

Szent István Egyetem
Tájépítészeti és Településtervezési Kar
Településépítészeti Tanszék
Településmérnök MSC

Pestszentlőrinc

Három király kulturális és rekreációs alközpont

Készítette: Ulbert Dzszenifer

Konzulens: Gergely-Korompay Judit DLA

Közlekedés munkarész: Macsinka Klára PhD

2019

1. Bevezetés, célkitűzés, terület lehatárolása	4
1.1 Bevezetés.....	4
1.2 Területhatárolás.....	5
2. A terület vázlatos fejlődéstörténete (1.sz.melléklet)	6
2. Elemző vizsgálatok és értékelések	9
2.1 Városszerkezeti elhelyezkedés, lehatárolás	9
2.2 A térségre kiterjedő vizsgálatok.....	10
2.2.1 A térség főúthálózata és közlekedési rendje (2.,3.,4.sz.melléklet) ...	10
2.2.2 Központ, alközpontok (7. ábra)	11
2.3 Tervezési terület közlekedése	12
2.3.1 Közösségi közlekedés (5.sz. melléklet).....	12
2.3.2 Parkolás (6. sz.melléklet)	12
2.3.3 Gyalogos közlekedés	13
2.4 Oktatási intézmények	13
2.4.1 Kerületi oktatási intézmények (7.sz.melléklet)	13
2.4.2 Egyéb intézmények.....	14
2.5 Tervezési terület intézményei (8.sz.melléklet)	14
2.6 Zöldfelületi vizsgálatok 2.6.1 Kerületi jelentősebb zöldfelületei (9.sz.melléklet)	15
2.6.2 Tervezési terület zöldfelületei (10.sz.melléklet).....	15
2.7 A tervezési terület rekreációs térsora (9. ábra).....	16
2.8 Jellemző beépítési karakterek	19
2.9 Probléma-érték vizsgálat	21
3. Tervi előzmények	24
3.1 Integrált Településfejlesztési Stratégia 2015 (15.sz.melléklet)	24
3.2 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 2017	24
4. Fejlesztési Konceptió (16.sz. melléklet)	26
4.1 Általános célkitűzések	27
4.2 Szerkezeti terv módosítása	28
5. Környezetalakítási terv	29
5.1 Rendezési program	30
5.2 Műleírás.....	30
6. Városrendezési és Építési Szabályzat.....	32
6.1 Általános rendelkezések.....	32
A VÉSZ hatálya és alkalmazása.....	32

6.2 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	33
6.3 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI.....	38
7. Összegzés	39
8. Irodalomjegyzék	40
9. Ábrajegyzék	41
10. Mellékletek	42

1. Bevezetés, célkitűzés, terület lehatárolása

1.1 Bevezetés

Diplomamunkám témájaként Pestszentlőrinc olyan területét választottam, mely nem csak a kerületrészes szerkezetében elfoglalt helyének, hanem felépítésének is köszönhetően potenciális új, kerületi jelentőségű kulturális és rekreációs alközpont kialakításának helyszíne lehet.

Egy új alközpont szükségessége azért merül fel, mert a jelenlegi kerületközpont (Kossuth tér) csak részlegesen tudja ellátni feladatát, mivel a kerület északibb részén található és a déli területeket, ahol a lakosság döntő többsége él, a nagyforgalmú, szegregáló hatású Üllői út szabdalja ketté. A kedvezőtlen elhelyezkedése mellett abba a problémába ütközik, hogy a központi jellegét adó, különféle funkciók (Hivatal, piac, oktatás stb.) lineárisan helyezkednek el az Üllői út mentén, így nem tudnak egy nagy, vonzó egységet alkotni.

Az Üllői úttól délebbre, Pestszentlőrinc nyugati részén három lakótelep, illetve elszórtan több, intenzív beépítésű, nagykiterjedésű kertváros - amelyek semmilyen városi térrel, közösségi szabadterülettel, közösségi intézménnyel nem rendelkeznek - kollázsszerűen ölelik körbe az erre a célra kitűnő városszerkezeti pozíciójú, ám jelenleg rendkívül alulhasznosított, beépítetlen tervezési területet, amely közel 35000 ember számára 5-10 perces sétával megközelíthető.

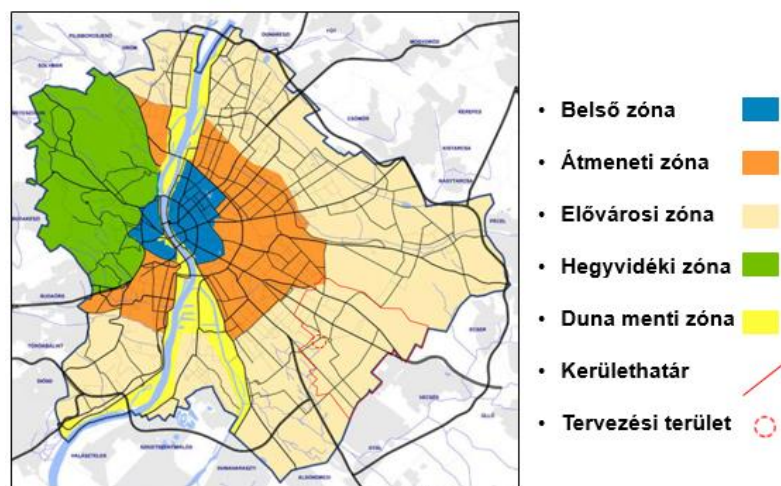
A tervezési területhez tartozik öt olyan jelentős elem, amelyek még inkább indokolják az egy új alközpont létjogosultságát, ezek a kerület legrégebb műemléki épülete, a Szent-Lőrinc kápolna, a történelmi szempontból jelentős Gilice tér, a Pestre nem jellemző nagy kiterjedésű erdőterület, a Péterhalmi (Halmi) erdő, a kerület számára rekreációs szempontból rendkívül fontos Bókay-kert, valamint a kerületi védelem alatt álló Herrich-Kiss villa.

A diploma célja a kisvárosnyi lakosszámú, három lakótelep és intenzív beépítésű lakóterületek között (azok súlypontjában) elhelyezkedő tervezési területen, jelenleg méltatlan, koncepciótlan, széteső, jellemzően dobozépületekben elhelyezett kereskedelmi funkciók(Aldi, Lidl, Spar, benzinkút,

kínai áruház), és a közvetlen szomszédságában lévő „puszta” és garázssorok újrapozicionálása mellett, helyükön a városias tér-utca hiányában élő emberek és a tágabb környezet számára valós, kortárs, élhető, szerethető, jól funkcionáló, városias utca-térstruktúra kialakítása, emberi léptékű közösségi szabadterekkel és közösségi funkciójú épületekkel, épület-földszintekkel, amely komoly közösségformáló erejével megteremti a közösségi élet lehetőségét, több tízezrek életminőségét javítja, ezáltal a belváros terheltségét és napi utazások számát csökkenti.

1.2 Területhatárolás

A vizsgált terület Budapest átmeneti zónájában (1.ábra), a Duna bal partján, a XVIII. kerület nyugati részén, Pestszentlőrincen helyezkedik el. A kerület közvetlen és távolabb fekvő szomszédjaival együtt, azaz Kispesttel, Pestszenterzsébettel, Soroksárral és Csepellel együtt alkotja a Dél-Pesti térséget. A terület a XVIII. kerületen belül Gloriett-telep városrészén helyezkedik el, határoló területei a kerület további kisebb városrészei, mint a Bókay-telep, Szent Lőrinc-telep, Halmi erdő, illetve a XIX. kerület Kispest Kertváros kisebb szakasza.



1. ábra Budapest Zónarendszere (forrás: TSZT 2018)

2. A terület vázlatos fejlődéstörténete (1.sz.melléklet)

Pestszentlőrinc területe már a honfoglalás idején lakott terület volt, az első írásos dokumentumok a XIV. századból származnak, melyek közül az 1332-es dokumentumban olvasható először egy Szent Lőrincről elnevezett falu, a gyáli birtok északi részének szomszédságában.

A legtöbb dokumentum a XV. századból származik, amelyekből kiderül, hogy Zsigmond király 1404-ben ismét birtokaihoz csatolja Szent Lőrincet.

Szent Lőrinc újjászületése a XVIII. század közepére tehető, ekkor Grassalkovich Antal tulajdonába kerül a terület, aki bérbe adja Mayerffy Xavér Ferenc, budai serfőzőnek.

A XIX. században 1814-ben jeles esemény zajlik a területen, Napóleon leverése után az ekkor Bécsben tanácskozó nagyhatalmak meglátogatták az akkori Pest-Budát, tiszteletükre Szent Lőrinc-pusztán katonai parádét rendeztek, amelyet az 1812-ben épített Gloriett kilátóról (2. ábra) szemlélhettek, amelyet az esemény után a Három király tornyaként emlegettek, jelezve történelmi fontosságát, erről kapja nevét az új alközpont is. Az épület a mai Gilice téri magaslaton állt,



2. ábra Gloriett, Három király tornya (forrás: 18. kerület főépítész osztály)

1924-ben állították helyre az addigra leromlott épületet, ekkor kápolnaként funkcionált, majd sajnálatos módon a második világháború végén lebombázták a kivonuló német csapatok. Ennek emlékére maradt fent a Gloriett városrész elnevezése.



3. ábra Szent Lőrinc kápolna
(forrás:mapio.hu)

Az akkori kilátó közelében, annak építésével egy időben vadászkastély is épült, amelyet a magaslat tövében elhelyezkedő 1762-ben épült barokk kápolna (3. ábra) mellé építettek, amely a kerület legrégebbi épületeként emlegetnek. A színhagyomány szerint a királyi vendégek tiszteletére itt szentmisét tartottak, az épület mai napig megtalálható eredeti helyén, mint a kerület egyetlen műemléke, amely a klasszicizmus idején elvesztette barokk megjelenését.

A mai polgári település a XIX. század végén, a XX. század elején alakult ki, az Alföld területére vivő országos jelentőségű út, az Üllői út két oldalán.

A major utolsó birtokosa, Sina Simon eladta magyarországi birtokait, ekkor Szent Lőrinc-pusztára is parcellázás várt, az új tulajdonosok birtokaikat tovább osztották. Ekkor kezd különálló életet élni és betelepedni a kisperesti térség és létrejön Szent Lőrinc arculata. A tulajdonosváltáskor Szent Lőrinc elvesztette egykori önállóságát, Vecséshez csatolták 1863-ban, majd 1874-1910-ig Kiszakított tartozott, bár korábban Kiszakított területe is Szent Lőrinc-pusztából lett kiszakítva.

A terület új tulajdonosai: Bókay, Lónyay, Rendessy, Cséry, Szemere stb. további parcellázásai alatt a tőlük megvásárolt házhelyek együtteséből jöttek létre a modern Pestszentlőrinc első lakótelepei.

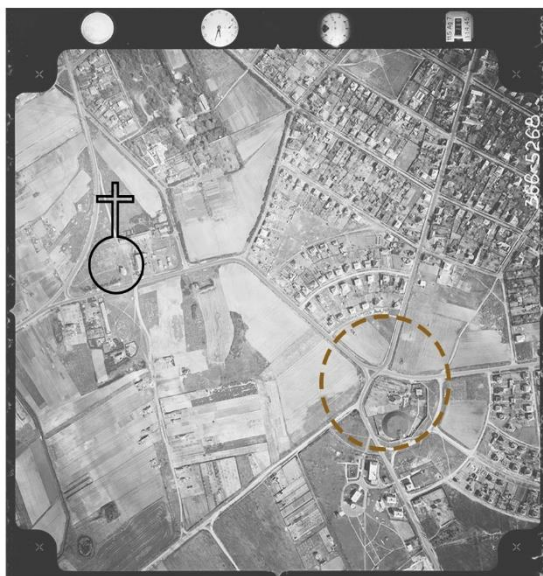
A kiegyezés után a beáramló külföldi tőkének köszönhetően egymás után épültek meg a kisebb-nagyobb méretű üzemek és gyárak, majd megalakult a Cséry-vállalkozás (1893), amely Budapest teljes szemétszállítását biztosította, ekkor kezdték építeni a mára felhagyott Cséry-vasutat, amelynek nyomvonalának jövőjével a 2018-as Településszerkezeti Terv is foglalkozik(Id.) később.

A századforduló első tíz évében további 8 gyárat építettek Pestszentlőrincen, így még inkább indokoltá vált az önállósodás gondolata. Az ezért folyó harc sikerrel járt, így az 1874-től tartó Kiszakítottól való közigazgatási függés 1910. január 1-jétől véget ért, ekkor kezdte meg önálló működését a 7824 lelket számláló Pestszentlőrinc nagyközség.

Pestszentlőrinc rohamosan fejlődni kezdett, újabb gyárak, iskolák épültek, így a fejlődés eredményeképpen 1936. január 1-jével városi rangra emelkedett, ezzel egy időben határozták el Budapest repülőterének építését, amely mai Ferihegyi repülőtérrelnevezését Mayerffy Xavér Ferenc után kapta. A város déli irányba terjeszkedett tovább, újabb parcellázások után benépesül Szent Imre kertváros és környező területei.

A második világháború megállítja a fejlődést, ekkor sok házat ér sérülés és ezzel együtt a már korábban emlegetett Gloriett kilátó, Pestszentlőrinc szimbóluma elpusztult. Az ostrom 1945-ben befejeződött, ekkor kezdett újra talpra állni a település, majd mikor sikerült valamelyest rendeződni a helyzet, a főváros új közigazgatási koncepciója alapján, 1950-ben a szomszédos Pestszentimrével együtt egy közigazgatási egységként Budapest XVIII. kerületének nyilvánították.

A rendelkezésre álló archív fotók szemléltetik, hogy 1965-től 1992-ig mekkora terület épül be a tervezési területen (4. ábra), míg a tervezési területet körülvevő épületek építési korszakai és sorrendje a 2. számú mellékletéről olvashatók le.



1965



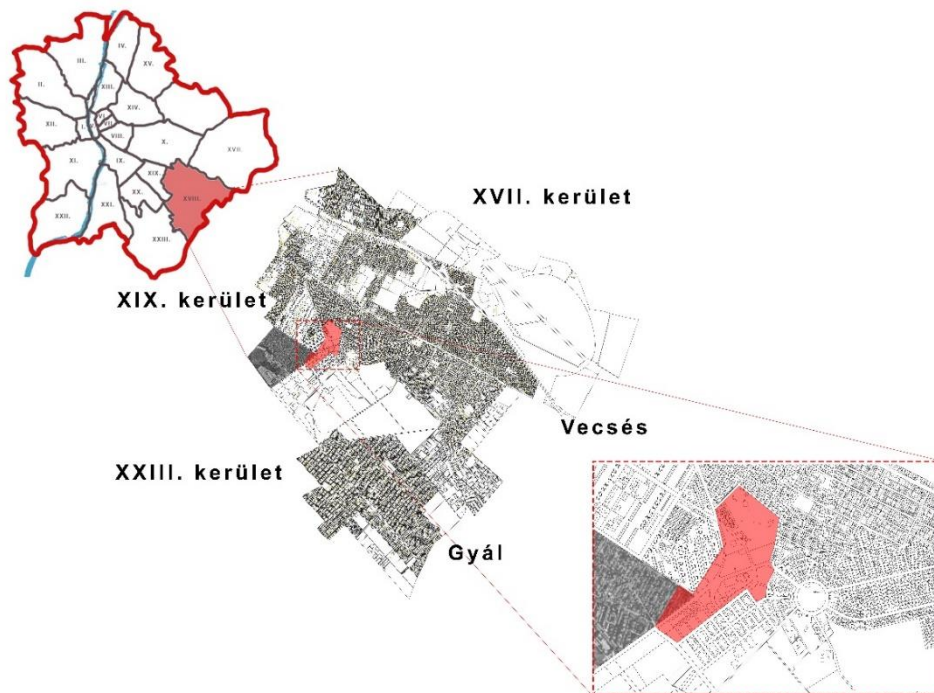
1992

4. ábra Gloriett telep beépülése - Saját ábra (forrás:fentrol.hu)

2. Elemző vizsgálatok és értékelések

2.1 Városszerkezeti elhelyezkedés, lehatárolás

A vizsgálati terület Budapest XVIII. kerületében, Pestszentlőrincen, ezen belül is a Gloriett-telepen található. A XVIII. kerület szomszédjai északról a X. kerület, keletről a XVII. kerület, délről Vecsés és Gyál, délnyugat-nyugatról a XXIII. kerület és a XXI. kerület, északnyugatról pedig a XIX. kerület. (5. ábra)



5. ábra Városszerkezeti elhelyezkedés – saját ábra



6. ábra Lehatárolás - saját ábra

A kijelölt tervezési terület határolói Pestszentlőrincen belül a Bókay telep, a Halmierdő, a XIX. kerület és Szent Lőrinc lakótelep, emellett vonzáskörzetébe tartozik a Havanna-telep is. (6. ábra) A tervezés során a Havanna lakótelep lakosság száma is meghatározó, mivel ez a terület is gyalogosan pár percre helyezkedik el a tervezési területtől.

A vizsgálatok két léptékben készültek, a kerület egészéről, annak fontosabb szerkezeti elemeit és fejlesztési lehetőségeit figyelembe véve, illetve a tervezési területet, későbbiekben környezetalakítási területet, pedig mélyrehatóbban ismerhetjük meg a szűkebb vizsgálatok alapján.

2.2 A térségre kiterjedő vizsgálatok

A térségre kiterjedő vizsgálatok a kerület aktuális helyzetéről kapunk átfogó képet, amely nagyon fontos a tervezési terület helyzetének megállapításához, a központok és alközpontok, illetve az úthálózat elemeinek megismeréséhez.

2.2.1 A térség főúthálózata és közlekedési rendje (2.,3.,4.sz.melléklet)

A térséget esetleges beépítése ellenére nagyon határozott erővonalak határozzák meg. A legtöbb ebből a tervezési terület felé irányul, igazolva ezzel, hogy mekkora fejlesztési potenciál van benne.

A kerületet keresztülszelő 4-es út az egyetlen, itt található I. rendű főút, amely az északi területen halad át, ezért nem kapcsolódik be közvetlenül a belső területekbe, nem érinti a kerület központjait és alközpontjait. Meghatározó főutak az Üllői út és a tervezési területet keresztülszelő II. rendű főutak, amelyek zöme - főként a tervezési területen - szegregáló, szétszabdalo hatású, ezért a javasolt módosítások közt első helyen szerepel a területet érintő utak átszervezése, az átmenő forgalom csillapítása olyan módon, hogy a meglévő területek közti kapcsolatokat a legkevésbé korlátozza, miközben a terület életminősége a csökkenő forgalom által is élhetőbbé válik.

A kerület szempontjából fontos közlekedési elem az 50-es villamos vonala, a kerület egyetlen kötöttpályás közlekedési lehetősége, amely érinti a központot és az alközpontokat. A hosszútávú tervekben szerepel a 42-es villamosvonal Kispesti szakaszának meghosszabbítása, amely egészen a tervezési területig nyúlik, ez szintén jelentős forgalomcsillapítást eredményezhet, hiszen három lakótelep lakosságát is ki tudja szolgálni, valamint jobban helyzetbe hozza a tervezési területet.

A Cséri vasút felhagyott vonala (Nagy-Burma vasút) a Halmi erdőn át összeköti a XVIII. kerület Pestszentimre és Szemeretelep kerületrészeit, így a vasútvonal revitalizációjával újabb kapcsolat tárulhatna fel.

2.2.2 Központ, alközpontok (7. ábra)

Kerületközpont

A kerületben található központ és alközpontok során kiderült, hogy többségük csak elhelyezkedésük alapján sorolható a meghatározott kategóriába, javarészt funkcióhiányos és élhető terek hiányában szenvedő területekről beszélhetünk.

1. Kossuth tér

- Kedvezőtlen helyzetben, az Üllői út túloldalán található, lakosság zöme a déli oldalon él

Alközpontok

2. Havanna lakótelep lineáris alközpont

- Telekigényes alapfokú intézmények (bölcsőde/óvoda/iskola), két kereskedelmi egység

- Közösségi ház, patika, saját piac (Hétfélig vásár - Lőrinci piacon kívül igény van rá)

- Térhiányos,
túlméretezett, rideg,
sematikus

3. Gloriett lakótelepi „alközpont”

- Kereskedelmi funkciók dobozokban

- Forgalmas utakkal szétszabdalt területek

- Térhiány,
„parlagépítészet”, nincs közösségi funkció

4. Béke téri alközpont

- Kereskedelmi funkciók

- Térhiányos



7. ábra Központ, alközpontok elhelyezkedése - Saját ábra

- Nincs közösségi funkció

5. Lőrinc-center alközpont

- Kereskedelmi funkciók

- Térhiányos

- Nincs közösségi funkció

6. Pestszentimre alközpont

- Sportkastély

- Úszoda

2.3 Tervezési terület közlekedése

2.3.1 Közösségi közlekedés (5.sz. melléklet)

A közösségi közlekedés vizsgálatánál 300 méteres ráhordási távolságokkal mérve elmondható, hogy a terület ellátottsága kiváló, így újabb buszjáratokra a későbbiekben sem lesz szükség, azonban a belvárossal való kapcsolatok elég hiányosak, ezért a korábban említett 42-es villamosvonal meghosszabbítására feltétlenül szükség van.

A kerékpárutak kiépítése szegényes (egy szakasz a Szent Lőrinc lakótelep mellett), ezért a jövőben több figyelmet kell szentelni az ilyen típusú fejlesztésekre, mert a keskeny, forgalmas utakon kerékpározni életveszélyes, a gyalogos felületeken pedig a padkák miatt szinte lehetetlen.

2.3.2 Parkolás (6. sz.melléklet)

Parkolásra főként közterületen van lehetőség a lakosság számára, valamint a sima utcai parkolás mellett létesültek kicsit rejtettebb parkolóhelyek is, a Gloriett-lakótelep épületei között. Szintén a Gloriett-lakótelephez közel található egy épített garázssor (168 férőhellyel), ez azonban kerítéssel körbekerített, magánterület. A kereskedelmi funkciójú épületekhez tartozó parkolóknak csak ideiglenes, vásárlás idejére kiterjedő parkolás lehetséges. Jelenlegi állapot szerint a parkolás így teljesen megoldott, az esetleges új beépítések, változtatások esetén újabb parkolóhelyek kialakítását fogja igényelni. A parkolás a tervezési terület egészén díjmentes.

2.3.3 Gyalogos közlekedés

A gyalogos közlekedésre jellemző, hogy főként a buszmegállók irányába, illetve a kereskedelmi funkciók megközelítésére használja a lakosság a meglévő utakat. Ez azt is jelenti, hogy a bevásárláson kívül nem áll rendelkezésre olyan közösségi tér, ahol az itt lakók találkozhatnak, hosszabb időt eltölthetnek, így ez is elsősorban iránymutató a későbbi tervezéshez.

2.4 Oktatási intézmények

2.4.1 Kerületi oktatási intézmények (7.sz.melléklet)

A kerület bővelkedik alapfokú intézményekben, ám az idejárom gyermekek száma igen megoszoló. A 2015-ös Integrált Városfejlesztési Stratégia szerint a lakótelepeken található alapfokú intézmények (óvodák) alulhasznosítottak, azonban a délebbi területeken (inkább Pestszentimrén) lévők kapacitás gondokkal küzdenek. Ezt a kerület úgy szeretné megoldani, hogy a létszámon túli gyermekeket az alulhasznosított intézményekben helyezné el, ez konfliktust generál a szülők körében. Ennek ellenére elmondható, hogy a kerület mennyiségi tényezőket tekintve jól ellátott. Ilyen típusú intézményi adatok csak az óvodákról állnak rendelkezésre, mivel ezek állnak az Önkormányzat fenntartása alatt.

A XVIII. kerület általános iskolák szempontjából is jól ellátott, méltán lehet büszke, mivel nem kevesebb, mint tizenöt ilyen oktatási intézménnyel rendelkezik, így a jelenlegi lakosság számára elegendő férőhelyet tud biztosítani.

Középfokú, általános iskoláktól különálló oktatási intézményekből kettő (Pestszentlőrinci Közgazdasági és Informatikai Szakközépiskola, Pogány Frigyes Kéttannyelvű Építőipari Szakközépiskola és Gimnázium), míg felsőfokú oktatási intézményből egy (Pünkösdi Teológiai Főiskola) található a kerületben, ezek esetében kapacitás gondokról nincsen információ, azonban egy újabb felsőfokú intézmény vagy felnőttképzési lehetőség létesítése mindenképp pozitívan hatna a kerület társadalmára és a képzettség statisztikájára is.

2.4.2 Egyéb intézmények

A kerület egészségügyi ellátása kielégítő, a kerületi Zsebők Zoltán szakrendelő folyamatos felújítás alatt van, több szakrendelő is található a területen. Közösségi házak ugyan vannak a kerületben, azonban nem feltétlen funkciógazdagok, nem vonzanak nagyobb tömeget. Moziból régen kilenc darab volt, ezzel is saját, kis alközpontokat alkotva, mára azonban egy sem maradt belőlük, pár épület még mai napig is áll, bennük más funkciók kaptak helyet.

2.5 Tervezési terület intézményei (8.sz.melléklet)

Mint az már a kerületi szintű vizsgálatból kiderült az egyes területek intézményellátottsága megfelelő, ezért nincs szükség újabb alapfokú intézmények elhelyezésére, ellenben felsőoktatási intézményekben nem bővelkedik a kerület, illetve a tervezési területtől igencsak messze találhatóak, ezért indokolt lenne társadalmi szempontból újabb felsőoktatási intézmény vagy felnőttoktatásra alkalmas intézmény létesítése. Új lakások kialakítása esetében, a lakosságszám növekedésének függvényében újabb alapfokú intézmények kialakítására lehet szükség.

Kereskedelmi és szolgáltatási szempontból is jól kiszolgált a terület, részben a Gloriett-lakótelep földszintjein található szolgáltatási funkciók miatt, valamint a meglévő kereskedelmi egységek által. A tervezés során esetlegesen megszűnő kereskedelmi funkciók újrapozicionálással való pótlása szükséges.

2.6 Zöldfelületi vizsgálatok

2.6.1 Kerületi jelentősebb zöldfelületei (9.sz.melléklet)

A kerület zöldfelületekben gazdag, számos közparkkal rendelkezik, illetve a Bókay kertnek köszönhetően rekreációs zöldfelület használatára is lehetőség nyílik. A Halmi erdő Pestre nem jellemző nagyméretű, több mint 250 ha-os erdőterület, amely a két nagyobb kerületrész, Pestszentlőrinc és Pestszentimre között található, helyzeténél és egyediségénél fogva megőrzendő érték. A Pilisi Parkerdő Zrt. fenntartása alatt működő erdő számos rekreációs lehetőség helyszíne, jelenleg található benne tanösvény, erdei játszótér, labdarugó pálya, futópálya, illetve tűzrakóhely (6. ábra). Összességében a kerületi zöldfelületek elhelyezkedésénél és kiterjedésénél fogva potenciális összefüggő ökológiai folyosó részeként tekinthető. Részben ezek a zöldfelületi elemek adják majd a terv rekreációs jellegét.



8. ábra Halmi erdő funkciói - saját készítésű fotó

Kerületi jelentőségű zöldfelület a Kossuth tér parkja, illetve a Büdi tó elnevezésű kis tó felújított környezete is.

2.6.2 Tervezési terület zöldfelületei (10.sz.melléklet)

A kerületrész nagy kiterjedésű zöldfelületekben gazdag terület, bár néhol a zöldfelületek minőségére vonatkozó vélemények vitathatók.

A közterületek/közparkok állapota a legaggasztóbb, főként a Szent- Lőrinc lakótelep zöldfelületei, amelyek azt a célt szolgálnák, hogy közösségi térként, találkozási pontként működjenek, ám jelenlegi helyzeténél fogva – érthető módon – nem közkedvelt a lakosság körében, a későbbiekben ezek rehabilitálása

mindenképpen szükségessé válik. A Szent Lőrinc kápolna nagy kiterjedésű zöldfelülete szintén hasznosítatlan, nincsenek utcabútorok, nincs park jellege. A fás-ligetes terület vonzó lehetne, azonban az itt élők, kedvezőtlen elhelyezkedése miatt csak keresztülhaladnak rajta, ritkábban esküvők helyszínéül szolgál az itt lévő kápolna miatt.

A Gilice tér problémája ebből a szempontból is jelen van, hiszen hiába a zöldfelület, a közösség elől elzárt terület vízművel, tenispályával.

A Halmi erdő, mint a tervezési terület vonzáskörzetében megjelenő zöldfelületi elem, számos kikapcsolódási lehetőséget nyújt a lakosság számára.

2.7 A tervezési terület rekreációs térsora (9. ábra)

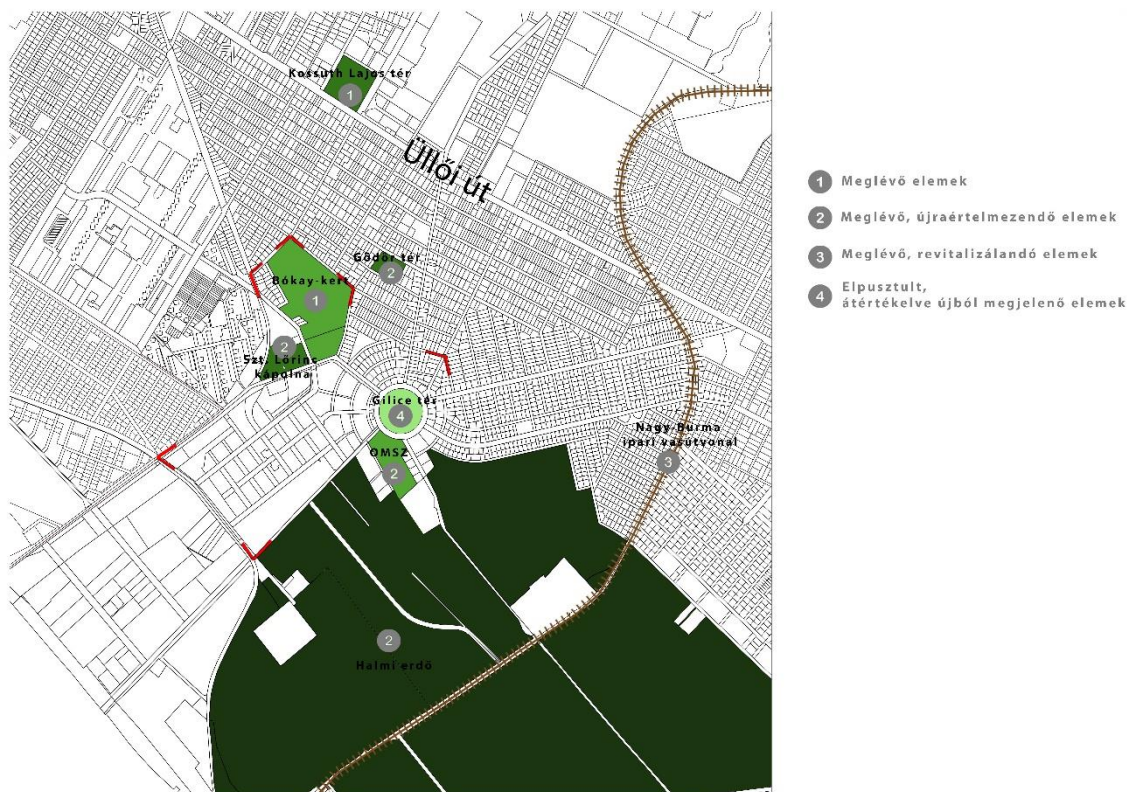
A tervezés egyik fő szempontja a rekreációs területek rendszerbe foglalása, átjárhatósága, kapcsolati struktúrájának újradefiniálása, térbeli megjelenítése, így az alábbi vizsgálat ennek lehetséges, illetve meglévő részeit és azok fejlesztési lehetőségeit mutatja be.

A Bókay kert meglévő, jelentős, közkedvelt rekreációs park, amelynek helyzetbe hozása elengedhetetlen. Jelenlegi főbejárata szűk lakóutcából nyílik, ennél azonban nagyvonalúbb bejáratot igényelne, ami hívogatóbb a közösség számára is. Helyzetét erősíti a hosszú távú tervekben megvalósítandó 42-es vonal meghosszabbítása. Bár közvetlenül a tervezési területet nem érinti, de meglévő elem a Kossuth Lajos tér, a kerület jelenlegi központja. A felújítás után, nemrégiben átadott közpark is a rekreációs térsort erősítő elem.

Meglévő, ám újraértelmezendő elemek közé tartozik a Halmi erdő, amely a Főváros pesti oldalán, hatalmas értékkel bíró, sűrű, erdősült terület, nem kevesebb, mint 250 ha-on. Számos fejlesztés történt a területén (sportpályák, futókör kialakítása, berendezéseinek megújítása), azonban az egykori Cséri szeméttelep, illetve pár, az erdőterületen elszórtan elhelyezkedő, főként raktározásra szolgáló iparterület felszámolása, ezzel az erdőterület növelése, mindenképp pozitív hatással lenne a területre, ezzel egy időben a belső gyalogos útvonalak erősítése és bővítése is szükségessé válik.

Az újraértelmezendő elemek közé tartozik a Szent Lőrinc kápolna és műemléki környezete. A kápolna a kerület legrégebbi épülete, azonban a jelenleg körülötte futó utak teljesen elválasztják a többi területtől, szigetszerű elhelyezkedése előnytelen és méltatlan egy ilyen épület számára, ezért szükséges fejlesztés, hogy számára a méltó környezetet megteremtve, köré, a többi területtel összekapcsolódó kulturpark kerüljön kialakításra.

Fontos újraértelmezendő elem az OMSZ meteorológiai állomása, amely tanösvényével értékes kulturális-rekreációs elemként szolgál, helyzetét erősítené a csökkentett forgalom és egy nagyvonalúbb „fogadótér” a Gilice tér irányából.



9. ábra Rekreációs térsor - saját ábra

Végül, idetartozó elemként a tervezési terület közvetlen szomszédságában található Gödör tér, amelyet a kapcsolatok erősítésével lehetne jobban helyzetbe hozni.

Bár a többi elemtől kicsit különböző, mégis fontos elem a Nagy-Burma ipari vasútvonal, amely revitalizálásával (akár egy nosztalgiajárat kialakításával) nem

csak a kerület különböző részei között erősítené a kapcsolatot, hanem a Halmi erdő távolabbról történő megközelítését is segítené.

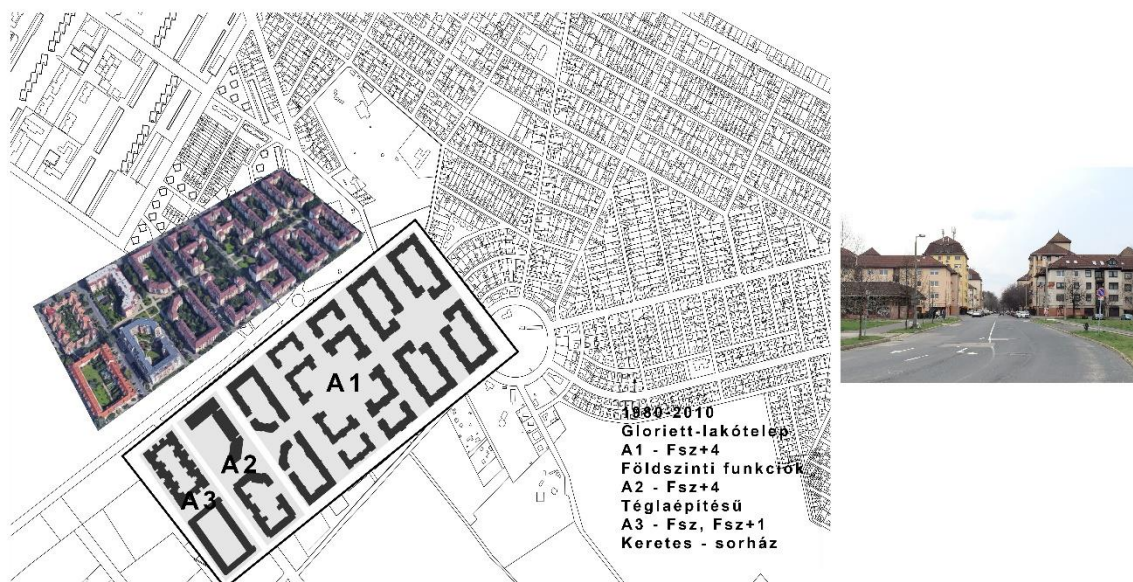
Elpusztult, átértékelve újra megjelenítendő elem a Gilice „tér” kettős értelemben is megszűnt, elpusztult területe. A történelmi jelentőségű Gilice tér egykor több utca által is keresztezett térsége évszázadokon át jól megközelíthető, átjárható volt, azonban körülbelül 1970 óta a sugarasan idetartó utcák fókuszában a területet árok és kerítés kettős bilincselésével körülhatárolt elzárt tér található. A 150 évig itt állt Gloriett kilátó(Három király tornya) elpusztult, amely az egész térség különleges történelmi jelképe volt. Fontos tehát, hogy mostani területe jelentős szerkezeti értékű városi térré tudjon alakulni, amelynek eszközei: forgalom átszervezése és csillapítása, a Vízmű területének radikális csökkentése, a tenispálya áthelyezése, az egykori Gloriett-kilátótorony (Három király tornya) kortárs építészeti megfogalmazású, közösségi használatú épületének megjelenítése, a téren térosztó, karakteres, térszervező épületek kialakítása.

2.8 Jellemző beépítési karakterek

A tervezési terület beépülési korszakai (11.sz.melléklet) határozták meg a különféle karaktereket, ezért is olyan változatos a beépítés-mintázat a területen. Az épületmagasságok (12.sz.melléklet) pedig a beépítés-típusoktól függően alakultak, jellemzően egy típust egy féle magasság jellemez.

A tervezési terület határoló lakóterületei változatosak, kollázsszerűen elhelyezkedő, különféle beépítési módok és szintszámok jellemzik (6. melléklet). Az egyes beépítés típusok összefüggésben állnak a terület fejlődéstörténetéhez kapcsolódó beépítési korszakokkal.

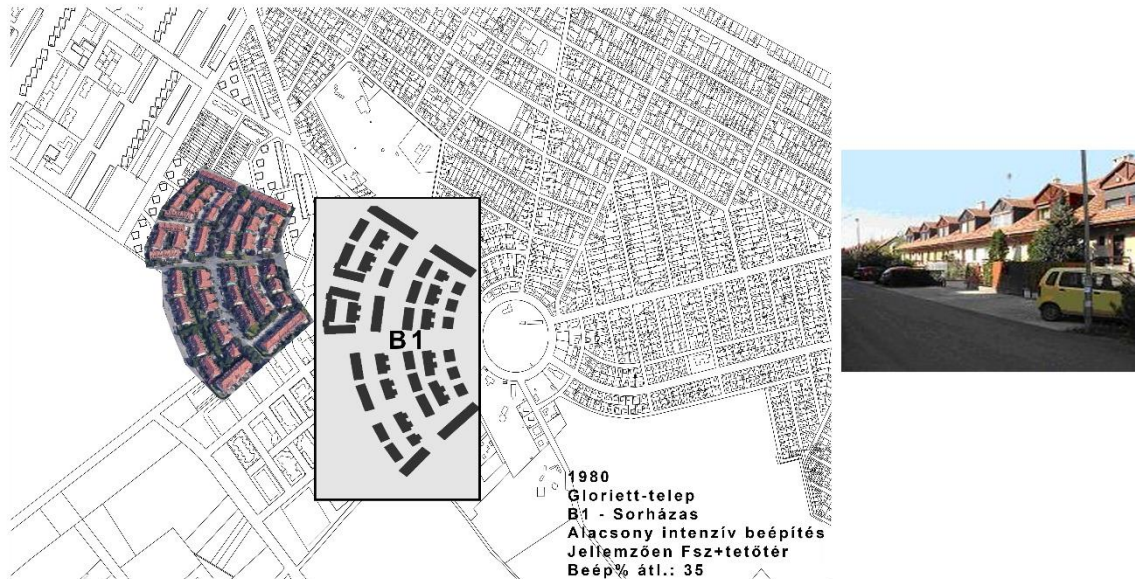
Az első ilyen egység a Gloriett-lakótelep, amelyre jellemző a keretes beépítés kisebb megnyíló terekkel. A késői lakótelep délebbi része később épült be, azonban a beépítési mód követte a korábban kialakulókat. Az északibb felén a 4 emeletes panelházak(A1), illetve újabb téglaeépítésű(A2) társasházak, míg a legdélebbi részén egy emeletes sorházak(A3) találhatóak. (10. ábra) A négyemeletes házak földszintjén különféle szolgáltatási funkciók vannak jelen.



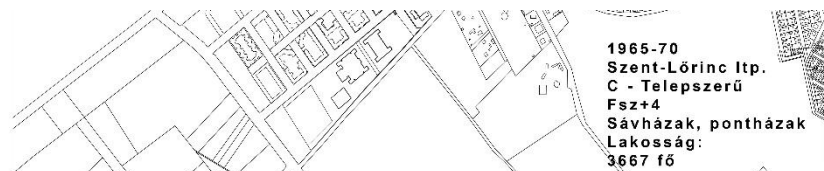
10. ábra Gloriett-lakótelep képlete- saját ábra

A második ilyen egység szintén a Gloriett telep városrészhez tartozó, Gilice teret körbeölelő beépítés (11. ábra). ezen a területen alacsony intenzív beépítés

jellemző, azon belül sorházas(B1) beépítési mód, földszintes, tetőtérrel rendelkező házakkal. A beépítési százalék átlagosan 35.

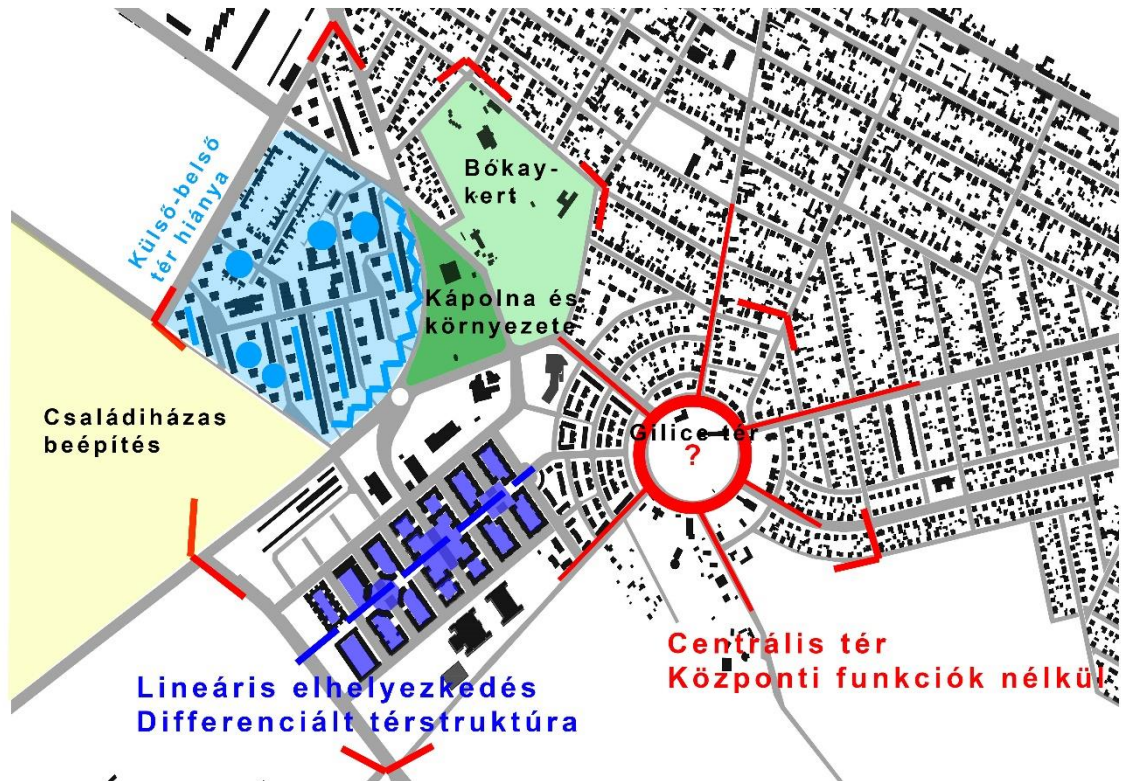


A harmadik ilyen egység a Szent-Lőrinc lakótelep (12. ábra) telepszerű beépítési módjával (C1). A jellemzően négyemeletes és egy tízemeletes sávházakból és pontházakból álló lakótelep közel 3700 fő lakossággal rendelkezik. Ezen a területen nem jellemző a földszinti funkciók megjelenése.



12. ábra Szent-Lőrinc lakótelep - saját ábra

Az így kialakult, változatos térstruktúrák (13. ábra) a terület meghatározói. A térvizsgálat alapján az látszik, hogy a terület bővelkedik terekben, ám a valóságban funkcióhiányos, elzárt, hiányos, kevésbé élhető terekről beszélhetünk, a terv egyik fő irányelve ennek korrigálása.



13. ábra Térstruktúra - saját ábra

2.9 Probléma-érték vizsgálat

A területre két probléma-érték térkép készült, egy a teljes kerületi térség szintjén, illetve egy a tervezési területre vonatkozóan.

A kerület (13.sz.melléklet) problémái közé tartozik, hogy a meglévő kerületközpont kedvezőtlen helyen található, mivel a lakosság nagyobb része az Üllői út délebbi területein él, ameytől a Üllői út előteljesen elválasztja. Jellemét adó funkciói, mint oktatási intézmények, Városháza, piac stb. lineárisan, az Üllői út mentén helyezkednek el, így nem tud egységes, igazi központ lenni. A Gillice tér, már sokszor emlegetett problémája a történelmi múltjához nem méltó helyzete, nagy forgalmú, szegregáló utak zárják el (a kerítés és árok mellett) a jelentős szerkezeti helyzetben lévő „teret”.

A rekreációs térsor elemzésénél említett erdő-ipar összeférhetetlenség az ipari területek felszámolásával jöhetne létre, valamint szintén nagyforgalmú út vágja ketté, az előbbiekhez hasonlóan.

Meglévő, de hasznosítatlan vasútvonalat is problémaként jellemezném, mivel ennek revitalizálása jelentős kapcsolatteremtő erővel bírna a kerületszomszédságok között, amelyek elég hiányosak, főként Pestszentlőrinc és Pestszentimre nagyobb kerületszomszédságok között.

A tervezési területen található, jelentős szerkezeti értékű térség helye ma méltatlanul alulhasznosított, jellemzően kereskedelmi funkciókkal megtöltött, értéktelen dobozépületek, benzinkút. A városszélre való „parlagépítészet” épületeinek bontása, funkcióinak újrapozicionálása is a terv célja, egy élhetőbb környezet kialakításának jegyében.

Értékként szerepelnek a meglévő alközpontok, bár funkciók szempontjából nem feltétlen közösség-barát a kialakításuk. A rekreációs térsor elemzésében megjelenő Kápolna műemléki környezete, a Bókay kert rekreációs területe, illetve a Halmi erdő 250 ha-os területe a kerület fontos értékei, az ottmegjelenő problémák kiküszöbölésével még értékesebbé válnak.

A tervezési terület szintjén (14.sz.melléklet) több, már a térségi szintű térképen megjelenő elem újra előtérbe kerül. Ilyenek a területet szétszabdáló nagyforgalmú utak, a városszéli jellegű „parlagépítészet” dobozokka, benzinkúttal, az értékes Szent Lőrinc kápolna műemléki környezetének méltatlan kialakítása, illetve a Gilice tér helyzete és helyzeténél fogva a 150 évig itt állt Gloriett kilátó (Három király tornya) történelmi helyének jelenlegi kialakítása.

Problémák továbbá a kedvezőtlen városszerkezeti helyen lévő (csücsök, sziget), kedvezőtlen megjelenésű iskola, a Gloriett lakótelep és egyben a terület egyetlen jelenlegi sétánya közkedvelt a lakók számára, azonban nincs összekötő funkciója, mivel egyik végén ipartelep a másik végén üres, beépítetlen terület található, így elveszti a sétány a jelentőségét. A sétány egyben a lakótelep különböző teresedéseit fűzi fel, ezek közül a legnagyobb teret kettévágja az áthaladó autópálya, így a tér kettészakad, nem alkot egy egységet..

A csatlakozási területek kedvezőtlen és bizonytalan térfalai a Szent-Lőrinc telep felé, illetve a XIX. kerület kapcsolódó területe felé bizonytalanná teszi, megnehezíti a területtel való kapcsolatot. A Szent-Lőrinc telep gazdag zöldfelületekben, azonban hiányzik a közösségi tér jelenléte, illetve a zöldfelület minősége is kifogásolható. A már számos alkalommal emlegetett Gillice térnek jelentős közösségi teret kellene alkotnia, ehelyett a köz elől forgalmas úttal (körforgalom), kerítéssel, árokkal, dombbal elválasztott vízműterület és tenispálya.(14. ábra)



14. ábra Gillice tér problémája – saját ábra

Értékes a már a térségi szintű térképen is bemutatott Bókay kert rekreációs területe, a hozzá kapcsolódó, de jelenleg külön telken álló Herrich-Kiss villa, - amely felújítva a Tomory Lajos Múzeumnak ad helyet -, valamint a Halmi erdő sportolási lehetőségeivel, tanösvényével, tűzrakóival.

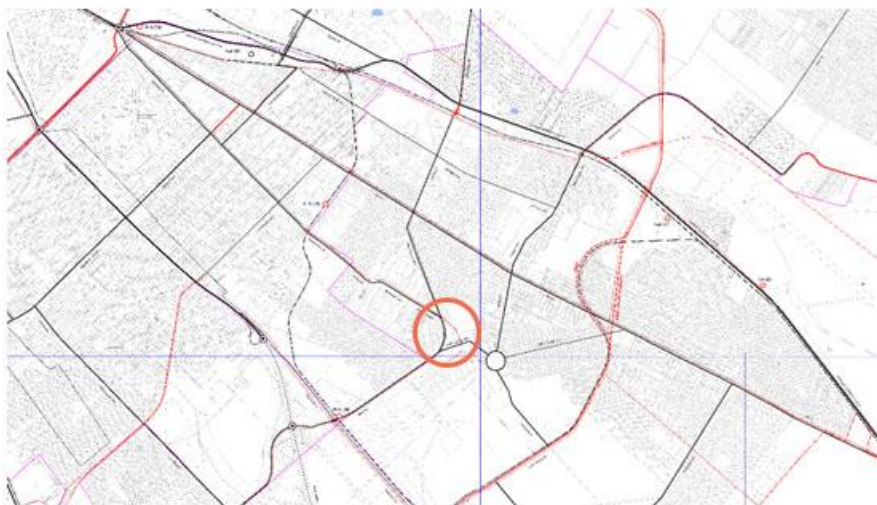
3. Tervi előzmények

3.1 Integrált Településfejlesztési Stratégia 2015 (15.sz.melléklet)

Az Integrált Településfejlesztési Stratégiában a területre vonatkozó fejlesztések közül a legnagyobb méretű és a területet leginkább érintő a közlekedés fejlesztése, meghosszabbítva a Határ útról Kispest határáig közlekedő 42-es villamos vonalát egészen a Gloriett-lakótelepig, ezzel erősítve a kapcsolatot a belváros irányába. A tervek között szerepel továbbá a Gilice-térre menő kerékpárutak kiépítése, a Szent-Lőrinc lakótelep köztér-felújítása, illetve a Gloriett Iskola sportpályájának felújítása. A terv átveszi a 42-es villamos vonalának területre való bevezetését.

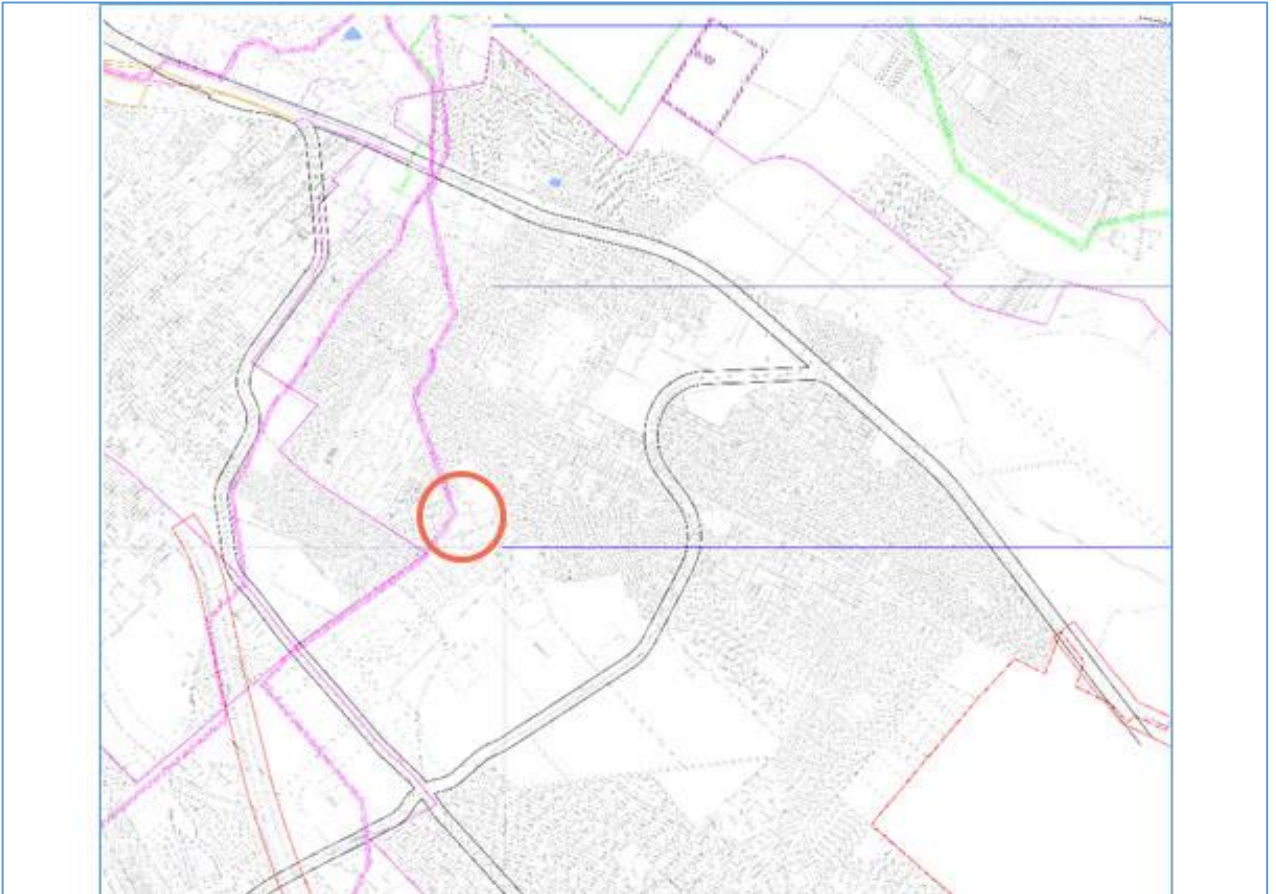
3.2 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 2017

A TSZT közlekedési infrastruktúra (15. ábra) ábráján látható, hogy a felhagyott vasútvonal nyomvonalára hosszútávú tervben van egy első rendű főút kiépítése (meghatározó körirányú közúti elem), ám ez részben nagyon távoli, részben pedig az út kiépítése jelenleg nem kivitelezhető, mivel alagúton menne keresztül a lakóterületek alatt, illetve kettévágná a meglévő értékes erdőterületet. A terv nem épül erre a koncepcióra, mivel ennek kivitelezése kétes, azonban a távoli megvalósulását sem akadályozza, hogy azt később, ha mégis szükségessé válik, integrálni lehessen.



15. ábra Közlekedési infrastruktúra - forrás: TSZT2017

A korlátozások ábráján (14. ábra) látszik, hogy a tervezési terület beépülését egyedül a magasvezeték korlátozza, ehhez számadatokat nem jelöl, így a vezeték tulajdonságaihoz mérten kell a tervezés során figyelembe venni a védőtávolságokat, amely 2,5 métertől egészen 18 méterig terjedhet.

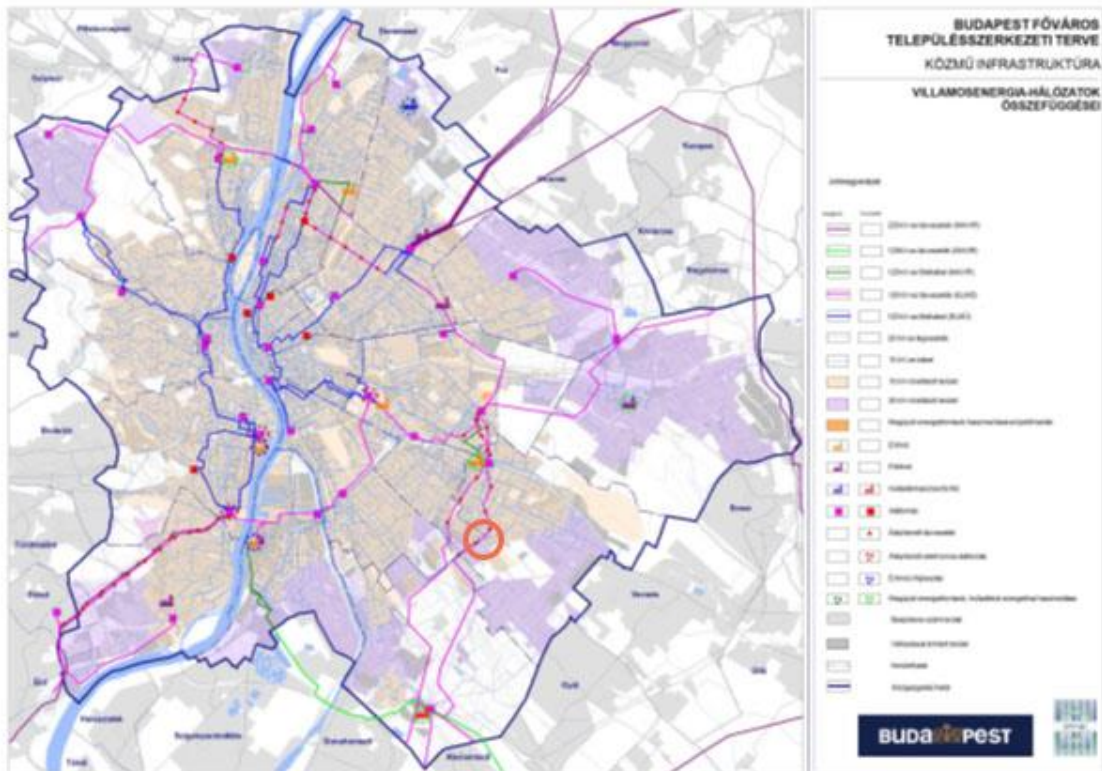


16. ábra Korlátozások - forrás: TSZT2017

A TSZT-ben szereplő Villamosenergia-hálózat összefüggéseiben (17. ábra, ahol a piros-pontozott vonal jelöli az átalakítandó vezetékek helyét) az alábbi fogalmazza meg:

„A településszerkezetre hatást gyakorol a nagyfeszültségű távvezetékek nyomvonalára és biztonsági övezete, valamint a légvezetékes hálózatra kapcsolódó elektromos állomások területigénye. Jellemzően önkormányzati megkeresések alapján több helyen tervezett a 120 kV-os távvezetékek kábeles kiváltása, amely a műszaki-gazdasági megállapodások sikerességének függvényében tud megvalósulni.” (TSZT 2017, II. kötet, 219. oldal)

Ez alapján a hatályos TSZT számol tervezési területen keresztülmenő távvezeték földbe süllyesztésével, így a terv ezzel a fejlesztéssel számol.



17. ábra Villamosenergia-hálózat összefüggései - forrás TSZT 2017

4. Fejlesztési Konceptió (16.sz. melléklet)

A fejlesztési koncepció fő célja, hogy a tervezési terület jelenlegi dobozos épületekkel tarkított „puszta” helyén egy élhető, városias, emberi léptékű utca-tér rendszer alakuljon ki, közösségi funkciójú épületekkel.

A Konceptió különös figyelmet fordít a területek közti kapcsolatok erősítésére (különbéle lakóterületek, erdőterület, rekreációs területek), meghatározó tengelyekkel, kapcsolódási pontokkal. A tengelyvonalak által meghatározott területeken különféle típusú tereket jelöl ki. Az egykori, területet szétszabdáló, elzáró gyűjtőutat úgy vezeti át a területen, hogy az a lehető legkedvezőbb legyen az itt élők és a tervezési terület számára.

Fontos, hogy a Gilice tér felszabaduljon, amelyet először forgalomcsillapítással kell megoldani, így a körforgalom egyik szakasza ez alá kerül. Az egykori Gloriett

kilátó kortárs visszaépítése a tér helyzetbe hozásának következő lépése, úgy, hogy a jelenlegi tenispálya kikerül a térről és a Vízművek átad a területéből (a vezetők elfogadták a területéből való lecsatolást). Az új kilátó köré térszervező erejű épületek kerülnek kereskedelmi és szolgáltatási funkciókkal, közöttük zöldfelületekkel. A tér az átalakítás után a Három király tér nevet kapná, a torony egykori neve után.

A Szent Lőrinc kápolna méltó környezetének kialakítását elősegíti, hogy az eddig mögötte futó másodrendű főút áthelyezésre kerül.

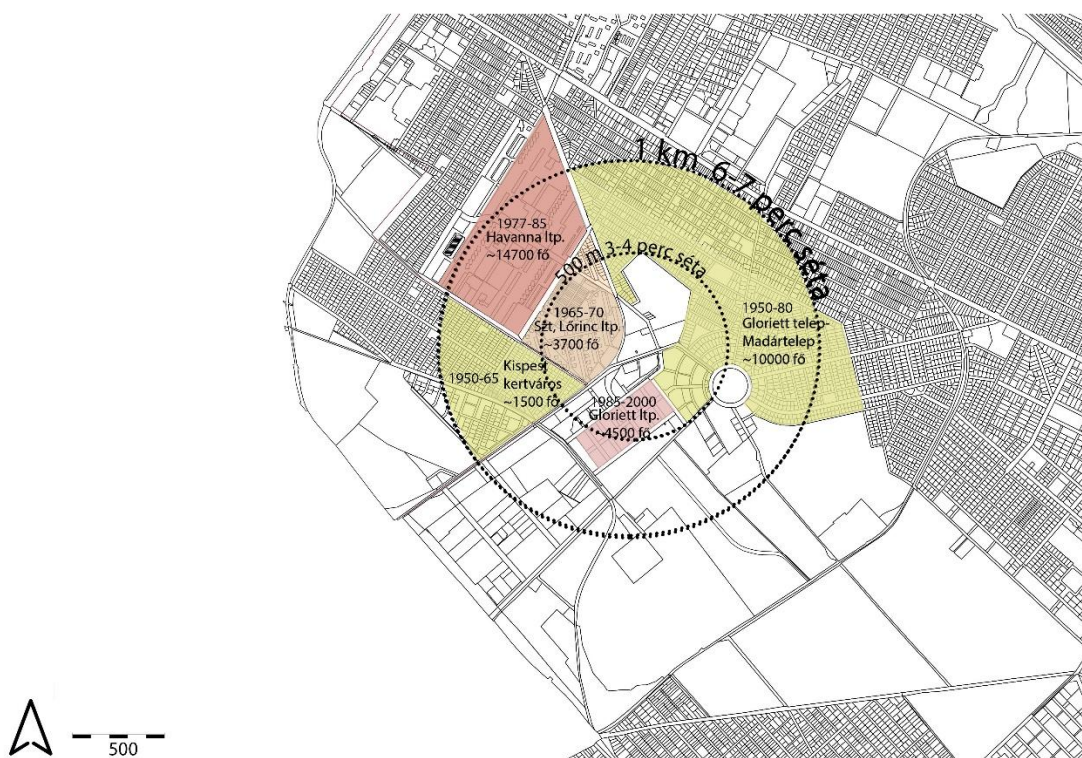
Több tér-teresedés kialakítása szerepel a koncepcióban, ezek lényege, hogy a jelenlegi térhiányos területek rendszerét javítsa, élhetőbb környezet alakuljon ki. A kápolna szomszédságában található „doboz” iskola áthelyezésre kerül a Bókay kert területére, ahol a már meglévő iskolával együtt, közös iskolateret kap.

A garázssor is bontásra kerül, helyén főként lakóépületek kialakítása történne meg városias utca-tér rendszerrel, a földszinten kereskedelmi és szolgáltatás funkciókkal.

Közlekedési koncepcióról korábban már esett szó. (ld. A térség főúthálózata és közlekedési rendje c. fejezet)

4.1 Általános célkitűzések

A fejlesztési koncepció korábban említett fő célja, hogy a tervezési területen és tőle alig 7 perces gyaloglási távolságra (18. ábra) élő, kisvárosnyi lakosságú, három lakótelep és intenzív beépítésű lakóterületek között (azok súlypontjában) elhelyezkedő tervezési területen, a jelenleg méltatlan, koncepciótlan, széteső, jellemzően dobozépületekben elhelyezett kereskedelmi funkciók (Aldi, Lidl, Spar, benzinkút, kínai áruház), és a közvetlen szomszédságában lévő „puszta” és garázssorok újrapozicionálása mellett, helyükön a városias tér-utca hiányában élő emberek és a tágabb környezet számára valós, kortárs, élhető, szerethető, jól funkcionáló, városias utca-térstruktúra, kulturális és rekreációs célokat szolgáló alközpont kerüljön kialakítása, emberi léptékű közösségi szabadterekkel és közösségi funkciójú épületekkel, épület-földszintekkel, amely komoly közösségformáló erejével megteremti a közösségi élet lehetőségét, több tízezrek életminőségét javítja, ezáltal a belváros terheltségét és napi utazások számát csökkenti.



18. ábra A tervezési terület gyalogosan megközelíthető távolságai - saját ábra

4.2 Szerkezeti terv módosítása

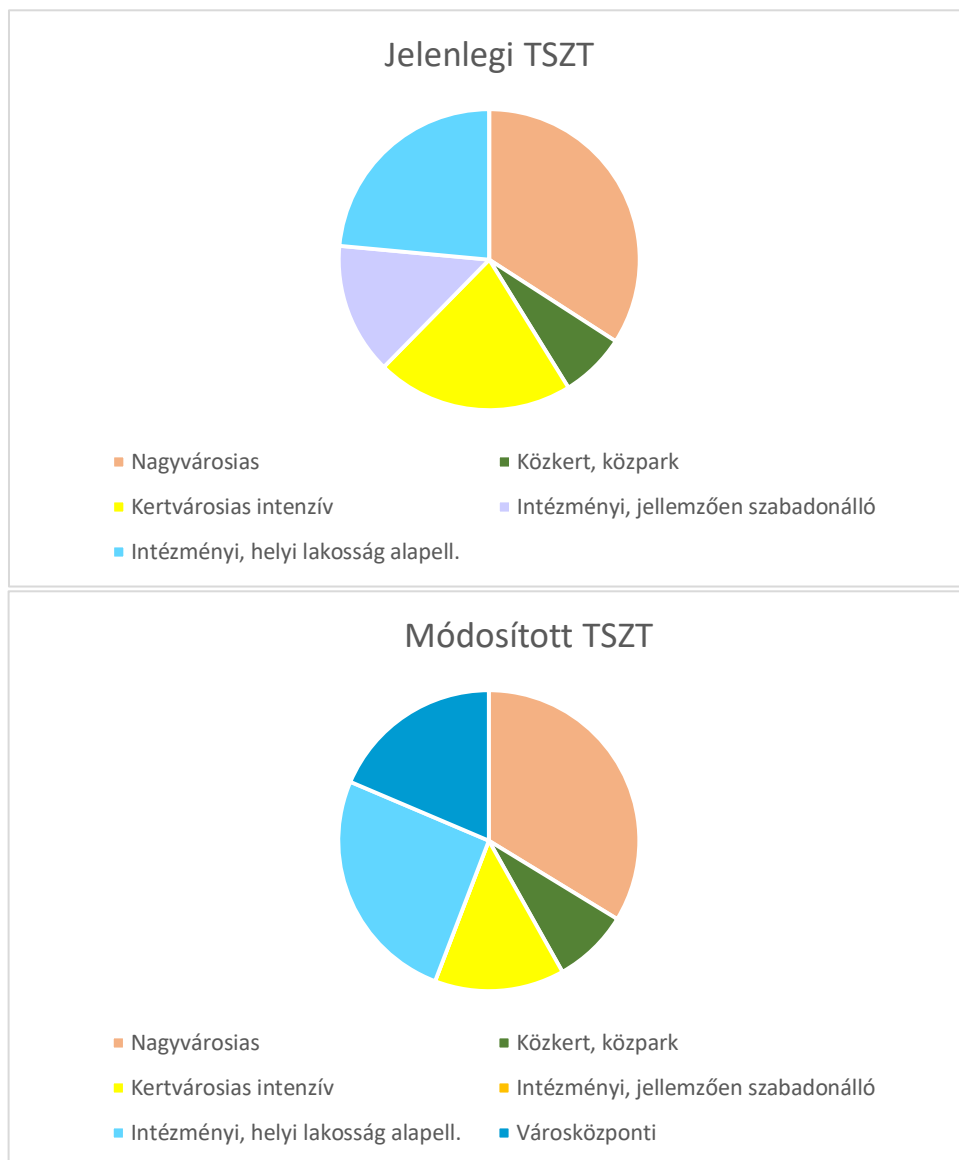
A Településszerkezeti terv (TSZT) módosítási javaslatait a 17. és 18. sz melléklet tartalmazza.

A területen javasolt legszembeűnőbb módosítás, hogy a jelenlegi intézményi, szabadonálló terület helyére kiemelt jelentőségű helyi központ került, ez jelzi leginkább a dobozépületek bontását, a terület átalakulását.

A Kolozsvár utca alatti kertvárosias intenzív beépítés „háromszöge” közpark, közkert besorolást kap.

A Benedek és Cziffra György utca közötti kis terület helyén kisvárosias, jellemzően zárt sorú mellett intézményi területté módosul.

A Szerkezeti terv területi arányok változásai:



19. ábra TSZT területi arányok változásai

5. Környezetalakítási terv

A tervezési terület teljes mérete körülbelül 70 ha, amibe beletartozik a Gloriett lakótelep, a Bókay kert, illetve a Gloriett telep pár tömbje. A Településszerkezeti terv alapján elég vegyes a terület összetétele, de főként, mint ahogyan a 19. ábra szemlélteti, a nagyvárosias lakóterület dominál, főleg azért, mert a Gloriett lakótelep is beletartozik.

A környezetalakítási terület határai: Ipacsfa utca, Méta utca, Kele utca, Városháza utca, Szélmalom utca, Kiss István utca, Cziffra György utca, Gilice tér, Közdülő utca. A terület kitűnő városszerkezeti pozíciójával ellentétben jelenleg kereskedelmi funkcióval megtöltött koncepciótlan, széteső beépítés jellemzi. A terv részletes ismertetése a rendezési program, illetve a műleírás nyomán történik.

5.1 Rendezési program

A környezetalakítási terv rendezési programjában elsődleges szempont volt, hogy ne elsősorban lakóépületek létesüljenek, inkább olyan funkciók kerüljenek az egyes épületekbe, amelyek a közösségformálást, rekreációt, kulturális fejlődést segítik elő, ugyanakkor az is fontos szempont volt, hogy a területen található, az itt élők számára fontos funkciókat (19. sz. melléklet) magába foglaló épületek bontása után, azok valamilyen formában pótolva legyenek tervben.

Ez azt jelenti, hogy közel 8000 négyzetméternyi kereskedelmi funkció pótlására van szükség, emellett 168 férőhellyel rendelkező garázssorok pótlását is biztosítani kell a területen. Lakóépületek létesítése esetén újabb alapfokú intézményekre lesz szükség, hogy a kerület rész ellátottsága kiegyensúlyozott maradjon. A kerületben a korábbi vizsgálatok alapján kiderült, hogy egy mozi sincs, így ennek kialakítása is fontos. A kerületi szintű képzettségi statisztikák növelésére biztosítani kell újabb felnőttképzési lehetőségeket. A kerület nagy kiterjedése és folyamatosan növekvő lakossága ellenére csupán egy könyvtár áll rendelkezésre, valamint a helyszíni bejárások és információszerezés során kiderült, hogy a kerületben lévő piac nem tudja kiszolgálni mindenki igényét, ezért a Havanna lakótelepen saját vásárt tartanak, ami azt jelenti, hogy nem elegendő egy piac a lakosság számára, így a tervezés folyamán ezeket a tényeket is szem előtt kellett tartani.

5.2 Műleírás

A műleíráshoz kapcsolódó, meglévő állapot helyszínrajzát a 20., a környezetalakítási tervet a 23. ábra szemlélteti. Az épülettervezés kiindulási vázlatai a gyalogos kapcsolatok és tervezett úthierarchia (21. sz. melléklet) rendszeréből indultak ki. A beépítés kialakulásának folyamatábrája a 22. sz.

mellékletben látható. Valamint a környezetalakítási részletrajzok, metszetek, sematikus alaprajzok és látványtervek a 25-29. sz. mellékletekben található.

A tervezés első fontos része volt a közlekedés megoldása volt, olyan módon, hogy a nagyforgalmú, területet keresztülszelő utat ki kellett vinni a területről. Később meghatározásra kerültek a bontandó, áthelyezendő épületek, funkciók, amely főként a kereskedelmi funkciójú dobozépületeket, egy benzinkutat, autókereskedést, illetve egy kedvezőtlen helyen lévő iskolát érintett.

A tervezési terület három részre tagolódik, amely dominánsan megjelenik a funkciókban is, a beépítési mintázat hasonlóságán kívül közös bennük, hogy fontos utca-tér kapcsolatok alakultak ki a területükön. A délebbi részeken nagyvárosias, jellemzően F+3 magasságú épületek kerültek elhelyezésre, néhol F+2 magasságú szárnyakkal, a földszinten kereskedelmi és szolgáltatás funkciókkal, az emeleteken lakásokkal (körülbelül 700 db új lakás kerül kialakításra). Itt alakult ki a Cséri telep után elnevezett Cséri tér, amely egyik tengelye egészen a tervezési terület északi részét köti össze a legdélebbi pontjával, a másik tengelye pedig kapcsolatot teremt a Gloriett lakótelep és az új tervezett villamosvégállomás között. Bár a TSZT a 4-es villamos vonalát épp a terület túloldalán jelölte, a tervben mégis logikusabb volt Kispest kertváros bizonytalan térfallal rendelkező intenzív beépítésének leszakadó „háromszögében” elhelyezni a végállomást, így a feljebb létesített megállóval az egész terület kiszolgálható és könnyen megközelíthető. Az északi részen közösségi funkciójú épületek dominálnak, jellemzően F+2-es magassággal, ahol az épületek belmagassága, funkciójuk miatt, 3,5-4 m is lehet.

Itt kerül elhelyezésre könyvtár és információközpont, tudásközpont, közösségi ház, piac, áruház és irodák, egészségügyi felnőttképzés és hozzá tartozó kollégium, ezek zöme a kerületrészt Fő terére nyílik, idősek otthona illetve startup irodák, inkubátorházak, néhány lakóépület (körülbelül 370 kialakítandó új lakással) földszinten kereskedelmi és szolgáltatás funkciókkal, a Park térre nyílóan.

Összességében a területen kb. 1100 új lakás létesül, amely körülbelül 2300 új lakót vonz a kerületrésztbe. Ez azt jelenti, hogy alapfokú intézmény kialakítására is szükség van, amely az idősek otthona mögötti területen kerülne elhelyezésre,

egy óvoda és egy hasonló méretű iskola formájában. A korábban említett, Bókai kert területére átkerülő általános iskola már kibővített területtel és férőhellyel jelenik meg, kiszolgálva az új lakosságot is. Az új iskola a már meglévő Bókay kertben lévő iskolával a struktúra átszervezése után közös iskola térre nyíthat.

A Szent Lőrinc kápolna környezete hatalmas parktérré alakul, dombbal, fákkal, a domb tetején keresztrel melyet körben épületek határoznak meg.

A Bókay kert a Herrich-Kiss villa telkével összenyitva, az épület felől kapna új bejáratot, amely sokkal vonzóbb, mint a hátsó, szűk utcán elhelyezkedő korábbi. A gyűjtőutak mentén fasorok kerülnének kialakításra, illetve egy-egy parkoló. A garázsosor pótlása a legdélebbi épület alatt, süllyesztett parkolóknak történne, illetve az új lakások és középületek parkolása is mélygarázsokban biztosított az épületek alatt.

A sraffozott rázóburkolattal fedett felületek sebességkorlátozás alatt állnak, első sorban gyalogosok számára vannak kialakítva, de gépjárművel is rá lehet hajtani, ellenben a csak gyalogként jelölt burkolt felületeken gépjárművel csak engedéllyel lehet áthajtani (tűzoltó, mentő, rendőr, áruszállítás).

A Gillice téren, új nevén Három király téren, kereskedelmi és szolgáltatás funkciókkal rendelkező épületek formálják a visszaépített új, kortárs Gloriett kilátót.

6. Városrendezési és Építési Szabályzat

A korábbi szabályzatból átvett övezetek feketével, az újak pirossal vannak jelölve

6.1 Általános rendelkezések A VÉSZ hatálya és alkalmazása

1.§

Pestszentlőrinc Ipacsfa utca, Méta utca, Kele utca, Városháza utca, Szélmalom utca, Kiss István utca, Cziffra György utca, Vaskút utca, Kriza János utca, Benedekfalva utca, Margó Tivadar utca által határolt területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest

építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak az országos, a fővárosi, a kerületi rendelkezéseknek, és az alábbi Építési Szabályzatnak, ill. a hozzá tartozó Szabályozási Tervnek megfelelően szabad.

6.2 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

2.§

Nagyvárosias lakóterület

Ln-XVIII-1 építési övezet

3.§

(1)A nagyvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2)A nagyvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3)Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
Ln-XVIII-1	2800 m ²	Zártsorú	75%	70%	9 m	14,5 m	15%	2,5 m ² /m ²

A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

4.§

A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(1) Az építési övezetekben a BVKSZ 29. § előírásait az építési övezeti előírások szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben - külön előírás hiányában - az ingatlan előtti járda szintjétől számolt legfeljebb 3 szint + tetőteres épületek helyezhetők el.

(3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szintű lakások részeként alakítható ki.

(4) Új épület elhelyezése esetén a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 1/3-a létesíthető fedetlen szabadterben, a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek nem létesíthetők a földszinti utcai traktusban a közterületre néző homlokzaton garázsok nem helyezhetők el,

L2/A-XVIII/H-2 építési övezet

5.§

(3) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/H-2	2000 m ²	Zárt sorú	70%	50%	4,5m	12,5 m	30%	2,5 m ² /m ²

Az I jelű intézményterületek építési övezetei

6.§

I-XVIII/KI, I-XVIII/KI-2, I-XVIII/KI-3, I-XVIII/KI-4, I-XVIII/KI-5 építési övezet

7.§

(1) Az építési övezetben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, művelődési, sport rendeltetésű, egészségügyi, szálláshely-szolgáltató létesítmények, irodaépület valamint azokat kiszolgáló és kiegészítő funkciójú építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetekben az alábbi határértékeket kell figyelembe venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
I-XVIII/KI	2 2000 m	Szabadon álló	50 %	45 %	4,5 m	12,0 m	40%	2 2 1,5 m / m
I-XVIII/KI-2	2 4000 m	Szabadon álló	50 %	25 %	4,5 m	10,5 m	50%	2 2 0,8 m /m
I-XVIII/KI-5	2 3000 m	Zárt sorú	55%	75%	9,0 m	12,0 m	25%	2 2 2,4 m /m

IZ-XVIII/S-1 építési övezet

8.§

(1) Az építési övezet elsősorban jelentős zöldfelületet igénylő, elsősorban sportolási célt szolgáló intézmények, továbbá a köztemetőt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen fő rendeltetésű épületként térszínen: sportlétesítmények, valamint azokat kiegészítő, vagy kiszolgáló, valamint a köztemetőt kiszolgáló kereskedelem-szolgáltatás építményei helyezhetők el,
térszín alatt: teremgarázs, valamint a köztemetőt kiszolgáló virág- és sírkő árusító helységek alakíthatók ki.

(3) Fő rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló funkciók elhelyezhetők a fő rendeltetés szerinti épülettel egy épületben:
szálláshely szolgáltatás,
oktatási, egészségügyi, szociális funkciók,
közösségi, igazgatási, iroda funkciók,
kereskedelem-szolgáltatás funkciók,
járműtároló.

(4) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Térpszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IZ-XVIII/S-1	4000 m ²	Szabadszabványon álló	35%	35%	4,0 m	10,5 m	50%	0,7 m ² / m ²

VK jelű városközponti területek építési övezetei

9.§

A városközponti területek általános előírásai

(1) A városközponti építési övezetekben a BVKSZ 36-39. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

(2) Amennyiben az épületek földszinti területe – megállapodás alapján – részben vagy egészben közhasználatra átadott területként valósul meg, a BVKSZ 39. § (11) bekezdés szerint növelhető a szintterületi mutató értéke.

Vegyes rendeltetésű épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, iroda és igazgatási rendeltetésű helyiségek, valamint – a hátsókerti traktusban – gépjárműtárolók helyezhetők el.

(3) Felszíni parkoló csak akkor alakítható ki, ha a meglévő beépítés, illetve talajmechanikai adottságok alapján igazoltan az épületen belül, vagy terepszint alatt a létesítmények parkolási igénye teljes körűen nem biztosítható. Ez esetben a parkoló szükséglet legfeljebb 25%-a valósítható meg terepszintű fásított parkolóban.

VK-XVIII/VKP építési övezet

10.§

(1) A beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha azokon intézmény, közintézmény vagy járműtároló kap helyet.

(2) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb területek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
VK – XVIII/VK P	2000 m ²	Zárt sorú	100%	75 %	9,0 m 3,5 m	11,0 m	10 %	2,5 m ² / m ²

VK-XVIII/Ü3 építési övezet

11.§

(2) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építményny-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
VK - XVIII/Ü3	1000 m ²	Szabadon álló	75 %	100 %	10,5 m	16,0 m	0 %	4,5 m ² / m ²

6.3 BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

12.§

A Z jelű zöldterületek övezetei

13.§

A zöldterületek általános előírásai

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkoszival is - megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.

(4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

7. Összegzés

A diplomaterv javaslatai a XVIII. kerület, Pestszentlőrinc lehetséges kulturális és rekreációs alközpontját vázolja fel. Egy új alközpont szükségessége azért merül fel, mert a jelenlegi kerületközpont (Kossuth tér) csak részlegesen tudja ellátni feladatát, mivel a kerület északibb részén található és a déli területeket, ahol a lakosság döntő többsége él, a nagyforgalmú, szegregáló hatású Üllői út szabdalja ketté.

A kerület délnyugati részén, a Méta utca mellett lévő terület elhelyezkedése igen kedvező, mivel több lakóterület kollázsszerűen öleli körbe, köztük lakótelep és intenzív kertvárosias beépítés is.

Ez nagy mennyiségű itt lakó ember jelenleg térhiányos, funkcióhiányos, közösségi elfoglaltságra alkalmatlan területen lakik, illetve az említett potenciálisan kiemelkedő területen jelenleg kereskedelmi funkciójú dobozóépületek koncepciótlan elhelyezkedése van jelen.

A diplomaterv erre a területre javasol élhető, városias utca-tér kapcsolatokkal rendelkező alközpontot, illetve ezzel egyidőben tesz javaslatot a kerület egykor történelmi jelentőségű helyszínének jelenlegi helyzetéből való kiváltására.

A terv bevonja a kerület ide tartozó meglévő értékeit, illetve újraértelmezi az egykor értékes, megújítható elemeit.

A tervezési területen kialakítandó közösségi funkciók, terek, közpark, közkertek a lakosság élhetőbb környezetének megteremtését szolgálja, miközben a körülvevő területek egymás közti kapcsolatát is erősíti.

8. Irodalomjegyzék

- Pándy Tamás, Dr. Téglás Tivadar, Túry Zoltán – Fővárosunk XVIII. kerülete 1985
- Dr. Magyar György, Pándy Tamás, Dr. Téglás Tivadar, Dr. Téglás Tivadarné, Tomory Lajos – Séták a XVIII. kerületben 1986
- Pándy Tamás – Dr. Téglás Tivadar – Dr. Téglás Tivadarné – Helytörténeti olvasókönyv
- OTÉK
- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 2017
- ITS 2015
- egykor.hu
- fentrol.hu
- BP18.hu
- Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Településfejlesztési Konceptió 2014-2030
- Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-2020
- Pestszentlőrinc - Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzata
- Szakmai gyakorlat során elsajátított információk
- Terepbejárások

9. Ábrajegyzék

1. ábra Budapest Zónarendszere (forrás:TSZT 2017)	5
2. ábra Gloriett, Három király tornya(forrás:18. kerület főépítész osztály).....	6
3. ábra Szent Lőrinc kápolna (forrás:mapio.hu)	7
4. ábra Gloriett telep beépülése - Saját ábra (forrás:fentrol.hu)	8
5. ábra Városszerkezeti elhelyezkedés – saját ábra	9
6. ábra Lehatárolás - saját ábra	9
7. ábra Központ, alközpontok elhelyezkedése - Saját ábra.....	11
8. ábra Halmi erdő funkciói - saját készítésű fotó.....	15
9. ábra Rekreációs térsor - saját ábra	17
10. ábra Gloriett-lakótelep képlete- saját ábra.....	19
11. ábra Gilice tér környezete - saját ábra	20
12. ábraSzent-Lőrinc lakótelep - saját ábra.....	20
13. ábra Térstruktúra - saját ábra.....	21
14. ábra Gilice tér problémája – saját ábra	23
15. ábra Közlekedési infrastruktúra - forrás: TSZT2017.....	24
16. ábra Korlátozások - forrás: TSZT2017	25
17. ábra Villamosenergia-hálózat összefüggései - forrás TSZT 2017.....	26
18. ábra A tervezési terület gyalogosan megközelíthető távolságai - saját ábra	28
19. ábra TSZT területi arányok változásai – saját ábra	29

10. Mellékletek

1. sz. melléklet – A térség változatos szerkezeti fejlődése
2. sz. melléklet – Térség főúthálózata és közlekedési rendje – Jelenlegi állapot
3. sz. melléklet – Térség főúthálózata és kötőtpályás közlekedési rendje – az úthierarchia javasolt módosításai
4. sz. melléklet – A térség javasolt főúthálózata és kötőtpályás közlekedési rendje
5. sz. melléklet – Közösségi közlekedés
6. sz. melléklet - Parkolás
7. sz. melléklet – Oktatási intézmények a kerületben
8. sz. melléklet – Tervezési terület intézményei
9. sz. melléklet – Jelentős zöldfelületek a kerületben
10. sz. melléklet – Tervezési terület zöldfelületei
11. sz. melléklet – Építési korszakok
12. sz. melléklet – Beépítés magassága
13. sz. melléklet – Térségi probléma-érték térkép
14. sz. melléklet – Probléma-érték térkép – tervezési terület
15. sz. melléklet – Térséget érintő ITS javaslatok
16. sz. melléklet – Fejlesztési koncepció
17. sz. melléklet – Hatályos Településszerkezeti Terv
18. sz. melléklet – Településszerkezeti terv javasolt módosításai
19. sz. melléklet – Tervezési terület jelenlegi funkciói
20. sz. melléklet – Meglévő környezetalakítás
21. sz. melléklet – Jelenlegi és tervezett gyalogos forgalom és közlekedés

- 22. sz. melléklet – Beépítési koncepció folyamatábrája
- 23. sz. melléklet – Tervezett környezetalakítás
- 24. sz. melléklet – Új épületek funkciói
- 25. sz. melléklet – Földszint részletrajz
- 26. sz. melléklet – I. emeleti részletrajz
- 27. sz. melléklet – II. emeleti részletrajz
- 28. sz. melléklet – Metszetek, utcakép a Fő térről
- 29. sz. melléklet – Látványtervek
- 30. sz. melléklet – Szabályozási tervlap