

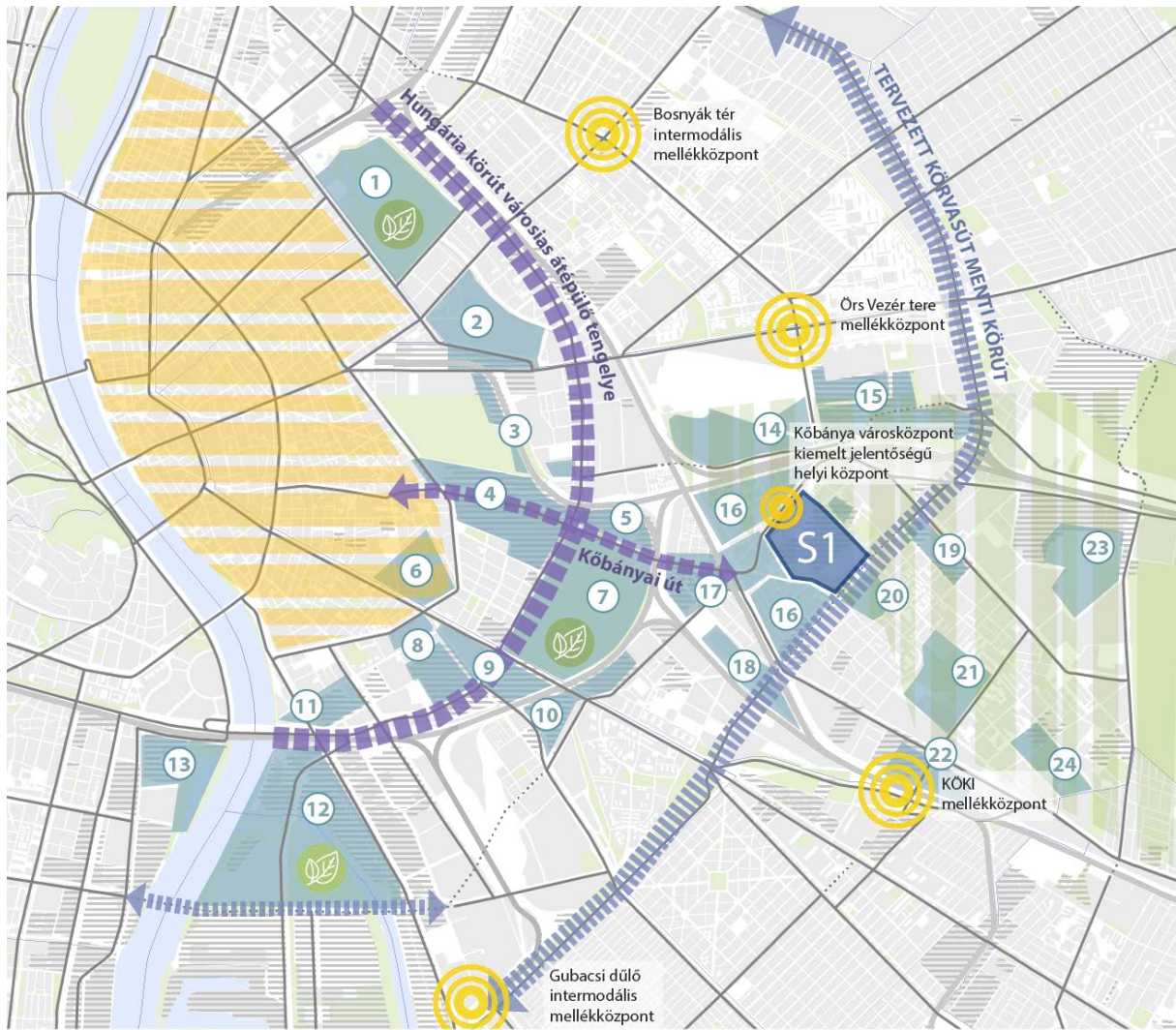
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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 | Jelentős változással érintett terület | Budapest tervezett központrendszer eleme és neve |
| Területfejlesztő hatású tervezett közúti elem | Ökológiai, szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat | S1 tervezési terület tömbje |
| Ismert folyamatban lévő vagy tervezett fejlesztés a térségben | Pest belső zónája, belvárosi terület | |

- | | |
|--|---|
| 1 Liget Budapest projekt | 12 Budapest Diákváros - Déli Városkapu és Kemény Ferenc Program |
| 2 Istvánmező rehabilitációs program | 13 Kopaszi-gát komplex fejlesztési terület |
| 3 Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztései | 14 Hungexpo És Fehér úti lőtér |
| 4 Józsefvárosi Pályaudvar és Ganz-MÁVAG komplex fejlesztési terület | 15 Fehérdűlő komplex fejlesztési terület |
| 5 Opera Műhelyház és Közlekedési Múzeum | 16 Lakódomináns városrehabilitációs terület |
| 6 Ludovika Campus | 17 Kőbánya városközpont - Mázsa téri multifunkcionális sportközpont és uszoda fejlesztési terület |
| 7 Népliget rekonstrukció | 18 Horog utca munkahelyi fejlesztési terület |
| 8 Egészséges Budapest Program | 19 Globus munkahelyi fejlesztési terület |
| 9 Groupama Aréna és Multifunkcionális csarnok | 20 Óhegy park fejlesztése |
| 10 Ecséri út menti komplex fejlesztési terület | 21 Gergely bánya megújuló energia park |
| 11 Új konferencia-központ és egykori vágóhíd komplex fejlesztési terület | 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.

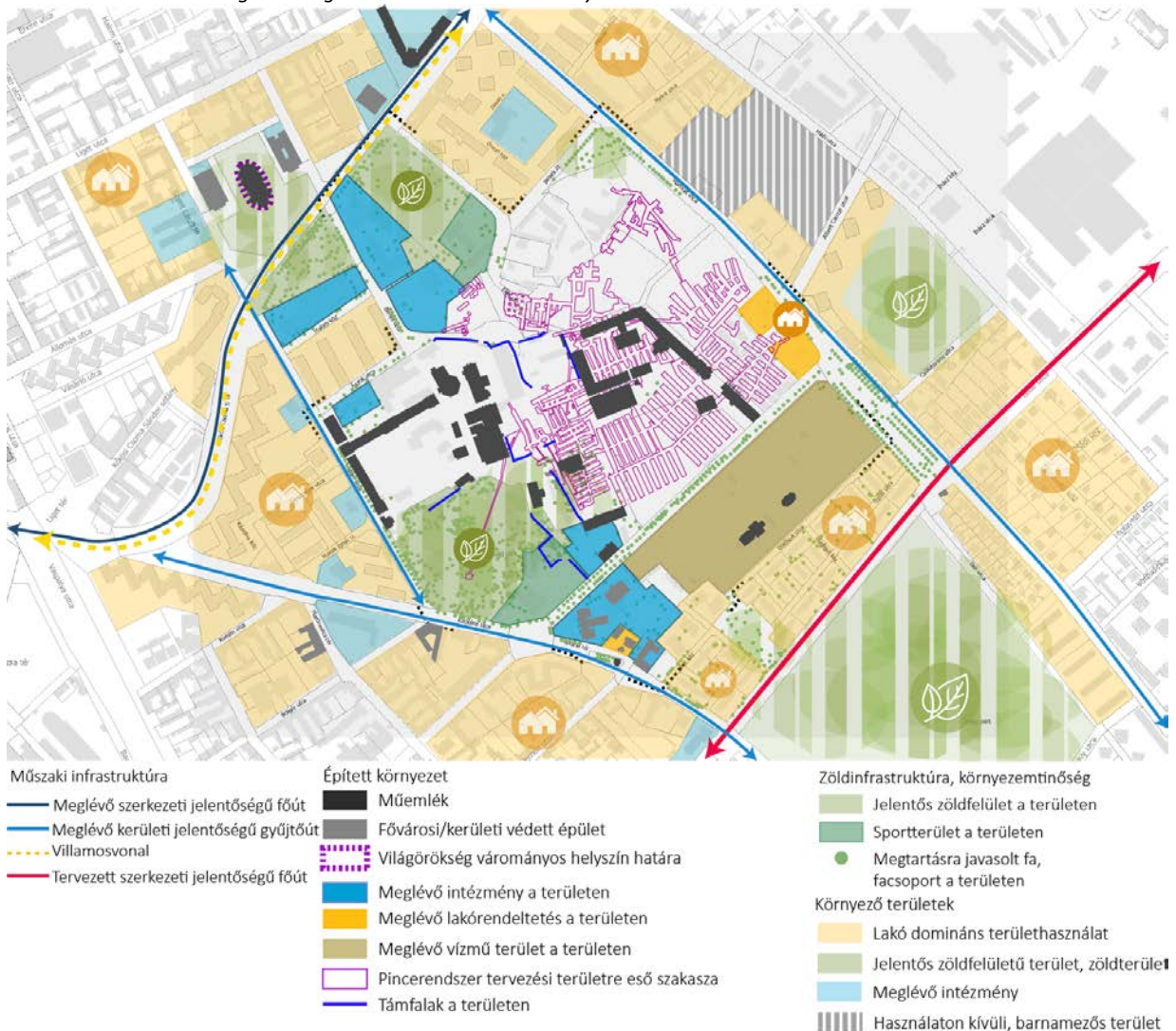
A tervezési terület hasonlóan egyedülálló értéke a Kőbányai Víztározó, amely Budapest egyik legrégebbi víztároló medencéje és a mai napig Budapest ivóvízellátó rendszerének része. A hatalmas téglacsarnok a sörgyár területétől délre, a vízmű terület alatt helyezkedik el. A csarnokot víz tárolására használják,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



ALAPELVEK

A város fenntartható fejlesztésének és kompaktságának érdekében elengedhetetlen feltétel a barnamezős területek újrahásznotítása. A területtakarékos, konszolidált területhasználatához 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.



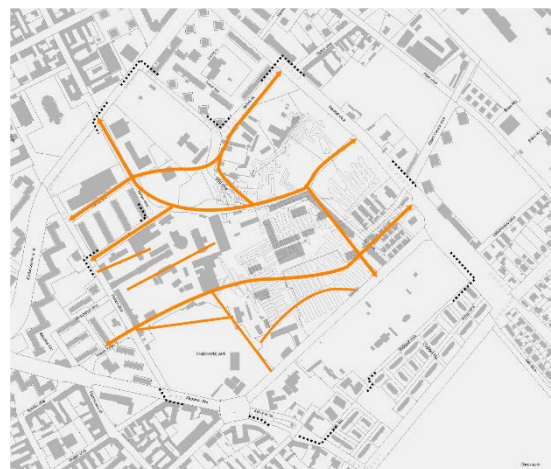
S1 project Erick van Egeraat Associated Architects 2006

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 tereket 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 keletről, 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.



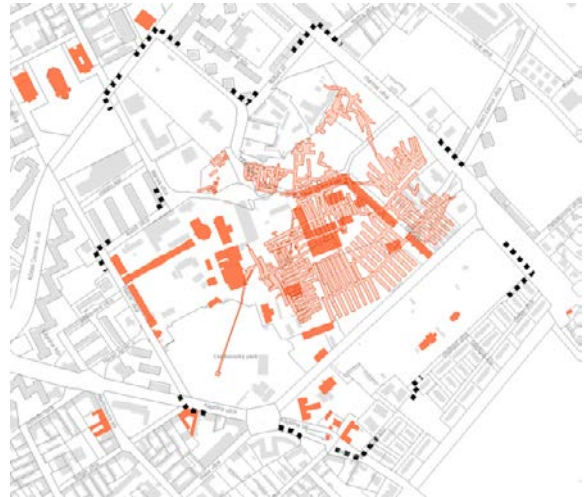
A terület működését biztosító belső tagoló elemek sűrűségét alapvetően a hosszú távon tervezett funkciókör határozza meg. A terület belső tagolásának során közhasználatra átadott szabad tereket szükséges meghatározni.

A tervelőzményekben 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 likőrgyár, 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

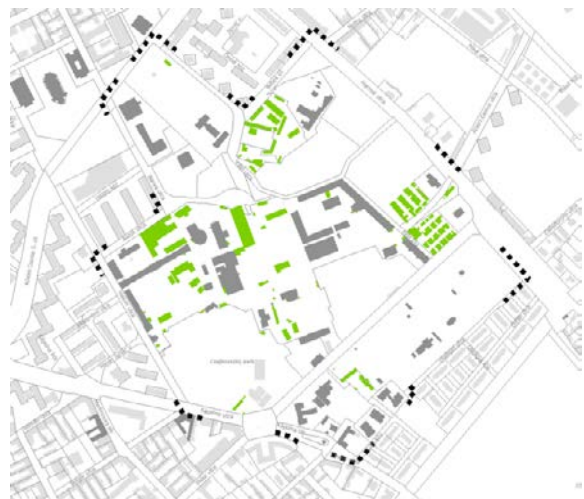
A tervezési terület északi részén elhelyezkedő intézmények, valamint a vízmű terület és a Janikovszky Éva Általános Iskola is megőrzendők. Az Óhegyi Pince (Pince Termelési és Kereskedelmi Kft.) a Bebek utca mentén impozánsan kialakított egység, amely az épületeit és pincéit is jól karbantartja. A terület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

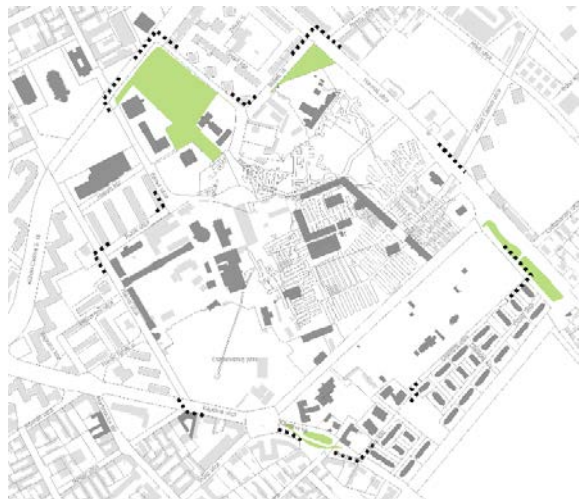
Értékes megőrzésre javasolt fák, facsoportok

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

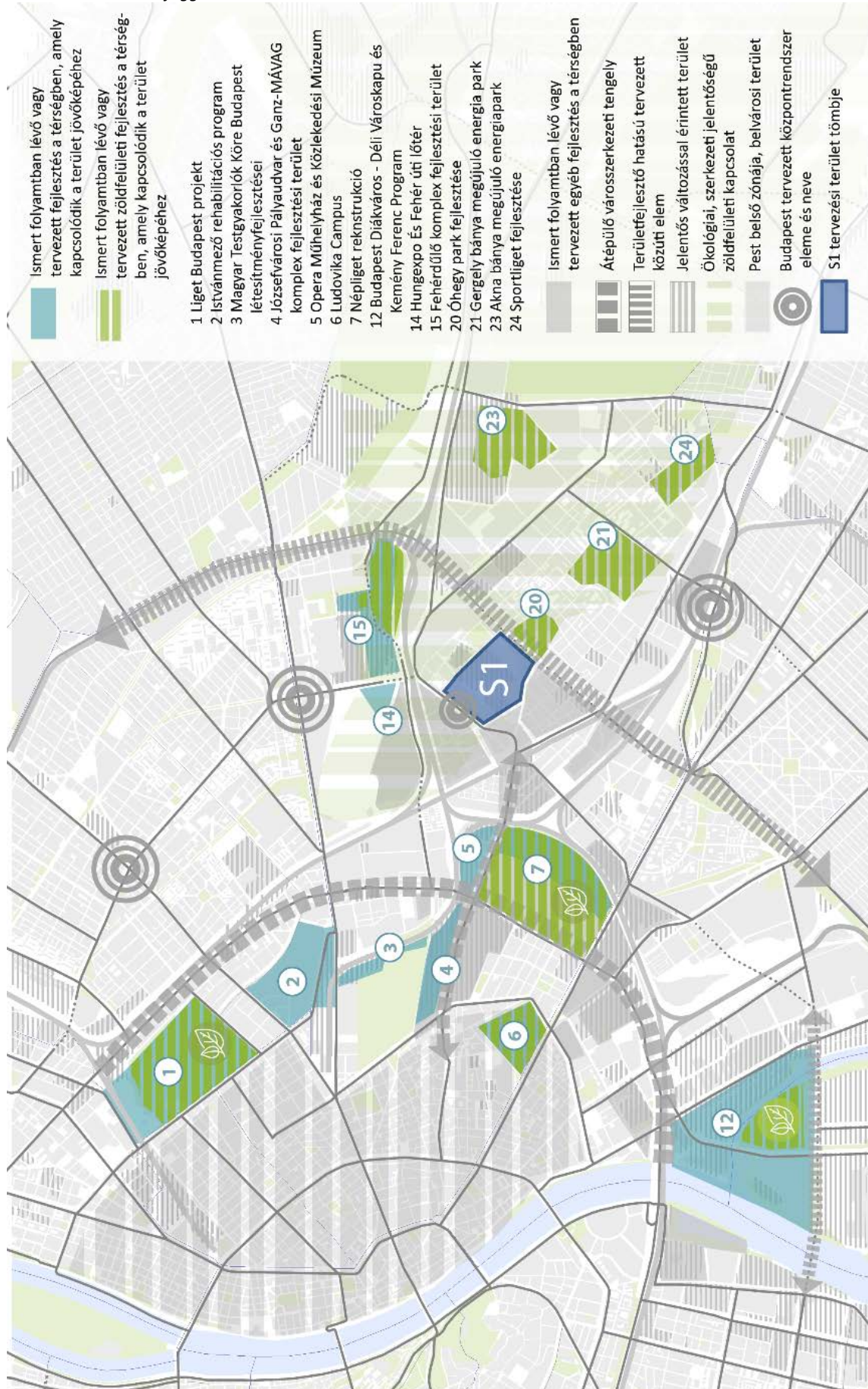
- a központ közeli, jó közlekedési kapacitásokkal rendelkező városszerkezeti kapcsolatokra alapozó funkciók elhelyezése,
- a terület rendezvények elhelyezésére is megfelelő, de elsődlegesen a vonzerőt a közösségi funkciókkal revitalizált műemlék épületek jelentik,
- a pincerendszer jelentős része csak 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,

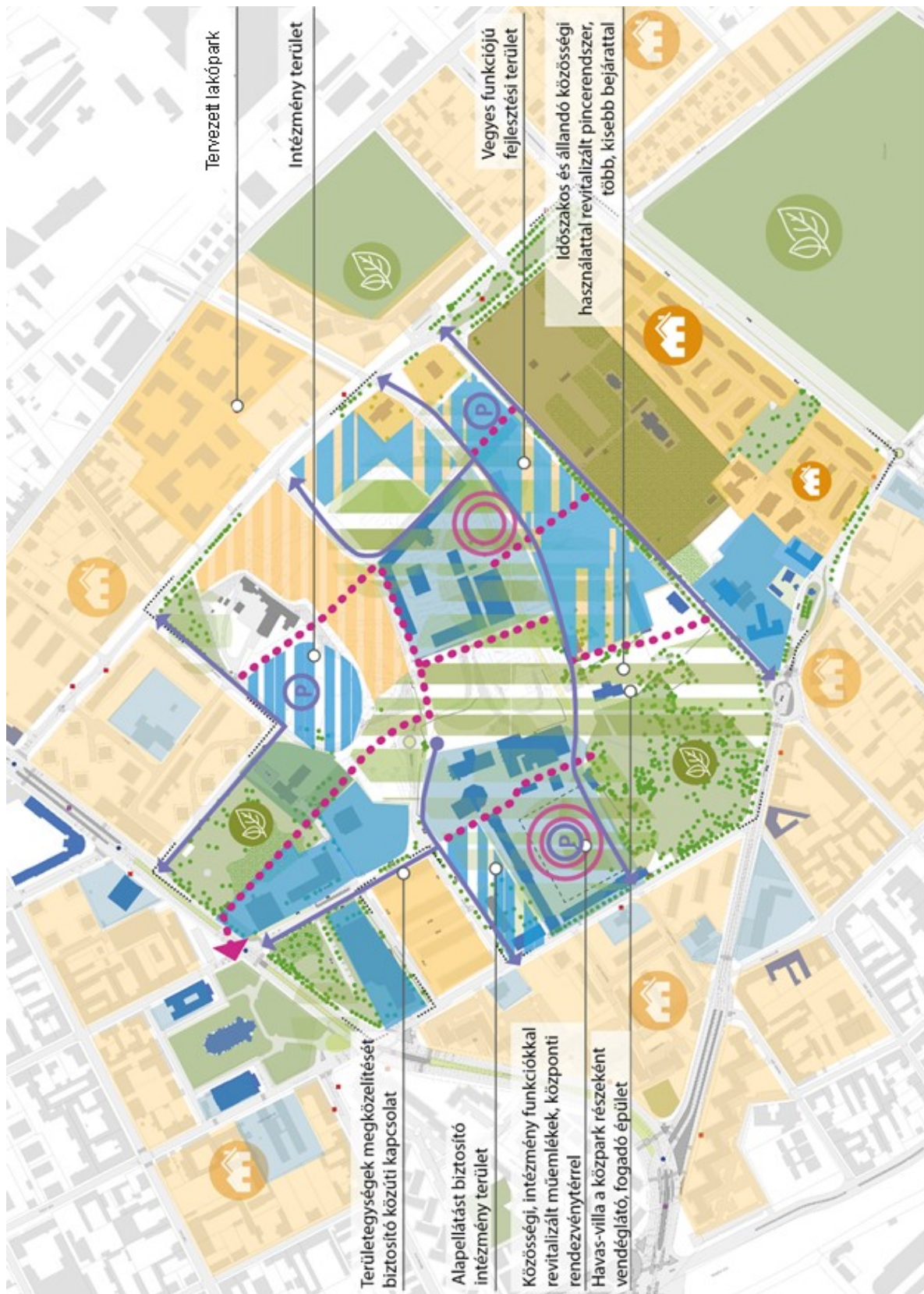
BEÉPÍTÉSI VOLUMEN

- 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.

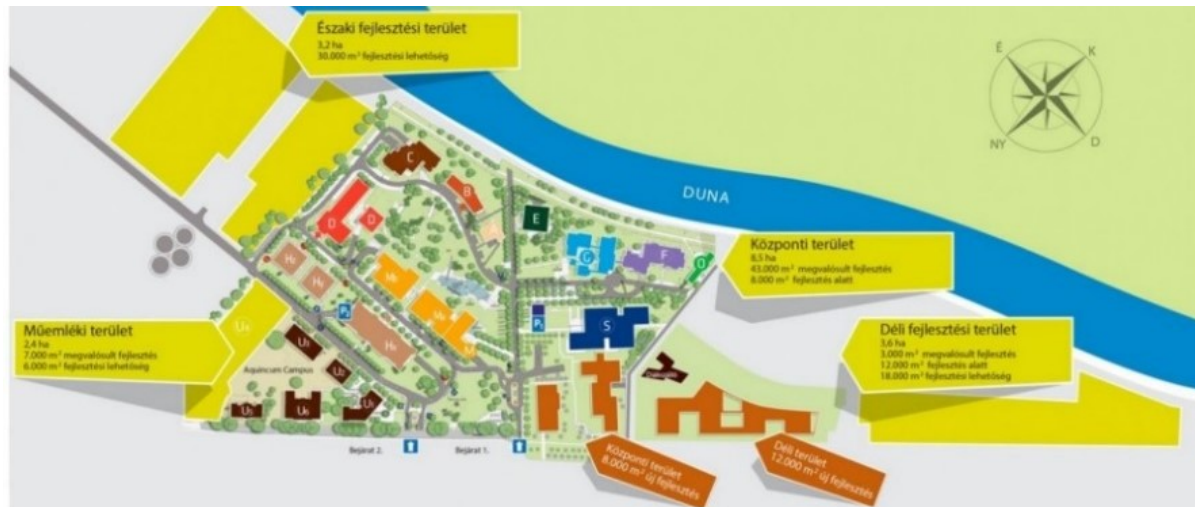
Ruhr vidék

- ➔ 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/ruhrpark/), 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 kiaknázhatóak. 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, állagmegóvása 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

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET,
 KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR UT, ELŐD UTCA,
 BEBEK UTCA, HARMAT UTCA, OLAJLIGET UTCA,
 DAUSZ GYULA PARK, KÖÉR KÖZ, ÓHEGY UTCA,
 KÁPOLNA TÉR, KÁPOLNA UTCA, HALOM UTCA,
 ÁSZOK UTCA, BÁNYA UTCA ÉS
 SZENT LÁSZLÓ TÉR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

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



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:

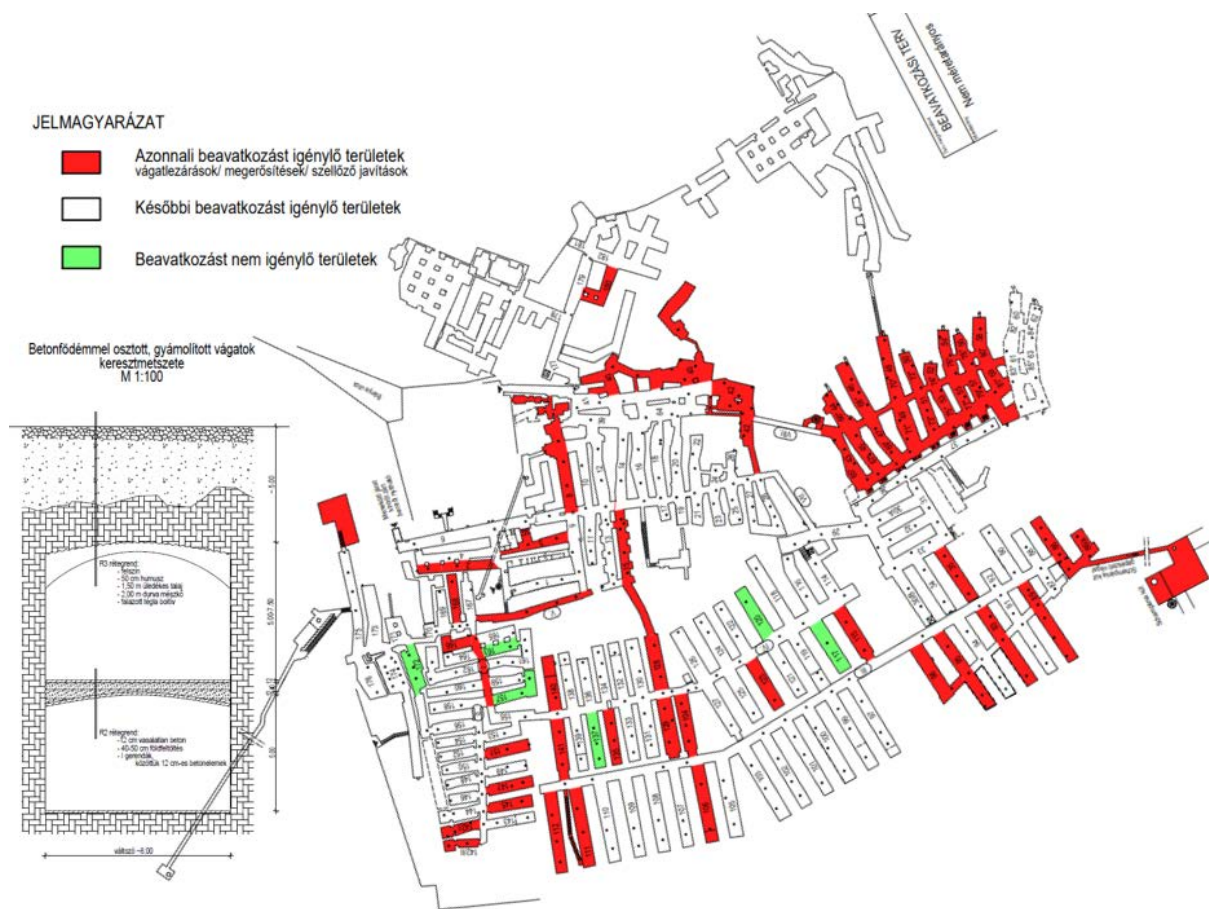
- | | |
|--|--|
| — Fő tengelyek a pincerendszerben | ■ Magáncégek pinceterületei |
| - - - Hiányzó kapcsolatok | ■ Óvóhely |
| ■ Kétszintes pincerendszer | ■ Kápolna ■ Múzeum |
| ■ Kutak, vízzel telt területek | ◀ Javasolt új pincebejárat |
| ■ Pince egységek | ○ Javasolt új pincebejárat az épületből |
| ◀ 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 pirossal 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 bányatárséghoz 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.”

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		
	m2	%	m2	%	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.

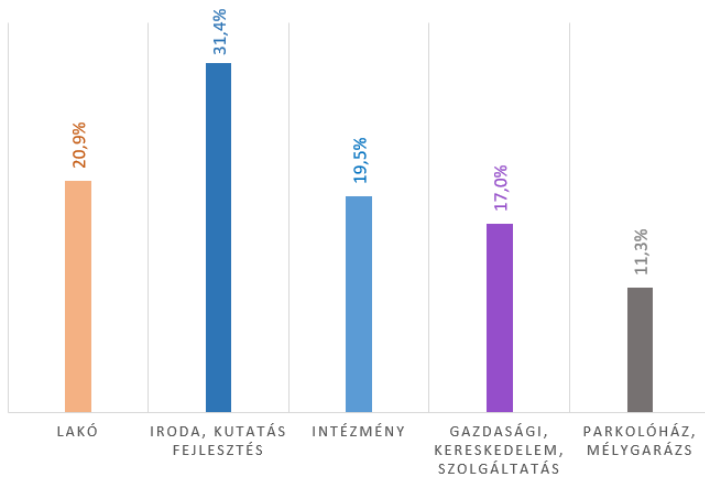
<i>beavatkozási terület területe (m2)</i>	<i>meglévő épületek szintterülete</i>			<i>új szintterület</i>	<i>Összes szintterület</i>
	<i>megtartásra javasolt</i>		<i>bontásra javasolt</i>		
	<i>védett</i>	<i>nem védett</i>			
296 814	49 708	9 416	22 170	128 784	187 908

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.

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 Kőbánya városfejlesztési és városrendezési elképzeléseivel.

A javasolt fejlesztés illeszkedjen a területre a magasabb rendű tervekben távlatban kijelölt városszerkezeti kialakításhoz, feleljen meg a hatályos területfejlesztési, területrendezési tervi elképzeléseknek.

Átfogó cél:

Az S1 terület fejlesztésének megindítását segítő flexibilis szabályozási környezet meghatározása, amely a terület fejlesztési lehetőségeit segíti, lehetőség szerint

Településrendezési célok

A terv a területre a környezet adottságait is figyelembe vevő, vegyes városias funkciók befogadását javasolja, a megengedett rendeltetések szintterületének legfeljebb 50-60%-ában lakó fejlesztéssel, amelynek révén egyaránt teljesül a gazdaságosság és az illeszkedés követelménye.

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

Közlekedési célok

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

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 jöhessenek 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.

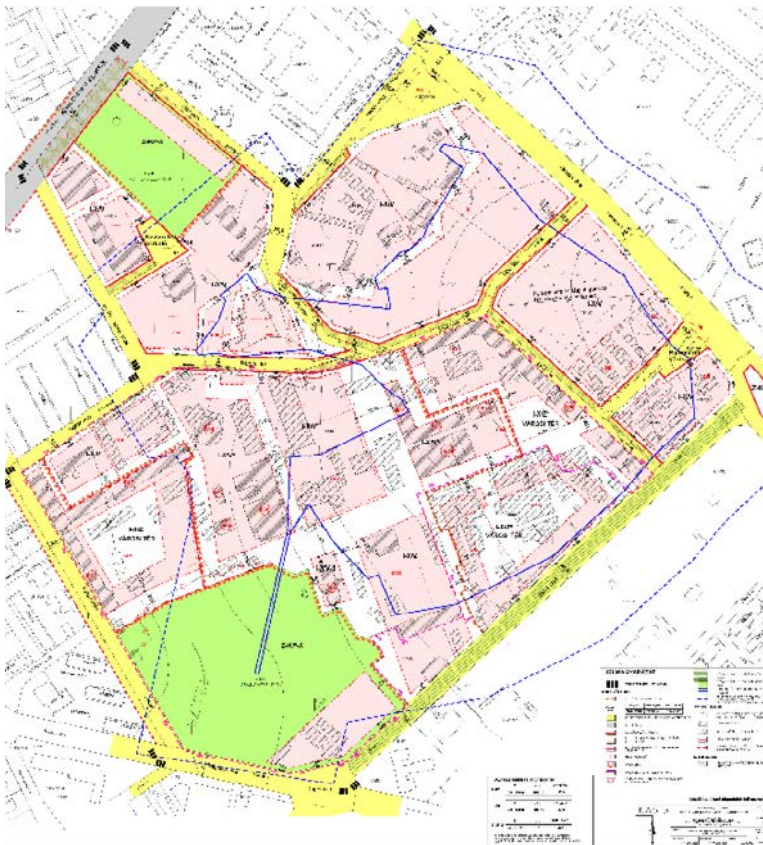
A meglévő zöldfelületi értékek: közterületi fasorok, értékes faegyedek, közkertek, közparkok (Rottenbiller park, Bebek utcai zöldfelület) megtartása mellett a javaslat célja a zöldfelületek felújítása, valamint funkcióbővítése.

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.

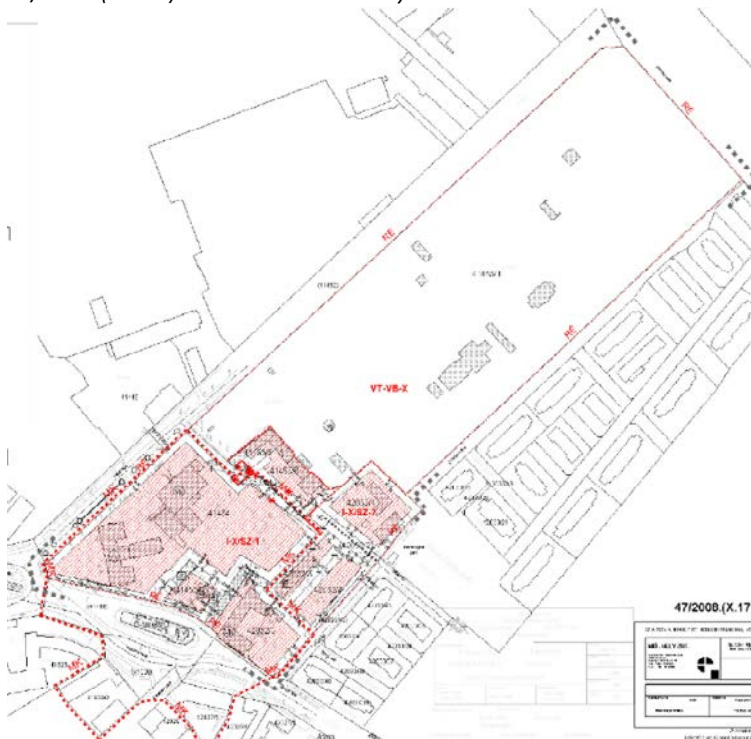
További cél a közhasználatú zöldfelületek funkcióbővítése, elsősorban a Csajkovszkij park esetén.

A hatályos szabályozások módosítandó elemei



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

- Hatályos TSZT-vel és FRSZ-el való összhang megteremtése a korábbi BVKSZ alapú SZT helyett OTÉK alapú szabályozás
- közterületi szabályozások racionalizálása, a kialakult használat szerinti szabályozás
- S1 területére a jelenleg hatályos 3 építési övezet helyett egy építési övezet megállapítása
- zöldterületeken jelölt építési lehetőség korrekciója
- építési helyek törlése, építési övezetek területén be nem építhető területek, zöldfelületként kialakítandó területek jelölése



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

- Hatályos TSZT-vel való összhang megteremtése, a korábbi BVKSZ alapú SZT helyett OTÉK alapú szabályozás

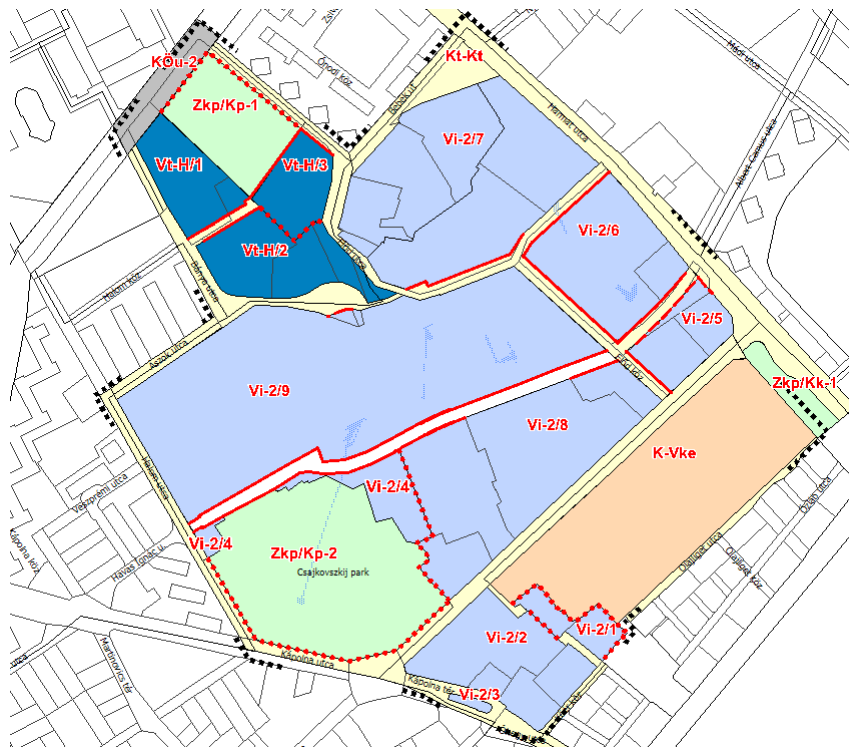
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



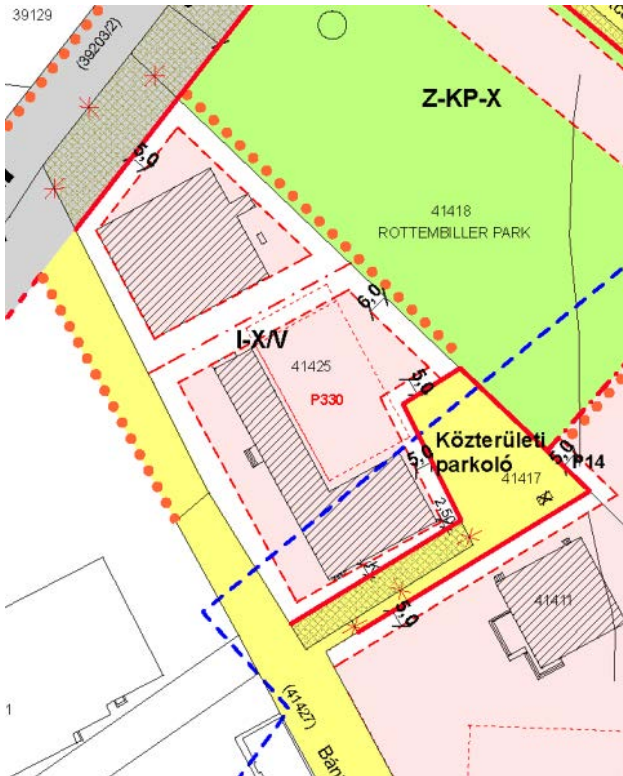
Javasolt rendeltetések a területen

7.1 ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI JAVASLATOK

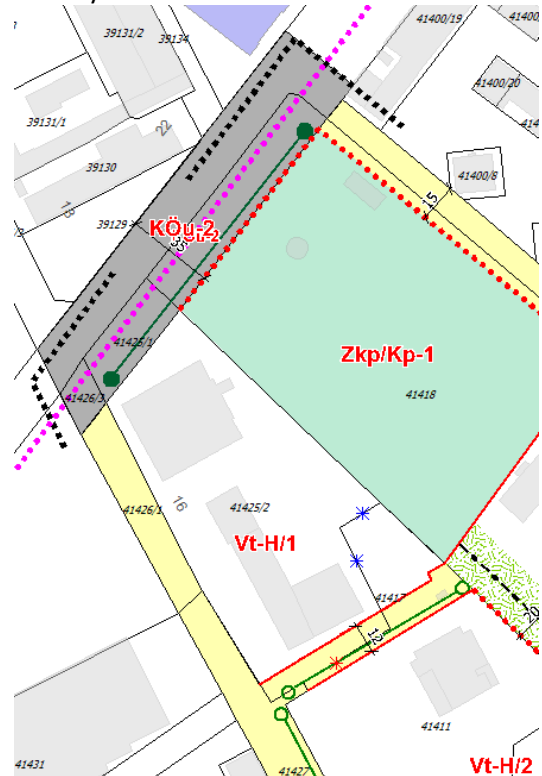
Javasolt övezeti rendszer / Javasolt közterületek:



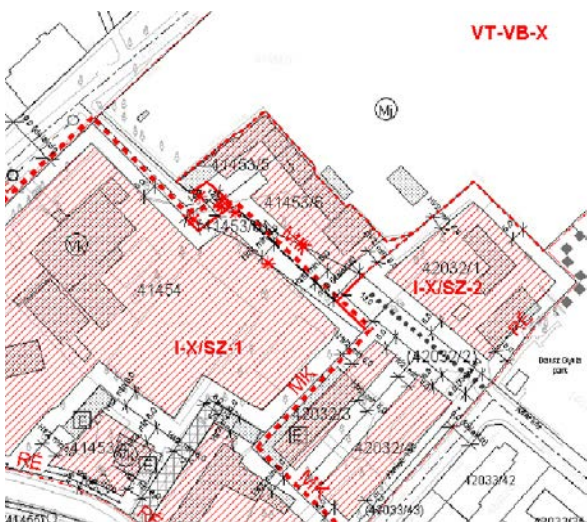
Hatályos szabályozási terv kivonat:
61/2005. (XII. 21.) Budapest Kőbányai
Önkormányzati rendelet



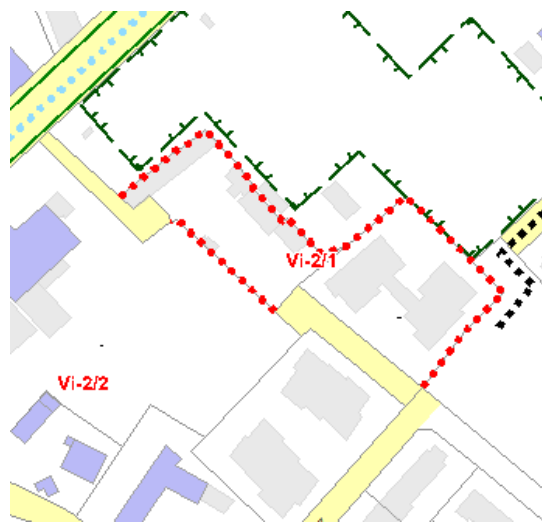
Javasolt szabályozás –
közterületek rendezésére - Halom köz új
szabályozása, valamint a Kőrösi Csoma
Sándor út megvalósult telekalakítása miatt
szabályozási vonal törlése

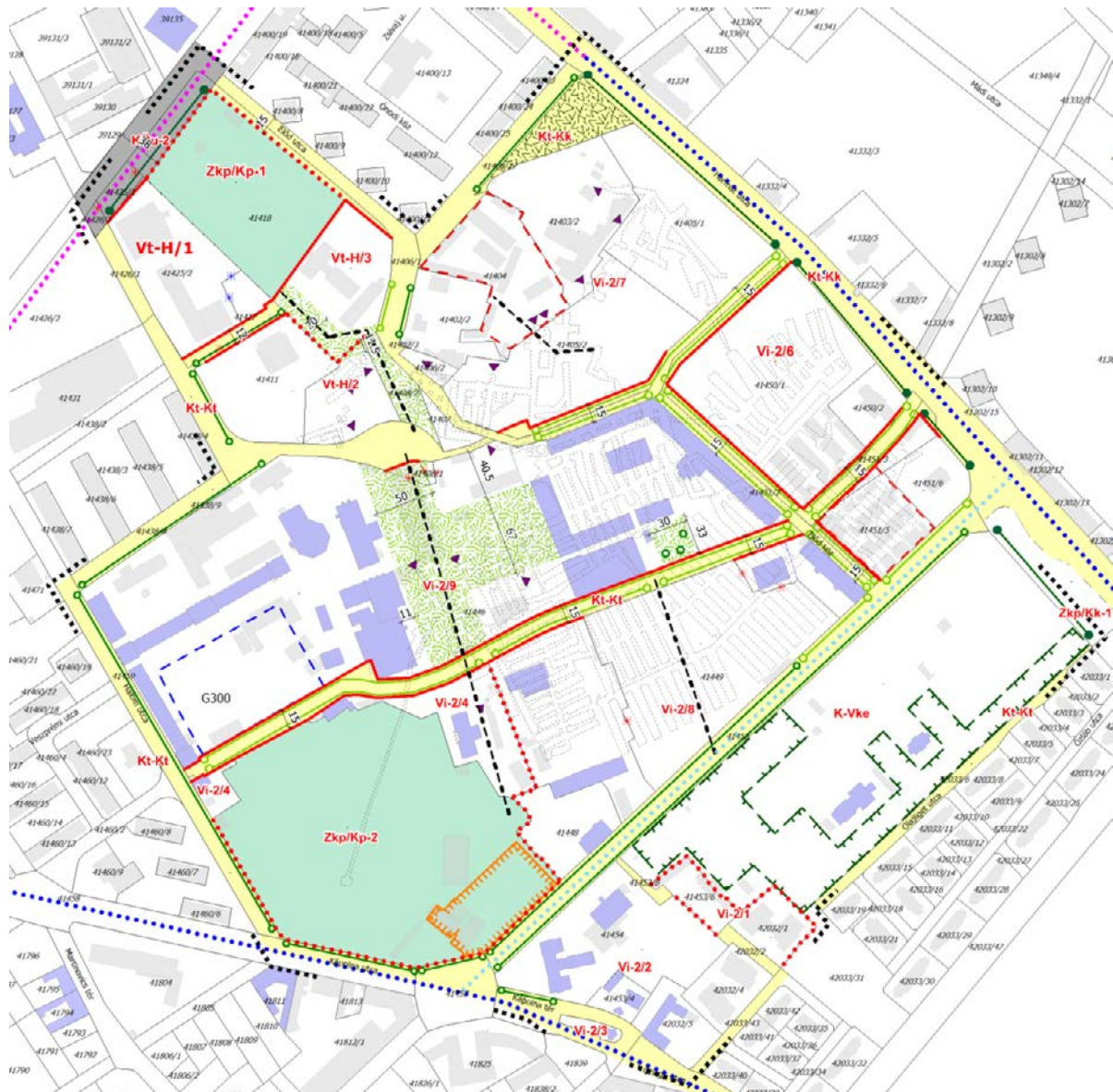


Hatályos szabályozási terv kivonat:
47/2008 (X. 17.) Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzati rendelet



Javasolt szabályozás -
megvalósult telekalakítása miatt szabályozási
vonal törlése





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
2										
3	I-X/V I-X/Z => Vi-2/4	2000 1000	▼ ≠ szabodonálló	45 40	3,0	15,0	35 20 40		2,7 0,7	0,4
4	I-X/V => Vi-2/5	2000	▼ szabodonálló	45 80*	3,0	15,0	35 10*		2,7 1,5	1
5	I-X/V => Vi-2/6	2000 5000	▼ szabodonálló	45	3,0	15,0	35 40		2,7 1,5	0,5
6	I-X/V => Vi-2/7	2000	▼ szabodonálló	45/ 80*	3,0	15,0	35/ 10*		2,7 1,5	0,8
7	I-X/V I-X/Z => Vi-2/8	2000 10000	▼ ≠ szabodonálló	45 30	3,0	15,0	35 20 40		2,7 1,5	0,6

8	I-X/V	2000	≠ ≠ szabadonálló	45	3,0	15,0	35		2,7	0,35
	I-X/Z	50000		35			40		1,0	
=> Vi-2/9										

* parkolási létesítmény építése esetén

9	I-X/SZ-2 => Vi-2/1	1000	szabadonálló	35	4,5	10,0	35	60	1,00	0,35
10	I-X/SZ-1 => Vi-2/2	2000	szabadonálló	40	6,0	12,0	35	60	2,00	0,8
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
2										
3	I-X/SZ-02 => Vt-H/1	7000	szabadonálló	55	4,5	12,0	35	65	1,00	0,5
4	I-X/V => Vt-H/2	2000	≠ szabadonálló	45	3,0	15,0	35	-	2,7	1
5	I-X/V => Vt-H/3	2000	≠ szabadonálló	45	3,0	15,0	35	-	2,7 1,5	0,5

+ 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
2										
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)
 - hulladékgazdálkodás
 - lakó rendeltetés

Az S1 terület alatti bányatérséghez mintegy 500 szellőző tartozik, amelyek a bányavágatokat a felszínrel kötik össze.



KÉSZ:

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

TKR:

- *Pinceszellőzők létesítésekor, átépítésekor a helyi hagyományokhoz, adottságokhoz illeszkedő, a településképnek 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 szervízáv, 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 zártosú beépítési mód kivételével a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,
- zártosú 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
- a parkolási létesítmény terepszint nem helyezhető el a bányászati módszerrel kialakított pincék miatt.

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 pinceszinten 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.

Zártorú 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 közúti vagy közforgalom elől 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 közművesítetttség biztosítása mellett az alábbiak figyelembevételével 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 kisfeszültségű 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 elől 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.

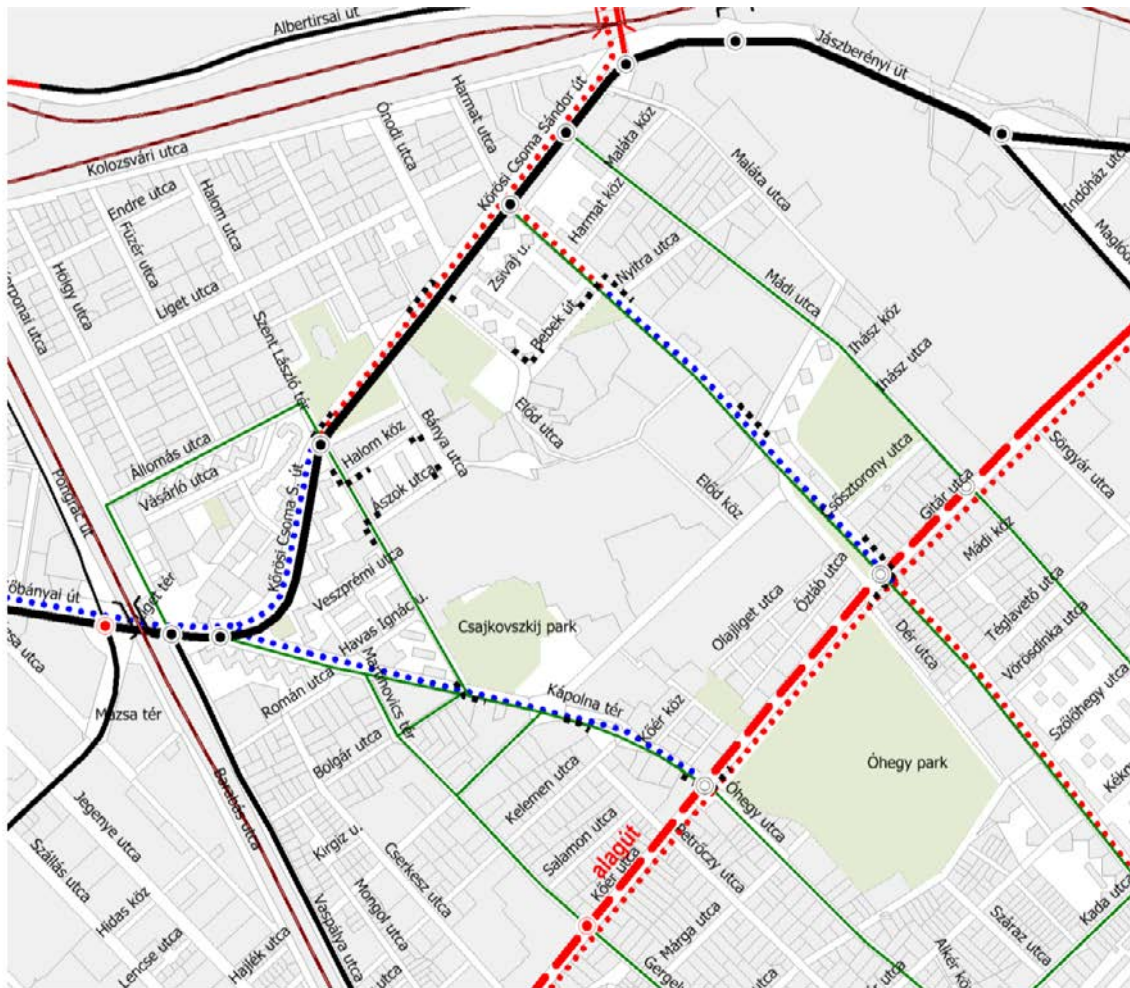
Az értékes növényzet védelme céljából, mind a közterületeken, mind a telken belüli területeken különböző zöldfelületi szabályozási elemek alkalmazása javasolt. A vízművek területén lévő értékes facsoport és az S1 területén található értékes fák „Megtartandó növényállomány”-ként, illetve „Megtartandó 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.

8. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

8.1 KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI KAPCSOLATOK

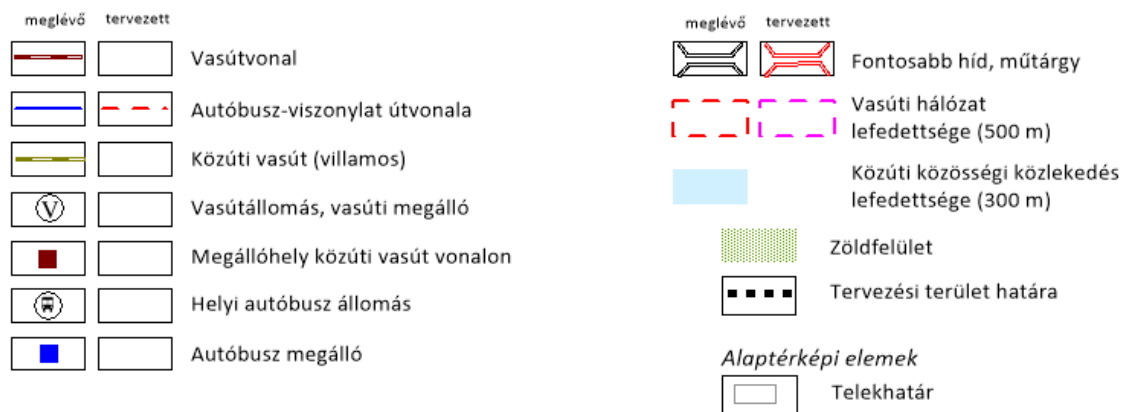
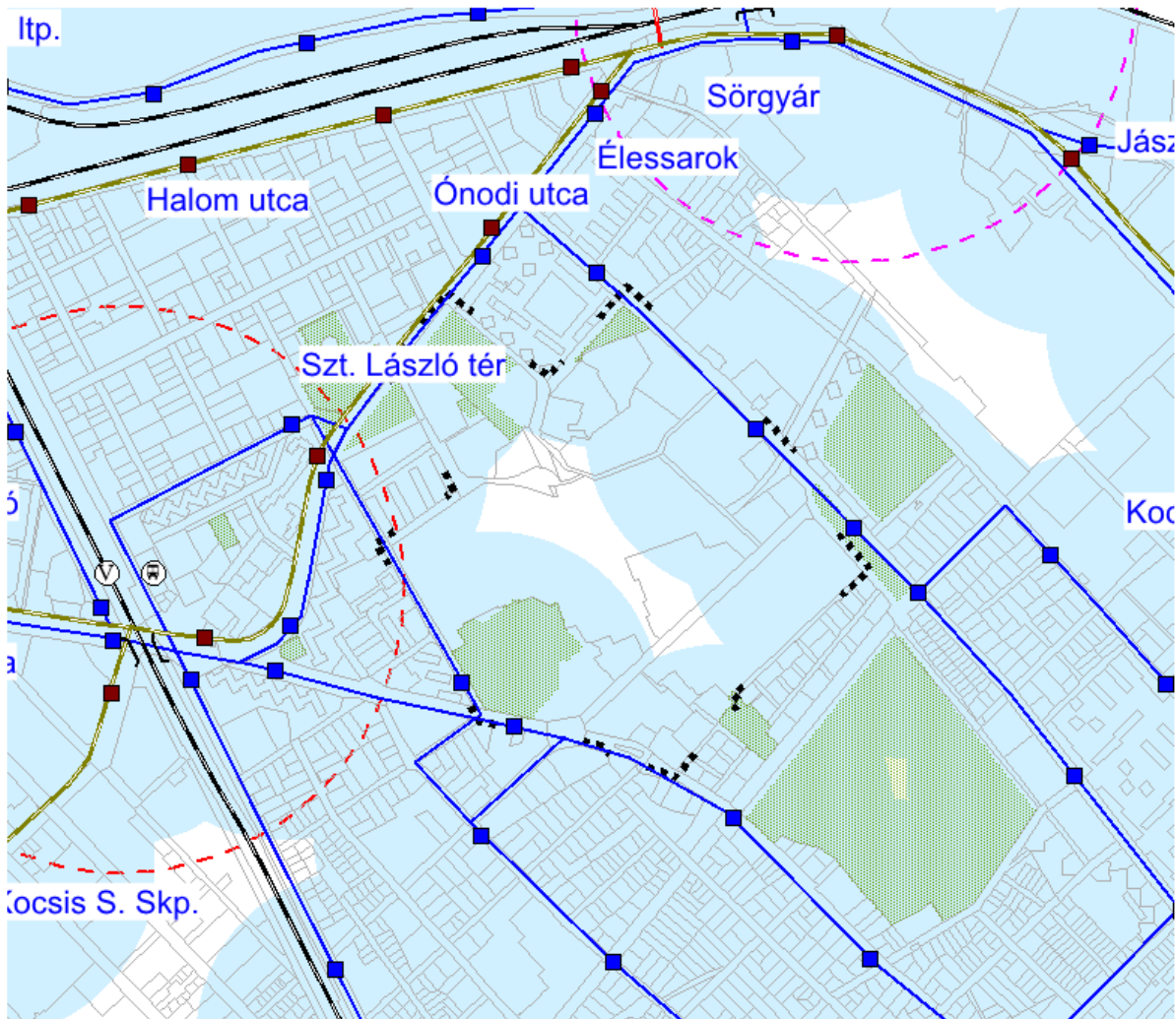
A tervezési terület a főváros infrastruktúra fejlesztéssel leginkább érintett térségében, az ún. átmeneti zónában fekszik. Közúti szempontból kis jelentőségű hálózati kapcsolatokat biztosít jelenleg a Kőrösi Csoma Sándor út, ez bővül majd nagy mértékben a tervezési terület külső határán megjelenő Körvasút menti körút megépítésével.



meglévő		tervezett		meglévő		tervezett	
		I. rendű főút		Fontosabb híd, műtárgy			
		II. rendű főút				Vasútvonal	
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút				Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal	
		Kerületi jelentőségű gyűjtőút			Zöldfelület		
		Jelzőlámpás csomópont			Tervezési terület határa		
		Jelzőtáblás csomópont		Alaptérképi elemek			
		Körforgalmú csomópont			Telekhatár		

Javasolt úthálózat

A közösségi közlekedésben a Kőrösi Csoma Sándor úton közlekedő villamosok biztosítanak kis jelentőségű hálózati kapcsolatot, amely növekedni fog a körirányú villamos fejlesztésével (északon Szegedi úti felüljárón, délen a Gubacsi hídon történő átvezetés).

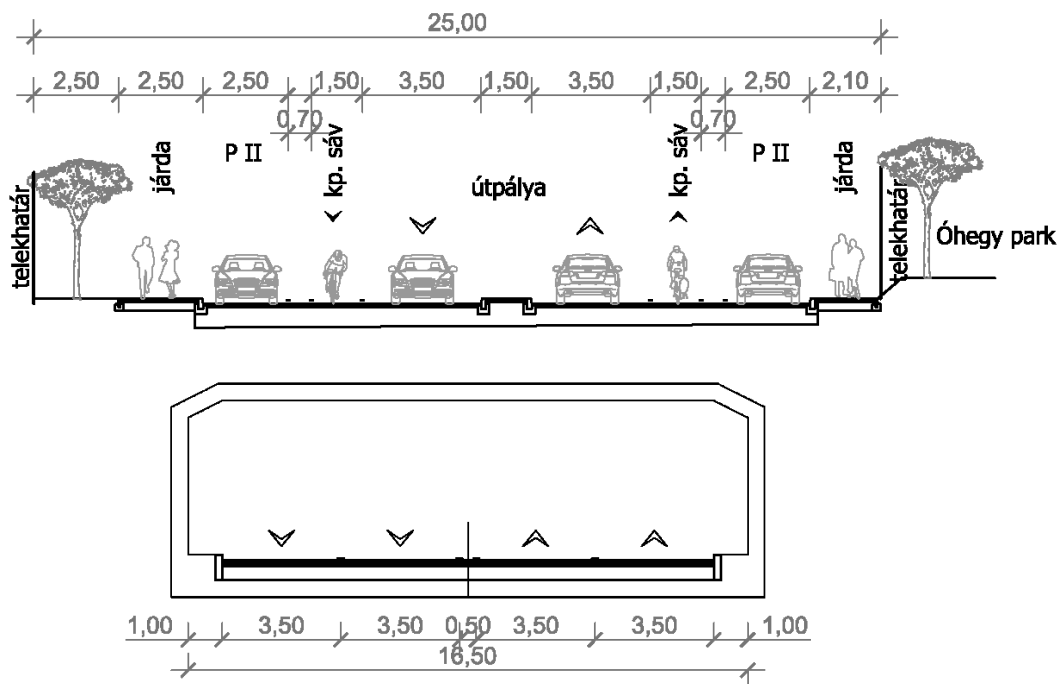


Javasolt közösségi közlekedési hálózat

8.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A Kőér utca vonalán tervezett a Körvasút menti körút kialakítása, amely fontos gyűrűirányú településszerkezeti elem lesz a belső körgyűrűt jelentő Hungária körút és a külső körgyűrűt jelentő M0 gyorsforgalmi út között. Megvalósulásának eredményeként a fejlesztési terület vonatkozásában a Kőrösi Csoma Sándor út forgalomterhelése és Kőbánya városközpont térségének átmenő forgalma csökkenne. A tervezési területet határoló kerületi jelentőségű gyűjtő utak hálózati szerepe a jövőben is megmarad, a tervezési terület beépítésével az útvonalakon csak kisebb beavatkozások válnak szükségessé.

A Kőér utca alatt, alagútban valósul meg várhatóan a Körvasút menti körút az Óhegy park térségében, amely a Kőér utca ezen szakaszának jelentős átalakítását is szükségessé teszi. Az Óhegy park felőli oldal két forgalmi sávjából a szélső sáv feleslegessé válik, ezek parkolósávvá alakítása javasolt. A forgalmi sávok mellett mindkét irányban egyirányú kerékpársávok kialakítása is célszerű. A Kőér utca és az alatta alagútban tervezett Körvasút menti körút javasolt keresztmetszeti kialakítását az alábbi keresztmetszvény szemlélteti:



A tervezési területet határoló közúthálózat mára szinte teljes mértékben kialakultnak tekinthető. A Kőrösi Csoma Sándor út – Kőbányai út tengely mind a fővárosi, mind az agglomerációból érkező hivatásforgalom tekintetében, valamint a tervezési terület kiszolgálásában jelentős szerepet tölt be.

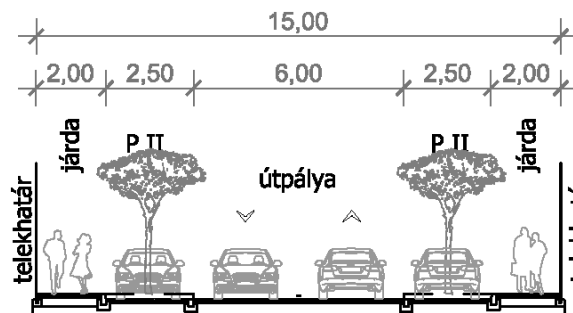
Az útvonal jelenlegi kapacitását a Mázsa téri csomópontrendszer határozza meg, jelenleg korlátozza be. A Kőrösi Csoma Sándor út áteresztőképességének, a főúthoz csatlakozó útvonalak forgalomlefolrásának javítására a közeljövőben várható Mázsa téri fejlesztésekkel megvalósuló új, minden irányú kanyarodó mozgást lehetővé tevő négyágú csomópont kialakítása. Az új csomópont várhatóan a környező új beépítésekből generált forgalmat, valamint a természetes forgalomfejlődésből adódó többletforgalmat le tudja majd vezetni.

A tervezési területen belüli meglévő lakó- és kiszolgáló utak szabályozása kialakult, a javasolt beépítéssel nincs szükség bővítésükre. A széles Ihász utca jelenlegi egyirányú forgalmi rendjét az utca

mentén tervezett beépítések forgalomeloszlásának javítására javasolt kétirányúvá alakítani, amely kisebb átalakításokkal, a Kápolna térnél található középsziget átépítésével létrehozható, mivel az utca útpálya szélessége jelenleg is alkalmas a kétirányú forgalomra.

Az S1 terület kiszolgálásához szükséges az Előd utca és Előd köz jelenlegi szélességének bővítése, a közterületeket 15,0 m szélességre javasolt kiszabályozni. Továbbá a tervezési terület fejlesztésével a meglévő úthálózat mellett szükség van új lakó utcák kialakítására is, amelyek javasolt szabályozási szélessége szintén 15 m. Az utcák javasolt keresztmetszeti kialakítását keresztmetszvény szemlélteti.

Az új mellékút hálózatot javasolt TEMPO 30 sebességcsökkentett zónába sorolni a jelenlegi Ászok utcai – Bánya utcai – Előd utcai forgalomcsillapított területek kiterjesztésével.



kiszélesített Előd utca és Előd köz

8.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület legjelentősebb közösségi közlekedési kapcsolatát a Kőrösi Csoma Sándor úton található villamos viszonylatok jelentik. A közelmúltban megtörtént vágányfelújítások eredményeként korszerű, az utazási igényekhez igazodó, nagy kapacitású villamos közlekedés jött létre. Az S1 súlyponti területétől Szent László téri és az Ónodi utcai megállók 500 m-re találhatóak.

A tervezési terület közvetlen kiszolgálását a Halom utcán, a Kápolna utcán és a Harmat utcán közlekedő autóbussz viszonylatok biztosítják. Az autóbusszokkal a Kőrösi Csoma Sándor úton közlekedő villamos viszonylatok, illetve az Örs vezér téri M2-es és Kőbánya-Kispest M3-as metró végállomásai könnyen elérhetők. A javasolt beépítések függvényében várhatóan a 217-es és 185-ös autóbusszok csúcsidei 15 perces járatkövetésének sűrítése indokolt.

A főváros trolibusz fejlesztésének koncepciója alapján tervezett a 9-es autóbussz járatának trolibuszviszonylattá alakítása. A Baross utcán és a Kőbányai úton keresztül haladó 9-es autóbussz a Baross utca teljes hosszában párhuzamosan közlekedik a 83-as trolibusszal. A trolibuszok kiszolgálását végző Salgótarjáni utcai trolibuszgarázs elhelyezkedése miatt a 83-as trolibusz üzemi kapcsolatának részbeni felhasználásával, valamint új szakaszok kiépítésével vagy hibrid üzemű járművek alkalmazásával a 9-es autóbussz teljes hosszban trolivá lenne alakítható, javítva a két járat (9, 83) közötti együttműködést. A jelenlegi viszonylat a Liget téri végállomást a Szent László tér mellett elhaladva, az Állomás utcán keresztül éri el. A tervezett trolibusz viszonylat is ezt a nyomvonalat követné, azonban a viszonylathoz szükséges felsővezeték-rendszer kiépítése településképi szempontból kedvezőtlen lenne, ezért a Kőbányai Önkormányzat más nyomvonal kialakítását támogatná. A javasolt nyomvonal a Kőrösi Csoma Sándor útról jobbra, a Halom utcára fordulna, majd a Halom utcán tovább haladva a Kápolna utca felé folytatná az útját, vagy a Kőrösi Csoma Sándor úton az Éles sarok csomópont felé hajtana tovább a viszonylat, majd ott fordulna vissza. Az Önkormányzat által támogatott útirány változatok kedvezően hatnának az S1 terület-fejlesztési elképzelésekre, ugyanis a terület számára egy nagy kapacitású viszonylat jönne létre, amely kedvező, közvetlen átszállásmentes eljutást biztosítana a városközpont irányába.

Az S1 tervezett beépítéseinek függvényében javasolt a Harmat utcában közlekedő autóbusz viszonylatok számára megállót létesíteni az Albert Camus utcánál, amely a szomszédos új lakófunkciójú beépítések számára is kedvező elérést biztosít. A Halom utcán közlekedő 217-es autóbusz számára új megálló kialakítása javasolt a Havas Ignác utcánál.

A térség Kőbánya-Újhegy és Óhegy lakóterületeinek közvetlen kiszolgálása jelenleg autóbusz viszonylatokkal biztosított, azonban a tervezési területre tervezett lakások kiszolgálására szükséges lehet a jelentős fejlesztésére.

A Liget téren található autóbusz végállomás és Kőbánya-alsó vasútállomás átalakítása tervezett távlatban. Az autóbusz-állomás területének racionalizálására, ún. intermodális csomópont kialakítására a kerületi önkormányzat megbízásából 2014-ben készült megvalósíthatósági tanulmány. A megvalósíthatósági tanulmány alapvetően a Liget téri „klasszikus” autóbusz-állomás helyén kizárólag fel- és leszállási lehetőséget biztosító autóbusz-megállóhelyet tartalmaz, a tárolás, illetve az egyéb üzemi funkciók a Korponai utcától nyugatra, jelenlegi vasúti területen elhelyezendő tároló állásokhoz kapcsolódóan biztosíthatóak. A vasútállomás teljes felújításra kerül, jelentősége növekedni fog a jövőben. A távlati vasútfejlesztési elképzelések szerint a budapesti vasúthálózaton tervezett városi-elővárosi vonatközlekedés fejlesztése (az ún. S-bahn koncepció) átmérős viszonylatszervezéssel, új megállók kialakításával, a vasúti közlekedés helyi közösségi közlekedésbe való integrálásával segíti elő, hogy a vasút a városi közlekedésben a mainál lényegesen nagyobb szerepet tudjon vállalni.

A városi-elővárosi vasúti közlekedés fejlesztése a Nyugati pályaudvar és Kőbánya-Kispest pályaszakaszon a jelenlegihez képest további két vágány építését igényli. A tervezett vasúti fejlesztésekkel könnyebb eljutás biztosítható a Nyugati pályaudvar, Kőbánya-Kispest, valamint a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér irányába.

8.4 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A terület határain megjelenő, részben még hiányos kerékpáros infrastruktúra fejlesztésével a tervezési terület elérése szempontjából kedvező hálózati kapcsolatok alakíthatók ki.

A kerékpárút-hálózat kialakításánál törekedni kell a napi hivatásforgalomban és a turisztikai forgalomban egyaránt használható településszerkezeti jelentőségű hálózati elemek kiépítésére és az ehhez kapcsolódó, az egyes kerületrészeket összekötő, vagy a szomszédos kerületek irányába eljutást biztosító helyi jelentőségű kerékpárutak kialakítására is.

Tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpár-hálózati elem a Kőrösi Csoma Sándor út menti nyomvonal, amely a meglévő szakaszához kapcsolódva eljutást biztosít a Kőbányai úton keresztül a belváros, a Fehér úton keresztül az Örs vezér tér irányába. A tervezéssel érintett szakaszán kétoldali irányhelyes kerékpárútként alakítható ki.

A Kőér utca menti tervezett kerékpáros nyomvonal a parkolósávok mellett irányhelyes kerékpársávként alakítható ki. A Körvasút menti körút távlati, felszín alatti kialakításának következtében a Kőér utca érintett felszíni szakaszának forgalom terhelése jelentősen csökken, amely kedvező kerékpározási lehetőségeket biztosít az útszakaszon.

A Harmat utca menti szerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal a tervezéssel érintett szakaszon kialakult, azonban a Kőrösi Csoma Sándor út felé tartó nyomvonala még nincs kialakítva. A hiányzó kerékpáros nyomvonalat a Bebek utcától a Zsvaj utcai gyalogos átkelőhelyig kétirányú kerékpárútként,

azt követően a Kőrösi Csoma Sándor útig egyirányú kerékpárútként és sávként, a főúton átvezetést kerékpársávként javasolt kialakítani.

A Kápolna utcai kerékpáros nyomvonal a Kőrösi Csoma Sándor út és a Kőér utca között már megvalósult, azonban javasolt a kerékpársáv tovább vezetése a Kápolna tértől a Kőér utcáig a jelenlegi kedvezőtlen kialakítású kerékpárút helyett.

A településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonalak mellett a tervezési területen belül további, helyi jelentőségű kerékpáros nyomvonalak megtartása javasolt. A helyi jelentőségű kerékpárút-hálózat ma is meglévő eleme az Ihász utcai kerékpáros nyomvonal.

A javasolt kerékpáros nyomvonalak mellett a fejlesztési terület úthálózatán minden esetben meg kell teremteni a kerékpározás feltételeit a lakóutcák kialakítása során.

A fejlesztési területen a kerékpáros-forgalom részarányának növelése érdekében biztosítani kell az egyes forgalomvonzó létesítményeknél a kerékpár-tárolás lehetőségét is legalább az OTÉK által előírt mennyiségben.

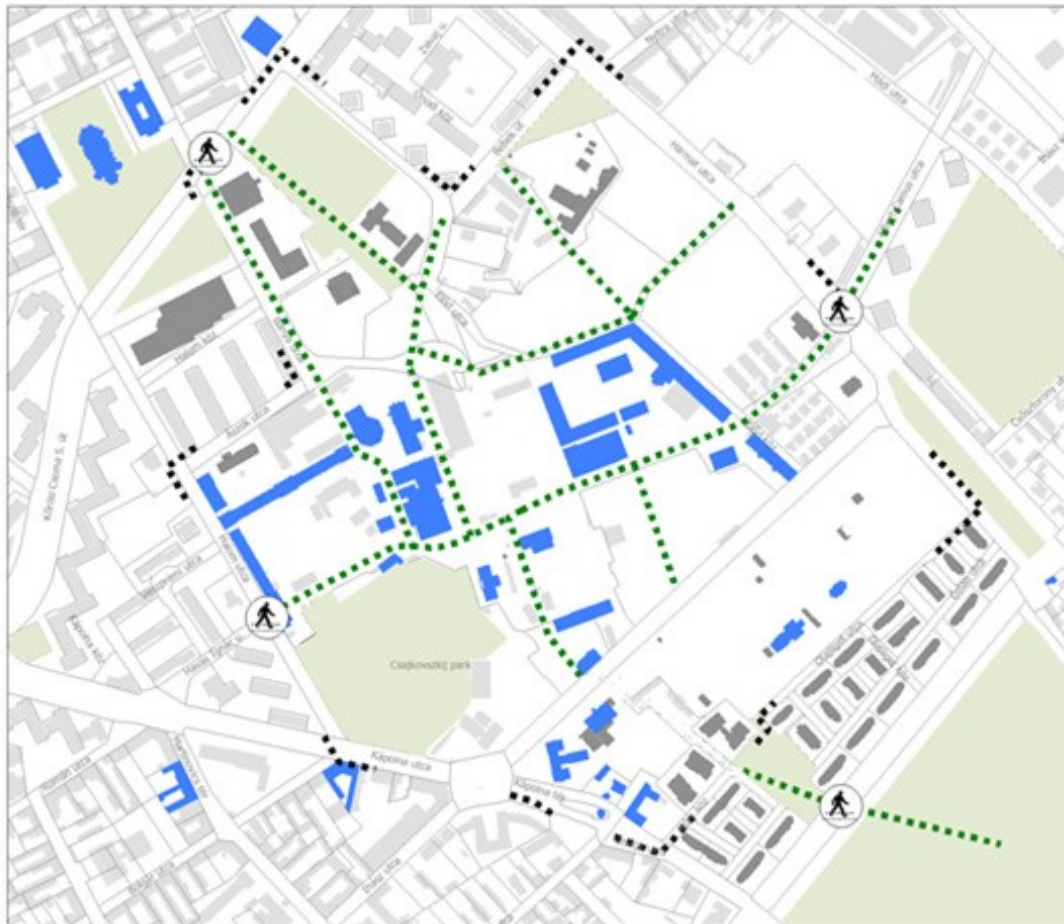
A főváros belső területein üzemelő Budapesti Kerékpáros Közösségi Közlekedési Rendszer (ismertebb nevén: MOL Bubi) kiterjesztése javasolt a térség kulturális és közösségi fejlesztésének ismeretében. A Kőbányai út menti Opera Műhelyház és Közlekedési Múzeum, a Népliget rekonstrukció, a Mázsa tér fejlesztése, valamint a tervezési terület átalakulása egyaránt indokolja a rendszer kiterjesztését a térség lakófejlesztéseivel összhangban.

8.5 GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A fejlesztési terület javasolt kialakításának egyik legfontosabb szempontja a gyalogos közlekedés helyzetének javítása, előnyben részesítése. A gyalogos közlekedés elfogadottsága, infrastruktúrájának színvonala jelentős mértékben determinálja egy-egy kerületrészt élhetőségét, de összességében az egész kerület életminőségét is. A fejlesztési terület és környezete jelentős közösségi célt szolgáló zöldfelülettel, közparkkal rendelkezik. A Szent László tér, a Rottenbiller park, a Csajkovszkij park, a Dausz Gyula park és az Óhegy park jelentős zöld tengelyt alkot a környező lakóterületek között, ezért a tervezési terület gyalogos fejlesztése szempontjából meghatározó a lakóterületek és parkok közötti kapcsolat kialakítása. A beépítés függvényében javasolt megteremteni a kerületközpont és zöldfelületek közötti észak-déli gyalogos kapcsolatokat legalább 4 m-es keresztmetszeti kialakítással.

A gyalogos közlekedés létesítményeinek fejlesztése során kiemelt hangsúlyt kell helyezni a közlekedésbiztonság további növelésére (pl. kijelölt gyalogos átkelőhelyek komplex felülvizsgálata, a nagyobb forgalmú közutakon az átkelést segítő középszigetek létesítése), a kényelem növelésére (a beépítésnek megfelelően differenciált szélességű és jól karbantartott, esztétikus megjelenésű burkolatok létesítése városi tájékoztató rendszerrel kiegészítve). Szintén kiemelt jelentőségű az akadálymentes kialakítás, amely a mozgásukban és látásukban korlátozottak számára egyaránt biztosítja a létesítmények teljes körű használatát (a lépcsők mellett rámpák építése, a csomópontokban a szegélyek lesüllyesztése, taktilis jelek alkalmazása).

Az Albert Camus utca menti új lakóterületek, a Halom utca menti lakóterületek, valamint az Óhegy park és a tervezési terület között új kijelölt gyalogos átkelőhely kialakítása javasolt. Az Ihász utca és Kőér köz között az észak-déli gyalogos tengely biztosítása érdekében javasolt az iskola területének északkeleti határa menti területsávot közhasználat céljára átadni.



- Jelentősebb gyalogos nyomvonalak
- Jelentősebb kijelölt gyalogos átkelőhelyek

8.6 PARKOLÁS

Jelenleg a Bányász utca, Előd utca és Kápolna utca térségében elhelyezkedő lakóházakhoz kapcsolódó közterületeken összesen 240 db kiépített parkolóhely található, valamint a Bebek utca és Előd köz mentén garázssor helyezkedik el. A személygépjármű-ellátottság további növekedése várható.

A telepszerű beépítéssel rendelkező lakóterületek meglévő parkolóhely hiánya számára utólagosan, önálló parkolási létesítmények (pl. parkoló lemez) építése javasolt a garázssorok helyén, ezek számára szabályozással történő helybiztosítás célszerű. Ennek érdekében a Bebek utcában és az Előd köz mellett elsősorban önkormányzati kezdeményezésen alapuló beruházásként javasolt parkoló lemez elhelyezése, amely két-három szinten (FSZ+1+2) összesen több, mint 400 személygépkocsi elhelyezését teheti lehetővé.



Parkolóház előkép – Robert Bosch Kft., Budapest



Parkolóház előkép – Parkolóház Spittelau, Bécs

A tervezési terület mintegy 44.000 m² bruttó szintterületű műemlék épületeinek hasznosításából parkoló elhelyezési kötelezettség az OTÉK előírásai szerint nem keletkezik, ennek ellenére a hasznosítás személygépjármű célforgalmat, tehát gépjármű elhelyezést is szükségessé tesz. A főként irodai és szolgáltatás funkciókból keletkező személygépjármű elhelyezési szükségletet az S1 tisztviselői lakóépület és istállóépület melletti udvarban javasolt kialakítani pinceszinti garázsban legalább 300 férőhellyel. A pinceszinti garázs a területre készült talajmechanikai szakvélemény alapján könnyen kialakítható, mivel a területen a tömör mészkőréteg fölött 4-5 m vastagságban feltöltés és homokréteg található, számára szabályozással történő helybiztosítás célszerű.

A kerületre vonatkozóan az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához létesítendő parkoló férőhelyszám megállapítását jelenleg az országos jogszabályi előírás (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. §-a és 4. sz. melléklete) szabályozza. Ennek figyelembevételével javasolt a tervezési területen az új beépítések rendeltetésszerű használatának biztosítása.

Az S1 területén a javasolt beépítés függvényében mintegy 800-1000 új lakás is kialakítható. A lakófunkció számára – az OTÉK előírásainak megfelelően – telken belül, 1 lakás/1 parkoló mértékben javasolt a személygépjárművek számára várakozóhelyet biztosítani, elsősorban épületben. A lakófunkcióhoz tartozó parkolóhely számot jelentős mértékben befolyásolja majd a lakásméreten keresztül a tényleges lakás szám. A terület alatt lévő pincerendszer miatt garázs telken belül nem létesíthető, ezért a járműtárolás megteremtésére igénybe vehető a tisztviselői lakóépület és istállóépület melletti udvarban megvalósítható, legalább 300 férőhelyes garázs biztosította lehetőség is.

A fejlesztési területen a lakófunkciók mellett akár 30.000 – 84.000 bruttó szintterületű iroda és kereskedelem-szolgáltatás funkciójú beépítés kialakítása is létrejöhet. A funkciók számára – szintén a hatályos KÉSZ előírásainak megfelelően – telken belül, 20m² nettó szintterület /1 parkoló mértékben javasolt a személygépjárművek számára várakozóhelyet biztosítani, elsősorban mélygarázsban. A javasolt funkciójú beépítések előzetesen becsülhető együttes parkolási igénye a hatályos építési paraméterek esetén 700-2100 férőhely.




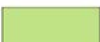
Az újonnan kialakuló lakófunkció számára és az irodafunkció esetében a dolgozói igények kielégítésére épületen belül indokolt kerékpártárolók létesítése is az OTÉK előírásai szerint, mivel a terület domborzati adottságai miatt rendszeres kerékpáros forgalomra lehet számítani. Az irodafunkció ügyfélforgalma és a kereskedelmi - szolgáltató létesítmények számára telken belül térszínen, illetve a közhasználat számára átadott területeken javasolt kerékpár támaszok telepítése.

9.1 ZÖLDFELÜLETEK FEJLESZTÉSI JAVASLATA

Bár a terület nagy része jelenleg rozsdáövezet, 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 Ihász 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, amelyre felfűződnek a tömbbelső zöldfelületi elemek, létrehozva egy belső zöldfelületi rendszert.



	Kialakítandó zöldfelületi kapcsolat		Felújítandó zöldterület
	Megtartandó zöldfelület, fa, fasor		Fejlesztendő zöldfelület

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 gyalogkapcsolat 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).

9.2 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT JAVÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ JAVASLATOK

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 építészet 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 távhálózáttal 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.

10. 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.

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 új belső közműhálózat kiépítésével kell biztosítani.

A becsült közműigények és a közműigények kielégítéséhez tartozó fejlesztési szükségletek szakáganként kerültek megbontásra az alábbiakban.

10.1 VÍZELLÁTÁS

A területen megjelenő becsült ivóvízigény mértéke 1.210 m³/d-ra. A tervezési területen a mértékadó tűzvízigény 3.600 l/percre, a várható jellemző érték azonban 1.500 l/percre tehető. Utóbbi értékek az egyes fejlesztési területeken változhatnak.

A pontos ivó- és tűzvízigények meghatározása a tényleges beépítés megtervezése után lehetséges, amikor ismeretesek a tervezett létesítmények, azok konkrét ivóvíz- és oltóvízigényei. Az adatok ismerete után a Fővárosi Vízművek Zrt. megkeresése szükséges a konkrét vízellátási feltételeket, szükséges fejlesztéseket meghatározó elvi nyilatkozat kiadása, majd vízhálózati tervjövahagyás céljából.

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:

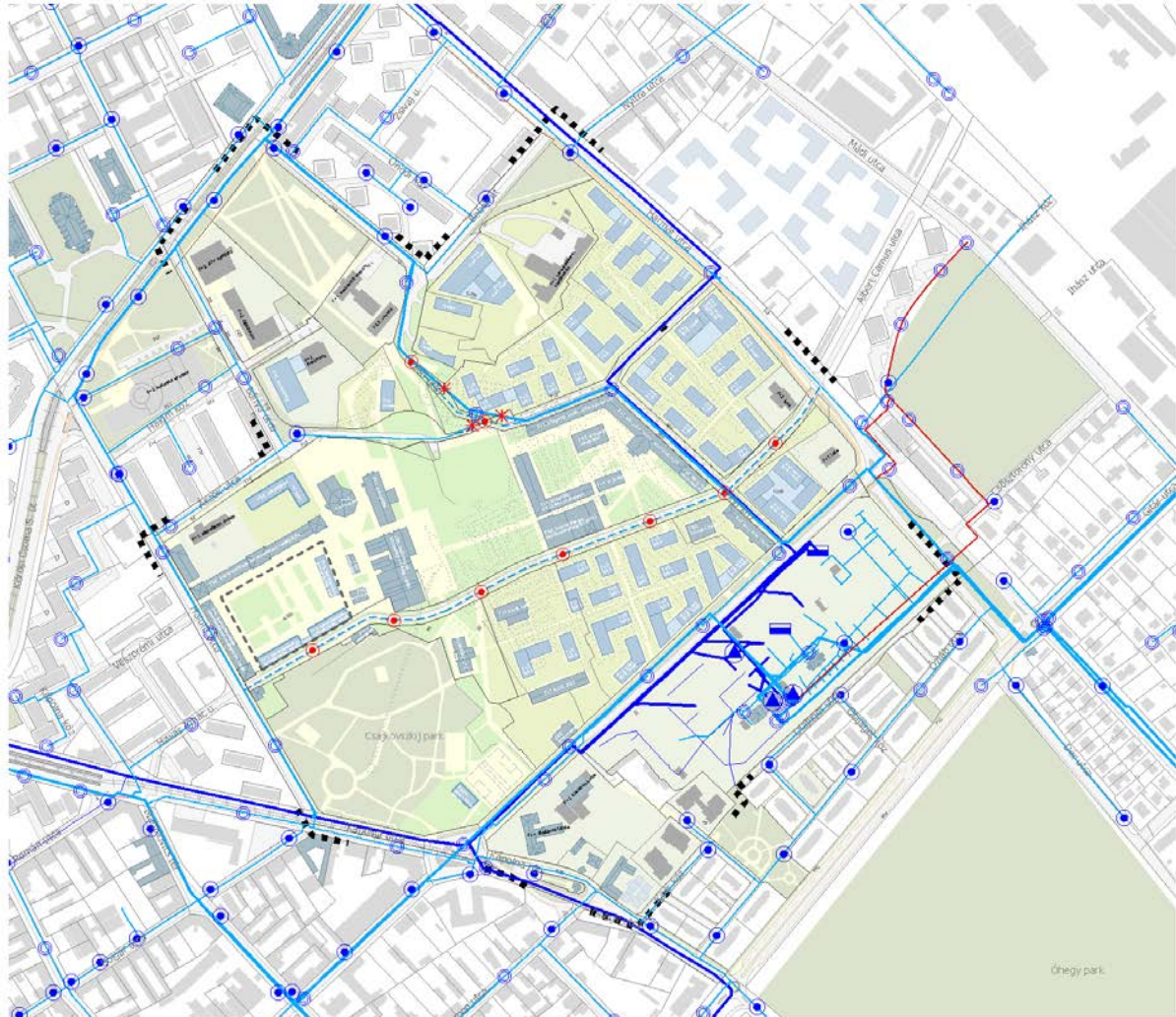
Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

A tervezési területen az ivóvíz- és tűzvízigény a következők szerint biztosítható:

- Az újonnan tervezett feltáró úton a Halom utca és a Harmat utca között, valamint az Előd köz és Harmat utca között a meglévő közterületen új ivóvíz elosztóvezeték kiépítése szükséges, közterületi tűzcsapok telepítésével.
- Az Előd utcában meglévő DN 400-as méretű ivóvíz főnyomóvezeték kiváltása szükséges mintegy 150 fm hosszon, hogy azok közterületre kerüljenek.
- A terület belső vízhálózatának részletes felmérése és felülvizsgálata szükséges, annak meghatározásához, hogy az újonnan kialakítandó funkciók ivóvíz- és oltóvízigényei kielégíthetőek-e biztonságosan a meglévő hálózatról.
- A biztonságos vízellátás érdekében célszerű a körvezetékes hálózat megvalósítása, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek

létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

Új, telken kívüli ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.



Megl. / Terv	Megl. / Terv	Megl. / Terv
Ivóvíz főnyomóvezeték (20. sz. zóna, DN >= 300)	Ivóvíz elosztóvezeték (52. sz. zóna, DN < 300)	Zöldfelület
Ivóvíz elosztóvezeték (20. sz. zóna, DN < 300)	Megszűnő vezeték	Épület
Ivóvíz főnyomóvezeték (23. sz. zóna, DN >= 300)	Föld alatti / föld feletti tűzcsap	Alaptérképi elemek
Ivóvíz elosztóvezeték (23. sz. zóna, DN < 300)	Gépház / Medence	Építési telek / Műemlék
		Tervezési terület határa

Közműjavaslat - Vízellátás

A vízigények biztosítása mellett szükséges biztosítani a tűzvízigényt is. Amennyiben a közterületen megépített meglévő és új tűzcsapok nem tudják biztosítani a 100 m-es ellátási körzetet, akkor az oltóvíz biztosítását területen belüli tűzcsap(ok) kialakításával vagy egyéb módon (pl. tűzvíztároló) szükséges megoldani. A tűzcsap(ok) számát és pontos helyét, valamint szükség esetén a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és pontos helyét, valamint az oltóvízigény nagyságát, vagy az oltóvíz biztosításának egyedi megoldását a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.), az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal történő egyeztetést követően lehet pontosan meghatározni. Közterületen elhelyezett tűzcsap csak föld feletti kivitelben építhető.

Felhívjuk a figyelmet, hogy amennyiben a fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a többlet vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetnie a befizetés időpontjában érvényes áron, amelynek mértéke jelenleg 373.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

10.2 CSATORNÁZÁS

A tervezési területen keletkező becsült szennyvíz mennyisége 1.210 m³/d-ra tehető, Az elvezetni kívánt csapadékvíz becsült mennyiségének meghatározása során az alábbiak kerültek figyelembevételre:

- négyéves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége Budapesten (Budapest belterület mérőállomás – Országos Meteorológiai Szolgálat, 2022): 209,06 l/s, illetve négyéves gyakoriságú, 10 perces intenzitású eső mennyisége a kerületi építési szabályzatban meghatározottak alapján: 255,17 l/s
- lefolyási tényezők: tető esetében 1,0, burkolt felület esetében 0,9, zöldfelületek: 0,1.

A területen keletkező csapadékvizek becsült mennyisége pedig 3.800 l/s-ra, illetve 4.600 l/s-ra tehető.

A szenny- és csapadékvizek elvezetése a következők szerint biztosítható:

- Az újonnan tervezett feltáró úton (Halom utca és a Harmat utca közötti szakaszon) elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna és csapadékvíz csatorna kiépítése szükséges. Befogadója a Halom utcában található egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.
- A tervezett telekosztásnak megfelelően, ha az ingatlant határol utcában már kiépült a csatornahálózat, akkor közvetlenül szükséges arra rákötni.
- Az Előd köz és Harmat utca között a meglévő közterületeken csapadékvíz-csatorna kiépítése szükséges. Befogadója az Előd köz – Előd utca szakaszon kialakított új csapadékcatorna.
- A tervezési terület nyugati részét érintő tervezett fejlesztés miatt egyesített rendszerben kiépült gyűjtőcsatorna megszüntetése és kiváltása szükséges. A kiváltás során a szennyvíz és a csapadékvíz külön vezetendő el. A csatornák befogadója az Előd utcában található egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna. A területen összegyűlő csapadékvíz ugyanakkor hasznosítható, tározható is, amely esetben nem szükséges csapadékcatorna kiépítése.
- A terület belső szenny- és csapadékvíz elvezetésének részletes felmérése és felülvizsgálata szükséges, annak meghatározásához, hogy az újonnan kialakítandó funkciók által keletkező szenny- és csapadékvíz mennyiségek biztonságosan elvezethetőek a meglévő csatornahálózatba.

A pontos szennyvíz- és csapadékmennyiségek meghatározása a tényleges beépítés meghatározása után lehetséges, amikor ismertek a tervezett létesítmények, a keletkező konkrét elvezetni kívánt szenny- és csapadékvizek mennyisége. Az adatok ismerete után a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. megkeresése szükséges elvi nyilatkozat, majd szolgáltatói hozzájárulás kiadása céljából.

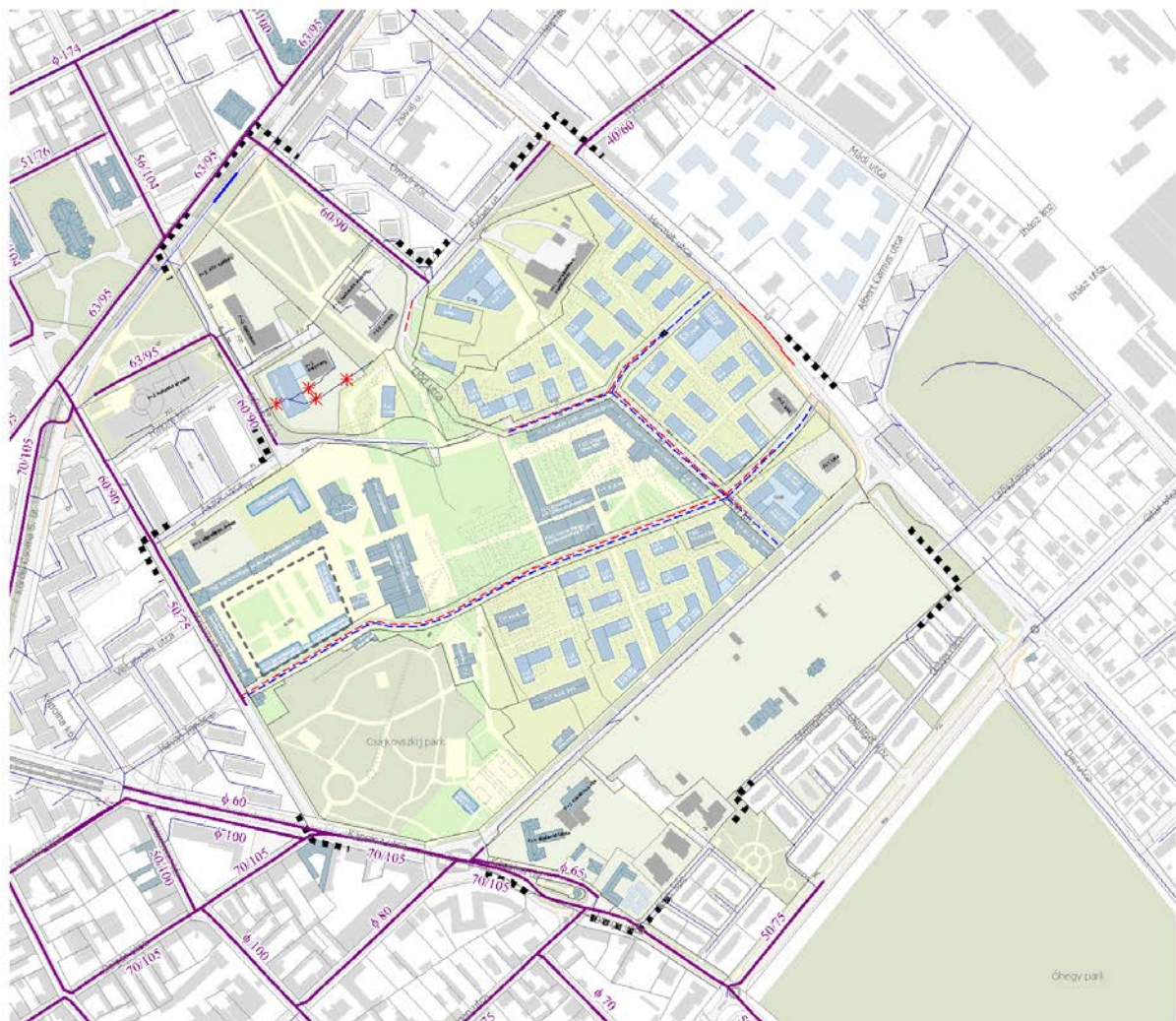
A tervezési területen végzett esetleges tereprendezések befolyásolhatják a szennyvizek és csapadékvizek bemutatott, tervezett elvezetését. Törekedni kell a gravitációs szenny- és csapadékvíz elvezetésére. Amennyiben a gravitációs elvezetés nem biztosítható, úgy nyomóvezeték és/vagy átemelő kiépítése szükséges.




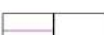
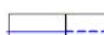





A tervezési terület jelentős része jelentős változással érintett terület, ezért ezen területeken az FRSZ 19. § (5) bekezdése alapján új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. A többlet csapadékvíz mennyiségét ezen területeken az ingatlanon belül vissza kell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

Javasolt a tetőfelületeken keletkező csapadékvizek visszatartása és másodlagos felhasználása például burkolt felületek tisztán tartására, öntözővízként, vagy szürkevízként, amellyel jelentősen csökkenthető így a felhasznált ivóvíz mennyisége is.

Fontos, hogy a bányászati módszerrel kialakított pincével érintett telken a csapadékvíz szikkasztása tilos. ezen helyeken a csapadékvizek tározóban gyűjtendők és azok másodlagos hasznosítását biztosítani kell.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, illetve csak előtisztítást után történhet a csapadékvíz másodlagos felhasználása is.



Megl. / Terv	Megl. / Terv	Megl. / Terv
 Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna	 Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna	 Zöldfelület
 Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna	 Csapadékvíz gyűjtőcsatorna	 Épület
 Szennyvízcsatorna	 Magszűnő csatorna	Alaptérképi elemek
		 Építési telek / Műemlék
		 Tervezési terület határa

Közműjavaslat - Csatornázás

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területről elvezetni kívánt szenny- és csapadékvíz mennyisége után a közcsatornába bevezetett szenny- és csapadékvíz mennyiség után egyszeri csatornamű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, melynek mértéke jelenleg lakásépítési célú beruházás esetén 269.500 Ft/m³/nap + ÁFA, nem lakásépítési célú beruházás esetén 539.000 Ft/m³/nap + ÁFA.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésében lévő egyesített rendszerű szennyvízhálózatba bevezetni kívánt csapadékvíz mennyiségének kiszámítása a következő: a számítás, az Országos Meteorológiai Intézet 10 éves csapadékvíz-mennyiség 1 m²-re eső átlaga alapján történik, amely átlagszám évente változhat. Jelenleg ez a szám 0,535 m³/nap egy m²-re. A képlet a következő: teljes fedettség m²*0,535/365=m³/nap.

10.3 VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

Az igénynövekedés kielégítéséhez szükséges közép- és kiefeszültségű hálózatok bővítése a konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak. A várható igénynövekményt az ELMŰ Hálózati Kft. NaF/KÖF alállomásaiból biztosítani lehet. Az állomásokból kiinduló 10 kV-os kábelek fűzik fel a létesítményeket ellátó 10 kV-os kapcsoló- és KÖF/0,4 kV-os transzformátor állomásokat.

A tervezési területen több nyomvonalon szabadvezetékes kiefeszültségű elosztóhálózat üzemel, ezeket a nyomvonalakat javasolt földkábelbe átépíteni, amely a csatlakozóvezetékek földkábeles kialakítását, átépítését is igénylik.

A teljes területen megjelenő becsült villamosenergia-igény 7,0 MW-ra tehető, amely a következők szerint biztosítható:

- A 28161/10, a 21205/10 és 21205/1, 20205/2, 21205/3 sz. közepfeszültségű kapcsolóberendezések és transzformátorok átépítésre/megszüntetésre kell kerüljenek, a kapcsolódó nyomvonalak állapotának és kapacitásának függvényében a nem hasznosítható hálózatokat el kell bontani.
- Az energiaigények kielégítéséhez a terhelési súlypontokba a megmaradó transzformátorokon túl mintegy 10 db új 10/0,4 kV-os transzformátort kell elhelyezni, épületben történő helybiztosítással. A szükséges közepfeszültségű földkábel hálózatot ki kell építeni.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza.

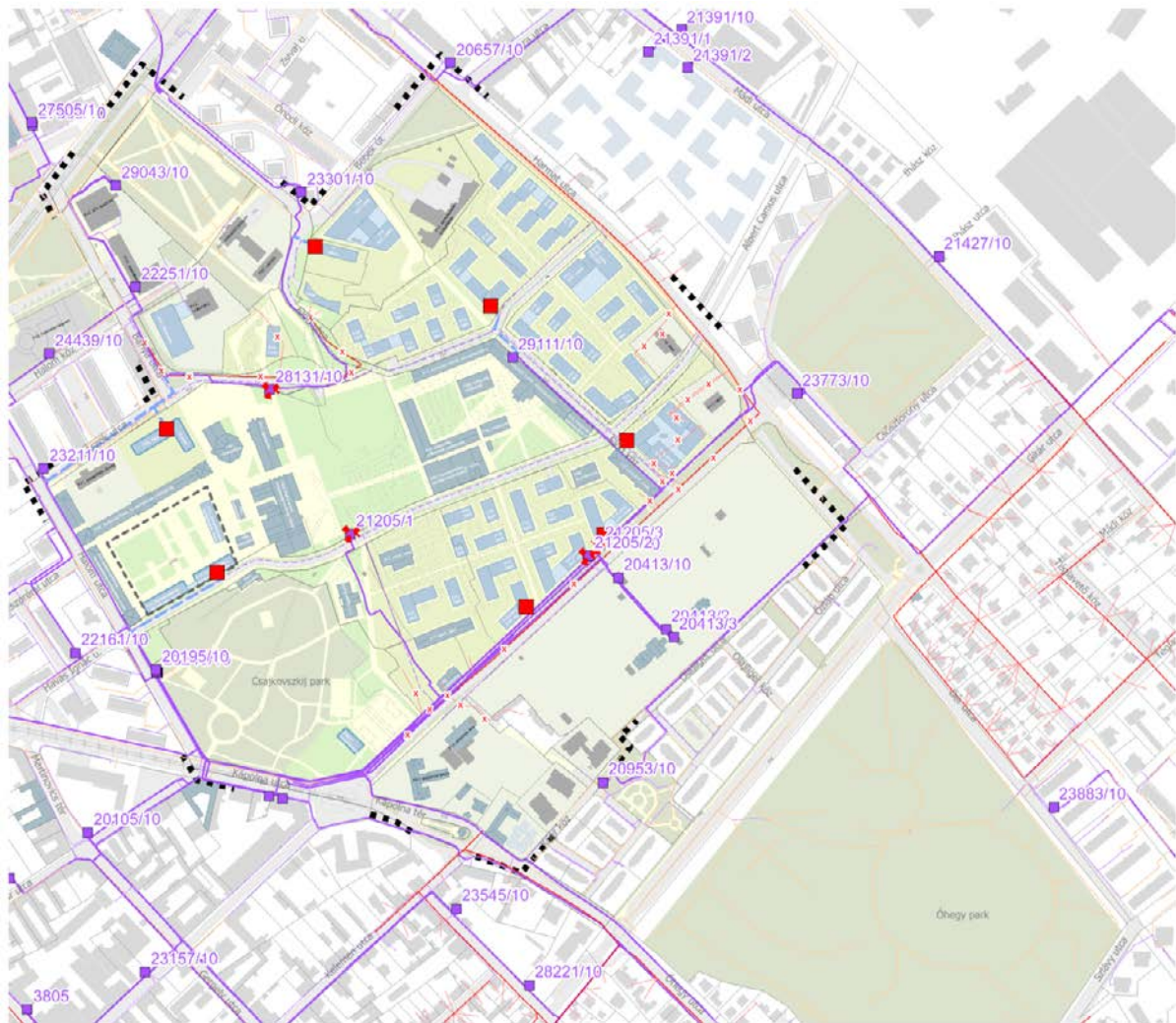
A kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél figyelembe kell venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kiefeszültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terhelik.

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

A kapcsolószekrények tekintetében rendelkezésre állnak ma már földfelszín alatti rendszerek, vízmentes hálózati berendezések, amelyek használatával a városképi megjelenés kedvezően befolyásolható. Az ilyen típusú berendezések alkalmazhatóságát az üzemeltetővel egyeztetni szükséges. A térszín alatti rendszereket (transzformátorállomások, közterületi vízmentes hálózati berendezések) frekvenciált közterületeken – mint például a Szent László tér – javasolt alkalmazni.

Tervezett úthálózatoknál figyelembe kell venni a fent említett 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet 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 biztosítani – szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Új transzformátor állomást épületben elhelyezett kivitelben javasolt kialakítani. Az állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy azok gépkapacitása az igényfelfutáshoz legyen igazítva.



<p>Megl. / Terv</p> <p> 10 kV-os földkábel</p> <p> Kifeszültségű földkábel</p> <p> Kifeszültségű szabadvezeték</p> <p> Közvilágítási földkábel</p>	<p>Megl. / Terv</p> <p> Kifeszültségű csatlakozóvezeték</p> <p> 10/0,4 kV-os transzformátor</p> <p> Átépítendő nyomvonal</p> <p> Átépítendő transzformátor</p>	<p>Megl. / Terv</p> <p> Zöldfelület</p> <p> Épület</p> <p>Alaptérképi elemek</p> <p> Építési telek / Műemlék</p> <p> Tervezési terület határa</p>
---	---	---

Közműjavaslat – Villamosenergia-ellátás

10.4 GÁZ- ÉS TÁVHŐELLÁTÁS

A tervezési területen az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. kisnyomású hálózata mellett a nagyközepnyomású hálózat is egyaránt jelen van. A szükséges nagyközep- és kisnyomású hálózatok bővítése konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak.

Kőbánya területén a fővárosi távhőszolgáltató kiterjedt hálózattal rendelkezik, a közelben található gerinc- és elosztóvezetékek a tervezési terület környezetbarát távhőellátását biztosítani tudják.

A Harmat utca nyomvonalán stratégiai távhő gerincvezeték nyomvonal létesítése tervezett, amely a távhő versenyképességének javulását és új fogyasztók távhőellátásba vonhatóságát tenné lehetővé.

A kerületi önkormányzat elkötelezett a klímavédelem és az energiahatékonyság javítása iránt, amelyhez az épületek fűtési módjának megfelelő megválasztása nagymértékben hozzájárul.

A tervezési terület teljes területén a tervezett fejlesztések révén mintegy 13,6 MW hőigény és így 1640 gnm³/ó földgáz-igény jelenik meg.

A gáz vagy távhőigény a következők szerint biztosítható:

- Javasolt a meglévő és kiépítésre kerülő távhő gerincvezetékkel szomszédos területeken a hőellátást elsősorban távhőszolgáltatással megvalósítani. Új beruházások esetén a távhővezetékek 200 méteres körzetében a távhőt célszerű elsődlegesen alkalmazandó vezetékess hőellátási módként tekinteni.
- Gázellátás esetén új alapközmű (nagyközepnyomású gázvezeték és gáznyomásszabályzó), illetve elosztóhálózat létesítését az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. beruházásában és lebonyolításában kell megépíteni.
- Az lhász utcában üzemelő DN 100 HA 6 bar nagyközepnyomású Főgáz vezetékhez az Előd köz – Előd utca nyomvonalon DN 80 HA vezeték csatlakozik, amelynek felbővítésével, új nagyközep/növelt kisnyomású hálózati nyomásszabályzó elhelyezésével az igények kielégíthetőek.

A gáznyomásszabályzót térszín alatt kivitelben javasolt elhelyezni, a gáznyomásszabályzótól a tervezett közterületi nyomvonalakon a kisnyomású hálózatot ki kell építeni.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani.

A tervezési területen üzemelő Főgáz 6 bar nagyközepnyomású gázvezeték biztonsági övezete 5–5, illetve 7–7 méter – ez az egyes szakaszok létesítési idejétől függ.

A tervezési területen kisnyomású gázhálózat is üzemel, amely 2–2 méter biztonsági övezettel rendelkezik.

A biztonsági övezeten belül tilos:

- az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése (kivéve más nyomvonalas létesítmény);
- a tűzrakás vagy anyagok égetése;

- a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- a robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagytér létesítése;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

Az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos

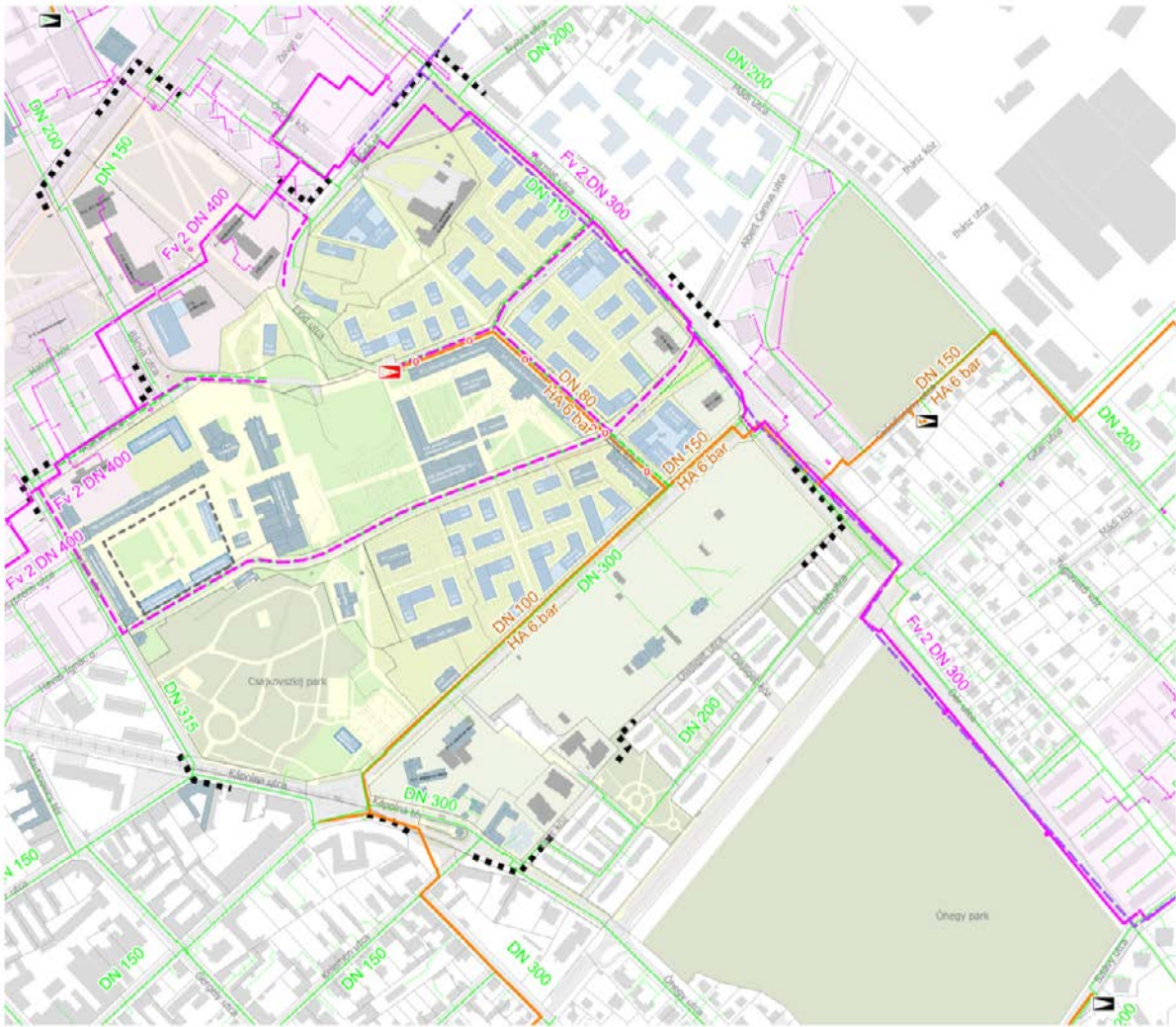
- fák, valamint a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint
- a tereprendezés.

A földgáz szállító- és elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása tilos.

A biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója a biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat köteles betartani, továbbá nem végezhet olyan tevékenységet, amely a tilalmak és a korlátozások teljesülését veszélyeztetné.

A biztonsági övezetre előírt tilalmak és korlátozások megtartását az üzemeltető vagy megbízottja köteles rendszeresen ellenőrizni, és azok megsértése esetén köteles a jogszabályban előírt állapot visszaállításáról intézkedni, amelyet a biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója tűrni köteles. A megtett intézkedéseket és azok eredményét – a szükséges hatósági intézkedések megtétele céljából haladéktalanul – köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek.



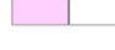
A biztonsági övezet kérelemre módosítható, ha a műszaki-biztonsági feltételek lehetővé teszik.






Megl. / Terv

-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Hálózati nyomásszabályzó
-  Távhő gerincvezeték

Megl. / Terv

-  Távhő elosztóvezeték
-  Kooperációs távhőgerinc
-  Távhővel ellátott terület

Megl. / Terv

-  Zöldfelület
-  Épület
- Alaptérképi elemek**
-  Építési telek / Műemlék
-  Tervezési terület határa

Közműjavaslat – Gáz- és távhőellátás

10.5 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

Új beépítések esetében a megújuló energiaforrások hasznosítási lehetőségét vizsgálni kell, valamint az épületenergetikai követelményeknek való megfelelés miatt is fontos szempont az alternatív energia hasznosításának lehetősége.

Napelemek alkalmazásával villamos energia termelhető, amely a villamos elosztóhálózatra táplálható, így a termelés és felhasználás helye egymástól elválik. Az elektromos energiaigény egy része napelemek segítségével fedezhető. Az energiatárolás technológiájának fejlődésével lehetővé válik a megtermelt villamos energia nagyobb kapacitású tárolása is, amely az elosztóhálózat szempontjából is kedvező lehetőséget jelent.

A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) gondozásában megjelent Geotermikus Budapest című kiadvány a tervezési területen található Kőbányai pincerendszert sajátos geotermikus hasznosítási lehetőségként említi, amely hosszabb innovatív megújuló energia hasznosítási ötletek megvalósulásának lehet alapja. A sörgyárak egykori tartós és intenzív víztermelése révén jelentős vízszintsüllyedés valósult meg, amely negatív vízminőségi következményekkel járt, a vízrendszerbe lejutott a szennyezett talajvíz, és szennyeződések kezdtek átszivárogni a szeméttel feltöltött kőbányai óhegyi és új-hegyi egykori agyagbányák felől is. Emiatt a '90-es évek közepére a sörgyárak, ipari üzemek és fürdők többsége felhagyott a helyi karsztos tároló vízének termelésével. Ennek köszönhetően a vízszint mára ismét megemelkedett, a pince- és üregrendszerek vízzel teltek meg.

Az említett tanulmány szerint a vízzel telt nagykiterjedésű pincerendszer kedvező lehetőséget jelenthet geotermikus rendszerek kialakításához. A geotermikus adottságok változékonyak, jól megválasztott vízkivételi és visszatáplálási helyszíneken vizes hőszivattyús rendszerek üzemeltetésével jelentős hőpotenciál válhat hasznosíthatóvá, és egyidejűleg akár a mérnökgeológiai, pincevizesedési problémák is kezelhetőbbé válhatnak. Hasznosítása ugyanakkor részletes megalapozó vizsgálatokat igényel, és jelentős beruházást igényel.

A tanulmány a terület egységes geotermikus és üregrendszer-hasznosítási terv készítését javasolja a felszíni hőhasznosítók, a pincetulajdonosok, az önkormányzatok és a hatóságok együttműködésével.

A csapadékvíz-gazdálkodás szintén hordoz magában lehetőséget, a tetőn keletkező csapadékvíz a telkeken belül elszikkasztásra kerülhet, illetve ciszternában gyűjtve, szürkevízként akár WC öblítésre felhasználható.

10.6 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A térség, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. Hálózata a térségben jellemzően alépítményként létesült, helyenként légkábeles kivitelű.

A Telekomon kívül más szolgáltatók is rendelkeznek engedéllyel szolgáltatás biztosítására. A DIGI Kft. alépítményben elhelyezett optikai elosztóhálózata szintén megtalálható a területen.

A létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik, elsősorban az intézmények igényei alapján meghatározott rendszerrel. Ezért célszerű az igények tisztázódása után a szolgáltatókat mielőbb felkeresni, hogy a szükséges hálózatfejlesztés megfelelő időre elkészülhessen.

A kiefeszültségű elosztóhálózathoz hasonlóan javasolt a meglévő légekábeles hálózatok alépítményben történő átépítése. A megszűnő létesítmények nyomvonalait el kell távolítani, új létesítmények csatlakozásait térszín alatt javasolt kiépíteni.

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A mobil telekommunikációs hálózat működéséhez a szolgáltatók bázisállomásokat üzemeltetnek, amelyek a szolgáltatások nyújtásához szükséges lefedettséget biztosítani tudják.

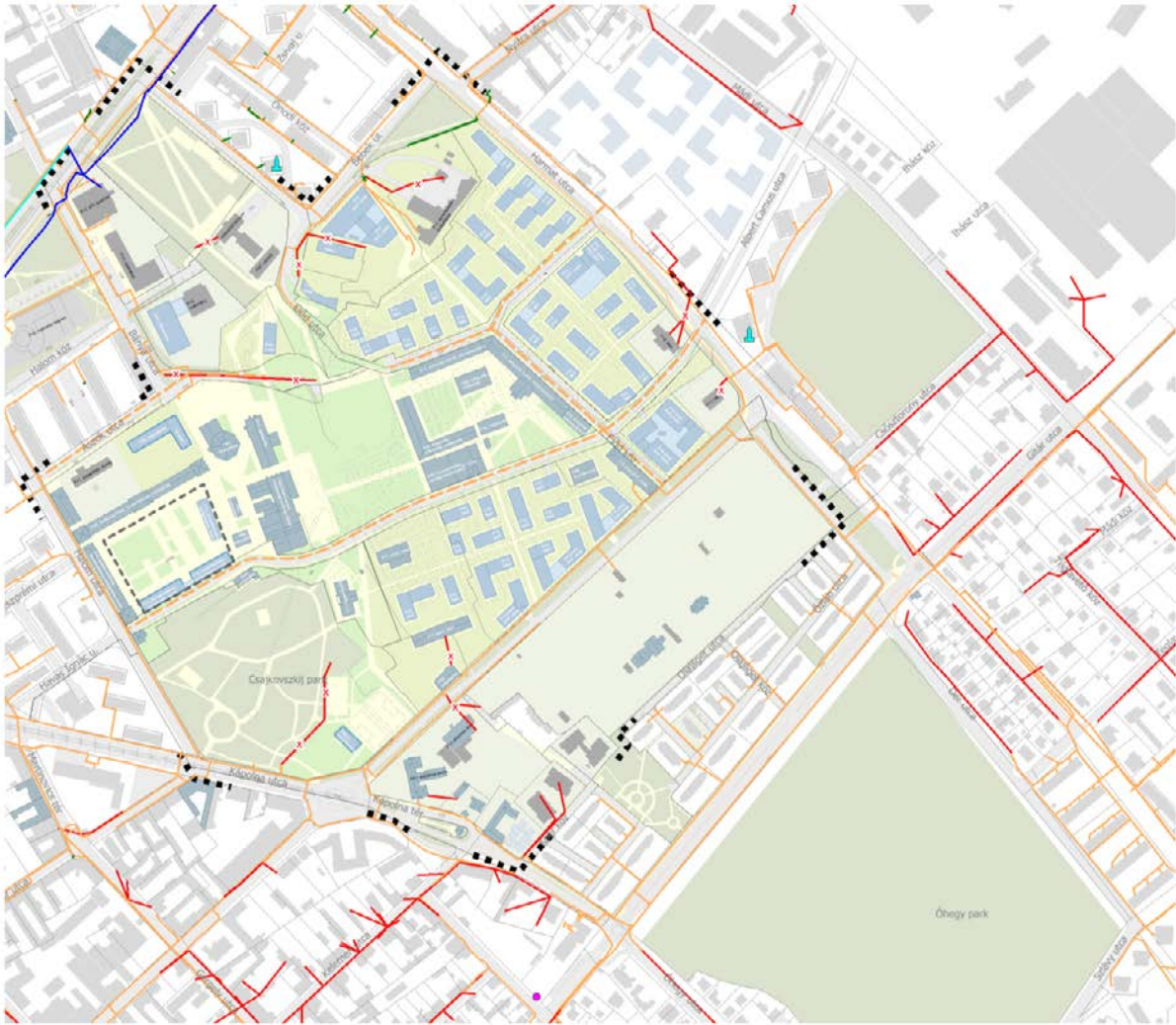
Az elektronikus hírközlési építmények engedélyezésének és bejelentéssel történő legalizálásának feltételeit az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet írja elő.

A rendelet hatálya kiterjed az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény (Eht.) 188. § 12. pontjában meghatározott elektronikus hírközlési építmények, mint sajátos építmények létesítésére és bontására.





A rendelet hatálya alá tartozó engedélyezési és bejelentési ügyekben első fokon a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala jár el. Az elektronikus hírközlési építmények engedélyezését – 2013. július 1-jétől az antennák, antennatartó szerkezetek, valamint az azokhoz tartozó műtárgyak tekintetében is – a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala végzi.

A nyújtott vezeték nélküli szolgáltatások folyamatos rádiós hálózatfejlesztést igényelnek, a szolgáltatók a tervezett telephelyeket illetően csak rövid távú (néhány hónapos) időszakokra vonatkozóan tudnak nyilatkozni. A 20/2020. (IX. 25.) NMHH rendelet (az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról) 8. szakaszának (Az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének települési szakági tervezésre vonatkozó szabályai) a 27. § (6) bekezdéséhez igazodva a település rendezési tervének lehetővé kell tennie a későbbiekben új telephely létesítését.




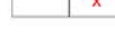
A tervezett fejlesztések révén jelentős vezetékes hálózatfejlesztés válik szükségessé. Az alépítményhálózat csöveit a közművek kiépítésekor le kell fektetni, a szolgáltatók kábeleiket az igények megjelenésekor behúzzhatják. A mobil kommunikációs hálózat lefedettségének bővítése is szükséges, amelyről a szolgáltatók saját beruházásban az igényeknek megfelelően gondoskodnak.







Megl. / Terv

-  Alépitmény
(Magyar Telekom)
-  Földkábel
(Magyar Telekom)
-  Légkábel
(Magyar Telekom)
-  Hírközlő kábel
(ELMŰ)

Megl. / Terv

-  Optikai kábel alépitményben
(NSN TraffiCOM)
-  Optikai légkábel
(NSN TraffiCOM)
-  Mobil bázisállomás
-  Átépitendő nyomvonal

Megl. / Terv

-  Zöldfelület
-  Épület
- Alaptérképi elemek**
-  Építési telek / Műemlék
-  Tervezési terület határa

Közműjavaslat – Elektronikus hírközlés

11. TSZT ÉS AZ FRSZ ELŐÍRÁSAIVAL VALÓ ÖSSZHANG

11.1 AZ FRSZ ELŐÍRÁSAIVAL VALÓ ÖSSZHANG BIZTOSÍTÁSA

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

FRSZ előírás	KÉSZ javaslat
„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”	Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd lentebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.
„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.”	Figyelembevételre került. Az övezetnél meghatározott szintterületi mutató értékek ennek megfelelőek.
„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”	A rendelkezés figyelembevételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.
„4. § (4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”	A területen nem került alkalmazásra.
„4. § (5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötöttpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”	A területen nem került alkalmazásra.
„4. § (6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.”	A területen nem került alkalmazásra.
„4. § (6a) A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg.”	A területen nem került alkalmazásra.
„4. § (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).”	A területet nem érinti.
„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”	Figyelembevételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

FRSZ előírás	KÉSZ javaslat
„5. § (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.”	Figyelembevételre került.

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”	A területen az épületmagasság került alkalmazásra.
„5. § (3) A Budai Vár 3. mellékletben lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.”	A területet nem érinti.
„5. § (4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.”	A területet nem érinti.
„5. § (5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint: a) kiemelten védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória), b) karakterőrző terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória), c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).”	A területet nem érinti.
Az I.-II. párkánymagassági kategória területei 6. §	A területet nem érinti.
A III. párkánymagassági kategória területei 7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel. (2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközti, átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a kész-ben a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület. (2a) magasépület létesítése esetén az átfedő utcai homlokzatok között a) 30 méter-es magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti, b) magasház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter, c) toronyház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani. (2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéraránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie. (3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymás felé néző, átfedő homlokzatok közötti nagyobb távolság alapján lehet megállapítani.	A területet nem érinti.
Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései 8. §	A területet nem érinti.
4. Egyes kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok 9. §	A területet nem érinti.
5. Egyes dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések 10. §	A területet nem érinti.
6. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás 11. § (1) A 3. mellékletben magasépítmények számára kijelölt területeken magasház vagy toronyház 30 m magasság feletti épületrészei az alábbiak figyelembevételével építhetők: a) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a területre meghatározott értéket, b) az épület külső homlokzatai által határolt, más jogszabály alapján számított szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként ba) magasház esetén a 900 m ² -t	A területet nem érinti.

<p>bb) toronyház esetén az épület legmagasabb pontjának 15-szörösét négyzetméterben kifejezve, de legfeljebb 1350 m²-t,</p> <p>c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek szintenkénti legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként</p> <p>ca) magasház esetén 50 méternél,</p> <p>cb) 90 méternél alacsonyabb toronyház esetén 55 méternél,</p> <p>cc) 90 méter, vagy annál magasabb toronyház esetén 60 méternél.</p> <p>(2) A 3. mellékletben kijelölt olyan területen, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter lehet, jelen rendelet hatályba lépésekor már meglévő toronyház 350,0 méteres körzetében – a városképi megjelenés és kompozíció függvényében – legfeljebb 90,0 méter legmagasabb ponttal toronyház is létesíthető.</p> <p>(3) A 3. mellékletben nem jelölt, nagyvárosias környezetben lévő Vt-H jelű területen olyan magasház létesíthető, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter.</p> <p>(4) Magas műtárgy – kizárólag közcélú szolgáltatás és közcélú feladatellátás érdekében – gazdasági vagy különleges területfelhasználási kategóriába sorolt terület azon részén létesíthető, amelyen magasépítmény elhelyezhető, de a KÉSZ nem teszi lehetővé magasépület létesítését.</p>	
<p>7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás 12. § „12. § (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága</p> <p>a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;</p> <p>b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt</p> <p>ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,</p> <p>bb) Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter;</p> <p>c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt</p> <p>ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,</p> <p>cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”</p>	A területet nem érinti.
<p>„12. § (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.”</p>	A területet nem érinti.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

FRSZ előírás	KÉSZ javaslat
<p>8. Közúti közlekedési terület (KÖu)</p> <p>„13. § (1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe</p> <p>a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),</p> <p>b) I. rendű főutak (KÖu-2),</p> <p>c) II. rendű főutak (KÖu-3),</p> <p>d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).”</p>	Figyelembevételre került.
<p>„13. § (2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során</p> <p>a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,</p> <p>b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,</p> <p>c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.”</p>	A Körvasút menti körút nyomvonala figyelembevételre került.
<p>„13. § (3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során</p> <p>a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,</p> <p>b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.”</p>	A területet nem érinti.
<p>„13. § (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”</p>	A területet nem érinti.
<p>9. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek</p>	A területet nem érinti.

„14. § (1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek színvonalas kialakítása érdekében a közterület kialakítása vagy átalakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.”	
„14. § (2) Az 1. mellékletben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalakat gyalogosútként, vagy gyalogos- és kerékpáros felületként kell kialakítani és fenntartani. A korzó kialakításakor legalább 6,0 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadálya van.”	A területet nem érinti.
„14. § (3) Az 1. mellékletben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány” megnevezésű útvonalakon a gyalogos és kerékpáros forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módokat megfelelően elválasztó, legalább 4,0 m széles burkolt felületet kell kialakítani és fenntartani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve fenntartani.”	A területet nem érinti.
„14. § (4) Az 1. mellékletben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.”	A területet nem érinti.
10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások „15.§ (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket: a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételezhető tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek, b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton faszor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,	Figyelembevételre került.
c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,	Figyelembevételre került.
d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.”	Figyelembevételre került.
„15. § (2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket: a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen, b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve, c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.”	A területet nem érinti.
11. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások 16. §	A területet nem érinti.
12. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás 17. §	A területet nem érinti.
13. Egyéb előírások	A területet nem érinti.

<p>„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt, vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:</p> <p>a) a pesti Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő pesti belvárosi területen a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során</p> <p>aa) legalább 3,0 méter és</p> <p>ab) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén,</p> <p>b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során</p> <p>ba) legalább 2,0 méter,</p> <p>bb) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.</p>	
<p>„18. § (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.”</p>	A területet nem érinti.
<p>„18. § (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.”</p>	A területet nem érinti.
<p>„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”</p>	Figyelembevételre került.
<p>„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”</p>	Figyelembevételre került.
<p>„18. § (6) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”</p>	Figyelembevételre került.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

FRSZ előírás	KÉSZ javaslat
<p>„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközökben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett</p> <p>a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,</p> <p>b) önálló épületként elektromos állomások,</p> <p>c) gázátadó állomások,</p> <p>d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint</p> <p>e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek is.”</p>	Figyelembevételre került.
<p>„19. § (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi terveszközökben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett</p> <p>a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,</p> <p>b) elektromos állomások,</p> <p>c) gázátadó állomások</p> <p>elhelyezésére szolgáló területek is.”</p>	Figyelembevételre került.
<p>„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”</p>	Figyelembevételre került.
<p>„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.”</p>	Figyelembevételre került.
<p>„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott</p> <p>a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,</p>	Figyelembevételre került.

b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”	
---	--

A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

FRSZ előírás	KÉSZ javaslat
„20. § (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.”	A területet nem érinti.
„20. § (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a a) közigazgatási, b) oktatási, c) hitéleti, d) egészségvédelmi, e) szociális, f) kulturális, g) művelődési és h) sport rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.”	A területet nem érinti.
„20. § (2a) A 3. melléklet szerint Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületeken belül kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 9,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható a) közigazgatási, b) oktatási, c) hitéleti, d) egészségvédelmi, e) szociális, f) kulturális, g) művelődési és h) sport rendeltetés számára.”	A területet nem érinti.
(2b) Magasépületek helye a kerületi településrendezési eszközben csak olyan látványvizsgálat alapján jelölhető ki, amely igazolja, hogy a tervezett épület látványa – forgalmas látványközpontokból (legalább a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól, a Duna-partokról és a hidakról) feltáruuló nézetekből – nem veszélyezteti Budapest városképének harmóniáját, különösen a világörökség védett látványát, valamint nem eredményez zavaró együttlátszóddást a kiemelt magassági hangsúlyokkal (legalább Parlament, Szent István Bazilika, Gellért-hegy, Budai Várhegy).	A területet nem érinti.
„20. § (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható.”	A területet nem érinti.
„20. § (4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.”	A területet nem érinti.
„20. § (5) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”	A területet nem érinti.

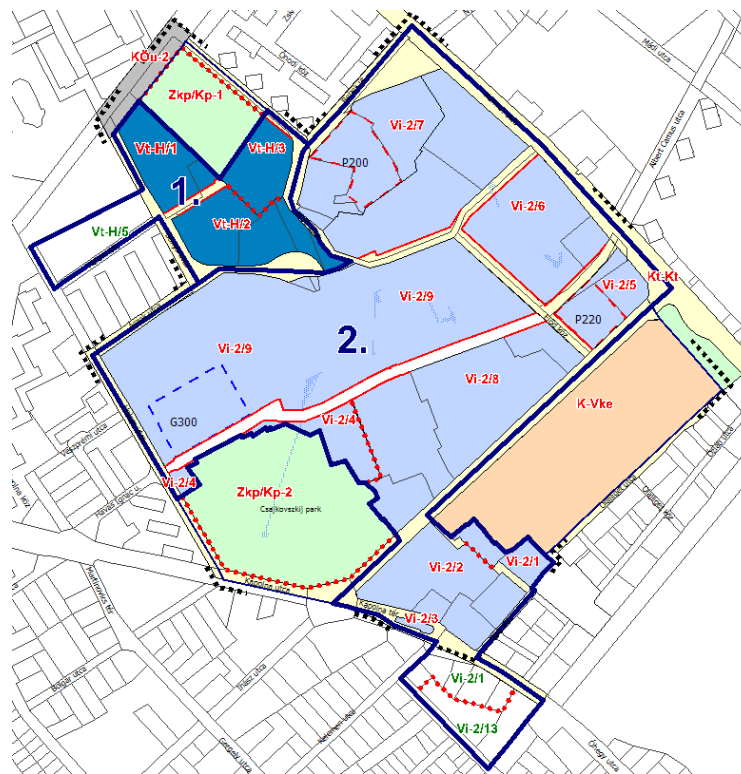
<p>„21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során</p> <p>a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége</p> <p>aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,</p> <p>ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,</p> <p>ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,</p> <p>ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;</p> <p>b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;</p> <p>c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége</p> <p>ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,</p> <p>cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,</p> <p>cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;</p> <p>d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;</p> <p>e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;</p> <p>f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;</p> <p>g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység között lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét; amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.”</p>	<p>Figyelembevételre került.</p>
<p>„21. § (2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során</p> <p>a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;</p> <p>b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;</p> <p>c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető</p> <p>ca) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,</p> <p>cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;</p> <p>d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha</p> <p>da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,</p> <p>db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;</p> <p>e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”</p>	<p>Figyelembevételre került.</p>
<p>„21. § (3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”</p>	<p>A területet nem érinti.</p>

11.2 BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG

Az FRSZ-ben meghatározásra került minden egyes területfelhasználási egység területén a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke (bs), ami az FRSZ-ben két részre tagolódik, az általános célokra felhasználható beépítési sűrűsége (bsá) és a kizárólag épületen belüli parkolás céljára igénybe vehető beépítési sűrűsége (bsp). Az egyes építési övezetekben kialakítható szintterületet szabályozó szintterületi mutató érték differenciáltan határozható meg, és az építési

övezeteknek együttesen kell megfelelniük a területfelhasználási egység egészére határt jelentő beépítési sűrűség értékeknek.

Koncepcionális döntés, hogy a kizárólag parkolás céljára igénybe vehető bónusz beépítési sűrűség érték kihasználásra kerül-e egyes területeken. Az általános beépítési sűrűség értéknek való megfelelés igazolása úgy történhet, hogy minden egyes területfelhasználási egység területén az összes érintett építési övezetben meghatározásra kerül az építhető összes szintterület az előírt szintterületi mutató alapján, és ezek összegzésre kerülnek a területfelhasználási egység területén, majd az így kapott értéket kell összevetni a területfelhasználási egység teljes területére vonatkoztatott beépítési sűrűség érték alapján számított építhető szintterülettel.



A területfelhasználási egységek határai, és az igazolás során használt azonosítási sorszámok

1.

építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szmá	Szmp	általános	parkoló
KŐKÉSZ - Vt-H/5	7287	1	1,2-	7287	8743
Vt-H/1	9410	1	0,5	9410	4705
Vt-H/2	14117	2,7	1	38115,9	14117
Vt-H/3	7564	1,5	0,5	11346	3782
Σ				66158,9	31348,4

2.

építési övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²		Építhető szintterület m ²	
		Szmá	Szmp	általános	parkoló
KŐKÉSZ - Vi-2/1	5753	0,6/0,8	0,25	4027	1438
KŐKÉSZ - Vi-2/13	6904	2	0,5	13808	3452
Vi-2/1	4341	1	0,35	4341	1519,35
Vi-2/2	18742	2	0,8	37484	14993,6

Vi-2/3	526	0,5	-	263	
Vi-2/4	7141	0,7	0,4	4998,7	2856,4
Vi-2/5	8450	1,5	1	12675	8450
Vi-2/6	20622	1,5	0,5	30933	10311
Vi-2/7	47344	1,5	0,8	71016	37875,2
Vi-2/8	40136	1,5	0,6	60204	24081,6
Vi-2/9	83962	1,0	0,35	83962	29386,7
Σ				323711,8	134364,1

Beépítési sűrűség igazolása

ssz.	terület nagysága (ha)	terület-felhasználási egység jele	FRSZ-ben meghatározott					KÉSZ-ben meghatározott		Az FRSZ-ben meghatározott és a KÉSZ alapján számított sűrűségi értékek különbsége		beépítési sűrűség értéke megfelel
			bs érték	bsá érték	bsp érték	bsá alapján számított építhető szintterület (m ²)	bsp alapján számított építhető szintterület (m ²)	szmá paraméter alapján építhető szintterület (m ²)	szmp paraméter alapján építhető szintterület (m ²)	bsá	bsp	
1	4,6673	Vt-H	3.25	2.25	1.00	103742	46107	66158,9	31348,4	0,83	0,33	✓
2	29,4061	Vi-2	3.50	2.50	1.00	736020	294408	323711,8	134364,1	1,40	0,54	✓

11.3 EKGISEBB ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

A beépítési sűrűség logikájával analóg módon a TSZT meghatározza egyes területfelhasználási kategóriákra a megengedett legkisebb zöldfelületi átlagértéket, ami a területfelhasználási egységre vonatkoztatott érték. Az egyes építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke differenciáltan határozható meg, és az építési övezeteknek összesen kell biztosítaniuk a legkisebb zöldfelületi átlagértéknek megfelelő zöldfelületet. Azoknak a területfelhasználási egységeknek a területén, ahol legkisebb zöldfelületi átlagérték meghatározásra került, az érintett építési övezetekben (a zöldfelület legkisebb mértéke alapján) kialakítandó zöldfelületnagyság összegzésével kapott értéket kell összevetni a területfelhasználási egység teljes területére vonatkoztatott legkisebb zöldfelületi átlagérték alapján számított kialakítandó zöldfelülettel.

Zöldfelületi átlagérték igazolása

ssz.	Terület nagysága (m ²)	Területfelhasználási egység jele	TSZT-ben meghatározott legkisebb ZFÁ (%)	Zöldfelület kialakítható nagysága ZFÁ szerint (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága KÉSZ alapján (m ²)	KÉSZ alapján számított ZFÁ (%)	ZFÁ megfelelés
1	46 673	Vt-H	20	9 221	10 859	23,6	✓
2	294 408	Vi-2	25	73 602	78 808	26,8	✓



KŐBÁNYA

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 területre vonatkozó kerületi építési szabályzat

TELEPÜLÉSKÉPI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

2022

Településképi örökségvédelmi hatástanulmány és értékvédelmi terv-

A Budapest 10. 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 területre vonatkozó kerületi építési szabályzat

a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 14. mellékletében előírt adattartalommal

Tartalom

1. Örökségvédelmi vizsgálat

- 1.1 A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag 3-14
- 1.2 Nem szükséges
- 1.3 A védett műemléki értékek települési értékleltára, amely értékkataszterben tartalmazza:
- 1.3.1. a világörökségi, és a világörökségi várományos helyszínek és területeket 15
 - 1.3.2. az országos építészeti örökség elemeit 15-18
 - 1.3.3. a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket és a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket 18
- 1.4 A helyi építészeti örökség települési értékleltára 18-20
- A fejlesztési terület ismertetése 20-44

2. A rendezés során tervezett változások hatáselemzése:

- 2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése. 44
- 2.2. A 2.1. pontban szereplő változások hatásai: 48
- 2.2.1. a régészeti örökségre, 48
 - 2.2.2. a történeti településre, település- és tájszerkezetre, 48
 - 2.2.3. a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre. 48-52

3. Értékvédelmi terv

- 3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények 52-53
- 3.2. önkormányzati feladatok meghatározását. 53-54

Fotódokumentáció a tervezési területről 55-81

ÖRÖKSÉGVÉDELMI VIZSGÁLAT

1.1 A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag)

A település bemutatása általános településkép.

Budapest X. kerülete, vagyis Kőbánya (németül: Steinbruch) a főváros pesti oldalán elhelyezkedő terület.

Budapest jelenlegi területe több történeti település egybeolvasztása révén alakult ki, így szerkezete többközpontúvá fejlődött, amelyben a főközpont markáns túlsúlya érvényesül. A városszerkezet kitüntetett súlypontjait képezik az egykor önálló, történeti települések központjai, ezek egyike Kőbánya központi térsége is, amely egyúttal a főváros földrajzi középpontja.

Kőbánya története

Az Árpád-korban a terület Új-Bech halászfaluhoz tartozott, majd a tatár pusztítás után elnéptelenedett. Ekkor került (Kewer) Kőér néven a Nyulak szigeti apácakolostor birtokai közé.

A hivatalos iratok alapján Kőbánya története IV. Bélától indul. Ekkor adományozza Pest városának Ó-hegy Kewer (ma Kőér) nevű részét. A földművelés mellett, a mészkőbányászat is beindult. A kerület neve az egészen a középkorig visszanyúló kőfejtésre utal. Ennek emlékét őrzi a Kőér utca. Már a 13. századtól ismerték kőbányáit.

A terület a török hódoltság alatt Pest városa és különböző nemesi családok uradalma volt. Kőbánya területén a 17. század elejétől intenzív bányászat folyt. A kitermelést a gyarapodó Pest építőanyag igénye csak fokozta. Pest város kizárólagos tulajdonába 1739-ben kerül, hosszas pereskedés után. 1890-ben a veszélyes bányászat miatt beszüntetik ezt a tevékenységet. A fennmaradt, több mint 35 km hosszú, fésűs elrendezésű összefüggő pincerendszer Magyarország egyik legnagyobb pincerendszerét képviseli.

A kőfejtés mellett a téglagyártás és a szőlőtermesztés is virágzott Kőbányán. A pesti szőlőültetvények 80%-a a mai Kőbánya területén helyezkedett el. Kőbánya két szőlőhegye az Ó- és Új-hegy voltak. Az évszázadok folyamán elsősorban a bortermelés, majd a sörgyártás céljára hasznosították a megmaradt pincerendszert. A legnagyobb a Kőrösi Csoma Sándor út és a Kolozsvári utca találkozásánál kezdődik, teljes hossza körülbelül 33 km.

A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték meg kiharcellázni és ekkor kezdődött meg Kőbánya átalakulása.

A pestiek, mint kellemes kirándulóhelyet és helyi borvidéket tartották számon a települést. Az egykor a Városligettől az Ó-hegyig terjedő és jelentős mértékű virágzó bortermelésnek a filoxéra járvány vetett véget.

A borászat által hátrahagyott pincéket később a sörgyártás hasznosította, amely a 19. század közepétől terebélyesedett ipari méretűvé, amikor Dreher Antal a városrészt a sörgyártás fellegvárává tette. Ehhez hozzájárult az is, hogy Kőbánya kiváló vízforrásokkal is rendelkezett.

Kőbánya másik meghatározó gazdasági tényezője a téglagyártás volt, a bőségesen rendelkezésre álló alapanyag miatt. A téglá iránt a kereslet különösen az 1838. év nagy pesti árvízét kövező újjáépítések miatt nőtt meg.

Fontos ágazattá vált a sertéskereskedelem is, amikor a 18. században Pesten megtiltották a sertések tartását. A Budapest-Cegléd vasútvonal 1847-es megnyitása és megállóhely létesítése Kőbányán, a városrészt az európai sertéskereskedelem egyik központjává tette. A legnagyobb telepek a Vaspálya és a Kápolna utca mentén helyezkedtek el, ennek emlékét őrzi a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A

sertésenyésztés újabb lépcsőt jelentett a városrész fejlődésében. A hízaldák mellett szállodák is épültek az idelátogató kereskedők számára. A sertésenyésztésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett véget. A sertésenyésztésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett véget.

A hagyományos iparágaknak sokáig nagy szerepe volt a térség fejlődésében.

Az 1800-as évek derekától számos nagy gyár létesült Kőbányán. Pest, Buda és Óbuda fővárossá egyesítése során a városrendezési terv Kőbányát ipari körzetnek jelölte ki, továbbá ide telepítették a közcélú, de alapvetően periférikus intézményeket is: a Hungária körút menti laktanyákat, a Kozma utcai börtönt és az Új köztemetőt. A temetőt és egyben Kőbányát 1891-től gőzüzemű, majd két évre rá már villamosvonal kapcsolta a belvárosi Kálvin térhez (ez a mai 37-es villamos). A gyárak végleg kiszorították a még meglévő szőlők területét, ami a kerület fejlődésének adott új, eddig nem látott lendületet. Az ipari tevékenység fontos elemeként a Rákos-patak és a Kerepesi út találkozásánál állt hajdan Széchenyi István malma. A XIX. század legelején alakult az első téglagyár a Drasche, ezt vette át 1868-ban a "Kőszénbánya és Téglagyár Társulat Pesten". A híres kőbányai sörgyárak alapjait az 1850-es években rakták le, ekkor kezdte meg működését a Perlmutter, a Barber és a Klusemann-féle serfőző. 1827-ben itt került sor az első magyarországi vasútépítési kísérletre: a mai Baross térnél lévő pesti vámház és a kőbányai szőlők között lóvontatású magasvasút épült, amely utasokat és épületkövet egyaránt szállított. A kivitelezés tökéletlensége miatt a pálya azonban alig egy év alatt tönkrement. A kerület városszövetét alapvetően meghatározta a vasúthálózat, amelynek nemcsak legfontosabb vonalai és elágazásai sűrűsödtek a térségben, hanem az iparvágányok kihúzásával új nehézipari, nagy szállítás-igényű üzemi telephelyek létesültek, új munkahelyek ezreit teremtve meg.

Az ipari fejlődés a térség társadalmát is alapvetően átalakította. Kőbánya – a korábban ide tartozó tisztviselőtelepek elcsatolásával – munkáskerületté vált. Miután 1872-ben – Budapest megalakulásával – a főváros tizedik kerülete lett, folyamatosan és rohamosan kezdett nőni a kerület lakosainak száma. 1869-ben 4353-an laktak Kőbányán, ez a szám 1910-re 51034-re emelkedett. Lakóterületei a filoxéravész során kipusztult óhegyi szőlők felé terjeszkedtek, de a központ továbbra is a mai Szent László tér környéke volt, ahol a századfordulóra felépült a katolikus templom és a városháza. A lakóházak túlnyomórésze ekkoriban még földszintes volt. A vasútvonalak, illetve a Gyömrői és Jászberényi út mentén terjeszkedő ipartelepek Budapest legjelentősebb egybefüggő ipari övezetét tették Kőbányát. A hihetetlen fejlődés rengeteg gonddal járt. A növekedés ellenére egész Budapesten a X. kerületben volt a legrosszabb az iskolai helyzet. Mindössze három iskola működött a kerületben, és csak a tankötelesek 56%-át írták be iskolába. A helyzet megoldására 1904-ben gimnáziumot alapítottak Kőbányán. A lakosok nagy része munkás volt, akik az újonnan ide települt gyárakban dolgoztak. A lakásínség már a századfordulón komoly probléma volt, amelyet az egyes üzemek munkáslakótelepek építésével igyekeztek enyhíteni (pl. a Salgótarjáni úti MÁV-lakótelep). Az 1920 után érkező menekültek tömegeit csak szükségbarakkokban tudták elhelyezni; utóbb az emberibb lakáskörülmények megteremtésére épült fel a Hős utcai, a Bihari utcai, a „Kis-Sibrik” és a Pongrác úti lakótelep, valamint az ún. Városszéllitelep, amelyet ma Kőbánya-Kertvárosnak neveznek. A beépítetlen Ligettelken 1925-ben avatták fel az új lóversenyteret.

Kőbányához tartozott Pest második nagy közparkja, a Népliget is, amelyet eredetileg a futóhomokot megkötendő fásítottak még a XIX. század derekán. 1888-tól alakították közparkká, virágkora az I. világháború előtti évtizedekre esett. A második világháború közvetlenül viszonylag csekély pusztítást okozott, viszont a szovjethadsereg számos üzem gépsorait leszerelte. A következő évtizedekben magára találó Kőbánya továbbra is ipari kerület maradt: bár a gépipar visszaszorult, erősödött a híradástechnika, a vegyipar és az élelmiszeripar jelentősége. A lakáskérdés megoldására 1953-tól az Üllői út mellett, 1961-től pedig a Harmat u. és Mádi u. között épültek új lakótelepek. Önálló városrész jött létre az Újhegyi lakótelep felépítésével.

A 80-as években már a kisebb léptékű, általában sorházas lakásépítés dominált. A Lóversenyter szomszédságában jött létre a maga idejében korszerűnek számító Hungexpo vásárváros. Ebben az

időben Kőbánya városközpontja sokat veszített hagyományos karakteréből: a Kőrösi Csoma Sándor út mentén a régi épületállomány bontásával emeltek új, hat-tízemeletes lakóházakat, miközben mellettük lassanként leromlottak a kisvárosi léptékű bérházak

A városrészek településszerkezete:

Kőbánya sajátos adottságokkal rendelkezik, mivel belső szerkezetét a különböző irányokban futó vasútvonalak egyértelműen meghatározzák. A X. kerület alapvető szerkezeti tagolását ez a hatás alakította ki, a finomabb struktúrákat pedig az egyes területrészek úthálózata definiálja.

A X. kerület hagyományos, városias arculatú központja a Liget tér – Mázsa tér környéke, amely elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai és bőséges területi kínálata révén igen nagy fejlesztési potenciállal rendelkezik. A X. kerület egyedi jellegzetességei a sugaras városszerkezet és a helyi átlós struktúra kapcsolódási pontjaiként működő csillagcsomópontok – a Mázsa tér, a Hízlaló tér és az új köztemető főbejárata

Felsőrákos

Lehatárolása: Kerepesi út a Fehér úttól – Sárga rózsá utca – Pesti határút – Jászberényi út – Fehér út a Kerepesi útig. Területe szomszédos a XIV., XVI. és XVII. kerületekkel, illetve Kőbányán belül Óhegygel és Ligettelekkel.

Eredetileg Felsőrákosi rétek volt a neve. Földrajzilag a Rákos-mezőn található.

Történelmileg a legelső szerepet a Nagycicce utca környékén található, a középkori országgyűlések és hadrakelések helyéül szolgáló Királydomb, valamint a Rákos-patak legelőiben dús, hal- és vadállományban gazdag térsége játszotta. Egészen a török hódoltságig az országgyűlések, valamint király- és kormányzóválasztások színhelye volt. Ez a gyülekezésre is alkalmas hely kényelmesen el tudta tartani az itt táborozók sokszor hatvanezerre rúgó népes seregét.

Gyárdűlő

Lehatárolása: a Mázsa tértől a MÁV szolnoki vasútvonala – Száva utca – Üllői út- a MÁV hegyeshalmi vonala – Kőbányai út a Mázsa térig.

873-ban kapta a nevét a városrész, a környéken létesült gyárakról.

Történelmét a mai Mázsa tér környékén épült sertéspiac indította meg, amelyet 1861-ben adtak át, egy 20 holdas területen. Fokozatosan innen látták el egész Budapest sertésfogyasztását, hiszen a környéki gazdák ide hozták hízósertéseiket eladásra.

A 19. század végén az iparosodás növekvő üteme Budapestre szívtá a falusi lakosságot, melynek hatására a 20. század elejére lakásínség lépett fel. Kőbányán az első szükséglakásokat 1886-ban épültek és egészen 1956-ig tartott. Ekkor épült meg a tisztai lakótelep szocreál stílusban. Később az 1970-86-as években sorra épültek a lakótelepek

Keresztúridűlő

Lehatárolása: Meténg utca a Kozma utcától – Fátyolka utca – Bogáncsvirág utca – Tarkarét utca – az Újköztemető északi fala és annak meghosszabbított vonala – Álmos utca – Maglódi út – Sírkert utca – Kozma utca a Meténg utcáig.

Ezt a területet a főváros 1884-ben vásárolta meg Rákoskeresztúrtól az új köztemető létesítése céljából. Területének szinte egészét ma az Új köztemető, a Kozma utcai izraelita temető és a Gránátos utcai izraelita temető foglalja el, illetve az ezekhez kapcsolódó iparágak

Kúttó

Lehatárolása: A MÁV szolnoki vonala a Száva utcától – a MÁV lajosmizsei vonala – Ferihegyi repülőtérre vezető út – Üllői út – Száva utca a MÁV szolnoki vonaláig.

Kőbánya része, amelyet a 20. század elején még itt található Kút-tórol neveztek el. (A városrész eredeti neve *Kúttódűlő* volt.)

Forgalmassága, illetve ipartelepi jellege folytán roppant gyéren lakott terület.

Laposdűlő

Laposdűlő markánsan elkülönülő részekből áll.

Kőbánya része, amelyet természeti adottságai miatt a 19. században egyszerűen „Laposnak” neveztek. Területén található a Pongrác úti lakótelep, a MÁV Gépgyár munkáslakótelepe, valamint a Hős utca nagyobb része.

Ligettelek:

Lehatárolása: Kerepesi út a MÁV ceglédi vonalától – Fehér út – Kőrösi Csoma út – a MÁV ceglédi vonala a Kerepesi útig.

Kőbányán 1847-ben alakult meg a Ligettelek Társaság, amely szórakoztató negyedet hozott létre ezen a területen. Bár a vállalkozás néhány év múlva megszűnt, a városrész nevéként e név fennmaradt. Ligettelek Kőbánya város része volt Budapest létrehozásáig mikor is az újonnan alakult város X. kerületének egyik része lett.

Kőbánya - Kertváros:

Lehatárolása: Jászberényi út a Kozma utcától – Vadszőlő utca – Eszterlánc utca – az Új Köztemető északi fala – Tarkarét utca – Bogánccvirág utca – Fátyolka utca – Meténg utca – Kozma utca a Jászberényi útig. Kőbánya része, amelyen a főváros 1934-ben lakótelepet hozott létre, szegényebb családok részére. Kezdetben *Gömbös-telepnek*, később *Városszéli telepnek* nevezték. 1986-ban a Kőbányai Tanács Hivatala az ott élőknek az épületeket és a telkek egy részét eladta. A későbbiek folyamán a Tanács a tulajdonában maradt telekrészekre sorházak építésére alkalmas területeket alakított ki és azokat értékesítette. Ebben az időszakban kapta meg mai arculatát a városrész. Mai megnevezését 1991-ben kapta.

Népliget:

A park területe teljes egészében Budapest X. kerületében van.

A kőbányai futóhomok megkötésére 1855-ben akácfákkal kezdték beültetni a poros területet. 1868-ban született meg a terv egy park létrehozására az Üllői út mellett. Utat építettek, fákat ültettek, kijelölték a nép szórakoztatására szolgáló területeket. Itt azelőtt homokbánya, majd szeméttelap volt. A parkot az 1860-as években alakították ki végleges méretét 1942-ben érte el. Fás, virágos, pázsitos pihenőhely belső sétányokkal, fasorokkal szobrokkal, emlékművekkel.

Az 1910-es évektől kezdve a Mutatványos tér volt a Népliget egyik legnépszerűbb része. Komplet vigalmi negyed, ahol gyorsan megszülettek a színesre festett, lampionnal díszített szórakozóhelyek: volt mozi, vendéglők, dodzsem, cirkusz, céllövölde, barlangvasút, kör- és hajóhinta. Itt állt Kemény Henrik Bábszínháza és Közép-Európa legnagyobb és leghosszabb hullámvasútja is. A Magyar Tanácsköztársaság idején a parkban nagyszabású játszótereket alakítottak ki. 1936-1972 között rendeztek a Népligetben autó- és motorversenyeket

1933 és 1935 között a Népligetet újra formálták. A park 1942-ben érte el mai méretét. A Népligetben található az 1977-ben megnyitott és 2017-ben bezárt Planetárium is, amelynek kupolájában csillagászati előadásokat és pop- illetve klasszikus zenével kísért lézerebmutatókat tartottak.

A Népligetben 1987-ben megnyitott Jurta Színház, amely társulatának feloszlását követően a rendszerváltás egyik kitüntetett helyszíne lett, ahol politikai gyűléseket tartottak.

1991-től 2008.-ig működött a Jurta Színház épületben az E-Klub, amelynek helyére, még ugyanabban az évben, a Diesel Club költözött be. Az épület alsó szintjén 1997-től néhány évig működött a Láthatatlan Kiállítás. melyet 2013 körül új helyre költöztettek.

Óhegy:

Határai: Maglódi út a Jászberényi úttól – Sibrik Miklós út – a MÁV szolnoki vonala – Liget tér – Kőrösi Csoma Sándor sétány – Kőrösi Csoma út – Jászberényi út a Maglódi útig.

A városrész magja a 148 m magas Ó-hegy, amelyen a 19. században még nagy szőlőskertek voltak. Később hozzácsatolták az Óhegydűlőt, vagyis a Gyömrői út és a Ferihegyi repülőtérre vezető út közötti területet. A lakótelep 1961-1982 között épült.

Téglagyárdűlő:

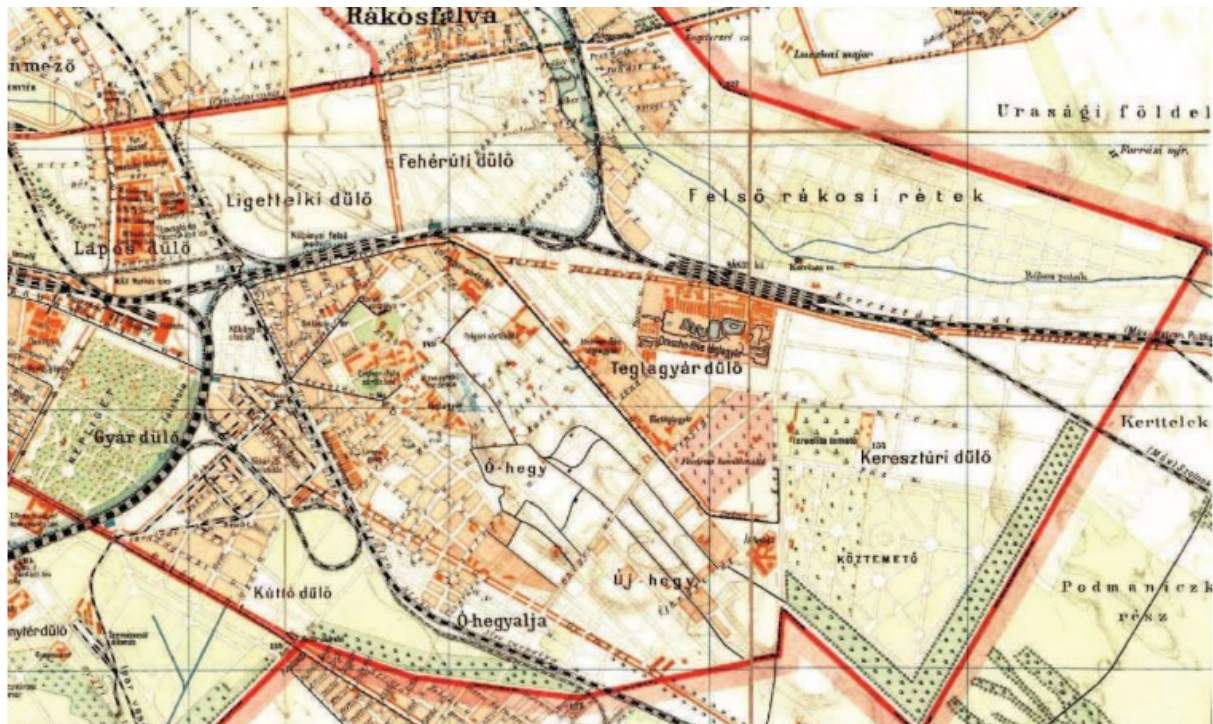
Lehatárolása: Jászberényi út a Maglódi úttól – Kozma utca – Sírkert utca – Maglódi út a Jászberényi útig.

A városrész a nevét az itt létesült, azóta megszűnt téglagyárakról kapta. Korábban ipari jellegű, gyéren lakott városrész.

Újhegy:

Mivel a városrész az 1970-es évek óta létezik jelenlegi formájában. 1970 előtt szőlőföldek és bányák voltak ezen a területen, majd 1974-1978 között épült a több tízezer ember számára otthont adó panelházas lakótelep.

Kőbánya történet településmagját a Felsőrákos, Ó hegy és a Gyárdűlő nevezetű városrészek képviselik.



Kőbánya Budapest és környéke 1909-es térképén

FELHASZNÁLT IRODALOM:

Kőbánya településképi arculati kézikönyv

Jubileumi Könyv

Sörről híres Kőbánya 1854-2004

Dreher Sörgyárak

Buzás Kálmán: Kőbánya

Kőbányai Önkormányzat honlap

Wikipédia: Budapest X. kerülete

Wordpress: Sörgyár és pincerendszer Kőbányán

HG.hu: A mélység titka Kőbányán

Elektronikus Periodika Adatbázis Archívum: Napkelet 14.évf.7.sz. (1936. július 1.)

Bisztray Gyula: Az ismeretlen Kőbánya

Katona Csaba: Töréspont

Az első világháború hatása a magyarországi sörgyártásra, különös tekintettel Budapestre

Belvedere 98/X. 1-2 Kláben Gyula Évszázadokban mért siker A Dreher Sörgyárak Rt. története

Védési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Integrált városfejlesztési stratégia

BFVT Kft. Tanulmányterv 2020

TÉRKÉPEK:



Első katonai felmérés 1782-1785

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



Második katonai felmérés 1819-1869

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



Pest és órnyékének áttekintő térképe 1775

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



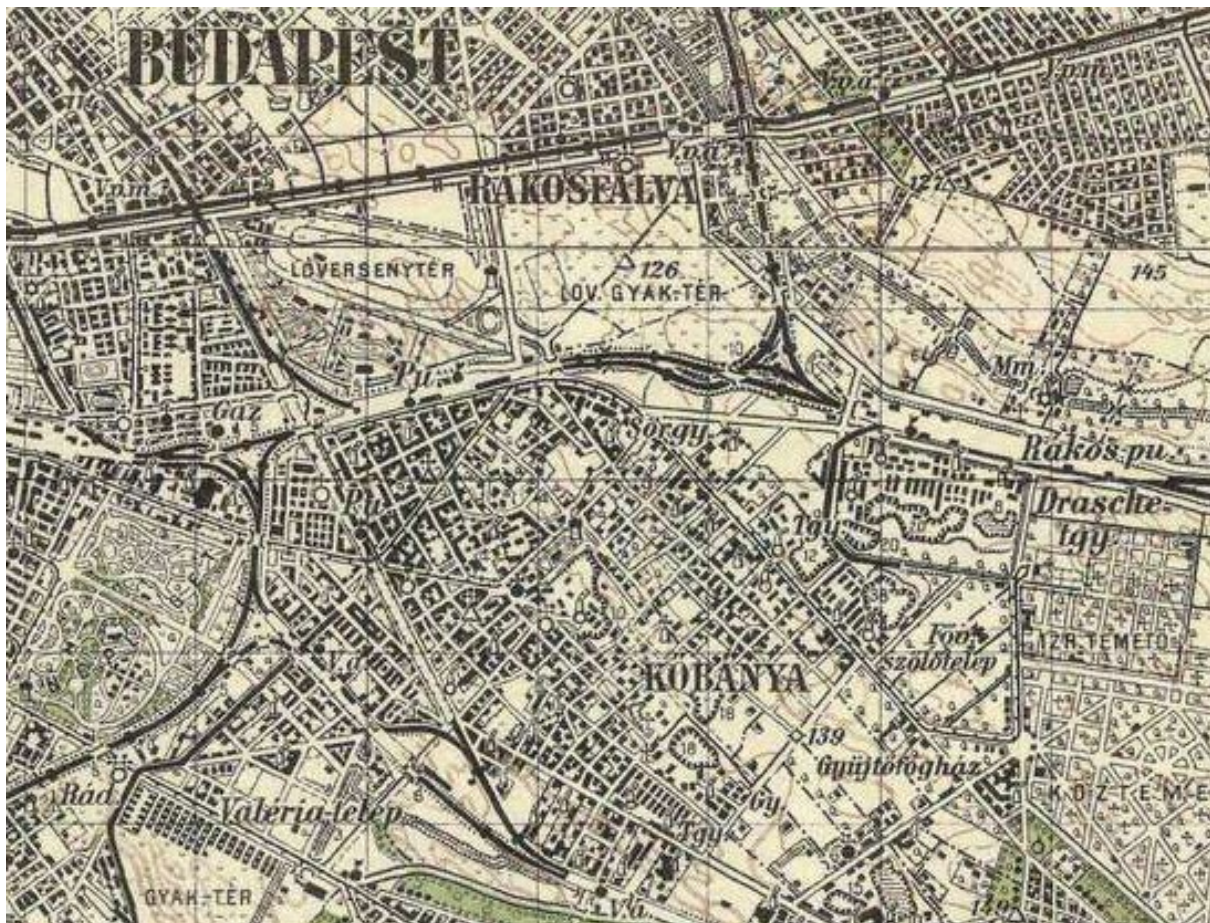
Harmadik katonai felmérés 1869-1887

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



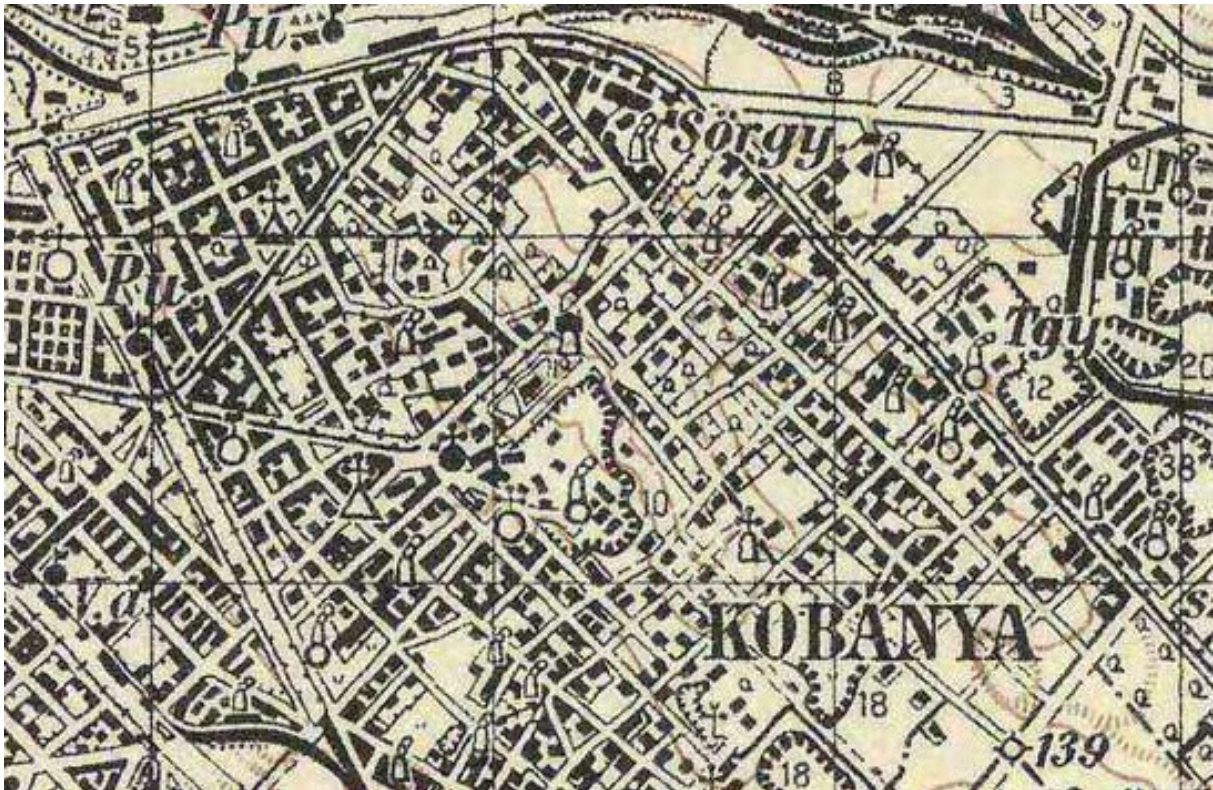
A Dreher Sörgyár területe a harmadik katonai felmérésen

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



Magyarország katonai felmérése 1941

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



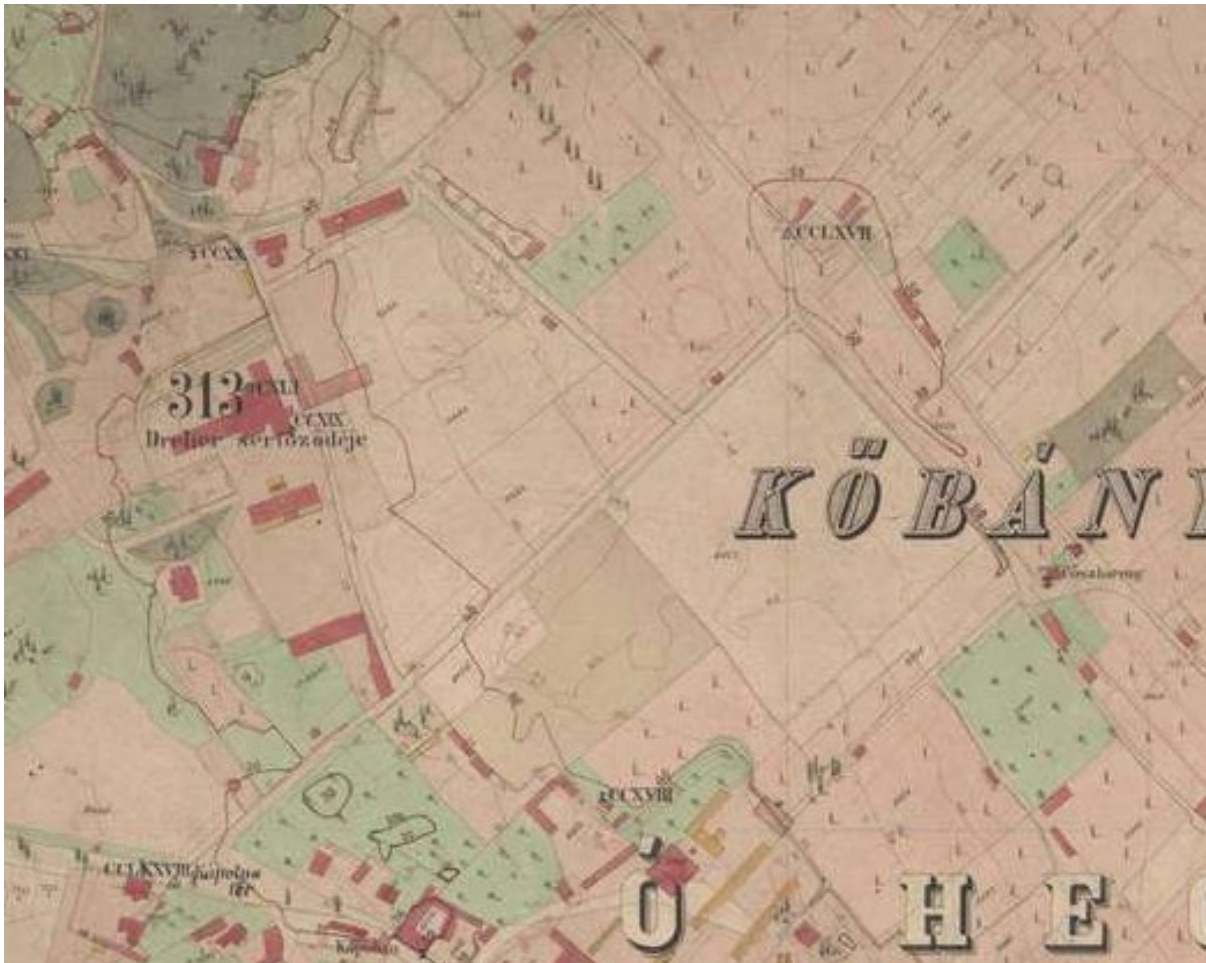
A Sörgyárak területe

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



Pest szabályozási térképe 1873

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



Budapest kataszteri térképe 1878 a Dreher Sörgyárral

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



Pest kataszteri térképe a Dreher Sörgyárral 1867-1920

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.



A tervezési terület kataszteri térképe 1912-ben

forrás: Arcanum Adatbázis Kft.

1.3 VÉDETT MŰEMLEKI ÉRTÉKEK ÉRTÉKLELTÁRA

1.3.1 Világörökségi és világörökség várományos helyszínek:

(a fejlesztési területen, vagy annak határán)

azonosító	hrsz	védelem státusza	védelem fajtája	település	név
30484	39124	világörökség várományos	helyszín	Budapest 10 Szent László tér- Bánya utca	Lechner Ödön művei helyszín Szent László plébániatemplom
30485	41425,41426,38937 39031/14, 39031/16 39047, 39049/1, 39115, 39120/2, 39122, 39123, 39127, 39129, 39130, 39203/2	világörökség várományos	védőövezet	Budapest 10	Lechner Ödön művei védőövezet

A védőövezet:

település	hrsz	műemléki védelem jellege
Budapest 10	38937	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39031/14	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39031/16	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39047	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39049/1	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39115	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39120/2	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39122	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39123	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39127	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39129	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39130	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	39203/2	műemléki környezet világörökség
Budapest 10	41425	világörökség
Budapest 10	41426	világörökség

1.3.2 Országos építészeti örökség elemei (épületek, együttesek):

(a fejlesztési területen, vagy a határán)

törzsszám	azonosító	védelem fajtája	cím	név	hrsz	jelleg
16206	16191	műemlék	Budapest 10. Halom u. - Martinovics tér - Kápolna u. -	Lakó, gazdasági, üzemi és egyéb kiszolgáló, épületek	41446	épült: 1874- 1908

			Kápolna tér - lhász u. - Előd köz - Ászok u. által határol			
16345	19113	műemlék	Budapest 10. lhász u. 29.	gép és kazánház	41453/1	épült: 1903
16345	17593	műemlék	Budapest 10. lhász u. 29.	kőbányai vízműtelep	41453/1	épült: 1869- 1871
16345	19112	műemlék	Budapest 10. lhász u. 29.	lakóház	41453/1	épült: 1903
16345	19114	műemlék	Budapest 10. lhász u. 29.	vízmedence	41453/1	
16345	19111	műemlék	Budapest 10. lhász u. 29.	vízmedence	41453/1	
15686	1091	műemlék	Budapest 10. Szent László tér	Rk. templom	39124	eklektikus- szecessziós épült:1892- 1906
15686	24477	műemléki környezet		Rk. templom ex-lege műemléki környezete	39127, 39123, 39122, 39120/2, 39119, 39115, 39113, 39130, 39129, 39047, 39049/1, 39203/2, 41431, 38937, 39031/14, 39031/16, 39126/1, 39126/2, 39126/3, 41426/1, 41426/2, 41426/3	
15681	1079	műemlék	Budapest 10. Halom u. 42. lhász.u. 28.	kúria (Havas villa)	41446	klasszicista épült:1856
15681	24450	műemléki környezet		kúria ex-lege műemléki környezete	41449, 41447, 41448, 41453/1, 41460/8, 41460/10, 41459, 41452,	

					41451/2, 41408/1, 41406/1, 41427, 41407, 41408/2, 41409, 41411, 41438/8, 41438/9, 41438/3, 41438/4, 41438/5,41447, 41449	
15683	1081	műemlék	Budapest 10. Kápolna tér	Rk. kápolna	41455	barokk épült: 1739- 1740
15683	24455	műemléki környezet		Rk. kápolna ex-lege műemléki környezete	41457, 41839, 41825, 41383/2, 41456, 41454, 41453/4, 42032/5, 41480, 42027/5, 42031, 42027/4	
16206	12014	műemlék	Budapest 10. Halom u. - Martinovics tér - Kápolna u. - Kápolna tér - Ihász u. - Előd köz - Ászok u. által határolt terület	Sörgyári együttes	41446, 41447, 41448	épült 1863- 1930
16206	13433	műemléki környezet		Sörgyári együttes műemléki környezete	41449	

Országosan védett parkok, kertek, síremlékek, és építmények:

(a fejlesztési területen, vagy a határán)

törzsszám	azonosító	védelem fajtája	cím	megnevezés	hatsz	jelleg
16206	16192	műemlék	Budapest 10 Halom u. - Martinovics	kert	41447	

			tér - Kápolna u. - Kápolna tér - lhász u. - Előd köz - Ászok u. által határolt terület			
16206	13433	műemléki környezet	Budapest 10 Halom u. - Martinovics tér - Kápolna u. - Kápolna tér - lhász u. - Előd köz - Ászok u. által határolt terület	Sörgyári együttes műemléki környezete	41449	

Forrás: Lechner Nonprofit Kft

1.3.3 Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

(a fejlesztési területen, vagy a határán)

azonosító	település	hrsz	régészeti védelem	név
15229	Budapest 10	41315	régészeti lelőhely szakmai védelem	Harmat utca 31 Csősztorony
15233	Budapest 10	3	régészeti lelőhely szakmai védelem	Kápolna utca 14 (ev.templom)

Forrás: Lechner Nonprofit Kft

1.4 HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA

(a fejlesztési területen, vagy a határán)

Fővárosi helyi védett épületek

szám	cím	hrsz	megnevezés
1	Kápolna köz 2. lásd: Kápolna utca 14.		
2	Kápolna utca 14 Kápolna köz 2	41498	evangélikus templom
3	Kőér utca 62. lásd: Óhegy utca 9-11..		
4	Kőrösi Csoma Sándor út 36-38. Harmat utca 10-12	39185	lakóépület
5	Óhegy utca 2-4.	42032/5	Kőbánya régi iskolája
6	Óhegy utca 9-11 Kőér utca 62	42018	katolikus templom Árkay Aladár, 1925-1927
7	Szent László tér 19-20.	39127	középület
8	Szent László tér 22 Liget utca 23	39114	lakóépület
9	Szent László tér 29	39122- 39123	városháza

Megállapította: Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017 (IX.29) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

Hatály: 2022.03.04.

Fővárosi helyi védettegyüttesek:

szám	megnevezés
1	Bánya utca páratlan oldala a Bánya utca 1-től a Bánya utca 23-ig, páros oldala a Bánya utca 2-től a Bánya utca 20-ig, a 39099, 39100, 39101, 39102, 39088/2, 39088/3, 39107, 39108, 39109, 39110, 39112, 39113, 39158, 39157, 39156, 39155, 39154, 39153, 39147, 39146, 39144, 39142 helyrajzi számú ingatlanok
2	Halom utca páratlan oldala a Halom utca 13/A-tól a Halom utca 15-ig, a 39053/4, 39053/2, 39052 helyrajzi számú ingatlanok

Megállapította: Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017 (IX.29) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

Hatály: 2022.03.04.

Kerületi helyi védett épületek:

szám	cím	hrsz	megnevezés (egykori funkció)	épült
1	Kápolna utca 25. - Martinovics tér 10.	41811	Lakóépület üzlettel (Lakóépület üzlettel) Lemberger Alfréd	1894.
2	Kápolna tér 4.	41454	Általános iskola (Községi elemi iskola)	1887
3	Kápolna tér 3.	41453/4	Lakóház (Feltehetőleg plébánia, majd elemi iskola)	1860 körül
4	Harmat utca – lhász utca, sarok	41451/6	Lakóépület (Lakóépület - munkáslakóház)	1880 körül
5	Harmat utca 24.	41332/4	Lakóépület	1870 körül, későbbi kiegészítés- sel.
6	Harmat utca 20. – Nyitra utca 1.	41334	Lakóépület (Lakóépület)	1959-60
7	Harmat utca 23.	41450/2	Lakóépület ("Jenő otthon" lakóépület) Dr. Vitéz Kiss Tibor	1942
8	Harmat utca 26.	41332/5	Lakóépület ("Antal otthon" lakóépület) Dr. Vitéz Kiss Tibor	1942
9	Kőrösi Csoma út 24- 26. – Ónodi utca 15.	39135	Fővárosi Bajcsy Zsilinszky Kórház Gizella rehabilitációs osztálya (Terhes nők otthona és szülőintézete) Dr. Kotsis Endre, Sinkovits Lajos	1928
10	Harmat utca 26.	41332/6	Lakóépület (Mezőőri lak)	XIX. sz. eleje

Megállapította: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő Testülete a településkép védelméről szóló 15/2019 (VI. 27) Önkormányzati Rendelet 1. melléklete

A tervezési terület:

Budapest 10. 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.



Védetté nyilvánítás:

11/2006. (V. 9.) NKÖM rendelet

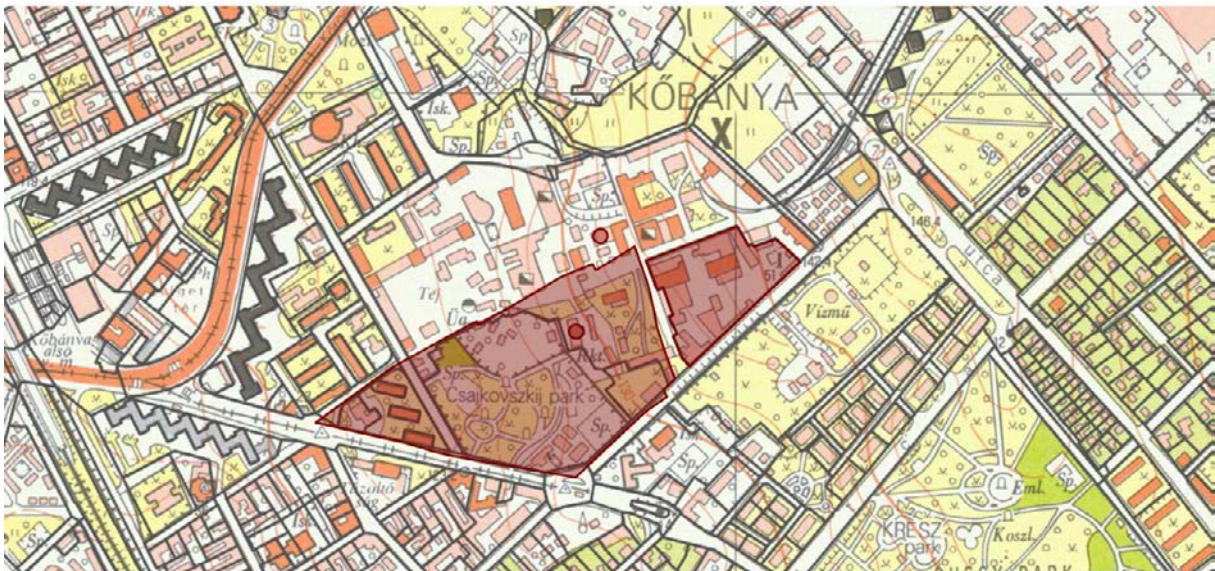
14. § (1) Műemlékké nyilvánítom a Budapest X. kerület, 41446, 41447 és 41448 helyrajzi számú ingatlanokat.

(2) Műemléki környezetnek a 41449 helyrajzi számú ingatlant jelölöm ki.

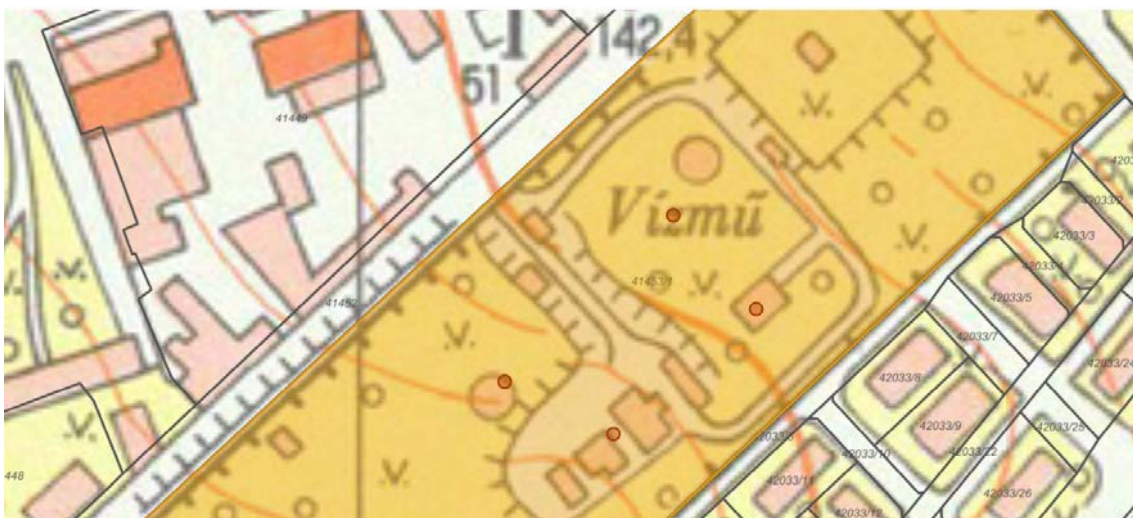
(3) Az örökségvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket I. kategóriába sorolom.

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

A védett területek megjelenítése a Lechner Nonprofit Kft közhiteles nyilvántartása szerint a védett épületek és ingatlanokvédelmi területének ábrázolásával:



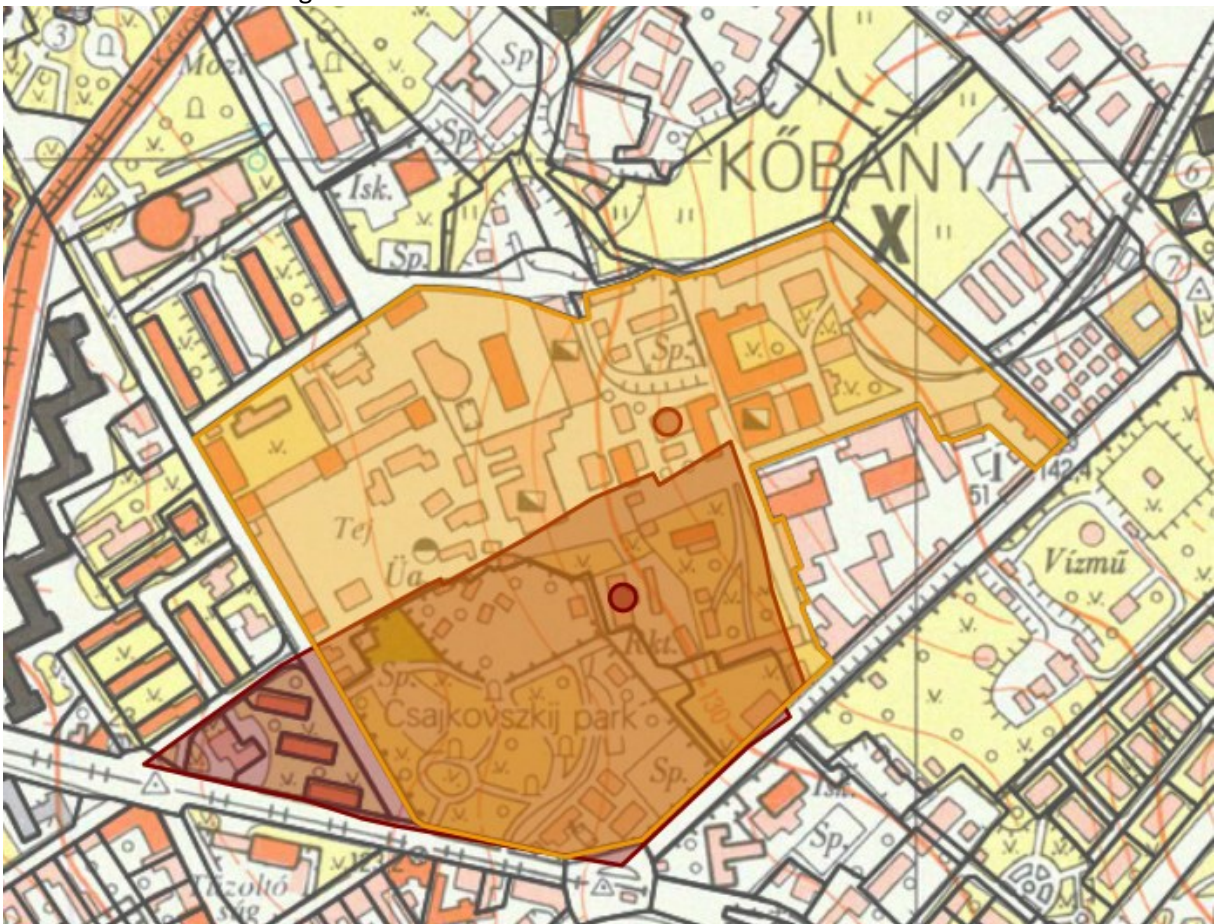
A sörgyári együttes műemléki környezete



A kőbányai vízműtelep műemlékei és műemléki környezete



A Havas villa és védett ingatlanai



A sörgyári együttes védett épületei a Havas villa és a védett kert. Az együttes kijelölt műemléki környezetét, lásd az első ábrán.

A tervezési terület története, ismertetése:

A terület Kőbánya egyik legkorábbi településrésze az ún. Óhegy. Már a 13. században kőbányászat folyt a területen, később szőlőskertekkel települt be. A kőbányászat során kiterjedt pincerendszert később a borászat, majd a serfőzés vette birtokba.

A 12.-13. században a népi magyar serfőzésnek olyan magas kultúrája volt, mint bárhol másutt Európában, de a serfőzés mesterei nem a kolostorok szerzetesei voltak, hanem parasztszellérek. A tatárdúlás előtti magyar paraszt egyformán „szúrta” itta a sört. A szájhagyomány szerint bort ivott a múlatni vágyó, sört a pihenni vágyó. Kőbányán a sörgyártás megtelepedését nemcsak a pincerendszer, de a terület kitűnő vízkészlete is elősegítette, melyet mélyfúrású kutakból nyertek. A 19. század közepéig más mesterségekhez hasonlóan a serfőzést céhrendszer keretén belül végezték.

A serfőzésben az 1843. évi Pesti Serrendtartás indította el a szabad versenyre alapozott ipari gyakorlatot.

1844-ben Schmidt Péter serfőzőmester a kőbányai sziklapincékben rendezett be „sertárosházat” vagyis tároló (lager) pincét az egyébként Pesten működő serfőzdéje számára. Így ő volt az aki a serfőzést Kőbányára irányította. Magyarországon ő főzte az első lager söroket. Így kapcsolódott a magyar serfőzés az osztrákhhoz és bajorhoz. Dreher 1841-ben, Sendlmayer 1842-ben, Schmidt 1844-ben kezdte lagerelni, vagyis hideg pincében tárolni alsó erjesztésű söret.

Sörének akkora sikere lett, hogy Kőbányán egymás után épültek a serfőzések a pincék fölé. 1854-ben az első, 1855-ben a második. Ezek voltak az ország első olyan serfőzdéi, melyek már gyárnak nevezhetők. Később még további négy épült. Mindegyik saját malátagyárat is épített. A néhány évtized alatt megépült hat serfőzdet egymás szomszédságába telepítették. Mivel a gyári épületek mellett nagy szabad területtel rendelkeztek, több mint 100 hektárnyi területet foglaltak el, sok munkást foglalkoztattak, így Kőbányából egy egész „sörváros” lett.

Az első serfőzde 1854-ben kezdte meg működését a Jászberényi úton Barber és Kluseman Serfőzdéje. Később részvénytársasággá alakult. Ez ma a Kőbányai Sörgyár Rt. legnagyobb, központinak mondható gyára (ma II. sz. telep)

A második serfőzde 1855-ben indult a gyár szomszédságában a Halom u. 42-ben Kőbányai Serház néven.

A híres osztrák sörszakember Dreher Antal szemet vetett a Kőbányai Serfőzdeire, mivel konkurenciát jelentett számára. Ezért előb telket vásárolt Kőbányán, majd 1862-ben megvette a gyárat, mely ettől kezdve Dreher Antal Serfőzdéje néven működött. Családi tulajdonban maradt egészen 1948-ig az államosításig.

A harmadik serfőzdet 1894-ben telepítették a Maglódi út 17. sz. alatt (ma a IV. sz. telep) Polgári Serfőzde néven.

A negyedik serfőzde 1898-ban kezdte meg működését Kőbányai Király Serfőzde néven. Mivel nem bírta a versenyt, fel kellett számolni. Ezentúl kizárólag malátagyártással foglalkozott (ma III. sz. telep)

Az ötödik serfőzde 1911-ben indult a Maglódi. u. 25-ben. a budafoki Haggemmacher család építette. A I. Világháború után 1923-ban leszerelték, helyén fonoda létesült, Haggemmacher textilművek néven, melyből államosítás után a kőbányai textilgyár lett, és levált a sörgyárról.

A hatodik serfőzdet 1912-ben alapították és 1914-ben kezdte meg működését Fővárosi serfőző Rt. – néven.

Ezzel kialakult a kőbányai „sörváros” mely hat gyárat és két gazdasági telepet (a mai VI-os és VIII-as) foglalt magába.



Az egyre nehezedő körülmények következtében számos leányvállalatot hoztak létre, többek között csokoládé-, konyak-, likőr-, és textilgyárat létesítettek.

A II. világháború után, a „felszabadulás” időszakában a magyar sörgyártást a következő vállalatok képviselték.

Dreher-Haggemacher Első Magyar Részvényserfőzde Rt.	jelenleg a sörgyár I és II sz. telepe
Polgári Serfőzde- Szent István Tápszerművek Rt.	jelenleg a sörgyár IV. sz. telepe
Export magyar Malátagyár Rt	jelenleg a sörgyár III. sz. telepe
Fővárosi Sörfőző Rt. (nem működő)	jelenleg a sörgyár III. sz. telepe

Ezekben az években a kőbányai gyárak a sörtermelés mellett igen fontos szerepet játszottak az élelmiszerellátásban is. Beindultak a keksz-, csokoládé-, kakaó-, és cukorkaüzemek, a konyak-, a rum-, és a likőrgyártás, az olaj-, szappan-, és kávészergyár és a textilüzem.

A különböző üzemek államosításával 1949-ben megalakult a Kőbányai sörgyárak Nemzeti Vállalat. Ezzel egy időben leválasztásra került a többi „kiegészítő” tevékenység és önálló üzemként működött tovább.

A terület legújabb kori történelméhez tartozik a gyár privatizálásának előmozdítására 1992-ben létrejött Kőbányai Sörgyár Rt. (90%-os állami résztulajdon) Az azóta eltelt időszakban a Dreher Sörgyár többszöri tulajdonosváltáson ment keresztül

Védettségek:

Kőbánya legrégebbi gyárának ipartörténeti jelentőségű épületei a magyar gyáripar kezdeteire utaló emlékek. Ezen kívül igényes építészeti megformálásuk és városképi szerepük teszi szükségessé műemlékként való megőrzésüket.

A terület: 10. kerület Halom u.- Martinovics tér- Kápolna u.-Kápolna tér-Ihász u.- Előd köz- Aszok u.

hrsz: 41446, 41447, 41448

A Havas-, majd Dreher-gyárhoz eredetileg hozzátartozott a 41447. hrsz. (Csajkovszkij-park) a 41448. hrsz. (oktatási kabinet) ill. a 41449. hrsz. (csokoládégyár) területe is. Ezek a 20. sz. folyamán váltak külön ingatlanokká, határukat többször módosították, és mindvégig szoros kapcsolatban maradtak a gyárral. A védettség kiterjed a Csajkovszkij-park területére is, amely lényegében a Havas-villa parkja. Halom u. 42. Ihász u. 28. - kúria-Havas villa, Ihász u. 32 lakóház.

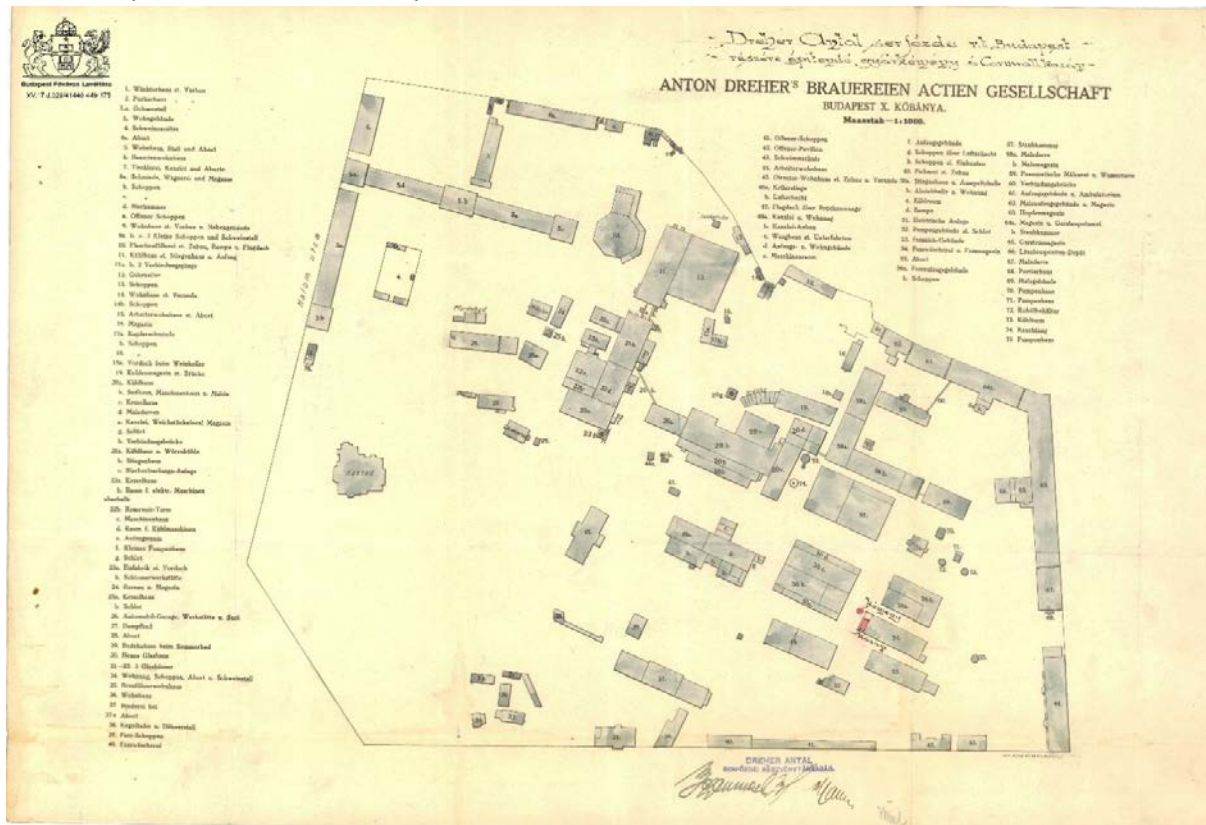
Helyrajzi szám: 41446

Felszín alatti kőbánya, sörgyár, istálló, villa, munkáslakóház,
törzsszám: 16206

funkciók:

Az üzemek nagyrészt különböző bérlők használják, a Havas villa üresen áll. néha filmforgatás céljára veszik igénybe.

A védettség jelenleg az egész ingatlanra kiterjed, amelyen több kiemelkedően értékes objektum található. Ezek a következők, Havas-villa, Dreher-sörgyár üzemi és lakóépületei, Dreher sörgyár istállókomplexuma, szeszfőzde és palackozó.



A Dreher Sörgyár helyszínrajza

A 11 ha 4042 m² területű, szabálytalan alaprajzú telket É-ről a többször megtört vonalú Ászok u, majd annak folytatásaként az Előd u., ÉK-i irányból az Előd köz határolja, K-i irányban a telek keskeny nyúlvánnyal terjeszkedik ki az Előd köz és az Ihász u. sarkára. A DK-i oldalon ezt a nyúlványt a 41449, a 41448 és a 41447 hrsz-ú ingatlanok követik (Stollwerck, volt Duna csokoládégyár; oktatási kabinet, volt óvoda; Csajkovszkij-park), az ezekkel érintkező telekhatár ki-be ugró, szabálytalan vonalú. A telek DNy-i határa a Halom u. A terület K-Ny irányban enyhén lejt, továbbá közepén, É-D irányban egy kb. 3-5 m magas, többször megtört vonalú támfal választja két részre.

Alsó telep rész

Támfal alatti szakasz (Ihász – Kápolna – Halom – Ászok utca)

Tisztviselői lakóház, Halom u. 42.

Istállóépület, udvari szárny.

Istállóépület utcai szárny

Gőzfürdő

Támfalhoz kapcsolódó műhelyek.

Szabadon álló, É-i műhely.

Szabadon álló, D-i műhely.

Palacksőr raktár és töltő

Régi főzőházak

Portásház és téglakerítés
Szecessziós vaskerítés
Havas villa a Csajkovszkij parkkal.
Halom u. 42. sz. alatti garázs (egykor istállók)
Halom u. 40. sz. kétemeletes eklektikus **lakóház**
Ászok u. 3
Ászok u. 5

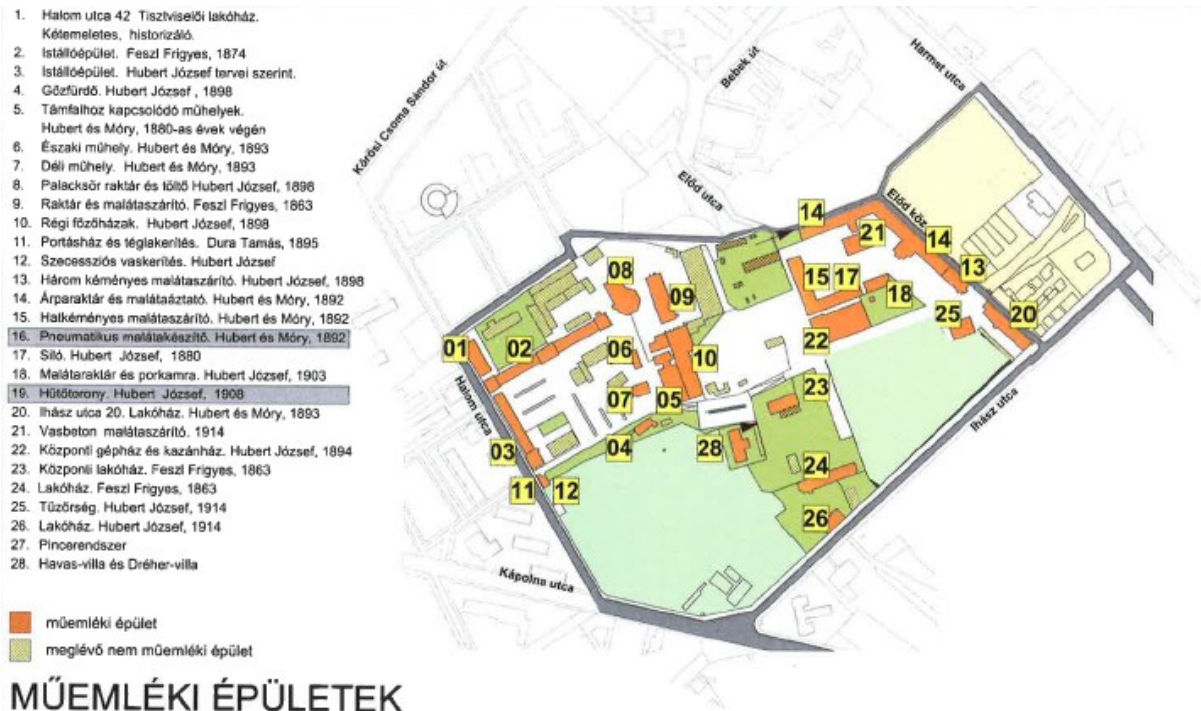
Felső teleprész

Támfal fölötti szakasz (Előd utca – Előd köz – Ihász utca)

Raktár és malátaszárító
Háromkéményes malátaszárító
Árpamagtár és malátaáztató
Hatkéményes malátaszárító
Pneumatikus malátakészítő
Siló
Magtár (malátaraktár és porkamra)
Hűtőtorony
Ihász u. 32. – lakóház
Vasbeton malátaszárító
Központi gépház és kazánház
Központi lakóház
Lakóház, Ihász u
Tűzórség épülete
Egykori lakóház Ihász u. 26

Pincerendszer.

A pincerendszer részben a Kőbánya területén az 1890-es évekig folyó kőbányászat során alakult ki, részben a sörgyár bővítette azt saját igényeinek megfelelően. Kőbánya városrész alatt kb. 33 kilométernyi, 220.000 négyzetméternyi pincerendszer húzódik, mely 6 - 30 méteres mélységben található. A pincerendszer részben fel van mérve. A pincerendszer egy szakasza bejárható, illetve hasznosítással rendelkezik. Javasolható a pincerendszer további hasznosítása annak figyelembevételével, hogy az egyes pincerészek közül melyeknek az állapota engedi meg annak megnyitását, látogatást. Ebben az esetben a sörgyár alatti pincerendszer ezen szakaszai is örökségvédelmi felügyelet alá tartoznak.



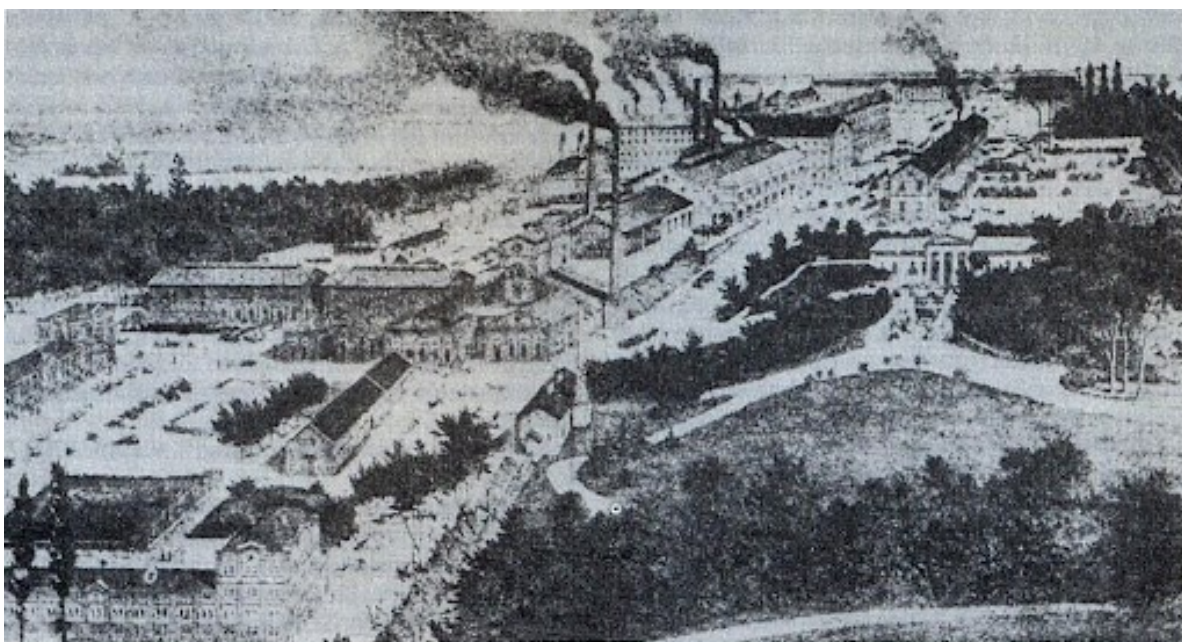
MŰEMLEKI ÉPÜLETEK

Forrás: Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat

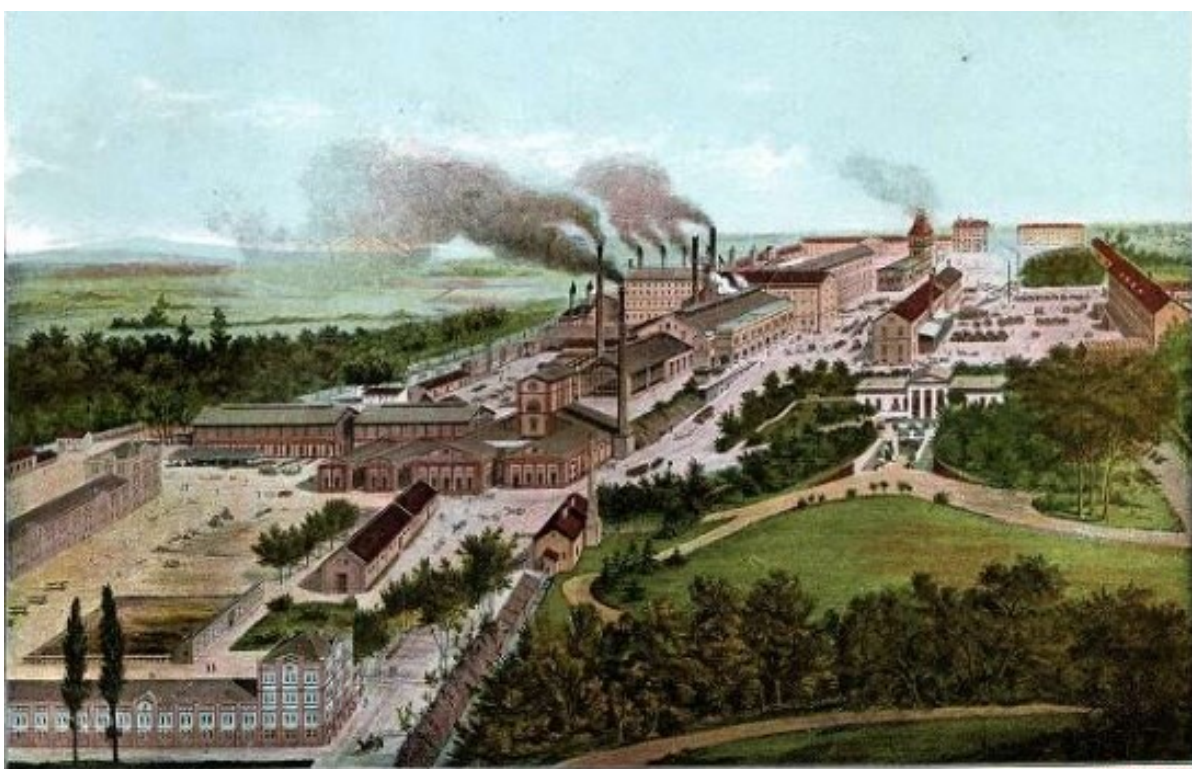
Lechner Nonprofit Kft.

16206 (16191) épületek leírása a közhiteles nyilvántartásban

ARCHÍV FOTÓK ÉS KÉPESLAPOK A DREHER SÖRGYÁRRÓL



A kőbányai Dreher Sörgyár 1895-ben



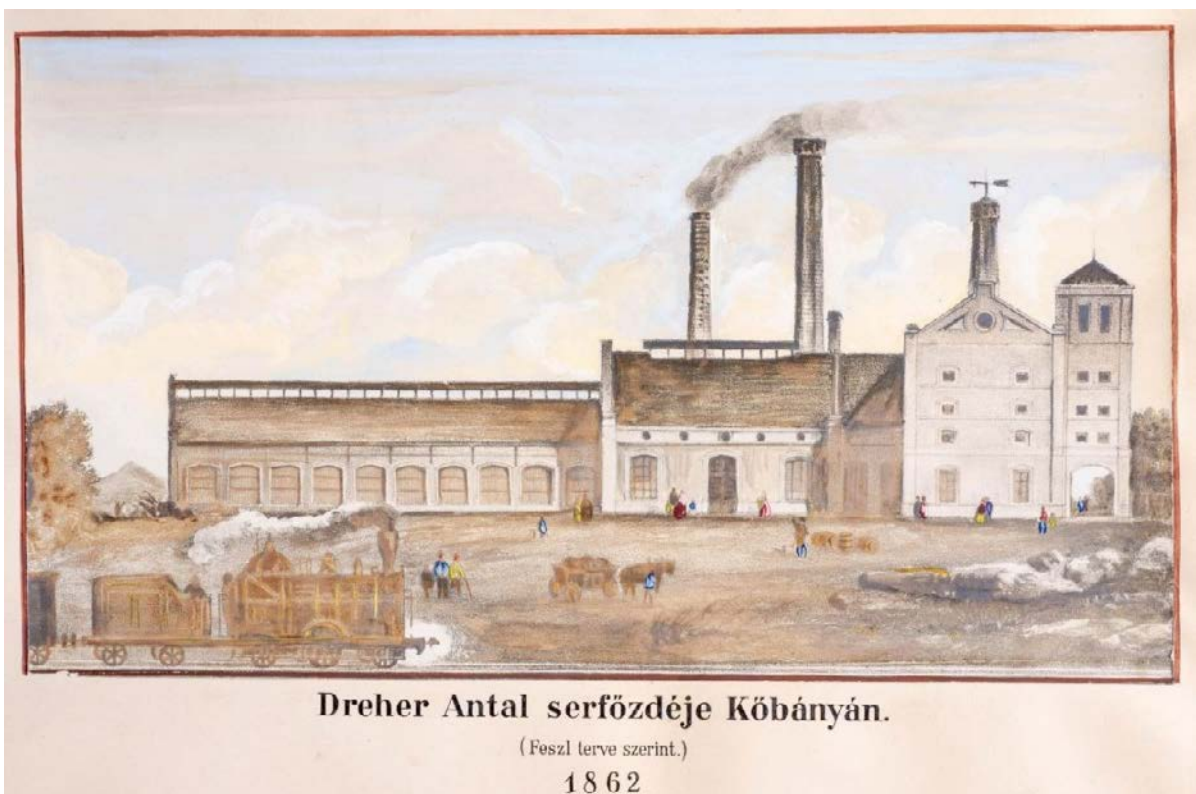
Dreher Antal serfőződe Kőbánya.

Anton Dreher'sche Bierbrauerei Steinbruch.

Forrás: Fővárosi Szabó Ervin könyvtár Budapest gyűjtemény



Látkép a Sörgyárral forrás: Dreher Sörmúzeum

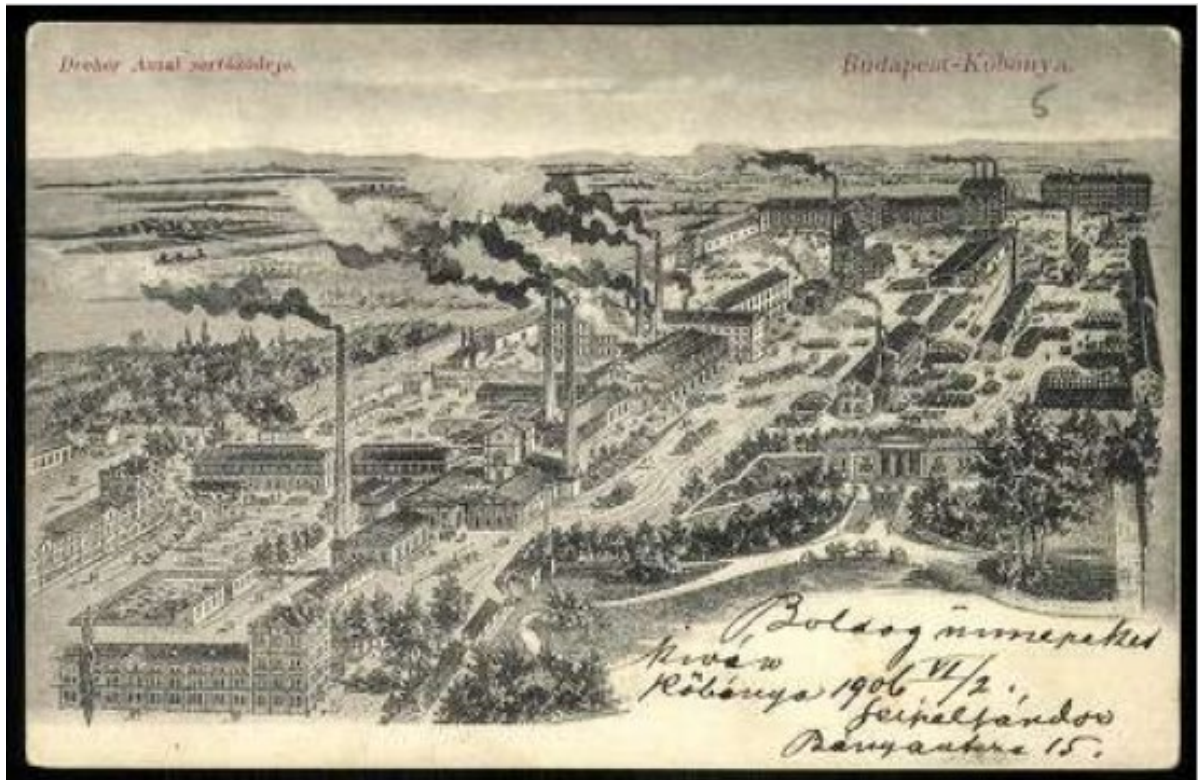


Dreher Antal sörfőzdéje festett fényképen. Forrás: Dreher Sörmúzeum – Söripari Emléktár



A kőbányai sörfőzdek látképe még az egyesítés előtt

forrás: Országos Széchenyi Könyvtár



képeslap : 1906 forrás:

Zempléni Múzeum, Szerencs



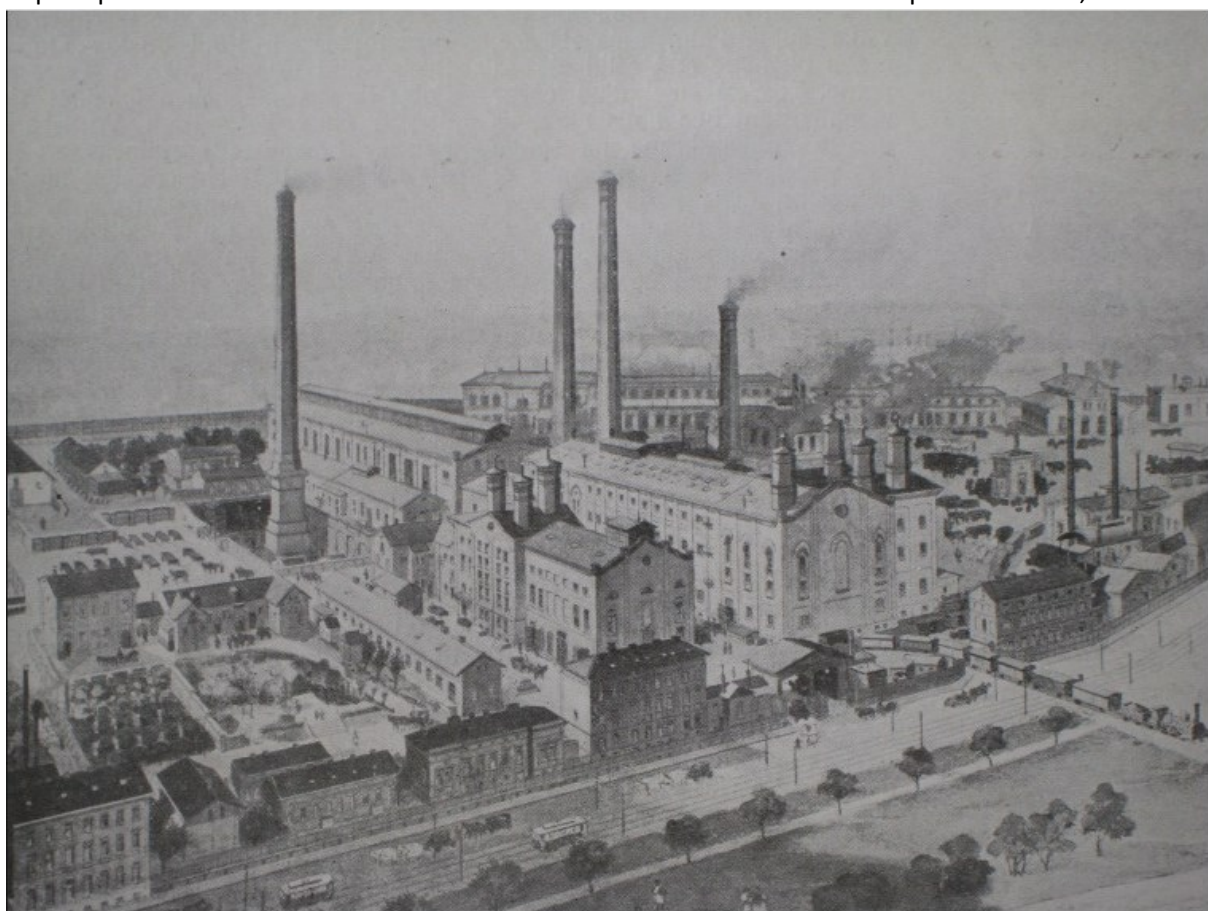
képeslap 1899 forrás:

Országos Széchenyi portál



képeslap : 1938 forrás:

Zempléni Múzeum, Szerencs



Dreher sörgyár

forrás: Dreher Zrt.



A főzőház 20. század eleje



Kőbányai sörgyár 1930-as évek

forrás: MTVA archívum



Kőbányai sörgyár hordófejtő és irodaépülete forrás: Dreher sörgyárak – Dreher Sörmúzeum

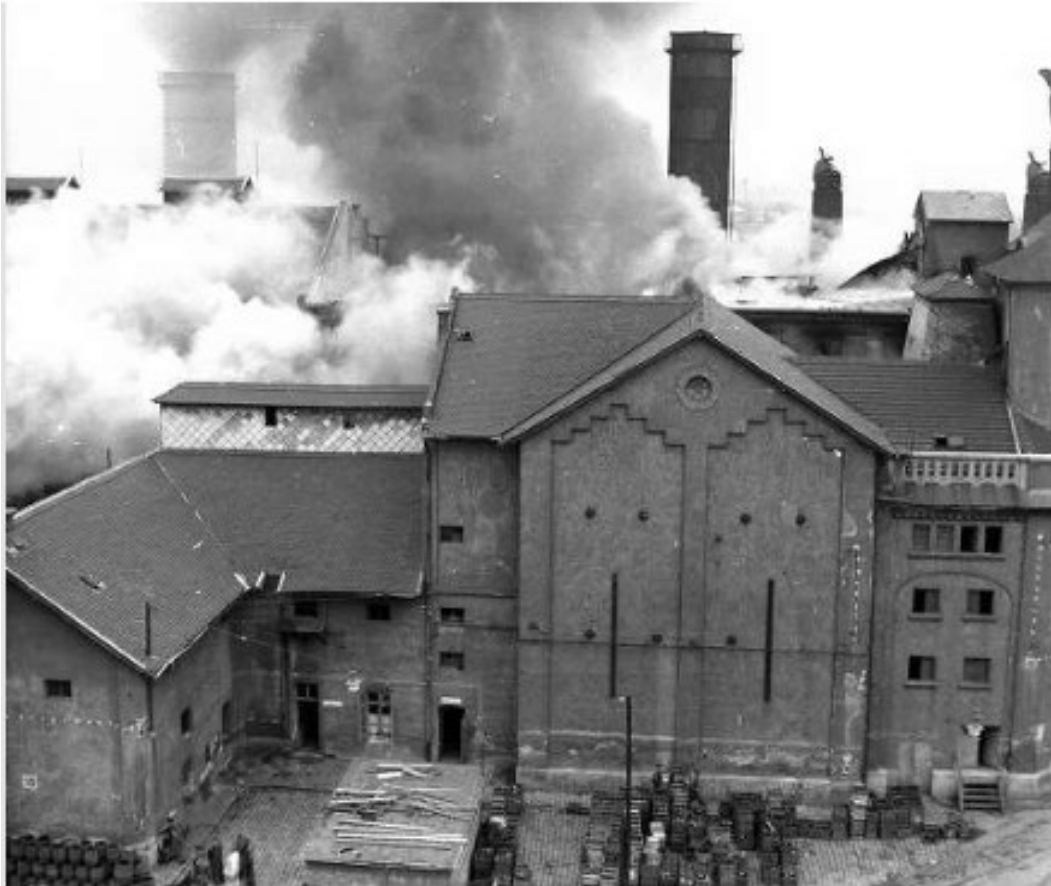


Kőbányai sörgyár 1935

forrás: Fortepan



Dreher Sörgyár II. számú telep sörfőzőház és gyáruvar forrás: Dreher Sörmúzeum



Kőbányai sörgyár 1961

forrás: Fortepan



Kőbányai sörgyár 1961

forrás: Fortepan



Kőbányai sörgyár 1961

forrás: Fortepan

Kőbányai sörgyár 1961

forrás: Fortepan



Kőbányai sörgyár 1974

forrás: Fortepan

A védett ingatlan alatti, egyedileg nem védett pincerendszer:

A pincerendszer hosszú élete során szolgált bányaként, boros- és sörös pinceként, árpacsíráztatóként és érlelőként, raktárként, óvóhelyként, de 1944-ben a náci Németország hadserege számára repülőgépmotorokat készítő gyártósorként is.

A rendszer látogatható szakaszaiba, a Dreher Sörgyárak régi épületei alatt, a kőbányai Bánya utca végén (Bánya utca 35-37) lehet bejutni. Ez a terület nagyjából 33 ezer négyzetméteres szakaszt foglal magába.

Az egykoron hatalmas pincerendszernek csupán töredéke látogatható, évenként végzett állapotfelmérésekkel folyamatosan figyelik és lezárják a veszélyesnek ítélt szakaszokat. A belső szerkezetet ahol szükséges, igyekeznek megerősíteni és állapotát megőrizni.

A járatrendszerek hossza a becslések szerint összesen 32–35 kilométer lehet.

Mintegy 180 (195) ezer négyzetméteren terül el és kialakításában nagyrészt fésűs, azaz egy fő járatról ágaznak le jobbra-balra a zsákutcák. Nem teljesen összefüggő, de ma már pár kivétellel összekapcsolódnak egymással a föld alatt. Történelmi kezdetük a mai „Éles saroknál” található, ahová a mai Fehér út vezet. A történelmi fő lejárát máig megfigyelhető a Dreher Sörgyárak mellett.

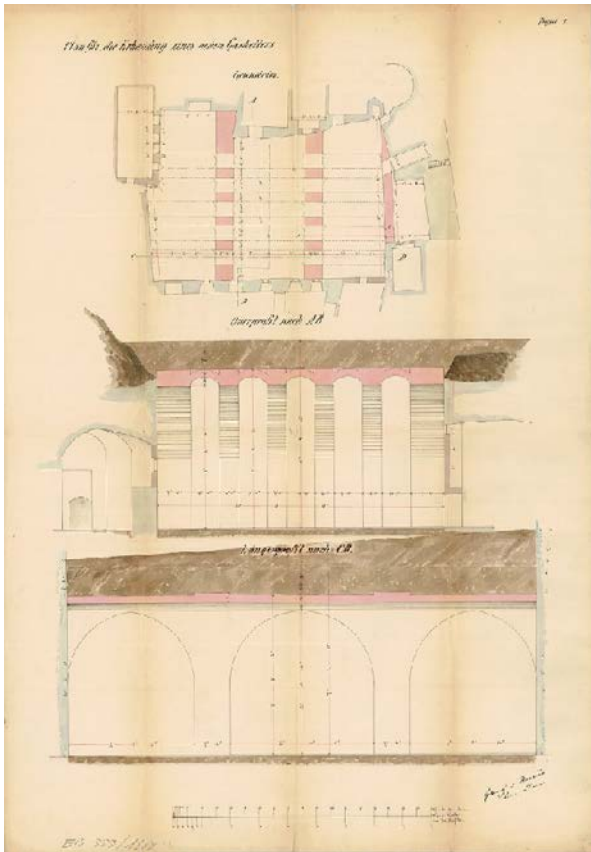
A pincerendszer bejárható része az Élessaroknál kezdődik. Ez a szakasz húsz kilométernél is hosszabb és a Csósztorony környékén van összeköttetésben a látogatható résszel, mely a Harmat utca, Ihász utca, Halom utca, Bebek út és Halom köz által határolt terület. (Budapest mértani középpontja is a Martinovics téren található.

A fésűs elrendezésben kivájt pincerendszer mellett a közelben több pincebokor is található, ezek jóval kisebbek.

A pincerendszer egyik legnagyobb bejárata a Bánya utcában található, de több kisebb járható bejárat is található a területen.

A pincerendszer egyik oldalkijárata a Csajkovszkij parkba vezet, az üresen álló Havas villához.





Frey Lajos és Kausser Lipót tervezte tárnarendszer alapsémája és a kőbányai pincerendszer egy részlete

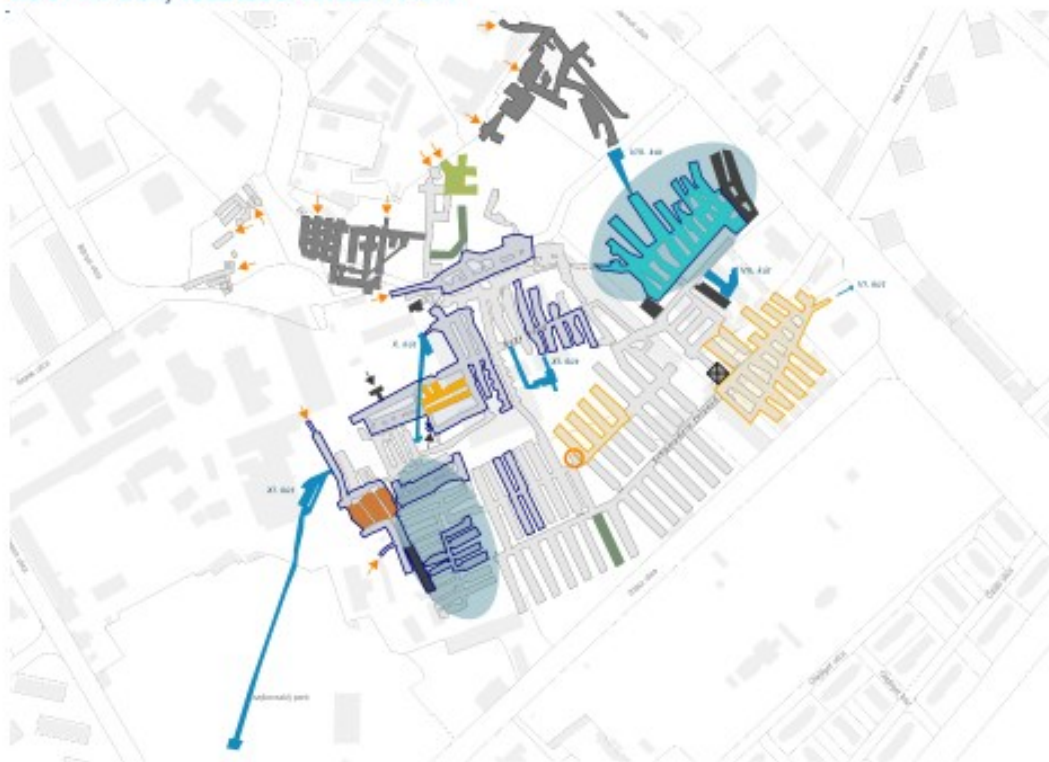


A pincerendszer alaprajza



A pincerendszer sörgyárak által korábban hasznosított területei
A pincerendszer helyszínrajza

ADOTTSÁGOK, JELENLEGI HASZNOSÍTÁS



- | | | |
|---|---------------------------|--|
| Leromlott állapotú pinceterületek | Magáncégek pinceterületei | Tömedékelt, használaton kívüli bejárat |
| Jellemzően 10 méternél keskenyebb takaróréteg (szellőzőknak mélysége szerint) | Múzeum | Járható bejárat |
| Jellemzően 15 méternél vastagabb takaróréteg (szellőzőknak mélysége szerint) | Létér | |
| Kétszintes pincerendszer | Óvóhely | |
| Kutak, vízzel telt területek | Sípólnák | |
| Tömedékelt, használaton kívüli szakaszok | Teherlift | |
| | Egykori illemhely | |

A pincerendszer adottságai, jelenlegi hasznosítása

2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése.

A tervezési terület közvetlenül kapcsolódik Kőbánya központjához. A területen a környezethez illeszkedő lakó és intézményi területeken kívül, szabadon álló beépítési móddal épített gazdasági terület található annak súlypontjában. Ez a Dreher Sörgyár 1. számú telephelye, az egykori üzemi épületekkel. Többségükben ma gazdasági, raktározási funkció van, vagy használaton kívüliek. A lakóépületek a területen a Kőér utca mentén, illetve a tervezési terület és a Liget tér között helyezkednek el. Ezek zárt sorú, vagy telepszerű kialakításúak.

A sörgyári együttes 19. századi épületei, a védett épületek, a Havas villa, a Conti kápolna, valamint a Kőbányai vízműtelep egésze egyedi védelemmel rendelkezik. A védett terület az ingatlanok egészére kiterjed. A területen és a terület határán mind fővárosi, mind helyi védett épületek és együttesek is megtalálhatók.

A pincerendszer jelenleg főleg sportrendezvények és események színteréül szolgál, de a filmipar is hasznosítja. A pincerendszer egy szakasza, valamint a Havas-Dreher villa üresen álló épülete vezetett látogatás keretében látogatható.

Jelentős a terület védett növényállománya is, melyet Havas villa valamikori kertje, és védett fasorok képviselnek

2.2 Beépítési javaslat: „Indusztriális intézménypark”

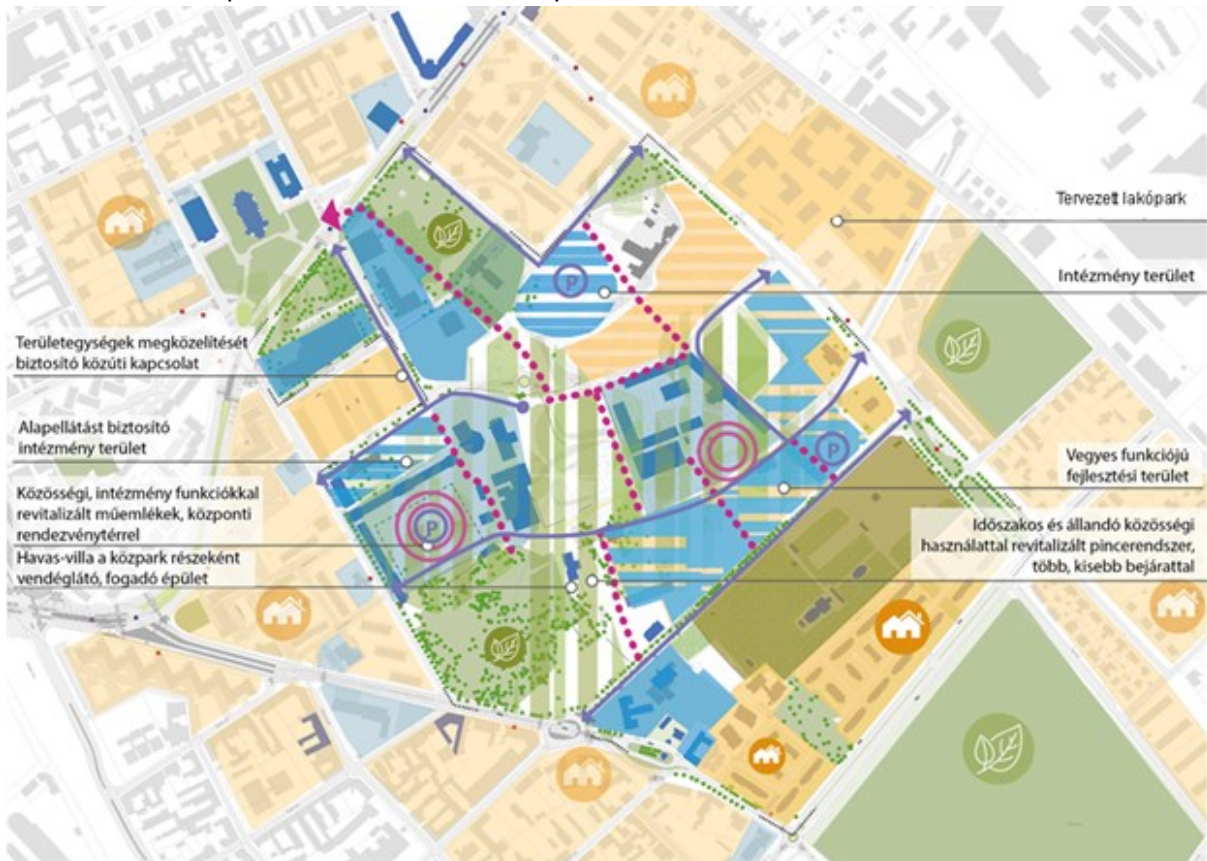
A tervezett funkciók a közeli városszerkezeti kapcsolatokra építő funkciók elhelyezését irányozza elő. A védett épületek közösségi intézményi funkciót kapnak, melyet új alapellátást biztosító intézményterület egészít ki. A beépítési javaslat elsősorban kulturális funkciók elhelyezését tartalmazza a védett együttesben. A revitalizált műemlékek által körbe ölelt terület rendezvényterként funkcionál. A védett ingatlan alatt elhelyezkedő pincerendszer felszínhez kapcsolódó funkciókkal telik meg, állandó, illetve időszakos használattal, részben a felszíni kulturális funkciók kiegészítéseként.

A tervezési terület peremén, az új beépítésű területeken közlekedési forgalomtól védett lakóépületek, illetve intézményi épületek építése tervezett. A közhasználatú terek mentén, a földszinten kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések alakulnak ki. Új lakó és iroda, kereskedelem-szolgáltatás funkció elhelyezését javasolja a tervezési program. Az új beépítések térfalat alkotnak a védett épületek által kijelölt központ körül. Az új épületek magassága illeszkedik a már meglévő struktúrához.

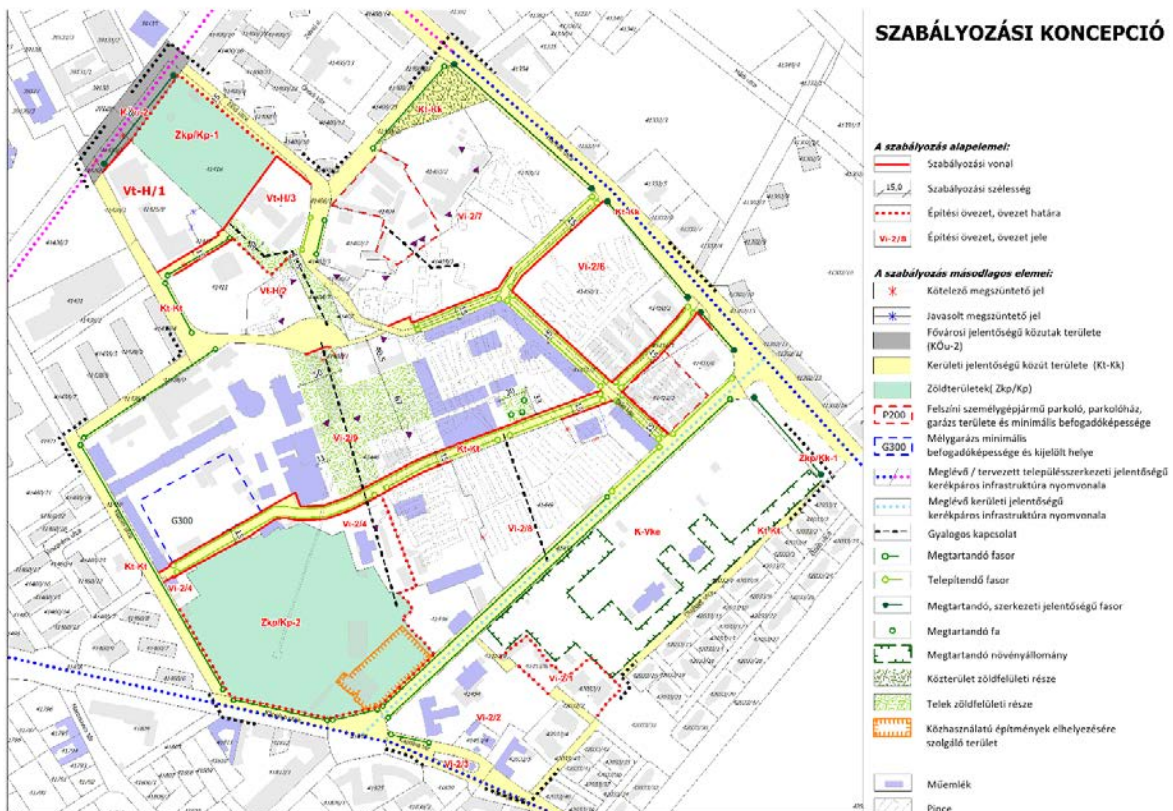
Az Előd köz valamint, a Harmat- Halom utca között új kiszolgálóút teremt, új közúti kapcsolatot, melyen csillapított sebességet irányoz elő a szabályozási terv. A különböző funkciójú területek megközelítésére a területen belül, új gyalogos kapcsolatok jönnek létre. Elsődlegesen a határoló meglévő utcákról történik a terület feltárása, egyetlen átmenő forgalmat is biztosító új közút létesül.

A tervezési területen belül, a valamikori gyárterület 1/3-án új zöldfelületek alakulnak ki.

Hasznosítási koncepció: Industriális intézményterület



A változtatás rajzi ábrázolása Szabályozási koncepció



2.2.1 Régészeti örökségre gyakorolt hatás:

1. Kápolna utca 14, hrsz: 41498

A szabályozási tervvel érintett terület határán fekszik. Építkezés, területrendezés esetén érintett.

2. Harmat utca 31. hrsz: 41315

A Kőér utca, Harmat utca kereszteződésében helyezkedik el a tervezési területen belül. Építkezés, területrendezés esetén érintett.

2.2.2.1. A történeti település- és tájszerkezetre gyakorolt hatás:

2.2.2.2.

A tervezett beépítési javaslat nem bolygatja az eredeti utca hálózatot, a revitalizált területen a terület feltárását és az egyes már meglévő utcákat összekötő, belső gyalogos úthálózat kiépítésére tesz javaslatot. Egyetlen sebesség csillapított közút kerül kiépítésre, Halom u.-Harmat u. közötti tengellyel. A javasolt épülettömbök a sörgyári területen meglévő épületek léptékéhez igazodnak.

2.2.3. a települési értékleltárban szereplő műemléki értékekre gyakorolt hatás:

Országos építészeti örökség elemei:

sorszám	törzsszám, azonosító	cím	hrsz	megnevezés	műemléki védelem, bírságkategória, védelem ideje
1.	16206 (16191)	Budapest 10. Halom u. - Martinovics tér - Kápolna u. - Kápolna tér - lhász u. - Előd köz - Ászok u. által határolt terület	41446	Lakó, gazdasági, üzemi és egyéb kiszolgáló, épületek	11/2006. (V. 9.) NKÖM miniszteri rendelet bírságkategória: I.
A beépítési javaslat érinti, a védett épületek környezetében új beépítés tervezett.					
2.	15681 (24450)	Budapest 10. Halom u. 42. lhász.u. 28.	41446	kúria (Havas villa)	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM bírságkategória: II
A beépítési javaslat érinti, a védett épület környezetében új beépítés tervezett					
3	15681 (24450)		41449, 41447, 41448, 41453/1, 41460/8, 41460/10, 41459, 41452,	kúria ex-lege műemléki környezete	

			41451/2, 41408/1, 41406/1, 41427, 41407, 41408/2, 41409, 41411, 41438/8, 41438/9, 41438/3, 41438/4, 41438/5, 41438/6, 41438/7, 41460/2,		
A beépítési javaslat a Havas villát nem érinti, de érinti a kúria műemléki környezetét. A valamikori zöldfelület területén új beépítés jön létre.					
4.	16206 (12014)	Budapest 10. Halom u. - Martinovics tér - Kápolna u. - Kápolna tér - Ihász u. - Előd köz - Ászok u. által határolt terület	41446, 41447, 41448	Sörgyári együttes	11/2006. (V. 9.) NKÖM miniszteri rendelet bírságkategória: I.
A beépítési javaslat érinti a területet, a védett épületek mellett új beépítés jelenik meg.					
5.	16206 (16192)	Budapest 10. Halom u. - Martinovics tér - Kápolna u. - Kápolna tér - Ihász u. - Előd köz - Ászok u. által határolt terület	41447	kert Havas-Dreher villa egykori kertje jelenleg Csajkovszkij park 19. századi épületegyütteshez tartozó angolpark	11/2006. (V. 9.) NKÖM miniszteri rendelet bírságkategória: I.
A beépítési javaslat érinti a területet, beépítési javaslat szerint rendezésre kerül területe.					
6.	16206 (13433)		41449	Sörgyári együttes műemléki környezete	11/2006. (V. 9.) NKÖM
A beépítési javaslat érinti a területet, a védett épületek mellett új beépítés jelenik meg.					
16206 (16192)	15686 (1091)	Budapest 10. Szent László tér	39124	Kőbányai rk templom	1620-24/1951. VKM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM, 14297/1960. ÉM[-

					MM], 2411/1991. KTM Min. 2001/1991. MKM bírságkategória: I
A beépítési javaslat nem érinti, azonban a terület határán helyezkedik el, a vele szemben fekvő terület tájépítészeti rendezése tervezett					
6.	15686 (24477)		39127, 39123, 39122, 39120/2, 39119, 39115, 39113, 39130, 39129, 39047, 39049/1, 39203/2, 41431, 38937, 39031/14, 39031/16, 39126/1, 39126/2, 39126/3, 41426/1, 41426/2, 41426/3	Kőbányai rk templom ex-lege műemléki környezete	
A beépítési javaslat nem érinti, a vele szemben fekvő terület tájépítészeti rendezése tervezett.					
7.	16345 (17593) 16345 (19111) 16345 (19112) 16345 (19113) 16345 (19114)	Budapest 10. Ihász u.29.	41453/1	Kőbányai Vízműtelep vízmedence lakóház gép és kazánház vízmedence	24/2012. (IX. 14.) EMMI miniszteri rendelet bírságkategória: I
A beépítési javaslat közvetlenül nem érinti, a vele szemben fekvő terület beépítése tervezett. Befolyásolja a terület utcaképi megjelenését.					
9.	15683(1081)	Budapest 10. Kápolna tér	41455	Rk. kápolna	1620-24/1951. VKM, 22509/1958. ÉM 120344/1958. MM bírságkategória: I
10.	15683 (24455)		41457, 41839, 41825, 41383/2, 41456,	Rk. kápolna ex-lege műemléki környezete	

			41454, 41453/4, 42032/5, 41480, 42027/5, 42031, 42027/4		
A beépítési javaslat nem érinti, környezetének rendezése tervezett.					

Fővárosi védett építészeti örökség elemei

szám	cím	hrsz	funkció
1.	Kápolna utca 14 Kápolna köz 2	4149	evangélikus templom
2.	Kőér utca 62. lásd: Óhegy utca 9-11.		lakóépület
3.	Kőrösi Csoma Sándor út 36-38. Harmat utca 10-12	39185	Kőbánya régi iskolája
4.	Óhegy utca 2-4.	42032/5	katolikus templom Árkay Aladár, 1925-1927
5.	Óhegy utca 9-11 Kőér utca 62	42018	lakóépület
6.	Kőér utca 62. lásd: Óhegy utca 9-11..		Kőbánya régi iskolája
A beépítési javaslat közvetlenül nem érinti, környezetében új beépítés tervezett.			

Kerületi helyi védett építészeti örökség elemei

szám	cím	hrsz	funkció	
szám	cím	hrsz	megnevezés (egykori funkció)	épült
1	Kápolna utca 25. - Martinovics tér 10.	41811	Lakóépület üzlettel (Lakóépület üzlettel) Lemberger Alfréd	1894.
2	Kápolna tér 4.	41454	Általános iskola (Községi elemi iskola)	1887
3	Kápolna tér 3.	41453/4	Lakóház (Feltehetőleg plébánia, majd elemi iskola)	1860 körül
4	Harmat utca – lhász utca, sarok	41451/6	Lakóépület (Lakóépület - munkáslakóház)	1880 körül
5	Harmat utca 24.	41332/4	Lakóépület	1870 körül, későbbi kiegészítés- sel.
6	Harmat utca 20. – Nyitra utca 1.	41334	Lakóépület (Lakóépület)	1959-60
7	Harmat utca 23.	41450/2	Lakóépület ("Jenő otthon" lakóépület) Dr. Vitéz Kiss Tibor	1942
8	Harmat utca 26.	41332/5	Lakóépület ("Antal otthon" lakóépület) Dr. Vitéz Kiss Tibor	1942

9	Kőrösi Csoma út 24-26. – Ónodi utca 15.	39135	Fővárosi Bajcsy Zsilinszky Kórház Gizella rehabilitációs osztálya (Terhes nők otthona és szülőintézete) Dr. Kotsis Endre, Sinkovits Lajos	1928
10	Harmat utca 26.	41332/6	Lakóépület (Mezőőri lak)	XIX. sz. eleje
A beépítési javaslat közvetlenül nem érinti, környezetében új beépítés tervezett.				

3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV

3.1. az értékleltárban szerepeltetett értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények

Havas-Dreher villa és parkja (Csajkovszkij park)

A villa kertjének az épület előtti Halom utcára nyíló tájképi kertje részlegesen fennmaradt.

A parkban meglévő támfalakat lehetőség szerint meg kell tartani és felújítani. A telket körülölelő kerítést meg kell tartani és felújítani.

A Havas-Dreher villa megközelítése gyalogos útvonalon történik.

A Havas villa tervezett funkciója, exkluzív rendezvény- és fogadóépület lehetőséget teremt a park esetleges rendezvényteréként való hasznosítására.

Mind az épületet, mind a parkot a 68/2018 (IV. 9) Korm. Rendeletben foglaltak szerint szükséges helyreállítani.

Sörgyári együttes

A védett épületekben még megtalálható korabeli a bennük végzett tevékenységhez kapcsolódó berendezéseket stb. javasolt az új funkcióhoz integrálni. Sok épületbelsőben és a homlokzatokon is fennmaradtak építéskorabeli szerkezeti és egyéb elemek. (öntöttvas oszlopok, vonórudak, kovácsoltvas konzolok, lámpatestek, szellőzőrácsok) Az új tervek készítésénél ezek megtartása javasolt. A homlokzati és belső nyílászárókat is nyílászárókat minden esetben fel kell mérni. Az új funkció követelményeinek megfelelő, új külső, hőszigetelt üvegezésű nyílászárókat a profilok kismértékű felnövelésével javasolt kialakítani. Az új belső nyílászárók esetében, a meglévő eredeti belső nyílászárók alapján javasolt újra gyártani azokat. A téglarchitektúrák épületek homlokzati hőszigeteléssel nem láthatók el.

A területet kísérő kerítés helyreállítása szükséges a kerítéssel elzárt területeken. A gyár együttes levéltári anyagában megtalálható az északi és déli területrész közötti támfal terve. A területen meglévő építéskorabeli támfalakat meg kell tartani és felújítani.

Az együttes területén található későbbi építésű, jellegtelen modern épületek bonthatók. (lásd: 28. oldal a védett épületeket bemutató ábra)

Az épületekhez később hozzáépített toldalékok bonthatók, az építéstörténeti dokumentációban és értékleltárban foglaltak szerint. A Sörgyár telkét határoló kerítés megmaradó szakaszát, eredeti formájában szükséges helyreállítani.

A védett együttes épületeit, a 68/2018 (IV. 9) Korm. Rendeletben foglaltak szerint szükséges helyreállítani.

Minden egyedileg védett épületről, építéstörténeti dokumentáció és értékleltár készítése szükséges. A valamikori Havas-Dreher villa kertjéről kerttörténeti dokumentáció és értékleltár készítése szükséges, melyet kertrégészeti kutatás egészít ki.

Pincerendszer

A pincerendszer egyedi védettséggel nem rendelkezik, de a műemlékileg védett ingatlanon, műemléki környezetben helyezkedik el.

A szabályozási terv nem tér ki külön a pincerendszer hasznosítására. A pincerendszer egy része ma is funkcióval bír, városi séták, futóversenyek helyszíne. Jelenlegi hasznosítása összeegyeztethető védettségével. Amennyiben megfelelő „légszáraz” viszonyok teremthetők további pinceszakaszokon, úgy javasolt a versenyekhez kapcsolódóan, vagy éves üzemeltetésű vendéglátóipari fogyasztóhelyek kialakítása és különleges hangulatú workshopok rendezvénytereként is.

A pincerendszer jelenlegi, felszínen megjelenő szellőzőit megszüntetni, elfedni nem lehet, mivel ez a pincerendszer károsodását vonja maga után

Új beépítésű területek épületei

A városközpont funkcióit bővítő és szolgáltatást is magukba fogadó új épületek elhelyezése a terület peremén műemléki szempontból elfogadható. Az egész terület alatt végig húzódó pincerendszer fölé történő F+3 szintes épületek megépítésének építési költségeit jelentősen befolyásolja az esetleg szükségessé váló különleges építési technológia.

A javasolt telepítési mód inkább városközponti jellegű. A Havas villa mögötti területen elhelyezett épületek tervezésénél, melyek az együttes kijelölt műemléki környezet besorolású telkére kerültek elhelyezésre, figyelembe kell venni, a területtel szemben elhelyezkedő egyedi védettséggel rendelkező volt Vízmű telkét is. Az Ihász utca látványát, a javasolt beépítés a Vízmű nagy zöldfelülettel rendelkező telkével szemben fekvő területen jelentősen módosítja.

A Sörgyár védett együttesének feltárulását nem zavarhatják az új beépítésű épületek.

Javasolt a tervezett új létesítményeket korszerű építészeti formavilággal, de a terület épületeinek tömegéhez és tagoltságához illeszkedő módon kialakítani.

A tervezett vasbeton malátaszárító bontása helyett, meggondolásra javasolt annak megtartása, az új funkciót pedig épület - az épületben módon kialakítani amennyiben ez megoldható. Bizonyos épületszerkezeti elemek megtartása land art elemként javasolható.

Conti kápolna-Segítő Szűz Mária kápolna

A terület rendezésekor a fészületet meg kell tartani. Térkő burkolat nem használható a kertépítészeti terveken.

Kőbányai Vízműtelep:

A vele szemközti területen, ami a Sörgyár műemléki környezetét alkotja, javasolt olyan szintszám meghatározása, amely illeszkedik a kialakult utcaképhez. Az új épületegyüttesek városközponti jellegű beépítése felboríthatja a mára kialakult utcaképet.

Javasolt a tervezett új létesítményeket korszerű építészeti formavilággal, de a terület épületeinek tömegéhez és tagoltságához illeszkedő módon kialakítani

3.2. önkormányzati feladatok meghatározása.

A teljes terület revitalizációja nagyberuházásnak minősül ezért Előzetes Régészeti Dokumentáció ERD készíttetése szükséges.

Havas-Dreher villa és parkja (Csajkovszkij park)

Helyreállításához kerttörténeti dokumentáció készítése szükséges, részben megszünt úthálózatának és vízmedencéjének megismeréséhez pedig kertrégészeti kutatás. A táj- és kertépítész tervek ezek alapján készíthetők el. A villa helyreállításához építéstörténeti dokumentációt és értékleltárt kell készíteni.

Az ingatlan és az épületek egyedi védettsége miatt, az építészeti és a táj-és kertépítészeti terveket az illetékes Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályához szükséges benyújtani, szakhatósági állásfoglalás vagy engedélyezés céljából.

Sörgyári együttes

Az egyedileg védett épületekre építéstörténeti dokumentáció és értékleltár készítése szükséges.

Az építészeti és a táj-és kertépítészeti terveket az illetékes Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályához szükséges benyújtani, szakhatósági állásfoglalás vagy engedélyezés céljából.

Mind a védett mind az új épületeket.

Pincerendszer

Alapos vizsgálatot igényel az új a funkciókhoz tartozó vizesblokkok elhelyezése és kialakítása. Közmű vizsgálatok, hidrogeológiai vizsgálatok, talajmechanikai vizsgálatok elvégzése szükséges.

A terveket az illetékes Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályához szükséges benyújtani, szakhatósági állásfoglalás vagy engedélyezés céljából.

Új beépítésű területek épületei

A területen vizsgálni kell a pincék boltozatainak teherbírását. talajmechanikai és bányászati szakvélemény beszerzése szükséges.

A teljes terület a védett épületek műemléki környezetét alkotja. Az új beépítést és az új épületek terveit az illetékes Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályához szükséges benyújtani, szakhatósági állásfoglalás vagy engedélyezés céljából.

Conti kápolna-Segítő Szűz Mária kápolna

A teljes épületről építéstörténeti dokumentációt és értékleltárt kell készíteni.

A kápolna előtti 1879-ben állított, többször felújított bádogkorpuszos fa feszület újbóli helyreállítására restaurátor kutatás és restaurátor terv készítése szükséges.

A terület kertépítészeti terveinek elkészítéséhez kerttörténeti tudományos dokumentáció készítése szükségessé válhat.

A környezetrendezési terveket az illetékes Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályához szükséges benyújtani, szakhatósági állásfoglalás vagy engedélyezés céljából.

Kőbányai Vízműtelep:

Az új beépítést és az új épületek terveit az illetékes Kormányhivatal építésügyi és örökségvédelmi osztályához állásfoglalásra továbbítani szükséges

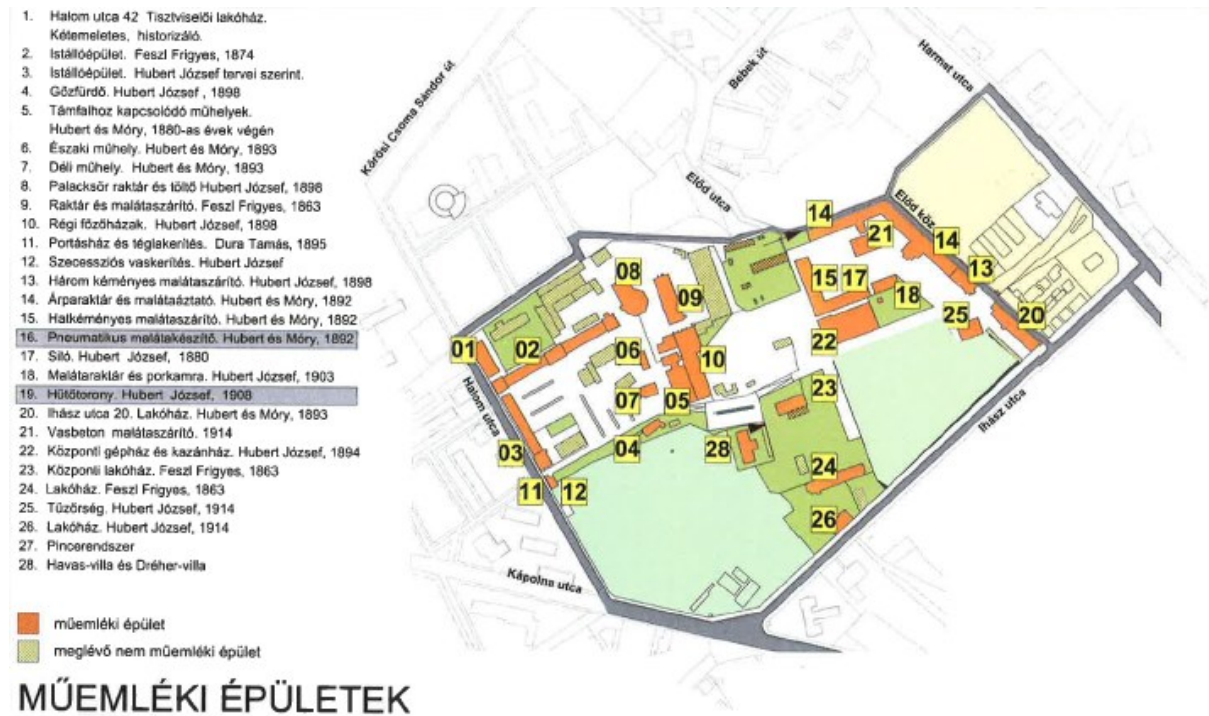
Budapest, 2022. június hó.



Máté Zsuzsanna

építészmérnök, műemléki szakmérnök,
műemléki szakértő
szakértői szám: 21-0073

Fotódokumentáció a tervezési területről



A területen álló műemléképületek és számozásuk

Épületfotók az alsó területen





04 Gőzfürdő



07 Déli műhely





06 Északi műhely







05 TÁMFALHOZ CSATLAKOZÓ MŰHELYEK ÉS RÉSZLETEIK





09 Raktár és malátaszárító









02 Istálló épület a lakóépülettel és részletei





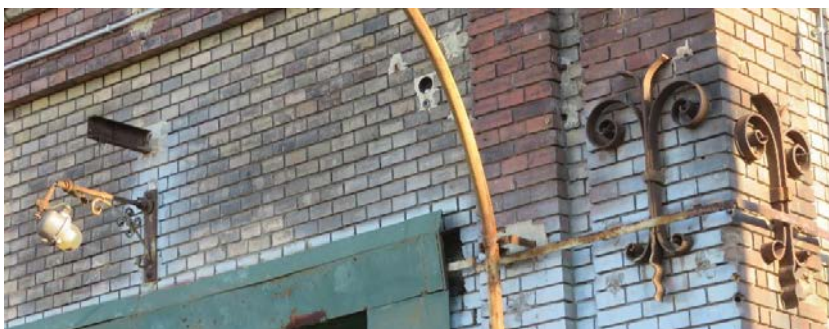
03 Istállóépület







08 Palacksör raktár és töltő





10 Régi főzőházak és részletei





11 Portásház és téglakerítés

Épületfotók a felső területen







15 Hatkéményes malátaszárító és a 22 Központi gépház és kazánház látványa





22 Közgépház és kazánház belső részlet





18 Malátaraktár és porkamra



13 Három kéményes malátaaszárító



15 Hatkéményes malátaszárító és 14 Árparaktár és malátaáztató együttes látványa



21 Vasbeton malátaszárító



14 Árparaktár és malátaáztató



14 Árparaktár és malátaáztató-13 három kéményesmalátaszárító-20 lakóház együttes látványa



28 Havas villa



27 Pincerendszer lejárata



24 Lakóház és részletei



23 Lakóház

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 sétatutak 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,

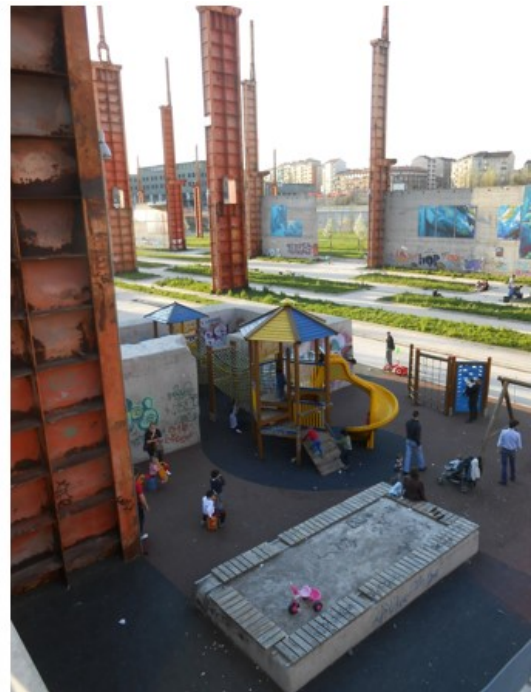
hanem tájépítészeti objektumokkal kötötte össze az épületeket. A park számos cég, egyesület, sportklub székhelye, több csarnokot rendezvényhelyszínné alakítottak át, valamint jelen van a vendéglátás és a szórakoztatás is. A különleges ipari objektumok közül többet extrém sportokra alkalmassá tettek (pl. bújvárklub 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 parkolókat, 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.

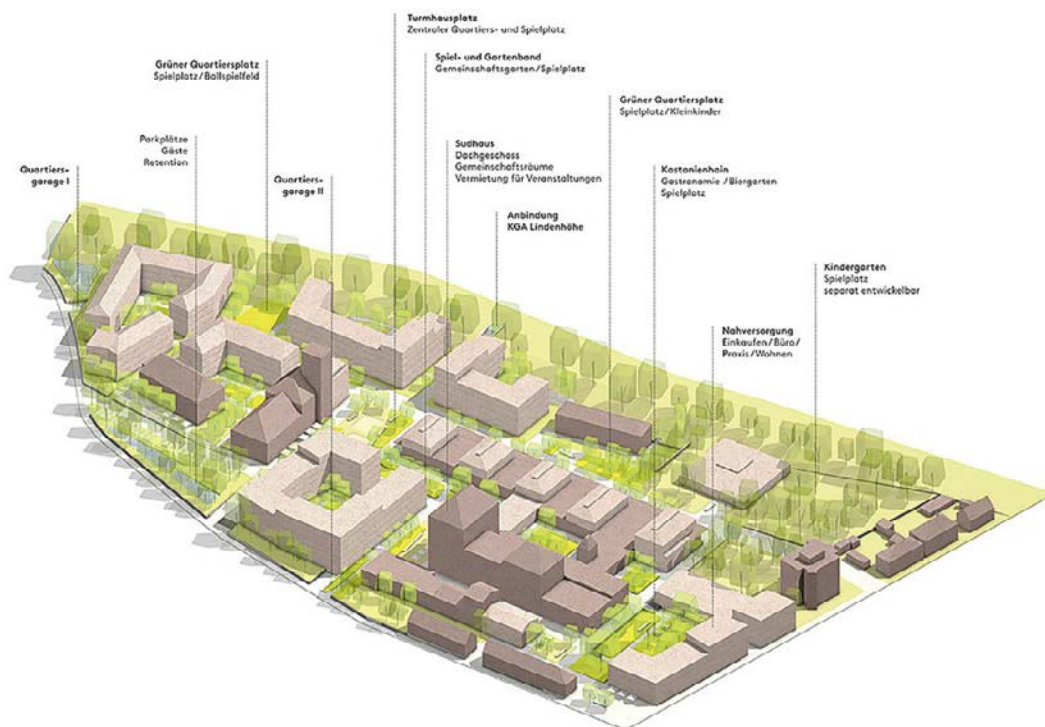
A park az 1997-es bontás és rekultiváció óta folyamatosan fejlődik, évről évre épülnek új épületek a zöldterületek fontosságának figyelembevételével. Az elképzelés szerint nagy zöldfelületekben úszó irodaházak kerülnek kialakításra, ahol az épületek nem haladják meg a növényzet magasságát. A Graphisoft 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 Lützschena-ban 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 újraosztása, 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 sörfőzde költözik a területre. Az építkezés 2020 nyarán indul és várhatóan 2021 őszén készül el a komplexum. A projekt példaértékű Kőbányának amiatt, hogy kézműves sörfőzde létesül az egykori ipari területen. Hasonló koncepció szintén előnyös lehet az S1 területén, a kézműves sörfőzők beköltözésével tovább élhet az egykori sörgyár emléke az új hasznosítási formák mellett.



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



Látványterv

MACRO MÚZEUM (RÓMA)

A Giovanni Peroni által 1946-ban alapított sörgyár két évtizedes működés után költözött Vigevano 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 környékeliek számára egyfajta új agóraként 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.



Életképek 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 léggallopokat 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 – léggallopok a bányák fölött (<http://view.stern.de/de/rubriken/kreativ>)