

DIPLOMADOLGOZAT

Pásztói Petra Flóra

2023

Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Budai Campus

Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet

Településmérnök mesterképzési szak

Csepeli Papírgyár területének revitalizációja

Pásztói Petra Flóra

Konzulens: Kotsis István

Szakfelelős:

Szövényi Anna Andrea DLA

Budapest, 2023

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	5
1.1 Általános célkitűzés.....	5
1.2 A terület elhelyezkedése és térbeli lehatárolása	5
2. Történet	7
2.1 A térség fejlődéstörténete	7
2.2 A Csepeli papírgyár történeti alakulása	8
3. A területre vonatkozó magasabb szintű tervek, koncepciók	14
3.1. Településszerkezeti Terv	14
3.1.1 Területfelhasználás	14
3.1.2 Közlekedési infrastruktúra	15
3.1.3. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek.....	16
3.1.4 Magassági korlátozások területi lehatárolása	17
3.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat	17
3.3 Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégiája (2021-2027)	18
3.3.1 Stratégiai célok	19
3.2 Városrészi célok	19
3.3 Antiszegregációs terv	20
4. Településszerkezeti szintű vizsgálatok	22
4.1 Csomópontok és központok rendszere	22
4.2 Kerületi és helyi jelentőségű területek	23
5. Városépítészeti vizsgálatok	25
5.1 Közlekedés	25
5.1.1 Közúti közlekedés.....	25
5.1.2. Közösségi közlekedés	27
5.1.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés	28
5.2. Zöldfelület vizsgálata	28
5.3. Funkció és állagvizsgálat	30
5.4. Épület szintszám és magasság vizsgálat	32
5.5. Védelem alatt álló épületek	33
6. Érték- és problémafeltárás	34
6.1 Értékfeltárás	34

6.2 Problémafeltárás.....	35
7. Fejlesztési koncepció	36
7.1. Célkitűzés és eszkörendszer	36
7.3 Célterületek	37
7.3 Átfogó fejlesztési koncepció.....	39
7.3.1 Koncepció vázlatok	40
8. Környezetalakítási terv	47
8.1 Bontásra és megtartásra javasolt épületek	47
8.2 Közlekedés	48
8.2.1 Fő úthálózat lehetőségei	48
8.2.2 Tervezett úthálózat	49
8.3 Tervezett beépítés.....	51
9. Rendezési program	55
10. Egyszerűsített Építési Szabályzat és Szabályozási terv	56
11. Összegzés	69

NYILATKOZAT

Pásztói Petra Flóra (hallgató Neptun azonosítója: C13YFA) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a diplomadolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A diplomadolgozatot-a záróvizsgán történő védeésre **javaslom**.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem

Kelt: ____ Budapest ____ 2023 ____ év ____ 11 ____ hó ____ 01 ____ nap



belső konzulens

NYILATKOZAT

diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve:	Pásztói Petra Flóra
A Hallgató Neptun kódja:	C13YFA
A dolgozat címe:	Csepel Papírgyár területének revitalizációja
A megjelenés éve:	2023
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 valótlant 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 felhasználásra, hasznosításra a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemi tulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtári repozitóri rendszerébe. 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 könyvtári repozitóri rendszerében.

Kelt: 2023 év 11 hó 09 nap

Pásztói Petra

Hallgató aláírása

1. Bevezetés

1.1 Általános célkitűzés

A diplomamunka témája a Csepeli Papírgyár területének revitalizációja, valamint környezetének rendezése a Ráckevei (Soroksári)-Duna partszakaszát is beleértve. A témaválasztásomat a jelenleg részben alulhasznosított barnamezős területben rejlő potenciál indokolja. Emellett a terület értéke is magas, mivel a Ráckevei (Soroksári)-Duna-part mentén található, alközponti helyzetben. Kerületi lakosként a papírgyár mellett elhaladva gyakran szembesülök a terület aktuális állapotával - ha csak kívülről is - mely hasznosítása elhelyezkedéséhez képest egyáltalán nem méltó, sem barátságos.

A gyár eredeti gyártási tevékenysége az elmúlt években áttelepült, a Csepel Papírgyár továbbra is a papíriparhoz köthető csomagolóipari kiegészítő tevékenységeket folytat, de korántsem olyan léptékben, mint az előző évszázad során és az eredeti épületek nagy százaléka is már elbontásra került. Diplomamunkám fő célja a terület újjáélesztése, a régi papírgyárhoz méltóan, mint vegyeshasználatú, fejlődő városrész. A terület jelenleg zárványként funkcionál, így a városszerkezeti kapcsolatok megfelelő kialakításával és bekötésével a gyár területe funkcióváltásra alkalmas.

1.2 A terület elhelyezkedése és térbeli lehatárolása

A terület Budapest XXI. kerületének szélén, Szabótelep városrészben található, közvetlenül a kerület Belváros városrésze mellett, ahol Csepel központja is található. Keletről a Ráckevei (Soroksári)-Duna határolja, melynek túloldalán Budapest XX. kerülete, Pesterzsébet található. A tervezési terület északi részét a Gubacsi híd határolja, mely az összeköttetést szolgálja a két kerület között, a nagy forgalmat lebonyolító Ady Endre úttal, mely fővárosi, településszerkezeti jelentőségű főútvonal. Emellett a híd vasúti átjáróként is üzemel a XXI. kerület

észak-nyugati részén lévő Szabadkikötőbe érkező vonatok számára. A hídfő térség alközponti szerepet tölt be a kerületben. A papírgyár észak-nyugati csücskénél található az Ady lakótelep, 10 emeletes panelházakkal. Ezt ugrásszerűen követi nyugatról a kertesházias lakóövezet melyet a Popieluszko utca határol el élesen a papírgyár telephelyétől. Déli irányban pedig a Vágóhíd utca határolja a tervezési területet, mely jellemzően intézményi funkciókkal ellátott. A vizsgálatok elvégzését követően a fejlesztési koncepció erre a terület egységre készült el. A környezet alakítási terv az Ady Endre út, Popieluszko utca, Vágóhíd utca és a Ráckevei (Soroksári)-Duna által közre zárt területre készült el, kiegészítve további, hosszútávra javasolt beépítésekkel, könnyítve az átmenetképzést a jelenlegi éles területváltások között.



1. ábra A tervezési terület lehatárolása



2. ábra A tervezési terület elhelyezkedése Budapesten és a XXI. kerületen belül

felmérésen már jelölt épület hiányzik, viszont egy részletesebb telekosztás látható a területre. A majd jövőbeni Papírgyár területe és a mellette található területek dűlőként szerepelnek, ami valószínűsíti, hogy művelésre lettek kiosztva a hosszú és keskeny telkek, de a két terület közötti telkek irányának különbözőségére nem találtam magyarázatot. A Papírgyár megépülésekor viszont a korábban kiosztott telkek megmaradtak, ahol a mai kertvárosias beépítés található. Csepel fejlődésének egyik legmeghatározóbb pontja kétségtelenül a Weiss testvérek töltényfelújító és töltényszerelő műhelyének megépülése volt, ami a Csepel Művek alapját képezte. 1912-ben megindult a HÉV közlekedés is, valamint 1927-ben átadták az ország számára is nagy jelentőséggel bíró Csepel Nemzeti és Szabadkikötőt, ami a Duna-tengerhajózás központja lett, és a mai napig üzemel. Az 1941-es állapot jól tükrözi a fejlődés mértékét, a település megsokszorozta magát, és minden irányba terjeszkedett. Majd 1950. január 1-jén Csepelt a fővároshoz csatolták, mely korábban az ország legnépesebb falvaként volt számontartva. A fővároshoz csatolást jelentős népességbeáramlás, nagy létszámú építkezések és ipartelepítések követték, mely a mai állapot kialakulásához vezetett.

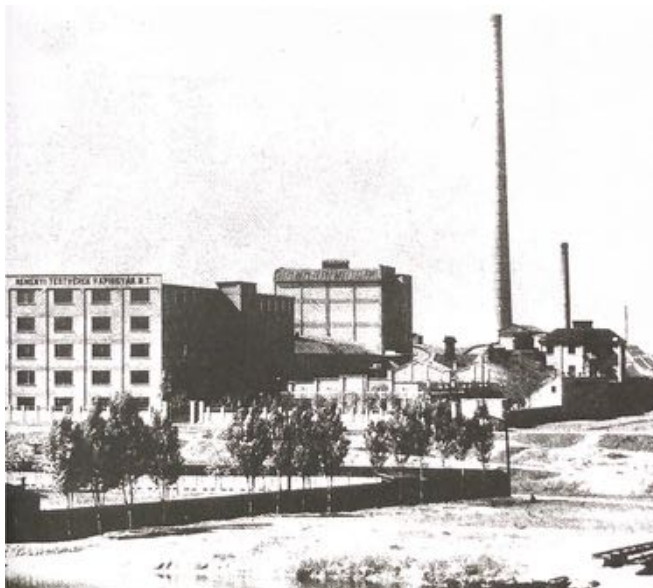
A terület történeti alakulásának további ábrái az 1. és a 2. mellékletben található

2.2 A Csepeli papírgyár történeti alakulása

A Csepeli Papírgyárat 1923-ban alapították a Neményi Testvérek Nyomdai Műintézete és Dobozgyárának a nagy ütemű fejlődés miatti termelésbővítésére, mely előtte a Ráckevei (Soroksári)-Duna túlsó partján, a szomszédos erzsébetfalván (ma Pesterzsébet, XX. kerület) működött. ¹A gyár új telephelyének kiválasztásakor könnyítő tényező volt, hogy a csepeli kavicsos Duna-parton olcsón lehetett területekhez jutni, továbbá a gyártási folyamatok

¹ Százéves a csepeli papíripar

miatt a víz közelsége is egy fontos szempont volt.² Az akkori Gubacsi zárógát helyén megépült a Gubacsi híd is. A hidat 1919-ben kezdték el építeni és 1924-ben adták át, aminek eredményeképp a Kis-Duna-ág is teljes hosszában hajózhatóvá vált. Szintén 1923-ban kezdődött meg az állami vámmentes kikötő (ma Szabadkikötő) építése a Nagy-Dunán, a Kis-Duna átrendezése pedig 1926-ban befejeződött, inentől a gőzhajók a papírgyár előtti szakaszt is megközelíthették.



4. ábra Az első gyárépületek

A gyár az ezt következő évben kezdte meg működését, 1924-ben még csak két épületből állt, ahol mindössze 25-en dolgoztak osztrák és finn szakemberek irányításával. 1930-ban már 3 papírgép üzemelt, ekkor már mintegy 200-an dolgoztak a gyárban, korszerű technikákkal. 1933-ban megépült a 96 méter magas gyárkémény is, ami az ország akkori legmagasabb

gyárkéményének számított. A szállítások megkönnyítése érdekében új vasúti vágányhálózatot is létesítettek. Az 1940-es években további ipari létesítmények épültek, mint a cellulózgyár, savtorony és az erőműtelep. Ekkor már 1300 fő körül volt a papírgyár munkásainak száma.

A II. világháború során a cellulózgyárat bomba találta el, ez nagyban hátráltatta a gyártást az akkori szénhiány mellett. 1948-ban az államosításkor a gyár alapítóját és vezérigazgatóját Neményi Józsefet lecserélték. Az ezt követő évben lett a Neményi Testvérek Papírgyár Rt.-ből Csepeli Papírgyár. A '40-es évek végén már elindult a kétéves szakmunkásképző tanfolyam a gyárban, de a papírgyártó szakmát csak az '50-es évek közepén sikerült elismertetni, ekkor indult el a toborzott 14 éves fiatalok számára az ipartanuló-oktatás. A

² 75 éves a Csepeli Papírgyár

kezdetekkor alig 25 munkáshoz képest az '50-es években már nagyságrendekkel többen dolgoztak a gyárban, így a szociális igények kielégítésére 1959-re megépítették a Központi szociális épületet, mely ma országos védelem alatt álló műemlék. Ugyanebben az évben készült el a Papírgyári Erőmű



épületegyüttese is, a gyár energiaellátásának megoldására, mely ma szintén országos védelem alatt álló műemlék.

A '60-as évek elején a cellulóz- és papírtermelés öt év alatt megduplázódott, a feldolgozóipari mennyiség pedig 2,5-szeresére nőtt. A hazai piacon a Csepeli Papírgyár a papírgyártás több

5. ábra A központi szociális épület

mint 40%-át állította elő, a gyárkomplexum folyamatosan bővült és fejlődött. A kisüzemek államosításával újabb műhelyek kerültek átköltöztetésre a csepeli gyártelep területére, az iparág teljes termelőkapacitását összevonták (néhány kisüzem kivételével) és megalakult a Papíripari Vállalat melynek Törzsgyára a csepeli telephely lett.

A papírgyár vezetőinek feladatához tartozott a dolgozók életkörülményeinek javítása is. A gyártelep, mint egy „miniváros” működött, pezsgett az élettől, nem csak a munkáról szólt az ittlét. A '70-es években új orvosi rendelőt adtak át a gyár területén belül, 2 orvossal és 1 nővérrel. A gyárvezetés komoly összegekkel támogatta az üzemi étkezést, a gyermekintézményeket és a gyári üdültetést a Balaton menti gyári üdülőkben. A papírgyári óvoda a '70-es évek közepére valósult meg, ahol 60 papírgyári gyermeket tudtak elhelyezni, a bölcsődei bővítéssel pedig 48 kisgyermeket fogadhattak. A papírgyár vezetősége emellett nagy hangsúlyt fektetett dolgozóinak képzésére,

beiskolázására. A Dolgozók Általános Iskolája már a '40-es évek vége óta működött, ahol összesen 300-an fejezték be a 8. osztályt. Az '50-es évek közepén indult az ipartanuló-képzés is, majd a '60-as évek elején indult el a Dolgozók Esti Technikuma, ahol a tanárok több mint fele a papírgyár vezető műszaki gárdájából kerültek ki. Az erőfeszítések ellenére a '70-es években újra csökkenni kezdett az általános iskolai végzettségű munkások és az ipari tanulók száma, a hangsúlyt a felnőtt szakmunkásképzésre helyezték. A papírgyári könyvtárnak is nagy szerepe volt az általános műveltség növelésében, melynek állománya 4000 könyv körüli volt. Rendszeresen szerveztek író-olvasó találkozókat, vetélkedőket, és a papírgyárnak saját énekkara is volt.

A sportklub a '60-as évek közepén alakult, összesen hat szakosztállyal, ami a Csepel SC-t követően Csepel legjobb és legeredményesebb egyesületeként működött a kerületben. A kézilabdások és a tekések évekig játszottak NB II-ben, a labdarugók pedig NB III-ban, a legjobbaknak pedig a gokartosok bizonyultak. A '70-es évek közepén a hat szakosztályban majdnem 300-an sportoltak, legnagyobb létszáma a természetjáró szakosztálynak volt. Ezt követte a futball, az asztalitenisz, a kézilabda, a teke és a gokart szakosztály. A gyáron belül házibajnokságokat is szerveztek, a „Papírkupát” pedig két évente tartották, ahol más gyárakkal mérkőzhettek meg.

A gyár munkásai támogatásokat kaptak lakásépítkezésekhez is, mely segítette a családalapításukat is. A sportegyesület létesítményeit a '80-as évek elején megújították. A cellgyár III. emeletén miután termelőmunkát már nem végeztek, kialakításra került egy 36x18 méteres tornacsarnok. Emellett elkészült a 30x50 méter alapterületű favázás, sátortetős fedett uszoda is, a Kis-Duna partján, melyben a medence 6 úszópályás, feszített víztükrű volt, vízforgató berendezéssel felszerelve. A vendégek számára az öltözőkön kívül még látogatható volt 2 klubterem, büfé és szauna is a kényelem és a szórakozás érdekében. A sportlétesítményeket nem csak a papírgyár vállalati dolgozói, hanem a kerületi lakosság is látogathatta, melyet később felkészülésre és oktatásra sportegyesületek és iskolák vehettek igénybe. 1985 augusztusában a

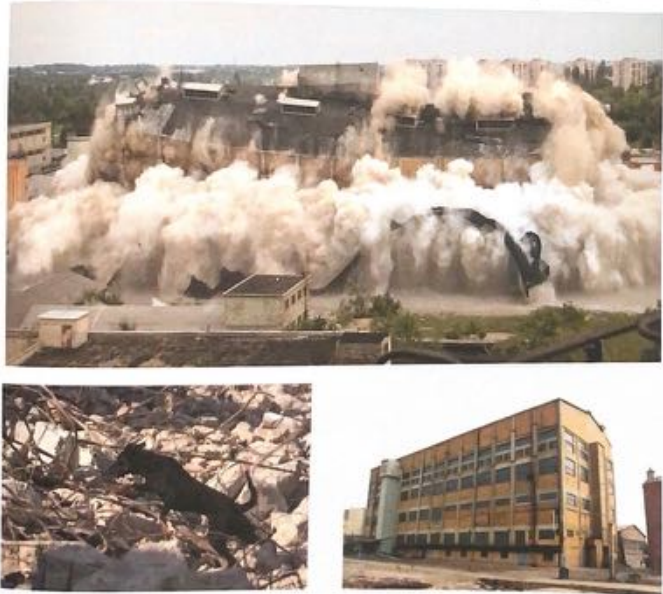
Csepeli Papírgyár megrendezte a nagyszerű Papír Olimpiát is, melyen a Papíripari Vállalat gyáregységeiből összesen 1100 versenyzőt láttak vendégül.

1990-ben a Papíripari Vállalat egységeiből társaságok jöttek létre, élve az önprivatizáció lehetőségével. Ebben az évben egy osztrák befektetővel megalakult a Dunapack Rt., mely a Csepeli Papírgyárat, a Dunaújvárosi Papírgyárat és a Nyíregyházi Gyárat foglalta magába. Az ezt követő években a papírgépek egymásután álltak le, mivel a Dunapack főként csomagolásgyártással foglalkozott, mely nemzetközi elismeréseket is szerzett.

1993-ban megszűnt az egységes Csepeli Papírgyár, a telephelyre szervezett egységeket tevékenységekre szervezett egységek váltották fel, így létrejött a csepeli és dunaújvárosi papírgyárakból a Csomagolópapírgyár, a csepeli és dunaújvárosi hullámüzemekből pedig a Hullámtermékgyár. A régi gépeket leszerelték, a gépparkot korszerűsítették. A teljes privatizáció végül 1995-ben fejeződött be, az osztrák résztulajdonos elővásárlási jogai révén a részvények csaknem 100%-át felvásárolta. A szakoktatás tovább folytatódott, kihelyezett tagozatként, melynek tárgyi és részben személyi feltételeit a Dunapack Rt. telephelye biztosította, a tantermeket a volt zsákgyár II. emeletén alakították ki. Az iskolának egy osztálya volt, amiből papírgyártó és -feldolgozó csoportokra váltak szét, emellett pedig felnőttképzést is biztosítottak. A '90-es évek végén az erőmű épülete is korszerűsítésre került, továbbá megalakult a Logipack Kft. is a csepeli telephelyen, ami kézfeldolgozással és válogatással foglalkozik.

2003-ban elbontásra kerültek a lakóterületek közvetlen közelében lévő, már nem használt savtornyok és a savüzem. A gyár területe ekkorra már annyira körbeépült, hogy biztossá vált a döntés, miszerint a képviselők nem járultak hozzá a kapacitásbővítő beruházáshoz, így a gépsor Dunaújvárosban épült meg. 2009-ben a papírgyártás 86 év után végleg megszűnt Csepelen, mely sok mindennek volt köszönhető: termékminőség, gazdasági környezet, környezetvédelmi problémák, elavult gyártástechnológia és veszteségtermelés.

A nagyarányú épületbontások 2014-ben vették kezdetüket a gyár területén, mivel a leállás óta a gyárlétesítmények nagy százaléka kihasználatlanná vált, Annak ellenére, hogy a hasznosítható helységeket pedig bérbe adták, összesen 45 épület elbontását tartottak indokoltnak, melynek okai az építményadó és a fenntartási költségek voltak, továbbá a használaton kívüli épületek állaga is folyamatosan romlott. Az I. fázisban 2014-ben összesen 26 épület került elbontásra, teljesen a padlószintig, a II. fázisban 2015-ben pedig 23 épületet és építményt bontottak el, összesen 37.000 négyzetméteres területen, a cellgyár robbantásra került. 2019-ben a tulajdonos kérésére az ikonikus, Ady Endre útról is látható, Duna utcai hatemeletes irodaház, is elbontásra került, melyet Fehér Ház vagy ENSZ-palota néven emlegettek a dolgozók.



6. ábra A cellgyár robbantása

A Csepeli Papírgyár területén – ma már Dunapack Kft. – még a mai napig folynak gyártási tevékenységek, de korántsem akkora léptékben és területen, mint a századforduló előtt.

3. A területre vonatkozó magasabb szintű tervek, koncepciók

3.1. Településszerkezeti Terv

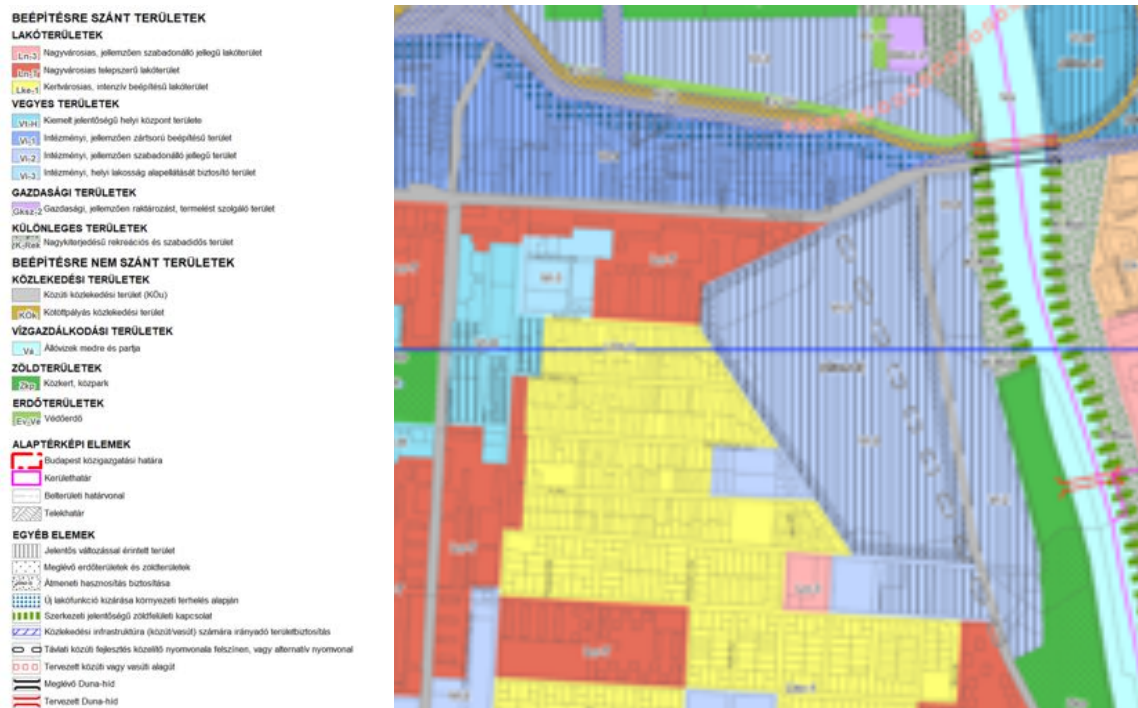
A Településszerkezeti Terv (TSZT) Budapest településrendezési eszközeinek alapját képezi, mely a Budapest 2030 hosszútávú városfejlesztési koncepcióra épül, feladata az ebben megfogalmazott célok megvalósításának biztosítása, a célok közvetítése a részletesebb kerületi rendezési eszközök felé.³

3.1.1 Területfelhasználás

tervezési terület döntő része Vi-2 jelű, Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület. A gyár területén belül az átmeneti hasznosítást is biztosítani kell, mint Gksz-2 jelű Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáltató terület. A Gubacsi híd alatti Ráckevei (soroksári) Duna partjának egy szakasza K-Rek, Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területbe sorolt, és a part mentén Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat jelölt, a túlparthoz hasonlóképpen. A rekreációs, szabadidős terület alatt Közkert, közpark hasznosítású terület található – Zkp – ahol a papírgyár mentén erdőszült területek húzódnak, alatta pedig a Daru-domb közpark helyezkedik el. A környező területek jellemzően lakóterületek, észak-nyugaton Ln-T, Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, alatta pedig Lke-1, Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatóak. Az Lke-1 területek közé benyúlik még egy Intézményi, jellemzően szabadonálló terület, valamint a gyár déli határát követően is ez a hasznosítás szerepel. Ami a tervlapon érdekes, hogy egy

³ TSZT

nagyobb arányú, nem bolygatott, természetközeli zöldfelület egy része is Vi-2 területfelhasználásként van jelölve, a gyár nyugati szélén.



7. ábra TSZT - Területfelhasználása

3.1.2 Közlekedési infrastruktúra

Budapest Településszerkezeti Tervének Alátámasztó munkarészből több tervezett közlekedésfejlesztési projekt is érinti a tervezési területem környezetét.

A gyorsforgalmi és főúthálózati ábra alapján a tervezési területtől északra tervezett egy I. Rendű főút, a Körvasút menti körút részeként, melyhez hozzátartozik a Csepel-Albertfalva híd és a Soroksári Duna-ág keresztesződését biztosító alagút. Továbbá a II. rendű főúthálózat részeként tervezett a kerületben a



8. ábra Kivágat a TSZT Gyorsforgalmi és főúthálózati ábrájából

3.1.4 Magassági korlátozások területi lehatárolása

A papírgyár és a mellette található partszakasz egy része Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területként (III. párkánymagassági kategória) szerepel. Mely előírásait a Fővárosi Rendezési Szabályzat tartalmazza.

3.2 Fővárosi Rendezési Szabályzat

Az Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) határozza meg az OTÉK és TSZT figyelembevételével a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, valamint a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását.⁴

Az FRSZ a papírgyár Vi-2 jelű területre 3.0 (2.0+1.0) beépítési sűrűséget határoz meg, ami a legmagasabb megengedett érték a tervezési területen. Északon a szintén Vi-2 jelű terület beépítési sűrűsége 1.75 (1.25+0.5), ahogyan ettől délre is. Az RSD menti K-Rek jelű területen a beépítési sűrűség 1.25 (1.00+0.25), mely a megengedett legalacsonyabb beépítési sűrűség a lehatároláson belül.



10. ábra Kivágat az FRSZ-ből

⁴ FRSZ

A III. párkánymagasság kategória előírásait az FRSZ tartalmazza. Ebben a kategóriában nincsen megszabva a megengedett legnagyobb párkánymagasság (m), a kategória előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

III. Beszámított magasság szerinti előírásokkal összevetve a párkánymagasság szabályozást érintő terület felosztásának

A magasság szerinti párkánymagasság						Terület, területi egység, területi egység		
III. A társadalmi és gazdasági célkitűzés (m)	III. A társadalmi és gazdasági célkitűzés (m)	Magasság szerinti párkánymagasság szabályozás		Művelődési területi egység		Művelődési területi egység	Művelődési területi egység	Művelődési területi egység
		Magasság szerinti párkánymagasság szabályozás (m)	Magasság szerinti párkánymagasság szabályozás (m)	Művelődési területi egység	Művelődési területi egység			
Magasság szerinti párkánymagasság szabályozás	1,20	0	0	0	1,20	1,20	1,20	1,20

* Az előírt magasság szerinti párkánymagasság szabályozás, azaz az előírt magasság szerinti párkánymagasság szabályozás.
 * Az előírt magasság szerinti párkánymagasság szabályozás, azaz az előírt magasság szerinti párkánymagasság szabályozás, azaz az előírt magasság szerinti párkánymagasság szabályozás.

11. ábra Az FRSZ III. párkánymagassági kategóriához tartozó előírásai

3.3 Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégiája (2021-2027)

A 2015-ös Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) Felülvizsgálata 2022-ben került elfogadásra, mely 2027-ig tekint előre. A stratégiában a kerület középtávú fejlesztési céljai kerültek kijelölésre, melyhez a megvalósításhoz szükséges beavatkozások körét és a megvalósítások eszközét is hozzárendelték. Kiindulásának alapjait a Területfejlesztési Kon koncepció (TFK) határozza meg, kijelölt jövőképekkel és hosszútávú célokkal, melyekre reagálnak a stratégia középtávú (2021-2027) céljai.



12. ábra A TFK és az ITS célrendszere

3.3.1 Stratégiai célok⁵

Az ITS-ben meghatározott stratégiai célok közül az alábbiak vonatkoztathatóak a tervezési területre:

- Csepel épített környezetének fejlesztése, mely magába foglalja a közlekedési problémák megoldását és a kerület elszigeteltségének oldását, továbbá a kerékpáros- és gyalogos infrastruktúra fejlesztését.
- Zöldfelületi rendszer fejlesztése, az elindult rekreációs célú beruházások tovább vezetésével, az RSD menti területeken sport- és rekreációs funkciót tartalmazó fejlesztésekkel, a történeti barnamezős területek jelentős zöldfelületi bővítésével csökkentve a nyári túlmelegedést, és a lakókörnyezet javítását szolgáló közösségi zöldfelületek minőségi fejlesztésével.
- Csepel társadalmi konfliktusainak kezelése, csökkentve a társadalmi konfliktusokat, kapcsolódó szolgáltatások fejlesztésével együttesen. A tervezési terület városrészének – Szabótelep – egyes területei társadalmilag hátrányos helyzetűek, melyek megoldásához komplex megoldások szükségesek, mint a társadalmi integráció erősítése, a hátrányos helyzetből adódó különbségek mérsékelése és a funkcióváltás ösztönzése.

3.2 Városrészi célok⁶

Az ITS 7 külön városrészre határozott meg célokat, amik megvalósítása térben és időben koncentráltan, komplex módon szükséges. A tervezési terület Szabótelep városrészben található, ahova több cél került meghatározásra. A középtávú célok közé tartozik a Térségi infrastruktúra és közlekedési rendszer fejlesztése (külön szintű kapcsolatok fejlesztése); A Ráckevei (Soroksári)-Duna menti sportolási és rekreációs lehetőségek bővítése, turisztikai szolgáltatások

⁵ TFK

⁶ ITS

fejlesztése; A hátrányos helyzetből adódó társadalmi különbségek mérsékelése, szegregáció megelőzése; Felszabaduló barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése. A célok mellett külön meghatározásra kerültek a városrész értékei és adottságai, valamint a problémák és konfliktusok is.

Értékek, adottságok:

- Jó elérhetőség
- Árpád utcától délre kellemes kertvárosi lakókörnyezet
- Ady Endre út mentén kereskedelmi zóna
- Papírgyár kihasználatlan területek potenciális fejlesztési lehetősége
- RSD menti zöldterületek

Problémák, konfliktusok:

- Papírgyár elvágja a Dunától a lakóterületeket
- Szabótelep alváros gazdasági hasznosítású területei közé ékelődött lakóterületek
- Lakosság marginalizációja, szegregáció veszélye
- Ady Endre út forgalmi terhelése problémákat okoz, a Duna utcai csomópont kapacitása nem megfelelő

3.3 Antiszegregációs terv

Az antiszegregációs terv a rendelkezésre álló legfrissebb 2011-es népszámlálási adatok alapján készült el a kerületre. Azok a területek kerültek kijelölésre, ahol esélyegyenlőségi problémák vannak jelen, melyek jellemzően perifériális, ipari zónákhoz közeli területek, rosszabb minőségű épületállománnyal. A tervezési terület dél-nyugati csücskében is található egy veszélyeztetettként beazonosított terület, mely a 4. veszélyeztetett terület az összesen hatból. Ez a Vágóhíd utca – Sás utca – Popieluszkó utca közötti területet foglalja magába. A szegregációval veszélyeztetettként azonosított terület két tömböt foglal magába, ahol 2011-ben 34 lakásban összesen 89 fő élt. Itt a társadalmi viszonyok heterogének, a veszélyeztetett megélhetésű emberek jellemzően a

Popieluszko – Vágóhíd utca kereszteződése környékén élnek, de itt már egyes helyeken a polgári jómód is megfigyelhető. A szegregáció megelőzése érdekében cselekvési tervek kerültek meghatározásra, viszont a terület megtekintésekor megállapították, hogy a terület mégsem nevezhető veszélyeztetettnek. Viszont a szociális ellátórendszernek magasabb figyelmet kell fordítania az itt élő hátrányos helyzetű családokra, a szociális ellátásokba való bevonásra és a képzési és foglalkoztatási programok számukra való elérhetőségére.

4. Településszerkezeti szintű vizsgálatok

4.1 Csomópontok és központok rendszere

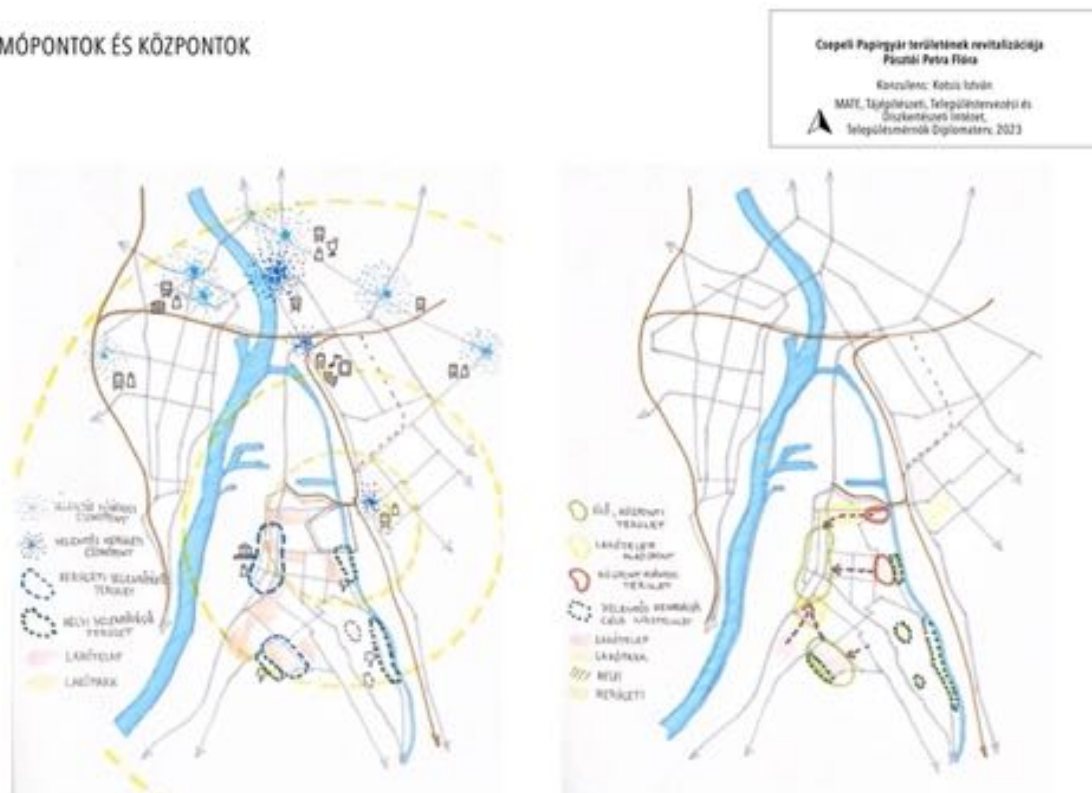
A csomópontok és központok rendszerét vizsgálva beazonosításra kerültek a XXI. kerülethez legközelebb található fővárosi jelentőségű csomópontok a fontosság szempontjaival együtt. Ezek azok a csomópontok és központok, amiket a kerületi lakosság a legkönnyebben és feltehetőleg gyakrabban megközelít, melyek az alábbiak:

- Kelenföld – közlekedési csomópont, szolgáltatások sűrűsödése
- Móricz Zsigmond körtér – közlekedési csomópont, szolgáltatások és oktatás sűrűsödése
- Újbuda központ – közlekedési csomópont, szolgáltatások és oktatás sűrűsödése
- Corvin-negyed – közlekedési csomópont, szolgáltatások és szórakozási lehetőségek sűrűsödése
- Népliget – közlekedési csomópont
- Határ út - közlekedési csomópont, szolgáltatások sűrűsödése

A kerületen kívül eső, de kerület számára jelentős csomópontok is jelölésre kerültek a fővárosi kategóriához hasonlóan:

- Boráros tér – közlekedési csomópont
- Közvágóhíd – közlekedési csomópont, kulturális intézmények sűrűsödése
- Pesterzsébet városközpont – közlekedési csomópont, szolgáltatások sűrűsödése

A csomópontok jellegét az ábrán az ikonok különböztetik meg (szolgáltatás/vásárlás, oktatás, közlekedés, művészet stb.)



13. ábra Csomópontok és központok; Kerületi és helyi jelentőségű területek

4.2 Kerületi és helyi jelentőségű területek

Kisebb léptékben a kerületen belül a kerületi jelentőségű területek és helyi jelentőségű területek kerültek megkülönböztetésre. Kerületi jelentőségű terület a Szent Imre tér környéki városközpont a Belváros városrészben, ahol szolgáltatási és intézményi funkciók sűrűsödnek. A másik kerületi jelentőségű terület a sétányoknál található Csepel-Erdősor lakótelep és annak központja. Ezekre a helyekre nem csak a helyi lakosság jár, hanem a kerületi lakóterületekről is gyakrabban megközelítettek, mint más területek, a található funkciók – szolgáltatások, intézmények – miatt.

A helyi jelentőségű területek nagyrészt nagyobb kiterjedésű, rekreációs célú zöldfelületek, melyeket a kerületi lakosok is látogatnak, viszont sokkal ritkábban, a helyi lakosok gyakrabban fordulnak meg ezeken a területeken. Ezek jellemzően a Ráckevei (Soroksári)-Duna partjának mentén találhatóak, mint a papírgyár alatti Daru-domb is, de ide tartozik a Királyerdő kerületrészben

található Tamariska-domb és a Rákóczi-kert is, továbbá a sétányok menti lakótelep közelében található Akácfa utcai kiserdő.

Egyes kerületi területek jelentőségük alapján is kategorizálva lettek, melyből kiderül mik lehetnek a leginkább fejlesztésre szoruló területek. Ezek három kategóriára lettek osztva: az élő, központi területek, melyek megegyeznek a kerületi jelentőségű területekkel – Szent Imre tér és Csepel-Erdősor lakótelep; a lakótelepi alközpontok – Ady lakótelep és Csillagtelep-, valamint a jelenleg központhiányos területek melyek a tervezési terület szempontjából fontosak, attól északra a hídfő térségében és a papírgyártól délre helyezkednek el.

A jelentős rekreációs célú zöldfelületek is jelölésre kerültek, melyek többnyire megegyeznek a helyi jelentőségű területekkel, ahol további kategorizálásra került, hogy ezek a zöldfelületek jellemzően helyi vagy kerületi szempontból fontosak.

5. Városépítészeti vizsgálatok

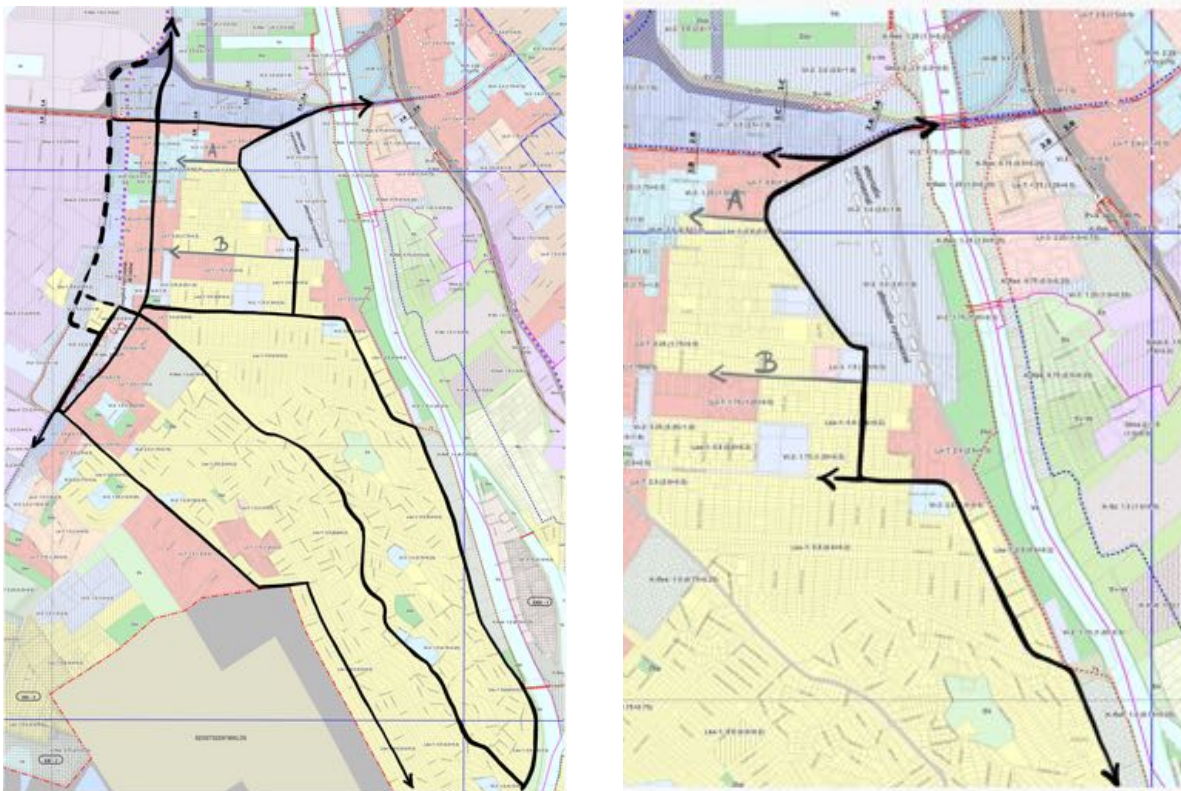
5.1 Közlekedés

5.1.1 Közúti közlekedés

A kerület közúti közlekedésének két hosszanti irányú hálózati fő eleme a Kossuth Lajos utca, mely Csepel főutcája, valamint a Teller Ede út – gerincút. A Kossuth Lajos utca a kerület főtengelye, a Weiss Manfréd utcán keresztül északi irányba biztosít eljutást Budapest belvárosába. Végig halad a kerületen, a központi területeken keresztül, majd becsatlakozik a II. Rákóczi Ferenc útba, ami kivezet az agglomeráció és az M0 autópálya irányába. Ez a tengely nyújtja az egyes kerületszervek elérését, az összes további hálózati elem keresztezi, vagy ide fut be. A Teller Ede út szintén a Weiss Manfréd út meghosszabbítása. A Weiss Manfréd út a Corvin csomópontnál kétfelé ágazik a Teller Ede útra és a Kossuth Lajos utcára. A terület déli részének gyorsabb elérését biztosítja, kikerüli a belvárosi nagy forgalmat és jelzőlámpás kereszteződéseket, valamint a megengedett sebesség is nagyobb, mint a Kossuth Lajos utcán. A kerület legfontosabb keresztirányú tengelye az Ady Endre út, mely a Gubacsi híddal nyújt összeköttetést a szomszédos XX. kerülettel, Pesterzsébettel. Az Ady Endre út keresztezi a Kossuth Lajos utcát és a Teller Ede útról is megközelíthető. Összesen ez a három út az, ami biztosítja jelenleg a kerületből ki és a kerületbe bejutást. Fontos elemei még a közúti közlekedésnek az RSD-hez közeli lakóterületekre való lejutást biztosító útvonalai is. Északról dél irányába Széchenyi István utca – Késmárki utca – Hollandi út; Szent István út; Erdősor utca – Tihanyi utca – Szentmiklósi út. Mind a három lehetőség a Kossuth Lajos utcáról megközelíthető, ezzel is alátámasztva annak fontosságát.

A tervezési területet a korábban említett Ady Endre út határolja, melynek szerepe magas a kerület közlekedési hálózatában. Jól biztosított a gyalogos és kerékpáros infrastruktúra is, viszont mivel keleti irányba csak ez nyújt összeköttetést, csúcsidőben a forgalmidugók gyakoriak. A gyár területét nyugati oldalon a Popieluszko utca, délen a Vágóhíd utca határolja. A Popieluszko utca és a Vágóhíd utca gyár alatti szakaszának forgalma

magasnak mondható, mivel aki a Duna-parthoz közeli déli területekről Pesterzsébetre szeretne átjutni, az ezt az útvonalat részesíti előnyben. A leggyakrabban használt útvonal a Hollandi út – Késmárki utca – Széchenyi István utca – Kassai utca – Vágóhíd utca – Popieluszkó utca – Ady Endre út. A déli területekről az észak-nyugati irányba való eljutás jóval körülményesebb, mint a kerület nyugati részéből, mivel a kerület hosszanti irányú úthálózati elemei a nyugati lakóterületek szélén alakultak ki. A papírgyár felől az Ady Endre úton kívül a leggyakrabban használt utak a kerület központja felé az északon a lakótelepek alatt található Árpád utca és az attól délre található Katona József utca.

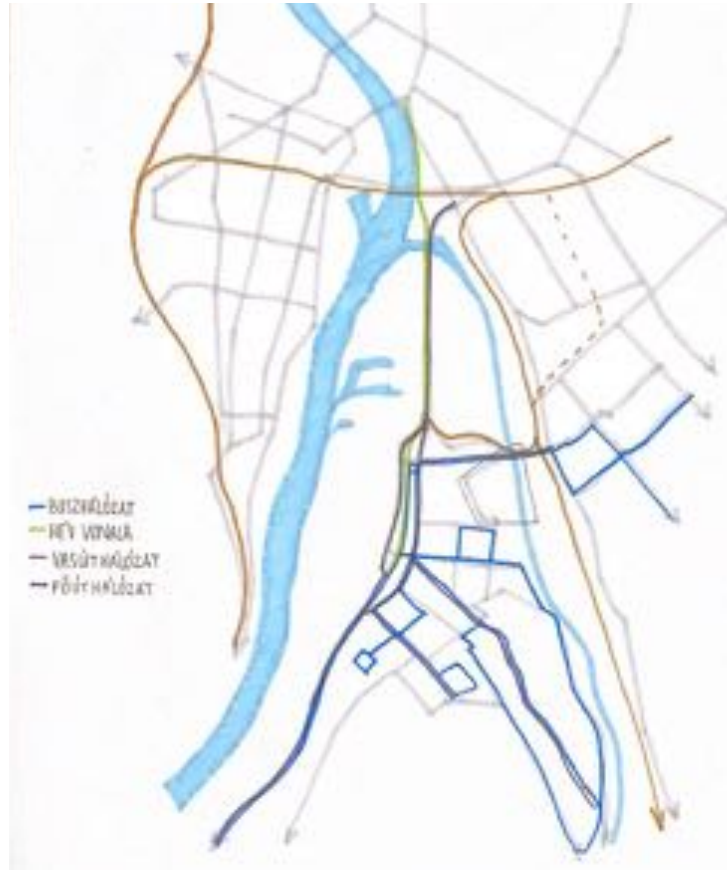


14. ábra A kerület, valamint a tervezési terület környezetének fő úthálózata

5.1.2. Közösségi közlekedés

A belvárosba való eljutás a H7-es HÉV-nek köszönhetően gyors és egyszerű, a kötöttpályának köszönhetően gyakran gyorsabb, mint személygépjárművel. Ennek ellenére a HÉV vonal és a szerelvények korukat tekintve már megkoptak,

így egyre gyakoribbak a meghibásodások és karbantartások miatti pótlóbuszos járatok, melyek jelentősen lassabbak, főleg a csúcsidőbeni dugók esetében. De szerepe kétségtelen, az elővárosi közlekedésnek is egy fontos eleme, mivel az agglomerációkból a belváros felé tartók is használják a távolsági buszokról átszállva. A kerület autóbuszhálózata a fentebb felsorolt főúton



15. ábra A kerület közösségi közlekedésének hálózata

járnak, 1-1 tömböt megkerülve,

buszmegállók elérési távolsága gyalogosan nagyon messze van, ahogyan a papírgyár környéki területeken is. Valamint az ezeken az útvonalokon közlekedő buszok menetrendileg is sokkal ritkábban járnak, mint a kerület központi részén.

A tervezési terület közelében mindössze két buszmegálló található, egy az Ady Endre úton, mely a Csepelről Pesterzsébet, Pestszentlőrinc, Kőbánya és Kispest felé tartó buszok megállója (35, 36, 148,151). A másik buszmegálló a gyár területétől délre található, a Katona József utcában, ahol csak a 152-es busz áll meg, ami a Hollandi út és a Szent Imre tér között közlekedik, ritkán. Éjszakai busz csak az Ady Endre úton közlekedik (948) a Szent Imre tér és a Dél-pesti autóbuszgarázs között. A belváros felől éjszakai busszal érkezőknek így hosszú

sétát kell megtenniük, ha el akarják érni a területet, mert abból az irányból az éjszakai járatok csak a Kossuth Lajos utcán közlekednek.

5.1.3 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület közelében csak egy kerékpárút található, mely településszerkezeti jelentőségű. Nyomvonala Pesterzsébet felől a Gubacsi hídon keresztül az Ady Endre úton halad végig, onnan északi irányba folytatódik a Kossuth Lajos utcán keresztül a Weiss Manfréd úton a belváros irányába. A területben kerékpáros mikromobilitási eszközök használatára nincsen lehetőség. A gyalogos forgalom irányait a lakóterületek és a közösségi közlekedés buszmegállóí, csomópontjai határozzák meg. A tervezési terület környezetében mindössze egy gyalogosátkelőhely található, a gyár telephelyétől északra az Ady Endre úton, mely jelzőlámpa nélküli. Gyalogosátkelőhely a Popieluszko utcában nincsen. A tömb északi és nyugati részén az Ady Endre és a Popieluszko utca mentén kétoldali járda van, a Vágóhíd utcában már nincs. Az RSD tervezési területére belül eső szakasza gyalogosan nehezen megközelíthető, csak az Ady Endre út – Duna utca és a Vágóhíd utca felől van rá lehetőség. Az utóbbi útvonalon járda egyáltalán nincs és a közbiztonság is rossz. A gyalogos forgalom elől a magas kerítéssel körülvett papírgyár teljesen elszigeteli a Dunát, a terület központi területeiről is nehézkes a megközelítés, mivel a hatalmas területen csak két keresztirányú gyalogos kapcsolat van kialakítva. Emellett az RSD menti gyalogos sétány kiépítettsége a tervezési területen már megszakad, a közvilágítás már kiépített, illetve földút halad végig, ami alól kivételt képez az északi szakasz, ahol a gyalogos és gépjárműforgalom is biztosított a Kolonics György Vízisport Központig.

5.2. Zöldfelület vizsgálata

A gyár területén belül a zöldfelületi arány igencsak alacsony, magas értékkel bíró zöldfelületek nem is találhatóak, a legjellemzőbb az elbontott

gyárépületek helyein spontán visszanozott gyep. A déli és délkeleti területeken található nagyobb területen vegetáció, mely többnyire szintén gyep, illetve 1-2 facsoport is fellelhető, a műemlék védett Papírgyári erőmű körül is. A gyár telephelyétől keletre egy két területre osztható nagykiterjedésű zöldfelület található. Az egyik a



16. ábra A gyár észak-nyugati csücske, a jelenlegi állapot szerint vegetáció már nincs a területen (forrás: Google Satellite)

közvetlenül a Gubacsi híd alatt található, sportolási és rekreációs terület, ahol a zöldfelületek aránya már jóval magasabb. A terület jó állapotban lévő,



17. ábra Az RSD menti zöldfelületek (forrás: Google Satellite)

található itt kutyaiskola, futballpályák, tenispályák és a Kolonics György Vízisport Központ területe is. A fák mennyisége a sporttelepen alacsonyabb, kivéve a Kolonics György Vízisport Központ területét. Emellett a régi felhagyott ipari vágány mentén figyelhető meg még több korosabb fa, facsoport. A sporttelepektől délre viszont egy nagy kiterjedésű, jelentős és értékes, erdősült terület található, mely nem bolygatott. A tervezési terület környezetében még egy közpark található, a Daru-domb, a 10 emeletes lakóteleppel szemben. A parkot a TÉR_KÖZ Városrehabilitációs Pályázat keretében újította meg a Lépték-Terv Tájépítész Iroda. A projekt keretén belül nem csak a park került rendezésre,

hanem épült skatepark is, játszótér, valamint egy részen a Duna-parti sétány is kialakításra került gyalogosutakkal és horgászhelyekkel.⁷



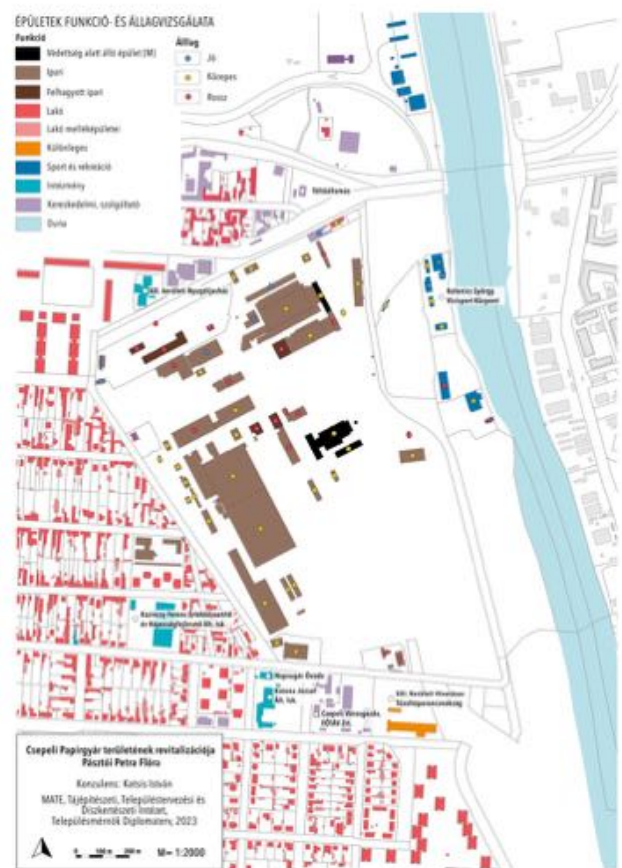
18. ábra A gyár déli területének zöldfelületei az iparvágányok nyomaival (forrás: Google Satellite)

5.3. Funkció és állagvizsgálat

A tervezési terület környezetében északon az Ady Endre út mentén a lakó és a kereskedelmi, szolgáltató funkció a legjellemzőbb, az utóbbi is a főút mentén. Itt található a Gubacsi hídról átérve egy barátságosnak és szépnek nem mondható töltőállomás, valamint egyéb üzletek, Autó szalonok. Az út északi oldalán a beépítés kertvárosias, zárt sorú, az épületek maximum 2 szintesek. Az út déli oldalán, a tervezési területtől észak-keletre az Ady lakótelep található, 33 méter magas 10 emeletes panelházas beépítéssel. Ennek a papírgyárhoz közeli csücskében található a XXI. kerületi Nyugdíjasház, és egyéb kereskedelmi és szolgáltatóegységek, mint diszkont és autóalkatrész-szaküzlet. Ettől délebbre, a tervezési terület nyugati oldalán szintén kertvárosias beépítés található, de ez már az Ady Endre útival ellentétben jellemzően szabadonálló. Az épületek többnyire itt is maximum 2 szintesek. A tömbben található egy régi gazdasági, ipartelep is továbbá a Kazinczy Ferenc Értékközvetítő és

⁷ A csepeli Daru-domb közterületi fejlesztései

Képességfejlesztő Általános Iskola. Emellett a terület érdekessége, hogy egy lakóépület is található ugyan külön telken, de a gyár tömbjén belül. A terület déli részén a Vágóhíd utcától délre található a Napsugár Óvoda és a Katona József Általános Iskola, a Csepeli Városgazda Nonprofit Kft. és a Főtáv Zrt. létesítményei és irodái. Emellett található a XXI. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság telephelye saját gyakorlópályájukkal. A tűzoltóságtól délre pedig a gyár keleti csücskében egy autóbontó van, melynek környezete is rendezetlen és szemetes. Az RSD



19. ábra A gyár területének funkció és állagvizsgálata

banjan pedig a sporttelepek területén találhatóak, a már korábban említett sportpályákkal. A Kolonics György Vizisport Központ 2015-ben újult

meg, ahol lehetőség van hajó és eszközbérletre, hajótárolásra, rendezvények lebonyolítására. Saját edzőterme van és mivel szálláshelyet is biztosít edzőtáborok lebonyolítására is tökéletes helyszín. A Hotel 45 fő befogadására képes, korszerűen felszerelt és saját étteremmel is rendelkezik.⁸

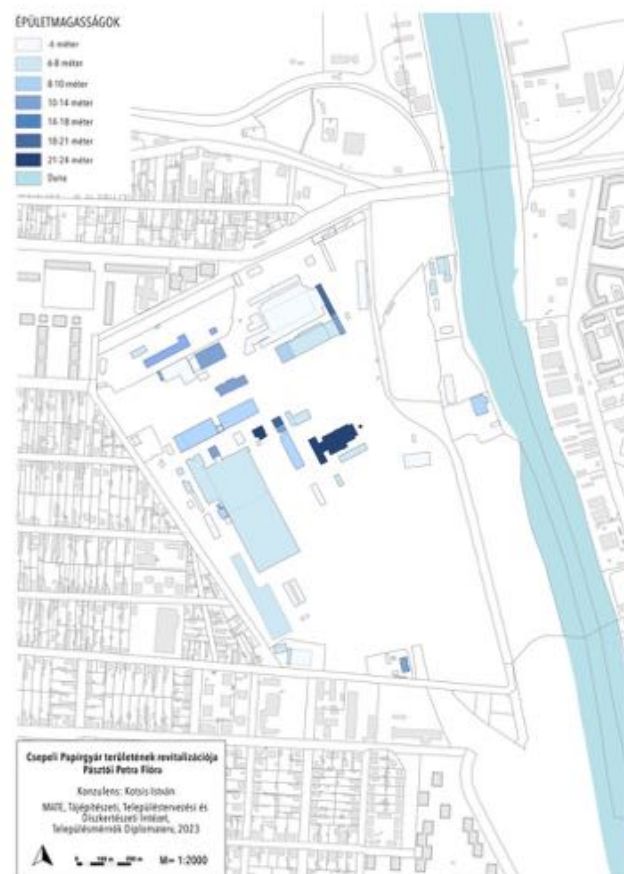
Az állagvizsgálat a tervezési területen belül a papírgyár és a Kis-Duna menti épületekre készült el. Összesen három kategória került megkülönböztetésre: jó, közepes és rossz. A gyár területén belül az épületek állaga döntően közepes, vagy rossz. Mindössze pár jó állapotú épület található, de ez abból adódik, hogy ezek nem a régi Csepeli Papírgyár épületei közé tartoznak, hanem újonnan épített, jellemzően könnyűszerkezetes csarnokok, hozzáépítések. Ahogyan a

⁸ Kolonics György Vizisport Központ weboldala

közepes állagú épületek döntő többsége is, melyek nyomokban sem hordozzák az eredeti Papírgyár értékeit. A rossz állapotú épületek többnyire az eredeti épületegyüttes megmaradt épületei, melyek nagy része régóta használaton kívül van. A hasznosított épületek többségében már inkább raktározásra szolgálnak, mint gyártási folyamatokra. A Ráckevei (Soroksári)-Duna partján az épületek többnyire közepes, vagy jó állagúak, a jó állagú épületek a 2015-ben megújított Kolonics György Vízisport Központ épületei.

5.4. Épület szintszám és magasság vizsgálat

A tervezési területen a legmagasabb építmény a gyár 96 méter magas kéménye, a régi Papírgyári erőművel, melynek legmagasabb épületrésze 21,5 méter magas, az épületegyüttes a gyárkéménnyel együtt műemléki védett érték. Még egy másik magasabb megmaradt gyárépület található a területen, ami szintén 21,5 méter magas. Ezt követi magasságban a mellette álló szintén megmaradt épület és a műemlék védett Központi Szociális épület magasabb tömege, ami 19 méter, a hozzácsatlakozó épülettömeg pedig 14 méter méternél nem magasabb, két csarnoképület van, ami megközelíti a 10 métert. A szintszám az épületek magasságának ellenére 1-3 között mozog.



20. ábra Jelenlegi épületmagasságok

5.5. Védelem alatt álló épületek

Papírgyári Erőmű épületegyüttese

Az ipari épületegyüttes tervezői Wappler József és Kemper Ervin, mely 1960-ban épült meg, kora modern stílusban. Az épület jelenleg felhagyott, nem funkcionál, magassága ellenére is csak F+3 szintes, alapterülete 3683 m². A védelem típusa: Műemlék.



Központi szociális épület

A szociális épület tervezője Ramocsai István, az épület szintén 1960-ban épült meg, új

modern stílusban. A szociális épület alapterülete 678,3 m². A védelem típusa: Műemlék.

A földszintjén konyha található, az első és második emeleten öltözők, a harmadik emeleten pedig étterem működött. Az épület anyaghasználata változatos: üveg, fém, beton és klinkertégla.⁹



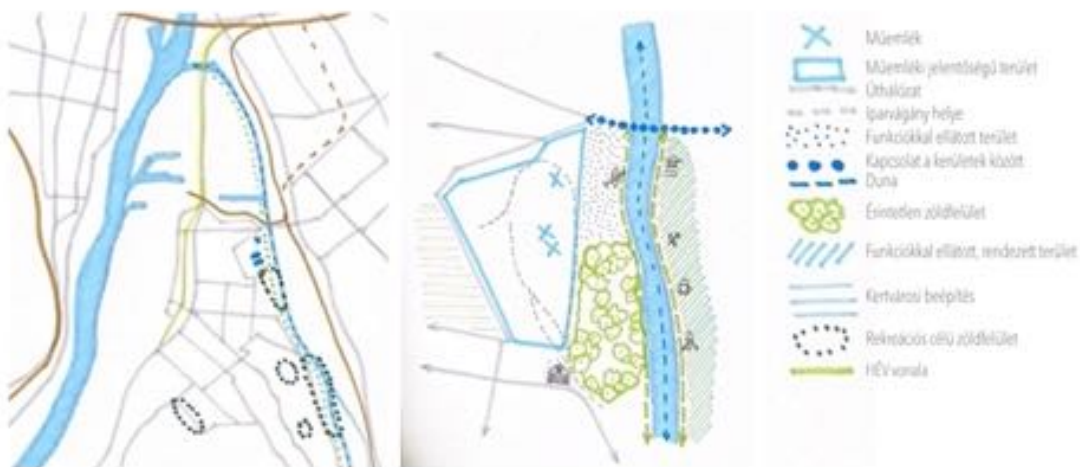
22. ábra A Központi szociális épület

⁹ Érték nyilvántartás

6. Érték- és problémafeltárás

6.1 Értékfeltárás

A tervezési területen belül a gyár területe a jelenlegi hasznosítástól függetlenül kétségtelenül értékes. Nem csak a műemléki védett épületei, hanem az egyéb eredeti beépítésből fennmaradt épületek, a múltja és a története miatt is. A helyi lakosok számára az identitás képzésben is fontos szerepet kaphat, története a köztudatban fenntartásra érdemes.



23. ábra Érték térkép

A terület elhelyezkedése is erősség, nem csak a Duna menti fekvés, de az alközponti, szerep miatt is. A csomóponti elhelyezkedés, a hídfő térségi szerep több lehetőséget is hordoz magában, valamint a viszonylag gyors elérés is az Ady Endre útról. Ahogyan a híd által teremtett kapcsolat is fontos a térség szempontjából. Értéket képvisel a funkciókkal ellátott terület a Gubacsi híd alatt, a vízisport központtal és sportpályákkal és a nagyterjedésű zöldfelületével. A gyár déli oldalán található érintetlen zöldfelület is értékkel bír, a nagyarányú, nem bolygatott erdősült terület. Az erzsébeti oldalon található funkciókkal ellátott, rendezett területtel együttesen, ahol sétány, sportfunkciók, kávézók és éttermek is találhatóak.

Emellett a kertvárosi beépítés is tekinthető értéknek a nyugalma és csendessége miatt is. A kerület szempontjából még értékel bízunk a további rekreációs célú zöldfelületek és a HÉV vonala is.

6.2 Problémafeltárás

A tervezési területen és környezetében több probléma is azonosításra került. Ilyen a gyár területe, mint potenciálisan talajszennyezett terület, a revitalizáció során így nagyobb problémákba ütközhetünk. A gyár teljes területe alacsony zöldfelületi intenzitású terület is, értékes vegetáció nem igazán található rajta.

Az Ady Endre út, mint zaj- és forgalomterhelt út, nagyobb léptékben a vasút elvágó hatása az északi területektől és szintén zajforrás.



24. ábra Probléma térkép

Továbbá probléma a gyalogos és kerékpáros kapcsolat gyengesége, esetleg hiánya több szakaszon. A hídfő alatti partszakasz, mint zavaros és zsúfolt terület. A Duna menti gyalogos kapcsolat hiánya az RSD mentén, a zavaros utcakép. A papírgyár nyugati oldalán, a Gubacsi hídról való lejutás is nehézkes szintbeli különbség nagy, a Duna-part megközelítését jelentősen megnehezíti.

Az egyik legnagyobb probléma pedig az RSD Duna-parti kapcsolatának teljes hiánya a központtal ezen szakaszon. A gyár területe, mint teljes zárvány funkcionál, elszigetelve az értékes Duna-partot és zöldfelületeket a helyi lakosság elől.

7. Fejlesztési koncepció

7.1. Célkitűzés és eszközrendszer

A Csepeli Papírgyár egykori telephelye fejlesztési szempontból értékes barnamezős terület, ami nagy fejlesztési potenciált hordoz magában. Az alközponti szerep, a hídfőtérségben további lehetőségeket is nyújthat. A terv fő célja a terület újjáélesztése, a gyár revitalizációja a történetéhez és múltjához méltóan. Egy olyan központi térség létrehozása, mely a megfelelő rendszer kialakításával képes lehet bekapcsolódni a jelenleg zárványként működő területet a kerületi és a budapesti hálózatba is, nem csak a kerületi lakosok számára nyújtva lehetőségeket. Mindezt úgy, hogy a terv a terület környezetében élők igényeit is figyelembe veszi, és a meglévő városszövetbe is illeszkedik és további kapcsolatot biztosít a környező kerületekkel. A terv új munkahelyek és lakóterületek kialakulását teszi lehetővé, minőségi, nagy arányú zöldfelületek létrehozásával, ezzel integrálva területet a kerület zöldinfrastruktúra-hálózatába. A meglévő Ráckevei (Soroksári)-Duna-part sportolási és rekreációs célú területeinek erősítése és bővítése is hozzájárul egy funkciógazdag, élhető városrész kialakításához.

A fő célkitűzések így az alábbiak:

- A gyár területének újjáélesztése
 - Alulhasznosított, barnamezős terület
 - A terület újra megtöltése élettal, lakófunkciók elhelyezése
 - Vegyes funkciójú területfejlesztés
- Élhető városrész
 - Gyalogos és kerékpárosbarát, élő lakóterület kialakítása
 - Rekreációs funkciók erősítése
 - Közösségi és kulturális intézmények biztosítása
- Kapcsolati rendszer kialakítása
 - Alközponti térség kialakítása
 - A zárvány megszüntetése, átjárhatóság biztosítása
 - Összekötés a kerület környező területeivel

- Átmenet képzés a környező beépítések és a tervezett beépítés között
- Zöldfelületi rendszer erősítése
 - Meglévő zöldinfrastruktúra elemek védelme
 - Meglévő zöldinfrastruktúra elemek fejlesztése
 - Zöldfelületi rendszer bekapcsolása a kerület zöldinfrastruktúra-hálózatába
 - Új, nagyarányú zöldfelületek létrehozása

7.3 Célterületek

A koncepció kialakításához a tervezési területen célterületek kerültek kijelölésre, melyek a terület jelenlegi állománya és lehetőségei szerint lettek felosztva. Ezek a célterületek egyes tömbök területeit is lefedik a végleges koncepcióban.

- A – Irodák, potenciálisan igénybevehető épületállomány

Az A terület a gyár észak-keleti részén helyezkedik el. Itt található a főbejárat, a védett Központi szociális épület, valamint jellemzően irodaépületek és pár csarnok, melyeknek egy része az eredeti épületekhez épült hozzá. Emellett a területen a korábbi iparvágányok nyomai is fellelhetők.

- B – Potenciálisan igénybevehető épületállomány, nehézipar

A B területen található a másik műemléki együttes a Papírgyári erőmű épületegyüttese a gyárkéménnyel. Feltehetően ez volt a keményipari része a gyárnak, ez a terület biztosít helyet az új központnak, megtartva bizonyos épületeket.

- C – Üres terület, zöldfelülettel

A C terület szinte üres, ahol még a korábbi már elbontott épületek nyomai még fellelhetők.

- D – Potenciálisan igénybevehető épületállomány, intenzívebb zöldfelület

A D terület a gyár északnyugati része, mely épületállománya nagyobb értéket képez a megmaradt eredeti épületekkel, melyek jelenleg használaton kívüliek. Ezeknek megtartását javaslom.



25. ábra Kijelölt célterületek

- E – Intenzívebb zöldfelület

Az E terület a gyár déli csücske, ami nagyrészt üres, a korábbi

iparvágányok nyomai még itt is fellelhetők. Értékes és megtartásra javasolt épület a két egymás mellett hosszanti épület, valamint a Popieluszko és Vágóhíd utca sarkán található csarnoképület.

- F – Duna menti funkciókkal ellátott terület, intenzív zöldfelülettel
- G – Duna menti érintetlen zöldfelület

A F és a G terület az RSD menti partszakasz. A G területen található a vízisport központ és sportpályák, kiszolgáló épületekkel, nem túl rendezett formában. A G terület pedig az érintetlen, nagyobb értéket képviselő Duna-menti erdőszült zöldsáv, melynek megtartása javasolt.

- H – Zavaros utcakép

Az H terület a gyár nyugati részén található Popieluszko utca zavaros utcaképét jelenti, ahol a beépítés is zavaros, valamint a sarokpontok sem kerültek megfogásra. Továbbá itt található a szegregációval veszélyeztetett tömb is.

7.3 Átfogó fejlesztési koncepció

A papírgyár területe jelenleg nagyrészt kihasználatlan terület értékes műemléki védettségekkel és iparvágányokkal, melyek a terület identitás képzésében nagy szerepet kapnak. Ezeknek az épületeknek a hasznosítása, új funkciókkal való megtöltése a cél, melyek főként közösségi célúak. A Duna-part közelsége ellenére a területnek jelenleg semmilyen kapcsolata nincs a Dunával, szinte egy zárványként működik, melynek feloldása mindenképp szükséges, hiszen a gyár jelenleg a közeli lakóterületektől is elsziget

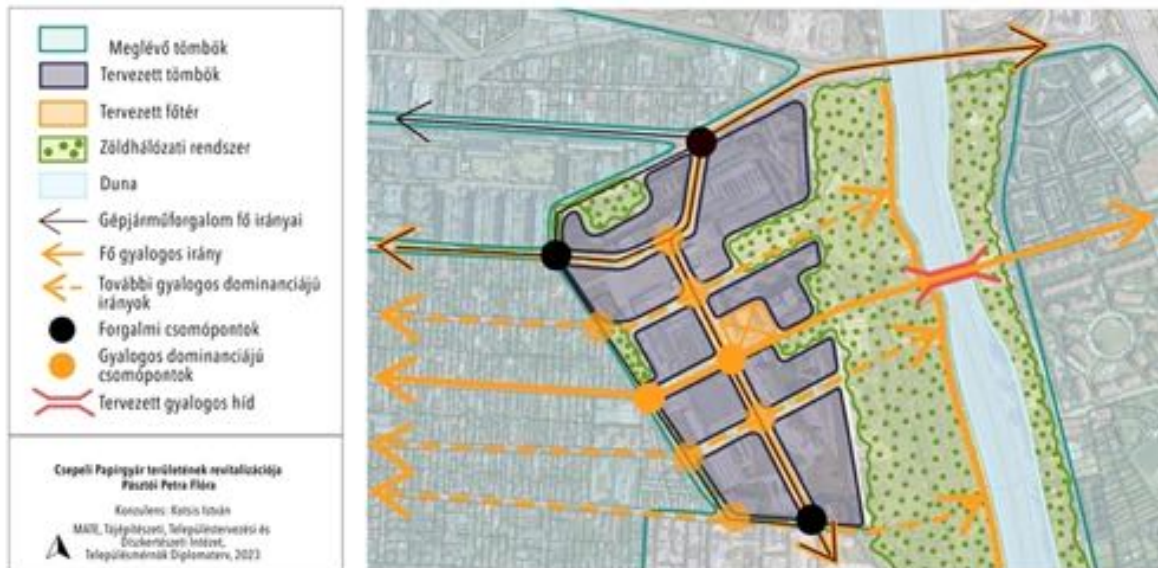


26. ábra Kezdeti koncepció

lakóterületek között és a tervezési területen elhelyezendő lakóépületek között az átmenet képzés is fontos cél, ahogyan a gyalogos és kerékpárosbarát városrész kialakítása is. A biztonságos átjárhatóság az RSD partja mentén is probléma, a kerület többi partszakaszánál ez már jól megoldott, de a tervezési terület mentén nem. Ezt nehezíti a gyalogos kapcsolat hiánya is a Gubacsi híd felől, ahonnan a megközelítés nehézkes, csak bizonyos szakaszon lehetséges. A tervezési területen értéket képvisel a már meglévő vízisport központ, melynek megtartása mindenképp cél, illetve a természetközeli, még nem bolygatott partszakasz is. Ennek megtartása is mindenképpen fontos, mivel a Duna-parton kevés ilyen hely maradt fent, ahol a természetközelség ilyen mértékben jelen

van. Ennek a területnek a gyalogos ösvényekkel való átszövése tervezett, viszont mindenképpen burkolatok nélkül. Továbbá cél a kapcsolat

KONCEPCIÓ



27. ábra Fejlesztési koncepció

megteremtése a túlsó parttal délebbre is, melyre egy gyalogos híd jelentheti a megoldást.

7.3.1 Koncepció vázlatok

A végleges környezetalakítási terv kialakításához több 4 különböző koncepcióterv került felrajzolásra, a területben rejlő lehetőségek kiaknázására, melyek összegyűrésével jött létre a végleges tervezett állapot.

Koncepció A

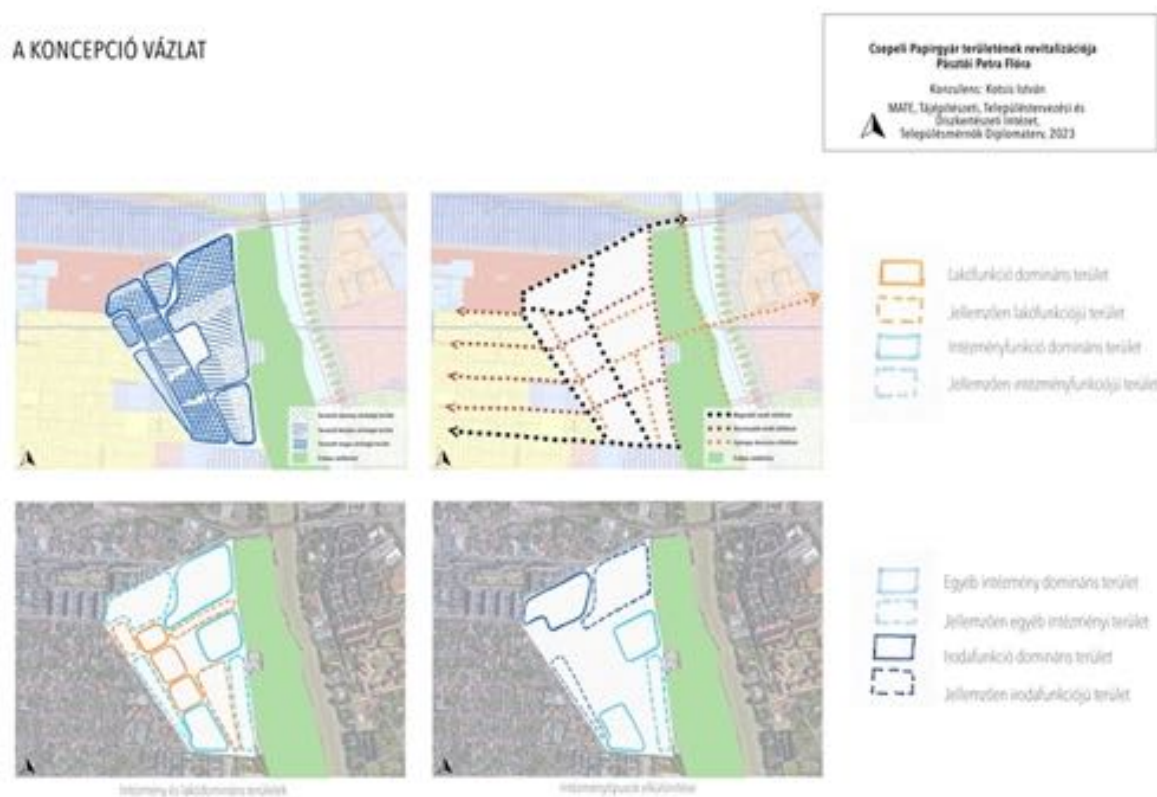
Külső kapcsolatok:

Az A koncepció esetében a tervezett sűrűség a vízpart felé csendesedik, belesimul a zöldbe, ezzel a víz felé érzékeny sávot képezve. A hídfő térsége megfogott, kemény, magas sűrűségű, a volt főkapu térsége pedig közepes sűrűségű, szerepét megtartva. A jelenlegi lakótelep felé a kialakult zöldfelület megtartásra kerülne, de intenzív, magas sűrűség követné, a magas forgalom elszigetelése és az átmenetképzés érdekében. A déli, Vágóhíd utcai sarok,

mint sarokpont szerepel, a sarok megfogásával magas sűrűséggel, mint súlyponti elem.

Belső szerkesztési elvek:

A főtér súlyponti helyzetben található, a tervezési terület közepén, ahol a műemléki együttes egy része is található. A főtér mentén húzódik a fő átkötési irány is kapcsolatot képezve a lakótelep, kertvárosias beépítés és a Duna között. A lakófunkció a belső, védett területeken kerülne kialakításra változó sűrűségekkel.



28. ábra A koncepció

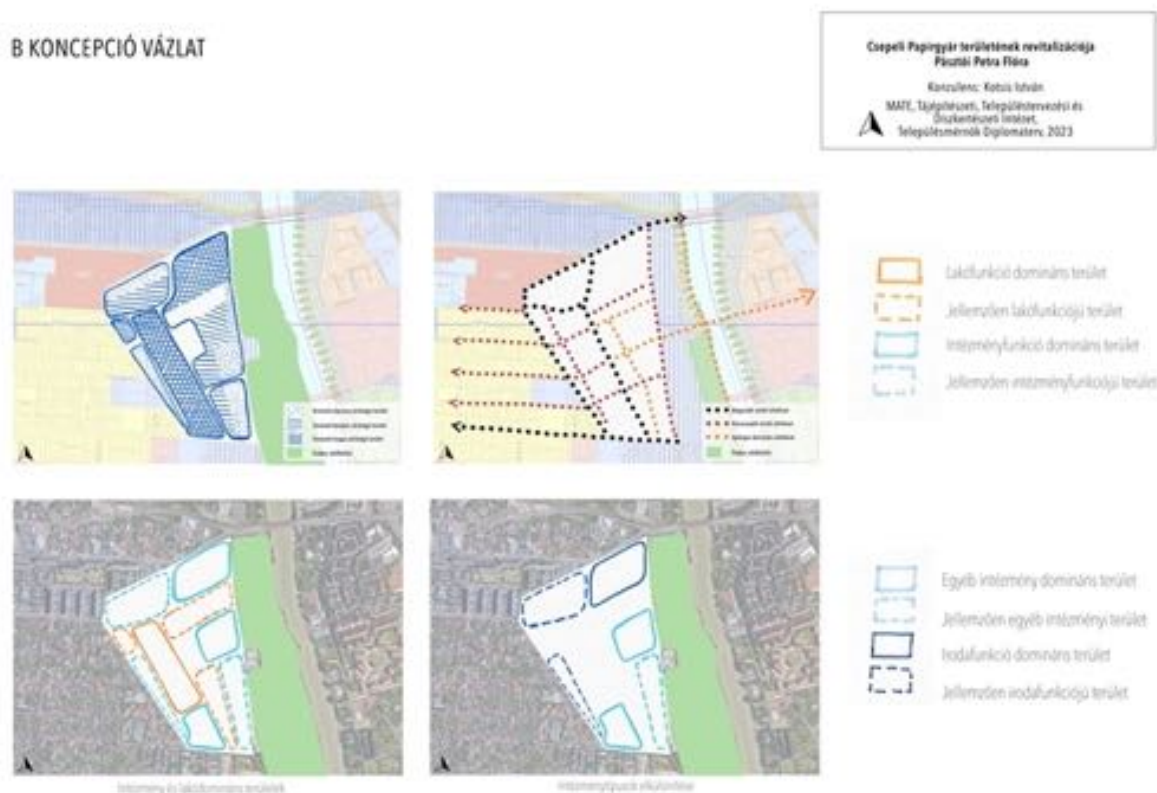
Az intézmény és lakódomináns területek elkülönítésre kerültek. A lakófunkció jellemzően a belső területeken kapna helyet, ahol a középső sávban dominálna a lakófunkció, a kialakítandó főtér környezetében. Ezt ölelné körül az intézményfunkció, mely egy belső, védettebb lakókörnyezetet biztosítana az ide költözők számára.

Az intézmény funkciók megkülönböztetettek, ebben az esetben az irodafunkció a meglévő főút, az Ady Endre út mentén kapna helyet, a magasabb sűrűségű területeken, az egyéb intézmény funkciók pedig délen és a Duna-part közelében. Ezen koncepció alapján becsült lakos és lakás szám: 3600 lakás, 7700 lakos.

Koncepció B

Külső kapcsolatok:

A B koncepció esetében a sűrűség szintén a vízpart felé csendesedik, belesimul a zöldbe, a víz felé érzékeny sávot képezve. A hídfő térség továbbra is keményen megfogott, magas sűrűségű, a lakótelep felé védendő zöld, majd az azt követő beépítés ebben az esetben csak közepes sűrűségű. A Vágóhíd utcai sarok itt is mint sarokpont szerepel, a sarok megfogásával, de itt a belső sáv egységesen intenzív, melynek kicsúcsosodása ez a sarok.



29. ábra B koncepció vázlat

Belső szerkesztési elvek:

A főter ebben az esetben is súlyponti helyzetben van, továbbra is átkötési lehetőség a lakóterületek és a Duna között. A lakófunkció a belső, védett területeken kapott helyet, viszont itt a hosszanti szerveződés a jellemző, a műemléki épületek környezetében nagyobb sűrűség tervezett.

Ebben az esetben az intézmény és lakófunkciók elhelyezése nem különbözik sokban az A koncepciótól. A belső, lakófunkció domináns terület sűrűsége azonos. Az intézmény funkciók elkülönítése is az A koncepcióéhoz hasonló, azzal a különbséggel, hogy itt az irodafunkció a hídfő térségben domináns, nem pedig a lakótelephez közeli területen. Ebben a koncepcióban a magas sűrűségű területek aránya magasabb, így több lakás kerülhet elhelyezésre az előző koncepcióhoz képest. Ezen koncepció alapján becsült lakos és lakás szám: 4300 lakás, 9200 lakos.

Koncepció C

Külső kapcsolatok:

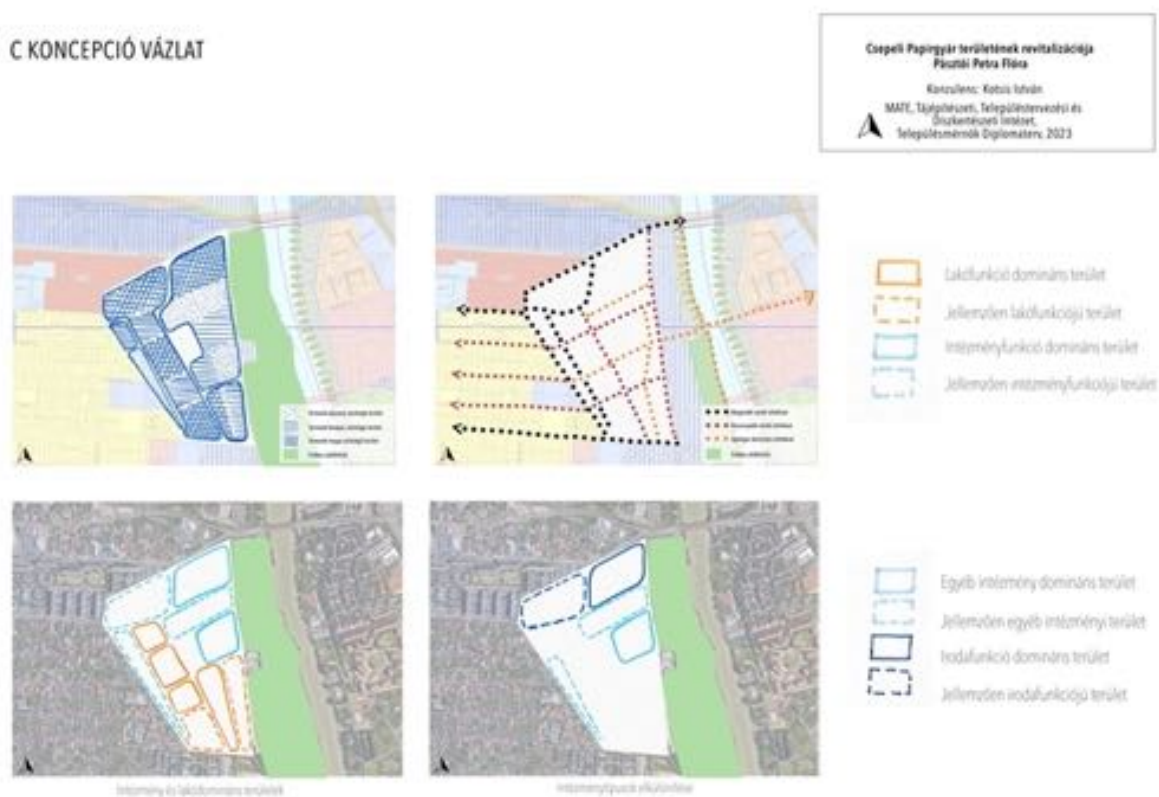
A C koncepcióban a sűrűség a vízpart felé változó, a víz felé itt is helyet kapnak az érzékenyebb területek, de inkább a belső mag felől, keresztirányú sávokban kivezetve, a hosszanti egybefüggő sáv helyett. A hídfő térsége továbbra is megfogott, magas sűrűségű, a lakótelep környezetében lévő zöld nem szerepel. Az Ady Endre út mentén végig intenzív, magas sűrűségű beépítés kap helyet, a forgalom elszigetelése érdekében. A Vágóhíd utcai sarok, mint sarokpont ebben a koncepcióban is szerepel.

Belső szerkesztési elvek:

A főter súlyponti helyzetben szerepel, mint átkötési lehetőség a lakótelep és a Duna között. A lakófunkció a belső, védett területeken kap helyet továbbra is. Ebben a koncepcióban a főter körül intenzív kéreg kapott helyet eltérő sűrűségekkel, ami egy erősen körülhatárolt, zártabb főteret eredményez.

A C koncepció esetében a lakófunkció a terület déli részén kap helyet, a terület belső magja felé koncentrálódva dominánsan. Az intézményi funkciók a tervezési terület északi részén kapnak helyet, ahol az Ady Endre út miatt magasabb a forgalom és az ebből eredő zajhatás is. Dominánsan a Duna-part felé jelennek meg, de lakóterület felé is egy külső kérget képeznek. Az irodafunkció az Ady Endre út menti sávban kapott helyet, főként a hídfő térségében. Ezen koncepció alapján becsült lakos és lakás szám: 4000 lakos, 8600 lakos.

C KONCEPCIÓ VÁZLAT



30. ábra C koncepció vázlat

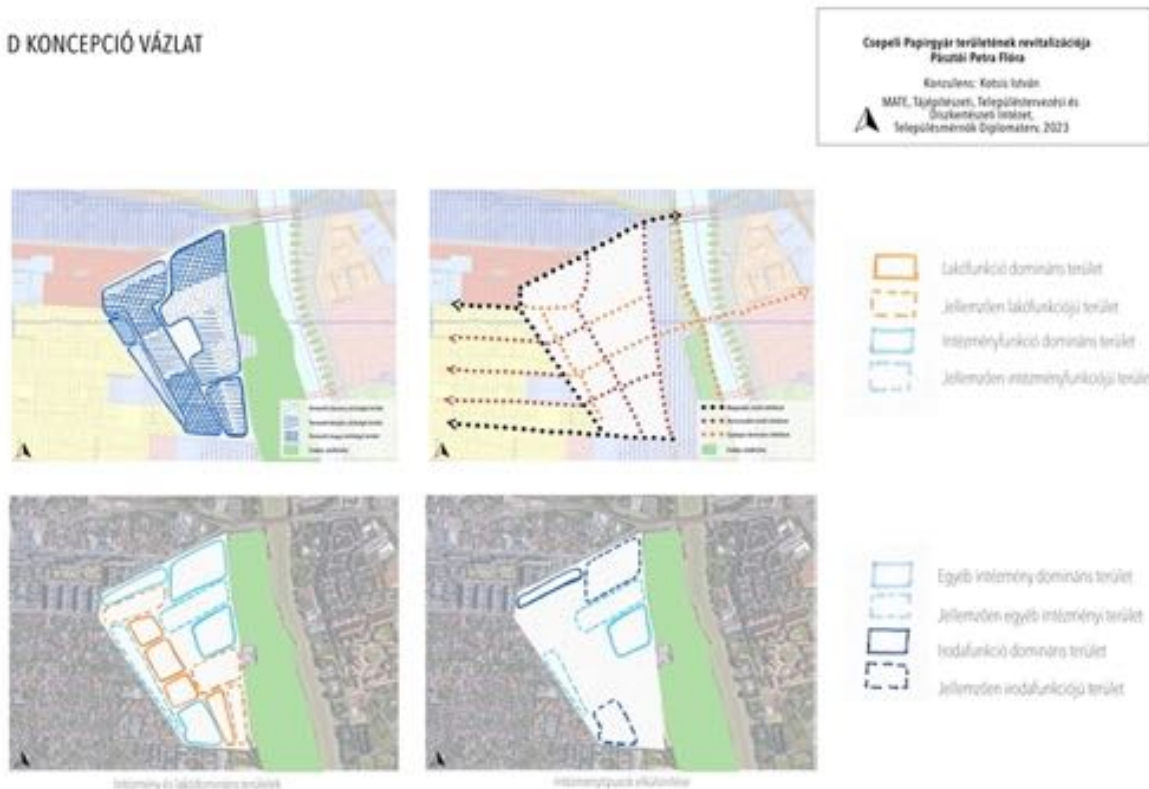
Koncepció D

Külső kapcsolatok:

Mint minden koncepciónál, a D-nél is a sűrűség a vízpart felé csendesedik, a beépítés belesimul a zöldbe, a víz felé érzékeny sáv kap helyet. De ez az érzékeny sáv nem csak a terület külső, keleti részén húzódik végi, hanem a

terület magjából, a főtér északi oldalától kerül kivezetésre. A kemény hídfő térség megmaradt, ahogyan a lakótelep felé már meglévő védendő zöld is, az ezt követő intenzív, magas sűrűségű beépítéssel. A Vágóhíd utcai sarok, mint sarokpont itt is egyaránt tervezett a déli sarok megfogásával.

D KONCEPCIÓ VÁZLAT



31. ábra D koncepció vázlat

Belső szerkesztési elvek:

A korábbi koncepciókhoz hasonlóan a főtér súlyponti helyzetben van, átkötési lehetőségként a lakóterületek és a Duna között. A lakófunkció a belső, védett területeken kapna helyet továbbra is, a sűrűség a főtér körül változó.

A D koncepciónál a lakófunkció a terület magjában, valamint a déli részén kap helyet, a belső mag felé koncentrálódva dominánsan. Az intézményi funkciók a tervezési terület külső kérgében kapnak helyet. Az irodafunkció továbbra is az Ady Endre út menti sávban helyezkedik el, valamint a vágóhíd utcai saroknál. A további funkciók dominánsan a műemléki épületek környezetében találhatóak, valamint a kertvárosias lakóterület felé egy kevésbé intenzív

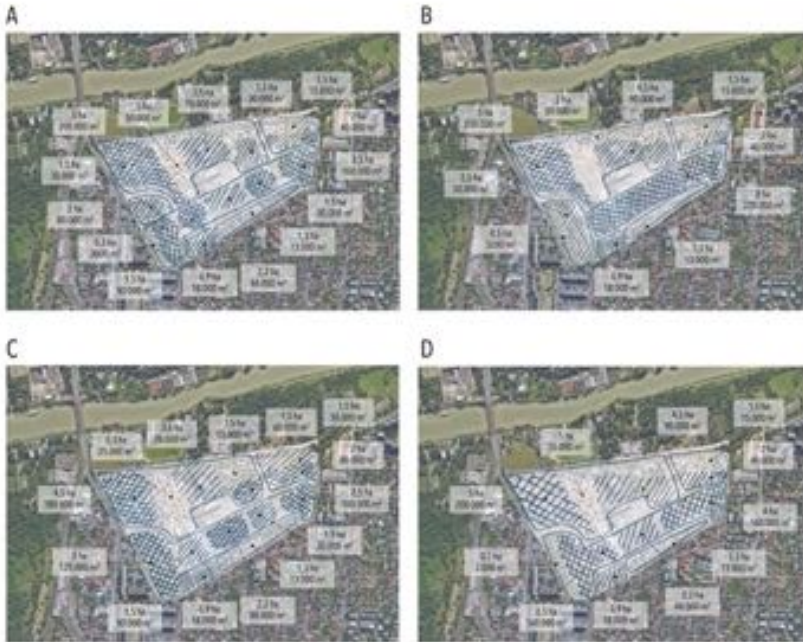
sávban. Ezen koncepció alapján becsült lakos és lakás szám: 3100 lakos, 6700 lakos.

A, B, C ÉS D KONCEPCIÓK BECSÜLT SŰRŰSÉGEI

Csepeli Papírgyár területének revitalizációja
Pisutai Péter Főke

Készült: Kobis István

MATE. Tájépítészeti, Településtervezési és
Összevetési Iroda
Településmérnök Diplomatervező, 2023

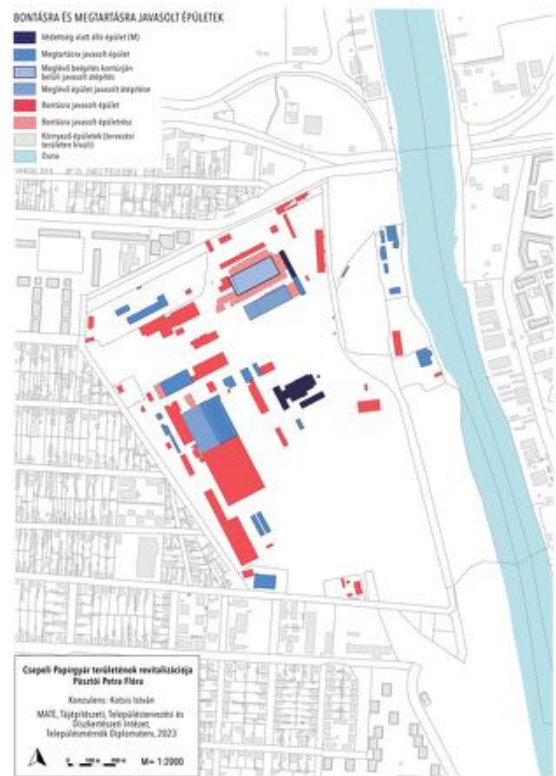


32. ábra A, B, C és D koncepciók becsült sűrűségi értékei

8. Környezetalakítási terv

8.1 Bontásra és megtartásra javasolt épületek

A környezetalakítási terv területére készült funkció és állag vizsgálat segítségével meghatározásra kerültek a bontásra és megtartásra javasolt épületek. A megtartandó épületek közé tartoznak a Csepeli Papírgyár régebbi, eredeti épületállományából megmaradt épületek, a védett épületek és az egyéb építészeti értékeket hordozó épületek is – tömegformálás, tetőforma stb., melyek rossz állapotuk ellenére is érdemesek a megtartásra. A megtartásra javasolt épületeket 3 külön kategóriába osztottam, az első a megtartásra javasolt épület, mely azt jelenti, hogy az



33. ábra Bontásra és megtartásra javasolt épületek

épület teljes tömegében megtartásra kerül. A második kategória a meglévő beépítés kontúrján belüli javasolt átépítés, ahol az épület helyzete tekinthető értékesnek a terv szempontjából, így annak alaprajzi kontúrja megmarad, de az épület csak átépítéssel. A harmadik kategória pedig a meglévő épület javasolt átépítése, ahol két épület kerül megtartásra, a nagy csarnok hozzáépítéssel és az arra való ráépítéssel, a másik pedig egy beépítési kontúrban szereplő két különböző magasságú és tetőformájú épületet foglal magába, ahol az egyik épület a másik magasságának, jellegének és tetőformájának hozzá illesztésével maradna meg.

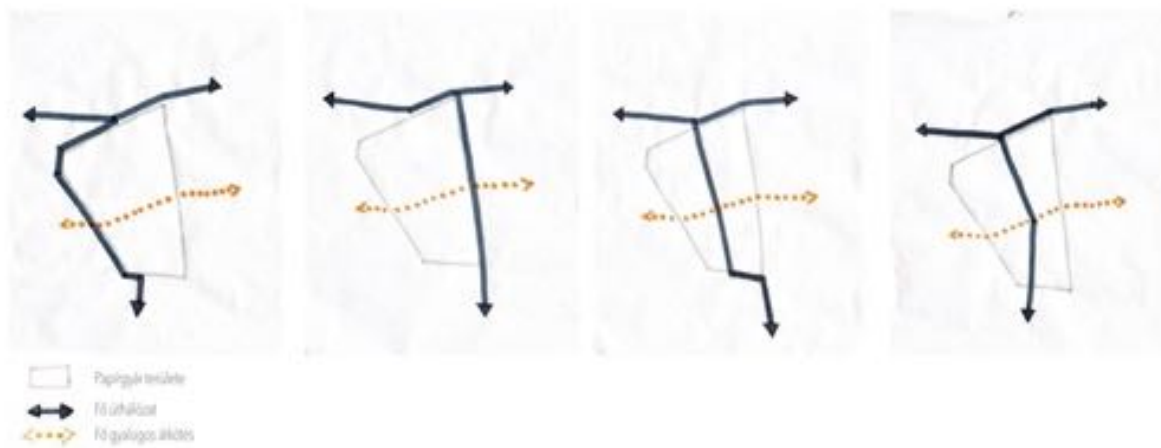
A bontások drasztikusnak tűnhetnek, de az elbontásra javasolt épületek többségben nem hordozzák már magukban a régi papírgyár jellegét,

többnyire könnyűszerkezetes, már a 2000-es években épített csarnoképületekről van szó, valamint rossz állapotú épületekről, melyeknek melyek megtartásra nem érdemesek.

8.2 Közlekedés

8.2.1 Fő úthálózat lehetőségei

A tervezett fő úthálózatnak több alternatívája is lehetséges a tervezési területen belül, mely közül kiválasztásra került a végleges. Ezek az alábbi ábrason kerülnek szemléltetésre.



34. ábra A Fő úthálózat lehetséges nyomvonalai

Az első ábra a főút jelenlegi állapotát szemlélteti, az Ady Endre útról a Popieluszko utcán keresztül halad végig, a gyár nyugati oldala mentén, leválasztva ezzel a kertvárosias lakóterületet. A végső cél a forgalom minél könnyebb és egyszerűbb átvezetése a megfelelő északi és déli kapcsolatokkal, melyre a jelenlegi megoldás nem a legmegfelelőbb.

A második ábrán a TSZT-ben is jelölt egyik alternatív nyomvonal került ábrázolásra, melynél az út a jelenlegi gyár keleti szélé mentén haladna el, a Duna-part oldalán, a természetközeli területek mellett, bekapcsolva a Dunadűlő útba (később Hollandi út). Mivel a természetközeli területek

megtartása fontos cél, valamint a Duna-part rekreációs célú hasznosítása is, a nyomvonal kialakítása nem itt a megfelelő megoldás.

A harmadik ábrán az út a terület közepén haladna át egyenesen, mely a gyár területéről kiérve szintén a Dunadűlő útra csatlakozna rá, de a jelenlegi állapot szerint az érrefelé közlekedők nem ezt az utat részesítik előnyben, hanem a bentebb lévő Kassai utcát, ahol a buszjárat is közlekedik.

A negyedik ábra alapján az út szintén a terület közepén halad át, viszont megtörve, ezzel a forgalmat kissé lassítva, továbbá ez nem a Dunadűlő útra csatlakozna rá, hanem a jelenleg is használt Kassai utcára.

A keresztiárnyú gyalogos átkötés a területen mindenképpen szükséges.

8.2.2 Tervezett úthálózat

A vizsgálatok elvégzése után arra a következtetésre jutottam, hogy a TSZT-ben is jelölt Hollandi út meghosszabbítása nem indokolt. Megbecsülve a jelenlegi forgalmat a Hollandi úton, a jelenlegi forgalom nincs akkora, hogy ekkora jelentőségű úthálózati elem kerüljön elhelyezésre a tervezési területen belül. Emellett a papírgyáron kívül a környező területek mind beállt lakóterületek, így itt nagy arányú fejlesztések nem várhatóak, melyek további forgalmat generálnának, ráadásul a Hollandi út nem köt be a kerületen kívül semmilyen nagyobb szerkezeti jelentőségű úthálózatba. A nagyobb léptékű távlati fejlesztések – Albertfalvai híd, Galvani híd – megvalósulása sem indokolja a tervi elem megvalósítását, illetve ezeknek a fejlesztéseknek a megvalósulása is jelentősen távol van még, így figyelmen kívül is hagyhatóak.

A tervezett főútvonal északon ívesen köti össze az Ady Endre utcát és az Árpád utcát, melyből a tervezési terület közepén nyúlik végig a hosszanti főtengelye a területnek. A keresztiárnyú kapcsolatok a már meglévő úthálózat folytatásaként lettek rászervezve a hosszanti tengelyre, hogy azok merőlegesen csatlakozzanak egyes helyeken kisebb törések vannak a nyomvonalban. A terület magja elsősorban gyalogos és kerékpáros barát, így a tervezési területen belüli közúti közlekedés úthálózat elemei TEMPO 30-as,

forgalomcsillapított övezetként működnek. Ez alól kivétel a beépítést és a Duna-partot határoló, 14 méter széles vegyesforgalmú út. A tervezett utak szélességei 20 és 24 méter. A 20 méter széles utak esetében elhelyezésre került a személygépjárművek útpályáján kívül a kétoldali járda, egy oldali zöldsáv, egy kerékpárút, közműsáv és esőkert is. A 24 méteres utak esetében az egyoldali kerékpárutat felváltja a kétoldali irányhelyes kerékpárút, a járda is szélesebb, valamint a zöldsáv is kétoldali.

Közterületi felszíni parkolóhelyek nem kerültek kialakításra, csak megállás lehetséges az intézmények környezetében. Parkolóház a tervezett beépítés észak-keleti csücskében az irodaépületben található, valamint az Árpád utcai sarkon, de a parkolás alapvetően mélygarázsokkal megoldott, támogatva a gyalogos és kerékpárosbarát városrész kialakítását. Ezt mutatja az utak kiosztása is, hiszen mindenhol található kétoldali, minimum 2 méter széles járda és legalább egy kerékpárút.

A gyalogos kapcsolatok a keresztirányú utak kialakításával biztosítva lettek a Duna-part irányába, így a lejutás már sokkal egyszerűbb. A gyalogos főtengelyek a hosszanti irányú és a főtér mentén végig húzódó utak. Az utóbbi egészen Csepel központjától, a Szent Imre tértől nyújt eljutási lehetőséget az RSD partjára, ahol ezen tengely folytatásával egy gyalogos híd is tervezett, mely összeköti a XXI. és XX kerületet. Ennek a tengelynek a folytatása pedig egészen az Pesterzsébeti uszodáig vezetne, elérve ezzel az ottani nagy arányú zöldfelületet, a Helsinki utat és Pesterzsébet vasútállomást is. A Duna-parti zöldfelületeken burkolt gyalogosfelület nem került kijelölésre, csak javasolt gyalogos nyomvonalak, melyek az erdős területen belül semmiképpen sem lennének burkoltak. A kerékpáros infrastruktúra fontos eleme továbbá a Duna-parti sétány mentén kialakított nyomvonal is, mely a meglévő tervek egy átvett eleme.

A közösségi közlekedés a terület környezetében jelenleg nincs megoldva, így a tervezési terület szélén, a Popieluszko utcán egy új buszjárat indítása nyújthat megoldást.

8.3 Tervezett beépítés

A tervezett beépítés állapotát a környezetalakítási terv, az tervezett épületfunkció és az épületmagasságok ábrája mutatja. A beépítés átmenetet képez a már meglévő lakóépületek, a panel lakótelep és a kertvárosias beépítés között. Emellett illeszkedik a megtartott, meglévő épületek tömegeihez is.

Északról indulva az Ady Endre út mentén keleten jellemzően 30 méter magas iroda funkciójú épületek kerültek elhelyezésre, melyek megoldják a zajszigetelés problémáját és egy erősebb egységet képeznek a hídfő térségében, a sarokpontot megfogva.

Ettől nyugatra a lakótelep oldalán szintén magasabb (24m) épületek találhatóak, melyek segítik az átmenetképzést, a tömb két szélén lakófunkcióval, melyek között két megtartott épület is található, az egyik a kutatás, fejlesztés színterét biztosítja, hozzáépítéssel, tartva az eredeti magasságot. Az előtte lévő kisebb épület is megtartott, mely a tervezett közparkban található, mint szolgáltatások helyszíne.

Az irodaépületek alatt két megtartott épület található, mindkettő lakófunkciót kap. A felső épület megtartása a meglévő beépítési kontúrja révén volt indokolt, így az átépítéssel maradt meg. Alatta található a másik meglévő épület, melynek nyugati tömege értéket képvisel, így a mellette lévő épülettömeg hozzáigazításával az épületben loft lakások kerültek kialakításra.



35. ábra Környezetalakítási terv

A megtartott épületek keleti oldalán található a műemlék védett Központi Szociális épület, nyugati oldalán lakóépületek, és ezek között pedig a piactér kapott helyet egy nagyobb arányú zöldfelülettel. Az épületek magassága a piactér felé lelépcsőzik.

A hosszanti főtengely elágazásánál a lakóépületek élei letörtek, ezzel is különlegesebb térfalat, hangsúlyosabb megérkezési pontot kialakítva a terület belső magjába. A Popieluszkó utca által határolt első tömbben jellemzően lakóépületek találhatóak, melyek 18 méter magasak, ez alól kivételt képez a



36. ábra Tervezett funkciók

8,5 méter magas megtartott épület, mely szintén lakófunkció kialakításával maradna meg, hozzákötve egy tervezett épülettaggal.

A Popieluszkó utca menti második tömbben az út mentén egy nagyobb arányú zöldterület kapott helyet, mely a nyugati irányból érkezők számára egyfajta fogadótér is, a megtartott épületek együttesével. Mivel a tömb a keresztirányú gyalogos főtengely felett helyezkedik el közvetlenül. A tömbben megtartásra kerültek az épületen kívül még a gyárból megmaradt műtárgyak is, melyek emlékeztetnek a gyár egykori itt létére és múltjára. Beljebb ugyanebben a tömbben egy másik megtartott épület található, a 6 méter magas különleges üvegtető rendszerű csarnok épület. A csarnoképület rendezvényközpontként funkcionálna, mely alkalmas, koncertek előadások és egyéb rendezvények megtartására is. Ehhez is hozzáépült egy nagyobb tömeg. A rendezvénycsarnokkal szemben található a terület főtere is, mint annak szabadtéri színpadja.

A főtér tömbjében több épület is megtartásra került, ezek a területen belüli legmagasabb megtartott épületek, a gyárkéménnyel és a Papírgyári épületegyüttesével. A tér központjában a műemlék védett épületegyüttes

szerepel. Északi oldalon a további megtartott épületeket egybefoglaló épületegyüttessel, valamint 2 tervezett, az erőmű épületmagasságaival színelő jellemzően munkahelyeket biztosító épületekkel. A védett épület művészeti, kulturális intézmény funkciót kapna. A téren a zöldfelületi arány magasabb, egy mesterséges vízfelület is elhelyezésre került a piactér melletti területhez hasonlóan, a párologtatás növelésének érdekében. A keresztirányú gyalogostengelytől északra elhelyezkedő két tömb a tervezési terület intézményi magja.



37. ábra Tervezett épületmagasságok

Az erőmű épületegyüttese alatt is egy kisebb zöldterület található, ahol szintén megtartásra kerültek a gyár korábbi műtárgyai játszótér és szabadtéri kiállítótérként. Ezt újabb lakófunkciójú beépítés követi, melyek magassága 18 méter, ahogyan az ettől keletre lévő tömb esetében is. A lakóépületek nagyobb arányú, csendesebb belső zöldekkel lettek kialakítva.

A lakóépületek földszinti funkcióval ellátottak a tervezési területen belül, ez alól kivétel a 4 szintes, 12 méter magas lakófunkciójú épületegyüttes a dél-keleti tömbben.

A dél-nyugati tömb az oktatási intézmények tömbje, itt található óvoda és általános iskola is, valamint egy „tudásközpont” könyvtárral. a megtartott sarokponti épület ráépítéssel az intézmények tornacsarnokaként funkcionál.

Emellett a tervezési terület külső oldalán is található egy javasolt beépítés, mely nem tartozik a fő tervi elemek közé. Egy hosszú távon megvalósítandó jelzésértékű elem, annak érdekében, hogy a tervezett és a meglévő területek még inkább összesimulhassanak, ezzel felszámolva a szegregáció által veszélyeztetett területeket is.

A Ráckevei (Soroksári)-Duna partján északon a sporttelep és funkciója megmaradt, ennek további bővítésével. A volt papírgyári uszoda is visszaépítésre került, nem eredet formájában, de azonos területen, a sportolási lehetőségeket tovább bővítve. Ez alatt található a fő gyalogos tengely, a gyalogos híddal, ahol az út mentén a beépítések egymás tükrözései, a hangsúlyt erősítve.

A déli oldalon található ligetes területen egy művésztelep kapott helyet, színelve az erőmű művészeti, kulturális funkciójával. A területen egymásra felfűzött kisebb épületek alkalmasak az elvonulásra és alkotásra, a csendesebb, ligetes zöldben. Emellett található az erdős terület, mely eredeti állapotában megmaradt, mint érték. A zöldterületek között nincsen kihelyezett kerítés, a művésztelepnél sem, így az átjárás szabadon történhet a Duna-part irányába.

9. Rendezési program

A környezetalakítási terv kialakítása során a munkahelyi, intézményi és lakó funkciók kialakítása volt a fő cél, szolgáltatásokkal sűrítve, továbbá nagyarányú zöldfelületek létrehozása. Összesen 240667 m² új lakóterület jött létre, 80 m² átlag alapterületű lakásokkal számolva a tervezett lakások száma 3008 db. Melynek becsült lakosság száma 6318 fő. A tervezett új óvodában és általános iskolában körülbelül 80 óvodai férőhely, valamint 320 általános iskolai férőhely biztosított.

A területen a beépítési terv szerint létrehozott új létesítmények alapterületét és szintterületét az alábbi táblázat ismerteti:

Létesítmény	Alapterület	Szintterület
Iroda	18211	132511
Lakás	52537	240667
Oktatás, nevelés	8806	30159,993
Közkert	23028,787	-
Közpark	8308,586	-
Rekreációs terület	107548,826	-
Erdő terület	94158,398 m ²	-

MELÉKLELEL

10. Egyszerűsített Építési Szabályzat és Szabályozási terv

A diplomamunkám választott területére elkészített Szabályozási terv célja a környezetalakítási terven ábrázolt és a dolgozatomban megfogalmazott elvek, és fejlesztési célok biztosítása.

Az Építési Szabályzat Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelete alapján készült, kisebb módosításokkal.

ELSŐ RÉSZ

Általános Rendelkezések

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet (a továbbiakban CSÉSZ) hatálya Budapest Főváros XXI. kerület közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével (a továbbiakban: terület.)

(2) A CSÉSZ hatálya nem terjed ki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/B.§ szerinti Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ) hatálya alá tartozó területekre.

(3) A CSÉSZ hatálya alá tartozó területen

a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,

b) e rendelet a településképi helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

(6) A Szabályozási terv a CSÉSZ-szel együtt alkalmazandó, amely során

a) a *kötelező elsődleges szabályozási elemeket* – a CSÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kötelezően kell figyelembe venni, az elem változtatása csak a CSÉSZ módosításával történhet,

- b) a másodlagos irányadó szabályozási elemektől a CSÉSZ és a hatályos jogszabályok alapján el lehet térni,
- c) a más jogszabályban meghatározott szabályozási elemeket a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a CSÉSZ módosítása nélkül,
- d) a tájékoztató és alaptérképi elemet nem kell kötelezően figyelembe venni.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

4. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

4. § (1) Pavilont csak a tulajdonos önkormányzat telepíthet egységes építészeti koncepció, illetve típussterv alapján

(2) A pavilonok rendeltetés-változásának feltétele, hogy

- a) a rendeltetése a külön jogszabályban a kioszkra meghatározott körbe tartozzon,
- b) az új rendeltetéshez szükséges közműellátás biztosított legyen,
- c) közterületi kioszk és pavilon esetén elárúsító egységenként egy darab, legalább 1,5 m² alapterületű szeméttároló helyiséget kell kialakítani.

(3) A közterületen önálló pénzkidó, árusító automata nem helyezhető el, kivéve a közlekedési eszközök használatához szükséges automatákat.

5. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. § (1) A **KÖu-2, KÖ-u-3, KÖu-4, Kt-Kgy** övezetbe sorolt közterületeken, a kiszolgáló és lakóutakon a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni.

(3) A 2. mellékletben a „településképvédelmi jelentőségű meglévő/tervezett fasor” elemmel jelölt közterületeken

- a) biztosítani kell fa életterét,
- b) a fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett kell a maximális lombkorona térfogatot biztosítani,
- c) építési tevékenység miatt fasori fát kivágni nem lehet, az építési területtől 4,1 m távolságon belüli fákat kalodázni szükséges,
- d) a fa életterén belül hirdetőoszlop nem helyezhető el,
- e) a fa életterén belül magas- és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat

építhető, illetve a fa törzse körül 1 méteres távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(4) A 2. mellékletben jelölt „Szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

a) a sétány nyomvonalát, szélességét az igénybevételtől függően úgy kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen, és

b) a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

III. Fejezet

A táj és természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmére vonatkozó előírások

6. A táj és természeti környezet védelme

6. § (1) A Ráckevei (Soroksári)-Duna (RSD) mentén vízi állás létesítésekor a természetes vizek sekély lejtésű partján kialakult parti nádasokat meg kell tartani. A nádas-partokat egyéb más parthasználatra (pl. horgászpart, sportcsónak-kikötő) számára megszüntetni, átalakítani csak engedéllyel lehet.

(2) A 2. mellékleten jelölt Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket a telek beépítésekor zöldfelületként meg kell őrizni, erdészeti üzemterv szerint fenntartva.

7. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

7. § (1) Ahol a talaj fásításra, a növényzet telepítésre nem alkalmas, talajcserét kell végezni, vagy a meglévő talajt termőtalajréteggel be kell fedni.

9. Telekalakítás

9. § (1) A területen új telket alakítani, telket egyesíteni, telket megosztani, telekhatár-rendezést végrehajtani, meglévő telekcsoportot újraosztani, közterületi szabályozást végrehajtani (továbbiakban: telekalakítás) csak jelen rendelet előírásai szerint lehet. Közterület kialakítása szakaszosan is történhet.

(3) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(4) Tilos telket kialakítani úgy, hogy egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon kivéve

a) a DÉSZ területének határa mentén kialakított olyan telket, amely mindkét építési szabályzat – DÉSZ és CSÉSZ – területét érinti és

b) a közműépítmények elhelyezésére szolgáló (6) bekezdés szerint kialakított telket.

(5). Telek csak egyszerű kontúrral alakítható ki, a kialakított teleknek a vonatkozó jogszabályok szerint beépítésre alkalmasnak kell lennie.

(6) A sajátos építményfajták (pl. közműépítmények) elhelyezésére bármely övezetben annak tényleges telekigénye szerint az övezeti előírásoktól eltérő méretű telek alakítható ki, ahol az övezeti határértékeket nem kell alkalmazni.

11. Közhasználatra átadott és átadható területek

11. § (1) A nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatra átadott területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló szerződést megkötötték.

(2) Közhasználatra átadott terület

a) közvetlenül közterülethez kell, hogy csatlakozzon,

b) a területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,

c) területe az építési helye belül a terepszint alatt beépíthető, és az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passázs) is kialakítható.

(3) Közhasználatra átadott terület esetén

a) legfeljebb a közhasználatú terület méretével megegyező szintterületi kedvezmény vehető igénybe az önkormányzattal kötött szerződésben rögzítettek szerint, kivéve, ha már megkötött szerződés eltérő megállapodást tartalmaz,

b) közhasználatra átadott területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

19. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

19. § (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani.

(2) A legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó lakóépületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az az utcáról vagy közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek részletes építési övezeti előírásai

VIII. Fejezet

Nagyvárosias lakóterület (Ln)

34. Általános előírások

34. § (1) Az Ln jelű építési övezetek területei jellemzően 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó, telepszerű, intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(3) Új épület építése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem létesíthetők.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképület nem helyezhető el, kivételt képez a gépjárműtároló, ami kizárólag meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként is létesíthető az övezeti határértékek keretei között.

(5) Az Ln jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

35. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)

35. § (1) Az Ln-3 jelű építési övezetek a nagyvárosias lakóterületek szabadonálló mód szerint beépített, vagy beépíthető területei, amely elsősorban a lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezését szolgálja.

IX. Fejezet

Kisvárosias lakóterületek

37. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai

37. § (1) Az Lk jelű építési övezetek területei a 12,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(3) Előkert nélküli beépítésnél az utcára nyíló lakóhelyiség padlószintjét a járda szintjéhez képest 1 méterrel magasabban kell elhelyezni.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképület nem helyezhető el, kivételt képez a gépjárműtároló, ami kizárólag meglévő beépítés esetén önálló funkciójú épületként létesíthető az övezeti határértékek keretei között.

(5) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem létesíthetők.

(6) Az Lk jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

X/A. fejezet

A lakóterületek

40/A. Általános előírások

41a. § (1) A lakóterületeken – az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában

–

- a) lakó
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás a 8. melléklet szerint,
- f) sport, valamint
- g) igazgatási, iroda
- h) kézműipari

rendeltetés és annak építménye helyezhető el.

(2) A lakóterületeken

- a) a szolgáltató rendeltetések közül a 2. § 5a. pontban meghatározott kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység,
- b) nagykereskedelmi rendeltetés,

- c) önálló raktározás,
 - d) gépjárműjavítás, karosszéria lakatos és kapcsolódó szolgáltatások, valamint
 - e) önálló parkoló és parkolóház
- nem létesíthető.

XI. Fejezet

Településközpont terület (Vt)

41. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)

42. § (1) A Vt-H jelű építési övezetek Csepel belvárosában lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. (csillag=tervezési területen is alkalmazandó)

(2) A Vt-H építési övezetekben – az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában – kizárólag

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda
- c) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás a 8. melléklet szerint,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) Az építési övezet telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem létesíthető.

(4) A Vt jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

XII. Fejezet

Intézményterület (Vi)

42. Az intézményterületre vonatkozó általános rendelkezések

43. § (1) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, az intézményterület építési övezeteiben

- a) igazgatási, iroda
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás a 8. melléklet szerint,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) sport
- g) lakó a (2) bekezdés szerint,
- h) parkolóház
- i) a Vi-3 jelű építési övezeteket kivéve, kézműipari

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(1a) Az intézményterületen zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető.

(2) Az (1) bekezdés szerinti, nem lakórendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(3) A Vi jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

43. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményi terület (Vi-1)

44. § (1) A Vi-1 jelű építési övezetekbe jellemzően jelentős közlekedési nyomvonalak mentén lévő vegyes rendeltetésű, jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak.

(2) Az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások alapján a területen kivételesen töltőállomás és autómosó is létesíthető.

45. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

46. § (1) A Vi-3 jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények biztosításának helyet, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.

(2) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(3) Épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete az 2500 m²-t nem haladhatja meg.

XIV. Fejezet

Különleges terület

50/A. Különleges, nagykiterjedésű sportolási célú terület

51/A. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek:

- a) fedett és szabadtéri sportépítmények,
- b) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- c) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.

(2) A K-Sp jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

51. Különleges, nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

52. § (1) A területen elhelyezhető rendeltetések, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek:

- a) fedett és szabadtéri sport- és rekreációs építmények,
- b) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- c) szállásrendeltetés és szállás jellegű rendeltetés a 8. melléklet szerint,
- d) oktatási és egészségügyi épületek,
- e) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás építményei,
- f) főépületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás,
- g) a területen elhelyezhető rendeltetéseket kiszolgáló és a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények.

(2) Az RSD és a Duna menti nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteiben csak olyan építési tevékenység végezhető, amely

- a) nem veszélyezteti a Duna közvetlen parti sávjában kialakult természetes, vagy telepített növénytakaró életképességét,

- b) nem befolyásolja negatívan a terület vízháztartásának viszonyait,
- c) nem jelent többletterhelést a talaj-, a réteg-, és a felszíni vizek vízminőségére,
- d) nem befolyásolja a kialakult légáramlási viszonyokat, és
- e) nem jelent jelentős forgalmi többletterhelést a területre nézve.

(3) A K-Rek jelű építési övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai

XV. Fejezet

Közlekedési területek

61. Kerületi jelentőségű gyűjtőutak területe (Kt-Kgy)

62. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, kerületi jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemeke elhelyezésére szolgál.

62. Lakó és kiszolgáló utak területe

63. § (1) Az övezet a gyűjtő utak közé nem tartozó lakó és kiszolgáló utak ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemeke elhelyezésére szolgál.

XVI. Fejezet

Zöldterületek

65. Általános rendelkezések

66. § (1) A zöldterületeket közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.

(2) Zöldterületen terepszint alatti beépítés csak felszíni parkoló alatt vagy zöldtetővel, a zöldterületi rendeltetés megmaradásával létesíthető.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m².

(4) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet tartalmazza.

67. Közparkok területe (Zkp)

68. § (1) Az övezetekbe a jellemzően 1 ha-nál nagyobb alapterületű rekreáció zöldterületek tartoznak.

(2) A Területen:

- a) vendáglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- c) ismeretterjesztés építménye,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmény,
- e) nyilvános illemhely,
- f) terepszint alatti parkolási célú építmény

helyezhető el

(3) Az övezet területén kerítés abban az esetben létesíthető, ha:

- a) funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutya-futtató),
- b) az értékvédelem megkívánja (pl.: játszótérek vandalizmus elleni éjszakai védelme)
- c) közcélú létesítmény céljára közhasználat elől elzárt területet határol le.

(4) A területen csak a zöldterület mérete és a létesíthető közcélú létesítmények rendeltetése alapján a 4. melléklet szerint előírt számú személygépkocsi helyezhető el.

(5) A közpark övezetekben közcélú létesítmény a közhasználat elől elzárt terület legfeljebb egybefüggő közpark területének 20%-án létesíthető.

68. Köztertek és kondicionáló zöldfelületek területe (Kt-Kk, Kt-Ez)

68. § (1) Az Kt-Kk övezetekbe a más területfelhasználási egységben meglévő vagy tervezett pihenő, játszó, sport és rekreációs rendeltetésű zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetben

- a) vendáglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építmény,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmény és
- e) nyilvános illemhely

helyezhető el.

(3) Új zöldterület csak közterületalakítási terv (KAT) szerint alakítható ki.

(5) Az övezetben közlekedési és közműlétesítmények és – amennyiben egyéb előírások lehetővé teszik – pavilonok és nyilvános illemhelyek létesíthetők.

XVII. Fejezet

Erdőterületek

69. Közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület (Ek)

70. § (1) Az övezetekbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek, és az erdősítésre alkalmas azonos célú területek tartoznak.

(2) A területen sportolási célra közhasználat elől elzárt terület nem létesíthető.

(3) A területen

- a) a vendáglátó épületek,
- b) a szabadidő eltöltés, a pihenés, a testedzés építményei,
- c) az ismeretterjesztés építményei,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- e) a turizmus szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),
- f) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképületei, melléképítményei).
- g) közlekedési építmények,
- h) távvezetékek

helyezhetők el.

- (4) A területen az épület bruttó alapterülete nem lehet nagyobb 300m²-nél.
- (5) Az erdőterületen parkolót csak az erdőterületet igénybe vevők számára előírt parkolóférőhely elhelyezése érdekében lehet létesíteni.
- (6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet tartalmazza.

https://dokumentumtar.csepel.hu/letoltes.php?d_id=25727

Tervezői módosítások

1. A Szabályozási koncepció jelmagyarázata és színezése nagyrészt a CSÉSZ jelkulcsa alapján készült, de a K-Rek és K-SP övezeteknek a CSÉSZ-ben nincsen színezése, ott üres fehér, tervemben a felsőbb szintű jogszabály (419. rendelet – hivatkozás) alapján színeztem azokat.
2. A CSÉSZ-hez képest ezek a papírgyár területére vonatkozó sajátos övezeti jelek.
3. A szabályozás során figyelembevételre kerültek még az alábbi rendelkezések:
 - Értelmező rendelkezések
 - Védelmek és korlátozások
 - Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások
 - Az építés általános szabályai (Az építési övezetek és övezetek beépítésének alapvető szabályai; A zárt sorú beépítési mód (Z) előírásai; A megengedett legnagyobb utcai párkánymagasságra vonatkozó előírások; Kialakult állapot; Lakóépület és lakás létesítése)
4. Az itt alkalmazott Ln övezetek ellentétben a CSÉSZ előírásaival zárt sorú beépítésűek (nem úszótelkesek)!
5. A vegyes forgalmú és a TEMPO 30-as övezetekben a kerékpárút a mintakeresztmetszelvények szerint alkalmazandó

11. Összegzés

A diplomamunka első szakaszában a vizsgálatok kaptak helyet, nagy figyelmet fordítva a gyár fejlődéstörténetére, mivel egykori működésének megértése fontos a terv kialakulásának szempontjából. Ezt követték a településszerkezeti vizsgálatok, jelenlegi állapot vizsgálata, a hiányosságok és problémák felderítése, és a megőrzendő értékek keresése. A koncepció kialakításakor több utat végig járva és sokat rajzolva jutottam el az általam vélt megfelelő megoldáshoz.

A terv fő célja a gyár területének revitalizációja, összekapcsolása a kerület életébe és a zárvány szerepének levetkőzése. Cél a jelenleg kihasználatlan barnamezős terület méltó hasznosítása, a terület alközponti szerepének betöltése a kerület életében, a megfelelő kapcsolatok kialakításával. . Az új városrész gyalogos és kerékpáros barát módon valósulna meg, kialakítva a hiányzó kapcsolatokat észak-dél és kelet-nyugat irányban is.

A tervnek emellett fontos eleme a Ráckevei (Soroksári)-Duna-part mentén található nagyarányú zöldterületek megőrzése és fejlesztése, sportolási és rekreációs funkcióinak bővítése. A terv eredménye egy élő, funkciódús, terület, kihasználva és előnyben részesítve a terület és környezetének adottságait és figyelembe véve a terület környezetében élők igényeit.

A tervezett lakóépületek aktívföldszinti funkciókkal ellátottak, emellett a területen helyet kapott még egy általános iskola és óvoda is, piac, kulturális és közösségi központ, rendezvénycsarnok, művésztelep és uszoda is. A tervezett új zöldfelületek bekapcsolják a városrészt a kerületi zöldinfrastruktúra-hálózatba és újabb rekreációs tereket nyújtanak nem csak a becsült lakosság, hanem a kerület lakosságának számára is.

A terv eredménye egy kompakt, vegyes funkciókkal állított, funkciódús központi maggal rendelkező terület, mely a funkciók mellett egyszerre nyújt lakóhelyet, munkahelyet és rekreációs lehetőségeket is.

Irodalomjegyzék

Nyomtatott Irodalom

- Varga Violetta: Százéves a csepeli papíripar, gyártörténet képekben, 2023, Dunapack Kft.
- Szőke András, Mares Valéria: 75 éves a Csepeli Papírgyár, 1998, Dunapack Rt. Csomagolópapírgyára

Internetes irodalom

- FRSZ - A Fővárosi Rendezési Szabályzat Konceptiója
https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/FRSZ/FRSZ%20hatályos%202021.04.03%20-IV_kotet_FRSZ.pdf
- TSZT - Budapest Főváros Településszerkezeti Terve – 3. Alátámasztó munkarész
https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT/TSZT%20hatályos%202021.04.03.%20-//II_kotet_Alatamaszto/II_kotet_Alatamaszto_munkaresz.pdf
- ITS - Csepel Integrált Településfejlesztési Stratégia (2021-2027)
https://dokumentumtar.csepel.hu/letoltes.php?d_id=25067
- TFK – Csepel a lehetőségek szigete, Településfejlesztési Konceptió
https://dokumentumtar.csepel.hu/letoltes.php?d_id=25068
- A csepeli Daru-domb közterületi fejlesztései
<https://www.budapestdialog.hu/dialogs/a-csepeli-daru-domb-kozteruleti-fejlesztesei>
- Kolonics György Vízisport Központ weboldala
<https://kolonicsvizelep.hu>
- Érték nyilvántartás, Budapest XXI. kerület Csepel kerületi, fővárosi és országos szinten védett értékei
https://dokumentumtar.csepel.hu/letoltes.php?d_id=26718

Ábrajegyzék

1. ÁBRA A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	6
2. ÁBRA A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE BUDAPESTEN ÉS A XXI. KERÜLETEN BELÜL	6
3. ÁBRA A KERÜLET TERÜLETI ALAKULÁSA	7
4. ÁBRA AZ ELSŐ GYÁRÉPÜLETEK	9
5. ÁBRA A KÖZPONTI SZOCIÁLIS ÉPÜLET	10
6. ÁBRA A CELLGYÁR ROBBANTÁSA	13
7. ÁBRA TSZT - TERÜLETFELHASZNÁLÁSA	15
8. ÁBRA KIVÁGAT A TSZT GYORSFORGALMI ÉS FŐÚTHÁLÓZATI ÁBRÁJÁBÓL	15
9. ÁBRA A TSZT KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA TERVLAPJA	16
10. ÁBRA KIVÁGAT AZ FRSZ-BÓL	17
11. ÁBRA AZ FRSZ III. PÁRKÁNYMAGASSÁGI KATEGÓRIÁHOZ TARTOZÓ ELŐÍRÁSAI	18
12. ÁBRA A TFK ÉS AZ ITS CÉLRENDSZERE	18
13. ÁBRA CSOMÓPONTOK ÉS KÖZPONTOK; KERÜLETI ÉS HELYI JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK	23
14. ÁBRA A KERÜLET, VALAMINT A TERVEZÉSI TERÜLET KÖRNYEZETÉNEK FŐ ÚTHÁLÓZATA	26
15. ÁBRA A KERÜLET KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSÉNEK HÁLÓZATA	27
16. ÁBRA A GYÁR ÉSZAK-NYUGATI CSÜCSKE, A JELENLEGI ÁLLAPOT SZERINT VEGETÁCIÓ MÁR NINCS A TERÜLETEN (FORRÁS: GOOGLE SATELLITE)	29
17. ÁBRA AZ RSD MENTI ZÖLDFELÜLETEK (FORRÁS: GOOGLE SATELLITE)	29
18. ÁBRA A GYÁR DÉLI TERÜLETÉNEK ZÖLDFELÜLETEI AZ IPARVÁGÁNYOK NYOMAIVAL (FORRÁS: GOOGLE SATELLITE)	30
19. ÁBRA A GYÁR TERÜLETÉNEK FUNKCIÓ ÉS ÁLLAGVIZSGÁLATA	31
20. ÁBRA JELENLEGI ÉPÜLETMAGASSÁGOK	32
21. ÁBRA PAPIRGYÁRI ERŐMŰ ÉPÜLETEGYÜTTESE (FORRÁS: GOOGLE SATELLITE)	33
22. ÁBRA A KÖZPONTI SZOCIÁLIS ÉPÜLET	33
23. ÁBRA ÉRTÉK TÉRKÉP	34
24. ÁBRA PROBLÉMA TÉRKÉP	35
25. ÁBRA KIJELELT CÉLTERÜLETEK	38
26. ÁBRA FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	40
27. ÁBRA A KONCEPCIÓ	41
28. ÁBRA B KONVEPIVÓ VÁZLAT	42
29. ÁBRA C KONCEPCIÓ VÁZLAT	44
30. ÁBRA D KONCEPCIÓ VÁZLAT	45
31. ÁBRA A, B, C ÉS D KONCEPCIÓK BECSÜLT SŰRŰSÉGI ÉRTÉKEI	46
32. ÁBRA BONTÁSRA ÉS MEGTARTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLETEK	47
33. ÁBRA A FŐ ÚTHÁLÓZAT LEHETSÉGES NYOMVONALAI	48
34. ÁBRA KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV	51
35. ÁBRA TERVEZETT FUNKCIÓK	52
36. ÁBRA TERVEZETT ÉPÜLETMAGASSÁGOK	53

Mellékletek

1. Történeti alakulás – katonai felmérések
2. Történeti alakulás
3. Csomópontok és központok
4. A kerület, valamint a terület fő úthálózata
5. Épületek funkció- és állagvizsgálata
6. Épületmagasságok
7. Érték térkép
8. Probléma térkép
9. Céletterületek
10. Konceptió vázlat
11. Konceptió
12. A konceptió vázlat
- 13. B konceptió vázlat**
14. C konceptió vázlat
15. D konceptió vázlat
16. A, B, C és D konceptiók becsült sűrűségei
17. Bontásra és megtartásra javasolt épületek
18. Fő úthálózat lehetséges nyomvonalai
19. Közlekedési mintakeresztelvények
20. Környezetalsakítási terv
21. Tervezett funkciók
22. Épületmagasságok
23. Szabályozási konceptió
24. Övezetek előírásai
25. Tervezett övezetek adatai
26. Hatályos és módosított TSZT
27. Főtér sziluettek
28. Metszetek
29. Tömegmodell, látványterv
30. Helyszíni fotók 1

31. Helyszíni fotók 2

32. Mentális térkép és mindmap