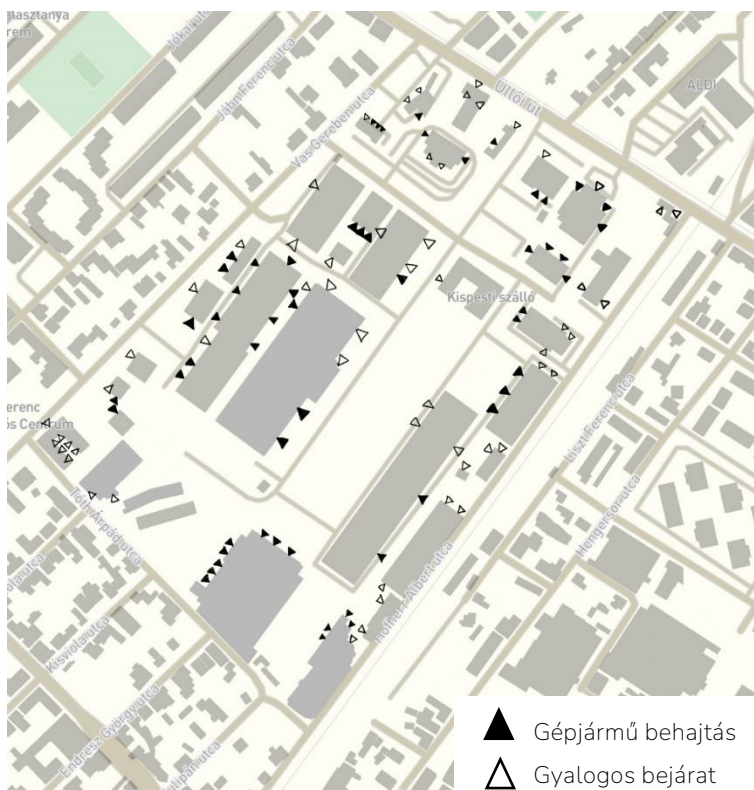


4. melléklet – A tömbben elhelyezkedő épületek katasztere (M-4)

Épületek sorszáma:



Épületek bejáratai



- ▲ Gépjármű behajtás
- △ Gyalogos bejárat

1.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 2,5 m, F
Alapterület: 297 m²
Homlokzat anyaga: téglalapú, egyszerű burkolattal
Épület állapota: rossz, bontásra javasolt, nem rendelkezik értékes homlokzattal
Régi funkció: Nemzeti Dohánybolt
Mire lehet használni a fejlesztés során: -
Bontásra ítéendő, helyébe egy biztonságos kereszteződés helyének biztosítása
Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



2.



Forrás: Google térkép

Magasság: 7,5 m, F+2
Alapterület: 1234 m²
Homlokzat anyaga: téglalapú, nagyobb köelemekkel kirakott homlokzat, szürke
Épület állapota: terület szempontjából nem rendelkezik értékes elemekkel
Régi funkció: Munkásszálló
Mire lehet használni a fejlesztés során: a tervezett koncepció szerint intézményi, irodai funkció betöltése, átalakítással, esetleges ráépítéssel
Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



3.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 4,5 – 5 m, F, hangárépület
Alapterület: 1400 m²
Homlokzat anyaga: fém trapézlemez
Épület állapota: felújított, jó állapotban, tervezéshez fel lehet használni
Régi funkció: kereskedelmi vállalat
Mire lehet használni a fejlesztés során: a tervezett koncepció szerint intézményi, irodai funkció betöltése, átalakítással, esetleges ráépítéssel
Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



4.



Forrás: saját fénykép, 2024



Forrás: Google térkép

Magasság: téglalap: 7- 7,5 m, F új építésű: 7,5 m, F+2
 Alapterület: 2772 m²
 Homlokzat anyaga: téglalap: téglalap, régi gyári emlékeket őrző, Hozzáadott új építésű: téglalap, egyszerű burkolattal
 Épület állapota: értékes megőrizendő homlokzat, jó állapotú épület, az új építésű rátoldással is
 Régi funkció: kereskedelmi vállalat
 Mire lehet használni a fejlesztés során: fogadóépület, a koncepciónak megfelelően adott funkció (kulturális, kiszolgáló, sport)
 Általán értékesnek tartott: igen, jellegzetes ipari múltat visszatekintő épület
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:

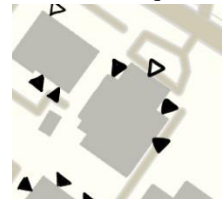


5.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 6 m, F+1
 Alapterület: 1860 m²
 Homlokzat anyaga: fémlemez, üveg
 Épület állapota: jó állapot, nem jellegzetes, jó szerkezet
 Régi funkció: autókészítés
 Mire lehet használni a fejlesztés során: a tervezett koncepció szerint intézményi, irodai funkció betöltése, átalakítással, esetleges ráépítéssel
 Általán értékesnek tartott: igen, remek állapotban lévő, felhasználható épület
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



6.



Forrás: Google térkép

Magasság: 6 m, F+1
 Alapterület: 1211 m²
 Homlokzat anyaga: fémlemez
 Épület állapota: jó állapotú, jellegtelen homlokzat
 Régi funkció: autókereskedés épülete
 Mire lehet használni a fejlesztés során: intézményi, irodai funkció, de bontás indokolt esetben is lehetséges
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



7.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 7,5 m, F+2
 Alapterület: 2404 m²
 Homlokzat anyaga: téglá
 Épület állapota: jó szerkezeti állapot, homlokzat rendben
 Régi funkció: hotel
 Mire lehet használni a fejlesztés során: bontás
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:

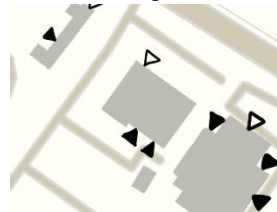


8.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 6 m, F+1
 Alapterület: 1198 m²
 Homlokzat anyaga: kő, üveg
 Épület állapota: jó szerkezet, jó állapot
 Régi funkció: kereskedelem, szolgáltatás, autóalkatrész
 Mire lehet használni a fejlesztés során: a tervezett koncepció szerint intézményi, irodai funkció betöltése, átalakítással, esetleges ráépítéssel
 Általam értékesnek tartott: igen, remek állapotban lévő, felhasználható épület
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:

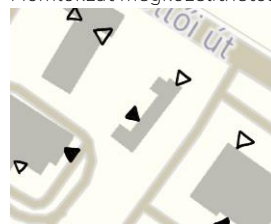


9.



Forrás: Google térkép

Magasság: 5 m, F+1
 Alapterület: 390 m²
 Homlokzat anyaga: téглаépület, egyszerű burkolattal
 Épület állapota: jó
 Régi funkció: kereskedelmi, szolgáltatás, autókereskedés
 Mire lehet használni a fejlesztés során: bontás vagy a tervezett koncepció szerint intézményi, irodai funkció betöltése, átalakítással, esetleges ráépítéssel
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



10.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 8 m, F+2
 Alapterület: 1020 m²
 Homlokzat anyaga: téглаépület, egyszerű burkolattal
 Épület állapota: jó, felújított, jó szerkezeti állapot
 Régi funkció: hivatali
 Mire lehet használni a fejlesztés során: ebben az állapotban és funkcióban marad
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



11.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 12 m, F+3, süllyesztett egy szinttel, így az utcafronti homlokzatán csak F+2
 Alapterület: 850 m²
 Homlokzat anyaga: téглаépület, egyszerű burkolattal
 Épület állapota: megfelelő
 Régi funkció: intézményi, oktatási
 Mire lehet használni a fejlesztés során: megmarad eredeti funkciójában
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



12.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 3 m, F
 Alapterület: 426 m²
 Homlokzat anyaga: téglalapú, egyszerű burkolattal
 Épület állapota: jó
 Régi funkció: benzinkút
 Mire lehet használni a fejlesztés során: megmarad eredeti funkciójában
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



13.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 7,5 – 8 m F+1
 Alapterület: 3289 m²
 Homlokzat anyaga: téglalapú, fémlemez
 Épület állapota: jó, hangárépület
 Régi funkció: kereskedelmi funkció
 Mire lehet használni a fejlesztés során: szolgáltató, rekreáció, kultúra esetleg lakások kialakítására
 Általán értékesnek tartott: igen, felhasználható hangárépület
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:

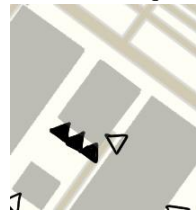


14.

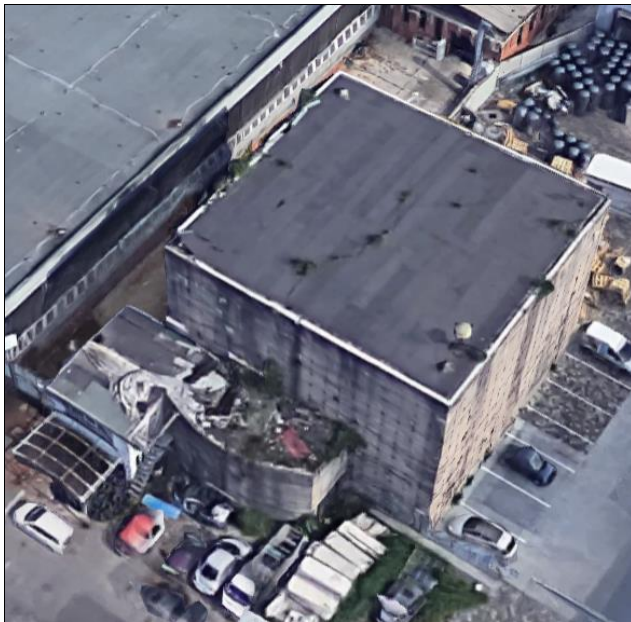


Forrás: Google térkép

Magasság: 7,5 m, F+2, hangárépület
 Alapterület: 878 m²
 Homlokzat anyaga: téglalapú, egyszerű burkolattal
 Épület állapota: megfelelő, jó szerkezet
 Régi funkció: raktárépület
 Mire lehet használni a fejlesztés során: szolgáltató, rekreáció, kultúra esetleg lakások kialakítására
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



15.



Forrás: Google térkép

16.

Magasság: 9 m, F+2
 Alapterület: 380 m²
 Homlokzat anyaga: beton
 Épület állapota: rossz, csak betonlap, betonszerkezet
 Régi funkció: -
 Mire lehet használni a fejlesztés során: bontás
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



Forrás: saját fénykép, 2024

17.

Magasság: 6 m, F+1
 Alapterület: 3304 m²
 Homlokzat anyaga: fémlemez
 Épület állapota: szerkezetileg jó, jellegtelen homlokzat
 Régi funkció: raktározás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: szolgáltatás esetleg vegyesen kisebb lakó egységek
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:





Forrás: Google térkép

Magasság: 9 m, F+2
 Alapterület: 516 m²
 Homlokzat anyaga: téglalapú épület egyszerű burkolattal
 Épület állapota: jó állapotú, szerkezetiileg megfelelő
 Régi funkció: kereskedelem
 Mire lehet használni a fejlesztés során:
 fogadóépület, a koncepciónak megfelelően adott funkció (kulturális, kiszolgáló, sport)
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



18.



Forrás: Google térkép

Magasság: 6 m, F+1
 Alapterület: 3120 m²
 Homlokzat anyaga: téglalapú épület
 Épület állapota: megfelelő szerkezetben is
 Régi funkció: raktározás
 Mire lehet használni a fejlesztés során:
 fogadóépület, a koncepciónak megfelelően adott funkció (kulturális, kiszolgáló) kisebb átalakítás, épületmegszakítás, bontás, ráépítés + védendő gyári kémények
 Általam értékesnek tartott: igen, jellegzetes ipari múltú visszatekintő épület, jellegzetes szalagablakok
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



19.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 8 m, F+1+T hangárépület
Alapterület: 8320 m²
Homlokzat anyaga: téglapépület egyszerű burkolattal
Épület állapota: jó állapotú, felhasználható, szerkezetileg is megfelelő
Régi funkció: kereskedelem, raktározás
Mire lehet használni a fejlesztés során: a koncepciónak megfelelően adott funkció (sport, kiszolgáló, hivatali, lakó) kisebb átalakítás, épületmegszakítás, bontás, ráépítés
Általam értékesnek tartott: igen, jól alkalmazható épület, könnyű szerkezet
Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



20.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 6 m, F+1
Alapterület: 130 m²
Homlokzat anyaga: téglapépület
Épület állapota: megfelelő állapotú, homlokzat védelemre érdemes
Régi funkció: szolgáltató
Mire lehet használni a fejlesztés során: maradhat a funkció
Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:

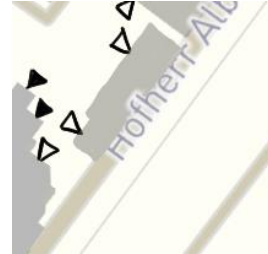


21.



Forrás: Google térkép

Magasság: 3 m, F
 Alapterület: 612 m²
 Homlokzat anyaga: tégl
 Épület állapota: rosszabb állapot, de szerkezetében jó, homlokzat is értékes
 Régi funkció: raktározás, -
 Mire lehet használni a fejlesztés során: ráépítés, funkció adása
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



22.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 6,5 – 10 m, F+1/2
 Alapterület: 3145 m²
 Homlokzat anyaga: tégl
 Épület állapota: felújításra szorul, de szerkezetében megfelelő, homlokzat védelemre érdemes
 Régi funkció: raktározás, -
 Mire lehet használni a fejlesztés során: lakó
 Általam értékesnek tartott: igen, jellegzetes ipari múlt
 Általam értékesnek tartott: igen, jellegzetes ipari múlt
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:

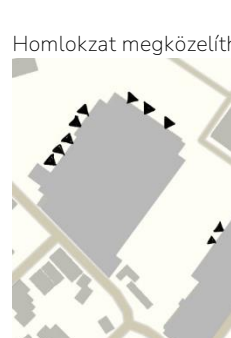


23.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 9 m, F+2, hangárépület
 Alapterület: 8180 m²
 Homlokzat anyaga: tégl
 Épület állapota: felújításra szorul, de szerkezetében megfelelő, homlokzat védelemre érdemes
 Régi funkció: -, raktározás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: lakó, kereskedelmi, rekreáció
 Általam értékesnek tartott: igen, jellegzetes ipari múlt
 Általam értékesnek tartott: igen, jellegzetes ipari múlt
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



24., 25.



Forrás: Google térkép

Magasság: 2,5 m, F
 Alapterület: 820 m² (első) és 807 m² (hátsó a mellékelt képen)
 Homlokzat anyaga: fémlemez
 Épület állapota: rossz, jellegtelen
 Régi funkció: raktározás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: bontás
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:
 nincs bejárat, tetőként szolgál, garázs

26.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 6 m, F+1
 Alapterület: 11200 m²
 Homlokzat anyaga: téglá
 Épület állapota: jó, szerkezetében is, védendő
 Régi funkció: kereskedelem, raktározás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: a koncepciónak megfelelően adott funkció (kultúra, sport, kiszolgáló, hivatali, lakó) kisebb átalakítás, épületmegszakítás, bontás, ráépítés
Általam értékesnek gondolt: igen, jellegzetes ipari múlt
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



27.

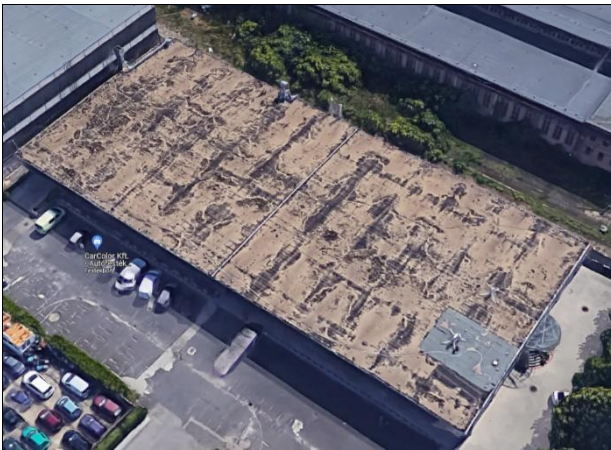


Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 7 m, F+1, hangárépület
 Alapterület: 3723 m²
 Homlokzat anyaga: fémlemez, műanyag ablakok
 Épület állapota: felújításra szoruló, szerkezetben jó
 Régi funkció: -, raktározás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: a koncepciónak megfelelően adott funkció (rekreáció, kiszolgáló, lakó) kisebb átalakítás, épületmegszakítás akár
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



28.

	Magasság: 2,5 m, F Alapterület: 2420 m² Homlokzat anyaga: téглаépület egyszerű burkolattal Épület állapota: felújított, jó állapotú Régi funkció: autókereskedés Mire lehet használni a fejlesztés során: a koncepciónak megfelelően adott funkció (rekreáció, kiszolgáló, lakó) kisebb átalakítás, épületmegszakítás akár Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat: 
29.  Forrás: saját fénykép, 2024	Magasság: 3 m, F Alapterület: 1880 m² Homlokzat anyaga: téглаépület egyszerű burkolattal Épület állapota: jó állapotú, semleges homlokzat Régi funkció: kereskedelem Mire lehet használni a fejlesztés során: lakó, ráépítés, átalakítással Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat: 
30.  Forrás: saját fénykép, 2024	Magasság: 2,5 m, F Alapterület: 1172 m² Homlokzat anyaga: téгла, homlokzata hordozza a jellegzetes ipari múltat Épület állapota: megfelelő Régi funkció: lakó Mire lehet használni a fejlesztés során: lakó, ráépítéssel, toldással Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat: 
31.	



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 5 m, F+T
 Alapterület: 363 m²
 Homlokzat anyaga: beton
 Épület állapota: enyhén rossz
 Régi funkció: raktározás, tárolás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: bontás,
 esetleges hozzáépítés, átépítés
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



32.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 7,5 m, F+2
 Alapterület: 748 m²
 Homlokzat anyaga: téglapépület egyszerű burkolattal
 Épület állapota: jó, homlokzata nem hordoz jellegzetességet
 Régi funkció: kereskedelem
 Mire lehet használni a fejlesztés során: lakó,
 esetleges hozzáépítés, átépítés
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



33.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 5 m, F+1
 Alapterület: 730 m²
 Homlokzat anyaga: téglapépület egyszerű burkolattal
 Épület állapota: jó, homlokzata nem hordoz jellegzetességet
 Régi funkció: szolgáltatás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: lakó
 átépítéssel, de lehet bontás is
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



34.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 3,5 m, F, hangárépület
 Alapterület: 841 m²
 Homlokzat anyaga: fémlemez
 Épület állapota: jó, jellegtelen
 Régi funkció: kereskedelem, szolgáltatás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: lakó, más közösségi funkció, átépítéssel, esetleges épületbontás, vagy bontás
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



35.



Forrás: saját fénykép, 2024

Magasság: 3 m, F
 Alapterület: 589 m²
 Homlokzat anyaga: fémlemez
 Épület állapota: jó, esztétikailag nem illik a képbe
 Régi funkció: raktározás
 Mire lehet használni a fejlesztés során: a koncepció alapján funkció adása, átépítéssel, részleges bontással, de teljes bontás is lehet
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:



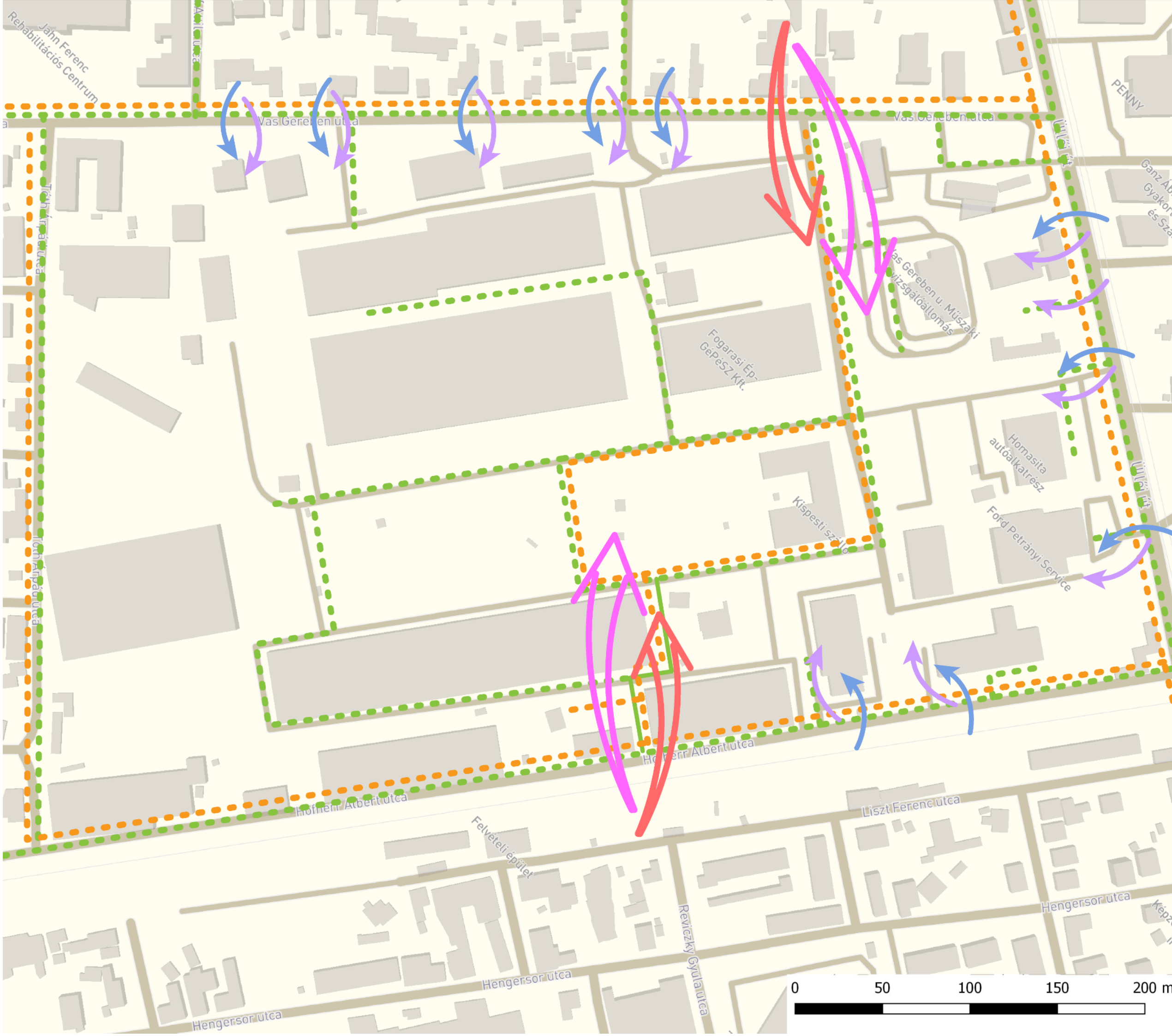
36.



Forrás: Google térkép

Magasság: 5 m, F+1
 Alapterület: 288 m²
 Homlokzat anyaga: fémlemez
 Épület állapota: jó, esztétikailag nem illik a képbe
 Régi funkció: autószerelés
 Mire lehet használni a fejlesztés során: marad az eredeti funkciója szerint, átalakítás, hogy illeszkedjen a környezetéhez
 Homlokzat megközelíthetősége, hol a bejárat:

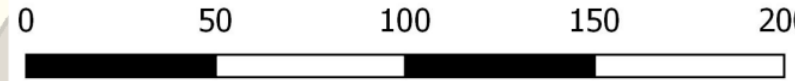




- ### Jelmagyarázat
- Tömbbelsőbe való bejutás**
-  Gyalogosan
 -  Gépjárművel
- Tömb szélére való bejutás**
-  Gyalogosan
 -  Gépjárművel
- Tömb bejárhatósága**
-  Gyalogosan
 -  Gépjárművel

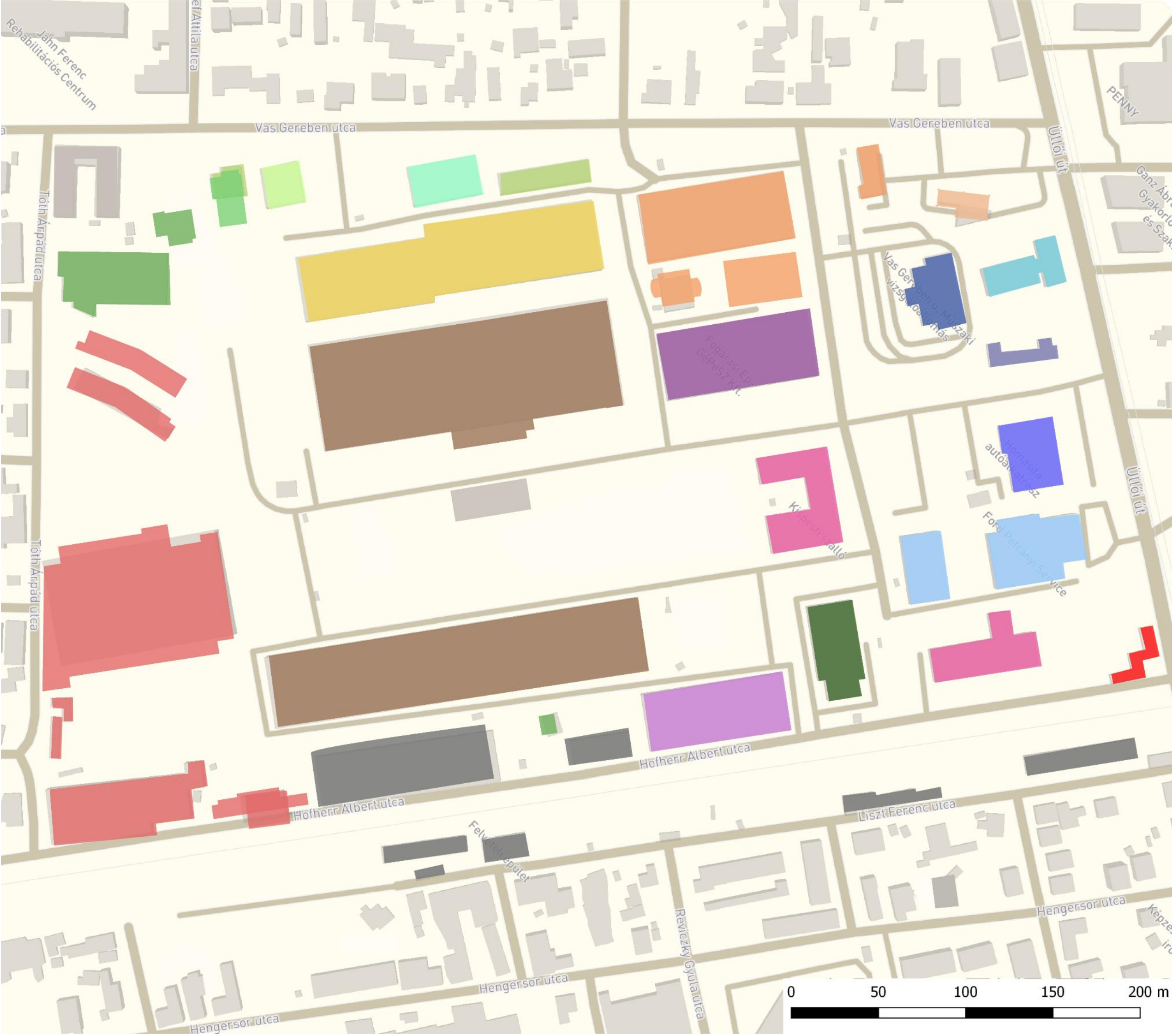


M = 1: 2000



0 50 100 150 200 m

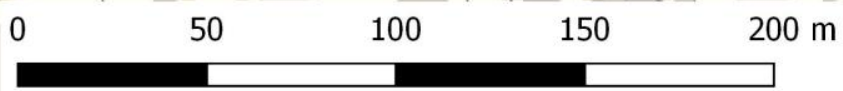
M-1 Melléklet



Jelmagyarázat

- Nemzeti Dohánybolt
- Nevis Munkásszálló
Red Star Munkásszálló
- Raktárhelyiség
- Vímpex Drink Kft.
- Nem rendelkeznek funkcióval
- K+R Kft.
- BRFK gépjárműtároló telep
- Dunapol Kft.
- Festékszaküzlet
- Ferry Contact Kft.
- Búváráruház
- RUPES
- Autósszerelő műhely
- MOL benzinkút
- Közlekedési Hatóság
- BGéSZC Technikum
- Autókereskedés
- Homasita
- Ford Hungária
- Raktározásra használt hangárépület
- Ante Kft.
- Víz, gáz, fűtés szaküzlet

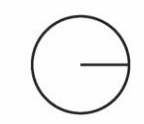
M = 1: 2000



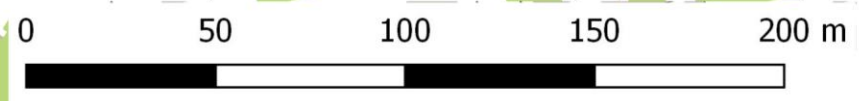


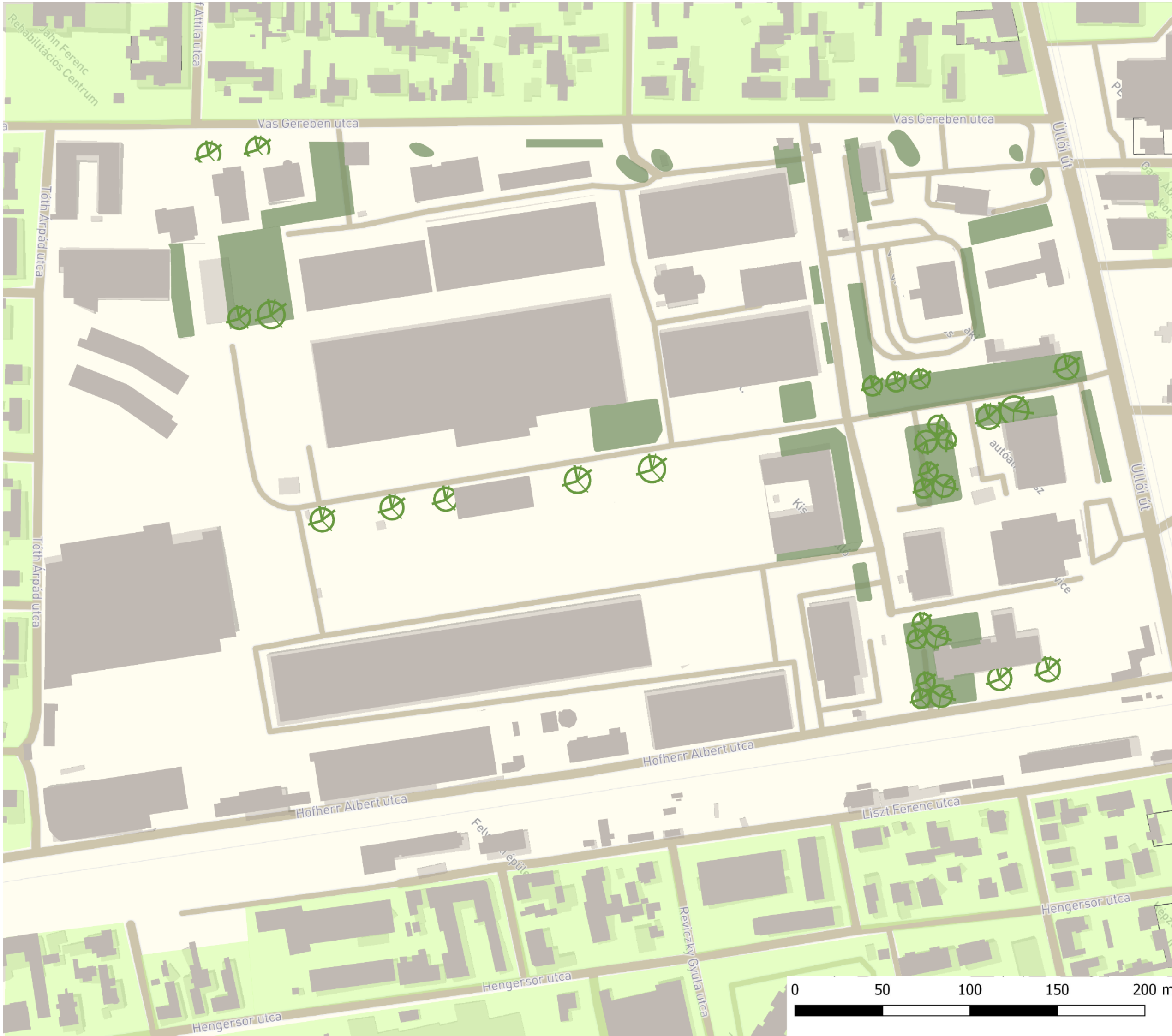
Jelmagyarázat

- Kiváló
- Jó
- Mérsékelt
- Romlott
- Rossz



M = 1: 2000





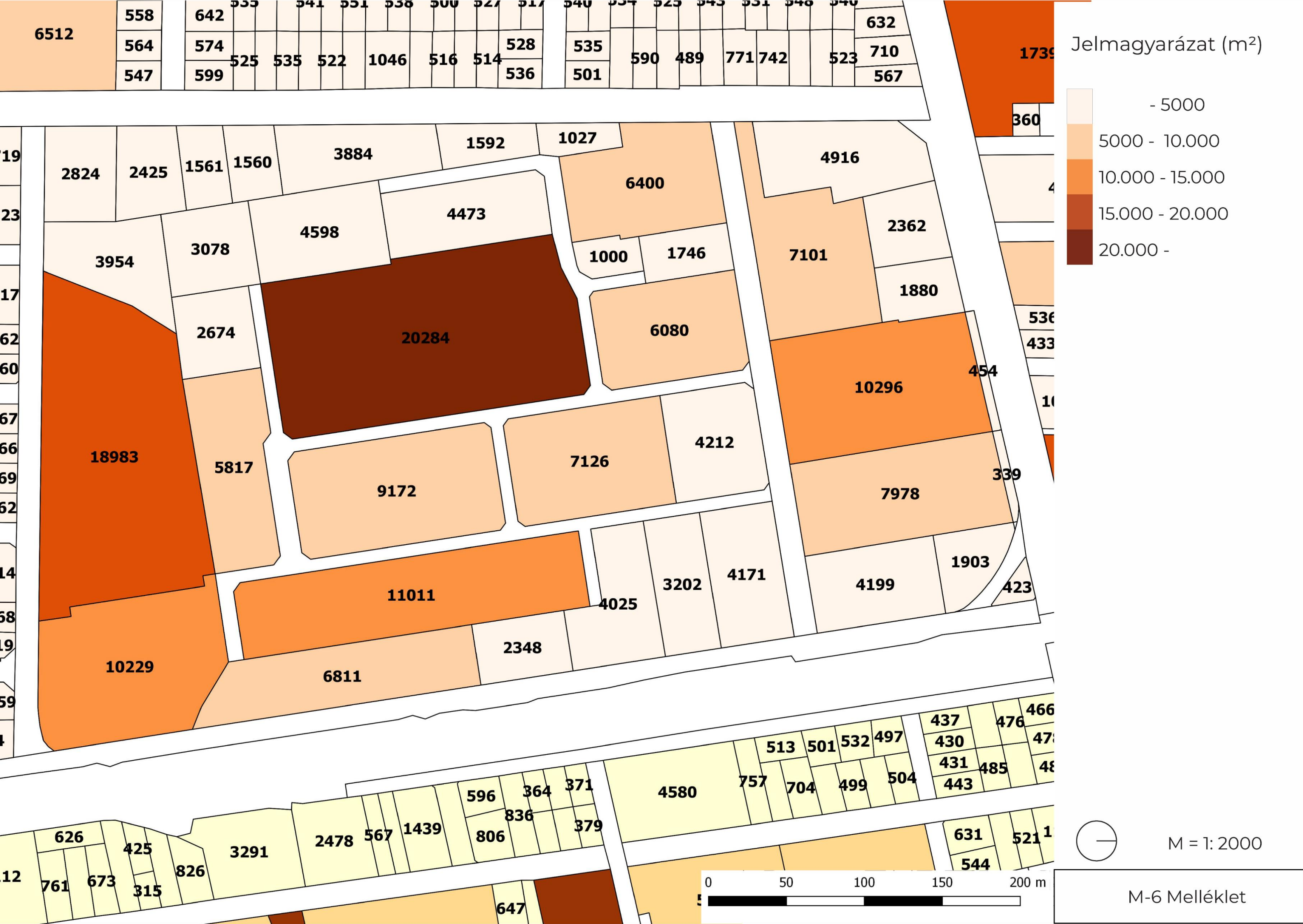
Jelmagyarázat

-  Tömbön belüli zöldfelületek
-  Kertvárosi terület zöldfelülete
-  Meglévő faegyedek



M = 1: 2000

M-5 Melléklet



Jelmagyarázat

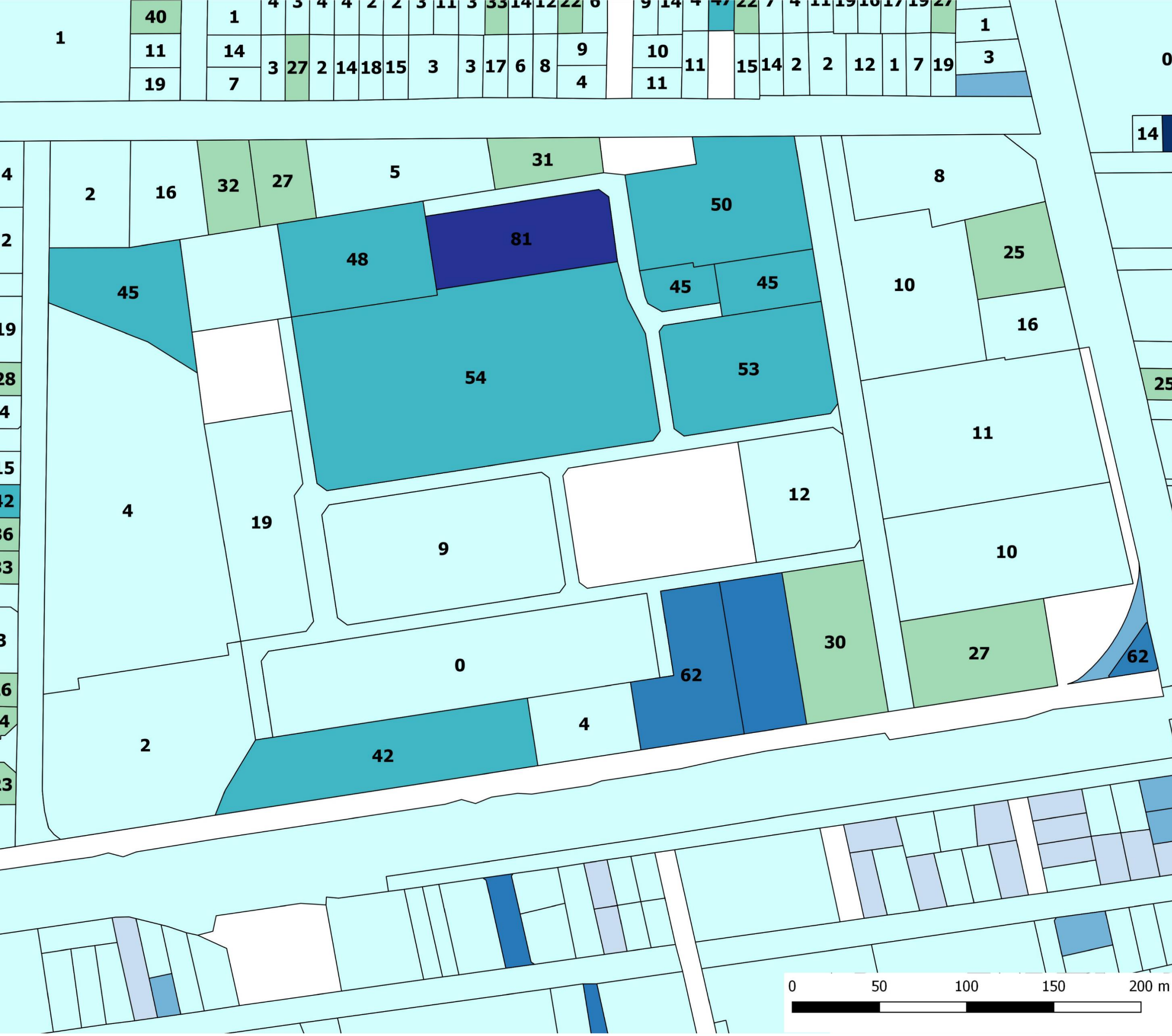
- Állami területek
- Egyéb jogi személyek területe
- Egyházak és egyesületek területe
- Gazdasági társaságok területe
- Önkormányzatok területe
- Szövetkezeti területek
- Tartós földhasználók terület
- Természetes személyek területe



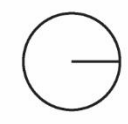
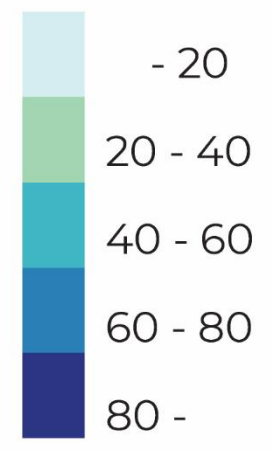
M = 1: 2000

0 50 100 150 200 m

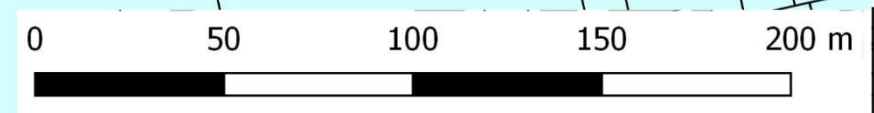
M-7 Melléklet



Jelmagyarázat (%)



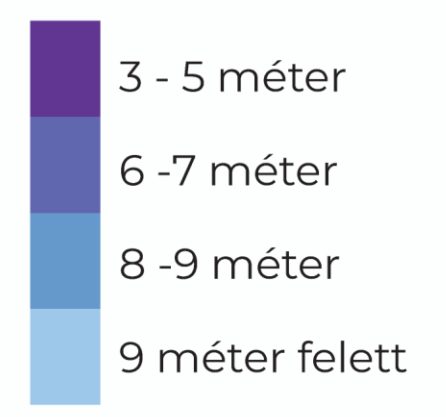
M = 1: 2000



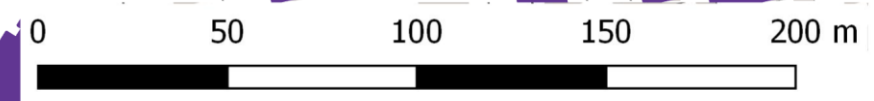
M-8 Melléklet

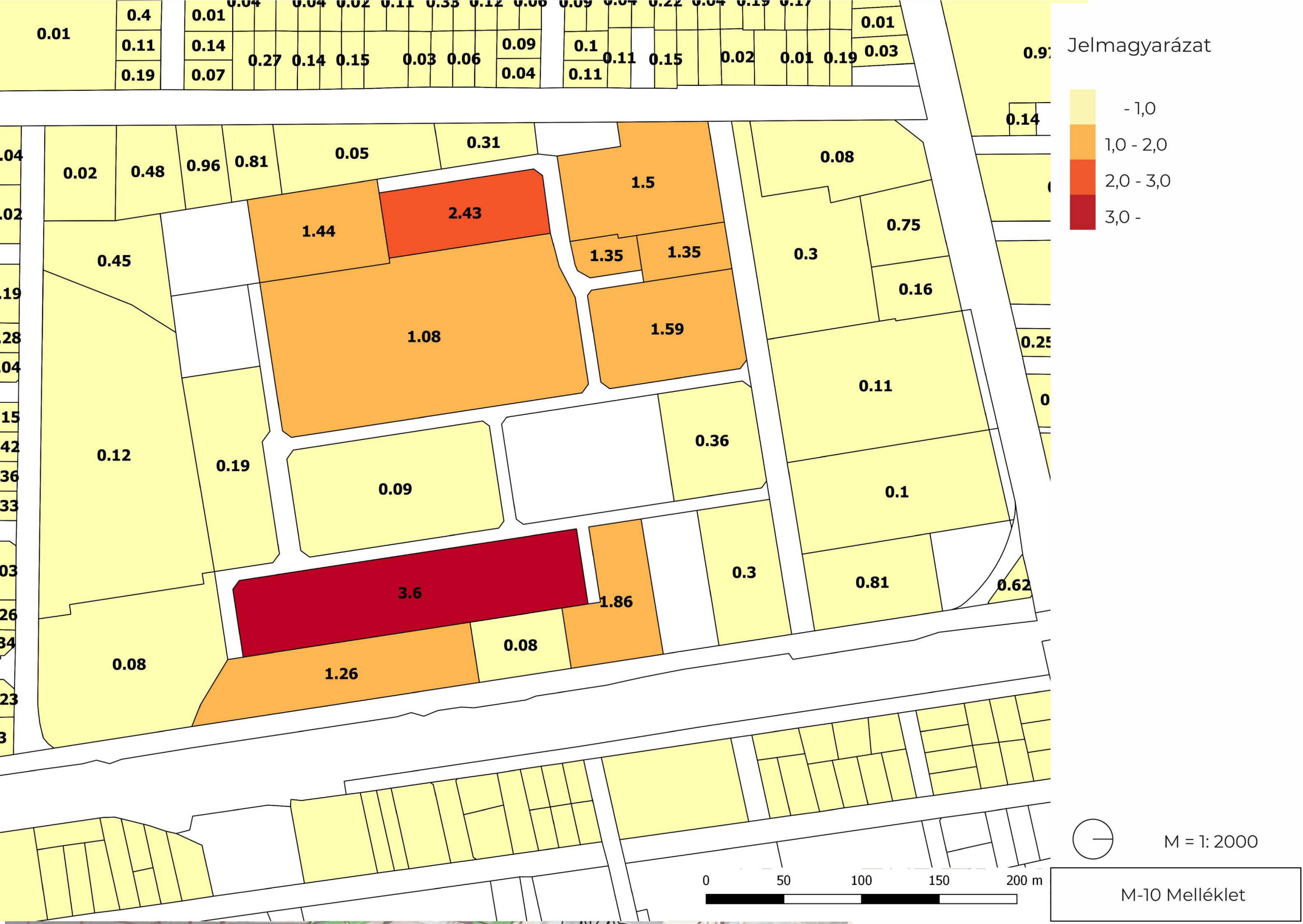


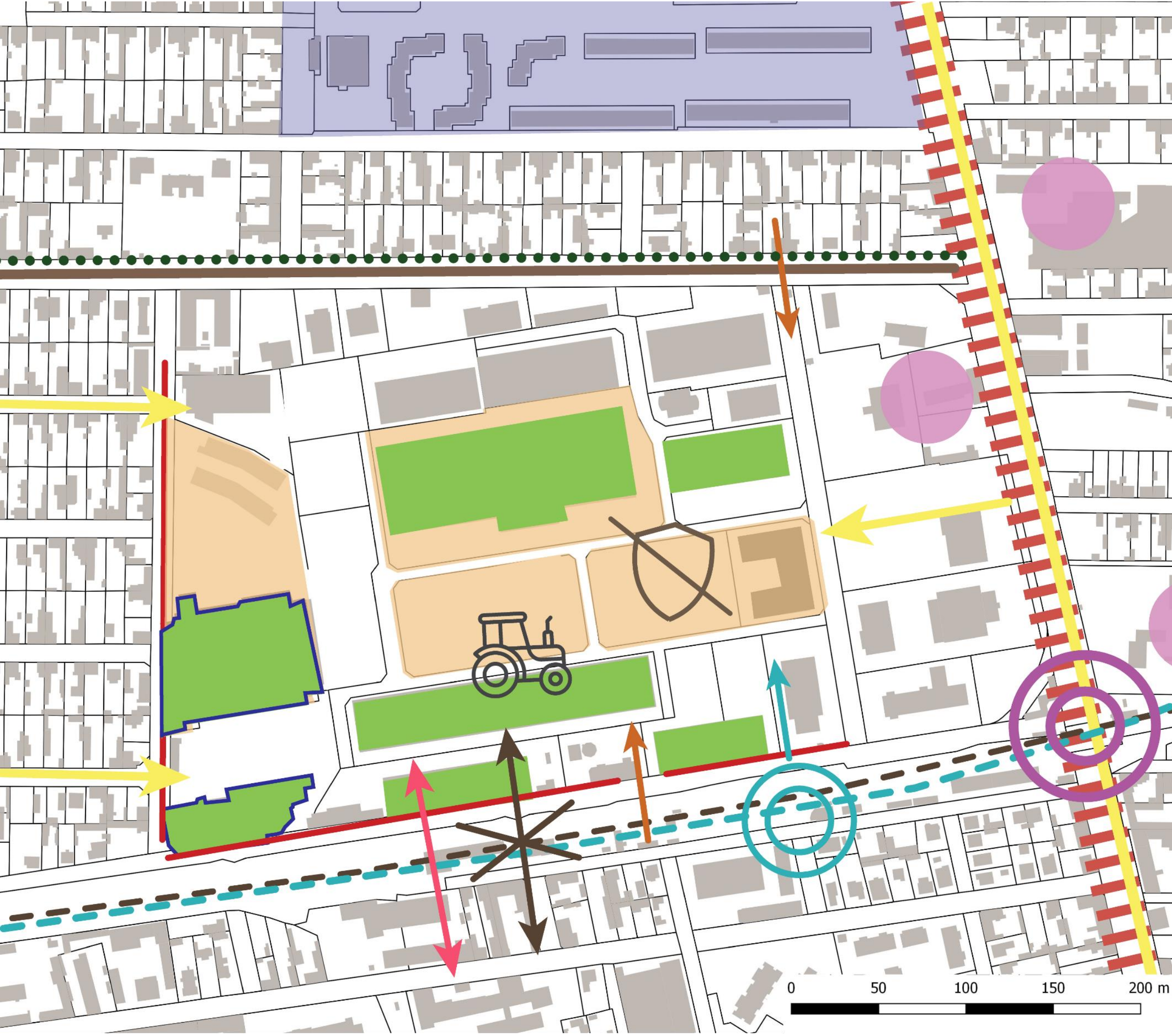
Jelmagyarázat



M = 1: 2000







Jelmagyarázat

Értékfeltárás

- Kiváló megközelíthetőség
- Vasút közelsége
- Értékes homlokzatok, épületek
- Lakótelep közelsége
- Értékes fasor
- Nagy egybefüggő telkek
- Kerülethatár, azzal való kapcsolat
- Üllői útra szervezett intézményi, kereskedelmi funkciók
- Volt Traktorgyár helyszíne

Problémafeltárás

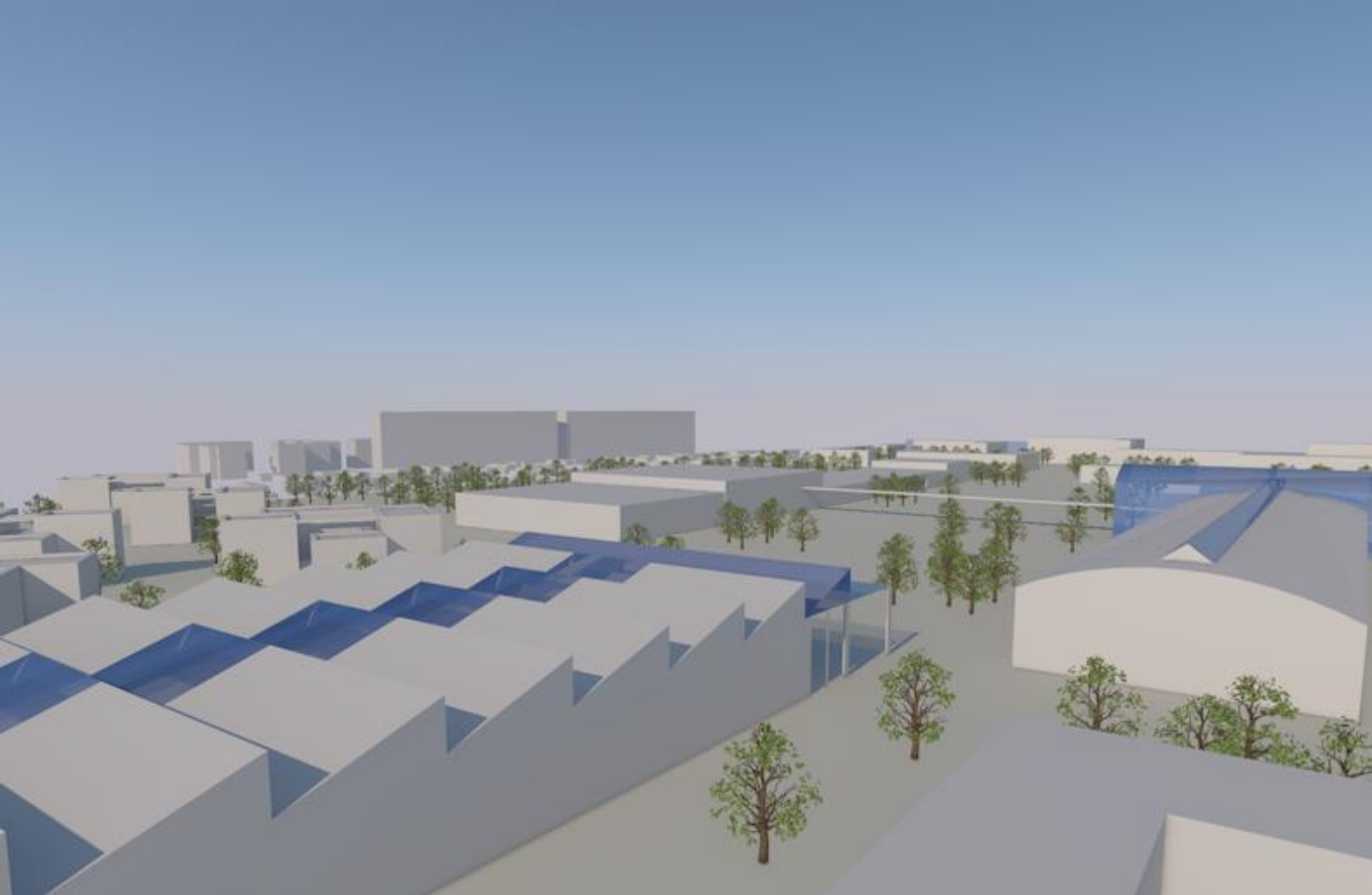
- Nagy forgalom, zaj
- Vasút elvágó hatása
- Romlott állapotú épületek, állagmegóvás hiánya
- Rossz minőségű utak
- Nehezen átkelhető felszíni kereszteződés
- Kevés ponton feltárt a tömb
- Biztonságérzet hiánya
- Zárt térfalak



M = 1: 2500

0 50 100 150 200 m

M-11 Melléklet



Jelmagyarázat

- Megtartandó épületek
- Tervezett épületek
- Üvegszerkezet
- Közösség számára feltárt zöldfelület
- Magán tulajdonban lévő zöldfelület
- Facsoportok
- Szabadtéri építmények
- Pergola
- Szökőkút
- Parkoló
- Gyalogos híd
- Ligetes park
- Vendéglátó egységek teraszai
- Szabadtéri színház területe
- Pihenő helyek
- Gyalogos bejárat
- Gépkocsi behajtás (mélygarázs)



M = 1: 2000

0 50 100 150 200 m

M-13 Melléklet

Jelmagyarázat

-  Szabályozási vonal
-  Övezet határ
-  Építési vonal
-  Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
-  Telek be nem építhető része
-  Telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész, kötelezően alkalmazandó
-  Beépíthető csak közlekedésre szolgáló terület
-  Fő gyalogos közlekedési tengely
-  Közpark, zöldterület
-  P15 Önálló felszíni parkoló, tervezett
-  Kötelező megszüntető jel
-  Tervezési terület
-  Szabályozási szélesség

G

M = 1: 2000

M-14 Melléklet

