

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya településképi arculati kézikönyve

TERVEZET



2025. augusztus

Készítették:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési Osztály

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

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

Balla Mariann településrendezési tervező (É01 4620)

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Kft. részéről:

Berényi Mária vezető településrendezési tervező (TT/1É 01-0654)

Partiné Samu Viktória értékvédelmi szakértő

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 építészete a két világháború között

Tóth Zoltán: A települések világa

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

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

Tartalomjegyzék

<i>1. Bevezetés, köszöntő</i>	<i>1</i>
<i>2. A település bemutatása, általános településkép</i>	<i>3</i>
<i>3. Kőbánya építészeti öröksége és természeti értékei</i>	<i>15</i>
<i>4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek bemutatása</i>	<i>31</i>
4.1. <i>Telepszerű lakóterület</i>	<i>35</i>
<i>lakótelep</i>	<i>37</i>
<i>lakópark</i>	<i>51</i>
4.2. <i>Történeti telepszerű lakóterület</i>	<i>65</i>
<i>városias</i>	<i>67</i>
<i>kertvárosias</i>	<i>77</i>
4.3. <i>Történeti kisvárosias lakóterület</i>	<i>93</i>
4.4. <i>Kertvárosi lakóterület</i>	<i>103</i>
4.5. <i>Gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület</i>	<i>119</i>
<i>nagytelkes gazdasági</i>	<i>119</i>
<i>kistelkes gazdasági</i>	<i>119</i>
4.6. <i>Történeti gazdasági terület</i>	<i>133</i>
4.7. <i>Különleges sportterület</i>	<i>143</i>
4.8. <i>Temető</i>	<i>153</i>
4.9. <i>Intézményterület</i>	<i>159</i>
4.10. <i>Átalakuló terület</i>	<i>165</i>
4.11. <i>Zöldmezős, újonnan beépülő lakóterület</i>	<i>177</i>
4.12. <i>Zöldterület</i>	<i>183</i>
<i>természetközeli terület</i>	<i>185</i>
<i>erdőterület</i>	<i>188</i>
<i>városi park</i>	<i>191</i>
4.13. <i>Vasúti terület</i>	<i>199</i>
4.14. <i>Közterület</i>	<i>205</i>
<i>cégér, üzletfelirat</i>	<i>205</i>
<i>közlekedési és közmű építmények</i>	<i>215</i>
4.15. <i>Kilátásvédelem</i>	<i>223</i>
4.16. <i>Napelem / napkollektor elhelyezése</i>	<i>229</i>
4.17. <i>A védett építészeti értékek megőrzése</i>	<i>236</i>

Mellékletek:

- 1. Nemzeti emlékek minősülő műemlékek értékvédelmi katasztere*
- 2. A településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelettel fővárosi szinten védett helyi emlékek értékvédelmi katasztere*
- 3. A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önk. rendelettel kerületi szinten védett helyi emlékek 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 településkép 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 településképének védelme iránt pusztán elhivatottságot érző, városszerető polgárok a kézikönyvből útmutatást nyerhetnek a környezetünk megóvásában, Kőbánya további szépítésében végzendő közös munkánkhoz.

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 időig 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 földtörténeti 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.

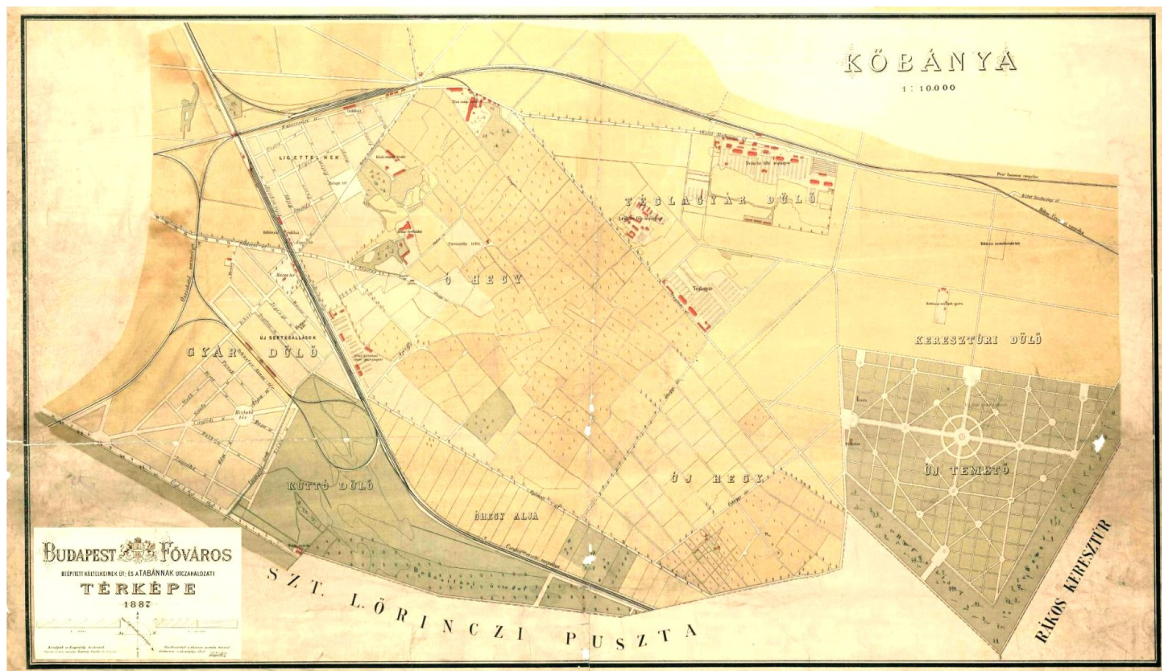


3

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 élelmezését 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 kicserélni. 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 Csősztorony, a mai Kőbánya egyik legrégebbi helytörténeti emléke. A Felsőrákosi-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 Óhegyig 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

2. A település bemutatása, általános településkép

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 téglá iránt 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 emlékét őrzi a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A hizlaldák mellett szállodák is épültek az idelátogató kereskedők számára. A sertésstenyésztésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett véget.

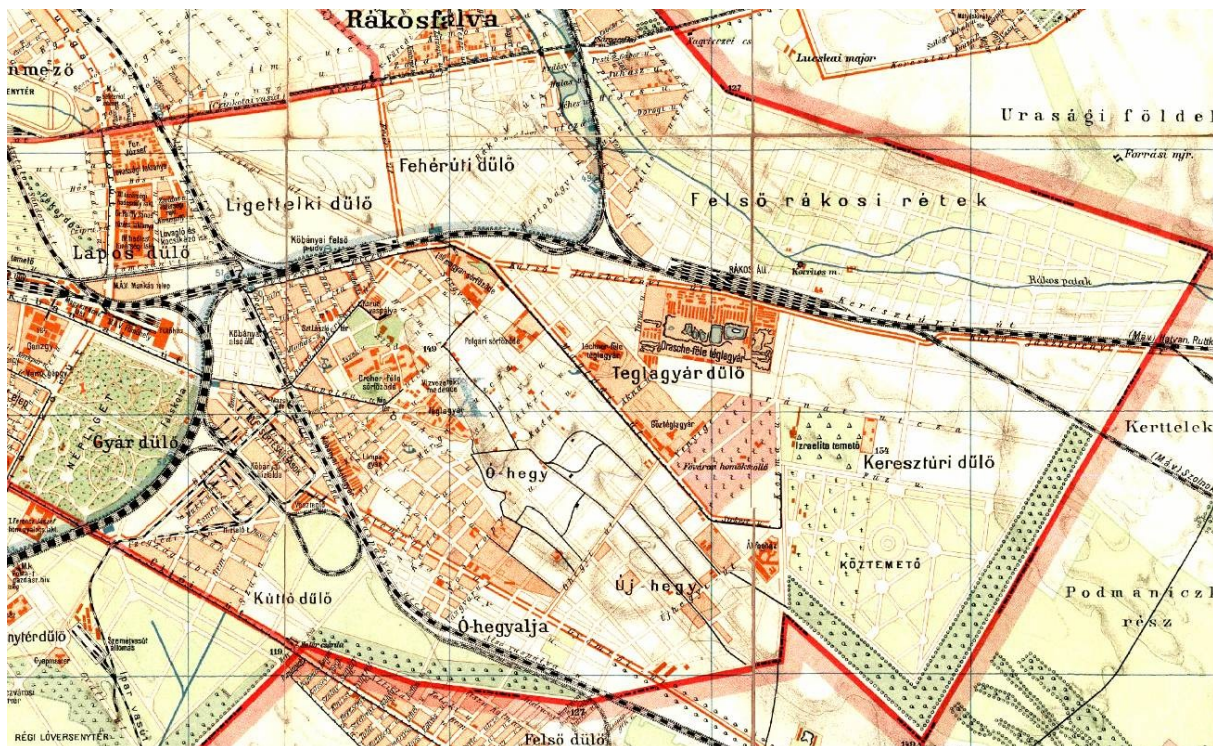


Harmadik katonai felmérés (1869-1887) Forrás: <http://mapire.eu/hu/>

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 teremtve 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. Városszéletep, amelyet ma Kőbánya-Kertvárosnak neveznek. A beépítetlen Ligetelken 1925-ben avatták fel az új lóversenytér.

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 Kóbánya 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 és a Hungária körúti 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 Kóbánya 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 Kóbánya méltán híres a nemzetközileg is rangos cégekről: itt működik többek között a Richter Gedeon Gyógyszergyár, Dreher Sörgyárak Zrt., Egis, Bosch. A Richter Gedeon 1000 fős kutató-fejlesztő bázisával a térség legjelentősebb gyógyszerkutatási központjává fejlődött.



Kóbánya 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 elzártaságot 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 különleges.

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 csillagcsomópontok – a Mázsa tér, a Hízlaló 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 területfelhasználást 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 Új köztemetőt 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 városrészre 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 városközpont-hoz 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 legkevésbé beépített része, amely kelet-nyugati irányban felöleli a Rákos-patak 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 telepszerű 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 telepszerű 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 főútvonal 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 Mélytő park, rekreációs terület az Újhegyi uszoda és strandfürdő területe. A Gyömrői utat és a Férihegyi 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 pincerendszer egyik legnagyobb bejárata a Bánya utcában 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 Csősztorony és a Szőlőfürtös fészület.

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 védettséget 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 zárt sorú 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 Ligettelek rehabilitációs terület, a Nyitra utca és a Gitár utca környéke számos értékes fővárosi és kerületi védettségű egyedi épülettel és épületegyüttessel rendelkezik.

A Kőbányán működő rangos cégek a kerületi építészeti arculatát is jelentősen meghatározzák, például a jelenkori építészet egyik különleges alkotása a Richter számos építészeti díjjal is elismert új kutatóépülete.

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 pincerendszer 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.*

2. A település bemutatása, általános településkép

- *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).*

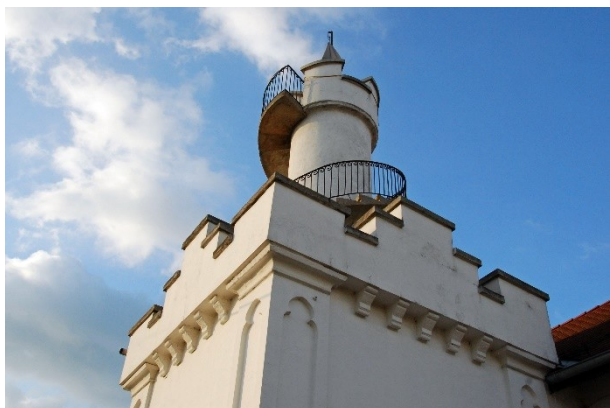


2. A település bemutatása, általános településkép



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.

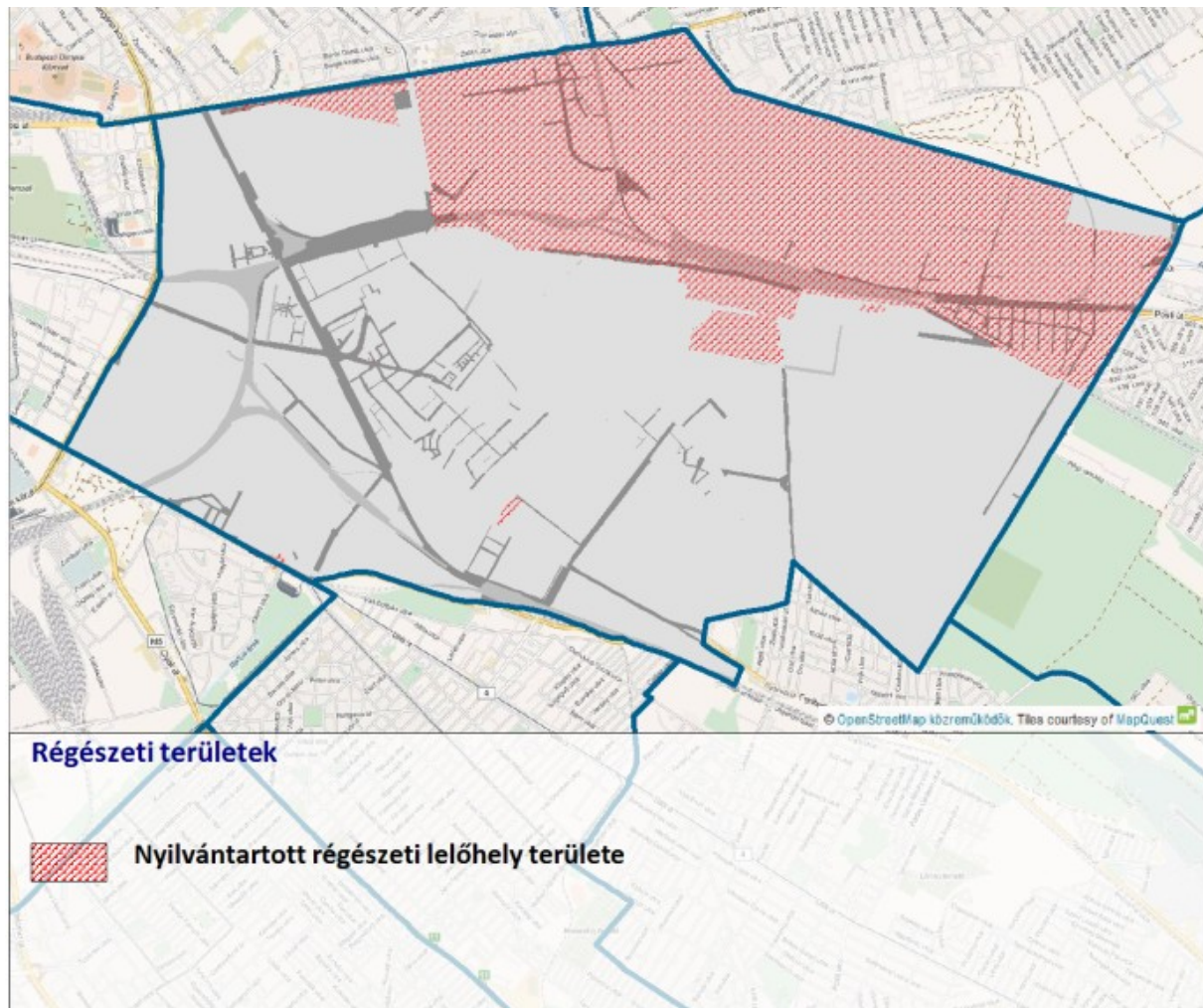


Építészeti értékek

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

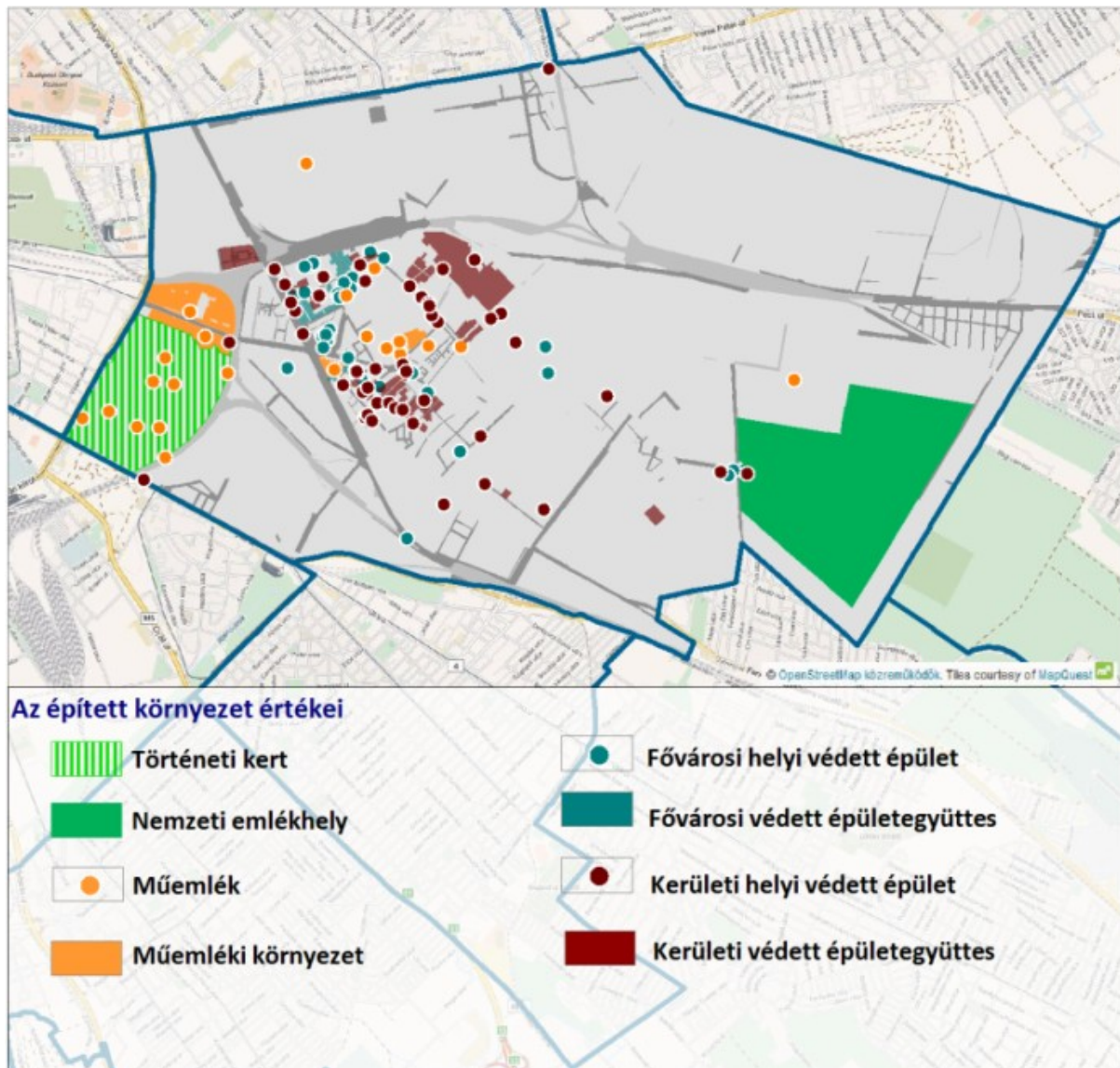
Lechner Ödön művei

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 történeti központjában és a történeti gazdasági területeken számos építészetileg 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 magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény fogalommeghatározása a fenti műemléki értékeket nemzeti emlékként határozza meg.

3. Kőbánya építészeti öröksége és természeti értékei



3. Kőbánya építészeti öröksége és természeti értékei



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

- Történeti 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, sírépítményeket, 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 bejárati épületegyüttese műemléki védelem alatt áll.



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 településkép védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) 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 59 épület és 6 épületegyüttes áll fővárosi helyi védettség alatt, a helyszíneket az épített környezet értékeit bemutató térkép, a teljes listát a 2. melléklet tartalmazza.



3. Kőbánya építészeti öröksége és természeti értékei



Kerületi helyi védelem

A településkép védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 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.



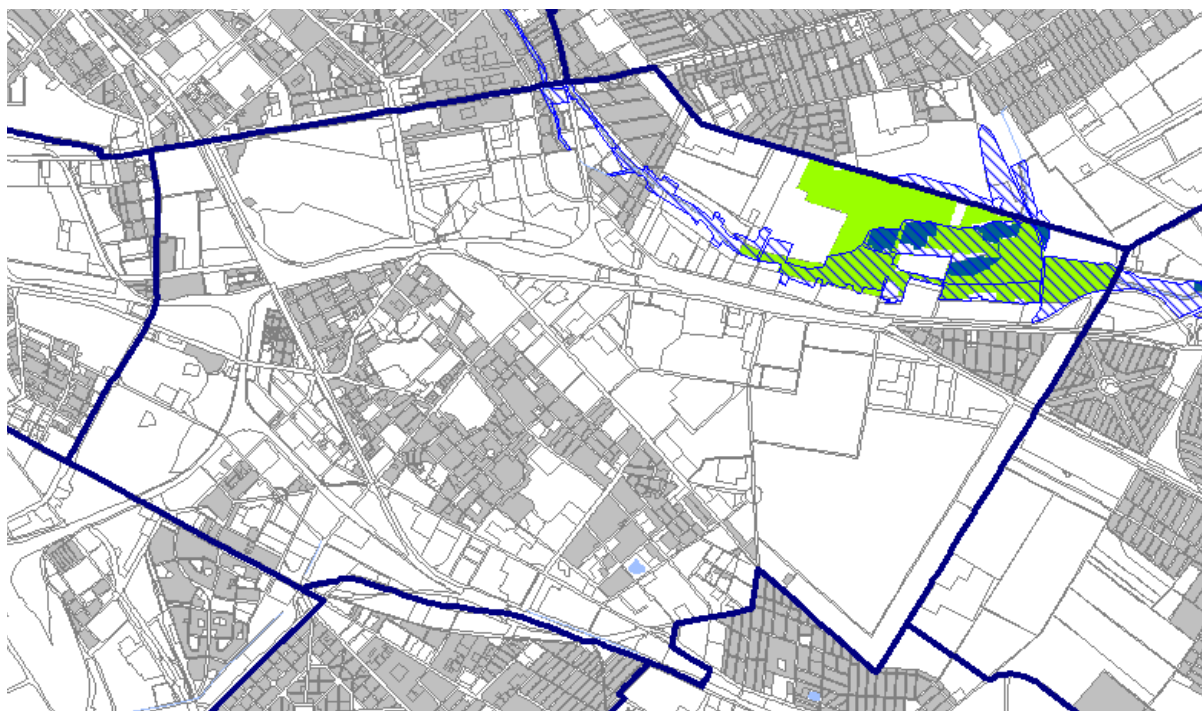
3. Kőbánya építészeti öröksége és természeti értékei



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

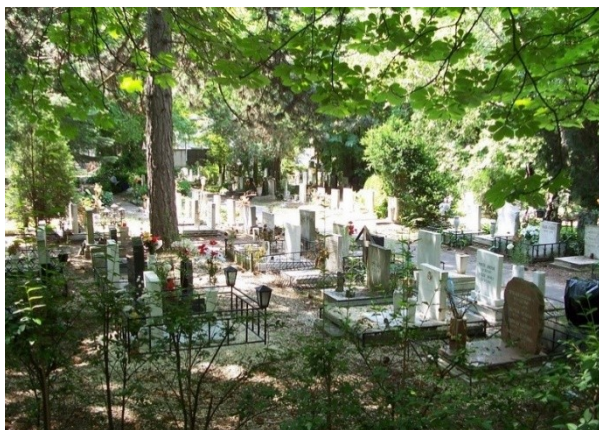
Szerkezeti, kondicionáló szempontból lényeges valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Rekreációs szempontból a közparkok, közkertek és turisztikai rendeltetésű erdőterületek a meghatározóak, ezek alkotják a zöldhálózatot, amelynek elemei korlátlan közhasználattal bírnak. 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: Rákospatak 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). valamint az azt övező véderdő. 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;*
- *egyres 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 utcaképi, településszerkezeti összhangban legyen. Ebben segítséget nyújt a szakemberekből álló Kőbányai Tervtanács.*

Az arculati kézikönyv külön fejezete részletezi a védett értékek megőrzésének, felújításának legfontosabb szempontjait.

A településkép védelméről szóló rendelet rendelkezik 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.



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

4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek



Településképi szempontból meghatározó területek

- 1. Telepszerű lakóterület
 - 1.a. Lakótelep
 - 1.b. Lakópark
- 2. Történeti telepszerű lakóterületek
 - 2.a. Városias
 - 2.b. Kertvárosias
- 3. Történeti kisvárosias lakóterület

- 4. Kertvárosi lakóterület
- 5. Nagytelekes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület
- 6. Kistelekes gazdasági (munkahelyi, kereskedelmi, szolgáltató) terület
- 7. Történeti gazdasági terület
- 8. Különleges sportterület
- 9. Temető
- 10. Intézményterületek:
 - 10.a Zárt intézményterület
 - 10.b Általános intézményterület
 - 10.c Nagyvárosias intézményterület

- 11. Zöldmezős, újonnan beépülő lakóterület
- 12. Természetközeli terület
- 13. Erdőterület
- 14. Városi park
- 15. Vasúti terület

4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek



- Átalakuló területek:
- 16. Nagyvárosias terület
 - 17. Telepszerű lakóterület
 - 18. Nagytelkes gazdasági terület
 - 19. Kistelkes gazdasági terület
 - 20. Tematikus park
 - 21. Általános intézményterület
 - Köztérület

- Kerületi védelem
- Védett területi érték
 - Védett egyedi érték

- Más jogszabállyal érvényesülő védelmek
- Világörökség várományos terület pufferzónája
 - Nemzeti emlék védett objektumokkal
 - Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes telke
 - Fővárosi rendeletben védett épület telke
 - Országos ökológiai hálózat

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 megköthetése 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 alkaraktere különböztethető meg, melyek bár sok szempontból hasonlítanak egymáshoz, viszont jelentős eltérések is felismerhetők. Ezek a lakótelepek és a lakóparkok területei.



4.1. Telepszerű lakóterület



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, a Kékvirág utcai és a Kőbánya-Városcsözponti lakótelepek.

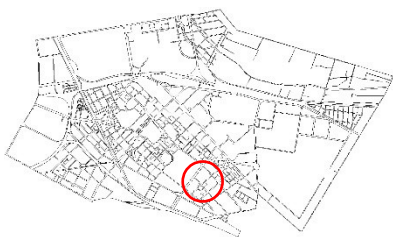
Gyakorló utcai lakótelep



4.1. Telepszerű lakóterület: lakótelep



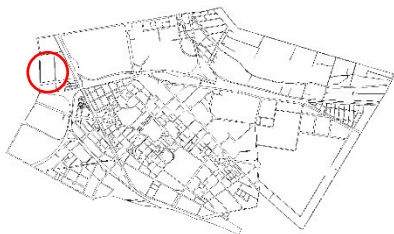
Újhegyi lakótelep



4.1. Telepszerű lakóterület: lakótelep



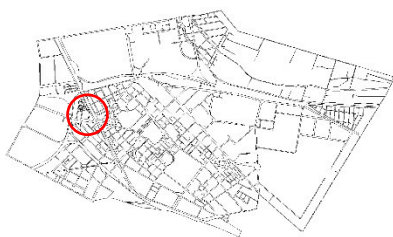
Hungária körúti lakótelep



4.1. Telepszerű lakóterület: lakótelep



Kőbánya-Városmagyari lakótelep



4.1. Telepszerű lakóterület: lakótelep



Kékvirág 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, , 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. Kedvezőtlen településképi szempontból, ha a nyílászáró cseréje esetén a régi tok megmarad és ahhoz illesztve kerül beépítésre az új ablak, illetve, ha az egyedi méretű nyílásméretbe kisebb szabványos méretű ablakot építenek be és toktoldóval egészítik ki a hiányzó részeket. Így a keret az eredeti kialakításnál jóval szélesebb, aránytalanabb, a bevilágító ablakfelület pedig jóval kisebb lesz.

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 csak épületenként egységesen változtatható meg, takarása átlátást gátló elemekkel (nádszövet, árnyékoló szövet, faelemek stb.) nem javasolható.

Jó és rossz példák:

4.1. Telepszerű lakóterület: lakótelep



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. A telepszerű lakóterületek lakótelepein új magastető építése csak az építésszerűleg egy egységet alkotó lakóteleprész egészére egységesen kialakított terv alapján képzelhető el.

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. Felszíni parkoló kialakításakor törekedni kell a zöldfelület minél nagyobb arányú megtartására. 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 használaton kívüli 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, televízió-kábel, 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. Jelentősen javítja a városképet, ha a homlokzat átalakítása, illetve felújítása és hőszigetelése céljával készítendő homlokzatszínezési terv tartalmazza a klímaberendezések tervezett elhelyezését a teljes homlokzatra vonatkozóan, amely terv alapján később rendezetten történhet a kültéri egységek elhelyezése a homlokzaton.



Nem támogatható a klímaegységek rendezetlen elhelyezése



Nem támogatható új magastető építése



Napelem lapostetőn lehet, nem csillogó, hanem matt kivitelben, egységes kialakításban és azonos 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 házilagos építmények, tárolók nem létesíthetők. Amennyiben más módon nem oldható meg a gyűjtőedények elhelyezése, azokat megtervezett módon vagy kifejezetten ilyen célra kialakított esztétikus, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény tárolóban lehet elhelyezni.

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



Az akadálymentes közlekedés helyes megoldása.

4.1. Telepszerű lakóterület: lakótelep



Megőrzendő a sok zöldfelület.



A környezethez nem illeszkedő árusító pavilon.



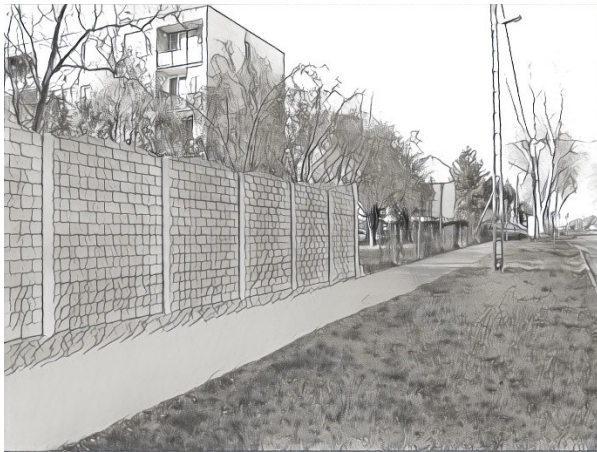
Rendezetlen, ideiglenes jellegű pavilonok.



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.

4.1. Telepszerű lakóterület: lakótelep



4.1. Telepszerű lakóterület: lakótelep

4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark



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.

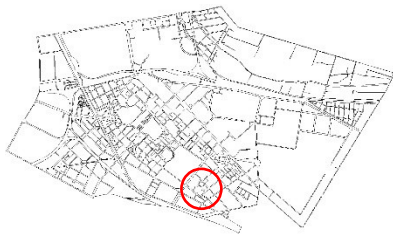
A belső városrészekben és a kerületközpontokban a leggyakoribb a városias tömbös zárt sorú vagy keretes beépítés zárt (esetleg felnyíló) belsővel. Szintén elterjedt forma a látszólag a városszövetbe illeszkedő öntörvényű tornyok halmaza, ahol az épületek az egyediség jegyében sem egymással, sem a környező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

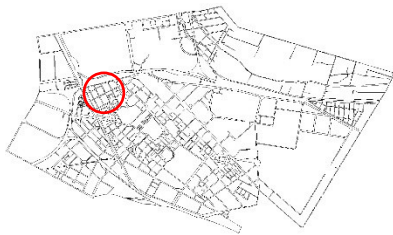
A kerületünkben létesült jelentősebb lakóparkok a Kőbányai úti Tara Liget, a Tavasz utcai Rózsaliget, a Somfa utcai Somfa liget és a Zágrábi utcai Pöttyös terasz lakóparkok. A magas beépítési intenzitás elérése érdekében 5-12 szintes, nagyvárosias magassággal épült, mozgalmas tömegekkel megjelenő lakóházak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

Rózsaliget lakópark

4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark

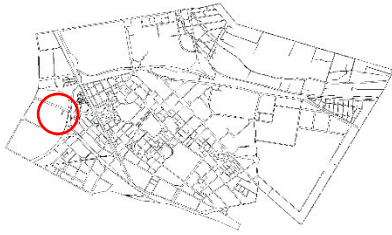


Tulipán lakópark

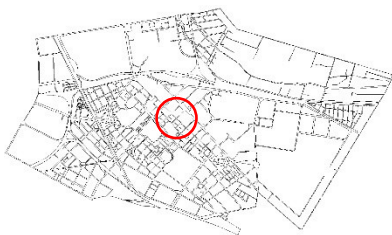


Taraliget lakópark

4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark



Árnyas lakópark



4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark

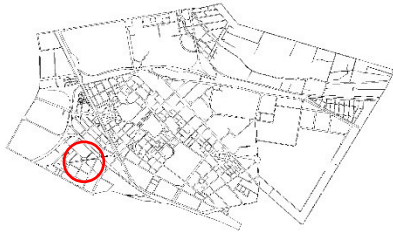


Pöttyös terasz lakópark



4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark

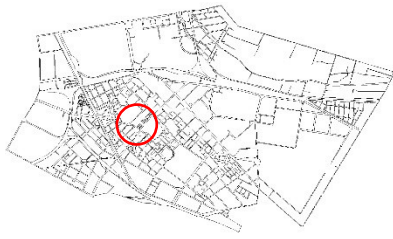
Somfa liget lakópark (OTP)



új beépítés a lakópark területén

4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark

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 sematikusan 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, tetősíkban elhelyezett ablakokkal. A tetőfelépítmények kerülendők.

Jó és rossz példák:



A telepítés legyen a környezethez illeszkedő.

4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark



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 tömegformálása.



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



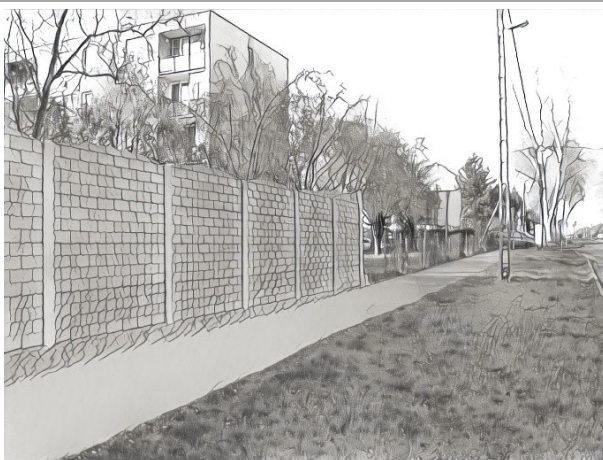
A tömegformálás, szín- és anyaghasználat ne legyen zaklatott.



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



A tetőforma ne legyen szabdalt, a környezethez nem illeszkedő, 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 a közterületről látható módon 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 sövényrel elválasztott, szögcsdrót 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 kérdés.

Ezért a lakóparkok építésénél parkoló csak épületben vagy terepszint alatt javasolt, a felszínen történő kialakítás nem támogatható, legfeljebb a vendégparkolók biztosítása. 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 felszíninek 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 felszíninek engedélyezett gépjárműtároló utólagosan nem fedhető le színekkel, sufnikkal.



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

4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark



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.

4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark



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.

4.1. Telepszerű lakóterület: lakópark

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 telep.

A XIX. század végén jellemző nagymértékű iparosodás következtében Budapest lakossága két és félszeresére nőtt. Ugrásszerűen fejlődött a gyáripar 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.

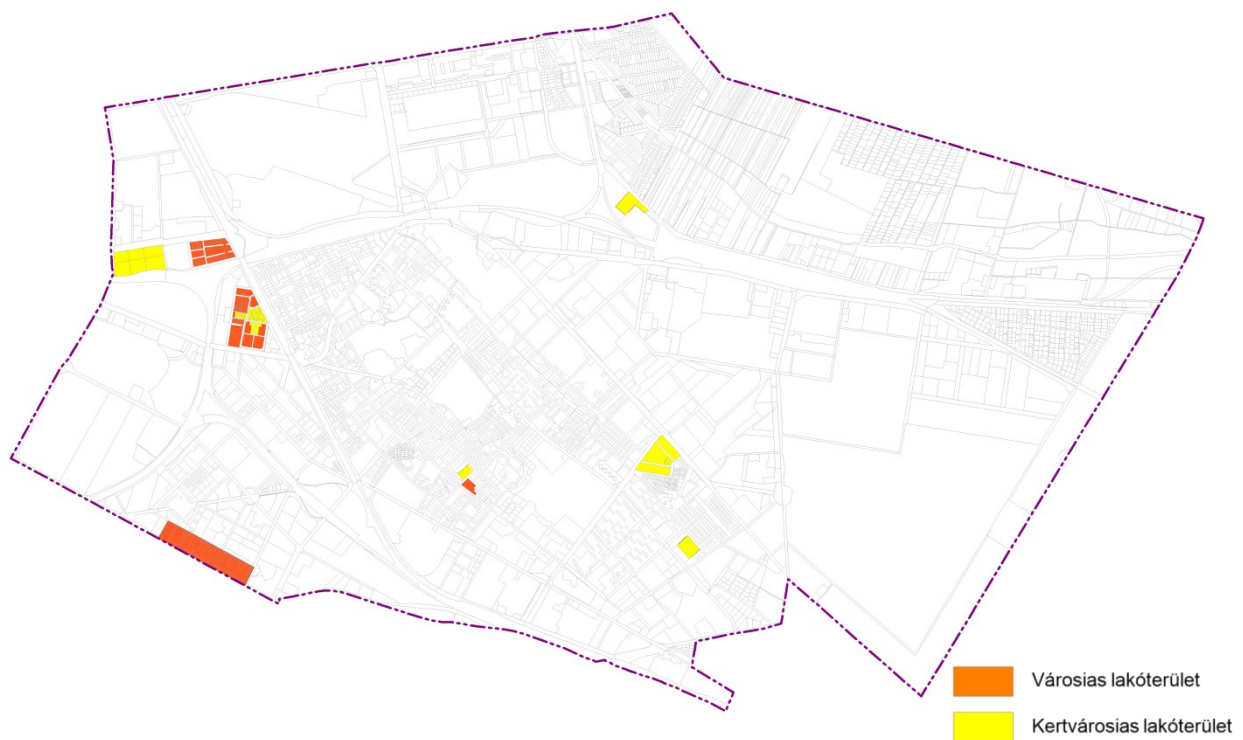
JELLEGZETES ÉPÜLETTÍPUS:

Városias történeti telepszerű lakóterület

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

Kertvárosias történeti telepszerű lakóterület

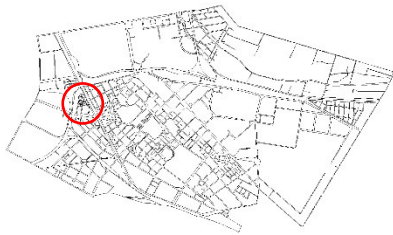
- Magastetős, fogatolt, 1-2 szintes, egyszerű architektúrájú épületek





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 kosárárvas 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 kosárárveskapuval s a fölötté hídként átívelő kétemeletes szárnnyal 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, fölötté 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, magastető 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 vakolatdísszel, a parapetmezőben pedig rombusz alakú díszítéssel.

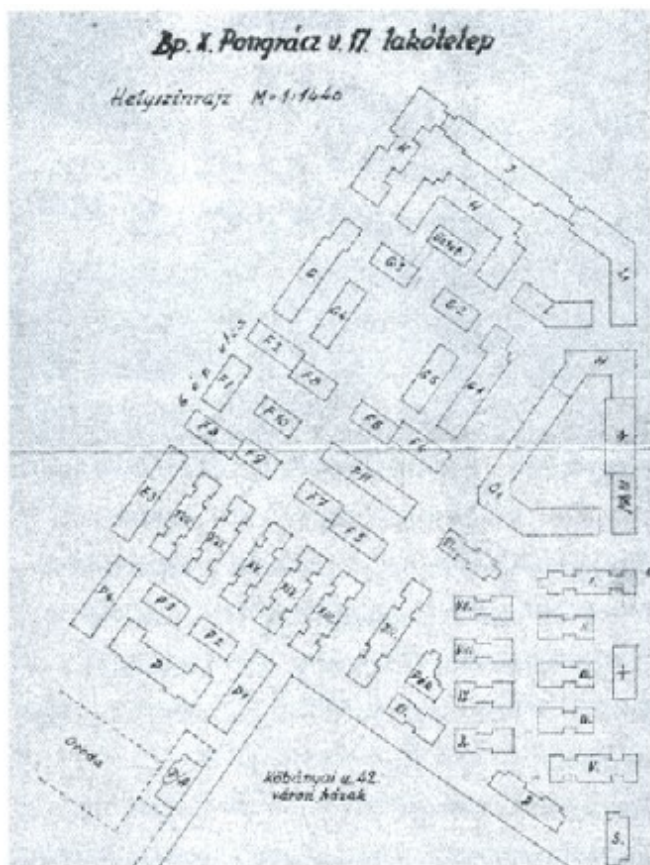
C1 jelű épület: kétemeletes, magas tetős, kislakásos bérház három kétfogatú szekcióval (szintenként két 2 szoba-konyhás lakás) és egy lépcsőzetesen eltolt kétfogatú szekcióval (szintenként egy 3 szobakonyhás és egy szoba-konyhás lakás)

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 állótéglány 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.



4.2 Történeti telepszerű lakóterület – városias történeti telepszerű lakóterület

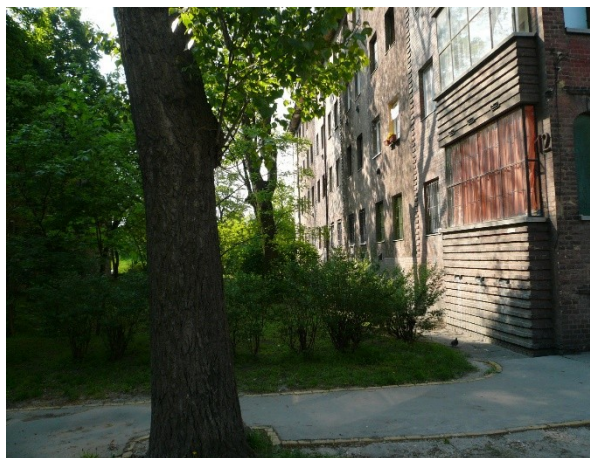


4.2 Történeti telepszerű lakóterület – városias történeti telepszerű lakóterület

Kis Pongrác lakótelep



Az épületegyüttes kerületi helyi védett egyedi és területi érték. Az épületegyüttes részletes leírása a kézikönyv 3. mellékletében olvasható.



Szárnyas lakótelep

4.2 Történeti telepszerű lakóterület – városias történeti telepszerű lakóterület



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 telepszerű lakásépítés szükségességét a háború után jelentkező nagyarányú lakáshiány indokolta, amit időben megelőzött a munkásainak és a tisztviselőinek épített vállalati telepszerű lakásépítés.

Az állami lakótelepeket a legszegényebbeknek szükséglakásként a legegyszerűbb kivitelben készítették. A történeti telepszerű 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 mindenkor anyagi helyzetéhez igazodva készültek, ezért a valaha tervezett, egységesen rendezett városkép ma már a rendezetlenség jegyeit mutatja.

A meglévő városias történeti telepszerű 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 ott megengedett, ahol ez a meglévő homlokzati 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, egységesen a teljes épületben megegyezik az eredeti nyílásosztású nyílásrendű, nyílásméretű nyílászáróval. Kedvezőtlen településképi szempontból, ha a nyílászáró cseréje esetén a régi tok megmarad és ahhoz illesztve kerül beépítésre az új ablak, illetve, ha az egyedi méretű nyílásméretbe kisebb szabványos méretű ablakot építenek be és toktoldóval egészítik ki a hiányzó részeket. Így a keret az eredeti kialakításnál jóval szélesebb, aránytalanabb, a bevilágító ablakfelület pedig jóval kisebb lesz.

A felújítás során új nyílás nem létesíthető.

A felújítástól függetlenül is gyakran megjelenő, **homlokzatátalakítás** 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 házilag építmények, tárolók nem létesíthetők. Amennyiben más módon nem oldható meg a gyűjtőedények elhelyezése, azokat megtervezett módon vagy kifejezetten ilyen célra kialakított esztétikus, a környezethez illeszkedő gyűjtőedény tárolóban lehet elhelyezni.

Az **akadálymentesítés** napjainkban szintén fokozott igényként jelentkezik. A bejáratírámparendszer 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 építtetők tőkeereje miatti takarékoság és a célszerűség. Ennek eredménye a típusházak és az ortogonális úthálózat alkalmazása.

A kor szellemének alapelve volt, hogy a családok 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.

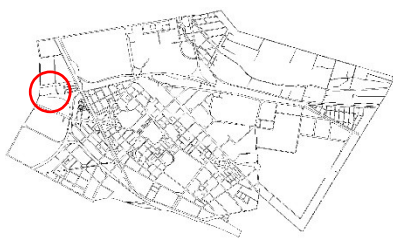
A kertvárosias történeti telepszerű lakóterületek jellemzője, hogy az épületek azonos korban, egységes tervek alapján, a megrendelő sajátos arculati jellemzői szerint készültek el.

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 fáskamra 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 mézarszéket, mosókonyhát, üres hordók helyiségét, kocsiszínt és szénkamrát

4.2 Történeti telepszerű lakóterület – kertvárosias történeti telepszerű lakóterület

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.

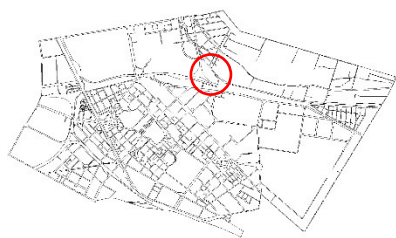


4.2 Történeti telepszerű lakóterület – kertvárosias történeti telepszerű lakóterület



4.2 Történeti telepszerű lakóterület – kertvárosias történeti telepszerű lakóterület

Rákos MÁV telep



4.2 Történeti telepszerű lakóterület – kertvárosias történeti telepszerű lakóterület

Magnezit munkás lakótelep



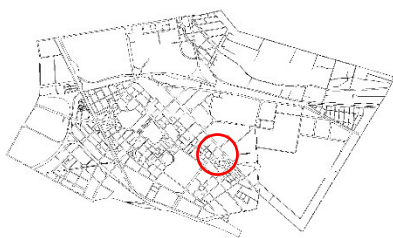
Az épületegyüttes fővárosi helyi védettségű érték.



4.2 Történeti telepszerű lakóterület – kertvárosias történeti telepszerű lakóterület



Kis Sibrik lakótelep



Az 1910-es években a főváros legszegényebbjei 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.

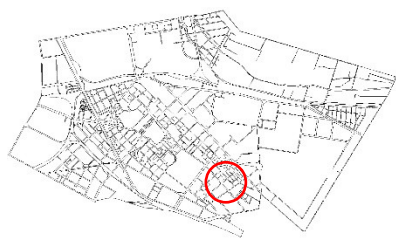
Az átmeneti-lakások építésének második szakaszában nem csak régi házakat újíttottak fel, hanem ismét sor került teljesen új telepek kialakítására is. Így létesülhettek újabb lakások a Sibrik Miklós és a Maglódi út által határolt területen is. A Sibrik Miklós úti átmeneti-lakásos építkezésre szintén két 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.



4.2 Történeti telepszerű lakóterület – kertvárosias történeti telepszerű lakóterület



Pénzügyőr tisztviselőtelep



Az épületegyüttes kerületi helyi védett érték.

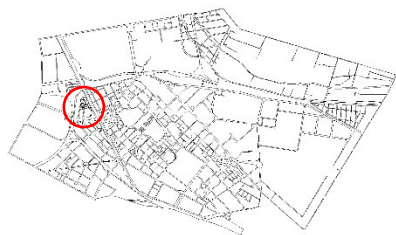
Az épületegyüttes részletes leírása a kézikönyv 3. mellékletét alkotó értékvédelmi kataszterben található.



4.2 Történeti telepszerű lakóterület – kertvárosias történeti telepszerű lakóterület

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 **jellegzetes tetőidomok** eredeti formájukban való megtartása – pl. a Magnezit lakóterületen alkalmazott oromzatos kontytető – 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** találhatók, a felújítás során ezek megtartandók, illetve felújítandók.

A védett tégl 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 nyílászárósztású, 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 hullámlappal, 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 telepszerű 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 felújítás során arra kell törekedni, hogy az ikerház egységes megjelenésű legyen



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 tiszttviselőtelep építészeti karakterét

4.3. Történeti kisvárosias lakóterület



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 értékőrzés és értékkeremtés 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 negyedet 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 közepén 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.



4.3. Történeti kisvárosias lakóterület



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

4.3. Történeti kisvárosias lakóterület

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 viszonyaikat 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. A kedvező légtérarány és az egységes utcafront megtartása érdekében az épület közterületi homlokvonala (homlokzata) ne nyúljon a közterület fölé.

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 **tömbbelsőik 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 légtérarányú 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. Ezeken az utcákon 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 csak a fal- és tetőarányok megtartásával 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.

Az egyik leggyakrabban jelentkező felújítási igény a meglévő lakóépületek régi faablakainak cseréje műanyag **nyílászárókra**. Az új nyílászárók kialakításának módja, színe, 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. Kedvezőtlen településképi szempontból, ha a nyílászáró cseréje esetén a régi tok megmarad és ahhoz illesztve kerül beépítésre az új ablak, illetve, ha az egyedi méretű nyílásméretbe kisebb szabványos méretű ablakot építenek be és toktoldóval egészítik ki a hiányzó részeket. Így a keret az eredeti kialakításnál jóval szélesebb, aránytalanabb, a bevilágító ablakfelület pedig jóval kisebb lesz.

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 lábazat.

4.4. Kertvárosi lakóterület



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 szempontoként 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 nagymértékű 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. Zártsorú 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 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 tetőaránnal rendelkező épület.



Kedvezőtlen a túl alacsony tető.



Kedvezőtlen a túl magas tető.



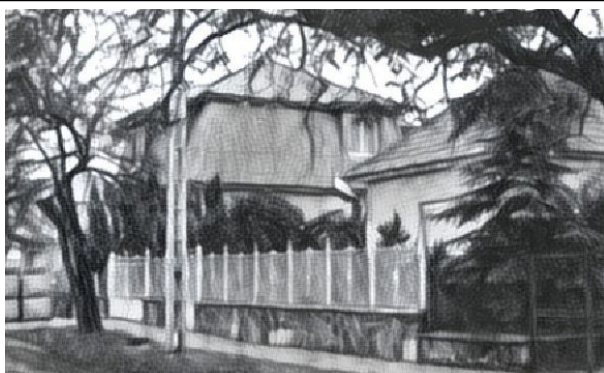
Kedvezőtlen a túl nagy tűzfal.



Kedvező a nem kiugró tűzfalas kapcsolat.



Kedvező megjelenésű, egységes magasságú utcakép.



Kedvezőtlen a túl nagy tetőaránnyal rendelkező manzárd tető.



Kedvező, jó arányú tetőtér beépítés.

Tömegformálás

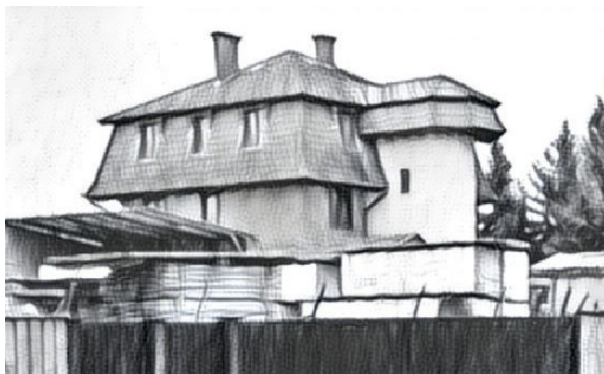
A beépült részeken jellemző az átalakulással járó formai zavarodottság, gyakoriak a túlbonyolított, zavaros megjelenésű házak, a többszörösen toldott épületek, a burjánzó tetőfelépítmények, melyek rontják a környék összképét. Egyszerű, letisztult formavilágot, az épület léptékének megfelelő, harmonikus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



Kedvezőtlen a túl sok kiszögellés.



Kedvezőtlen megjelenésű a sok formai elem és tömeg.

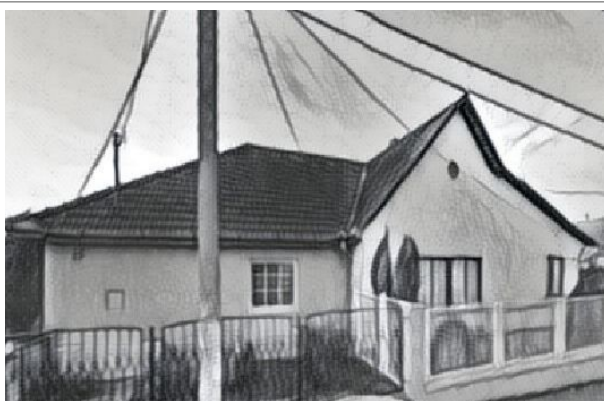


Kedvezőtlen megjelenésű a sok formai elem és tömeg.

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 összehatást 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 összehatást 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.



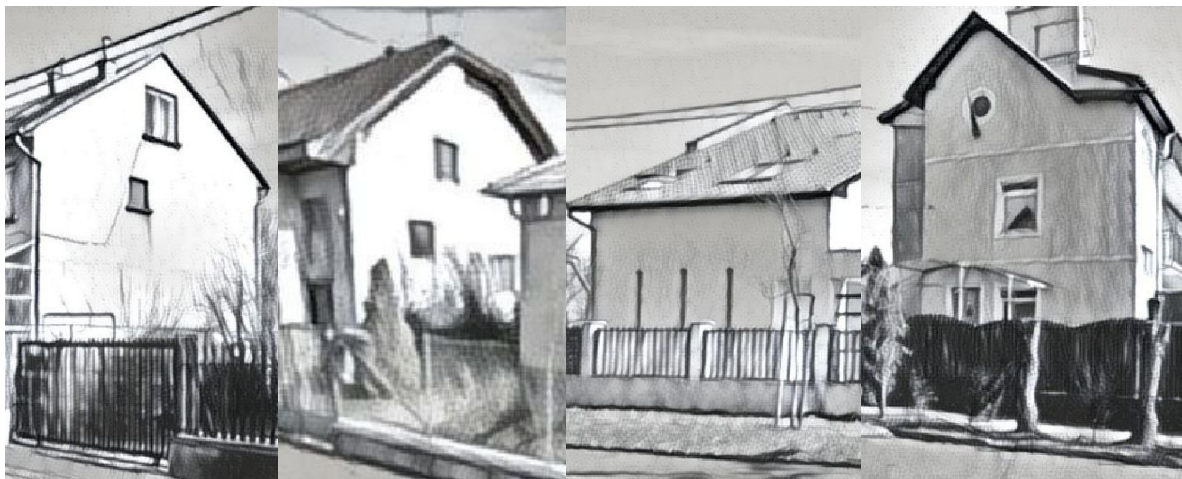
Kedvezőtlen a túl erőteljesen megjelenő függőleges tagolás.



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.

4.4. Kertvárosi lakóterület



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.



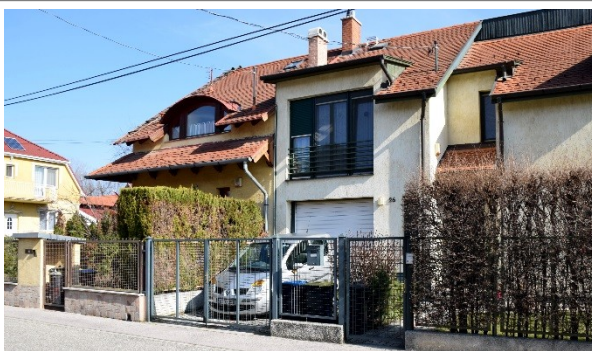
A kertvárosi jelleghez illeszkedő zöldkerítés alkalmazása.

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 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 emlékéül őrzik a Mázsa tér és Mázsa utca név is. A Mázsa tér környékén épült sertéspiac, amelyet 1861-ben adtak át egy 20 holdas területen. Fokozatosan innen látták el egész Budapest sertésfogyasztását, a környéki gazdák ide hozták hízsértéseiket 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 kapubejáratokkal, behajtási, parkolási problémákkal. A tulajdonviszonyok rendezetlensége nemcsak a használatban jelent konfliktust, hanem az átalakítások, felújítások és bővítések során is, tovább erősítve a heterogén összképet.



4.5. Nagytelkes és kistelkes gazdasági terület



4.5. Nagytelkes és kistelkes gazdasági terület



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 elrejteni. 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 arculatát visszatükrözve.

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, hanem – tükrözve a kort, amelyben született – kiegészíti azt.

Különösen új beépítéseknel 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 **telekméreteket** 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 (síkgúrában, 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. Alapelve, 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.



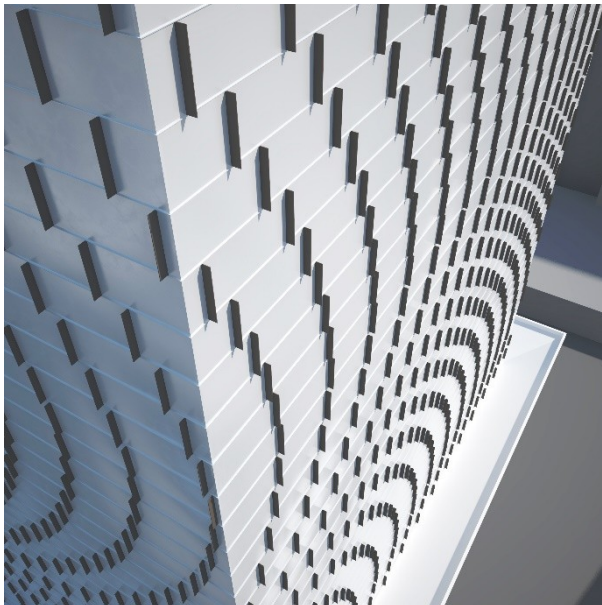
Új beépítés esetén fontos, hogy a beépítés karaktere a funkcióval összhangba kerüljön.



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 alakí és méretbeli különbözőségét igyekezni kell összefogottá tenni például a hasonló homlokzati megjelenéssel, anyaghasználattal és homlokzatkezeléssel.



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



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.



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 szűkös utcákban a homlokzati sík vertikálisan egy folytonos térfalként jelenjen meg.

4.5. Nagytelkes és kistelkes gazdasági terület

4.6. Történeti gazdasági terület



4.6. Történeti gazdasági terület



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. „iparmágnások” 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 egyiken impozáns toronyépítménnyel.

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 üzemben kívüli, csak igazgatási funkciót lát el, jövője bizonytalan. A terület kiemelkedő értéke a Maglódi út menti téglahomlokzatú épületsor, melynek díszítményei és toronyépítményei hatásosan reprezentálják a korabeli új arisztokrácia hatalmát.

A Hungária körút, Kőbányai út, vasútvonalak határolta Északi Járműjavító kezdetben vasúti kocsikat gyártó magánvállalatként, 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 Andrássy 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 raktárcsarnokok között csak burkolt felületű manipulációs terek alakulhattak ki.

A historikus, részint már szecessziós, premodern jegyeket is hordozó épületek közé a későbbi korszakokban változtatott 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.

4.6. Történeti gazdasági terület



Dréher Sörgyár

4.6. Történeti gazdasági terület



4.6. Történeti gazdasági terület



Globus Konzervgyár



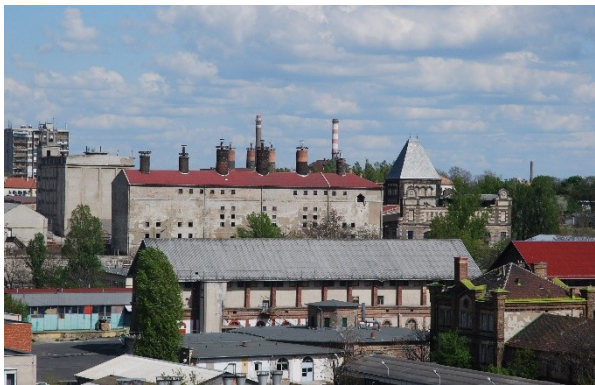
4.6. Történeti gazdasági terület

MÁV Északi járműjavító



4.6. Történeti gazdasági terület

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 hód farkú 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, építészetileg 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 bemutatathatók, 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.

4.6. Történeti gazdasági 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



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 Centruma 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.

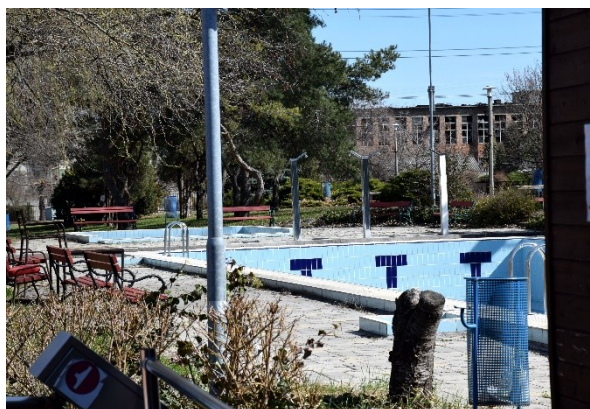
Az épületek között megtalálhatóak a szabadtéri sportpályák szociális épületei (öltöző, lelátó stb.), fedett sportcsarnokok (elsősorban ipari típusszerkezetekkel) és az istállók téglapépületei. A nagy alapterületű épületek (lelátók, nagy fesztávú csarnokok) főként acélszerkezetűek, többségük egyedi lefedésű és tetőformájú (pl. dongás, félíves). 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 funkcionalista, acél- vagy vasbeton szerkezetű, többségében földszintes építmények.

Sportliget

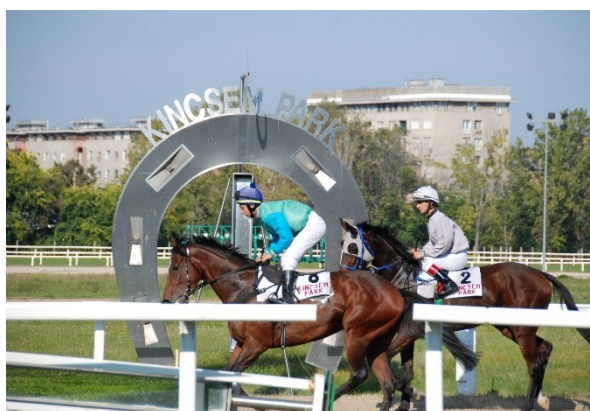
4.7. Különleges sportterület



4.7. Különleges sportterület



Kincsem Park



4.7. Különleges sportterület



Spartacus sporttelep és a Richter Gedeon Pihenőpark látképe



Richter Gedeon Pihenőpark



4.7. Különleges sportterület



Törekvés Sporttelep



4.7. Különleges sportterület



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.

4.7. Különleges sportterület



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.

4.7. Különleges sportterület



Kedvező a kerítés zölddel történő felfuttatása.



Kedvező az áttört kerítés alkalmazása.



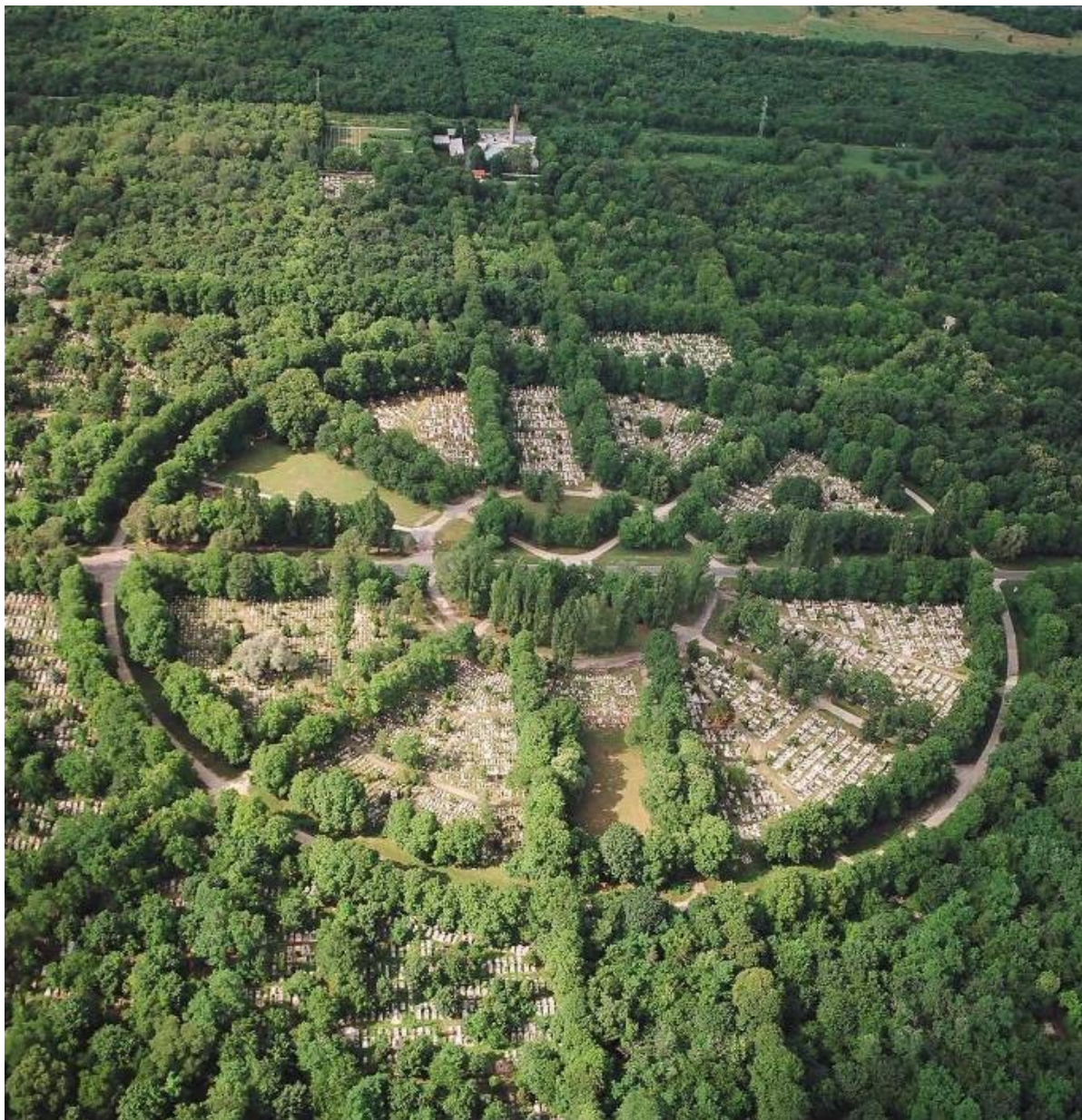
Kedvezőtlen az áttört kerítés utólagos takarása.



Kedvező a tömegformálás, az épület megjelenése



Kedvező a tömegkialakítás, az épület megjelenése



4.8. Temető

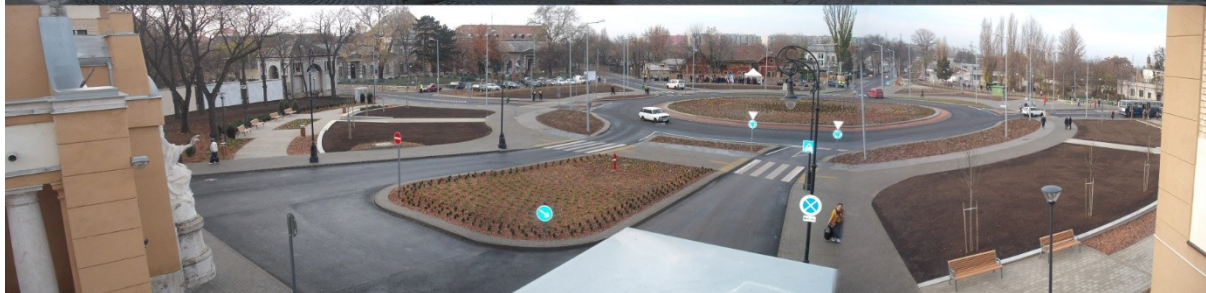
Budapest legnagyobb temetőjét 1886-ban hozták létre az egykori Drasche téglagyár és a kőbányai szőlők közötti külső fekvésű területen. Az Újköztemetőt a század folyamán összesen öt alkalommal bővítették, így ma már mintegy 207 hektáron terül el, 301 parcellával. A nemzeti emlékhelyként is szolgáló temető 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.

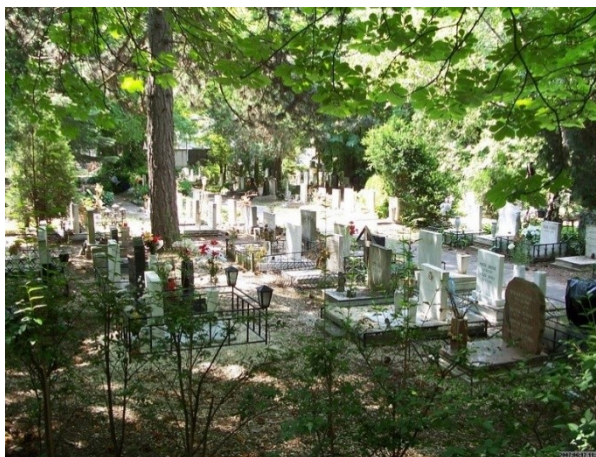
Jelentősebb épített elemek között síremlékeket és a temetői szolgáltatást biztosító épületeket találunk: múlt század elején épült impozáns főbejárati épület, a múlt század első felében épült ravatalozó, közelmúltban megnyílt Urna Pantheon, hősi katonai emlékművek, amelyek harmonikusan illeszkednek a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



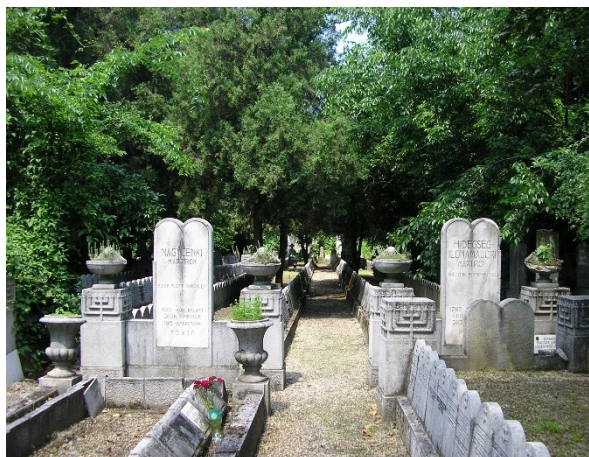
4.8. Temető



4.8. Temető



4.8. Temető



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, hivatkozó 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 összsképe



4.9. Intézményterület

Zárt intézményterület

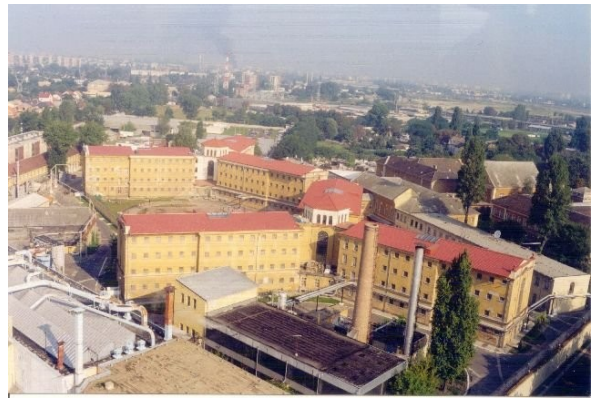
A kerületben több helyen találhatóak olyan zárt intézményterületek, amelyekre a bejutás fokozottan ellenőrzött és korlátozott. Két területen koncentráltan jelennek meg ezek a zárt intézmények: a kerület északnyugati részén, a Hungária körút, Kerepesi út, Pongrácz út, Salgótarjáni út által határolt területen rendvédelmi és honvédelmi objektumok (Készenléti Rendőrség, Terrorelhárítási Központ, Nemzeti Közszerológiai Egyetem Hadtudományi és Honvédtisztképző Kara), a Rákoskeresztúri Újkezemető 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 szögessdróttal, 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 mívész 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 Közszerológiai Egyetem Hadtudományi és Honvédtisztképző Kara működik – reprezentatív igényű 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 Újkezemető felőli igazgatási épület szimmetrikus kialakítású homlokzata és előkertje kommunikálni igyekszik a környezetével, az intézmény többi oldala azonban teljesen zárt.

4.9. Intézményterület

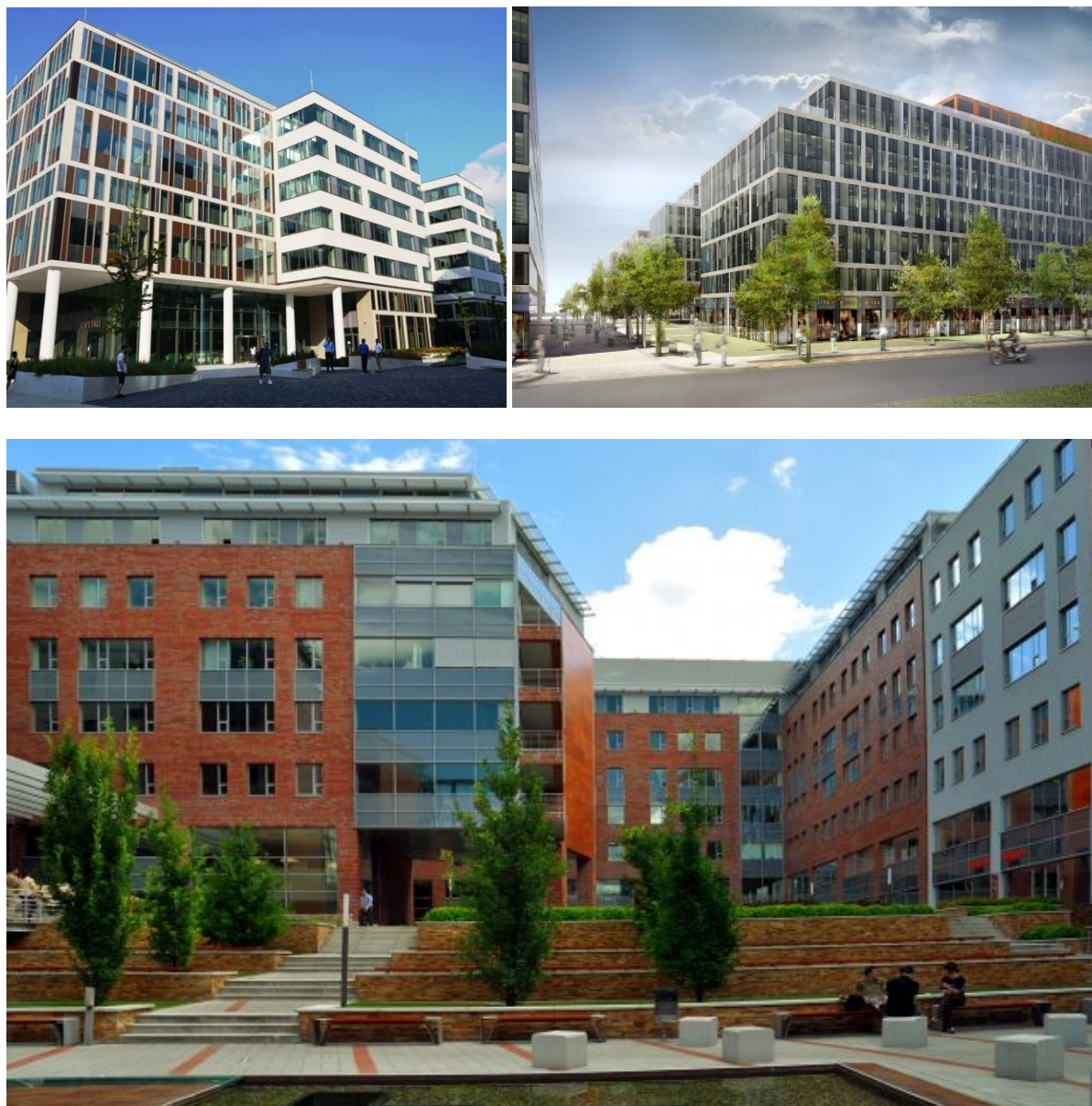


4.9. Intézményterület



Általános intézményterület

Az általános intézményterületek építészeti kialakítására a tagolt tömegalakítás, az egy-egy épületen megjelenő karakteres építészeti homlokzati elemek jellemzők, például az irodaépületek esetében:



4.9. Intézményterület

Nagyvárosias intézményterület

A nagyvárosias intézményterületek jellemző építészeti formálása általában egy-egy nagyobb tömbön belül több épülettömegre tagolt módon kerül kialakításra, például a nagyobb bevásárlóközpontok esetében:





Ajánlások

*A **zárt intézményterületek** 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 védettségű 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 **zöldfelületek** 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 épületet 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.

Az **általános intézményterületen és a nagyvárosias intézményterületen** 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. 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 téglá architektúra megtartásával.



Kedvező az épületfelújítással járó beavatkozás az alul hasznosított területeken.



Kedvező napelem elhelyezés a magastetőn.



Kedvező a hosszú épülettömeg, homlokzat vertikálisan tagolása.



Kedvező a nagyvárosias intézményterületen az épületek közötti gyalogos felületek magas színvonalú, kertépítészeti eszközökkel történő kialakítása.



Kedvező az általános intézményterületeken kialakított közintézmények igényes, a használatot tükröző építészeti megformálása.



Kedvező az általános intézményterületeken kialakított közintézmények igényes, a használatot tükröző építészeti megformálása.



Kedvező a meglévő, műszakilag elavult épületek korszerűsítése és kortárs építészeti eszközökkel történő megújítása.



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 évekkel 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 újrapozicionálását a kerület életében.

Gyógyszergyári út – Fehér út – MÁV terület



4.10. Átalakuló terület

Mádi utca – Újhegyi út környéke



Gumigyár utca – Felsőcsatári út környéke



4.10. Átalakuló terület

Gyömrői út -Újhegyi út sarka



Előd utca- Harmat utcai terület



4.10. Átalakuló 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 karaktértérképen jelölt színes csíkozás utal az átalakulás tervezett irányára.

a) nagyvárosias intézményterület

b) telepszerű lakóterület

c) nagytelkes gazdasági

d) kistelkes gazdasági

e) tematikus park

f) általános intézményterület

Az átalakuló területeken, amelyek **nagyvárosias intézményterületi, 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.

Az **átalakuló általános és az átalakuló nagyvárosias intézményterület** esetében az 4.9 fejezetben felsorolt ajánlásokat kell szem előtt tartani.

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

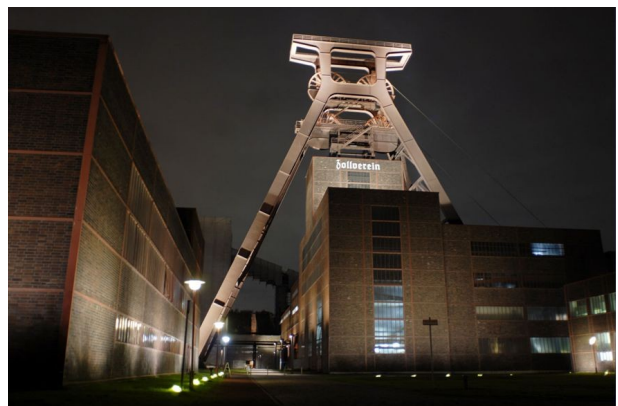
Az **átalakuló gazdasági területeken** a versenyképesség növelése, a tudásalapú gazdaság megerősítése és a szolgáltató jellegű tevékenységek irányába való elmozdulás a cél. Nem támogatandó környezetterhelő termelőtevékenységek megtelepedése és a jelentősebb szállítási tevékenységet vonzó raktározási 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

4.10. Átalakuló terület

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. Mindezen követelmények elérése és a tematikus park jövőjének részletes meghatározása tervpályázat keretében tud megvalósulni.

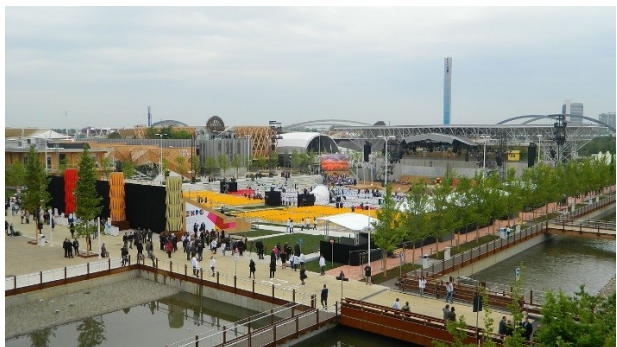
Előképek a tematikus parki területekhez:



4.10. Átalakuló terület



4.10. Átalakuló terület



4.10. Átalakuló terület



4.11. Zöldmezős, újonnan beépülő lakóterület



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 fölszínen,
az utcai fronton zárt sorú, a tömbbelső felé
zöldfelületű tömbtelkes kialakítás*



alapintézmény, bölcsőde



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



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

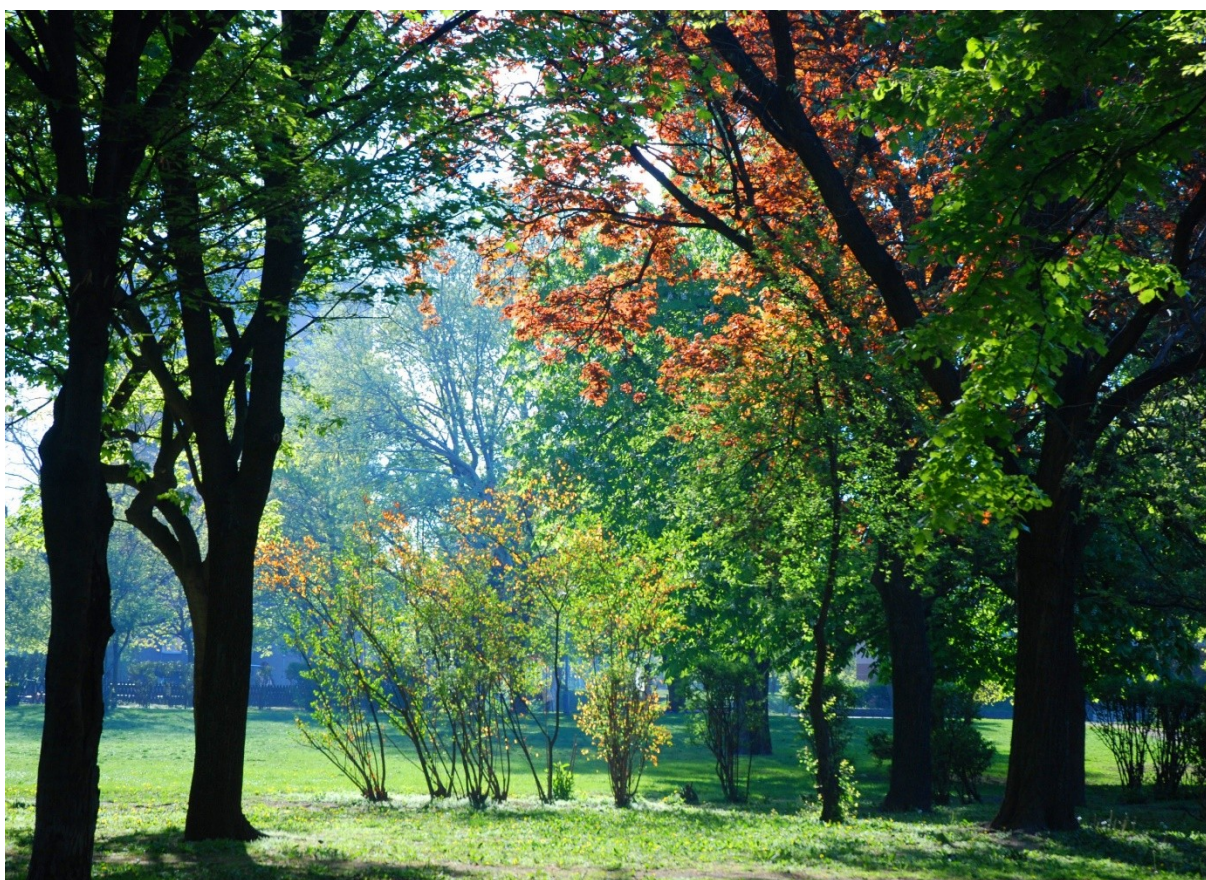


sorház, láncház (csoportházak beépítés)

4.11. Zöldmezős, újonnan beépülő lakóterület



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 m²-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, Kékvirág park 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 rendszerelemei szoros kapcsolatban vannak a szomszédos kerületek zöldfelületi rendszerével. Az Újköztemető és a mellette húzódó erdősáv 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



4.12. Zöldterület: természetközeli terület





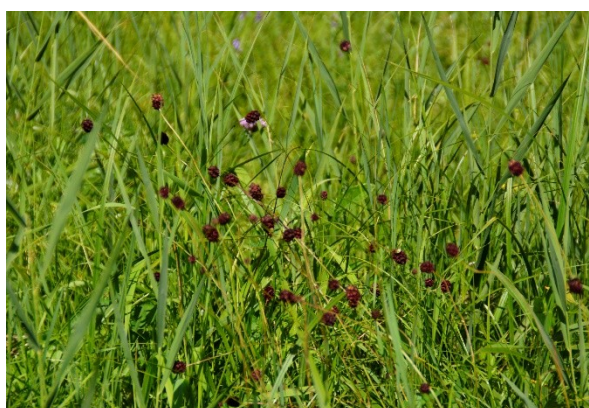
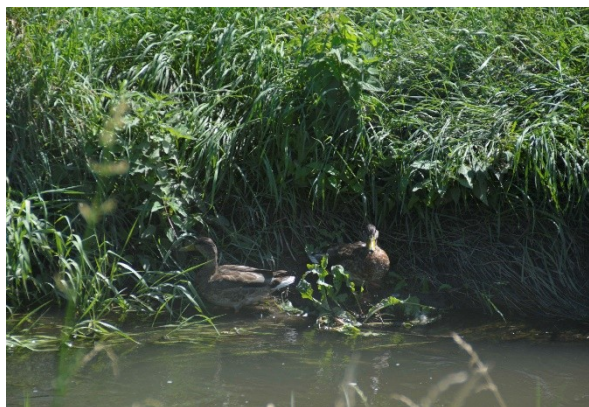
Zöldterület: erdőterület

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.



4.12. Zöldterület: erdőterület

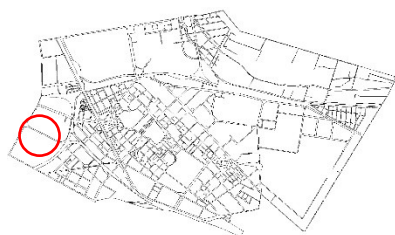




Zöldterület: városi park (városi és kerületi jelentőségű parkok)

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



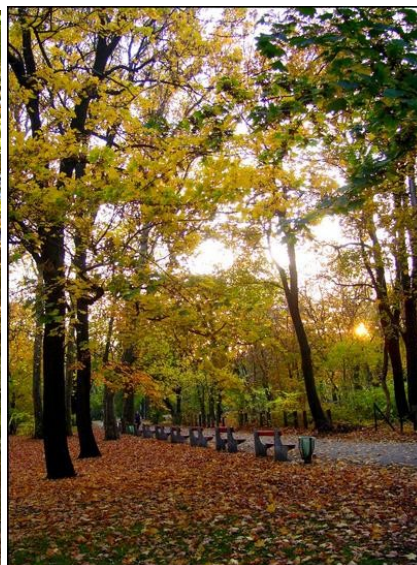
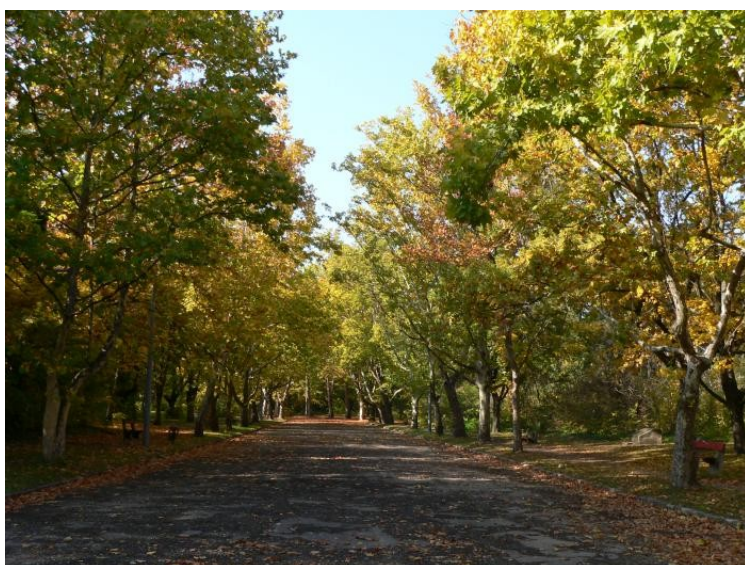
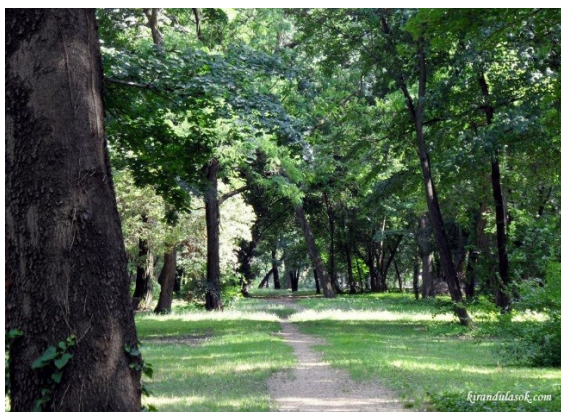
Budapest legnagyobb és talán egyik legnehezebb sorsú közparkja a főváros mértani súlypontjában található, sajnos ma is mostoha sorsú, gazdátlan és leromlott állapotú külteleki parknak számít. A száz hektárnál nagyobb kiterjedésű, legzöldebb városi park jelentős szerepet tölt be a főváros zöldterületi 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 helyszínül 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.

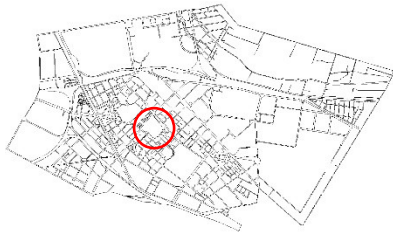
A parkban nincs jellegzetes épülettípus. Az építményeket fokozatosan, egyenként telepítették be, nem egy átfogó parkfejlesztési koncepciót követve, ezért elhelyezkedésük esetleges, megjelenésük és karakterük változó, jelenleg legismertebb épülete a TIT Budapesti Planetárium. Műemléki védettség alatt 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: Ilseman 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.

4.12. Zöldterület: városi park

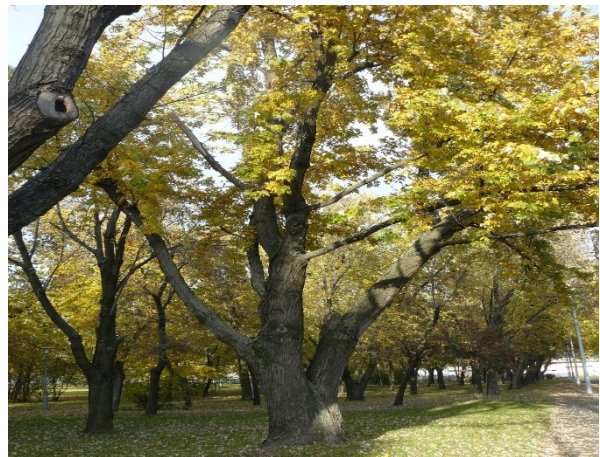


Óhegy park

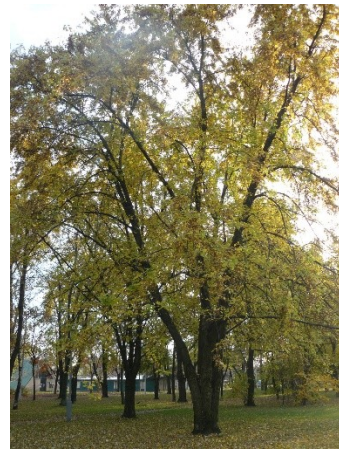


A kerület legmagasabb pontján épült Óhegy park egy korábbi téglagyári bányagödör területén létesült a 1970-es évek első felében, mintegy 20 hektárnyi területen. A park déli, Szlávy utca felőli részén pincerendszer húzódik (Óriás pince). A kőbányai összefüggő pincerendszeren kívül a kerületben ez a legnagyobb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

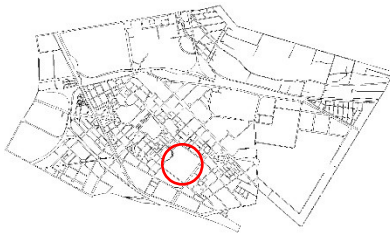
A park térszerkezete köríves, sugaras rendszerű, kiterjedt zöldfelületek mellett értékes fákkal is büszkélkedhet (mamutfenyő, feketefenyő faegyedek és facsoport, kőrisek, tölgyek, hársak). A területen főként erdészeti csemetékből történt fatelepités. A park belsejében a tömör állományok felszakadoznak,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



4.12. Zöldterület: városi park



Gergely park



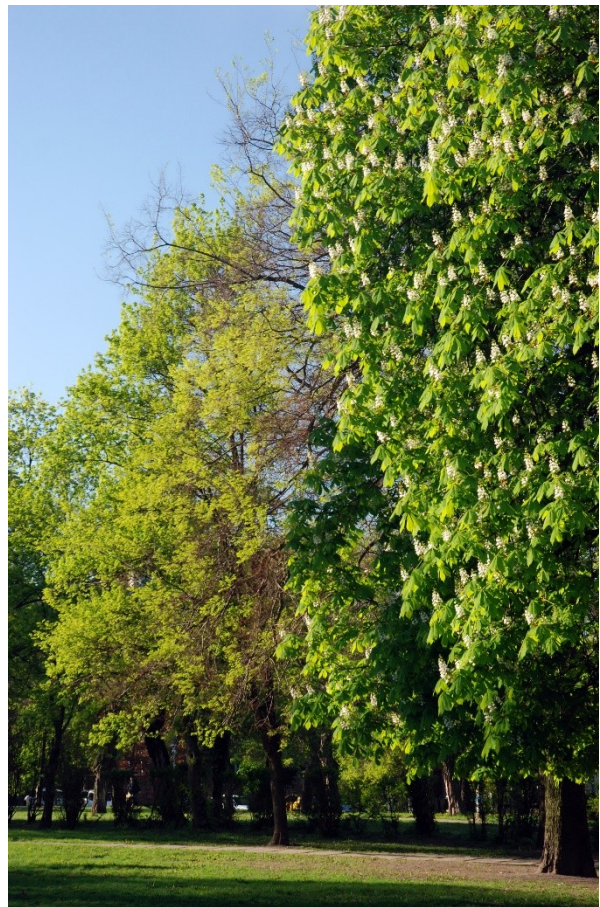
A nem kiépített, távlatban közparkként hasznosítandó terület jelenleg lezárt terület. Az egykori feltöltött bányagödör fásításra jelenleg még nem alkalmas területe most még sivár képet mutat. Az átmenetileg energiafűvek telepítésére alkalmas terület távlatban változatos rekreációs és sportfunkciókat 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.

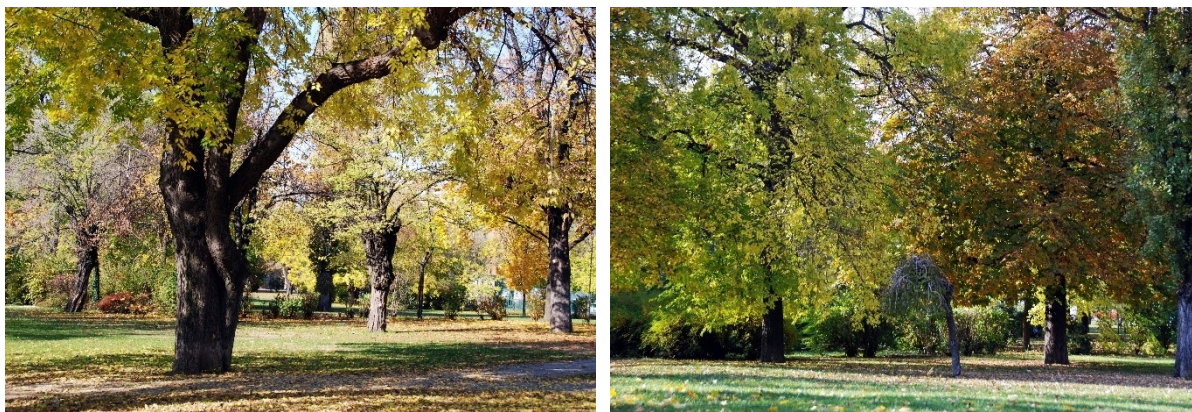


Rottenbiller park



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 zóldsávok 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 Rákospatak 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 újrahasznosítására 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 felszabdadják 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 újrahasznosítása 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 Hizláló 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 közhasználatú 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.



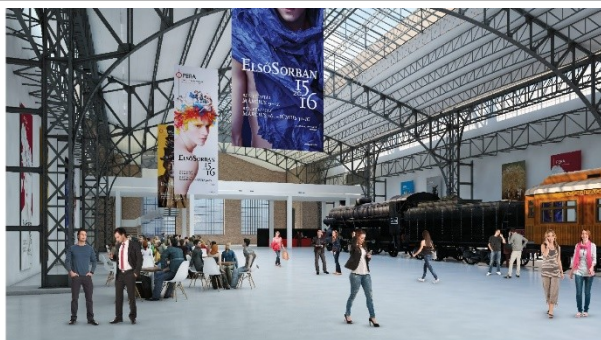
A vasúti megállók felújítása, átépítése a közösségi közlekedési körülményeit javítja.



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.



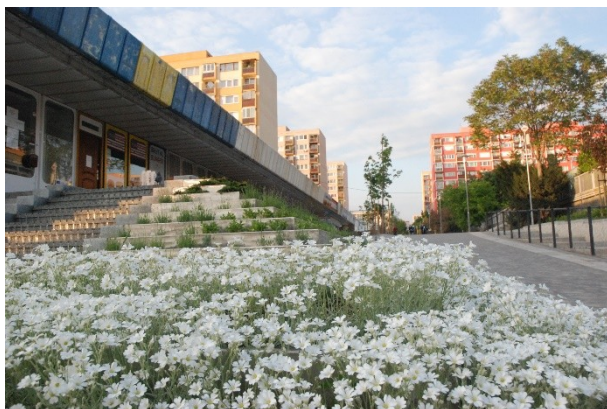
4.14. Közterület: cégér, üzletfelirat

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

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

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

4.14. Közterület: cégér, üzletfelirat



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 **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.

A **tájékoztató eszközök, mint a cégér, üzletfelirat és a reklámot nem tartalmazó irányítótábla** 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 tájékoztató eszköz, 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 fényvisszavető anyagból nem készülhet, valamint közúti jelzéseket, azokkal összetéveszthető ábrákat, feliratokat, fényeket, továbbá a közúti jeléstechnikában 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 közcélú tárgyak 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 közcélú tárgy, 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 vendéglátó teraszok elhelyezésénél fontos a megmaradó közlekedési felületek használhatósága, ezért ezen méretek meghatározása szükséges. A 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 vendéglátó terasz csak akkor helyezhető el, ha a járda, vagy a gyalogos utca szélességének legfeljebb 50%-a kerül igénybevételre, 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.

Szolgáltató automata önállóan nem helyezhető el, kivéve a parkolójegy-árusító automatákat, valamint a tömegközlekedési megállókban létesített tömegközlekedési jegyárusító automatákat.

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.

4.14. Közterület: cégér, üzletfelirat



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



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



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



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 rendeltetésszerű 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 elévítí 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)*

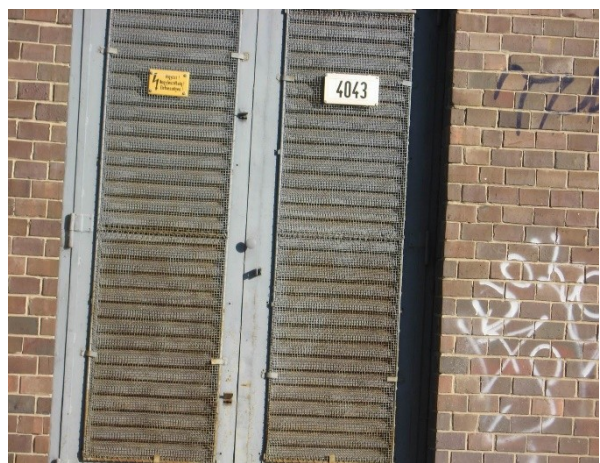
a hírközlés közműrendszerei

*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.

4.14. Közterület: közlekedési és közmű építmények

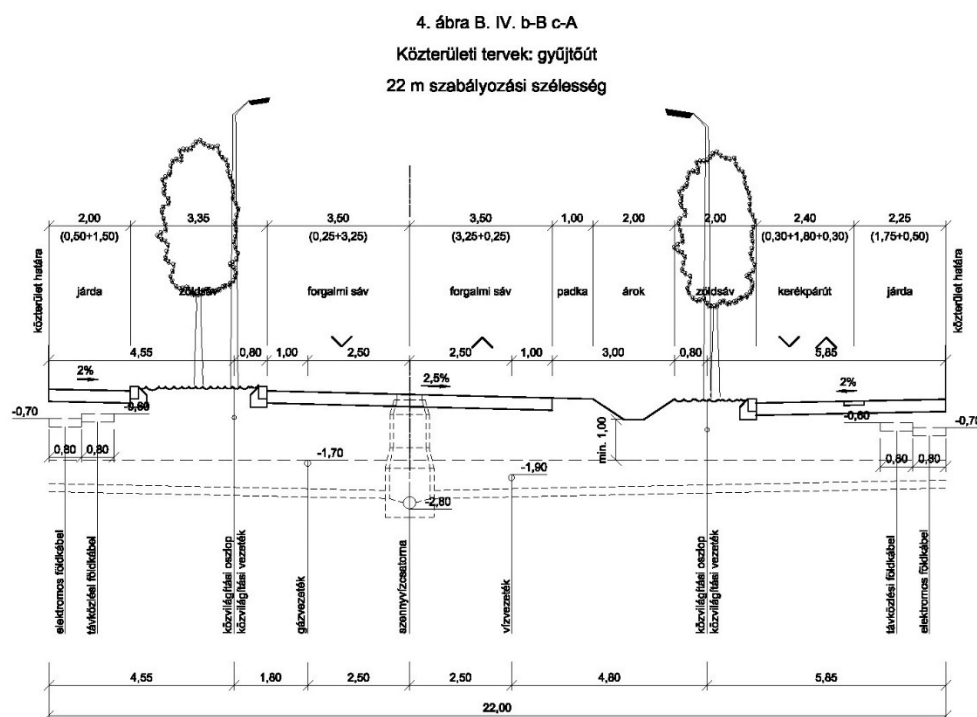


4.14. Közterület: közlekedési és közmű építmények



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 rezgésáttalom 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 szétszór, 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 közműkiépítéseknél 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 igénnyel. 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 **tornyok** 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.

4.14. Közterület: közlekedési és közmű építmények



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.



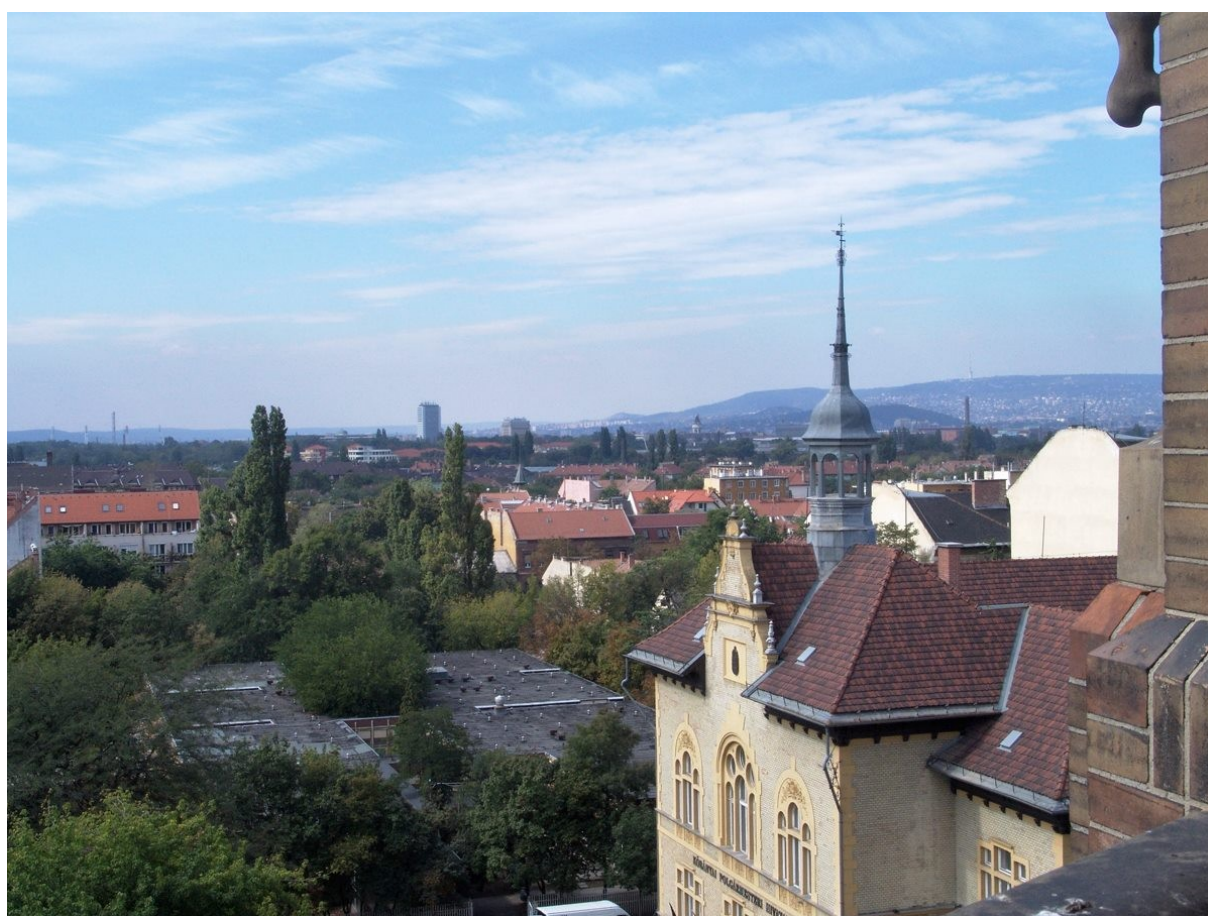
Városképileg kiemelt területeken, vagy jelentősebb végállomások, közműépítmények esetében célszerű tervpályázat lebonyolítása.



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 szögől tárul a szemlélő elé.

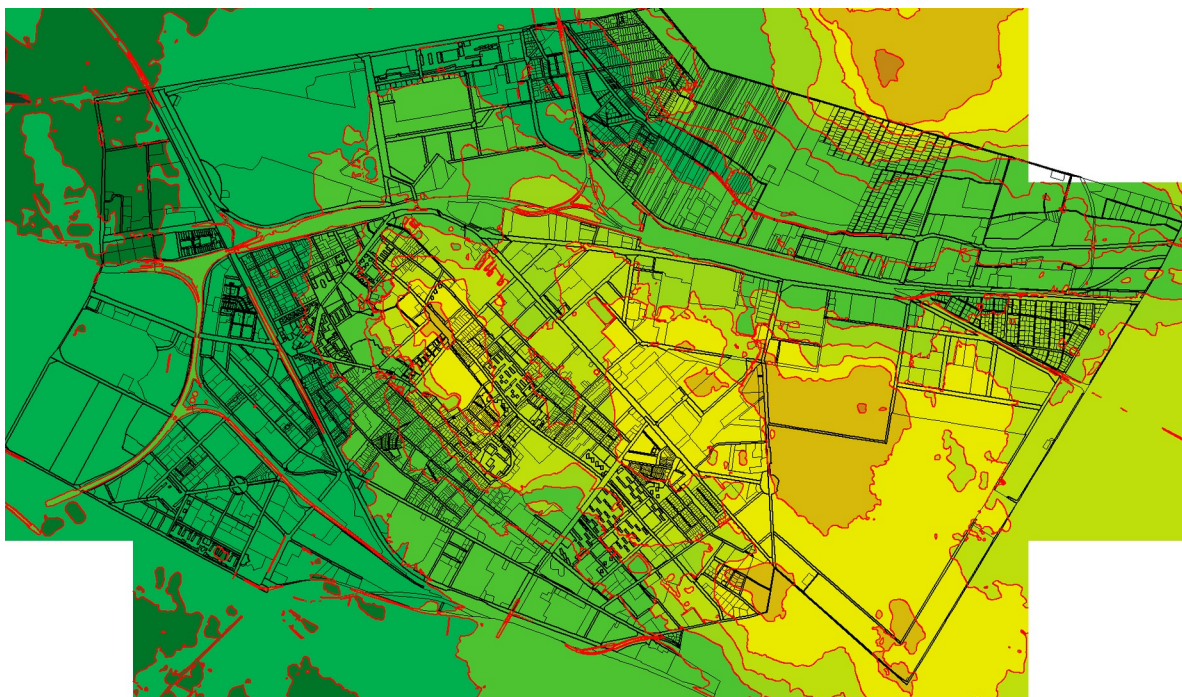
A rálátás a kilátás inverze. A rálátásban érvényesül a településrész komplex látványa, beleértve a domborzat, a táj és az építmények, a természeti és a táji környezet identitáshordozó vizuális megjelenését. A látvány egyben identitáshordozó.

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)

4.15. Kilátásvédelem



4.15. Kilátásvédelem



4.15. Kikötésvédelem





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 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 lógjanak 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.

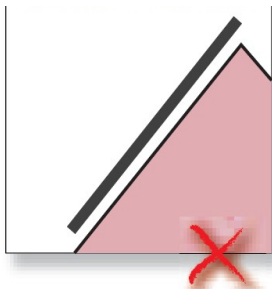
Kerülendő az olyan napelem, vagy napkollektor alkalmazása, amelynek felülete csillogó, visszatükrözi a ráeső napsugarakat.

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

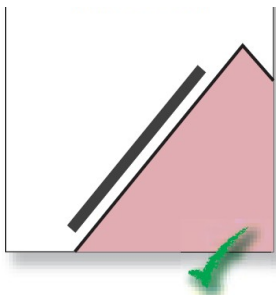
Helyi védelemmel érintett épületek közterület felé néző tetőfelületén és homlokzatán táblás napelem, napkollektor nem helyezhető el csak színben, formában is harmonizáló napelemes cserép.

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

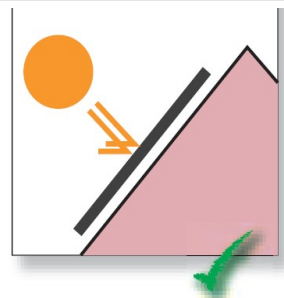
Jó és rossz példák:



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.

4.16. Napelem / napkollektor elhelyezés



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.

4.16. Napelem / napkollektor elhelyezés



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.



Kedvezőtlen a lapostetőn elhelyezett, nagy hajlásszögű, többszintes 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.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

A Településképi arculati kézikönyv jelen értékvédelmi fejezete a kerület teljes közigazgatási területére kiterjed.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény fogalommeghatározásait tartalmazó 16. § 58. pontja szerint helyi emlék a hazánk építészeti örökségének a helyi, települési, településképi szempontból jelentős építménye, táj- és kertépítészeti alkotása, helyszíne, meghatározott környezete, amelyet az önkormányzat rendeletben helyi emlékké nyilvánít. A helyi építészeti örökség védelme Budapesten a fővárosi helyi védelemre és a kerületi helyi védelemre oszlik, céljaik, valamint a célok elérését segítő ajánlásaik és vonatkozó rendeleteik egymással összhangban kerülnek meghatározásra.

Fentiek értelmében jelen értékvédelmi fejezet elsősorban a kerületi helyi, területi és egyedi védelmet élvező értékekre, történeti jelentőségű beépítéssel és épületállománnyal rendelkező, településképi szempontból meghatározó területekre, épületegyüttesekre és épületekre vonatkozik. A fejezet a Főváros településképi arculati kézikönyvének figyelembevételével, az abban foglaltakkal összehangolt tartalommal készült, és kitér azon fővárosi védett értékek bemutatására is, amelyek a történeti kisvárosias és a történeti telepszerű területeken a településképi meghatározó elemei.

Az örökségvédelmi célok elérése érdekében a vonatkozó településképi rendeletek határozzák meg az építészeti örökség helyi védelmének feladatait:

- a kerületi helyi védelem alá tartozó épületek védelmét a településképi védelméről szóló 15/2019. (VI. 27.) önkormányzati rendelet,*
- a fővárosi helyi védelem alá tartozó épületek védelmét a településképi védelméről szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendelet szabályozza.*

A településképi rendeletekben megfogalmazott feladatok közé tartozik az építészeti, építészettörténeti, várostörténeti szempontból védelemre érdemes építmények, épületegyüttesek körének számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, továbbá a helyi védettségű építészeti örökség károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

A rendeletek szabályozzák továbbá a helyi védelem keletkezésének és megszűnésének módját, a védett épületekre vonatkozó korlátozásokat és kötelezettségeket, továbbá lehetőséget teremtenek a védelem alá helyezett építmények és épületegyüttesek felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák támogatására.

Az Önkormányzat vissza nem térítendő támogatást nyújt pályázati úton a helyi értékek közül a lakóépületek tulajdonosai részére az évente meghirdetésre kerülő „A védett építészeti értékek megőrzésének támogatására” elnevezésű pályázaton.

A Településképi arculati kézikönyv jelen értékvédelmi fejezete összefoglalja az értékvédelem legfontosabb céljait, valamint ajánlásaival segítséget nyújt a kitűzött célok eléréséhez, a településképi védelméhez, az értékőrző felújítások és átalakítások megvalósításához.

Az ajánlásokat az alábbi bontásban sorolja fel:

- általános jellegű ajánlások;*
- ajánlások a védett építészeti értékek felújításához, átépítéséhez;*
- ajánlások a történeti kisvárosias lakóterületek épületeinek felújításához, átépítéséhez;*

- ajánlások a történeti telepszerű lakóterületek épületeinek felújításához, átépítéséhez;
- ajánlások a történeti gazdasági területek épületeinek felújításához, átépítéséhez.

A fejezet kiegészül a kedvező és kedvezőtlen beavatkozások példáinak fotókkal történő bemutatásával.

Célok

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

Az építészeti értékek védelmének célja a kerület településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek hiteles megőrzése és a település építészeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő átmentése.

A település ezen értékei a nemzet kulturális kincsének részei, ezért megóvásuk, fenntartásuk jelentőségükhöz méltó használatuk és megfelelő bemutatásuk közérdek.

Cél a minőségi fejlesztések ösztönzése, a régi és új épített elemek harmóniájának megőrzése, megteremtése. Ennek érdekében alapvető az új fejlesztések céljainak helyes meghatározása a történeti beépítés és a védett épületállomány megőrzési szempontjainak figyelembevételével.

Általános jellegű ajánlások

- Az értékvédelemmel érintett területeken a történetileg kialakult, meglévő településszerkezet és telekstruktúra, a településkép, az egyes beépítésekre jellemző utcakép és a környezettel való szerves, látványbeli kapcsolat megőrzendő.
- A védett épületállomány megőrzése és minőségi fejlesztése szükséges, eredeti, építészeti értéket képviselő elemeinek minél teljesebb megőrzésével és az épületek szakszerű helyreállításával, épületbontások elkerülésével.
- A védett építészeti érték a védelem fennállása alatt nem bontható el.
- Bontani csak a rossz állapotú toldalékokat és utólagos bővítményeket, illetve történeti karakterjegyeket nem hordozó épületrészt vagy melléképületet lehet.
- Ügyelni kell a védett épületek és a velük szomszédos ingatlanok közötti zavaró hatások kiküszöbölésére. A védett épületekkel szomszédos telkek vonatkozásában a védett épületekhez közvetlenül csatlakozó épületek/épületrészek létesítésének szabályozása szükséges a kedvezőtlen egymásra hatások megakadályozására.
- A védett érték környezetében törekedni kell arra, hogy az új beépítés a védett értékre figyelemmel, azzal utcaképi, településszerkezeti összhangban legyen. Az illeszkedés egyaránt biztosítandó a beépítés, az épülettömeg, a tetőforma, az ereszmagasság, a falaknyílások rendszere vonatkozásában.
- A területi védelem alatt álló helyszínek egységes szempontok szerinti kezelése szükséges, mely nemcsak az értékes, egyedi elemek, de az együttesek, együtt megjelenő látványok környezetükben, összképükben való megőrzését is biztosítja.
- Telepszerű beépítéseknél, vagyis az egyidőben és egységes építészeti gondolkodással megépült városszerkezeti egységek esetében törekedni kell az eredeti történetiség és a „típusos” beépítés/tömeg/tetőforma/architektúra egységes megőrzésére. A telepek önmagukra jellemző ornamentikákkal és építészeti stílusjegyekkel rendelkeznek. Ezek az egyedi építészeti motívumok, és tömegformálások adják a telepek egyedi „milióját”.

Meglévő épület átalakítása esetén igyekezzünk ezekből minél többet tovább éltetni a jövő számára.

- *A kerület jelentős részében történeti gazdasági területek találhatók. Ezek jellegzetességei, kéményei, ipari épületeinek sok esetben nívós téglahomlokzatai a településkép meghatározó elemei, megőrzésük, értékvédelmi szempontú helyreállításuk és megfelelő hasznosításuk az értékvédelem fontos feladata.*

Ajánlások a védett építészeti értékek felújításához, átépítéséhez

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:

felújítás esetén az épülettömeg, tetőforma, homlokzati jelleg megtartására (homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok stb.), valamint a helyes anyaghasználatra;

- *bővítés, átalakítás esetén az utcakép és a településszerkezet védett értékeivel való összhangra és illeszkedésre.*

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

- *az utólagos elemek, vagy a látványt rontó idegen részek eltávolítására;*
- *az elpusztult, de hitelesen rekonstruálható elemek visszaállítására;*
- *a védett értékek jellegének hatásos érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére.*

A helyreállítás során – amennyire ez lehetséges – törekedni kell a felújítási fázisok műszaki szempontból helyesen felállított sorrendjének meghatározására és betartására: elsőként ajánlott az épület nedvesedésének megszüntetése/csökkentése a pince/lábazati falak helyreállításával és a pince szellőztetésének biztosításával, valamint a felülről jövő be- illetve leázások kiküszöbölése a tető helyreállításával. A homlokzatok felújítása csak ezt követően javasolt.

Ajánlások a történeti kisvárosias lakóterületek védett értékeinek felújításához, átépítéséhez

Az ajánlások elsősorban a védett értékekre vonatkoznak, alkalmazásuk azonban a történeti kisvárosias lakóterületek egyéb épületeinek felújítása során is javasolt.

1. Alagsori/pincei falak és helyiségek:

- *A védett épületállomány nagy része alápincézett, kiemelt földszinttel megépített épület. A pincei/alagsori helyiségeket a magas lábazati sávban lévő fém pinceablakok világítják meg, illetve szellőztetik.*

Az épületek falazatai nagyrészt szigetetlenek, vagy a szigetelések tönkrementek, ennek megfelelően a pincefalak többnyire nedvesek. A falak páraháztartását rontja a falazatokra sok esetben felhordott párazáró vakolat (cementhabarcs) vagy párazáró csempeburkolat.

A felújítást megelőzően javasolt a nedvességre vonatkozó épületdiagnosztikai vizsgálat elvégzése és a pince/alagsor vizesedésének megszüntetését/javítását célzó felújítás módjának a vizsgálati eredmények függvényében történő meghatározása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Általános esetben (a pincei használathoz) elegendő a falak megfelelő páraháztartását biztosító szárító/lélegző vakolat alkalmazása, amellyel elkerülhető, hogy a kapilláris nedvesség a falazatban egyre feljebb húzódjon.
- A pincefalakon a párazáró vakolatok és párazáró falburkolatok alkalmazását kívül-belül kerülni kell.
- Nem javasolt a pincepadlók lebetonozása, mert az a falak fokozott vízterheléséhez vezet. Törekedni kell a pincékben a szárazon rakott padlóburkolatok megtartására/kialakítására, vagy a talajnedvesség falak menti kiszellőztetésének biztosítására.
- A lélegző vakolatokon és a padlóburkolaton át a pára a belső térbe kerül, ezért a pincei/alagsori helyiségek fokozott szellőztetését biztosítani kell.

A szellőzés biztosítása érdekében nem megengedett a természetes filtrációt megakadályozó (túlságosan jól záró, pl. műanyag) nyílászárók beépítése. (A pinceablakokra vonatkozó településképi szempontokat ld. lentebb, a nyílászáróknál.)

- Súlyosan nedves falak esetén felmerülhet a falazatok utólagos falszigetelése, ez esetben a helyreállításhoz szaktervező bevonása szükséges.

2. Tetők:

- Törekedni kell arra, hogy egy-egy épület összes tetősíkján azonos tetőhéjalás legyen. Az utcai tetősík teljes felületén csak egységes fedés fogadható el. Részleges (pl. tulajdonrész szerinti) héjaláscsere esetén nem megengedhető különböző fedés-típus és eltérő cserép használata.



Kedvezőtlen a többféle tetőhéjalás megjelenése.



Kedvezőtlen a többféle tetőhéjalás megjelenése.



Kedvező az utcai tetősík teljes felületén az egységes fedés.

- Amennyiben a tető helyreállítása szerkezeti megerősítéssel jár, vagy új fedélszerkezet készül, az ereszcsonópont kialakításánál meg kell őrizni az eredeti ereszvonalat, a kifalazott-húzott/kő zárópárkány fölötti kiegészítés, az ereszvonal megemelése nem elfogadható.
- A védett épületeken természetes anyagú pikkelyes fedés, elsősorban a hagyományos agyagcserép fedés javasolt. Amennyiben a meglévő tetőszerkezet a hagyományos kettős hód farkú cserépfedés hordására már nem alkalmas, tehercsökkentésként egyszeres hornyolt cserépfedés is alkalmazható.

Statikailag indokolt esetben – amennyiben a tetőszerkezet teherbírásának csökkenését csak aránytalanul nagy beavatkozással/megerősítéssel lehetne orvosolni – településképi konzultáció keretében egyeztetett színű és formájú, cementszál erősítésű (azbesztmentes) műpala fedés is elfogadható.

- Hullámos felületű betoncserép, cserepes lemez, vagy bitumenes zsindely fedés nem alkalmazható.
- Ipari épületeknél vagy toronyszerű épületeknél minőségi fémlemez fedés (pl. titán-zink, réz) alkalmazható.



Kedvezőtlen a megemelt ereszvonal megjelenése.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a betoncserep tetőhéjalás megjelenése.



Kedvezőtlen a bitumenes zsindely tetőhéjalás megjelenése.



Kedvezőtlen a cserepes lemez tetőhéjalás megjelenése.



Kedvező a hagyományos agyagcserép tetőhéjalás megjelenése. (Ónodi utca)

- Törekedni kell az eredeti bádogos/díszműbádogos tetőszellőzők megőrzésére, rekonstrukciójára.
- Amennyiben fennmaradtak eredeti kéménytestek vagy mívés kéményfejek, azokat meg kell őrizni akkor is, ha már használaton kívül vannak.
- Épületek tetőzetén kültéri klímaberendezést, technológiai létesítményt csak közterületről nem láthatóan szabad elhelyezni.
- Utcai tetősíkokon napelemek nem helyezhetők el.
- Az utcai tetősíkokon elhelyezett használaton kívüli parabola antennák és reklámtartó berendezések bontandók.
- Tetőtérbeépítési igény esetén általában tetősíkban fekvő ablakok alkalmazása javasolható. A tetősík homogén megjelenésének megbontása (sok kiugró, álló ablakkal vagy tetőteraszokkal) az utcafronton, illetve közterületről látható tetősíkokon nem megengedett.

Abban az esetben, ha a tetőn eredetileg voltak álló tetőablakok és ismert ezek kialakítása, az eredeti állapot rekonstrukciójára kell törekedni.

3. Homlokzatok:

- Épületek közterületről együtt látható homlokzatainak és kapcsolódó tűzfalainak egységesen, lehetőleg egyszerre történő felújítására kell törekedni.
- Az egy homlokzaton belüli, a homlokzat szerkezetének, tagolásának figyelembevétele nélkül történő, részleges (pl. tulajdonviszony alapján tagolt) felújítása vagy átfestése nem megengedett.
- Részleges felújítás csak az épület egészére készített terv alapján és csak a homlokzat szerkezetét figyelembe vevő tagolással történhet. Az épületek tagozattal jól elkülönülő, földszinti sávjának felújítása, színezése megengedett, ha az összhangba hozható a homlokzat egészével.
- A védett értékeket tartalmazó homlokzatokon a megjelenést módosító energetikai szigetelés nem alkalmazható.
- A védett épületek nyílászáróinak beépítési síkját és a nyílászárók eredeti nyitási irányát meg kell tartani.

A homlokzati részletekre vonatkozó ajánlások:

- **Téglaburkolatok tisztítása, felújítása**
 - *A téglafelületek letisztítása kíméletesen, szemcseszórásos tisztítással vagy finom mechanikai tisztítással ajánlott. Javasolt próbatisztítás elvégzése, amely alapján a pontos technológia meghatározható. A felújítások során gyakran alkalmazott gépi csiszolást kerülni kell, mert ezzel a téglák külső, kemény felületét eltávolítják, a felület vízfelvétele és ennek következtében a fagykárak veszélye is megnő, ezzel a téglafelület hosszútávú megőrzése nem biztosított.*
 - *A hiányzó vagy sérült felületeket azonos téglával ki kell pótolni, a sérült felületek javításánál színben harmonizáló kő/téglajavító habarcs alkalmazható.*

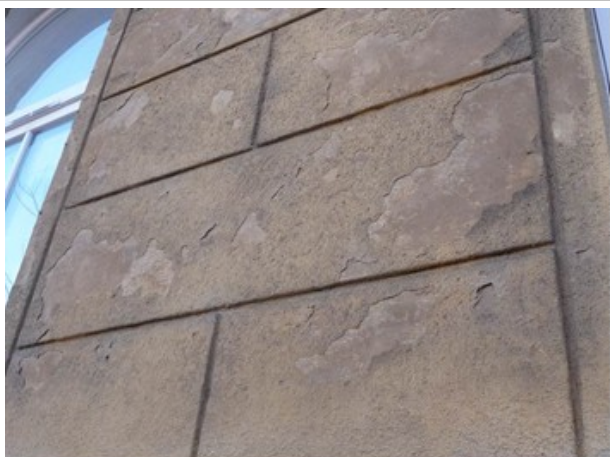
Javasolt a letisztított/helyreállított felületek hidrofóbizálása annak érdekében, hogy a téglahomlokzat víztaszítóbbá váljon.
- **Vakolt homlokzatok/homlokzati szakaszok és húzott párkányok helyreállítása**
 - *Cél a homlokzati architektúra minél teljesebb megőrzése, a fellelhető eredeti részletek alapján a homlokzati struktúra minél teljesebb rekonstrukciója, az utólagos felújítások során tévesen felújított részletek eltávolításával és a hiányzó elemek pótlásával.*



Kedvezőtlen, hogy a felújítás során az ablakkönyöklő alatt nem rekonstruálták a hiányzó csigás-kagylós díszítést.

- *A vakolt homlokzatoknál törekedni kell az eredeti vakolattextúra megőrzésére, helyreállítására. Ma a homlokzatok nagy részén az eredeti, simított kivitelű vakolatokra utólagosan ráfröcskölt felületeket látunk, amelyek az épület eredeti megjelenését megváltoztatják. Igényes helyreállításkor javasolt a fröcskölések eltávolítása és az eredeti simított vakolat helyreállítása.*

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a lemálló, utólag ráfröcskölt réteg.



Kedvező a simított vakolatok helyreállításának módja.



Kedvező a simított vakolatok helyreállításának módja.

- *A vakolatok pótlásánál, javításánál az eredetivel közel megegyező tulajdonságú, jó páraáteresztő képességű anyagok használata szükséges.*
Védett épületek homlokzatain (főleg az alsó szinteken) a falazatok páraáteresztését/kiszellőzését akadályozó portlandcementes habarcs alkalmazása kerülendő.
- *A húzott, vakolt párkányok helyreállítása esetében a profilozásokat 'elmosó', helyenként profilvesztést eredményező utólagos fröcskölés és javítások letisztítását követően mintavétel, majd a profilok pontosítása szükséges. A javítás/újrahúzás vakolatból készüljön kihúzó sablonnal kivitelezve.*
- *A vakolt húzott párkányok indokolatlan leverése és a vakolathúzások előregyártott gipsz elemekkel történő helyettesítése nem támogatható. Különösen a nedvességnek fokozottan kitett lábazati pozícióban – műszaki szempontból is – helytelen a gipsz elemek beépítése, mivel erős nedvszívóképességük miatt nem biztosítanak tartós megoldást.*
- *A hiányzó, eredetileg vakolt-húzott párkányok egyéb műanyag elemekkel történő helyettesítése nem elfogadható.*



Kedvező a helyreállítás módja: az újrakészítés vakolatból készült, kihúzó sablonnal kivitelezve.



Kedvezőtlen, helytelen a felújított bal oldali homlokzaton a húzott párkány kialakításának módja. Az utólag ráfröcskölt réteg megjelenése kedvezőtlen, a tagozatok elmosódtak, profilvesztés következett be.



Kedvezőtlen párkánykialakítás előregyártott gipsz elemmel.

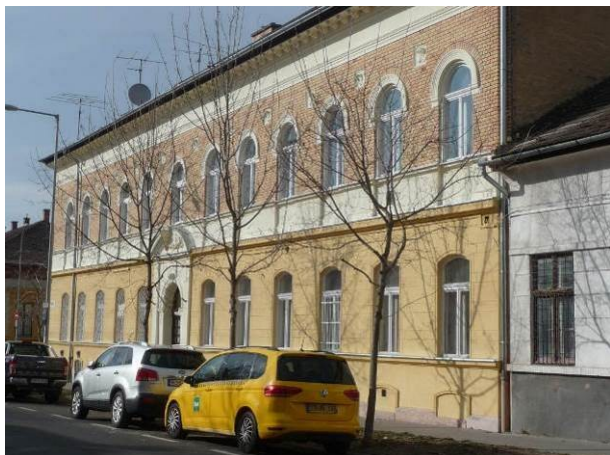


Kedvezőtlen a kialakítás gipsz elemekkel, mivel erős nedvszívóképességük miatt nem biztosítanak tartós megoldást.

- **Műkő/gipsz elemek**
 - Elsősorban a megőrzés a cél. A megtartható elemek esetében a formákat 'elmosó' utólagos fröcsköléseket és javításokat le kell tisztítani és a hiányokat az eredetivel azonos anyaggal ki kell pótolni. Hiányzó, vagy állapota miatt cserélendő elem esetén a meglévők mintájára legyártott elemekkel kell a pótlást elvégezni.
- **Lábazatok**
 - Jellemzően vöröskő, vagy vakolt lábazatok. Javasolt az eredeti anyaghasználat megtartása.
 - A szigeteletlen lábazati falaknál javasolt a nedvességre vonatkozó épületdiagnosztikai vizsgálat elvégzése, és a lábazat-felújítás módjának eszerint történő meghatározása.
 - A vöröskő lábazatok hiányai betétezással, vagy színben harmonizáló kőpótló anyaggal, a meglévőhöz igazodó textúrával pótolhatók.
Javasolt a lábazatok javítás utáni hidrofóbizálása.
 - A kő lábazatoknál jelentős nedvesedés esetén felmerülhet a kiszellőztetett lábazat kialakítása.
 - Vakolt lábazat esetén jó páraáteresztő képességű mészhabarcos vakolat, vagy szárító/lélegző (wta minősítésű) vakolat alkalmazása javasolható, megfelelő vastagságban, a gyártó technológiai utasításait betartó kivitelezéssel.
- **Homlokzatok színezése**
 - Kerülni kell a harsány színek használatát, ajánlott az egymással harmonikusan illeszkedő pasztell- és földszínek alkalmazása.
 - Homlokzat-helyreállítás előtt javasolt a homlokzati színekutatás. A védett épületeken a homlokzat- és nyílászáró színezés lehetőség szerint eredeti színeiben visszaállítandó, illetve megtartandó.
 - A helyreállítási terveknek tartalmazniuk kell a homlokzat színtervét az ajánlott színekre tett javaslatokkal és a színhatárok meghatározásával.
 - A végleges homlokzati színeket mintafelületek felfestését követően a Főépítési Osztályon kezdeményezett településképvédelmi szakmai konzultációban rögzített módon kell meghatározni.
 - Az alkalmazott homlokzatfestéknek jó páraáteresztő tulajdonsággal kell rendelkeznie.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- *A földszinti homlokatszakszakozknál javasolható a légáteresztő tulajdonságú, matt antigraffiti bevonat alkalmazása (pl. „GRAFFITI MAGIC” MATT légáteresztő Anti-graffiti bevonat).*



Kedvező a helyreállítás módja, az egymással harmonizáló földszínek alkalmazása. (Liget utca)



Kedvező a helyreállítás módja. (Hölgy utca)

- **Korlátok, rácsok**

- *Az építészeti érték karakteréhez hozzátartozó eredeti áttört kovácsoltvas illetve acélpálcás korlátok, ablakrácsok megőrzendők, szakszerű módon helyreállítandók. Átláthatóságuk megszüntetése (pl. nádszövet stb. takarással) nem támogatható.*
- *Amennyiben az eredeti korlátok, rácsok már csak részben lelhetők fel, a felújítás során a védett érték építészeti karakteréhez illeszkedő új elemek készítése javasolt a teljes homlokzaton egységes kialakítással.*



Kedvező a korlát helyreállításának módja. (Hölgy utca)

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- *Egyéb homlokzati elemek*

- *A homlokzaton lévő eredeti értékes elemek (pl. lámpák, zászlótartók) megtartandók, szakszerűen felújítandók.*



Kedvező a lámpa helyreállításának módja.
(Endre utca)

- *Vezetékek, kábelek, közműszekrények*

- *Törekedni kell a homlokzati falon szabadon, vagy falon kívüli kábelcsatornában futó elektromos és távközlési vezetékek falhoronyban történő elhelyezésére.*
- *A használaton kívüli kábelek, kábelcsatornák, közműszekrények bontandók.*
- *Közműszekrények homlokzaton való elhelyezését kerülni kell. Amennyiben nem telepíthetők/áthelyezhetők a kapualjba, legalább a homlokzati síkba való besüllyesztésük szükséges.*



Kedvező a helyreállítás módja, a kábelek elrejtése.



Kedvezőtlen a kábelek, kábelcsatornák megjelenése a homlokzaton.

4. Nyílászárók:

Az egyik leggyakrabban jelentkező felújítási igény a régi meglévő nyílászárók cseréje. Az épületek nyílászáróinak kialakítása jelentősen befolyásolja a városképet, sokféleségük rendezetlenséget eredményez. Településképi szempontból ezért különös figyelmet érdemelnek.

- *Lábazati sáv fém nyílászárói – pinceablakok és utcáról nyíló pinceajtók:*
 - *A kerület védett épületeire jellemzőek a gyakran szemmagasságig érő, a településképi (és a járdán haladó gyalogos) szempontjából meghatározó magas lábazatok, bennük fém pinceablakokkal és sok esetben az utcáról közvetlenül nyíló fém pinceajtókkal. A pincszinti eredeti ablakok legtöbbször a századfordulón alkalmazott filigrán, profilozott acél-szelvényekkel sűrűn osztott nyílászárók, melyek az épületek értékes elemei, megőrzésükre kell törekedni, és helyreállításuk javasolt.*

A jelenlegi felújítási gyakorlatban sajnos az a tendencia látszik, hogy a pincék hasznosítása során a fém pinceablakok helyett osztatlan faablakokat, rosszabb esetben műanyag ablakokat építenek be, helyenként külsőtokos műanyag redőnyökkel. Ezek a cserék településképi szempontból nem megengedhetők.

A kisebb filtrációt megengedő műanyag ablakok alkalmazása a nedves pincék szellőzése szempontjából műszakilag is káros beavatkozás, nem támogatható
 - *Amennyiben a pincei nyílászárók cseréje szorulnak, a nyílászárók cseréje abban az esetben támogatható, ha épületenként egységes a nyílászárók kialakításának módja, színe, anyaga, osztása, az osztók szélessége; és az új nyílászárók jellegükben, anyaghasználatukban és látványukban megegyeznek az eredeti kialakítású nyílászárókkal.*

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az átalakított pinceablakok megjelenése.



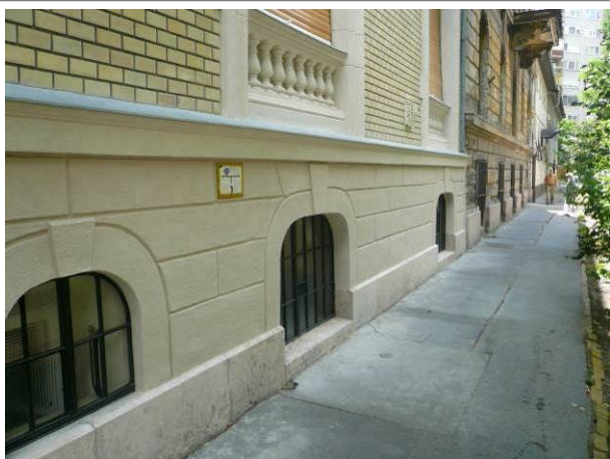
Kedvezőtlen az átalakított pinceablakok megjelenése.



Kedvező az eredeti, fém pinceablakok helyreállításának módja. (Hölgy utca)



Kedvező az eredeti, fém pinceablakok helyreállításának módja. (Hölgy utca)



Kedvező az eredeti, fém pinceablakok helyreállításának módja. (Hölgy utca)

- *A fém pinceajtók állapotuknál fogva általában cserére szorulnak.*

Törekedni kell arra, hogy az új nyílászárók jellegükben, anyaghasználatukban és látványukban megegyezzenek az eredeti kialakítású nyílászárókkal.

Az eredetitől eltérő (pl. aszimmetrikus!) osztású, az eredeti beépítési síktól eltérő beépítésű és a történeti homlokzat anyaghasználatától idegen műanyag ajtók beépítése nem megengedhető.



Kedvezőtlen az aszimmetrikus osztású műanyag pinceajtó helytelen síkra történő beépítése.



Kedvezőtlen a külső síkra beépített, aszimmetrikus pinceajtó kialakítása.



Kedvező a pinceajtó és az előtető kialakítása.

- *Lakóépületek történeti faablakai:*

- *Elsődleges cél az értékes történeti faablakok megőrzése, eredeti vasalataikkal együtt. Általában felújíthatók, hőszigetelő tulajdonságuk javítására többféle műszaki megoldás is létezik (ld. a kézikönyv 4. mellékletét képező ablakfelújítási kalauzban).*
- *Amennyiben állapotuk miatt feltétlenül cserére szorulnak, jellegükben az eredetivel azonos újragyártott fa ablakokra cserélhetők, épületenként egységes kialakítással. Az újragyártott ablakok anyaga, nyitásiránya, szerkezete és osztása egyezzen meg az eredeti ablakokéval.*
- *Műanyagra (vagy fémre) történő cseréjüket kerülni kell, az ablak meglévő geometriájától és alapvető osztásától eltérő forma és osztás nem megengedett.*
- *Amennyiben a sűrűn osztott ablakszárnyak esetében felmerül az osztás egyszerűsítésének igénye, annak lehetőségét településképi szakmai konzultáció keretében egyeztetni szükséges. Az esetleges módosítás csak épületenként egységes kialakítással lehetséges.*



Kedvezőtlen az eredeti és a cserélt ablakok sokfélesége.



Kedvezőtlen az íves nyílás alakjához nem illeszkedő műanyag ablak beépítése.



Kedvezőtlen az íves nyílás alakjához nem illeszkedő műanyag ablak beépítése.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az épület stílusától idegen, az eredeti osztástól, anyaghasználatától (első kép) és nyitásiránytól eltérő új ablak beépítése.



Kedvező az eredeti nyílászárók felújítása (Hölggy utca)



Kedvező az eredeti nyílászárók felújítása
(Hölgy utca)



Kedvező az eredeti mintájára újragyártott
ablak megjelenése.



Kedvező az eredeti mintájára újragyártott ablak megjelenése.

- *Redőny, árnyékoló*

- *A századfordulós épületekre jellemző belső redőnytokos faredőnyök külső redőnytokos, műanyag redőnyre történő cseréje nem támogatható.*

Csere esetén törekedni kell a meglévő redőnytokon belüli megoldásra.



Kedvezőtlen a külső redőnytokos, műanyag redőnyre cserélt kialakítás.

- *Kapuk és környezetük felújítása*

- *A zártosorú beépítésű védett épületek kapui – akár tölgyfa, akár fém anyagúak – általában az épületek legmivesebb részletei közé tartoznak, meglévő eredeti vasalataikkal együtt feltétlenül védendők, törekedni kell a szakszerű felújításukra.*
- *Helyreállításuk során az értékes kapuk esetében restaurátor bevonása is szükséges lehet.*
- *A kapuk letisztítás, szerkezeti és esztétikai helyreállítás nélküli újbóli átfestése nem támogatható.*
- *Amennyiben új kapu készül, annak kialakítását és anyaghasználatát az épülethez illeszkedően kell megtervezni.*

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Amennyiben a történeti kapukat értéktelenre cserélték, vagy átalakították, de az eredeti kapuról elegendő információ áll rendelkezésre, annak visszaállítására/rekonstrukciójára kell törekedni.
- Javasolt a kapuk környezetében gyakran megjelenő elektromos szekrények lehetőség szerint rejtett pozícióba (pl. kapualjba) történő áthelyezése, a falon kívül futó kábelek, távközlési vezetékek falba süllyesztése, optimális nyomvonalának kijelölése.



Kedvezőtlen a kapu lefestése a hibás részek javítása nélkül.



Kedvező a helyreállítás módja, a kapu teljes restaurálása. (Füzér utca)

- **Portálok**

- *Portálok kialakításánál, átalakításánál – ha azok még helyükön megtalálhatóak – az eredeti nyílászárók megtartására kell törekedni. Amennyiben átépítésre kerültek, de az eredeti portálról elegendő információ áll rendelkezésre, annak visszaállítása/rekonstrukciója javasolt.*
- *A portálok, kirakatszekrények méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt, egy egységként kell kialakítani, minden berendezés, felület, felirat csak a teljes homlokzat és környezet figyelembevételével, azt nem zavaró módon helyezhető el.*
- *Egy homlokzaton belül a portálok lényegében azonos kialakítására kell törekedni.*
- *A használó arculatának visszafogott megjelenítése támogatható, az épület egészét kedvezőtlenül megváltoztató design nem elfogadható.*
- *A védett épületektől idegen reflexiós üvegek használatát kerülni kell.*



Kedvezőtlen az épület karakterét túlzottan megváltoztató kapu és portál kialakítás.



Kedvezőtlen, kerülendő a reflexiós üveg használata.



Kedvező az egyszerű, letisztult megjelenésű portál kialakítása.

5. Energetikai korszerűsítés:

A védett épületek esetében biztosítani kell, hogy a jövőben is élhető és fenntarthatók legyenek. Ennek érdekében komplexen kell vizsgálni az épületszerkezetek hőszigetelését, az épület gépészeti rendszereit, energiafelhasználását, és összefüggésükben elemezve kell meghatározni a korszerűsítés optimális mértékét és módját.

Azokat az energetikai korszerűsítéseket, amelyek a védendő értékeket lényegében nem károsítják, támogatni szükséges. Azokat viszont, amelyek az épület karakterét, védett értékeit alapvetően megváltoztatják, kerülni kell.

Ennek megfelelően:

- *Végfalak, tűzfalak hőszigetelése:*

Támogatható a végfalak/tűzfalak megfelelő anyaghasználattal történő hőszigetelése. Az épület páraháztartása és a településkép szempontjából olyan

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

páraáteresztő tulajdonsággal bíró hőszigetelő rendszert kell alkalmazni, amelyre hagyományos összetételű és vastagságú vakolat hordható fel (pl.:Heraklith/Heratekta-C-3/Tektalan, vagy fagyapot szigetelés vagy Steico farost tábla).

A történeti épületektől idegen megjelenésű, merev síkot adó, vékonyvakolattal ellátott XPS és EPS hőszigetelés értékvédelmi szempontból nem elfogadható, párazáró tulajdonsága miatt pedig műszaki szempontból sem javasolható.

- *Lábazat hőszigetelése:*

A túlnyomórészt magasföldszintes épületeknél a jellemzően magas lábazati szakasz még a pincefal része, így a lakások szempontjából a lábazati hőszigetelés nem indokolt.

A lábazati szakasz terepcsatlakozás feletti alsó sávjában végigfutó kő lábazat esetében a lábazati elemek mögötti, külső oldali lábazati hőszigetelés a lábazat bontása és a lábazat külső síkjának módosítása nélkül nem lehetséges, ezért nem javasolható,

A lábazati szakasz terepcsatlakozás feletti alsó sávjában végigfutó vakolt lábazat esetében az eredeti állapotnak megfelelően a többbrétegű lábazati vakolat helyreállítása javasolt. A felújítás során a külső lábazati vakolat nem helyettesíthető a páraakumulációt gátló zártcellás hőszigetelő táblák beépítésével. Ezeknek a nedves falazatok páraháztartására gyakorolt negatív hatásán túl (alkalmazásuk esetén a nedvesség a falazat felsőbb részeibe szívódik fel) a rájuk felhordható vékonyvakolat merev textúrája a történeti épületektől idegen megjelenést kölcsönöz, esztétikailag sem elfogadható. A lábazati vakolatokhoz jó páraáteresztő képességű mészhabarcos vakolat, vagy szárító/lélegző (wta minősítésű) vakolat alkalmazása javasolható. (Ld. homlokzatoknál is.)

Amennyiben a lábazati fal felsőbb felületein is nedvesedés tapasztalható, indokolt lehet a lélegző vakolat alkalmazása a lábazati szakasz felső vonaláig, vagy a lábazati szakaszt lezáró osztópárkány magasságáig.

- *Nyílászárók hőtechnikai tulajdonságának javítása:*

A meglévő fa nyílászárók zárásának és hőszigetelő tulajdonságainak javítását célzó, de a nyílászárókat lényegében megőrző felújítások támogathatók (ld. az arculati kézikönyv végén lévő 4. mellékletben szereplő ablakfelújítási kisokost). Elfogadható a nyílászáróknak az eredeti kialakítás szerinti, de hőszigetelő üvegezéssel történő újragyártása is. Ez utóbbi esetben arra kell törekedni, hogy a hőszigetelő üvegezés nagyobb súlyát megtartó új ablakszárny kerete ne legyen szélesebb az eredetinel, helyette a vastagságát szükséges növelni.

- *Falazatok külső oldali hőszigetelése:*

A homlokzati párkányokkal, különböző homlokzati architektúrával, nyílászárókkal, gipszdíszekkel stb. gazdagított védett homlokzatok külső oldali hőszigetelése korrektül nem megoldható, ezért nem támogatható.

A homlokzati architektúra eltávolításával történő külső oldali hőszigetelés és ezt követően az eredeti tagozatokhoz hasonló gipsz/nikecell tagozatok felerősítése értékvédelmi és esztétikai szempontból is elfogadhatatlan.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- *Falazatok belső oldali hőszigetelése:*

Védett épületek esetében a határoló szerkezetek külső oldali hőszigetelése általában nem valósítható meg, de megoldást nyújthat a hőszigetelő lapokkal történő belső oldali hőszigetelés a szerkezet hőszigetelő képességének javítására. A hőszigetelő lapok alacsony páradiffúziós ellenállása és kapilláris szerkezete biztosítja, hogy a belső oldali hőszigetelés párazáró réteg nélkül kerüljön kialakításra. Az anyagszerkezet a fűtött tér páratartalmát képes felvenni, majd azzal egyidejűleg a kapilláris szerkezetnek köszönhetően azt visszavezetni a belső tér felé (pl. Ytong Multipor hőszigetelő lapok).

- *Zárófödémek hőszigetelése:*

A zárófödémek padlástér felőli hőszigetelése javasolható abban az esetben, ha a tervezett rétegrend és a beépített anyagok a födém páraáteresztő képességét károsan nem befolyásolják.



Kedvezőtlen a homlokzat leszegényítése külső oldali hőszigetelés következtében. Az épület karakter nélkülivé vált a konzolsorral alátámasztott szemöldök- és profilozott könyöklőpárkány megszüntetésével, helyettük a hőszigetelésre ragasztott keskeny keretezésekkel, a lábazati sáv eltüntetésével.



Kedvezőtlen, hogy az eredeti kő lábazat megtartása mellett a felmenő falak külső oldali hőszigetelése történt, ennek következtében a kiülő felső sík miatt 'fejnehézzé' vált a homlokzat és negatív lábazat alakult ki. Kedvezőtlen továbbá, hogy a hőszigetelésre történeti jelleg nélküli új tagozatok kerültek.



Kedvezőtlen a hőszigetelés következtében kialakult, a történeti épületektől idegen negatív lábazat kialakulása. A külső oldali hőszigetelésre felragasztott polisztirol díszítőelemek pusztulása máris megkezdődött.



Kedvező a helyreállítás módja külső oldali hőszigetelés nélkül. (Alkér utca)



6. Klíma kültéri egységek elhelyezése:

- *Épületek közterületről látható homlokzatainak látható felületeire kültéri klímaberendezés, vagy gépészeti berendezés a homlokzat karakterét kedvezőtlenül megváltoztató módon nem helyezhető el.*
- *A kültéri egység telepítése – a védett érték sérülése nélkül – a belső, közterületről nem látható homlokzatokon, vagy tetősíkokon, esetleg padláson vagy a belső udvarban takartan, terepre elhelyezve lehetséges.*
- *Erkélyrel vagy loggiával rendelkező lakás/épület esetében a kültéri egység annak erkélyén, loggiáján közterületről nem látható módon, takartan elhelyezhető.*
- *Megoldást jelenthet a védett épületek esetében a kültéri egység nélküli klíma berendezés telepítése. Ebben az esetben a nagyméretű kültéri egység helyett kettő szellőzőnyílás biztosítja a klímaberendezés megfelelő működését.*



Kedvezőtlen a klíma kültéri egységek megjelenése az utcai homlokzaton.



Kedvező a kapu feletti homlokzati rács mögé rejtett kültéri egység. (Martinovics tér)



Kedvező a kültéri egység nélküli klímaberendezés felszerelése, amely esetében a homlokzaton csak a kisméretű szellőzőnyílások jelennek meg.



7. Kerítések:

- Tömör kerítések

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- A hézagosan zárt sorú beépítésekben adódóan gyakori a tömör, többnyire pillérekkel tagolt falazott kerítés. Ezek eredeti formájukban történő megőrzésére, vagy átépítésük esetén az eredeti állapot rekonstrukciójára kell törekedni.
- Amennyiben eredetileg nyilvánvalóan nyerstégla felületűek, vakolásuk nem támogatható.
- A kerítések és pillérek felső szakaszán meglévő, különböző rakásmódú díszítések és a pilléreken álló díszítőelemek (vázák, talapzaton álló gömbdíszek stb.) megtartandók.
- Eredeti tömör kerítésfalon az utólag hozzáépített melléképülethez tartozó ablak nem nyitható.
- A tömör kerítések belső síkjához illesztett, a kerítés magasságát meghaladó magasságú udvari melléképület nem létesíthető sem a védett épület telkén, sem a védett épülethez csatlakozóan a szomszédos ingatlanon.
- Az elpusztult kapuk helyére beépítendő új kapuknak formailag és anyaghasználatukat tekintve is illeszkedniük kell a meglévő épülethez és kerítéshez.



Kedvező a tömör téglakerítés tagolásának, részletképzéseinek megőrzése.

Kedvezőtlen a karbantartás elmaradása, amely a szerkezetet meggyengítette. Az utólag nyitott kapu igénytelen kialakítású.



Kedvezőtlen a részben megőrzött kerítésfalon az új nyílások kialakítása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a tömör kerítésfal fölé emelkedő zavaró melléképület a védett épülethez csatlakozóan.



Kedvezőtlen a formájában és anyaghasználatában igénytelen új kapuk kialakítása.



Kedvező a kapupillérek és a kapu megőrzése.



Kedvező a részben megőrzött kerítésfal, de **kedvezőtlen** az új kerítésnyílások és kapuk kialakítása.

- **Áttört kerítések**

- *A védendő áttört kerítések általában kő- vagy téglalábazaton álló, kovácsoltvas elemekkel díszített vasoszlopok közötti mezőkkel (sok esetben ún. heidekker hálóval) kialakított kerítések, melyek megőrzendők.*

Az oszlopok és a mezők hiányzó vagy cserére szoruló elemeit a meglévőkkel azonos, azok mintájára legyártott elemekkel kell pótolni.

- *A karakteres, legtöbbször nyers felületű rusztikus törtkő- vagy téglalábazatok és azok esetenként meglévő kő fedlapjai szintén megőrzendők. Helyreállításuk során falazat-hiányaikat azonos méretű falazóelemekből, azonos rakásmóddal és az eredetivel megegyező textúrával kell pótolni.*
- *Az áttört kerítések növényvel történő befuttatását kerülni kell. A kerítés belső oldalán az átláthatóságot gátló sövények telepítése támogatható.*
- *A meglévő és a kerítéshez stílusukban illeszkedő kapuk megtartandók, helyreállítandók.*



Kedvezőtlen a karakteres áttört kerítés befuttatása növényvel.



Kedvezőtlen a karakteres áttört kerítés befuttatása növényekkel.



Kedvező a karakteres áttört heidekkerítés mögé telepített sövény.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a karakteres kerítés megőrzése.





Kedvező a karakteres kapu megőrzése.

Ajánlások a történeti telepszerű lakóterületek védett értékeinek felújításához, átépítéséhez

Telepszerű beépítéseknél, vagyis a közel egyidőben és egységes építészeti gondolkodással megépült városszerkezeti egységek esetében törekedni kell az eredeti történetiség és a „típusos” beépítés/tömeg/tetőforma/architektúra egységes megőrzésére.

A telepek önmagukra jellemző ornamentikákkal és építészeti stílusjegyekkel rendelkeznek. Ezek az egyedi építészeti motívumok és tömegformálások, az épületekre jellemző anyaghasználat adják a telepek egyedi 'milióját'.

A telepszerű beépítések esetében nemcsak az egyes épületek értékeinek megőrzése és szakszerű felújítása a cél, hanem a felújítások és átépítések egységes elvek szerinti megvalósítása, az egyes épületek egymásra hatásának, a köztük kialakult légtérarányoknak, az egymást kiegészítő funkcióknak, tömegformálásuknak megtartása, és a telepek egyedi 'miliójának' továbbéltetése az értékvédelem feladata.

A kerület védett, történeti telepszerű beépítései esetében a felújítások/átépítések az alábbi ajánlások szerint végezhetők. Az ajánlások elsősorban a védett értékekre vonatkoznak, alkalmazásuk azonban a történeti telepszerű lakóterületek egyéb épületeinek felújítása során is javasolt.

1. Pongrác úti Kis-Pongrác lakótelep (E14 jelű védett egyedi és területi érték)



Az 1939-41 között megvalósult munkáslakótelep 3 emeletes lakóépületei az intézményi épületeikkel együtt máig megőrizték karakteres stílusjegyeiket.

Egységes tömegformálás, a vakolt és nyerstégla burkolatú mezők váltakozására épülő, lizénákkal és rizalitokkal tagolt, esetenként sarokerkélyekkel/loggiákkal gazdagított, a téglasorok ki-be ugratásával díszített homlokzatok jellemzik.

A fennmaradt épületállomány építészeti együttesként kerületi helyi védettséget élvez.

A lakótelep épületeinek felújításánál törekedni kell a beavatkozások egységes elvek szerinti megvalósítására, illetve az egységesség helyreállítására az alábbiak szerint:

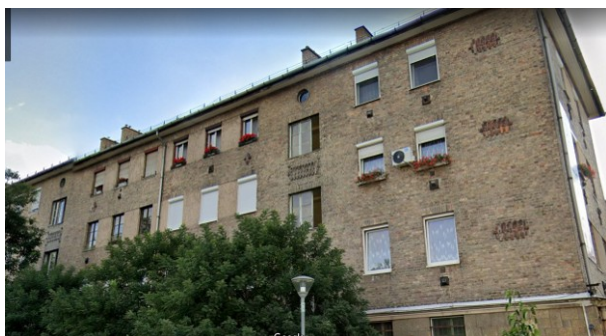
- A homlokzatok egyedi építészeti stílusjegyei megtartandók, illetve helyreállítandók.
- Utólagos külső hőszigetelés sem a vakolt, sem a téglarchitektúrájú homlokzatokon nem alkalmazható, kizárólag a tetőtéri tetőfelépítmények homlokzati felületein megengedett.
- A külső falazatok hőszigetelő képességének javítására megoldást nyújthat a belső oldali hőszigetelés kialakítása, de kizárólag az erre kifejlesztett hőszigetelő lapok beépítésével (pl. Ytong Multipor hőszigetelő lapok).

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- *A bütüfalakon négy helyen megjelenő, a négy évszakot ábrázoló sgraffitto-díszek fokozottan védendők, felújítás során megtartandók, illetve felújítandók.*



- *A telepre jellemző anyaghasználatától (vakolt és téгла felületek) durván eltérő, nem illeszkedő burkolt felületek nem alkalmazhatók, a tetőtérbeépítés tetőfelépítményeinél sem.*
- *A tetőfelépítmények oldalfalain hagyományos vakolt felületek alkalmazása kívánatos.*
- *A földszinti üzletek portáljait csak tervezetten, a portálok egységes kialakításával, a földszinti meglévő architektúra figyelembevételével lehet kialakítani, átalakítani illetve felújítani.*
- *A homlokzatokon a felújítások során új nyílás nem létesíthető.*



Kedvezőtlen az ablakcserék során az ablakok színének, osztásának megváltoztatása, amely következtében az épület karaktere előnytelen módon alakul át.



Kedvezőtlen a tetőfelépítmény oldalfalán az alumínium trapézlemez beépítése.



Kedvező a kétszárnyú ablakok beépítése.



Kedvező a kétszárnyú ablakok beépítése.

- A részben már megvalósult, az eredetitől eltérő, vegyes kialakítású és anyaghasználatú, stílusidegen nyílászáró-cserék településképi szempontból a lakótelep folyamatos elértéktelenedését eredményezik. Ezért a további cserékre fokozott figyelmet kell fordítani.
- A nyílászárók cseréje megengedett, de csak abban az esetben támogatható, ha az új nyílászárók kialakításának módja, színe, nyitásiránya, fő nyílásosztása egységesen, a teljes épületen megegyezik az eredeti nyílászárókéval.
- Az eredetitől eltérő osztású, már cserélt, átalakított nyílászárók esetében egy újabb cserénél törekedni kell az eredetivel megegyező fő nyílásosztások visszaállítására.
- Amennyiben az ablakszárnyakon belüli osztások vonatkozásában felmerül az osztás egyszerűsítésének igénye, annak lehetőségét településképi szakmai konzultáció keretében

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

egyeztetni szükséges. Az esetleges módosítás csak épületenként egységes kialakítással lehetséges.

- Tekintettel arra, hogy az épületeken a nyílászárók jelentős részét már műanyagra cserélték, a továbbiakban is megengedett műanyag nyílászárók beépítése azzal a feltétellel, hogy a beépítendő szerkezet keresztmetszeti méreteit településképi szakmai konzultáció keretében egyeztetni szükséges.
- Az épületek homlokzatainak meghatározó elemei a kő/műkő keretezésű kapuk, bejáratok. A még meglévő eredeti kapuk és bejáratok egyedi rácsaikkal és vasalataikkal együtt lehetőség szerint megőrzendők, felújítandók. Amennyiben műszaki állapotuk miatt cserére kerül sor, az eredeti nyílászáró mintájára, azzal megegyező osztásokkal, nyitásiirányokkal és anyaghasználattal kell újragyártani.
- A kétszárnyú kapuk cseréje esetében az aszimmetrikus kialakítás nem megengedett!
- Az eredetitől eltérő kialakítású, már cserélt/átalakított kapuk és ajtók esetében egy újabb cserénél törekedni kell az eredetivel megegyező nyílászáró visszaállítására.
- A nyílászárók színe lehetőség szerint egyezzen meg az eredeti színnel, de amennyiben attól eltérő, akkor épületenként csak egységes kialakítású lehet.



Kedvezőtlen az eredeti kialakítástól teljesen idegen fehér műanyag kapu látványa.



Kedvezőtlen az eredeti kialakítástól teljesen idegen, aszimmetrikus kialakítású fehér műanyag kapu látványa.



Kedvező az eredeti kapuk felújítása, helyreállítása (Salgótarjáni utca)



Kedvező az eredeti lépcsőházi ablakokkal megegyezően legyártott új ablakok látványa (Salgótarjáni utca)



Kedvező az eredeti lépcsőházi ablakokkal megegyezően legyártott új ablakok látványa.

- Külsőtokos redőnyök beépítése nem támogatható, javasolt a belső oldali árnyékolás alkalmazása.
- A földszinti ablakoknál rácsok beépítése megengedhető, de csak abban az esetben, ha azt tervezetten és egységesen (forma, mintázat, szín, kialakítás módja stb.) valósítják meg.
- A felújástól függetlenül is gyakran megjelenő, homlokzat átalakítást eredményező látványelem a loggiák átalakítása vagy beépítése. Mivel a loggiák fontos építészeti látványelemek, ezért átalakításuk, beépítésük nem támogatható. A már meglévő, vegyes kialakítású és anyaghasználatú beépítések az épületek legkarakteresebb részeinek összevisszaságát, rendezetlenségét eredményezik.
- Újabb átalakításoknál vagy homlokzathelyreállításnál a beépítések megszüntetése és a nyitott loggiák visszaállítása javasolt.
- Az eredeti korlátok, mellvédek jellege nem változtatható.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- Az elektromos vezetékek felújítása körében legtöbbször a riasztó, televízió-kábel, telefon, kaputelefon és kamera-hálózat korszerűsítése, telepítése merül fel. A kábelek homlokzaton történő megjelenése jelentősen rontja a városképet. Ezért az elektromos vezetékek és szekrényeik, valamint az egyéb épületgépészeti vezetékek téglahomlokzatok esetében kizárólag épületen belül vezethetők, vakolt felületek esetén a homlokzaton falba süllyesztve is elhelyezhetők.



Kedvezőtlen a loggia beépítése, amely az épület látványát jelentősen megváltoztatja.



Kedvezőtlen a loggia beépítése, amely az épület látványát jelentősen megváltoztatja.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a loggia beépítése, amely az épület látványát jelentősen megváltoztatja.



Kedvezőtlen a bejárat körül szabadon hagyott kábelek, vezetékek látványa.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a kapu és a rács megőrzése,
kedvezőtlen azonban a bejárat körül
szabadon hagyott kábelek, vezetékek
látványa.



Kedvező a kapu körüli kőkeret megőrzése,
kedvezőtlen azonban a téglaburkolat
roncsolása.

- A légkondicionáló kültéri egységének telepítése csak erkélyen és loggián, takartan elhelyezve megengedett, egyéb homlokzati felületekre nem helyezhető el.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- *Megoldást jelenthet a kültéri egység nélküli klíma berendezés telepítése. Ebben az esetben a nagyméretű kültéri egység helyett kettő alig látható szellőzőnyílás biztosítja a klímaberendezés megfelelő működését.*
- *Amennyiben a homlokzat karakterének és építészeti részleteinek megőrzése mellett a klíma kültéri egységek elhelyezése megoldható, azokat csak a teljes épületre készített elhelyezési terv alapján, azzal összhangban lehet kihelyezni, a településkép-védelmi szakmai konzultáció eredményes lezárását követően.*
- *Napelemek a tetőkön telepíthetők, de csak az eresztől min. 50 cm-re visszahúzva, rendezett kiosztással.*
- *Az épületek alsó szintjén/lábazatán egységesen végigvonuló kő burkolat és benne a pinceablakoknál még meglévő egységes perforált acéllemez védendő, cseréje csak azonosan legyártott elemmel történhet.*
- *Az épületek bütöfalain megmaradt kovácsoltvas zászlótartók védendők, megtartandók.*



Kedvezőtlen a légkondicionáló kültéri egységek megjelenése a homlokzaton, a téglaburkolatok károsítása.



Kedvező a kültéri egység nélküli klímaberendezés felszerelése, amely esetében a homlokzaton csak a kisméretű szellőzőnyílások jelennek meg.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a kültéri egység nélküli klímaberendezés felszerelése, amely esetében a homlokzaton csak a kisméretű szellőzőnyílások jelennek meg.



Kedvező a a pinceablakok megőrzése, felújítása.

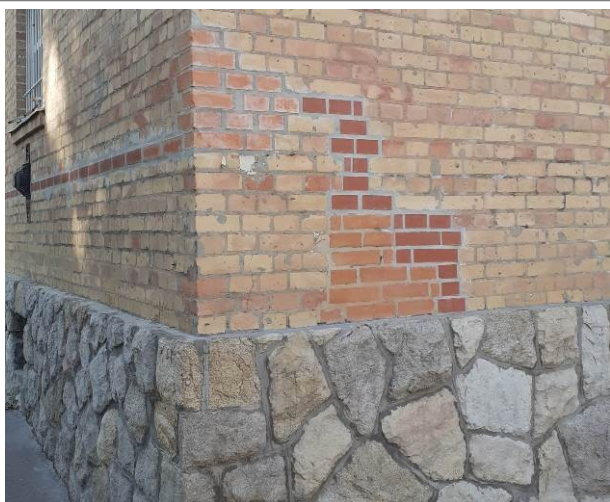
4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező az épületek bejáratának felújítása, a felújítás során azonban a kábeleket, távközlési vezetékeket nem látható módon kell elhelyezni.



Kedvező az épületek bejáratának felújítása, a megsérült, hiányzó téglaburkolat pótlását azonban az eredetivel azonos színű újjal kell elvégezni.



Kedvező az épületek téglahomlokzatának felújítása, a megsérült, hiányzó téglaburkolat pótlását azonban az eredetivel azonos színű újjal kell elvégezni.



Kedvező az épületek téglahomlokzatának felújítása.

- Az épületegyüttest kiegészítő társművészeti alkotások (szobrok, lubickolómedencék) védendőek.
- A lakótelep szerves részét képezik az épületek közötti jó arányú zöldfelületek, a nagy méretű fákkal. Törekedni kell ezek nagyvonalú, legalább épületenkénti/szakaszonkénti egységes kezelésére. Kerülendő az összefüggő felületek felszabdálása, az egyes tulajdonrészekhez tartozó 'kiskertek' kialakítása.



Kedvező a nagyméretű zöldfelületek megőrzése, gondozása.

2. Magnezit munkássorház



A Kada utca 48-56. szám alatti négy sorházszerűen összekapcsolt földszintes ikerház egy nagyobb szabású munkástelep elkészült első elemei. A népi építészet stílusjegyeit magán hordozó falusias - kisvárosias megjelenésű hangulatos házsor. Forma- és eszközkinccse is a népi építészet elemeiből merít (boltíves tornác, oromfalon ereszsáv, fatáblás ablakok stb.). A fennmaradt épületegyüttes fővárosi helyi védettséget élvez (10.1.15. jelű fővárosi védett érték).

Egyes részeinek külön-külön történő felújításával az együttes egységének megbomlása, és ezzel együtt értékvesztése is kezdetét vette. Tekintettel arra, hogy összesen 8 épületrészről van szó, törekedni kell az egységes elvek szerinti felújításra, illetve az egységesség helyreállítására az alábbiak szerint:

- *Az épületek legfőbb karakterét adó tornácok beépítése nagyrészt már megtörtént, ennek eredményeként az együttes eredeti megjelenése mára jelentős csorbát szenvedett. A folyamat megfékezése érdekében a még beépítetlen tornácok lehetőség szerint eredeti, nyitott állapotukban megőrzendők, felújítandók.*
- *A már beépített tornácok újabb átalakítása esetén törekedni kell azok újbóli megnyitására, az eredeti állapot visszaállítására. Amennyiben ez nem lehetséges, a megtartandó falnyílások lezárása/üvegezése csak az összes épületrészre kiterjedő, egységes kialakítással támogatható.*
- *Az íveket alátámasztó fejezetes oszlopok fokozottan védendők.*
- *Az épületek tömege nem változtatható meg. Ennek megfelelően az épületek és a tornácok csatlakozásánál a falsarkokban lévő -az épületek karakterét szintén nagyban meghatározó- verandák tömegének bővítése/átalakítása, toldalékok hozzáépítése nem megengedett.*

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a tornác beépítése, átalakítása.



Kedvezőtlen a tornác beépítése, átalakítása.



Kedvezőtlen a tornác beépítése, átalakítása.

- A homlokzatokon eredetileg nem létezett elemek (pl. előtetők), díszítések/tagozatok (pl. keretezések, könyöklőpárkányok stb.) nem létesíthetők.
- A nyílászárók cseréje csak abban az esetben engedhető meg, ha az újragyártott nyílászáró mérete, nyitásiránya, osztása, anyaga stb. megegyezik az eredetivel, egységes kialakítású.
- Az eredetitől már eltérően cserélt/átalakított nyílászárók esetében egy újabb cserénél törekedni kell az eredetivel mindenben megegyező faablakok visszaállítására.
- A fatáblás árnyékolók védendők, felújítandók. Azokon a helyeken, ahol ezeket már eltávolították, -az eredetivel egyező kialakítású visszaállításuk javasolt. A fatáblák külsőtokes redőnnel történő cseréje/együttes használata nem megengedett.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az előtető utólagos kialakítása.



Kedvezőtlen az előtető utólagos kialakítása.



Kedvezőtlen a provizórikus előtető kialakítása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen az eredetileg nem létezett nyíláskeretezés és könyöklőpárkány kialakítása.



Kedvező az eredeti építészeti karakter megőrzése.



Kedvező az eredeti ablakok és zsalugáterek megőrzése (mellette láthatók a lecserélt ablakok leszerelt zsalugáterrel).

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

- *Törekedni kell a cserépfedés egységes rakásmódú és egységes formájú felújítására.*
- *Tekintettel arra, hogy a homlokzatok egyszerű vakolt homlokzatok, az épületek külső oldali hőszigetelése – amennyiben az egységesen, megfelelő anyagválasztással, hagyományos vakolattal vakolható kivitelben készül - legalább épületenkénti egyidejű kivitelezés esetén támogatható. Ebben az esetben az ablakok fa keretezését és bélletét az új külső homlokzati síkhoz igazítva át kell alakítani.*
- *A ma fennálló állapot a tulajdonrészek szerint megvalósult részleges hőszigetelésekkel és az ennek következtében kialakult síkváltásokkal, elfogadhatatlan.*
- *A homlokzatok színezése csak egységes lehet, a tulajdonrészek szerinti eltérő színezés (ma az oromfal tengelyében történő színváltások láthatók) nem megengedhető.*



Kedvezőtlen a tulajdonrészek szerint külön ütemben, más-más módon felújított felemás homlokzatok kialakítása.



Kedvezőtlen a tulajdonrészek szerint külön ütemben, más-más módon felújított felemás homlokzatok kialakítása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvező a fatáblás árnyékoló zsalugáterek megőrzése, **kedvezőtlen** azonban az átalakított, osztás nélküli ablakok, valamint a külsőtokos redőnyök beépítése.

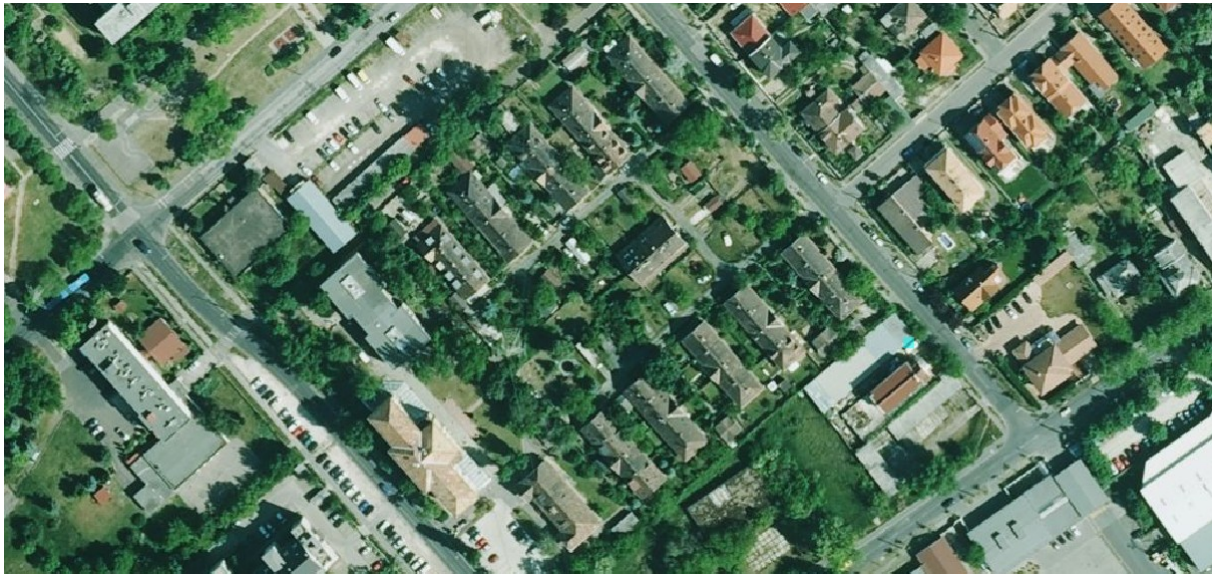


Kedvező a fatáblás árnyékolókkal rokon megjelenésű fatáblás ajtók megőrzése, felújítása.



Kedvező a fatáblás árnyékoló zsalugáterek és az eredeti osztású fa ablakok megőrzése.

3. Pénzügyőr tisztviselő telep (E16 jelű védett egyedi és területi érték)



A Mádi utca 211. szám alatti, pénzügyőri tisztviselők számára létesített telep házai az 1930-as évekre jellemző sajátos tisztviselői- és munkáslakóház típusépületei. Az együttes erős hangulati értékkel rendelkezik. A telken belül két sorban szabadon állnak a Mádi utcával párhuzamos gerincű, eredetileg egységes megjelenésű épületek. Földszintesek, tetőzetük meredek hajlású. Részletmegoldásaik (tornác, deszkaoromzat, fatáblás árnyékolók) a népi építészet elemeiből merítenek.

A fennmaradt épületegyüttes kerületi helyi védettséget élvez.

Egyes épületeinek külön-külön történő felújításával, utólagos toldalékok létesítésével, a fa nyílászárók műanyagra-, és a fatáblák műanyag redőnyökre történő cseréjével, a sokféle tetőtéri ablak beépítésével az együttes egységének megbomlása, és ezzel együtt értékvesztése is kezdetét vette.

Tekintettel arra, hogy összesen 11 épületről van szó, törekedni kell az egységes elvek szerinti felújításra, illetve az egységesség helyreállítására az alábbiak szerint:

- A karakter megőrzése a legfőbb cél. Ennek érdekében megfontolandó egységes helyreállítási-, tetőtérbeépítési és színezési terv készítése.
- Az épületek legfőbb karakterét adó, kifelé kontyolt, a telek belseje felé oromfalas kialakítású nagy tetőidomok tömege nem változtatható. A tetőtérbeépítések indokoltak lehetnek, de a telep egységessége érdekében az új beépítésekénél, vagy a meglévők újbóli átalakításánál álló tetőablakok alkalmazása nem javasolt, a tetősíokban fekvő ablakok beépítése kívánatos.
- Az épületek oldalirányú bővítése, vagy az épület falaihoz tapasztott vegyes kvalitású tetők, pergolák stb. hozzáépítése nem megengedett.
- Az épületek tornácainak beépítése nagyrészt már megtörtént, ennek eredményeként az együttes eredeti megjelenése mára jelentős csorbát szenvedett. A folyamat megfékezése érdekében a még beépítetlen tornácok lehetőség szerint eredeti, nyitott állapotukban megőrzendők, felújítandók.
- A már beépített tornácok újabb átalakítása esetén törekedni kell azok újbóli megnyitására, az eredeti állapot visszaállítására. Amennyiben ez nem lehetséges, a megtartandó falnyílások

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

lezárása/üvegezése csak az összes épületre/épületrészre kiterjedő, egységes kialakítással támogatható.



Kedvezőtlen a félköríves boltív 'kivágása' a bejárat ajtó elhelyezéséhez.



Kedvezőtlen az épületek oldalirányú bővítése, vagy az épület falaihoz tapasztott vegyes minőségű tetők, pergolák kialakítása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a fatáblás árnyékolók leszerelése, műanyag redőnyre történő cseréje. A hiányzók helyett újragyártott fatáblák visszaállítása javasolt.



Kedvezőtlen az eredeti ablakok lecserélése jellegtelen, osztatlan műanyag ablakokra.



Kedvező a helyreállítás, felújítás módja, az épület karakterét adó ablakosztás és árnyékoló fatáblák megőrzése.



Kedvező az épület eredeti tömegének megőrzése, **kedvezőtlen** azonban a „kutyaól” alakú tetőfelépítmények kialakítása.



Kedvező a az épület eredeti tömegének megőrzése, a tetősík ablakok alkalmazása.

- A félkör-tornácívek geometriája nem módosítható.
- Az épületek eredeti karakterét nagyban meghatározzák a sűrűn osztott fa ablakok. A karakter megőrzése érdekében a nyílászárók cseréje csak abban az esetben engedhető meg, ha az újragyártott fa nyílászáró nyitásiránya, osztása, anyaga, stb. megegyezik az eredetivel, egységes kialakítású.
- Műanyag ablakok, vagy osztatlan fa ablakok beépítése nem támogatható.
- Az eredetitől már eltérően cserélt/átalakított nyílászárók esetében egy újabb cserénél törekedni kell az eredetivel mindenben megegyező, fa ablakok visszaállítására.
- A fatáblás árnyékolók védendő, műanyag redőnyre történő cseréjük nem megengedett, a hiányzó helyett újragyártott fatáblák visszaállítása javasolt.
- Tekintettel arra, hogy a homlokzatok egyszerű vakolt homlokzatok, az épületek külső oldali hőszigetelése – amennyiben az egységesen, megfelelő anyagválasztással, hagyományos vakolattal vakolható kivitelben készül - legalább épületenkénti egyidejű kivitelezés esetén

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

támogatható, abban az esetben, ha a végfalakon lévő deszkaoromzat és a tagozatok a hőszigetelést követően visszaállíthatók. Hőszigetelés esetén az ablakok fa keretezését és bélletét az új külső homlokzati síkhoz igazítva át kell alakítani.

- A homlokzatok színezését csak egységes színterv alapján lehet megújítani.
- Az épületek homlokzatain klíma kültéri egység vagy gépészeti berendezés közterületről látható felületre nem helyezhető.
- A kültéri egység telepítése a belső, közterületről nem látható homlokzatokon vagy tetősíkokon, esetleg padláson vagy a belső udvarban takartan, terepre elhelyezve lehetséges.
- A homlokzatokon elektromos vezetékek és egyéb gépészeti vezetékek falon kívül nem, csak falba süllyesztve vezethetők.
- Törekedni kell a cserépfedés egységes rakásmódú és egységes formájú felújítására, lehetőség szerint az eredeti, meglévő kettős kolostor fedés továbbéltetésére.
- Napelemek a hosszirányú tetősíkokon telepíthetők, de csak az ereszvonaltól min. 50 cm-re visszahúzva, rendezett kiosztással.
- Napelemek a végfalak feletti kontyolt tetősíkokon nem helyezhetők el.
- A telep utcáról is látható belső udvarán melléképületek és gépjárműtárolók, valamint belső kerítések csak tervezetten, egységes kialakítással létesíthetők.
- Közterület felőli előkertbe és kerítésvonalra gépkocsitároló/melléképület nem telepíthető.
- A 42309/120 hrsz-ú szervíz-út felőli kerítések ma formailag és anyaghasználatukban is (fém, fa, szárazon rakott kő) rendkívül vegyes kialakításúak. Törekedni kell ezek egységesítésére, a szomszédos kerítésszakaszok harmóniájára/illeszkedésére.
- Az utcai kerítés mellé telepített kukatároló esetében a védett épületegyütteshez formailag, anyaghasználatban és minőségben is illeszkedő megoldásra kell törekedni, vagy növényzettel takartan kell kialakítani.



**Kedvezőtlen a kontyolt tetősíkon
rendezetlenül telepített napelemek látványa.**

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a melléképületek és belső kerítések összevisszasága a Mádi utca felől.



Kedvezőtlen a kerítésbe beékelődő gépkocsitárolók és melléképületek látványa a 42309/120 hrsz-ú közterület felől.



Kedvezőtlen a kerítésbe beékelődő gépkocsitárolók és melléképületek látványa a 42309/120 hrsz-ú közterület felől.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



Kedvezőtlen a kerítés mellé telepített kukatároló látványa, formai kialakítása és anyaghaználata egyaránt.



Kedvező az utcakép megőrzése.

Ajánlások a történeti gazdasági területek védett értékeinek felújításához, átépítéséhez

Az alábbi ajánlások elsősorban a védett értékekre vonatkoznak, alkalmazásuk azonban a történeti gazdasági területek egyéb épületeinek felújítása során is javasolt.

Az ipari területeken általában a közel egyidőben és azonos stílusban épült gyárépületek és lakóházként funkcionáló épületek vegyesen találhatóak. Az épületegyüttesek eredetileg kiegészültek portaépületekkel és kapukkal, helyenként reprezentatív kerítésekkel.

A történeti épületek közé a későbbi korszakokban változatos stílusú, anyaghasználatú és tömegű építmények ékelődtek, így az épületállomány heterogénné vált. Összességében azonban még mindig a történeti épületek dominálnak, melyek a magyar ipari építészet kiemelkedően értékes darabjai.

A gyárterületek értékőrző rekonstrukciója és hasznosítása az értékvédelem egyik legnehezebb feladata. Könnyebb a megőrzés és a felújítás, ha a gyár az eredeti funkciójával működik ma is. Ebben az esetben lehetőség van olyan helyreállításra, amelyben a technológiai és értékvédelmi szempontok együttesen érvényesíthetők, vagyis megoldható, hogy a mai kornak megfelelő, korszerű technológiával rendelkező ipari termelés által megkívánt előírások biztosítása mellett az építészeti örökség se sérüljön. Jó példa erre a Jászberényi út, Maglódi út, Gitár utca, Mádi utca, Maláta utca által határolt terület – ahol a nagy múltú Dreher gyár ma is a színvonalasan felújított korabeli épületállományban működik.

Nehezebb a megőrzés és a felújítás a többi történeti gazdasági terület esetében, ahol már nincs meg az eredeti ipari funkció. Ezenél a területeknél/épületeknél legfontosabb a megfelelő hasznosítás biztosítása, olyan funkció kijelölése, amely lehetővé teszi az értékvédelmi szempontú helyreállítást és fenntartást.

Az átalakításokat a területen lévő védett épületegyüttesek/épületek esetében minden esetben meg kell, hogy előzze egy építészettörténeti kutatás és értékleltár elkészítése. A kutatás végeredményének ismeretében dönthető el egyértelműen, hogy az épületegyüttesnek/épületnek mely része, részletei azok, amelyek értéktelenek, bonthatók, illetve átalakíthatók és mely elemei azok, amelyek eredeti formájukban visszaállítandók, illetve felújítandók.

A védett épületegyüttesen belül létesülhetnek a védett épülettel nem konkuráló, mai, korszerű épületek. 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, melyek a látvány megszokott részévé váltak. Védendő, eltűnésük a terület identitását csorbítaná.

Az épületegyüttesek megjelenését, a településképet és az utcaképet kedvezőtlenül befolyásoló, az utcavonalra vagy ahhoz nagyon közel telepített, esetenként a kerítésekbe beékelődött, utólagos, értéktelen épületek/épületrészek bontása – az építéstörténeti dokumentáció elkészültét követően az átfogó hasznosítást és helyreállítást megelőzően is – javasolható. Ilyen jellegű építmény – az átfogó hasznosítást megelőzően – újonnan nem létesíthető.

Az épületek helyreállításánál törekedni kell az egységes elvek szerinti értékőrző felújításra az ipari épületek jellegzetességeit adó homlokzatok és épületszerkezetek megőrzésével, szükség szerint az eredeti állapot hiteles rekonstrukciójával.

A téglarchitektúra és a vakolt felületek, továbbá az egyes részletek helyreállítása a II. pontban részletezett ajánlások szerint történhet az ipari épületek esetében is, az alábbi kiegészítésekkel:

- Az ipari épületekre jellemző, helyenként nagy méretű fém nyílászárók formájukban, osztásrendjükben és anyaghasználatukban megtartandók vagy újragyártandók: azonos*

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése

osztású, igény szerint jobb hőszigetelő képességű fém nyílászárókra történő cseréjük támogatható.

- A gyárépületek magastetőin és a gyakran előforduló toronyszerű épületek tetőidomain az eredeti cserépfedés helyett, a könnyebb, minőségi fémlemez fedés (horgany, titán-zink vagy vörösréz) alkalmazható.
- Törekedni kell a gazdasági területeket övező, fennmaradt eredeti reprezentatív kerítések minél teljesebb megőrzésére, eredeti részleteinek, díszítéseinek rekonstrukciójára.
- Ipari múltunk építészeti értékeinek felújítása mellett törekedni kell a tárgyi emlékek és berendezések megőrzésére és az újrahasznosított épületbe történő beintegrálására.



Kedvezőtlen az utólagos kapunyitás a kerítésben az illeszkedés hiánya miatt.



Kedvezőtlen a kerítésbe ékelődő utólagos épületsor kialakítása.



Kedvező a helyreállítás módja, a nagyméretű, sűrűn osztott nyílászárók jellegének megtartása, a tetőn a minőségi fémlemez fedés alkalmazása.

4.17. A védett építészeti értékek megőrzése



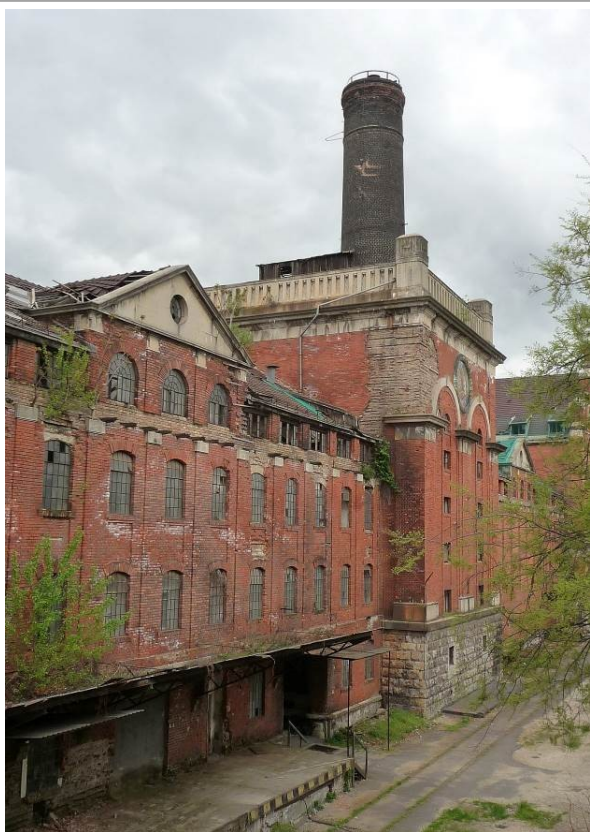
Kedvező a kerítés értékes részleteinek megőrzése.



Kedvező a városképben a használatban lévő, felújított gyár látványa.



Kedvezőtlen a használat és a karbantartás hiánya.



Kedvezőtlen a használat és a karbantartás hiánya.