

# Budapest Főváros X. kerület Kőbánya településképi arculati kézikönyve



2017. augusztus 16.

Készítették:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Osztály

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (1061 Budapest, Andrássy út 10.) részéről:

Albrecht Ute ügyvezető, irányító tervező (TT/1É 01-0517)

Balla Mariann településrendezési tervező (É01 4620)

Fotók:

Gerzson Sarolta képviselő

Dr. Fejér Tibor képviselő

Berényi András Kőbányai Tervtanács tagja, építészmérnök

Miklós Balázs Kőbányai Tervtanács tagja, építészmérnök

Fonyó Krisztián kőbányai lakos

Halma Ágnes kőbányai lakos

Felhasznált szakirodalom:

Dr. Reischl Antal: Lakóépületek tervezése

Dr. Nagy Béla: A település, az épített világ

Ferkai András: Pest építészet a két világháború között

Tóth Zoltán: A települések világa

Erő Zoltán: A városmegújítás lehetőségei (Budapesti Negyed VIII. évf. 2. szám 2000. nyár)

Kanczlerne Veréb Mária: Budapesti lakótelepek és lakóparkok szabadtereinek elemzése a második világháborútól napjainkig (2012)



## Tartalomjegyzék

1. Bevezetés, köszöntő	1
2. A település bemutatása, általános településkép	3
3. Kőbánya építészeti öröksége és természeti értékei	15
4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek bemutatása	31
4.1.    Telepszerű lakóterület	35
lakótelep	37
lakópark	51
4.2.    Történeti telepszerű lakóterület	65
városias	67
kertvárosias	77
4.3.    Történeti kisvárosias lakóterület	93
4.4.    Kertvárosi lakóterület	103
4.5.    Gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület	119
nagytelkes gazdasági	119
kistelkes gazdasági	119
4.6.    Történeti gazdasági terület	133
4.7.    Különleges sportterület	143
4.8.    Temető	153
4.9.    Zárt intézményterület	159
4.10.   Átalakuló terület	165
4.11.   Zöldmezős, újonnan beépülő lakóterület	177
4.12.   Zöldterület	183
természetközeli terület	185
erdőterület	188
városi park	191
4.13.   Vasúti terület	199
4.14.   Közterület	205
reklám, utcabútor, pavilon	205
közlekedési és közmű építmények	215
4.15.   Kilátásvédelem	223
4.16.   Napelem / napkollektor elhelyezése	229
Mellékletek:	235
1. Műemlékek értékvédelmi katasztere	
2. Fővárosi helyi védettségű értékek értékvédelmi katasztere	
3. Kerületi helyi védettségű értékek értékvédelmi katasztere	
4. Ablakfelújítási útmutató	



# 1. Bevezetés, köszöntő

A közvetlen környezetünk, természeti és épített értékeink alapvetően meghatározzák a mindennapjainkat, életminőségünket, szellemi és testi egészségünket. Különösen fontos ezért, hogy Kőbánya lakossága, az itt élők és dolgozók együtt tegyenek ezen értékek megóvásáért és ennek szellemében a település fejlesztéséért.

A településképi arculati kézikönyv a településképi védelmének és fejlesztésének sajátos eszköze, amelynek elsődleges célja a tájékoztatás és a szemléletformálás. Kőbánya településképi arculati kézikönyve bemutatja a város építészettörténeti múltját, amely alapján meghatározza a kerület eltérő karakterű területeit. Az eltérő jellemzőkkel bíró területeknek sajátos meghatározó arculata alakult ki a nagyvárosias, műemlékekben bővelkedőtől a történelmi és modern ipari központokon át a kertvárosias és magasházias lakóterületekig. Kőbánya gazdag történelme, az egykori felemelkedését biztosító kőbányászat és sörgyártás ugyanúgy formálta ezeket a karaktereket, mint teszik azt ma a legmodernebb ipari beruházások és az új építésű otthonok.

A kézikönyv összegyűjtötte azokat az építészeti alkotásokat, stílusjegyeket, műszaki megoldásokat, amelyek Kőbánya arculatának meghatározó alkotóelemei az egyes városrészekben. Ezeknek a megőrzése érdekében fogalmaz meg javaslatokat, minőségi elvárásokat, követendő módszereket oly módon, hogy a kialakult, védendő környezet megóvását szolgálja, emellett megfelelő eszközöket biztosítson a jövő fejlesztéseinek is.

A fejlesztők, beruházók, építkezők és tervezők vagy a Kőbánya településképi védelme iránt pusztán elhivatottságot érző, városszerető polgárok a kézikönyvből útmutatást nyerhetnek a környezetünk megóvásában, Kőbánya további szépítésében végzendő közös munkánkhoz.





## 2. A település bemutatása, általános településkép

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

### Kőbánya története

Kőbánya a főváros más részeihez hasonlóan igen nagy múltra tekinthet vissza. Területén már római, népvándorláskori és középkori leletek is előkerültek, például római edények és avar sírmellékletek.

Az Árpád-korban Kőbánya területe Új-Bech halászfalu határához tartozott, majd miután az a tatárok pusztítása folytán elnéptelenedett, Kőér néven a margitszigeti apácakolostor birtoka lett. A kerület történetét a legutóbbi időkig jelentősen meghatározó Kewer (Kőér) hegy első említése IV. Béla egyik adományleveléből maradt ránk. A "hegy" 147 m-es magasságával valóban kimagaslik a Pesti-síkságból, s a nevéből következtetve már a XIII. században ismerték kőbányáit. Az itt található mészkő a földtörténeli középkorban keletkezett, amikor a Kárpát-medence nagy részét tenger borította. Ez a terület valószínűleg egy tengeröböl lehetett, ahol a mészvázas csigák maradványai nagy mennyiségben rakódtak le. A mészkő rétegekre az újkorban agyag rakódott le.

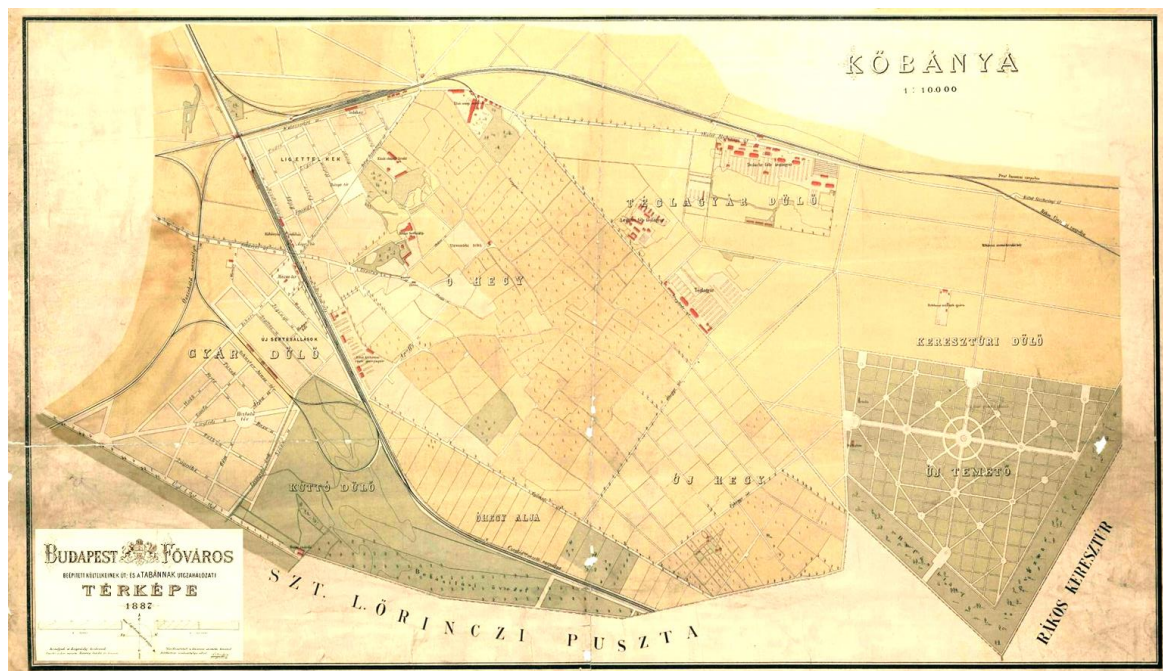


Második katonai felmérés (1866-1869)

Részben itt terült el a nevezetes Rákos-mező, amely 1286 és 1540 között számos országgyűlés színhelye volt; az uralkodók sátorhelye a Királydombon lehetett. A patak völgy dús legelői és a dombok vadállománya lehetővé tették akár tízezrek ideiglenes élmezését is.

A terület a török hódoltság alatt Pest városa és különböző nemesi családok uradalma volt, 1739-ben csak hosszas pereskedést követően került a város kizárólagos tulajdonába.

Kőbányán már a 13. században bányászták a könnyen faragható mészkövet, amelyet építkezésekhez használtak fel. A termelés a török hódoltság idejében fellendült, majd az 1838. évi nagy pesti árvíz utáni újjáépítések során ipari méreteket öltött, aztán a kiegyezést követő építési konjunktúra idején tetőzött. A kőfejtés virágkora a XIX. század második felére esett: 1866-ban már kilenc bánya működött itt. Pest legnagyobb része (óvatos becslések szerint is minimum a fele) kőbányai mészkőből épült. Híres építészeti alkotások, mint a Lánchíd, a Mátyás templom, a Szent István Bazilika, a Halászbástya, a Tudományos Akadémia és az Andrássy út számos palotája épült az innen származó kőből. A még gazdaságosan kitermelhető mészkő a XIX. század végére fogyott el, akkor a bányákat bezárták. 1890 körül, amikor a kőbányászat befejeződött, Magyarország egyik legnagyobb, több mint 32 kilométer hosszú, fésűs elrendezésű, összefüggő pincerendszere maradt a bányák helyén. Az évszázadok folyamán elsősorban a bortermelés majd a sörgyártás céljára hasznosították a megmaradt pincerendszert, de utóhasznosítása tág keretek között, innovatív módon, sokféle funkció befogadásával jelenleg is zajlik.



1887-es kőbányai térkép

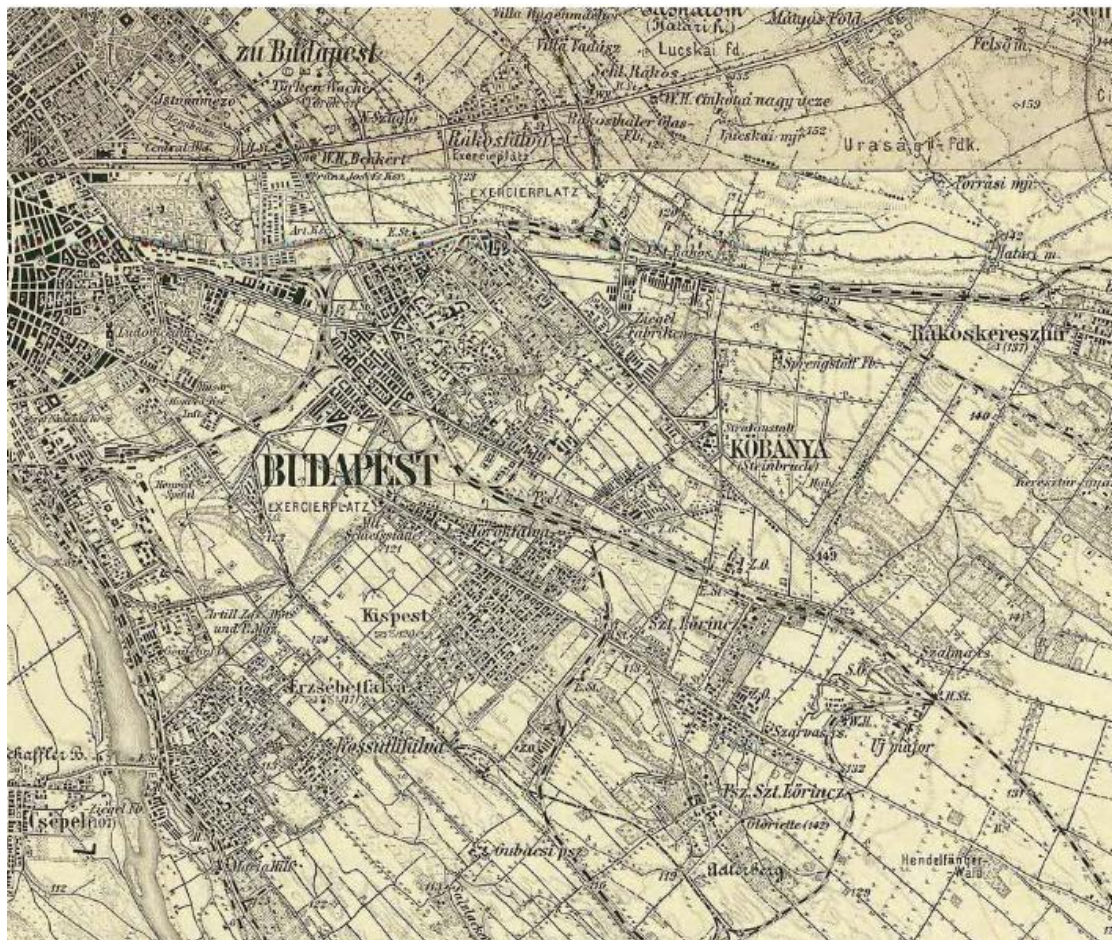
A bányászattal szinte párhuzamosan a szőlőművelés és a bortermelés is virágzásnak indult a területen. A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték kicelláztatni. Ekkor kezdődött Kőbánya átalakulása, amikor először a szőlősgazdák az elhagyott kőbányákban pincehelyeket alakítottak ki. Az Ó- és Újhegy Pest környékének legjelentősebb szőlőtermő vidékévé nőtte ki magát, 1840-ben már 960 holdon terültek el szőlőskertek. Ekkoriban a napszámosok a városból jártak ki ide; a csekély számú állandó lakos az 1740-ben épült Conti-kápolna körüli parcellákon telepedett le. Az Óhegy tetején felépült a Csósztorony, a mai Kőbánya egyik legrégebbi helytörténeti emléke. A Felső-rákosi-réteken vízimalmok működtek. A pestiek, mint kellemes kirándulós helyet és helyi borvidéket tartották számon a régi Kőbányát. Abban az időben a pesti szőlőültetvények 80%-a mai Kőbánya területén helyezkedett el. Az egykor a Városligettől az Ó-hegyig terjedő, jelentős méreteket öltő és virágzó bortermelésnek a filoxéra járvány vetett véget.



A borászat által hasznosított, majd hátrahagyott pincéket később egy másik ágazat, a sörgyártás hasznosította, amely a XIX. század közepétől kezdve öltött ipari méreteket, amikor Dreher Antal a városrészt a sörgyártás fellegvárává tette. Fontos szerepet játszott ebben, hogy Kőbánya kiváló vízforrásokkal is rendelkezett, amely a sörgyártáshoz elengedhetetlen.

A kőbányászat, a szőlőművelés és a bortermelés, majd a sörgyártás után Kőbányán a negyedik meghatározó gazdasági tényező a téglagyártás volt, aminek nyersanyaga, az agyag itt bőségesen állt rendelkezésre. A téglára az 1838. évi nagy pesti árvíz utáni újjáépítések során nőtt meg a kereslet.

Fontos gazdasági ágazat volt Kőbányán a sertéskereskedelem is. Amikor a XVIII. században Pesten megtiltották a sertések tartását, a sertéskereskedők nagy része a mai kőbányai vasútvonal mentén vásárolt telkeket a hizlaldák számára. A sertésszállások megjelenésében alapvető szerepet játszott a Budapest – Cegléd vasútvonal 1847-es megnyitása, aminek megállóhelye létesült Kőbányán, és a városrész az európai sertéskereskedelem egyik központjává vált. A legnagyobb telepek a Kápolna utca és a Vaspálya utca környékén voltak, ennek emlékére őrzi a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A hizlaldák mellett szállodák is épültek az idelátogató kereskedők számára. A sertéstenyésztésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett véget.



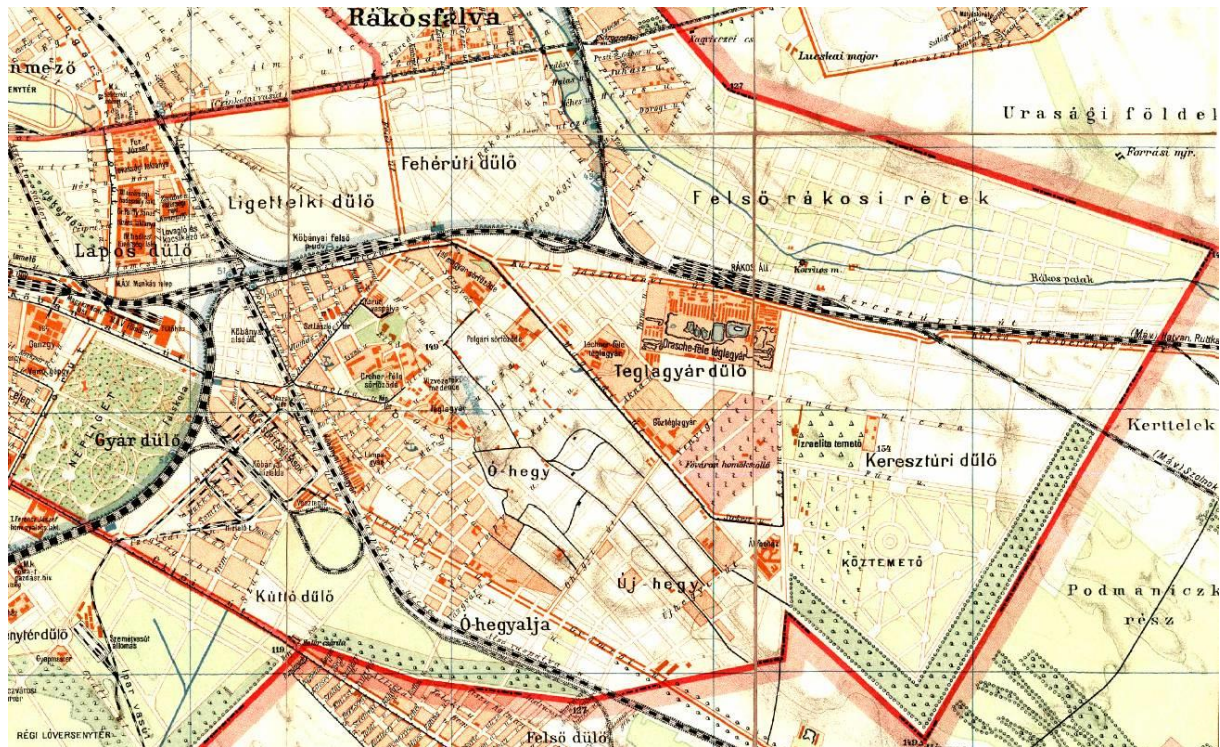
Harmadik katonai felmérés (1869-1887) Forrás: <http://mapire.eu/hu/>

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 teremtvé meg ezáltal.



Kőbánya Budapest és környéke 1909-es térképén

Az ipari fejlődés a térség társadalmát is alapvetően átalakította. Kőbánya – a korábban ide tartozó tisztviselő telepek 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 övezetévé 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. Városszéletelep, amelyet ma Kőbánya-Kertvárosnak neveznek. A beépítetlen Ligetelken 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. Vendéglőinek és szórakozóhelyeinek köszönhetően a környező munkásnegyedek lakói szívesen töltötték itt a szabadidejüket.

A második világháború közvetlenül viszonylag csekély pusztítást okozott, viszont a szovjet hadsereg 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, amelynek panelházaiban közel 20.000 fő él. Ebben az időben épült a Kerepesi út mentén a Gyakorló utcai lakótelep is. 1973-ban mintegy 80 ezren laktak a kerületben, ugyanakkor az itt üzemelő 120 üzemben mintegy 110 ezer ember dolgozott (közülük 48 ezren vidékről jártak be). A 80-as években már a kisebb léptékű, általában sorházas lakásépítés dominált. A Lóversenytér 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-tíz emeletes lakóházakat, miközben mellettük lassanként leromlottak a kisvárosi léptékű bérházak. A rendszerváltás az ipar bizonyos ágazatainak gyors összeomlását hozta: a gépgyártás gyakorlatilag megszűnt, míg a gyógyszeripar továbbra is virágzik. A munkanélküliség megugrott; a megszűnt gyárak telephelyeit és üzemcsarnokait raktározásra, kereskedelmi célra használták vagy éppen üresen álltak. A szociálisan amúgy is hátrányos helyzetű kerület erősen megsínylette ezeket a változásokat, azonban az elmúlt húsz évben kedvező adottságai révén képes volt újra növekedési pályára állni.

Napjainkban Kőbánya méltán híres az itt működő, nemzetközileg is rangos cégekről: Richter Gedeon Gyógyszergyár, Dreher Sörgyárak Zrt., Egis, Bosch. A Richter Gedeon 1000 fős kutató-fejlesztő bázisával a közép-kelet-európai térség legjelentősebb gyógyszerkutatási központjává fejlődött.



Kőbánya részlete az 1985-ös katonai topográfiai felmérés térképlapján



## Általános településkép, a településszerkezeti fejlődés története

A Kőbánya virágkorát és hírnevét megalapozó ipari fejlődés a vasút világszínvonalú fejlődésével párhuzamosan ment végbe a XIX. században. Már akkor kialakult a települést behálózó közlekedési nyomvonalak gazdag rendszere, amelynek köszönhetően a városrész mindmáig stratégiai központ szerepet tölt be a Belváros és a külső településrészek között. A Budapest pesti oldalának mértani központjában elhelyezkedő, magaslaton elhelyezkedő városrészt érintő közlekedési nyomvonalak a dombláb mentén futnak és minden irányban jó kapcsolatokat biztosítanak. Ugyanakkor a kiépült vasúthálózat nyomvonalainak széttagoló hatása miatt nem kapcsolódik szervesen a környező várostesthez.

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 kerület magját délről és nyugatról övező vasúti pályák által okozott elzártságot tovább fokozza egyrészt az Új köztemető kelet felől, másrészt a Rákos-patak mocsaras, beépítetlen völgye pedig észak felől. Emiatt a főbb közlekedési folyosók a terület peremén – a Jászberényi és a Gyömrői úton – futnak végig. A jó kapcsolatokat igénylő ipari-logisztikai funkciók egyéb közvetlen kapcsolatok híján ezekre a folyosókra épültek rá, a belső finomabb struktúrában pedig a meglévő lakóterületek bővültek.

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 kerületen belül nem alakult ki ezzel versengő jelentőségű góc, a szomszédos városrészekhez való kapcsolódási pontokon azonban több – kőbányai szemszögből városkapu pozíciót betöltő – központ jött létre: az Őrs vezér tere, Kőbánya-Kispest metróállomás környéke és a Határ úti csomópont. Mindhárom kialakulása a kötőpályás tömegközlekedési hálózat vonalvezetéséhez kötődik, és térbeli helyzetük alapján a szomszédos városrészekhez képest is erősen kiemelkedő.

A közterület-hálózat – ellentétben a pesti városrészek általában sugárirányú és arra merőleges vonalakkal álló koordinátarendszerével – egy kb. 45°-os szögben elforgatott szerkesztőhálón alapul, mely eredetileg az óhegyi szőlők parcelláit vette figyelembe. Ezzel jól illeszkedik a IX. és XIX. kerületi utcahálózathoz, viszont tömör falként állja útját a városhatár és a belváros között zajló sugárirányú mozgásoknak.

A X. kerület egyedi jellegzetességei a sugaras városszerkezet és a helyi átlós struktúra kapcsolódási pontjaiként működő csillagsomópontok – a Mázsa tér, a Hízslaló tér és az új köztemető főbejárata –, melyek kellően artikulált kialakítással kisebb részterületek központjai lehetnek.

Kőbánya szerkezete és területfelhasználási rendszere szerves fejlődés eredménye. A XIX. század elején létrejött városmag körül kialakult lakóterületeket a közlekedési folyosók – a hatvani és szolnoki vasútvonal és az azokkal párhuzamos főútvonalak, illetve a Kőbányai út – mentén kiépülő gyártelepek félkör alakban ölelték körül. Ez a gyűrű a századfordulóra a főváros legnagyobb összefüggő ipari térsége lett, és mindmáig megőrizte karakterét. A lakó- és gazdasági területek kettősségén alapuló területhasználatot Kőbánya extenzív északi és keleti peremén speciális jellegű – kiterjedt területet igénylő, vagy a belvárosban nem kívánatos, de összvárosi jelentőségű – funkciók egészítik ki.

A kerület szerkezetét jelentősen befolyásolják a közlekedési területek (fő útvonalak, vasút), valamint az Újköztemetőt határoló véderdő területe. A mezőgazdasági művelés nem jellemző, azonban a Rákos-patak mentén található természetközeli területek nagysága jelentős a szomszédos kerületekhez képest.

Kőbánya közúthálózata ma már fejlett. A kerület és a Belváros hagyományos összekötő útvonala a Józsefvároson áthaladó Kőbányai út – Baross utca tengely. A budapesti sugárirányú utak között sajátos adottsága, hogy jelentős irányváltásokkal töri át magát a köztes városrészekben. A főút mentén jelenleg átalakuló területhasználat jellemző. A Fiumei út és a Pongrác út közötti szakaszán funkcionálisan tagolatlan ipartelepek és vasúti területek szegélyezik, feltáró szerepe csekély.

### **Kőbánya városrészei**

Kőbánya tizenegy különböző történeti, funkcionális és városszerkezeti karakterrel rendelkező városrésze tagolódik: Laposdűlő, Ligettelek, Felsőrákos, Népliget, Gyárdűlő, Kúttó, Óhegy, Téglagyárdűlő, Újhegy, Keresztúridűlő és Kőbánya-Kertváros.



#### **Laposdűlő:**

Lehatárolás:

Kerepesi út (a Hungária körúttól) – a MÁV szolnoki vonala – Kőbányai út – Könyves Kálmán körút – Hungária körút (a Kerepesi útig) VIII. és XIV. kerület

A kerület egyik legösszetettebb városrésze. A készenléti rendőrség telephelye mellett egyéb honvédségi területek, intézményi és gazdasági területek, közlekedéshez kapcsolódó terület (remíz), valamint nagy- és kisvárosias telepszerű és intenzív beépítésű kertvárosias lakóterület egyaránt előfordulnak.



#### **Ligettelek:**

Lehatárolás:

Kerepesi út (a MÁV szolnoki vonalától) – Fehér út – Kőrösi Csoma út – Kőrösi Csoma Sándor sétány – a MÁV szolnoki vonala (a Kerepesi útig) XIV. kerület

A Kerepesi út – Fehér út – Kőrösi Csoma Sándor út – szolnoki vasútvonal között fekvő városrészt a hatvani vasútvonal osztja ketté. Déli része a kőbányai városközponthoz csatlakozó kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület, a Kőrösi Csoma Sándor út mentén nagyvárosias telepszerű lakóterület, és itt található a városháza és több jelentős közintézmény. Ligettelek északi részére az extenzív területhasználat jellemző. A legnagyobb kiterjedésű létesítmény a Lóversenytér, de itt található a budapesti vásárváros (Hungexpo), illetve a BKV metró járműtelepe és javítóbázisa is.



#### **Felsőrákos:**

Lehatárolás:

Kerepesi út (a Fehér úttól) – Sárga rózsá utca – Pesti határút – Határhalom utca – Jászberényi út – Fehér út (a Kerepesi útig) XIV.; XVI. és XVII. kerület

A X. kerület legkevesebbé beépített része, amely kelet-nyugati irányban felöleli a Rákospatak völgyét és az ún. Fehér-dűlőt. Városszerkezeti szempontból cezúraként jelenik meg a tulajdonképpeni Kőbánya és a tőle északra fekvő XVI. kerület között. Beépített terület az északnyugati kertvárosias lakóterület, valamint a városrész déli peremén található főképp kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági jellegű területek.



#### Népliget:

##### Lehatárolás:

A MÁV hegyeshalmi vonala a (Kőbányai úttól) – Üllői út – Könyves Kálmán körút – Kőbányai út (a MÁV hegyeshalmi vonaláig) VIII. és IX. kerület

Kőbánya közigazgatási területére esik, de sokkal inkább a belső városrészekhez kötődik a Népliget, amely a főváros legnagyobb területű közparkja. A Kőbányai út mentén intézményi és nagyvárosias, szabadonálló jellegű lakóterület területfelhasználás határolja.



#### Gyárdűlő:

##### Lehatárolás:

MÁV szolnoki vonala (a Mázsa tértől) – Száva utca – Üllői út – a MÁV hegyeshalmi vonala – Kőbányai út (a Mázsa térig) IX. kerület

A szolnoki vasútvonal – Száva u. – Üllői út – körvasút – Kőbányai út által határolt kerületrész a sertésvágóhidak felszámolása után jellegzetes ipari zóna lett, amelynek szerkezetét a vasútvonalak, területhasználatát pedig elsősorban üzemek, raktárak és nagykereskedelmi telephelyek határozzák meg. Ezek közé néhol intézmények, egykori vagy működő sportpályák ékelődnek. Két kisebb foltban kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület is előfordul, az Üllői utat pedig az 1953-58 között épült nagyvárosias teleszerű lakóterület szegélyezi.



#### Óhegy:

##### Lehatárolás:

Maglódi út (a Jászberényi úttól) – Sibrik Miklós út – MÁV szolnoki vonala – Liget tér – Kőrösi Csoma Sándor sétány – Kőrösi Csoma út – Jászberényi út (a Maglódi útig)

A családi házas és sorházas telektömböket csak néhol szakítja meg a nagyvárosias teleszerű beépítés, mint a Mádi utcai lakótelepen. Az Óhegyen több kiterjedt park mellett található a Dreher Sörgyár telephelye és Gergelybányaterülete, amely jelenleg hasznosítatlanul áll.



#### Kúttó:

##### Lehatárolás:

A MÁV szolnoki vonala (a Száva utcától) – a MÁV lajosmizsei vonala – a Ferihegyi repülőtérre vezető út – Üllői út – Száva utca (a MÁV szolnoki vonaláig) IX.; XIX. és XVIII. kerület

A Metró járműtelep mellett a területen a rekreációs célú sportlétesítmények területe a legjelentősebb, a vasúti pályák, közutak, véderdősávok és alulhasznosított gazdasági telephelyek között. A városrész délnyugati részében a Kőér utca mentén új irodaház komplexum áll.





#### Téglagyárdűlő:

Lehatárolás:

Jászberényi út (a Maglódi úttól) – Kozma utca – Sírkert utca – Maglódi út (a Jászberényi útig)

A Jászberényi út – Kozma u. – Maglódi út közötti háromszöget elfoglaló városrész jórészt a két főút mentén sorakozó kisebb-nagyobb ipartelepekből, gazdasági területekből és a középső részen (az Akna u. környékén) elterülő, rekultivációra váró agyaggödörből áll.



#### Kőbánya–Kertváros:

Lehatárolás:

Jászberényi út (a Kozma utcától) – Vadszőlő utca – Eszterlánc utca – a temető északi fala – Tarkarét utca – Bogáncsvirág utca – Fátyolka utca – Meténg utca – Kozma utca (a Jászberényi útig) XVII. kerület

A városrészt két részre osztja az újszászi vasútvonal. Attól északra az 1930-as években létrehozott kertvárosias lakóterület húzódik, néhány intézménnyel a súlypontjában, délre – az Új köztemető északi oldalán – pedig különféle, a második világháború után létesített üzemek működnek.



#### Keresztúri-dűlő:

Lehatárolás:

Meténg utca (a Kozma utcától) – Fátyolka utca – Bogáncsvirág utca – Tarkarét utca – a temető északi fala és annak meghosszabbított vonala – Eszterlánc utca – Álmos utca – Maglódi út – Sírkert utca – Kozma utca (a Meténg utcáig) XVIII. és XVII. kerület

A városrész közel 90%-át a temető területe foglalja el, mely mellett csak a büntetés-végrehajtás intézményei, telephelyei és kevés, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület található.



#### Újhegy:

Lehatárolás:

Maglódi út (a Sibrik Miklós úttól) – a X. és XVIII. kerület közigazgatási határa (Felsőcsatári út – Hangár utca – Gyula utca – Gyömrői út – XVIII. ker.) – a MÁV szolnoki vonala – Sibrik Miklós út (a Maglódi útig) XVIII. és XIX. kerület

Kőbánya egyik legnépesebb városrésze. Magja a hasonló nevű nagyvárosias telepszerű lakóterület, amely 1970-1986 között épült fel. Mellette nagy-, kis- és kertvárosias lakóterületek, intézményi területek váltják egymást. Zöldterületként jelenik meg az Mélytó park, rekreációs terület az Újhegyi uszoda és strandfürdő területe. A Gyömrői utat és a Ferihegyi gyorsforgalmi utat ipari üzemek és raktárak kísérik.

## **Az épített környezet**

Az épített környezet látványos lenyomata a terület gazdaság- és társadalomtörténetének.

Az egykori kőbányák helyén Magyarország egyik legnagyobb, több mint 32 kilométer hosszú, fésűs elrendezésű, összefüggő pincerendszere maradt meg. A hatalmas üregrendszer legnagyobb bejárata a mai Körösi Csoma utca és Kolozsvári utca találkozásánál található.

A kőbányai szőlőtermesztés emlékeit, két volt szőlőhegy, az Ó-hegy és az Új-hegy helyét, ma utcanevek őrzik. Kőbánya e korból származó sajátos kultúrájából fennmaradt építészeti alkotásai a Csósztorony és a Szőlőfürtös feszület.

A Dreher Sörgyárak Kőbánya múltjának meghatározó formálója volt, és ma is az egyik legjelentősebb gazdasági szereplő. A nagy múltú gyár a XIX. század derekától folyamatosan, több korszakban kiépült jelentős ipari épületegyüttes, amely a hat kőbányai sörgyár közül egyetlenként ma is eredeti rendeltetésének megfelelően, javarészt a felújított épületállományban működik. Gazdasági jelentőségén túlmenően az építészeti örökség szempontjából is kiemelkedő: 2011-ben helyi védeltséget kapott a sörgyár épületegyüttese, köztük a főzőház, az erjesztő épület, a hordó fejtő épület, a kazánház, a gépház, a malátagyár épülete.

Az európai hírnevű sertéskereskedelmi központ emlékét ma már csak néhány épület – többek között a vasúti megálló és a központi iroda épületei – továbbá a közterületnevek – pl. Hizlaló tér, Mázsa tér – őrzik.

A Perlmutter sörgyárból lett a későbbi Dreher gyár, a másik gyár pedig az Első Magyar Részvény Serfőző volt. 1906-ban alapított Richter Gedeon híres gyógyszerész gyárat a Gyömrői úton, mely 40-év után ma ismét viselheti nevét.

Kőbánya nemcsak ipari építészetével tűnik ki a fővárosi kerületek közül, hanem a gyárak közép- és felsővezetői számára épített egységes hangulatú, magas minőségben kivitelezett századfordulós lakóépületeivel is. Érdekesség, hogy Kőbányán a történeti fejlődés nyomában és eredményeképpen a lehetséges területhasználati típusok csaknem teljes választéka megtalálható. A lakóterületeken belül a hagyományos többszintes, városi jellegű zártos beépítéstől kezdve a villanegyeden, a sor- és ikerházas, valamint a kertvárosias, családi házas beépítéseken át a telepszerű lakásépítés minden történeti, formai és minőségi változata előfordul, az elmúlt másfél évszázad minden technológiai, városépítészeti és környezeti tipológiája jelen van. A Ligettek rehabilitációs terület, a Nyitra utca és a Gitár utca környéke számos értékes fővárosi és kerületi védeltségű egyedi épülettel és épületegyüttessel rendelkezik.

Kőbánya méltán híres napjainkban is az itt működő, nemzetközileg is rangos cégekről: Richter Gedeon Gyógyszergyár, Dreher Sörgyárak Zrt., Egis, Bosch. A Richter Gedeon 1000 fős kutató-fejlesztő bázisával a közép-kelet-európai térség legjelentősebb gyógyszerkutatási központjává fejlődött. Kőbánya jelenkori építészetének egyik különleges alkotása a számos építészeti díjjal is elismert új kutatóépület.

## **A táji környezet**

A kerület domborzata változatos. A 148 méter magas Ó-hegy közel azonos magasságú a budai Várhegygel és a Gellért-hegygel, éppen ezért némely pontjáról kitűnő panoráma tárul fel.

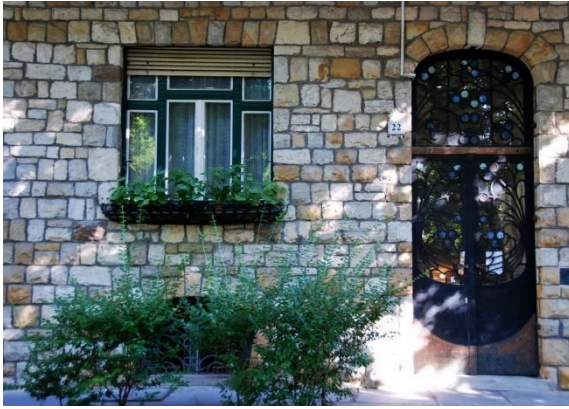
Kőbányán kedvező a zöldterületi arány, a gondozott parkok összterületi aránya a legjobbak között van a budapesti kerületek sorában. Nagyobb közhasználatú szabad térségek, parkok, növényzettel gazdagon fedett területek hálózata jött létre:

- Népliget: a főváros legnagyobb parkjának területét a XIX. század derekán kezdték akácfákkal beültetni, majd 1868-ban létesült a park a polgárosodó pesti lakosság számára. Mai méretét a múlt század közepén nyerte el.
- Óhegy park: A terület alatt alagútrendszer húzódik a korábbi kőbányai kőfejtés eredményeként. 1965-ben kezdték meg a terület feltöltését és a 70-es években alakították parkká. A kiterjedt zöldfelületű park jelentős faállománnyal is rendelkezik.

- Csajkovszkij park: A múlt század közepéig a Dreher-villa kertje volt, a későbbi beavatkozások az egykori angolkert eredeti szerkezetét nagyban módosították. A dús növényállományt értékes faegyedek alkotják.
- Rottenbiller park: A park korábban a Rottenbiller család tulajdonában volt, majd megvásárolta a Dréher család. A múlt század elején parkosították, többször átépítették, felújították.
- Újhegy park: A környéken korábban a Guttmann téglagyár agyagbányája működött, melyet vízbetörés miatt meg kellett szüntetni. A bányába betörő vízből idővel bányatavak alakultak ki. A parkot pihenőövezet céljára alakították ki az Újhegyi lakótelep építésével egy időben. A megmaradt bányató, a mai Mély-tó a horgászok által is keresett hely lett.
- Történeti és településképi szempontból jelentős zöldfelület a Szent László tér, amely a Kőrösi Csoma út elvágó hatása miatt két részre tagolódik. Az értékes növényzetű tér főként reprezentatív funkciót tölt be, északi szegmense a Szent László templom kertjeként, illetve az önkormányzat „előkertjeként” szolgál, déli része egyben a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központ parkja.
- Sportliget: Az egykori agyagbánya rekultivációja során kialakított spotterület rekreációs funkciókkal bővelkedik (sportpályák, játszótér).
- A nagy kiterjedésű teletszerű beépítésű területekkel rendelkezik a kerület, így igen jelentős nagyságrendet képviselnek a lakótelepek zöldfelületei. Több egymásmelletti különálló, különböző szerkezetű és korú lakótelep helyezkedik el elszórtan (pl. az Óhegy városrészben), illetve nagyobb egybefüggő, egységesen kialakított – nagyjából egy időben épített – lakótelepi egység jellemző (pl. Újhegy városrészre).









### 3. Kőbánya építészeti öröksége és természeti értékei

Kőbánya építészeti öröksége rendkívül gazdag és változatos, köszönhetően a 19. század óta virágzó gazdaság ipari építészetének és az ehhez kapcsolódóan épített intézményeknek, valamint lakónegyedeknek.



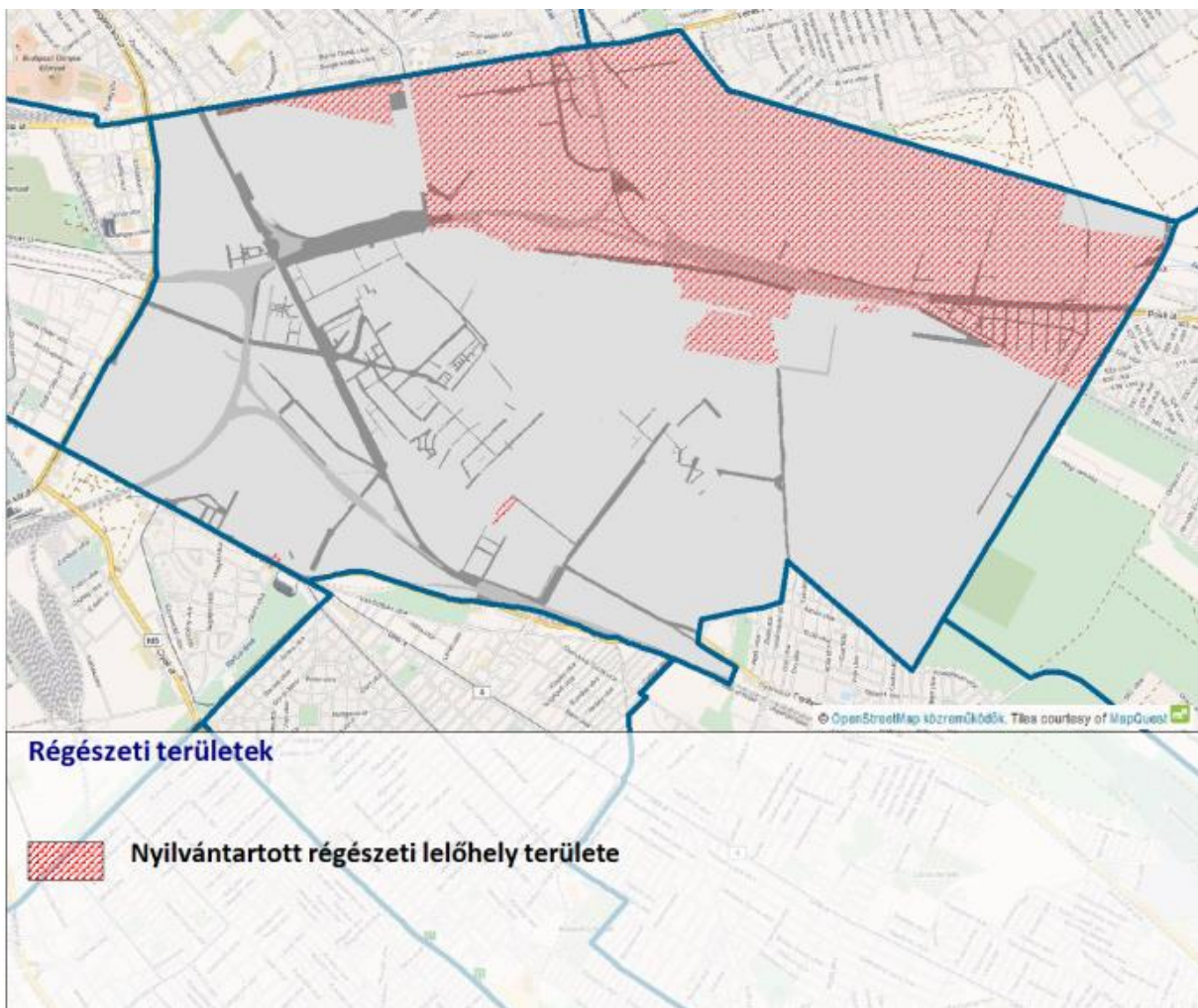


# Építészeti értékek

## Régészeti örökség

A kerületben nagyobb összefüggő országosan nyilvántartott régészeti terület Felsőrákos területén található, de kisebb lelőhelyek vannak elszórtan a kerület többi részén is. A nyilvántartott régészeti lelőhely a közhiteles nyilvántartásba vett, általános védelem alatt álló régészeti lelőhely.

Védett régészeti terület a kerületben nem található. A védett régészeti lelőhely a jogszabály által védetté nyilvánított, kiemelkedő történeti és kulturális jelentőségű, nyilvántartott régészeti lelőhely.



Kőbánya nyilvántartott régészeti lelőhely területei (Forrás: TSZT 2015 örökségvédelmi hatástanulmánya)

## Világörökségi és világörökségi várományos terület

Lechner Ödön művei

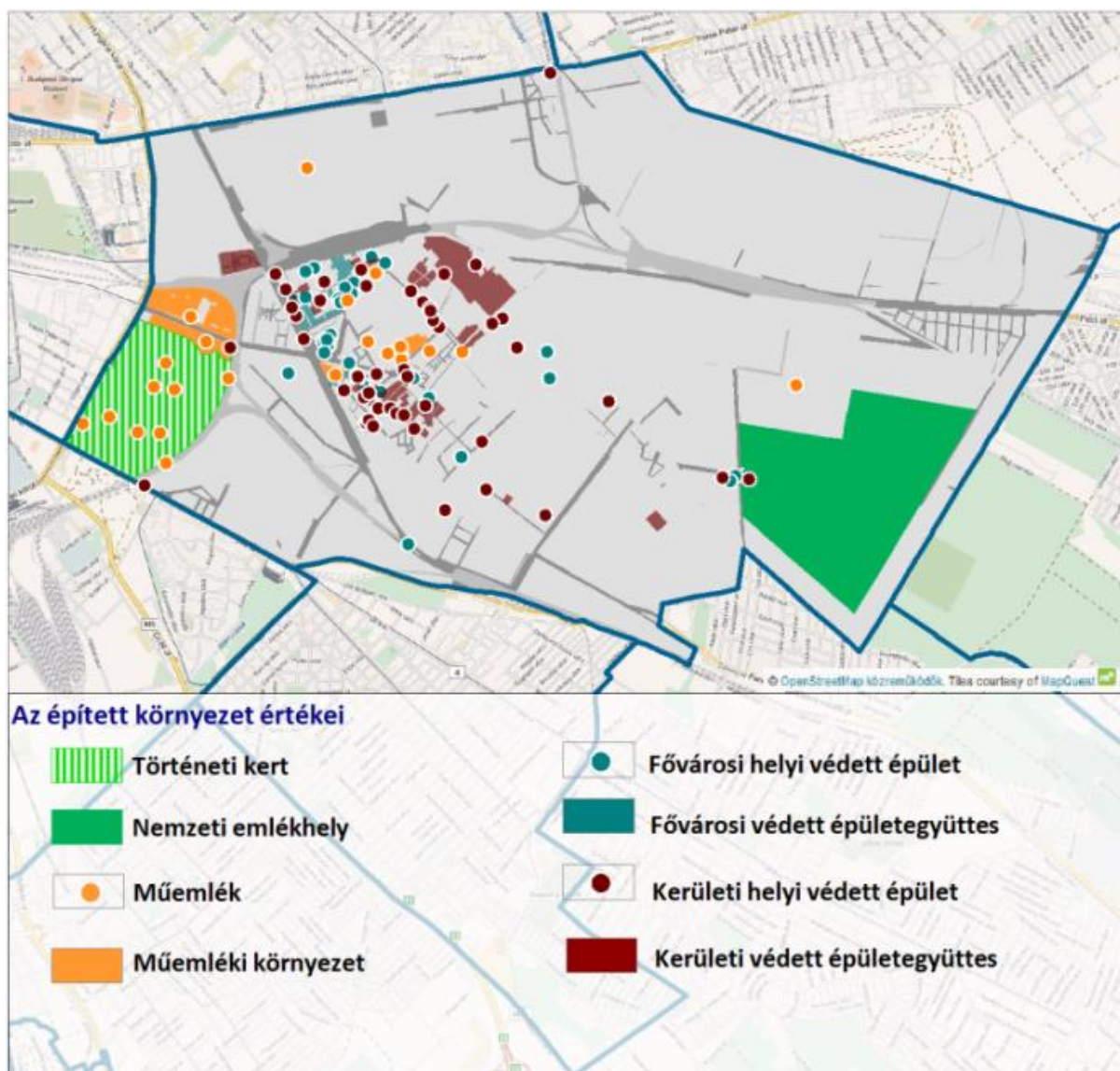
Lechner Ödön (1845-1914) a 19. század utolsó negyedének építészeti közegében vállalkozott új művészeti szemléletű küldetésének betöltésére. Tudatosan formált életpályája során arra törekedett, hogy egyedi, az eddigi stílusoktól eltérő, a historizmus formáitól különböző sajátosan magyar stílust hozzon létre. Lechner Ödön világörökség várományos épületei közül négy Budapesten és egy Bács-Kiskun megyében, Kecskeméten található. A Kőbányán található Szent László plébániatemplom egyike a négy budapesti világörökségi várományos épületnek.

Lechner ezen épületei mind a mai napig, több mint egy évszázad elteltével is, folyamatosan a tervező eredeti elképzeléseinek megfelelő célt – rendeltetést – szolgálják és mindegyiküket lényegében változatlan formában használják. Az épületek egy periódusban épültek, az azóta történt esetleges változtatások és szükséges felújítások az eredeti terveknek megfelelően valósultak meg. A városi helyszíneken található épületek a természeti környezettel és az épített környezetükkel egyaránt megőrizték integritásukat.



Szent László templom





Az épített környezet értékei

### Műemlék, műemlékegyüttes

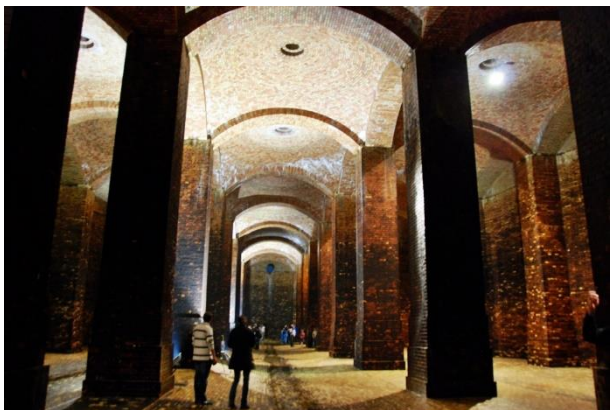
Kőbánya történelmi központjában és a történelmi gazdasági területeken számos építészeti igényesen megformált, országos védeltséget élvező műemlék épület és épületegyüttes található: többek között a Szent László templom, a MÁV Északi Járműjavító épületei, a kerületközpontban új funkcióra váró volt sörgyári épületegyüttes, a Csősztorony, a Szent László Gimnázium, a Lóversenypálya, a Kőbányai Vízműtelep épületei.

A műemlék épületek és épületegyüttesek listáját az 1. melléklet tartalmazza.









A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (KöTv.) meghatározásában a műemlékvédelem sajátos tárgyai:

- Történelmi kertek
- Temetők és temetkezési emlékhelyek
- Műemléki területek

A törvény rendelkezése szerint (40/A. §), a műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését. Ez a rendelkezés tehát a területi védelem alatt álló, egyedileg védett és nem védett elemek esetében is eszköze a hatóságnak.



## **Történeti kert**

A KöTv. 36. § értelmében a történeti kert történeti vagy művészeti értékkel bíró, önállóan vagy más műemlékhez kapcsolódóan, illetve a történeti településszerkezet részeként megjelenő kertépítészeti alkotás, zöldfelület, illetőleg park, amelyet lehetőleg eredeti rendeltetésének megfelelően, teljes eredeti területére kiterjedően kell védelem alá helyezni. A kiemelkedő jelentőségű történeti kert általános védelemben részesíthető, műemlékké nyilvánítható.

A Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ nyilvántartása szerint a Népliget történeti kertje található a X. kerületben.

## **Temetők és temetkezési emlékhelyek**

A KöTv. 37.§-ban szerint műemléki védelemben kell részesíteni azokat a temetőket és temetkezési emlékhelyeket vagy a temetőknek azokat a részeit, síremlékeket, sír építményeket, amelyek műemléki értékei a magyar történelem, a vallás, a kultúra és művészet sajátos kifejezői, illetve emlékei.

A Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ nyilvántartása szerint az Újköztemető áll műemléki védelem alatt.



Műemléki védettségű síremlék a Kozma utcai izraelita temetőben



## Műemléki terület

A kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény meghatározásában a műemléki területek:

- történeti táj
- műemléki jelentőségű terület
- műemléki környezet.

Az imént felsoroltak közül a X. kerületben műemléki környezetet találunk.

## Műemléki környezet

A kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény 39.§. (2) bekezdése szerint „a műemlék jogszabályban meghatározott környezete műemléki környezetnek minősül.”

A 393/2012.(XII.20.) számú kormányrendelet 17.§.-a szerint az alábbi telek jelölhető ki műemléki környezetnek:

- amely a műemléki érték telkével közvetlenül határos,
- amelyen az esetleges építési vagy más tevékenységek a műemléki érték állagát közvetlenül befolyásolhatják, vagy
- amelyen a műemléki érték megjelenését, értékeinek érvényesülését közvetlenül befolyásoló építmény áll vagy építhető.

A kormányrendelet (3) bekezdése szerint „a 2013. január 1. előtt védetté nyilvánított műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos telkek, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok, valamint a védetté nyilvánításról szóló miniszteri rendeletben ettől eltérően kijelölt ingatlanok” szintén műemléki környezetnek minősülnek.

A kerületben található helyszíneket az épített környezet értékeit bemutató térkép tartalmazza.

## Nemzeti emlékhely

A nemzeti és történelmi emlékhelyek az ország történelmében központi szerepet betöltő helyszínek. 2012-ben a Magyar Országgyűlés bevezette a *nemzeti* és a *történelmi emlékhelyek* fogalmát és összesen 10 nemzeti emlékhelyet határozott meg, melyek száma mára 13-ra bővült. A nemzeti emlékhelyek hazánk múltjában kiemelkedő szerepet játszottak, vagy valamely történelmi kor meghatározó színterei voltak, egyúttal a nemzet önazonosítását illetően is kiemelkedő jelentőségűek. A nemzeti emlékhelyek jellemzője továbbá, hogy a magyarság, vagy annak az itt élő nemzetiségekkel való összetartozását erősítő jellegük vitathatatlan.

A nemzeti emlékhelyek listáját a Nemzeti Emlékhely és Kegyeleti Bizottság javaslata alapján a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 2. számú melléklete tartalmazza, melyek közül a Kőbányán található nemzeti emlékhelyek a következők:

Kiemelt nemzeti emlékhely lehatárolása

Megnevezés (tájékoztató jelleggel)

A parcellák, kivéve a Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket  
Cím: 1108 Budapest, Kozma u. 8–10.

Rákoskeresztúri Újköztemető, 298., 300. és 301. parcella és a Kisfogház Emlékhely

A Kisfogház Emlékhely által felölelt terület  
cím: 1108 Budapest, Újhegyi út 55.



Rákoskeresztúri Újköztemető 298., 300. és 301. parcella

### Fővárosi helyi védelem

Budapest főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű - műemléki védettség alatt nem álló - elemeinek védelme érdekében Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 37/2013. (V.10.) Főv. Kgy. rendeletében határozza meg a helyi védettséggel kapcsolatos szabályokat.

A fővárosi védelem alatt álló épületek túlnyomó része a kerület Ligettelek elnevezésű városrészében található, de találunk fővárosi védett épületeket Óhegy városrész területén is, valamint egy-két védelem alatt álló épületet és épületegyüttest elszórtan a kerület többi részén.

A X. kerületben 33 épület és 6 épületegyüttes áll fővárosi helyi védettség alatt, a helyszíneket az épített környezet értékeit bemutató térkép, a teljes listát a 2. melléklet tartalmazza.







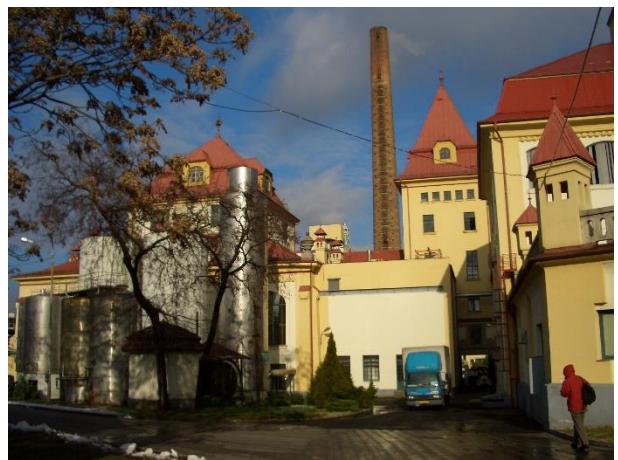
### Kerületi helyi védelem

2011-ben a Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotta az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011. (IX. 26.) önkormányzati rendeletet, amelynek 1. melléklete helyrajzi szám szerint rögzíti a kerületi helyi védettségű építészeti értékeket.

A rendeletben szereplő védett épületek és épületegyüttesek helyszíneit az épített környezet értékeit bemutató térkép, a teljes listát a 3. melléklet tartalmazza.





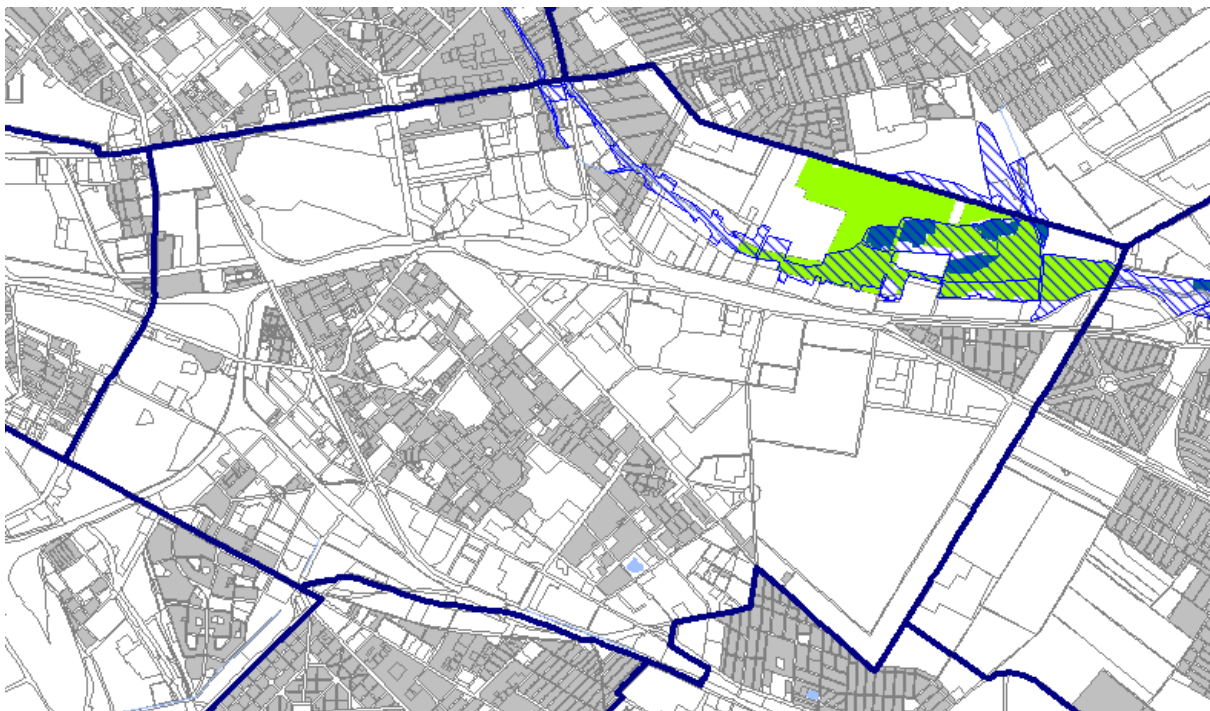







# Táji és természeti értékek

## Védett, védendő táji, természeti értékek, területek

Az országos ökológiai hálózat övezete a kerület északi, XVI. kerülettel határos részét érinti. A terület a beépített városrészek közé ékszerűen benyúló Rákos-patak menti völgy zöldfelületeit fedi le. Az ökológiai hálózat övezeten belül magterület és az ökológiai zöldfolyosó területe különül el. Az előbbi magába foglalja az ex lege védett lápot. A láp körüli területek fővárosi védelmet élveznek. Ezek az élőhelyek a hajdani Rákosi-rétek egyik utolsó megmaradt maradványai, igen értékes élővilággal. Jó állapotban megmaradt üde lápréteket, kékperjés kiszáradó lápréteket, égerligeteket foglal magában, amelyek számos védett állat- és növényfajnak nyújtanak otthont. A kerületben Natura 2000 közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület nem található.



1. ábra: Természetvédelmi területek

-  Helyi védett természeti terület
-  Ökológiai Hálózat
-  Ex lege védett láp

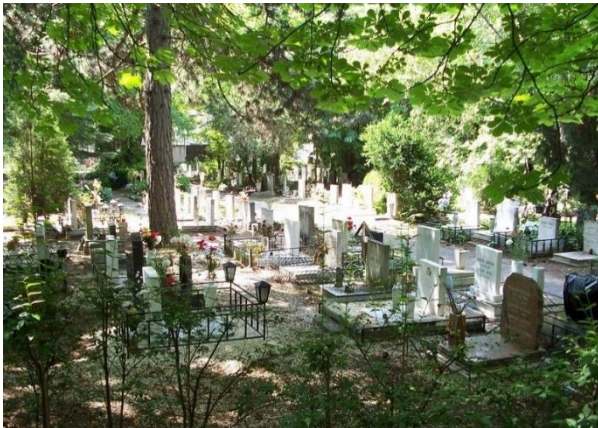
## Szerkezeti, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Rekreációs szempontból a közparkok, közkertek és turisztikai rendeltetésű erdőterületek a meghatározóak, ezek alkotják a zöldhálózatot, amelynek elemei korlátlan közhasználatúak. A közhasználat elől elzárt, vagy korlátozott közhasználatú területek zöldfelülete szintén fontos strukturális alkotórész. A fentiekén túlmenően a kerületben található többi zöldfelületi elem főként kondicionáló szerepet tölt be.

A zöldfelületi rendszer legjelentősebb elemei:

- városi park: Népliget,
- zöldfelületi jellegű városüzemeltetésű terület: Újköztemető, Kincsem Park,
- ökológiai szempontból jelentős zöldfelület: Rákos-patak völgyének kiterjedt beépítetlen területei.
- A kerület fontosabb közkertjei, közparkjai: Szent László tér, Rottenbiller kert, Csajkovszkij park, Óhegy park, Újhegy/Bányató park, Sportliget.

A Népliget a Hungária gyűrűre felfűződő városi park-rendszer eleme, a főváros egyik nagy-parkja, amely jelenleg nem tölti be a kívánt szerepét, átfogó rehabilitációra szorul. A Keresztúri dűlő városrészben található a kerület legnagyobb egybefüggő zöldfelületi eleme, az Újköztemető (az Izraelita temetővel együtt). Felsőrákos területén húzódó, mezőgazdasági és erdőterületek, természeti területek kerületeken átívelő zöld sávja a főváros zöldfelületi rendszerének kiemelkedő szegmense, fontos átszellőzési csatorna. További fontos elemek a kerületben található közkertek, közparkok, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményterületek (Kincsem Park, sportterületek), erdőterületek. Vonalas zöldfelületi elemek a kerületben található fasorok, amelyek megteremtik a kapcsolatot az egyes területi jellegű zöldfelületi elemek között. A kerület határához közeli jelentősebb zöldfelületi elemek szoros kapcsolatban vannak a szomszédos kerületek zöldfelületi rendszerével.





## Ajánlás

A védett építészeti értékek megőrzése, karbantartása rendkívül fontos Kőbánya településképi arculata szempontjából.

Az építészeti értékek védelmének célja Kőbánya településképe és történelme szempontjából meghatározó, műemléki védettséget nem élvező épített értékek védelme, a település építészeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása. A település értékei a nemzet kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk jelentőségükhöz méltó használatuk és megfelelő bemutatásuk közérdek.

A jogszabály alapján védetté nyilvánított építészeti értékek tulajdonosai, használó számára ez kötelezettségeket és felelősséget jelent: a védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.

A védett építészeti érték a védelem fennállása alatt **nem bontható el**.

A védett építészeti értékek megőrzése érdekében a **felújítást, átépítést** úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy az ne érintse hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, helytörténeti értékét. Különös figyelmet kell fordítani az alábbiakra:

- az épülettömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartása (homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok, stb.);
- bővítés, átalakítás, felújítás esetén az utcakép és a településszerkezet védett értékeivel való összhang;
- egyes építmények, építményrészek bővítése, átalakítása során a védelem alapját képező részek megtartása;

A felújítás során – amennyire ez lehetséges – törekedni kell az **eredeti állapot helyreállítására**:

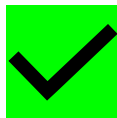
- a védett értékek vagy látványt rontó idegen részek eltávolítására;
- a védett értékek jellegének kifejezésére, vagy hatásosabb érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére.

A **védett értékek környezetében** törekedni kell arra, hogy az új építés a védett értékre figyelemmel, azzal utcafépí, településszerkezeti összhangban legyen. Ebben segítséget nyújt a szakemberekből álló Kőbányai Tervtanács.

Az értékvédelmi rendelet rendelkezett a védett értékek fenntartásának és felújításának támogatásáról is. Az Önkormányzat Kőbányai Értékvédelmi Támogatási Alapot hozott létre, évek óta pályázati úton vissza nem térítendő támogatást nyújt a helyi védettségű épületek tulajdonosai részére a védett építészeti értékek megőrzésének támogatására. A támogatás a védett értéknek a szokásos jókarbantartási munkálatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben felmerülő, a tulajdonost terhelő munkálatok részbeni finanszírozására szolgál.

A támogatással az Önkormányzat ösztönözni kívánja a helyi védettségű lakóépületek tulajdonosait arra, hogy az építészeti értékeket felújítsák, helyreállítsák, megőrizve az épületek jellegzetes kőbányai építészeti karakterét. A védett építészeti értékek megőrzésének támogatására kiírandó pályázat segítségével az Önkormányzat elősegíti a védett építészeti értékek fenntartását, megújulását, a károsodott értékek helyreállítását.

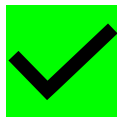
Budapest Főváros Önkormányzata szintén pályázati formában nyújt építészeti értékvédelmi támogatást. Ezen a pályázaton a fővárosi helyi védettségű épületek felújítására lehet vissza nem térítendő támogatást nyerni.



Az értékvédelmi támogatás hozzájárul a helyi védett építészeti értékek megújulásához.



Az értékvédelmi támogatás hozzájárul a helyi védett építészeti értékek megújulásához.



A Rákoskeresztúri új köztemető 297-es parcellájában felépített új látogatóközpont jól illeszkedik a meglévő nemzeti emlékhelyhez.



Az új látogatóközpont építészeti kialakítása kedvező.

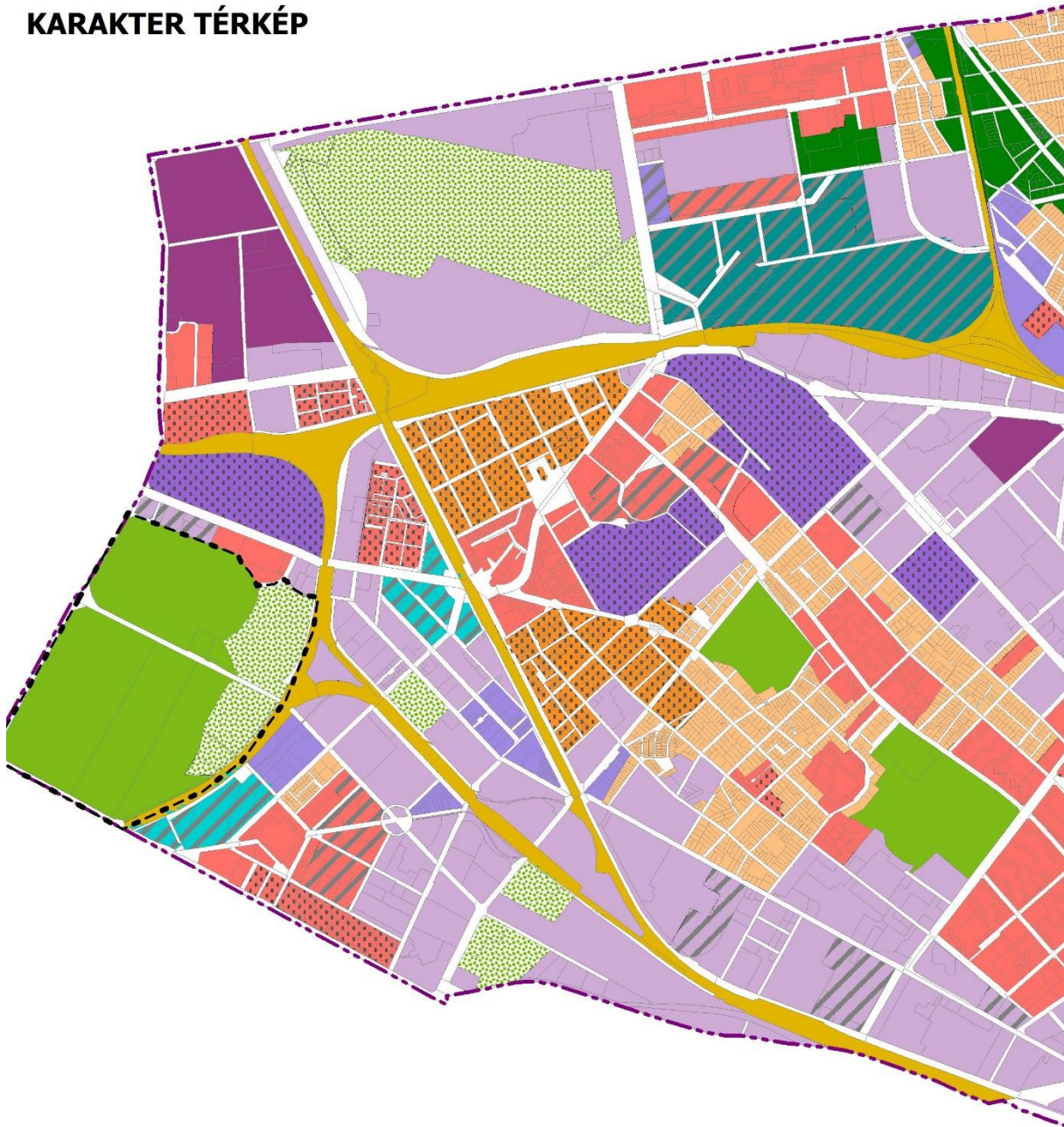
---





## **4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek**

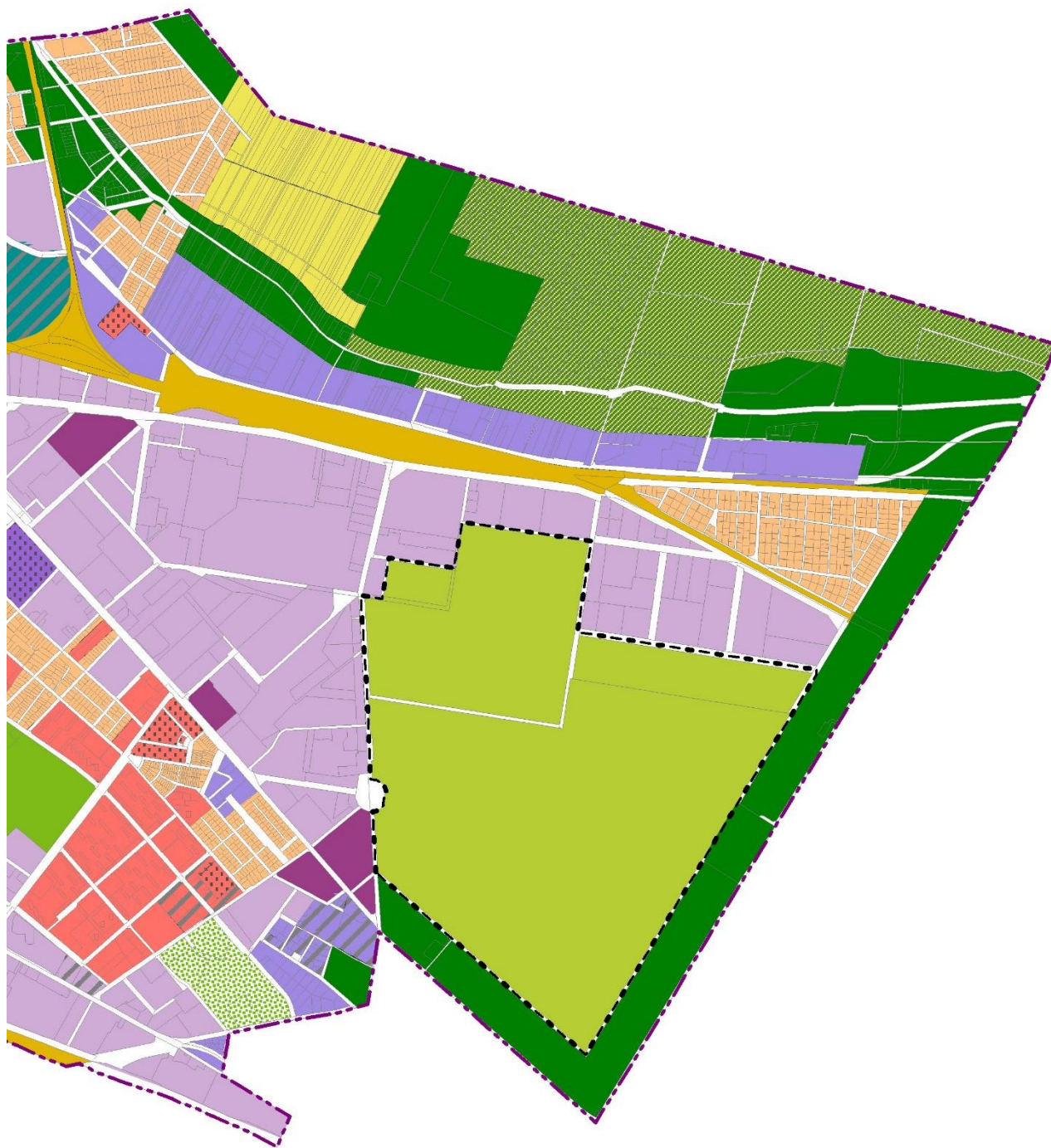
## KARAKTER TÉRKÉP



- Telepszerű lakóterület
- Történeti telepszerű lakóterületek
- Történeti kisvárosias lakóterület
- Kertvárosi lakóterület
- Fővárosi önkormányzat TAK érintett terület

- Nagytelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület
- Kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület
- Történeti gazdasági terület
- Különleges sportterület
- Temető
- Zárt intézményterület







 Zöldmezős, újonnan beépülő lakóterület

Átalakuló területek:


 Nagyvárosias jellegű terület

 Telepszerű lakóterület

 Gazdasági terület

 Tematikus park

 Természetközeli terület

 Erdőterület

 Városi park

 Vasúti terület

 Közterület

Településkép szempontjából meghatározó terület a kerület egésze





## 4.1. Telepszerű lakóterület



Kőbánya lakóterületeinek körülbelül 30%-át teszik ki telepszerű beépítésű területek. Ezeken a magas népsűrűségű területeken él a lakosság több mint fele. Kőbánya telepszerű építkezései a 70-es évekig jellemzően beépítetlen területeken valósultak meg. A 70-es évektől a szabad területek csökkenésével és a járulékos költségek növekedésével párhuzamosan a figyelem az elavult városrészek szanálásával történő területfelszabadítás felé fordult, így a peremkerületi központok és Kőbánya központja is átépült telepszerű formában.

A telepszerűség alapvető elve egy terület akciójelleggel megvalósított beépítése, telekrendszerének kialakítása és infrastruktúrájának kiépítése. A lakásépítési akciók mögött legtöbbször ipar-, vállalat-, szociálpolitikai és piaci megtérülési okok állnak. A telepszerű lakóterület olyan lakóépületek összessége, mely időben és stílusban egységesen épülve az adott település, településrész egyéb épületeitől megkülönböztethetően alkot egységet. Az egységesség megmutatkozhat a koncepcionális területkezelés vonatkozásában és előre eltervezett építészeti formákban egyaránt. Ilyen az egyidejűleg megépített lakóépületek építészeti karaktere, meghatározott intézménycsoport elhelyezése, a zöldfelületi szerkezet, az egyénileg épített lakóépületek típusának megkötése vagy az előre megtervezett épületek alaprajzához igazodó telekosztás. A telepszerű beépítések karaktertípusaikat együttesen alakítja az építetők kiléte és építési céljai, a munkásjóléti intézkedések, a lakók, bérlők társadalmi státusza, a telepek területhasználata és szintszáma, a telkek használata, a beépítés morfológiája, az épületek stílusjegyei és a telepek összetétele.

A telepszerű lakóterületek két jellegzetes alkaraktera különböztethető meg, melyek bár sok szempontból hasonlítanak egymáshoz, viszont jelentős eltérések is felismerhetők. Ezek a lakótelepek és a lakóparkok területei.









# Telepszerű lakóterület: lakótelep

A 20. században az állam és a városok által vezérelt szociális jellegű lakásépítési programok eredményezték a lakótelepek létrejöttét. A kor ideológiájának következményeként a hagyományos városi tömb tudatosan felbomlik, és szabadonálló, zöldben úszó monumentális lakótömbök alakulnak ki, melyek közé ékelődik az intézményhálózat térbeli rendje. A lakótelepek alapvető szervező elve a funkcionalitás. A lakóépületek jellemzően 4-5 vagy 10-11 szintesek, míg az intézmények jellemzően 1-2 szintesek. A legtöbb lakótelep városszerkezeti egységében a 4-5 szintes és a 10 szintes épülettípusok egyaránt megjelennek. A lakótelep karakterű területek jellegzetes épülettípusai az iparosított sávházak és pontházak, eredeti nyersbeton panel, vagy színezett, hőszigetelt homlokzattal. A lakóépületek homlokzatai jellemzően díszítetlenek, a tömeg tagolását a lépcsőházak kialakítása adja.

A magasabb szintszámú lakótelepek jelentős városképformáló hatással rendelkeznek, melyek Kőbányán a Gyakorló utcai, az Újhegyi, a Hungária körúti és a Kőbánya-Városcsoponti lakótelepek.

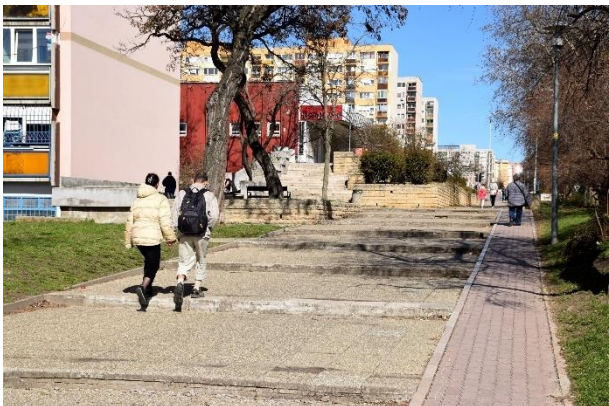
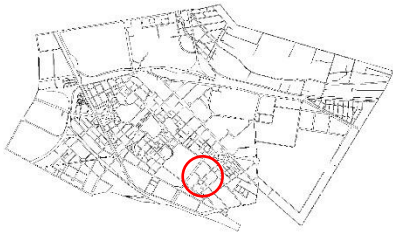
Gyakorló utcai lakótelep







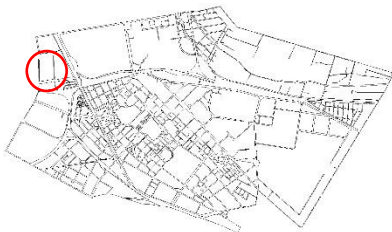
Újhegyi lakótelep







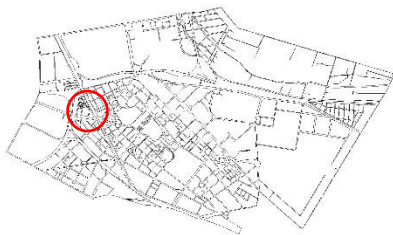
Hungária körúti lakótelep







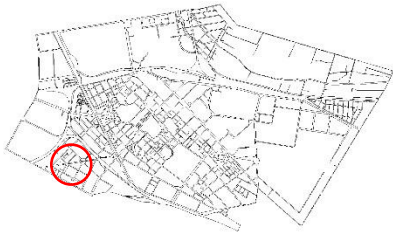
Kőbánya-Városcsözponti lakótelep







Zágráb utcai lakótelep



## Ajánlás

A lakótelepek területén az egyidejűleg felépített hatalmas épület- és lakásállomány alapvetően azonos korú, így azok elhasználódása is közel azonos időben következik be. Az építés óta eltelt időszakban általában nem került sor az épületek felújítására és korszerűsítésére, ugyanakkor a lakások privatizációja és a közüzemi szolgáltatás költségeinek növekedése alapvetően megváltoztatta a fenntartás és üzemeltetés feltételeit. Az elmúlt években egyre több paneles épület lakóközössége kezdeményezi az épület egyes elemeinek ütemezett felújítását, melynek eredményeként a lakótelepek megújítása fokozatosan megvalósulhat.

A meglévő lakótelepek épületfelújításainak városképi szempontból lényeges elemei a következők:

Az energiagazdálkodási problémák megoldásának vagy legalább javításának egyik lehetséges módja az épületek külső térelhatároló szerkezeteinek utólagos hőszigetelése, amelynek számos példája látható már kerületünkben is. Ez együtt jár a **homlokzat felújításával, színezésével**. Kedvező, ha a korábban szürke, egyhangú épületek homlokzata színesebbé válik, fontos azonban, hogy ne csak az egyes épületek színezése legyen harmonikus, hanem az épületek illeszkedjenek egymáshoz mind a színek, mind a mintázat tekintetében. Javasolt a hosszú sávházak színekkel, geometriai elemekkel történő vertikális tagolása, természetesen a környező épületekhez illeszkedően. A tájékozódást segíti, ha a színezés részeként az utca neve és a házszám a homlokzatokon szintén egységesen, nagy méretben megjelenik. A loggiák, erkélyek falainak festése azonos színű legyen a teljes homlokzattal. Eltérés csak épületenként egységesen, a homlokzattal együtt tervezetten elfogadható.

Az energiagazdálkodási problémák megoldását szolgálja a **nyílászárók cseréje** is. A nyílászárók kialakításának módja, színe, anyaga, osztása, az osztók szélessége jelentősen befolyásolja a városképet, sokféleségük rendezetlenséget eredményez. A nyílászárók cseréje abban az esetben támogatható, ha épületenként egységes a nyílászárók kialakításának módja, színe, anyaga, osztása, az osztók szélessége, és az jellegében, látványában megegyezik az eredeti kialakítású nyílászáróval.

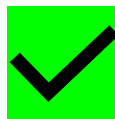
A felújítástól függetlenül is gyakran megjelenő, **homlokzatátalakítást** eredményező látványelem az erkélyek, loggiák átalakítása vagy befedése, rácsok, előtetők, redőnyök, napellenzők felszerelése. Mivel az erkély és a loggia fontos vertikális elem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető. Rácsok, redőnyök, napellenzők épületenként csak egységesen (forma, mintázat, szín, kialakítás módja stb.) valósíthatók meg. Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel (nádszövet, árnyékoló szövet, faelemek stb.) nem javasolható.

Jó és rossz példák:



Hőszigetelt homlokzat színezési terv alapján létesítendő.

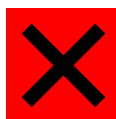
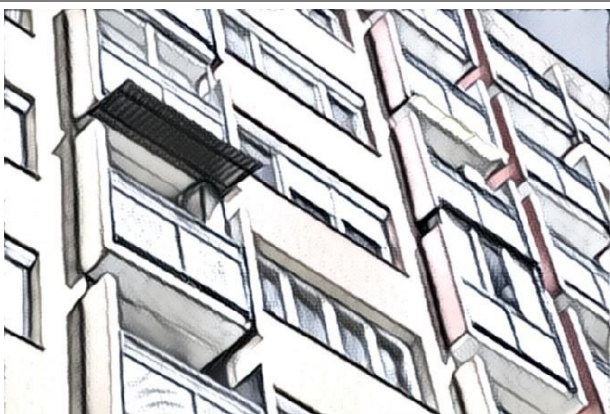




Hőszigetelt homlokzat színezési terv alapján létesítendő.



Homlokzatszínezési terv



A nyílászárók kialakításának módja, színe, anyaga, osztása, az osztók szélessége jelentősen befolyásolja a városképet, sokféleségük rendezetlenséget eredményez.



Az erkély és a loggia fontos vertikális elem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető, mert az rontja a lakótelep építészeti karakterét.

A tetőszerkezet csapadékvíz- és hőszigetelés felújításának elvileg lehetséges műszaki megoldása **új magastető** kialakítása. Mivel ez az igen költséges beruházás számtalan egyéb problémát generálhat (lakásszám növekedése, parkolási helyzet további romlása, ennek révén a zöldterület csökkentése, épületgépészeti átépítés, tűzvédelem, stb.), valamint tapasztalataink szerint kerületünkben a gyakorlatban nem jellemző a magastető létesítésének igénye, ezért a telepszerű lakóterületek lakótelepein nem támogatható új magastető építése.

A lakótelepek megújítása nem képzelhető el a **gépjárműtárolás**, parkolás helyzetének megoldása nélkül. A gépkocsik elhelyezésére szolgáló parkolók, tárolók kapacitásának növelése elsősorban kétszintes dombgarázs, parkolólemez kialakításával vagy földalatti elhelyezéssel javasolható. Nem támogatott a felszínen, a zöldterület rovására új parkolókat kialakítani. Új sorgarázsok, egyedi garázsépületek építése a lakótelep területén vagy szélén azért nem javasolható, mivel léptékükben, tömegükben jelentősen eltérnek a lakótelep épületeitől, valamint nagy területigényük ellenére kisszámú parkolás lehetőségét teremtik meg, legtöbbször szintén a zöldterületet igénybe véve. Látványuk zavaró, egyedi kialakításuk, barkács jellegű felújításuk miatt rendezetlen benyomást keltenek. A lakóépületek földszintjén lévő meglévő garázsok eredeti funkciójának megtartása javasolt részben a parkolási gondok miatt, részben azért, mert a szűkös helyen így kialakuló üzletek, vendéglátó egységek előbb-utóbb kipakolják az árut, illetve kitelepülnek, különböző típusú reklámhordozók jelennek meg, ezáltal kulturálatlanná téve a környezetet.

Minél intenzívebb, minél sűrűbb és magasabb a beépítés, annál több lakás van egy területen, és annál több ember él ott. A nagyobb laksűrűség a **közterületek, zöldterületek** nagyobb terhelésével, illetve nagyobb területi igényével is jár. A lakótelepek építése során általában a különböző normatíváknak megfelelő zöldfelületet alakítottak ki, elsősorban a játszóterek és pihenőhelyek igényét, ritkábban sporttevékenységet szolgálva. A sportpályák a nagyobb parkokban kaphattak helyet, így vált jellemzővé a lakótelepi közpark létesítése. A lakótelepi közterületek és zöldfelületek megújítása önkormányzati feladatként része a lakótelepek rehabilitációjának, hiszen a közterület, zöldfelület fejlesztése, a környezeti feltételek (parkok, játszóterek, közösségi terek, intézmények, szolgáltatások) javítása, kialakítása elengedhetetlen feltétele a lakókörnyezeti minőség javulásának. Ezért nem támogatható a korábban normatíva alapján létesült, meglévő lakótelepi zöldfelületek területeinek csökkentése, sőt cél annak lehetőség szerinti növelése, pl. a burkolt felületek zöldfelületté alakításával.

Fontos az is, hogy a településrész szempontjából meghatározó szerepű városi közterület és a hozzá kapcsolódó intézmények, kereskedelmi létesítmények megújítása összehangoltan, együttesen történjék.

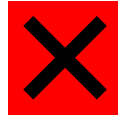
A lakótelepek szerves részét képezik az ott lakók **alapfokú és magasabb szintű ellátását szolgáló intézmények**. Az önkormányzati és egyéb intézmények felújításának, valamint a közterületek megújításának egyik közvetlen hatása, hogy az intézményközpontokban, illetve a sétányok mentén egyre több kereskedelmi és vendéglátó üzlet, szolgáltatás települ, a helyiségek kihasználtsága nő, végső soron a lakosság ellátása javul. Ezek városképi következménye a reklámok, kitelepülések megjelenése, amellyel kapcsolatos ajánlások a 4.14. fejezetben szerepelnek. Az intézmények épületeinek felújítása során törekedni kell a jellemzően a lakótelephez illő modern építészeti elemek alkalmazására. A rendszerint földszintes, vagy legfeljebb kétszintes épületek ugyan tömegükben eltérnek a lakóépületektől, de ez nem indokolja a családi házas hagyományos beépítés elemeinek (pl. magastető) megjelenését. A vagyonvédelem miatt megjelenő kerítés legyen átlátható, legfeljebb sövényrel elválasztott, szögesdrót nélküli.

**A napelemmel** kapcsolatos ajánlások a 4.16. fejezetben szerepelnek.

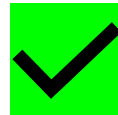
Az **épületgépészeti vezetékek** felújítása körében legtöbbször a szellőzőrendszerek rekonstrukciója, a légkondicionáló berendezés egységeinek megjelenése, a riasztó, televíziókábel, telefon, kaputelefon-hálózat korszerűsítése merül fel. A gépészet külső elemeinek spontán megjelenése a tervezés hiánya esetén jelentősen rontja a városképet. Az épületgépészeti elemek



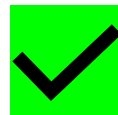
ezért kizárólag épületen belül helyezhetők el. A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése megengedett, elsősorban erkélyen és loggián takartan, másodsorban egységesen, kizárólag azonos módon függőleges oszlopban.



Nem támogatható új magastető építése



Napelem lapostetőn lehet, nem csillogó, hanem matt kivitelben, egységes kialakításban és síkban, egy tömegben, a lakótelep építészeti karakteréhez illeszkedően.



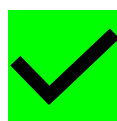
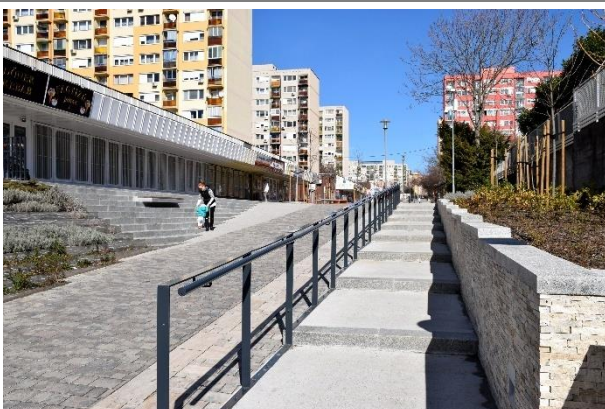
A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése megengedett, elsősorban erkélyen és loggián takartan, másodsorban egységesen, kizárólag azonos módon függőleges oszlopban, a lakótelep építészeti karakteréhez illeszkedően.

A **szelektív hulladékgyűjtés** elterjedése környezetvédelmi szempontból kedvező ugyan, de azon következménye, miszerint az új szelektív hulladék-gyűjtő edények nem férnek el az épületen belül az edények tárolására szolgáló helyiségben azt eredményezi, hogy közterületen jelennek meg az edények rendezetlen formában. A hulladékgyűjtő edények tárolását elsődlegesen telken belül kell megoldani és csak szükség esetén vehető igénybe közterület (külön eljárással), viszont az edények számára építmények, tárolók nem létesíthetők.

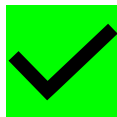
Az **akadálymentesítés** napjainkban szintén fokozott igényként jelentkezik. A bejárati rámparendszer kiépítése elsődlegesen telken belül oldandó meg, minél egyszerűbb vonalvezetéssel, minimális korlátépítéssel, mely illeszkedik látványában a lakótelepi épületek modern stílusához.



A bejáratú rámparendszer kiépítése minél egyszerűbb vonalvezetéssel, minimális korlátépítéssel javasolt, mely illeszkedik látványában a lakótelepi épületek modern stílusához.



Az akadálymentes közlekedés helyes megoldása.



Megőrzendő a sok zöldfelület.



A környezethez nem illeszkedő árusító pavilon.





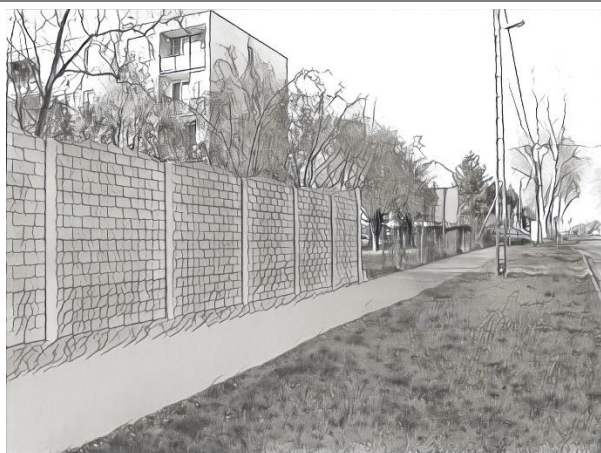
Rendezetlen, ideiglenes jellegű pavilonok.



Jó megoldás, ha az intézmények építészeti kialakítása nem piros cseréptetős.



A rendszerint földszintes intézmények esetében nem indokolt a családi házas hagyományos beépítés elemeinek (pl. magastető) megjelenése.



A vagyonvédelem miatt megjelenő kerítés ne legyen tömör, legyen átlátható.

A Kőbányán megvalósult lakótelep rehabilitáció példája az **Újhegyi sétány átépítése**, amelynek egyik célja volt az akadálymentes gyalogos forgalom feltételeinek megteremtése, a meredek lépcsők, támfalak helyett olyan, a terepviszonyokhoz jobban illeszkedő gyalogos felületek kialakítása, amelyet minden korosztály, a babakocsis szülők és az idősebbek egyaránt kényelmesen használhatnak. Ez az átalakítás a sétány mentén elhelyezkedő üzletsort is könnyebben megközelíthetővé teszi, hiszen a korábban magas támfalak és magasra nőtt növényzet mögötti üzletek az átépítésnek köszönhetően közvetlen kapcsolatba kerülnek a gyalogos forgalommal. Ez vonzóbbá teheti a korábban rossz elhelyezkedésük miatt üresen álló üzlethelyiségeket is, és lehetővé válik, hogy a sétány menti provizórikus pavilonok bérlői a megújult sétány menti üzlethelyiségekbe költözzenek.

A sétányon számos utcabútor, megállító játék teszi még használhatóbbá a közterületet. A gyalogos felületekhez kapcsolódóan minden korosztály számára pihenési lehetőséget kínálnak a leülő sarkok, játszótéri eszközök és a magas minőségű zöldfelületek.

A sétány mentén telepített utcabútorok, világítótestek, köztárgyak forma- és színvilága egymással harmonizál a terület egységes arculatának, rendezettségének megteremtése érdekében.

A sétány átépítésének első ütemeként már megújult a Harmat utca – Bányató utca közötti szakasz. A II. és III. ütemben megújul a Mádi utca – Harmat utca közötti és a Bányató utca – Gergely utca közötti szakasz. Az I. ütemhez hasonlóan ezen szakaszokon is úgy módosul a gyalogos közlekedési felület, hogy a sétány menti épületek, intézmények és üzletek megközelíthetősége javuljon.











# Telepszerű lakóterület: lakópark

A 21. század jellemző telepszerű építése a lakópark, mely jellemzően piaci érdekből, ingatlanfejlesztői befektetésből megvalósuló egységes épített környezet. A köztudatban a lakópark meghatározott építési paraméterekkel, közös fenntartási, védelmi és egyéb szolgáltatásokkal rendelkező lakóközösség. Jellemzően zárt városszerkezeti egységek, belső térrendszerét magánutak és a lakók által közösen használt kertek alkotják. A lakóparkok igen változatos telepítési és építészeti kialakításúak. Szolgáltatásaik a helyben lakók igényeit elégítik ki, ellenőrzött gyalogos-, kerékpáros-, és/vagy gépkocsi bejáráttal, valamint saját egyéb szolgáltatásokkal (pl. porta) rendelkezik, és amelyet zárt falak, kerítések vesznek körbe.

A lakóparkok városépítészeti jellemzői több formai, használati hasonlóságot mutatnak a rendszerváltozás előtt épült lakótelepekkel (telepszerű beépítés, belső úthálózat, egységes kezelés, a közös tulajdon megléte vagy a közös öngazgatás valamilyen formája). Ugyanakkor több szempontból eltérnek azoktól. A nagyobb lakóparkok mintegy város a városban, függetlenednek a környezetüktől. Teljes egészében magánterületek, melyek biztonsági okokból szinte mindig kerítéssel körülvett, zárt formában épülnek.

Az első lakóparkok kis léptékűek, néhány szabadon álló 1-2 szintes villaházból álltak, viszonylag magas zöldfelületi értéket képeztek. Gyakori volt a kert magánhasználatú részekre osztása, alacsony kerítésekkel vagy sövényvel választva el egymástól. Ezt követte egyfajta tömegesedés, egyre több lakás, egyre magasabb épületek, egyre nagyobb alapterületű mélygarázs (rajta tetőkert), egyre több burkolt felület létesül. A kert fő funkciója az attraktivitás, nem pedig a mindennapi használat.

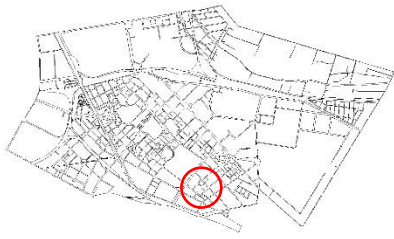
A lakóparkok igen nagy formagazdagsággal létesülnek. Mivel a lakóparkok egy része – jellemzően a kertvárosias környezetben épülők – telekösszevonással létesül, az építési paraméterek sokszor nagyobb épülettömegeket tesznek lehetővé, mint ami a környezetében jellemző. A kertvárosias környezetben általában a leggyakoribb a homogén csoportos beépítés, ahol hasonló épülettömegek különösebb rendező elv nélkül jelennek meg a telken. Ennek minőségibb változata a kombinált csoportos beépítés, ahol az épületek elhelyezése tervszerű, rendszerint az épületek összerendezésével képez nagyobb belső tereket.

A belső városrészekben és a kerületközpontokban a leggyakoribb a városias tömbös zárt sorú vagy keretes beépítés zárt (esetleg felnyíló) belsővel. Szintén elterjedt forma a látszólag a városszövetbe illeszkedő öntörvényű tornyok halmaza, ahol az épületek az egyediség jegyében sem egymással, sem a környező beépítéssel nem kommunikálnak. Végül létezik egy ritka csoport, amely innovatív térképző megoldással épül, jó arányú és ritmusú, változatos tömegformálás jellemzi.

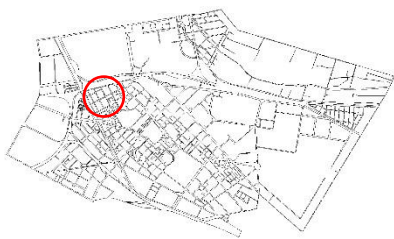
Budapesten a sűrűn beépített lakóparkok épületei igen magasak, nem ritkán 8-9 szintesek. A budapesti lakóparkok nagy része középmagas (7-9 szintes) épületekből áll. Az ennél alacsonyabb lakóparki beépítések jellemzően az agglomerációba tolódtak ki, a családi házas környezetbe.

A kerületünkben létesült jelentősebb lakóparkok a Kőbányai úti Tara Liget, a Tavas utcai és a Zágrábi utcai lakóparkok. A magas beépítési intenzitás elérése érdekében 5-12 szintes, nagyvárosias magassággal épült, mozgalmas tömegekkel megjelenő lakóházak jellemzik e területeket.

## Rózsáliget lakópark

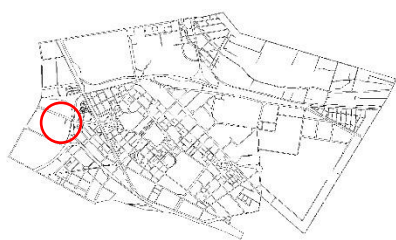


## Tulipán lakópark

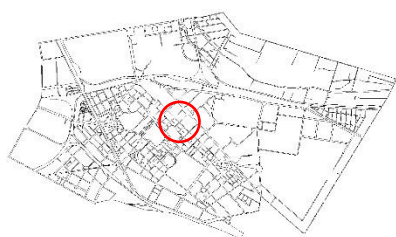




## Taraliget lakópark



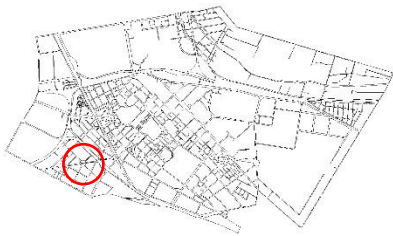
## Árnyas lakópark





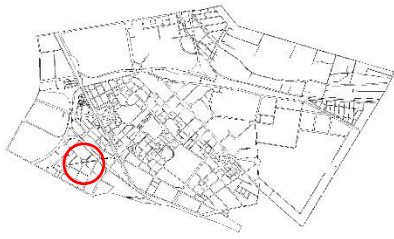


Pöttyös terasz lakópark



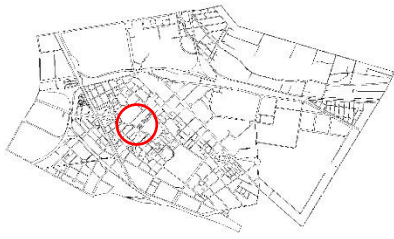


## Somfa liget lakópark (OTP)



új beépítés a lakópark területén

Kőér köz



látványképek



építkezés közben



## Ajánlás

Napjaink lakópark építészetének általános problémája, hogy az új létesítmények a környezetükhöz ritkán képesek illeszkedni. Ezt részben a beépítés sűrűségéből adódó lépték és tömegformálás, másrészt az elzárkózás vágya determinálja, de míg ez a vágy kielégíthető kerítés és biztonsági rendszerek alkalmazásával, addig az épületeknek nem lenne szükségszerű teljesen elszakadnia a környező városi struktúrától. A **környező városi szövetbe történő illeszkedés** céljából javasolt tehát a szomszédos jellemző beépítettséget irányadónak tekinteni, attól jelentősen nem eltérni.

A sokszor zsúfoltan elhelyezett épületek helyett a **telepítés** legyen szellősebb, az épületek közötti **légtér arány** pedig kedvezőbb. A **tömegformálás** nélkülözze az öncélú formai játékokat, a tradicionális építészethez hasonlóan az egyszerűséget, a józan és ízléses tömegformálást kövesse. A lakópark épületei a letisztult formavilágot, a léptéküknek megfelelő, harmonikus arányú tömeget jelenítsék meg.

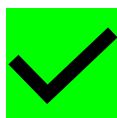
A letisztult tömegformálás a **homlokzati struktúrában** is mutakozzon meg. Nagy tagolatlan felületek, szinte sematikus egyszerű nyílás kiosztás legyen a jellemző, a nálunk megszokott vakolat kváderek, lizénák, párkányok, homlokzati díszek nélkül. A hosszú épülettömeget, homlokzatot vertikálisan tagolni kell. Nemes anyagok használata, jól átgondolt nyílásritmus elegendő díszítés a homlokzaton. A szín- és anyaghasználat legyen homogén, egységes, ne legyen zaklatott.

A **tetőforma** lapostető esetében nélkülözze a többszintes teraszosságot, mely szabdalttá és esetlegessé teszi a tömeget. A tetőterasz kialakítása legfeljebb egy szintben történjék. Az utólagos lefedések, pergolák nem javasoltak, ezeket a tervezés során egységesen kell megtervezni, illetve megvalósítani. Magastető esetén a hagyományos 40-45 fok körüli hajlásszög alkalmazása javasolt. Az épületek közel azonos gerinc és párkánymagassággal épüljenek. A tetőtér beépítése egy szintben valósuljon meg. A tetőforma legyen minél egyszerűbb szerkesztésű és formájú, tetősíkból elhelyezett ablakokkal. A tetőfelépítmények kerülendők.

Jó és rossz példák:



A telepítés legyen a környezethez illeszkedő.



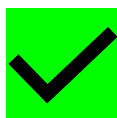
A telepítés legyen a környezethez illeszkedő, szellős, az épületek közötti légtér arány szabályozandó.



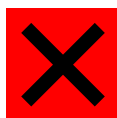
A homlokzat legyen tagolt, különösen nagyméretű épületek esetében. A hosszú épületet, homlokzatot vertikálisan tagolni szükséges.



A telepítés legyen a környezethez illeszkedő, jó arányú és ritmusú, változatos tömegformálású.

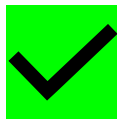


A tömegformálás, szín- és anyaghasználat legyen egységes, egyszerű és minőségi.



A tömegformálás, szín- és anyaghasználat ne legyen zaklatott.

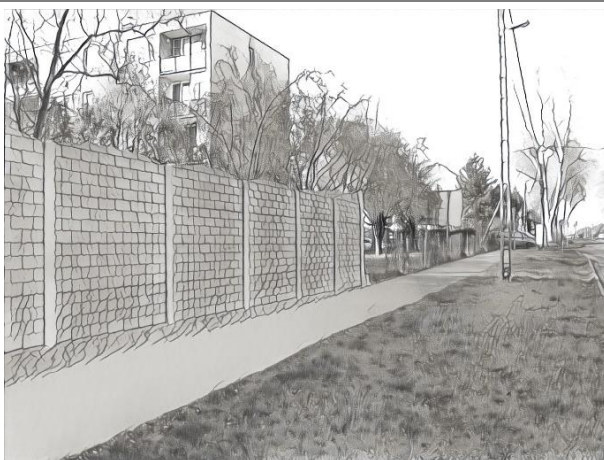




A teraszosság nem támogatható, kivéve a legfelső, egyetlen szint hátrahúzását.



A tetőforma ne legyen szabdalt, mediterrán stílusú, felépítményekkel terhelt.



A vagyonvédelem miatt megjelenő kerítés ne legyen tömör, legyen átlátható.

A lakóparkban létesülő **zöldfelületek** gyakran nem teljes értékűek. A mélygarázs fölé kerülő tetőkertek, a felaprózott, használhatatlan méretű zöldfelületek használati értéke – díszítő értékük ellenére is – igen csekély. Fontos, hogy az épületek között használható kertfelületek maradjanak. Erre akkor is célszerű törekedni, ha igény a kert épülettel történő tagolása vagy zártabb, az utcai zajtól és a belátástól védettebb terület létrehozása. A zöldfelület növelése, egységes, összefüggő területen történő kialakítása (egység minimális területének meghatározása) városképi szempontból is szükséges, mivel a növényzet hiányában megjelenő árnyékolók spontán és egyedi megjelenése jelentősen rontja az összképet.

Az **árnyékolás** hiánya miatt gyakran megjelenő, homlokzat átalakítást eredményező látványelem az erkélyek, loggiák, teraszok átalakítása, befedése vagy beépítése, rácsok, előtetők, redőnyök, napellenzők felszerelése. Miután az erkély, a loggia és a terasz fontos látványelem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető. Redőnyök, napellenzők

épületenként csak egységesen (forma, mintázat, szín, kialakítás módja stb.) valósíthatók meg. Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel (nádszövet, árnyékoló szövet, faelemek, stb.) nem javasolható. A földszinti kertkapcsolatnál se jelenjenek meg utólag elválasztó elemek, rácsok, pergolák, ezeket már a tervezés fázisában az épülettel egységes módon kell meghatározni.

Az **épületgépészeti elemek** kizárólag épületen belül helyezhetők el. A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése új építésű lakóparknál nem megengedett, a tervezés során kell biztosítani az épületen belüli kialakítást és megvalósítást. Meglévő lakóparknál, amennyiben nem épült ki a légkondicionálás, utólag elsősorban erkélyen és loggián takartan, másodsorban egységesen, kizárólag azonos módon függőleges oszlopban pótolható. Rajz

A vagyonvédelem miatt megjelenő **kerítés** legyen átlátható, részben átlátható, legfeljebb sövényvel elválasztott, szögesdrót nélküli.

A **napelemmel** kapcsolatos ajánlások a 4.16. fejezetben szerepelnek.



A földszinti kertkapcsolatnál utólag ne jelenjenek meg elválasztó elemek, rácsok, pergolák.

Napellenzők felszerelése egységesen, tervezetten lehetséges.



Az egyes lakásokhoz tartozó teraszok elválasztását már a tervezés fázisában az épülettel egységes módon kell meghatározni,



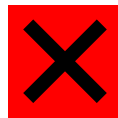
Új lakóparknál a légkondicionálási főhálózatot tervezetten ki kell építeni épületen belüli rendszerként, nem pedig külső elemként.



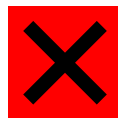
A **parkolás** problémája a lakótelepeketől eltérően jelenik meg. A mélygarázs általánossá válásával a gépkocsik elhelyezése nem megoldhatatlan feladat. Ellenben a lakóparkok nagy részében a nagy lakásszám és relatív kis alapterület miatt az előírásnak megfelelő férőhelyet tartalmazó garázs nem fér el az épület alatt, és a két szintes mélygarázs magas létesítési költséget jelent. Így a kert egy része vagy akár egésze alá húzódik a mélygarázs. Emiatt komolyabb fásításról eleve nem lehet szó, mivel a tetőkerten elhelyezendő földréteg sok esetben nem kellő vastagságú. Ez egy sor problémát érint, a homlokzatok árnyékolását, az udvaron kialakított játszóterek használhatóságát és nem utolsósorban esztétikai kérdést.

Ezért a lakóparkok építésénél parkoló csak épületben vagy terepszint alatt javasolt, a felszínen történő kialakítás nem támogatható. A terepszint alatti mélygarázs területét vagy az afeletti tetőkert földréteg vastagságát úgy kell meghatározni, hogy teljes értékű zöldfelület is kialakulhasson a területen. Sorgarázs közterület felé nem nyílhat, a meglévő felszínnek engedélyezett gépjárműtároló utólagosan nem fedhető le színekkel, sufnikkal.

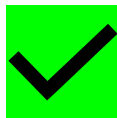
A felépült lakóparkok jellemzően nélkülözik az **intézményeket**. A közelükben vagy a földszinti helyiségekben megtelepedő intézmények, kereskedelmi és vendéglátó üzletek, szolgáltatások révén a lakosság ellátása javul, illetve következményként a reklámok, kitelepülések is megjelennek. Az új építésű lakóparkok építésénél már eredendően javasolt a földszinten változatos méretű helyiségeket kialakítani ebből a célból, egyúttal a reklámok, feliratok méretének, elhelyezésének módját egységes elvek szerint előre megtervezni. Az erre vonatkozó ajánlások a 4.14. fejezetben szerepelnek. Az új intézmények épületeinek megvalósítása során törekedni kell a jellemzően a lakóparkhoz illő modern építészeti elemek alkalmazására. A rendszerint földszintes, vagy legfeljebb kétszintes épületek ugyan tömegükben eltérnek a lakóépületektől, de ez nem indokolja a családi házas hagyományos beépítés elemeinek (pl. magastető) megjelenését.



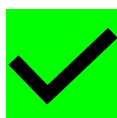
Parkolót csak épületben vagy terepszint alatt javasolt létesíteni, sorgarázs közterület felé nem nyílhat, meglévő felszínnek engedélyezett gépjárműtároló utólagosan nem fedhető le színekkel, sufnikkal.



Ne legyen garázsátor a kertben, a gépjárművek fedett tárolása legyen az épületen belül megoldott.



Parkolót csak épületben vagy terepszint alatt javasolt létesíteni.



Az alapintézményeket javasolt a földszinten kialakítani.



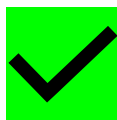
Utólag kialakított zavaros hatású reklámhordozók.



Az erkély és a loggia fontos vertikális elem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető.

Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel (nádszövet, árnyékoló szövet, faelemek, stb.) nem javasolható.





Napelem lehet, nem csillogó, hanem matt kivitelben, egységes kialakításban és síkban, egy tömegben.



Meglévő lakóparknál, amennyiben nem épült ki a légkondicionálás, utólag elsősorban erkélyen és loggián takartan, másodsorban egységesen, kizárólag azonos módon függőleges oszlopban pótolható.





## 4.2. Történeti telepszerű lakóterület

A történeti telepszerű lakóterület karaktere alatt olyan lakóépületek összességét értjük, melyek időben és stílusban egységesen épülve, az adott kerületrész egyéb épületeitől megkülönböztethetően alkotnak egységes telepet.

A XIX. század végén jellemző nagymértékű iparosodás következtében Budapest lakossága két és félszeresére nőtt. Ugrásszerűen fejlődött a gyárpar és ennek következtében tömegek özönlöttek a munkahelyeket kínáló területekre. A probléma orvoslására Kőbánya területén is több munkástelep épült az angol Ebenezer Howard kertváros mozgalmának mintájára.

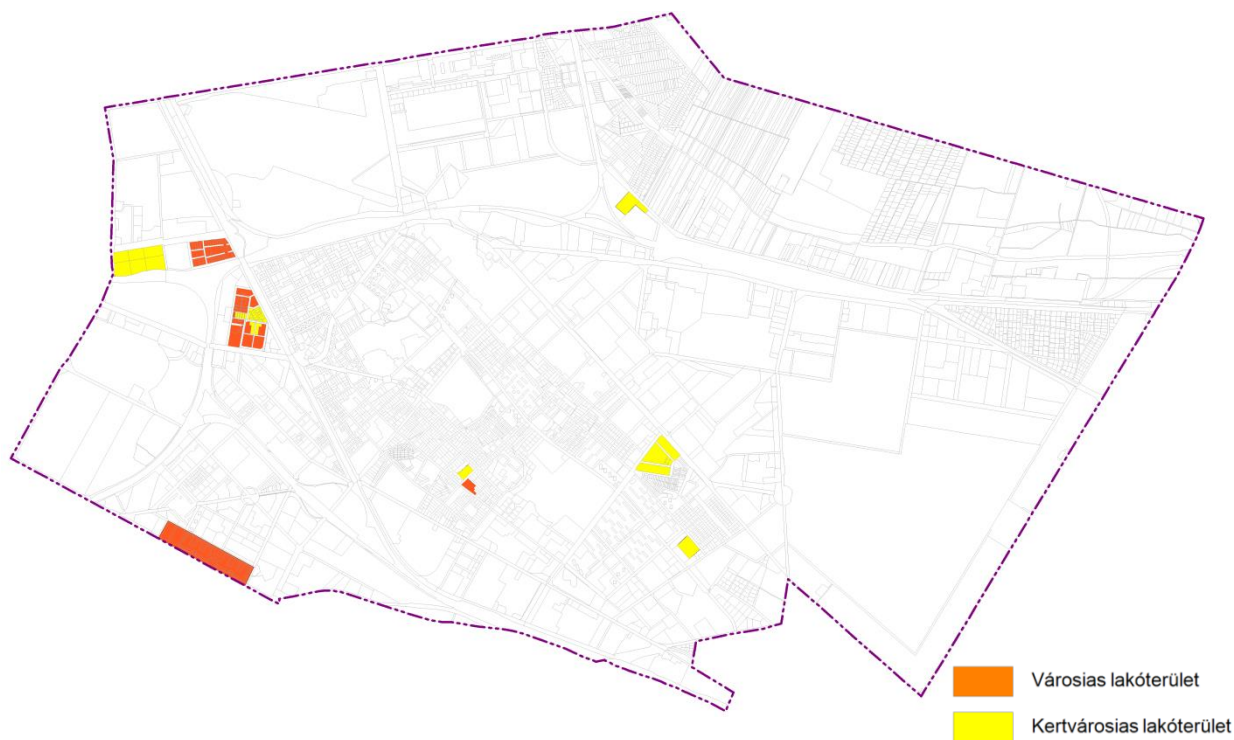
JELLEGZETES ÉPÜLETTÍPUS:

Városias történeti telepszerű lakóterület

- Magastetős, fogatolt, 3-4 szintes, egyszerű architektúrájú épületek

Kertvárosias történeti telepszerű lakóterület

- Magastetős, fogatolt, 1-2 szintes, egyszerű architektúrájú épületek

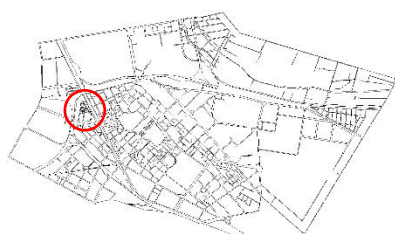






# Történeti telepszerű lakóterület: városias történeti telepszerű lakóterület

Nagy Pongrác lakótelep északi fele és középső része



A kislakásos telepet az Országos Lakásépítési Miniszteri Bizottság (OLMB), a kereskedelmi minisztérium keretében 1918-ban alakult és 1923-ban a népjóléti minisztérium fennhatósága alá helyezett Országos Lakásépítési Tanács (OLT) végrehajtó szerve építette.

A telep és egyes házak tervezése már 1918-ban megkezdődött, de az építkezés minden bizonnyal csak 1919 után. 1920-ban mindössze egy kétemeletes és egy három emeletes ház épült, 1921-22-ben négy két-, illetve három emeletes bérház és négy manzárdos családi ház, 1923-24-ben nyolc kétemeletes bérház. Ezután az eredeti elképzelésektől eltérően, földszintes szükséglakások építésére váltottak át, és tizenhét, az OLMB által házilag tervezett földszintes kis lakással folytatták a lakótelep kiépítését. A lakóházakon kívül egy mozit és egy templomot emeltek a helyben lakók számára. A telepet az eredeti beépítés szerint túlnyomó részben két- és háromemeletes kislakásos bérházakkal kisebb részben tetőtér beépítéses családi sorházakkal akarták megépíteni. A nagyvonalú tervből, melynek lényege a különböző szimmetriatengelyekre szervezett, tágas tömbbelsőket körülvevő bérházakból szervezett kompozíció kevés valósult meg (főként az északi rész tömbjei: K-J-L1-H, M-N-O). A legnagyobb változás a középső részt érte, ahová a zárt tömbök helyett 17 egymással párhuzamosan álló földszintes barakképület került.

Az 1921-23 között eredeti program szerint felépített kislakásos bérházak általában kétemeletesek, magastetősek, 1-3 szoba-konyhás, alacsony igény szintű lakásokkal, melyek közvetlenül lépcsőházból nyílnak. Az épületek tömege változatos: két- vagy háromemeletesek, zárterkélyek hangsúlyozzák a sarkokat, a kapuk- bár alacsonyak- keretezettek, az ablakok osztottak, néha zsalugáterrel. Egyszerű, alig díszített, stílus alatti architektúra. A ferde szögben a telepet záró hosszú házak csatlakozásánál (K-J-L1) kocsiáthajtó méretű kosáríves kapunyílás volt (1945 után befalazták)

J jelű épület: a L1-K épületek között a kapu nyílást beépítették. Zártsorú keretes beépítésbe két - illetve háromemeletes, magas tetős bérház, mely a szomszédos L1 és K jelű épülethez kosáríveskapuval s a fölötte hídként átívelő kétemeletes szárnyal csatlakozik. Az épület öt kétfogatú szekcióból áll, a lakások 3 szoba-konyhásak. A házak bejárata a hátsó (udvari) oldalról nyílik. A homlokzatok takarékosak, egyszerűek, külső síkra helyezett osztott ablakkal. A ház bejáratozatot kissé díszebben képezték ki-kiemelt falazott kereten két műkö váza, fölötte a lépcsőházi ablakokat süllyesztett, félköríves záródású falmező fogja össze. A külső oldal egyetlen díszét az épület két szélén, a kapuhajtók mellett elhelyezett, sokszögű sarok- zárterkélyek adták, a mellvédek indás műkö ornamentikájával, sajnos ma már nem létezik.

L1 jelű épület: a J jelű épülethez zártsorú, keretes beépítéssel csatlakozó, kétemeletes, magastetős bérház, mely öt fogatolt szekcióból áll. A házak bejárata a külső, utcai oldalról nyílik. A tompaszögben megtörő hosszúkás épület külső sarka lekerekített. A kapubejáratozatot terméskő burkolatú keret hangsúlyozza, a lépcsőházi ablakokat pedig kettős, vertikális falsáv veszi körül,

lőrészerű ablakokkal. A ház délkeleti sarkán sokszögű zárterkély van, alján eredetileg cikcakkos vakolatdíszsel, a parapetmezőben pedig rombusz alakú díszítéssel.

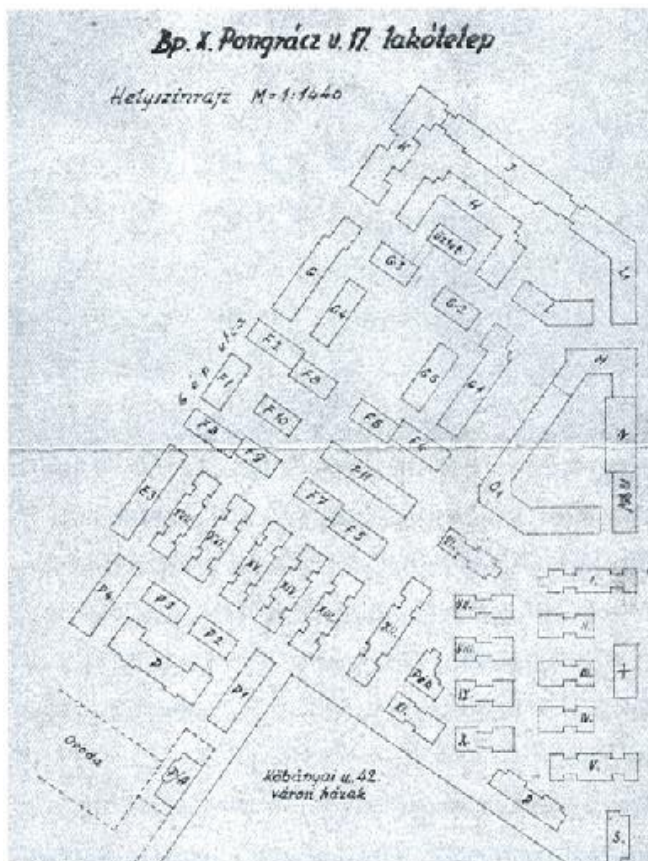
C1 jelű épület: kétemeletes, magas tetős, kislakásos bérház három kétfogatú szekcióval (szintenként két 2 szoba-konyhás lakás) és egy lépcsőzetesen eltolt kétfogatú szekcióval (szintenként egy 3 szobakonyhás és egy szoba-konyhás lakás)

H jelű épület: oldalszárnyain kétemeletes, középrizalitján háromemeletes, magas tetős bérház U alakú alaprajzzal, hét zárt lépcsőházas szekcióval. A középrizalitban három kétfogatú szekció van, a középső 2 szobakonyhás lakásokkal, a két szélsőben pedig szintenként egy 3 szobakonyhás és egy 2 szobakonyhás lakással. Az oldalszárnyakban egyenként két kétfogatú szekció van, 2 szobakonyhás lakásokkal.

F10 és F11 jelű épület: földszintes ikerház szimmetrikus tömeggel és homlokzattal, különböző méretű lakásokkal: az egyik 2 szobakonyhás, a másik 3 szobakonyhás. Bejáratuk tornácos sarokverandán keresztül nyílik, a másik oldal szélső szobáit 45 fokban lecsapott sarokzárterkély bővíti.

E 2 jelű épület: szabadon álló, két-, illetve háromemeletes bérház három szekcióval, melyből kettő bejárata a véghomlokzaton, egy pedig a hosszúkás épület középtengelyében nyílik. A szélső szekciók kétfogatúak, a középső három tengelye háromemeletes, a szélső két tengely kétemeletes. A hármas csoportokba sorolt állótégla ablakokat függőleges vakolatsávok fogják össze, a véghomlokzaton a lépcsőház középrizalitként kiugrik.

P jelű épület: szabadon álló, háromemeletes, magas tetős kislakásos bérház U alakú alaprajzzal. A két közbenső szekció kétfogatú (két 2 szobakonyhás lakással), a sarok szekciók háromfogatúak (egy 2 szobakonyhás és két 1 szobakonyhás lakással). Egyszerű, de szépen tagolt architektúra. A szimmetrikus, kontyolt nyeregtetős tömeget 1+4+1 tengelyes középrizalit hangsúlyozza, két szélén a nyolcszög három oldalával záródó zárterkély, a 2. és 5. tengelyében vertikálisan összefogott lépcsőházi ablakok. A rizalit földszintjén a két bejárati kapu között öt falpillér, mely az első emeleti mellvéd magasságban húzódó kettős osztópárkánysávig ér.

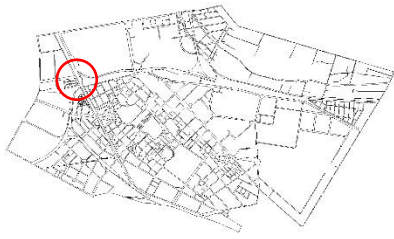






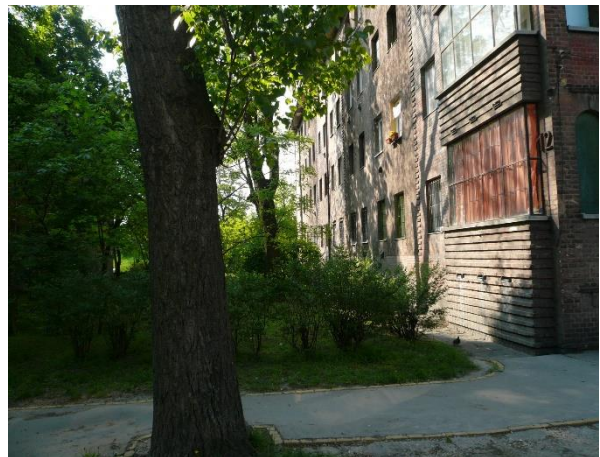


## Kis Pongrác lakótelep



Az épületegyüttes kerületi helyi védettségű. (az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011 (IX. 26.) önkormányzati rendelet melléklet E14 sorszám).

Az épületegyüttes részletes leírása a kézikönyv 3. mellékletében olvasható.





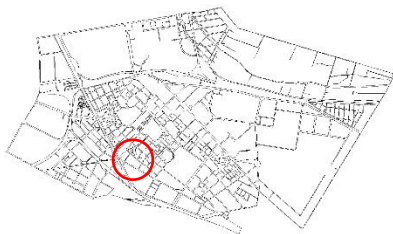
## Szárnyas lakótelep



A magyar szocreál építészetet legösszefogottabban az új, városrészméretű lakótelepek építésénél, új városok telepítésénél bontakozott ki. Kialakulását az adott politikai-ideológiai elvárások mellett a megnövekedett társadalmi igények (lakáshelyzet, iparosítás, migráció) és a magyar építőipar szakmai, technológiai tradíciói, illetve kapacitása közti ellentétek is táplálták. Erősen archaizáló és eklektizáló irányzat volt.



## Szocreál épületek a Kada – Gergely – Diósgyőri utcában



## Ajánlások

A lakóterületek építésének közös jellemzője, hogy általában egyszerre, egy időben épültek az adott kort jellemző műszaki színvonalán. Az állami teletszerű lakásépítés szükségességét a háború után jelentkező nagyarányú lakáshiány indokolta, amit időben megelőzött a munkásainak és a tisztviselőinek épített vállalati teletszerű lakásépítés.

Az állami lakótelepeket a legszegényebbeknek szükséglakásként a legegyszerűbb kivitelben készítették. A történeti teletszerű lakóterületek jellemzője, hogy a felépült lakások komfort nélküliek sok 1szobás és kevés 2, 3 szobással lakással. Szinte minden lakótelephez épült valamilyen közösségi funkciót tartalmazó épület is, pl. fürdőház, iskola.

A hosszú évek során a komfort nélküli lakásokat komfortosították az adott lakás alapterületének csökkentésével. Azokon a lakótelepeken, ahol a földszintes épületek vannak többségben, hozzá, illetve ráépítéssel növelték a kis lakások alapterületét vagy a telek új beépítésével nyertek további területet a megjelenő funkcióknak (pl. garázs, tárolók). Ez a terület beépítését az amúgy is szűkös lehetőségekhez képest is zsúfolttá tette. Mivel a hozzáépítések nem egy időben és az építetők mindenkori anyagi helyzetéhez igazodva készültek, ezért a valaha tervezett, egységesen rendezett városkép ma már a rendezetlenség jegyeit mutatja.

A meglévő városias történeti teletszerű lakóterületek épületei-felújításának városképi szempontból lényeges elemei a következők:

A városias lakóterületek épületei, ahol lapos tetősek, az itt lévő kis **lakások alapterületi bővítése** csak a szomszédos lakások összenyitásával oldható meg, mivel igen kedvezőtlen lenne az épületek alapterületi bővítése vagy a meglévő épület szintszámának növelése.

A **tetőszerkezet** csapadékvíz és hőszigetelés felújítása egy új magas tetővel is megoldható lenne, de mivel a meglévő épületek tömege a lapos tető kialakításával van egyensúlyban, ezért ebben az esetben sem támogatható az új magastető kialakítása.

Az energiagazdálkodási problémák megoldását szolgálja az épületek **utólagos hőszigetelése**. A homlokzatok egyedi építészeti stílusjegyei megtartandók, illetve helyreállítandók, utólagos hőszigetelés csak ezen elemek megtartásával kivitelezhető. A védett tégl architektúrájú épületek esetében az utólagos hőszigetelés nem megengedett.

Azokon az épületeken, amelynek a homlokzatain **egyedi építészeti stílusjegyek** találhatók, a felújítás során ezek megtartandók, illetve felújítandók.

Minden esetben javasolt az épületek nyílászáróinak és tető szerkezetének **utólagos hőszigetelése**.

Védett épületek esetében a **nyílászárók cseréje támogatható**, ha a nyílászárók kialakításának a módja, színe, anyaga egységesen a teljes épületben megegyezik az eredeti nyílásosztású nyílásrendű, nyílásméretű nyílászáróval.

A felújítás során új nyílás nem létesíthető.

A felújítástól függetlenül is gyakran megjelenő, **homlokzatátalakítást** eredményező látványelem az erkélyek, loggiák átalakítása vagy befedése, előtetők, redőnyök, napellenzők felszerelése. Mivel az erkély és a loggia fontos építészeti látványelem, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható, előtető nem létesíthető. Redőnyök, napellenzők épületenként csak egységesen (forma, mintázat, szín, kialakítás módja stb.) valósíthatók meg. Az eredeti korlát jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel (nádszövet, árnyékoló szövet, faelemek stb.) nem javasolható.

A **napelemmel** kapcsolatos ajánlások a 4.16. fejezetben szerepelnek.



Az **épületgépészeti vezetékek** felújítása körében legtöbbször, a légkondicionáló berendezés egységeinek megjelenése, a riasztó, televízió-kábel, telefon, kaputelefon és kamera-hálózat, korszerűsítése, telepítése merül fel. A gépészet külső elemeinek spontán megjelenése a tervezés hiánya esetén jelentősen rontja a városképet. Az épületgépészeti elemek ezért kizárólag épületen belül helyezhetők el.

A légkondicionáló kültéri egységének elhelyezése megengedett, elsősorban erkélyen és loggián takartan, másodsorban egységesen, kizárólag azonos módon függőleges oszlopban az épületek homlokzatain.

A **szelektív hulladékgyűjtés** elterjedése környezetvédelmi szempontból kedvező ugyan, de azon következménye, miszerint az új szelektív hulladék-gyűjtő edények nem férnek el az épületen belül az edények tárolására szolgáló helyiségben azt eredményezi, hogy közterületen jelennek meg az edények rendezetlen formában. A hulladékgyűjtő edények tárolását elsődlegesen telken belül kell megoldani és csak szükség esetén vehető igénybe közterület (külön eljárással), viszont az edények számára építmények, tárolók nem létesíthetők.

Az **akadálymentesítés** napjainkban szintén fokozott igényként jelentkezik. A bejárati rámparendszer kiépítése elsődlegesen telken belül oldandó meg, minél egyszerűbb vonalvezetéssel, minimális korlátépítéssel, mely illeszkedik látványában a történeti telepszerű városias lakóterületi épületek stílusához.

A történeti telepszerű városias lakóterületek építése során általában játszóterek és pihenőhelyek számára **zöldfelületet** alakítottak ki. A lakóterületi közterületek és zöldfelületek megújítása önkormányzati feladatként része a területek rehabilitációjának, hiszen a közterület, zöldfelület fejlesztése, a környezeti feltételek (parkok, játszóterek, közösségi terek, intézmények, szolgáltatások) javítása, kialakítása elengedhetetlen feltétele a lakókörnyezeti minőség javulásának. Ezért nem támogatható a korábban létesült, meglévő lakóterületi zöldfelületek területeinek csökkentése, sőt cél annak lehetőség szerinti növelése, pl. a burkolt felületek zöldfelületté alakításával.

Fontos az is, hogy a lakóterület építésével egyidőben, azonos elvek alapján épült intézmények, kereskedelmi létesítmények megújítása a terület rehabilitációjával összehangoltan, együttesen történjen.

A történeti telepszerű városias lakóterületek megújítása nem képzelhető el a **gépjárműtárolás**, parkolás helyzetének megoldása nélkül. A gépkocsik elhelyezésére szolgáló parkolók, tárolók kapacitásának növelése elsősorban az alulhasznosított területek területén javasolható. Nem támogatott a felszínen, a zöldterület rovására új parkolókat kialakítani. Új sorgarázsok, egyedi garázsépületek építése a lakóterület területén vagy szélén azért nem javasolható, mivel látványuk zavaró, egyedi kialakításuk, barkács jellegű felújításuk miatt rendezetlen benyomást keltenek.

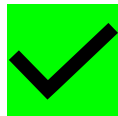
A **napelem, napkollektor** alkalmazása a lakosság körében is egyre gyakoribb, az erre vonatkozó ajánlás a 4.16. fejezetben található.

A városias történeti telepszerű lakóterületen számos **védett épület és épületegyüttes** található, melyekhez kapcsolódó javaslatok a 3. fejezetben is szerepelnek.

Jó és rossz példák:



Védett épületek esetében a nyílászárók cseréje támogatható, ha a nyílászárók kialakításának a módja, színe, anyaga egységesen a teljes épületben megegyezik az eredeti nyílásosztású nyílásrendű, nyílásméretű nyílászáróval.

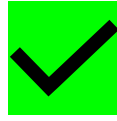


A homlokzaton megjelenő egyedi építészeti stílusjegyek a felújítás során megtartandók, illetve felújítandók.



A homlokzaton megjelenő egyedi építészeti stílusjegyek a felújítás során megtartandók, illetve felújítandók.





Cél a lakóterületi zöldfelületek területének növelése, a környezeti feltételek javítása, a parkok, játszóterek fejlesztése.





# Történeti telepszerű lakóterület: kertvárosias történeti telepszerű lakóterület

A 19. században a telepszerű lakásépítés a munkásjóléti intézmények biztosítása kapcsán nem nélkülözte a szociális tartalmat. A munkástelepek tervezését befolyásolta az építetők tőkeereje miatti takarékoság és a célszerűség. Ennek eredménye a típusházak és az ortogonális úthálózat alkalmazása.

A kor szellemének alapelve volt, hogy a családos dolgozókat egyszerűen kialakított, de önálló lakásokhoz kell juttatni. A telepek jellemzően sűrűn telepített földszintes és kétszintes négyosztatú lakóházak adott kompozíciós elv szerinti egymás mellé sorolásából jönnek létre. A telep része jellemzően egy belső közös tér és néhány intézmény. Az épületek díszítettségét és tagolásának mértékét meghatározza az egykori célcsoport társadalmi helyzete.

A kertvárosias történeti telepszerű lakóterületek jellemzője, hogy az épületek azonos korban, egységes tervek alapján, a megrendelő sajátos arculati jellemzői szerint készültek el.

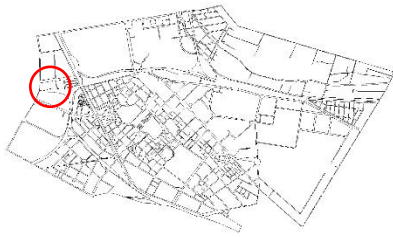
A hatósági (állam, főváros, város) lakásépítést időben megelőzte számos vállalati lakásépítés pl. Bányavállalat és a Magyar Királyi Államvasutak (MÁV) már a 1870-es évektől épített lakásokat munkásai számára.



Kőbányán található kertvárosias történeti telepszerű területek:



## A MÁV Északi Főműhely lakótelepe – Kőbányai MÁV-telep



A MÁV lakótelepet alkotó hat ingatlanon 38 db több lakó rendeltetési egységet tartalmazó, 1-2 szintes épület található. A terület központi helyén általános iskola található, játszótérrel különálló tornateremmel, melynek nyugati oldalán bővítménye egy kápolna, keleti részéhez csatlakozóan lakások és élelmiszer bolt található.

1894-96 között az Északi Főműhely dolgozói számára az 1873-ban leégett Kőbányai úti kocsigyár helyére épült meg a dolgozók lakótelepe, melyet Jancsi-telepnek is neveznek. A területet a „Hungária közép körút” vágta ketté, így közigazgatásilag kb. 1/4-e a mai VIII. -, és nagyobbik része pedig a X. kerülethez tartozik.

A földszintes munkáslakások a Ferencvárosi MÁV-lakótelepi títustervek alapján készültek. Lábazatuk szép terméskővel borított, a spalettás ablakok felett a vakolt homlokzatokon tégladíszek láthatók. A négy laksásos házakhoz a boltíves pincékben fűskamra tartozott, a földszinten konyha, kamra, és 1 -, illetve 2 szoba szolgálta a lakók kényelmét. Fürdőszoba és mellékhelyiség viszont nem volt az épületben. A későbbi engedélyek alapján a lakásokat jelentősen átalakították, nemcsak komfortfokozatukat növelték, de a kertek beépítettsége is megváltozott. Megjelentek a melléképületek, a garázsok és volt, aki üvegezett verandát is készíttetett.

A X. kerületben a Salgótarjáni út sarkán laktak a hivatalnokok, mellette a két főút mentén a munkások részére 20 darab emeletes épületet húztak fel. Mivel ezek is fürdőszoba nélkül készültek, a MÁV egy külön fürdőház létesítésével gondoskodott munkásairól.

A telep közepén épült meg a munkások és tisztviselők közösségi vendéglője. Pincéjében mosókonyha, földszintjén étterem, bolthelyiség, konyha és éléskamra kapott helyet. Az étterem felső emeletén a vendéglős és családja, ill. a cselédség lakott 2+1 szobás lakásban. A



melléképületben mészárszék, mosókonyhát, üres hordók helyiségét, kocsizínt és szénkamrát hoztak létre. A főépület egyik része ma szociális ellátóként működik, mellette kis játszótérrel. A ma már földszintes bal oldali szárny kis kápolnának ad otthont. Feljegyzések alapján itt alakult meg a pesti unitáriusok gyülekezete. A sarkon az I. világháborús hősök emlékére állított feszület, mögötte pedig szépen faragott harangláb látható.

Az utca másik oldalán a 38-as számú, egykori, szép típusépületben ma is diákok tanulnak a telep általános iskolájában. A régi szokásoknak megfelelően az iskola két szárnyában a fiúk és a lányok részére külön tantermek és vizesblokkok álltak rendelkezésre. 1896-ban már tornatermi bővítésre is engedélyt kaptak.

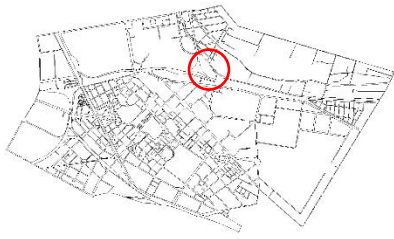






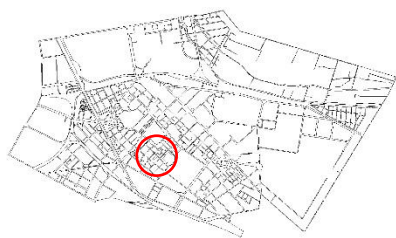


## Rákos MÁV telep





## Magnezit munkás lakótelep



Az épületegyüttes fővárosi helyi védettségű a Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről szóló 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet alapján.

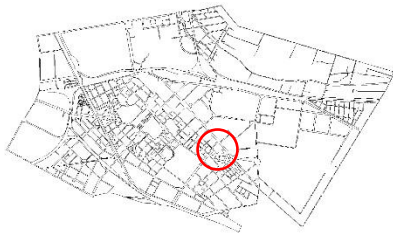








## Kis Sibrik lakótelep



Az 1910-es években a főváros legszegényebbjéi számára egyszerűbb kivitelben föld- vagy egyszintes lakótelepek épültek, hangsúlyozva, hogy ezeket a házakat maximum húsz-harminc évig kívánják csak fenntartani, addig amíg a város terjeszkedése nem éri el ezeket az egyre értékesebbé váló telkeket.

Az átmeneti-lakások építésének második szakaszában nem csak régi házakat újíttak fel, hanem ismét sor került teljesen új telepek kialakítására is. Így létesülhettek újabb lakások a Sibrik Miklós és a Maglódi út által határolt területen is. A Sibrik Miklós úti átmeneti-lakásos építkezésre szintén két hullámban került sor, az első ciklusban a 15 földszintes házban 160, majd a következő évben 16 hasonló épületben 140 szoba-konyhás lakás létesült úgy, hogy a házak megtervezésekor minden esetben az Aszódi úti terveket használták fel.

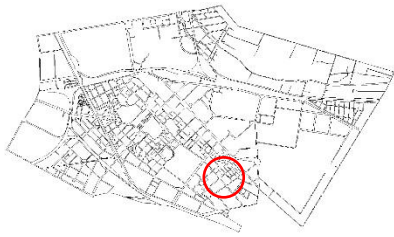








## Pénzügyőr tisztviselőtelep



Az épületegyüttes kerületi helyi védettségű. (az épített és természeti környezet kerületi helyi védelméről szóló 34/2011 (IX. 26.) önkormányzati rendelet melléklet E16 sorszám).

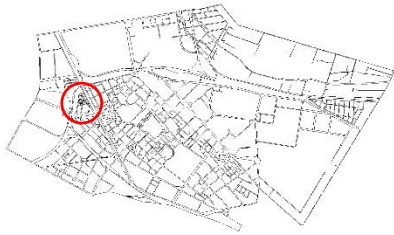
Az épületegyüttes részletes leírása a kézikönyv 3. mellékletét alkotó értékvédelmi kataszterben található.





## Nagy Pongrác lakótelep középső része

Leírását a városias történeti telepszerű lakóterület (Nagy Pongrác lakótelep) tartalmazza.



## Ajánlások

A kertvárosi lakóterületek épületeihez a felújításoktól függetlenül is kialakítottak előtetőket, teraszokat, pergolákat, amit később rendszerint lefedtek, körbeépítettek. A gyenge minőségű, rendkívül változatos anyaghasználatú beépítések a kialakult harmonikus utcaképet rendkívüli mértékben torzítják, ezért további **előtetők, teraszok, pergolák** építése nem támogatható.

A szélsőséges időjárás viszonyok miatt jelentősen megnőtt a lakók árnyékolás iránti igénye. A **napellenző, redőny** elhelyezése épületenként egységesen (forma, szín, mintázat, kialakítás módja) valósítható meg, kivéve azokat a lakóterületeket, ahol a meglévő karakteres árnyékoló szerkezetek felújításával, esetlegesen újragyártásával kell megoldani ezt a problémát.

Az **eredeti korlát** jellege, átláthatósága, színe nem változtatható, takarása átlátást gátló elemekkel (nádszövet, árnyékoló szövet, faelemek stb.) nem javasolható.

A **jellegetes tetőidomok** eredeti formájukban való megtartása – pl. a Magnezit lakóterületen alkalmazott oromzatos kontyvető – javasolt.

A felmerülő lakásbővítések csak a meglévő **tetőforma beépítésével**, a meglévő tető síkjához igazodó tetőablakok alkalmazásával oldhatók meg.

További **bővítések** a lakások összenyitásával támogathatók, mivel az épületek alapterületi bővítése, a hozzáépítés, a kialakult utca képet, városrészi arculatot nagymértékben rontaná.

A felújítások esetében törekedni kell a meglévő formavilág megtartására, illetve az ahhoz való illeszkedésre. Kerülni kell az épületeken a túl bonyolult kialakítású tetők és formai elemek alkalmazását.

Az egyszerűbb, kevesebb féle anyagot alkalmazó házak kedvezőbb megjelenésűek, a többféle anyagot tartalmazó homlokzatok pedig kedvezőtlen összhatást eredményeznek. Az épületeken alkalmazott **minőségi anyaghasználatnak** is a pozitív hatása van a megjelenésre, összképre.

A **védett épületek, együttesek** nem bonthatók, felújításuk esetében mindenkor a meglévő formavilág elemeinek alkalmazása, illetve az azokhoz való illeszkedés a követendő példa.

Azokon az épületeken, amelyek homlokzatain **egyedi építészeti stílusjegyek** találhatóak, a felújítás során ezek megtartandók, illetve felújítandók.

A védett téglá architektúrájú épületek esetében az utólagos hőszigetelés nem megengedett.

Általában javasolt az épületek nyílászáróinak és tetőszerkezetének utólagos hőszigetelése. Védett épületek esetében a nyílászárók cseréje támogatható, ha a nyílászárók kialakításának a módja, színe, anyaga megegyezik az eredeti nyílásosztású, nyílásrendű, nyílásméretű nyílászáróval. A felújítás során új nyílás nem létesíthető, a meglévő nyílás nem bővíthető, mert jelentősen megváltoztatná a homlokzati arányokat. Célszerű a 4. mellékletben található Ablakfelújítási útmutató javaslatainak megfontolása és alkalmazása.

**Homlokzatszínezéskor** a feltűnő, kirívó színhasználat kerülendő.

A kis alapterületű épületekben nincs lehetőség a manapság gyakori, újonnan megjelenő funkciók elhelyezésére. Amennyiben a beépítési mutatók lehetővé teszik, kizárólag egységes elvek alapján, tervezetten létesíthető telken belül fedett **kerti építmény, tároló, vagy garázs**.

A **kerítés** létesítése estében nem csak a biztonság a fő cél, hanem az esztétikum is. Legalább olyan fontos, hogy ház a kert esztétikai értékeihez hozzájáruljon, az épülettel összhangban egységet képezzen. Az átláthatóság biztosítása érdekében a saroktelkeknél nem alkalmazható tömör kerítés. Egyéb esetben is javasolt az áttört kerítés létesítése, tömör kerítés csak lábazattal és pillérekkel osztott módon építhető.



Az áttört kerítések utólagos takarása műanyag hullámlemezzel, hullámpalával, nádszövettel, valamint a gabion kerítés nem illeszkedik a kertvárosi környezetbe, rontja a környék összképét. Az átláthatóság csökkentésére a kerítés mellé telepített és gondozott növényzettel a kertvárosba illő „zöld kerítés” hozható létre.

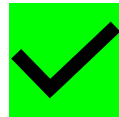
A gépészet külső elemeinek spontán megjelenése a tervezés hiánya esetén jelentősen rontja a városképet. Az **épületgépészeti elemek** ezért kizárólag épületen belül helyezhetők el.

A **légkondicionáló** kültéri egységének elhelyezése megengedett, a közterület felől látható homlokzaton takartan kell kialakítani a berendezés elhelyezését.

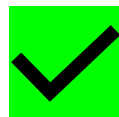
A **szelektív hulladékgyűjtés** elterjedése környezetvédelmi szempontból kedvező, a hulladékgyűjtő edények tárolását telken belül kell megoldani

A **napelem, napkollektor** alkalmazása a lakosság körében is egyre gyakoribb, az erre vonatkozó ajánlás a 4.16. fejezetben található.

A kertvárosias történeti teleszerű lakóterületen számos **védett épület és épületegyüttes** található, melyekhez kapcsolódó javaslatok a 3. fejezetben is szerepelnek.

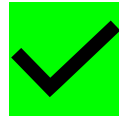


a felújítás során megőrzött spaletták a Magnezit lakótelep építészeti karakterét erősítik



a felújított kapu a Magnezit lakótelep építészeti karakterét erősíti

---



a homlokzat hőszigetelése lehetséges a Magnezit lakótelep építészeti karakterének megőrzésével is



a meglévő tetőformát figyelmen kívül hagyó épületbővítés rontja a Kis-Sibrik lakótelep építészeti karakterét



a meglévő tetőformát figyelmen kívül hagyó épületbővítés rontja a Kis-Sibrik lakótelep építészeti karakterét



a provizórikus toldaléképületek rontják a Kis-Sibrik lakótelep építészeti karakterét

---





a provizórikus toldaléképületek rontják a Kis-Sibrik lakótelep építészeti karakterét



a nem megfelelő anyaghasználat rontja a Pénzügyőr tisztviselőtelep építészeti karakterét





## 4.3. Történeti kisvárosias lakóterület

Kerületünkben a „történeti kisvárosias lakóterület” karaktere két nagy területre jellemző. Az egyik a Kolozsvári utca – Kőrösi Csoma Sándor út – Szent László tér – Állomás utca – Korponai utca által határolt terület, azaz a Ligettelek városrész, a másik a Vaspálya utca – Liget tér – Kőrösi Csoma Sándor út – Kápolna utca – Kápolna tér – Óhegy utca – Kőér utca által határolt terület, azaz az Óhegy városrész.

Az Óhegy és Ligettelek városrészeket magába foglaló terület betölti Kőbánya hagyományos városközponti funkcióit. A területen található a közigazgatási intézmények, valamint az oktatási, kulturális, és szociális intézmények nagy része. Az átalakulás és a fejlesztések fő célja az értékörzés és értékteremtés mentén egy élhető kerületközpont kialakítása az ott lakók számára.

A mindkét terület tradicionálisan lakó- és ipari épületekből, és kevés intézményből álló, kisvárosias beépítésű, erős hangulati értékkel rendelkező városrész, szigetszerűen helyezkedve el Kőbánya központjától északra és délre. A hangulatos, fasorokkal kísért szabályos vonalvezetésű széles utcák, a részben zárt sorú, részben hézagosan zárt sorú, alacsonyabb döntően magasföldszintes és egyemeletes beépítés által biztosított emberi lépték, a nagyméretű kertek, villajellegű beépítések váltakozva az ipari épületekkel, olykor munkás-lakóházakkal különleges hangulatot adnak a területnek.

### Ligettelek történeti kisvárosias lakóterülete

A Ligettelek Társaság 1847-es megalakulását követően szórakoztató negyedek hozott létre ezen a területen. A vállalkozás ugyan néhány év múlva megszűnt, a városrész nevéként e név mégis fennmaradt. A Ligettelek Kőbánya város része volt, Budapest 1873-as létrehozásakor az újonnan alakult város X. kerületének egyik része lett. Az 1860-ban Ligettelek néven felparcellázott háromszögű terület ma egy különleges hangulatú világot képez a vasúti sínek és az itt található lakótelepi városközpont szomszédságában.

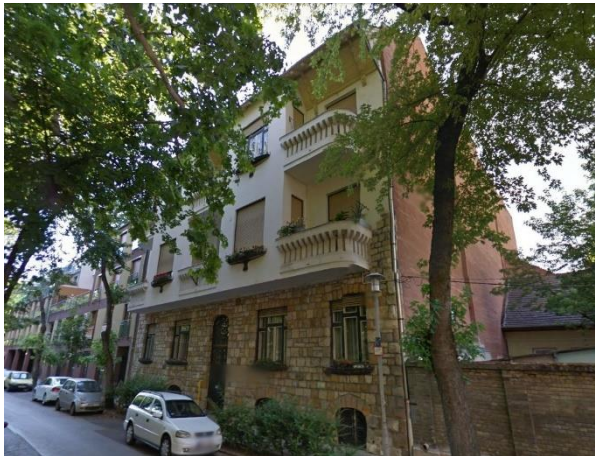
A szabályos derékszögű utcahálózatból és tömbosztásból álló városrész, egyre rövidülő haránt irányú utcák és egyetlen közepesen végigfutó hosszanti utca szövetéből áll, középpontjában a városképileg nagyvonalúan megkomponált Szent László térrel.

Ennek a szabályosan megtervezett városszerkezeti rendszernek az oldására szolgál az Endre utca és Állomás utca rövidebben vezetett útszakaszai, valamint az aszimmetrikusan elhelyezkedő Kőbánya-felső vasúti megálló előtt elhelyezkedő tér.

A városrész nyugatról keletre, a Korponai utcától az Éles sarok felé emelkedik.







### Óhegy történeti kisvárosias lakóterülete

A terület XVIII. századi állapotát az első katonai felmérés teljesen lakatlan, minden tereptárgy nélküli vidékként rögzíti. A II. katonai felmérésen (1806-1869) már látszik a kialakuló település magja. A hajdani városközpontot a mai Kápolna téren található 1739-40-ben barokk Conti kápolna jelentette, melyet fogadalmi kápolnaként építtetett Conti Lipót Antal olasz kőfaragómester és felesége Drenkler Anna hálából, hogy megmenekültek a nagy pestisjárvány elől. A kápolna térre a kápolna körül épített néhány épület definiálta a központot, mely körül alakult ki a település.

A hely karakterét, alaphangulatát az egykori szőlősdomb dél-nyugati lejtőjén történő elhelyezkedése szabja meg igen kedvezően. A kialakulásakor még a szőlőkbe vezető lejtős, később 23 méter szélesre szabályozott, múlt századi nyugalmat árasztó Kápolna utca, de különösen a



Kápolna tér és a területet keresztbe átszelő, a vasúti sínektől a dombtető felé tartóan egyre erőteljesebb emelkedésű keresztutcák sora a városrésznek különlegesen barátságos, szinte vidékies hangulatot és megnyugtató változatosságot, egyben óriási kontrasztot is jelent ezen az Ó-hegyi domb körül elterülő, vasúti és ipari tájjal.



## Ajánlás

Mindkét terület rendkívül gazdag a helyi jelentőségű épített örökség emlékeiben. Mivel ezen településrészek a XIX. századtól kezdődően egy jól prosperáló vegyes ipari/lakó funkciójú területként működtek, így mára létrejött egy nagyon erős hagyományokkal rendelkező városrész a jelentős identitással rendelkező közösséggel együtt. Ennek megőrzése és támogatása kiemelkedő cél a terület társadalmi és gazdasági fenntarthatóságának szempontjából egyaránt.

A helyi jelentőségű épített örökség emlékei a 2. és 3. mellékletben találhatóak.

Mindkét területen – központi elhelyezkedésének köszönhetően – egyszerre jelentkezik a kialakult értékes épített örökség védelmének fontossága, valamint a mai kor elvárásainak megfelelő lakókörnyezetet és a beruházások megtérülését egyaránt biztosító új lakásépítések igénye. A két, sokszor egymásnak ellentmondó elvárás összeegyeztetése – a védett épületek értékeinek megőrzése és az új beépítések kedvezőtlen hatásainak kiküszöbölése – igen nagy kihívás. Ennek érdekében egyrészt biztosítani kell a védett épületek felújításának lehetőségét, hogy a védett épületek a jövőben is élhetőek legyenek, ami a fenntarthatóságuk alapvető követelménye. Másrészt a védett épületek hosszú távon való fennmaradásával is számolni kell, ezért a velük szomszédos építéseknel ezt a tartós állapotot figyelembe kell venni, szorosabb **illeszkedési** szabályokra van szükség mind az épületek alaprajzi kiterjedését, mind magassági viszonyait illetően. Jellemzően eltérő építési korú, léptékű és funkciójú épületek keverednek és váltakoznak különböző méretű telkeken egymás mellett. Emiatt fokozottan ügyelni kell a szomszédos ingatlanok közötti zavaró hatások kiküszöbölésére, a szomszédos épületek kedvezőtlen egymásra hatásának megakadályozására.

A területen lévő átalakuló és újonnan létesülő épületek léptékének és tömegformálásának a meglévő, megmaradó épületállományhoz való illeszkedése nagyban függ a telekméretektől. Az egységesség érdekében az eredeti **történeti telekstruktúra** megőrzendő, a telekösszevonás csak meghatározott méretig engedhető meg. Nyúlványos telek a területen nem létesíthető.

Cél az is, hogy a terület beépítésére **jellemző zárt sorú utcakép** karaktere megmaradjon. Ennek érdekében a továbbiakban is zárt sorú beépítés javasolt, és csak azokon a területeken megengedett az épületköz kialakítása, ahol az alacsonyabb magasságú épületek között nem jönnek létre emiatt kedvezőtlen térarányok. Szintén cél a területre jellemző utcavonalon álló beépítés további fenntartása.

Mivel az utcavonalon álló zárt sorú beépítés mellett csak az épületek belső oldala felé van mód intenzívebb zöldfelületekhez kapcsolódni, ezért a mélyen hátranyúló beépítések, a hátsó telekhatárok mentén való építések nem csupán az ilyen típusú épületeket befogadó ingatlanok, hanem a környező telkek számára is kedvezőtlenek, különösen a nagy magasságú, takaratlan tűzfalak esetében. Ezért fontos a **tömbbelső beépítésének korlátozása** (a hátranyúló épületrészek hosszának korlátozásával és a hátsókertbeli építések tiltásával, építési helyek kijelölésével és az építési övezetek zöldfelületi részének kötelező előírásával). A korábbiakban a lakásszám maximalizálása érdekében sokszor előfordult, hogy a telkeken az épületrészek, épületszárnyak egymáshoz túlzottan közel épültek. A jövőben el kell kerülni a kedvezőtlen légtérrányú belső udvarok kialakulását, ezért korlátozni kell a keskeny telkeken, hogy mindkét oldalhatáron hátranyúló épületszárnyak jöjjenek létre, illetve az egy telken belül épített több épület közötti legkisebb távolságot is. Egy telken belül több épület elhelyezésénél az épületek közötti távolság a más jogszabályokban előírt legkisebb távolság, de legkevesebb 12 méter lehet. Hátsókertben építmény nem helyezhető el. Ez alól a kerti építmények képeznek kivételt, azonban ezek sem lehetnek közelebb a telekhatárhoz, mint 1,5 méter.



Mivel a területen hagyományosan is jelen van a **nem lakófunkciójú területhasználat**, ezek továbbélésének illetve átalakulásának kontrollja különösen fontos a terület jövője szempontjából. A szabályozás ösztönzi az olyan jellegű nem lakófunkciók fennmaradását és elterjedését, amelyek elsősorban a helyi közösséget szolgálják ki, méretük és kapacitásuk révén nem igényelnek más léptékű épületet, mint a már kialakult kisvárosi lépték, valamint a tevékenység jellegéből adódóan nem terhelik zavaró mértékben a környezetüket (zaj és porszennyezés, az általuk generált gépjárműforgalom nagysága stb. révén).

A lakófunkció mellett elsősorban közösségi, kulturális, oktatási, igazgatási, ellátási, irodai, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató funkció javasolt. Az ezen funkciókat kísérő cégekkel, reklámokkal, kitelepülésekkel kapcsolatos ajánlások a 4. 14. fejezetben szerepelnek.

A helyet kereső **új intézmények** zöme saját funkcióinak racionális ellátására általában olyan nagy épülettömeget igényel, amely nem tud megfelelően illeszkedni a történeti városközpont hagyományosan sok kis épületekből szerveződő utcaképeihez, a terület jellegét meghatározó épületek léptékéhez. Az intézményi átépülés kapcsán nagy a veszélye annak, hogy eltűnnek a történeti településszerkezet hagyományos értékei. A történeti városrészek utcáinak szélessége, vonalvezetése a mainál lényegesen kisebb, és egészen más jellegű forgalom befogadására alakult ki. Megtartásukhoz történeti és esztétikai okok miatt fontos érdekek fűződnek. Ezek az utcák ma már eleve nehezen oldható meg a közlekedés, a gépkocsiforgalom. Az új intézmények jelentős forgalomnövelő hatása olyan újabb terhelést jelent, amit az már nem, vagy csak a végeredményében mindenkit zavaró forgalomszervezési intézkedésekkel tud ideig-óráig befogadni.

**Tetőkialakítás** esetében elsősorban a magastető létesítése támogatható. Az új magastető hajlásszöge és iránya megközelítőleg legyen azonos az épület közvetlen közelében álló szomszédos épületével, hajlásszöge ugyanakkor ne legyen több 45°-nál. Az új fedésű, vagy új kialakítású magastető héjalása csak természetes anyagból készülhet, nem alkalmazható műcserép és mű-, vagy hullámpala fedés. Kétszintes tetőmegoldás vagy manzárdtető a területen nem alakítható ki. Zárt sorúan beépült helyi védelem alatt álló épülettel közös telekhatáron a műemléképület vagy helyi védelem alatt álló épület tűzfalához annál legfeljebb 2 méterrel nagyobb hosszúságú tűzfalal lehet csatlakozni. Beépítetlen telekkel közös telekhatáron tűzfalas épületrész az utcavonaltól legfeljebb 30 méter mélységben építhető, illetve a 40 méternél kisebb telekszélesség esetén legfeljebb az egyik oldalhatáron lehet tűzfalas épületrészt az utcavonaltól számított 20 méternél nagyobb mélységben építeni. Zárt sorúan beépült műemléképülethez vagy helyi védelem alatt álló épülethez csatlakozó épület párkánymagassága legfeljebb 2 méterrel térhet el a műemléképület vagy helyi védelem alatt álló épület párkánymagasságától.

Az egyik leggyakrabban jelentkező felújítási igény a meglévő lakóépületek régi faablakainak cseréje műanyag **nyílászárókra**. Az új nyílászárók kialakításának módja, színe, anyaga, osztása, az osztók szélessége jelentősen befolyásolja a városképet, sokféleségük rendezetlenséget eredményez. A nyílászárók cseréje abban az esetben támogatható, ha épületenként egységes a nyílászárók kialakításának módja, színe, anyaga, osztása, az osztók szélessége és az jellegében, látványában megegyezik az eredeti kialakítású nyílászáróval. Az értékes történeti ablakok megőrzésére és hőszigetelő tulajdonságának javítására többféle műszaki megoldás is létezik, mellyel kapcsolatos ablakfelújítási kalauz a kézikönyv 4. melléklete.

Jó és rossz példák:

---



Felújított épület az eredeti tömeg, tetőforma és építészeti elemek megtartásával.

---



Kedvezően felújított homlokzat, harmonikus színezéssel.

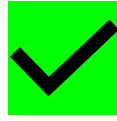
---



A homlokzati díszítőelemek felújításával megmaradt az épület kedvező karaktere..

---





Értékes történeti ablak megőrzése és kedvező felújítása, hőszigetelő tulajdonságának javításával.



Kedvezőtlen illeszkedés.



Kedvezőtlen az erkélykorlát átépítése.



Kedvezőtlen a rendkívül hosszú és tagolatlan utcai homlokzat kialakítása.



Kedvezőtlen az utcai homlokzat nyílászáróinak kialakítása, az apró ablakok alkalmazása.



Kedvezőtlen a saroképület tömegformálása, a „negatív sarok” alkalmazása.



Kedvezőtlen az építészeti koncepció hiánya, a stíluskavalkád.

---





Kedvezőtlen a felújítás hiánya, a leromlott lábázat.





## 4.4. Kertvárosi lakóterület

A kerületben lévő kertvárosi lakóterületeken szabadonálló, oldalhatáron álló, ikres, vagy sorházas beépítésű, jellemzően előkertes kialakítású épületek találhatók. Ezeken a területeken található a legtöbb beépítésre váró üres telek, valamint gyakori a meglévő épületek alaprajzi és vertikális bővítési igénye. Egy épület megjelenését, környezeti illeszkedését többféle szempont határozza meg. Többek között a tömegformálás, a tetőforma, a homlokzati kialakítás, az anyaghasználat, amely együttesen befolyásolja az épület megítélését. A továbbiakban a kézikönyv szempontként tartalmaz ajánlásokat, de fontos kiemelni, hogy a kedvező összhatás érdekében ezeket együttesen kell alkalmazni.



# Ajánlás

## Telepítés, tájolás

Üres telek vásárlásakor az építési igény ismeretében, építészeti vázlatok alapján javasolt a telket kiválasztani. A legkedvezőbb esetben a ház a telek északnyugati részébe telepíthető, ekkor a ház lakóterei a délkeleti fekvésű kertre néznek és az uralkodó északnyugati széliránytól védett terasz ideális kertkapcsolatot biztosít.

Az új épület, vagy a bővítés telepítésekor a környezethez illeszkedő módon, az előkert (ha van) megtartása szükséges, az indokolatlanul nagy mértékben visszahúzott telepítés nem javasolt

Nem sík terepadottságoknál a nagyméretű feltöltés, vagy beharapás nem alkalmazható, a szintek illesztésével, szinteltolással lehet igazodni a meglévő terephez és a környező épületekhez.

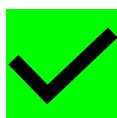
Telken belül az épület elhelyezésekor fontos szempont a minél nagyobb összefüggő és jól hasznosítható kertterület maradjon, ahol honos fajokkal természetközeli kert alakítható ki.

A kert árnyékolására legideálisabbak a növényzettel futtatott pergolák, lugasok, valamint a terebélyes lombkoronát nevelő lombhullató fák. A lombhullató fák természetes módon szabályozott árnyékolást biztosítanak mind a kertnek, mind az épületnek.

Jó és rossz példák:



Kedvezőtlen a túl sok földmunkával járó telepítés.



Kedvező a terepre illesztett épület.



Kedvező a terepre illesztett épület.

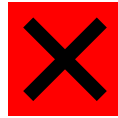


## Épületmagasság, tetőhajlásszög

A kialakult kertvárosi lakóterületeken jellemző a földszintes vagy tetőtérbeépítéses épület. Új beépítés esetén a szomszédságában meglévő épületekhez illeszkedő, hasonló magasságú épület építése a cél, ne legyen túlságosan alacsony, vagy kiugróan magas. Zárt sorú beépítés esetén törekedni kell a közel azonos gerinc és párkánymagasság kialakítására, egy szintnél nagyobb megmaradó takaratlan tűzfal nem alakítható ki.

A meglévő épületek esetében jellemző a 40-45 fok közeli tetőhajlásszög kialakítása. Új beépítés, vagy átépítés esetén kerülendő az alacsony hajlásszögű mediterrán tetőforma, a nagy hajlásszögű alpesi tetőforma, valamint a manzárdtető kialakítása.

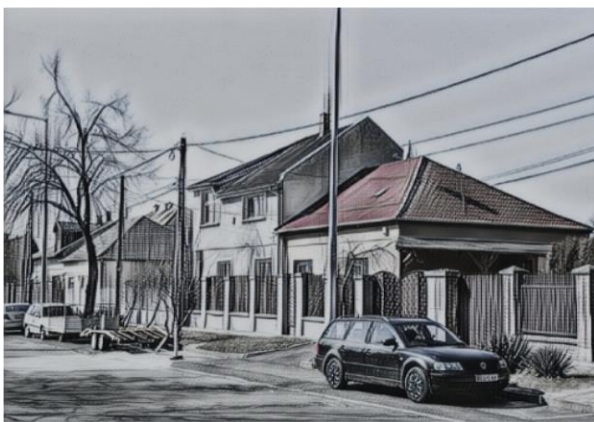
A tető és homlokzat aránya közelítőleg 1:1 legyen, kedvezőtlen megjelenésű a „fejnehéz”, vagy a kis tetőarányal rendelkező épület.



Kedvezőtlen a túl alacsony tető.

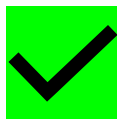


Kedvezőtlen a túl magas tető.



Kedvezőtlen a túl nagy tűzfal.

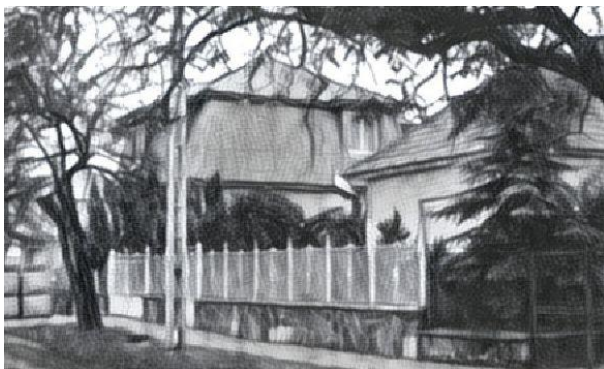
---



Kedvező a nem kiugró tűzfalas kapcsolat.

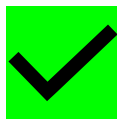


Kedvező megjelenésű, egységes magasságú utcakép.



Kedvezőtlen a túl nagy tetőarányal rendelkező manzárd tető.



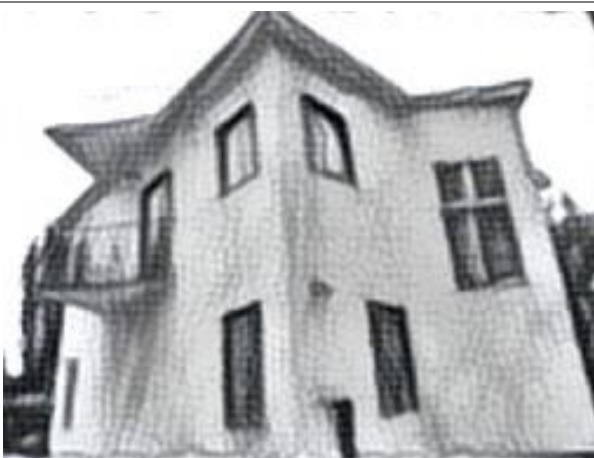


Kedvező, jó arányú tetőtér beépítés.

---

### Tömegformálás

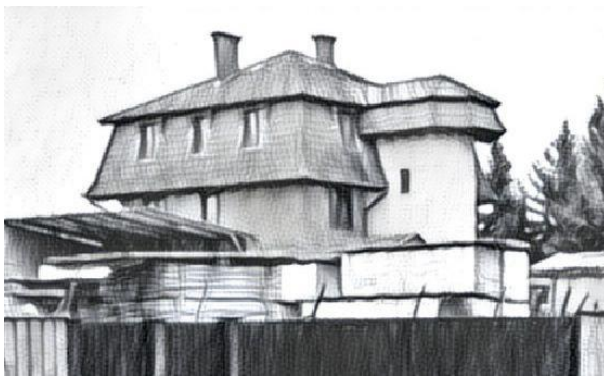
A beépült részeken jellemző az átalakulással járó formai zavarodottság, gyakoriak a túlbonyolított, zavaros megjelenésű házak, a többszörösen toldott épületek, a burjánzó tetőfelépítmények, melyek rontják a környék összképét. Egyszerű, letisztult formavilágot, az épület léptékének megfelelő, harmonikus arányú tömeget tervezünk. Kerülendő a többféle formai elemet tartalmazó épület, a tornyok, kiszögellések alkalmazása.



Kedvezőtlen a túl sok kiszögellés.



Kedvezőtlen megjelenésű a sok formai elem és tömeg.



Kedvezőtlen megjelenésű a sok formai elem és tömeg.

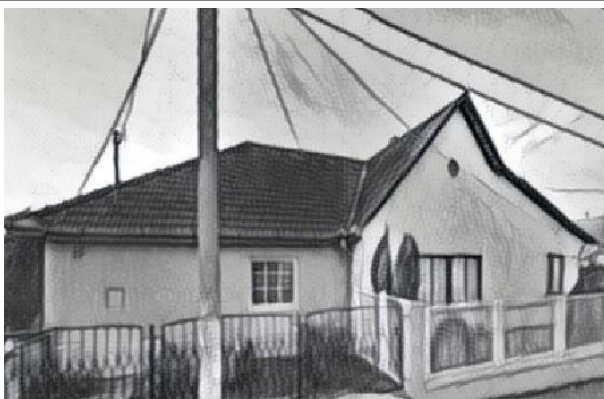
---

Ikerház esetében a két lakás úgy alakítandó ki, hogy tömegében egy egységes szabadonálló épületet alkosson.



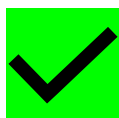
Kedvezőtlen ikerházas telepítés.

---



Kedvezőtlen ikerházas telepítés.

---

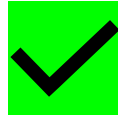


Kedvező ikerházas telepítés.

---



Tetőtérbeépítés esetén a sorolt kutyaól helyett homlokzathoz igazodó felépítmény vagy tetősík ablak alkalmazásával lehet kedvező megjelenést elérni.



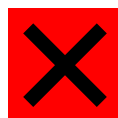
Jó arányú tetőtérbeépítés.



A tetőtér beépítés esetén kedvező a tetősík ablak alkalmazása, kiugró felépítmény mellőzése.

Egy-egy épületen belül törekedni kell az azonos formavilágra, a historizáló elemek beépítése felújítás esetében kerülendő. Az utcai homlokzaton végigfutó erkély a kertvárosi arculathoz idegen, kedvezőtlen megjelenést eredményez.

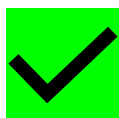
A tetőforma meghatározásánál elsődleges szempont a szomszédos épületek gerincvonala és az utca viszonyának feltérképezése. Az utcára merőleges nyeregtetős beépítésnél ne építsünk alacsony hajlásszögű kontyolt, vagy lapostetős házat, mert kedvezőtlen összhatást eredményez. Kerülendő a tördelt, túlbonyolított tetőforma kialakítása.



Kedvezőtlen a többféle formavilágú tetőkiemelés egy épületen belül.



Kedvezőtlen a teljes utcafronton végigfutó erkély.



Kedvező a szomszédos épülethez illeszkedő tetőkiemelés.



Kedvező a szomszédos épülethez illeszkedő tetőkiemelés.

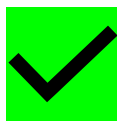
---

### Homlokzati megjelenés, anyaghasználat

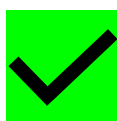
Az egyszerűbb, de átgondoltabb részletképzésű, a kevesebb féle anyagot alkalmazó puritánabb házak kedvezőbb megjelenésűek, a többféle anyagot tartalmazó homlokzatok pedig kedvezőtlen összhatást eredményeznek. Az épületeken alkalmazott minőségi anyaghasználatnak is a pozitív hatása van a megjelenésre, összképre. Javasoljuk a rátett díszítő elemek mellőzését.

Homlokzatszínezéskor a feltűnő, kirívó színhasználat kerülendő. Többlakásos vagy ikres épület esetében a jó megjelenés érdekében a homlokzatszínezést össze kell hangolni, támogatandó az egységes, vagy színben harmonizáló homlokzat kialakítása.





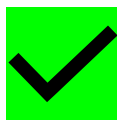
Kedvező a téglarchitektúra homlokzat alkalmazása.



Kedvező megjelenést ad az egyszerű, de minőségi anyaghasználat, tömegforma.



Az egyszerű, de minőségi anyaghasználat, tömegforma kedvező összhatást eredményez.



Kedvező megjelenést ad az egyszerű, de minőségi anyaghasználat.

---



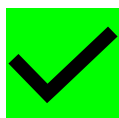
Kedvezőtlen az egy épületen belüli túlságosan eltérő homlokzatszínezés.

---

Az épület színezéssel, nyílászárók összehangolt elhelyezésével, párkány alkalmazásával vertikális/horizontális tagolás is elérhető, amely segíti a környezetbe való illeszkedést.



Kedvezőtlen a túl erőteljesen megjelenő függőleges tagolás.

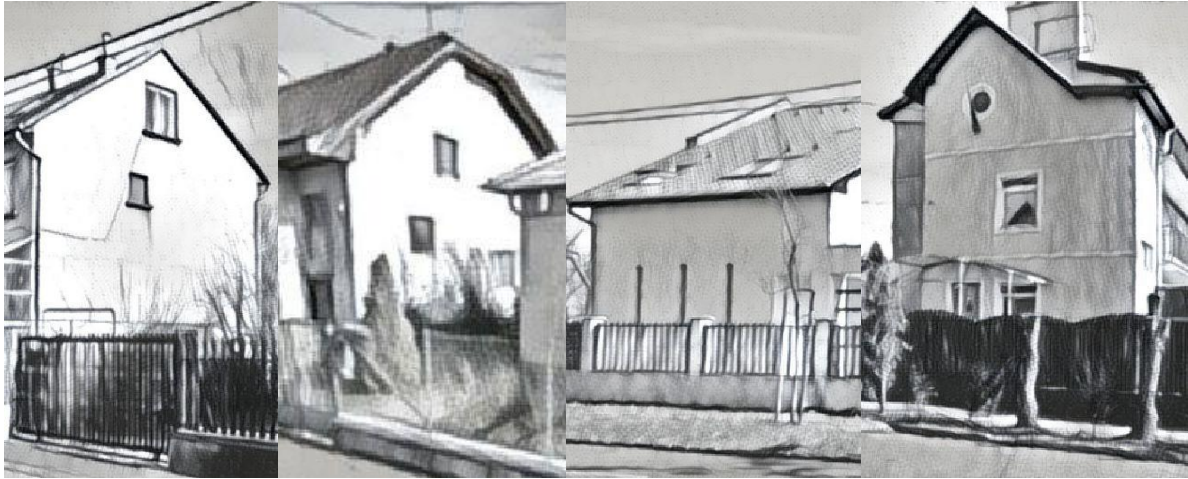


Kedvező a párkány alkalmazásával elért horizontális tagolás.

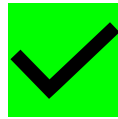
---

Az ablakok rendezettsége, mérete is befolyásolja az összképet. A nyílások összehangolásával erősíthető a kedvező összhatás, a nyílászárók átgondolt elhelyezésével vertikális és horizontális tagolás is erősíthető.

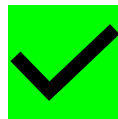




Kedvezőtlen a rendszertelenül elhelyezett, eltérő méretű, formájú nyílászárók homlokzati megjelenése.



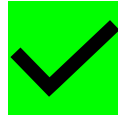
Kedvező a rendszerbe foglalt nyílászárók rendszere.



Kedvező a rendszerbe foglalt nyílászárók rendszere.

## Kerítés, kapu

A kerítés létesítése estében nem csak a biztonság a fő cél, hanem az esztétikum is. Legalább olyan fontos, hogy ház a kert esztétikai értékeihez hozzájáruljon, az épülettel összhangban egységet képezzen.



Az épülettel összhangban kialakított kerítés.



Az épülettel összhangban kialakított kerítés.



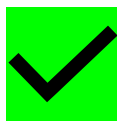
Az épülettel összhangban kialakított kerítés.

---

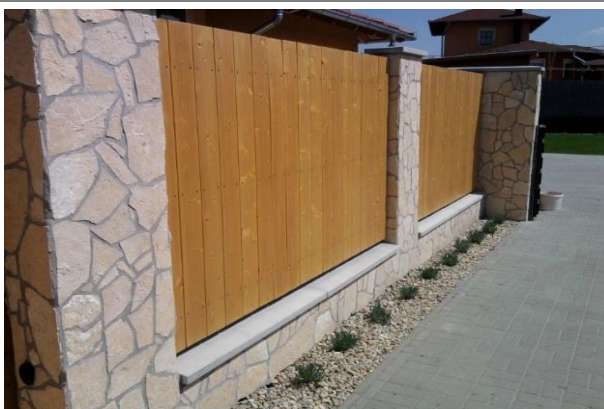
Az átláthatóság biztosítása érdekében a saroktelkeknél nem alkalmazható tömör kerítés. Egyéb esetben javasolt az áttört kerítés létesítése, tömör kerítés csak lábazattal és pillérekkel osztott módon építhető.

Az áttört kerítések utólagos takarása műanyag hullámlemezzel, hullámpalával, nádszövettel, valamint a gabion kerítés nem illeszkedik a kertvárosi környezetbe, rontja a környék összképét. Az átláthatóság csökkentésére a kerítés mellé telepített és gondozott növényzettel a kertvárosba illő „zöld kerítés” hozható létre.

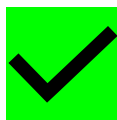




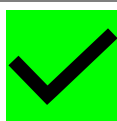
Tömör kerítés esetében kedvező a pillérekkel tagolt kialakítás.



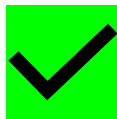
Tömör kerítés esetében kedvező a pillérekkel tagolt kialakítás.



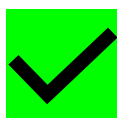
Az átláthatóság csökkentésére javasolt a sövény telepítése.



Az átláthatóság csökkentésére javasolt növényzet telepítése.



A kertvárosi jelleghez illeszkedő zöldkerítés” alkalmazása.



A kertvárosi jelleghez illeszkedő zöldkerítés” alkalmazása.

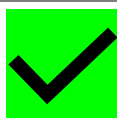
---

### Gépjármű tárolás

A gépjárművek parkolását telken belül kell megoldani. Új építés esetén a legkedvezőbb megoldás az épületben vagy a terepszint alatt történő elhelyezés. Meglévő beépítés esetében az utólag különállóan létesített garázsépület megjelenése, anyaghasználata illeszkedjen a főépülethez. Az előkertben utólagosan lefedett parkolóterületek esztétikailag kedvezőtlen megjelenést eredményeznek.

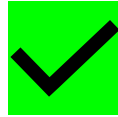
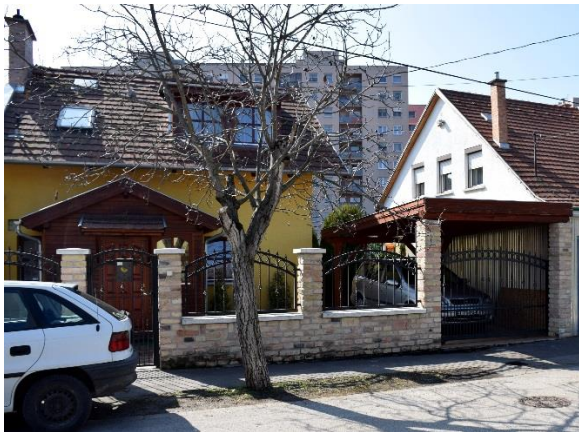


Az előkertben utólagosan lefedett beálló rontja az összképet.



Kedvező az épület részeként kialakított garázs, valamint az előkert utólagos lefedésének elkerülése.





A fedett beálló anyaghasználata illeszkedik a főépülethez.



Kedvező az épület részeként kialakított garázs, valamint az előkert utólagos lefedésének elkerülése.

---

A kertvárosi lakóterületen is gyakori a **légkondicionáló** berendezések elhelyezése. A kültéri egységeket elsősorban a közterület felől nem látható helyre javasolt telepíteni, ahol ez nem megoldható, ott építészeti, vagy egyéb eszközzel takart módon kell kialakítani.

A **napelem, napkollektor** alkalmazása a lakosság körében egyre elterjedtebb, az erre vonatkozó ajánlás a 4.16. fejezetben található.

A kertvárosi lakóterületen található **védett épületre** vonatkozó javaslatok a 3. fejezetben szerepelnek.





## 4.5. Nagytelkes és kistelkes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület

A Pest városától távol eső bányákban már a XVII. századtól intenzív kitermelés folyt, amit a gyarapodó város építőanyag igénye csak növelt az évszázadok során. A kőfejtés virágkora a XIX. század második fele volt, amikor már kilenc bánya működött itt. 1890-ben, amikor a bányakészletek kimerültek és veszélyessé vált a bányászat, rendeletben tiltották meg a további munkát. A hegybe vájt üregek és pincék azonban megmaradtak és alapot szolgáltak az idetelepülő borászat és a sörfőzés számára.

A XVIII század derekán, Pesten megtiltották a sertések tartását, így a sertéskereskedők nagy része a mai kőbányai vasútvonal mentén vásárolt telkeket a hizlaldák számára. Ennek következtében Kőbányán fokozatosan fejlődött a sertéskereskedelem, a legnagyobb telepek a Kápolna utca és a Vaspálya utca környékén voltak. Ennek emlékét őrzi a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A Mázsa tér környékén épült sertéspiact, amelyet 1861-ben adtak át egy 20 holdas területen. Fokozatosan innen látták el egész Budapest sertésfogyasztását, a környéki gazdák ide hozták hízósertéseiket eladásra. A hizlaldák mellett szállodák is épültek az idelátogató kereskedők számára (Szállás utca). A sertéstenyésztésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett véget.

Az 1847-ben megnyitott Pest-Szolnok vasútvonal, majd a következő évtizedekben kiépülő többi vonal Kőbányát a főváros legfontosabb vasúti csomópontjává tette. Az 1867-es kiegyezés után Magyarországon hatalmas gazdasági változások következtek be. Hazánkban - az addig jobbra csak a mezőgazdasági termékeiről híres országban - sorra alakultak a gyárak, pénzintézetek, és e változások alapvetően hatottak a társadalomra is.

A vasútvonalak, illetve a Gyömrői és Jászberényi út mentén terjeszkedő ipartelepek Budapest legjelentősebb egybefüggő ipari övezetévé tették Kőbányát.

A főváros első városrendezési terve Kőbányát ipari körzetnek jelölte ki. Az utolsó rendszerváltás az ipar bizonyos ágazatainak gyors összeomlását hozta: a gépgyártás gyakorlatilag megszűnt, míg a gyógyszeripar továbbra is virágzik. A megszűnt gyárak telephelyeit és üzemcsarnokait raktározásra, kereskedelmi célra használják vagy éppen üresen állnak.

A Kőbánya az ipari-munkahelyi átalakuló városrészei mellett jelentős területeken ma is őrzi a XIX. közepén kialakult városszerkezeti jellemzőket. A terület struktúráját döntően befolyásolta az iparosodás idején kialakított, a területet három oldalról határoló vasúti nyomvonalak.

Az iparszerkezet rendszerváltást követő erőteljes átalakulása számos ipari funkció megszűnését hozta magával, melynek következményeként egy jelentős kiterjedésű alulhasznosított területsáv ékelődött a városszövetbe, ahol elsősorban a felhagyott ipar jellemző, de található itt igen rossz adottságú lakóterületek is. E területek kedvező városszerkezeti pozíciójuk révén sokkal intenzívebb hasznosításra is alkalmasak. Mivel sok esetben nemcsak funkció- vagy technológiaváltásról, hanem a vállalatok teljes megszűnéséről is szó van, a rendezetlen tulajdonviszonyok is ellehetetlenítik a fejlesztéseket.

Az ipar szerkezetváltása, a termelés rendszerének megváltoztatása, a technológiai váltás nyomán telephelyek sora maradt üresen. Ezek egy részében ad-hoc módon kisebb-nagyobb vállalkozások telepedtek meg. A korábbi csarnokokat érdemi fejlesztések nélkül több bérlő vagy tulajdonos más-más funkciókra, kisipari termelésre, kereskedelemre, raktározásra használja, de az épületek jelentős része üresen áll. Lényegesen ritkábban kerül sor a telephelyek rendezett, átfogó felújítására, új technológia beépítésére. Azokon a helyeken, ahol a kedvező városszerkezeti pozíció miatt az ingatlanérték kiemelkedően magas, már megindult az ipari funkciók felváltása.

Kőbányán egyes nagy múltú cégek átvészelve a rendszerváltás nehézségeit tovább tudtak működni, sőt több esetben jelentős fejlesztéseket hajtottak végre, valamint távlati fejlesztéseiket is megalapozták telekvásárlásokkal, bontásokkal.

Nem kerül sor azonban ilyen látványos átalakulásra akkor, amikor a terület pozíciója nem ennyire előnyös, amikor az ingatlan hasznosítását valamilyen tényező – például rendezetlen tulajdoni viszonyok, környezeti károk vagy egyszerűen a spekulációs szándék – megnehezíti. E helyeken a város zárványként foglal magába egy-egy stagnáló területet. A zárványok kialakulásának egyik fontos oka a kapcsolatok hiánya, amit paradox módon éppen a közlekedési infrastruktúra, a vasúthálózat okoz.

Jellemzően e területek zöldfelület hiányosak. A funkcióból adódóan a (helyenként túlméretes) beépítés mellett nagyobb burkolt felület található, emiatt a zöldfelület általában minimális. A felhagyott telephelyek növényzete kezeletlen, elvadulóban van, özönfajok hódítanak teret.

Kőbánya területén két alapvető típusba sorolhatóak a gazdasági területek, egyrészt a gyakran lakóterületek közé ékelődő és ahhoz látványában, léptékében hasonló kistelkes, másrészt a sokszor nagy múltú, folyamatosan működő és terjeszkedő, illetve fejlesztésekbe investáló nagytelkes gazdasági terület.

**A nagytelkes gazdasági területen** – az általános megállapításokon túl – a beépítés vegyes, jellemzően a környező városi beépítés léptékénél és tömegeinél nagyságrendekkel nagyobb csarnokok, üzemépületek találhatóak, gyakran soroltan vagy a bővítések eredményeként összeépítetten. Ezeket egészítik ki az ettől eltérő karakterű irodaépületek, egyéb kiszolgáló és technológiai épületek. Az építészeti megjelenés leegyszerűsített, szerkezetet tükröző mind tömegformálásban, mind anyaghasználatában, de sokszor silány vagy elavult minőségben. Az utcaképet a vegyes minőségű épületállomány, valamint a sok reklámfelület határozza meg. Az egyes épületek egymáshoz való illeszkedése nem minden esetben érzékelhető.

**A kistelkes gazdasági terület sajátosságai** – a már felsorolt általános jellemzőkön túl – a szabadonálló beépítés, magas beépítési intenzitás, földszinti és 1 szintes épületek, heterogén építészeti megjelenés, kevés zöldfelület. Általában nagyforgalmú utak közelében találhatóak e telepek, sűrű kapubehajtókkal, behajtási, parkolási problémákkal. A tulajdonviszonyok rendezetlensége nemcsak a használatban jelent konfliktust, hanem az átalakítások, felújítások és bővítések során is, tovább erősítve a heterogén összképet.













## Ajánlás

Mind a nagytelkes, mind a kistelkes gazdasági területeken meghatározhatók azok az általános ajánlások, melyek az eltérő karakter ellenére javasolhatók a tulajdonosok, fejlesztők számára.

Alapvető a területek rendezettsége szempontjából, hogy már a **telepítést** megelőzően célszerű végiggondolni – akár új építésről, akár bővítésről van szó –, hogy a technológiát ne csak rövidtávon kiszolgáló épület-elhelyezés valósuljon meg, hanem a későbbi változásokhoz könnyen átalakítható, a távlati fejlesztést is szolgáló, a telken belüli logisztikai folyamatokat támogató és nem akadályozó, ütemezhető beépítés (terve) jöjjön létre. Az elrendezésnél figyelembe kell venni továbbá a közműsávok és védőtávolságaik helyeit, a közúti és a belső közlekedési kapcsolatok helyigényeit, szervezését, a parkolási lehetőségeket, a fordulók, rakodási területek helyigényét, valamint a biztonsági előírásokat. Lényeges a meglévő, beépült területek lehetőség szerinti felszabadítása, tisztítása, a használaton kívüli, leromlott állagú épületek, épületrészek és burkolatok bontásával.

Új beépítés esetén az egyik legfontosabb cél, hogy a **beépítés karaktere** a funkcióval összhangba kerüljön. A technológiai folyamat és a funkcionális kapcsolatok alapvetően meghatározzák a helyiségekkel, terekkel és épületekkel szemben támasztott igényeket, mind a méreteket, mind a működést tekintve. A gazdasági épületek létesítésénél, de átalakításánál és bővítésénél is fontos szempont, hogy a telepítés, a tömegképzés és az építészeti jegyek is kövessék a letisztult technológiai és funkcionális folyamatokat, ne akarják azokat másképp láttatni vagy kulissza homlokzatok mögé elrejtteni. A térelhatárolások kövessék a technológia diktálta belső térformákat.

Az épületek **külső megjelenése** legyen mértéktartó, minimalista, egyúttal modern formavilágú. Az utólagos hozzáépítések, toldalékok nem támogathatóak. Az eltérő funkciójú épületek alaki és méretbeli különbözőségét igyekezni kell összefogottá tenni például a hasonló homlokzati megjelenéssel, anyaghasználattal és homlokzatkezeléssel. Hasonló eszközök alkalmazásával javasolt vizuálisan csökkenteni a nagy tömegek érzetét. Erős színek bátran használhatók (mértékkel), sok esetben a cégek arcukat visszatükrözve.

A meglévő karakteres, de nem védett épületek újrahaznosításakor a karakter megtartandó, de toldozgatás helyett igényes felújítás javasolt, egyszerű, letisztult és modern bővítéssel, amely nem nyomja el az eredeti karaktert, hanem – tükrözve a kort, amelyben született – kiegészíti azt.

Különösen új beépítéseknél javasolt a **környezettudatos** tervezési megoldásokat preferálni, mint a klímahomlokzatot, zöldtetőt, napkollektort, stb.

A **kapukat, homlokzati nyílászárókat** egységesen (anyaghasználat, színezés) kell kialakítani, mivel gyakran méreteiknél fogva karakteres látványelemként jelennek meg.

Fontos az **anyaghasználat** során az ipari környezetre jellemző, a környezeti hatásoknak ellenálló anyagok alkalmazása.

**Kerítés** kialakításánál elfogadható a tagolt tömör, vagy az áttört kerítés megjelenése, amely anyagában harmonizáljon az épületek építészeti elemeinek anyagaival. Tömör kialakítású bádóg, vagy hullámpala anyagú kerítés nem alkalmazható.

A gazdasági területeken a **zöldfelületek** aránya igen kevés, javasolt a burkolt felületek minimalizálása, és többszintű zöldfelület telepítése. Ez látványában is oldja a nagyterületű, homogén beépítéseket és felületeket, illetve élhetőbb munkahelyi környezetet teremt az ott dolgozók számára.

A telkeken belüli **szabadtéri tárolás** csak abban az esetben fogadható el, ha az nem zavarja a környező területeket „szemeteléssel” (szél átfújja). Minden esetben célszerű zöldsávval történő körbe kerítése.

**Parkoló** nem csak épületben vagy terepszint alatt létesíthető, gyakori gazdasági területeken a felszíni gépjárműtárolás is. A parkolók nagy száma miatt célszerű a létrejövő hatalmas burkolt felületek oldása zöldsávokkal, fásítással, illetve a telepítésnél leírtakat javasolt figyelembe venni.

#### **A nagytelkes gazdasági terület sajátosságai:**

A sokszor több hektáros **telekméretek** városi léptékben is jelentősen eltérő nagyságrendű tömegek létrejöttét teszik lehetővé, amely nem lehet cél a belső városi területeken. Bár nincs akadálya annak, hogy egy-egy cég távlati fejlesztési céljait is szem előtt tartva tovább növelje területét, viszont annak beépítésekor figyelemmel kell lennie a beépítés környezethez illeszkedő léptékére.

A jelentős **épülettömegeket**, homlokzati felületek kívánatos tagolni, amelynek nem csupán eltérő színezésben, hanem tömegben (síkugrásban, osztópárkányokkal, stb.) és anyaghasználatban is meg kell jelennie. A jelentősen kisebb épületeket, építményeket (pl. portaépület) vagy nagyobb tömegekbe (csarnok, kapuépítmény) foglaltan, vagy több egységet összefogottan kell kialakítani.



#### **A kistelkes gazdasági terület sajátosságai:**

Mivel ezen területek általában lakóterületek közelében, vagy abba beékelődve helyezkednek el, nem javasolható a több **telek** összevonásával kialakuló, a környező telekszerkezettől jelentősen eltérő, nagyméretű telkek kialakulása, mivel az a települési szövet felbomlását eredményezi és léptékvesztéssel jár.

A nagy **épülettömegek**, méretek helyett javasolt a környező beépítés kis léptéke miatt a funkciókat megbontani, és több kisebb épületben elhelyezni, vagy legalább tömegében, homlokzatában, anyaghasználatában tagolni.

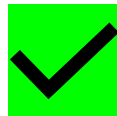


A gazdasági környezethez nem illeszkedik a lakóház jellegű **megjelenés**, annak ellenére, hogy ahhoz kell igazodnia. A meglévő épületek hagyományos homlokzati anyaghasználata és építészeti megjelenése (vakolat/téglaburkolat, lyukarchitektúra) mellett kívánatos, hogy az új épület a meglévő tömegéhez illeszkedő léptékben és módon, de a mai kor követelményeinek és jellemző anyaghasználatával valósuljon meg. Így javasolt az ipari jelleget is mutató felület létrehozása (fémlemez homlokzati betétek, vagy szintek).

Városképi szempontból elkerülendő, hogy a jelentős **építménymagasság** miatt a szűkös utcákban a homlokzati sík vertikálisan egy folytonos térfalként jelenjen meg, „ránehezedve” a szűkös utcákra, illetve a szemközti, kisebb léptékű, zömmel lakóépületekre. Ezt már csak az épület által vetett árnyékhata miatt is érdemes figyelembe venni. Megfontolandó ezek miatt az emeleti szint(ek) visszaugratása.

A homlokzatok kialakítása függ az alaprajzi elrendezéstől. Az utcai homlokzat mögötti csarnoktér esetén a teret átfogó magas **nyílászárók** is alkalmazhatóak, átlagos emeletek esetén pedig a normál ablakmező sávok. Alapelv, hogy a homlokzaton a mögöttes funkcióknak megfelelő megjelenés a kívánatos, de a merev struktúrákat el kell kerülni. Az építészeti kialakításnak olyannak kell lennie, hogy a földszinti ablakokra rács ne kerüljön, hanem törésbiztos üveg és fix ablakok, vagy magas parapet, résablakok.

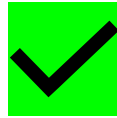
Jó és rossz példák:



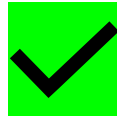
A telepítést során lényeges a meglévő, beépült területek lehetőség szerinti felszabadítása, tisztítása, a használaton kívüli, leromlott állagú épületek, épületrészek és burkolatok bontásával.



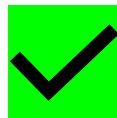
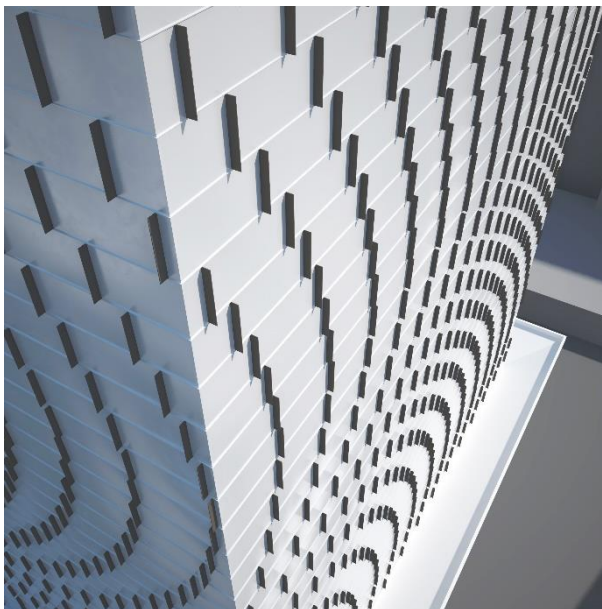
Új beépítés esetén fontos, hogy a beépítés karaktere a funkcióval összhangba kerüljön.



Az épületek külső megjelenése legyen mértéktartó, minimalista, egyúttal modern formavilágú. Erős színek (mértékkel) bátran használhatók.



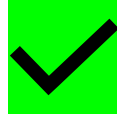
Az épületek külső megjelenése legyen mértéktartó, minimalista, egyúttal modern formavilágú.



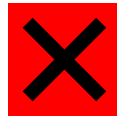
Az épületek külső megjelenése legyen mértéktartó, minimalista, egyúttal modern formavilágú.

---





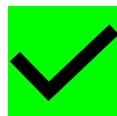
A kapukat, homlokzati nyílászárókat egységesen (anyaghasználat, színezés) kell kialakítani, mivel gyakran méreteiknél fogva karakteres látványelemként jelennek meg.



Az utólagos hozzáépítések, toldalékok nem támogathatóak



Az eltérő funkciójú épületek alaki és méretbeli különbözőségét igyekezni kell összefogottá tenni például a hasonló homlokzati megjelenéssel, anyaghasználattal és homlokzatkezeléssel.



Az eltérő funkciójú épületek alaki és méretbeli különbözőségét igyekezni kell összefogottá tenni például a hasonló homlokzati megjelenéssel, anyaghasználattal és homlokzatkezeléssel.

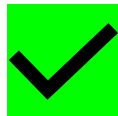
---



A meglévő karakteres, de nem védett épületek újrahasznosításakor a karakter megtartandó, de toldozgatás helyett igényes felújítás javasolt, egyszerű, letisztult és modern bővítéssel, amely nem nyomja el az eredeti karaktert.



Fontos az anyaghasználat során az ipari környezetre jellemző, a környezeti hatásoknak ellenálló anyagok alkalmazása.

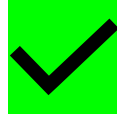


Kerítés kialakításánál elfogadható a tagolt tömör, vagy az áttört kerítés megjelenése, amely anyagában harmonizáljon az épületek építészeti elemeinek anyagaival.

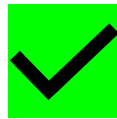


Javasolt a burkolt felületek minimalizálása, és többszintű zöldfelület telepítése.

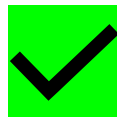




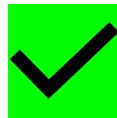
A parkolók nagy száma miatt célszerű a létrejövő hatalmas burkolt felületek oldása zöldsávokkal, fásítással.



A jelentős épülettömegeket, homlokzati felületek kívánatos tagolni, amelynek nem csupán eltérő színezésben, hanem tömegben (síkugrásban, osztópárkányokkal, stb.) és anyaghasználatban is meg kell jelennie.



A jelentősen kisebb épületeket, építményeket (pl. portaépület) vagy nagyobb tömegekbe (csarnok, kapuépítmény) foglaltan, vagy több egységet összefogottan kell kialakítani.



Kedvező kialakítású portaépület.

---

---

**kistelkes gazdasági területen:**

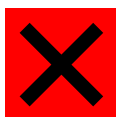
---



Javasolt a környező beépítés kis léptéke miatt a funkciókat megbontani, és több kisebb épületben elhelyezni, tömegében, homlokzatában, anyaghasználatában tagolni.



Az új épület a meglévő tömegéhez illeszkedő léptékben és módon, de a mai kor követelményeinek és jellemző anyaghasználatával valósuljon meg.



Elkerülendő, hogy a jelentős építménymagasság miatt a szűk utcákban a homlokzati sík vertikálisan egy folytonos térfalként jelenjen meg.









## 4.6. Történeti gazdasági terület

Kőbánya komoly ipari hagyományokkal rendelkezik. Ennek leginkább megmaradt, értékes épületekben gazdag példái a korabeli serfőzdek, a Globus Konzervgyár (eredetileg szintén sörgyár) és a MÁV Északi Járműjavító (korábbi Északi Főműhely). A fejlesztőket a XIX. század közepén kiépített vasútvonalak közelsége, a kőfejtő helyén kialakult, érleléshez ideális klímát biztosító pincerendszer, valamint a kiváló minőségű ivóvíz vonzotta Kőbányára. A XIX. század második felében, illetve a XX. század elején létesült ipartelepek – amellet, hogy az adott korban létező legmodernebb technológiával épültek – az új társadalmi és pénzügyi elit, az ún. „iparmagnások” gazdasági erejét is szimbolizálták.

A Harmat utca, Ihász utca, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, Előd utca határolta terület, amely 1854-től az első Dreher Sörgyár telepe volt, ma használaton kívüli. Megjelenése rendkívül heterogén, jobb sorsra érdemes: sok épület – bontás vagy hanyagság következtében – elpusztult, helyükön kiterjedt roncsolt felületek húzódnak. A megmaradt értékes épületek elhanyagolt, részint romos állapotban vannak. Kiemelkedő értéket képvisel a klasszicista stílusú Havas-(Dreher-)villa – a mindenkori gyárigazgatók korábbi lakhelye –, a Halom utca menti klinkertégla homlokzatú épületsor, valamint az Előd köz mentén található üzemi épületek, az egyikén impozáns toronyépitményel.

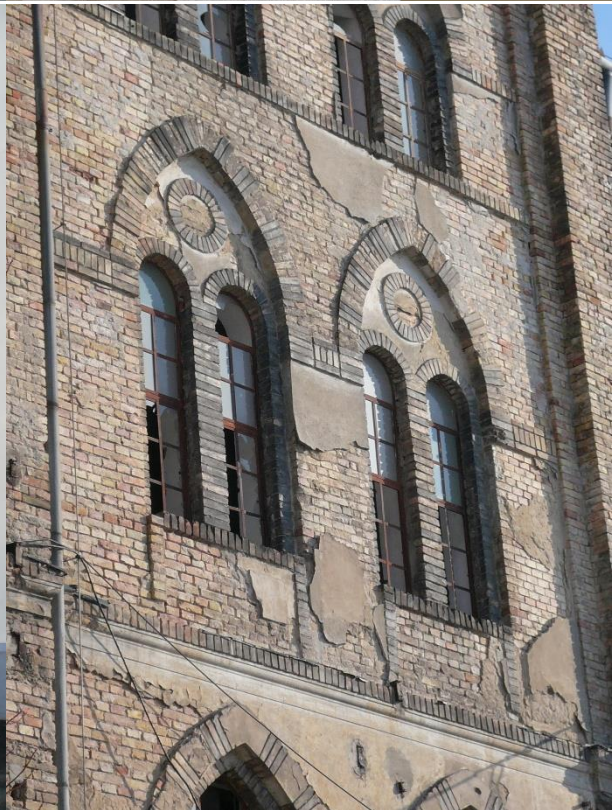
A Jászberényi út, Maglódi út, Gitár utca, Mádi utca, Maláta utca által határolt területen – amely 1907 óta az Első Magyar Részvény Serfőzde telephelye volt – ma is működik a Dreher Sörgyár. A terület déli részén rossz állagú épületek, roncsolt felületek is előfordulnak, de a legértékesebb épületek, melyek a gyártelep északnyugati részén helyezkednek el, rendeltetésüknek megfelelően hasznosultak, és nagyrészt megtörtént a rekonstrukciójuk is.

A Maglódi út, Kocka utca, Sörgyár utca, Téglavető utca között elterülő Globus Gyár 1912 óta üzemelt mint Fővárosi Serfőző, majd 1943-ban a Dreher Sörgyár vásárolta meg. 1950 után itt jött létre a Budapesti Konzervgyár, amely később Globus Konzervipari Rt. néven működött tovább. A hústermékek gyártási jogának 2008-as eladása óta üzemem kívüli, csak igazgatási funkciót lát el, jövője bizonytalan. A terület kiemelkedő értéke a Maglódi út menti téglahomlokzatú épületsor, melynek díszítványai és toronyépitményei hatásosan reprezentálják a korabeli új arisztokrácia hatalmát.

A Hungária körút, Kőbányai út, vasútvonalak határolta Északi Járműjavító kezdetben vasúti kocsikat gyártó magánvállalként, majd a MÁV járműgyártó és -javító üzemeként működött. Az 1885-ben épült, 110 m széles és 220 m hosszú gőzmozdonyjavító csarnok (ismertebb nevén Eiffel-csarnok) a közeljövőben az Operaház műhely- és raktárházaként, illetve próbatermeként fog szolgálni, de az Andrassy úti épület közelgő felújítása idején előadások helyszíne is lehet. A többi értékes történeti épület (pl. a főműhely, az óvóhely, az anyagraktár és a Törekvés Művelődési Központ) jövője még kérdéses.

A területekre általánosságban jellemző a sűrű beépítettség és a burkolt felületek magas aránya, melynek következtében csak minimális zöldfelület tud megjelenni. Ez alól kivételt képez a régi Dreher-gyártelep, melynek környezetében egy üres térség, valamint a Csajkovszkij Park fekszik. A szabadterek csak az igazgatási épületek előterében mutatnak rendezettséget, a gyártó- és raktár-csarnokok között csak burkolt felületű manipulációs terek alakulhattak ki.

A historikus, részint már szecessziós, premodern jegyeket is hordozó épületek közé a későbbi korszakokban változatos stílusú, anyaghasználatú és tömegű építmények ékelődtek, így az épületállomány heterogénnek mondható. Összességében azonban még mindig a történeti épületek dominálnak, melyek a magyar ipari építészet kiemelkedően értékes darabjai. A gyárterületek értékőrző rekonstrukciója és hasznosítása – néhány jó példától eltekintve – megoldatlan.





Dréher Sörgyár







Globus Konzervgyár





MÁV Északi járműjavító





S1 terület





## Ajánlás

A Jászberényi út, Maglódi út, Gitár utca, Mádi utca, Maláta utca által határolt terület – ahol nagyrészt a felújított korabeli épületállományban működik ma is a nagy múltú gyár – kiemelkedően jó példája annak, hogy fel lehet újítani úgy egy helyi védett épületegyüttes, hogy az megfeleljen a mai kornak megfelelő, korszerű technológiával rendelkező ipari termelés által megkívánt előírásoknak, és közben ne sérüljön építészeti örökségünk.

Az Erjesztő épület az átalakítás, felújítás során nagyrészt megtartotta eredeti állapotát, a korábbi hódfarkú cseréphéjazatot azonban fémlemezfedés váltotta fel, mivel a statikusok szerint könnyíteni kellett a tető súlyán. Ez a változtatás azonban nem csorbította a hagyományos, kialakult, védett állapotát az épületnek azzal, hogy az egyszerű funkcionalitását tükröző szerkezet nem kitűnni akar, hanem alárendelődik a védett elemek látványának.

Itt nemcsak az épületek újultak meg, hanem a tulajdonos gondoskodott arról is, hogy az évek során megsérült, illetve megsemmisült építészeti részleteket, díszítéseket eredeti tervek alapján pótolják, például a sörfőző terem Zsolnay kerámia díszeit, de megújultak a réz főzőüstök is.



A többi történeti gazdasági terület esetében az átalakulás valószínűleg úgy fog megvalósulni, hogy új funkciót fog kapni, ami nagy mértékű változással fog járni.

Az átalakításokat a területen lévő védett épületek esetében minden esetben meg kell, hogy előzze egy **építészettörténeti kutatás**. A kutatás végeredményének ismeretében dönthető el egyértelműen, hogy az épületnek mely része, részletei azok, amelyek értéktelenek, bonthatók,

illetve átalakíthatók és mely elemei azok, amelyek eredeti formájában visszaállítandók, illetve felújítandók.

Számtalan jó példa van arra, hogy lehet egy régi, ipari épületet felújítani úgy az új funkciók számára, hogy karakteres, építészeti izgalmas terek alakuljanak ki és egyben megvédjük, megőrizzük a múltunk építészeti emlékeit az utókor számára.

Javasoljuk az ipari múltunk építészeti értékeinek felújítása mellett a **tárgyi emlékeinek** a megtartását és beintegrálását a kialakuló új funkciót tartalmazó épületbe, azért, hogy bemutathatók, megismertethetők legyenek a fiatalok, érdeklődők számára.

A védett épületegyüttesen belül vannak értéktelen, bontható épületek is és meglévő roncsolt területek, ahová a védett épülettel nem konkuráló, mai, korszerű épületek kerülhetnek.

Ezeknek az **új épületeknek illeszkedniük kell** a területen lévő védett épületek léptékéhez, tömegéhez, építészeti karakteréhez, minőségéhez.

A jelenlegi kőbányai városkép sajátos elemei a működő és a már használaton kívül álló telephelyek magas **kéményei**. A sokszor nagy távolságokból is előtűnő magas építmények a látvány megszokott részévé váltak, amelyek eltűnése a terület identitását csorbítaná. Emiatt a különböző korszakokban, különböző anyagokból, – téglából, betonból, – emelt építmények megőrzése funkciójuk esetleges elvesztését követően is kívánatos.

E szándék nyilvánvalóan számos műszaki- és biztonsági szempont figyelembevételével valósítható meg és gazdasági vonzata sem elhanyagolható.

A kőbányai látképet karakteresen meghatározó ipari kémények helyi védett építészeti értékek, melyek leírása a 3. mellékletben található.

Jó és rossz példák:



A funkció megtartása, az ipari épületegyüttes folyamatos karbantartása, fejlesztése kedvező városképi megjelenést garantál.

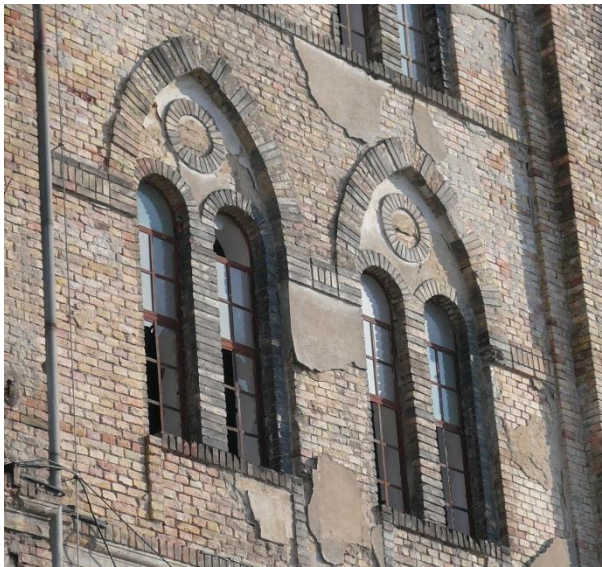


Az utcai homlokzat felújításával városképileg kedvezően változott a történeti gazdasági karakterű terület.





Kedvezőtlen a karbantartás, felújítás teljes hiánya a hátsó homlokzaton



Kedvezőtlen a karbantartás, felújítás teljes hiánya a hátsó homlokzaton



A kémények karbantartás hiánya veszélyes és rontja a történeti gazdasági karakterű terület városképét.



A kémények helyi védett építészeti értékek, látványuk meghatározó a városképben.





## 4.7. Különleges sportterület

A sportolást szolgáló területek egyedi módon jelennek meg a városszövetben, nagy helyigényű sportpályáikkal tagolják a hagyományos beépítésű városrészeket. A legnagyobb összefüggő terület ebben a kategóriában a Kincsem Park térsége a kerület északi határán, a Kerepesi út, Fehér út, Albertirsai út által határolt tömb belsejében, körbevéve a HUNGEXPO és a BKV területeivel. Ez a főváros legnagyobb lovassport-területe. A Népliget keleti oldalán kapott helyet a szintén a kerület határain túlmutató jelentőségű FTC Utánpótlás Centrum, ahol számos futballpálya mellett sportcsarnokok is épültek. A kerület délkeleti szélén, az Újhegyi út, Harmat utca, Hangár utca, Bányató utca által határolt térség (Sportliget) többcélú, nagy zöldfelületi arányú terület. Itt található az Újhegyi Uszoda és Strandfürdő. A Kőér utca mellett található a Spartacus sporttelep uszodával és sportpályákkal, valamint a Richter Gedeon Pihenőpark sportpályái, a kettőt a metró járműtelepe választja el egymástól.

A területek elrendezését a sportfunkció helyigénye határozza meg, ennél fogva a beépítések elszórtan, szabálytalanul jelennek meg, általában nem alkotnak összefüggő egységet. Megfigyelhető az épületek közterülethez csatlakozó telekrészre helyezése vagy a sportpályákhoz való csatlakoztatása. A Kincsem Park esetében összefüggő, telepszerű épületcsoportot alkotnak a terület nyugati és északi oldalán épült, egységes stílusú épületek.

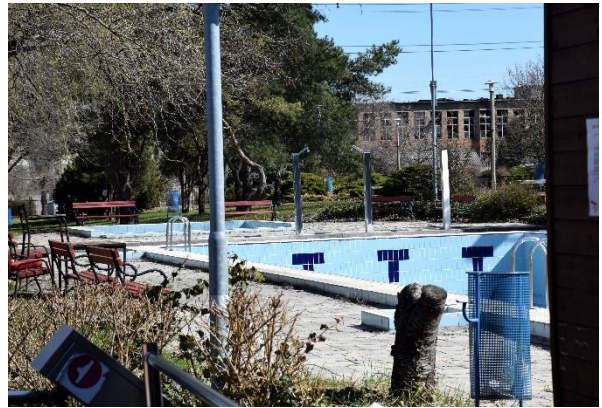
A területek beépítési mértéke és szintterületi mutatója a funkciónak megfelelően alacsony, inkább a szabadterek dominálnak. A Kincsem Park, az FTC Utánpótlás Centrum és a Spartacus sporttelep területén a sportpályák meghatározóak, az Sportliget és a Richter Gedeon Pihenőpark jelentősebb zöldfelületnek is helyet ad, parkszerűbb megjelenésű. A sportpályák gondozott gyepvel fedett felületek, a területek egyéb zöldfelületei azonban sokszor gondozatlanok, tervezetlenek.

Az épületek között megtalálhatóak a szabadtéri sportpályák szociális épületei (öltöző, lelátó stb.), fedett sportcsarnokok (elsősorban ipari típus szerkezetekkel) és az istállók téglapépületei. A nagy alapterületű épületek (lelátók, nagy fesztávú csarnokok) főként acélszerkezetűek, többségük egyedi lefedésű és tetőformájú (pl. dongás, félféves). Néhány impozáns, többemeletes épület is fellelhető, ezek elsősorban fogadó- és igazgatási épületek (pl. a Kincsem Park igazgatósági épülete, az FTC sportigazgatási épülete, az Újhegyi Uszoda fogadószárnya). A kiszolgáló épületek funkcionális, acél- vagy vasbeton szerkezetű, többségében földszintes építmények.

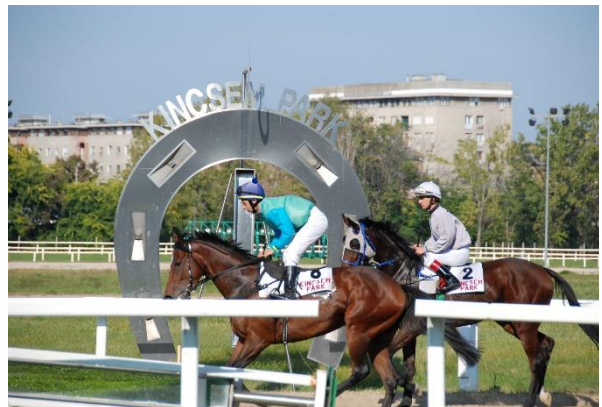
Sportliget







Kincsem Park







Spartacus sporttelep és a Richter Gedeon Pihenőpark látképe



Richter Gedeon Pihenőpark







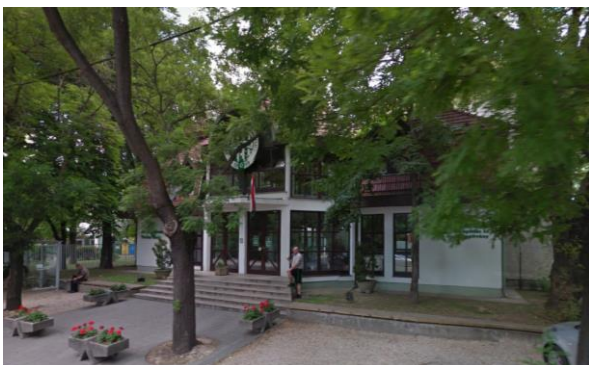
Törekvés Sporttelep







FTC Utánpótlás Centruma





## Ajánlások

**Telepítés** szempontjából fontos, hogy az újonnan kialakítandó sportépítmények, kiszolgáló épületek ne a területen elszórtan, hanem átgondolt, rendezett módon jelenjenek meg. A sportterületek több hektárt is meghaladó nagy mérete miatt minden esetben javasolt a távlati fejlesztésekhez beépítési tervet készíteni, amely elősegíti a telepítés rendezettségét, és a kedvező összkép kialakítását.

A sportépítmények, kiszolgáló épületek egyszerű, nem bonyolított **tömegformálása**, az épület léptékének megfelelő, harmonikus arányú tömegalakítás előnyös városképi megjelenést eredményez. Kerülendő a sokféle formai elemet tartalmazó épület, a tornyok, kiszögellések alkalmazása, és a lakóházszerű megjelenés.

A konténerekből összeállított, felvonulási épületnek tűnő építmények összképe kedvezőtlen, ezért végleges épületnek nem megfelelő. Kerülendő az **ideiglenes megjelenést** tükröző sátor jellegű pavilonok elhelyezése. A tetőhéjalás és homlokzat esetében kerülendő a feltűnő, kirívó színhasználat. Az épületeken alkalmazott kevés, de minőségi anyaghasználat pozitív összhatást eredményez.

A telken belüli és kívüli **zöldterületek** egységes látványát segíti az áttört kerítés alkalmazása. Hullámlemez, trapézlemez vagy műanyaglemez anyagú, illetve a környezettel nem harmonizáló, a környezettől idegen színű vagy mintázatú kerítés létesítése kerülendő. A sportpályák melletti egyéb zöldfelületek tervezett kialakítása és gondozott fenntartása rendezett terület benyomását kelti, és összességében kedvező városképi megjelenést biztosít.

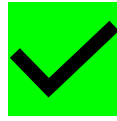
A **parkolás** megoldása jellemzően a közönséget fogadó épületnél, felszínen történik. Javasolt az általában nagy felületű parkolók fásítása. Nem javasolt ugyanakkor a gépjárműforgalom telken belüli vezetése a zöldfelület rovására, csak a kiszolgáló funkciók számára, minimális mértékben és vonalvezetéssel.

A **reklámokkal** kapcsolatos ajánlások a 4.14. fejezetben, a **napelemek és napkollektorok** elhelyezésével kapcsolatos javaslatok a 4.16. fejezetben vannak.

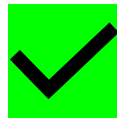
Jó és rossz példák:



Richter uszoda – kedvező tömegkialakítás, anyaghasználat.



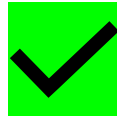
A sportcélú épület jókarbantartása a városképileg kedvező megjelenés alapfeltétele.



A védett építészeti érték megőrzése hozzájárul a sportterület hosszú távú fennmaradásához.



A konténerekből összeállított, felvonulási épületnek tűnő építmények összképe kedvezőtlen.

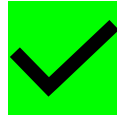


Kedvező az épített jellegű öltözőépület megjelenése

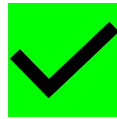


Kedvezőtlen a tömör kerítés megjelenése.





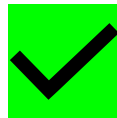
Kedvező a kerítés zölddel történő felfuttatása.



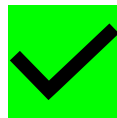
Kedvező az áttört kerítés alkalmazása.



Kedvezőtlen az áttört kerítés utólagos takarása.



Kedvező a tömegformálás, az épület megjelenése



Kedvező a tömegkialakítás, az épület megjelenése







## 4.8. Temető

Budapest legnagyobb temetőjét 1886-ban hozták létre az egykori Drasche téglagyár és a kőbányai szőlők közötti külső fekvésű területen. AZ Újköztemetőt a század folyamán összesen öt alkalommal bővítették, így ma már mintegy 207 hektáron terül el, 301 parcellával. A nemzeti emlékhelyként is szolgáló temető kulturális örökségünk fontos része. Történeti szempontból kiemelkedő jelentőségű a 298., 300. és 301-es parcella, amely az 1945 és 1956 utáni törvénytelen perekben, hamis vádak alapján elítélt és kivégzett áldozatok nyughelye.

A temető klasszikus architektonikus osztású, diagonális tengelyekkel. Jellemzője a szabályos, geometrikus alaprajzi elrendezés, a derékszögű úthálózat által kialakított négyzetes parcellarendszer és a monumentális bejárati épületegyüttes. Jelentős szerkezeti és látványelemek a tagoló utak menti fasorok, amelyek közül legértékesebbek a Fő út menti dupla platánsor és más parcellákat határoló vadgesztenye fasorok. A markáns térhatároló elemként megjelenő fasorok és az idős, 60-80 éves faállomány jellegzetes karaktert adnak a temetőnek.

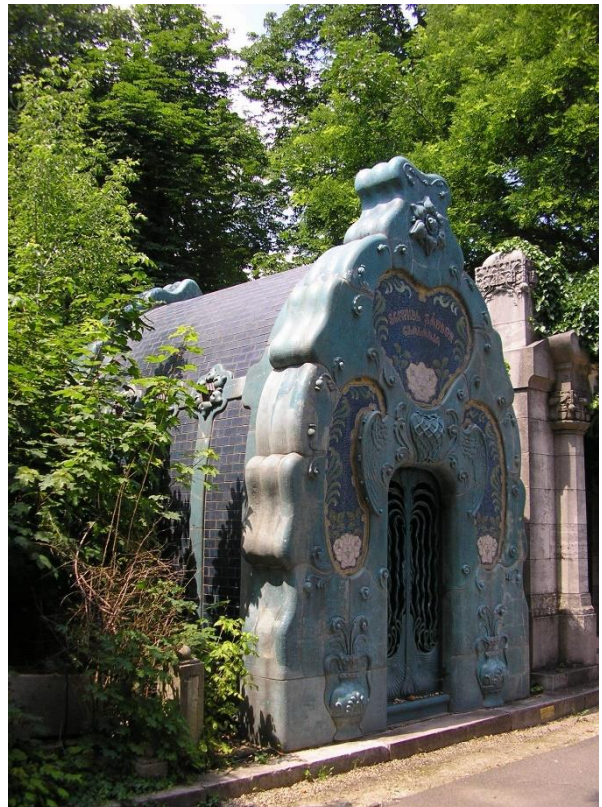
Jelentősebb épített elemek között síremlékeket és a temetői szolgáltatást biztosító épületeket találunk: múlt század elején épült impozáns főbejárati épület, a múlt század első felében épült ravatalozó, közelmúltban megnyílt Urna Pantheon, hősi katonai emlékművek, amelyek harmonikusan illeszkednek a temető egységébe.



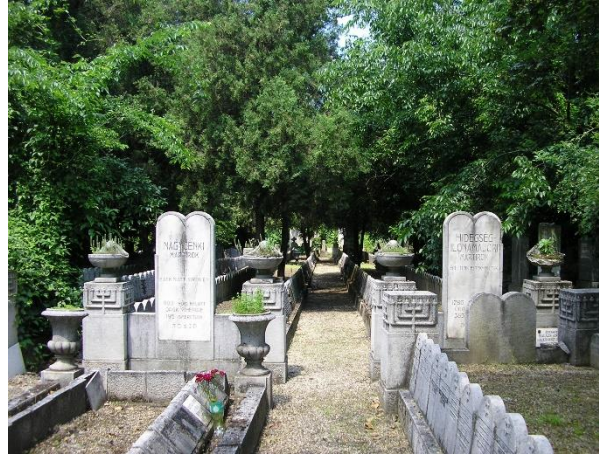














## Ajánlás

A meglévő és a kiépítendő új temetőbejáratok környezetében a **kiszolgáló építmények** kialakítása a kegyeleti helyszínhez igazodó, a kapuépítményekkel egységes építészeti karaktert képviselő épületegyüttesben alakítandó ki. Kerülendő a különálló konténer sátor, vagy pavilonszerű építmény elhelyezése.

Temető területén belül **új épület** elhelyezésekor törekedni kell az egyszerű tömegformálásra, anyaghasználatra. A megjelenés során a feltűnő, hivalkodó színhasználat kerülendő, mert kedvezőtlen és a kegyeleti környezethez méltatlan megjelenést eredményez.

Hullámlemez, trapézlemez vagy műanyaglemez anyagú, illetve a környezettől kirívó színű vagy mintázatú **kerítés** létesítése kerülendő.

Az sírkertekben meglévő értékes és esztétikai értékkel rendelkező **fasorok** megőrzendők, a kerítések mentén fasorok telepítendőek.

Jó és rossz példák:

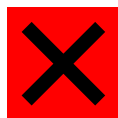


Kedvező a volt virágárusító pavilonok helyett tervezett, a környezethez tömegében és megjelenésben is illeszkedő virágcsarnok megjelenése



Kedvező építészeti megjelenés a kegyeleti környezetben.

Fotó: Nemzeti Örökség Intézete - Kapusi Zoltán



Kedvezőtlen a többféle, pavilonos árusítóhelyek összképe





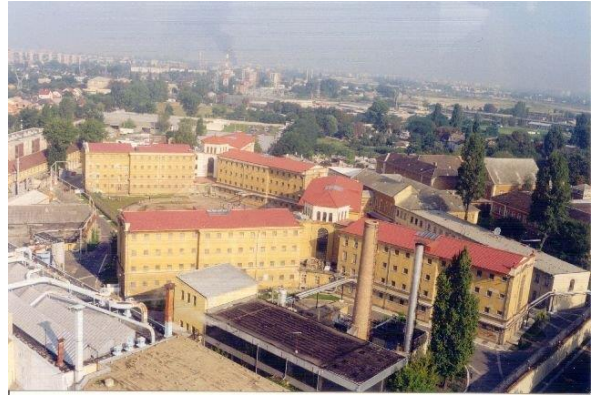
## 4.9. Zárt intézményterület

A kerületben több helyen találhatóak olyan intézményterületek, amelyekre a bejutás fokozottan ellenőrzött és korlátozott. Két területen koncentráltan jelennek meg ezek a zárt intézmények: a kerület északnyugati részén, a Hungária körút, Kerepesi út, Pongrácz út, Salgótarjáni út által határolt területen rendvédelmi és honvédelmi objektumok (Készenléti Rendőrség, Terrorelhárítási Központ, Nemzeti Közszerződési Egyetem Hadtudományi és Honvédtisztképző Kara), a Rákoskeresztúri Újköztemető főbejáratától délre, a Kozma utca, Újhegyi út között büntetés-végrehajtási intézmények (Budapesti Fegyház és Börtön) helyezkednek el. Szintén a büntetés-végrehajtás telephelye (Fővárosi Büntetés-végrehajtási Intézet 3. sz. objektuma) a Maglódi út mellett, a Venyige utca melletti terület. A Jászberényi út mellett, a Téglavető utca felőli megközelítéssel egy honvédelmi telephely (MH Logisztikai Ellátó Központ 2. Raktárbázis) működik.

A beépítés jellege általában telepszerű, de az épületállomány heterogén, vegyes településképet mutat, a sűrűség változó. Az összképet meghatározza a közterületektől való elválasztás módja, jellemzően nem csupán fizikailag, hanem vizuálisan is lehatárolnak a falszerű kerítések, amelyek a legtöbb esetben szögesdróttal, kamerarendszerrel és megerősített beléptető kapukkal is kiegészülnek. Az épületeken és a telepítés módján általában kevésbé érzékelhető az esztétikai igényesség, a funkcionalitás dominál. A külső és belső elrendezést számtalan speciális (biztonsági és egyéb) követelmény alakította. A karakterzónán belül (különösen a börtönök területein) jellemző az alacsony zöldfelületi arány, ami a kiterjedt burkolt felületeknek tudható be. Utóbbiakat részben sportolásra, gyakorlatozásra, részben gépjárműtárolásra használják.

A laktanyaépületek az eltérő építési koroknak megfelelően változatosak, az adott kora jellemző. Így megtalálható néhány 19. század végi, XX. század eleji mívés téglapépület, nagyobb számban a két világháború közötti és a háború utáni modern épületek, többségében egyedi, néhány esetben iparosított építés-technológiával. Megjelennek a rendvédelmi dolgozókat kiszolgáló sport- és szabadidős funkciók (pl. a Zách utcai laktanya pályája és a Hungária körúti sportpálya), egyéb gyakorlóterek, lőterek. Jelen vannak a kiszolgáló rendeltetések is (szállás, ételmezés, kertészet). A Zrínyi Miklós Laktanyához – amelyen belül a Nemzeti Közszerződési Egyetem Hadtudományi és Honvédtisztképző Kara működik – reprezentatív igényekkel létesített oktatási és igazgatási épületek tartoznak, amelyek változatos stílusban (historikus, modern, szocreál, késő modern, posztmodern) épültek meg.

A börtönépületek az egyedi igények kiszolgálásának megfelelően formáltak, és ezek esetében ugyancsak megfigyelhető az eltérő korszakokat tükröző megjelenés. A Budapesti Fegyház és Börtön építését 1894-ben kezdték meg. Tervezője Wagner Gyula, akinek számos hazai börtön és törvényszéki palota fűződik a nevéhez. Egyedi jellemzője a két, teljesen azonos, háromágú csillag alaprajzú épület, amelyeket építésük idején a kor legmodernebb európai börtönei között tartottak számon. Az Igazságügyi Megfigyelő és Elmegyógyító Intézet U alaprajzú épületét 1906-ban adták át, azóta is eredeti funkcióját látja el. A Maglódi út 139. alatti, paneltechnológiával épült körlet 1989-ben épült. Az Újköztemető felőli igazgatási épület szimmetrikus kialakítású homlokzata és előkertje kommunikálni igyekszik a környezetével, az intézmény többi oldala azonban teljesen zárt.







## Ajánlások

A zárt intézményi területei a kerület egyik legspeciálisabb, legtöbb építészeti kötöttséget kívánó település részei. Az itt megtelepedett funkciók által megkívánt előírások, szabályok sokszor feszegetik az országos építési szabályozás kereteit.

Ez különösen a belső biztonság megkívánta **zárt, falszerű kerítések** magassági méretezésénél, esztétikai kialakításánál jelentkezik markánsan. Mindegyik épületegyüttesnél jellemző a legegyszerűbb kialakítású, legigénytelenebb anyaghasználatú, magas, zárt több száz méter hosszban elnyúló, tetején szöges dróttal növelt magasságú /a börtön esetében helyenként őrtornyokkal megerősített / kerítés.

A közterületi városképi arculat különösen az arra járó gyalogosok számára rendkívül kedvezőtlen. A zárt intézményi épületegyüttesek telek határa mentén a kerítések felújításánál, építésénél javasoljuk az igényesebb anyaghasználatú, a monoton látvány megtörő építészeti elemek alkalmazását úgy, hogy ezzel ne csorbuljon a szigorú biztonsági előírások szerinti kialakítás lehetősége.

Mindegyik épületegyüttes esetében elmondható, hogy az épületek építési éve szerint több építészeti korszak jellemzői alapján épültek meg.

A múlt század elején több ütemben kialakított laktanyák a kor szellemének megfelelő hierarchiai és funkcionális rend szerint készültek.

A helyi védettséggű épületek felújítása az adott korszak stílus jegyei alapján, csak az eredeti állapotnak megfelelő igényesen **kialakított tégl architektúra** megtartásával lehetséges, ezért ezeknek a homlokzatoknak az utólagos hőszigetelése nem támogatható

A később épült épületeknél csak a szűken értelmezett funkcionalitás a jellemző, ezért igény esetén bontásuk javasolható.

Az új beépítéseket a meglévő védett épületek ritmusához, tömeg kialakításához, karakteres jellemzőihez, anyaghasználatához való illeszkedéssel lehet kialakítani.

A kiterjedt burkolt felületek okozta további károsodást **zöld felületek** kialakításával lehet megakadályozni.

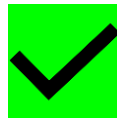
Kedvezőtlen, ha az új **zárt intézményi területek kiválasztása** csak a gazdasági szempontok mérlegelése alapján történik.

Egy-egy településrendezés szempontjából hibás döntés, nemcsak az adott épület használhatóságát, hanem a környező terület használatát is nagymértékben befolyásolja, ami szinte sehogy vagy csak nagyon komoly anyagi ráfordítással korrigálható.

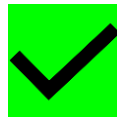
Ez különösen igaz a speciális funkciójú, a fokozott biztonsági előírásokat kívánó területek kialakítása esetében, ezért ezeknél különös gondossággal-részletes hatás elemzés ismeretében kell eljárni a döntés előtt.

A napelemek és napkollektorok elhelyezésére vonatkozó javaslat a 4.16. fejezetben található.

Jó és rossz példák:



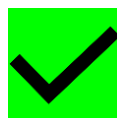
Városképileg kedvező újjáépítéskor a kerítések építészeti eszközökkel történő tagolása.



Városképileg kedvező újjáépítéskor a kerítések építészeti eszközökkel történő tagolása.



Városképileg kedvezőtlen az igénytelen anyaghasználatú, magas, zárt, több száz méter hosszban elnyúló, tetején szöges dróttal növelt magasságú /a börtön esetében helyenként őrtornyokkal megerősített / kerítés.

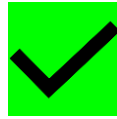


Kedvező a helyi védett épületegyüttes részét alkotó épületek homlokzatának felújítása, az igényesen kialakított téglá architektúra megtartásával

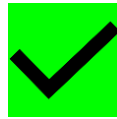




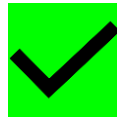
Kedvező a környező utcák fásítása.



Kedvező a helyi védett épületegyüttes részét alkotó épületek homlokzatának felújítása, az igényesen kialakított tégl architektúra megtartásával.



Kedvező az épületfelújítással járó beavatkozás az alul hasznosított területeken.



Kedvező napelem elhelyezés

---







## 4.10. Átalakuló terület

A kerület városszerkezetének jelentős része kialakult, azonban a használaton kívüli és alulhasznosított területeknek köszönhetően Kőbánya jelentős belső tartalékkal rendelkezik a kerület számos pontján. Ezek a területek jellemzően az egykori ipari, közlekedési funkcióval bíró, klasszikus barnamezős területek, de helyenként felhagyott mezőgazdasági és bánya területek is előfordulnak közöttük. A területek esetében az alulhasznosítottság a belső területi tartalék kihasználatlanságát, illetve a városszerkezeti szempontból nem megfelelő, mozaikos területhasználatot jelent, ahol a zavaros, átmeneti hasznosítás és városképi megjelenés mellett széttagolt tulajdonosi struktúra is gyakran előfordul. A használaton kívüli ingatlanok esetében a korábbi funkciók megszűntek, az értéktelen építmények elbontásra vagy kiürítésre kerültek, de a még megmaradt, értékes épületek állaga is folyamatosan romlik a megfelelő használat hiányában.

Egyes területek átalakulása éveken ezelőtt elindult, de jellemzően a gazdasági válság következtében a tervezett fejlesztések félbeszakadtak, ugyanakkor ezek a területek ma is jelentős fejlesztési potenciál rendelkeznek. Az átalakuló területek, mint Kőbánya potenciális fejlesztési célterületei, alkalmasak arra, hogy a környező városszövegből hiányzó funkcióknak helyet biztosítsanak, így kiváló lehetőséget adnak arra, hogy környezetükbe illeszkedően nagyvárosias és telepszerű lakóterületek, valamint új gazdasági területek és tematikus park jöjjön létre.

A túlzott területkínálat miatt azonban ezek a fejlesztések csak a kiemelkedően jó városszerkezeti pozíciójú területeken tudnak megvalósulni, így meghatározó szempont az átalakuló területek esetében az értékteremtő és Kőbánya ipari örökségéhez illeszkedő funkcióváltás, a vegyes területhasználat támogatása, a fenntartható, kompakt, szabadterületekkel megfelelően tagolt szerkezet kialakítása, a területhasználat és a közlekedési rendszer térbeli összehangolása, valamint a vállalkozásbarát környezet kialakítása. Az átalakuló területek felértékelése szempontjából különösen fontosak a jól megválasztott marketingeszközök, így többek között a kísérleti „zászlóshajó” projektek, a tematizálás, a hosszú távú hasznosítást nem akadályozó, átmeneti funkciók, amelyek elősegíthetik a köztudatba kerülést és a felhagyott területek újrapozícionálását a kerület életében.

Gyógyszergyári út – Fehér út – MÁV terület





Mádi utca – Újhegyi út környéke



Gumigyár utca – Felsőcsatári út környéke





---

Gyömrői út -Újhegyi út sarka



---

Előd utca- Harmat utcai terület





---

Mázsa tér és környéke



---

Gyömrői út (volt Magnezit terület)





# Ajánlások

A területek fejlesztése során figyelembe veendő arculati szempontok az átalakulás irányának megfelelő karakterterületekhez igazodjanak.

Átalakuló területek:



Nagyvárosias jellegű terület



Telepszerű lakóterület



Gazdasági terület



Tematikus park

A karakterterképen jelölt színes csíkozás utal az átalakulás tervezett irányára.

Az átalakuló területeken, amelyek **nagyvárosias, telepszerű lakóterületi** fejlesztésekre alkalmasak, szem előtt kell tartani, hogy a társadalmi igényeknek megfelelő differenciált lakóterületek alakuljanak ki, továbbá a lakó rendeltetés mellett jelenjen meg az alapfokú ellátás, megfelelő szolgáltatásokat biztosító funkció, valamint minőségi zöldfelület is. A környező városi szövetbe történő illeszkedés céljából javasolt a szomszédos jellemző beépítettséget irányadónak tekinteni, ahhoz lehetőség szerint igazodni.

A **nagyvárosias jellegű területeken** a tömegformálás nélkülözze az öncélú formai játékokat, a tradicionális építészethez hasonlóan az egyszerűséget, a józan és ízléses tömegformálást kövesse. Az épületek a letisztult formavilágot, a léptéküknek megfelelő, harmonikus arányú tömeget jelenítsék meg.

A hosszú épülettömeget, homlokzatot vertikálisan tagolni kell. Nemes anyagok használata, jól átgondolt nyílásritmus elegendő díszítés a homlokzaton. A szín- és anyaghasználat legyen homogén, egységes, ne legyen zaklatott.

A tetőforma lapostető esetében nélkülözze a többszintes teraszosságot, mely szabdalttá és esetlegessé teszi a tömeget. A tetőterasz kialakítása legfeljebb egy szintben történjék. Az utólagos lefedések, pergolák nem javasoltak, ezeket a tervezés során egységesen kell megtervezni, illetve megvalósítani. Az épületek közel azonos gerinc és párkánymagassággal épüljenek. A tetőforma legyen minél egyszerűbb szerkesztésű és formájú, a tetőfelépítmények kerülendők.

Előképek a nagyvárosias jellegű területek esetében:









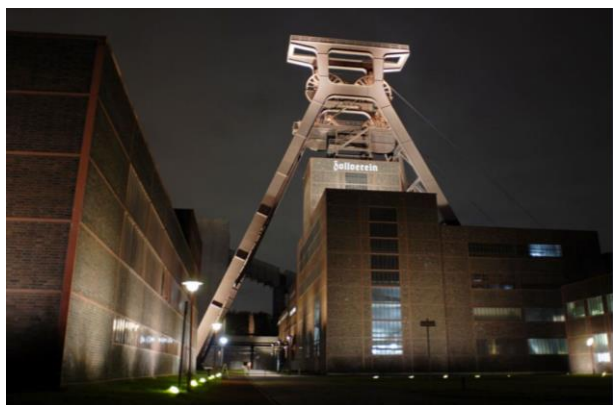
Az **átalakuló teleszerű lakóterület** esetében az 4.1 fejezetben felsorolt ajánlásokat kell szem előtt tartani.

Az **átalakuló gazdasági területeken** a versenyképesség növelése, a tudásalapú gazdaság megerősítése és a szolgáltató jellegű tevékenységek irányába való elmozdulás a cél. Nem támogatandó környezetterhelő termelőtevékenységek megtelepedése és a jelentősebb szállítási tevékenységet vonzó raktározási funkció létesítése is csak néhány, jól kiválasztott helyen fogadható el. A gazdasági fejlesztések inkubációval, minőségi szolgáltatások létrehozásával, és kutatási-fejlesztési szektor bevonásával is támogathatók. Az **átalakuló gazdasági területeken** a 4.5 fejezetben felsorolt ajánlásokat kell szem előtt tartani.



A **tematikus park terület**, amely a Terebesi út és környékén, a volt Finommechanikai Művektől délre található átalakuló terület tematikus bemutatók és szabadidőparkok elhelyezésére szolgál, ahol a mindennapos, vagy időszakos kikapcsolódás, szórakozás, rekreáció biztosítása mellett a rendeltetéseknek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciók kaphatnak helyet. A terület különleges és egyedi funkciójából adódóan az itt megvalósuló épületek és építmények jelentős hatást gyakorolnak környezetükre és attól karakterükben nagymértékben eltérnek, így a tematikus park kialakításakor elengedhetetlen a magas építészeti színvonal és az eredeti építészeti minőség megkövetelése mellett, a terület hosszútávú működéséhez szükséges intézmény- és infrastruktúra hálózat, valamint a biológiailag aktív felületek és a magas zöldfelületi intenzitás biztosítása is. Mindezeknek a követelmények elérése és a tematikus park jövőjének részletes meghatározása tervpályázat keretében tud megvalósulni.

Előképek a tematikus parki területekhez:





















## 4.11. Zöldmezős, újonnan beépülő lakóterület

A nagy kiterjedésű terület lehetőséget ad a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban „Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város” című célnak megfelelően vegyes, megfelelő intézményekkel és rekreációs területekkel is ellátott városrész kialakítására.

Kőbánya ezen nagy összefüggő, még beépítetlen területén kivételes lehetőség mutatkozik egy egységes szemléletű, építészetiileg koherens beépítés kialakítására.

Az egységes szemlélettel kialakított lakóterületek (mint például a Wekerle telep, a Tisztviselőtelep stb.) nem csak sajátos egységes építészeti karakterük miatt, de élhető és szerethető voltak okán is megőrizték értéküket, népszerűségüket.

Az erős építészeti megköttöttségek az itt ingatlant vásárlók számára garanciát nyújthatnak arra, hogy a szomszédra és annak szomszédjára is azonos szabályok, minőségi elvárások vonatkoznak. Vannak napjainkban is sikeres példák erre, például az elmúlt évtizedben épült újpesti Szilas lakópark.





## Ajánlások

A zöldmezős, újonnan beépülő lakóterület egyes részein más-más jellegű beépítés javasolt:



a központi részen sűrűbb beépítés, a földszinten kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció, felette lakások





sétálóutcával, terekkel átszótt lakóterület,  
elszórtnan kereskedelmi, vendéglátó  
funkcióval a fölszinten,  
az utcai fronton zárt sorú, a tömbbelső felé  
zöldfelületű tömbtelkes kialakítás



alapintézmény, bölcsőde



szabadonálló, kertesházás beépítés, családi  
házak „zöldben úszó” épülettel, egyedi  
építészeti kialakítással

---



---

szabadonálló társasházak csoportja,  
földszint és egy emelet magassággal, magas  
zöldfelületi aránnyal



---

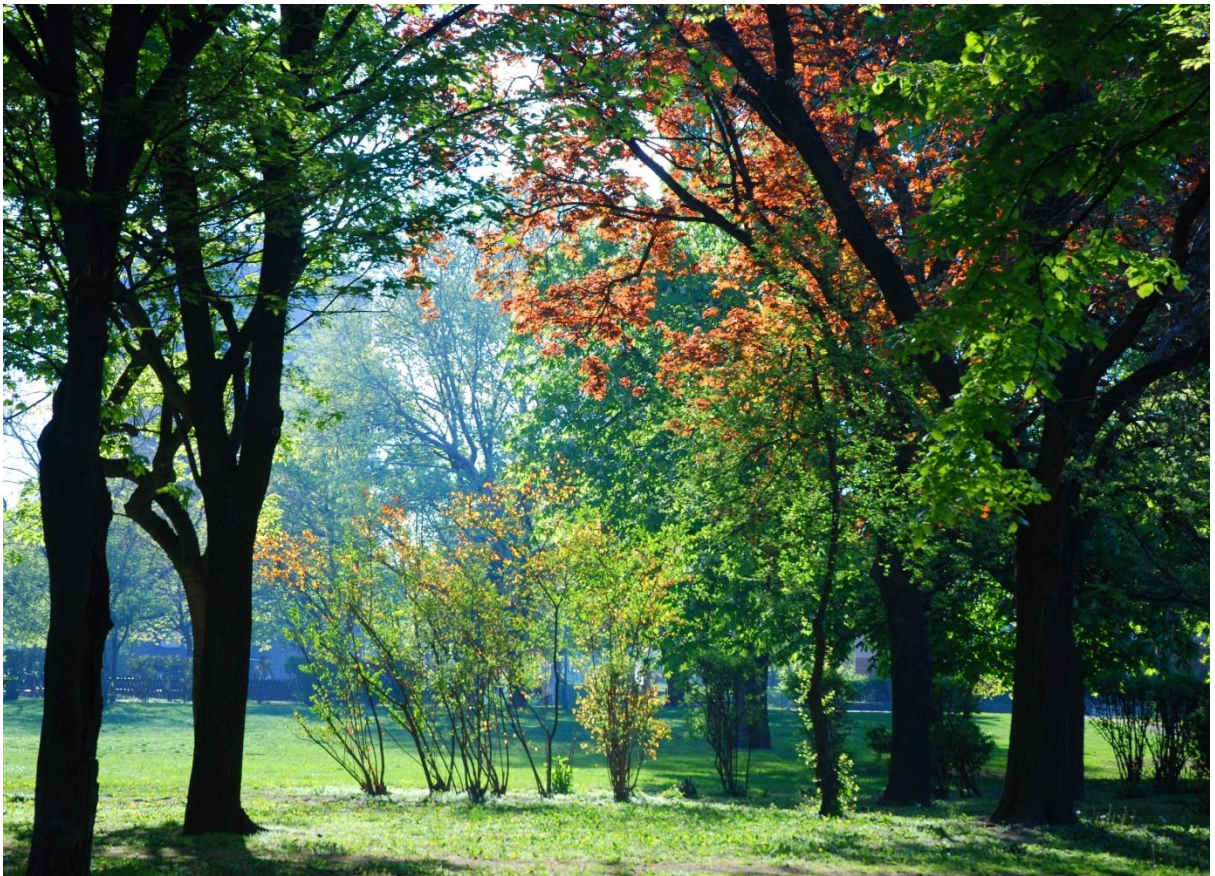
sorház, láncház (csoportházazas beépítés)

---





sok zöldfelület



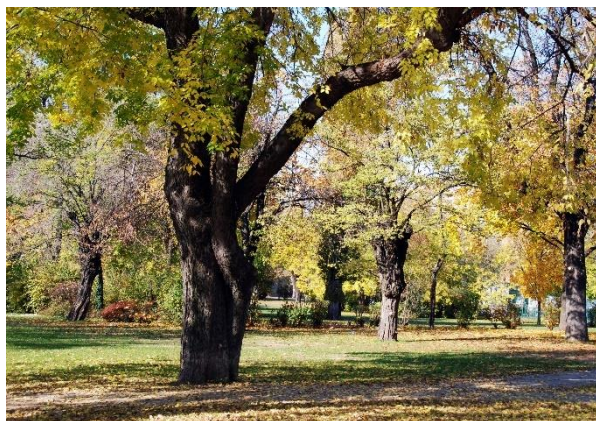


## 4.12. Zöldterület

Kerületünk fővárosi szinten is kiemelkedő zöldfelületi aránnyal rendelkezik, a gondozott zöldfelületek aránya megközelíti a 250 ha-t. A zöldfelületek jelentős része közhasználatú, közkert, közpark, lakóterületi közpark (telepszerű beépítés zöldfelületei), városi park, temető. A kerület által fenntartott zöldfelület nagysága közel 130 ha. Sajátos helyzet, hogy a kerület által fenntartott zöldfelületek között 720 ezer négyzetméterével a lakótelepek zöldfelületei a 376 ezer m<sup>2</sup>-nyi összes parkterületnek közel a kétszeresét teszik ki. A kerület területének több, mint 13 %-a zöldterületi övezetbe vagy erdőterületbe sorolt, de ezek között vannak olyan területek, amelyek funkciójukat jelenleg nem töltik be – pl. Gergely utcai városi park.

A zöldfelületi rendszer legjelentősebb elemei a Népliget, az Újköztemető, a Rákos-patak völgyének kiterjedt beépítetlen területei. További fontos elemek a kerületben található közkertek (Szent László tér, Csősztorony park, Dausz Gyula park, Harmat utca menti közkert, stb.), közparkok (Rottenbiller park, Csajkovszkij park, Óhegy park, Újhegy park, Gyógyszergyár utcai közpark, Száva park), a játszóterek, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményterületek (Kincsem Park, sportterületek), volt bányaterületek és erdőterületek. Vonalas zöldfelületi elemek a kerületben található fasorok, amelyek megteremtik a kapcsolatot az egyes területi jellegű zöldfelületi elemek között.

A kerület jelentősebb zöldfelületi rendszerlemei szoros kapcsolatban vannak a szomszédos kerületek zöldfelületi rendszerével. Az Újköztemető és a mellette húzódó erdőszáv szervesen kapcsolódik a XVII. kerületben található szomszédos erdőterületekhez. A Rákos-patak völgyének beépítetlen területe a XVII. kerületi Rákos-patak menti zöld éknek a folytatását képezi, határos a XVI. kerületi Mátyásfüldi repülőtér nagy egybefüggő beépítetlen területével.









# Zöldterület: természetközeli terület

A Felső-rákosi rétek 2013 óta Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelete alapján fővárosi helyi védettségű, a természetközeli terület közepén lévő lápos terület pedig természetvédelmi országos védettséget élvez.

Rákos-patak és Felső-rákosi rétek













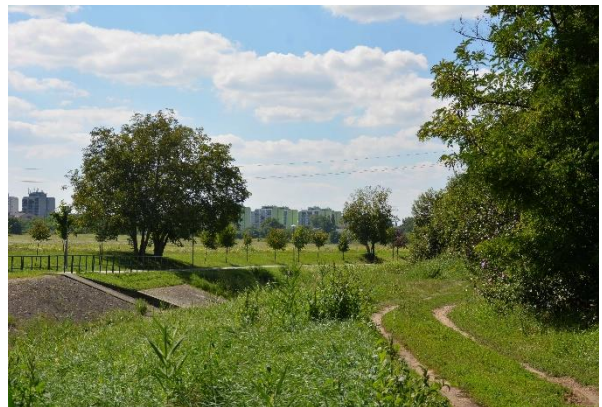
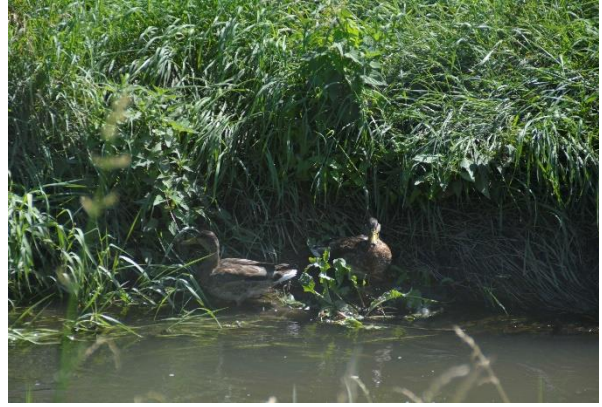
# Zöldterület: erdőterület

A Rákos-patak mentén húzódó, beépítetlen sáv része az agglomerációs területekről a városközpont felé benyúló zöld éknek, amely egyben fontos átszellőzési csatorna is. Erdősült területekkel, értékes természeti élőhelyekkel, kisebb erdőfoltokkal, mezőgazdasági területtel vegyes változatos képet mutat. A keleti részen zárt erdőfoltok jellemzők, amelyek a nagyvároson belül a természet idilli állapotát idézik meg, ahol az eredeti természetes növény- és állatvilág csodálatos szépségében maradt fenn. Nyugatabbra facsoportokkal tarkított legelők és szántóterületek váltakoznak.

Távlatban, a természetvédelmi és ökológiai szempontok maximális figyelembe vételével, a patak mentén, annak revitalizációjához kapcsolódva, erdőterület telepítendő, létrehozva egy kerületeken átívelő rekreációs zónát, amely fontos célterülete lehet a mindennapi és a hétvégi rekreációnak – a kerékpározás, kutyasétáltatás, futás, sétálás színhelye.









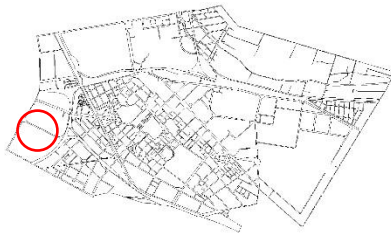




# Zöldterület: városi park (városi és kerületi jelentőségű parkok)

A kerületben található, karaktert meghatározó nagyparkok közé a 10 hektárnál nagyobb, fővárosi és kerületi jelentőségű kialakult parkokat (Népliget, Óhegy park), illetve távlatban létesítendő parkterületet (Gergely park) soroltuk.

## Népliget



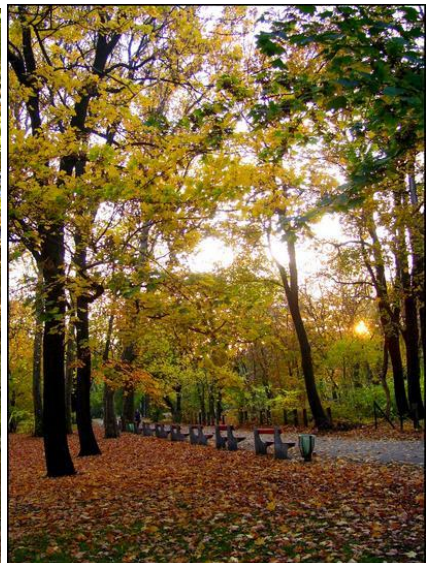
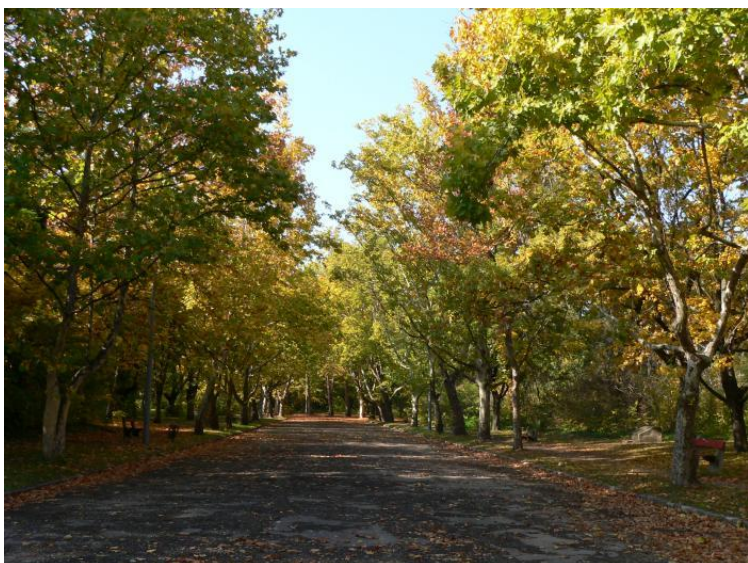
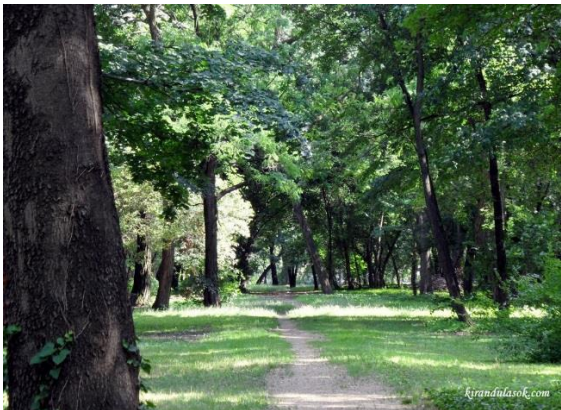
Budapest legnagyobb és talán egyik legnehezebb sorsú közparkja a főváros mértani súlypontjában található, sajnos ma is mostoha sorsú, gazdátlan és leromlott állapotú külteleki parknak számít. A száz hektárnál nagyobb kiterjedésű, legzöldebb városi park jelentős szerepet tölt be a főváros zöldterületi rendszerében. Megújítása városi szinten is nagy jelentőséggel bír, a jelenlegi állapotát tekintve pedig sürgető feladat, mert a park egyre jobban veszít vonzásából. Kiemelkedő értékei jelentős potenciált adnak a közpark megújításához, értékalapú fejlesztéséhez. Az 1870-ben, fásítással indult park egykori funkciói szinte teljesen elvesztek, a felújítások hiányában a „letisztult” park maradt meg a legkarakteresebb szerkezeti tagoltsággal (fasorok, úthálózat). Növényállománya őrzi az elődök dendrológiai gyűjteményes kert kialakítására vonatkozó törekvéseit (több, mint 500 faj gyűjteménye), a faállomány kora különleges és egyedi (városi körülmények között), a jelenlegi kevés funkció a park háborítatlanságát, természetközelségét adja. Védett történeti kertként őrzi a bő százéves kertépítészeti hagyományok nyomait, a korábbi korok struktúráit. A zöldterület helyszínéül szolgál szabadtéri kulturális rendezvényeknek is.

A park területén belüli funkciókhoz kapcsolódó épületek, építmények, valamint egyéb műszaki létesítmények, képzőművészeti alkotások, kertépítészeti objektumok pontszerűen helyezkednek el, nem alkotnak folyamatos építészeti együttest, térfalat vagy városépítészeti egységet. Ennek megfelelően a településkép, a látvány meghatározásában inkább a természeti elemek töltenek be meghatározó szerepet.

A parkban nincs jellegzetes épülettípus. Az építményeket fokozatosan, egyenként telepítették be, nem egy átfogó parkfejlesztési koncepciót követve, ezért elhelyezkedésük esetleges, megjelenésük és karakterük változó, jelenleg legismertebb épülete a TIT Budapesti Planetárium. Műemléki védetség alatt áll a Víztorony és az egykori Oroszlános kút maradványa.

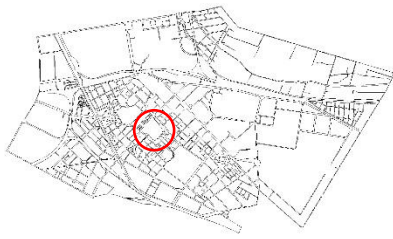
A kiemelkedő zöldfelületi adottságokkal bíró park fő értékét a dendrológiai és kerttörténeti szempontból értékes faegyedek, facsoportok, fasorok; a pihenést és rekreációt szolgáló tisztások és a történeti szerkezetű díszkertek adják. Történeti kertként őrzi még kialakulásának és fejlődésének több, meghatározó, értékes elemét. A park belső szerkezetében még jól felismerhetők az eltérő időszakokban létrehozott kertépítészeti elemek és az itt működtetett funkciók lenyomatai: Ilsemann Keresztély által tervezett angolkert vonalvezetés és a későbbi, Ráde Károly féle mértani kertrészek struktúrái (Díszter, Lengyel sétány). Változatlanul megmaradt az első magyarországi Forma 1-es versenynek is helyet adó, sajátos vonalvezetésű sétányrendszer. Kirajzolódnak a belső körutak vonalai, amelyeket értékes fasorok kísérnek.





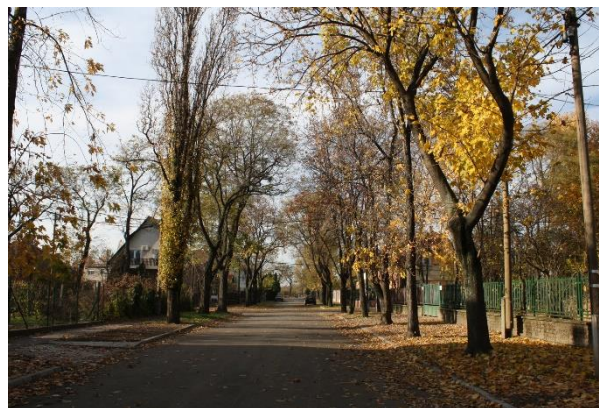
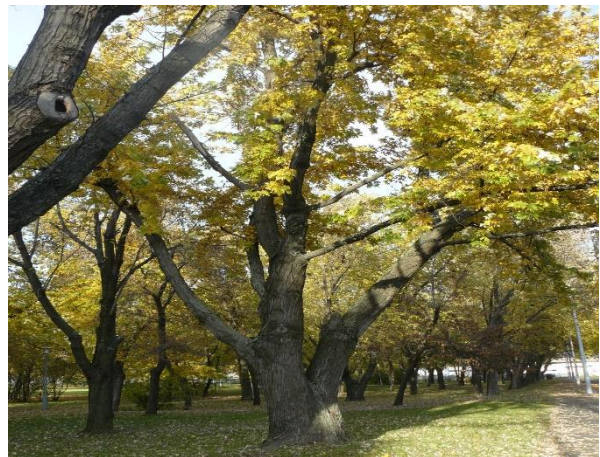


## Óhegy park



A kerület legmagasabb pontján épült Óhegy park egy korábbi téglagyári bányagödör területén létesült a 1970-es évek első felében, mintegy 20 hektárnyi területen. A park déli, Szlávy utca felőli részén pincerendszer húzódik (Óriás pince). A kőbányai összefüggő pincerendszeren kívül a kerületben ez a legnagyobb pince (1300 m hosszú, 16 m mély). A komplex funkciókkal bíró parkban játszóterek, pihenőkert, díszkert, sportkert is megtalálhatók.

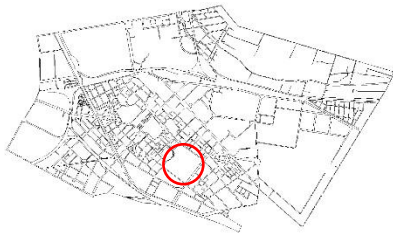
A park térszerkezete köríves, sugaras rendszerű, kiterjedt zöldfelületek mellett értékes fákkal is büszkélkedhet (mamutfenyő, feketefenyő faegyedek és facsoport, kőrisek, tölgyek, hársak). A területen főként erdészeti csemetékből történt fateleptetés. A park belsejében a tömör állományok felszakadoznak, a nagyobb tisztások és ligetes facsoportok váltják egymást kifejlett, szép habitusú parkfákkal.







Gergely park

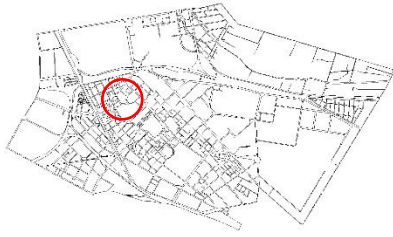


A nem kiépített, távlatban közparkként hasznosítandó terület jelenleg lezárt terület. Az egykori feltöltött bányagödör fásításra jelenleg még nem alkalmas területe most még sivár képet mutat. Az átmenetileg energiafűvek telepítésére alkalmas terület távlatban változatos rekreációs és sportfunkciókat kínáló parkká fejlesztendő. A park arculatának meghatározásánál figyelembe kell venni a kerület többi zöldterületi kínálatához való viszonyát, valamint a központi fekvéséből adódó helyzeti előnyöket. El kell érni, hogy a Gergely park minőségi fejlesztése révén maga a térség is felértékelődjön.

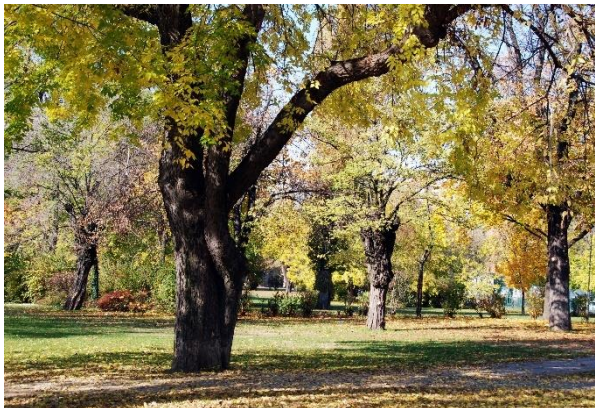
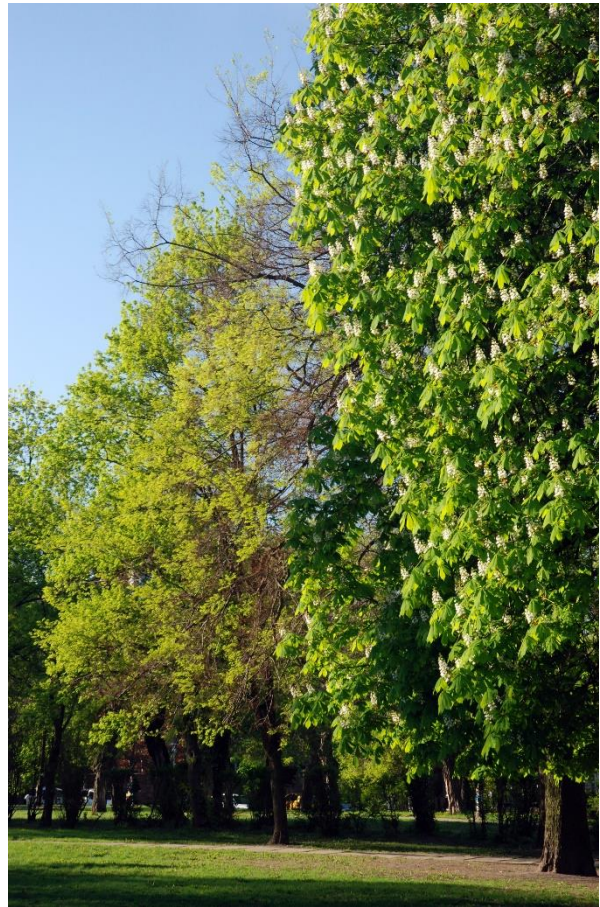
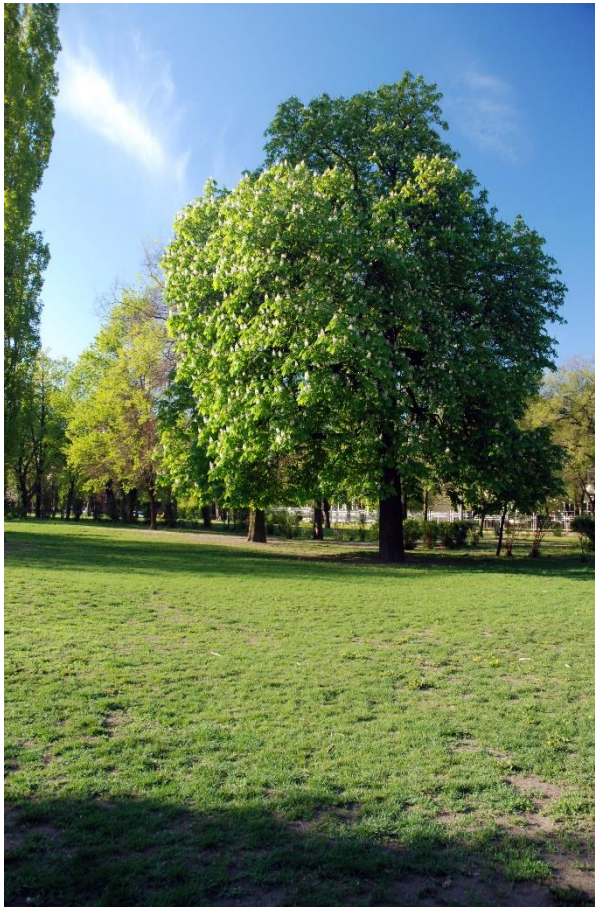




## Rottenbiller park



A Rottenbiller parkként ismert közpark eredetileg a Rottenbiller család tulajdonában volt, majd tőlük vásárolta meg a Dréher család. A területet a Dréherek is továbbadták, 1913-ban a főváros tulajdonába került. A területet 30-as években kezdték parkosítani, de a park teljes rendbehozatalára egészen az 50-es évekig kellett várni. A közparkban 1973-ban állították fel Rottenbiller Lipót bronz mellszobrát, amely Kamotsay István szobrászművész alkotása.





## Ajánlás

A településeken alapvetően az épített környezeti elemek dominálnak. Ugyanakkor az ember soha nem szakítható el teljesen természeti környezetétől, és ha mesterséges eszközökkel is, a zöldfelületekről még a legintenzívebben beépített városközponti területeken is gondoskodni kell ahhoz, hogy ott jól érezhessük magunkat.

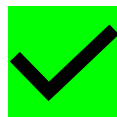
A települések zöldfelületeinek több szerepe is van. Az ökológiai és funkcionális szerepén túl városképi szempontból az esztétikai szerep említendő elsősorban. A település képének fontos összetevője a növényzet, s e szerepében önálló színfoltként és formaként gazdagíthatja az utcaképet, az épületek homlokzatait, hangsúlyokat teremthet, kiemelhet építészeti elemeket, vagy éppen eltakarhatja a környezetidegen elemeket. A nagyobb zöldterületek, szélesebb zöldsávok esztétikailag is elválaszthatják egymástól az egyes eltérő jellegű területeket, ezzel vizuálisan is tagolhatják a települést, ugyanakkor a zöldfolyosók, fasorok pl. össze is köthetik az egyes terület egységeket. Lehetőséget nyújtanak a lakosság aktív regenerálódására, pihenésére.

A zöldterületeken, közparkokban, közkertekben és közjóléti erdőkben megtalálhatók a pihenés, a rekreáció és az egyéni szabadidős mozgás létesítményei (sétautak, pihenőhelyek, sportpályák, játszóterek), a területet használók részére szükséges vendéglátó, idegenforgalmi létesítmények, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények is.

Ezért ezen területeket védeni kell a beépüléstől, és csak olyan minimális beépítés engedhető meg, amely nélkülözhetetlen a zöldterület működtetéséhez. A beépítésnek léptékében illeszkednie kell a zöldterület elemeihez, a táji környezethez és a lejtésviszonyokhoz. Az építmények a zöldterület bejáratához, parkolójához közel kerüljenek elhelyezésre, kompakt módon, annak érdekében, hogy a használat minél kevésbé terhelje a terület egészét, illetve az épített elemek ne szabdalják a zöldterületi egységet. A tömegformálás egyszerű legyen, előnyös a környezetbe simulást elősegítő zöldtető, dombház-jelleg alkalmazása. A kialakítás fontos eleme a környezettel való közvetlen kapcsolat megteremtése, a nyitottság, átlátszó felületek, homlokzatok. A látható felületek anyaghasználatában és színében a természetes anyagok és színek domináljanak.

A zöldterületeken, különös tekintettel a Felsőrákosi-rétek és a Rákos-patak mente területére, az elhelyezhető épületek, építmények vonatkozásában a természeti értékekhez igazodó, esztétikus és igényes kialakítás indokolt.

Jó és rossz példák:



Erdőterület esetében a természetközeli, beavatkozásuktól mentes környezet biztosítja az erdő ökológiai funkcióját.





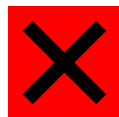
A közművek műtárgyait lehetőség szerint a minimumra kell szorítani.



A pihenést szolgáló csendes leülős rész idősek részére.



Kedvezőtlen közműépítmények a zöldterületen.



Az illegális hulladéklerakást meg kell akadályozni.





## 4.13. Vasúti terület

A kerületben létrejött zárványterületek kialakulásának egyik fő oka a kapcsolatok hiánya, amit paradox módon éppen a közlekedési infrastruktúra, elsősorban a vasúthálózat okoz. Az a vasúthálózat, amely a múltban hosszú ideig „éltette” a kerület gazdaságát, mára a területhasználat és a közlekedés fejlődésének gátjává vált. Miközben a vasút a múlt század végén e területeken éppen a fejlesztést tette lehetővé, ma sok ponton a fejlesztés akadálya. Szerepe radikálisan csökkent – mind a személy-, mind az áruszállításban –, de az általa elfoglalt területek újrahaszosítására csak kevés helyen került sor.

A kerületben számos vasútvonal, vasútállomás szerepe megszűnt és már nem működik a korábbi ipari funkciókat szolgáló iparvágányok többsége sem. A fővonalai hálózat, az alulhasznosított vasúti technológiai területek, kiszolgáló iparvágányok és rakodók sűrűn felszabdalják a kerületet, ellehetetlenítve a kapcsolatokat, rendezetlen ipari tájat alakítva ki maguk körül.

Ugyanakkor az állomásépületek, szerelőcsarnokok, felhagyott vasúti építmények nagyon sok esetben az elmúlt évszázad megőrzendő ipari emlékeivé válnak, melyek újrahaszosítása megmaradásuk záloga.

Kerületünkben a MÁV Északi Járműjavító egyes épületei és Kőbánya-alsó vasútállomás épülete műemléki védelmet kapott az elmúlt években, melyre vonatkozó leírás a műemlékek értékvédelmi kataszterében (1. melléklet) található. A Kőbánya Hízoló teherpályaudvar állomásépülete kerületi helyi védelmet élvez, leírása a 3. mellékletben szerepel.

MÁV Északi Járműjavító



## Tárna utcai gyalogos felüljáró



## Kőbánya Hizlaló teherpályaudvar állomásépülete



## Ajánlások

Kőbánya számos területének sorsát és fejlesztési lehetőségeit alapvetően befolyásolja a **vasúti területek átstrukturálásának** lehetősége. A tagolt városszerkezet folytonosságának megteremtéséhez, valamint Kőbánya egészének felértékelődéséhez a jövőben elkerülhetetlen a területek sorsának újraértékelése, a felesleges iparvágányok felszámolása, a lehető legtöbb terület felszabadítása, s így a szétszakított városrészek kapcsolatainak visszaállítása. Ezen célok megvalósítását a vasúti területek infrastruktúrájának fejlesztésével, a szabályozás javításával, új típusú támogatási rendszerek bevezetésével kell elősegíteni.

A nagyobb összefüggő vasúti rozsdaterületek – **funkcióváltásuk** révén – komplex városrészek revitalizációjának központjai, ideális városi alközpontjai vagy a városi szövet új elemei lehetnek. Ehhez elengedhetetlen a komplex, környezetre is kiterjedő, hosszú távú tervezési programok készítése, és az átalakulás során fontos az átmeneti hasznosítás, illetve az ütemezett fejlesztés lehetőségének végiggondolása.

A felhagyott vasútállomások, rendezők, üzemi területek és vasúti delták a **zöldfelületi rendszer** értékes súlyponti elemeit tudnák pótolni, illetve megteremteni. A közhasznátú zöldterületben hiányos városrészekben komplex rehabilitációval új zöldhálózati elemek hozhatók létre.

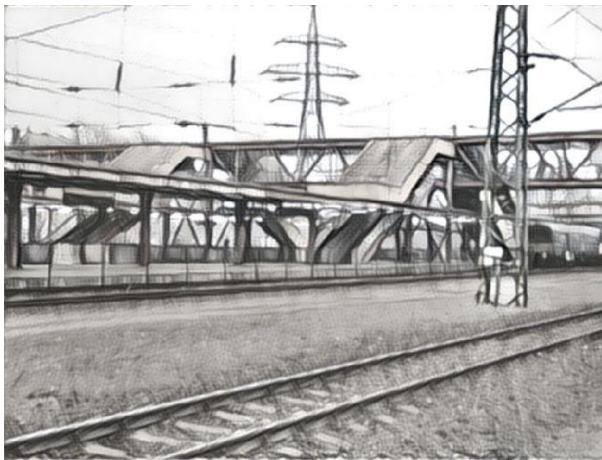


Nagy problémát jelent országos szinten is, hogy a vasúti területek közelében, a nyílt pályán több helyen illegális szemétkerakók létesülnek, ahol jellemzően a lakossági, kommunális hulladékon kívül használt műszaki cikkek, építési törmelék és zöldhulladék halmozódik fel. A legtöbb ilyen területen a rendszeres takarítás és szemétszedés ellenére, néhány napon belül újra ugyanaz a látvány fogadja az arra járókat. Az **illegális hulladék folyamatos felszámolása**, valamint a vasút melletti **zöldterületek rendszeres karbantartása** jelentősen javítaná a városképet és rendezetté tenné a vasút melletti területeket. Ezt segítené a meglévő kerítések felújítása és újak létesítése.

Jó és rossz példák:



A Kőbánya-alsó vasútállomás leromlott állapotú, felújítása régóta indokolt.



Városképileg kedvezőtlen a leromlott állapotú vasúti megállóhely látványa.



Városképileg kedvezőtlen a leromlott állapotú vasúti megállóhely látványa.



Városképileg kedvezőtlen látványt nyújt a szemetes vasúti terület.



Városképileg kedvezőtlen látványt nyújt az elhanyagolt, gyomos terület.

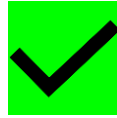


A Kőbánya-Kispest vasútállomás peronjainak és közlekedő folyosóinak tervezett átépítése javítja a vasúti közlekedés feltételeit.



A tervezett átépítés látványterve.





A vasúti megállók felújítása, átépítése a közösségi közlekedési körülményeit javítja.



A vasúti megállók felújítása, átépítése a közösségi közlekedési körülményeit javítja.



A vasúti rozsdaterületek komplex revitalizációját elősegítheti a jól megválasztott funkcióváltás.



Kedvező újrahasznosítást jelent a MÁV Északi Járműjavítóban kialakításra kerülő Opera Műhelyház.







## 4.14. Közterület: reklám, utcabútor, pavilon

A „köz” területeinek, a közterületeknek a kialakítása, berendezése, valamint minősége az érintett közösség környezetének meghatározó tényezője. A reklámok, pavilonok, fasorok, közlekedési elemek és közműépítmények, egyéb köztárgyak megléte vagy hiánya nem csak a használhatóságot befolyásolja, de a településképet is nagyban meghatározza.

A közterületen előforduló leggyakoribb építészeti elemek, utcabútorok, köztárgyak és építmények – a teljesség igénye nélkül – a következők:

<p>reklám (fix vagy mozgó, tábla, felirat, átfeszítés, mobil vagy elemeiben mobil, mozgatható vagy mozgó, védőháló, fény, padló és lépcső)</p> <p>hirdetőoszlop (hagyományos, világító)</p> <p>cégér, cégfelirat (homlokzatsíkon, homlokzatra merőlegesen, hagyományos, megvilágított, világító, festett, sík és térbeli)</p> <p>kivetítő, hangos reklám, fényreklám</p>	<p>árubemutató (kirakat, vitrin, önálló, kipakolás)</p> <p>mobil árusítóhely (kocsi, pult, egyéb)</p> <p>kitelepedés (árusítás, vendéglátás, terasz, utcai árusítás)</p> <p>kioszk, pavilon (árusító, esővédő, buszváró, újság-, virágárusító, információs)</p> <p>fülke (WC, fotó, telefon)</p> <p>automata (pénz, ital, cigaretta, jegy, bank)</p> <p>pódium, talapzat, színpad nézőtérrel vagy anélkül (állandó vagy ideiglenes)</p>	<p>kerítés</p> <p>fal</p> <p>támfal</p> <p>lépcső, rámpa</p> <p>elötető, védőtető oldalfallal vagy anélkül</p> <p>burkolat</p> <p>korlát, mellvéd, védőrács</p> <p>árnyékoló, redőny</p> <p>hulladékátroló (utcai, konténer, komposzt, szelektív)</p> <p>geodéziai jel</p>
<p>művészeti, kegyeleti alkotás (szobor, emlékmű, oszlop, emléktábla, egyéb)</p> <p>óra</p>	<p>vízfelület (medence, folyóka, vízesés, szökőkút, díszkút)</p> <p>padok</p> <p>zászló, zászlótartó rúd</p>	<p>épített természet, élőhely és kert: fa, facsoport, cserje, gyep, egyéb kertészeti elem</p>
<p>játszóeszközök és -berendezések</p> <p>szabadidő: óriássakk, kártyapadok</p> <p>bemutatóhely (oktatás, téglamúzeum), pihenőhely</p> <p>kutyasétáltató, futtató, kutya-WC, zacskóautomata</p>	<p>közlekedésirányítás eszközei</p> <p>információs, közlekedési tábla (útbaigazító, KRESZ), forgalomirányító lámpa</p> <p>kerékpártároló (épített, szerkezet)</p> <p>parkoló, parkolóóra (fali, oszlop, egyéb)</p> <p>kábelek</p>	<p>közműépítmények, gépészeti berendezések: tűzcsap, kapcsolószekrény, trafó, gázfogadó, szellőzők, aknafedelek, antenna (tv, műholdvevő, mikrohullám, mobiltelefon-átjátszó és erősítő,</p> <p>közvilágítás (rejtett vagy önálló), egyéb oszlopok</p> <p>hírközlési, postai műtárgy</p>





## Ajánlások

A gazdasági reklám olyan közlés, tájékoztatás, illetve megjelenítési mód, amely valamely birtokba vehető forgalomképes ingó dolog, termék, áru, szolgáltatás, ingatlan, vagyoni értékű jog, stb. értékesítésének vagy más módon történő igénybevételének előmozdítására, vagy e céllal összefüggésben a vállalkozás neve, megjelölése, tevékenysége népszerűsítésére vagy áru, árujelző ismertségének növelésére irányul.

A **tájékoztató eszközök** valamely tény, körülmény közzétételére szolgáló: a kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egység nevére, tevékenységi körére, elérhetőségére utaló és az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintet telken található, reklám nélküli útbaigazító, irányító, kulturális eseményeket hirdető eszköz.

Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az épület közterületről látható részén megjelenő tájékoztató eszközök méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben célszerű megtervezni és kialakítani. Meglévő épület esetén a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, az ott folytatott tevékenységre utaló tájékoztató eszköz elhelyezése támogatható.

A **reklámcélú felületek** valamely tevékenység ismertté tételére és népszerűsítésére irányuló, illetve valamely termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző közlést, információt ábra, felirat, jel formájában megjelenítő felület.

A reklámok, reklámhordozók és reklámhordozót tartó berendezések (együttesen: reklámok) elhelyezésének részletes szabályait a magasabb szintű jogszabályok állapítják meg és csak meghatározott esetekben adnak lehetőséget a helyi szabályozásra.

Eszerint a településszerkezeti tervben szereplő területfelhasználási egységenként meghatározott a reklámok elhelyezhetőségének módja. A beépítésre szánt területeken lévő közterületen kizárólag utcabútor igénybevételével lehetséges reklám közzététele – kivétel ez alól a honvédelmi- és temető terület, ahol ez sem megengedett. Az utcabútorok mérete, száma, formai feltételei és technológiája szabályozható. Egyéb területeken egyáltalán nem megengedett reklám közzététele vagy reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése. Vonatkozik ez a beépítésre nem szánt területen lévő közterületekre és a közterületről látható magánterületekre mind beépítésre szánt, mind beépítésre nem szánt területen egyaránt.

A vonatkozó kormányrendeletben foglalt korlátozás alól a helyi önkormányzat a településképi rendeletében jogosult átmeneti időre eltérni. Ez az átmeneti idő legfeljebb 12 naptári hét lehet. Az eltérés időszakában a reklámokat csak a meghatározott szabályok szerint lehet kihelyezni. Ez alapján – az utcabútorok kivételével – a megengedhető reklámhordozók elhelyezésére igénybe vehető felület legfeljebb tizenegy négyzetméter lehet

Általános szabály, hogy a közterületen reklám közzétételére, illetve reklámhordozóként kizárólag utcabútor használható. Ragasztás útján nem lehet reklámot kihelyezni. Ez azt jelenti, hogy a jövőben kizárólag a rendelet alkalmazásában utcabútornak számító utasváró, kioszk, közművelődési célú hirdetőoszlop és információs berendezés használható reklámok elhelyezésére, és ott is csak üveg mögött jelenhet meg reklám. Az utcabútorokra vonatkozó szabályok alapján az utasváró és a kioszk tetején nem lehet reklámot közzétenni, viszont azok teljes felülete felhasználható reklám közzététele céljából, célszerű ennek mértékét meghatározni. A közművelődési oszlopok teljes felületén lehet akár ragasztás útján is reklámot elhelyezni, míg információs berendezésnek legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám elhelyezésére.

Az építési reklámháló kihelyezésére lehetőséget adhat a helyi szabályozás, melyet településképi bejelentési eljáráshoz köthet. Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt építési reklám-háló elhelyezhető bizonyos ideig és méretben.

A reklám annak érdekében, hogy a nappali, illetőleg éjszakai városképet ne zavarja villogó, káprázást okozó fényt vagy futófényt nem tartalmazhat, villogó vagy káprázást okozó külső fényforrással megvilágított nem lehet, fényújságszerűen mozgó feliratokat vagy mozgó alakokat nem tartalmazhat, felülete fényvisszaverő anyagból nem készülhet, valamint közúti jelzéseket, azokkal összetéveszthető ábrákat, feliratokat, fényeket, továbbá a közúti jelzéstechikában alkalmazottal megegyező vagy ahhoz hasonló színeket nem tartalmazhat.

A kirakatok az áru bemutatását szolgálják, ezért átláthatóságuk nem szüntethető meg.

### **Közterületek egyéb berendezései**

Az építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést, különösen a gyalogos sétányokon fontos a tömeg áramlásának biztosíthatósága. Parkolóban árusításra alkalmas építmény, lakókocsi, pult még ideiglenesen sem támogatható.

Új köztárgy, építmény elhelyezése esetén illeszkedni kell a már meglévő közterületi berendezésekhez, biztosítani kell a rendezett közterületi kép kialakulását, a berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.

A kioszkok, pavilonok, vendéglátó teraszok elhelyezésénél fontos a megmaradó közlekedési felületek használhatósága, ezért ezen méretek meghatározása szükséges. A kioszkok, pavilonok, vendéglátó teraszok építményei minél egyszerűbb kialakításúak legyenek, kevés, de lehetőség szerint minőségi anyaghasználattal, a toldalékként történő bővítésük nem támogatható. Nem alkalmazható anyagok a műanyag és azbeszt hullámlemezek, faforgácslap. Konténer, lakókocsi pavilonként nem alkalmazható ideiglenes jellege miatt.

A közterületi járdákon és gyalogos utcákban új kioszk, pavilon, vendéglátó terasz csak akkor helyezhető el, ha a járda, vagy a gyalogos utca szélességének legfeljebb 50%-a kerül igénybevétele, és legalább 1,5 m szabad szélesség biztosított gyalogos közlekedés céljára. Az 5,0 méternél szélesebb járda, sétány esetén a visszamaradó összefüggő gyalogossáv szélessége legalább 60%-a a járda szélességének. Kioszk zártosítva, előkert nélküli beépítés előtt nem helyezhető el, csak ha közterület térfalai közti távolság legalább 30 m, akkor az épülethomlokzattól mérten legalább 3,0 m széles területet szabadon kell hagyni.

Új kioszk meglévő kioszktól, illetve kioszkok egymástól legalább 150 m távolságra létesíthetők, kivéve a csoportosan elhelyezhető, illetve az alkalomszerűen elhelyezett (pl. könyvhét) kioszkokat.

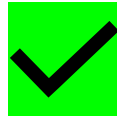
Az értékvédelem alatt álló épületek közvetlen környezetében városképi jelentősége miatt utcabútor – kivéve a funkcionális célú utcabútort – nem helyezhető el, vendéglátó terasz minimális épített jelleggel, illeszkedve a védett épület értékeihez, azok takarása nélkül.

Pénzkiadó, árusító automata önállóan nem helyezhető el, kivéve a parkolójegy-árusító automatákat, valamint a tömegközlekedési megállóban létesített tömegközlekedési jegyárusító automatákat. Utasvárók és telefonfülkék homlokzati felületének legalább 2/3-át átláthatóan célszerű kialakítani.

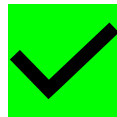
Sátor, ponyva szerkezet csak rendezvényhez kapcsolódóan, ideiglenesen és meghatározott időre létesíthető.



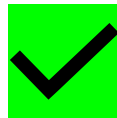
Jó és rossz példák:



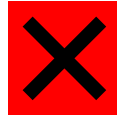
Kedvező portálkialakítás.



Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az épület közterületről látható részén megjelenő tájékoztató eszközök méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben célszerű megtervezni és kialakítani.



Meglévő épület esetén a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, az ott folytatott tevékenységre utaló tájékoztató eszköz elhelyezése támogatható, a földszinti homlokzati felület legfeljebb 20%-án.



A városkép szempontjából kiemelt területeken, útvonalakon és útvonalakról láthatóan, zöldterületeken A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felület nem helyezhető el.







Épületek közterületről látható tűzfalainak esztétikai jellegű tűzfalfestése esetén a felület 10%-án reklámcélú felület is elhelyezhető.



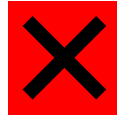
Az épületek tetőzetére reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört és nem villódzó fényreklámként kerülhet oly módon, hogy a nappali, illetőleg éjszakai városképet ne zavarják.



A villódzó fényreklám zavaró, ezért nem javasolt.



Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt építési reklám-háló elhelyezhető bizonyos ideig és méretben.



A kirakatok az áru bemutatását szolgálják, ezért átláthatóságuk nem szüntethető meg.



A gépjárművön, pótkocsin megjelenő reklám, valamint a mozgóreklám a közlekedést és városképet zavaró hatása miatt nem javasolt.





Parkolóban árusításra alkalmas építmény, lakókocsi, pult még ideiglenesen sem támogatható.



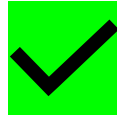
Új pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás és nyilvános illemhely céljára helyezhető el.



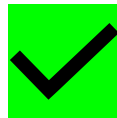
Új pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás és nyilvános illemhely céljára helyezhető el.



Pavilonoknál nem alkalmazható anyagok a műanyag és azbeszt hullámlemez, faforgácslap.



Sátor, ponyva szerkezet csak rendezvényhez kapcsolódóan, ideiglenesen és meghatározott időre létesíthető.



Az átgondolt közterületalakítás jól használhatóvá teszi az Újhegyi sétányt.



Az átgondolt közterületalakítás jól használhatóvá teszi az Újhegyi sétányt.

---



# Közterület: közlekedési és közmű építmények

Az utak meghatározó elemei a településeknek, olyannyira, hogy igen gyakran a létüket, létrejöttüket is a közlekedési kapcsolatoknak, az utaknak, vasutaknak, vízi utaknak köszönhetik.

A közlekedési rendszert alkotó utak összefüggő hálózata alkotja a forgalom lebonyolításához szükséges közlekedési kapcsolatokat, felületeket. A település útjai egy sajátos hierarchiát alkotnak, illetve tervezési eszközökkel kell gondoskodni a hierarchia létrehozásáról. Az utak hierarchiája a funkciójuk és a lebonyolított forgalom nagyság szerinti sorolásukat jelenti. A települések belső forgalmát a belterületi autópályák és autóutak, az I. és II. rendű főutak, a belterületi gyűjtőutak, a lakóutak, valamint a kerékpár- és gyalogutak vezetik le. Az utakon a gyalogosok és a gépjárművek forgalma általában egymástól elválasztott pályákon folyik, kivéve a vegyes forgalmú lakóutakat. Az egyes útfajták tervezésére más-más előírások vonatkoznak.

Városképi szempontból elsősorban nem a nyomvonalas építmények, útpályák, parkolók meghatározóak, hanem az egyéb közlekedési építmények, illetve műtárgyak, a fasorok és zöldfelületek, valamint a közműellátás berendezései.

A közmű a termelő, elosztó, gyűjtő, továbbító, szabályozó, mérő rendeltetésű építmények, vezetékek, berendezések összessége, amely az egyes területfelhasználási egységek és az építmények rendeltetészerű használatának biztosítása érdekében a fogyasztók vízellátási, szennyvízelvezetési és belterületi csapadékvíz elvezetési, gáz-, hő- és villamosenergia-ellátási, valamint hírközlési időszakos vagy folyamatos igényeit a település saját termelő, illetve előkészítő berendezései révén, vagy távvezetési rendszerekhez kapcsolódva központosan, folyamatosan, kellő biztonsággal, közösségi úton, üzemszerűen működvé elégíti ki.

A közműrendszerek tehát a települések anyag-, energia- és információszállító rendszerei. A közművek juttatják el a termelőtől a fogyasztóig a települések működéséhez szükséges ivóvizet, az ipari és tűzoltóvizet, a meleg vizet, a forró vizet, a gőzt, a gázt, a villamos áramot.

A közművek jellemző csoportjai és típusai az alábbiak:

a vízi közművek rendszerei

vízellátás (ivóvíz-, közüzemi ipari víz-, tűzoltóvíz-ellátás),  
csatornázás (szennyvíz-, csapadékvíz-elvezetés);

az energiaközművek rendszerei

villamosenergia-ellátás,  
közvilágítás,  
gázellátás,  
hőenergia-ellátás (távhő-, használati melegvíz-ellátás)

a hírközlés közműrendszerei

távközlés (vezetékes és mobiltelefon, internetszolgáltatás),  
műsorszórás (mikrohullámú műsorszórás, kábeltelevízió),  
egyéb telekommunikáció.

További fontos közműrendszer az árvíz és a belvíz elleni védekezés, illetve ennek műtárgyai.

Kőbányán sok telken és közterületen megtalálhatóak a megmaradt pincerendszer szellőző építményei is.

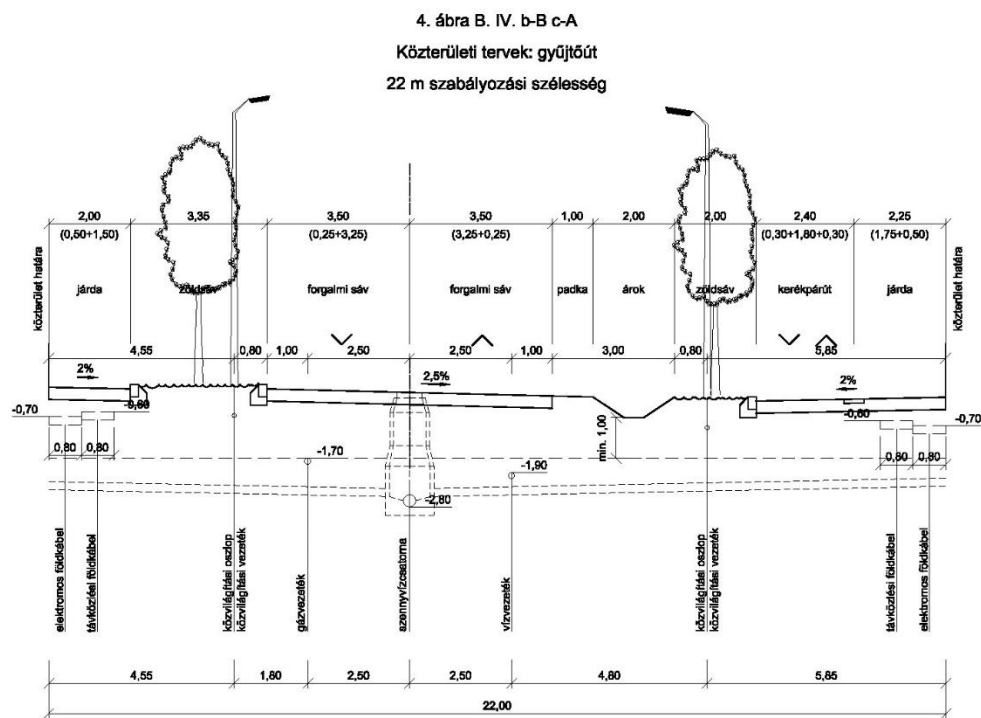






## Ajánlások

Fontos, hogy a közterületek **keresztmetszeti berendezése** előre tervezett legyen, és a közterületek elemeinek és tartozékainak vízszintes elrendezése mellett kiterjedjen a magassági viszonyok szabályozására is. Az úrszelvény megfelelő kialakítása biztosítja a járművek biztonságos mozgásához és akadálymentes közlekedéséhez szükséges teret. A belterületi közutak helyigénye, keresztmetszeti kialakítása, a közműberendezések és védőtávolságaik elhelyezése, a zöldterületek kialakíthatósága, valamint az egyéb köztárgyak, utcabútorok helye számos tényező együttes figyelembevételével határozható meg.



A közlekedési területek, parkolók városképbe illesztését megfelelő nagyságú **zöldterületek létesítése, fasorok telepítése** teszi teljessé. A zöldterületek feloldják a kemény vonalas formákat, illetve a nagy felületeket, hangsúlyt adnak, lezáró hatás nélkül tagolnak, a rugalmas téralakítás lehetőségét nyújtva. A zöldterületek növényzetének az esztétikai szempontokon túlmenően jelentős környezetvédelmi rendeltetése is van: a por-, a zaj-, a rezgésártalom csökkentése, a káros klimatikus hatások mérséklése, valamint a benzingőzők és a tüzelőanyagok égéstermékeinek lekötése. Javasolt ezért lehetőség szerint a többszintű növényzet telepítése. Legalább ennyire fontos a meglévő zöldterületek rendszeres karbantartása a rendezett városkép érdekében.

Bár a **közlekedésirányítási- és biztonsági rendszerek** (táblák, jelzőlámpák, légkábelek, vezérlőberendezések és szekrények) elhelyezésénél értelemszerűen elsőbbséget élveznek a közlekedési, forgalomtechnikai szempontok, törekedni kell arra, hogy ezen műtárgyak csak a szükséges mértékben és egységesítve (szekrények) jelenjenek meg a közterületen, valamint szétszórót, esetleges elhelyezésükkel ne lehetetlenítsék el az egyéb közterületi funkciók működtetését, pl. a zöldterület létesítését és fenntartását. A használaton kívüli műtárgyakat el kell bontani, illetve a meglévőket folyamatosan kell karbantartani.



Az **értékvédelem alatt álló épületek** előtt ne jelenjen meg semmilyen közlekedési és közműberendezés, műtárgy, hiszen azok kitakarják az építészeti elemeket, tagozatokat, valamint kedvezőtlenül megbontják a védett értékek látványát.

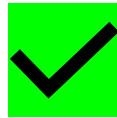
**Új közműkiépítések**nél a kábeleket föld alatt kell kiépíteni, **felújítások**nál pedig lehetőség szerint törekedni kell erre. Az új közműépítményeket (pl. transzformátor állomás) süllyesztve, vagy egyéb épületen belül kell betervezni és elhelyezni.

A közmű és közlekedési elemeket egymással **összhangban és összefogottan** kell elhelyezni, oly módon, hogy ne keletkezzenek a közterületen használhatatlan „zugok”.

A tömegközlekedés jellemző építményei a **megállók és állomásépületek** (metró, buszpályaudvar, stb.). Városképileg kiemelt területeken, vagy jelentősebb végállomások, közműépítmények esetében célszerű tervpályázat lebonyolítása. A tervezett épület egyszerű, letisztult építészeti elemekkel készüljön, az építészeti tömeg- és formaképzés legyen összhangban a funkcionális igényvel. A térszervezésben és látványban fontos a transzparencia elvének érvényre juttatása, mivel ez segíti a tömegek biztonságát és védelmét, valamint az üzemeltetést is.

A nagy magasságú **toronyok** és az azokon elhelyezendő berendezések létesítésénél figyelembe kell venni a kilátásvédelemről szóló fejezetben írottakat.

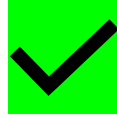
Jó és rossz példák:



A közlekedési területek, parkolók városképbe illesztését megfelelő nagyságú zöldterületek létesítése, fasorok telepítése teszi teljessé.



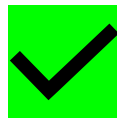
Keskeny, nehezen karbantartható, rendezetlen zöldsáv a felújított 3-as villamos vonalán.



Az új közműépítményeket (pl. transzformátor állomást) süllyesztve, vagy egyéb épületen belül kell betervezni és elhelyezni.

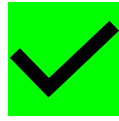


Zavaró látvány: a műtárgyak esetlegesen és eltérő méretekkel, az összhangot nélkülözve helyezkednek el a közterületen.



Igényesen kialakított transzformátorállomás épület.





Városképileg kiemelt területeken, vagy jelentősebb végállomások, közműépítmények esetében célszerű tervpályázat lebonyolítása.



A tervezett épület egyszerű, letisztult építészeti elemekkel készüljön, az építészeti tömeg- és formaképzés legyen összhangban a funkcionális igénnyel.



A nagy magasságú tornyok és az azokon elhelyezendő berendezések létesítésénél figyelembe kell venni a kilátásvédelemről szóló fejezetben írottakat.





## 4.15. Kilátásvédelem

Kőbányán az Óhegy városrész központja a 148 méter magas Ó-hegy, mely közel azonos magasságú, mint a budai Várhegy és a Gellért-hegy, éppen ezért némely pontjáról kitűnő panoráma tárulhat a szemünk elé.

A települések egyedi arculata az utca szintjétől elszakadva mindig megkapó élmény. A tetők és tornyok, a parkok és dombok látványa még akkor is igéző, ha csak a település egy-egy magasabb pontjáról tárul a szemlélő elé. A magaslatokról feltáruuló település képe mindig más és más. Mások a fények, mások az árnyékok, más a megvilágítás. A kép szinte soha sem ismétlődik. A települést övező magaslatok egyes pontjairól különösen attraktív a város képe. Az ilyen kiemelkedő helyek, kilátópontok gyakran a séták, kirándulások kedvelt célpontjai.

A kilátás, a panoráma-útvonalak és kilátópontok megőrzése a köz érdeke. A hegyoldalak kiemelkedően szép panorámát nyújtó lejtői azonban a lakásépítés célterületei is.

A kilátás nemcsak a természetes magaslatokról tárulhat fel, hanem a települések kiemelkedő épületeiből is. A templomtornyok és más magas építmények erre kiválóan alkalmasak. Az épületekből megnyíló kép gyakran azért is különleges, mert egy mesterséges magaslatról, szokatlan szögéből tárul a szemlélő elé.

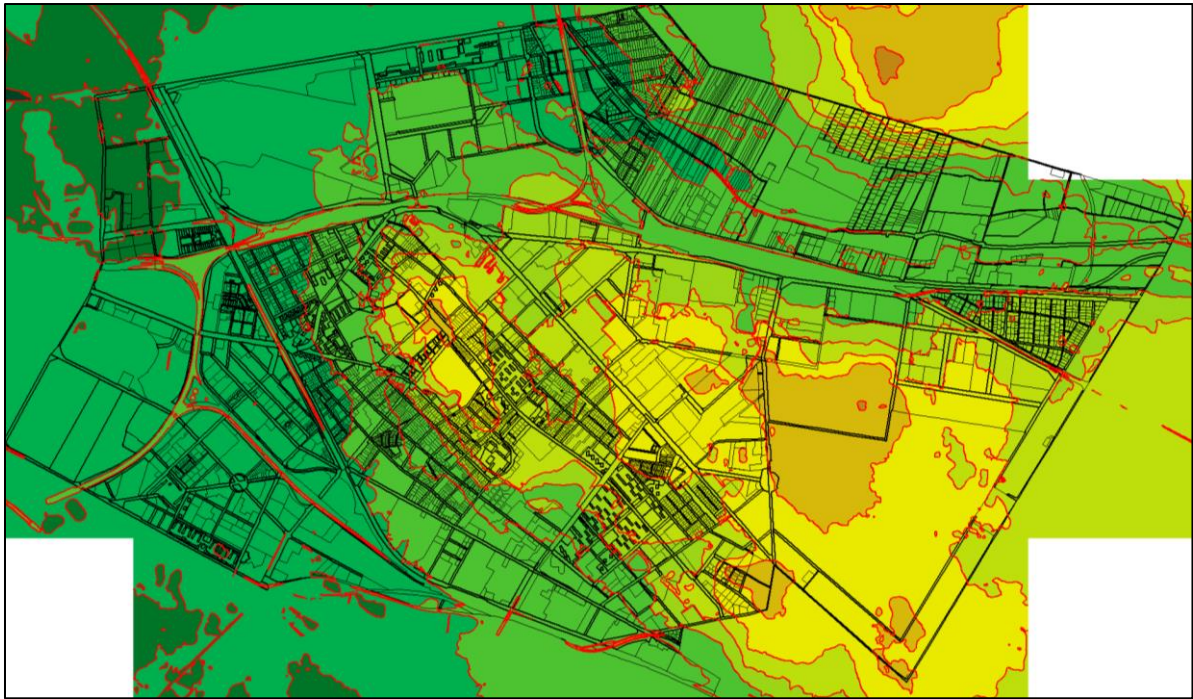
A rálátás a kilátás inverze. A rálátásban érvényesül a településrész komplex látványa, beleértve a domborzat, a táj és az építmények, a természeti és a táji környezet identitáshordozó vizuális megjelenését. A látvány egyben identitáshordozó.

A különleges pontról feltáruuló különleges látvány „elépítése” maradandóan és visszafordíthatatlanul teszi tönkre (rontja) a település arculatát. Ezért elengedhetetlenül fontos, hogy a kerületi látvány pontokból való ki illetve rálátás „elépülését” megakadályozzuk. Ennek érdekében azt javasoljuk, hogy ezeknek a jól meghatározható tengelyek mentén és irányában ne épüljön magasház illetve csak olyan magasságú épület épüljön, ami a ki és rálátást nem akadályozza.

Lényeges szempont az is, hogy a Királydomb újonnan beépülő területeinek a tájolását úgy kell alakítani, hogy ezt a páratlan budai hegyoldal felé feltáruoló látványt semmilyen épített elem ne akadályozza.

Javasolt a területek súlypontjában elhelyezett közterületeken kilátó pontok létesítése.





Kőbánya domborzati viszonyai

Különleges kilátású helyszínek:



- Királydomb
- Kozma utca hajdani sporttelep melletti terület. Budai-hegységre teljes rálátás nyílik innen.
- Óhegy Bebek utca fölötti szellőzőknél, Óhegy park.
- Rákos-völgy északi pereme, Lovasvölgy utcától nyugatra eső magaslat.
- Terebesi erdő keleti magaslata.

(Halma Ágnes)

















## 4.16. Napelem / napkollektor elhelyezés

A megújuló energiaforrások közül a legstabilabb és ingyenes energiaforrásunk a napenergia. A napenergia hasznosításnak nagyon széleskörű lehetőségei vannak. Magyarország természeti adottságai a napelemes energiatermelés szempontjából rendkívül kedvezőek. Az évi napsütéses órák száma az európai átlag felett van. Az éghajlati adottságaink alapján a napsugárzás mértéke indokoltá teszi a napenergia kihasználását. A napenergia hasznosításnak több lehetősége van, lehet passzív vagy aktív. Az aktív napenergia hasznosításnak további két módja van, a napkollektor vagy pedig a napelem használata.



A **napkollektor** a napsugárzás hatására közvetlenül meleg vizet vagy meleg levegőt állít elő. A napkollektor telepítésénél a legfontosabb szempont a megfelelő tájolás. A napkollektor akkor tudja a legtöbb meleg vizet megtermelni, ha a tájolása déli, dőlésszöge pedig 30-45°. Ez háztetőn gyakran nem teljesíthető teljes mértékben, de törekedni kell a legjobb elhelyezésre.

A napkollektornak két fajtája van, a vákuumcsöves napkollektor és a síkkollektor, amely megjelenésben eléggé eltér egymástól.

A legmodernebb szolár technika jelenleg a termodinamikus szolár rendszer. Akkor is előnyös lehet, ha nem áll rendelkezésre megfelelő irányú és méretű tetőfelület, mivel a panelek akár oldalfalra is felszerelhetők anélkül, hogy azok teljesítménye csökkenne.



A családi házakra kerülő **napelemek** költségmegtakarításra szolgálnak, mindemellett hozzájárulnak a környezetvédelemhez egy tiszta energiatermeléssel, kiváltva a természet-szennyezéssel járó hagyományos módszereket.



A napelemes rendszer a napenergiát közvetlenül villamos energiává, azaz elektromos árammá alakítja. A napelem 12 V egyenáramot állít elő, amit fel lehet használni közvetlenül, illetve váltóárammá alakítva visszatáplálni a hálózatba. A napelemek tájolása és azok dőlésszögének megválasztása fontos szempont.

A legújabb technológia lehetővé teszi, hogy a nem kifejezetten esztétikus „hagyományos” nagy táblás napelemek helyett – a technológia megtartása mellett – esztétikusabb, a tetőfedést helyettesítő megoldást, úgynevezett napelemes cserepet alkalmazzanak.



A tetőfedést helyettesítő napelemes megoldások alkalmazásával nem kell megváltoztatni az épület tetőszerkezetét, így azok építészeti és esztétikai szempontból is kedvezőbb megjelenésűek.

## Ajánlások

Tapasztalat alapján látható, hogy rohamosan növekszik a napelemekkel, napkollektorokkal felszerelt háztartások száma, emiatt szükséges az elhelyezéssel kapcsolatos javaslatok megfogalmazása. A technikai fejlődés lehetőséget ad már olyan elemek elhelyezésére, amelyek harmonizálnak az épület építészeti megjelenésével, annak szerves részévé tudnak válni az utólagosan történő elhelyezés ellenére is.

A táblás napelemek és napkollektorok telepítésekor magastetős épület esetén a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy azok a tetőszélein, gerincén ne lógnak túl. A napelem, vagy napkollektor szélei igazodjanak egymáshoz és a tetőfelépítmények, tetősík ablakok vonalához. Több elemből álló egységeket a párkány vonala mentén sorolva, vagy kompakt felület kialakításával az épület építészeti megjelenéséhez illeszkedő módon javasolt elhelyezni.

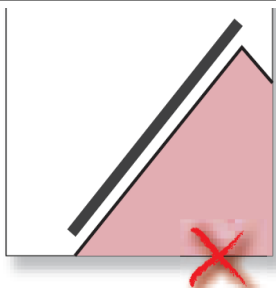
Kerülendő az olyan napelem, vagy napkollektor alkalmazása, amelynek felülete csillogó, visszatükrözi a ráeső napsugarakat.

Napelemes cserép a tető teljes felületén alkalmazható, törekedni kell annak kompakt elhelyezésre.

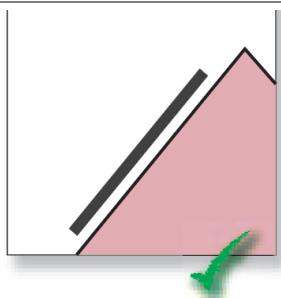
Helyi védelemmel érintett épületek közterület felé néző tetőfelületén és homlokzatán táblás napelem, napkollektor nem helyezhető el csak színben, formában is harmonizáló napelemes cserép.

Lapostető esetében kerülendő a nagy lejtéssel rendelkező tartószerkezet kialakítása, javasolt az attikafal takarásában elhelyezni az elemeket.

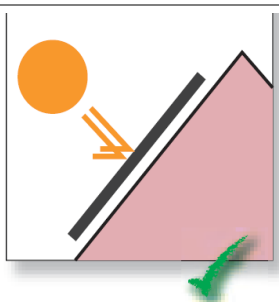
Jó és rossz példák:



Kedvezőtlen a tetőgerinctől magasabbra nyúló napelem/napkollektor



Kedvező a tetőgerinctől legalább 20 cm-rel alacsonyabban elhelyezett napelem /napkollektor.

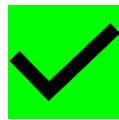


Kedvező a nem reflektáló felület.

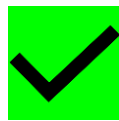




Kedvezőtlen a tetősík nem teljes területét kitöltő telepítés.



Kedvező a tetőformához igazodó telepítés.



Kedvező az egymáshoz igazodó, sorolt, rendezett megjelenés.

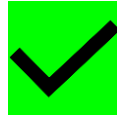


Kedvező az egymáshoz igazodó, kompakt megjelenés.



Kedvező a tetősík alsó részén egy vagy több sorban végigfutó felület.

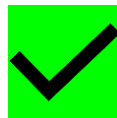
---



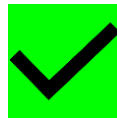
Kedvező a tetősík alsó részén, a tetőablak vonalában végigfutó felület.



Kedvezőtlen a tetősíktól jelentősen eltérő szögben kialakított felület.

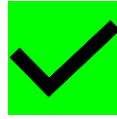


Kedvező a tetősíkon rendezett formában megjelenő cserépsor magasságú felület.

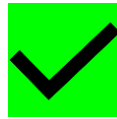


Kedvező a tetőcserép méretéhez, színéhez igazodó napelemes cserép.

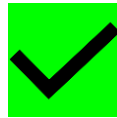




Kedvező a tetőcserép méretéhez, színéhez igazodó napelemes cserép.



Kedvező a lapostetőn vízszintes síkban elhelyezett felület.



Kedvező a lapostető teljes felületén rendezett formában, nem tükröződő módon elhelyezett felület.



Kedvező a lapostető teljes felületén rendezett formában, kis hajlásszögben elhelyezett felület.



Kedvezőtlen a lapostetőn elhelyezett, nagy hajlásszögű tartószerkezetre telepített felület miatti összkép.

---



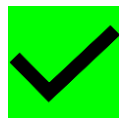
Kedvező a homlokzatba integrálva megjelenő felület.



Kedvező a homlokzat szerves részeként kialakított „energiahomlokzat” felület.



Kedvező a homlokzat szerves részeként kialakított „energiahomlokzat” felület.



Kedvező az építészeti kialakítás szerves részét alkotó járható napelem felület.

---



Mellékletek:

1. Műemlékek értékvédelmi katasztere
2. Fővárosi helyi védettségű értékek értékvédelmi katasztere
3. Kerületi helyi védettségű értékek értékvédelmi katasztere
4. Ablakfelújítási útmutató