

DIPLOMADOLGOZAT

Ferenczi Réka

2024

Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Budai Campus

Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet,

Településmérnök mesterképzési szak

KÜLSŐ MESTER UTCA ÉS KÖRNYEZETE REVITALIZÁCIÓJA

„ha a rozsdá kivirágzik”¹

Belső konzulens: Polyák Beáta

Készítette: Ferenczi Réka

Budai Campus

2024

¹ <https://welovebudapest.com/toplista/2020/03/03/ha-a-rozsda-kiviragzik-elhagyott-gyarak-kihasznalatlan-ipari-epuletek-ujrahasznositasanak-legjobb-peldai-ii-1/>

NYILATKOZAT

Ferenczi Réka (hallgató Neptun azonosítója: N7L9NB) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy diplomadolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A diplomadolgozatot a záróvizsgán történő védeésre javaslom / nem javaslom¹.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem^{*2}

Kelt: Budapest, 2024. november 5.



belső konzulens

¹ A megfelelő aláhúzendó.

² A megfelelő aláhúzendó.

NYILATKOZAT

a diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Ferenczi Réka
A Hallgató Neptun kódja: N7L9NB
A dolgozat címe: Külső Mester utca és környezete revitalizációja
A megjelenés éve: 2024
A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
A konzulens tanszékének a neve: Településépítészeti és Települési Zöldinfrastruktúra Tanszék

Kijelentem, hogy az általam benyújtott diplomadolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítottam, tudomásul veszem, hogy a záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkor szellemi tulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumba. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

- nem titkosított dolgozat a védést követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumban.

Kelt: Budapest, 2024. év 11. hó 12. nap


Hallgató aláírása

Tartalomjegyzék

1. Vizsgálatok, elemzések, érték- és problémafeltárás	8
1.1 Bevezetés	8
1.1.1 Általános célkitűzés.....	8
1.1.2 A terület elhelyezkedése és térbeli lehatárolása.....	8
1.2 A térség fejlődéstörténete	9
1.3 A térség településszerkezeti szerepe.....	13
1.4 Városépítészeti vizsgálatok	15
1.4.1 Közlekedés-vizsgálat	15
1.4.2 Zöldfelületek vizsgálata	18
1.4.3 Telekvizsgálatok.....	19
1.4.4 Épületvizsgálatok.....	23
1.5 A térségre vonatkozó magasabb szintű tervek, koncepciók, projektek	33
1.5.1 Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (2013).....	33
1.5.2 Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve	35
1.5.3 Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia (2021)	36
1.5.4 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (2021)	39
1.5.5 Fővárosi Rendezési Szabályzat (2021)	43
1.5.6 Kerületi szintű tervek.....	44
1.6 Tervezési területet érintő fejlesztések	46
1.7 Helyzetértékelés, érték- és problémafeltárás, SWOT- analízis	50
1.7.1 Értékfeltárás	50
1.7.2 Problémafeltárás.....	51
1.7.3 SWOT- analízis	52
2. Fejlesztési koncepció	54
2.1 Célkitűzés	54
2.1.1 Átfogó fejlesztési koncepció irányelvei.....	54
2.1.2 Szerkezeti koncepció	55
3. Tervi munkarészek	59
3.1 Környezetalakítási terv	59
3.1.1 Megtartásra szánt épület vizsgálat.....	59
3.1.2 Magassági lehetőségek a tervezésben	60
3.1.3 Közterületi rendszer	61
3.1.4 Utak és közlekedés.....	61
3.1.5 Terek, teresedések	63

3.1.6 Zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra-hálózat	64
3.1.7 Tervezett beépítés, funkciók.....	65
3.2 Környezetalakítási fókuszterület	67
3.2.1 Rendezési program	68
3.2.2 Sűrűség vizsgálat	68
3.2.3 Településszerkezeti terv módosítása	69
3.2.4 Egyszerűsített Építési Szabályzat és Szabályozási terv	70
4. Összegzés.....	74
Irodalomjegyzék.....	76

Ábrajegyzék

1. ábra Diploma terület lehatárolás	9
2. ábra Első katonai felmérés (1782-85)	10
3. ábra Második katonai felmérés (1819-69).....	10
4. ábra XIX. századi kataszter térkép	11
5. ábra 1873-as áttekintő szabályozási térkép.....	11
6. ábra A vásárcsarnok	12
7. ábra Gubacsi úti munkásszálló	13
8. ábra Budapest 5 zónája	13
9. ábra Úthierarchia.....	16
10. ábra Közösségi közlekedés.....	17
11. ábra IX. kerület zöldfelületi rendszere	19
12. ábra Telek méret vizsgálat	20
13. ábra Beépítettség mértékének vizsgálata.....	21
14. ábra Beépített bruttó szintterület (bsá) vizsgálat.....	22
15. ábra FRSZ által előírt beépíthető bruttó szintterület	23
16. ábra Épület funkció vizsgálat	25
17. ábra Koppány utca 6.	26
18. ábra Sertésvásárcsarnok mai állapota	26
19. ábra Víztorony	27
20. ábra Illatos úti iskola	28
21. ábra Védetség alatt álló épületek.....	28
22. ábra Épület állag vizsgálat.....	31
23. ábra Épület magasság vizsgálat	32
24. ábra Fejlesztési térség	33
25. ábra Városi parkgyűrű	34
26. ábra OTt részlet	36
27. ábra Hév fejlesztések	37
28. ábra Azonnali intézkedések	37
29. ábra Hosszútávú célok	38
30. ábra Déli körvasút új megállóí	39

31. ábra Területfelhasználás.....	40
32. ábra Közlekedés.....	41
33. ábra Magassági lehetőség	42
34. ábra Környezetvédelmi és veszélyeztető tényezők	42
35. ábra Védelmi, korlátozási területek.....	43
36. ábra FRSZ kivágat.....	44
37. ábra ITS kivágat.....	45
38. ábra Déli Városkapu és a tervezett közpark.....	47
39. ábra Déli Városkapu látványterv	47
40. ábra Tervezési területet érintő fejlesztések.....	49
41. ábra Értéktérkép	51
42. ábra Problématérkép	52
43. ábra SWOT	53
44. ábra Célrendszer.....	54
45. ábra Koncepció.....	58
46. ábra Megtartásra szánt épület vizsgálat	60
47. ábra Ferencvárosi tömb vizsgálat	62
48. ábra Környezetalakítási tervlap	64
49. ábra Fókuszterület tömbjei	69
50. ábra Szabályozási koncepció.....	73

1. Vizsgálatok, elemzések, érték- és problémafeltárás

1.1 Bevezetés

1.1.1 Általános célkitűzés

Diplomamunkám témájaként Budapest IX. kerületében található Külső Mester utca és annak környezete szolgál.

IX. kerületi lakosként gyakran áthaladok a vizsgált területen. Nagyon izgalmas városrészről beszélünk, hisz a számos védett épület ellenére az épületek túlnyomó része és azok környezete rendkívül kritikus, alulhasznosított, így a barnamezős terület az első perctől kezdve felkeltette az érdeklődésemet.

A területet több jövőbeni fejlesztés is érinti. A fejlesztéseket figyelembe véve készítem el diplomamunkám.

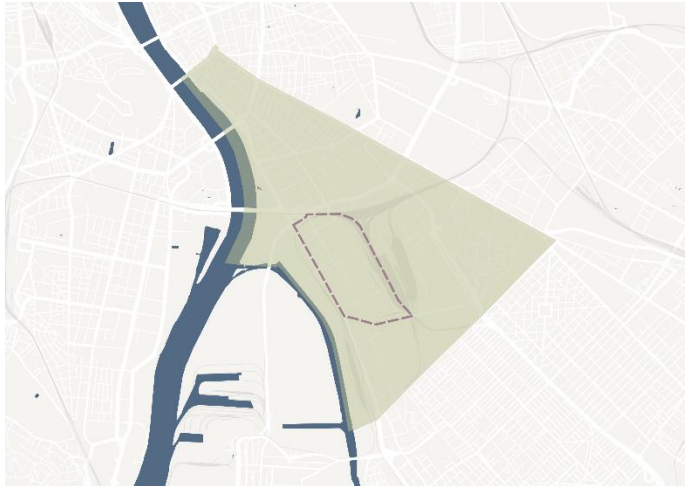
Az Külső Mester utca és környezetét jelenleg ipari szegregátum jellemzi. Fő célja a diplomamunkának ennek a felszámolása, úgy, hogy emellett egy jól működő Budapestbe jobban integrált terület jöjjön létre. Utóbbiak a jövőbeli fejlesztésekkel együtt, új intermodális csomópontokkal, új változatos funkciókkal, az átmeneti zóna zöldfelületének bővítésével, szorosan a Dunával együtt élő városrészként, valamint a kulturális és történelmi örökség védelmével érhetőek el.

Fő szempontok a tervezés folyamán a könnyű megközelíthetőség, életteli biztonságos utcák és közösségi terek megteremtése. A vonzó élőhelyek alappillére a munkahelyek és mindenki számára elérhető lakhatás biztosítása. A jelenleg értékes épületállomány megőrzésével új izgalmas látványkapcsolatok feltárása.

1.1.2 A terület elhelyezkedése és térbeli lehatárolása

A tervezési terület Külső Ferencváros északi részén helyezkedik el és rendkívül változatos szegélyekkel rendelkezik. Északról a Könyves Kálmán

körút/ Kvassay Jenő út és a ferencvárosi vasúti szakasz határolja. Keletről a jelentősen nagy területet magába foglaló Ferencvárosi rendező pályaudvar. Délről az Illatos út és az azt kísérő gazdasági területek. Nyugatról pedig a Soroksári út és az azzal párhuzamosan húzódó Ráckevei- Soroksári Dunaág.



1. ábra Diploma terület lehatárolás

1.2 A térség fejlődéstörténete

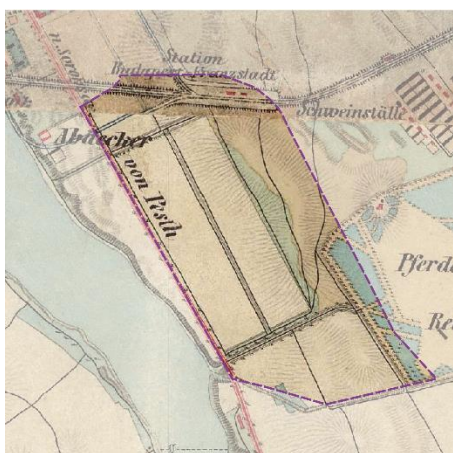
E fejezet a Külső Ferencváros északi részének fejlődéstörténetét mutatja be.

A területet az 1700-as években beépítetlen, főként városi legelő jellemezte. Az első katonai felmérésen (1782-85) látható továbbá egy észak-déli irányú úthálózat, mely Pestet és Kecskemétet kötötte össze. A tervezési terület közepén húzódott a marhahajtó út, melyet kutak sora fogott közre. Látható továbbá a mai Illatos út kezdetleges keresztirányú útvonala, vizes árok kíséretében.



2. ábra Első katonai felmérés (1782-85)

A második katonai felmérésen (1819-69) további ma is fellelhető útvonalak kialakulása figyelhető meg, mint például a Soroksári út, Kén utca és a korábban említett Illatos út. A Ferencvárosi rendező területén ekkor még egy lóversenytér helyezkedett el. 1875-től több vasútvonal is megépítésre került a kerületben. 1877-ben adták át Pest-Buda (Kelet-Nyugat irányú) kapcsolatát nyújtó déli összekötő vasúti hidat. A mai Ferencvárosi rendező pályaudvaron 1882 óta van személyforgalmú vasúti közlekedés.



3. ábra Második katonai felmérés (1819-69)

forrás: maps.arcanum.com

A XIX. századi kataszter térképen továbbra is dominál a Soroksári út, a Kén utca és az Illatos út. Már látható a térképen a mai 150-es vasútvonal, és kirajzolódik a Ferencvárosi pályaudvar területe. Értékként kezelendő

karakter az azóta is Földváry nevet viselő utca és annak ingatlanjai, melyek a mai napig állnak.



4. ábra XIX. századi kataszter térkép

forrás: maps.arcanum.com

Az 1873-as áttekintő szabályozási térképen jól látható, hogy megtörtént a Soroksári Dunaág (RSD) folyómedrének szabályozása. A szabályozás következtében további időszakos áradások jellemezték a területet, melyek csak akkor szűntek meg, mikor az 1900-as évek elején az RSD felső torkolatát zsilipekkel látták el. A szabályozási térképen megfigyelhető továbbá, hogy az Alsó-Bikarét területe egy négyzethálós szabályozáson esik keresztül, melynek következtében több új Kelet-Nyugat irányú kapcsolat jön létre Külső Ferencváros területén. Meghatározó elem továbbá a Külső Mester utca nyomvonalának bekötése a Határ útba.



5. ábra 1873-as áttekintő szabályozási térkép

forrás: maps.arcanum.com

Az 1880-as években Külső-Ferencváros Budapest húsellátására volt hivatva, így a közvágóhíd mellé létesítettek 1902-ben egy sertésvágóhidat is a Gubacsi út mellé. A vágóhidak következtében megnőtt a vasúti forgalom, új tehervágányokat helyeztek le, ezáltal megnőtt a Duna és a Soroksári úttól keletre eső terület között az elvágó hatás. ²

1930-ban egy nagyméretű csarnokot építettek a sertésvágóhíd területére, ahol napi szinten 5000 sertés vágását bonyolították le. A területet a rendszerváltás után számolták fel, az épületek nagy részét elbontották, mindössze a csarnok épület, a vízellátást biztosító víztorony, valamint egy irodaépület maradt meg. Napjainkban a terület egy részén autóbusz parkoló üzemel.³



6. ábra A vásárcsarnok

forrás: Bp. IX. ker. KSZT, 2001

Az akkoriban 32-es villamosnak nevezett járat, a mai a Mester utca-Erzsébetfalva között közlekedett. 1936-ban azonban módosították a Mester utcai nyomvonalat, így a villamos a Soroksári úton közlekedett tovább, a Gubacsi úton keresztül. Az útvonal máig ugyanaz, csak ma már 2B néven ismerjük.⁴

² TAK- 2024 11. oldal

³

https://hu.wikipedia.org/wiki/Budapesti_Sert%C3%A9sk%C3%B6z%C3%A1lg%C3%B3h%C3%ADd

⁴ [https://hu.wikipedia.org/wiki/32-es_villamos_\(Budapest\)](https://hu.wikipedia.org/wiki/32-es_villamos_(Budapest))

2019-ben adták át a Gubacsi út mellett elhelyezkedő 4 épületszárnnyal rendelkező 96 szobás, 800 férőhelyes munkásszálló épületet.⁵



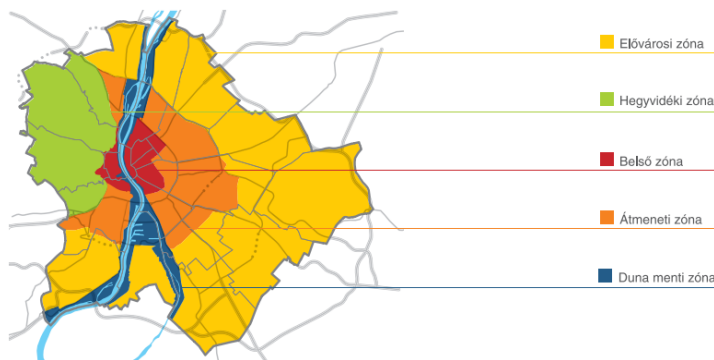
7. ábra Gubacsi úti munkásszálló

forrás: <https://gepeszcentral.hu/referencia/57>

1.3 A térség településszerkezeti szerepe

A terület pontos megismeréséhez szükséges kitekinteni, milyen szerepet is játszik a térség, Budapest településszerkezetében.

A főváros fejlődésének, kialakulásának, földrajzi adottságainak köszönhetően öt különböző terheltségű és funkciójú zónát különböztetünk meg.



8. ábra Budapest 5 zónája

forrás: BP2030

A IX. kerület belvárosi részei nevéből is adódóan a belső zónához tartozik, míg a kerület túlnyomó része az átmeneti zónához. A tervezési terület is az

⁵ <https://epiteszforum.hu/munkasszallo-dzsumbuj-stilusban>

átmeneti zóna része. Kifejezetten heterogén zónáról beszélünk, hisz átmenetet képez a sűrű belvárosi területek (belső zóna) és a kertvárosias területek (elővárosi zóna) között. Az átmeneti zónának a fő szerepe a városközpont tehermentesítése. A zónát főként gazdasági fókuszú térségként tartják számon, amit barnamezős, alulhasznosított területek tarkítanak, melyek felhagyott ipari üzemekből alakultak ki.⁶ A gazdasági, ipari funkciók következtében több nagy forgalmat lebonyolító közlekedési útvonal, illetve vasúti sín pár is keresztül szeli a területet. Ilyen terület a diplomámként alapul szolgáló Külső Mester utca és annak környezete is.

Nagytérségi szinten fontos területet érintő elemek a Soroksári út, mely az 5-ös számú főút bevezető szakasza, ezáltal nagy számú autós forgalmat enged át a kerületen. Gépjárművel 20 percen belül elérhető az M0-ás körgyűrű, mely közvetlen kapcsolatot nyújt az M1, M2, M3, M4, M5, M6 és M7 autópályákkal. Meghatározó elem a kerületet keresztül szelő vasútvonal és a Kelet-Nyugat Magyarországot összekötő vasúti híd, mely Magyarország vasúti forgalmának mintegy 90%-át bonyolítja.⁷ Fontos kötőtpályás elem a Ferencvárosi rendező pályaudvar, mely jelenleg is üzemel, de jól ismert tény az általa lefedett terület nyújtotta fejlesztési potenciál, valamint az ide beérkező 150-es vasútvonal, mely Budapestet köti össze Kelebiával.

Agglomerációs, fővárosi és kerületi szinten meghatározó elemek a Soroksári út mellett a Könyves Kálmán körút/Hungária körút, valamint az M0-ás körgyűrű, melyek szintén kapcsolatot biztosítanak az agglomerációs térségek és a főváros kerületei között egyaránt. Meghatározó elem továbbá a Közvágóhíd, mely közösségi közlekedés szempontjából több száz ember biztonságos tovább haladását biztosítja a belvárosból vagy a belváros felé. Végül fontos kötőtpályás elem a H6-os híd, mely a déli agglomerációs településeket köti össze a belvárossal.

⁶ BP2030, 2013 20. oldal

⁷ https://hu.wikipedia.org/wiki/Ferencv%C3%A1ros_vas%C3%BAt%C3%A1llom%C3%A1s

1.4 Városépítészeti vizsgálatok

1.4.1 Közlekedés-vizsgálat

A tervezési terület közúti és közösségi közlekedés szempontjából is könnyen elérhető, megközelíthető.

1.4.1.1 Úthierarchia (1. melléklet)

Budapest egyik jelentős Északi-Déli elsőrendű főútvonala a Soroksári út. Fontos Keleti-Nyugati kapcsolatot jelent a Könyves Kálmán körút, melyre rácsatlakozik a terület mindhárom észak-déli irányú útja. Ebből is látható, milyen remek közúti kapcsolatokkal rendelkezik a kerület ezen része. A tervezési területet mindössze két gyűjtő út érinti, a Koppány utca és az Illatos út. Többségében lakó utak keresztezik a területet, melyekre telken belüli szervíz utak csatlakoznak. Jelentős lakó utak a Soroksári úttal párhuzamosan futó Gubacsi út és Külső Mester utca, valamint az utóbbiakra merőlegesen csatlakozó (ezáltal a területet keresztező utcák) Földváry utca, Hentes utca, Tagló utca és a Kén utca.

Jelzőlámpás szabályozás a Kvassay Jenő út- Soroksári úti csomópontnál, a Koppány utca- Soroksári úti kereszteződésnél, a Földváry utca- Soroksári úti kereszteződésnél, a Hentes utca- Soroksári úti kereszteződésnél, a Tagló utca- Soroksári úti kereszteződésnél, a Kén utca- Soroksári úti kereszteződésnél, az Illatos út- Soroksári úti kereszteződésnél, a Gubacsi út- Koppány úti kereszteződésnél, valamint a Gubacsi út- Illatos úti kereszteződésnél található.

A területen főként kétoldali párhuzamos parkolásra kialakított közterületi parkolók vannak kijelölve, de több helyen szabálytalanul tárolják az embereket az autóikat. A Kén utca északi oldalán alakult ki hasonló rossz képet festő autótárolás a beépítetlen területeken. A közterületi parkolás díjmentes. A kereskedelem, gazdasági funkciók következtében sok helyen telken belül oldják meg a parkolást. P+R a Koppány utcai Tesco keleti oldalán került kialakításra.



9. ábra Úthierarchia

1.4.1.2 Községi közlekedés (2. melléklet)

A térség közösségi közlekedés szempontjából igen jól ellátott. Kötőpályás elemek igencsak meghatározzák.

Villamos vonal tekintetében a Gubacsi úton közlekedő 2B, 51, 51A járatok biztosítják a terület villamossal történő megközelíthetőségét. Ebből adódóan a Gubacsi út 300 méteres körzete jól lefedett. A 2B villamos Pesterzsébet és a Jászai Mari tér között, az 51A villamos a Koppány utca és a Mester utca/Ferenc körút között, az 51-es villamos pedig a Nagysándor József utca és a Mester utca/Ferenc körút között közlekedik.

Autóbusz járatok tekintetében a Gubacsi úton regionális autóbuszok közlekednek (627, 630, 631, 632, 635, 636, 650, 653, 654, 655, 656, 661). A buszok a Kén utca- Gubacsi úti kereszteződésnél, a Hentes utca- Gubacsi úti kereszteződésnél, a Magyar Aszfaltnál, valamint a Kén utcánál állnak meg. Helyi buszjáratok a Soroksári úton közlekednek (224, 224E, 223E, 54, 55, 255E). A helyi buszok a Közvágóhídnál, a Koppány utcai

kereszteződésnél, a Földváry utca kereszteződésnél, a Beöthy utcánál, valamint a Kén utca/Illatos úti kereszteződésnél állnak meg.

A H6-os hév vonala a Soroksári úttal párhuzamosan húzódik, megállója a Kén utcai kereszteződésnél található.⁸

Vasútvonal szintén a Soroksári úttal párhuzamosan húzódik, viszont 2025-ig pályafelújítás miatt nem közlekedik erre vonat.⁹

Zajterhelés szempontjából közúti és kötöttpályás elemek általi zajterhelés érinti a területet. A Soroksári út a legzajosabb ($65 < \text{dB}$), majd a Hentes utca, Kvassay Jenő út ($60 < \text{dB}$), a Gubacsi út és Koppány utca ($50 < \text{dB}$), végül a Külső Mester utca a legkellemesebb $35\text{--}40 \text{ dB}$ -el.¹⁰



10. ábra Közösségi közlekedés

⁸ <https://bkk.hu/downloads/map/171/>

⁹ <https://www.mavcsoport.hu/mav-start/belfoldi-utazas/menetrend-modosulas-a-kelebiai-vonalon>

¹⁰ <https://www.zajterkepek.hu/#>

1.4.1.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület kerékpárral is könnyen megközelíthető. Kerékpárút nincs a területen, kerékpárnyom/ kerékpárral használható buszsáv a Soroksári úton van kijelölve. Közösségi kerékpár megosztó rendszer (MOL Bubi) gyűjtőállomás a Közvágóhídnál található.¹¹

A gyalogos közlekedést minimum egy, de a legtöbb esetben két oldali járda biztosítja. Terek, szélesebb közterületek által kialakult találkozási helyek nincsenek a területen. Kijelölt gyalogátkelőhely csomópontokban, kereszteződésekben, és közösségi közlekedési megállóhelyeknél vannak felfestve.

1.4.2 Zöldfelületek vizsgálata

Ferencváros zöldfelületi rendszerét közparkok, közkertek és erdőterületek mozaikos elhelyezkedése alkotja. A kerületben a közhasználatú zöldfelületek aránya nagyon alacsony, mindössze 2%; az erdők és kondicionáló zöldfelületek területi lefedettsége pedig 4%. A többi kerülethez képest a vízfelületek aránya jó, 7%. Külső Ferencváros területét lakótelepek és nagyobb barnamezős területek alkotják. A lakótelepi részeken viszonylag kedvező a zöldfelületi arány, viszont a barnamezős területeken alacsony, csak úgy, mint a Belső és Középső Ferencvárosi részekben, ahol az épített elemek dominálnak. A rehabilitációs területen tömb megnyitásokat alkalmazva, újabb közhasználatú zöldfelületek jöttek létre. A kerület fő zöldfelületeit a történeti városrészek kisebb közkertjei, a Duna-parti zöldfelületek, a lakótelepi zöldfelületek, a kórházkeretek, a Határ út menti erdősáv, valamint a sportpályák zöldfelületeinek összessége alkotja.¹²

¹¹ <https://www.mozgasvilag.hu/budapesti-kerekparut-terkep>

¹² ITS, 2020 116-117. oldal



11. ábra IX. kerület zöldfelületi rendszere

forrás: ITS, 2015 (megalapozó vizsgálat)

A tervezési területet alkotó zöldfelületek nagyrésze extenzív zöldfelület, közcélú zöldfelület pedig nem található.

A Ráckevei Soroksári Dunaág természetvédelmi oltalommal érintett terület, az Országos ökológiai hálózat része, továbbá Natura 2000-es terület.

1.4.3 Telekvizsgálatok

1.4.3.1 Telekméret (3. melléklet)

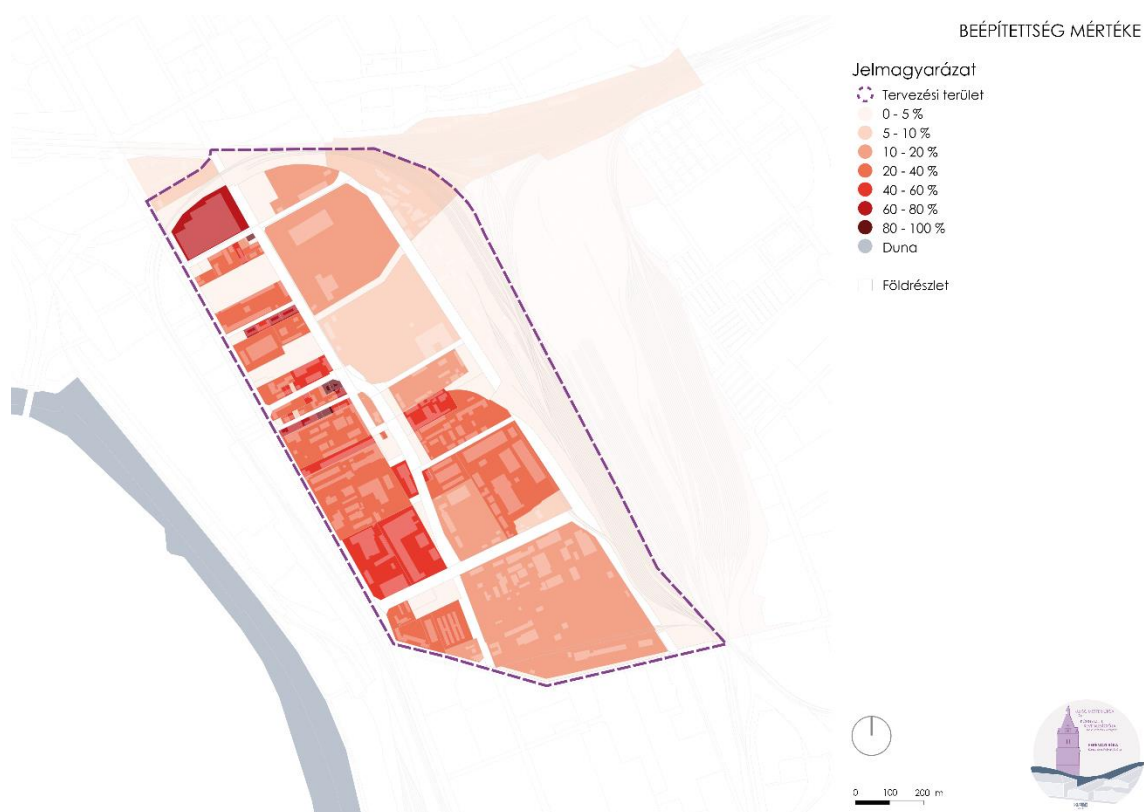
Külső Ferencváros telkei képzik a IX. kerület legnagyobb kiterjedésű telkeit, főként betöltött funkciójából adódóan. A lehatárolt terület telkeinek mérete azonban nagyon vegyes képet mutat. Megállapítható, hogy a Ferencvárosi rendező pályaudvar területe a legnagyobb egybefüggő telek, de több 40000 m²-nél nagyobb telek is követi a sorban.



12. ábra Telek méret vizsgálata

1.4.3.2 Beépítettség mértéke (4. melléklet)

A terület telkeinek beépítettségének mértéke nagy eltérést mutat. Vannak telkek, melyeket közel maximális beépítettség jellemez, viszont akadnak 5%-os vagy annál alacsonyabb mértékben beépített telkek. A legmagasabb beépítettség a Földvár utcában, a Hentes utcában, a Tagló utcában, valamint Északon a Tesco területénél figyelhető meg. Az alacsony beépítettségű telkek fő oka a korábbi fejezetben említett hatalmas telek méret, azok alacsony beépítettsége, vagy a telek nagy arányú kihasználatlansága.



13. ábra Beépítettség mértékének vizsgálata

1.4.3.3 Szintterületi mutató (5.- 6. melléklet)

A jelenlegi beépített bruttó szintterület mértéke egyhangú képet mutat. A terület nagyrészen 0,4-1 között mozog a szintterületi mutató (bsá). Ennek oka az alacsony épület magasság. A Hentes utca sarán, valamint a Kén utca déli részén látható magasabb érték. Utóbbi telkek szintterületi mutatója 3,25. A Budapesti Főváros Rendezési szabályzata által előírt beépíthető bruttó szintterület jóval eltér a jelenlegi állapottól.



14. ábra Beépített bruttó szintterület (bsá) vizsgálat

Általánosságban elmondható, hogy a jelenlegi 0,4-1 közötti értékekre 2-es mutatót írnak elő. A Gubacsi menti nagy egybefüggő telkek elérhetik a 2,75-ös szintterületi mutatót. Ez több, mint a kétszerese a jelenlegi beépítésnek. A legmagasabb értékeket a Soroksári úttal kapcsolatban álló tömbökre határozták meg. A jelenlegi Budapest Park területére (Közvágóhíd) 4-es, míg a lehatárolt terület déli részének tömbjére 3-as szintterületi mutatót írtak elő.



15. ábra FRSZ által előírt beépíthető bruttó szintterület

1.4.4 Épületvizsgálatok

1.4.4.1 Épület funkcióvizsgálat (7. melléklet)

Bár a diplomatéma területének funkcionális összetétele igen változatos, összességében elmondható, hogy gazdasági területek uradják.

A legnagyobb egybefüggő funkciót, a terület déli részén található CF Pharma Gyógyszergyártó Kft. és STRABAG Aszfalt Kft. adja, mint termelési funkció, valamint a keleti részen a Ferencvárosi rendező pályaudvar által nyújtott szolgáltatás funkció.

Nagy arányban helyezkednek el továbbá kiskereskedelmi funkciók is, tömb szerűen a Gubacsi út jobb és bal oldalán. Jellemzően vegyes karakterű és megjelenésű épületekből állnak össze ezek a tömbök, melyeket gyakran több különböző cég birtokolja egymástól független.

Szintén nagyobb területi lefedettséggel bírnak a raktározási funkcióval ellátott telkeknek. A lehatárolt területen szét szórtnak jelennek meg, a Kén

utca északi részein, a Tagló utcától délre, valamint a Földváry utca északi oldalán egyaránt.

A terület északi részén helyet kapott iroda funkció is a Gubacsi út és a Külső Mester utcai tömbökben. A Külső Mester utcába csatlakozó Gubacsi út északi oldalán egy nagyobb irodaház található (Office Campus Budapest Kft.), mely több cég székhelyének ad otthont. Szintén ebben a tömbben foglal helyet a Volánbusz Zrt. Gubacsi úti telephelye, mely iroda funkció mellett buszparkolóként is használja a területet. Végül a Koppány utca északi oldalán az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. telephelye található.

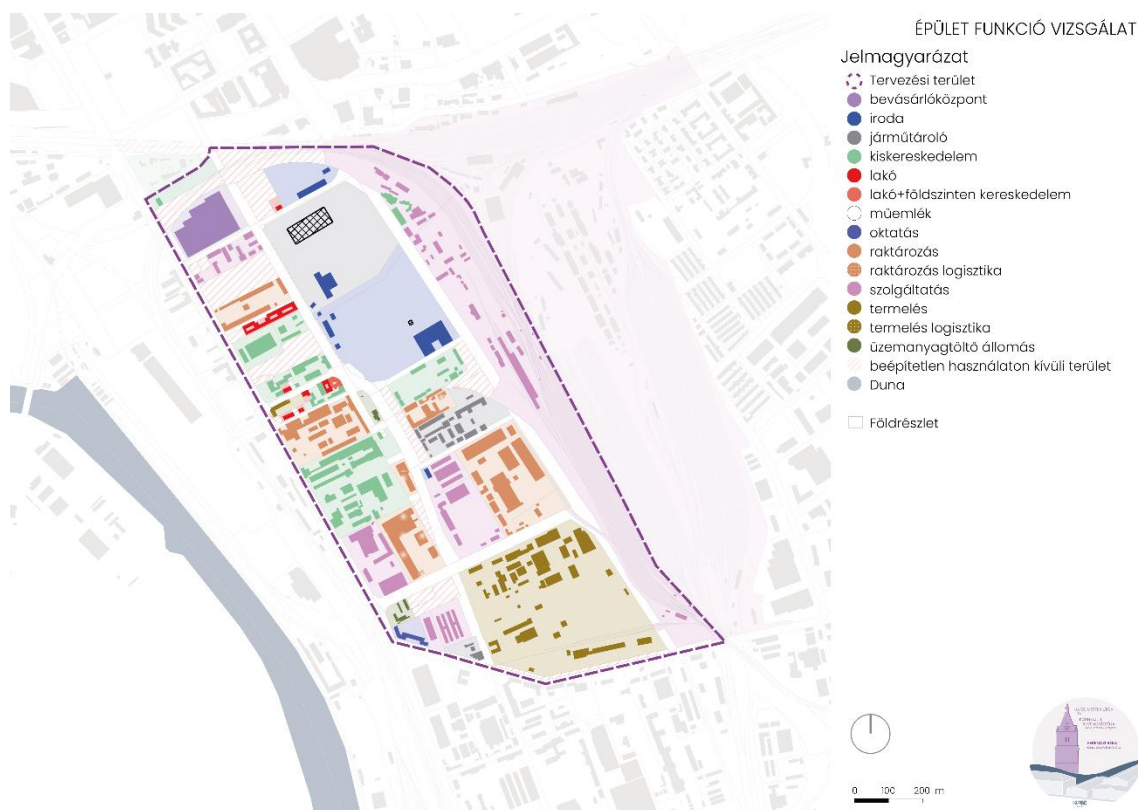
Minimálisan, de lakó funkció is jelen van a területen. A legjellegzetesebb lakóépületek a Földváry utcában látható zárt sorúan épített XIX. századi ingatlanok. Egy utcával délebbre is fellelhető lakó funkció a Hentes utcában és a Tagló utcában, ahol földszintes és földszint+3, földszint+4 szintes házak is találhatóak egyaránt. Lakó épület a Koppány utca 6. szám alatt található romantikus stílusjegyekkel rendelkező ház, amely kerületi helyi védelem alatt is áll.

A lehatárolt területen mindössze egy oktatási funkcióval ellátott épület helyezkedik el. Az Illatos út északi részén, a Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium, mely fővárosi helyi védelem alatt áll.

A terület északi részén helyet kapott nagyobb bevásárlóközpont (Tesco) mellett nincsen egyéb élelmiszerüzlet a területen.

Található a területen továbbá két funkció nélküli kihasználatlan műemlék épület, a Sertésvásárcsarnok, valamint az ahhoz kapcsolódó víztorony.

Összességében Külső Ferencváros területhasználatát és épületfunkcióját rendezetlenség jellemzi. A nagy egybefüggő gazdasági területeket szigetszerűen tarkítja lakó, irodai, kereskedelmi funkció. Az értékes védett épületeket pedig alulhasznosított területek veszik körbe.



16. ábra Épület funkció vizsgálat

1.4.4.2 Védelem alatt álló épület vizsgálat

A tervezési területen több védelem alatt álló ingatlan is található.

Kerületi helyi védelem alatt álló épület a Koppány utca 6. szám alatt található romantikus stílusú lakóház. Az épület kielégítő állapotú, homlokzatán a fenntartás hiánya érezhető. Szép stílusjegyeket képvisel, érdemes lenne renoválni. Szintén kerületi helyi védelem alatt áll a terület legkülönlegesebb építménye a volt sertésvásárcsarnok. A modern, vasbeton szerkezetű csarnok 7000 m² területen helyezkedik el. A csarnok 5000 sertést volt képes befogadni, hogy maradjon hely a vásárnak is. Egy kifejezetten szép épület volt, mára azonban összeroskadott tető, betört ablakok, és megrogyott vázszerkezet fogadja az arra járókat. A mai napig viseli homlokzatán építésének dátumát, 1930-at.¹³

¹³ Bp. IX. ker. KSZT, 2001 21. oldal



17. ábra Koppány utca 6.

forrás: saját fénykép



18. ábra Sertésvásárcsarnok mai állapota

forrás: saját fénykép

Kerületi helyi védelem alatt álló ipar épület a sertésvásárcsarnok víztornyának épülete. A vágóhíd szükséges vízmennyiségét a víztorony látta el, a városi vízművektől független. A víztorony falszerkezete nagyméretű téglából épült. Eredeti négyzethasáb tömegét párkányok, erkélyek, vakablakok és fülkék tették izgalmassá. A sarkokon pedig lizénák, azok sávjaiban mintás burkolat maradványai látszódnak. Mára sajnálatos

módon már csak a torony épület maradt meg. A tornyot semmi sem védi az időjárásal szemben, így állapota rohamosan romlik. Az épület megóvása kiemelten fontos. A torony és a csarnok emlékezteti az arra járókat az egykori vágóhíd itt létére.¹⁴



19. ábra Víztorony

forrás: saját fénykép

Fővárosi helyi védelem alatt álló épületként tartják számon az Illatos út 2-4. szám alatt található középületet. Az 1910-ben épült elemi iskola, -ma Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium és Technikum néven ismert- 2023-ban esett át felújításon. A beavatkozás nagyon jól tett állagmegóvás szempontjából.

¹⁴ Bp. IX. ker. KSZT, 2001 15. oldal



20. ábra Illatos úti iskola

forrás: saját fénykép



21. ábra Védettség alatt álló épületek

1.4.4.3 Környező funkció vizsgálat (8.-13. melléklet)

E fejezetben a diplomatéma terület és annak tágabb környezetének jelenlegi kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, sport, intézményi funkciók területi lefedettségét vizsgáltam.

Első sorban a terület intézményi lefedettségét vizsgáltam. Jól látható, hogy a lakóterületek 300, 500 méter sugarú körzetében nem található, sem bölcsőde, sem óvoda, sem iskolák. 1 kilométeres sugarú körzetben már elhelyezkedik egy bölcsőde és egy középiskola.

Az érintett terület vendéglátási egységeinek elérhetőségét 300 m-es körzetben egy pub, 500 m-es körzetben egy étterem és további pub, 1 km-es körzetben már több étterem, illetve pub, büfé jellemzi. 500 m-es, illetve 1 km-es távolságra található 3 bevásárlóközpont.

Élelmiszerüzletek a korábban említett bevásárlóközpontokon kívül nem találhatóak a területen és annak 1 km-es körzetében.

A sportolást biztosító helyek elérhetősége a legjobb a területen. 300 és 500 m-es körzetben két edzőterem, egy sportklub és egy fedett röplabda pálya is található. 1 km-es körzetben már az új Nemzeti Atlétikai Stadion is elérhető. Gépjárművel 10 percre helyezkedik el két jelentős sportlétesítmény, a Groupama Aréna, valamint az MVM Dome.

A diplomatéma terület kulturális kapcsolatainak elérhetősége a legkielégítetlenebbnek mondható. Csupán csak az 1 km-es körzetben található Budapest Park által biztosított bármilyenféle rendezvény, szórakozási lehetőség. Egyéb kulturális intézmény, könyvtár nem található a területen.

Szálláshely, szintén 1 km-es körzetben, a lehatárolt területen belül található. A Canada Hotel biztosítja az egyetlen szállási lehetőséget a közelben.

Össességében elmondható, hogy a terület és annak több száz méteres körzete nagyon sok szükséges funkció ellátásában hiányos.

1.4.4.4 Épület műszaki állapot vizsgálat (14. melléklet)

Az épületek műszaki állapotának vizsgálata helyszíni bejárás alapján történt. Ahol ez nem volt megoldható, ott a Google Earth-öt hívtam segítségül. Az épületeket három kategóriába soroltam. Újszerű épületek, jó állapotú épületek, valamint leromlott állapotú épületek.

Első ránézésre is jól látható, hogy nagyon kevés a jó állapotú épület a területen, de még annál is kevesebb az újszerű ingatlan. Jó állapotú épület kategóriába tartoznak azok az épületek, melyeket ép homlokzat, tető és karbantartott megjelenés jellemez. Ilyen például a Soroksári úton elhelyezkedő Canada hotel, vagy az Illatos úti Jaschik Álmos Művészeti Szakgimnázium.

Az újszerű épületek kategóriába azok az ingatlanok tartoznak, melyek vagy a közel múltban épültek, vagy külsejük jelentős, akár teljeskörű felújításon esett át. Például a Gubacsi út 73-79. szám alatt található munkásszálló, vagy a Gubacsi úti Office Campus.

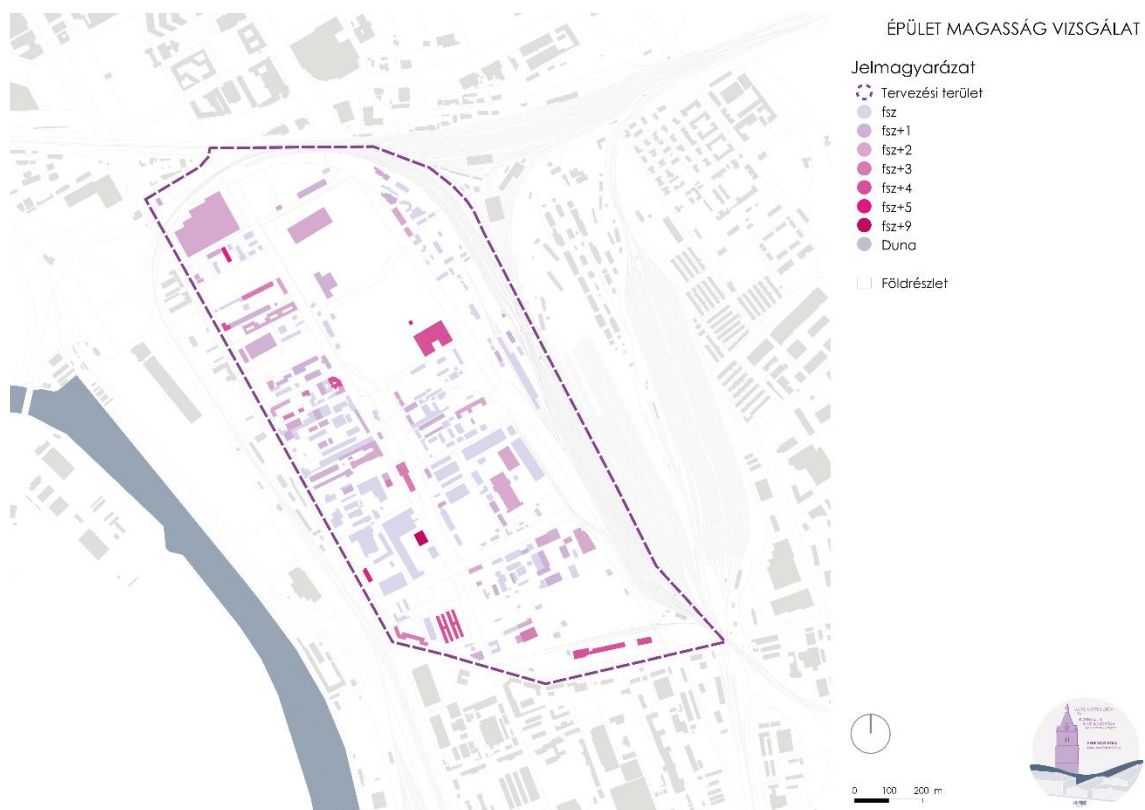
A terület egy részén az ingatlanok leromlása elsősorban az évtizedek óta tartó intenzív gazdasági hasznosításnak tudható be. Sok esetben láthatóak azonban elhanyagolt, sérült külsejű ingatlanok, melyeknek véleményem szerint főként anyagi okai vannak. Utóbbi esetre jó példa a Földváry úton elhelyezkedő ingatlanok, melyek bár értékes 19. századi karaktert képviselnek, állaguk megóvása érdekében azonnali beavatkozásra lenne szükség.



22. ábra Épület állag vizsgálat

1.4.4.5 Épületszintszám vizsgálat (15. melléklet)

Az épületek szintszámát vizsgálva megállapítható, hogy a lehatárolt területen főként földszint és földszint+1 szintszámmal rendelkező ingatlanok helyezkednek el. A földszintes csarnoképületek jellemzően magas belmagassággal rendelkeznek. A legmagasabb ingatlan a Gyapjú és Textilnyersanyag Forgalmi Vállalat raktárépülete 35 méteres magassággal.



23. ábra Épület magasság vizsgálat

Irodalomjegyzék

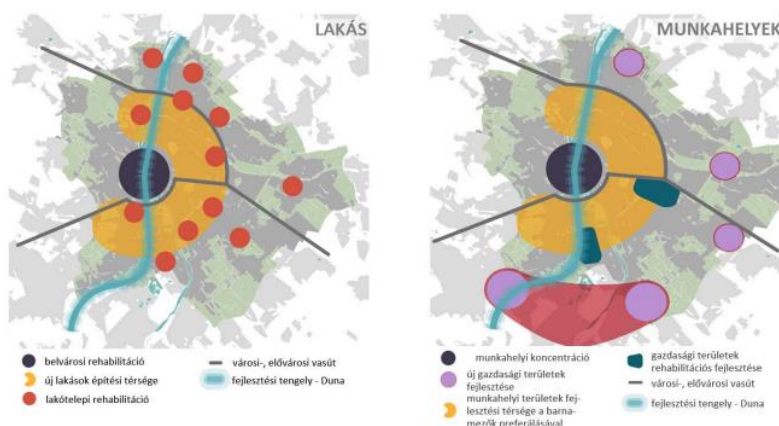
BFVT Kft. - Budapest IX. ker. Mester u.-Koppány u.-Gubacsi út- Kén u. által határolt terület, Kerületi Szabályozási Terve, 2001

1.5 A térségre vonatkozó magasabb szintű tervek, koncepciók, projektek

1.5.1 Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (2013)

A Budapest jövőképével foglalkozó összehangolt hosszútávú fejlesztési irányokat, célokat, stratégiákat megfogalmazó dokumentumot 2013-ban hagyták jóvá. A koncepció öt budapesti zónát különböztet meg, és az egyedi sajátosságaihoz igazítva határozza meg a kiegyensúlyozott fejlesztés eszközszerét. A tervezési terület az átmeneti zónába tartozik, melyet az alábbi célok érintik:

- az alulhasznosított vasúti területek revitalizációja¹⁵;
- kedvezőbb klimatikus hatások elérése, zöldfelület növeléssel;
- új lakások építési, és munkahely fejlesztési térség¹⁶;
- intermodális központok létrejöttének támogatása;
- P+R, P+B rendszer kiépítése¹⁷;
- értékes épületállomány megtartásával környezettudatos funkcióváltás¹⁸;



24. ábra Fejlesztési térség

forrás: BP2030

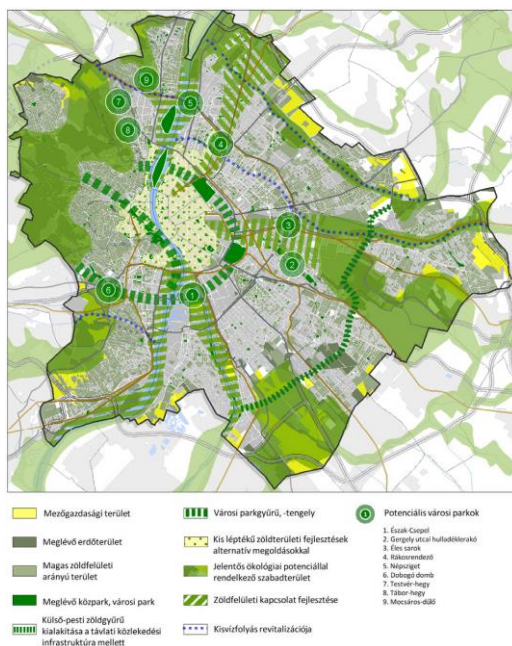
¹⁵ BP2030, 2013 102. oldal

¹⁶ BP2030, 2013 65. oldal

¹⁷ BP2030, 2013 184. oldal

¹⁸ BP2030, 2013 185. oldal

Az átmeneti zóna képi az átmenetet a belső- és a peremterületek között, így az egyfajta átmentet, kapcsolatot hivatott biztosítani. A terület problémáira és lehetőségeire fókuszálva számos potenciált tartogat a főváros számára, így városfejlesztés szempontjából kiemelt terület. A koncepció a zóna jelentős kiterjedésű barnamezős területeire hívja fel leginkább a figyelmet, melyek biológiailag inaktív felületekkel rendelkeznek, ezért nem csupán a belső zóna korlátozott zöldfelület ellátása, valamint az agglomerációs térségekkel történő összenövés megakadályozása miatt szükséges új zöldfelületek létrehozása, hanem az átmeneti zóna életminőségének javítása érdekében is. A diplomatéma területét zöldfelületek fejlesztése kapcsán érinti a városi parkgyűrű, -tengelye.¹⁹



25. ábra Városi parkgyűrű

forrás: BP2030

A koncepció foglalkozik a belső zóna túlterheltségével kulturális intézmények szempontjából. Az átmeneti zóna keleti-déli szakasza és azok

¹⁹ BP2030, 2013 163. oldal

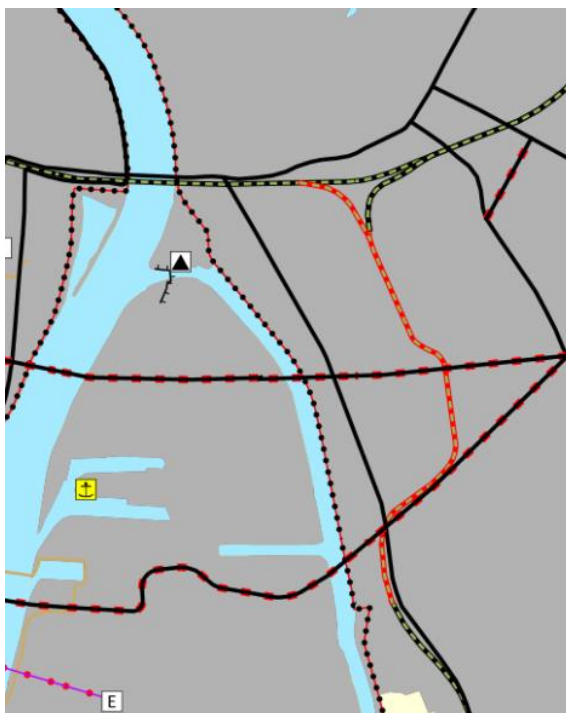
barnamezős részei, további kulturális események befogadására, valamint intézményi fejlesztésre hivatottak.²⁰

1.5.2 Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A diplomatéma területét az Országos Területrendezési Terv (OTrT) települési térségi területfelhasználási kategóriába sorolja. Közlekedési hálózati elemek tekintetében, országos jelentőségű főútvonalként tartja számon az északi-déli tengelyű Soroksári utat, valamint megjelenít egy keleti-nyugati irányú tervezett főútvonalat. A tervezett főútvonal, új híddal kerülne megvalósításra, melyről a későbbiekben még lesz szó, de fontos megemlíteni, hogy a megvalósulással három kerület (XI, XXI, IX) összekapcsolása történne, mellyel egy új jelentős gyűrűs szerkezet fejlesztése kezdődne. Az OTrT bemutatja továbbá a vasúti pályák hálózatát és alakulását, hisz 150-es vasútvonal Soroksári út melletti pályáját hosszútávon a Ferencvárosi rendezőpályaudvar déli irányába kerülne kivezetésre. Az OTrT foglalkozik a szerkezeti jelentőségű országos kerékpárútvonalakkal is, melynek új szakasza a Ráckevei-Soroksári-Dunaág keleti részén került kijelölésre.

Országos Területrendezési Terv és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve teljes összhangban van.

²⁰ BP2030, 2013 224. oldal



26. ábra OTTr részlet

forrás: OTTr

1.5.3 Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia (2021)

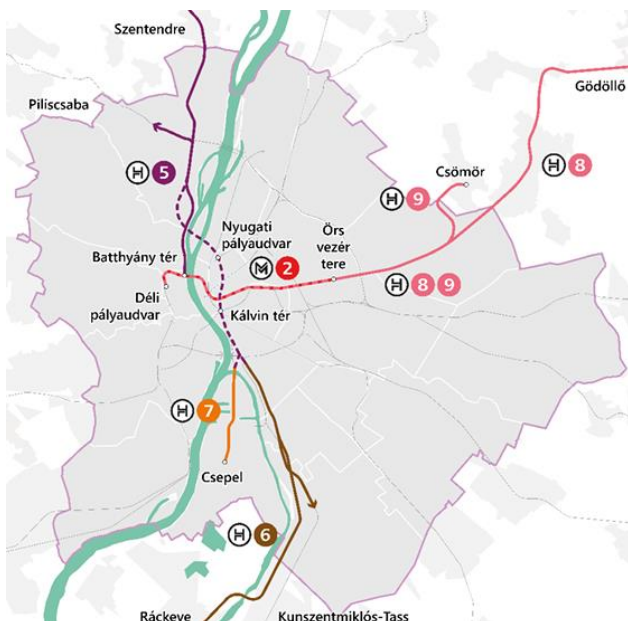
Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia (BAVS) fő célja a budapesti agglomeráció vasúti közlekedésének átfogó fejlesztése, a vasút vonzó alternatívává válása az autózáshoz képest. Fontos, hogy mind utas, mind áruszállítás szempontjából.

A BAVS a hévek korszerűsítése mellett, foglalkozik azok „összeköttetésével”, meghosszabbításukkal a Kálvin térig, ezáltal létrehozva egy északi-déli városszerkezetileg meghatározó gyorsvasúti tengelyt. A megvalósítás következménye az agglomerációk összekapcsolásán kívül, a belváros elérhetőségének kedvezőbbé tétele a peremterület lakóinak számára.²¹

A budapesti vasúti utazások száma a jelenlegi 32 ezerrel szemben a stratégia megvalósításával akár 130 ezerre is növelhető, több mint négyszeresére emelkedhet.²²

²¹ BAVS, 2021 23. oldal

²² BAVS, 2021 28. oldal

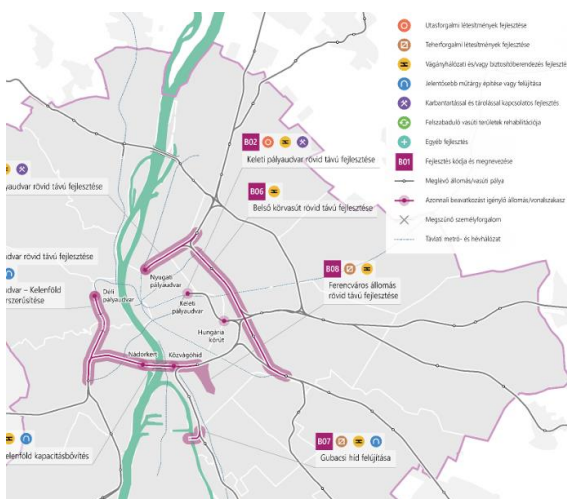


27. ábra Hév fejlesztések

forrás: BAVS, 2021

A stratégia az infrastruktúra intézkedések kapcsán három időtávot különböztet meg. Azonnali intézkedés, rövidtávú intézkedés (2021-2030), valamint hosszútávú intézkedés (2031-2040).

Azonnali intézkedések közé sorolták Ferencváros teherforgalmi vágányainak pályaállapot-javítását, valamint a beavatkozást igénylő Közvágóhídon áthaladó vasúti szakaszt is.²³

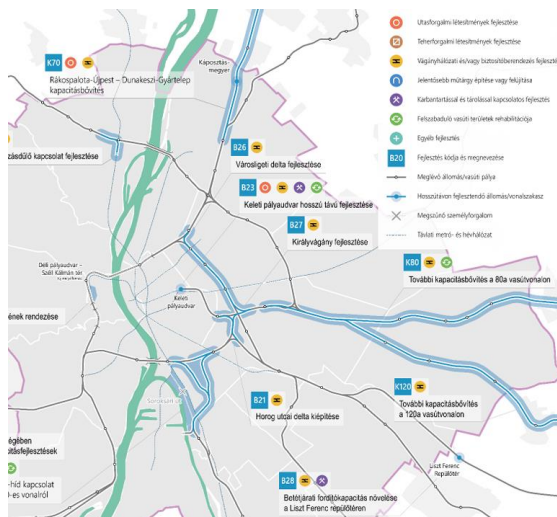


28. ábra Azonnali intézkedések

forrás: BAVS, 2021

²³ BAVS, 2021 91. oldal

Hosszútávú cél a 150-es vasútvonal nyomvonalának áthelyezése a Ferencvárosi rendezőpályaudvar déli részére. A beavatkozás szorosan kapcsolódik a Déli Összekötő Vasúti Híd fejlesztésével, és a rendezőpályaudvar jövőképeivel.²⁵

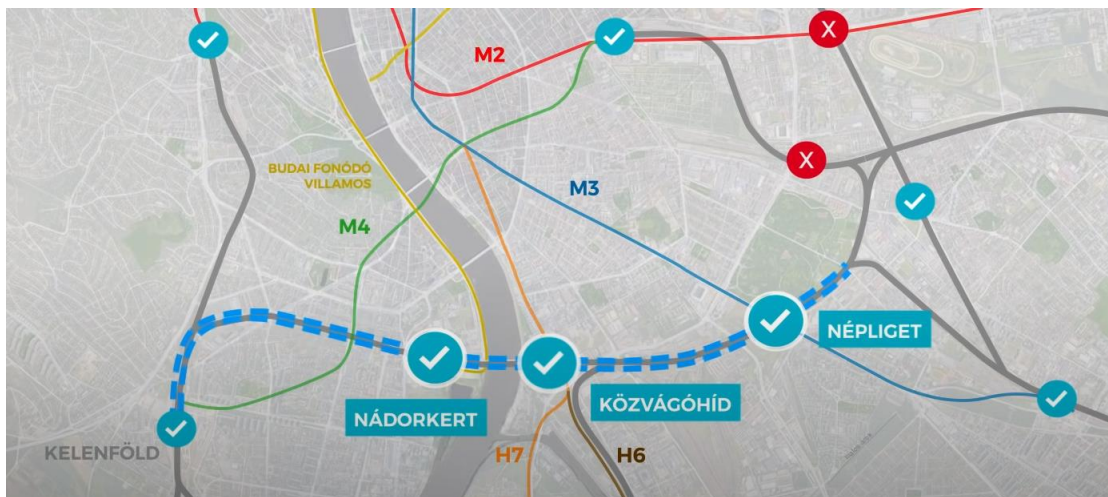


forrás: BAVS, 2021

²⁴ BAVS, 2021 94. oldal

²⁵ BAVS, 2021 101. oldal

²⁶ <https://www.youtube.com/watch?v=5GbPN8Ajj0A>



30. ábra Déli körvasút új megállói

forrás: <https://www.youtube.com/watch?v=5CFwM-Gu7EU>

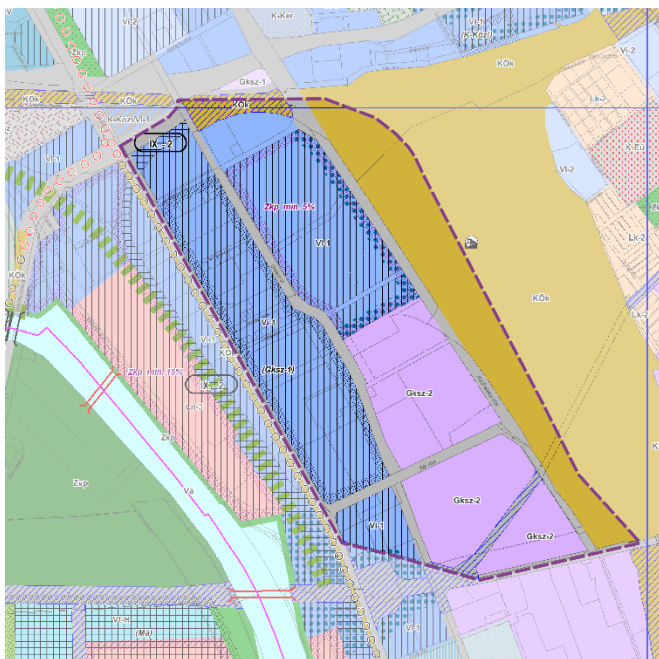
1.5.4 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (2021)

A Településszerkezeti terv több tervlapon vizualizálja a főváros koncepcióját. Az alábbi fejezetekben a diplomatéma területére vonatkozó terveket ismertetem.

1.5.4.1 Területfelhasználás

A tervezési területen az intézményi terület (jellemzően zárt sorú beépítés-Vi-1) dominál, valamint a déli részen gazdasági területek (jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület Gksz-2) és a keleti részen kötőpályás közlekedési területek (KÖk) is jelen vannak.

Az intézményi terület jelentős változással érintett területként van számontartva, továbbá a keleti részen új lakófunkció nem létesíthető környezeti terhelés miatt.

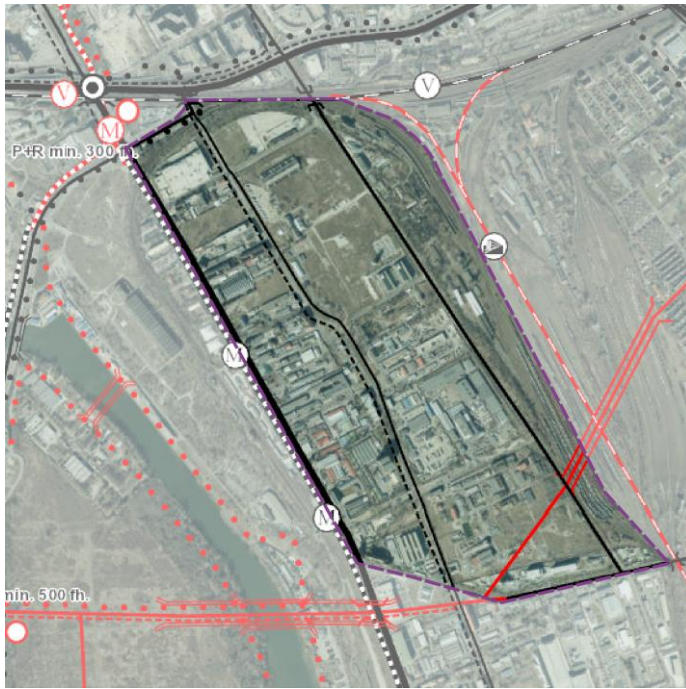


31. ábra Területfelhasználás

forrás: TSZT, 2021

1.5.4.2 Közlekedés

A közlekedési tervlap meghatározó város szerkezeti jelentőségű eleme az új dunai híd és annak forgalomlebonyolító szerepe. A XI.- IX. kerület összekapcsolása történne a híd által. A tervlapon jól látszik, hogy Galvani körút (másodrendű főút) az Illatos útba szintben történő csatlakozása után, egy külön szintű közúti- vasúti kereszteződésen halad keresztül a Ferencvárosi rendezőpályaudvar felett, majd szintben csatlakozik az Ecseri úthoz. A terv szerint az új híd villamos, valamint kerékpáros közlekedésre is alkalmas. További keresztirányú kapcsolatot biztosít az RSD-re tervezett új gyalogos híd. A terv bemutatja továbbá a 150-es vasútvonal Ferencvárosi rendezőpályaudvarba történő csatlakoztatását, ezáltal felszabadítva az RSD part területeit. Az utóbbi területre településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal került kijelölésre. Új P+R rendszerű parkolási létesítmény is kijelölésre került, a Közvágóhídhöz 300 férőhellyel, Csepelre pedig 500 férőhellyel ellátva.

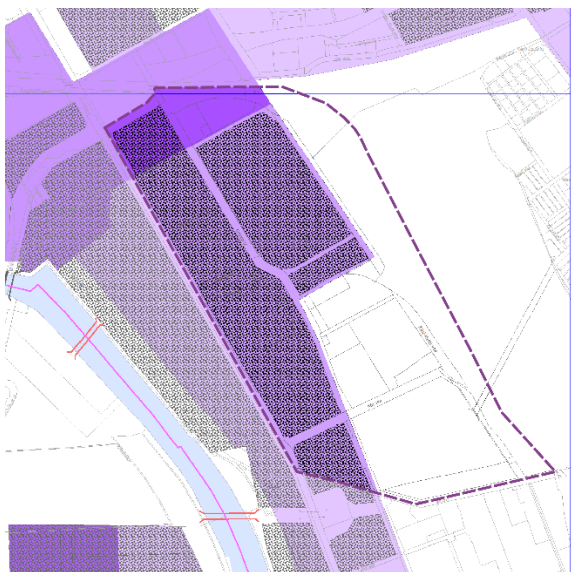


32. ábra Közlekedés

forrás: TSZT, 2021

1.5.4.3 Magassági lehetőség

A tervezési területben rejlő fejlesztési potenciál a magassági lehetőségek meghatározásnál is szembetűnik. Két típusú lehetőséget mutat be a terv. A magasházak elhelyezésére kijelölt területek, ahol az épületek legmagasabb pontja 65 méter (Közvágóhíd környéke), vagy 45 méter (Közvágóhídtól délre). A tervlap új beépítés esetén magassági szabályozást igénylő területeket is ábrázol.

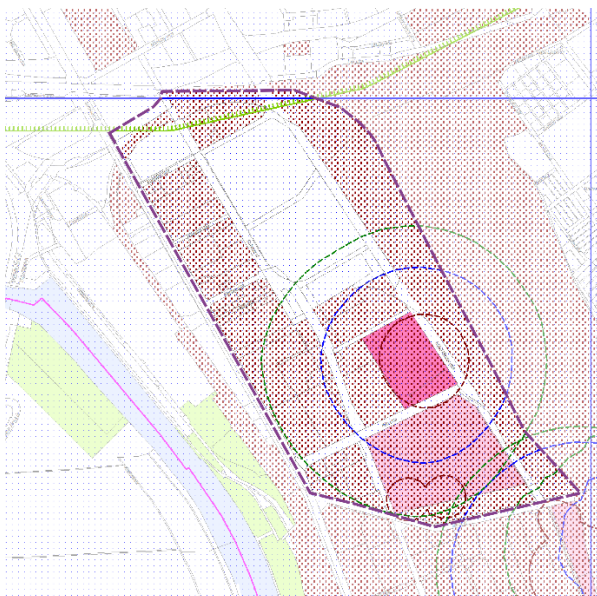


33. ábra Magassági lehetőség

forrás: TSZT, 2021

1.5.4.4 Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőű területek

A tervezési terület nagyrésze potenciálisan talajszennyezett területként van jelölve. A Kén utca-Külső Mester utca kereszteződésénél veszélyes üzemként van kezelve a Chemiplast Kft. és a CF Pharma Gyógyszergyártó Kft. területe.

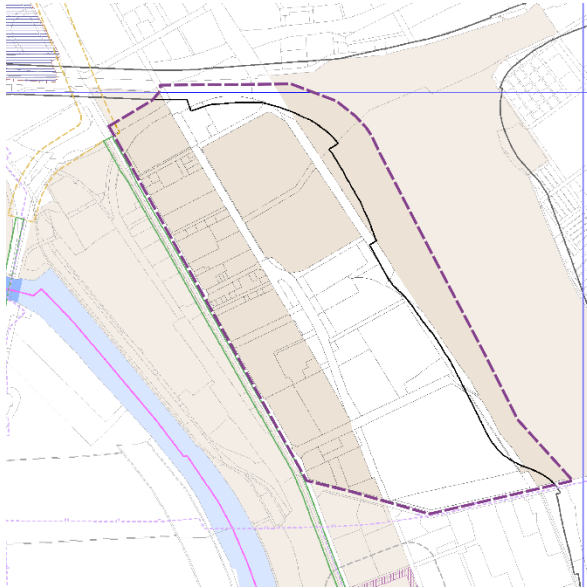


34. ábra Környezetvédelmi és veszélyeztető tényezők

forrás: TSZT, 2021

1.5.4.5 Védelmi, korlátozási területek

A védelmi, korlátozási tervlapon településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területeket, valamint meglévő vasútvonalak védőtávolságát jelölték.



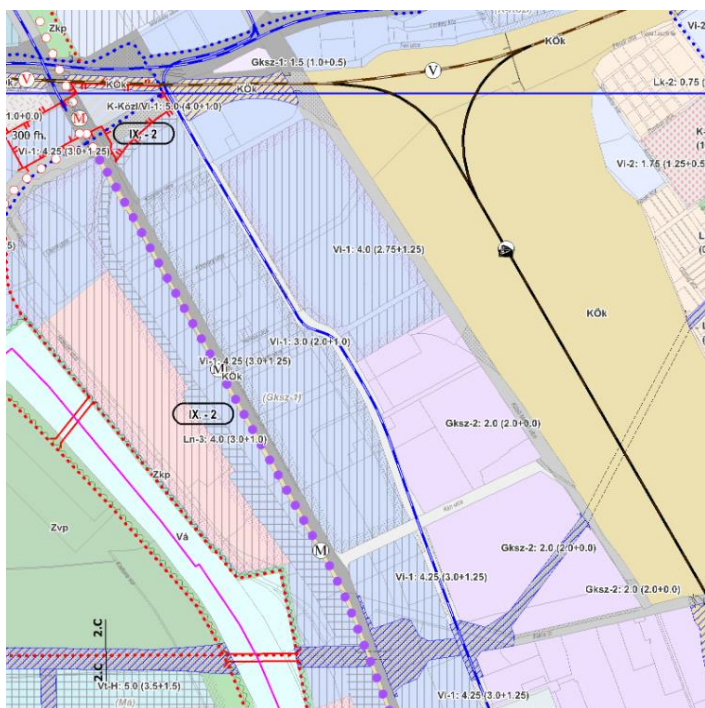
35. ábra Védelmi, korlátozási területek

forrás: TSZT, 2021

1.5.5 Fővárosi Rendezési Szabályzat (2021)

A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) az előző fejezetben bemutatott elemeken kívül a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, valamint a tervezett P+R parkolók pontos lehatárolását is megmutatja.

Az intézményi jellemző magasabb beépítési sűrűség, 4,0- 4,25 közötti érték, a gazdasági területeken 2.



36. ábra FRSZ kivágat

forrás: FRSZ, 2021

1.5.6 Kerületi szintű tervek

1.5.6.1 Budapest Főváros IX. Kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia (2015)

A településfejlesztés célja a lakosok jólétének és életkörülményeinek javítása a településen. Ennek érdekében törekedni kell a környezet minőségének javítására, a megfelelő közbiztonságra, és a település erőforrásainak fenntarthatóan való hasznosítása.

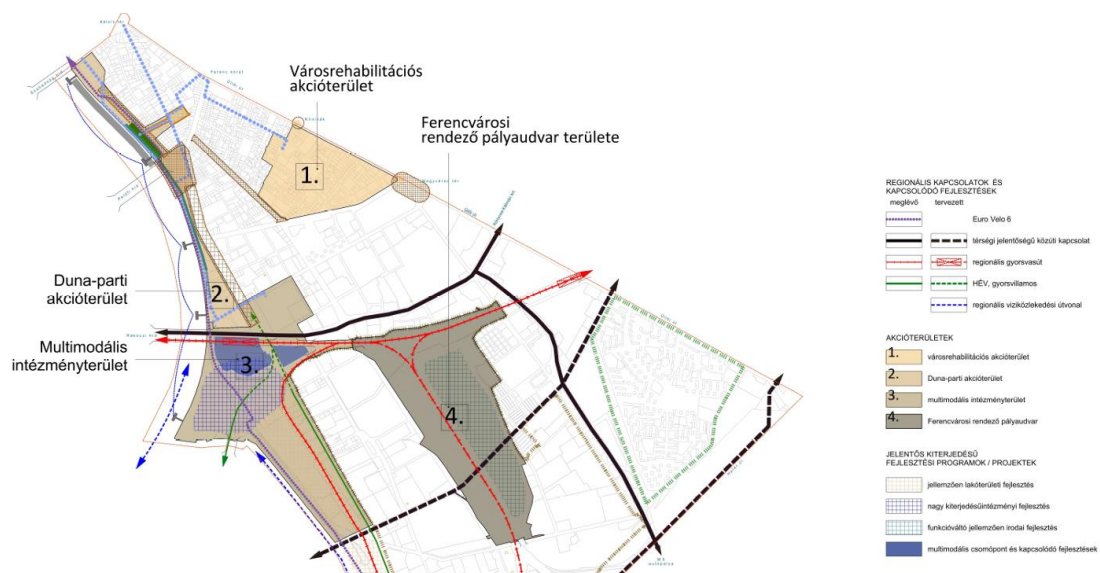
A IX. kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) fejlesztési javaslatjai, összhangban vannak a magasabb szintű tervekkel. A fejlesztési javaslatok közé sorolja a kerület a barnamezős területek alacsony zöldfelületi borítottságának megoldásának kérdését; a Duna és RSD menti értékes partszakaszok kellő kihasználatlanságának kérdését, illetve az új beépítésekkel járó elegendő új köz és magáncélú zöldfelület létrehozásának kérdését.

Ferencváros 2014-2020 közötti időszakra négy különböző fejlesztési akcióterületet határozott meg. A diplomatéma területét két akcióterület érinti.

1.Közvágóhíd és környéke, mint multimodális csomópont és intézményterület, melyre a jövőben nagykiterjedésű intézményi fejlesztést tűztek ki.

2.Ferencvárosi rendező pályaudvar területe, melyre funkcióváltó jellemzően irodai fejlesztést határoztak meg.

Jelölték az új híd által létrejövő térségi jelentőségű kelet-nyugat irányú közúti kapcsolatot, az RSD és a rendező pályaudvar területére korábban meghatározott kötöttpályás fejlesztéseket, valamint az RSD mellett párhuzamosan húzódó meglévő Euro Velo 6 kerékpáros infrastruktúrát.²⁷



37. ábra ITS kivágat

forrás: ITS, 2015

Irodalomjegyzék

TAK- Ferencváros Településképi Arculati Kézikönyve, 2024

Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció, 2013

Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia, 2021

Fővárosi Rendezési Szabályzat, 2021

Budapest Főváros IX. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia, 2015

²⁷ ITS, 2015 17. oldal

1.6 Tervezési területet érintő fejlesztések

E fejezetben a tervezési területet érintő jövőbeni fejlesztések mutatom be. A környezetben megvalósuló fejlesztések komplex módon befolyásolják a diplomamunka tervezési szakaszának alakulását. Országos és fővárosi jelentőségű ingatlan beruházások, infrastrukturális és zöldterület fejlesztések is a területet érintő fejlesztési tervek között szerepelnek.

A Déli Városkapu Fejlesztési Projekt Budapest egyik legnagyobb és legfontosabb városfejlesztési projektje az RSD melletti barnamezős területen. A fejlesztés megvalósulásával új modern élhető és jól megközelíthető zöld városrész jön létre. A projekt fő célkitűzései között szerepel egy új lakóövezet kialakítása, munkahelyteremtés, valamint kulturális, oktatási és diákszallásként funkcionáló létesítmények létesítése.²⁸

A Déli városkapu fejlesztési projekt részeként egy nagy léptékű közparkot alakítanak ki Csepel-sziget északi részén. A 36 hektáros rekreációs, közösségi és kikapcsolódási lehetőségeket nyújtó park, egyértelműen Budapest egyik legjelentősebb zöldterületévé válik. A Csepeli szigetcsúcsra való átjutást gyalogos hidak biztosítják a tervezési terület

²⁸ <https://epiteszforum.hu/budapest-diakvaros--a-snhetta-mesterterve-a-deli-varoskapura>

irányából. A Duna ágán, pedig evezőpálya kerülne kialakításra. ²⁹



38. ábra Déli Városkapu és a tervezett közpark

forrás: <https://forbes.hu/uzlet/nincs-tobb-vita-megepul-a-diakvaros-az-eredeti-tervek-szerint-es-kiderult-hol-lesz-a-kinai-egyetem/>



39. ábra Déli Városkapu látványterv

forrás: <https://forbes.hu/uzlet/nincs-tobb-vita-megepul-a-diakvaros-az-eredeti-tervek-szerint-es-kiderult-hol-lesz-a-kinai-egyetem/>

²⁹ <https://nkk.hu/fejlesztések/csepeli-kozpark/>

A IX. kerületi ITS-be foglalt fejlesztések közé tartozik a Ferencvárosi rendező pályaudvar funkcióváltó területe. A pályaudvar vasúti területének felszabadítása következtében a keleti részen új potenciális beépíthető területhez jut Ferencváros. Elsősorban irodai fejlesztést terveznek ide.³⁰

Nem közvetlen érintik a területet, de szintén hatással vannak a későbbi tervezésre, a Könyves Kálmán körúttól északra elhelyezkedő építkezés alatt álló City Pearl és Woodland by Cordia ingatlan beruházások, melyek átadásával jelentősen megnövekszik a kerület lakásállománya.

Jelentős jövőbeni fejlesztés az új Duna híd, és az azon áthaladó tervezett másodrendű főútvonal, mely a Kelenföldi pályaudvar térségét köti össze a Mexikói úttal. A híd a budai Galvani utca és a pesti Illatos út vonalában épül meg. A fő cél a belváros forgalmának csökkentése, az életminőség javítása, valamint a külvárosok és az agglomeráció közlekedési kapcsolatainak fejlesztése. A másodrendű főút kiépítéséhez szükséges a meglévő úthálózat összehangolása az új útszakasszal. Az úthálózat akkor válik teljeskörűvé, ha az eléri az Üllői utat és új körútként tud funkcionálni. A hatályos tervek alapján az új Duna hídhöz csatlakozó úthálózat a Gubacsi úti csomópontot elhagyva a Ferencvárosi rendező pályaudvaron keresztül az Ecseri útba csatlakozva éri el az Üllői utat. A Ferencvárosi rendező pályaudvar felett egy közel 850 méter hosszú felüljáró kiépítésével biztosítják az autós forgalom zavartalan áthaladását. A felüljáró építése során több üzemi és intézményi épület mellett négy lakóházat is el kell bontani. Zöldterületet nem érint a beruházás. A tervezett Galvani körút megvalósításával Budapest új körútja alakul ki, mely hozzájárul a főváros élhetőségének javításához, a Hungária körút tehermentesítéséhez, valamint a belváros forgalomcsillapításához, fenntarthatóságához.³¹

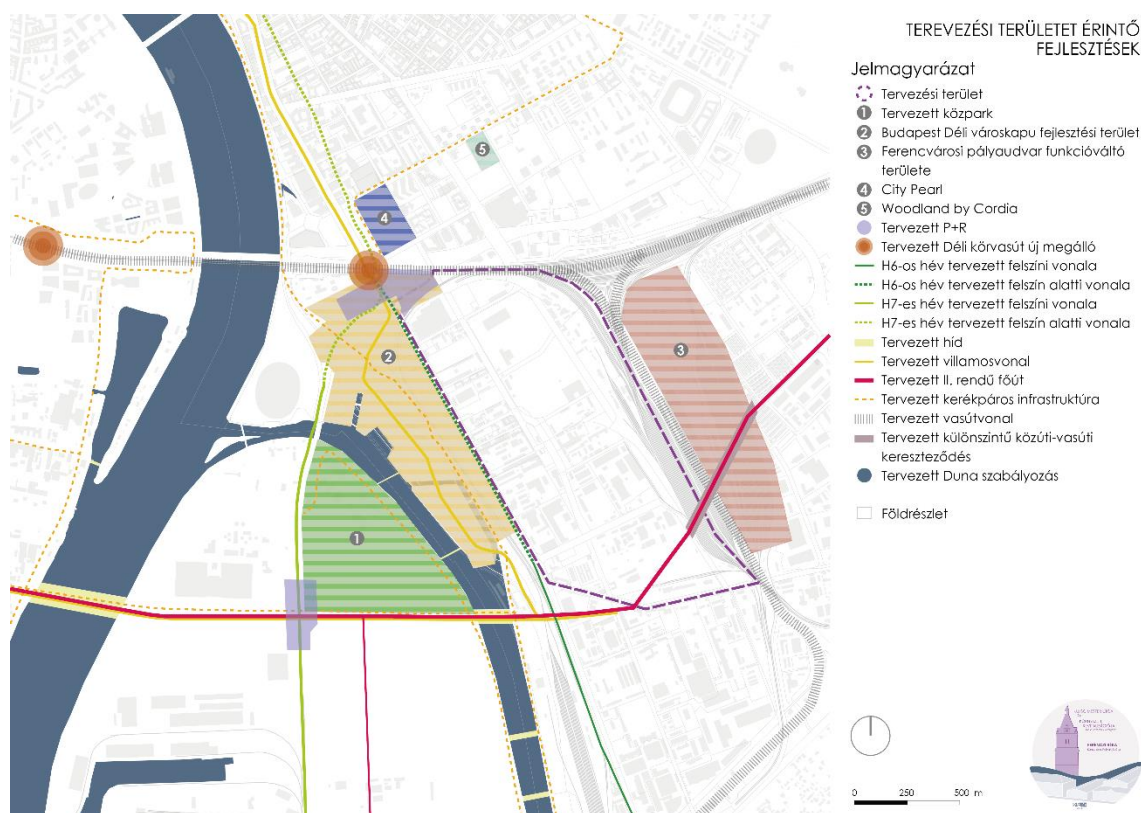
³⁰ ITS, 2015 18. oldal

³¹ <https://nkk.hu/lezarult-az-uj-duna-hid-uthalozatanak-pesti-nyomvonalara-vonatkozotarsadalmi-egyeztetes-es-hatasvizsgalat/>

A tervezett híd szerkezete 529 méter hosszú, mely kétszer 3,5 méter széles forgalmi sávval, kétszer 3,5 m busz/villamospályára alkalmas sávval, kétszer 1,5 m széles gyalogos sávval, valamint kétszer 2,6 m széles kerékpáros sávval fog rendelkezni.³²

A tervezett villamospálya a Fehérvári úti és Gubacsi úti villamosvonalba fog csatlakozni.³³

A tervezési területet érintő fejlesztések közé tartozik továbbá a Déli városkapun keresztül áthaladó meghosszabbításra kerülő 2-es és 24-es villamosvonal, a BAVS rövidtávú intézkedései közé sorolt H6-os és H7-es hévek mélyvezetésű meghosszabbítása, a hosszútávú céljai között szerepelő 150-es vasút nyomvonalának módosítása, valamint a Déli körvasút szakaszainak hálózattá tétele és annak új megállói. (16. melléklet)



40. ábra Tervezési területet érintő fejlesztések

³² https://hu.wikipedia.org/wiki/Galvani_h%C3%ADd

³³ <https://nkk.hu/fejlesztések/uj-duna-hid-villamoshalozata/>

Összességében elmondható, hogy a diploma tervezési szakaszának alapjául „A térségre vonatkozó magasabb szintű tervek, koncepciók, projektek” és a „Tervezési területet érintő fejlesztések” fejezetben bemutatott, általam legkedvezőbbnek vélt jövőbeni fejlesztési tervek szolgálnak.

1.7 Helyzetértékelés, érték- és problémafeltárás, SWOT-analízis

1.7.1 Értékfeltárás

A tervezési terület és tágabb környezetének megismerése után az alábbi értékek kerültek előtérbe. (17. melléklet)

A Duna számos természeti, társadalmi-gazdasági értéket hordoz. A folyó látványa önmaga érték és hozzájárul a terület esztétikai vonzerejéhez. Partjával együtt gazdag élővilágnak ad otthont, növelve a biológiai sokféleséget a kerületben. Nem csak fizikai, de lelki feltöltődést is biztosít a víz közelsége.

A tervezési területet érintő vasútvonal szintén értéknek kezelendő, a társadalom és a gazdaság számára egyaránt. Könnyebb, biztonságosabb, kényelmesebb és akár gyorsabb közlekedést is biztosít az települések között. A vasút hatékony módja nagy mennyiségű áru szállításának, ezzel is elősegítve a gazdasági növekedést.

A térségben a közösségi közlekedési hálózat igen fejlett. Villamos, HÉV, vasúti vonalak, megállók, valamint a Közvágóhíd, mint alközpont biztosítja a kényelmes, gyors utazást és átszállást.

A tervezési területen számos értékes, védelem alatt álló épület is megtalálható.

A Külső Mester utca - Mester utcai folytatása közvetlen összeköttetést teremt a belvárossal.

Ahogy korábbi fejezetekben már szó volt róla, a lehatárolt területet több kihasználatlan értékes terület veszi körbe, melyek nagy fejlesztési potenciállal rendelkeznek. A fejlesztések következtében pedig új Kelet-

Nyugat irányú kapcsolatot, és könnyen elérhető közcélú zöldfelület is létrejön.



41. ábra Értéktérkép

1.7.2 Problémafeltárás

A tervezési terület és tágabb környezetének megismerése után az alábbi problémák kerültek előtérbe. (18. melléklet)

A legnagyobb kihívást a Soroksári út és a vasútvonalak elvágó hatása jelenti, amelyek megnehezítik a Duna partjának elérését. A folyó közelsége ellenére nincs megfelelő kapcsolat a környező területekkel. Az út és vasút továbbá jelentős zajszennyezést is okoz.

Szintén kiemelkedő probléma a közcélú zöldfelületek hiánya, és a minőségi zöldfelületek elérhetősége is korlátozott. A lakosságnak ezáltal nincs megfelelő helye szabadidős tevékenységekre és kikapcsolódásra.

A területen található épületek jelentős része rossz állapotban van, ami rontja az esztétikai megjelenést, ezáltal a terület elhanyagolt benyomást kelt.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve alapján a tervezési terület nagy részét potenciális talajszennyezettség terheli, így utóbbi is negatívan hat a területre.

A fókuszterületet ipari szegregátum jellemzi, ami korlátozza a lakófunkciók kialakítását, a kereskedők és szolgáltatók ide vonzását, és az életminőség javulását.

A lehatárolt terület Észak-Keleti részén az egybefüggő telkek jelentős része kihasználatlan, ami mind megjelenésben, mind gazdaságilag rontja a terület helyzetét.

A Ferencvárosi rendező pályaudvar negatív hatásai már régóta ismertek a főváros számára is. A rendező nem csak értékes területeket foglal el, de negatív hatással is van a környező ingatlanok értékére.

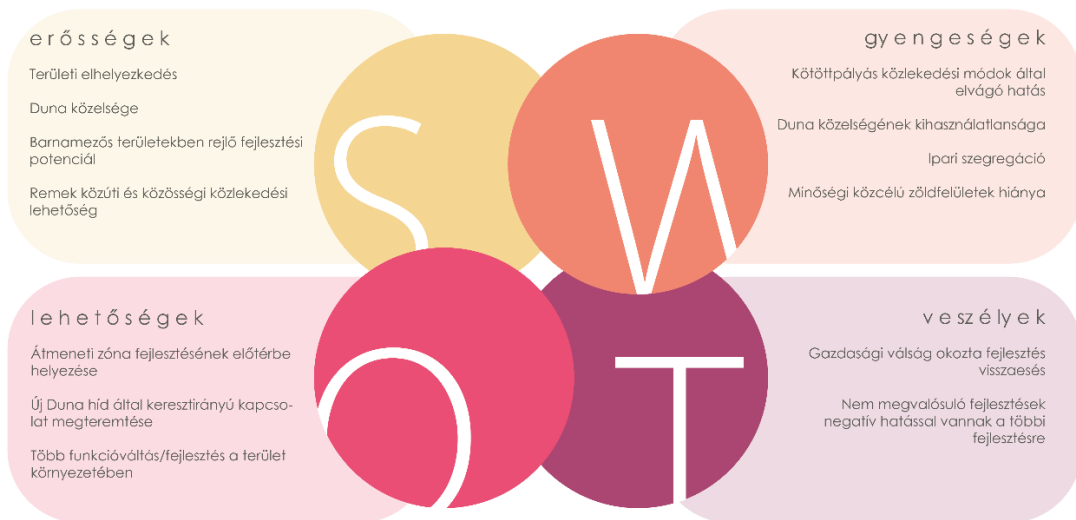


42. ábra Problématérkép

1.7.3 SWOT- analízis

A SWOT egy elemzési módszer, mely segít feltárni a tervezéshez szükséges területi erősségeket, gyengeségeket, a környezetben rejlő lehetőségeket és veszélyeket.

Az erősségek és gyengeségek belső, a terület vezetése (tervező) által alakítható tényezők, míg a lehetőségek és veszélyek külső, kevésbé befolyásolható körülmények.



43. ábra SWOT

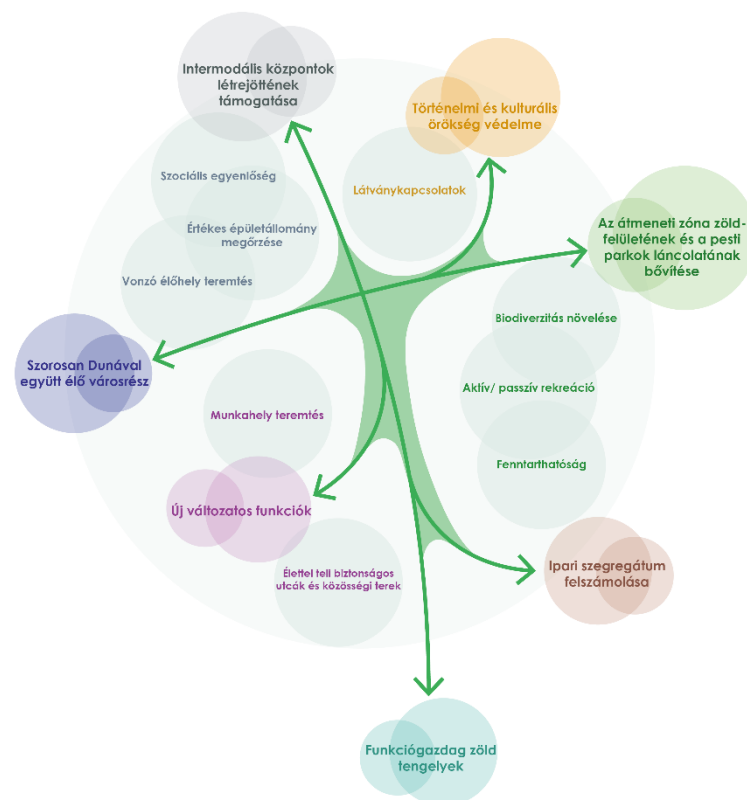
2. Fejlesztési koncepció

2.1 Célkitűzés

A terv általános célkitűzése Külső Ferencvárosi ezen részének barnamezős területeinek felszámolása, és egy élhető környezet kialakítása.

A koncepciót és a célkitűzést öt fő rész határozza meg. Az intermodális központok létrejöttének támogatása, az átmeneti zóna zöldfelületének bővítése, szoros térségi együttélés a Dunával, az ipari szegregátum felszámolása, valamint a történelmi és kulturális örökség védelme.

A diplomamunka további fejezeteiben az előző bekezdésben ismertetett célok eléréséhez szükséges javaslatokat mutatom be, a területhasználati, szerkezeti, funkcionális problémák figyelembevételével.



44. ábra Célrendszer

2.1.1 Átfogó fejlesztési koncepció irányelvei

Kevin Lynch városelméletével biztosan mindenki találkozott már, aki a településmérnök hivatást választotta. Lynch rámutat arra, hogy a települési tér nem csupán fizikai valóság, hanem egy szubjektív élmény.

Az emberek városhoz való viszonya az érzékelésben, használatban, tájékozódásban alapszik. Szimbolikus rendszerként tekintünk az utakra, az élekre, a csomópontokra, a zónákra és a jelzőpontokra. A koncepció megalkotásánál fontos szempont volt, olyan terek és tengelyek kialakítása, melyek könnyen megjegyezhetőek és tájékozódásra alkalmasak.³⁴

Jan Gehl neve is ismerősen csenghet sokak számára. Munkájának központjában az élhető városok kialakítása, városi életminőség jobbá tétele áll. Fő irányelve a gyalogos és kerékpáros közlekedés népszerűsítése. Mind a mellett, hogy rendkívül fontos a testmozgás, kevésbé károsítja a környezetet és kis helyigénnyel rendelkezik, mely kiválóan alkalmas tömeges kerékpáros közlekedésre. A közösségi közlekedés is prioritás számára, hisz véleménye szerint a jó városi tér alapvető szükséglete a jól működő közösségi közlekedési rendszer. A jól kiépített kerékpárút, széles járdák, a rendezett viszonyok az állomásokon mind, mind befolyásolják a biztonság- és komfortérzetet.³⁵ A koncepcióban megjelenő kerékpár-, gyalogos- és villamosvonal, illetve forgalomcsillapított járműút, egy élhetőbb biztonságos közlekedési alternatívát kínál a Soroksári út autósforgalmával szemben.

2.1.2 Szerkezeti koncepció

A koncepció célja, egy olyan komplex fejlesztés létrehozása, amely a magasabb szintű tervek, koncepciók és a tervezési területet érintő fejlesztések figyelembevételével egy új városrészt alakít ki, a meglévő terület revitalizálásával. (19.-20.-21. melléklet)

2.1.2.1 Intermodális központok létrejöttének támogatása

A tervezési területet érintő lineáris fejlesztések közé tartozik az új Duna híd, a Ferencvárosi rendező pályaudvaron keresztül haladó másodrendű főútvonal, valamint a Déli körvasút. Megvalósulásukkal új intermodális központok alakulnak ki a Közvágóhíd és Gubacsidűlő közlekedési

³⁴ Nagy Béla, 2005 113.o.

³⁵ Jan Gehl, 2014 105-107.o.

csomópontoknál. A két hídfőtértség a kötöttpályás, közúti, kerékpáros és gyalogos közlekedés számára egyaránt kialakításra került. A központokban 300-300 P+R és 50-50 B+R elhelyezésére kerül sor. A csomópontokat érinti a meghosszabbított 24-es és 2-es villamos vonal, a H6-os hév felszíni és mélyvezetésű vonala, és tervezett kerékpáros infrastruktúra. A 150-es vasútvonal már nem érinti az RSD területét, utóbbi a Ferencvárosi rendező déli szakaszán keresztül hagyja el a rendezőt, kikerülve a Gubacsidűlőt.

2.1.2.2 Az átmeneti zóna zöldfelületének bővítése

A terület fő problémái között szerepel a zöldfelületek, különösen a közösségi használatra szánt zöldterületek hiánya. A tervezési területet érintő legjelentősebb zöldfelületi fejlesztés a Csepeli szigetcsúcson egy új közpark létesítése. Budapest zöldinfrastruktúrájának fejlesztését és fenntartását a Radó Dezső terv foglalja magába. A terv alapos tanulmányozása során jól látható, hogy a pesti oldal természetközeli területei összefüggő zöldhálózatot alkotnak. Utóbbi a terv pesti városi parkok láncolatának nevezi. Így vált a koncepcióm központi elemévé egy tölcészerű közcélú használatra feltárt zöldfelület, mely a láncolatot vizuálisan is megerősíti. (22. melléklet)

Jelentős zöldinfrastruktúra elem a Gubacsi utat körbe ölelő zöld tengely, mely a Soroksári út egy élhetőbb vegyesforgalmú alternatíváját kínálja. A vasút menti területeken zöldsáv kerül kialakításra, hisz az átmeneti zóna zöldfelületeinek növelése kiemelten fontos, ennek legjobb helye pedig az alacsony biológiai aktivitással rendelkező elhagyott területek. A zöldsáv zajvédelmet és rekreációs lehetőségeket is nyújt. A terület keleti irányba történő színtelkedése, pedig elválasztó hatást is gyakorol a vasúti és lakó/intézményi/gazdasági területek között. (23. melléklet)

2.1.2.3 Szoros térségi együttélés a Dunával

A legjelentősebb fejlesztés, amely a térséget érinti, a Déli városkapu projekt, mely a tervezési terület és a Duna között helyezkedik el. A koncepció az új tervezett keresztirányú utakkal és a zöld tölcés

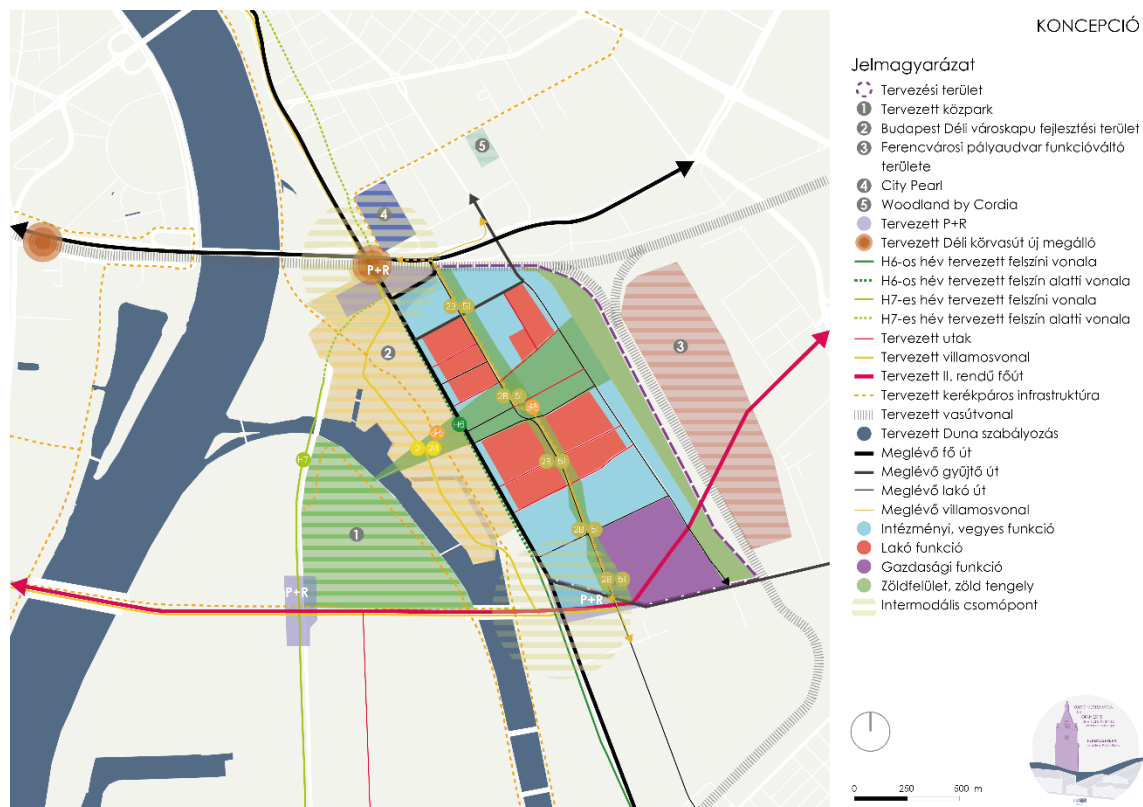
segítségével létesít új kapcsolatokat a Dunával a tervezett beépítéshez és közterületekhez igazodva. A Déli városkapu projekt keretein belül tervezett gyalogos hidak, pedig egyszerű megközelítést biztosítanak az új közparkhoz.

2.1.2.4 Az ipari szegregátum felszámolása

A területet jelenleg barnamezős ipari szegregátum jellemzi. Területfelhasználása intézményi és gazdasági területekből áll. Az alacsony lakásállomány komoly kihívást jelent. A koncepció célja a szociális egyenlőség elősegítése, munkahelyteremtés, közösségi terek kialakítása és egy vonzó lakókörnyezet megteremtése. A tervezést a területfelhasználás módosítása előzte meg, hogy új lakó és változatos funkciójú intézményi területek jölessenek létre.

2.1.2.5 Történelmi és kulturális örökség védelme

A tervezési területen található védett épületek megőrzése és új funkciókkal történő ellátása mellett kiemelt figyelmet fordítok a látvány kapcsolatok kialakítására is. Ennek egyik példája a zöld tölcserben elhelyezkedő víztorony, amely a terv és a terület egyik központi eleme.



45. ábra Konceptió

Irodalomjegyzék

Nagy Béla- A település, az épített világ, 2005

Jan Gehl- Élhető városok, 2014

3. Tervi munkarészek

3.1 Környezetalakítási terv

3.1.1 Megtartásra szánt épület vizsgálat

A vizsgálati munkarésznél már részletes bemutatásra került az épületek állapota, valamint a terület védettség alatt álló épületei. Azonban az épületek állapota sok esetben eltér az épületek történelmi vagy művészeti értékétől. A pontos meghatározás érdekében, értékleltárt készítettem a tervezési területre. A vizsgálat során egyértelművé vált számomra, mely ingatlanok képviselnek építészeti értékét, illetve mely építmények tudnak szerkezetileg maradéktalanul illeszkedni a koncepcióba. Végül öt különböző kategóriába soroltam az épületeket. (24. melléklet)

Megtartásra és felújításra szánt épületek közé olyan épületek kerültek, melyek építészeti értékeseek, vagy értékes helyi karakter jegyeket viselnek, de felújításuk javasolt.

Megtartásra szánt épületek közé, a jó vagy újszerű állapotú, koncepciót nem befolyásoló térfalakkal rendelkező, felújítást nem, vagy részben igénylő épületek kerültek.

Megtartható épület kategóriába azok az épületek kerültek, melyek jó állagúak, de építészeti nem képviselnek értéket, és amennyiben a koncepciót befolyásolná megtartásuk, úgy elbontásra javasolhatóak.

Elbontható épületek közé a főként rossz állagú, koncepciót befolyásoló épületek kerültek.

Elbontásra szánt épületek közé pedig a rossz állagú, megtartása semmilyen körülmény között nem javasoltak.



46. ábra Megtartásra szánt épület vizsgálat

3.1.2 Magassági lehetőségek a tervezésben

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve a tervezési területre két típusú magassági lehetőséget mutat be. A terv szerint a Közvágóhíd környékén 65, a tervezési terület nagy részén pedig 45 méteres magasházak épülhetnek. A magasházak elhelyezése kulcsfontosságú kérdés a terület potenciálja miatt. A téma alapos vizsgálata érdekében összegyűjtöttem Budapest ezen részének jelentős magas épületeit, majd a Gellért hegyről készített kép alapján vizualizáltam, hogy milyen szinten befolyásolná a városképet a TSZT által javasolt magasházak elhelyezése a Közvágóhíd környékén. (25.-26. melléklet)

A magasházak elhelyezésének vizsgálatát tervezési területre is leszűkítettem. Három lehetséges elhelyezési módot elemeztem, melyek véleményem szerint megfelelhetnek a magassági lehetőségek módosítására. A három verzió elkészítéséhez 3D épületállományt jelenítettem meg (Déli városkapu tervezett beépítése alapján), melyeket

a Soroksári útról egy grafikusán ábrázolt metszet segítségével szemléltettem.

Az első lehetőség a hatályos TSZT javaslatot mutatja be, itt a terület nagy részén 45 méter magas épületek a mai Budapest park területén pedig 65 méter magas épületek helyezkednek el.

A második változaton a mai Budapest park területén és a koncepcióban bemutatott zöld tölcser területén ábrázoltam 65 méter magas épületeket, a tervezési terület többi részén pedig 45 méteres épületeket helyeztem el.

A harmadik javaslat szerint a 65 méteres épületek pedig csak a zöld tölcser területére koncentrálnak. (27. melléklet)

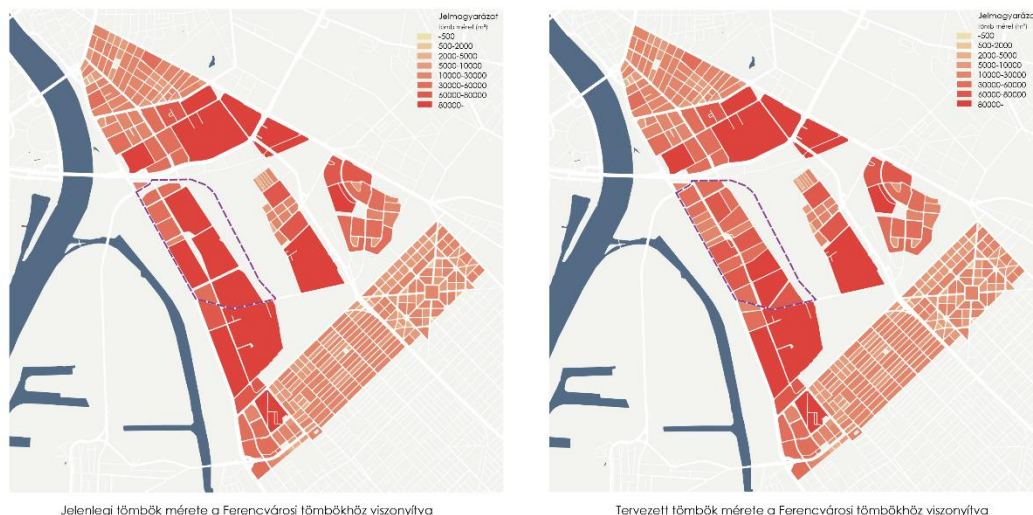
A megtartásra szánt épületek magasságának ismeretében véleményem szerint magasházak elhelyezése csak alapos átgondolás után megengedett. A három változat közül a második verzió megjelenése illeszkedett leginkább a koncepció mondanivalójához. A tölcser területére végül nem 65 és nem is 45, hanem 30 méteres magassághatárig helyeztem el épületeket, mindezzel erősítve a koncepció látványtengelyét.

3.1.3 Közterületi rendszer

A környezetalakítási terv alap rendszerét, a meglévő utak és villamosvonal mellett a területet érintő infrastruktúra fejlesztések és a megtartásra szánt épületek térfalai alakították.

3.1.4 Utak és közlekedés

A tervezési terület függőleges úthálózatát három fő útvonal a Soroksári út, a Gubacsi út és a Külső Mester utca határozza meg. Az ezekre merőlegesen húzódó utak következtében nagy tömbök alakultak ki. Első lépésként a tömbök újbóli felosztására, azaz a keresztirányú utak meghosszabbítására és új utak kialakítására került sor. A tömbök méretét a Ferencvárosi tömbök méretéhez való illeszkedés határozta meg.



47. ábra Ferencvárosi tömb vizsgálat

A tervezett új útszakaszok 2x 3, 25 méter szélesek, zöldsávval és minimum 1,5 méter széles járdával ellátva lettek kiszabályozva. Fontos területet érintő elem az Új Duna-híd, és a rajta érkező másodrendű főútvonal, mely szintben keresztezi a Gubacsi utat, a Külső Mester utcát és az Illatos utat. A híd szintbe csatlakozásával a Gubacsi útnak 2x 3,5 méter széles útvonalról érkező autósforgalmat, 2x 2,6 méter széles kerékpárutat és 2x 1,5 méter gyalogos sáv csatlakozását kell biztosítani. A Gubacsi út a koncepció ütőere, így a tengelyén a jelenlegi villamosvonal mellett kerékpáros infrastruktúra és gyalogos tengely is kiépítésre került, ezáltal a híd által érkező vegyes forgalom befogadása biztosított. A Gubacsi út és a környező tömbök védelme azonban szintén olyan fontos, mint a megfelelően kiépített infrastruktúra, így a Gubacsi út, a tölcsér északi részének keresztirányú útjától forgalomcsillapított útszakasz lett és kivéve célforgalom közlekedhet rajta a Kén utcáig. Ennek másodlagos oka a villamos vonal és kerékpárnyom azonos burkolt felületen történő kijelölése. A jelenlegi Gubacsi úton közlekedő volánbusz járat a forgalomcsillapított útszakasz megkezdése előtt elterelésre kerül a Soroksári útra. A Gubacsidűlő és Közvágóhíd hídfőtérsegeknél 300 férőhelyes P+R és 50 férőhelyes B+R kerül kiépítésre. Fontos szempont volt a mikromobilitási elemek és azok remek közlekedési lehetőségeinek biztosítása, így a

villamos megállók közelében mikromobilitási pontokat jelöltem ki. A Déli Városkapu területén keresztül haladó kerékpárúthoz az általam tervezett kerékpáros infrastruktúra a Gubacsidűlő hídfőnél és a zöld tölcser Soroksári útján keresztül csatlakozik egy 12 méter széles térkő burkolatú átkelőn.

3.1.5 Terek, teresedések

A diploma egyik fő célja közösségi és találkozási pontok létrehozása, mely alapköve az élhető városrészeknek. Jelenleg nem található ilyen teresedés a területen. A környezetalakítási terv jellemző széles gyalogos úthálózatát gyalogos utcaterek, közösségterek és fogatóterek tarkítják. Utóbbit a Soroksári út azon szakaszán valósítok meg, ahol keresztirányban áthaladó forgalom érinti a főutat. A tér és a körbe ölelő funkciók remek fogadópontként tudnak működni a Déli Városkapu és a közpark irányából érkezőknek. Több gyalogos utcatér is kijelölésre került, de a legjelentősebb a tölcseről (keresztirányú Gubacsi úttól) délre kialakított lakóépületek között található, mely egyenes irányú összeköttetést biztosít a terület déli részén helyet kapott kulturális funkciókkal. A tervezés során a kultúr sétány elnevezést kapta. Jelentős közösségi és találkozó tér a Kén utca és a Gubacsi út kereszteződésében alakult ki. Az L alakú épület földszintjén éttermek és kávézók teszik igazán jó hangulatúvá az itt eltöltött időt.



48. ábra Környezetalkítási tervlap

3.1.6 Zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra-hálózat

Jelentős problémaként mutattam be a közcélú zöldfelületek hiányát a területen, így a terv fő célja a minőségi és mennyiségi közösség számára feltárt zöldfelület volt. Két meghatározó zöldterület került kijelölésre. A legnagyobb kiterjedésű zöldterület a Gubacsi úttal párhuzamosan húzódó zöld tengely, mely a Gubacsi út élhetőbbé tétele mellett, lehetővé teszi a zöld környezetben közlekedő villamosok, kerékpárosok, gyalogosok a terület hossztenegelyén történő áthaladását. A másik jelentős kiterjedésű részben közpark részben magántulajdonban álló köz számára átadott zöldfelület a keresztirányú tölcser területe. Utóbbi a Ferencvárosi rendező pályaudvar melletti zajvédelmet és rekreációs lehetőségeket nyújtó zöldsávjába fonódik bele. A hálózatként működő zöldinfrastruktúra rendszert útmenti zöldsávok és azok fásítása teremti meg.

A zöldfelületek bővítés nemcsak a főváros zöldfelületét növeli, de javítja a levegő minőségét és közösségi terekhez juttatja a városrész lakóit, ezzel is növelve a fenntartható várostervezést.

A közösségi zöldfelületek mellett fontos kiemelni az új beépítés által kialakított magán használatra feltárt zöld belső udvarokat. Köztudott tény, hogy milyen fontos a privát terek megteremtése az itt élők, dolgozók számára. Hasonló témában írt cikket a Landezine, mi szerint a privát zöldterületek egyaránt alkalmasak pihenésre és társas interakcióra. A cikk a közösségépítés fontossága mellett a környezettudatossággal és a klímaváltozás hatásaira reagálva olyan tudatos, fenntartható megoldásokat is bemutat, mint a csapadékvízgyűjtés. Az általuk ismerttetett projekt célja, hogy az udvar ne csupán lakóhely, hanem találkozási pont, ahol a városi természet, az emberek és a fenntarthatóság harmonikus szimbiózisba fonódik.³⁶ (28. melléklet)

3.1.7 Tervezett beépítés, funkciók

A diploma fő célja, egy komplexen működő új városrész kialakítása, mely maximálisan kiszolgálja az itt élőket és ide érkezőket egyaránt.

A beépítés tervezésekor elsődleges szempont volt a tervezett Déli városkapu épületeihez és a megtartásra szánt épületek térfalaihoz és magasságához történő illeszkedés. Az RSD középső részén a Déli városkapu épületeinek egy részének elbontásával lehetővé tenném a zöld tölcser teljes kibontakozását. Összességében elmondható, hogy az új beépítés a főbb szerkezeti elemek, utak mellé történő elhelyezésénél ügyeltem a zárt térfal megjelenésére. A területen jellemzően keretes és szabadonálló beépítés figyelhető meg jellemzően földszint + 4 szintszámmal. Alacsonyabb ingatlanok csak a megtartásra szánt épületek mellett helyezkednek el, jó átmenetet képezve. Intenzív zárt sorú beépítést kapott a Soroksári út, mindössze a zöld tölcser hangsúlyozásának érdekében került megszakításra a beépítés. A tölcserben helyet foglaló szabadonálló épületek szilánk alakban nyitják és zárják a zöldfelületet, magasságuk pedig a tölcser belseje felé növekszik, ezzel is hangsúlyozva a keresztirányú tengelyt.

³⁶ <https://landezine.com/climate-courtyard-by-mbyland/>

A 15 perces város elmélete kifejezetten fontos egy kompakt városrész kialakításában. Az elmélet lényege, hogy az emberek minden fontos szolgáltatáshoz és helyszínhez gyalog vagy kerékpárral maximum 15 perc alatt eljussanak. Az Archdaily-n több cikk is foglalkozik a 15 perces városi koncepció fontosságával. Párizsban, Melbourneben és Koppenhágában is jól ismert elmélet. Carlos Moreno "hiper-közelségnek" nevezi a kerékpárral vagy gyalogosan elérhető kereskedelem, szolgáltatás funkciókat, munkahelyeket és közparkokat. A lakosok alapvető szükségleteinek megteremtése a cél. A 15 perces „körzetben” élő lakosok szorosabb kapcsolatot alakíthatnak ki egymással és a környezetükkel, fogalmazza meg Carlos.³⁷

A funkciók meghatározásánál az említett cikk elméletére támaszkodtam. Ahhoz, hogy kellőképpen bemutathassam a terület funkcionális felépítését, kategorizálom a funkciókat.

A területfelhasználást illetően intézményi, lakó és gazdasági terület alkotja a tervezési területet. A funkciók meghatározását a Déli városkapu projekt tervezett épületeinek funkció vizsgálata előzte meg. (29. melléklet)

A **lakófunkciók** a zöld tengely és tölcser köré összpontosulnak, hogy a zöldfelületek közelébe elhelyezett üzletek és **szolgáltatások** kényelmes és élhető környezetet biztosítsanak. Egyéb **kereskedelmi, szolgáltatás és vendéglátás** funkciók az épületek földszinti részén kerültek kialakításra.

A szerkezeti jelentőségű utak mellé kerültek **iroda** funkcióval rendelkező ingatlanok, mint például Soroksári út, Kén utca és Külső Mester utca.

Új **gazdasági** funkció nem került kialakításra, a jelenlegi gyógyszergyár területe tartozik ide.

A **kereskedelmi** funkciók szigetszerű elhelyezkedése biztosítja a terület megfelelő áruellátást. A tölcser Soroksári úthoz közeli részén egy

³⁷ https://www.archdaily.com/954928/creating-a-pedestrian-friendly-utopia-through-the-design-of-15-minute-cities?ad_source=search&ad_medium=projects_tab&ad_source=search&ad_medium=search_result_all

piaccsarnok is kialakításra került, ahol a helyi indoor farming épületében termesztett zöldségeket, gyümölcsöket tudják megvásárolni a helyiek, ezzel is támogatva a helyi szolgáltatásokat.

A terület jól ellátott **intézmény**ekkel, mint például iskola, óvoda, könyvtár, múzeum, szállás és egészségügyi szolgáltatások.

A Gyapjú és Textilnyersanyag Forgalmi Vállalat egykori raktárépületét átalakítottam, így jött létre egy extrém**sport** központ, melynek központi eleme a 30 méteres mászófal.

A terület legmeghatározóbb funkciója a **kultúra**, melyet egy észak-déli irányba elhelyezkedő kulturális intézményhálózat testesít meg. A tengely északi része később kerül bemutatásra, mint környezetalkítási fókuszterület. A Kén utca, Külső Mester utca és Gubacsi út által határolt tömbben zenei stúdió, galéria, művészeti stúdió került kialakításra. A helyi karaktert őrző megtartásra szánt csarnok épület kiállítócsarnokként funkcionál tovább. A kultúr negyedek létrehozásáról, úgy vélekedik a Global Cultural Districts Network, hogy az befektetés a gazdag városi életbe. Olyan értékeket képviselnek, mint a helyi identitás megőrzés, társadalmi mobilitás, tudásbővítés, innováció, épített környezet védelme és élhető városi környezet.³⁸ (30. melléklet)

A funkciók megvalósulásával a városrész fejlődése új lehetőségeket teremt a lakóknak, a vállalkozásoknak és az ide látogatóknak egyaránt.

3.2 Környezetalkítási fókuszterület

A következő fejezetekben a Gubacsi út, Koppány utca és Külső Mester utca által határolt részletesen kidolgozott környezetalkítási fókusz területet mutatom be. (31. melléklet)

A fókuszterületen lakó, iroda, kultúra és tudomány funkció található. Lakó funkció a lehatárolt terület belső részében F+4 szintszámmal, iroda funkció

³⁸ https://gcdn.net/wp-content/uploads/2021/10/GCDN_Cultural_Districts_FINAL_highres.pdf

a Külső mester utca nyugati oldalán szintén F+4 szintszámmal kapott helyet. A kutatás és fejlesztés funkciók szilánk alakú épületei F+5, F+7 és F+8 szintszámmal a tölcserben helyezkednek el. A volt sertésvásárcsarnok épülete rendezvénycsarnokként F+2 szintszámmal, a vele azonos nagyságú tervezett színházépület F+4 szintszámmal, a volt irodaház közösségi házként F+1 szintszámmal erősíti a kultúra funkciót. Helyet kapott továbbá könyvtár F+5, F+8 és múzeum F+8 szintszámú épületekben a tölcser ütéserében. A könyvtár funkcióval kijelölt épületek véleményem szerint megfelelő helyszínt biztosítanak a régóta új helyét kereső Országos Széchényi Könyvtárnak. A könyvtár épületek alá felszín alatti raktár került kialakításra. A parkolás a területen telken belül megoldott, de sok helyen biztosított parkolósáv.

A környezetalakítási terv metszeteit és tömegmodelljét a 32.- 38. melléklet tartalmazza.

3.2.1 Rendezési program

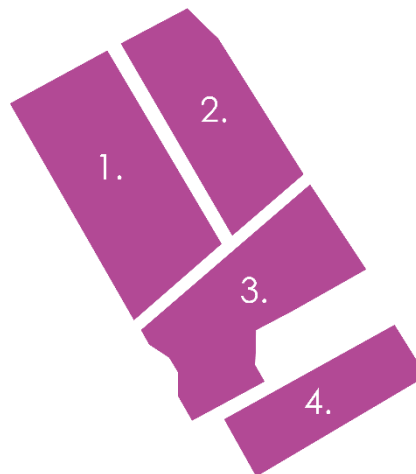
A korábban lehatárolt beavatkozási terület tervezett fő funkciója, a kultúra funkció 140978 m²-t tesz ki, mely közel 4500 használóval fog rendelkezni. A lakó funkció a fókuszterületen 38910 m², azaz átlagosan 55 m² -es lakással számolva körülbelül 1238 lakost jelent.

Funkció	Összes szintterület (m ²)	Lakó és használói szám (db)	Parkoló szám (db)
Lakó	38910	1238	743
Kultúra	140978	4486	2692
Iroda	18775	597	358
Kutatás és fejlesztés	40919	1302	781

3.2.2 Sűrűség vizsgálat

Az alábbi fejezetben a környezetalakítási fókuszterület tervezett beépítésére vonatkozó általános beépítési sűrűség (Bsá) számítási eredményeit ismertetem. A hatályos FRSZ sűrűségi adataival összehasonlítva mutatom be, mely az összes tömbre 2,75 szintterületi

mutatót határoz meg. Az első számú tömb alapterülete 43000 m², melyen F+1, F+2 és 2 darab F+4-es szintszámú épületek foglalnak helyet. Összesen 19763 m² beépítés van a tömbben, melynek általános beépítési sűrűsége 1,8.



49. ábra Fókuszterület tömbjei

A kettes számú tömb alapterülete 30000 m², melyen 2 darab F+4-es szintszámú épület foglal helyet. Összesen 8245 m² beépítés van a tömbben, melynek általános beépítési sűrűsége 1,4.

A hármasszámú tömb alapterülete 37000 m², melyen 2 darab F+5-ös és 4 darab F+8-as szintszámú épület foglal helyet. Összesen 11760 m² beépítés van a tömbben, melynek általános beépítési sűrűsége 2,5.

A négyes számú tömb alapterülete 21000 m², melyen F+4, F+5 és F+7-es szintszámú épület foglal helyet. Összesen 9373 m² beépítés van a tömbben, melynek általános beépítési sűrűsége 2,7.

3.2.3 Településszerkezeti terv módosítása

A bemutatott koncepció térbeli megvalósításának előfeltétele a Településszerkezeti Terv módosítása. A diploma tervezési munkarésze az 50/2015. (I. 28.) Fővárosi Közgyűlés határozattal elfogadott 364/2021 (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Településszerkezeti Tervét vette alapul.³⁹

Az alábbi területfelhasználási változások következnek be a területen:

-a KÖk jelű terület a Külső Mester utca keleti része Vi-2 és Zkp lett.

³⁹

<https://archiv.budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT/TSZT%20hat%C3%A1lyos%202021.04.03.%20-/Ker%C3%BCletek/Ker%2009/01%20Területfelhasznalas.png>

-a Kén utca északi oldalán elhelyezkedő Gksz-2 jelű terület Vi-1-é alakult át.

-a Gubacsi úttól keletre a nagy egybefüggő Vi-1 jelű területet Vi-2 és Ln-2 jelölés váltotta fel.

-a Gubacsi úttól nyugatra a Vi-1 jelű terület mellett Vi-2 és Ln-2 jelölés is megjelent.

-a területen jelentős kiterjedésű Zkp került kijelölésre. (39. melléklet)

3.2.4 Egyszerűsített Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Az alábbi fejezetben a környezetalakítási fókuszterületére készült egyszerűsített Építési szabályzat kerül bemutatásra és az 40. mellékletben látható a területre készített Szabályozási koncepció.

Jelen egyszerűsített építési szabályzat a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Képviselő- testülete 15/2002. (VI. 26.) sz. rendelete és a vonatkozó módosítások alapján készült.

I.fejezet

A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. kerület Külső Mester u.- Koppány u.-Gubacsi út-Gubacsi út. által határolt területre (továbbiakban: fókusz terület) terjed ki.

(2) Jelen Helyi Építési Szabályzat csak a szabályozási tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

Az előírások alkalmazása

2. § Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest elhelyezni, átalakítani, bővíteni vagy lebontani, épület rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni csak a Kerületi

Szabályozási Tervben és a jelen Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek

3. § (1) A szabályozási tervlapon rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek: a) szabályozási vonal, b) építési övezet határa, c) építési hely, d) építési övezet jele, e) kötelező megszüntető jel

Beépítésre szánt területek

Ln-2/IX-L-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

4.§ (1) Az Ln-2/IX-L-1 jelű nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az övezetben épület

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

rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

- g) vendéglátó,
- h) sport,
- i) mélygarázs,

j) egyéb, a lakosság ellátását szolgáló, zavaró hatással nem járó rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

Vi-2/IX-V-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

5. § (1) A Vi-2/IX-V-1 jelű építési övezetekbe vegyes rendeltetésű jellemzően szabadonálló jellegű intézményterületek tartoznak.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen épület

a) igazgatási,

b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) hitéleti,

d) kulturális, és egyéb közösségi szórakoztató,

e) szálláshely,

f) irodai,

g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,

h) sport,

i) mélygarázs

j) szolgálati lakás rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

Értékvédelem

6. § (1) A 38113/14 hrsz.-ú telken lévő „volt Nagyvágó-csarnok” épületének „disznófejes” homlokzata az új beépítésbe integrálandó, de áthelyezése is lehetséges.

(2) A víztoronyhoz új épületrész a torony nyugati oldalán nem építhető.

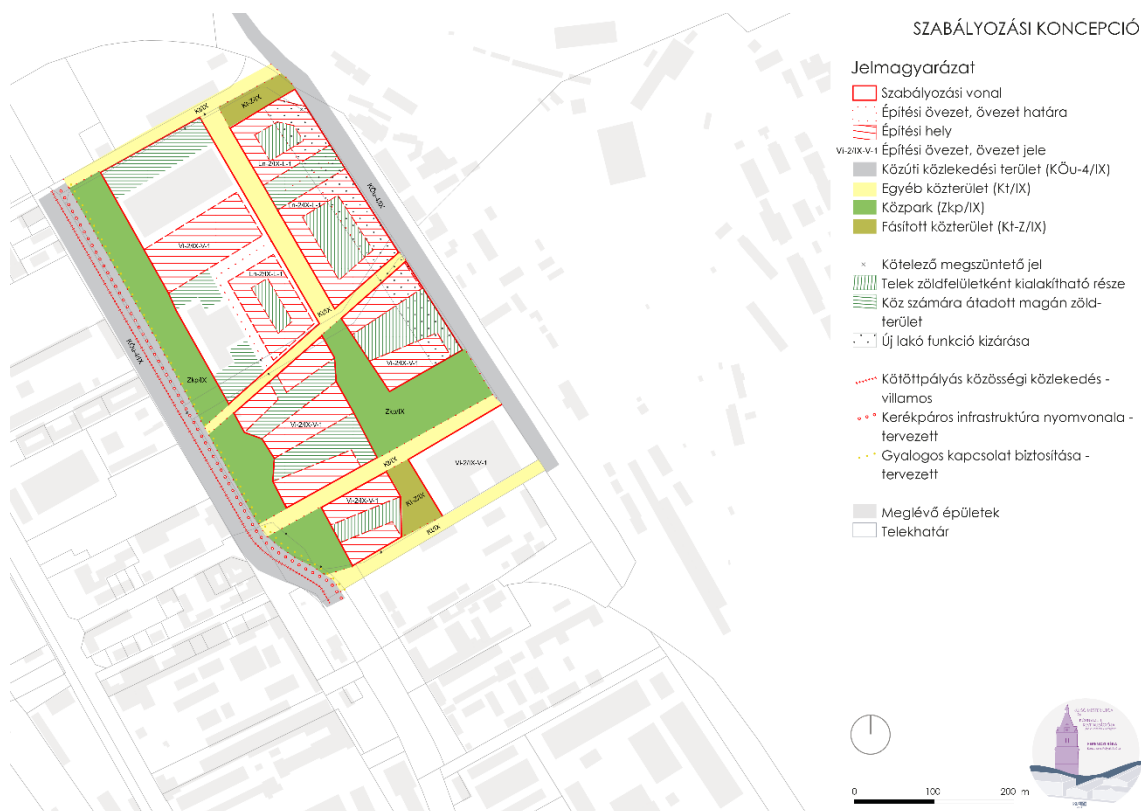
Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési területek

7. § (1) KÖu-4 jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak – Gubacsi út- ezek szervízútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra- elem, közúti-vasúti (villamos) pálya, közmű és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²) Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mérték (%)		Épületmagasság (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Zöldfelület legkisebb mértéke
	terület	szélesség		Terepszint felett	Terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	általános	parkolási célú	
Ln-2/IX-L-1	3000	25	Z	50	65	12,5	30	2	1	20
VI-2/IX-V-1	3000	25	SZ	50	65	6	35	2	1	20

z* = zárt sorú
sz* = szabadonálló



50. ábra Szabályozási koncepció

4. Összegzés

Diplomamunkám témájaként Budapest IX. kerületében található Külső Mester utca és annak környezete szolgált.

IX. kerületi lakosként gyakran áthaladok a vizsgált területen. Nagyon izgalmas városrészről beszélünk, hisz a számos védett épület ellenére az épületek túlnyomó része és azok környezete rendkívül kritikus, alulhasznosított, így a barnamezős terület az első perctől kezdve felkeltette az érdeklődésemet.

Budapest jövőképevel foglalkozó hosszútávú fejlesztési koncepció öt budapesti zónát különböztet meg. A tervezési terület az átmeneti zónába tartozik, mely átmenetet képez a belső- és a peremterületek között, így egy fajta kapcsolatot hivatott biztosítani. A terület problémáira és lehetőségeire fókuszálva számos potenciált tartogat a főváros számára, így városfejlesztés szempontjából kiemelt terület.

A vizsgálati területet érintő problémák és hiányosságok feltárását követően, az értékekre alapozva koncepciót dolgoztam ki, mely részletes környezetalakítási javaslatokat is tartalmaz.

A diploma fő célkitűzése Külső Ferencváros ezen részének barnamezős területeinek felszámolása, és egy élhető környezet kialakítása. A koncepciót és a célkitűzést öt fő rész határozza meg. Az intermodális központok létrejöttének támogatása, az átmeneti zóna zöldfelületének bővítése, szoros térségi együttélés a Dunával, az ipari szegregátum felszámolása, valamint a történelmi és kulturális örökség védelme.

Országos és fővárosi jelentőségű ingatlan beruházások, infrastrukturális és zöldterület fejlesztések és érintik a területet a jövőben. A diploma tervezési szakaszának alapjaként a térségre vonatkozó magasabb szintű tervek, koncepciók, projektek és a tervezési területet érintő fejlesztések közül az általam legkedvezőbbnek vélt jövőbeni fejlesztési tervek szolgálnak.

A terv új beépítésénél, és funkcióval való megtöltésénél, különösen figyeltem a 15 perces városrész kialakítására. Az elmélet lényege, hogy az emberek minden fontos szolgáltatáshoz és helyszínhez gyalog vagy kerékpárral maximum 15 perc alatt eljussanak. Így a tervezett közparkok a terület közösségi életének ütőereiként funkcionálva kereskedelem, szolgáltatás, intézményi és kultúra funkciót foglalnak magukba. A lakófunkciók pedig a parkok köré koncentrálódva egy olyan komplexen működő városrészt alkotnak, amely kényelmes és élhető életteret biztosít.

Összességében a területi problémákat, melyeket a diplomamunkában bemutattam, véleményem szerint sikerült feloldani. A diploma mottója pedig, miszerint "ha a rozsda kivirágzik", sikeresen megvalósult, hisz a korábban alulhasznosított, barnamezős terület virágzó, élettel teli városrészként funkcionál tovább.

Irodalomjegyzék

Budapest 2030 - Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció, 2013

TAK- Ferencváros Településképi Arculati Kézikönyve, 2024

Bp. IX. ker. KSZT - BFVT Kft. - Budapest IX. ker. Mester u.-Koppány u.-Gubacsi út- Kén u. által határolt terület, Kerületi Szabályozási Terve, 2001

TSZT- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 2021

BAVS- Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia, 2021

FRSZ - Fővárosi Rendezési Szabályzat, 2021

ITS- Budapest Főváros IX. kerület Integrált Településfejlesztési Stratégia 2015

Jan Gehl – Élhető városok, 2014

Nagy Béla – A település, az épített világ, 2005