

**ALÁÍRÓLAP**

**Budapest, XV. kerület Órjázat utca – Neptun utca – Pestújhelyi út – Adria utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez**

**SZABÁLYOZÁSI TERV  
KONCEPCIÓ**

**MEGBÍZÓ:** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.

**TERVEZŐ:** KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.  
Székhely: 1181 Budapest, Tiborc u. 6.  
Műterem: 1184 Budapest, Üllői út 374.  
Képviseli: Zajovics András ügyvezető

**VEZETŐ TERVEZŐ:** Zajovics András  
okl. építőmérnök  
okl. városi közlekedési szakmérnök  
okl. városép. –városgazd. szakmérnök  
vezető településrendező tervező  
TT1 01-4075/01, K1d-1

**IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:** Zorgelné Sin Emília  
TT2 01-4657/05

**TERVEZŐ MUNKATÁRS:** Schäffer Tamás  
településmérnök  
  
Mészáros Barbara  
építészmérnök  
  
Fejős László  
okl. építészmérnök

**KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰ:** Dobrai Béla  
okl. építőmérnök  
K1d-1  
V3a-1

**TÁJÉPÍTÉS TERVEZŐ:** Andaházy László  
K2 01-5145/01

Budapest, 2005. november

## TARTALOMJEGYZÉK

### SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

#### I. VIZSGÁLAT

- 1.0 Településrendezési vizsgálat
  - 3.1 A terület bemutatása
  - 3.2. Keretövezeti és övezeti vizsgálat
  - 3.3. Területhasználat és beépítés vizsgálat
  - 3.4. Épületek állag- és funkcióvizsgálata
- 2.0 Zöldfelületi vizsgálat
  - 4.1 Zöldfelületek értékelése
  - 4.2 Zöldfelületi ellátottság és zöldfelületi kapcsolatok értékelése
  - 4.3 Értékes növényegyed meghatározása
- 3.0. Kulturális örökségvédelem

#### II. PROGRAM

- 1.0 Településrendezés
  - 1.1 Keretövezet átsorolás
  - 1.2 A tömb beépíthetőségére javasolt előírások
    - 1.2.1 Beépítésre szánt területek
  - 1.3 Környezetalakítási javaslat
- 2.0 Közlekedési javaslat
  - 2.1 Közúti közlekedés
  - 2.2 Behajtók javasolt kialakítása
  - 2.3 Parkolók kialakítása
  - 2.4 Kerékpáros, gyalogos közlekedés
  - 2.5 Tömegközlekedés

### RAJZI MUNKARÉSZEK

- |                               |          |
|-------------------------------|----------|
| 1. Összefoglaló vizsgálat     | M=1:2000 |
| 2 Környezetalakítási javaslat | M=1:2000 |
| 3. Szabályozási terv          | M=1:2000 |

## 1.0. Településrendezési vizsgálat

### 1.1. A terület bemutatása

A tárgyi terület – amely a 82285 hrsz-ú telket foglalja magában – a XV. kerületen belül Pestújhelyen helyezkedik el, a városközponttól mintegy 5-6 km-re, az M3-as bevezető szakaszától 600 m-re. A tervezési területet – azaz a 82285 hrsz-ú telket – ÉNy-ról az Órjárat utca, ÉK-ról a Neptun utca, DK-ról a Pestújhelyi út, míg DNy-ról az Adria utca határolja. A telek területe 70540 m<sup>2</sup>, fekvése sík. A terület kerített, belső utakkal feltárt, közműekkel ellátott, beépítése pavilonos rendszerű, ligetes zöldövezeti jellegű, parkosított, részben ősfás. A parkban cca. 600 db fa és 500 fm sövény található. A telken található 34 épület közül az Észak-Pesti Kórház jelenleg két helyreállított épületet hasznosít járóbeteg szakrendelőként, illetve igazgatóságként, egyes helyiségek bérleti szerződéssel kerültek hasznosításra, a többi épület elhanyagolt, kihasználatlan. A főbejárat az Órjárat utcáról nyílik, de gazdasági bejárat van a Pestújhelyi útról is. A területet az FSZKT jelentős egészségügyi létesítmények területei (K-EÜ) célzott területfelhasználási módú területbe sorolja, míg Budapest Főváros Településszerkezeti Terve az ingatlan területfelhasználás szempontjából a központi vegyes területek közé sorolja.

A kórház környezete csendes, zöldövezet, családiházak beépítéssel, illetve ligetes társasházakkal telepítve. Levegője tiszta, ipari létesítmények nincsenek a környezetben.

A XX. század elején magánszemélyek vásárolták meg a területet. Az ingatlan 1904 és 1912 között elme kórházként (Niedermann-féle Idegszanatórium) került felhasználásra. 1912-ben az Országos Munkás Betegsegélyező és Balesetbiztosító Pénztár, majd az 1930-as évek körül az Országos Társadalombiztosítási Intézet tulajdonába került és az elmeintézetből tüdőszanatórium, illetve több száz ágyas jól felszerelt kórház lett, ahol leginkább tüdőbetegségeket, baleseti sérüléseket, „ipari baleseteket” kezeltek. A II. világháború után a szovjet hadsereg vegyes profilú katonai kórház céljára vette igénybe a területet és az ott található épületeket. Új kórházépületet, lakóházat, nővérszállót, kiszolgáló épületeket, bunkereket építettek ide, megtartva a régi épületeket is, de zárt területként kezelték a kórházat. 1991-ben a Szovjet Déli Hadsereg és a fővárosi, valamint a kerületi önkormányzat képviselői szándéknyilatkozatot írtak alá, miszerint a jól felszerelt kórházat társasági formában tovább működtetnék. A tárgyalások és a tüntetések hatására a további működtetéshez a jogot megszerezni nem sikerült, az ingatlan pedig a Magyar Állam tulajdonába került. A terület máig tartó hanyatlása ekkor kezdődött meg, annak ellenére, hogy 1992-ben az ingatlan Budapest Főváros Önkormányzatának és Budapest XV. kerület Önkormányzatának 50-50 %-os osztatlan tulajdonába került, majd 1993-1995 között két épületet alkalmassá tettek járóbeteg szakrendelő beindítására.

### 1.2. Keretövezeti és övezeti vizsgálat

A **Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)** a tervezési területet a következő keretövezetbe sorolja:

**K-EÜ** Jelentős egészségügyi létesítmények területei

Az K-EÜ célzott területfelhasználási módú terület az FSZKT 49. § 17. számú táblázatának B) pontja szerint az egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál, melyen a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek helyezhetők el.

Az övezetben megengedett általános határértékek a **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata (KVSZ)** alapján:

**K-EÜ/XV** Nagyterületű egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgáló övezet

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Telek legkisebb területe:        | KSZT alapján                       |
| Telek legnagyobb területe:       | KSZT alapján                       |
| Legnagyobb beépítés mértéke:     | 35 %                               |
| Legnagyobb szintterületi mutató: | 2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Legkisebb zöldfelület:           | 40 %                               |
| Legnagyobb építménymagasság:     | KSZT alapján                       |

### 1.3. Területhasználat és beépítés vizsgálat

A tervezési területen a földhivatali alaptérkép és a tulajdonlapok szerint öt telek található: 80818, 82284, 82285, 82286 és a 82403 hrsz-ú ingatlanok.

A tervezési területet jelentő 82285 hrsz-ú telken az Észak-Pesti Kórház járóbeteg szakrendelője és egy igazgatósági épület működik, néhány egyéb, bérleti szerződéssel hasznosításra került helyiséggel egyetemben. A telken jelenleg 34 db épület áll, ebből az említett kettő szolgál gyógyászati célt, ezeken kívül az épületek többsége elhagyott, kihasználatlan, rossz állapotú. Egy 2002. év eleji szakértői értébecslés szerint a földingatlan a rajta lévő épületekkel, építményekkel együtt 3,4 milliárd forint értéket képvisel. Található itt három bunker, egy tönkrement mozielőadásokra is alkalmas szabadtéri színpad, hat eleve lebontásra ítélt kiszolgáló épület és két tucat vegyes funkciójú, felújításra alkalmasnak minősített épület. Utóbbiak közül hét szecessziós, egy pedig bauhaus stílusban épült, melyekre az illetékes hatóság örökségvédelmi eljárást kezdeményezett a közelmúltban. A századfordulón épült szecessziós, gyógyászati célú épületek képezték a pavilon rendszerű kórház alapját. A szintén ekkor épült villaépületet később könyvtárrá alakították át. Az 1936-ban épült bauhaus stílusú épület személyzeti lakóépületnek készült, később elkülönítésként került hasznosításra. 1960-ban épült itt egy nővérszálló, majd a 60-as években sebészeti és rendelő épületek. Az 50 lakásos lakóház az 1970-es években készült el. A területen 1985-ben épült egy korszerű kialakítású, komoly gazdasági értéket képviselő kórházépület. Ezzel egy időben épült a központi kazánház és szivattyúház „üvegpavilonja”. Ezt követően készült el a konyha-étterem épülete.

Az épületek fizikai állaga, esztétikai értéke, funkcionális használhatósága nagymértékben eltér egymástól. A hat szecessziós és az egy bauhaus stílusú épület sorolható az építészettörténeti értéket képviselő épületek közé. Nemzetközi tapasztalatok alapján a 30 %-os műszaki állapotot el nem érő épületek felújítása nem gazdaságos, tehát lebontásra ítélték. Kivételt képeznek ez alól az építészettörténeti értékű, stílusú épületek. Mindezek alapján a 2002. év elején készült szakértői értébecslés megállapította, hogy a területen 4 épület képvisel funkcionális és gazdasági értéket, 11 épület főleg csak gazdasági értéket képvisel, 3 épület képvisel esztétikai és gazdasági értéket, 5 épület főleg csak esztétikai értéket képvisel, 7 épület műszaki értékű, de bontandó, 4 épület műszakilag is értéktelen és bontandó.

Az egész telek körbe van kerítve, csak az Örjárat utcai főbejáraton, illetve a Pestújhelyi úti gazdasági bejáraton keresztül közelíthető meg. Az utca díszes vaskerítés értéket a felújításkor készült csupaszbeton lábazat csökkenti.

## 1.4. Épületek állag- és funkcióvizsgálata

### ▪ 1 jelű épület:

megnevezés: *Sebészet-diagnosztika*

szintek száma: 5 (P+F+4)

beépített alapterület: 4757 m<sup>2</sup>

építés éve: 1985

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Az intézmény legnagyobb, legjobb állapotban lévő épülete, a bejáratnál lévő rámpa által jól megközelíthető kórházi szempontból. Építészeti és funkcionális kialakításában korszerű, általános állagromlása kihasználatlanságából ered. Tartószerkezeti szempontból ellenőrizni kell, nyílászáróinak üvegezése teljes cseréjére szorul, a lapostető vízszigetelését javítani kell. Az épület jelen állapotában is nagy értéket képvisel.

### ▪ 2a jelű épület:

megnevezés: *Kazánház*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 574 m<sup>2</sup>

építés éve: 1985

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják, ennek ellenére jó állapotban megmaradt, a tető héjalása, valamint az üvegezés állapota javítandó. Gépészeti átvizsgálás szükséges.

### ▪ 2b jelű épület:

megnevezés: *E.ü. gázfogadó*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 172 m<sup>2</sup>

építés éve: 1985

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják, állaga elfogadható, nyílászáróinak korszerűsítése, burkolatainak felújítása valamint gépészeti átvizsgálás szükséges.

### ▪ 2c jelű épület:

megnevezése: *Új trafóház*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 135 m<sup>2</sup>

építés éve: 1985

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Gépészeti átvizsgálás szükséges. Külső burkolata felújítandó, nyílászáróinak cseréje szükséges.

**▪ 3 jelű épület:**megnevezése: *Nővérszállás*

szintek száma: 3 (P+F+2)

beépített alapterület: 648 m<sup>2</sup>

építés éve: 1960-as évek

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Nyílászáróinak, külső és belső burkolatainak állapota teljesen leromlott, cserére szorulnak. Épületgépészeti szempontból valószínűleg teljes hálózat cseréje szükséges.

**▪ 4 jelű épület:**megnevezése: *Elkülönítő*

szintek száma: 3 (P+F+2)

beépített alapterület: 1991 m<sup>2</sup>

építés éve: 1936

jelenlegi állapot:

A bauhaus stílusban épült épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják, romlott állapota ellenére bontásra nem javasolt. Szigetelése és nyílászáróinak üvegezése cserére szorul. Külső burkolatán a kőporos vakolat helyenként nagyobb felületen levált. A pinceablakok vasrácsai erősen korrodáltak, ezek felújításai is szükségesek. Valószínűsíthető, hogy a lapostető rétegrendjének cseréje szintén kívánatos, ugyanis a feltételezhetően nem zöldtetőnek épült tetőn növények kezdtek burjánzani. Megjelenése építészetileg elfogadható, felújítása során eredeti formájára való visszaállítása javasolt.

**▪ 5 jelű épület:**megnevezése: *Garázs-műhely*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 292 m<sup>2</sup>

építés éve: 1960-as évek

jelenlegi állapot:

A ma is használt, funkciójának megfelelő, de igénytelen épület kisebb felújításra szorul. Két egymástól eltolt tömege nyaktaggal kapcsolódik. Az ajtók és ablakok, valamint a külső vakolat megújítására lenne szükség. Gépészeti szempontból átvizsgálás szükséges.

**▪ 6 jelű épület:**megnevezése: *Sebészet*

szintek száma: 3 (P+F+2)

beépített alapterület: 570 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904-1995

jelenlegi állapot:

A szecessziós épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. A XX. század elején kezdték építeni. 1994-96 között emeletráépítéssel bővítették az épületet, valamint egy csatlakozó szárnyat építettek, amely összeköti a 7 jelű épülettel. Az átépítés elhibázott döntés volt, mivel tönkretette az épület tömegének arányit és az eredeti karakterét. A külső vakolat és a nyílászárók állapota nem megfelelő, valamint a lábazat és a csatorna is teljes felújításra szorul. Az eredeti homlokzati architektúra, vakolattextúra visszaállítása és az eredetivel

megegyező megjelenésű nyílászárók beépítése szükséges. Az utólag történt emeletráépítés visszabontása javasolt.

▪ **7 jelű épület:**

megnevezés: *Sebészet*

szintek száma: 3 (P+F+2)

beépített alapterület: 686 m<sup>2</sup>

építés éve: 1960-1995

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Tömegkialakítása a 60-as évek stílusát mutató, egyszerűsége törekvő téglafalra, melyet csak a két rövidoldali bejárat, a lépcsőtérnél eltérő méretű nyílászárók törnek meg. Az épület ritmusát kétszintes homlokzati pillérek adják. A homlokzati nyílászárók cseréje és a homlokzattakolat felülvizsgálata szükséges.

▪ **8 jelű épület:**

megnevezés: *Szabadtéri színpad*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 200 m<sup>2</sup>

építés éve: 1950 körül

jelenlegi állapot:

A szabadtéri színpadot a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Homlokzata rongálódott, nézőtere és gépházépítménye teljesen tönkrement. Műszakilag nem létezőnek tekinthető, ennek megfelelően megmaradt részeinek elbontása szükséges.

▪ **9 jelű épület:**

megnevezése: *Társalgó*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 160 m<sup>2</sup>

építés éve: 1970-es évek

jelenlegi állapota:

A funkciójának megfelelő, de igénytelen épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Homlokzata erősen rongálódott, nyílászárói nem korszerűek, gépészeti vizsgálat is szükséges. Csak igénytelen, fűtetlen helyiségként elfogadható.

▪ **10 jelű épület:**

megnevezése: *Igazgatóság*

szintek száma: 3 (P+F+2)

beépített alapterület: 380 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904 (1994)

jelenlegi állapota:

A szecessziós épület, melynek földszintjén jelenleg a kórház igazgatósága működik megtartandó. Az épület I. és II. emelete kihasználatlan. Homlokzatát és földszintjét felújították. A pince szigetelése, az emeleti rész felújítása, belső burkolat cseréje, valamint a homlokzati díszítmények visszaépítése még hiányzik. Épületgépészeti szempontból felújításra szorul.

▪ **11 jelű épület:**

megnevezése: *Járóbeteg szakrendelő*

szintek száma: 2 (P+F+1)

beépített alapterület: 410 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904 (1994)

jelenlegi állapot:

A néhány éve teljesen felújított szecessziós épület homlokzatainak és nyílászáróinak állapota jó. Jelenleg az Észak-Pesti Kórház járóbeteg szakrendelője működik itt. Mai formája, funkciója és használhatósága megfelel a követelményeknek. Néhány apróbb javítást igényel csupán.

▪ **12 jelű épület:**

megnevezése: *Porta, rendészet*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 80 m<sup>2</sup>

építés éve: 1970 körül

jelenlegi állapot:

Szerkezetileg jó, mindössze nyílászárói szorulnak felújításra. A 11 jelű épülettől való leválasztása külön épületté talán jó megoldás lehetne.

▪ **13 jelű épület:**

megnevezése: *Régi rendelő*

szintek száma: 2 (P+F+1)

beépített alapterület: 628 m<sup>2</sup>

építés éve: 1960-as évek

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Az épület homlokzati kialakítása a 7 jelű épülethez hasonló, melynek ritmusát itt is a kétszintes homlokzati pillérek adják. Nyílászárói tönkrementek, homlokzatai felújítandók. Gépészti vizsgálat szükséges. Külső és belső vakolatainak nagy méretű leválások tapasztalhatók, az erkélykorlátok vasszerkezetei felújításra szorulnak, nyílászáróinak egy része cserére szorul.

▪ **14 jelű épület:**

megnevezése: *Elfekvő + kápolna*

szintek száma: 3 (P+F+2)

beépített alapterület: 536 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904

jelenlegi állapota:

Az alacsonyabb földszintes épületszárny kápolnaként, míg a magasabb pince + fsz. + 2 emeletes szárny gyógyászati egységként került kialakításra. Az épületen, melyet a szovjet kórház kiköltözése óta csak részben használnak óriási állagromlás tapasztalható, de szecessziós stílusa miatt meghagyandó. Homlokzata felújítandó, nyílászáróinak és belső burkolatainak cseréje, valamint a szigetelések pótlása szükséges. Az eredeti vakolatarchitektúra a meglévő épületminták alapján visszaállítandó, az utólagos átépítések elbontandók.



▪ **15 jelű épület:**

megnevezés: *Ápolási egység*

szintek száma: 3 (P+F+2)

beépített alapterület: 600 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják, ez óriási állagromlást eredményezett, de szecessziós stílusa miatt meghagyandó. Állapota szigetelési és belső burkolati szempontból nem megfelelő. Homlokzata felújítandó, nyílászáróinak és belső burkolatainak cseréje, valamint a szigetelések pótlása szükséges. Az eredeti vakolatarchitektúra a meglévő épületminták alapján visszaállítandó, az utólagos teraszbeépítés, II. emeleti teraszlefedés elbontandó.

▪ **16 jelű épület:**

megnevezése: *Ápolási egység*

szintek száma: 2 (P+F+1)

beépített alapterület: 600 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Az egyik legépebben megmaradt épület a kórház területén, de szecessziós stílusa miatt is meghagyandó. Nagyon szép arányú és finom harmóniájú épület, de állapota szigetelési és belső burkolati szempontból nem megfelelő. Homlokzata felújítandó, nyílászáróinak és belső burkolatainak cseréje, valamint a szigetelések pótlása szükséges. Az eredeti vakolatarchitektúra a meglévő épületminták alapján visszaállítandó, az utólagos átépítések elbontandók.

▪ **17 jelű épület:**

megnevezés: *Kiszolgáló épület*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 508 m<sup>2</sup>

építés éve: 1950 körül

jelenlegi állapot:

Az egyszintes épület, melyet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használnak szerkezeti szempontból korszerűtlen. A lábazat és a külső vakolat elvizesedett, a hullámpala tető teljes cseréjére szorulna. Néhány nyílászáró üvegezése hiányzik, néhányat megrongáltak. Az épület felújításra nem javasolt.

▪ **18 jelű épület:**

megnevezés: *Saját vízmű*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 90 m<sup>2</sup>

építés éve: 1985

jelenlegi állapot:

A föld alatti tárolómedence állapot megfelelő, gépészeti vizsgálat után esetleges felújítások végrehajtása javasolt.

▪ **19 jelű épület:**

megnevezés: *Könyvtár*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 120 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904

jelenlegi állapot:

Szecessziós stílusban épült épülete a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják, ennek ellenére meghagyandó. A tető, a külső vakolat, a lábazat valamint a nyílászárók felújításra szorulnak. Gépészeti vizsgálat szükséges.

▪ **20 jelű épület:**

megnevezés: *Konyha-étterem*

szintek száma: 1

beépített alapterület 857 m<sup>2</sup>

építés éve: 1988 körül

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. A jelenlegi funkció megtartása esetén az épület belső átalakítása szükséges. A külső vakolat, tető kisebb javításra szorul. Gépészeti szempontból felülvizsgálandó.

▪ **21 jelű épület:**

megnevezés: *Raktár*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 395 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904

jelenlegi állapot:

Az épületet a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják, egy része téglaburkolatú, a burkolat állapota nem kielégítő, ezért felújításra szorulna. A nyílászáróinak állapota sem megfelelő. Az épület bontásra javasolt.

▪ **22 jelű épület:**

megnevezés: *Bunker*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 26 m<sup>2</sup>

építés éve: 1950 körül

jelenlegi állapot:

A bunkert a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Az épület teljesen elhasználódott, állapota leromlott, csak elbontásra javasolható.

▪ **23 jelű épület:**

megnevezése: *Raktár-műhely*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 227 m<sup>2</sup>

építés éve: 1950 körül

jelenlegi állapot:

A tető, a homlokzatok, a nyílászárók valamint a csatorna rossz állapota miatt az épület bontásra javasolt. Felújítására fordítandó idő, munka és pénz felesleges.

▪ **24 jelű épület:**

megnevezés: *Fészer*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 80 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904

jelenlegi állapot:

Az épület csak bontásra javasolható, állapota nagyon elhanyagolt. Felújítása sem anyagi, sem építészeti szempontból nem javasolt.

▪ **25 jelű épület:**

megnevezése: *Gépkocsiszín*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 309 m<sup>2</sup>

építés éve: 1960-as évek

jelenlegi állapot:

Nyílászárói megfelelőek, vakolatai felújításra szorulnak. Tartószerkezeti szempontból elfogadható állapotban van.

▪ **26 jelű épület:**

megnevezése: *Bunker*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 200 m<sup>2</sup>

építés éve: 1950 körüli

jelenlegi állapot:

A bunkert a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. Földdel borított, melyre funkciója és tömege miatt ma már nincs szükség, így elbontásra javasolt.

▪ **27 jelű épület:**

megnevezés: *Bunker-bejárat*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 45 m<sup>2</sup>

építés éve: 1950 körül

jelenlegi állapot:

A bunkert a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják, melynek épületszerkezetei teljesen rossz állapotban vannak. A burkolatok, nyílászárók, tetőszerkezet, tetőhéjalás egyaránt elhanyagolt. Funkciója, tömege és szerkezete nem hasznosítható. Az épület csak bontásra javasolható.

▪ **28 jelű épület:**

megnevezése: *Régi kazánház-mosoda*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 322 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904

jelenlegi állapot:

A ma részben használt épület szerkezeti annyira elhasználódtak, hogy nem érdemes felújítani őket. Mai, használatban lévő darabját sem kifizetődő megtartani. Az épület csak elbontásra javasolható.

▪ **29 jelű épület:**

megnevezése: *Garázs*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 400 m<sup>2</sup>

építés éve: 1970-es évek

jelenlegi állapot:

A vasbeton vázas épület viszonylag jó állapotban maradt meg, szerkezetileg megfelelő. Külső megjelenése nem nyújt szép látványt, de funkcióját megtartva, tartószerkezeteit felületkezelve, nyílászáróit és tetőszerkezetét felújítva használható.

▪ **30 jelű épület:**

megnevezése: *Gázfogadó*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 25 m<sup>2</sup>

építés éve: 1950 körül

jelenlegi állapot:

Műszaki és funkcionális szempontból megfelelő épület, karbantartása megtörtént, állaga megfelelő.

▪ **31 jelű épület:**

megnevezése: *Transzformátor*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 32 m<sup>2</sup>

építés éve: 1950 körül

jelenlegi állapot:

Az épület állaga megfelelő. Megtarthatósága a kiszolgált telep követelményeitől függ.

▪ **32 jelű épület:**

megnevezése: *Prosectura*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 781 m<sup>2</sup>

építés éve: 1904

jelenlegi állapot:

Az épület elavult. Szerkezeti megfelelőek ugyan, de építészetileg és burkolatát tekintve nem felel meg a mai kornak.

▪ **33 jelű épület:**

megnevezése: *Szolgálati lakások*

szintek száma: 6 (P+F+5)

beépített alapterület: 780 m<sup>2</sup>

építés éve: 1975 körül

jelenlegi állapot:

A lakásokat a szovjet kórház kiköltözése óta nem használják. A mindössze 30 éves, paneles rendszerű épület, két tömbből áll, melyeket egy központi lépcsőház köt össze. A lakások a függőfolyosóról nyílnak. A ház, fiatal kora ellenére igen rossz állapotban van. Ennek oka a használat hiányában, valamint az illetéktelen behatolóknak, esetleges rongálókban keresendő. Külső megjelenését tekintve elfogadható. Elektromos vezetékei cserére szorulnak csakúgy, mint homlokzatai, nyílászárói, szigetelése. A függőfolyosók és az erkélyek korlátjainak fémszerkezete korrodált. A szerkezetileg jó épület felújítása nagy anyagi ráfordítást és tervezési feladatokat igényel.

▪ **34 jelű épület:**

megnevezése: *Műhely*

szintek száma: 1

beépített alapterület: 215 m<sup>2</sup>

építés éve: 1960-as évek

jelenlegi állapot:

Fémvázás épület szerkezetei nagyon rossz állapotban vannak. Külső és belső burkolatai, nyílászárói, tetőszerkezete egyaránt rossz állapotban vannak, felújítása nem lenne kifizetődő, csak elbontásra javasolható.

## 2.0. Zöldfelületi vizsgálat

### 2.1. Zöldfelületek értékelése

A területen lévő zöldfelületek minősége közepesnek mondható.

A rendszeres kaszálás mellett az öntözés hiánya meglátszik a vadgesztenyefák (*Aesculus hippocastanum*) leromlott egészségi állapotán is. Az Őrjárat utcai oldal zöldfelületei ápoltabbak, gondozottabbak, mint a Pestújhelyi út felőli kertrészletek. Az Őrjárat utcai oldalon néhány idősebb fa kiszáradt, melyek balesetvédelmi szempontból történő kivágása azonnali beavatkozást igényel. A kiritkult, felgazosodott gyepfelület szintén az öntözés hiányosságára utal. A cserjefelület sok helyen hiányzik. A Pestújhelyi út felőli oldalon sok gyomfa található, melyek kisebb-nagyobb sarjtelepeket és facsoportokat alkotnak.

A régi kórházkert struktúrája még látszik, de a parkberendezési tárgyak hiányoznak vagy használhatatlan állapotban vannak. Bizonyos kertrészleteket – főleg az adott értékes növényállomány miatt – érdemes lenne felújítani. Ilyen kertrészlet:

- az Őrjárat utcai főbejárat előtti kert,
- a szabadtéri mozi körüli kert,
- az orvosi rendelő mögötti kert,
- a nővérszálló és könyvtár közötti kert.

Ezeknek a területrészeknek az átformálása, és meglévő adottságaik megfelelő kihasználása egy kórház rekonstrukció kapcsán előnyös lehet.

### 2.2. Zöldfelületi ellátottság és zöldfelületi kapcsolatok értékelése

A teljes telekterület 70.540 m<sup>2</sup>. A geodéziai felmérés alapján a telken belüli zöldfelület 30.122 m<sup>2</sup>, azaz 42,70 %. Ez a zöldfelület nagyság elfogadható mértékű, azonban a területen jelenleg

a felszíni parkolás nem megoldott. Ez a későbbi fejlesztések kapcsán a zöldfelület biztosításával ellentétes problémákat fog felvetni.

A meglévő zöldfelületi egységek kisebb, nagyobb egységekre tagoltak, igen szabdaltak.

A kórház zöldfelülete fizikailag ugyan nem, de rendszerében kapcsolódik a szomszédos lakótelep zöldfelületi rendszeréhez. Tulajdonképpen a Rákos út – Wesselényi u. – Örjárat u. – Széchenyi u. által közrefogott terület nyúlványaként fogható fel. Ezek a jelentős, egybefüggő zöldfelülettel bíró lakótelepi területek a családi házak tagolt kertjeinek rendszerébe ágyazódnak be. Tulajdonképpen a kórház zöldfelületének ilyen irányú jelentősége abban rejlik, hogy a nagyobb, egybefüggő zöldfelületi egységekkel együttesen alkot biológiailag aktív felületet. Így a mikrokörnyezet élettani hatásaira nagyobb jelentőséggel bír, mint egy szétaprózott felület. Ezért mindenirányú fejlesztésnél törekedni kell a zöldfelület minél nagyobb egységeinek kialakítására.

### **2.3. Értékes növényegyed meghatározása**

A területen található fák a korukat tekintve jelentős értéket képviselnek.

A fásszárú növényállomány fajösszetétele nagy változatosságot nem mutat. A gyorsan növekvő pionír nyárfa fajok (*Populus* sp.) mellett értékesebb fajok vadgesztenye, hársfélék (*Aesculus hippocastanum*, *Tilia* sp.) is telepítésre kerültek.

A fajokon felül a fajták szinte teljesen hiányoznak a területről. Főleg lombhullató fák alkotják a csoportokat, csak néhol jelenik meg egy-két fenyőféle. A terület Pestújhelyi út felőli oldalán a gyomfák, -zöldjuhar és bálványfa (*Acer negundo*, *Ailanthus altissima*)- uralják a terepet.

A telekhatárok mellett fasorok húzódnak. Ezek közül az Adria utcai oldalon lévő fasorok mindenképpen megőrzésre javasoltak és felújításra várnak.

A fasorokat nyárfafélék alkotják, melyek mára biológiai koruk határához közelednek. A Neptun utcai oldalon az ifjításuk megkezdődött. A fasorok fokozatos lecserélése elkerülhetetlennek látszik.

### **3.0. Kulturális örökség védelem**

A tárgyi területen – a nemzeti kulturális örökség miniszterének, az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetve műemléki védettségének megszüntetéséről szóló 27/2005. (X. 7.) NKÖM rendeletének 21. §-a alapján – a kórház bejárati épülete (11. sz.), az egykori női és férfi „szociális” pavilonok (10. és 6. sz.), az egykori konyhaépület (14. sz.), az egykori női és férfi „inszociális” pavilonok (15. és 16. sz.), az egykori ravatalozó épület (19. sz.) és a személyzeti ház (4. sz.) műemléki védettséget élvez. A műemléki védettség célja a kórház szecessziós és modern stílusú épületeinek, azok harmonikus együttesének megőrzése. A 82285 hrsz-ú ingatlan fennmaradó része műemléki környezet. Az örökségvédelmi bíróság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a tervezési területen található műemlékek I. kategóriába tartoznak.

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének „*Építészeti És Természeti Örökség Védett És Védelemre Tervezett Főbb Elemei*” című tervlapja alapján, a tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely található. A településszerkezeti tervben található örökségvédelmi hatástanulmányban foglaltaknál konkrétabb hatáselemzés és a védelemmel kapcsolatos részletesebb követelmények meghatározása az FSZKT, BVKSZ az egyedi, illetve speciális értékelés és előírások pedig a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat, továbbá a Kerületi Szabályozási Terv feladata. Ennek, valamint az örökségvédelmi hatástanulmányról szóló 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek megfelelően szükséges volt egy régészeti hatástanulmány készítése a területre. Ennek alapján az építési szabályzatba és a szabályozási

terv alátámasztó munkarészeibe a régészeti örökség megfelelő védelme érdekében az alábbiakat szükséges rögzíteni:

- A szabályozási tervvel érintet terület régészeti lelőhely, ahol földmunkával járó beruházást csak megelőző régészeti feltárás után lehet végezni.
- A területet érintő bármilyen földmunkával járó engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját.

## II. PROGRAM

### 1.0. Településrendezés

#### 1.1. Keretövezet átsorolás

A tervezési területen az FSZKT módosítása válik szükségessé. Az FSZKT módosítását a kerületi önkormányzat képviselő-testületének a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) számú Főv. Kgy. rendelete és a fővárosi településrendezési eszközök összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) számú Főv. Kgy. rendelete alapján kell előkészítenie, kezdeményeznie.

Az FSZKT módosítási javaslat megnevezésű tervlap a fentiek szerinti keretövezet módosítást tartalmazza:

- **K-EÜ** jelentős egészségügyi létesítmények területei keretövezetből, **IZ** jelentős zöldfelületű intézményterületek keretövezetbe (82285 hrsz-ú telekingatlan).

#### 1.2. A tömb beépíthetőségére javasolt előírások

##### 1.2.1. Beépítésre szánt területek

Az **IZ** jelentős zöldfelületű intézményterületek keretövezet a jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló keretövezet, illetve olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas terület, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását, megőrzését, vagy biztosítását igényli.

Az **IZ** jelentős zöldfelületű intézményterületek keretövezeten belül az **IZ/XV/EÜ-1** és az **IZ/XV/EÜ-LAK** jelű építési övezetek kerültek meghatározásra:

- **IZ/XV/EÜ-1**: nagy zöldfelületű, egészségügyi-, szociális intézmények övezete,
- **IZ/XV/EÜ-LAK**: nagy zöldfelületű, lakódominanciájú egészségügyi intézmények területe

Az **IZ/XV/EÜ-1** jelű építési övezetben az alábbi szabályozási paraméterek kerültek megállapításra:

- minimális telekméret: **Kialakult**,
- maximális telekméret: -- m<sup>2</sup>,
- beépítési módja: szabadon álló,
- a maximális beépítés: 30 %,
- a maximális szintterületi mutató: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- építmény legnagyobb magassága: 15,00 m\*,
- építmény legkisebb magassága: -- m
- minimális zöldfelület: 50 %,
- a beépítés feltételének közművesítési mértéke: teljes közművesítettség.

\* Az épület megengedett legnagyobb építménymagasságának mértékétől való eltérés határával jelölt területen az épület legnagyobb építménymagassága a szabályozási tervlapon jelölt értékek szerint változik.



Az **IZ/XV/EÜ-1** jelű építési övezetben a BVKSZ vonatkozó előírásait figyelembe véve az alábbi funkciók illetve, épületek elhelyezése javasolt:

- egészségügyi, szociális, egyházi, oktatási épület,
- lakóépület,
- igazgatási épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- sportlétesítmény.

Az **IZ/XV/EÜ-1** jelű építési övezetben a BVKSZ vonatkozó előírásait figyelembe véve az alábbi épületek nem helyezhetők el:

- 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület,
- nagykereskedelmi létesítmény,
- üzemanyagtöltő állomás,
- önálló ipari létesítmény.

Az **IZ/XV/EÜ-LAK** jelű építési övezetben az alábbi szabályozási paraméterek kerültek megállapításra:

- minimális telekméret: 800 m<sup>2</sup>,
- maximális telekméret: -- m<sup>2</sup>,
- beépítési módja: szabadon álló,
- a maximális beépítés: 30 %,
- a maximális szintterületi mutató: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,
- építmény legnagyobb magassága: 7,50 m,
- építmény legkisebb magassága: -- m
- minimális zöldfelület: 50 %,
- a beépítés feltételének közművesítési mértéke: teljes közművesítettség.

Az **IZ/XV/EÜ-LAK** jelű építési övezetben a BVKSZ vonatkozó előírásait figyelembe véve az alábbi funkciók illetve, épületek elhelyezése javasolt:

- lakóépület,
- egészségügyi, szociális, egyházi, oktatási épület,
- igazgatási épület,
- egyéb közösségi, művelődési épület,
- sportlétesítmény.

Az **IZ/XV/EÜ-LAK** jelű építési övezetben a BVKSZ vonatkozó előírásait figyelembe véve az alábbi épületek nem helyezhetők el:

- 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület,
- nagykereskedelmi létesítmény,
- üzemanyagtöltő állomás,
- önálló ipari létesítmény.

### **1.3. Környezetalakítási javaslat**

A környezetalakítási javaslatunkban egy olyan területhasználatot jelenítettünk meg, amely a területen több mint száz éve jelen lévő egészségügyi hasznosítás hagyományait viszi tovább az egészségügyi, szociális szolgáltató funkcióval, valamint hozzájuk kapcsolódóan sport-, kulturális- és lakófunkcióval. Célunk az volt, hogy a több mint 7 hektáros ingatlan helyreállított, felújított formában szolgálja a lakosság érdekeit a meglévő értékes épületállománnyal, az új épületekkel, valamint a nem kevésbé értékes zöldfelülettel együtt.

A tervezési területen található 34 épület közül a 4, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 és 19 jelű épületeket, valamint az 1 jelű, nagy értéket képviselő, volt sebészeti-diagnosztikai épületet tartottuk meg. A többi 22 épület elbontását javasoltuk részben az állaguk, részben a továbbiakban nem kívánatos kialakításuk, vagy funkciójuk miatt.

Az Örjárat utca – Neptun utca – Pestújhelyi út – Adria utca által határolt tömb jelenleg egy telekből áll, melyet a tervezés során igyekeztünk egyben tartani, sem telekosztást, sem tömbfeltárást nem javasoltunk. A telek javasolt beépítése mindenben eleget tesz – az övezetátsorolás utáni – IZ, jelentős zöldfelületű intézményterületek keretövezet és az IZ/XV/EÜ-1 nagy zöldfelületű, egészségügyi-, szociális intézmények övezete, illetve az IZ/XV/EÜ-LAK nagy zöldfelületű, lakódominanciájú egészségügyi intézmények területe övezet paramétereinek, előírásainak. A javasolt épület komplexumban idősok otthonépületei és ehhez kapcsolódóan egészségügyi, kulturális, szórakoztató és sport funkciójú épületek kerültek kialakításra részben a megmaradó, részben új épületekben. Az említett elsődleges funkciókon felül a területen szükség van a kiegészítő funkciójú épületekre, étteremre, konyhára, mosodára, parkolóházra stb., valamint a személyzet számára szolgálati lakásokra, melyeket új épületekben szintén elhelyeztünk a területen. A tervezési terület legmagasabb épülete a P+F+4 emeletes 1 jelű épület, míg a legalacsonyabbak földszintesek, mint a 14 jelű kápolna, vagy a 19 jelű kulturális pavilon.

A tervezési területen a bontásoknak, a kevesebb burkolt felületnek, valamint az elbontott épületekhez képest kevesebb új épületnek köszönhetően a zöldfelületek mértéke nőtt. Ezt hivatott tovább növelni a szabad parkoló felületek kialakítása helyett a javaslatunkban szereplő parkolóház, amely koncentráltan kívánja biztosítani a funkciókhoz kötött lehetőség szerinti telken belüli parkolást.

A javasolt új beépítéseknél szem előtt tartottuk, hogy az értékes növényállományba ne, vagy csak a lehetőségekhez mérten legkisebb mértékben keljen beavatkozni. Fontos volt a laza, ligetes beépítés megtartása. A területen mindemellett további fásítást is javasoltunk.

### **2.0. Közlekedési javaslat**

A tervezési terület és térségének közlekedésfejlesztési javaslatánál figyelembe vettük a Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Tervét.

#### **2.1. Közúti közlekedés**

A tárgyi területet Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve alapján a jövőben nem érinti semmilyen jelentős úthálózat fejlesztés. A tervezési terület tágabb környezetében a Csömöri út és folytatása a Drégelyvár utca, Rákospatak utca és Késmárk utca közötti szakaszának középtávú fejlesztése, valamint a Körvasút menti körút keleti szakasz, Kerepesi út és Percel Mór utca közötti szakaszának ugyancsak középtávú fejlesztése szerepel. A tervezési terület és környezetének közúton történő megközelíthetőségéhez a jelenleg rendelkezésre álló úthálózat a XV. kerületből és a szomszédos kerületekből egyaránt jó

feltételeket biztosít és a majdani területfelhasználás sem tesz szükségessé egyéb fejlesztéseket a javasoltakon túlmenően.

## **2.2. Behajtók javasolt kialakítása**

A tervezési területen meglévő és javasolt, illetve a jövőben megvalósuló létesítmények megközelítési lehetőségeit a forgalombiztonsági követelmények figyelembevételével kell megtervezni.

## **2.3. Parkolók kialakítása**

A tervezési területen fellépő újabb – a javasolt, illetve a jövőben megvalósuló területhasználatból adódó – parkolási igényeket első sorban telken belül kell megoldani a javaslat szerint a nagy épület, Neptun utca mellett megépítendő parkolóházban, amely koncentráltan kívánja biztosítani a parkolást.

Az ingatlan hasznosítását is segítő kerület közterületeire vonatkozó a parkolási szabályokat az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg a fővárosi önkormányzat erre vonatkozó rendeletének keretei között.

## **2.4. Kerékpáros, gyalogos közlekedés**

A tervezési területen és annak közelében nem található kiépített kerékpárút, a vizsgált területhez legközelebb a Rákos-patak menti kerékpárút esik. Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Tervében – a tervezési területhez legközelebb – a Városliget, Pestújhelyen keresztül, Rákospalotával összekötő kerékpárút Városliget és Szilas patak közötti szakaszának középtávú kiépítése szerepel. Ezen kívül a tárgyi terület közelében távlati tervként szerepel a Zuglót Újpalotával összekötő útvonal Csömöri út – Nyírpalota utca – Páskomliget utca – Bánkút közötti szakaszának, a Pestújhelyet Rákosszentmihállyal összekötő útvonal Nyírpalota utca és Rákospalotai határút közötti szakaszának és a Körvasútmenti kerékpárútnak a kiépítése. A tervezett kerékpárutak kiépülésével a tárgyi terület kerékpárral való biztonságos, korszerű megközelíthetősége minden irányból biztosított lesz.

A tervezési területen a gyalogos közlekedés megoldott.

## **2.5. Tömegközlekedés**

A tervezési területre vonatkozóan Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Tervében nincsenek a tömegközlekedési hálózatot érintő fejlesztések. A vizsgált terület tágabb környezetében a Drégelyvár utat, illetve annak folytatását a Nyírpalota utat érintően a középtávú fejlesztési elképzelések között szerepel a Thököly úti villamos Baross tér – Újpalota szakaszának kiépítése, amely az említett utakon haladna, ahogyan a távlati elképzelések között szereplő 4-es metróvonal hosszabbítás III. ütemében kiépítésre kerülő Keleti pu. – Újpalota metróvonal. A tervezett tömegközlekedési hálózatfejlesztések tovább javítanák a tervezési terület és környezetének már jelenleg is jó tömegközlekedési eszközökkel való ellátottságát.

Budapest, 2005. november

Schäffer Tamás  
településmérnök

Zajovics András  
okl. építőmérnök

**KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**

Székhely: 1181 Budapest, Tiborc u. 6.; Műterem: 1184 Budapest Üllői út 374.  
Tel.: 290-9761, 290-4205; Fax.: 290-9191

---

okl. városi közlekedési szakmérnök  
okl. városép.–városgazd. Szakmérnök  
vezető településrendező tervező  
TT1 01-4075/01, K1d-1