korszerűsítésekor a távhővel történő hőigénykielégítés lehetősége vizsgálandó.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Tervezett úthálózatoknál figyelembe kell venni a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ151-1, és -8), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kifeszültségű hálózatot (MSZ 1), Továbbá a létesítésnél a 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló MSZ 7487 előírásait.

Új transzformátor állomás megépítésekor annak elhelyezéséhez vagy a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani – szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Új transzformátor állomás létesítésekor javasolt az épületben elhelyezett kivitel alkalmazása. A közterületről történő közvetlen megközelítést biztosítani kell.

A megújuló energiaforrások hasznosítási lehetőségeit vizsgálni szükséges új beépítések esetében.

Az új kifeszültségű és távközlési hálózatok nyomvonalait földkábelként kell kivitelezni.

Új antennatartó szerkezet (torony) elhelyezése a területen nem javasolt.

6. ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Cél a részben használaton kívüli terület mielőbbi rendezésének, fejlesztésének lehetővé tétele, ennek érdekében olyan településrendezési, beépítési javaslat bemutatása, amely összhangban van a terület adottságaival, valamint a városfejlesztési és városrendezési elképzelésekkel.

A javasolt fejlesztés illeszkedik a területre a magasabb rendű tervekben távlatban kijelölt városszerkezeti kialakításhoz, alapvetően megfelelnek a hatályos területfejlesztési, területrendezési tervi elképzeléseknek.

Átfogó cél:

Az S1 terület fejlesztésének megindítását segítő flexibilis szabályozási környezet meghatározása.

Településrendezési célok

A terv a területre a környezet adottságait is figyelembe vevő, vegyes városias funkciók befogadását javasolja, visszafogott lakóterület fejlesztéssel, amelynek révén egyaránt teljesül a gazdaságosság és az illeszkedés követelménye.

A terület működését lehetővé tevő városszerkezet fejlesztésére vonatkozó javaslat racionális, ütemezetten megvalósítható, illeszkedik a Főváros és a X. kerület távlati elképzeléseibe.

Közlekedési célok

A tervezési terület kedvező közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik, amelyet a módosítás folyamán tovább kell erősíteni. A terület legjelentősebb főúthálózati kapcsolatát jelentő Kőrösi Csoma Sándor út jelentős átmenő forgalommal rendelkezik, amelyet a távlatban tervezett Körvasút menti körút tehermentesíthetne.

A tervezéssel érintett terület határoló útvonalai kiépültek, azonban a jelenleg zárt terület átjárhatóságát meg kell teremteni, további elemekkel kiegészítve a hálózatot a beépítés függvényében. A módosítás során felül kell vizsgálni a meglévő és korábban tervezett közterületek szabályozási szélességét, hogy a jelen kor igényeinek megfelelő és a jövőben elvárt keresztmetszeti elrendezések jöhetnek létre, előnyben részesítve a gyalogos és kerékpáros forgalmat.

A terület közösségi közlekedésének javítása érdekében a beépítési javaslat szerint meg kell teremteni a kapcsolatokat új megállók és viszonylatok kialakításával.

A jelenleg hiányos településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonalakat biztosítani kell a Kőrösi Csoma Sándor úton, a Harmat utcában és a Kőér utcában, illetve meg kell teremteni a nyomvonalak közötti átjárhatóság feltételeit. Figyelembe kell venni a kerületre vonatkozó kerékpárforgalmi hálózati tervet.

A tervezési terület gyalogos közlekedésének biztosítására a környező lakóterületek, illetve a zöldfelületek, parkok között javasolt a kapcsolat kialakítása.

A terület fejlesztésével a helyenként zsúfolt közterületi parkolást, a kedvezőtlen kialakítású garázsorokat célszerű koncentráltan mélygarázsban, vagy parkoló lemezen elhelyezni a zöldfelület rendezésével összhangban.

A rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű parkolóhelyek számának meghatározásánál a tervezési terület városon belüli elhelyezkedését szem előtt tartva az OTÉK

előírásainak betartása javasolt a lakásonkénti 1 db épületen belüli személygépjármű férőhely biztosításával.

A kerékpáros forgalom számára a szükséges számú kerékpártámaszokat/kerékpártárolókat és azok megfelelő elérhetőségét biztosítani kell telken belül, mivel a tervezési terület és környezete kerékpározásra alkalmas.

Zöldfelületi célok

Kiemelkedő cél a zöldfelületek széles spektrumával rendelkező tervezési terület értékes zöldfelületi elemeinek megőrzése, a kerületi zöldhálózattal összekapcsolódó, minőségi zöldfelületi rendszer kialakítása és belső zöldfelületi kapcsolatok megteremtése.

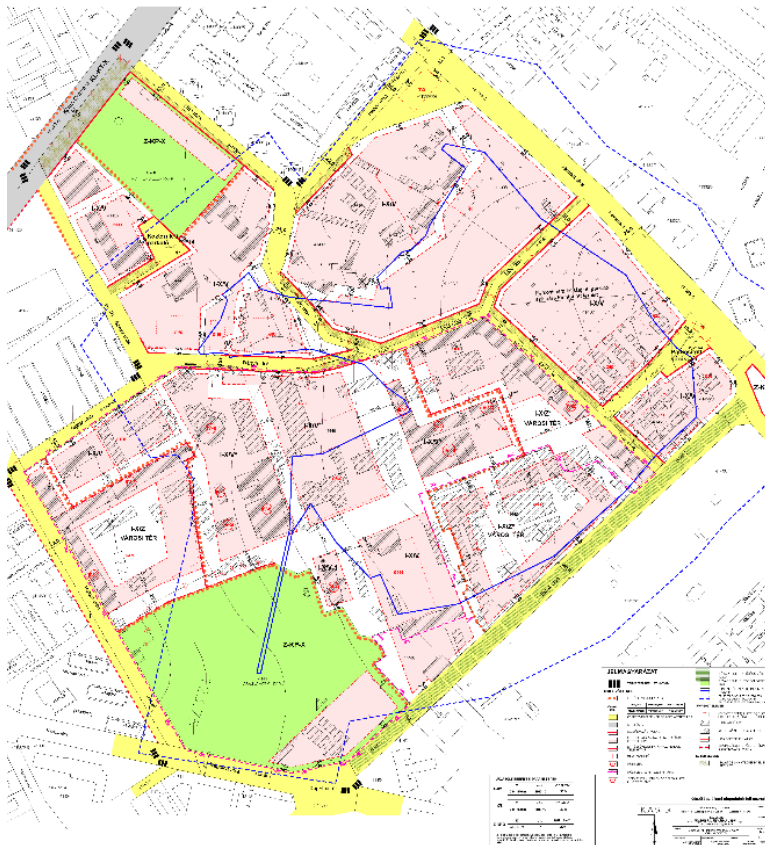
A meglévő zöldfelületi értékek: közterületi fasorok, értékes faegyedek, közkertek, közparkok (Rottenbiller park, Bebek utcai zöldfelület) megtartása mellett a javaslat célja a zöldfelületek felújítása, valamint funkcióbővítése.

Javasolt a leromlott állapotú Csajkovszkij park és a Havas-villa zöldfelületének együttes kezelése és felújítása. Az egybefüggő park kialakításának részeként javasolt a Csajkovszkij park egyes elzárt részeinek megnyitása (jelenlegi jégpálya területe; egykori vendéglátó létesítmény, jelenleg lakó rendeltetés területe), valamint a jelenleg egymástól különálló egységként kezelt zöldfelületek, illetve elzárt zöldterületek kapcsolatának megteremtése. A felújítás részeként szükséges a parkon belüli gyalogos kapcsolatok megteremtése, ezáltal a villa és környezetének integrálása a Csajkovszkij parkba. A park felújításának szükséges feladatai a növényállomány megfelelő színvonalú fenntartása, az idős, valamint az invazív fásszárú állomány kezelése, az útvonalak felújítása, valamint új útvonalak kijelölése, továbbá látványkapcsolatok kialakítása a Havas villa tekintetében.

Az S1 területen javasolt annak zöldfelületi gazdagítása, megújítása, részben közhasználatú zöldfelületként történő kialakítása, valamint a Csajkovszkij park bekapcsolása az S1 terület tervezett zöldfelületi rendszerébe.

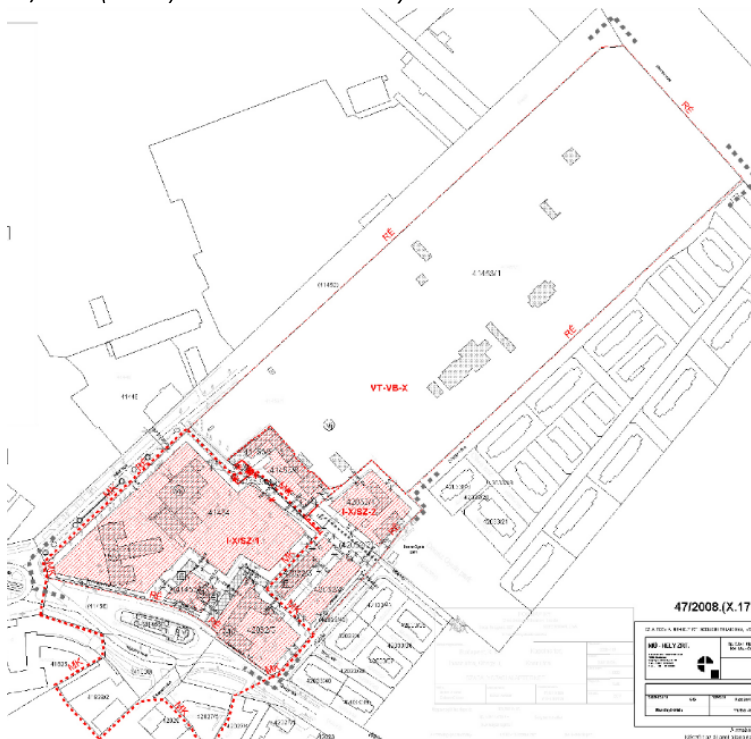
További cél a közhasználatú zöldfelületek funkcióbővítése, elsősorban a Csajkovszkij park esetén.

A hatályos szabályozások módosítandó elemei



- Hatályos TSZT-vel való összhang megteremtése
- közterületi szabályozások racionalizálása
- S1 területére egy építési övezet megállapítása
- zöldterületeken jelölt építési helyek korrekciója
- építési helyek törlése, építési övezetek területén be nem építhető területek, zöldfelületként kialakítandó területek jelölése

61/2005. (XII.21.) számú rendelet szabályozási terve



- Hatályos TSZT-vel való összhang megteremtése

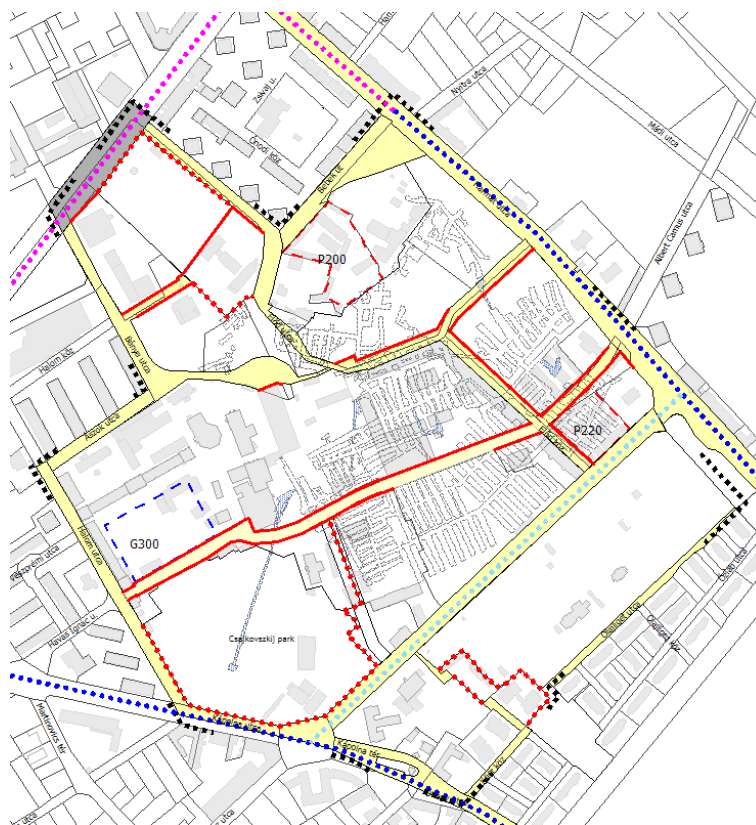
47/2008. (X.17.) számú rendelet szabályozási terve

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



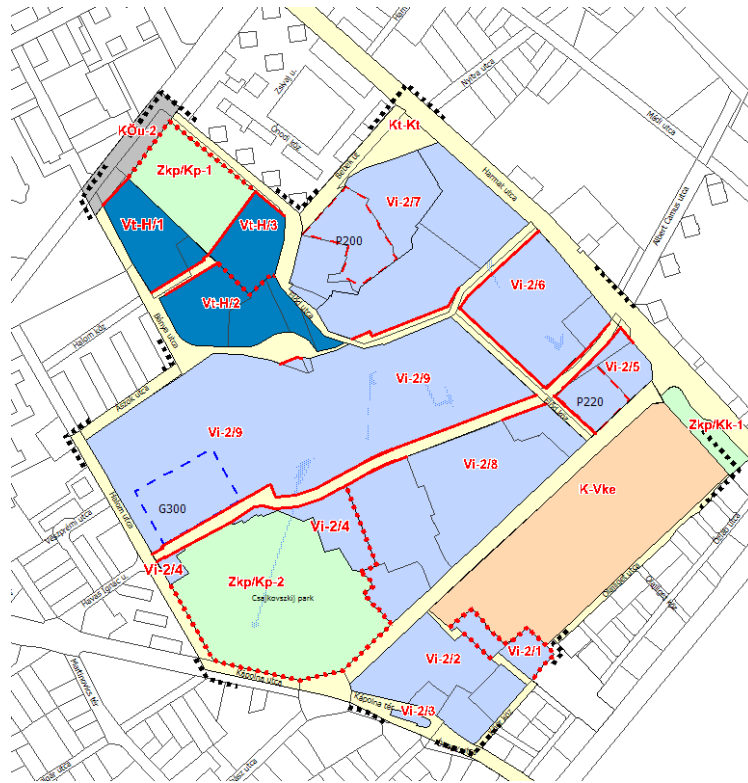
Beépítettség mértéke: 25 %
Szintterületi mutató: 1,0 m²/m²

Javasolt közterületek:

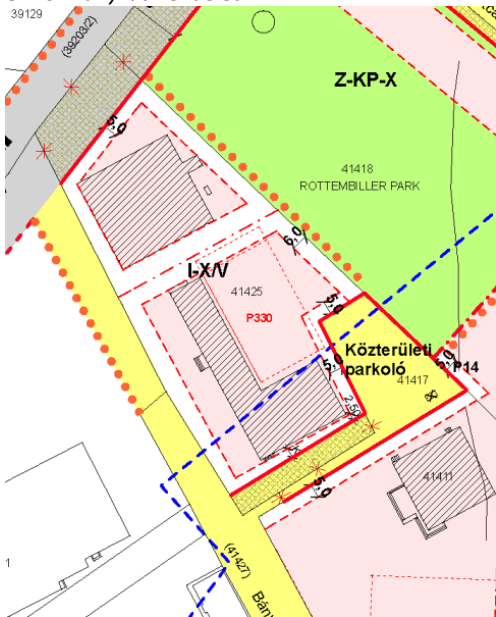


7.1 ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

Javasolt övezeti rendszer:

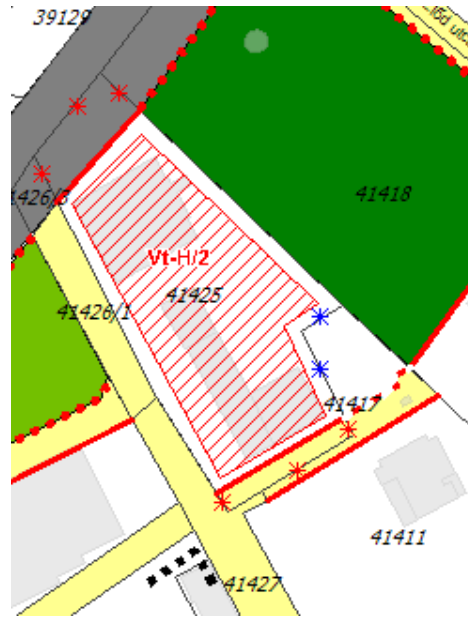


Hatályos szabályozási terv kivonat:
61/2005. (XII. 21.) Budapest Kőbányai
Önkormányzati rendelet

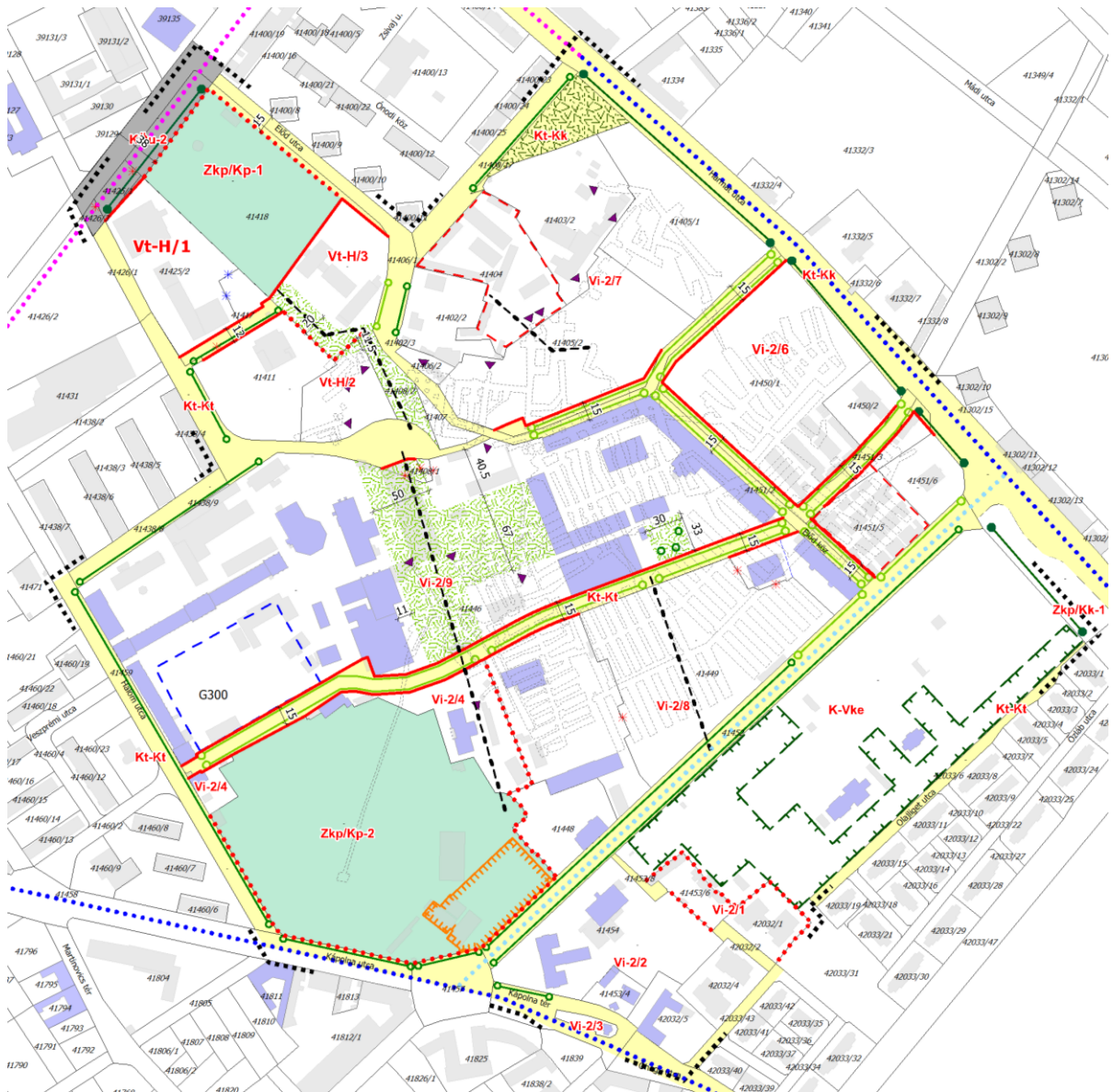
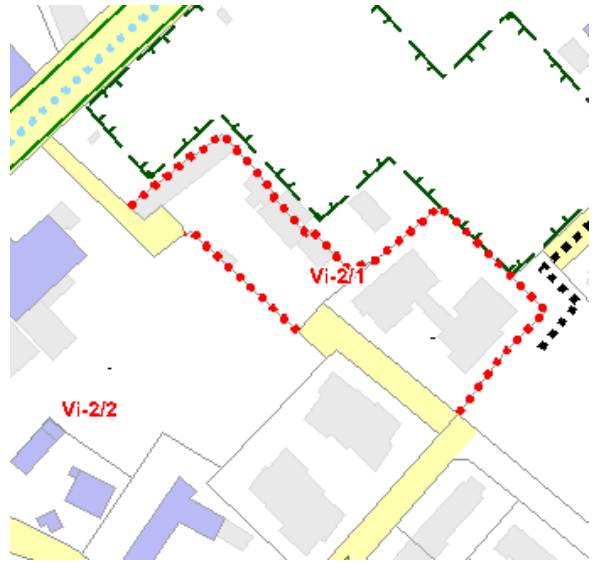
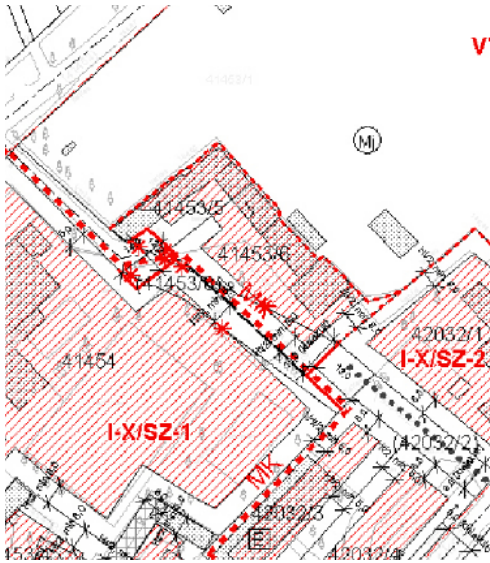


Hatályos szabályozási terv kivonat:
47/2008 (X. 17.) Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzati rendelet

Javasolt szabályozás –
közterületek rendezésére:



Javasolt szabályozás –
közterületi, gyalogos átkötés biztosításához:



Szabályozási koncepció

Vi-2

1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	I-X/V I-X/Z => Vi-2/4	2000 1000	≠ ≥ szabadonálló	45 40	3,0	15,0	35 20 40		2,7 0,7	
4	I-X/V => Vi-2/5	2000	≠ szabadonálló	45 80*	3,0	15,0	35 10*		2,7 1,5	
5	I-X/V => Vi-2/6	2000 5000	≠ szabadonálló	45	3,0	15,0	35 40		2,7 1,5	
6	I-X/V => Vi-2/7	2000	≠ szabadonálló	45 80*	3,0	15,0	35 10*		2,7 1,5**	
7	I-X/V I-X/Z => Vi-2/8	2000 10000	≠ ≥ szabadonálló	45 30	3,0	15,0	35 20 40		2,7 1,5**	
8	I-X/V I-X/Z => Vi-2/9	2000 50000	≠ ≥ szabadonálló	45 35	3,0	15,0	35 20 40		2,7 1,0**	

* parkolási létesítmény építése esetén

** vajt pincékben létesített rendeltetések szintterületén felüli érték

9	I-X/SZ-2 => Vi-2/1	1000	szabadonálló	35	4,5	10,0	35	60	1,00	
10	I-X/SZ-1 => Vi-2/2	2000	szabadonálló	40	6,0	12,0	35	60	2,00	
11	Vi-2/3	500	szabadonálló	20	3,0	12,0	50	30	0,5	

Vt-H

1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	I-X/SZ-02 => Vt-H/1	7000	szabadonálló	55	4,5	12,0	35	65	1,00	
4	I-X/V => Vt-H/2	2000	≠ szabadonálló	45	3,0	15,0	35	-	2,7	
5	I-X/V => Vt-H/3	2000	≠ szabadonálló	45	3,0	15,0	35	-	2,7 1,5	

+ Lakó rendeltetés kizárt

K-Vke

1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	VT-VB-X => K-Vke	5000	szabadonálló	20	4,5	10,0	40	80	1,00	

Pincékre vonatkozó előírások

- *Vájt pince: Szabályozási terven jelölt, bányászati módszerekkel kialakított, földtakarással rendelkező építmény.*
- *Mélygarázs létesítése esetén a teljes elzárásra kerülő pincerészeket tömedékelni kell.*
- *Pincében elhelyezhető rendeltetések:*
 - *a felszíni létesítményekben megengedett rendeltetések (lakó kivételével)*
- *pincében tiltott rendeltetések:*
 - *környezeti szempontból terhelő tevékenységek (telepengedély, egységes környezethasználati eljáráshoz kötött tevékenységek, vegyi, robbanó és tűzveszélyes anyag tárolása)*
 - *gombatermesztés*
 - *hulladékgazdálkodás*
 - *lakó rendeltetés*

Az S1 terület alatti bányatérseghöz mintegy 500 szellőző tartozik, amelyek a bányavágatokat a felszínnel kötik össze.



KÉSZ:

- *A pincszellőzők megtartása javasolt, amennyiben ez nem megoldható, a szükséges szellőzési funkciót – egyenértékű módon – biztosítani kell*
- *A pincszellőzők körül minimum 3,0 méter sugarú körvonalon belüli telekrészbe épület vagy épületrész nem nyúlhat be, kivéve amennyiben a pincszellőző az új vagy meglévő épület részeként kerül kialakításra*

TKR:

- *Pincszellőzők létesítésekor, átépítésekor a helyi hagyományokhoz, adottságokhoz illeszkedő, a településképeknek megfelelő megoldást kell alkalmazni*

7.2 A KÖZLEKEDÉSI KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

I. rendű főutak területe (KÖu-2):

Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

Az övezet területén lévő főútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervizsáv, szervizút létesül.

Autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk):

Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak, a kiszolgáló és lakóutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

Kerületi jelentőségű gyűjtőutak közé a Halom utca, a Kápolna utca, Óhegy utca és a Harmat utca sorolható.

Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy):

Az övezet területe önálló gyalogos- és kerékpárosinfrastruktúra-elemek elhelyezésére, ezek műtárgyai, árvízvédelmi létesítmény, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint zöldfelületi elem, közmű és hírközlési építmény elhelyezésére szolgál.

Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű-tárolóhelyet telken belül kell elhelyezni a következők szerint:

- egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után,
- lakórendeltetés esetében a zárt sorú beépítési mód kivételével a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,
- zárt sorú beépítési mód esetén a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 90%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,
- szabadonálló, ikres vagy oldalhatáron álló beépítési mód esetén a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 50%-át épületben kell biztosítani a szállás, felsőfokú oktatás, közösségi szórakoztató, kulturális, sport-, igazgatási, iroda, valamint a fekvőbeteg-ellátó egészségügyi rendeltetés esetében,

- bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többletszemélygépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett,

Az előírt számú személygépjármű-tárolóhely az építési telek határától mért 500 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a személygépjármű-tárolóhely-biztosítási kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése mellett, ha

- az építési telekre a behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges,
- az építési telek legnagyobb szélessége nem éri el a 10 métert,
- az építési telken lévő, jogszabályban védett épület, védett fás szárú növény vagy a Szabályozási Terven „Megtartandó fa” vagy „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt fa, illetve növényállomány miatt telken belül személygépjármű-tárolóhely nem helyezhető el, vagy
- a parkolási létesítmény rámpájának minimális területe meghaladná a telek területének 25%-át.

Kerékpárok tárolása

A Területet úgy kell tekinteni, hogy azon rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.

Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához legalább az alábbiak szerint meghatározott számú kerékpár-tárolóhelyet kell elhelyezni:

- Minden lakás és üdülő egység minden megkezdett 40 m² alapterülete után 1 db
- Kereskedelmi egység árusítótérének minden megkezdett 40 m² alapterülete után 1 db
- Szálláshely szolgáltató egység minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
- Vendéglátó egység fogyasztótérének minden megkezdett 75 m² alapterülete után 2 db
- Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m² alapterülete után/2 kerékpár
- Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
- Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
- Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m² alapterülete után 1 db, vagy 20 munkahely után 1 db a két követelmény közül a szigorúbbat alkalmazva
- Raktározási, logisztikai egység minden megkezdett 20 munkahely után 1 db

Új beépítés esetén a kerékpárok telken belüli elhelyezési lehetőségét a lakó, szállás, valamint oktatási rendeltetés esetében épületben kell biztosítani. Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén a meglévő állapothoz képest többletként biztosítandó tárolót a közterületen is el lehet helyezni.

A kerékpár elhelyezését biztosító épületen belüli tárolóhely a földszinten vagy az első pincszinten helyezhető el.

Közterületen újonnan létesített legalább 20 férőhelyszámú személygépjármű-tárolóhely esetében minden 5 tárolóhely után legalább 2 kerékpár vagy közösségi kerékpár elhelyezését kell biztosítani.

Tehergépjárművek tárolása

Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű-tárolóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell kialakítani.

Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlettehergépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

Zártsorú beépítési módú területen bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén - amennyiben nincs előkert vagy az nem megfelelő méretű - a rendszeres áruszállítást igénylő, 100 m² bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény ellátása közterületen lévő, koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

Tehergépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

Autóbuszok tárolása

Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhely után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

- 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,
- 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
- 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen, valamint
- 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

Bővítés vagy rendeltetésmódosítás során csak a keletkező többletautóbusz-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

Üzemi vagy raktározási rendeltetés kivételével a keletkező autóbusztárolóhely-létesítési kötelezettség az ingatlan határos közútszakaszon is biztosítható, ha

- bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy
- az építési telken lévő, jogszabályban védett épület, védett fa vagy a Szabályozási Terven „Megtartandó fa” vagy „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt fa, illetve növényállomány megőrzése miatt telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.

Az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálása

Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát az alábbiak szerint kell biztosítani:

- minden megkezdett négyszáz személygépjármű-férőhelyig egy útkapcsolat létesíthető,
- teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek számára önálló útkapcsolat létesíthető,

- a Vt-H és Vi építési övezetben a gépjárműbehajtást szolgáló behajtók, kapuk és garázkapuk szélessége az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként összesen nem haladhatja meg a 7 métert,
- az építési telek közötti vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúti kapcsolatát - amennyiben az több útról is biztosítható - az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.
- Helikopter-leszállóhely kizárólag honvédelmi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, illetve államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

7.3 KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A területen a közművek a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépültek és rendelkeznek szabad kapacitásokkal. Az építési szabályzat az FRSZ-ben előírt teljes közművesítettség biztosítása mellett az alábbiak figyelembe vételével készül.

- A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- Közcsatornába a hálózat kapacitásának megfelelő szenny- és csapadékvizek vezethetők be. Csatornázott területen közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.
- Közcsatornába többlet-csapadékvizek a jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén csak késleltetéssel vezethetők be.

A közterületek szabályozásánál figyelembe kell venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kisméretű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terheli.

7.4 ZÖLDFELÜLETEKRE ÉS KÖRNYEZETRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A zöldfelületi és a környezet védelmét szolgáló szabályozási javaslat célja, hogy kerületi rendeletben rögzítse azokat a zöldfelületi elemeket és környezeti előírásokat, amelyek biztosítják a meglévő kiemelkedően értékes növényállomány megőrzését, a zöldfelületi kapcsolatok kialakítását, a tervezett beépítés pincerendszer adottságaihoz való illeszkedését, és a tervezett rendeltetések megfelelő környezeti feltételeit.

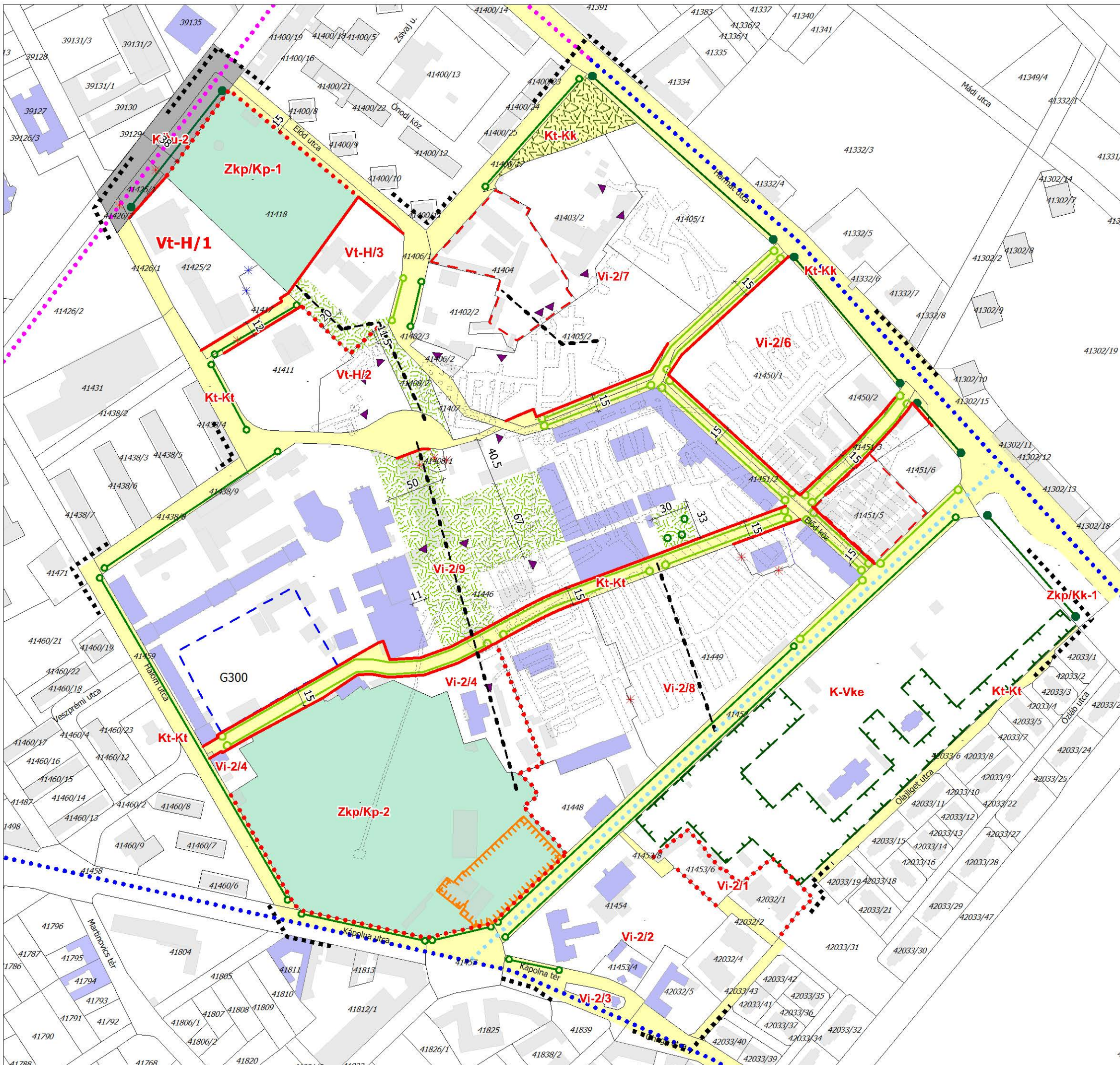
A területen található közcélú zöldfelületek, mint a Csajkovszkij park, Rottenbiller park, Szent László tér, Harmat utcai zöldfelület, Bebek utcai közkert, amelyek az utóbbi kivételével, zöldterületi övezetként szabályozandók. A Bebek utcai közkert kerületi jelentőségű közlekedési területbe sorolt és közterület zöldfelületi részeként szabályozott.

A Csajkovszkij park zöldfelületét javasolt a Havas villa körüli telekrészre is kiterjeszteni, hangsúlyozva ezzel a park és a műemléképület környezetének egységét, elősegítve az terület integrációját a parkba. A park területén belül a jelenleg elzárt területek szabályozása szükséges. A korábbi fővárosi előírások (BVKSZ) szerint a közpark összterületének 10%-a közhasználat előtt elzárható volt. Ezen előírás jogfolytonosságának biztosítása javasolt: a Kőbányai Sport Club területét „Közhasználatú építmények elhelyezésére szolgáló lekeríthető terület”-ként javasolt szabályozni, ahol kizárólag sport és kiegészítő rendeltetései helyezhetők el.

Az értékes növényzet védelme céljából, mind a közterületeken, mind a telken belüli területeken különböző zöldfelületi szabályozási elemek alkalmazása javasolt. A vízművek területén lévő értékes facsoport és az S1 területén található értékes fák „Megtartandó növényállomány”-ként, illetve „Megtartandó fa”-ként szabályozandók. A határoló és tagoló közterületeken a meglévő fasorok megőrzését, újonnan kialakításra kerülő közterületeken fasorok telepítését javasolt szabályozni.

Kiemelten figyelmet kell fordítani a terület alatti pincerendszerre. Egyrészt a pincében megengedett tevékenységek, másrészt a felszíni létesítmények vonatkozásában. Az elhelyezendő új épületeket és a meglévő pinceszellőzők, valamint az új pinceszellőzők és megmaradó épületek távolságának szabályozásával a zavaró hatások, lehetséges konfliktusok elkerülhetők. Ezenkívül a pincékben csak olyan tevékenységek, rendeltetések megengedése célszerű, amely a felszíni létesítményben is végezhető lenne.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele

A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Fővárosi jelentőségű közutak területe (KÖu-2)
- Kerületi jelentőségű közut területe (Kt-Kk)
- Zöldterületek (Zkp/Kp)
- P200 Felszíni személygépjármű parkoló, parkolóház, garázs területe és minimális befogadóképessége
- G300 Mélygarázs minimális befogadóképessége és kijelölt helye
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos kapcsolat
- Megtartandó fasor
- Telepítendő fasor
- Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
- Megtartandó fa
- Megtartandó növényállomány
- Közterület zöldfelületi része
- Telek zöldfelületi része
- Közhasználatú építmények elhelyezésére szolgáló terület
- Műemlék
- Pince

EGYKORI IPARVIDÉKEK ZÖLD REHABILITÁCIÓJA – RUHR VIDÉK

Németország egykori hatalmas ipari létesítményei után a Ruhr vidéken nagy kiterjedésű barnamezős területek maradtak fent, melyek ma már ismét visszakapcsolódtak a települések életébe. A rehabilitáció során sok esetben „tájparkok” jöttek létre, melyekben egy-egy ikonikus elemként megmaradtak az ipari emlékeket hordozó épületek.

Az Essenben található Zollverein területén rengeteg új funkció kapott helyet az egykori ipari épületekben. A kulturális központként működő területen az épületeket közrefogja egy hatalmas park, mely rekreációs és sportolási lehetőségeket tartogat a látogatók számára. Ezen kívül az épületekbe több kulturális funkció költözött, a bejáratnál a térség múltját bemutató múzeum található, emellett kiállítóterek, irodák és vendéglátás is helyet kapott az egyes épületekben.



Zollverein Park – Essen (forrás: <https://www.planergruppe-oberhausen.de/zollverein-park/>)

A fejlesztés elindítója 1997-ben a Design Zentrum NRW (ma Red Dot Design Museum) beköltöztetése volt. Az ipari park 2001 óta a világörökség része, a kitüntetett címmel alapozták a marketingstratégiát. A masterplanban előirányzott új épületek többsége még nem valósult meg, de jelenleg is zajlik az irodaépítés. Karakteres új elem a Folkwang Egyetem Képzőművészeti Karának új épülete, a SANAA építésziroda munkája. A tervek szerint a teljes képzőművészeti egyetem ide fog költözni (Creative Campus). Meghagyták a spontán kialakult növényzet egy részét (köztük értékes pionírfajokat is). A sétautak a meglévő sínek, csillék mentén haladnak, emellett egy körút is készült. A parknak 1,5 millió látogatója van évente.



Fénykép a területről

A Duisburgban elhelyezkedő egykori ipari terület rehabilitációja során lezajlott tervpályázat nyertese (Landschaftsarchitekten Peter Latz + Partner) nem akarta átépíteni vagy felülépíteni a létesítményt,

hanem tájépítészeti objektumokkal kötötte össze az épületeket. A park számos cég, egyesület, sportklub székhelye, több csarnokot rendezvényhelyszínné alakítottak át, valamint jelen van a vendéglátás és a szórakoztatás is. A különleges ipari objektumok közül többet extrém sportokra alkalmassá tettek (pl. búvárklub a gáztartályban, falmászó klub, stb.) A park kialakítását egy civil akció előzte meg, ami a lebontás ellen született (Interessengemeinschaft Nordpark Duisburg).



Landschaftspark Duisburg-Nord (<https://commons.wikimedia.org>, [flickr.com](https://www.flickr.com/photos/interessengemeinschaft_nordpark_duisburg/), blog.vnutroblok.sk)

PARCO DORA (TORINO)

Torinó belvárosához közel a Dora folyó partján az iparosodás folyamán hatalmas gyártelep jött létre az autógyártáshoz és a gumiabroncs gyártáshoz kapcsolódóan. A gyártás az 1980-as években szűnt meg, így keletkezett a városon belül, kifejezetten frekventált pozícióban, egy hatalmas kihasználatlan terület. A terület újraélesztésének gondolata 1998-ban fogalmazódott meg. Egy nemzetközi tervpályázat után a Latz+Partner nyerte a generáltervezői felelősséget, majd a munkálatok egészen 2013-ig tartottak. A 37 ha nagyságú területen 5 karakterében különálló területegység jött létre, melyek az egykori gyárakra utaló elnevezéseket kaptak. Az egyes gyárak jellegzetes, megmaradt épületeit (fémmegmunkáló csarnok, Michelinhez tartozó hűtőtorony, a folyó beton medre), részben megtartották, ikonikus elemek, „landmarkok” lettek. A terület nagy részén parkot és közösségi tereket alakítottak ki, emellett lakóterületi fejlesztés is történt, melyeket fás területek választanak el a közösségi terektől. A közlekedésnek a területen jól megszervezett fő csapásvonalai vannak, melyek kapcsolatot biztosítanak a terület egyes egységei és a környező városrészek között is. A projekt több nemzetközi elismerésben is részesült átadása óta.



Parco Dora részletei

ALDEBURGH MUSIC CREATIVE CAMPUS (SUFFOLK)

Az Aldeburgh Music Snape Maltings nevet viselő campus 2009-ben nyílt meg Suffolokban. A campust egy hajdan malátázott árpát készítő üzem együttesében alakították ki. A több ütemben véghezvitt fejlesztés során 19. századi védett ipari épületek megtartásával próba-, és előadótermeket hoztak létre az egykori raktárak és kemencék átalakításával. A munkálatok során egyetlen házat kellett lebontani rossz műszaki állapota miatt, ám ezt is eredeti formájában újraépítették. A koncepció alapelve az eredeti hangulat felelevenítése mellett az anyagok lehetőség szerinti megőrzése és újrahasznosítása volt.



Aldeburgh Music Snape Maltings a levegőből és belülről (<https://snapemaltings.co.uk>)

OPEN OPROEP FOR OOSTCAMPUS (OOSTKAMP)

A belgiumi Oostkamp városa által kitűzött projekt célja az egykori Coca-Cola gyár teljes revitalizációja, amelynek során a 4 hektáros terület új Városházává és Közösségi Központtá alakul át a 22.000 fős település számára. A campus tervezésére 2008-ban kiírt nyílt nemzetközi pályázat célja a város közszolgáltatásainak ezen a központi és jó kapcsolatokkal rendelkező területén való koncentrációja volt.

A koncepció különlegessége, hogy a tervezők az építmények szerkezetén és anyagain túl, a tereket és a műszaki infrastruktúrát is teljes mértékben újrahasznosítják. Ez a különleges in-situ recycling magában foglalta az alapozás, a teherhordó szerkezet, a külső burkolat, a vízszigetelés, a gépészeti berendezések, az elektromos-, és a fűtési rendszerek, a vízvezetékek és a csatornák újrahasznosítását, emellett a parkolók, kerítések és bejáratok megőrzését is.



(<https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/open-oproep/projecten/oo1505-oostkamp-dienstencentrum-oostkamp>)

MATADERO (MADRID)

Madrid központjától délre, a Manzanares folyó partján épült meg 1908 és 1928 között az Arganzuela állatvásár és vágóhíd hatalmas épületegyüttese Luis Bellido y González tervei alapján. Az épületegyüttes az évek során folyamatosan bővült, a fallal körbevett terület teljes kiépültségében több mint 165.000 négyzetméter kiterjedésű volt. Az épületegyüttes különféle funkciójú csarnokokat foglalt magában, így a vágóhíd mellett adminisztrációs épületek, raktárak, szállítási részlegek, élőállat tárolás és -kereskedelem, állatorvosi részleg és vasúti kapcsolat is kiépítésre került.

A városi környezettel egyre jobban körbeépült komplexum az 1970-es évektől kezdve folyamatosan veszített jelentőségéből és eredeti funkciójából. Az 1980-as években megújuló épületszárnyak már új tartalommal töltődtek meg. Az egykori adminisztrációs épület Rafael Fernández-Rañada tervei alapján a közigazgatás számára újjult meg 1983-ban, majd szintén ő alakította ki az első társadalmi kulturális tereket is az épületegyüttesben. Az egykori istállók átalakításával 1996-ra készült el a Spanyol Nemzeti Balett és Nemzeti Táncszínház új központja Antonio Fernández Alba tervei alapján. Ekkorra az épületkomplexum eredeti funkciója már végleg megszűnt.

2003-ban a Madridi Városi Tanács arról határozott, hogy a városközponthoz közeli épületegyüttes jelentős részét kulturális célokra hasznosítják, valamint a terület megújulására komplex építészeti, urbanisztikai tervet dolgoznak ki. Az épületegyüttes eredeti struktúrájának megóvása mellett kísérleti terepet engedtek a kreatív, eredeti megoldások megvalósítására. Az évek során több lépésben kiépülő, terv célja egy olyan sokoldalú, kreatív kortárs művészeti központ kialakítása volt, amelyben minden művészeti ág szabadon átjárható, és amihez az épületek a legnagyobb rugalmasságot biztosítják. A Matadero amellet, hogy épületeiben 14 intézménynek ad otthont, a belső udvarokon számos építészeti, urbanisztikai projektnek is lehetőséget biztosít. A beruházás utolsó ütemében a művészeti komplexum egy olyan zöld energiaellátó hálózatot is kapott, amely az üzemeltetési költségeket és a környezeti terhelés szintjét is jelentősen csökkenti.

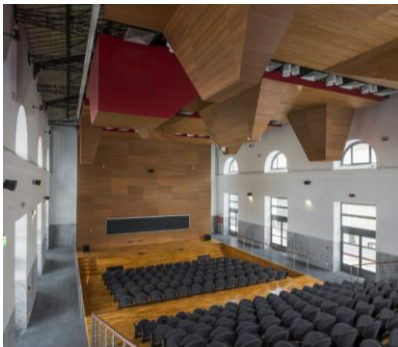


cityofmadridfilloffice.com, www.mad4madrid.com, madridsecreto.com

MATTATOIO (RÓMA)

A Tevere folyó partján elterülő egykori vágóhid hatalmas területén ma Róma egyik legizgalmasabb közösségi térsége működik. A 25.000 négyzetméteres vágóhidat, a Mattatoiót 1888 és 1891 között építették Gioacchino Ersoch tervei alapján. Az intézmény bő nyolc évtized után, 1975-ben zárt be. A belvároshoz közeli hatalmas ipari létesítmény kiemelt szervezettsége és építészeti megoldásai miatt védettség alá került, így további hasznosítását a meglévő adottságok figyelembevételével kellett megvalósítani. Magára a területre nem sikerült egységes koncepciót kidolgozni, viszont a beköltöző új intézmények markánsan határozták meg a volt Mattatoio új arculatát. A terület idővel a folyópart további bezárt ipari létesítményeit is magával vonzotta, egyedülálló kulturális zónát kialakítva ezzel.

Az egykori Mattatoióban kulturális, szociális, közösségi intézmények jelentek meg. A terület jelenleg különböző művészeti kezdeményezéseknek, nagyobb tömeget befogadó koncerteknek és fesztiváloknak is helyet biztosít. 1992-ben az akkor alapított Róma Tre Egyetem építészeti kara is itt telepedett meg, akik néhány minőségi renoválást, illetve kortárs kiegészítést is végrehajtottak. Az egyetem egyre több épületet újít meg saját céljaira, előadótermekkel, flexibilisen alakítható helyiségekkel, tanszéki irodákkal, stúdiókkal és műhelyekkel. Az ezredfordulótól kezdve olyan fesztiválok és kezdeményezések kerültek megrendezésre itt, amelyek a társadalmi nyitottság, tolerancia, igazságosság, fenntarthatóság köré szerveződtek. 2007-ben nyílt meg a Citta dell'altra Economia elnevezésű, a fenntartható gazdaságra és gazdálkodásra ösztönző alternatív intézmény. A tömb földszintjén különböző bio kávézók és éttermek, az emeleten méltányos kereskedelemmel élő üzletek, globális neveléssel foglalkozó gyerekfoglalkoztató, feljebb biogazdálkodó szervezetek és kooperatívok irodái kaptak helyet. A terület adottságait kihasználva több nagyterű kulturális intézmény is megjelent, így számos kiállítóhely – többek között a városi kortárs múzeum, a MACRO telephelye – nyílt a területen, de színház-, koncerttermek és más multifunkcionális helyiségek is kialakításra kerültek. Az udvar is élő részét képezi a központnak, a különböző kulturális események mellett rendszeresen tartanak bio piacot is.



www.lc-architettura.com, archilovers.com, epiteszforum.hu

MILLENÁRIS PARK (BUDAPEST)

A Millenáris Park az egykori budai Ganz gyártelep területén kialakított kulturális és rekreációs célú terület. A gyár területe a városrész fejlődése nyomán felértékelődött, az évek során többször felmerült a térséghez illeszkedő hasznosítása és a gyár átköltöztetése. A 2000-es évek elején elindult folyamat során a megtartott és felújított csarnoképületek kulturális funkciót kaptak, az épületek környezetében pedig zöldfelület került kialakításra.

A Ganz-telep átépítésének alapelve az értékes és megtartható épületek kiállítási- és rendezvényközpontozó méltó átalakítása volt. A megtartott B jelű műemlék épület (Nagycsarnok), a talaj szennyezettsége miatt csak részben megtartható D épület (Kiscsarnok), a közöttük felépült C jelű új bejárati épület ma az ország egyik legnagyobb kiállítócsarnokának elemeit alkotják. Ugyancsak megmaradt az E jelű szerelőcsarnok (Teátrum), amely színházként működik 2001 szeptemberétől. A Fény utcai főbejáratnál található a G jelű Fogadóépület, mely kiszolgáló- és vendéglátó funkciót lát el.



Millenáris Park területe 2000-ben



Millenáris Park 2019-ben

A park ma már nem az átadási formáját mutatja, a tó déli területe helyén ma már füvesített terület található. 2019-ben került átadásra a Nemzeti Táncszínház és a hozzá kapcsolódó területen a park új játszóteret. Az elmúlt évek igazán jelentős változását a terület bővítése hozta a Margit krt. melletti tömb irányába, ahol a Millenáris Parkot a Margit körút felé megnyitó, mintegy 2,5 hektáros területen zöld „Széllkapu” pihenőpark és mélygarázs került kialakításra.



Látványterv a Széllkapu területére (forrás: www.pestbuda.hu)

GRAPHISOFT PARK (BUDAPEST)

Az egykori Óbudai gázgyár barnamezős területének rehabilitációja hosszú távú fejlesztési terven alapul, mely az irodapark lépcsőről-lépésre történő fejlesztését jelenti, ellentétben a hazánkban inkább jellemző, egyetlen rövid ciklus alatt lezajló ingatlanfejlesztési projektekkel. Ez lényeges döntés a barnamezős területek rehabilitációjánál, ugyanis az ilyen típusú területek jellemzően hosszú távon válnak nyereségessé.



Zöldben úszó épületek, forrás: www.portfolio.hu

A terület kiválasztásánál döntő szerepet játszott a közlekedési útvonal keresztezése nélkül megközelíthető Duna-part, valamint az értékes építészeti örökséget adó egykori Gázgyár területe. Az egykori épületek tiszteletben tartásával, azokhoz illeszkedve kerültek kialakításra az újonnan épült irodaépületek, melynek eredményeképp unikális építészeti együttes jött létre.

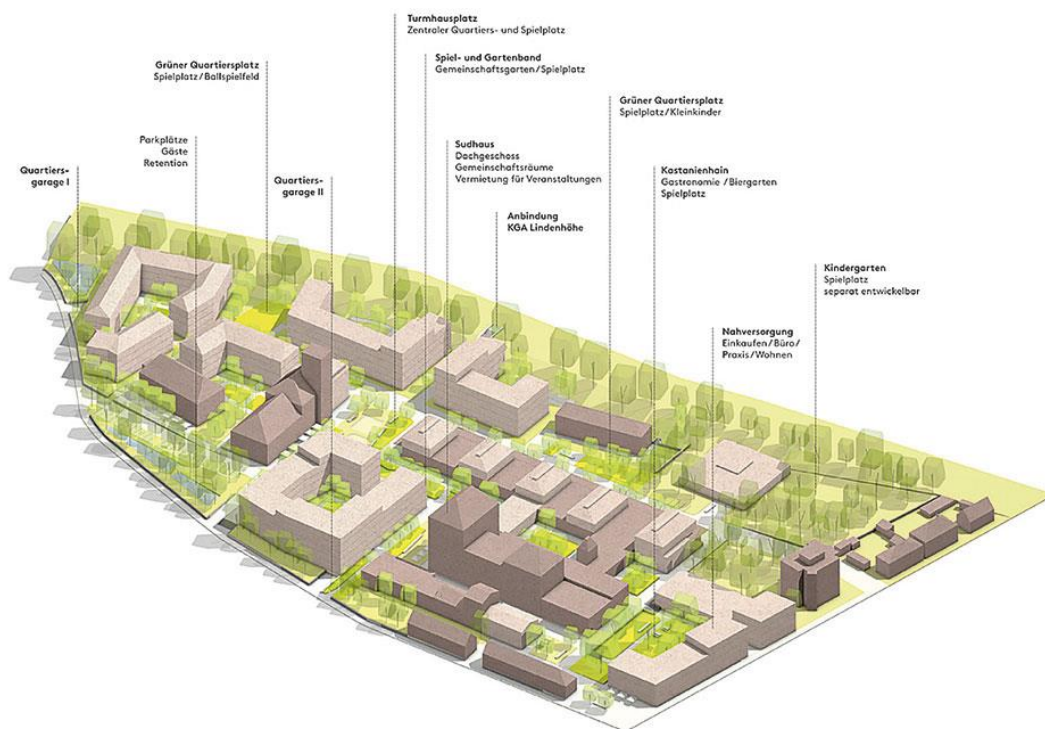
A park az 1997-es bontás és rekultiváció óta folyamatosan fejlődik, évről évre épülnek új épületek a zöldterületek fontosságának figyelembevételével. Az elképzelés szerint nagy zöldfelületekben úszó irodaházak kerülnek kialakításra, ahol az épületek nem haladják meg a növényzet magasságát. A Graphisoft Park elkészült területein minőségi munkahelyek, intézmények kerültek kialakításra az értékvédelem figyelembevételével.



Elkészült épületek és a további fejlesztési területek (forrás: www.portfolio.hu)

STERNBURG-BRAUEREI (LÜTZSCHENA)

Az egykori sörgyár területe Lipcse mellett Lützschenában található, és mintegy 51 000 m² nagyságú területen helyezkedik el. A sörgyártás 1968-tól 1991-ig tartott, utána használaton kívül maradt az értékes épületegyüttes. 2004-ben merült fel először, hogy fejlesztik a területet, ekkor kereskedelmi funkciót szántak neki, sport és wellness szolgáltatásokkal egybekötve, és egy hotellel, mélygarázzsal kiegészítve. Ezután új fejlesztési koncepció alakult ki, 2017-ben. Az új elképzelés szerint 350 különböző tipológiájú lakás kerül elhelyezésre a területen, ezt kiegészítve üzletekkel és gyermekintézményekkel. A város ezzel a koncepcióval egy építészeti pályázatot írt ki, melynek elvárása volt többek között, hogy az értékes ipartörténeti épületeket tiszteletben tartsák és integrálják a tervek. A tervpályázatban olyan ötletek szerepeltek, mint a fő épület kiegészítése, az egy szinttel rendelkező palackozó csarnok újracsatolása, a kisebb belső udvarok és az új épületek előkertjének zöldítése, amely a kellemes lakókörnyezet kialakulását eredményezi. Akárcsak más európai nagyvárosokban, Lipcsében is szükséges a nagyméretű és minőségű lakófejlesztés a városban és közvetlen környezetében, a növekvő városi népesség miatt. A nyertes Hildebrand & Partner csapat tervei szerint az építkezés elindulhat 2020-ban, ám a teljes negyed csak 2024-re fog elkészülni.



A lakónegyed terve (forrás: www.immobilien-aktuell-magazin.de)



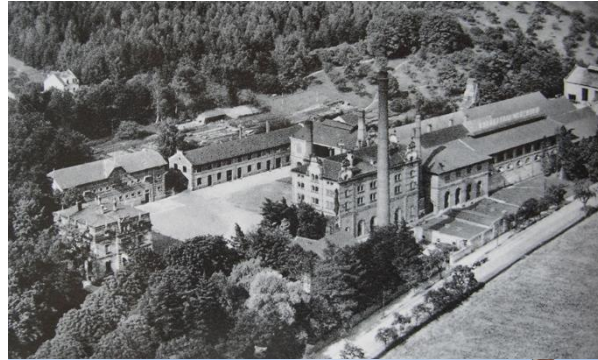
A lakónegyed látványterve (forrás: www.immobilien-aktuell-magazin.de)



A terület jelenlegi képe (forrás: <http://www.rottenplaces.de>)

BÜRGERBRÄU (WÜRZBURG)

A Bürgerbräu sörgyár 150 év működés után 1989-ben befejezte működését, majd 20 évig üresen állt. A fejlesztésnek köszönhetően ma már egy vegyes intézményi terület alakult ki az egykori ipari funkció helyén. Számos kulturális intézmény, irodák, sport funkciók és kereskedelmi vendéglátó egységek költöztek a területre. Az első ütem után tervezett egy hotel és egy loft iroda kialakítása is.



A sörgyár egykor, és az új látványtervek (forrás: <https://www.lust-auf-gut.de/gutmacher/buergerbraeu-wuerzburg/>)

TABAKFABRIK (LINZ)

Linzben az egykori dohánygyár hasznosítására 2019-ben született meg a koncepció, mely alapján, a területen az értékes épületállomány felújításra kerül, a kazáncsarnokból előadóterem létesül, emellett vendéglátó funkciók és egy sörfözde költözik a területre. Az építkezés 2020 nyarán indul és várhatóan 2021 őszén készül el a komplexum. A projekt példaértékű Kőbányának amiatt, hogy kézműves sörfözde létesül az egykori ipari területen. Hasonló koncepció szintén előnyös lehet az S1 területén, a kézműves sörfözők beköltözésével tovább élhet az egykori sörgyár emléke az új hasznosítási formák mellett.



Rendezvény az egykori gyár területén
(forrás: www.tabakfabrik-linz.at/2019/12/braukunst-und-kreativitaet-im-kraftwerk/)



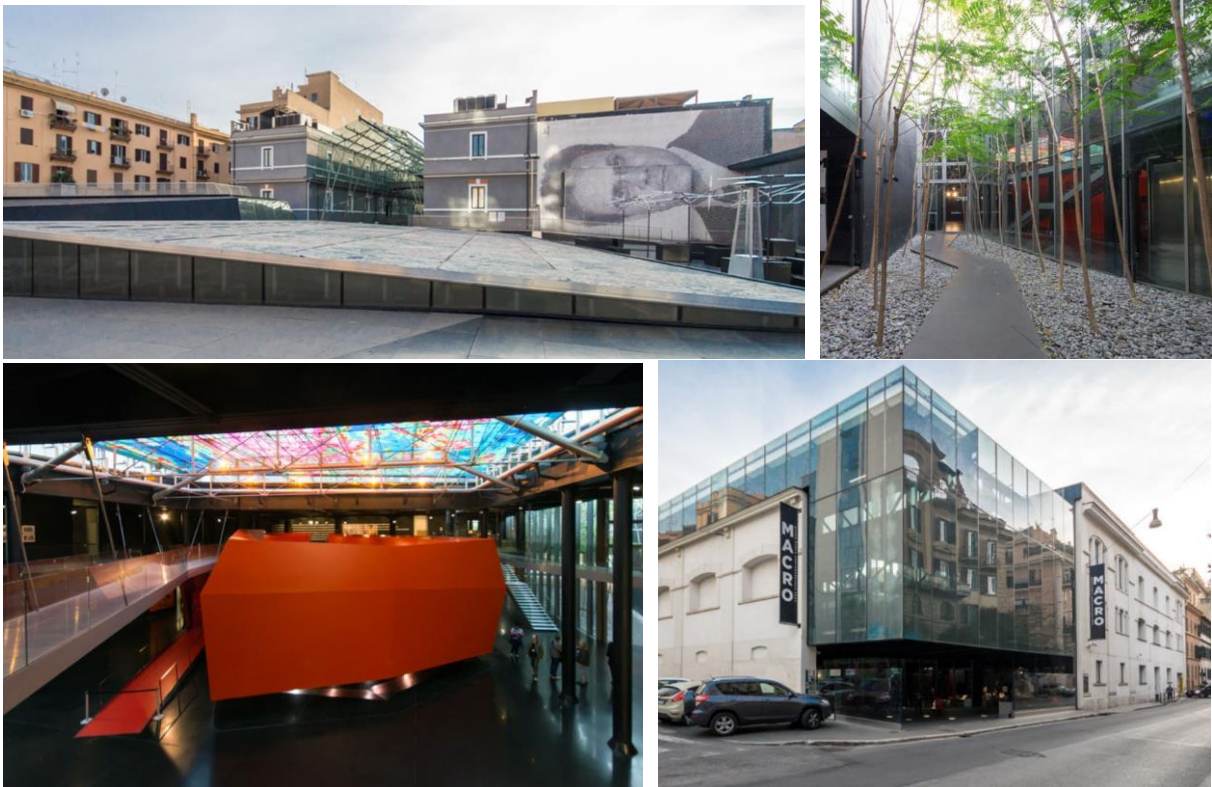
Látványterv

MACRO MÚZEUM (RÓMA)

A Giovanni Peroni által 1946-ban alapított sörgyár két évtizedes működés után költözött Vigevanó településről Rómába. A 19. század során sűrűn beépült városrészben a sörgyár egyre nehezebben

tudott működni, a termelés a városon kívülre, illetve vidékre szorult, közben maga a sörgyár épülete is egyre kevésbé illeszkedett a bérpalotákkal körbevett környezetéhez.

1998-ban döntött a város az akkorra már üresen álló Peroni sörgyárépület megvásárlásáról és a kortárs gyűjtemény odaköltöztetéséről. 2002-ben nyílt meg a Museo di Arte Contemporanea di Roma, azaz közismertebb nevén a MACRO. A sörgyár helyén levő központi épület fejlesztésével a francia Odile Decq-et bízták meg. Az általa tervezett, nagy üvegfelületekkel, a szűk utcára a lehető legnagyobb mértékben nyitott, több szinten átjárható, a belsőben pedig határozott vörös színnel operáló épületszárny végül csak 2010-ben nyílt meg. A múzeumvezetés korábban már szembesült azzal, hogy a közönség bevonása egyre nehezebb az egyre inkább regnálóbb gyűjteményekbe, így az új szárny kialakításánál az egyik legfőbb cél az lett, hogy a környékbeliek számára egyfajta új agóráként is funkcionáló tér kerüljön kialakításra. A látványos tér bármikor látogatható, ahol kiállítások tekinthetőek meg, valamint kávézó és előadóterem is találhatóak. A MACRO rezidens programja kiállítási lehetőséget biztosít kevésbé ismert fiatal, pályakezdő művészeknek, illetve magánintézményekkel partnerségben számos izgalmas tárlatot is befogad.



www.inexhibit.com/mymuseum/macro-museo-di-arte-contemporanea-roma/

URBACT REFILL PROJEKT

Az ideiglenes újrahasznosítással már számos kutatás és projekt foglalkozik, ezek közül most az Urbact Refill projekt kerül említésre (<https://refillthecity.wordpress.com>), amely arra törekszik, hogy meghatározza az ideiglenes használathoz való hozzáférés módját. Ehhez az alábbi főlépéseket azonosítja:

- ➔ tudatosság fokozása, figyelem felkeltése
- ➔ kereslet és kínálat felmérése
- ➔ politikai támogatás kialakítása és szabályozás megalkotása
- ➔ eszköztár meghatározása
- ➔ támogatási rendszer létrehozása.

A kutatás keretében több városban (Athén, Osztrava, Gent, stb.) valósítottak meg kísérleti projekteket. Az értékelések alapján innovációt és inspirációt ad az ilyen típusú hasznosítás. Biztosítja a résztvevők ösztönzését és az inkubációt az érintett területeken.



Életrképek ideiglenesen újrahasznosított területekről (forrás: <https://refillthecity.wordpress.com>,
<https://www.flickr.com/photos/refillthecity>)

RUHR.2010

2010-ben Essen volt Európa kulturális fővárosa. A rendezvény lebonyolítására hozták létre a RUHR.2010 GmbH gazdasági társaságot, melynek alapító tagjai: Regionalverband Ruhr, Észak-Rajna—Vesztfália tartomány, Initiativkreis Ruhr, Essen városa. A programokban az összes RVR-város részt vett: minden héten másik város volt az ügyeletes „Local Hero” (helyi hős). Az ügyvezetői és művészeti vezetői pozíciókra népszerű közéleti személyiségeket nyertek meg, 1200 önkéntes közreműködött. Land-art és akcióművészeti projektek: pl. óriási léggömböket eresztettek a bányabejáratok fölé (Schachtzeichen). Tájépítészeti projekt: „Zwei Berge, eine Kulturlandschaft”. Route der Wohnkultur: 50 „mintaház”, amely szabadon látogatható volt a programsorozat idején, később az egyik tematikus túraként integrálódott a Route der Industriekultur hálózatába. Az ExtraSchicht 2010 egynapos kulturális fesztivál a programsorozat csúcspontjaként, amelyet azóta (azonos néven) minden évben megrendeznek.

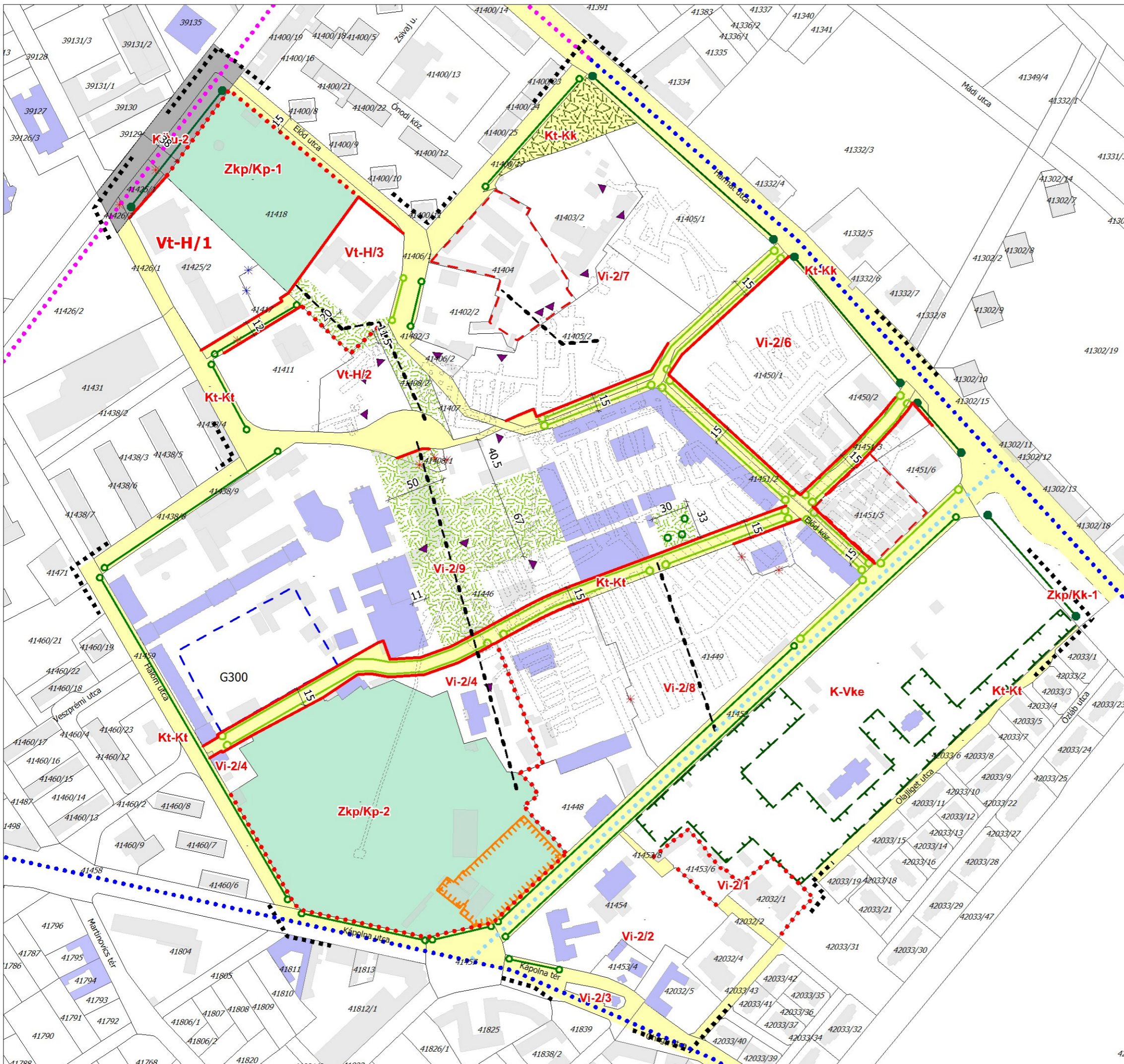


Schachtzeichen művészeti projekt – léggömbök a bányák fölött (<http://view.stern.de/de/rubriken/kreativ>)

JELMAGYARÁZAT

- Védett épület
 - Megtartásra javasolt r
 - Tervezett, építési eng
 - Javasolt új épület
 - Javasolt új épület föld
 - Pincerendszer kontúr
 - Pincerendszer bejárat
 - Szerkezetet tagoló rés
 - Szerkezetet tagoló tá
 - Javasolt belső útháló
 - Javasolt faegyed, fas
 - Javasolt közeli zöldf
 - Javasolt telken belüli
 - Meglévő faegyed, fas
 - Meglévő facsoport
 - Meglévő közeli zöld
 - Meglévő telken belüli
 - Útburkolat
 - Autóbusz megálló
 - Közúti vasút (villamos
 - vonala és megállója
 - Kerékpárút
 - G200 Parkolóház férőhely
 - G200 Parkolóház férőhely
 - P28 Közterületi parkoló fé
 - P28 Közterületi parkoló fé
 - G300 Mélygarázs férőhely
 - G300 Mélygarázs férőhely
- Alaptérképi elemek
- Épület
 - Telekhatár
 - Tervezési terület hatá

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



A szabályozás alapelemei:

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele

A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Fővárosi jelentőségű közutak területe (KÖu-2)
- Kerületi jelentőségű közut területe (Kt-Kk)
- Zöldterületek (Zkp/Kp)
- Felszíni személygépjármű parkoló, parkolóház, garázs területe és minimális befogadóképessége
- Mélygarázs minimális befogadóképessége és kijelölt helye
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos kapcsolat
- Megtartandó fasor
- Telepítendő fasor
- Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
- Megtartandó fa
- Megtartandó növényállomány
- Közterület zöldfelületi része
- Telek zöldfelületi része
- Közhasználatú építmények elhelyezésére szolgáló terület
- Műemlék
- Pince