



# **JÓZSEFVÁROSI SPORTPÁLYA UDVAR FEJLESZTÉSI PROJEKT ELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY ÉS TERVEZÉSI PROGRAM**

**Budapest 2017. december**

**MAGYAR TESTGYAKORLÓK KÖRE BUDAPEST (MTK)**



## Tartalom

<b>1</b>	<b>A FEJLESZTÉSI PROJEKT HÁTTÉRE, LEGFONTOSABB CÉLJAI</b> .....	<b>6</b>
1.1	HÁTTÉR .....	6
1.2	A FEJLESZTÉSI PROJEKT FŐ CÉLJAI .....	7
1.3	A FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÓI, ÉRDEKELTJEI .....	7
1.4	A FEJLESZTÉSI PROJEKT LEGFONTOSABB JELLEMZŐI .....	8
1.4.1	<i>A fejlesztési projekt területének lehatárolása, fő kapcsolatai</i> .....	8
1.4.2	<i>A legfontosabb funkciók, fejlesztési elemek, elvárások</i> .....	9
1.4.3	<i>Költségkeret, átfutási idő</i> .....	9
<b>2</b>	<b>TÖRTÉNETI ÉS KULTURÁLIS HÁTTÉR</b> .....	<b>10</b>
2.1	A TERÜLET ÉS KÖRNYEZET TÖRTÉNETE, JELLEMZŐI, HATÁSAI A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEKRE .....	10
2.2	AZ MTK TÖRTÉNETE ÉS HATÁSAI A FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEKRE .....	13
2.3	A EUROPEAN MACCABI GAMES HÁTTÉRE, TÖRTÉNETE .....	15
2.1.1.	<i>A 2019-es magyar pályázat</i> .....	16
2.4	A FEJLESZTÉSI PROJEKTRÉ VONATKOZÓ KORMÁNYHATÁROZATOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT KERETEK .....	18
<b>3</b>	<b>A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA</b> .....	<b>20</b>
3.1	VÁROSRENDEZÉSI ÖSSZEFÜGGÉSEK .....	20
3.2	TULAJDONI, VAGYONKEZELŐI ÁLLAPOTOK .....	24
3.3	MEGKÖZELÍTHETŐSÉG, BELSŐ ÉS KÜLSŐ FELTÁRTHATÓSÁG, KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK .....	25
3.4	KÖZMŰELLÁTOTTSÁG .....	27
3.5	RÉGÉSZETI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI JELLEMZŐK .....	30
3.6	ZÖLDTERÜLET, TERMÉSZETVÉDELMI JELLEMZŐK .....	31
3.7	JELENLEGI BEÉPÍTÉS JELLEMZŐI .....	33
3.8	A MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK ÁLLAPOTFELMÉRÉSE, MEGTARTHATÓSÁGRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK .....	35
3.9	A SZOMSZÉDOS TELKEKEN FOLYÓ, ILLETVE TERVEZETT FEJLESZTÉSEK HATÁSAI .....	38
<b>4</b>	<b>SZENNYEZETTSÉGET FELTÁRÓ VIZSGÁLATOK MEGÁLLAPÍTÁSAI</b> .....	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, ELHELYEZENDŐ FUNKCIÓMIX</b> .....	<b>41</b>
5.1	A 2019. ÉVI MACCABI JÁTÉKOK (EMG2019) MEGRENDEZÉSÉHEZ SZÜKSÉGES FUNKCIÓK .....	41

5.2	AZ UTÓHASZNOSÍTÁSHOZ SZÜKSÉGES FUNKCIÓK .....	43
5.2.1	<i>A megépítendő épület(ek) funkcionális igényei .....</i>	<i>45</i>
5.3	FUNKCIÓMIX, AZ ELHELYEZENDŐ FUNKCIÓK ÖSSZEFOGLALÓ BEMUTATÁSA, ELVÁRÁSOK (ELHELYEZÉS, MINŐSÉG, KAPCSOLATOK, BIZTONSÁG STB.), ÜTEMEK, SZAKASZOK MEGHATÁROZÁSA.....	47
<b>6</b>	<b>A KONCEPCIÓBAN SZEREPLŐ SPORTPÁLYÁK INFRASTRUKTÚRAIGÉNYEINEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI .....</b>	<b>49</b>
6.1	AZ ELHELYEZENDŐ PÁLYÁK LEGFONTOSABB JELLEMZŐI.....	49
6.2	A CENTERPÁLYÁVAL KAPCSOLATOS ELVÁRÁSOK RÉSZLETEZÉSE .....	50
<b>7</b>	<b>A BEÉPÍTÉS LEHETSÉGES ALTERNATÍVÁI (CSAK ILLUSZTRÁCIÓ) .....</b>	<b>53</b>
7.1	ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK .....	53
7.2	„A” VÁLTOZAT.....	54
7.3	„B” VÁLTOZAT.....	55
<b>8</b>	<b>NEMZETKÖZI PÉLDÁK ÉS TANULSÁGAIK .....</b>	<b>56</b>
8.1	ADO DEN HAAG LABDARÚGÓ AKADÉMIA, HÁGA .....	56
8.2	AJAX FUTBALL AKADÉMIA DE TOEKOMST, AMSZTERDAM.....	58
8.3	PSV EINDHOVEN LABDARÚGÓ AKADÉMIA, EINDHOVEN .....	62
8.4	VITESSE LABDARÚGÓ AKADÉMIA, ARNHEIM – SPORTCENTRUM PAPENDAL.....	64
<b>9</b>	<b>RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM.....</b>	<b>66</b>
9.1	TERÜLETIGÉNY, MŰSZAKI ÉS MINŐSÉGI ELVÁRÁSOK .....	66
9.1.1	<i>Fedett sportterületek a hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciókkal.....</i>	<i>67</i>
9.1.2	<i>Szállásépület (vagy épületrész).....</i>	<i>68</i>
9.1.3	<i>Szabadtéri sportterületek (labdarúgó pályák és kiegészítőik) .....</i>	<i>69</i>
9.1.3	<i>Egyéb szabadtéri sportterületek .....</i>	<i>70</i>
9.1.4	<i>Irodák .....</i>	<i>70</i>
9.1.5	<i>Vendéglátás .....</i>	<i>70</i>
9.1.6	<i>Parkolók .....</i>	<i>70</i>
9.1.7	<i>Üzemeltetés .....</i>	<i>71</i>
9.2	KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEK, ELVÁRÁSOK MEGFOGALMAZÁSA (A TERVPÁLYÁZATHOZ SZÜKSÉGES SZINTEN) .....	72
9.2.1	<i>Sporttechnológiai elvárások kiemelt meghatározása .....</i>	<i>72</i>
9.2.1.1	<i>Általános elvárások.....</i>	<i>72</i>

---

9.2.1.2	Labdarúgó pályák .....	72
9.2.1.3	Labdarúgó pálya tartozékok .....	73
9.2.1.4	Erőnléti gyakorlópályák.....	73
9.2.1.5	Elméleti képzőközpontok .....	74
9.2.2	<i>Gépészeti, elektromos, gyengeáramú rendszerekre, IT és kommunikációs rendszerekre vonatkozó elvárások .....</i>	<i>75</i>
9.2.2.1	Általános szempontok.....	75
9.2.2.2	Vízellátás, csatornázás.....	75
9.2.2.3	Gázellátás, fűtési rendszerek .....	75
9.2.2.4	Légtechnikai rendszerek.....	76
9.2.2.5	Elektromos ellátás .....	76
9.2.2.6	Gyengeáramú, IT és kommunikációs rendszerek.....	76
9.2.3	<i>Energiahatékonysággal, környezettudatossággal kapcsolatos speciális elvárások .....</i>	<i>77</i>
9.2.4	<i>Belső és külső közlekedési kapcsolatok, biztonságos, ellenőrzött forgalom, parkolási elvárások .....</i>	<i>77</i>
9.2.5	<i>Biztonsági, beléptetési, ellenőrzési elvárások .....</i>	<i>78</i>
9.2.5.1	Kerítések .....	78
9.2.5.2	Kapuk .....	78
9.2.5.3	Beléptetési pontok, gépkocsik ellenőrzése, belső utak.....	79
9.2.5.4	Épületek belső biztonsága.....	79
9.2.6	<i>A működtetés, használat, üzemeltetés szempontjaiból következő elvárások .....</i>	<i>79</i>
9.2.6.1	Sportcélú használat, sportesemények, rendezvények.....	79
9.2.6.2	Napi edzések az utóhasznosítás során .....	79
9.2.6.3	A kiemelt (például külföldi bérlő) csapat edzései .....	80
9.2.6.4	Orvosi funkciók .....	80
9.2.6.5	Pályák karbantartása .....	80
9.2.6.6	Épületek üzemeltetése .....	81
9.2.7	<i>Anyaghasználat, építészeti kialakítás.....</i>	<i>81</i>
9.2.8	<i>Hővédelem.....</i>	<i>82</i>
9.2.9	<i>Hangszigetelés .....</i>	<i>82</i>
9.2.10	<i>Akadálymentes épített környezet.....</i>	<i>82</i>
9.2.11	<i>Környezetvédelem, környezettudatosság.....</i>	<i>83</i>

---

9.2.12	Mikroarchitektúra .....	83
<b>10</b>	<b>ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉS .....</b>	<b>84</b>
10.1	A PROJEKT ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE.....	84
10.1.1	A rendelkezésre álló források adta korlátok, költségkeret, illetve ezekkel kapcsolatos elvárások a tervezők felé (tervpályázathoz szükséges szinten) 87	
<b>11</b>	<b>A TERVPÁLYÁZATHOZ KIADANDÓ FELMÉRÉSEK, TANULMÁNYOK, RAJZOK JEGYZÉKE.....</b>	<b>88</b>
<b>12</b>	<b>A TERVPÁLYÁZAT SORÁN BEADANDÓ TERVLAPOK, MŰLEÍRÁSOK, ELEMZÉSEK.....</b>	<b>89</b>
12.1	RAJZI MUNKARÉSZEK.....	89
12.2	ÍRÁSOS MUNKARÉSZEK .....	90

# 1 A FEJLESZTÉSI PROJEKT HÁTTERE, LEGFONTOSABB CÉLJAI

## 1.1 Háttér

Jelen **Előkészítő tanulmány és Tervezési program** fő feladata egyrészt az általa taglalt kérdésben kiírásra kerülő Építészeti tervpályázathoz alátámasztó munkaanyag biztosítása, amellyel a pályázók tiszta és egységes képet kaphatnak a Kiíró elvárásairól, a megvalósítandó beruházás műszaki, építészeti, költség és időbeli elvárásairól, az eredményes megvalósítás szempontjairól.

A Tervezési program másik fő feladata a fejlesztési koncepció döntéshozói számára a célkitűzéseinek és elvárásainak koncepcionális rögzítése a döntéshozók számára, amellyel már a kezdeti stádiumban a fő irányvonalak meghatározhatók, a döntések meghozhatók.

Magyarország Kormánya annak érdekében, hogy a **2019. évi Maccabi Európa Játékok** Budapesten történő megrendezése a Maccabi Vívó és Atlétikai Club (a továbbiakban: Maccabi VAC), a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége, illetve a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest (a továbbiakban: MTK) által közösen elnyert pályázat alapján a Játékok megfelelő infrastrukturális feltételek mellett kerülhessenek lebonyolításra, **1323/2017. (VI.8.)** Korm. határozatában (a továbbiakban: Kormányhatározat) intézkedett a 2019. évi Maccabi Európa Játékok számára megfelelő ingatlanok, a szükséges források biztosításáról, a megvalósítás kereteiről, felelőseiről.

A volt Józsefvárosi pályaudvaron kialakuló új fejlesztés egyrészt a Maccabi Európa Játékok számára kínál megfelelő helyszínt, de később az MTK számára is jól hasznosítható területet kínál, jól kapcsolódik a klub közelben elhelyezkedő objektumaihoz. A volt Józsefvárosi pályaudvar fejlesztési területen a Maccabi Európa Játékok során a labdarúgó és gyeplabda mérkőzések kerülnek lebonyolításra, majd a Játékok után, az utóhasznosítás során az MTK Labdarúgó Akadémia sportlétesítményei kapnak itt helyet.

Az MTK a volt Józsefvárosi pályaudvar területén olyan Labdarúgó Akadémia fejlesztését tűzte ki célul, mely nem csupán a labdarúgás utánpótlás-nevelésének, a klubélet magasabb szintre emelésének, a kulturális tradíciók felélesztésének nyújthat helyet, de a sportversenyek számos formájának, sportesemények lebonyolításának is új helyszíne lehet.

A fejlesztési területen az Új Hidegkuti Nándor Stadion, a Kerepesi úti Sportpark, illetve az MTK jelenleg is működő Salgótarjáni úti edzőpályája mellett további labdarúgó pályák, kiegészítő edzőfelületek, edzőtermek, öltözők és egyéb kiszolgáló létesítménye, főépület és közösségi terek kerülnek kialakításra, biztosítva ezzel az **MTK Labdarúgó Akadémia**, a labdarúgó utánpótlás-fejlesztés minden igényének kielégítését. Az MTK irodái, a klub mindennapi életének helyet adó épületrészek között is biztosítható így a kapcsolat, a szinergiák adta lehetőségek kihasználása.

A Játékok sikeres megvalósítása fontos üzenet nem csupán a részt vevő közel 3.000 sportoló és a nagyszámú kíséző, de az európai sport és kulturális élet, a zsidó közösségek, de szélesebb értelemben az európai politika és közvélemény felé is. Emellett fizetőképes látogatókat vonz Magyarországra, Budapestre, hozzájárul a turizmus további növekedéséhez.

## 1.2 A fejlesztési projekt fő céljai

A Józsefváros Sportpálya Udvar fejlesztési projekt fő célkitűzései:

- a 2019 évben sorra kerülő Maccabi Európa Játékok infrastrukturális igényeinek biztosítása, a labdarúgó és a gyeplabda mérkőzések lebonyolításához helyszín és megfelelő számú pálya biztosítása;
- a 2019 évben sorra kerülő Maccabi Európa Játékok után igényes, az utánpótlás nevelés szempontjait és igényeit maximálisan figyelembe vevő új labdarúgó sportlétesítmény üzemeltetése és fenntartása;
- a jelenleg kihasználatlanul álló volt Józsefvárosi pályaudvar és környezetének fellendítése, modern városi zöldterületek létrehozása.

A létrejövő, mintegy 7,5 hektár nagyságú zöldterület és sportkomplexum alkalmas lesz a Maccabi Játékok lebonyolítására, így az MTK, és rajta keresztül Budapest, sikeres vendéglátója lesz 2019-ben a négyévente megrendezésre kerülő „Zsidó olimpia” néven is emlegetett kimagasló jelentőségű sporteseménynek.

A fejlesztés itt nem csupán az MTK céljait válthatná valóra, de a város belső területén éktelenkedő óriási barnamezős leromlott terület revitalizációját is biztosítaná, a valamikori pályaudvar kapcsolódó területein tervezett egyéb fejlesztésekkel együtt egy sport és szabadidős zöldterületi sávot létrehozva.

## 1.3 A fejlesztés megvalósítói, érdekeltjei

A Kormányhatározatban foglaltak megvalósítása érdekében a Kormány megbízta a nemzeti fejlesztési minisztert, hogy az **MNV Zrt.** útján tegye meg a szükséges intézkedéseket ahhoz, hogy a Budapest 38818/42 és 38818/43 helyrajzi számú ingatlanok (volt Józsefvárosi pályaudvar területei) telekalakítás keretében úgy kerüljenek szabályozásra, hogy a Beruházáshoz szükséges fejlesztési területet egy elkülöníthető helyrajzi számon vegyék nyilvántartásba (38818/58).

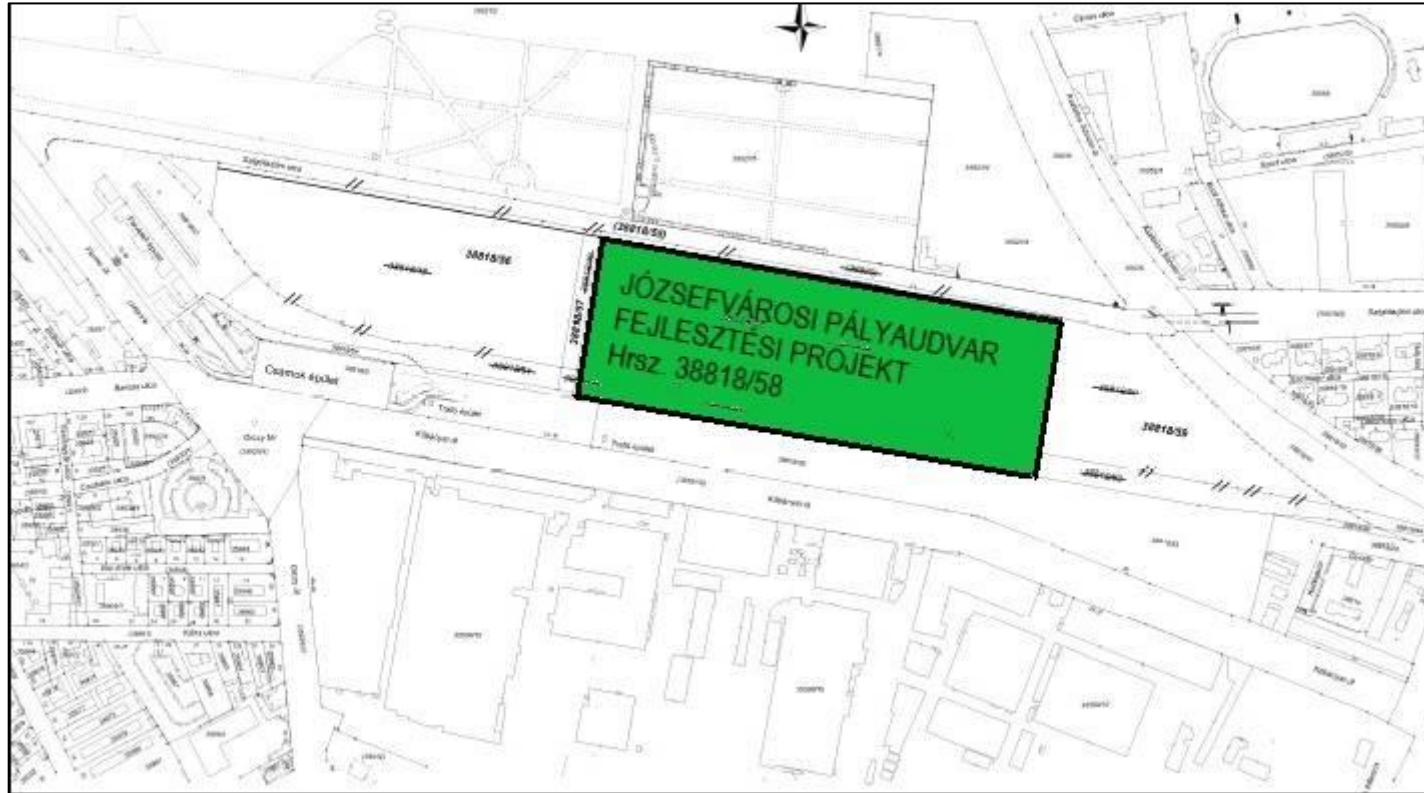
A Kormányhatározat szerint a terület vagyonkezelője és a beruházás építtetője a **Nemzeti Sportközpontok** (a továbbiakban: NSK), hasonlóan a Maccabi Játékok egyéb fejlesztési projektjeihez. A Beruházás, illetve a Játékokkal összefüggő összes építési-szerelési beruházás járulékos közbeszerzési szolgáltatója, beruházás-lebonyolítója és műszaki ellenőre a **BMSK** Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

A Kormányhatározat az előkészítési és tervezési feladatokat az **MTK** hatáskörébe rendeli, ennek keretében készült a jelen tanulmány és tervezési program, mint a közösségi értékhatárt elérő nyílt tervpályázati eljárás szükséges előkészítő dokumentuma. A tervpályázat nyertesével az MTK köt szerződést a tervezési feladatok megvalósítására.

Az idézett Kormányhatározat 11. pontja értelmében a fejlesztés megvalósítását követően az Ingatlanok vagyonkezelője és használója az MTK lesz.

## 1.4 A fejlesztési projekt legfontosabb jellemzői

### 1.4.1 A fejlesztési projekt területének lehatárolása, fő kapcsolatai



A Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt számára kijelölt terület északról a Salgótarjáni út (hrs. 38818/20), nyugatról a Sorsok Háza telkéből 38818/56 helyrajzi számon leválasztott új, ugyancsak sportcélú fejlesztésre kijelölt terület, délről a Magyar Posta, illetve délről és keletről az MNV Zrt. tulajdonában lévő ingatlanok határolják.

A tervezett területeket a 38818/57 hrsz. új magánút választja el egymástól. Az ingatlan megközelítése jelenleg csupán a Salgótarjáni út felől lehetséges, amelynek a közeljövőben jelentős kiépítése és szélesítése várható.

A most kialakított új 38818/58 ingatlan az átminősítés után az egykori vasúti területből intézményi zöldterületi kategóriába kerül átsorolásra, mintegy 160 x 470 méter befoglaló méretekkel, megközelítőleg, 7,52 hektár alapterületen.



### 1.4.2 A legfontosabb funkciók, fejlesztési elemek, elvárások

JÓZSEFVÁROSI SPORTPÁLYA UDVAR FEJLESZTÉSI PROJEKT		
ÉPÜLET	FUNKCIÓCSOPORT	BECSÜLT SZINTTERÜLET M2
FEDETT SPORTTERÜLETEK (kiszolgáló funkciókkal)	Öltözők, klubház, étkező, konyha, szertárak, irodák, kondicionáló terem, rehabilitáció	3 150
SZÁLLÁS	Kétágyas szobák, tanulószobák, nevelőtanári apartmanok, irodák	1 290
ÜZEMELTETÉS	Parkfenntartó központ, karbantartás, hőközpont, egyéb műhelyek, raktárak	570
SZABADTÉRI PÁLYÁK	6 darab teljes labdarúgópálya, edző- és erősítő pályák, összekötő gyalogos sétány	54 065

### 1.4.3 Költségkeret, átfutási idő

A fejlesztés jelenlegi előkészítő szakaszban csak közelítő becslést lehet adni a beruházás megvalósítási költségeire vonatkozóan. Az előzetes becslések szerint **a megvalósítás költsége a javasolt változatban: mintegy bruttó 6,17 milliárd Ft - az előkészítés, tervezés, kivitelezés, műszaki szolgáltatások, egyéb kapcsolódó költségekkel együtt.**

Ezen belül – a kormányhatározatban is szereplő összegeknek megfelelően – a kivitelezési költségek (magasépítmények, sportpályák, közművek, utak, egyéb ellátó létesítmények költsége mintegy bruttó 5,62 milliárd Ft.

Az előkészítési feladatokhoz szükséges átfutási idő **6-8 hónap**, a beruházások szakaszoltan, ütemezetten is megvalósíthatók, mintegy **8-10 hónap** átfutási idővel.

## 2 TÖRTÉNETI ÉS KULTURÁLIS HÁTTÉR

### 2.1 A terület és környezet története, jellemzői, hatásai a fejlesztési elképzelésekre

A most fejlesztésre kijelölt terület határait a Salgótarjáni út - Kerepesi út – Fiumei út, illetve a Hungária körút felől húzódó vasúti sínek alkotják.

A Salgótarjáni út másik oldalán a Nemzeti Sírkert, illetve az Izraelita Temető helyezkedik el, számos védett és műemlék kegyeleti épülettel. A Kerepesi út felől az egykori Józsefvárosi pályaudvar épületében a Sorsok Háza kiállítás kapott helyet, a 2013-2015 év közötti kiépítés óta sajnos az épület még nem került megnyitásra. A területen korábban elhelyezkedő Józsefvárosi Piac ugyan kitelepítésre került, azonban az ingatlanok jellege továbbra is elhanyagolt, elhagyott, szomorú látványt nyújt.

A vizsgált terület korábban, a XIX. század II. feléig beépítetlen földterület volt. Szerepe a vasúthálózat, elsősorban a Magyar Államvasutak hálózatának kiépítésével alakult ki: a 1868-as fejlesztések a kiegyezés után elsőként itt létesült új pályaudvar, ahonnan Hatvan és Salgótarján érintésével egészen Losoncig futottak a vasúti sínek.

*A vizsgált Józsefvárosi pályaudvar terület térképe 1900 körül*



A felépített Északi pályaudvar érdekes megoldással fejpályaudvar jellegű volt, azonban az állomásépületet nem a sínekre merőlegesen, hanem ferdén elhelyezve alakították ki. A főépület a hármastagolással, F+1 emeletes elrendezéssel a Monarchia I. osztályú állomásépületeit idézte. A terület szerepének jelentős fellendülésével járt a Keleti pályaudvar felé a vasúti sínhálózat kiépítése, amelyet a már meglévő Kerepesi út alatt, az úgynevezett „Százlábú” híd létesítésével vezettek át. A Keleti pályaudvar, mint főpályaudvar megépítése után 1885-től az Északi pályaudvar (Józsefvárosi pályaudvar) elveszítette kiemelt jellegét, személyszállításra már nem vették igénybe egészen 1936-ig. A pályaudvar átalakult teherpályaudvarrá és elsősorban a Salgótarjából érkező kőszén fogadására használták (ezért a Salgótarjáni út elnevezés is).

A pályaudvar megépítése idején és a századforduló táján a környéket a Fiumei úti Köztemető (Centralfriedhof), illetve a Kerepesi út felől a Lóvásártér (Pferdemarkt), a későbbi Ügetőpálya uralta. A Keleti pályaudvar megépítése és megnyitása után, 1884-től a vonatok nagy ívet leírva kettévágták a Fiumei út (Friedhofstrasse) és a Hungária körút közötti területet, így átjárásra a továbbiakban nem volt lehetőség. A Salgótarjáni úton közlekedő villamos a sínek feletti vasúti hídon közlekedett a Hungária körút és a Népszínház utca között.

Az 1908. évi Budapest fővárost ábrázoló térképről pontosan kiderülnek az 1867-ben megnyitott vasúti pályaudvarnak a környezetére gyakorolt kedvező hatásai: a pályaudvar keleti végében „M. kir. honvéd laktanya”, a Kőbányai út déli oldalán a „Ganz-féle gépgyár és vasöntöde”, nyugatra pedig a „M. kir. államvasutak gépgyára” terül el. Mindkét gyár iparvágánnyal kapcsolódott a pályaudvarhoz. A Kőbányai út mentén fekvő iparterületet ekkoriban még két É-D-i tengelyállású utca – a Delej és Szapáry utca – osztotta meg. A pályaudvar előtt a mai Fiumei út nyugati oldalán az 1880-as évek végén forgalomba helyezett „Budapest. városi villamos vasút forgalmi pályaudvara” (villamos remíz és állomás) található.



*A vizsgált Józsefvárosi pályaudvar terület térképe a Hadtörténeti Múzeum 1900-ban kelt térképén*

A területen az 1910-es években építették fel a vasúti sínek túloldalán az MTK és a BESZKÁRT (BKV Előre) stadionjait. Az MTK részére Bárczi István akkori polgármester az építkezéshez szükséges 7 hektáros területet jelképes összegért, mindössze évi 1 aranykorona bérleti díj ellenében biztosította a klub részére. Az építkezés költségeit a később mártírhalált halt Brüll Alfréd által vezetett részvénytársaság biztosította, melynek részvényeit Brüll Alfréd az egyesületnek ajándékozta. A stadion nyitómérkőzésére 1912-ben került sor.

Amint a sportolók birtokba vették a stadiont, kezdődött a pálya melletti klubház építése Markovics Károly tervei alapján. Egy év után ezt is birtokba vehették az MTK tagjai, sportolásra és szórakozásra egyaránt: hiszen itt vendéglő, kávéház, társalgó, tanácsterem, irodák és játékszoba valamint az igazgatói lakás mellett vívó- és birkózóterem is helyet kapott. A stadionban a labdarúgópálya körül futópálya is volt és később tenispályákat is építettek hozzá. Így egy igazi sportközpont jött létre, ami majd minden szakosztály igényeinek megfelelt.

A Józsefvárosi pályaudvar épületét és sínhálózatát 1936-tól ismét személyszállításra is igénybe vették, elsősorban a Kunszentmiklós és Kelebia felé futó szerelvények számára. A II. világháborúban a Józsefvárosi pályaudvart súlyos bombatámadás érte, a sínhálózat és az épületek nagy része megsemmisült.

A városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett temetők közé tartozik a Budapesti Városrendezési és Építési Kertszabályzatról szóló 47/1998(X.15.) Fővárosi Közgyűlési Rendelet, illetve a 2/2013.(VIII.9.) BM rendelet szerint a Nemzeti (Fiumei úti) Sírkert és az Izraelita Temető is.

Az 1960-as évek végétől kezdve Budapest Keleti személypályaudvar mentesítésére helyi és távolsági vonatokat hoztak át az állomásra. Ez később egy gyorsvonati párral bővült Budapest-Józsefváros – Kiskunhalasi viszonylatban. A személypályaudvar arculata (az új forgalomnak megfelelően) megváltozott. Személypénztárakat állítottak fel, poggyász-expressz áru fuvarozásához raktárakat alakítottak ki, raktárnoki állásokat létesítettek és fokozatosan fejlesztették a rakodáshoz és fuvarozáshoz szükséges gépparkot is. Az 1980-as évek végén a Posta hajtott végre fejlesztést a pályaudvar DNy-i részén, felépítette hírlapfeldolgozó üzemét.

A pályaudvar D-i oldalára 1993-ban települt le a Józsefvárosi piac, amely fokozatosan a Kőbányai út D-i oldalán felhagyott gyárterületre is átterjeszkedett, nagyban meghatározva ezzel a térség kedvezőtlen területhasználatát. A tervezési terület közvetlen környezetében jelentős változást okozott a háromszög alakú Orczy tér Ny-i oldalára 1990 óta fokozatosan felépített „Orczy Fórum” városközpont. A téglaburkolatos, modern épületegyüttes tervezője, fővállalkozója és generálkivitelezője a Kévés és Építésztársai Rt. volt.

A pályaudvaron 2005. év decemberében szűnt meg a vasúti forgalom. Azóta a terület elhanyagolt, jelentős a hulladék lerakás és habár a Józsefvárosi piac kitelepítése megtörtént, azonban a terület ingatlanjainak fejlesztése még nem kezdődött el.

A 2013 és 2015 között felépült Sorsok Háza – Holocaust Gyermekekáldozatainak Emlékhelye épületegyüttes az egykori Józsefvárosi pályaudvar fejépületének átalakításával, az egykori indóház épületben kapott helyet. A kiállítás kíván emlékeztetni arra, hogy 1944-ben a Józsefvárosi pályaudvarról indultak a szerelvények a későbbi áldozatokkal Németország és a náci koncentrációs táborok felé. Sajnos a kiállítás megnyitására (habár az épület elkészült) a mai napig nem kerülhetett sor.

A Salgótarjáni utcai oldalon fennmaradt épületek – raktárépületek, vegyszeti laboratórium, a X. sz. kapu K-i környezetében elterülő iroda-, és raktárépületek – az utcavonal mentén elhelyezkedve, továbbá a pályaudvar vágányhálózatához igazodva, szabadonálló beépítésben helyezkednek el. Állaguk általában nagymértékben lepusztult, használaton kívüli, elhanyagolt.



*A Józsefvárosi pályaudvar főépületéből kialakított Sorsok Háza épület*

## 2.2 Az MTK története és hatásai a fejlesztési elképzelésekre

### „Bátorság, Buzgalom, Barátság”

A Magyar Testgyakorlók Köre sportegyesület 1888. november 16-án alakult meg. Az alapítók szándéka szerint a cél mindenfajta faji, vallási és politikai elkötelezettség nélküli sporttevékenység támogatása volt. Az MTK első éveiben a sportolók elsősorban atlétikában, úszásban, tornában, kerékpározásban, birkózásban és súlyemelésben jeleskedtek.

Az MTK labdarúgó szakosztálya a közhiedelemmel ellentétben csak 1901-ben alakult meg, 1903-ban már a legfelsőbb osztályban játszotta mérkőzéseit, majd 1904-ben első bajnoki aranyérmüket is megszerezték. Az 1904-es St. Louis-i olimpián az MTK sportolói elsősorban úszásban remekeltek (Halmay Zoltán és Kiss Géza) révén.

1905-től kezdődött meg az MTK első igazi aranykora, amely egyértelműen egy névhez köthető: Brüll Alfréd alelnöksége, majd elnöksége idején az MTK valamennyi szakosztályában nagyszerű versenyzőket, kiváló bajnokokat nevelt ki, akik számtalan bajnoki érmet és dicsőséget szereztek a klubnak.

A labdarúgó bajnokságban az MTK 1913 és 1925 között sorozatban összesen 10 bajnoki aranyérmét szerzett, a korszak kiemelkedően legjelentősebb magyar klubcsapata volt, a sikeredző Jimmy Hogan irányításával. Az 1917/18-as idényben 147:10-es gólkülönbséggel lett első a csapat, a két csatár, Schlosser és Schaffer összesen 87 gólt szerzett.

A klub a profi labdarúgás bevezetése után, majd az 1930-as években Hungária FC néven ért el sikereket, kiváló csapatot sikerült összehozni a korábbi nagy játékos, Schaffer Alfréd edzősége mellett, 1935/36-ban veretlenül végeztek az élen. Több játékos, így Bíró Sándor, Sas Ferenc, Turay József, Cseh II. László tagjai voltak az 1938-as franciaországi VB-n ezüstérmes magyar csapatnak, Titkos Pál pedig a világbajnoki döntőben gólt is szerzett.

Sajnos a háborús politikai helyzet és az egyre fasizálódó környezet az MTK-t sem kímélte: a klub 1940-ben politikai nyomásra kénytelen volt kimondani megszűnését. Az egyesületet feloszlatták, a Hungária körüti stadiont pedig cinikus módon a Magyar Országos Véderő Egylet, a MOVE kapta meg.

A felszabadulás után az egyesület ismét MTK néven és Bukovi Márton irányításával játszotta mérkőzéseit. A Hungária körüti stadion a háborúban súlyosan megsérült, újjáépítésére csak 1951-ben kerülhetett sor, ennek azonban nagy ára volt: a klub a továbbiakban Budapesti Bástya, majd Textiles és Vörös Lobogó néven, piros-fehér színben kellett, hogy szerepeljen. Ugyanakkor a létrejövő csapat 1951-ben és 1953-ban is megnyerte a bajnokságot, a világválogatottakkal felálló Budapesti Honvéd előtt. A játékosok közül Gellér Sándor, Lantos Mihály, Zakariás József, Hidegkuti Nándor és Palotás Péter az „Aranycsapat” együttesébe is bekerült, olimpiai bajnokságot szerzett, az 1954-es világbajnokságon az ezüstérmes csapat tagja volt.



A klub történetében az 50-es és 60-as évek elsősorban a jelentős nemzetközi kupasikerek miatt váltak feledhetetlenné: az MTK kétszer elnyerte a Közép-Európai Kupát (1955 és 1963), a Bajnokcsapatok Európa Kupájában negyeddöntőt játszott (1956), ezüstérmet szerzett a Kupagyőztesek Európa Kupájában (1964) illetve elődöntős volt a Vásárvárosok Kupájában (1962). A csapat elsősorban nem sokszoros válogatottakkal, hanem egységes, harcos, csupaszív játékkal vívta ki a sikereket.



*Az MTK csapata a KEK döntőjében*

A klub a hetvenes évektől kezdve elveszítette vezető szerepét a magyar labdarúgásban: teljesítményét a közepszerűség jellemezte. Ugyanúgy, ahogy a magyar futball egészében, a lassú lemaradás volt megfigyelhető Európa élvonalától.

2001-ben Agárdon, Magyarországon elsőként létrejött a Sándor Károly Labdarúgó Akadémia, amely a klub utánpótlás bázisát jelenleg is biztosítja. Az Akadémia csodálatos környezetben, egy kastély parkjában működik - ugyanakkor hátrányt jelent, hogy viszonylag messze található az MTK Labdarúgó szakosztály létesítményeitől, elsősorban az új HNS labdarúgó stadiontól.

A klub történetében nemcsak a játékosok, hanem az edzők is rendkívül jelentős szerepet játszottak: a labdarúgás területén Guttman Béla, Schaffer Alfréd, Bukovi Márton, Sebes Gusztáv, Garami József éppúgy nemzetközileg is ismert és elismert edzővé vált, mint korábban a feledhetetlen Jimmy Hogan volt. Az elmúlt években az MTK komoly elismerést váltott ki a hazai labdarúgás szereplői között azzal, hogy nem másodrangú külföldi játékosokkal, hanem elsősorban saját nevelésű fiatalokkal próbált sikereket elérni, presztízsét növelni. Ugyanakkor számos csapat- és egyéni sportágban, így többek között női labdarúgásban az MTK sportolói komoly sikereket értek el, bajnoki címeket szereztek.

A klub új stadionjának 2016 évi elkészülte után új fejezet kezdődött a nagy múltú egyesület életében: nem csupán a labdarúgó, de az összes szakosztály körülményei jelentősen javulhattak.

A klub jelenleg is birtokol további pályákat és sportlétesítményeket, ahol az Akadémia fiatal labdarúgói kedvező körülmények között végezhetik edzéseiket. A cél azonban az, hogy ezeket a létesítményeket az Új Hidegkuti Nándor Stadion környezetébe lehessen telepíteni, a szinergia hatások kedvezőbb kihasználása érdekében.



## 2.3 A European Maccabi Games háttere, története

A Maccabi Játékok, vagy más néven a Maccabiada a zsidó sportolók világversenye, amelyet négyévenként tartanak meg Izraelben az mindenkori olimpiát követő évben. Az európai Maccabi Játékokat ugyancsak négyévenként, de a mindenkori olimpiák előtt évben, vagyis az izraeli Maccabi Játékok félidejében rendezik meg.

A Maccabi egy világon átívelő zsidó sportszervezet, amelynek célja az amatőr sport, a kulturális és szociális tevékenységek, valamint a szabadidős tevékenységek ápolása és támogatása. A Maccabi tevékenysége során törekszik a zsidó hit és gondolkodásmód terjesztésére, a zsidó kulturális és nemzeti örökség ápolására és fejlesztésére.

A Maccabi Világszövetség (MWU) a világszerte elterjedt Maccabi egyesületek összefogó szervezete. AZ MWU a világ több mint 60 országában több mint 450 klubbal és 400.000 taggal rendelkezik. Az évtizedekig tartó kemény versenysport mozgalmi tevékenység elismeréseképpen a Nemzetközi Olimpiai Bizottság már 1960-ban a Maccabi Világszövetséget mint „Olimpiai rangú nemzetközi sportszervezetet” ismerte el.

Az első Maccabiadára 1932-ben került sor Tel Avivban: 14 ország összesen 390 versenyzője vett rajta részt. Három évvel később, 1935-ben már 1700 sportoló részvételével rendezték meg a versenyeket Antwerpenben, majd az 1938-as rendezvény a háború fenyegető közelsége miatt elmaradt.

A legközelebbi Európai Maccabi Játékokra 1959-ben, a dániai Koppenhágában került sor, majd Lyon következett. Némi kihagyás után legközelebb 1979-ben az angliai Leicesterben jöttek össze a sportolók, majd 4 évenként szabályosan valamelyik nyugat-európai városban, így Antwerpenben, Koppenhágában, Marseille-ben, Amsterdamban, Stirlingben, ismét Antwerpenben, majd 2007-ben Rómában gyűltek össze. Áttörést jelentett, amikor a játékok megrendezésébe a német nyelvű országok is bekapcsolódtak, így 2011-ben Bécsben és 2015-ben Berlinben rendezték meg nagy sikerrel a Maccabi Játékokat, mintegy 2000 sportoló részvételével.

*Az 1. Maccabiade megnyitó ünnepsége 1932-ben*



A legutóbbi, 14. Európai Maccabi Játékokat 2015. július 27. és augusztus 5. között tartották meg Berlinben. Összesen 36 országból több mint 2000 sportoló vett részt a játékokon. 19 versenyszámban rendezték meg a versenyeket a berlini Olimpiai parkban: tollaslabda, kosárlabda, bridzs, sakk, lovaglás, vívás, gyeplabda, labdarúgás, futsal, golf, atlétika, squash, úszás, asztalitenisz, tenisz, bowling, triatlon, röplabda és vízilabda szakágakban.

Az utolsó európai Maccabiade játékok fővédnöke Joachim Gauck államfő volt. A belépés minden néző számára valamennyi versenyen ingyenes volt. A versenyeken először fordult elő, hogy a versenyzőket egy helyen szállásolták el: Berlin legnagyobb hoteljét, az Estrel Szállót bérelték ki a 2.300 versenyző fogadására.

A berlini Olimpiai park, az 1936 évi olimpia színhelye méltó helyszínt biztosított a rendezvényeknek: utoljára a náci Németországban, majdnem 80 évvel ezelőtt rendeztek olimpiai versenyeket ugyanezen a helyszínen. A sors iróniája, hogy az akkori versenyeken győztes magyar versenyzők közül több zsidó származású is volt: így a duplázó Kabos Endre, Elek Ilona vagy Csák Ibolya. A német-izraeli megbékélés hangsúlyozása érdekében a 2015 évi Európai Maccabi Játékokat ugyanabban az olimpiai parkban rendezték meg, ahol az 1936 évi versenyeket, és amelyen akkor Jesse Owens négy számban is diadalmaskodott.

Az EMC versenyek megnyitóját az úgynevezett „Erdei Színpadon”, 20.000 néző előtt bonyolították le.

A Maccabi VAC több mint 60 fős magyar delegációval vágott neki a 2015 évi Európai Maccabi Játékoknak. A korábbi európai rendezvényekhez hasonlóan a magyar sportolók pompás eredményeket értek el, több arany-ezüst-bronz éremmel tértek haza. A magyar sportolók összesen 19 éremmel az országok közötti rangsor nyolcadik helyére kerültek fel.

A 2015 évi berlini Maccabi Játékok lebonyolítása és tapasztalatai jól hasznosíthatók a budapesti 2019 évi versenyek tervezése, programjának összeállítása során.



### **2.1.1. A 2019-es magyar pályázat**

A Maccabi Európa Játékok Európában a legnagyobb zsidó sportesemény, négyévente, változó helyszíneken, több mint 3.000 fő részvételével rendezik meg. A következő, 15. Maccabi Európa Játékokra (a továbbiakban: Játékok) 2019. július 29-e és augusztus 6-a között kerül sor, amelynek rendezési jogát Budapest nyerte el a Maccabi Vívó és Atlétikai Club (a továbbiakban: Maccabi VAC), a Magyarországi Zsidó Hitközségek Szövetsége (a továbbiakban: MAZSIHISZ) és a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest (a továbbiakban: MTK) közös pályázata alapján. A Játékok sikeres megvalósítása fontos üzenet nem csupán a részt vevő közel 3.000 sportoló és a nagyszámú kísérő, de az európai sport és kulturális élet, a zsidó közösségek, de szélesebb értelemben az európai politika és közvélemény felé is. Emellett fizetőképes látogatókat vonz Magyarországra, Budapestre, hozzájárul a turizmus további növekedéséhez.

2015 novemberében a Budapesten tartott Maccabi Európa Kongresszuson (EMC) döntés született a 2019. évi 15. Maccabi Európa Játékok rendezési jogáról, így a 15. Maccabi Európa Játékok (EMG) 2019 évben Budapesten kerülnek megrendezésre.



A magyar Kormány a 1785/2015. (X.30.) határozatával a pályázatot támogatta, és vállalta, hogy kellő mértékű költségvetési forrást biztosít a játékok megrendezéséhez a határozatban írt feltételekkel. Az EMG Játékok szervezője az 1783/2015. Kormányhatározat alapján a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest (MTK) és az EMG 2019 Sport Szervező Kft., mely utóbbi társaságot a pályázatot támogató szervezetek az EMC egyetértésével a szervezési és előkészítési feladatok ellátásának segítése céljából hoznak létre.

Az EMC, mint az EMG rendezésével kapcsolatos valamennyi jog tulajdonosa, a Rendezői Szerződés megkötésével az EMC-vel kapcsolatos valamennyi vagyoni értékű jogot, különösen televíziós, rádiós, valamint elektronikus-digitális technológiákkal (pl. internet) történő közvetítés, rögzítés és ezek kereskedelmi célú hasznosítása – beleértve a reklám- és a marketing jogokat is – jogát átadja a Szervező vállalkozás részére a rendezői Szerződésben foglaltak szerint. Az át nem ruházható, személyhez fűződő szerzői jogok továbbra is az EMC-nél maradnak.

A felhasználói jogok megszerzésével az EMG tekintetében valamennyi pénzügyi és logisztikai felelősséget Szervező viseli, illetve jogosult ezen felhasználói jogokat hasznosítani, a Rendezői Szerződésben, illetve a felhasználói Kézikönyvben leírtak szerint.



A Szervező biztosítja a megfelelő helyszíneket, kapcsolatot tart fenn az EMC-vel, az alapelvekben foglaltak alapján előkészíti és megrendezi az EMG-t. A Szervező vállalja, hogy a Játékok magas színvonalú megszervezése érdekében együttműködik az adott sportágak nemzeti sportszövetségeivel.

A Szervező biztosítja, hogy az EMG-vel kapcsolatos költségek fedezete kellő időben rendelkezésre álljon. Ezeket a költségeket részben regisztrációs díjakból, reklám- és marketing jogok értékesítéséből, részben akár civil, akár állami támogatásokból köteles biztosítani. Szervező rendelkezik az EMG minden bevételével.

A Szervező vállalja, hogy az EMG keretében legalább 10, legfeljebb 30 sportágban szervez versenyeket, lehetőség szerint több korosztály számára. A versenyek az olimpiai eszme és a fair play jegyében zajlanak le. A Szervező a sportágak kiválasztása során a Maccabival kapcsolatos tradíciók mellett figyelembe veszi a vendéglátó ország nemzeti sporthagyományait, illetve a Maccabi Atlétikai Club korábbi sport hagyományait is.

A Szervező köteles létrehozni a nyitó-, záró-, díjátadó és hivatalos ünnepek hivatalos lebonyolítási rendjét, melyet minden protokoll- és társasági esemény programjának terveivel együtt az EMC-nek tájékoztatás céljából megküld. A nyitó- és záró ceremóniák megfelelő színvonalú helyszínen kerülnek megrendezésre, részei a Maccabi Láng Esemény, a Nyitó ceremónia, a Díjátadás, a Záró ceremónia és Egyéb események. A Nyitó és Záró ceremónia Szervező jogosult belépőjegyek értékesítésére.

A Szervező vállalja, hogy az EMG-t megelőző év őszén az érdeklődő országok vezetőinek számára helyszíni bejárást szervez, akik a bejáráson saját költségükön részt vehetnek és ott megtekinthetik az EMG helyszíneit (sporthelyszínek, hotelek stb.).

A pályázat nyomán megvalósuló létesítményfejlesztés anyagi forrásainak biztosítására Magyarország Kormánya mintegy 30 milliárd forintos összeget különített el, ebből mintegy 6,19 milliárd Ft jut a Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt megvalósítására (előkészítési, tervezési és egyéb műszaki szolgáltatási költségekkel együtt).

Tekintettel az állami tulajdonú ingatlanok fejlesztésére, illetve a nagy forrásigényre, a költségvetési források mind inkább ellenőrzött módon történő felhasználása érdekében az infrastrukturális beruházások építetője az NFM szakmai irányítása alatt álló Nemzeti Sportközpontok (a továbbiakban: NSK) költségvetési szerv, amely, mint építető kellő szakmai tapasztalattal rendelkezik a beruházás megvalósításához. Ebben az esetben a vagyonkezelő is az NSK egészen a beruházások befejezéséig, akivel az MNV Zrt. a jelenleg vagyonkezelésében álló terület esetében törvénymódosítás nélkül, vagyonkezelési szerződés megkötése útján létesíthetné az építetői jogállást biztosító vagyonkezelői jogviszonyt.



*Életkép a berlini Maccabiada versenyről*

## 2.4 A fejlesztési projektre vonatkozó kormányhatározatok által meghatározott keretek

A Kormány az alábbi döntéseivel kötelezte el magát a Játékok budapesti megrendezésére:

- A 2019. évi Maccabi Európa Játékok (EMG 2019) Budapesten történő megrendezésének támogatásáról szóló **1783/2015. (X. 30.)** Korm. határozat a rendezéshez – szervezés és lebonyolítás – szükséges költségek fedezetére 2,1 Mrd Ft forrás biztosításáról rendelkezett. A kormányhatározat ugyanakkor nem döntött a sportesemény helyszínéről és a sportlétesítmény-fejlesztésekhez szükséges forrás biztosításáról.
- A Kormány 2015. október 7-én tartott ülésén a 2019. évi Maccabi Európa Játékok (EMG 2019) Budapesten történő megrendezésének támogatásáról, valamint a zsidó kulturális- és sportközpont megvalósításával összefüggő intézkedésekről szóló előterjesztés kapcsán jegyzőkönyvi formában kiadott feladatként felhívta a nemzeti fejlesztési minisztert, hogy készítsen előterjesztést az előterjesztés szerint javasolt telkek megvásárlásáról.
- Magyarország Kormánya **1323/2017. (VI.8.)** Korm. határozatában intézkedett a 2019. évi Maccabi Európa Játékok számára megfelelő ingatlanok, valamint a szükséges fejlesztések megvalósításához tartozó források biztosításáról. A Kormányhatározat a Játékok fő helyszínéül a Kerepesi út déli oldalán, az egykori Michelin gyár területét jelölte ki, amelyen a teljes bontás és kármentesítés után új többfunkciós sportcsarnokok és sportpályák létesülnek.

A labdarúgó és a gyeplabda mérkőzések lebonyolítására a Kerepesi úti ingatlanokon nincs elegendő terület, ezért a Kormány szintén intézkedett arról, hogy az egykori Józsefvárosi pályaudvar területén egy mintegy 7,5 hektár nagyságú területen összesen 6 darab szabályos méretű labdarúgó pályát és a hozzá kapcsolódó infrastrukturális létesítményeket helyezzenek el, amelynek megfelelő utóhasznosítása is biztosított.

A területen a Maccabi Játékok labdarúgó és gyeplabda eseményeinek lebonyolítására alkalmas területet kell kialakítani, mely utóhasznosításban az MTK utánpótlásnevelés céljait szolgálja. A pályaudvar fenti területének keleti egységén a kerületi önkormányzat kiemelt sportágakkal együttműködve valósítja meg egy gyakorló sportcsarnok és verseny sportcsarnok építését, sport- és szabadidős célú zöldterületi elemekkel.



Az említett önkormányzati moderátorú fejlesztésnek és a Játékok szabadtéri pályáigényeit szolgáló terület-felhasználásnak egymást erősítő hatása lehet. Mivel az utóbbi az MTK labdarúgó akadémiájaként kiváló utóhasznosítási célt kínál, javasolt, hogy a Játékok megrendezését követő kisebb korrekció révén egy **teljes labdarúgó akadémiai program** valósuljon meg ezen a területen.

A Sorsok Háza Holokauszt Gyermekáldozatainak Emlékhelye – Európai Oktatási Központ múzeum és rendezvényközpontot, amely jelenleg ugyanezen a helyrajzi számon helyezkedik el, de a jelen Tervezési Program tárgyául szolgáló fejlesztés nem érinti, mert az nem a telekmegosztást követően létrejövő ingatlan/helyrajzi számon létesül.

A Kormányhatározat értelmében a volt Józsefvárosi pályaudvar területén a Játékokhoz szükséges és a Kerepesi úti Sportpark területén helyhiány miatt el nem helyezhető, elsősorban a nagy létszámot mozgató labdarúgás és gyeplabda lebonyolítására is alkalmas versenyfelületek kialakítása történhet meg, az ezekhez kapcsolódó infrastruktúrával együtt.

A Kormányhatározat szerint a terület vagyonkezelője és a beruházás építtetője a **Nemzeti Sportközpontok** (a továbbiakban: NSK), hasonlóan a Maccabi Játékok egyéb fejlesztési projektjeihez. A Beruházás, illetve a Játékokkal összefüggő összes építési- szerelési beruházás járulékos közbeszerzési szolgáltatója, beruházás-lebonyolítója és műszaki ellenőre a **BMSK** Beruházási, Műszaki Fejlesztési, Sportüzemeltetési és Közbeszerzési Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

A Kormányhatározat az előkészítési és tervezési feladatokat az MTK hatáskörébe rendeli, ennek keretében készült a jelen tanulmány és tervezési program, mint a közösségi értékhatárt elérő nyílt tervpályázati eljárás szükséges dokumentuma. A tervpályázat nyertesével az MTK köt szerződést a tervezési feladatok megvalósítására. Az idézett Kormányhatározat 11. pontja értelmében a fejlesztés megvalósítását követően az Ingatlanok vagyonkezelője és használója az MTK lesz.

### 3 A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

#### 3.1 Városrendezési összefüggések

A területre vonatkozóan az alábbi tervek és szabályzatok hatályosak:

##### **BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)**

TSZT: a Fővárosi Közgyűlés 2015-ben fogadta el, a 50/2015 (I.28) Főv. Kgy. határozattal.

A területek Budapest Településszerkezeti Tervében az átmeneti zóna térségébe tartozik. A tágabb térség fő szerkezeti eleme a Kőbányai út és a Fiumei út, mint közúti közlekedési szerkezeti elemek.

A volt Józsefvárosi pályaudvar közvetlen környezete délről „központi vegyes” északra a különleges kategórián belül „temető területei” besorolású, a temető melletti terület „központi vegyes” besorolású. Fontos szerkezeti elem még a pályaudvari terület felüljáróval történő áthidalása, ami itt az Asztalos János utcát a „központi vegyes” területtel kapcsolja össze.

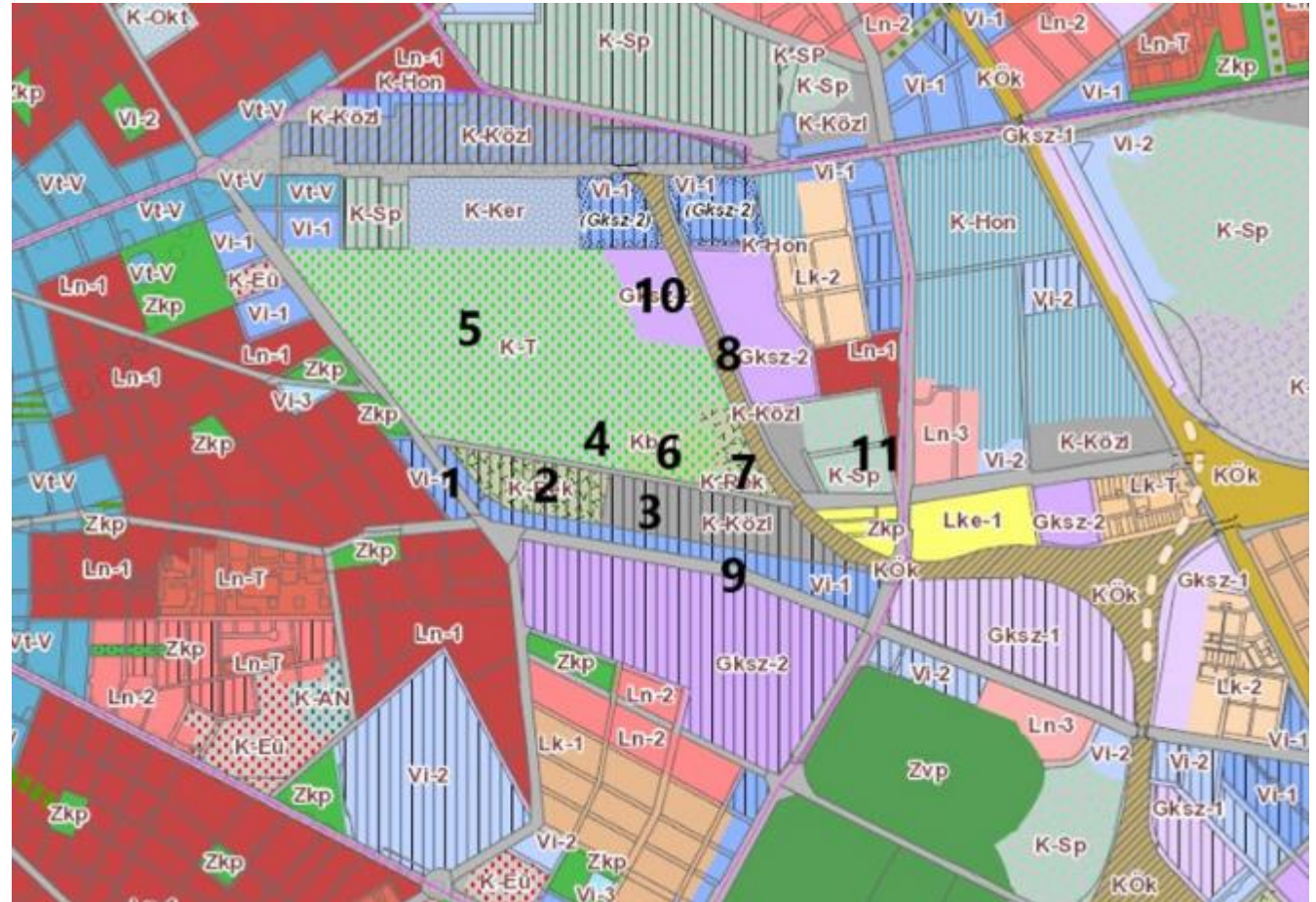
##### **A TSZT-ben a területre meghatározott tervezési szempontok:**

- Közlekedési szempontból a területet a Fővárosi szinten is fontos főútvonal szerepet betöltő Kőbányai út és a Fiumei út érinti. A Salgótarjáni út szerepe jelenleg még nem kialakult, de meghatározza a terület távlati feltárását.
- Értékvédelmi szempontból magas épületek elhelyezése nem megengedett, a temető(k) területe műemléki védelem alá került 2013-ban (2/2013.(VIII.9.) BM rendelet).
- Zöldterületi szempontból a temető területei védettség alatt állnak.
- Emisszió korlátozás szempontjából a terület a „Terhelt városi környezet” övezetébe tartozik. „Csökkentendő forgalmi emisszió” előírás vonatkozik a Kerepesi útra és a Kőbányai útra.
- Egyéb korlátozás: „mikrohullámú összekötés magassági korlátozása” 30,0 m felett vonatkozik a Fiumei út mentén. „Országos közforgalmi vasúti fővonalakra vonatkozó védőtávolságot” kell tartani az Asztalos János út környezetében, a szélső vágánytól mért 50,0 m távolságig.

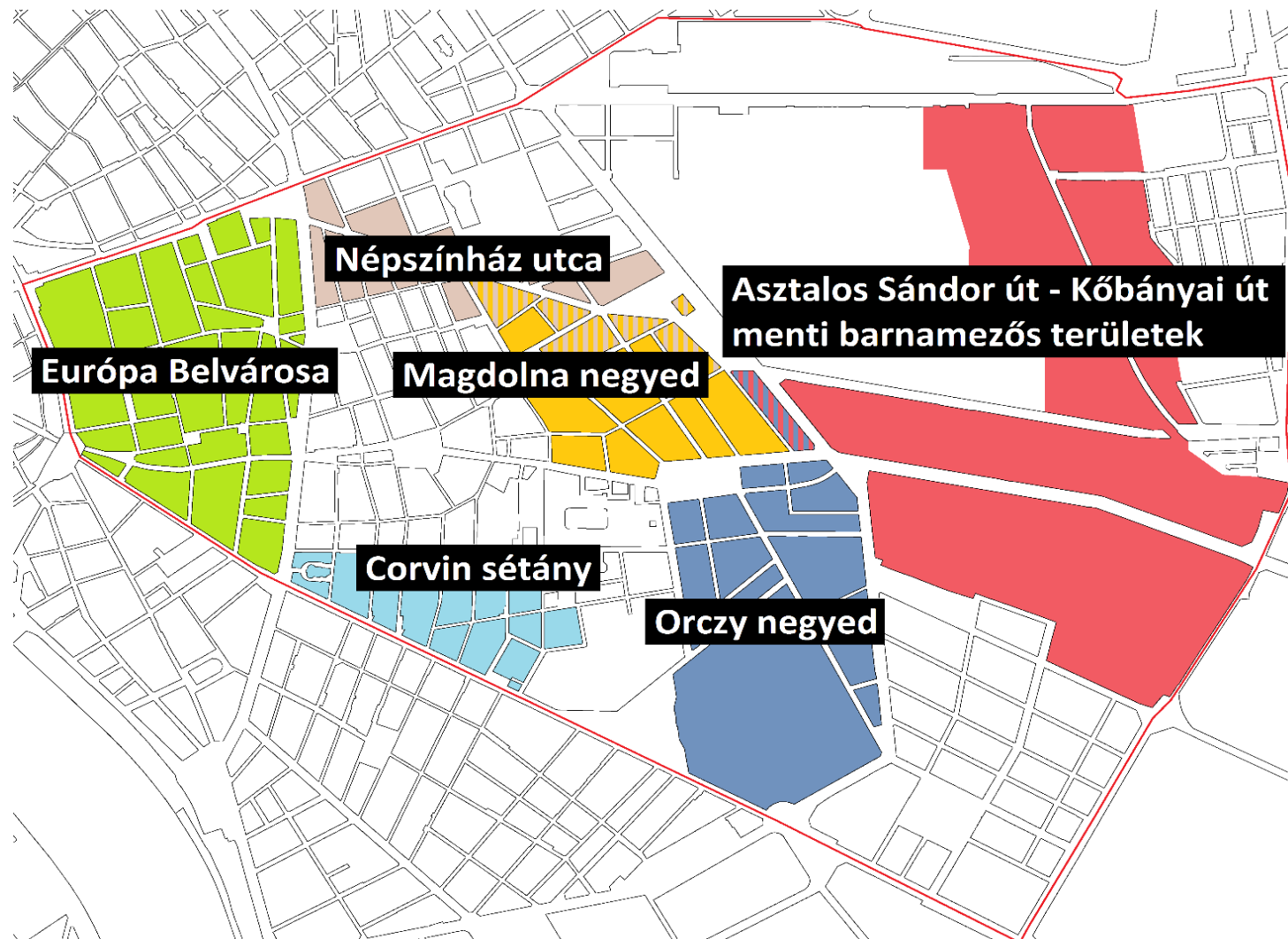


RÉSZLET BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉS SZERKEZETI TERVÉBŐL 2015

1. Sorsok Háza Múzeum
2. MKSZ-Önkormányzati Sportközpont terület
3. MTK Józsefvárosi Sportpálya Udvar
4. Salgótarjáni út
5. Nemzeti Sírkert és Nemzeti Pantheon
6. Izraelita temető
7. MTK Salgótarjáni úti edzőpálya
8. MÁV vasúti sínek a Keleti pályaudvar felé
9. Kőbányai út
10. Új Kerepesi úti Sportközpont  
Maccabi 2019 rendezvények központja
11. Új Hidegkuti Nándor Stadion



**Szabályozási és egyéb tervek és folyamatban lévő, illetve szükséges változtatások**



*Budapest VIII. kerületének akcióterületei és indikatív kiterjesztésük  
Jelen Tervezési program a pirossal jelölt területeket érinti  
Forrás: Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégia Budapest 2015. augusztus hó*

Az ingatlanok a JÓKÉSZ szerint a KL-VA-VIII-2 övezetbe tartoznak, mely a KL-VA-VIII jelű vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület övezetei között szerepel. A megkezdett telekalakítási és településrendezési folyamat lezárultával a fejlesztések összhangba kerülnek a JÓKÉSZ-szel. A megkezdett településrendezési eszközök idő- és költségigénye a projektszervezés során figyelembe vételre került.

A helyszínre rendezési terv készült a Józsefvárosi Önkormányzattal együttműködésben, amely még változhat, de a konkrét önkormányzati fejlesztési koncepció kidolgozás alatt van. Ezeknek a sportcélú fejlesztéseknek és a Játékok szabadtéri pályaigényeit szolgáló terület-felhasználásnak egymást erősítő hatása lehet. A jelenleg 38818/43 helyrajzi számú terület a részletes előterjesztésben bemutatott ábra szerint kerülne rendezésre. A két ingatlan egységes állami tulajdonba kerülését követően telekalakítási eljárás tervezett, amelyet követően – a Játékok megrendezéséhez illetve az utóhasznosítási követelményeknek egyaránt való megfeleléshez – legalább 7,9825 ha területre van szükség a bemutatott ábrán szereplő 38818/50 helyrajzi számon 74/100, a 38818/53 helyrajzi számon pedig 66/100 arányban.

A fejlesztés megvalósítása érdekében a tulajdonos és vagyongekezelő egységes, 1/1 vagyoni jogi helyzet megteremtésére törekszik az egységes állami tulajdon kialakítását követően. Az előterjesztő és az MTK közötti 2017. március 29-i egyeztetés alapján a Józsefvárosi pályaudvar, mint opcionális helyszín vagyoni jogi viszonyainak rendezése kiemelt fontosságú, prioritást élvező feladat. A cél, hogy ez a rendezés és ingatlanfejlesztés a Budapesten 2019 évben megrendezésre kerülő EMG megkezdéséig teljes egészében megvalósulhasson.



A településszerkezet fejlesztése során a terület városmaghoz közeli fekvésének, környezet adottságainak jobban megfelelő funkciók elhelyezése várható, városias funkciókkal, amelyek köre jelenleg még pontosan nem határozható meg, de a munkahelyektől, a szolgáltatásokon keresztül, a sportolási-, strand és szabadidős funkcióig, sőt egyes városüzemeltetési tevékenységek is elképzelhetők a korábbi Józsefvárosi pályaudvar területen, tehát igen széles lehet a fejlesztés lehetőségeinek köre.

A jelen tervezési programban meghatározott fejlesztések egyértelműen sport-, szabadidős és rekreációs funkciókat irányoznak elő, mégpedig két lépcsőben: először a 2019 évi Maccabi Európa Játékok kiegészítő, futball és gyeplabda mérkőzéseinek céljára, majd a Játékok után az MTK sportegyesületének labdarúgó akadémiájának elhelyezésére.

*Az MTK Budapest jelenlegi edzőpályája a Salgótarjáni út mentén*

### 3.2 Tulajdoni, vagyonkezelői állapotok

A most kiszabályozásra kerülő területek tulajdonosa a Magyar Állam, vagyonkezelője (a fejlesztési időszakban) és építtetője az NSK. A megépítendő létesítmény tervezésére az MTK kapott megbízást. A megvalósítás után az ingatlan vagyonkezelője is az MTK lesz.

A Salgótarjáni út a Fővárosi Önkormányzathoz tartozik, az útpálya kezelője a Budapest Közút Zrt, a padka és a zöldsáv kezelője a VIII. kerületi Önkormányzat. Az útszakaszon a 37,37A villamos viszonylatok közlekednek.

A jövőendő sportcélú ingatlanok mindenkori tulajdonosai kötelesek tudomásul venni, hogy a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 38. § (10) bekezdése szerinti – a vasút 50 méteres védőtávolságán belül helyezkednek el, ezért bármilyen építési tevékenység, területrendezés engedélyezéséhez be kell szerezni a MÁV Zrt. Budapesti Területi Igazgatóságától a vasúti üzemeltetői hozzájárulást.

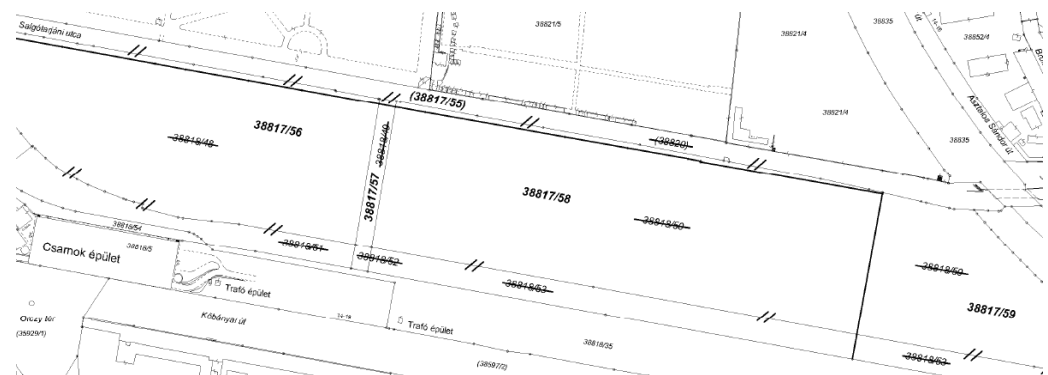
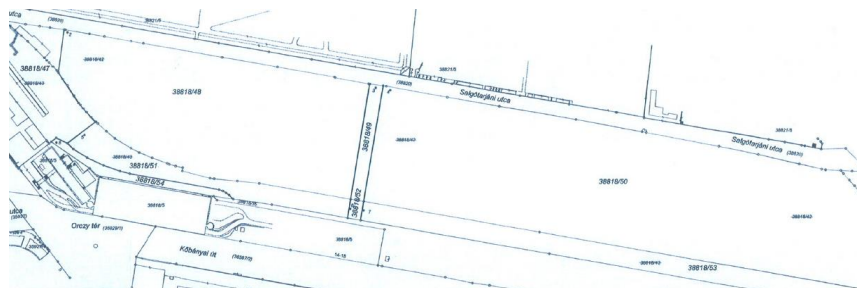
Az eredetileg 38818/1 helyrajzi számú pályaudvar többszörös megosztás és telekkijelölések révén alakult úgy, hogy a kijelölt sportterületek 38818/56 hrsz. alatt (MKSZ), illetve 38818/58 hrsz alatt (MTK), összesen 5,41 ha illetve 7,52 ha területtel kerültek kiszabályozásra.

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület ha; m2
38818/30	kivett, múzeum, kiállítótér	0,9616
38818/42	kivett, kiállítótér, vasútállomás	14,4218
38818/43	kivett, múzeum, kiállítótér	3,9191
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>19,3025</b>

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület ha; m2
38818/47	kivett, múzeum, kiállítótér	2,1871
38818/48	kivett, vasútállomás	4,8248
38818/49	kivett, saját használatú út	0,2258
38818/50	kivett, vasútállomás	9,1930
38818/51	kivett, vasútállomás	0,8090
38818/52	kivett, saját használatú út	0,0371
38818/53	kivett, vasútállomás	1,8157
38818/54	kivett, saját használatú út	0,2100
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>19,3025</b>

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület ha; m2
38818/48	kivett, vasútállomás	4,8248
38818/49	kivett, saját használatú út	0,2258
38818/50	kivett, vasútállomás	9,1930
38818/51	kivett, vasútállomás	0,8090
38818/52	kivett, saját használatú út	0,0371
38818/53	kivett, vasútállomás	1,8157
(38820)	kivett, közterület	2,1803
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>19,0857</b>

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület ha; m2	szolgalmi és egyéb jogok (m2)		
(38818/55)	kivett, közterület	2,6282	ELMŰ	617	1105
			ELMŰ	111	
			ELMŰ	377	
38818/56	kivett, vasútállomás	5,4165			
38818/57	kivett, saját használatú út	0,2545			
38818/58	kivett, sportterület	7,5205			
38818/59	kivett, vasútállomás	3,2660			
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>19,0857</b>			





### 3.3 Megközelíthetőség, belső és külső feltárhatóság, közlekedési kapcsolatok

Az Új Hidegkuti Nándor Stadion, az új Józsefvárosi Sportpálya Udvar területe, illetve a Salgótarjáni úti edzőpálya között jelenleg nincs, illetve csak a villamos vasúti hídon keresztül biztosított a gyalogos kapcsolat, közúti kapcsolat pedig utóbbi esetében egyáltalán nem áll rendelkezésre. A Salgótarjáni úti edzőpálya jelenleg közúti feltárással nem rendelkezik, az üzemeltetési jellegű feltárás csak a szomszédos temetőn keresztül biztosított.

A Salgótarjáni út Fiumei úthoz csatlakozó szakasza zsákutca, a volt Józsefvárosi pályaudvar logisztikai központja, az Izraelita temető és az MTK edzőpálya megközelítését biztosítja. A Fiumei úthoz 3 fázisú jelzőlámpás csomópontban kapcsolódik, az útpálya északi oldalán húzódik a 37-es villamos pályája. A villamospálya a Keleti pályaudvarra vezető vágányok felett felüljárón halad át. A Kőbányai út főút 2x2 forgalmi sáv, a déli, Ganz terület felőli oldalon szerviz úthoz kapcsolódó parkolórendszerrel. Az Orczy téri és Könyves Kálmán körúti 3 fázisú jelzőlámpás csomópontok között 2 helyen biztosítja a gyalogos keresztezést jelzőlámpa. A szerviz úti kapcsolatok rendezetlenek.

A Könyves Kálmán körút a Salgótarjáni úti és Kőbányai úti jelzőlámpás csomópontok között 2x3 sávú útpálya és a középfekvésű villamospálya a MÁV pályaudvarokra bevezető vágánycsoportja alatt aluljárón halad át. A Fiumei út 2x2 sávú útpálya nyugati oldalán, zárt villamospálya húzódik, az Orczy tér és Salgótarjáni út közötti szakaszon az út keleti oldalán az egykori Józsefvárosi pályaudvar, illetve az átépített Sorsok Háza Múzeum és Rendezvényközpont díszburkolatos előtere és parkolói vannak, az útpályánál mintegy 1,5-2,0 m-rel magasabban levő előtérrel közelíthetők meg. A Józsefvárosi pályaudvar előterében, a Fiumei útnál mintegy 1,5-2,0 m-rel magasabban levő burkolat egyrészt az új múzeum megközelítő útja, másrészt a Posta Hírlapelosztó kihajtását biztosítja. Közúti kapcsolata a Salgótarjáni út – Fiumei út csomóponthoz csatlakozik. Az útcsatlakozás a kötöttségek miatt rossz geometriájú, részleges csomóponti kapcsolatokat biztosít. A Magyar Posta Hírlapelosztó központja a Kőbányai út felől közelíthető meg. A Kőbányai úti kapcsolat a 28-as villamos pályáját keresztezi, minden irányú járműmozgást biztosít. Az intézmény forgalma a pályaudvar területéből leválasztott parkolón át bonyolódik le.

A volt Józsefvárosi pályaudvari ingatlanrész feltárása ugyan a Salgótarjáni úton keresztül biztosított, de a meglévő villamos vágányok mellett csupán egy sáv áll rendelkezésre. A közeljövőben a Salgótarjáni út kiszélesítése várható, mégpedig 22,0 m szabályozási szélességgel. A tervezett út keresztmetszetében a meglévő villamos vágányok mellett 2x1 forgalmi sávú útpályát, zöld elválasztó sávot, valamint gyalogos és kerékpárutat találunk.

A tervezett úthálózat új eleme lesz az az összekötő utca, amely a volt vasútállomás területét keresztben szeli át a Salgótarjáni út és a Kőbányai út között. Ez az utca először csupán magánútként jelenik meg, a Salgótarjáni út felől beközlekedést biztosít a Józsefvárosi Sportpálya Udvar épületéhez és pályáihoz, valamint a Magyar Posta ingatlan területéhez.

Az Új Hidegkuti Nándor Stadion és a Józsefvárosi Sportpálya Udvar között a közlekedési kapcsolat csupán egy teljesen új hídszerkezet létesítésével volna megoldható, amely jelen projekt keretében gazdaságosan nem finanszírozható és ezért nem valósítható meg. Ugyanakkor kiemelt fontosságú, hogy kapcsolat jöjjön létre a jelenlegi Salgótarjáni úti edzőpálya és a most megvalósuló Józsefvárosi Sportpálya Udvar projekt között. A Salgótarjáni út ezen szakasza már jelentős szögben emelkedik, így a villamos töltése alatti átfúrással, illetve felszíni átvezetéssel ez a gyalogos kapcsolat kialakítható. A járművek számára a jelenleg folyó Salgótarjáni úti tervezési tevékenység során rámpás leközlekedés kialakítása javasolható, a villamos síneken keresztben való átközlekedéssel.

A Salgótarjáni út átépítésére és bővítésére 2 ütem került meghatározásra:

1. ütem: (sötétkék színnel jelölve)

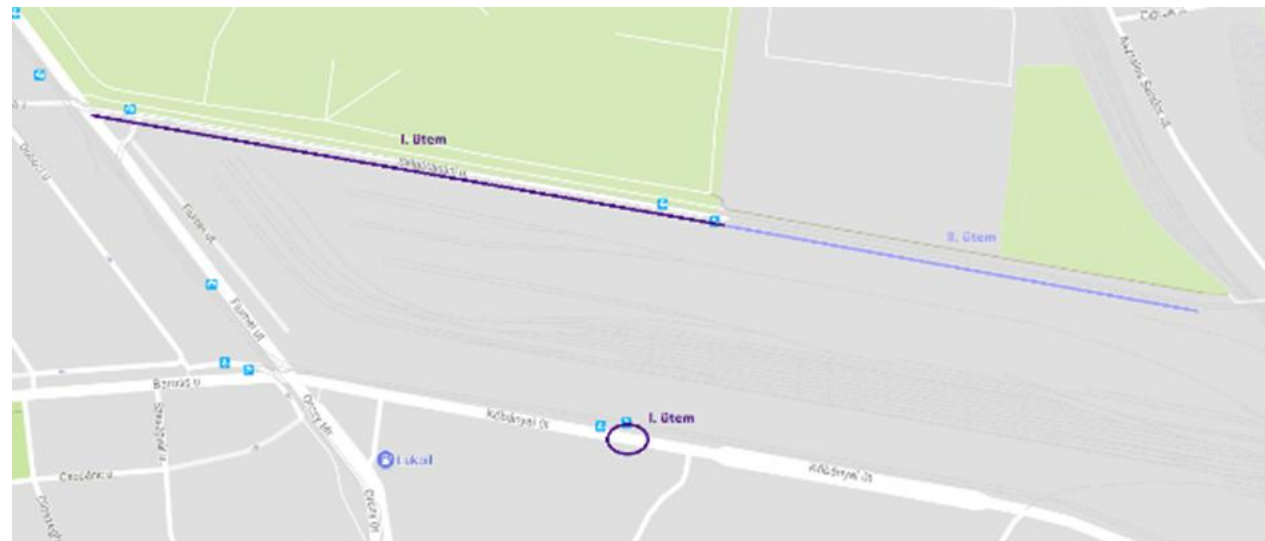
VIII. kerület, Salgótarjáni utca (Fiumei út – Izraelita temető bejárat között)

Kőbányai úton csomópont létesítése a szabályozási tervben foglaltak szerint

2. ütem: (világoskék színnel jelölve)

VIII. kerület, Salgótarjáni utca (Izraelita temető bejárat – meglévő MTK sporttelep között)

MTK sporttelep és Hungária krt. (Új Hidegkuti Nándor Stadion) akadálymentes gyalogos (és kerékpárforgalmi) kapcsolata



*Jelenlegi utcakép és átnézeti helyszínrajz a Salgótarjáni út bővítéséről*

Sajnos a Salgótarjáni út zsákutca jellege nem szüntethető meg, mivel a gépjármű forgalmat a sínek felett a közeljövőben nem lehetséges átvezetni. Cél azonban, hogy a 38821/4 helyrajzi számú edzőpálya megközelíthetősége (amely a Salgótarjáni út túloldalán helyezkedik el) a jövőben biztosított legyen. A Salgótarjáni út jövődi kiszélesítése után a jelenlegi csökkentett használhatósági paraméterek megváltoznak: a jelenlegi egy forgalmi sáv helyett 2x1 forgalmi sáv, zöld elválasztó sáv, parkolósáv, kerékpárút és gyalogos járda létesül. A villamos vágányok elrendezése változatlan marad, a sínek a Salgótarjáni út északi oldalán húzódnak.

### **3.4 Közműellátottság**

A közművek jelenlegi helyzete elégtelen a terület ellátása szempontjából: a korábban üzemelő víz és szennyvíz hálózat is leválasztásra, kiiktatásra került. A fűtési rendszerek elavultak, hagyományos fosszilis energiahordozókkal üzemeltek, amíg az épületek használatban voltak. A meglévő csőrendszerek is olyan elavultak, hogy felújításuk gazdaságosan nem jöhet szóba. Az ingatlanon belül gáz nem áll rendelkezésre és az elektromos hálózat is teljes átépítésre, a MÁV területekről történő leválasztásra szorul. Korszerű fűtési és melegvíz előállítási rendszer létesítése érdekében vizsgálandó, hogy a terület alatt hőforrás, melegvíz milyen mértékben áll rendelkezésre. A napelemes és napkollektoros rendszerek megtérülése általában hosszú, viszont, ha nagyon messziről kell ezeket a közműveket ideig vezetni, még mindig gazdaságosabb lehet, mint a hagyományos közmű rendszerek alkalmazása.

#### **Vízellátás**

Az elosztóhálózat a vizsgált tömböt határoló utcákban a Fiumei úton DN 100-as, a Kőbányai úton DN 200-as, a Salgótarjáni úton DN 150-es és a Hungária körúti DN 200-as öntöttvas anyagú vezeték. Az öntöttvas vízvezetékek anyaguk szempontjából nem tartoznak a főváros korszerű vízvezetékei közé, régi építésűek, rajtuk a nagy terhelésű utcákban gyakoriak a meghibásodások. A tervezési területet körülvevő vízvezetékeken a jelenlegi ellátáshoz szükséges tűzvíz csapok elhelyezésre kerültek, de a fejlesztés során azok teljesítménye és nyomásviszonyai vizsgálandók.

#### **Szennyvíz elvezetés**

A tervezési terület szenny- és csapadékvizeinek az elvezetésére egyesített rendszerű csatornahálózat áll rendelkezésre, amely a főváros csatornahálózati rendszerének része. A csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Az egyesített rendszerű csatornahálózat az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a csepeli Központi Szennyvíztisztító telepre szállítja, ahol azok megtisztításra kerülnek, a tisztított szennyvizek befogadója Duna. A területen a Kőbányai úton halad a pesti csatornahálózat egyik fő gerinccsatornája, a Ø 2,10 m átmérőjű betoncsatorna. Ez a fő gyűjtő a Kőbányai út, Baross utca, Illés utca, Telepy utca, Haller utca, majd Soroksári út nyomvonalon épült meg, az Illés utcában a mérete 300/300 cm. A területet határoló Fiumei úton 63/95-ös beton, a Kőbányai úton kisebb méretű rövidebb ágcsatornák üzemelnek, a Könyves Kálmán körúton Ø 30-as és Ø 40-es átmérőjű betoncsatornák épültek, ezek befogadói a nagy átmérőjű gerinccsatornák.

#### **Gázellátás**

A tervezési terület földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A térség ellátásának bázisa a nagy-középnomású gerinchálózat, amelynek táppontja a Salgótarjáni utca és a X. kerületi Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázátadó állomás, ahonnan induló nagy-középnomású és a középnomású hálózatok táplálják be a körzet kisnyomású és középnomású hálózatát. A középnomású hálózat DN 700-as vezetéke a Salgótarjáni út északi oldalán épült ki és halad tovább a Fiumei út nyomvonalán, míg a nagy-középnomású vezeték a Salgótarjáni út, Könyves Károly körút, Elnök utca, Diószeghy Sámuel utca, Dobozi út nyomvonalon épült ki és a halad tovább a Fiumei úton, ismét elérve a jelenlegi tervezési területet. A vezeték többek között az Orczy téren és a Dobozi utcában üzemelő körzeti gáznyomáscsökkentő állomásokat táplálja be.

### **Elektromos ellátás**

Az átadásra kerülő területen található 0,4 és 10 kV-os hálózatot és a hozzá tartozó trafóállomásokat legkésőbb 2018. május 31-ig le kell választani a MÁV hálózatról. A városi hálózatra történő átkötés után a berendezések elbontását az új tulajdonos saját költségén végzi. Az átadásra kerülő összes területet (MTK Salgótarjáni úti edzőpálya, Kőbányai út 20 sz. alatti lakóépületek stb.) elektromos energiaellátás szempontjából át kell kötni a városi elektromos hálózatra. Az átkötésre vonatkozó igénybejelentést az elektromos szolgáltató felé legkésőbb 2017. december 31-ig az Átvevőnek meg kell tennie, amit az igénybejelentés másolati példányának a MÁV Zrt. részére történő megküldésével igazolja. A városi elektromos hálózatra való csatlakozásig az Átvevő köteles a MÁV Zrt.-vel ideiglenes elektromos energia továbbszolgáltatási szerződést kötni, ill. a hálózat esetleges üzemeltetéséről megállapodni. Ezen megállapodások megkötéséig az energia fogyasztás számlázása a meglévő, megszokott módon történik. A felek a hálózat zavartalan működésének érdekében együttműködnek.

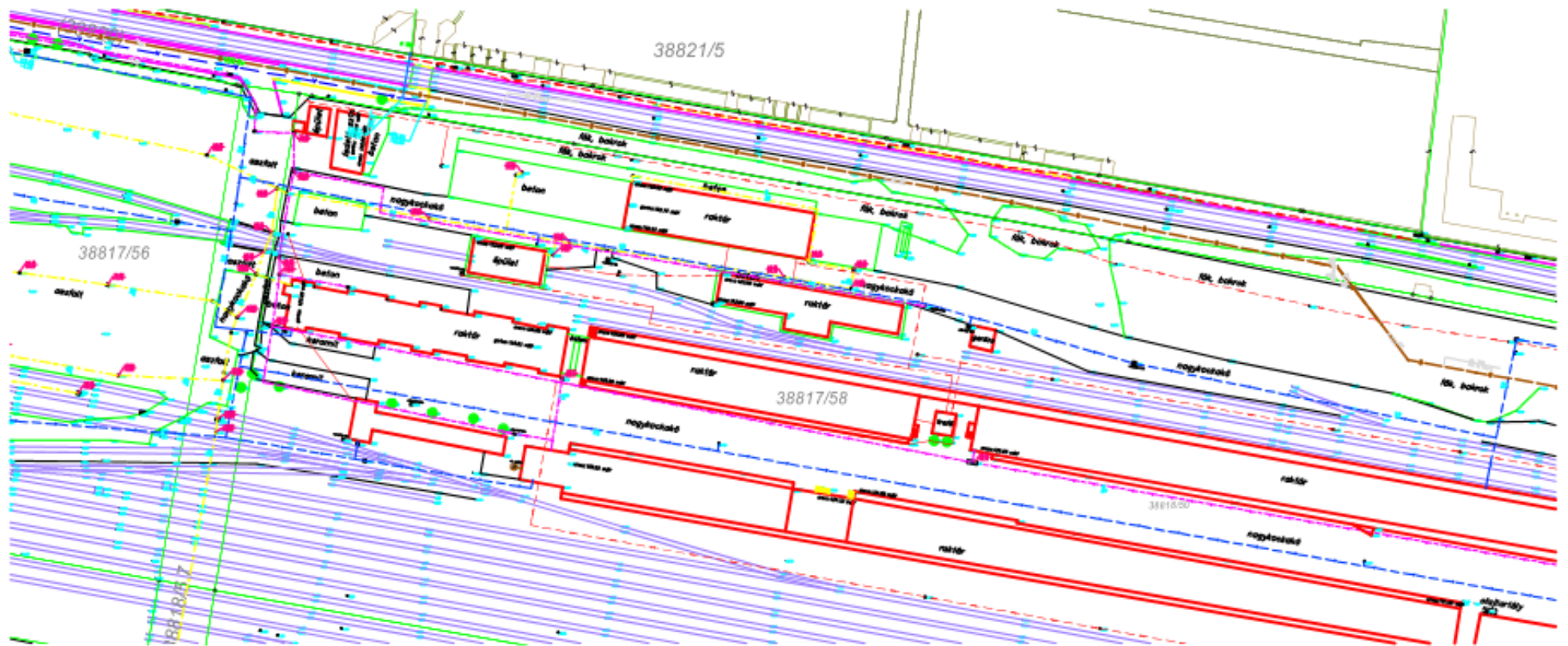
A területen a X-es kapuhoz közel álló volt, un. ETALON mérlegház tetején egy db KES-7 típusú lakossági riasztó sziréna van telepítve. A sziréna és a kezelőszekrény önkormányzati tulajdonban van. Lebontani, áthelyezni csak a szükséges engedélyek birtokában lehet. A változást be kell jelenteni.

### **Vezetékes hírközlés**

Budapest, benne a VIII. kerület, s így a Józsefváros vezetékes távközlési ellátását jelenleg a T-COM Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó Budapest Dob utca, Horváth Mihály tér, Orczy tér alközpontok a vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A tervezési terület és térségének vezetékes távközlési szolgáltatója a Magyar Telekom Nyrt. Képzett hálózata részben földkábelként, részben alépítménybe fektetve a vizsgált fejlesztési területet határoló utcák járdáiban halad, biztosítva a jelentkező igények kielégítését. Vezetékes hírközlési hálózati elemként meg kell még említeni a Fiumei út, Kőbányai út nyomvonalán üzemelő, a járdában haladó BKV kábelt.

### **Vezeték nélküli hírközlés**

A fejlesztési területen belül közcélú vezeték nélküli szolgáltatást nyújtó berendezés nem üzemel. A vezeték nélküli szolgáltatók a szomszédos területeken üzemelő létesítményeik segítségével teljes lefedettséggel biztosítják a területen a megfelelő vezeték nélküli vételi lehetőséget.



A fejlesztési terület területen belüli közművek egyesített közmű térképe, munkaközi változat  
Forrás, Földmérő Kft. 2017. december hó

### 3.5 Régészeti, örökségvédelmi jellemzők

A régészeti kataszterek a területen örökségvédelmi emlék, műemlék épület vagy régészeti lelet jelenlétét nem jelzik.

A területen az alábbi örökségvédelmi adottságokat kell figyelembe venni:

- a fejlesztési területtel szomszédos temetőkertek (Fiumei úti sírkert, hrsz.: 38821/2 és Salgótarjáni úti izraelita temető, hrsz.: 38821/5) műemléki védelem alatt állnak.
- a közvetlen fejlesztési területen országos vagy helyi védelem alatt álló épület nem található,
- Az 53/2011. (VIII. 25.) NEFMI rendelettel műemléki védelem alá helyezett Józsefvárosi pályaudvar felvételi épületének és az 1892-ben épült, egykori lőfegyver-próbaállomás épületének a településszerkezetben, a település életében, az épített környezetben betöltött eszmei, használati és esztétikai jelentőségének jövőbeni alakulását alapvetően a tervezett új, múzeumi funkció – „Holokauszt Gyermekekáldozatainak Emlékhelye – Európai Oktatási Központ” –, valamint az új funkcióhoz kapcsolódó, már megépült fejlesztések határozzák meg. Az új funkció – a megnyitás után - igazodni fog az épületek adottságaihoz és építészeti értékeihez.
- a területen a jelenlegi ismeretek szerint nem várható régészeti objektum vagy lelet előkerülése.

A vizsgálat alá vont területen egyedi régészeti védelem alatt álló (jogsabályi határozattal védetté nyilvánított terület) nem található. A vizsgálat alá vont területen a Lechner Lajos Tudásközpont által vezetett központi hatósági nyilvántartás alapján régészeti lelőhely nem található.

Megállapítható, hogy a fentiekben leírtak alapján a 2001. évi LXIV. törvényben meghatározott három régészeti kategória egyetlen feltételét sem teljesíti a vizsgált terület:

- nem védetté nyilvánított terület;
- a terület jelen ismereteink szerint nem régészeti lelőhely;
- földrajzi-topográfiai elhelyezkedése alapján régészeti érdekű területnek sem minősül.

A földmunkák elvégzése során a hatóságok részéről valószínűleg örökségvédelmi hatástanulmány meglétét, illetve állandó régészeti szakfelügyeletet fognak megkövetelni. E célból a Budapesti Történeti Múzeummal szakhatósági egyeztetés összehívása javasolható.

A területen földrajzi-topográfiai elhelyezkedése okán, valamint az eddigi történeti adatok alapján jelen ismereteink szerint nem várható régészeti objektum vagy lelet előkerülése, így a kerületi szabályozási tervben régészeti szempontból nem szükséges örökségvédelmi előírás beiktatása.



### **3.6 Zöldterület, természetvédelmi jellemzők**

#### **Általános leírás**

A tervezési terület jelenleg alig beépített, mégis jelentős a burkolt felületek aránya a felhagyott vasúti pályaterületek, rakodóterületek miatt. A terület nagyon jelentősen alulhasznosított. A több éves magára hagyatottság miatt a természet egyre jelentősebben hódítja vissza magának a használatlan területeket, de ez az évekig vasúti forgalmat bonyolító vágányok és a nagy teherbírású betonozott és aszfaltozott felületeken igen időigényes.

A vizsgált területen értékes faállomány nem áll rendelkezésre. A X. jelű portaépülettel szemben álló 4 darab nagy törzsátmérőjű platánfa az új beépítés függvényében lehetőség szerint megtartandó. A területen ezenkívül csak jelentéktelen és értéktelen akácfa és nyárfák jelenléte jellemző, amelyek megfelelő fapótlás mellett, hatósági felügyelet és bejelentés mellett eltávolíthatók.

#### **Tájhasználat**

A területen belül több tájhasználati konfliktus azonosítható. A legjelentősebb, maga a pályaudvar elhagyatottságából adódó probléma, hogy nincs használója, gazdája a területnek. A gazdátlanság következménye, hogy a területen jelentős az illegális hulladéklerakás. Az elhagyatottabb vasúti épületek folyamatosan pusztulnak. Ez különösen a terület Salgótarjáni út menti részét érinti hatványozottan.

#### **Talajvíz szennyezettség**

A terület talajvízérzékenységi besorolása „érzékeny”, ennek megfelelően a Pest megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya 7 darab monitoring kút létesítését írta elő, az egykor pályaudvar ingatlan keleti végében. Ezek a monitoring kutak azonban a 95 Apszis Bt. értékelése szerint a vizsgált sportterületet nem érintik, azok a területen kívül helyezkednek el.

#### **Talaj szennyezettség**

A talajszennyezés a területen belül jellemzően a vasúti közlekedésből származó terhelés. Mára szinte kizárólagos a villamos vontatás, de régi, jelentős pályaudvarról van szó, így a gőz és a dízel vontatás szennyezésének maradékaira számítani kell. A vasúttársaság által a Keleti és a Józsefvárosi pályaudvarokra készített környezeti feltárás során a Józsefvárosi pályaudvar területén nem azonosítottak jelentősebb pontszerű szennyezést. A területen szennyezőanyagokként jobbra nehézfémek, olajszármazékok, oldószerek, savak, lúgok változó mennyiségével lehet számolni.

#### **Zajterhelés**

A Salgótarjáni út mentén a nappali zajterhelés 65 dB körüli, ami közel 5 dB-es zajhatárérték túllépést jelent. Az éjszakai zajterhelés valamivel 55 dB-t meghaladó, ami éjjel 5 dB-t meghaladó mértékű zajhatárérték túllépést eredményez. Üzemi zajjal rendelkező állandó létesítmény a területen nem található, ezért az üzemi zajterhelés mind nappal, mind éjszaka elhanyagolható. A repülési műveletek a terület felett már nagyobb magasságban zajlanak, így a repülési zajterhelés a nemzetközi forgalom figyelembe vétele esetében sem haladja meg nappal a 45 dB értéket.

### **Szeizmikus rengések**

Magyarországon földrengés aktivitás mérsékeltnak mondható, ennek ellenére erősebb földrengések kis számban ugyan, de előfordulhatnak. A 19. század közepétől mostanáig terjedő időszak földmozgásainak gyakorisága alapján az ország területén kb. évente négy-öt 2,5–3,0 magnitúdójú rengés várható. Jelentősebb károkat okozó földrengésre 15-20 évenként, míg erős, nagyobb károkat okozó (5,5–6,0 magnitúdójú) földrengésre 40-50 évenként lehet számítani.

Az MSZ EN 1998-1 (EUROCODE 8) szerint a műtárgy környezetének területe a szeizmikus zónatérkép alapján a **4. zónába** tartozik. Ennek megfelelően az 50 év alatt 10% meghaladási valószínűséggel (475 évente egyszer) az alapkőzeten földrengésből származó horizontális gyorsulás  $a_{gR} = 0,14g$ .

### **Talajvizsgálati jelentés**

A volt Józsefvárosi pályaudvar vizsgált területére az előzetes Talajvizsgálati jelentést a T.A.U.P.E. Kft. (1105 Budapest Kápolna utca 1/b.) készítette 2017 év novemberében. A talajfúrásokat a területen Szél Lajos magánvállalkozó készítette. a talajminták kiértékelését a BME Akkreditált talajmechanikai Laboratóriuma végezte el. Az előzetes talajvizsgálati jelentés a Tervezési program mellékletét képezi.

A dokumentált adatok alapján a vizsgált ingatlan talajának rétegződése a következő:

A rendezett felszín általában 0,3–0,5 méter feltöltés borítja, ami általában homokos, kötörmelékes;

A felszín alatti 2,6–4,2 m-es mélységig fakó sárga, közepesen tömör, finomhomokot találunk, 77-89% homoktartalommal;

A fenti réteg alatt 6,2–8,6 m vastag, közepesen tömör, szürke, szürkésbarna, kavicsos homok, homokos kavicsréteg húzódik;

A mélyebb fúrások a felszín alatti 7,4–12,8 m-es mélységtől jelentkező, szürke, agyagos fekvő réteget mutatnak

### **Talajvíz jellemzők**

A vizsgált területen a nyugalmi talajvízszint értékek az 5 darab fúrásszelvényben 3,8 – 5,0 m mélységben jelentek meg. A maximális talajvízszint magassága az ingatlan DNY-i oldalán +112,5 m, az ÉK-i oldalon +112,8 m Bf. A mértékadó talajvízszint ennek megfelelően a +113,2 – 113,4 m Bf.-en helyezkednek el, de a mértékadó talajvízszint a kivitelezés megkezdése előtt további fúrásokkal pontosítandó.

A talajvíz a talajvizsgálati jelentés alapján nem agresszív. A múltban a vizsgált területtől keletre üzemanyag-töltő állomás helyezkedett el, emiatt a környezetvédelmi hatóság itt monitoring kutak kialakítását rendelte el, amelyek azonban a tervezett sportlétesítmények határvonalán kívül helyezkednek el.

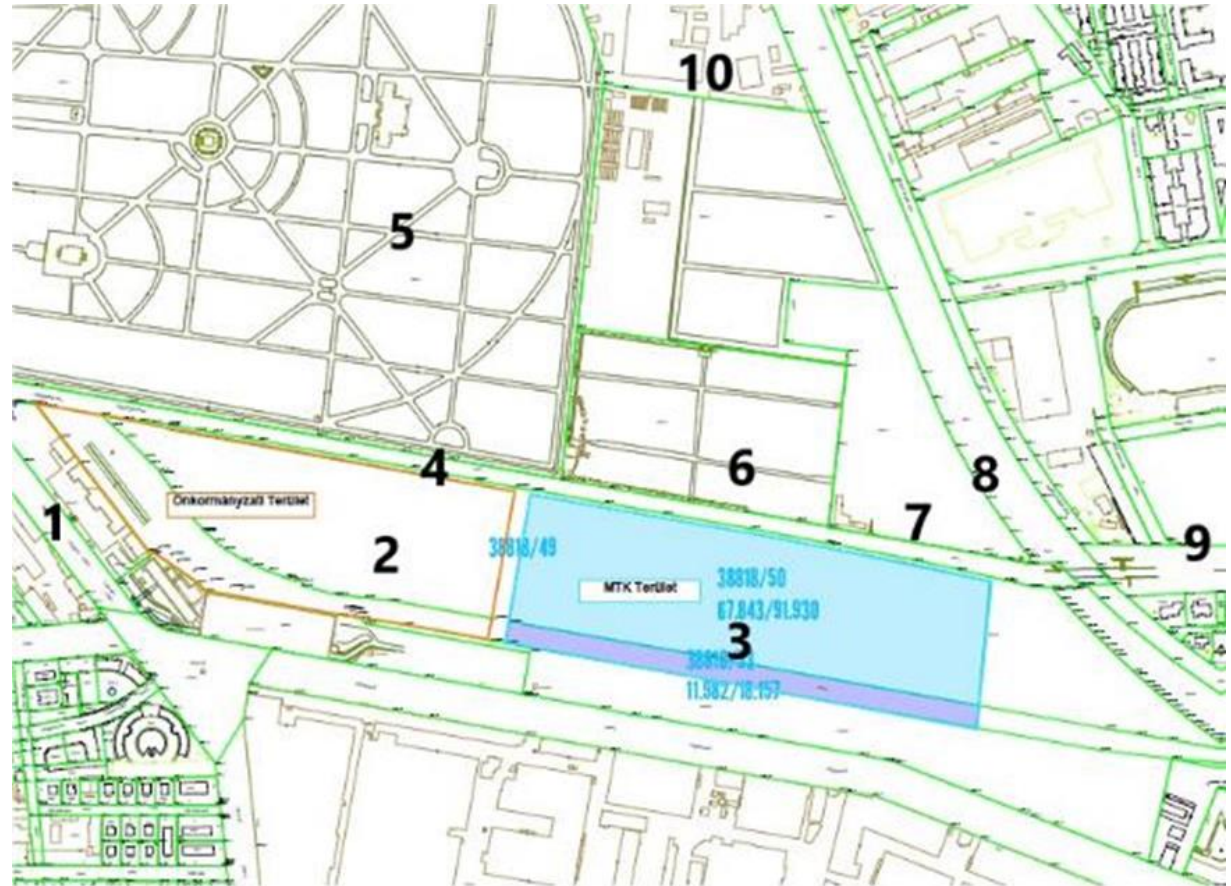


### 3.7 Jelenlegi beépítés jellemzői

#### Környező terület egységek

A volt Józsefvárosi pályaudvar területének javasolt megosztása

1. Sorsok Háza Múzeum
2. MKSZ-Önkormányzati Sport és rekreációs terület
3. MTK Józsefvárosi Sportpálya Udvar
4. Salgótarjáni út
5. Kerepesi úti temető és Nemzeti Pantheon
6. Izraelita temető
7. MTK Salgótarjáni úti edzőpálya
8. MÁV vasúti sínek a Keleti pályaudvar felé
9. Új Hidegkúti Nándor Stadion
10. Új Kerepesi úti Sportpark, a 2019 évi Maccabi rendezvények központja





*A Sorsok Háza (az egykori Józsefvárosi pályaudvar) jelenleg átépített, de még nem megnyitott múzeum épülete a Fiumei út mentén*



### 3.8 A meglévő épületek, építmények állapotfelmérése, megtarthatóságra vonatkozó megállapítások

A vizsgált egykori pályaudvari területen a nagyobb alapterületű épületek még az egykori Északi pályaudvar fejlesztése során alakultak ki, vagyis életkoruk megközelíti a 150 évet. Az 1900-as évek elején már valószínűleg az épületek döntő többsége a jelenlegi helyén állt, azonban legtöbbjüket a II. világháború végi bombatámadások után részben vagy egészen újjá kellett építeni (a házak több mint 60%-a elpusztult).



A jelenlegi beépítést a Salgótarjáni út felől, a X. jelű kapun bejutva, a portaépület (19) és a két hídmérleg (48) (49) mellett elhaladva érhetjük el. A bejárat közelében elhelyezkedő hármastagolású, földszintes magastetős irodaépület (18) a helyszínrajzok tanúsága szerint a terület egyik legkorábban emelt épülete. Az egykori vasúti kirakodó sínek két oldalán elhelyezkedő raktár (20) (21) (22) (23) (24) és a 2 darab transzformátor épületek (25) (26) jellegük szerint a II. világháború után, az 50-es és 60-as években épülhettek.

A sportcélú felhasználás érdekében ezen épületek feltétlenül elbontandók, de a környezetvédelmi előírások fokozott betartása mellett.

Szám	Épület/építmény megnevezése	Építési mód	Emeletek száma	Épületek hasznos területe	Hrsz	Környezetvédelmi észrevétel	Megjegyzés
18	IRODAÉPÜLET	hagyományos	fszt.	907	38818/42	Palatetős épület, vélhetően azbeszt tartalmú hullámpala	Bontandó
19	X. KAPUSÓRHÁZ	hagyományos	fszt.	6	38818/42		Bontandó
20	VII. RAKTÁR	hagyományos	fszt.+1	1 199	38818/42		Bontandó
21	I. RAKTÁR	hagyományos	fszt.+1	2 976	38818/42		Bontandó
22	I. RAKTÁR	hagyományos	fszt.	43	38818/42		Bontandó
23	III. RAKTÁR	hagyományos	fszt.	2 098	38818/42	Palatetős épület, vélhetően azbeszt tartalmú hullámpala	Bontandó
24	III. RAKTÁR	hagyományos	fszt.	1 162	38818/42		Bontandó
25	TRAFÓ	hagyományos	fszt.	29	38818/42	Esetleges PCB tartalmú olaj jelenléte	Bontandó
26	TRAFÓ	hagyományos	fszt.	57	38818/42	Esetleges PCB tartalmú olaj jelenléte, de területen kívül	Bontandó
27	IRODA ÉPÜLET	hagyományos	fszt.+1	260	38818/42		Bontandó
28	IRODA+RAKTÁR ÉPÜLET	hagyományos	fszt.	105	38818/42		Bontandó
31	KSZR ÉPÜLET	hagyományos	fszt.+1	1 041	38818/42		Bontandó
32	IRODAÉPÜLET	hagyományos	fszt.	147	38818/42		Bontandó
35	II. RAKTÁR	hagyományos	fszt.	954	38818/42		Bontandó
36	KSZR ÉP.MU	hagyományos	fszt.	560	38818/42		Bontandó
48	HIDMÉRLEGHÁZ	hagyományos	fszt.	13	38818/42		Bontandó
49	MÉRLEGHÁZ	hagyományos	fszt.	193	38818/42		Bontandó



A volt Józsefvárosi pályaudvar területén jelenleg található épületek állaga és funkcionális elhasználódottsága nem teszi lehetővé, hogy azok akár egy részét is érdemes legyen felújítani, a későbbi hasznosításhoz felhasználni. A jelentős funkcionális változások, vagyis a sport és zöldterületi funkció megjelenése szintén azt támasztja alá, hogy a területen elhelyezkedő valamennyi vasúti, kiszolgáló és raktár épületet teljes egészében elbontásra kerüljön és a területen az új funkcióhoz illeszkedő épületek épüljenek.

A Salgótarjáni út ingatlan felőli hosszoldalának szélesítése miatt a Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt telkének egy részét az út szélesítéséhez és kerékpárút kialakításához ki kell szabályozni és át kell adni: itt sem maradhatnak meg épületek. A bontás és tereprendezés, valamint a sportpályák kialakítása meg is előzheti az új sport- és rekreációs épületek felépítését, attól elválasztva korábban is létrehozható.



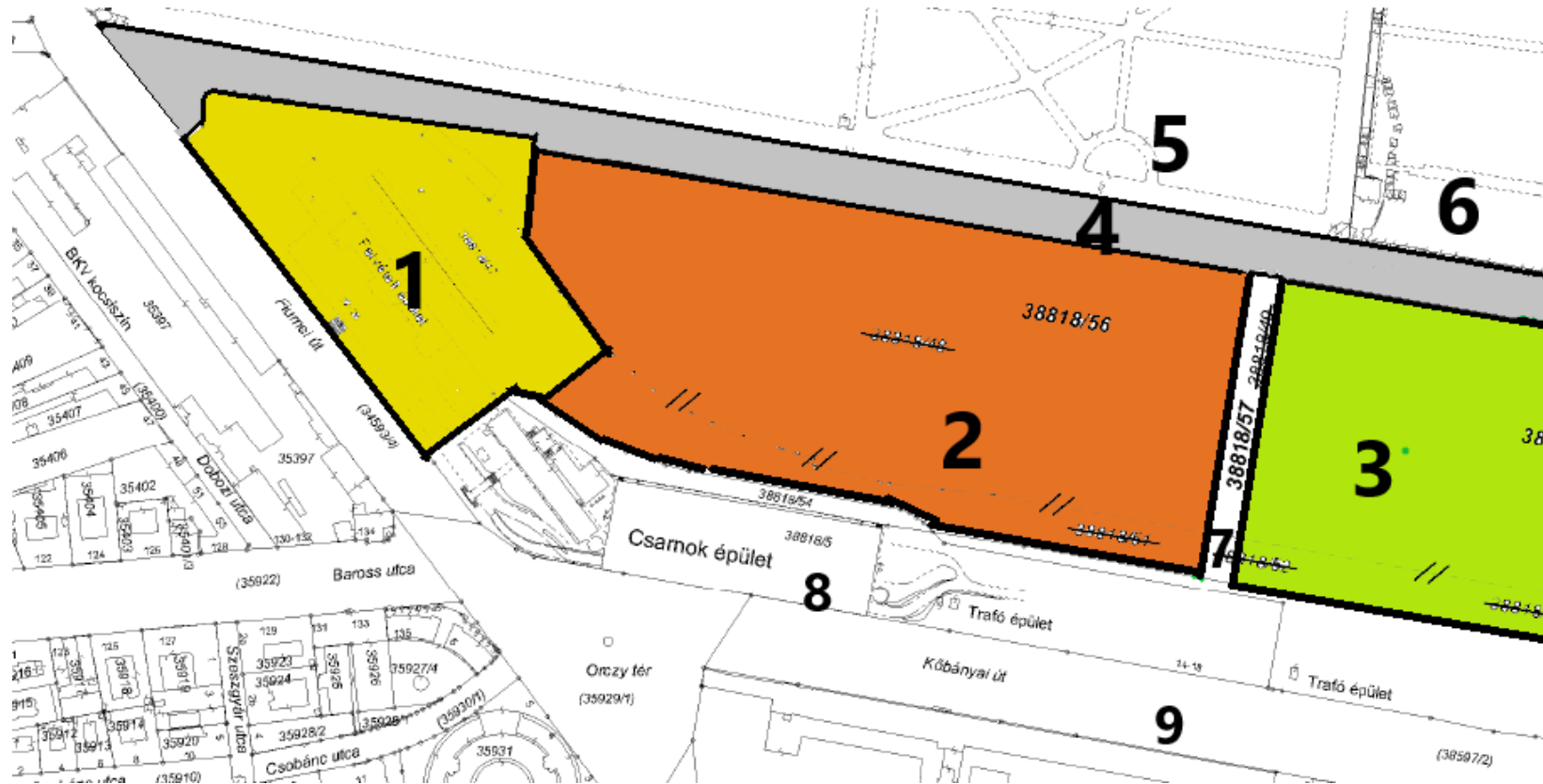
*Fotók az ingatlanok jelenlegi állapotáról – valamennyi épület elbontása javasolható*

### 3.9 A szomszédos telkeken folyó, illetve tervezett fejlesztések hatásai

A volt Józsefvárosi pályaudvar egykori ingatlanán a közelmúltban az alábbi fejlesztések valósultak meg, illetve a következő fejlesztések állnak előkészítés alatt:

1. A 2013-2015 között megépített **Sorsok Háza Múzeum és Rendezvényközpont épületegyüttesnek** a belsőépítészeti és kiállítási koncepció elfogadása és kialakítása után az épület nagyközönség felé való megnyitása és ezáltal a környéken a látogató forgalom jelentős élénkülése várható. A múzeum és rendezvényépület leválasztása után az ingatlan a 38818/47 hrsz.-on külön objektumként jelenik meg.
2. A terület egy részén a kerületi önkormányzat egy sportközpontot és rendezvény parkot kíván létrehozni. Az alapkoncepció szerint sportolási és kulturális lehetőséget biztosítana a látogatók számára. A tervezett fejlesztés első ütemeként, az ingatlan Sorsok Háza felőli oldalán **kézilabda** csarnok létesül. A tervek szerint a 38818/56 hrsz. ingatlanon, 5,41 hektáron létesülő munkacsarnok fogadja majd be a Magyar Kézilabda Szövetség központi irodáit is, valamint kiállítások és rendezvények számára is helyszínt biztosít majd. A tervezett létesítmény, amely elrendezésében a mai SYMA rendezvénycsarnok nagycsarnokához hasonlítható majd, mintegy 1000-2000 fős befogadóképességgel rendelkezik majd, a hozzá kapcsolódó parkolókkal és közösségi terekkel.
3. A 38818/57 helyrajzi számon a jelen Tervezési Programban ismertetett program valósul meg a **Maccabi Európa Játékok** labdarúgó és gyeplabda mérkőzéseinek számára, mely utóhasznosításban az MTK **Labdarúgó Akadémiája** lesz.
4. A terület északi lehatárolását képező, jelenleg igen elhanyagolt állapotú **Salgótarjáni út** kiszélesítésével és azon gyalogos járda, zóldsáv, valamint kerékpárút létesítésével próbál megfelelni azoknak az elvárásoknak, amelyek a jelenlegi barnamezős terület fellendülése, kiépítése után jelentkeznek.
5. A Kerepesi úti **Nemzeti Sírkert és Nemzeti Pantheon** területén jelenleg már újabb temetések nem várhatók, azonban a meglévő nagyértékű kegyeleti sírhelyek felújítása, igényes zöldfelületek létesítése tervezett.
6. Hasonlóképpen az elkövetkező években megújul és remélhetőleg ismét látogathatóvá válik a Salgótarjáni út felőli díszes bejárattal rendelkező **Izraelita Temető** is, amelynek állagmegóvási és újjáépítési munkálatai már megkezdődtek.
7. A sportcélú területeket elválasztó új, 38818/57 hrsz. **bekötő magánút** egyrészt lehetőséget biztosít a sportlétesítmények feltárására és megközelítésére, másrészt kapcsolatot biztosít a Magyar Posta ingatlanja számára az épület hátsó megközelítésére, a forgalmas Kőbányai út érintése nélkül.
8. A **Magyar Posta logisztikai épülete** az 1980-as években épült, funkcionálisan megfelelő állagú, azonban a terület felértékelődése és revitalizációja esetén homlokzatának megújítása szükséges.
9. A **Kőbányai út** rendkívül leromlott állagú határoló épületei a Kőbányai piac kitelepülése után szintén fejlődésnek indulhatnak, a Kőbányai út pedig ismét közvetlen kapcsolatot biztosíthat a Belváros és a csatlakozó VIII. és X. kerület lakóövezeti felé.





A Sorsok Háza Múzeum, illetve a MKSZ telkének leválasztása a korábbi pályaudvari területekről

1. Sorsok Háza Múzeum (a fotón balra és középen)
2. Önkormányzati Sport és rekreációs terület a kézilabda csarnokkal
3. Józsefvárosi Sportpálya Udvar
4. Salgótarjáni út
5. Kerepesi úti temető és Nemzeti Pantheon
6. Izraelita temető
7. Tervezett magánút
8. Magyar Posta logisztikai Központ (a fotón jobbra)
9. Kőbányai út

## 4 SZENNYEZETTSÉGET FELTÁRÓ VIZSGÁLATOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A volt Józsefvárosi pályaudvar vizsgált területére a Környezetvédelmi Vizsgálatot az 95 Apszis Bt. végezte el, a Belemnites Kft. bevonásával. 2017 szeptemberében adta a megbízást az MTK a valamikori Józsefvárosi pályaudvar középső telekrészének környezetvédelmi átvilágítására. A vizsgálat a célterület környezetvédelmi státuszának feltárását, illetve az esetleges tartós környezeti károk azonosítását célozta, a jövőbeni sportlétesítményi fejlesztési tervek szem előtt tartásával.

A munka során a cég talaj és talajvíz mintákat vett a területen akkreditált módon, a területleíró talajmechanikai vizsgálatokkal és fúrásokkal párhuzamosan. A helyszíni szemle és a mintavételek 2017 októberében történtek meg. A környezetvédelmi állapotfelvétel során a 95 Apszis Bt. szakcég a jelen állapotra a következő írásbeli megállapításokat tette:

- **Légszennyezés:** „A telekrész használaton kívül áll, légszennyező forrás nincs a területen”.
- **Vizellátás/Szennyvíz elvezetés:** „A telephely nem rendelkezik élő rákötéssel a városi ivóvíz és szennyvíz hálózatra. A csapadékvizek a burkolatlan területeken elszikkadnak.”
- **Szennyvízelvezetés:** „Az ingatlan a szennyvízelvezetési rendszerről leválasztott, nincs üzemben”.
- **Csapadékvíz elvezetés:** „A csapadékvizek a burkolatlan területeken szikkadnak el”.
- **Hulladékkezelés:** „Hulladék ártalmatlanítás nem folyt a területen. A területen többfelé, elszórtan építési törmelék halmok találhatóak, köztük vélhetően azbeszt tartalmú palaanyagok is”.
- **Légszennyezettség:** „A telekrész használaton kívül áll, légszennyező forrás nincs a területen”.
- **Zajvédelem:** „A telekrész használaton kívül áll, légszennyező forrás nincs a területen”.
- **Ózonkárosító anyagok:** „Ózonkárosító anyagok használata vagy raktározása vélhetően nem történt a területen, klímaberendezés nem működik és nincs telepítve”.
- **Azbeszt jelenléte:** „A helyszíni szemlén kb. 3.000 m<sup>2</sup>-nyi potenciálisan azbeszt tartalmú hullámpalát figyeltek meg a 18. és a 23. jelű épületeken. Ezek eltávolítását és szakszerű ártalmatlanítását a bontás során külön feladatként kell elvégezni”.
- **Radioaktív anyagok:** „Radioaktív anyagok nincsenek a területen”.
- **PCB anyagok:** „A vizsgált telekrészen egy darab, a keleti szomszédságban pedig egy másik trafó található (25. és 26. jelű épületekben), melyek jelenleg is használatban vannak a MÁV ZRt. részéről. A trafók olajának PCB tartalmáról MÁV Zrt. nem tudott nyilatkozni, ezek vizsgálata feltétlenül szükséges.
- **Engedélyek:** „A telekrész nem esik környezetvédelmi engedélyes eljárás vagy jogszabály hatálya alá”.

Összességében megállapítható, hogy a 95 Apszis Bt. által rögzített megállapítások csupán korábbi vizsgálatok és jelenlegi szemrevételezések összefoglalásaként értelmezhetők, a tényleges tervezés és kivitelezés során sokkal részletesebb vizsgálatok, környezetvédelmi elemzések elvégzése lesz szükséges.



## 5 A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, ELHELYEZENDŐ FUNKCIÓMIX

### 5.1 A 2019. évi Maccabi Játékok (EMG2019) megrendezéséhez szükséges funkciók

Az EMG2019 központi helyszínéül a megvalósulás alatt álló, a SAGRA Építész Iroda által tervezett Kerepesi úti Sportpark szolgál majd. Ennek megfelelően, miközben a helyszín létesítményei minél teljesebb körben szolgálják a sport és kulturális rendezvények gördülékeny lebonyolítását, egyes versenyszámok (pl. úszás) a külső helyszínen, meglévő más sportlétesítményekben zajlanak majd le.

Az EMG2019 résztvevői az európai országok mellett részben Izraelből, részben a tengerentúlról érkeznek. A résztvevők várható létszáma 2500-3000 fő. A résztvevők 45-50%-a a junior (általában 18 év alatti) csoportba tartozik. A rendezvénysorozat nézőközönségét - a döntőkön kívül - nagyrészt maga a sportközösség adja. Az EMG2019 (Esemény) két helyszínen (ún. *hub*) épül: a központi helyszín a Kerepesi úti Sportpark és az Új Hidegkuti Nándor Stadion együttese, a kiegészítő helyszín a vizes versenyszámok lebonyolítására szolgáló Duna Aréna, a maratoni futásé pedig a városi környezet. Az Esemény idején a központi helyszín ad helyet több kapcsolódó kulturális eseménynek is.

A **labdarúgó és gyep labda** mérkőzéseket a jelen Tervezési Program szerint létesítendő **Józsefvárosi Sportpálya Udvar** 6 labdarúgó pályáján rendezik majd meg.

A központi helyszínen, a **Kerepesi úti Sportparkban** biztosítható az az ünnepi tér, ahol a díjátadókra is sor kerül. Az ünnepi tér egyúttal az Esemény legfontosabb találkozóhelye, pihenőtere, melyet alkalmi dekoráció, esetleg vízarchitektúra tehet otthonossá. A sportolók, csapatvezetők, bírók, kísérők elhelyezését a berlini játékokhoz hasonlóan a helyszínen létesülő szálláshelyek mellett egy vagy több nagy befogadóképességű szálloda kibérlésével, integrált elhelyezéssel oldják meg. Ezért, illetve a rendezvény egységes lebonyolítása okán a Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztésnek közvetlen átjárással kell rendelkeznie a Salgótarjáni úti edzőpályával, illetve gépjárművel történő elérhetőséggel kell rendelkeznie a Kerepesi úti Sportpark felé.



A résztvevők étkezését a Kerepesi úti Sportparkban ideiglenes étkezősátor biztosítja (akár 1500 fő egyidejű befogadására kell kialakítani, melegítőkonyhával, kóser étel kiszolgálással (az étel megfelelő ideszállításáról is gondoskodni kell). A sportolók egészségügyi ellátását az egyes helyszínek orvosi ellátásra kialakított helyiségei biztosítják, emellett ideiglenes elsősegély sátrak kihelyezésére is sor kerül.

Az Esemény idején fokozott biztonsági intézkedések lépnek érvénybe, a rendezvény-helyszínekre szigorú beléptetési feltételek alapján, ideiglenesen telepített beléptető kapukon át lehet bejutni. A rendezvény idején regisztrációs és akkreditációs központ is működik a helyszínen. A Salgótarjáni út Fiumei út és a vasúti sínek közötti mintegy 900 méteres szakaszát várhatóan teljesen lezárják a versenyek idejére, ott csak az engedéllyel rendelkezők tartózkodhatnak.

**MACCABI JÁTÉKOK TERVEZETT ÜTEMTERVE 2018. JÚLIUS 29 – AUGUSZTUS 6.**

Sport	Venue	30.07.2019 TUESDAY		31.07.2019 WEDNESDAY		01.08.2019 THURSDAY		02.08.2019 FRIDAY		04.08.2019 SUNDAY		05.08.2019 MONDAY		06.08.2019 TUESDAY	
		8:00-14:00	14:00-20:00	8:00-14:00	14:00-20:00	8:00-14:00	14:00-20:00	8:00-14:00	14:00-20:00	8:00-14:00	14:00-20:00	8:00-14:00	14:00-20:00	8:00-14:00	14:00-20:00
ARCHERY															
BADMINTON	Kerepesi A csarnok	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	-	-	-	-	-	-	-	-
BASKETBALL	Kerepesi A csarnok	DAY1	-	DAY2	-	DAY3	-	DAY4	-	DAY5	-	DAY6	-	-	-
3-ON-3 STREETBALL	Kerepesi A csarnok	-	DAY1	-	DAY2	-	DAY3	-	-	-	-	-	-	-	-
BEACHVOLLEYBALL	Kerepesi Beachvolley	-	-	-	-	-	-	-	-	DAY1	-	DAY2	-	DAY3	-
BRIDGE	HNS	-	-	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	DAY4	DAY4	-	-	-	-
CHESS	HNS	-	-	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	DAY4	DAY4	DAY5	DAY5	DAY6	DAY6
DRESSAGE	Tattersall	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2
FENCING	Dózsa Synagogue	-	-	-	-	-	-	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	-	-
FIELD HOCKEY	JVP	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	DAY4	DAY4	DAY5	-	DAY6	DAY6	-	-
FOOTBALL	JVP	DAY1	-	DAY2	-	DAY3	-	DAY4	-	DAY5	-	DAY6	-	-	-
FUTSAL	Kerepesi B csarnok	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	DAY4	-	DAY6	DAY6	DAY7			
GOLF	Máriavölgy	-	-	-	-	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	-	-	DAY3	DAY3	ALT DAY	ALT DAY
HALF-MARATHON															
ICE-HOCKEY															
JUDO	Kerepesi	-	DAY1	-	DAY2	-	DAY3	-	-	-	DAY4	-	-	-	-
KARATE	Kerepesi	-	DAY1	-	DAY2	-	DAY3	-	-	-	DAY4	-	-	-	-
ORIENTEERING															
RUGBY 7															
SHOOTING															
SQUASH	Kerepesi Squash	-	-	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	DAY4	DAY4	DAY5	DAY5	-	-
SWIMMING	Hajós Alfréd uszoda	-	-	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	-	-	-	-	-	-
TABLE TENNIS															
TENNIS	Feneketlen-tó	DAY1	DAY1	DAY2	DAY2	DAY3	DAY3	DAY4	DAY4	DAY5	DAY5	DAY6	DAY6	ALT DAY	ALT DAY
TEN PIN BOWLING															
TRACK&FIELD	Lantos														
TRIATHLON															
VOLLEYBALL	Kerepesi A csarnok	-	DAY1	-	DAY2	-	DAY3	DAY4	-	-	-	-	-	-	-
WATERPOLO	Hajós Alfréd uszoda	-	-	DAY1	-	DAY2	-	DAY3	-	DAY4	-	DAY5	-	DAY6	-

## 5.2 Az utóhasznosításhoz szükséges funkciók

A Maccabi Játékok után a Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt területén az MTK utánpótlás számára Labdarúgó Akadémiát alakítanak ki. Az Akadémián 4 serdülő és 3 utánpótlás évfolyam legjobb hallgatóit képzik.

Az Akadémia hatékony működéséhez a következő főbb alkotóelemek létesítése szükséges:

- labdarúgó pályák és kiegészítő területek, lelátók
- fedett sportterületek kiegészítő funkciókkal (öltözők, szertárak, kávézó, büfé, konyha, video elemzési és oktatóközpont, edzőterem, rehabilitációs terem, kardió, fitneszterem stb.)
- üzemeltetési területek (raktárak, gazdasági és üzemeltetési irodák stb.)
- szállásterület (időszakos tartózkodásra)
- bejárat, porta és parkolók (kiegészítő és közlekedési területek, gyalogos és gépjármű zónák stb.).

Az egyes területek egymástól szigorúan nem különülnek el, a használat függvényében többféle csoportosításuk és elhelyezésük is lehetséges.



A mintegy 7,5 hektáros teljes telekterületből a 6 darab teljes területű labdarúgó pálya több mint 5 hektár területet foglal el, előbbieken kívül kell elhelyezni a kisebb méretű kiegészítő és erőnléti pályákat, az épületeket, valamint a közlekedő és parkoló zónákat.

A Magyar Labdarúgó Szövetség (MLSZ) érvényes Infrastruktúra Szabályzata szerinti „F” kategória követelményeinek megfelelő, észak – déli tájolású úgynevezett centerpályához mintegy 400-500 férőhelyes, lehetőleg részben fedett kialakítású lelátó kell, hogy kapcsolódjon, ennek gyakorlatias megoldása lehet, hogy a fedett sportterületek elhelyezését szolgáló épület is észak-déli hossz tengellyel a centerpálya egyik hosszoldalán kapjon helyet. Ennél a megoldásnál közvetlen kijárat nyílhat nem csupán a pályára, de a lelátóra is, sőt, az így elhelyezett épület belsejéből a centerpályán folyó mérkőzések akár egy üvegfalon keresztül is jól nyomon követhetők.

A terület szűkösége miatt a centerpálya mellett valószínűleg csupán egy észak-déli tájolású labdarúgó pálya helyezhető el, ez lehetőleg a műfüves pálya legyen, mert rosszabb időjárási körülmények között ez helyettesítheti a centerpályát. A másik négy labdarúgó pálya valószínűleg inkább csak kelet-nyugati tájolással helyezhető el, de törekedni kell minél több pályánál az észak-déli tengely biztosítására. Ezeket a túlnyomó többségben természetes füves pályákat a téli időszakban keveset fogják használni, így alattuk fűtési rendszer kiépítése sem szükséges. Fűtés tehát csak a centerpályához és azon kívül a műfüvel borított pályákhoz szükséges.



*Vitesse Labdarúgó Akadémia Papendal: Központi fogadótér kijárással a hosszoldali fedett lelátóhoz és a játéktérre*

### 5.2.1. A megépítendő épület(ek) funkcionális igényei

#### Fedett sportterületek, öltözők és kiegészítő funkciók

- öltözők – vizesblokkok - szertárak – raktárak, zárt terület,
- belépés csak engedéllyel, részben ujjlenyomatolvasós vagy kódos beléptetéssel
  - kiemelt hazai nagyobb méretű öltöző vizes és kiegészítő helyiségekkel,
  - további csapatöltöző, vizes és kiegészítő helyiségekkel,
  - játékvezetői, vendég és női öltözők, vizes helyiségekkel
- rehabilitáció, rekreáció helyiségei
- kondicionálóterem és kezelőhelyiség
- orvosi szoba, kiegészítő helyiségekkel
- általános épületkiegészítő funkciók: szertárak, mosó-szárító helyiségek, gépészet, raktárak,
- gazdasági beálló hulladék elszállításához, nyersanyag beszállításhoz, konyhaüzemhez stb.



#### Közösségi és szolgáltató funkciók

- közösségi és kommunikációs terek, fogadó és étkező zónák,
- belépés részben látogatók, nézők részére is engedélyezett
  - közösségi fogadó zóna és fogadótér, várakozási lehetőség fotelekkel és társalgó zónával,
  - étkezési helyek, pihenő zónával, külön megközelítéssel,
  - leülő-sarok TV-vel, elemzések és pihenő játékosok számára,
  - büfé, részben a játékosok, részben a nézők számára, leülő helyekkel, székekkel, asztalokkal,
  - sajtószoba, illetve video elemző terem (lépcsőzetes elrendezéssel, pulpitussal, hangosítással),
  - 100-150 adagos főzőkonyha üzem, igények szerinti kialakítással, tálalóval, rendeletek és előírások szerint
  - főzőkonyha kiegészítő és tároló helyiségei, raktárak, előkészítők, mosogatók, hulladéktárolók stb.
  - közvetlen összeköttetés a közösségi tér felől a terasz és a lelátó felé.



## Igazgatási és iroda helyiségek

- nagyterem illetve cellás irodák, igazgatási és gazdasági területek,
- belépés csak engedéllyel, részben ujjlenyomatolvasós vagy kódos beléptetéssel,
- nagyterem közös tér az edzők részére vagy külön edzői szobák,
- irodák és tárgyalók
- videó elemző csapat helyisége legalább 4 fő részére + adattár, dokumentációs központ
- videó szoba (meccselemzés) 30 fő részére, illetve 2 kisebb elemző sarok
- klubszobák-, illetve olvasó-tanulószoba.

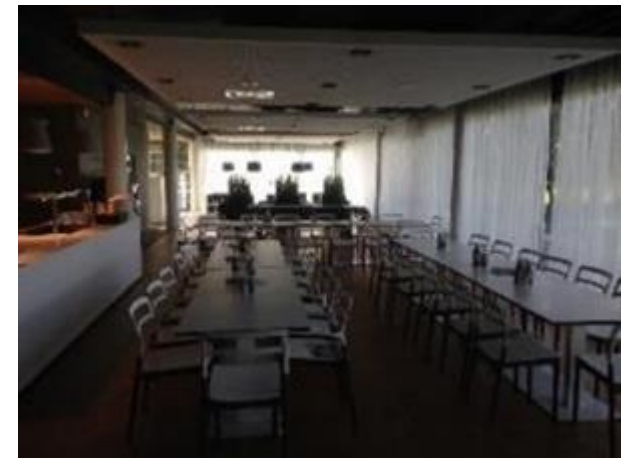
A kialakítandó **sportszállások** akár a fedett sportterületekkel egy épületben, annak egy szárnyában, vagy tetőterében elhelyezhetők, akár külön épületben.

Fontos a jól áttekinthető, egyszerű, funkciójában igényes alaprajzi elrendezés biztosítása, a túlzottan bonyolult elrendezések kerülendők. Az alaprajzi kialakítás legyen egyszerű, puritán, de otthonos és barátságos.

Az épülethez előírt, **szükséges parkolószám** telken belül biztosítandó, felszíni parkolókkal (mélygarázs kialakítása túl költséges lenne).

Az ingatlant az MLSZ által 2016-ban kiadott MLSZ Infrastruktúra Szabályzat szerint kialakított, legalább 2,0 m magasságú kerítéssel kell körbevenni.

A labdarúgó pályákhoz szükséges kiegészítő funkciókat a következő, 5.3. fejezet tartalmazza.



### 5.3 Funkciómix, az elhelyezendő funkciók összefoglaló bemutatása, elvárások (elhelyezés, minőség, kapcsolatok, biztonság stb.), ütemek, szakaszok meghatározása

A fenti változat szerint a Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt területén, a 38818/58 hrsz. ingatlanon elhelyezett legfontosabb funkciók, épületek, szolgáltatások:

- **a Salgótarjáni út (vagy az új magánút) felőli megközelítéssel a fedett sportterületeket és a hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciókat magába foglaló új központi épület(ek) (igényelt terület 3.150 m<sup>2</sup>),**
  - öltöző épület a kapcsolódó szolgáltatásokkal és felszerelésekkel,
  - kapcsolódó kiszolgáló és tartózkodó helyiségek, szertárak, mosó és szárító helyiségek stb.
  - étterem, büfé, kávézó és konyhaüzem a játékosok számára,
  - külön kávézó, büfé és tartózkodó külön kiemelt csapat számára,
  - bejárati előcsarnok, recepció és portaüzem,
  - irodaszárny, edzők, vezetők, gazdasági és elemző alkalmazottak számára,
  - lehetőség mérkőzések és játékosok video elemzéseire, dokumentálására, vetítésekre,
  - taktikai és megbeszélő szobák, TV sarkok, pihenőzónák,
  - a centerpályához és a főépülethez kapcsolódó 400-500 férőhelyes, részben fedett lelátó.
  - orvosi központ, diagnosztikai, rehabilitációs és sportorvosi szolgálat,
  - erőnléti és fitness központ, erősítő teremmel és fitness/kardio gépekkel,
  - orvosi szoba, adattár és tároló helyiségek.
- **a Salgótarjáni út (vagy az új, most létesülő összekötő magánút) felőli megközelítéssel új szállásépület (igényelt terület 1.290 m<sup>2</sup>) külön épületben vagy csatlakozva más épület(ek)hez:**
  - 20 darab kétágyas, fürdőszobás, pótágyazható vendégszoba,
  - 2 apartman a működtetés szolgálatában,
  - irodák, tárgyalóval,
  - társalgó, játék és tv szobák,
  - társalgók, mixed zone
  - megfelelő tárolók, raktárak, gépészeti helyiségek,
  - porta és recepció, várakozó előtér.



- **Salgótarjáni úti megközelítéssel (vagy az új magánút felől) látogatható nyitott labdarúgó pályák (kb. 54.000 m<sup>2</sup>),** ahol a következők kapnak helyet:
  - 1 darab DESSO rendszerű vegyes/hibrid füvesítésű centerpálya 105x68 m, É-D-i tájolással, szabványos kapukkal (kifutókkal 115x75 m)
  - 2 darab műfüves szabályos teljes méretű labdarúgó pálya 105x68 m, É-D-i tájolással, szabványos kapukkal (kifutókkal 111x72 m)
  - 3 darab vetett füves labdarúgó pálya 105x68 m, nem kötött tájolással, szabványos kapukkal (kifutókkal 111x72 m)
  - 1 darab kisméretű műfüves palánkos kispálya, 44x22 m, 5x2 méteres kapukkal,
  - 1 darab műfüves, erőnléti erősítő pálya, cca. 1000 m<sup>2</sup> rámpával, különböző lejtésű lépcsőkkel, sprintszakaszokkal,
  - 1 darab egyéb sportolói gyakorlópálya, műfüves, cca. 400 m<sup>2</sup> alapterülettel, speciális felszerelésekkel,
  - 1 darab tároló felület a különböző méretű kapuk számára, cca. 100 m<sup>2</sup>, kialakuló hulladék területen,
  - a sportpályák összekötéséhez létesülő műfüves illetve viacolor burkolatos közlekedő felületek, parkosítva.
- **minden épülethez a szükséges parkolók és kiszolgáló funkciók,**
- **a teljes méretű labdarúgó pályák a szükséges öntözőrendszerrel, alagcsövezéssel és világítással felszereltek,**
- **gyalogos feltáró útvonalak, számos kisebb edzőterület, pihenőhely, kisebb pavilonok, büfék közötti kapcsolatra,**
- **a terület megfelelő feltárásának biztosítása a Salgótarjáni úton keresztül a túloldalon elhelyezkedő 38421/4 hrsz. MTK edzőpálya felé gyalogosátjáróval, illetve mindkét oldalon a mozgássérültek számára is használható gyalogos rámpával.**

A fejlesztés jelenlegi előkészítő szakaszában történik meg a tervező kiválasztása, amelyet az MTK nyilvános építészeti tervpályázat útján kíván megvalósítani. A nyertes pályázó kap megbízást az engedélyezési és kiviteli tervek elkészítésére. Az MTK célja, hogy a Maccabi Játékok idejére mind a 6 darab szabványos méretű labdarúgó pálya, mind a csatlakozó épület(ek) kivitelezése és beüzemelése megtörténjen. Az épülete(ke)t úgy kell megtervezni, kialakítani, hogy a fedett sportterületeket és azok kiszolgáló funkcióit magába foglaló központi épület önállóan is működőképes legyen, kiszolgálja az EMG2019 idején a felmerülő igényeket, lehetővé téve a szállásépület(rész) későbbi kialakítását.

Külön technológiai cél, hogy a 3 darab természetes vetett fűvel készülő labdarúgó pálya, valamint a hibrid rendszerű (Desso Grassmaster) pálya munkálatai (terület előkészítés, teljes bontás, közművek fektetése, alagcsövezés, pályafűtési rendszer kivitelezése, földrétegek elhelyezése és tömörítése, valamint a fűmagok vetése) még 2018 év őszén megtörténjen: ez a biztosítéka annak, hogy a természetes vetett fű kellő mértékben meg tud erősödni az Esemény kezdetéig.



## 6 A KONCEPCIÓBAN SZEREPLŐ SPORTPÁLYÁK INFRASTRUKTÚRAIGÉNYEINEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

A Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt esetében a vizsgált mintegy 7,5 ha-os területen 6 darab teljes méretű labdarúgó pályát kell elhelyezni, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló és kiegészítő épületekkel, létesítményekkel: öltözőkkel, szertárakkal, lelátókkal stb. Ezenkívül a területen egyéb irodai, szállásjellegű és gazdasági épületeket is el kell helyezni, ezt a részletes tervezési program 8. fejezete ismerteti.

### 6.1 Az elhelyezendő pályák legfontosabb jellemzői

Pálya jellege	Darab	Pálya borítása	Pálya teljes mérete	Fűthetőség	Vízvezetés	Megvilágítás és hangosítás	Egyéb jellemzők
Centerpálya hosszoldali lelátóval pályaméret: 105 x 68 m kifutókkal: 115 x 75 m	1	hibrid füvesítés Desso Grassmaster	8 625	szükséges	szükséges	szükséges, min. 900 lux mérkőzéshangosítás info hangosítás	lelátó kamerarendszer 5 m magas háló kapuk mögött
Teljes méretű vetett füves edzőpálya pályaméret: 105 x 68 m kifutókkal: 111 x 72 m	3	vetett füves	7 992	nem szükséges	szükséges	200 lux, 300 luxra kapcsolható mérkőzéshangosítás info hangosítás	szezonális használat 5 m magas háló kapuk mögött
Teljes méretű műfüves edzőpálya pályaméret: 105 x 68 m kifutókkal: 111 x 72 m	2	műfüves borítás	7 992	szükséges	szükséges	201 lux, 300 luxra kapcsolható mérkőzéshangosítás info hangosítás	egész éves használat kamerarendszer 5 m magas háló kapuk mögött
Erősítő TIPS pálya pályaméret: 30 x 33 m	1	műfüves borítás	990	szükséges	szükséges	202 lux, 300 luxra kapcsolható info hangosítás	egész éves használat domszerű kialakítás
Kispálya pályaméret: 45 x 22 m	1	műfüves borítás	990	szükséges	szükséges	203 lux, 300 luxra kapcsolható info hangosítás	egész éves használat körben 1 m magas palánk

A pálya teljes méretét a centerpálya esetében a kapuk mögött minimum 5-5 méteres kifutó sávval és a hosszoldalak mentén 3,5 - 3,5 m oldalsávval kell méretezni. A többi pályák esetében 3 méteres kapu mögötti és 2 méteres oldalsávot kell biztosítani. A pályák kialakításánál az MLSZ 2016 évben kibocsájtott „MLSZ Infrastruktúra Szabályzat” előírásait kell figyelembe venni.

## 6.2 A centerpályával kapcsolatos elvárások részletezése

A labdarúgó pályákkal kapcsolatosan a vonatkozó MLSZ Infrastruktúra Szabályzat a mérkőzések lejátszására is alkalmas centerpálya besorolását minimum „F” (NB III) kategóriába sorolja be. Az elképzelések szerint a jelen fejlesztési projekt esetében a centerpálya észak-déli tájolású, a centerpálya egyik hosszoldala mentén lelátó kap majd helyet (a lelátó és így a centerpálya esetleg kapcsolódhat a fedett sport és kiegészítő funkciókat magában foglaló központi épülethez). A szabályos, teljes méretű (105 x 68 m) centerpálya megfelelő hangosítással és megvilágítással (minimálisan 900 lux) fog rendelkezni, a pálya talaja pedig az Új Hidegkuti Nándor Stadion gypével azonos „Desso Grassmaster” vegyes/hibrid füvesítést kap majd.

Az MLSZ Infrastruktúra Szabályzat szerint szükséges kiegészítő helyiségeket a kapcsolódó központi épületben, illetve a lelátó rész alatt kell biztosítani: így többek vizes helyiségekkel ellátott öltöző csoportokat a játékosok, illetve a játékvezetők számára. Szükséges gyúrói szoba, orvosi és dopping szoba, valamint vezetési pont kialakítása is (részletek a 9.1.1 táblázatában).

A mérkőzések lebonyolításához a centerpályához kapcsolódóan kétnemű (férfi/női) wc csoportokat és büfé helyiségeket is el kell helyezni. Az MLSZ előírások értelmében a tribünhöz kapcsolódóan legalább 4 férfi wc fülkét és 8 pissoire-t, a nők számára legalább 8 wc fülkét kell kialakítani. A lelátóhoz 1-1 büfé helyiséget is el kell helyezni, a hazai és vendégszurkolók részére elválasztottan.

Hangsúlyozzuk, hogy ezek a létesítmények a főpályához kapcsolódó előírások, az utóhasznosítás fő célját jelentő Labdarúgó Akadémia részére szükséges további helyiségeket nem tartalmazzák. A részletes alapterületi igényeket jelen tervezési program 9. fejezete tartalmazza.

A betervezett **Desso Grassmaster borítás előnyei:**

- A természetes fűvel 100%-ban megegyező játékelmény
- Megakadályozza a vízfelületek és egyéb egyenlőtlenségek kialakulását
- A felszín stabilitása a teljes idény alatt megmarad, így biztosítva a sima, egyenletes játékelményt
- A fű gyökerei mélyebbre hatolnak azáltal, hogy összefonódnak a rostokkal, miközben a rostok védelmezik a fű ún. tenyészőcsúcsát (a hajtás elsődleges szöveteket létrehozó, osztódó szöveteket tartalmazó részét).
- A borítás lassabb amortizációja, ennek köszönhetően akár háromszor hosszabb játékorányi igénybevételi potenciál
- A pálya könnyebben átalakítható más sportok számára, akár a felszín karakterisztikáinak megváltoztatásával is
- Bizonyított hatékonyság bármilyen éghajlaton és időjárási körülmények között
- Szezononként akár 1000 játékorára, ennek köszönhetően jobb kihasználtság és nagyobb használati/bevételi potenciál

A „Desso Grassmaster” rendszer egy olyan innovatív vegyes/hibrid füvesítésű borítást jelent, amely lehetővé teszi a pálya fokozott igénybevételét a hagyományos füves pályával szemben anélkül, hogy jelentősen megváltoztatná annak természetes karakterisztikáit. A rendszernek köszönhetően a borítás mind szám mind változatosság tekintetében több (sport)esemény lebonyolítására válik alkalmassá anélkül, hogy az a borítás minőségének rovására válna. A cég állítása szerint a pálya háromszor annyi játékorát tesz lehetővé, mint egy hagyományos füves pálya.

A rendszer fő alkotóelemei az úgynevezett szintetikus rostok, amelyeket egy gép egymástól 20 milliméterre szúr bele 180 mm mélyen a pálya talajába úgy, hogy azok 15-20 mm-re kilógnak. A rostok különböző pozitív hatásokat gyakorolnak a talaj minőségére. Először is, a természetes fűgyökerek mélyebbre tudnak ez által hatolni a talajba, amelynek köszönhetően a teljes borítás stabilabbá válik, és így a rendszer integritása kevésbé sérül sportesemények után. Másodsorban, a rostok elősegítik a vízelvezetést és ezáltal megakadályozzák, hogy víztócsák keletkezzenek a pályán.

A rendszer telepítése négy fő szakaszból áll, amelyek bizonyos mértékben átfedhetik egymást, hogy csökkentsék az üzemszünet idejét. A pálya alkalmassá tétele a rendszer telepítésére (kb. 6 hét), vetés és a pázsit megalapozása (4-6 hét), a Desso GrassMaster rendszer implantálása (14-18 nap), illetve a fű megfelelő méretűre növekedése (2-3 hét). Természetesen a szakaszok hossza nagyban függ a helyi időjárási viszonyoktól is.

Annak érdekében, hogy a pálya alkalmassá váljon a GrassMaster rendszer telepítésére, néhány alapvető követelménynek kell megfelelnie. Az altalaj kaliforniai teherbírási (CBR-) értéke legalább 5%-ot kell, hogy elérjen a pálya teljes területén, illetve tükrözött a pálya végleges szintjéhez képest 45 centiméterrel mélyebben (maximum 15 mm-es eltérés megengedett). Vízelvezetés tekintetében a pálya oldalirányú csatornázása 5 méteres térközökkel és minimum 1:200-as lejtésszöggel kell, hogy rendelkezzen, illetve a csövek tulajdonságai is szigorúan követelményeknek kell, hogy megfeleljenek (perforált uPVC, minimum 150 mm átmérőjű oldalirányú elvezető árkok, 60-80 mm átmérőjű mellékcsatornák, illetve 150-200 mm átmérőjű főcsatornák, stb.).

Öntözés tekintetében a hibrid borítás automatizált és távirányított rejtett („pop-up”) locsolórendszereket igényel mind telepítés közben, mind használatban. Helyi éghajlattól függően az öntözőrendszernek képesnek kell lenni napi 5-15 milliméter öntözés biztosítására, illetve a locsolóvíz pH értéke 6.5 és 7.5 között kell, hogy mozogjon. A 150 mm vastag vízelvezető sóderréteg lehetőleg egy anyagból kell, hogy álljon a pálya teljes területe alatt. Ha megfelelő anyag nem áll rendelkezésre, egy közbenső réteg kialakítására van szükség.

Ami az alsógyökérzeti homokréteget illeti, annak telítési hidraulikus vezetőképessége legalább 60cm per óra kell, hogy legyen, és a már említett pH-értékek között kell mozognia. A felső gyökérréteg kialakítása tekintetében kétféle keverék is használható (talaj-homok vagy homok-szerves keverék, de mindkét esetben szigorú követelményeknek kell megfelelnie (150-500 mm/h telítési hidraulikus vezetőképesség, 35-50% teljes porozitás, 15-30% porozitás levegővel töltve, 15-25% porozitás vízzel töltve). A keverék pH értéke 6.0 és 7.5 között kell, hogy legyen, és a szemcsék maximális mérete is szigorúan szabályozott.

MLSZ INFRASTRUKTURA ELŐÍRÁSOK		I. osztály (NB I)			II. osztály (NB II)		III. osztály NB III)	IV. osztály (megyei I.o.)	V. osztály (és alacsonyabb)
		A	B	C	D	E	F	G	H
Hatályba lépett 2014. augusztus 26.									
Stadion befogadóképessége	Ülőhelyek száma	Minimális ülőhelyszám 8.000 fő	Minimális ülőhelyszám 4500 - 8.000 fő	Minimális ülőhelyszám 2.000 - 4.500 fő	Minimális ülőhelyszám 1.000 - 2.000 fő	Minimális ülőhelyszám 600 - 1.000 fő	Minimális ülőhelyszám 200 - 600 fő	Minimális ülőhelyszám 50 - 500 fő	Minimális ülőhelyszám 0 - 200 fő
	Állóhelyek száma	600 darab kivethető szék a B-középhegységnek	500 darab kivethető szék a B-középhegységnek	400 darab kivethető szék a B-középhegységnek	nem engedélyezett	nem engedélyezett	engedélyezett	engedélyezett	engedélyezett
	Vendégszurkolók	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	VIP helyek minimális száma összesen	500	250	100	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás
	VIP szoba	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás
Megvilágítás	Megvilágítás normál	1400 lux	1200 lux	1200 lux	nem kötelező de ha van minimum 800 lux	nem kötelező de ha van minimum 800 lux	nem kötelező de ha van minimum 800 lux	nem kötelező de ha van minimum 800 lux	nem kötelező de ha van minimum 800 lux
	Vészvilágítás (tartalék)	800 lux	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás
Eredményjelző	Eredmény és időjelzés	legalább 32 m <sup>2</sup>	legalább 32 m <sup>2</sup>	legalább 32 m <sup>2</sup>	legalább 5x4 m	legalább 5x4 m	elektronos üzemeltetésű	Nincs előírás	Nincs előírás
Kerítés	Sportpálya lehatárolása	Legalább 2,0 m magas szilárd anyagból	Legalább 2,0 m magas szilárd anyagból	Legalább 2,0 m magas szilárd anyagból		Olyan kialakítás, hogy a stadionban tartózkodó és a még be nem lépett személy ne találkozhasson			
Tartalék pálya	A centerpálya melletti tartalék pálya	Szükséges, megfelelő besorolással	Szükséges, megfelelő besorolással	Szükséges, megfelelő besorolással	Szükséges, megfelelő besorolással	Szükséges, megfelelő besorolással	Szükséges, megfelelő besorolással	A tartalék pályát más sportszervezet is biztosíthatja	
Játéktér	Hossz	105 m	105 m	105 m	105 m	105 m	105 m	90 - 120 m	90 - 120 m
	Szélesség	68 m	68 m	68 m	68 m	68 m	68 m	50 - 75 m	45 - 75 m
	Gépészet	pályafűtés	pályafűtés	pályafűtés	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás
	Kispadok férőhelyszám	14 fő	14 fő	14 fő	14 fő	14 fő	14 fő	13 fő	12 fő
Parkolóhelyek	Biztosított VIP parkoló helyek száma	150	100	50	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás
	Egyéb (játékvezető, ellenőrök)	6 + 5	6 + 5	6 + 5	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás
Kiegészítő helyiségek	Orvosi szoba	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Nincs előírás	Nincs előírás
	Dopping szoba	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Nincs előírás	Nincs előírás
	Ellenőri szoba	Szükséges	Szükséges	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás	Nincs előírás
	Vezetési pont	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Nincs előírás	Nincs előírás
Hangosítás		Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Nincs előírás	Nincs előírás
Öltözők	Csapatok	Legalább 2 darab, egyenként 25 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 2 darab, egyenként 25 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 2 darab, egyenként 25 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 2 darab, egyenként 20 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 2 darab, egyenként 20 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 2 egyenként 20 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 2 egyenként 20 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 2x20 m <sup>2</sup>
	Játékvezetők (fői - női)	Legalább 1+1 darab, legalább 6 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 1+1 darab, legalább 4 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 1+1 darab, legalább 4 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 1+1 darab, legalább 4 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 1+1 darab, legalább 4 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 1+1 darab, legalább 4 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 1 darab, legalább 4 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel	Legalább 1 darab, legalább 4 személy részére méretezett öltöző vizes helyiségekkel
	Gyurói szoba	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Szükséges	Nincs előírás	Nincs előírás
WC helyiségek	Férfi szurkolók 1000 nézőnként	4 WC + 8 pissoir / 1000 fő	4 WC + 8 pissoir / 1000 fő	4 WC + 8 pissoir / 1000 fő	4 WC + 8 pissoir / 1000 fő	4 WC + 8 pissoir / 1000 fő	4 WC + 8 pissoir / 1000 fő	2 WC + 4 pissoir	2 WC + 4 pissoir
	Női szurkolók 1000 nézőnként	8 WC / 1000 fő	8 WC / 1000 fő	8 WC / 1000 fő	8 WC / 1000 fő	8 WC / 1000 fő	8 WC / 1000 fő	4 WC / 1000 fő	4 WC / 1000 fő
Büfé helyiségek	Hazai szurkolók	2 darab	2 darab	2 darab	2 darab	2 darab	legalább 1-1 darab	legalább 1-1 darab	legalább 1-1 darab
	Vendégszurkolók	1 darab	1 darab	1 darab	1 darab	1 darab			

## 7 A BEÉPÍTÉS LEHETSÉGES ALTERNATÍVÁI (csak illusztráció)

A rendelkezésre álló terület méretei, korlátai miatt illusztratív jelleggel vizsgáltuk a megadott program elhelyezhetőségét. Két változatot is bemutatunk, de ezek csak a megvalósíthatóságot igazolják, nem kell szorosan követni ezeket a tervezés során: a tervpályázat szempontjából a bemutatott alternatívák csak tájékoztató jellegűek, leginkább azt illusztrálják, hogy a megadott program a területen elhelyezhető.

### 7.1 Általános megállapítások

Mindkét beépítési változat jellemzője, hogy a 6 teljes szabványos alapterületű sportpálya szinte a teljes telekterületet elfoglalja, az épületeknek csak a maradék szegélyterületeken jut hely. Az előzetes vizsgálat szerint a Salgótarjáni út felől a főépület nem helyezhető el, mivel ekkor a főpálya és a lelátó kelet-nyugati tájolású lenne, ami nem felel meg az MLSZ Infrastruktúra Szabályzat előírásainak. A főépület így szükségképpen a most létesülő új magánúttal párhuzamosan, arra szervezve alakítható ki. Javaslat szerint a parkolók is mindkét esetben ehhez a magánúthoz kapcsolódnak.

A szűkös telekadottságok nagyterületű bejárati fogadó előtér és gyalogos közlekedési kapcsolatok kialakítását nem teszik lehetővé, ilyen igények nem is fogalmazódtak meg.

Mindkét változatban fontos előfeltétel, hogy a lelátó közvetlenül a hibrid füvesítésű centerpályához kapcsolódjon és egy főépületből közvetlen, de elválasztott kijárat nyíljon mind a játékosoknak az öltözőkből, mind a nézőknek és látogatóknak az emeleti kijáró teraszról.

Mindkét változatban lehetőség nyílik a szükséges 1 darab hibrid füvesítésű, az 2 darab műfüves burkolatú és a 3 darab vetettfüves labdarúgó pálya mellett egy kisebb palánkos, műfüves gyakorlópálya és egy dombjellegű, rámpákkal és lépcsőkkel tagolt erőnléti edzőpálya kialakítására.

A tervezett sportpályák között műfüves, beton térköves illetve murvázott közlekedő sávok helyezendők el. A parkolózónákban beton térköves burkolat az elvárás.



*Vitesse labdarúgó akadémia főépület és lelátó oldalnézete*

## 7.2 „A” VÁLTOZAT

Az „A” beépítési változatban az ingatlan hátsó, keleti végében egymás mellett K-Ny-i tájolással 3 vetett füves labdarúgó pálya és 1 műfüves helyezkedik el, míg a kiemelt műfüves és hibrid talajú központi pályák É-D-i tájolással egymás mellé kerültek. Az erőnléti és a palánkos kispálya a centerpálya és a műfüves pálya mellé került, a pályákat a központi gyalogos felvezető sétány választja el egymástól.

A központi épület főhomlokzata ebben a változatban az új magánút felé tekint, párhuzamosan előtte helyezkednek el a parkolók, a felvezető út átmenő rendszerű: bejárata a magánút felől, kijárata a Salgótarjáni út felől létesül. A gyalogos főbejáratot is a magánút felől nyitjuk, kis fogadó előépülettel. A főépület tömegét kettéválasztjuk, a nagyobb F+2 szintes épületrészben a sport- és közösségi funkciókat helyezzük el, míg az orvosi-, üzemeltetési- és szállás jellegű funkciókat a déli oldalon, rá merőlegesen F+1 szintes elrendezéssel alakítjuk ki. A két fő épülettömeget kétszintes, üvegezett folyosó köti össze.

A főépület és a centerpálya között helyezkedik el a 400-500 férőhelyes lelátó, amelynek földszintén a játékosok részére, az 1. emeleten pedig a nézők részére biztosítunk elválasztott kijáratot. A központi épület kilógó tetőszerkezete egyben védőtetőt is képez a lelátó felett.



Az „A” változat beépítési vázlat

### 7.3 „B” VÁLTOZAT

A tervezett „B” elrendezési változatban a sportpályák esetében nincs jelentős változás, mivel a 6 teljes alapterületű labdarúgó pálya, a palánkos kispálya és a terheléses erőnléti pálya nagysága ezt csak kis mértékben engedi meg. Ebben a változatban a két-két K-Ny-i tájolású pálya közé helyeztünk el 1 műfüves pályát, így csak a centerpálya kapcsolódik közvetlenül a főépülethez és a lelátóhoz.

Ebben a változatban jelentős különbség, hogy a feltáró gyalogos utat nem középen, hanem az ingatlan két hosszoldali kerítése mentén alakítjuk ki, így a pályák teljesen körbejárhatók a Józsefvárosi Sportpálya Udvar határvonala mentén. A tervezett főépület a „B” változatban egy nagyobb épületet képez. A főbejárat a Salgótarjáni út felőli sarokpontban létesül, itt is kis földszintes fogadó előépülettel. Maga a F+2 szintes épület C alakban megtörik, így szinte körülöleli a belső öbölben kialakított 400-500 férőhelyes lelátót. A főépület felső szintjein az irodák mellett a szállásfunkciókat is elhelyezzük, míg az orvosi és rehabilitációs funkciók a földszinten a kapnak helyet. A parkolók, valamint a gazdasági bejárata az ingatlan délnyugati végpontjában nyílnak, itt van lehetőség a buszok és kisbuszok elhelyezésére is.



A „B” változat beépítési vázlata

## 8 NEMZETKÖZI PÉLDÁK ÉS TANULSÁGAIK

### 8.1 ADO DEN HAAG Labdarúgó Akadémia, Hága

Az Akadémia egy nagyobb fedett sport- és rendezvényközpont szomszédságában, nagyobb parkegyüttes részeként épült. Területén összesen 8 darab labdarúgó pályát találunk, ebből 4 darab természetes és 4 darab műfüves pálya. A létesítményt 2016 áprilisában adták át, az objektum épületeinek teljes felépítési költsége mintegy 1,5 millió EUR volt, a pályákat az önkormányzat finanszírozta.

Az akadémia egy fő épületből és egy klubházból áll. A főépület az öltözőket, edzőtermeket, irodákat, tanuló szobákat és egyéb kiszolgáló helyiségeket tartalmazza, kizárólagosan a sportolók használják. Mellette egy klubház kapott helyet, amely lényegében a vendégek, főleg szülők, fogadására alkalmas és itt van a konyha és büfé/étkező is.

Beltéri edzőhely és komoly orvosi létesítmények nem találhatóak az akadémián, ezeket a funkciókat a szomszédos városi sportcentrumban pótolják.

Hollandiában nincs bentlakásos képzés, a külföldi sportolókat családoknál helyezik el. U8-tól U24-ig történik a képzés, a legkisebbeket a szülők hozzák az edzésekre, a serdülő korosztályokat kisbuszokkal gyűjtik össze.

A főépületben összesen 11 kisebb (20-30 m<sup>2</sup>-es) és egy nagyobb, 40-50 m<sup>2</sup>-es öltözőhelyiséget, valamint irodákat, szertárakat, video elemző helyiséget, 6 fő részére edzői szobát, egy mintegy 90 m<sup>2</sup> nagyságú edző/erősítő termet, valamint kiszolgáló zónákat találunk. Ebbe az épületbe a szülők nem jöhetnek be, csak az edzők és a sportoló fiatalok.

A szomszédos büfé és kávézó épület teljesen elválasztott, itt történik az akadémisták étkeztetése, illetve a szülők itt ülhetnek le és várhatják meg gyermeküket.

A nyíltszíni, tribün nélküli edzőpályák mentén sportvilágítás nincs, csak a közlekedéshez szükséges térvilágítás. A labdafogó hálók jellemzően csak az alapvonal egy része mögött húzódnak, magasságuk maximum 5m. Oldalt csak alacsony, áttört fém kerítéseket találunk.

Több pályán is beépítésre került az oldal vonal mentén eltérő méretben kihúzható kapu, hogy a több kisebb pályaként lehessen használni a teljes méretű futballpályát.

A pályák üzemeltetését teljesen kiszervezték, állami támogatással finanszírozzák. Az egész Akadémiát a puritán egyszerűség jellemzi.







*Képek a hágai ADO DEN HAAG Akadémiáról*

## 8.2 Ajax Futball Akadémia De Toekomst, Amszterdam

Az amszterdami Ajax futball klub évtizedek óta híressé vált rendkívül sikeres utánpótlásáról, számtalan nemzetközi klasszis kineveléséről. A hetvenes évek elején az Ajax és csodálatos edzője, Rinus Michels alkotta meg a „totális futball” elméletét, amelyre már iskolás koruktól fogva nevelték és ma is nevelik a fiatal labdarúgókat az Ajax ifjúsági akadémiáján.

Az amszterdami klub „De Toekomst” (a Jövő) elnevezésű edzőközpontja mintegy 140.000 m<sup>2</sup> alapterületen az Amsterdam Arena szomszédságában helyezkedik el. A nyolc labdarúgó pálya közül 4 pálya természetes fűvel, 4 pálya műfűvel borított. A centrum ékessége az Adidas által támogatott teljes labdarúgó pálya fölé elhelyezett sátorszerkezet, amellyel a növendékek télen, és ami Hollandiában még jellemzőbb, nagyobb esőzések idején is optimális körülmények között gyakorolhatnak: ez a csarnok 2011-ben épült fel. A pályák mellett speciális gyakorlatok végzésére is alkalmas, úgynevezett TIPS (Technique, Insight, Personality, Speed) edzőzónát is kialakítottak.



A labdarúgó pályák mellett felépült egy multifunkciós sportközpont is, ahol olyan sportágak űzhetők, mint a torna vagy a judo. A központi természetes fűves edzőpálya hosszoldala mentén függesztett tetős, fedett lelátót is elhelyeztek.

A sportközpontot összesen 200 fiatal sportoló látogatja, 5 különböző korcsoportban összesen 13 csapatot alkotva. A legkisebbek a 8 év alattiak, míg a legnagyobbak a 18 év feletti játékosok, akik már a felnőtt csapatra való felkészülést gyakorolják. A tehetségek az Akadémia látogatásáért semmiféle díjat nem fizetnek, csupán saját biztosításukat kell állniuk.

Az Ajax Labdarúgó Akadémiáján minden tehetséges fiatallal egyéves szerződéseket kötnek, amelyek a következő év elején meghosszabbíthatók. Az akadémia célja, hogy minden két szezonban legalább 3 érett játékost adjon a felnőtt első csapat keretébe. A leghíresebb játékosok, mint Johann Cruyff, Marko van Basten, Dennis Berkamp, Clarence Seedorf, Frank Rijkaard vagy akár Wesley Sneijder mind az Ajax Akadémia növendékei voltak.

A labdarúgó akadémia a legkorszerűbb sporttudományi eszközökkel felszerelt, az egyes játékosok mozgása, fejlődése, szakmai múltja és jelene jól nyomon követhető. A sporttudományi kutatásokat a Vrije University egyetemmel kötött szakmai együttműködés is segíti.

Az Akadémia összes költségvetése, amely a 25 edző fizetését, az üzemeltetési költségeket, a különböző tornákon való részvételt, a sporteszközök és egyéb berendezések díjait, valamint egyéb járulékos költségeket tartalmazza, összesen mintegy 6 millió eurót tesz ki és amelyet teljes egészében a klub fedez.



Képek az Ajax Amsterdam Labdarugó Akadémiáról



*Erőnlétfejlesztő (TIPS) pálya az Ajax Labdarúgó Akadémián*



*Fedett műfüves edzőpálya az Ajax Amsterdam Labdarugó Akadémián  
A csarnok az Adidas cég támogatásával épült*

### 8.3 PSV Eindhoven Labdarúgó Akadémia, Eindhoven

A PSV Eindhoven edzőközpontjában összesen 5 teljes pályát alakítottak ki, amelyből 2 műfüves, 2 természetes vetett és 1 hibrid felület. Ezenkívül a bejárat közelében egy kisméretű, palánkokkal határolt műfüves pálya, valamint 2 félpálya méretű gyakorló rész is a fiatalok rendelkezésére áll. A nagycsapat a szomszédos telken külön álló, 3 pályás edzőközponttal rendelkezik.

Csak a center pálya rendelkezik sportvilágítással, a többi pálya körül csak a közlekedéshez szükséges kivilágítás áll rendelkezésre. A pályák oldalvonalán nincs labdafogó háló, csak az alapvonal egy szakaszán, a kapuk mögött.

Jelenleg egy épület található az akadémia területén, ennek oldalába van integrálva a lelátó egy része, mintegy 500 férőhellyel.

A főépületben külön bejáratot és öltözőrészt alakítottak ki az első csapat számára, valamint szellemes megoldással a konyhaüzem kétfelé is kiszolgálhat, az első csapat, illetve az akadémisták részére külön kávézó és étkező-pihenő teret terveztek be.

A jelenlegi épületet nagyjából háromszorosára (3x1000 m<sup>2</sup>) fogják bővíteni a közeljövőben az alábbi program szerint:

- 3 blokk jön létre a bővítéssel
- A blokk: ez az első blokk a parkolók felől közelítve, itt lesz a fogadó tér, tanuló szobák és irodák nagy része. Lesznek osztályterem, ahol a sportolók skype-on keresztül kapcsolódhatnak be a sportiskolájuk tanóráiba. Az egyik osztályterem kialakítása magasabb színvonalú lesz, mert ez lesz a sajtó szoba is. Létesül rekreációs tér kültéri kapcsolattal. Több szobából álló mentális edző részleg, ahol lesz külön tükör falú szoba, ahonnan az edzésen résztvevő sportolót megfigyelhetik, miközben különböző ingereknek teszik ki. Az emeletre kerül az adminisztratív és operatív dolgozók irodáinak túlnyomó többsége.
- B blokk: az öltözők kerülnek a blokk alsó szintjére, amelyek korosztálynak megfelelően növekednek majd méretben. Az emeleten pihenő a játékosok részére (players lounge) és étkező a játékosoknak és dolgozóknak (napi kb 100-150 adagos kapacitással). A vendégek számára külön éttermi rész létesül.
- C blokk: beltéri műfüves edzőterem, mellette konditerem és analízis szoba. Itt bevezetnek a sportolók számára a foci mellett más sportokat, mozgásformákat. Az emeletre kerülnek az edzői irodák és video analízis szoba.
- a bővítés több teret enged majd az egyéni foglalkozásoknak, tréningeknek, amire jelenleg nincs hely

A sportolók heti két napot egész nap az akadémián töltenek, ilyenkor az oktatás is itt történik számukra (speciális sportiskolába járnak). Az akadémiába vagy tömegközlekedéssel érkeznek, vagy a klub saját kisbuszaival szállítják őket.





Képek a PSV Eindhoven Akadémiáról

## 8.4 Vitesse Labdarúgó Akadémia, Arnheim – Sportcentrum Papendal

A nagyon korszerű, építészetileg is igényes központi főépület funkcionális szempontból optimálisan felépített: minden funkció a helyén van, az egyes tevékenységek egymás mellett kedvezően kihasználhatók. Egy épület, amely minden funkciót egyesít a klubháztól az irodákig az összes sportfunkcióval, az egyes funkciók közlekedő rendszerei azonban jól el vannak határolva egymástól, hogy minden épülethasználó csak a jogosultságának megfelelő részekbe léphessen be.

A pályák száma és típusa: 3 műfüves pálya, 4 élőfüves pálya, amelyek közül 1 hibrid felület (teljes méretű pályák). A létesítményt 2013-ban adták át, az épület tervezője a Geesink Weusten Építésziroda volt.

A főépület centerpálya felőli hosszoldalán, közvetlen kijárással az öltözőkből, illetve a klubház zónából, mintegy 500 férőhelyes lelátót alakítottak ki, alatta szertárakkal és kiegészítő helyiségekkel. A nézők, szülők a mérkőzéseket a lelátóról, vagy a mögötte üvegfalal leválasztott belső kétszintes lobby helyiségből figyelhetik.

Nagyszerű ötlet, hogy az épület zárófödeme konzolosan kinyúlik, így egyben lefedést biztosít a lelátón ülők számára. A főépület két végpontjában található a függőleges közlekedő magok, lift és lépcsőház, valamint a portaszolgálat.

A napi oktatás során az órarendet az akadémia dolgozói együtt állítják össze a sportiskolákkal. Érdekes ötlet, hogy a sportolók számára bevezettek judo- és táncoktatást, ezek a foglalkozások a labdarúgó edzések melletti extra foglalkozások a mozgáskultúra fejlesztése érdekében.

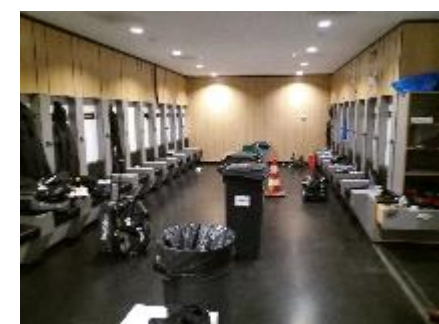
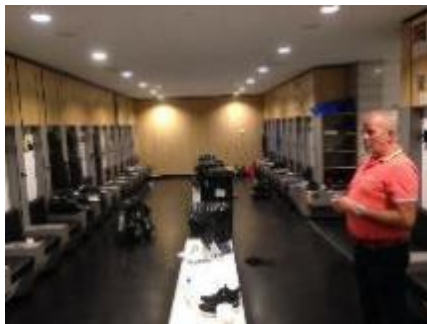
Sportmegvilágítással csak a lelátó előtti centerpálya rendelkezik, a többi pálya körül csak a megközelítéshez szükséges kivilágítás áll rendelkezésre. A tervezők igényességét jelzi, hogy gondoltak az első csapat öltözőjének, pihenőzónájának és étkezőjének külön megközelíthetőségére, valamint a sportcipők lemoshatóságára a bejáratok előtt.

A gépkocsik, illetve a beszállítás céljára az épület alatt rámpával megközelíthető mélygarázs is létesült.

Az épületben külön főzőkonyha, mosoda és erősítőterem, valamint a felső szinten az edzői és elemző irodák találhatóak. A regenerációs és rehabilitációs részleghez kis süllyeszthető padlójú merülő medence is kapcsolódik. A falakon régi híres Vitesse játékosok fotói, illetve névsora kaptak helyet, az épület előtti előteret a leghíresebb Vitesse játékos, a „Mister Vitesse”, Theo Bos szobra díszíti.







Képek az Arnheim-i Vitesse Labdarúgó Akadémiáról

## 9 RÉSZLETES TERVEZÉSI PROGRAM

### 9.1 Területigény, műszaki és minőségi elvárások

A Józsefvárosi Sportpálya Udvar ingatlanjának alapterülete cca. 7,52 hektár, amelynek döntő részét, mintegy 5,4 ha felületet a 6 darab szabványos méretű labdarúgó pálya és a kapcsolódó erőnléti és egyéb edzőfelületek foglalják el.

A külföldi példák általában azt mutatják, hogy a hasonló létesítmények főépülete a főbejárat és a parkolók közelében, a központi „centerpálya” hosszoldala mentén, két vagy háromszintes kialakítással helyezkedik el. A hosszoldali kialakítás révén lehetőség nyílik arra, hogy a néhány száz fő részére helyet biztosító lelátót is a főépületbe integrálva alakítsuk ki, külön kijáratral a klubház felől.

A 6 darab szabványos labdarúgó pálya elhelyezésénél alapvető szempont, hogy minél több küzdőtér tájolása az UEFA előírásoknak megfelelően É-D-i irányultságú legyen.

A tervezett létesítmény-együttes építészeti megjelenése tükrözze annak rendeltetését, és a kor előremutató építészeti megoldásait. Az épületek kialakítása a sport dinamizmusát, a sportközösség és a nagymúltú sportklub, az MTK hagyományait tükrözze. Cél, hogy európai színvonalú, első osztályú minőségű építészeti-tájépítészeti együttes jöjjön létre. Az együttes telepítése során a funkcionális kapcsolatok legkedvezőbb kialakítása mellett a jól áttekinthető, rendezett struktúra létrehozására kell törekedni.

A területen el kell helyezni egy olyan éttermet (kantin), amely az itt dolgozók, rendszeresen itt edző csapatok mindennapi étkezését biztosítja. Az említett étteremhez saját 100-150 adagos főzőkonyha kapcsolódik, önálló üzemeltetéssel.

Az étterem célszerűen kapcsolódhat az irodablokkhoz vagy a sportszálláshoz. Ugyanakkor a szállás külön is kell, hogy tudjon működni akkor is, ha esetleg más funkció (pl. nyáron) nem üzemelne. Lényeges a vendéglátási funkciók optimális és egymást átfedő, segítő üzemeltetése.

Elvárás több további kisebb büfé kialakítása a lelátó környékén, a pályát látogató vendégek kiszolgálására és kívánatos, hogy ezek külső nyitott-fedett terasszal is rendelkezzenek, ahonnan az edzőpályák jól láthatók.

Az egyes létesítmények területigényét a 9.1.1 – 9.1.7 fejezetek tartalmazzák.



### 9.1.1 Fedett sportterületek a hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciókkal

FEDETT SPORTTERÜLETEK (kiszolgáló funkciókkal)								
	Helyiség	BELSŐ			SZABADTÉRI			MEGJEGYZÉS
		DB	M2/DB	M2	DB	M2/DB	M2	
<i>A javasolt méretektől +/- 10% eltérés elfogadható</i>								
1.	Előcsarnok, fogadótér	1	60	60				leülő sarkokkal
2.	Ruhatár és recepció	1	20	20				recepciós pulttal
3.	Lift és lépcsőház	1	40	40				
4.	Közösségi tér, társalgó, étkező	1	300	300				berendezéssel
5.	Étkezési hely első csapat 30 fő	1	120	120				berendezéssel
6.	Konyhaüzem és tálaló	1	130	130				főzőkonyha 100 adag
7.	Mixed Zone	1	20	20				berendezéssel
8.	Sportszer tároló I	1	70	70				állványokkal
9.	Sportszer tároló II	1	20	20				állványokkal
10.	Raktár, mosoda	1	100	100				
11.	Kétnemű WC helyiségek	6	15	90				
12.	Akadálymentes WC	1	10	10				
13.	Folyosó és közlekedő	3	70	210				leülő sarkokkal
14.	Öltöző + mh. kiemelt	1	40	40				vizes helyiségekkel
15.	Öltöző + mh. átlagos	8	40	320				vizes helyiségekkel
16.	Vendég öltözők	3	24	72				vizes helyiségekkel
17.	Bírói öltözők	4	20	80				vizes helyiségekkel
18.	Nagy edzői öltöző	1	35	35				vizes helyiségekkel
19.	Férfi és női edzői öltöző	2	15	30				vizes helyiségekkel
20.	Büfé, TV és leülő sarok	1	80	80				berendezéssel
21.	Előadóterem, sajtószoba	1	100	100				berendezéssel
22.	Pihenőszoba	1	100	100				berendezéssel
23.	Edzői nagyterű iroda	1	80	80				berendezéssel
24.	Versenyiroda	6	18	108				berendezéssel
25.	Tatárgyalók	3	30	90				berendezéssel
26.	Raktár	1	15	15				zárható szekrények
27.	Video elemző helyiség	1	100	100				berendezéssel
28.	Orvosi szoba	2	40	80				berendezéssel
29.	Kondicionáló terem kezelő szobával	1	350	350				gépekkel, berendezésekkel
30.	Rehabilitáció / Rekreáció	1	50	50				gépekkel, berendezésekkel
31.	Kétnemű WC helyiségek	2	15	30				wc + kézmosó
32.	Akadálymentes WC	1	10	10				spec. Berendezéssel
33.	Folyosó és közlekedő	1	40	40				leülő sarkokkal
34.	Teakonyha	1	20	20				leülő sarokkal
35.	Pszichológiai rendelő	1	30	30				várakozóval
36.	Tárolók, raktárak	1	30	30				zárható szekrények
37.	Hátsóporta és sportcipő mosó	1	10	10				mosó felszereléssel
38.	Gépészeti tér	1	60	60				kéménnyel
39.	SOLAR raktár				1	80	80	fedett, nyitott
40.	Gazdasági udvar				1	200	200	zárható kapuval
41.	Sportolói parkoló				30	25	750	zárható kapuval
42.	Kisbusz és busz parkoló				8	60	480	zárható kapuval
<b>FEDETT SPORTTERÜLETEK ÖSSZESEN</b>				<b>3 150</b>			<b>1 510</b>	

Mivel a Fedett sportterületek (kiegészítő funkciókkal) épületében kerülnek elhelyezésre a sportoláshoz szükséges öltözők és vizes helyiségek, ezért ennek a Maccabi Játékokra, 2019 nyarára el kell készülnie, használatban lévőnek kell lennie. Úgy kell kialakítani, hogy akár önállóan is biztosítsa a Maccabi Játékok idején jelentkező igényeket.

### 9.1.2 Szállásépület (vagy épületrész)

SZÁLLÁS (épület vagy épületrész)								
	Helyiség	BELSŐ			SZABADTÉRI			MEGJEGYZÉS
		DB	M2/DB	M2	DB	M2/DB	M2	
<i>A javasolt méretektől +/- 10% eltérés elfogadható</i>								
1.	Kétágyas szoba, pótágyazható	20	20	400				berendezéssel
2.	Olvasó szoba	4	20	80				berendezéssel
3.	Betegszoba	2	20	40				berendezéssel
4.	Számítógépterem	1	30	30				laptopokkal
5.	Szállásvezetői apartman	1	40	40				berendezéssel
6.	Szállásvezetői iroda	1	20	20				berendezéssel
7.	Szállásfelügyelői apartman	2	35	70				berendezéssel
8.	Szállásfelügyelői iroda	1	30	30				berendezéssel
9.	Mixed Zone	1	50	50				berendezéssel
10.	Szélfogó és előtér	1	15	15				recepció pulttal
11.	Vendég WC helyiségek	2	10	20				kétnemű, mosdóval
12.	Akadálymentes WC	1	12	10				spec. berendezéssel
13.	Folyosó és közlekedő	4	20	80				leülő sarokkal
14.	Klubszoba I	2	20	40				berendezéssel
15.	Klubszoba II	4	60	240				berendezéssel
16.	Mentálhigiénés szoba	1	10	10				berendezéssel
17.	Tárolók, raktárak, mosoda	3	15	45				zárható szekrények
18.	Porta	1	10	10				berendezéssel
19.	Gépészet	1	60	60				felszereléssel
20.	Felszíni parkolók				10	25	250	10 gk. parkoló
<b>SZÁLLÁS ÖSSZESEN</b>				<b>1 290</b>			<b>250</b>	

A tervezett szállásépület (vagy épületrész) ideiglenes szálláslehetőség kíván biztosítani. A tanulószobák az utóhasznosítás keretében esetlegesen itt elhelyezésre kerülő akadémiai sportolókat a délutáni házi feladatok készítésében, korrepetálásokban, nyelvórákban segítik, állandó iskolai oktatás nem folyik a területen. Elhelyezhető külön épületben, vagy a főépülethez kapcsolódva.

Előnyös, ha a szállás épülete a 2019 évi Maccabi Játékokra elkészül, de az Esemény akár a nélkül is lebonyolítható. Így a szállásépületet (illetve szállás épületrészt) úgy kell tervezni, hogy annak megépítése, befejezése akár az Esemény után is történhessen. Vagyis a szabadtéri pályáknak és a Fedett sportterületeknek önállóan is működőképesnek kell lenniük az Esemény alatt, a szállásépület elhelyezését, kapcsolódásait ehhez illeszkedően kell kialakítani.

### 9.1.3. Szabadtéri sportterületek (labdarúgó pályák és kiegészítőik)

SZABADTÉRI SPORTTERÜLETEK								
	Helyiség	BELSŐ			SZABADTÉRI			MEGJEGYZÉS
		DB	M2/DB	M2	DB	M2/DB	M2	
<i>A javasolt méretektől +/- 10% eltérés elfogadható (kivéve a szabvány méreteket, pl. sportpályák)</i>								
1.	Labdarúgó centerpálya 105 x 68 m, Desso Grass Master				1	8 625	8 625	kifutóval 115 x 75 m
2.	Labdarúgó edzőpályapálya 105 x 68 m, előfűves				3	7 992	23 976	kifutóval 111 x 72 m
3.	Labdarúgó edzőpálya 105 x 68 m, műfűves				2	7 992	15 984	kifutóval 111 x 72 m
4.	Palánkos kisméretű labdarúgó pálya				1	990	990	45x22 m palánkkal
5.	Erőnlétfejlesztő pálya				1	990	990	30x33 m
6.	Egyéb sportolói gyakorlópálya műfűves				1	400	400	40x10 m palánkkal
7.	Ifjúsági játszótér				1	200	200	20x10 m
8.	Fedett-nyitott gyülekezőtér				1	100	100	10x10 m padokkal
9.	Lelátó és kiszolgáló zóna				1	800	800	80x10 m mobil lelátó
10.	Gyalogos feltáró út				1	2 000	2 000	400x5 m Viacolor burkolat
<b>SZABADTÉRI SPORTTERÜLETEK ÖSSZESEN</b>							<b>54 065</b>	

A tervezett 6 darab szabványos 105 x 68 m nagyságú labdarúgó pálya megoszlása a következő:

- 1 darab centerpálya, szabványos NB3-as minősítéssel, az egyik hosszoldalon lelátóval, É-D-i tájolással, mérkőzés világítással, kameraállványokkal, a kapuk mögött 5 méteres magasságú védőhálóval;
- 3 darab természetes vetett füves pálya, részleges világítással;
- 2 darab műfűves pálya részleges világítással.

Előbbieken kívül a következő kiegészítő sport területek létesítése szükséges, a maradék területeken:

- 1 palánkos műfűves kispálya (44X22 m; 5X2 m-es kapuval)
- 1 erőnlétfejlesztő pálya (kb. 1000 m<sup>2</sup>; futókörrel és futódombbal, lépcsőrendszerrel, alakja rugalmasan alakítható)
- 1 kaputároló burkolt terület, a különböző edzőkapuk és kellékek tárolására, cca. 100 m<sup>2</sup>
- 1 burkolt felület, gazdasági udvar a gyepkezelő gépek számára, gazdasági épülettel és mellékhelyiségekkel.

Pálya jellege	Darab	Pálya borítása	Pálya teljes mérete	Fűthetőség	Vízvezetés	Megvilágítás és hangosítás	Egyéb jellemzők
Centerpálya hosszoldali lelátóval pályaméret: 105 x 68 m kifutókkal: 115 x 75 m	1	hibrid füvesítés Desso Grassmaster	8 625	szükséges	szükséges	szükséges, min. 900 lux mérkőzéshangosítás info hangosítás	lelátó kamerarendszer 5 m magas háló kapuk mögött
Teljes méretű vetett füves edzőpálya pályaméret: 105 x 68 m kifutókkal: 111 x 72 m	3	vetett füves	7 992	nem szükséges	szükséges	200 lux, 300 luxra kapcsolható mérkőzéshangosítás info hangosítás	szezonális használat 5 m magas háló kapuk mögött
Teljes méretű műfűves edzőpálya pályaméret: 105 x 68 m kifutókkal: 111 x 72 m	2	műfűves borítás	7 992	szükséges	szükséges	201 lux, 300 luxra kapcsolható mérkőzéshangosítás info hangosítás	egész éves használat kamerarendszer 5 m magas háló kapuk mögött
Erősítő TIPS pálya pályaméret: 30 x 33 m	1	műfűves borítás	990	szükséges	szükséges	202 lux, 300 luxra kapcsolható info hangosítás	egész éves használat domszerű kialakítás
Kispálya pályaméret: 45 x 22 m	1	műfűves borítás	990	szükséges	szükséges	203 lux, 300 luxra kapcsolható info hangosítás	egész éves használat körben 1 m magas palánk

### 9.1.3 Egyéb szabadtéri sportterületek

A fejlesztési terület méretei következtében egyéb sportterületek létesítése nem várható. Amennyiben a tervezési folyamat során további területek szabadulnának fel, úgy ott műfüves, kispályás, elsősorban a legfiatalabb korosztály számára megfelelő edzőterületek létesítendőek.

### 9.1.4 Irodák

A Józsefvárosi Sportpálya Udvar területén az EMG2019 lebonyolításához és az utóhasznosításhoz egyaránt szükséges iroda- és tárgyaló helyiségek létesülnek. Az elhelyezkedésük nem kötött, de a kedvező megvilágítás és természetes szellőzés mindenképpen biztosítandó. Külön általános irodaépület kialakítása nem szükséges, a közeli Új Hidegkuti Nándor Stadionban szükség esetén további szükséges irodai területek biztosíthatók.

### 9.1.5 Vendéglátás

A Józsefvárosi Sportpálya udvar fejlesztési projekt keretében a területen külön vendéglátási épület így étterem vagy söröző nem létesül. Az EMG2019 idején a sportolók ételmezését a rendezők külön kóser konyhaüzemmel a Kerepesi úti Sportpark területén biztosítják. Az Esemény után nem cél, hogy a területet a Labdarúgó Akadémia sportolói és edzői kívül külső személyek látogassák, így külön vendéglátó létesítmény sem létesül, de valószínűleg nem is lehetne gazdaságosan üzemeltetni.

### 9.1.6 Parkolók

A területen elhelyezett parkoló szám méretezésénél a következő elvekből kell kiindulni:

- az utóhasznosítás során a területre a szülők nem hajthatnak be, a gyerekeknek a bejárat előtt ki kell szállniuk;
- a legkisebb sportoló korosztályt kisbuszok szállítják, így a telken belül 6-8 parkolót kisbuszok számára kell fenntartani;
- az edzők, sportigazgatók, sportolók, irodai dolgozók számára legalább 20 darab felszíni parkolóhelyet kell biztosítani;
- a szállásépület megközelítésére a szállásépülethez kapcsolódóan legalább 10 darab felszíni parkolót kell létesíteni;
- a területen zajló mérkőzések lebonyolításakor a vendégcsapat és a bírók részére 2 darab busz és 4 darab személygépkocsi parkoló létesítendő;
- a létesítmény üzemeltetési feladatának ellátására a gazdasági-karbantartó udvar közelében 20 darab gépkocsi parkolót kell kialakítani.

PARKOLÓK SZÁMA					
	Épület	PARKOLÓK SZÁMA ÉS TERÜLETE			
		SZGK.	BUSZ	M2/DB	M2
A javasolt méretektől +/- 10% eltérés elfogadható					
1.	Fedett Sportterületek	30		25	750
2.	Szállás	10		25	250
3.	Szabadtéri sportpályák				
4.	Üzemeltetés	20		25	500
5.	Kisbusz és busz		8	60	480
<b>PARKOLÓSZÁM ÖSSZESEN</b>		<b>60</b>	<b>8</b>		<b>1 980</b>

A lehetséges szinergiákat és eltérő használatot is figyelembe véve, a Józsefvárosi Sportpálya Udvar számára a területen mintegy 50-60 gépkocsi, 6-8 kisbusz és 2-3 csapatbusz számára kell megfelelően méretezett parkoló zónát kialakítani. A parkoló a bejárati kapu, illetve a főépület közelében létesüljön. A parkolókat az OTÉK, illetve a VIII. kerületi JÓKÉSZ előírásai alapján kell kialakítani.

### 9.1.7 Üzemeltetés

ÜZEMELTETÉS								
	Helyiség	BELSŐ			SZABADTÉRI			MEGJEGYZÉS
		DB	M2/DB	M2	DB	M2/DB	M2	
A javasolt méretektől +/- 10% eltérés elfogadható								
1.	Karbantartó műhely	1	30	30				felszereléssel
2.	Parkfenntartó központ	1	80	80				berendezéssel
3.	Hőközpont	1	80	80				kéménnyel
4.	Transzformátor állomás	1	80	80				erősáramú központ
5.	Biztonságtechnika központ	1	20	20				kamera rendszerrel
6.	Raktárak	4	30	120				zárható kapuval
7.	Gépjármű javító	1	25	25				gk. emelővel
8.	Fedett gépkocsi tároló	2	40	80				2 férőhelyes zárható
9.	WC helyiség + kézmosó	1	10	10				kétnemű, berendezéssel
10.	Vízgépészet és öntözés	1	45	45				felszereléssel
11.	Gazdasági-karbantartó udvar				1	200	200	zárható kapuval
12.	Gépkocsi parkoló				20	25	500	20 szgk. férőhely
<b>ÜZEMELTETÉS ÖSSZESEN</b>				<b>570</b>			<b>700</b>	

Az üzemeltetés épületei, illetve a park fenntartását szolgáló helyiségcsoportok elhelyezhetők akár a főépülethez (pl. a lelátó alatti szakaszon) kapcsolódva, akár külön épületrészben vagy több kisebb létesítményben a parkterülethez kapcsolódva. Az épület(ek)hez a megfelelő erősített burkolaton való megközelítést és közvilágítást biztosítani szükséges.

Különös gondot kell fordítani a labdarúgó pályák karbantartó gépeinek megfelelő elhelyezésére és telken belüli közlekedésére. A gépek vonulási útvonala lehetőség szerint a játékosok közlekedési útvonalait ne keresztesse.

Az üzemeltető személyzet részére kisebb vizes helyiség, kézmosó és átöltöző helyiség biztosítandó.

Az Üzemeltetés funkcióknak már az Esemény idején, 2019 nyarán beüzemelt, működésképes állapotban kell lenniük.

## 9.2 Kiemelten kezelendő területek, elvárások megfogalmazása (a tervpályázathoz szükséges szinten)

### 9.2.1 Sporttechnológiai elvárások kiemelt meghatározása

#### 9.2.1.1 Általános elvárások

A Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt keretében a területen létrejövő sportlétesítmény az EMG2019 helyszínékként, majd utána az MTK labdarúgó akadémiájaként működik majd. A létesítmény részben a közeli Új Hidegkúti Nándor Stadion, részben a Kerepesi úti Sportpark kiegészítő objektumaként működik, azok láncolatába illeszkedik.

A tervezés során maximálisan törekedni kell a sport funkció elvárásainak kielégítésére, a sportolók, edzők, sportvezetők optimális edzés- és képzéskörülményeinek biztosítására, a látogatók megfelelő elhelyezésére és kényelmük biztosítására.

#### 9.2.1.2 Labdarúgó pályák

A játéktérnek simának és vízszintesnek kell lennie. A játéktérre vetett, illetve hibrid (főpálya) futballgyeppel, illetve műfű borítással kell ellátni.

A futballgyeppnek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

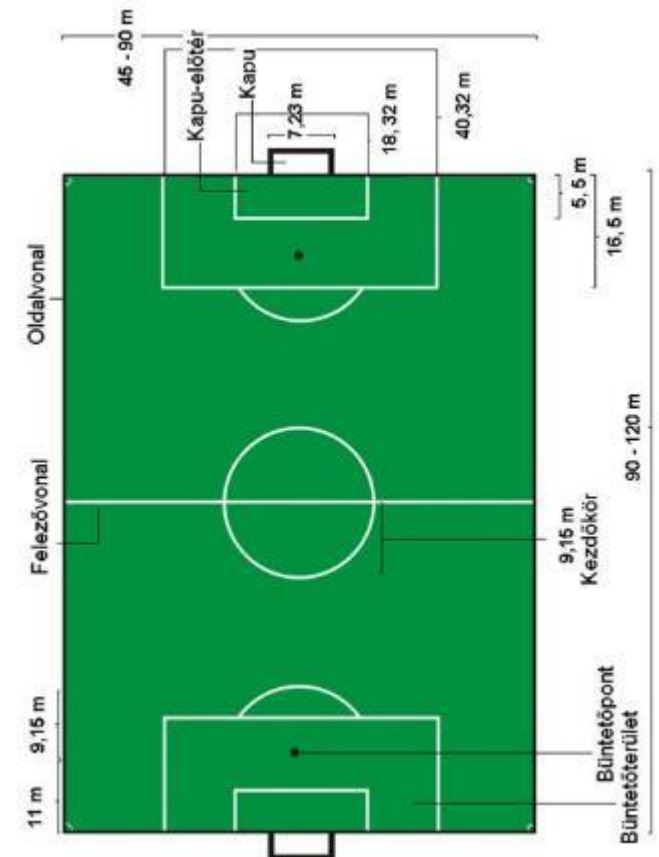
- Meg kell felelnie a FIFA licencének, amely a FIFA akkreditált laboratóriumában elkészített standardok alapján lett rögzítve.
- Meg kell felelnie a nemzeti hatályos jogszabályok követelményeinek
- A játéktér felületének zöldnek kell lennie fehér vonalazással.

A játéktér alatt olyan vízelvezető rendszernek kell lennie, amely biztosítja, hogy a pálya özvízszerű esőzés során sem válik játékre alkalmatlanná.

A játéktér felett semmilyen tárgy nem lóghat be 21 m-es szint alá.

A labdarúgó pályákat kellő térvilágítással kell ellátni esti edzések céljára.

A nézőteret a kaputól a szektorokig el kell látni tájékoztató jelzésekkel. A nézőtéren mind a sorokat, mind az egyedi ülőhelyeket meg kell számozni. A létesítmény befogadóképességének legkevesebb 10 %-át biztosítani kell kizárólag a vendégszurkolók számára a nézőtér elkülönített területén. A nézőtér burkolatát folyamatosan olyan állapotban kell tartani, hogy az balesetmentes legyen és annak felszedése, illetve a játéktérre történő bedobálása ne legyen lehetséges.





### 9.2.1.3 Labdarúgó pálya tartozékok

Labdafogó háló kialakítása: 30 m széles és 5 m magas 60×40 mm-es zártszelvényre helyezett, 13x13 cm lyukbőségű labdafogó háló, mindkét kapu mögött. Ilyen háló csak a két kapu mögötti szakaszokon szükséges, a hosszoldalon, illetve a szögletzászlók közelében alkalmazása felesleges.

Futballkapu kialakítása: pályánként 2 darab 7,32x2,44 szabvány méretű hüvelyes, alumínium futballkapu, szabványos hálóval. Előbbiekén kívül gyakorlások céljára további 2 szabványos méretű, illetve 2 darab 2x5 m nagyságú, hálóval ellátott kapu biztosítása is szükséges a gyakorlópályákon, mozgatható kivitelben, kellően méretezett szilárd tároló felületeken elhelyezve.

Kispadok kialakítása (2 db): 40x40 alapozott és festett zártszelvény vázból készített gyalult és lazúrozott fa ülőfelülettel és átlátszó műanyag trapézlemez fedéssel ellátott kialakítás, 8-13 fő részére, teljesen fedett és hátulról hátfallal védett.

4 db szögletzászló: Műanyag hüvelyben elhelyezett rugós szögletzászlók, UEFA szabvány szerint.

Kerítés: a pályák elválasztására, illetve az edzések kellő lehatárolására a pályák körül 3,0 m szélességű, körbefutó kifutó pályarész létesítendő. A kifutó szegélyek műfü borítással készülhetnek. A szegélyek lezárását 1,0 m magasságú áttört fém kerítéssel kell biztosítani, tetején fém könyöklő szegéllyel.



### 9.2.1.4 Erőnléti gyakorlópályák

A tervezett labdarúgó akadémián a labdarúgó pályák mellett egy speciális gyakorlatok végzésére is alkalmas, úgynevezett TIPS (Technique, Insight, Personality, Speed) zónát is létre kell hozni, amely egy kisebb méretű futókörből, egy váltakozó lejtésű rámparendszerből és egy változó meredekségű lépcsőrendszerből áll.

A játékosok itt egyrészt a sprint- és futóedzéseket, másrészt a váltakozó intenzitású erőnléti terheléseket végezhetik, szakedzők irányításával. Mivel a korszerű labdarúgó pályákat futókör nem veszi körül, a hosszabb távú futások, váltakozó iramú futások is itt végezhetők.

A TIPS zóna elhelyezhető bárhol a területen, ahol erre a pályák kialakítása lehetőséget biztosít.



### 9.2.1.5 Elméleti képzőközpontok

A játékosok a mérkőzések és edzések között heti több alkalommal is elméleti-taktikai-személyiségfejlesztő programokon vesznek részt. A szakedzők irányítása mellett video elemzéseket, elméleti képzéseket végeznek, mérkőzés szituációkat elemeznek, taktikai variációkat beszélnek át.

Az elméleti felkészülést segítik azok a számítógépes elemző központok, amelyek az edzésekről és a mérkőzésekről videofelvételek alapján adatokat vesznek fel és értékelnek ki, majd az adatokat szabályos időközönként az edzőknek átadják. A számítógépes értékelés ma már a modern labdarúgás egyik legfontosabb tudományos segítője, amelyet minden nagyobb klub alkalmaz és felhasznál mind a csapat, mind az egyes játékosok eredményességének javítására.

A számítógépes elemzések során a játékosok átlagos futásteljesítménye, a sprintek és a jó/rossz átadások száma éppúgy mérhető és elemezhető, mint a lövések száma, ereje és távolsága, a védekezés hatékonysága, a vonalban védekezések és a középpályás labdaszerzések eredményessége stb. A statisztikák játékosra és csapatrészekre lebontva azonnal felhasználhatók, a lehetséges javítások végrehajthatók.



A modern labdarúgó akadémiákban legtöbbször egy egész számítógépes team dolgozza fel a beérkező adatokat és áll a szakmai igazgató rendelkezésére. A dokumentációs központot, amely lehetőség szerint az edzői és a sportigazgatói szoba közvetlen közelében kell elhelyezni, modern számítógépes háttérrel és nagyméretű video monitorokkal is el kell látni.

A video elemzéseket részben egy legalább 30 fő befogadóképességű, lehetőleg lépcsős lejtéssel kialakított vetítőteremben kell végezni. Ugyanilyen fontos azonban, hogy az elemzésekhez a szakedzőknek 2-3 kisebb, 3-4 fős vetítő sarok is rendelkezésére álljon, ahol az egyes játékosokkal a feltárt hibák, javítási lehetőségek külön is elemezhetők és megbeszélhetők.

A nagyméretű video elemző és vetítő helyiséget egyben az első csapat számára sajtótájékoztatók, szurkolói anketók, rendezvények, évzárók számára is fel lehet használni.

## **9.2.2 Gépészeti, elektromos, gyengeáramú rendszerekre, IT és kommunikációs rendszerekre vonatkozó elvárások**

### *9.2.2.1 Általános szempontok*

A JÓKÉSZ 66/2007. Önkormányzati rendelet 15/2015 (III.31.) létrejött módosításának 2.§ A Rendelet 5. § (3) bekezdése értelmében:

„A közművezetékek a közüzemi csatlakozási pontjáig csak a terepszint alatt helyezhetők el, beleértve az elektromos ellátás és a hírközlés vezetékeit is. A kerület közterületein a nem használt közművezetékeket átépítésük esetén el kell távolítani.”

### *9.2.2.2 Vízellátás, csatornázás*

Az együttes vízi közműveinek kialakítása során az alábbi szempontokra kell tekintettel lenni:

- biztosítani kell az ivóvíz-felhasználás takarékos megoldásait. Javaslatokat kell kidolgozni a szürkevíz használat rendszereire, a talajvízkutakra épített öntözőhálózatok létrehozására és működtetésére. A talajvízkutak létesítésénél tekintettel kell lenni a korábbi ipari használatú területek talajszennyezésére;
- ki kell építeni a területen a szükséges ivóvízhálózatot, biztosítani kell az egyes létesítmények (intézmények) vízfelhasználásának mérését;
- ki kell építeni a területen a szükséges tűzoltóvíz hálózatot, szükség esetén a megfelelő helyeken oltóvíz tartály(oka)t kell elhelyezni;
- ki kell építeni a terület szennyvíz- és csapadékvíz hálózatát. A csapadékelvezetés rendszerére koncepcionális javaslatot kell adni a teljes terület jellemzőinek figyelembe vételével (burkolt felületek aránya, záportározók alkalmazása, csapadékvíz tárolása-felhasználása stb.)

Az elosztóhálózat a vizsgált tömböt határoló utcákban a Fiumei úton DN 100-as, a Kőbányai úton DN 200-as, a Salgótarjáni úton DN 150-es és a Hungária körúti DN 200-as öntöttvas anyagú vezeték. A környéken található öntöttvas vízvezetékek nem tartoznak a főváros korszerű vízvezetékei közé, régi építésűek, rajtuk a nagy terhelésű utcákban gyakoriak a meghibásodások.

A tervezési területet körülvevő vízvezetékeken a jelenlegi ellátáshoz szükséges tűzvíz csapok elhelyezésre kerültek.

### *9.2.2.3 Gázellátás, fűtési rendszerek*

A tervezési terület földgázellátását a Fővárosi Gázművek Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A térség ellátásának bázisa az a nagy-középnomású gerinchálózat, amelynek táppontja a Salgótarjáni utca és a X. kerületi Gyöngyike utca kereszteződésénél lévő gázátadó állomás. Az innen induló nagy-középnomású és a középnomású hálózatok táplálják be a körzet kisnyomású és középnomású hálózatát. A terület ellátásához felhasználható nagy-középnomású DN 700 gázvezeték az ingatlant északról határoló Salgótarjáni út északi oldalán halad. Jelenleg a vizsgált terület gázzal nem ellátott, gáz csatlakozási ponttal nem rendelkezik.

#### 9.2.2.4 Légtechnikai rendszerek

A tervezett épületekben klimatizálást lehetőség szerint nem tervezünk, a megfelelő hőérzet biztosítását környezetbarát rendszerek alkalmazásával, átszellőztetéssel, árnyékolókkal, növényzet telepítésével, költségtakarékos megoldásokkal javasoljuk megoldani.

#### 9.2.2.5 Elektromos ellátás

A terület elektromos ellátását a MÁV Zrt. által korábban használt hurkos rendszerű transzformátor állomások biztosítják. A transzformátor állomások döntő hányadban jelenleg a területen belül jelentkező igényeket elégítik ki, de egyes transzformátorokról közszolgáltatás is történik. A fogyasztók ellátása a transzformátorokról táplált kifeszültségű kábelelosztó hálózatról történik. A térségben üzemelő hálózatok mindegyike földalatti elhelyezésű.

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. 2017. novemberében leírt állásfoglalása alapján az MNV Zrt. megkezdte a jelzett ingatlan MÁV hálózatról történő leválasztását. Ennek előfeltétele, hogy az ELMŰ Nyrt. nyilatkozzon a leválasztás feltételeiről, műszaki paramétereiről.

A MÁV Zrt. által korábban üzemeltetett olajos üzemű transzformátorok elavultak, további használatra nem alkalmasak. A teljes hurokrendszer leválasztása, megszüntetése és új transzformátorok kiépítése szükséges.

Valamennyi határoló utcában, így a Salgótarjáni úton is a megfelelő közvilágítást is kiépítették. A közvilágítást szolgáló lámpatesteket földalatti kábelhálózat táplálja.

#### 9.2.2.6 Gyengeáramú, IT és kommunikációs rendszerek

Az együttes informatikai és gyengeáramú rendszereinek kialakítása során az alábbiakat kell figyelembe venni:

- ki kell építeni a területen az intézményeket ellátó informatikai (és távközlési) hálózatokat, az alépitményekben biztosítani kell a későbbi fejlesztések lehetőségét;
- ki kell építeni a területet ellátó vezeték nélküli informatikai rendszert;
- ki kell építeni a terület biztonsági térfigyelő rendszerét;
- ki kell építeni a terület vagyonvédelmi és tűzjelző rendszereit;
- ki kell építeni a terület épületmanagement rendszereit, a felügyeletet biztosító diszpécser központot.

A park területe és az egyes létesítmények önálló épületfelügyeleti, vagyonvédelmi és video-megfigyelő rendszereket kapnak, melyek azonban központi diszpécser szolgálattal is kapcsolhatók. A területen távközlési/informatikai hálózat épül ki, a szükséges szerverteremmel, hálózati kapcsolati elemekkel. A park teljes területén szabad kapcsolódású wifi hálózatot kell kiépíteni.

### **9.2.3 Energiahatékonysággal, környezettudatossággal kapcsolatos speciális elvárások**

Az együttes energiaellátása kapcsán az alábbi szempontokra kell tekintettel lenni:

- törekedni kell az alternatív, gazdaságos energiaforrások alkalmazására;
- kívánatos a területen napelem-erőmű létrehozása, a napelem felületek elhelyezésére az építészeti-tájépítészeti koncepcióba illeszkedően kell megoldást adni (épületek tetőfelületén, parkolóban árnyékolóként, külön egységekben);
- kívánatos a területen talajvízre telepített hőszivattyús rendszerek kialakítása, elhelyezendő ezek gépészeti rendszere;
- kívánatos a földgáz energia korlátozott használata, lehetőség szerint alternatív energiaforrásokkal való kiváltása;
- a létesítmények fűtési és HMV energiaellátását oly módon kell megoldani, hogy azok az együttes léptékében rejlő előnyöket kihasználják. A központi energiarendszereket az Üzemeltető kezeli, az egyes létesítmények (intézmények) hőenergia felhasználásának mérését biztosítani kell;
- az elektromos energiahálózat tervezése során meg kell határozni az új közép- és kiefeszültségű hálózatok, a transzformátorállomások optimális rendszerét, biztosítva a kétoldalú betáplálás lehetőségét;
- biztosítani kell az egyes létesítmények (intézmények) elektromos energiafelhasználásának mérését;
- ki kell építeni a terület térvilágítási rendszerét az energetikai és a fényszennyezési szempontok figyelembe vétele mellett.

### **9.2.4 Belső és külső közlekedési kapcsolatok, biztonságos, ellenőrzött forgalom, parkolási elvárások**

A terület sport és szabadidős tevékenység céljára történő hasznosítása esetén gondoskodni kell arról, hogy a belső úthálózatot már csak gyalogosok, kerékpárosok és megkülönböztetett járművek vehessék igénybe.

A park gyalogos úthálózatát a tervezett használatnak megfelelően általában természetes kő, térkő, aszfalt, vagy konszolidált murva felületekkel kell kialakítani. Az épületek előtti bejáratok térség, reprezentatív területe igényes burkolati rendszerekkel készüljön. Különös gondot kell fordítani a tervezett kültéri burkolatok csúszásmentességére, tisztán tarthatóságára és téli fagymentesítési lehetőségeire.

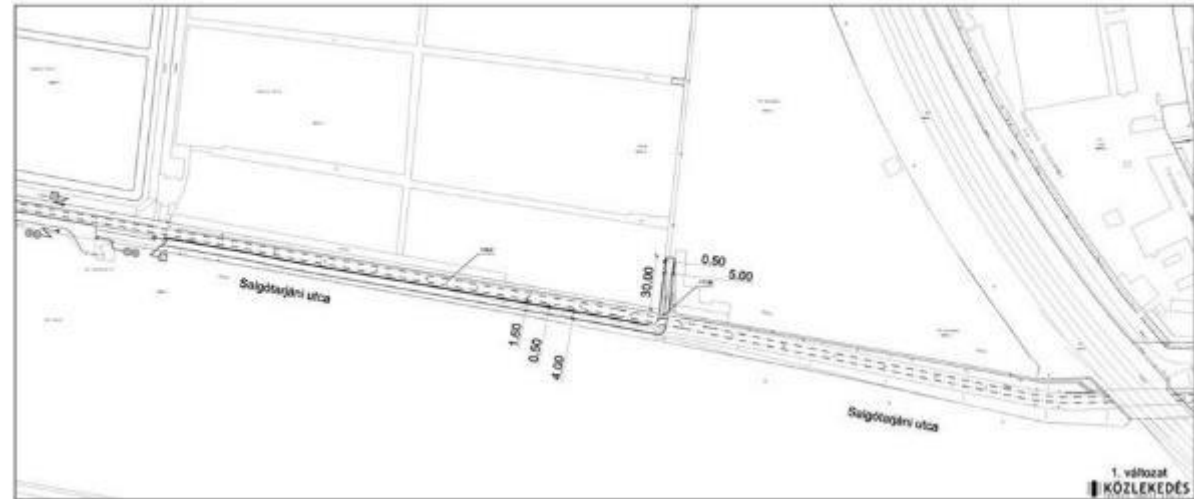
A Salgótarjáni út kiszélesítésének tervezése jelenleg folyik, annak megvalósítása során a Salgótarjáni úton a villamos és kétirányú villamos forgalom mellett kerékpáros és kétirányú gyalogos zónák is kialakításra kerülnek. Az új szabályozási szélesség 22,0 m. Az útterveket az AAG Kft. (Garabacz Ádám) készíti.

A 37-es villamos pályájának közúti forgalomra is alkalmas átépítése a következők miatt nem reális megoldás:

- A villamos pálya átépítését teszi szükségessé, amelyet a közelmúltban újítottak fel,
- A pályatengelyben levő felsővezeték tartó oszlopok és a közúti forgalom konfliktusban lenne,
- A villamos pálya közúti forgalommal terhelése forgalombiztonsági problémákat vet fel (pld. a megállóban),
- A Salgótarjáni úti csomópontban a közúti kapcsolat nem csatlakoztatható megfelelően.

Az MTK Salgótarjáni útedzőpálya közúti kapcsolatának kialakítása jelenleg nem megoldott, a pályák a Salgótarjáni út felől gépjárművel nem közelíthetők meg. A Hidegkúti Nándor Stadion újjáépítése kapcsán, a Megvalósíthatósági tanulmány készítés során több változat is megvizsgálásra került, amelyek közül a legegyszerűbb és leginkább költségtakarékos megoldás javasolható:

1. A Salgótarjáni út meghosszabbítása keleti irányban a jelenleg kiépített szakasztól a villamospálya déli oldalán, mintegy 280 m hosszban a közterületen biztosítható. A javasolt útpálya 4,0 m széles 2 személyautó kikerülésére alkalmas, a meghosszabbítás közepén rövid szakaszon 5,0 méterre szélesítés lehetséges. Az edzőpályák telkének nyugati határánál a 37-es villamos pályájának szintbeli keresztezése kedvezően megoldható, mivel itt a villamos pálya még közel vízszintes. Az MTK Salgótarjáni úti edzőpálya rossz állapotú, jelenleg használaton kívüli öltöző épületének elbontása esetén, 10 %-os rámpa kialakításával, a villamos pálya keresztezésétől a terepszint 30 m hosszú rámpával közúton is megközelíthetővé válik.



## 9.2.5 Biztonsági, beléptetési, ellenőrzési elvárások

### 9.2.5.1 Kerítések

A terület egészét, illetve a biztonsági rendszernek megfelelő belső területei min. 2 m magas kerítéssel kell védeni, a telekhatáron zárhatóvá kell tenni. A kerítéseknek a vagyonvédelem és az illetéktelenek behatolásának megakadályozása mellett szükség esetén biztosítaniuk kell a terület akusztikai védelmét is.

A kerítéseknek a park általános rekreációs atmoszférájához kell igazodni, kerülni kell az ipari vagy erőd jellegű megjelenést.

### 9.2.5.2 Kapuk

Az Akadémia területén lehetőség szerint minél kevesebb, az ingatlan Fiumei út felőli sarokpontjához közeli bejáratot tartunk kívánatosnak.

A tervezett kapuépítmény legyen alkalmas a portaszolgálat elhelyezésére, kis információs helyiséggel vagy ablakkal.

A beléptetési pontok kapuszerkezete az Akadémia napi általános ügymenete mellett csak sorompóval védett. Létesítendő azonban egy olyan erős, nem áttörhető, elhúzható fém kapuszerkezet, amely éjszakára, illetve egyes biztonsági esetekben az ingatlan teljes lezárását is lehetővé teszi (biztonsági kapu).

### 9.2.5.3 *Beléptetési pontok, gépkocsik ellenőrzése, belső utak*

A területre a belépést mind a gyalogosok, mind a járművek részéről ellenőrizni szükséges. A beléptetési pontokon a gyalogos részére mágneses beléptető kapukat kell elhelyezni, mellette vizsgáló asztalokkal a táskák átvizsgálása számára. A gépkocsi behajtó mellett szabályos portaépület alakítandó ki. A be- és kihajtó sávokat úgy kell kiképezni, hogy egyes járművek félreállítására és átvizsgálására is nyíljon lehetőség.

A belső úthálózatnak a várható használatnak megfelelő teherbírással kell rendelkeznie. A park területén biztosítani kell a tűzoltó felvonulási utakat. Az útpályákat "B" terhelési osztálynak megfelelő aszfalt pályaszerkezeti réteggel, előregyártott kopóréteges beton kiemelt, illetve süllyesztett útszegély elemekkel kell kialakítani. A belső úthálózatot a szükséges mértékben forgalomtechnikai eszközökkel kell ellátni.

### 9.2.5.4 *Épületek belső biztonsága*

A tervezett főépületbe, illetve a csatlakozó kisebb épületekbe való belépés csak kontrolláltan, a játékosok és az edzők részére kártyás beléptetéssel történjen. Minden egyes különálló épületben portaszolgálatot, recepciós pultot és lezárható fogadó előteret kell kiképezni.

A kialakított menekülési útvonalaknak, folyosóknak, vendégforgalmi tereknek meg kell felelniük az OTÉK, illetve az OTSZ vonatkozó előírásainak. A menekülési és kiürítési útvonalakat minden szinten jól látható rajzokkal és utánvilágító táblákkal kell felszerelni.

## **9.2.6 A működtetés, használat, üzemeltetés szempontjaiból következő elvárások**

### 9.2.6.1 *Sportcélú használat, sportesemények, rendezvények*

A tervezőnek ki kell dolgoznia a komplex együttes telepítését, az egyes funkcionális elemek legkedvezőbb elrendezését, a szinergikus kapcsolatok érvényesülését szolgáló területhasználat mellett. A racionális telepítésnek a mindennapi használat és a fenntartható üzemeltetés célszerűségét kell szem előtt tartania.

A tervpályázat elsődleges célja, hogy az Építető kiválasszthassa azokat a megoldásokat, amelyek alapján a Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt telepítése, az épületek és a szabad terek kialakítása, a pályák elhelyezése a legkedvezőbb lehet. A tervpályázat alapul szolgál a végleges építési program kidolgozásához.

A tervezőnek javaslatot kell adnia a létesítmény napi üzemeléséhez, valamint egyedileg megrendezésre kerülő mérkőzések, sportesemények lebonyolításához az optimális elrendezésre, a terület és zöldterületeinek optimális hasznosítására.

### 9.2.6.2 *Napi edzések az utóhasznosítás során*

A Labdarúgó Akadémián 4+3 korcsoportban, napi egy, illetve két edzéssel folyik a felkészítés, valamint esetenként felnőtt – akár női, akár férfi - csapat is itt tarthat edzést. A nagyszámú gyerek megfelelő mozgatása, a pályák beosztása, az öltöző- és mosdó helyiségek biztosítása, a szertárosi tevékenység rendkívül összetett feladat, amely komoly logisztikai tevékenységet jelent.

A két edzés között a játékosok számára nem csupán étkezési, de megfelelő tanulási és pihenési lehetőséget is kell biztosítani.

Az egyes korcsoportok számára elválasztott, külön zárható öltözőket kell kialakítani, valamint gondoskodni kell értéktárgyaik, telefonjaik, táskájuk megfelelő és biztonságos elhelyezéséről. Ajánlatos az öltözőben, vagy annak közelében külön zárral vagy kóddal ellátott értéktároló rekeszes szekrényeket elhelyezni.

#### 9.2.6.3 A kiemelt (például külföldi bérlő) csapat edzései

A kiemelt csapat számára külön elválasztott és külön megközelíthető csapatöltöző biztosítandó, vizes helyiségekkel, zuhanyzóval, gyúrópaddal, pihenő zónával. A kiemelt csapat öltözőjét ajánlatos kódos vagy ujjlenyomat olvasós zárral ellátni, hogy az öltözőbe illetéktelenek ne léphessenek be.

Szintén külön helyiségben, a konyhához kapcsolódóan kell biztosítani a kiemelt csapat étkező helyiségét és pihenő zónáját. A pihenő zónában monitorokat, leülő sarkokat, beszélgető ülőgarnitúrákat kell elhelyezni.

#### 9.2.6.4 Orvosi funkciók

A tervezett orvosi-rehabilitációs tevékenység során elsősorban a sérült vagy rehabilitációs kezelésre beutalt fiatal labdarúgók gyógyítása, kezelése, felkészítése folyik. A gyakorlatokat szakértő orvosok, gyógytornászok, erőnléti edzők bevonásával egyedileg dolgozzák ki és valósítják meg. A játékosok így erőgépeket, kardio berendezéseket, futópadokat, speciális erősítő és nyújtó gépeket vehetnek igénybe.

Az orvosi helyiségekben látják el a hazai mérkőzéseken esetlegesen megsérült játékosokat, de orvosi beavatkozást itt nem végeznek, arra az MTK külön szerződést köt külső alvállalkozó cégekkel.

A tervezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy az orvosi helyiségek mind a fedett sportterületek irányából, mind külön bejárattal azoktól függetlenül is megközelíthető és használható legyen.

#### 9.2.6.5 Pályák karbantartása

A park zöldfelületi rendszere igényes megoldásokkal, azonban a fenntartás és az üzemeltetés reális lehetőségeinek figyelembe vételével készüljön. Biztosítani kell a zöldfelületek karbantartásának, gazdaságos öntözésének lehetőségét. A zöldfelületeket modern és célszerű eszközökkel kell kialakítani és karbantartani.

A természetes vetett, illetve a hibrid füvel ellátott pályák öntözéséhez, nem szükséges fűrt kutakat biztosítani, ugyanakkor egyéb felhasználásra (kertlocsolás, burkolt felületek tisztítása stb.) kívánatos. Az esővíz összegyűjtése és felhasználása ugyan megoldható, de nem elégséges megoldás, mennyisége jelentősen kevesebb, éves eloszlása pedig nagyon bizonytalan.

A pályák fűvének állandó nyírása szintén igen fontos feladat. A mintegy 4-6 cm magasságú fűvet nagyteljesítményű gépi berendezésekkel nyírják. Itt a karbantartó gépek és berendezések használatánál esetlegesen szinergia alakulhat ki az Új Hidegkuti Nándor Stadion eszközparkjával, bár a gépek átvitele rendkívül körülményes.



#### 9.2.6.6 Épületek üzemeltetése

A tervezett épületek üzemeltetési feladatait ajánlatos a közeli Salgótarjáni úti edzőpályával, illetve esetlegesen az Új Hidegkúti Nándor Stadionnal összevonni: bizonyos feladatok, így a karbantartás, a takarítás, a hulladékkezelés, a könyvelés feladatai közösen gazdaságosabban végezhetők.

A Tervezőnek nem csupán a költségtakarékos létesíthetőséget, de a gazdaságos üzemeltethetőséget is szembe előtt kell tartania a tervezési folyamat során.

Műszaki paraméterek (tervpályázathoz szükséges szinten)

#### 9.2.7 Anyaghasználat, építészeti kialakítás

Az épületek, tájépítészeti és infrastruktúra elemek létrehozása során járatos, a magyarországi építőipari környezetben elérhető megoldásokat kell alkalmazni. Törekedni kell a gazdaságos megvalósíthatóságra.

Csak minősített és alkalmazási engedéllyel rendelkező anyagokat, szerkezeteket szabad alkalmazni. Az építési termékek műszaki követelményeinek, megfelelőségi igazolásának, felhasználásának részletes szabályairól szóló 275/2013 (VII.16) Korm. rendelet és a tűzvédelmi megfelelőségi tanúsítvány beszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 15/2004. (V. 21.) BM rendelet szerint kell bizonylatolni a felhasznált anyagokat. A beépített anyagok megfelelőségéért a Tervező felelősséggel tartozik.

Az épületnek, az alkalmazott szerkezeteknek és anyagoknak meg kell felelni az MSZ, MSZ-EN, CE szabványoknak.

Az egyes helyiségcsoportok teherhordó szerkezeteinek méretezésénél az érvényben lévő Magyar, illetve Európai Szabványban foglalt hasznos terhelések az irányadók. A tartószerkezetek biztosítsák a szabad alaprajzi kialakítást, illetve a gépészeti és elektromos vezetékek célszerű vezetését és elosztását. A nagy fesztávok áthidalására szolgáló szerkezetet (pl. lelátók) függetleníteni kell a kis fesztávú terektől. Megfelelő tűzvédelemmel ellátott acél, ragasztott fatartós, előregyártott vasbeton szerkezetek egyaránt alkalmazhatók. A kiszolgáló területeknél javasolt a monolit vb. szerkezet alkalmazása, ahol a belső vertikális közlekedők falai vannak merevítés céljára igénybe véve. Az egyes helyiségcsoportok teherhordó szerkezeteinek méretezésénél az érvényben lévő helyi és uniós szabványban foglaltak az irányadók. A függőleges és vízszintes teherhordó szerkezeteket — a statikai igénybevételen kívül — az épületfizikai követelményekre is méretezni kell.

A homlokzati falak külső felülete legyen az épület presztízsének megfelelő esztétikus kialakítású, tartós, mérsékelt karbantartási igénnyel. Javasolt például klinkertégla vagy egyéb nem vakolt felületek alkalmazása, úgynevezett „antigrffiti” bevonattal.

A tervezett új épületek az épített környezet függvényében a tervezői elképzelések szerint készülhetnek lapos, illetve magas tetővel. Mindkét esetben törekedni kell arra, hogy a tetőn lévő felépítmények, illetve gépészeti berendezések (hűtők kültéri egysége, szellőzők, kémények, parabola antennák stb.), ne rontsák az épület városképi megjelenését, lehetőleg takarva kerüljenek elhelyezésre. Tetőteraszoknál járható, másutt nem járható lapostetők, fordított, vagy egyenes rétegrenddel, műanyag (1,5 mm vastag PVC), vagy 2 réteg bitumenes lemez (poliészterfátyol betétes modifikált bitumenes vastaglemez) szigetelési rendszerrel. Nem járható tető esetén az összefolyókhoz és a gépészeti berendezésekhez járósvakok készítenők.

Az épületek homlokzati helyiségeit a bevilágítási követelményeket kielégítő, legalább részben felfesthető ablakokkal kell ellátni. Az üvegszerkezetek tisztítását a célszerűség szempontjait figyelembe véve kell megoldani. A bejárati ajtószervezetek a nagy közönségforgalmú bejáratoknál automatikus működésűek legyenek. A földszinti portálszerkezetek és a bejárati ajtók betörésnek, dobásnak ellenálló üvegezésűek legyenek.

Az épületek belső tereiben egyszerű, nem hivalkodó, jól karbantartható és tisztítható anyagok felhasználása ajánlatos.

### **9.2.8 Hővédelem**

A homlokzatok kialakítása a természetes bevilágítás, hőleadás-hőnyereség, árnyékolás stb. megfelelő megválasztásával optimalizálja az épületek energetikai viselkedését. A homlokzati felületek átlagos hőátbocsátási tényezője legalább  $U = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ . A tetőszerkezetek kialakítása során is alapvető követelmény a kedvező, költséghatékony épületenergetikai kialakítás. A választott tetőkialakítás komplex hőátbocsátási tényezője legalább  $U = 0,17 \text{ W/m}^2\text{K}$  legyen. A homlokzati üvegszerkezetek hőátbocsátási tényezője legalább  $U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  legyen. Nagy gondot kell fordítani a nyílászárók feletti kiváltó szerkezetek, az ablakok oldalsó lezárásai és az ablakok alatti parapetfalak megfelelő hővédelmére, a hőhidak elkerülésére. A homlokzati falak, pince- és tetőfödémek esetében számítással kell igazolni a tervezett rétegrend hőtechnikai és páradiffúziós előírásoknak való megfeleléseit.

### **9.2.9 Hangszigetelés**

A vasúti sínek és forgalmas utak közelsége miatt az épületek akusztikai lehatárolását fokozott figyelemmel kell megoldani. A főépületben lévő helyiségek akusztikai védelmét megfelelően méretezett fal- és nyílászáró szerkezetekkel kell biztosítani. Zajvédő falat lehetőség szerint a területen kerülni kell, csak konkrét hatósági előírás esetén létesítendő.

### **9.2.10 Akadálymentes épített környezet**

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§. értelmében: „Akadálymentes az épített környezet akkor, ha annak kényelmes, biztonságos és önálló használata minden ember számára biztosított, ideértve azokat az egészségkárosodott egyéneket vagy ember csoportokat is, akiknek ehhez speciális létesítményekre, eszközökre, illetve műszaki megoldásokra van szükségük.”

A projekt megvalósítása során a teljes sportlétesítmény külső és belső tereiben egyaránt ezen elvek alapján kell az akadálymentességet biztosítani. Külön gondolni kell a gyengénlátók számára a burkolatokban taktilis sávok létrehozására, illetve az épületekben mozgássérült vizes helyiségek létrehozására. A tereplépcsők esetében a lépcsők mellett max. 5% lejtésű rámpákat is el kell helyezni.

A tervezés során a BM Építésügyi Hivatala által kiadott „Tervezési Segédlet az akadálymentes épített környezet megvalósításához” (Szerkesztő: Pangyula András-Zsilinszky Gyula) kiadványban foglaltak, illetve az OTÉK vonatkozó előírásai fokozottan betartandók.

### **9.2.11 Környezetvédelem, környezettudatosság**

A fejlesztés során különös figyelmet kell fordítani a környezettudatos tervezési, kivitelezési és üzemeltetési elvek, komplex, rendszer szintű megjelenésére. Elsődleges elv, hogy az alkalmazott módszerek, eszközök optimális megoldást mutassanak a beruházási költség és a későbbi üzemeltetési költségek összefüggésében.

E tekintetben a következő hármas elvnek kell érvényesülnie a tervezés során:

- igények optimalizálása (pl.: egyidejűségek figyelembevétele és rendszer szinten történő kezelése, természetes erőforrások számításba vétele, komfort paraméterek optimalizálása stb.),
- rendszerhatékonyság növelésére tett javaslatok,
- maradék igények fedezése (pl.: megújulók).

A tervezés során a következő szempontokat kell szem előtt tartani:

- területhasználati és környezetrendezési szempontok (pl.: biztonságos közlekedési utak, zöld infrastruktúra, mikroklimatikus vizsgálatok, ökológiai szempontok stb.),
- fenntartható közlekedési koncepció (pl.: alternatív közlekedési módok, biciklitárolás, e-gépjármű töltés és preferencia lehetőség, akadálymentesítés stb.),
- hatékony erőforrás felhasználás (pl.: életciklus alapú szemlélet)
- energiagazdálkodás (pl.: rendszeroptimalizálás, megújuló energiaforrások alkalmazásának vizsgálata, tájolás optimalizálása, besugárzások optimalizálása stb.),
- komfort alapú tervezés (pl.: hő, akusztikai, vizuális komfort),
- vízgazdálkodás (pl.: egyidejűségek, takarékosági lehetőségek, forrás oldali vizsgálat, úgy is mint, kút, csapadék stb.),

A fejlesztő feltett szándéka, hogy a lehetőségekhez mérten, a fejlesztés egészére modern, környezettudatos minősítést szerezzen. Ezek közül a LEED, BREEAM minősítések élveznek preferenciát. A pályázó által javasolt megoldásokat, a környezettudatos szemléletet a tervekben és a szöveges leírásokban ismertetni kell.

### **9.2.12 Mikroarchitektúra**

A terület mikroarchitektúra elemeinek meghatározása a tervező feladata. Törekedni kell a kereskedelemben kapható járatos elemek alkalmazására, azonban lehetőség van egyedi megoldások mértéktartó alkalmazására is.

## 10 ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉS

### 10.1 A projekt előzetes költségbeclése

A soft költségekkel és az előkészítő-szakértői vizsgálatokkal, támogatásokkal együtt a Józsefvárosi Sportpálya udvar fejlesztési projekt tervezett bruttó költsége megközelítőleg 6,19 milliárd HUF.

A tervezés során már az előkészítő stádiumban ellenőrző költségszámításokat kell végezni annak érdekében, hogy ezeket a tervezett költségszámokat a projekt ne haladja meg.

A tervek szerint 2017 évben csupán az előkészítő tervezési és szakértői munkák megrendelése és elszámolása történik meg.

A 2018. évben az építészeti tervpályázat eredményhirdetése és a tervek elkészítése után a Fejlesztő cég egy lépcsőben rendeli meg a bontási, talaj előkészítési, alapozási és felépítményi munkákat. A nyertes kivitelező céget közbeszerzés útján kell kiválasztani.

Az építési költségek döntő része a következő pontokból áll össze:

- terület előkészítési és bontási munkák	- készül 2018 évben	költsége cca. 1.000.000.000 HUF
- labdarúgó és sportpályák kiépítése	- készül 2018 évben	költsége cca. 1.398.283.000 HUF
- komplex magasépítési tevékenység	- készül 2018 és 2019 évben	költsége cca. 2.134.500.000 HUF
- berendezések és felszerelések	- készül 2018 és 2019 évben	költsége cca. 200.000.000 HUF
- belsőút és parkoló építési tevékenység	- készül 2019 évben	költsége cca. 350.000.000 HUF
- kerítés és zöldterületek építése	- készül 2019 évben	költsége cca. 300.000.000 HUF

**Építési költségek összesen**

**cca. 5.382.783.000 HUF**

<b>ELŐKÉSZÍTÉS, TERVEZÉS</b>		
Előkészítés, szakértői feladatok		70 000 000 Ft
Tervezés (építészeti, szakágak)		380 000 000 Ft
Tervezés és projekt management az előkészítés időszakában		100 000 000 Ft
<b>ELŐKÉSZÍTÉS ÖSSZESEN</b>		<b>550 000 000 Ft</b>
<b>MEGVALÓSÍTÁS</b>		
Területelőkészítés, bontás, tereprendezés		1 000 000 000 Ft
Épületek teljeskörű megvalósítása		2 134 500 000 Ft
<i>Fedett sportterületek (kiszolgáló funkciókkal)</i>		<i>1 512 000 000 Ft</i>
<i>Szállás</i>		<i>451 500 000 Ft</i>
<i>Üzemeltetés</i>		<i>171 000 000 Ft</i>
Szabadtéri sportterületek		1 398 283 000 Ft
Berendezések és felszerelések		200 000 000 Ft
Belső út és parkoló építés, belső közművek		350 000 000 Ft
Kerítés és zöldterületek építése		300 000 000 Ft
<b>KIVITELEZÉS ÖSSZESEN</b>		<b>5 382 783 000 Ft</b>
<b>Lebonyolítás, műszaki ellenőrzés</b>		<b>260 000 000 Ft</b>
<b>MEGVALÓSÍTÁSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>5 642 783 000 Ft</b>
<b>BECSÜLT KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>		<b>6 192 783 000 Ft</b>

MTK

NSK  
BMSK

A táblázatban szereplő összegek előzetes becslése az alapterület és fajlagos költség szorzataként az alábbiak figyelembe vételével történt:

- A Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt, mint kiegészítő helyszín esetében az EMG2019 lebonyolításához, a későbbi utóhasznosításhoz részletesen meghatározott helyiségigény (funkciók és azok elvárt területe) illetve a szabadtéri funkciók esetében a szükséges funkciómix és terület meghatározása volt a költségszámítás kiindulási alapja;

<b>JÓZSEFVÁROSI SPORTPÁLYA UDVAR FEJLESZTÉSI PROJEKT</b>		
<b>ÉPÜLET/FUNKCIÓ</b>	<b>TERÜLET (BELSŐ)</b>	<b>KÜLSŐ TERÜLET</b>
	<b>M2</b>	
Fedett sportterületek (kiszolgáló funkciókkal)	3 150	1 510
Szállás	1 290	250
Szabadtéri sportterületek	0	54 065
Üzemeltetési funkciók	570	700
<b>TERÜLET ÖSSZESEN</b>	<b>5 010</b>	<b>56 525</b>

- A megépítendő épületek esetében funkciónként eltérő fajlagos építési költségeket kalkuláltunk, elsősorban korábbi hasonló jellegű épületek, építmények tapasztalataiból kiindulva;
- A **fedett sportterület, öltöző és közösségi jellegű épület** (kiszolgáló funkciókkal) esetében a szükséges gyors megvalósítás, illetve az elvárt komfortfokozat, minőségi és biztonsági követelmények, valamint a társuló sporttechnológiai tartalom miatt magasabb fajlagos költségekkel számoltunk (**480.000 Ft/m<sup>2</sup>, bruttó**). Ez az egységár átlagos érték, amely a magasabb igény szintű közösségi tereket, illetve az alacsonyabb fajlagos költségekből megvalósítható öltöző- és irodaterületeket is tartalmazza;
- A **szállásjellegű** épület/épületrész esetében olyan fajlagos költséggel kalkuláltunk, mely feltételezi a funkciócsoport gazdaságos elhelyezését, kialakítását, például a központi épület felső szintjén, tetőterében (**350.000 Ft/m<sup>2</sup>, bruttó**).
- Ugyanígy az átlagos fajlagos értékkel vettük figyelembe az **üzemeltetési épületek** költség szintjét is (**300.000 Ft/m<sup>2</sup>, bruttó**).
- a **szabadtéri pályák** megvalósítási költségeit részletesen, a pályák szerkezete (borítása) szerinti bontásban is becsültük, hiszen ezek kialakítása nem függvénye az építészeti tervnek. A részletes költségvetés összefoglaló számai a következők:

<b>Centerpálya 105x68m Desso GrassMaster rendszerű sportpálya építése műfüves kifutóval (teljes méret 115x75m)</b>				
	<b>Nettó anyag</b>	<b>Nettó díj</b>	<b>Összesen (nettó)</b>	<b>Összesen (bruttó)</b>
Pályatest építése (adott szerkezettel, borítással, vízelvezetéssel)	172 592 373	30 836 816	<b>203 429 189</b>	<b>258 355 070</b>
Perrot öntözőrendszer	4 599 300	1 450 000	<b>6 049 300</b>	<b>7 682 611</b>
Vízellátó gépészet, öntözőrendszer automatizálás	21 612 000	1 505 000	<b>23 117 000</b>	<b>29 358 590</b>
Pályafűtés	39 910 000	5 500 000	<b>45 410 000</b>	<b>57 670 700</b>
Sporttechnológia	8 682 380	2 399 500	<b>11 081 880</b>	<b>14 073 988</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>247 396 053</b>	<b>41 691 316</b>	<b>289 087 369</b>	<b>367 140 959</b>
<b>Tájékoztató adat (Ft/m<sup>2</sup>)</b>				<b>42 567</b>

Élőfüves pályaszerkezet nettó játéktér: 105x68 bruttó játéktér 111x72				
	Nettó anyag	Nettó díj	Összesen (nettó)	Összesen (bruttó)
Pályatest építése (adott szerkezettel, borítással, vízelvezetéssel)	47 268 728	26 455 598	<b>73 724 326</b>	<b>93 629 894</b>
Perrot öntözőrendszer	4 796 800	1 480 000	<b>6 276 800</b>	<b>7 971 536</b>
Sporttechnológia	14 904 760	3 387 000	<b>18 291 760</b>	<b>23 230 535</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>66 970 288</b>	<b>31 322 598</b>	<b>98 292 886</b>	<b>124 831 965</b>
<b>Tájékoztató adat (Ft/m2)</b>				<b>15 620</b>

Műfüves pályaszerkezet nettó játéktér: 105x68 bruttó játéktér 111X72				
	Nettó anyag	Nettó díj	Összesen (nettó)	Összesen (bruttó)
Pályatest építése (adott szerkezettel, borítással, vízelvezetéssel)	102 374 466	25 893 581	<b>128 268 047</b>	<b>162 900 419</b>
Perrot öntözőrendszer	5 970 090	1 630 000	<b>7 600 090</b>	<b>9 652 114</b>
Pályafűtés	39 910 000	5 500 000	<b>45 410 000</b>	<b>57 670 700</b>
Sporttechnológia	14 904 760	3 387 000	<b>18 291 760</b>	<b>23 230 535</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>163 159 316</b>	<b>36 410 581</b>	<b>199 569 897</b>	<b>253 453 769</b>
<b>Tájékoztató adat (Ft/m2)</b>				<b>31 713</b>

	1 pálya költsége	készülő darab	ÖSSZESEN
	Ft (bruttó)	db	Ft (bruttó)
Centerpálya 105x68m Desso GrassMaster rendszerű sportpálya építése műfüves kifutóval (teljes méret 115x75m)	<b>367 140 959</b>	<b>1</b>	<b>367 140 959</b>
Élőfüves pályaszerkezet nettó játéktér: 105x68 bruttó játéktér 111x72	<b>124 831 965</b>	<b>3</b>	<b>374 495 896</b>
Műfüves pályaszerkezet nettó játéktér: 105x68 bruttó játéktér 111X72	<b>253 453 769</b>	<b>2</b>	<b>506 907 537</b>
Erőnléti pálya (31x33m), műfüves kialakítás	<b>42 141 397</b>	<b>1</b>	<b>42 141 397</b>
Palánkos kispálya (45x22m), műfüves kialakítás	<b>31 396 300</b>	<b>1</b>	<b>31 396 300</b>
Térvilágítás	<b>76 200 000</b>	<b>1</b>	<b>76 200 000</b>
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>1 398 282 089</b>

- Külön számítottuk az elkészült létesítmények **berendezési és felszerelési költségeit**, a legegyszerűbb puritán jellegű megvalósítást feltételezve, nem m<sup>2</sup>-re vetített fajlagos költségként, hanem egy tételben;
- Szintén külön vizsgáltuk a kialakítandó pályarendszer **belső útrendszerének és közműhálózatának** és az ingatlan infrastrukturális hálózatának költségeit: itt a 12.000 m<sup>2</sup> kalkulált alapterületre **30.000 Ft/m<sup>2</sup> bruttó** értéket vettünk fel;
- Végül szintén egységárat kalkuláltunk az ingatlan zöldterületeinek és körben húzódó kerítésének, biztonsági szerkezeteinek költségeit is, itt a teljes telekterületre vetítve **4.000 Ft/m<sup>2</sup> bruttó** értéket tételeztünk fel.

**Jelen számítás tartalékkeretet és a külső útépítési projekt költségeit nem tartalmazza.**

### **10.1.1 A rendelkezésre álló források adta korlátok, költségkeret, illetve ezekkel kapcsolatos elvárások a tervezők felé (tervpályázathoz szükséges szinten)**

A Tervezési Programban meghatározott funkciókat a tervezőknek úgy kell biztosítaniuk, hogy eközben a Kormányhatározatban meghatározott költségkeretet is szigorúan be kell tartaniuk.

Tekintettel az állami tulajdonú ingatlanok fejlesztésére, illetve a nagy forrásigényre, a költségvetési források mind inkább ellenőrzött módon történő felhasználása érdekében az infrastrukturális beruházások építetője az NFM szakmai irányítása alatt álló Nemzeti Sportközpontok (a továbbiakban: NSK) költségvetési szerv, amely, mint építető kellő szakmai tapasztalattal rendelkezik a beruházás megvalósításához. Ebben az esetben a vagyonkezelő is az NSK egészen a beruházások befejezéséig, akivel az MNV Zrt. a jelenleg vagyonkezelésében álló terület esetében törvénymódosítás nélkül, vagyonkezelési szerződés megkötése útján létesíthetné az építetői jogállást biztosító vagyonkezelői jogviszonyt.

A bruttó elszámolás azért történik, mert az építető NSK a beruházást követően a felépítményeket átadja az MNV Zrt., mint a tulajdonosi jogok gyakorlója részére, így az infrastruktúra hasznosítására, – mellyel összefüggésben az ÁFA visszaigénylésére – nem jogosult. Ezért a forrásigények meghatározásánál nem az építőiparban szokásos nettó összegekkel, hanem bruttó, ÁFA-val növelt forrásigénnyel kell számolni.

A költségek döntő része 2019 év első negyedévében realizálódik, ez pedig azt feltételezi, hogy a kivitelezési munkálatok döntő részének 2018 év végéig, illetve 2019 év első negyedévében meg kell valósulniuk.

A Józsefvárosi Sportpálya Udvar fejlesztési projekt esetében a legfontosabb a terület előkészítése, a meglévő épületek elbontása, valamint a labdarúgó pályák, elsősorban a természetes vetett pályák elkészítése 2018 év őszéig. A főépület kivitelezésének lezárása 2019 év április-május hónapokban várható.

## **11 A tervpályázathoz kiadandó felmérések, tanulmányok, rajzok jegyzéke**

A tervpályázati kiírás mellékleteiként az alábbi iratok és dokumentációk kerülnek kiadásra:

- Előkészítő tanulmány és Tervezési Program (Xellum Kft. 2017. december, .pdf)
- Digitális alaptérkép a terület lehatárolásával, a legfőbb szintadatokkal, a meglévő beépítés tájékoztató adataival (Geo World-Tech Kft. 2017.október, .dwg)
- Mintaúrlap terület-kimutatás számára (.xls)
- Mintaúrlap költségbecslés számára (.xls)
- I. fázisú Környezeti Hatásvizsgálat és Talajvizsgálati jelentés, (95 Apszis Bt. és Belemnites Kft. 2017. október, .pdf)
- Előzetes épületdiagnosztikai szakvélemény (95 Apszis Bt. 2017. november, .pdf)
- Tényfeltárási záródokumentáció a Józsefvárosi pályaudvar terület környezeti állapotvizsgálatáról (Megaterra Kft. 2012, .pdf)
- Egyesített közmű térkép a közművek nyomvonalrajzával (.dwg)



## 12 A tervpályázat során beadandó tervlapok, műleírások, elemzések

A tervpályázat titkos. A benyújtandó munkarészeknek semmilyen azonosításra alkalmas feliratot, ismertető jelet nem szabad tartalmazniuk.

A tervpályázaton az alábbi munkarészeket kell benyújtani:

### 12.1 Rajzi munkarészek

A rajzi munkarészek tartalmi követelményei:

- **Beépítési terv** (M 1:1000, az épületek, burkolt felületek és zöldfelületek bemutatásával, jellemző Balti feletti abszolút szintadatokkal, építménymagasságokkal és szintszámokkal, fő funkcionális egységek megnevezésével, a tervezett megközelítések/bejáratok jelével, a megértéshez szükséges jelzésekkel, feliratokkal, észak jellel, a gépkocsik mozgásának és tárolásának bemutatásával.) A beépítési terv (akár több tablón is lehet.)
- **A fő funkcionális egységek terve**i, (M 1:200, az eltérő szintek alaprajzai, a megértéshez szükséges számú metszet és homlokzat, a helyiségek számozásával, számozott helyiségjegyzék a területi adatokkal, belső közlekedési/kiszolgálási sémákkal);
- **Tájépítészeti megoldások terve**i, (M 1:200, 1:50, 1:20, a Sportpark egyes kiemelt elemeinek bemutatása, kapuzatok, kerítések, mikorarchitektúra);
- **Látványtervek** az alábbiakról:
  - madártávlati képek a teljes területről 45 fokos beesési szögben É és D felől;
  - tetszőleges tematikájú vázlatok vagy látványtervek tetszőleges számban a tablókon inzertként vagy a műleírásban.

A rajzi munkarészek formai követelményei:

- legfeljebb **6 db** A1 méretű, habkartonra kasírozott tervlap, fekvő formátumban (594 mm magasság, 841 mm szélesség);
- az összetartozó lapokat szükség esetén - összehajtható módon - egymáshoz lehet sorolni;
- felirati sáv alul 50 mm, felirat: a pályázat címe, a tartalomjegyzék szerint a tervlap sorszáma, tervlap megnevezése, méretaránya;
- a kidolgozás módja kötetlen, a kiíró nem határozza meg az ábrázolás módját, technikáját, színezését, de valamennyi tervlappal szemben követelmény a tiszta, világos, az elbírálást segítő előadásmód

## 12.2 Írásos munkarészek

Az írásos munkarészek tartalmi követelményei:

- Műszaki leírás az alábbi tematika kidolgozásával:
  - tartalomjegyzék (a rajzi és az írásos munkarészek részletezésével)
  - a tervjavaslat koncepciója, telepítési elvei, a szabad terek építésének koncepciója;
  - a fő funkcionális egységek leírása (a tervezett létesítmények építészeti, és szakági ismertetése);
  - gépjármű és gyalogos közlekedési rendszerek (fő forgalmi rendszerek, bejáratok, belső úthálózatok, különféle használati módok)
  - tájépítészeti eszközök (zöldfelületi elemek, burkolatok, mikroarchitektúra elemek);
  - energetikai koncepció (várható energiafogyasztás szezonális bontásban, energiaforrások, energiamérleg bemutatása);
  - belső közművek koncepciója (energia rendszerek, víziközmű rendszerek, gyengeáramú rendszerek bemutatása);
  - biztonsági és katasztrófavédelmi koncepció (a biztonsági határok bemutatása, kiürítési koncepció a nagy tömegforgalmú létesítményekre, felvonulási helyek bemutatása);
- Terület-kimutatások:
  - az épületek nettó hasznos területei (a kiadott struktúrában);
  - területhasználati mutatók (beépítettség, bruttó szintterület, zöldfelületi mutatók).
- Költségbecslés:
  - építményenként a fajlagos építési költségek megadásával (a kiadott struktúrában);
  - sportpályák, valamint a szabadtér építészeti elemek
  - burkolt felületek (járdák, sétány, közlekedő felületek stb.)

Az írásos munkarészek formai követelményei:

- legfeljebb 10 oldalas Műleírás, Terület-kimutatás és Költségbecslés űrlapok A4 füzet, egybe fűzve, bonthatatlan kötéssel (tűzés, spirál stb.), álló formátum, szükség esetén behajtogatott A3 lapok;
- A műszaki leírás ábrákat tartalmazhat.