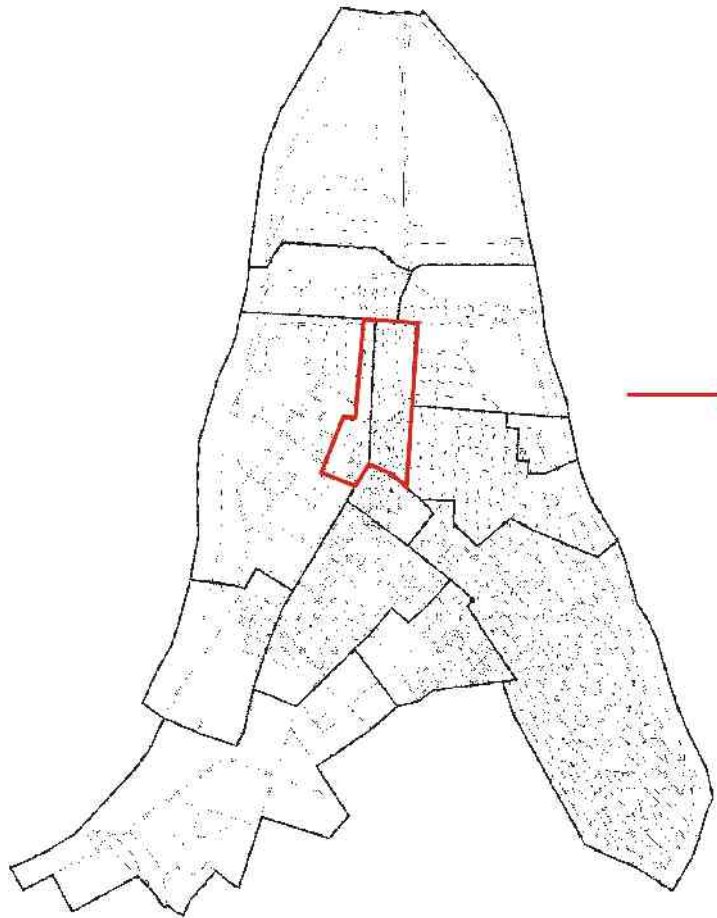


TARTALOMJEGYZÉK

1. sz. melléklet	Térkép-vázlat az akcióterület elhelyezkedéséről a településen belül	1
2. sz. melléklet	Az akcióterületre vonatkozó településszerkezeti és a szabályozási terv vonatkozó részei, előírásai	3
3. sz. melléklet	Fotók: Főtér – Belváros	7
4. sz. melléklet	Főtér és környezete BF Akcióterület jelenlegi adatai	9
5. sz. melléklet	Főtér és környezete város-ingatlanfejlesztési lehetőségei	39
6. sz. melléklet	KMOP 5.2.2B pályázati projektek - Polgármesteri Hivatal és Általános Iskola homlokzat és tető felújítása, nyílászárók cseréje, PoHi. toronyszerkezet helyreállítása (műszaki leírás) - Szent Imre tér park felújítás, kertépítészeti terv (Pagony Kft.-műszaki leírás)	72
7. sz. melléklet	Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztési a Szent Imre téren - Szent Imre tér északi határoló útszakasz alatt csapadékcsatorna vezeték építése (műszaki leírás) - Szent Imre tér körüli út- és járdafelújítás, forgalomtechnika korszerűsítés, parkolás - Szent Imre tér északi és déli oldalán közvilágítás korszerűsítése, díszvilágítás kiépítése	76
8. sz. melléklet	Szent Imre tér beépítésének alternatívái	78
9. sz. melléklet	Budapest XXI. kerület, Csepeli autóbusz pályaudvar áthelyezésének vizsgálata, tanulmányterv (Egyeztetési jegyzőkönyv 2002 október)	83
10. sz. melléklet	Budapest XXI. kerület, Csepeli autóbusz pályaudvar áthelyezésének vizsgálata (Egyeztetések jegyzőkönyvei 2008 január)	84
11. sz. melléklet	Csepel Főtér program keretében végzett igényfelmérés a lakosság körében (Nádor és Társa Bt. - HBH)	92
12. sz. melléklet	Csepel Főtér BF/III jelű célterület funkcióbővítő rehabilitációs felújítási munkáinak költségbevételei KMOP 5.2.2B pályázat projektjei - Általános Iskola/Polgármesteri Hivatal homlokzat, tető felújítása, nyílászárók cseréje, PoHi toronyszerkezet helyreállítása - Szent Imre tér zöldfelületi felújítás Közsféra tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre téren - Út-járda felújítás, parkolás korszerűsítés, forgalomtechnika, - Szent Imre tér közvilágítás korszerűsítése, díszvilágítás kiépítése - Közműhálózat korszerűsítés, bővítése	95

Térkép-vázlat az Akcióterületről (Főtér és környezete – BF akcióterület)

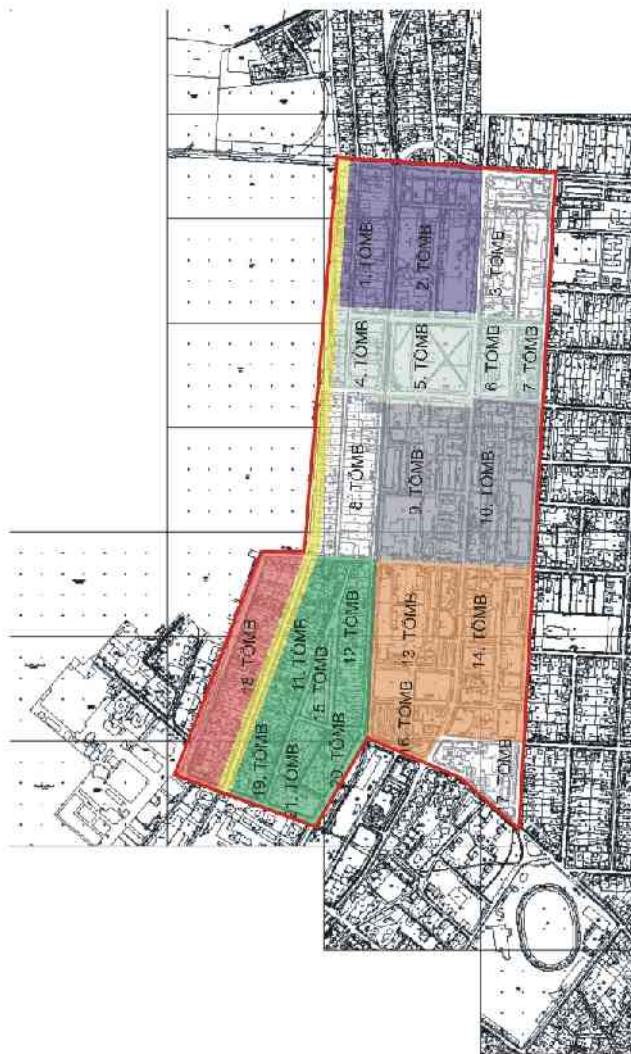
XXI. kerület Csepel áttekintő térkép



Csepel – Belváros városrész térképe

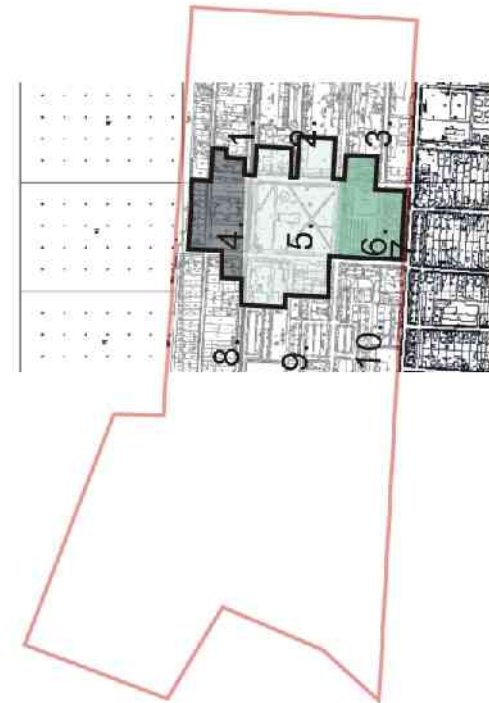


Csepel – Belváros városrész akcióterületi felosztása



- BD**
Dél Belváros
- BP**
Petőfi tér és környezete
- BÚ**
Újtelep
- BÉ**
Észak Belváros
- BK**
Középső
- BF**
Főtér és környezete
- BG**
Gerincút és környezete

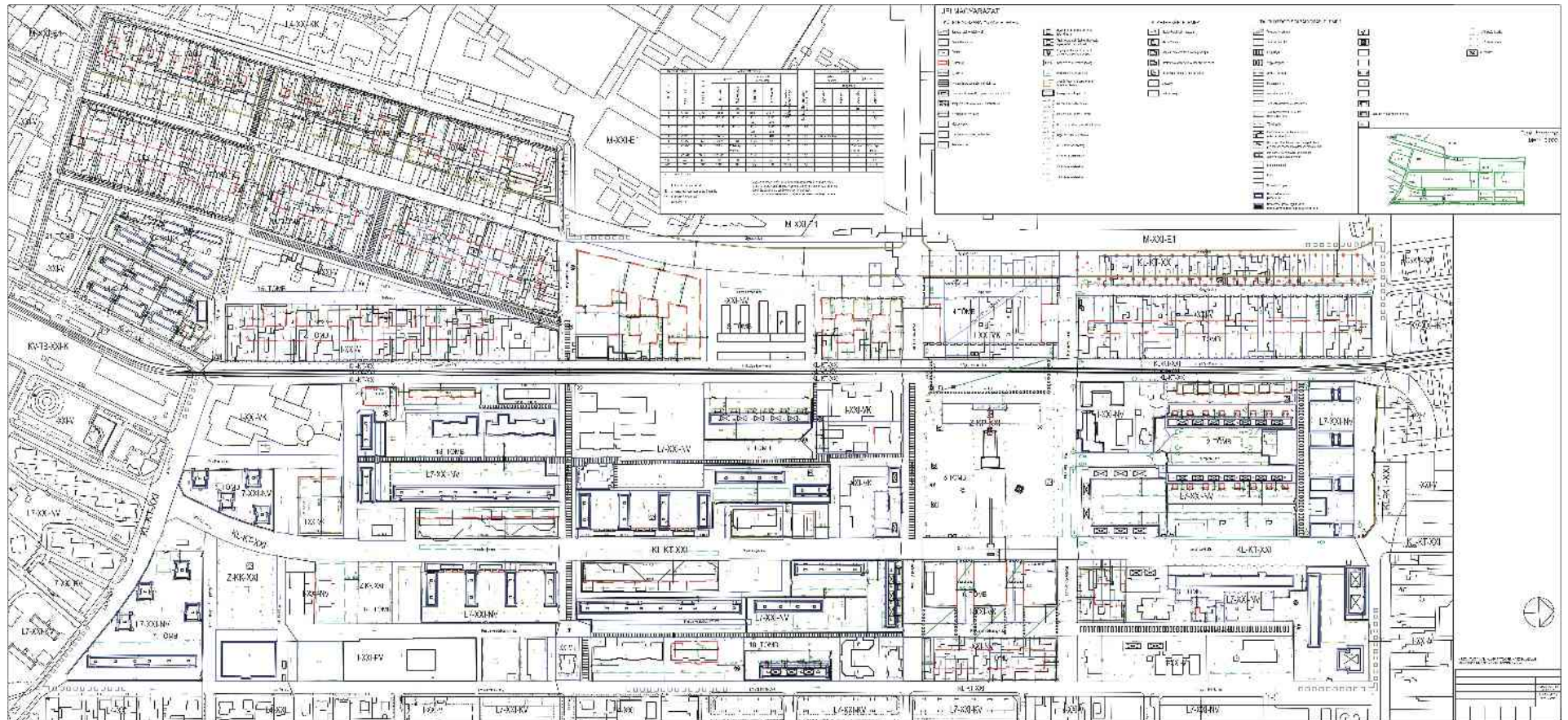
Főtér és környezete BF akcióterület



- BF/III.
- BF/II.
- BF/I.

Szabályozási terv

43/2004 (XI.16.) Budapest-Csepel Önkormányzat Kt. (CSSZT-XXI-07)



Telepszerű lakóterületek (L7-)

36.§¹⁵⁸

(1) A telepszerű lakóterület az egységes tervek alapján létesített többszintes lakótelepek, illetve többlakásos épületekkel beépített lakóparkok, valamint a lakóterület alapfokú ellátását biztosító intézmények, elhelyezésére szolgál.

(2) A lakótelepek területe az alábbi övezetekre tagozódik:

(a) **L7-NV-SZ** = Nagyvárosias – jellemzően F+5-10 szintes – telepszerű lakóterület építési övezete, magába foglalva a korábban a területén kialakított, és megszűnt L7-TL-SZ övezetet.

(b) **L7-KV-SZ** = Kertvárosias – jellemzően F+1-5 szintes – telepszerű lakóterület építési övezete, magába foglalva a korábban a területén kialakított, és megszűnt L7-TL-SZ övezetet.

(c) **L7-LP-SZ** = Lakópark építési övezete

(3) A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

(4) A lakótelepeken – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – a meglévő lakóépületek

a) magastetős átépítése csak a városképileg összefüggő épületcsoportok egyidejű áttervezésével engedélyezhető, elvi engedélyezési eljárás keretében, kivéve a kishajlásszögű, attika által takart, nem beépített tetőterület magastető létesítését,

b) magastetős átépítése esetén a tetőtér lakásbővítésként minden esetben beépíthető,

c) lakásai összevonhatók,

d) földszinti (fogadószinti) gyalogos átjárói még ideiglenesen sem építhetők be,

e) földszintjén (fogadószintjén) lévő – közös használatra szánt, ill. már egyéb célra hasznosított – helyiségek vagy a lakások használati módjának megváltoztatása abban az esetben engedélyezhető, ha

- a tervezett hasznosítás a lakóterület rendeltetészerű használatát nem zavarja, vagy korlátozza,

- a szükséges szállítási-rakodási forgalom a közúti és gyalogosforgalmat nem akadályozza,

- nem vendéglátó-létesítmény kialakítására irányul,

- a funkcióváltással érintett helyiségek(ek) homlokzata a nyílászárók kiosztását és kialakítását illetően a homlokzat egészéhez igazodik, és ezzel (beleértve a cég- és címtáblákat, reklámfelületeket) építészetiileg összehangoltan valósul meg, kivéve a hulladéktárolókat, amelyek más célra nem hasznosíthatók.

f) homlokzati változást eredményező átalakítása (erkélyek, loggiák utólagos beépítése, átépítése, hozzáépítése vagy esőtetők, árnyékolók, valamint gépészeti berendezések felszerelése, stb.) csak a 9. § (6) bek. szerint engedélyezhető,

(5) A lakótelepeken, a lakóépületekhez – tulajdonjog nélkül - üzemeltetési fenntartási és használati céllal csatolható területek (átmeneti terület) a szabályozási tervlapon jelölt határvonalán legfeljebb 1 (egy) méter magas, legalább egy oldalon élő sövényel takart kerítés létesíthető. A kerítésen csak olyan kapu létesíthető, mely a megkülönböztetett járművek áthaladását bármikor biztosítja.

Az intézményterületek (I-)
38. §

- (1) ¹⁶²Az intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:
- (a) **I-NV-SZ** = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
 - (b) **I-KV-Z** = Kialakult városias, zárt sorú vagy vegyes beépítésű telkes intézményterület építési övezete
 - (c) **I-V-.....** = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-..; I-V2-...; és I-V3-.. övezetek összevonásával.
 - (d) **I-KE-SZ** = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
 - (e) **I-A-....** = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
 - (f) **I-PV-SZ** = Piacok, vásárcsarnokok építési övezete
 - (g) **I-KK-SZ** = Intézményterületen belüli közkert építési övezete
 - (h) **I-P-SZ** = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyagtöltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.
- (2) ¹⁶³A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
7. sz. táblázat¹⁶⁴
- (3) A célzott területfelhasználású építési övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, kivéve a szolgálati lakás célú épületet.
- (4) A zárt sorú beépítési módú övezetekben az egyes telkek beépítése hézagosan zárt sorú is lehet.
- (5) A városias és a kertvárosias intézményterületek építési övezeteiben – kialakult beépítés esetén – az utcavonalon álló vagy 5 m-nél kisebb előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek földszinti padlóvonalának magassága az általános előírástól eltérően min. 1,50 m lehet.
- (6) Az övezetben bruttó 5000 m² alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a célzott terület-felhasználású építési övezetekben helyezhető el.
- (7) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

ZÖLDTERÜLETEK (Z-)
59. §

- (1) Az egyes zöldterületi keretövezetek egybefüggő területén a beépítés céljára szolgáló helyi zöldterületi övezet és a beépítés nélküli helyi zöldterületi övezet együttes alkalmazása során a teljes keretövezeti területre az általános zöldterületi helyi övezeti határértékeknek kell teljesülni.
- (2) Terepszinten fásított parkoló esetén legalább 4 parkolóhelyenként 1 szétterülő lomkoronájú fa biztosítása, fenntartása kötelező, amelyet a parkoló területén egyenletesen elosztva - a lehető legnagyobb lombkorona borítottság biztosítása érdekében - kell elhelyezni.
- (3) Az ültetett fák részére legalább 1 m³ termőtalajt tartalmazó ültető-gödör, és legalább 1 m² szilárd burkolat nélküli talajfelszín biztosítása szükséges.
- (4) A zöldterületek telepítése, fenntartása, átépítése során gondoskodni kell a faállomány megfelelő védelméről, a rongálódás, élettani legyengülés következtében elhalt egyedek cseréjéről a 16/1999. (IV. 22.) Kt. sz. rendelet figyelembevételével.
- (5) Terepszint alatti mélygarázs kialakítása esetén, amennyiben az építéssel érintett terület felszínén legalább 10% borítottsági arányt meghaladó mértékű fás növényállomány (cserje, fa) jelenléte tapasztalható, a létesítés előtt a kertészeti szakfeladattal megbízott köztisztviselő véleményét kell beszerezni. A szakvélemény a meglévő értékes állomány védelme érdekében előírhatja bányászati módszer alkalmazását és annak részletes szabályait, kevésbé értékes állomány esetén a megfelelő pótlási kötelezettséget és annak részletes szabályait.
- (6) A keretövezetben az övezet telekhatárán kerítés abban az esetben létesíthető, ha:
 - a) a telekhatár egyben építési telek határa,
 - b) funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutya-futtató),
 - c) az értékvédelem megkívánja (pl.: játszószerkezetek vandalizmus elleni éjszakai védelme).
- (7) Közhasználatú területen, a keretövezet területén belül létesített kerítés a (6) bek. b) és c) pontja alapján engedélyezhető.
- (8) Kerítés engedélyezése esetén a (6) bek. b) és c) pontjában leírt esetekben egyidejűleg gondoskodni kell a terület rendeltetésszerű használatának biztosításáról, a látogathatóság megszervezéséről.
- (9) ²⁰⁷
- (10) ²⁰⁸

Közparkok (Z-KP)
62. §

- (1) A keretövezet az alábbi helyi övezetekre tagolódik:

Z-KP-1	Általános közpark övezet
---------------	--------------------------

- (2) ²¹⁴A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.

20. táblázat ²¹⁵

²⁰⁷ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰⁸ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁰⁹ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet

²¹⁰ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹¹ beiktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²¹² módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

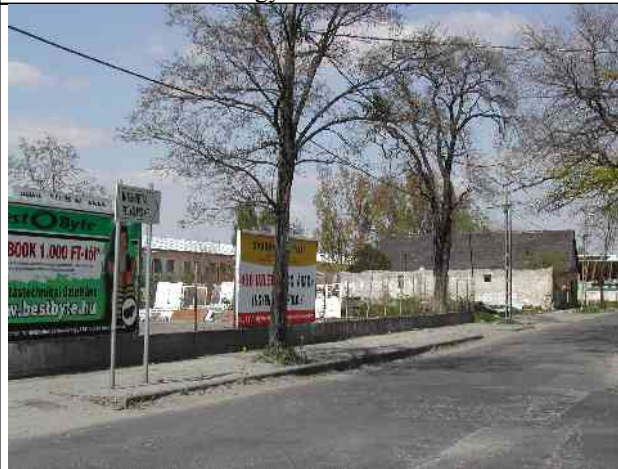
²¹³ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹⁴ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²¹⁵ hatályon kívül helyezte a17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

Fotó melléklet - Csepel Belváros

1-es tömb
Koltói Anna utca - Csőgyár utca



4-es, 5-ös tömb között
HÉV megálló – II. Rákóczi Ferenc utca



6-os tömb
Jelenlegi BKV buszpályaudvar



2-es tömb
Ady Endre úti F + 10 szintes panel épületek



3-as tömb
Kossuth Lajos utca



5-ös tömb
Szent Imre tér



5-ös tömb
HÉV megálló, Szent Imre térről fotózva



9-es tömb
Kossuth Lajos utca, F+10 szintes panel épületek



1-es tömb
Koltói Anna-, Csögyár utca sarok, lehangoló utcakép



1-es tömb
II. Rákóczi Ferenc utca, Budafoki út sarok



10-es tömb
Tanácsház utca látkép



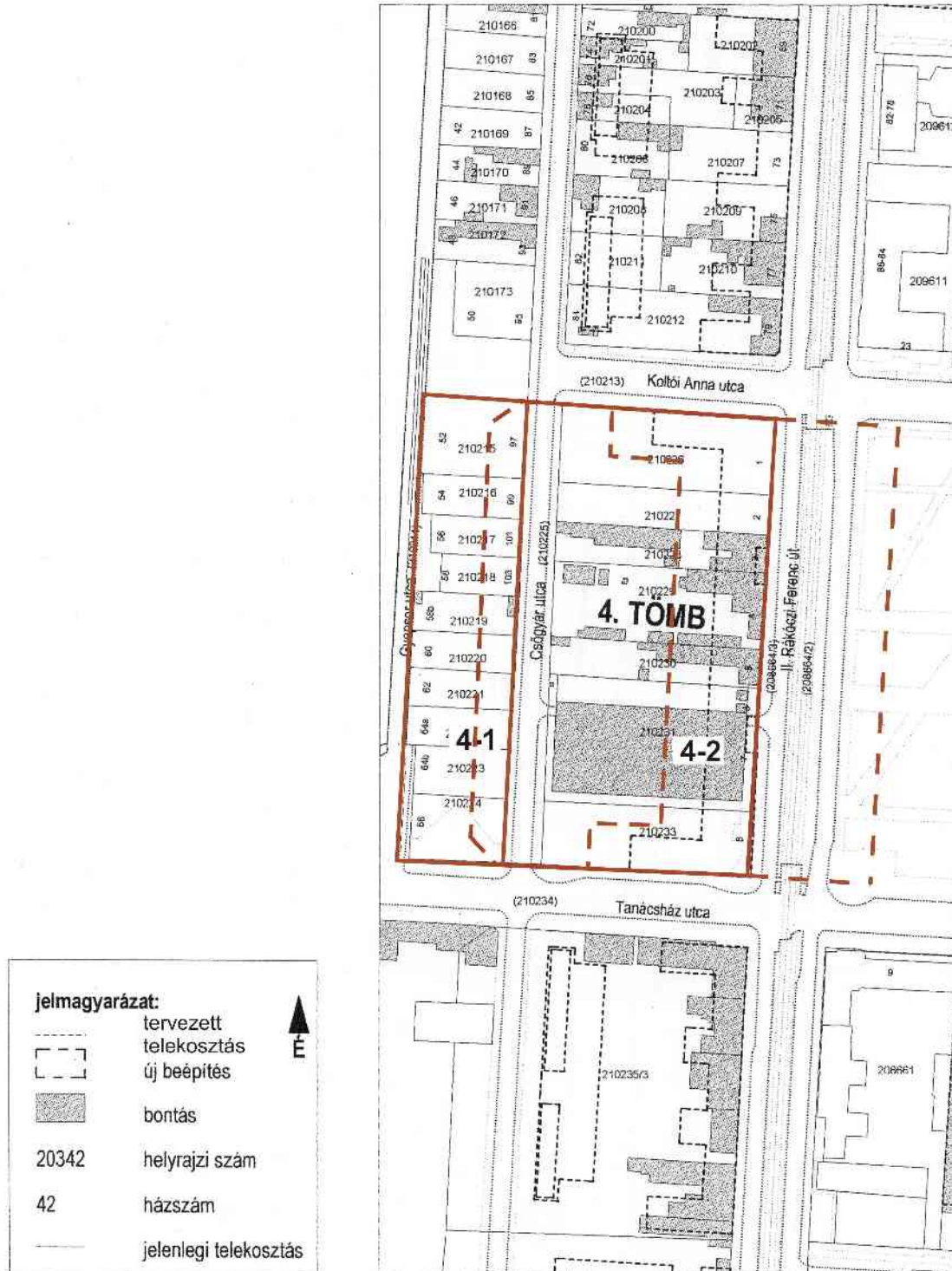
2-es tömb
II. Rákóczi Ferenc utca Bíróság, Rendőrség épülete



Belváros Főtér és környezete - BF jelű akcióterület jelenlegi adatait

4. SZ. TÖMB JELENLEGI BEÉPÍTÉS M 1:2000

- Koltői Anna utca, II. Rákóczi F. út, Tanácsház utca, Gyepsor utca -



BF/I. sz. Célterületre vonatkozó adatok
4. sz. tömb
4-1 telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 4. sz. tömb a II. Rákóczi Ferenc-, Koltói Anna-, Gyepsor-, Tanácsház utca által határolt terület, amelyből a 4-1 sz telekegyüttes, mint fejlesztési tömb került lehatárolásra.

A telekegyüttes a 4. számú fejlesztési tömb nyugatra eső felén helyezkedik el, a Csógyár utca felőli kép a kerület periferiális helyzete, valamint az elhanyagolt épületek és gondozatlan növényzet miatt lehangoló.

A környező utcák, a Csepel Művek főportájának közelsége miatt forgalmasak, állapotuk felújításra szorul, a szomszédos telkek rendezése szükséges.

A vizsgált területen beépítetlen telkek, udvarok, garázsok, valamint egy nagyobb áruháza található. Az üres telek rendezett, fákkal telepített, körbekerített vaskerítéssel ellátott. A hátsó kertek és a garázsok rendezetlen képet mutatnak.

Az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok esetében a kártalanítási és kiköltöztetési költségeket külön kell vizsgálni.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás nem megfelelő esetleges ingatlanfejlesztésekhez. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

A jelentős forgalmat lebonyolító HÉV és a Koltói Anna utcai VOLÁN távolsági busz belvárosi központi fekvése miatt elengedhetetlen a tömb és a hozzá közvetlenül kapcsolódó szomszédos tömbök forgalomtechnikai, építészeti rendezése.

A Csepel-Művek barnamezős területe miatti közelség, az amúgy is periferiális fekvése miatt szinte teljesen elvágja a kerület központjától az elmaradott városrészt.

A Csógyár utca és környezetének a városi életbe való komplex bekapcsolása integrált városrehabilitációs feladatmegoldást jelent.

A tér nyugati felére néző térfal építészeti arculatának megkomponálása közvetlenül a Szent Imre tér és környezetéhez kapcsolódva Csepel-Belváros „igazi városközpont” létrejöttének kulcsa.

4-1 telekegyüttes. Csógyár utca. Rendezetlen hatást keltő hátsó kertrészek.	4-1 telekegyüttes. Csógyár utca. Üres, rendezett telek a sarkon.
	

Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz	Cím	Ép. száma	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés	
4-1	210 215	Csőgyár u. 97.			Parkoló			A közterületből is (1. Tömbbel összekapcsolva)	
	210 216	Csőgyár u. 99.							
	210 217	Csőgyár u. 101.							
	210 218	Csőgyár u. 103.							
	210 219	Gyepsor u. 58.			Parkoló				
	210 220	Gyepsor u. 60.							
	210 221	Gyepsor u. 62.							
	210 222	Gyepsor u. 64/a.							
	210 224	Gyepsor u. 64/b.	Közterület, parkoló						
	210 223	Gyepsor u. 66.							

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Csőgyár u. 97.	210 215	Föv. Önk.	941
Csőgyár u. 99.	210 216	Föv. Önk.	479
Csőgyár u. 101.	210 217	XXI. Önk.	412
Csőgyár u. 103.	210 218	Föv. Önk.	362
Gyepsor u. 58.	210 219	Föv. Önk.	490
Gyepsor u. 60.	210 220	Magyar Állam	459
Gyepsor u. 62.	210 221	Föv. Önk.	464
Gyepsor u. 64/a.	210 222	Föv. Önk.	479
Gyepsor u. 64/b.	210 224	XXI. Önk.	976
Gyepsor u. 66.	210 223	XXI.Önk.	387

BF/I. sz Célterületre vonatkozó adatok
4. sz. tömb
4-2 telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 4-2 telekegyüttes a 4. sz. fejlesztési tömb II. Rákóczi Ferenc út-Koltói Anna utca, Csógyár utca, Tanácsház utca által határolt területe.

A környező utcák csendesek, kis forgalmúak, állapotuk felújításra szorul, a szomszédos telkek rendezése szükséges.

A Csógyár utca által két tömbre szelt terület keleti részén a tér felől a zárt sorú, hagyományos beépítés maradványai a tér felé vegyes képet és rendezettséget mutatnak.

A vizsgált területen a Tanácsház utca felé egy földszintes, lapostetős élelmiszerüzleten kívül, számos egyéb, különálló földszintes épület, Fsz+1 emeletes Csepel Galéria és Helytörténeti Gyűjteményként üzemelő épület, valamint egy kerítéssel körbevett, rendezett, beépítetlen, üres telek található. Az épületek bontása esetén a bontási költség nem jelentős. Az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok esetében a kártalanítási és kiköltöztetési költségeket nem vizsgáltuk.

A terület a 4-1 sz. telekegyüttessel kiegészítve elhelyezkedésénél fogva – kitűnő közlekedési kapcsolatok, közintézmények, városközpont elhelyezkedés, valamint a Főtér közelsége - nagyon jó adottságokkal rendelkezik az akcióterület többi részéhez képest.

A 4-es tömb ingatlanvizsgálat,- telekrendezés- és építészeti rendezése a környező tömbök északi és déli térfalaival komplex együttkezelést jelent.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás nem megfelelő az esetleges ingatlanfejlesztésekhez. Az ingatlanfejlesztés permelfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

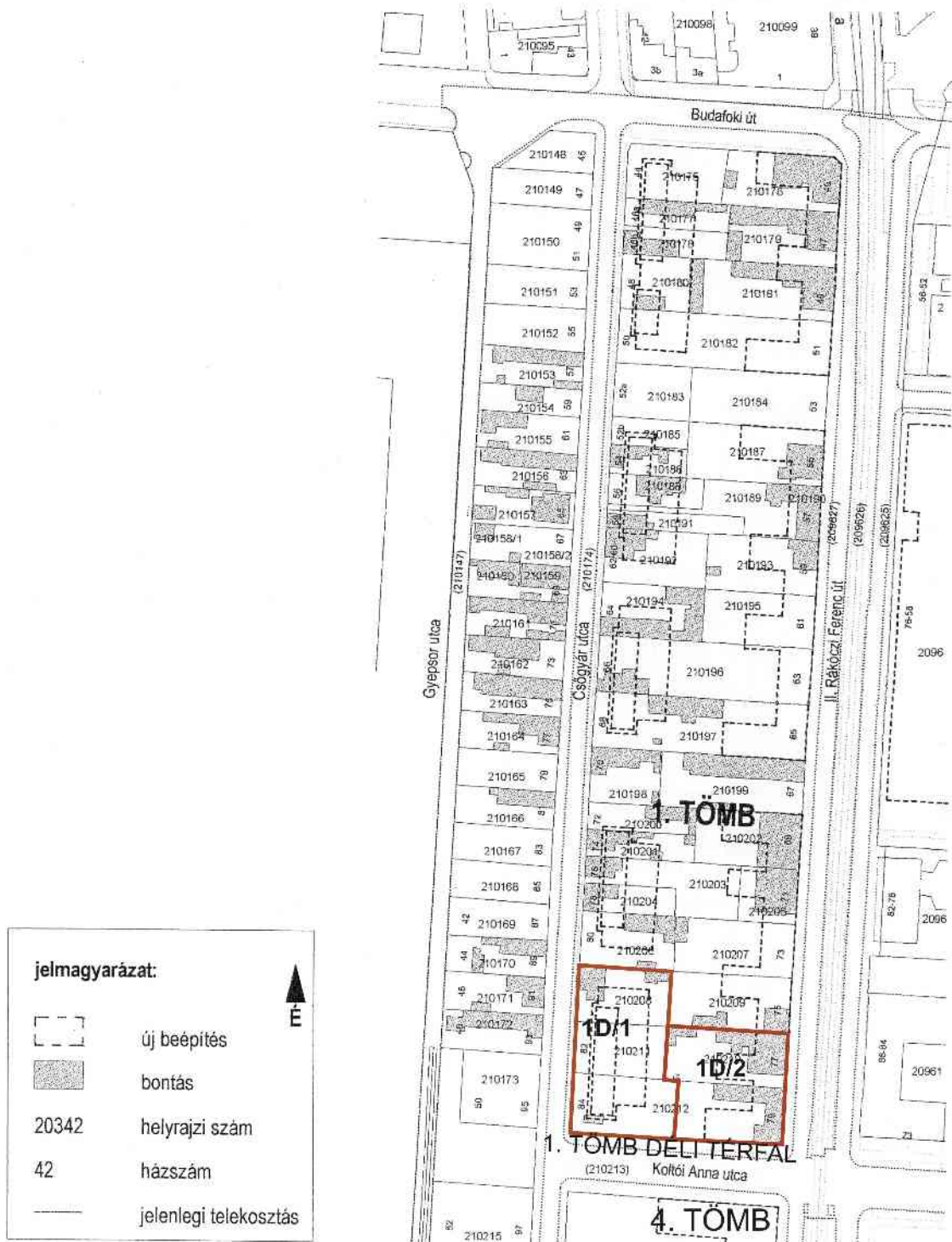
4-2 telekegyüttes II. Rákóczi Ferenc utca és Koltói Anna utca sarok. Üres beépítetlen telek.	4-2 telekegyüttes II. Rákóczi Ferenc utca. Rossz állapotban lévő épületek
	

Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömbszám	Hrsz	Cím	Ép. szám	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés	
4-2	210 226	Szent Imre tér 1.	Üres telek (beépítetlen terület)						A Szent Imre u. 2-vel egybekerítve. Tulajdoni lap szerint gyermekjátszóter
	210 227	Szent Imre tér 2.	Üres telek (beépítetlen terület)						A Szent Imre u. 1-el egybekerítve
	210 228	Szent Imre tér 3.	1+2	F+1	Galéria	átm enő	RF	Jó állapotú.	
	210 229	Szent Imre tér 4.	2+7	F, F	fagyizó, vendéglő, lakó	átm enő	TF	Hátsó oldalon műszakilag leromlott állapotú ház	
	210 230	Szent Imre tér 5.	1+5	F	hentes, lakó	átm enő	TF	Hátul lakás	
	210 231	II. Rákóczi F. u. 6.	Elbontva, a tér felőli oldalon fém bódé						
	210 232	Szent Imre tér 7.	áruház						
	210 233	Park							

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Szent Imre tér 1.	210 226	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	1971
Szent Imre tér 2.	210 227	XXI. Önk.	967
Szent Imre tér 3.	210 228	XXI. Önk.	984
Szent Imre tér 4.	210 229	Társasház	1916
Szent Imre tér 5.	210 230	Társasház	961
II. Rákóczi F. u. 6.	210 231	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	959
Szent Imre tér 7.	210232	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	1885
Szent Imre tér 8.	210233	XXI. Önk.	1913

1. SZ. TÖMB JELENLEGI BEÉPÍTÉS M :2000
 - Budafoki út, II. Rákóczi Ferenc út, Koltói Anna utca, Gyepsor utca -



BF/I. sz Célterületre vonatkozó adatok

1. sz. tömb

1D-1 telekegyüttes

Meglévő állapot:

Az 1D-1 telekegyüttes az 1. számú fejlesztési tömb déli oldalánál helyezkedik el, a Csógyár, illetve II. Rákóczi Ferenc utcára néz. A környező utcák csendesek, kis forgalmúak, állapotuk felújításra szorul, a szomszédos telkek rendezése szükséges.

A területen a BKV 2 db felépítménye (könnyen bontható bódé), autóbusz megállóhelye, parkolója van. A területen nincs szilárd burkolat. Az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok esetében a kártalanítási és kiköltöztetési költségeket külön kell vizsgálni.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

1D-1 telekegyüttes Koltói Anna utca. Buszparkolóval. A tömb dél-nyugati sarka.	1D-1 telekegyüttes Koltói Anna utca és Csógyár utca kereszteződése.
	

Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. Szám	Szintszám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
1D-1	210208	Csógyár u. 82.	1+2	MF	lakó	közbenső	RF	Karbantartott, jó
	210211	Csógyár u. 42.	Üres, közterületként használt					
	210212	Rákóczi F. u. 79.	A II. R. F. u. 79-cel eredetileg egy telek, de az épületeket leválasztották					Üres, közterületként funkcionál

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Csógyár u. 82.	210 208	magán tulajdon	607
Csógyár u. 84.	210 211	Főv. Önk.	585
Rákóczi F. u. 79.	210 212	XXI. Önk.	1483

BF/I. sz Célterületre vonatkozó adatok
1. sz. tömb
1D-2 telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 1D-2 telekegyüttes az 1. számú fejlesztési tömb dél-keleti sarkánál helyezkedik el, a Rákóczi utcára néz. A környező utcák csendesek, kis forgalmúak, állapotuk felújításra szorul, a szomszédos telkek rendezése szükséges. A telek frekventált csomópontban helyezkedik el, egyrészt a Szent Imre tér és számos közintézmény, másrészt a HÉV megállója és buszpályaudvar közelségének következtében.

A területen két földszintes, előkert nélküli, egyik saroktelken lévő, elfogadható állapotú, másik közbelső telken lévő rossz állapotban lévő épület. A saroktelki épületet jelenleg üzletnek használják. A 210212-es hrsz. telek megosztásra került, a telek Csögyár utca felőli oldalán távolsági buszpályaudvar működik.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

<p>1D-2 telekegyüttes Rákóczi utca, Koltói Anna utca kereszteződése. A tömb dél-keleti sarka.</p> 	<p>1D-2 telekegyüttes A szomszédos Szent Imre tér.</p> 
---	---

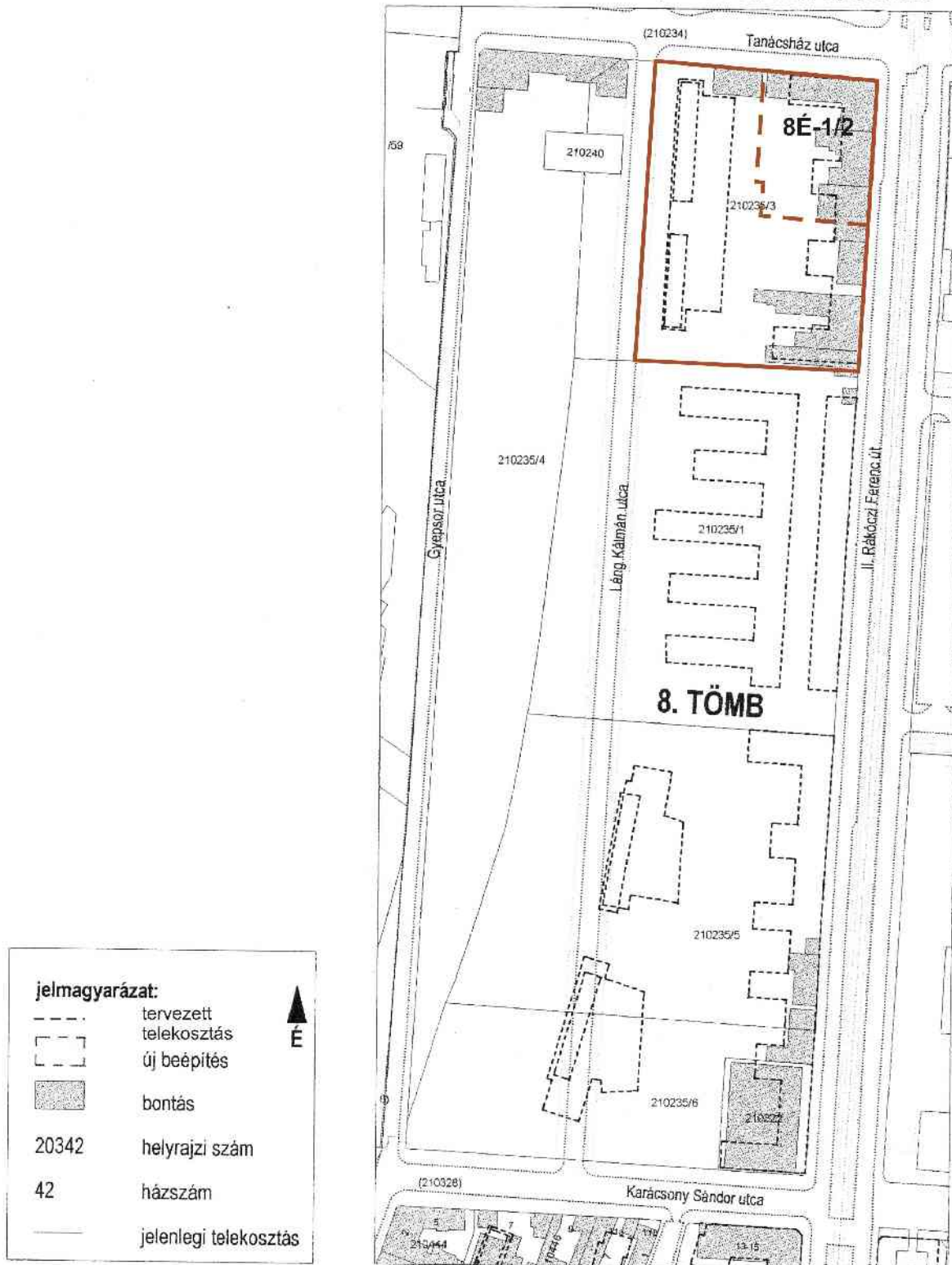
Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. Szám	Szintszám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
1D-2	210 210	Rákóczi F. u. 77.	1+2	F	lakó	közbelső	R	Jól karbantartott, szép kert
	210 212	Rákóczi F. u. 79.	A II. R. F. u. 79-cel eredetileg egy telek, de az épületeket leválasztották					

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Rákóczi F. u. 77	210 210	magán tul.	819
Rákóczi F. u. 79.	210 212	XXI. Önk.	1483

8. SZ. TÖMB JELENLEGI BEÉPÍTÉS M 1:2000

- Tanácsház u., II. Rákóczi F. út, Karácsony S. u., Gyepsor utca -



BF/I. sz Célterületre vonatkozó adatok
8. sz. tömb
8É-1/2 telekrész

Meglévő állapot:

A 8É-1/2 számú telekrész a 8. számú fejlesztési tömb észak-keleti oldalán helyezkedik el, a terület a II. Rákóczi Ferenc utcára néz. A terület a Csepeli központot jelentő Szent Imre térrel szomszédosan helyezkedik el, a környező utcák csendesek, kis forgalmúak, állapotuk felújításra szorul, a szomszédos telkek rendezése szükséges. A Csepel Csögyár főbejárata a telektől 50 méterre található, ahova a telket északról határoló Tanácsház utca vezet.

A területen számos kisebb, földszintes, előkert nélküli, rossz állapotban lévő, üzletnek használt épületek találhatók. Bontás esetén a bontási költségük nem jelentős.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

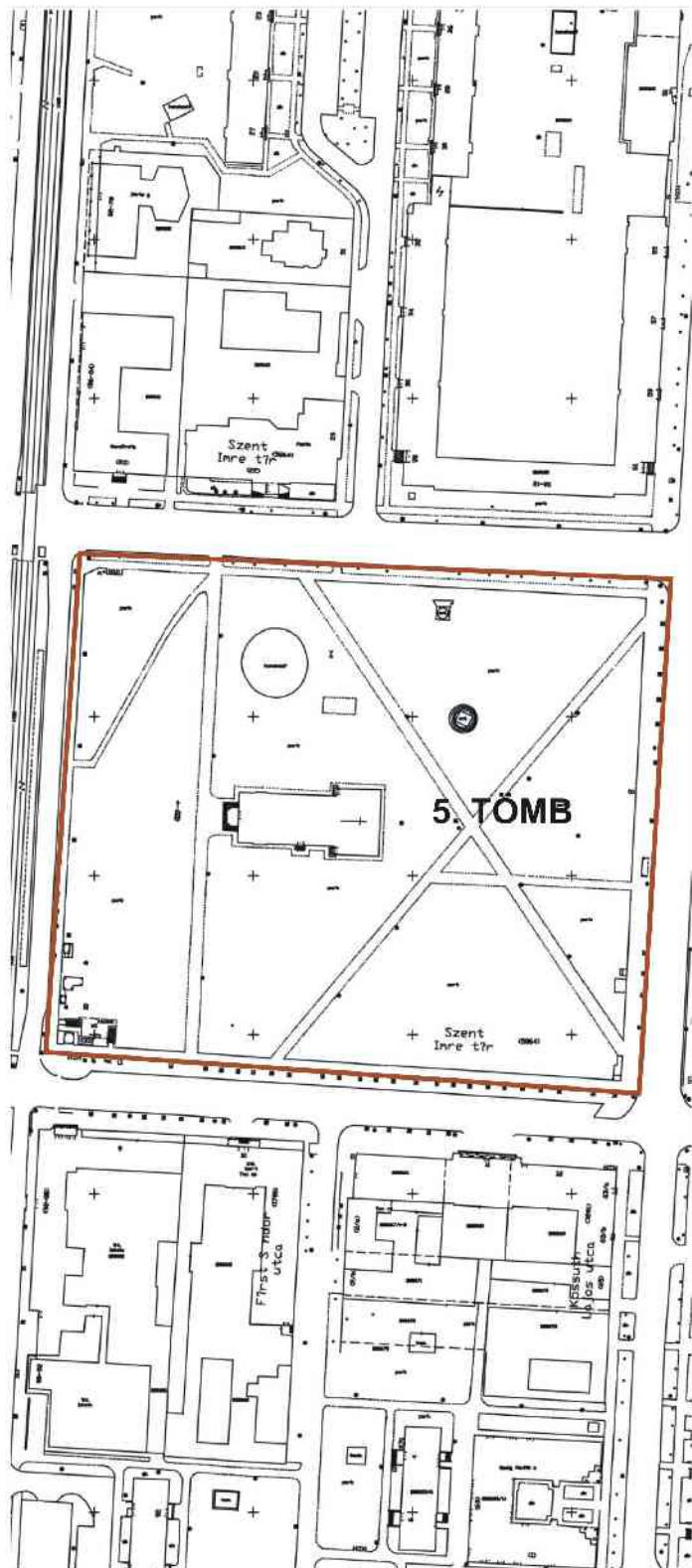


Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. száma	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
8É1/2	210 235/1	II. Rákóczi F. u.	1+1	F	üzlet	Közbenső, sarok	F	Felújításra szorul

Cím,	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
II. Rákóczi F. u.	210235/1	XXI. Önk.	N/A

5. SZ. TÖMB JELENLEGI BEÉPÍTÉS M 1:2000
II. Rákóczi Ferenc-, Koltói Anna-, Kossuth Lajos-, Tanácsház utca



BF/III. sz Célterületre vonatkozó adatok
5. sz. tömb

Meglévő állapot:

Az 5. sz. tömb a Tanácsház - Kossuth Lajos - Koltói Anna - II. Rákóczi Ferenc utca által határolt terület.



A 2,5 hektárnyi Szent Imre tér Csepel tulajdonképpeni központi tere, emblematikus városközpontja. Jelentőségét az is alátámasztja, hogy az utóbbi öt évben több terv is készült felújítására. A központi szervező funkció betöltéséhez a tér és térfalainak kapcsolatát kell kialakítani. E kapcsolat létrehozása, valamint a tér több funkcióval való megtöltése megköveteli a burkolt felületek arányának növelését.

A tér alapfunkciója – jelenleg - a városközpont fő közlekedési csomópontjai közötti gyalogos forgalom átvezetése. Ennek következtében a téren megjelenő további hasznosítások, emlékművek, játszófelületek, pihenőhelyek is csak a nagy gyalogos áramlásnak alárendelve helyezkednek el. Vélhetően a gyalogos közlekedési funkció prioritásának következménye a tér átláthatósága, a horizont vonal fölé magasodó cserjeállomány hiánya, ugyanakkor éppen ez a jelleg biztosítja a park központképző szerepét.

A Szent Imre tér felújítása 2006-ban kezdődött meg. 2006-ban 7.657 m² területet érintett a felújítás, melyhez a csepeli vállalkozók adományából megvalósított emlékmű szökőkút és az 56-os emlékmű megépítése is kapcsolódott. A tér felújított részének funkciója leginkább abban különbözik a felújítandótól, hogy az elhelyezett emlékművek miatt ott koncentrálódnak a közösségi reprezentatív ünnepségek és rendezvények, míg a felújítatlan területek inkább a szabadtéri időtöltések színterei.

Faállományának kora 40 évnél fiatalabb, a legnagyobb törzsátmérő a gyorsan növekvő nyárfafajok esetében sem haladja meg a 70 cm-t. A terület fenntartásának problémája a jelentős fásszárú gyomosodás, amely nagyszámú juharfa, nyárfa, kőrisfa magoncainak a cserjefelületekben történő megerősödéséből adódik. A másik probléma, hogy a tér növényállományában igen kevés a keményfajú, hosszú életű fa, így 10-20 éven belül szinte a teljes állományt le kell cserélni.

A felújításra váró területen található alkotások településtörténeti, identitás teremtő szempontból is jelentős értékűek.

5. sz. tömb A téren lévő kat. templom	5. sz. tömb 56-os emlékmű
	

Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. száma	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
5	208 665	Szent Imre tér	Kerületközpont, park, kat. templom				2006-ban megkezdődött a park felújítása	
	208 664/1	Szent Imre tér	Nepomuki Szent János szobor					
	208 646/1		Szent Imre tér				2006-ban megkezdődött a park felújítása, a tér műemlék	

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Szent Imre tér 208665 HRSZ	208 665	Csepel-Belvárosi Római Katolikus Egyházközösség	845
Szent Imre tér 208664/1 HRSZ	208 664/1	XXI. Csepel Önk.	4.3391
	208 646/1	XXI. Csepel Önk.	26107,61




Jelenlegi állapot területkimutatása:

Szt Imre tér	Területfelosztás	Övezeti besorolás	Övezet területe (m ²)	(m ²)	(%)
	Zöldfelület	Z-KP	26107,61	23147,19	88,65
	Szórt burkolatok			5139,5	19,68
	Szilárd burkolatok			2759,47	10,6
	Épület			201,01	0,77

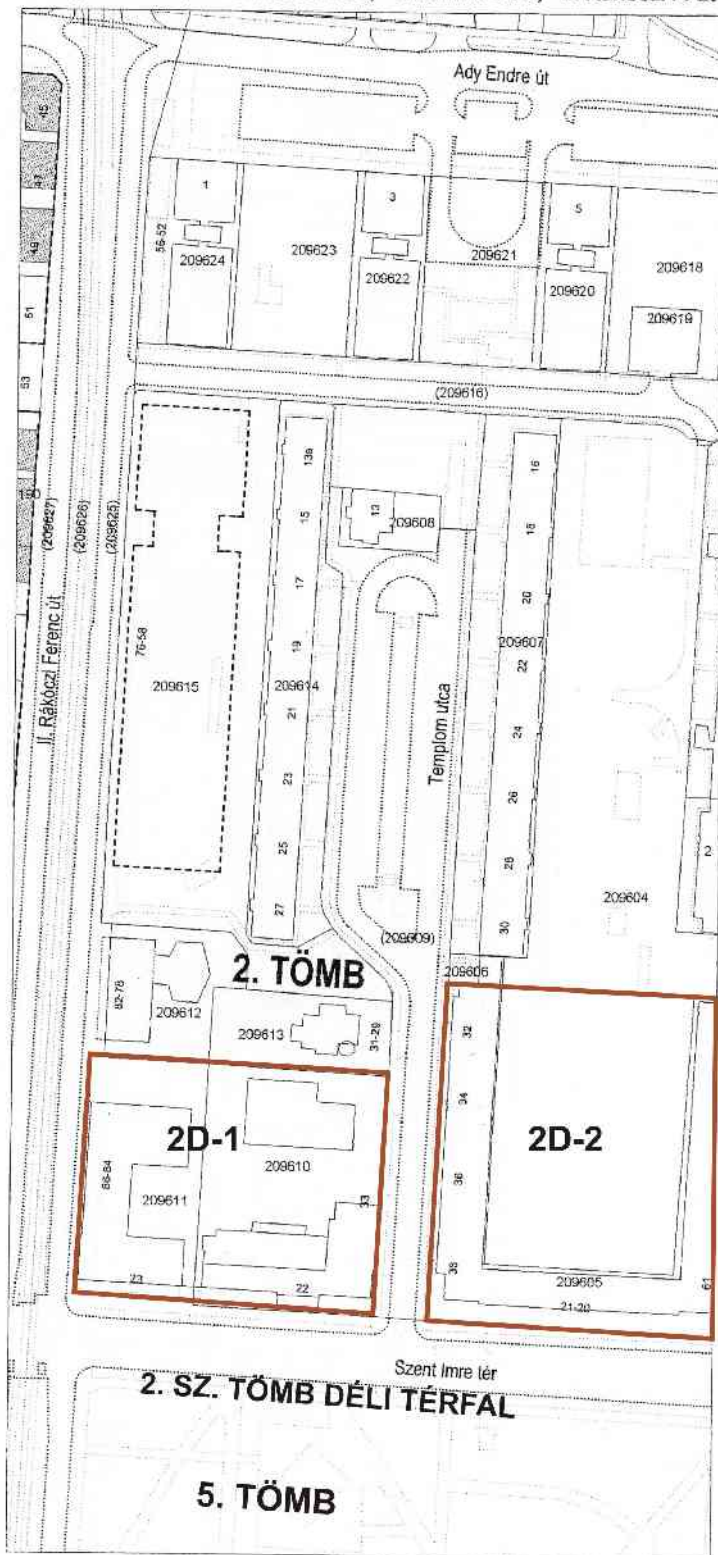
2. SZ. TÖMB JELENLEGI BEÉPÍTÉS M 1:2000

- Ady Endre út, Kossuth L. utca, Szent Imre tér, II. Rákóczi F. út -

jelmagyarázat:

	új beépítés
	bontás
20342	helyrajzi szám
42	házszám
	jelelegi telekosztás

▲
É



BF/III. sz Célterületre vonatkozó adatok
2. sz. tömb
2D-1, 2D-2 telekegyüttesek

Meglévő állapot:

A 2. sz. tömb a Kossuth Lajos - Ady Endre - II. Rákóczi Ferenc - Koltói Anna utca által határolt terület. A tömb déli térfalaként – főként intézményi funkciókkal ellátott – megjelenő építészeti értéket képviselő, beépítési mintául szolgáló követendő példát a területen kevés helyen találunk.

Ilyen a Szent Imre tér körüli néhány középület, néhány háború utáni lakóépület a Kossuth Lajos utca északi részén (2. sz., 3. sz. tömb) és a két világháború közötti néhány épület, továbbá a területen kívül található két tisztviselői lakótelep („külső” és belső” lakótelep).

Ezeknek az épületeknek a formavilágát, anyaghasználatát mintául véve (egyszerű tömegek, igényesebb részletkialakítások, téglaburkolatok, stb.) létrehozhatók lennének jó minőségű, a területhez illő, a mai igényeknek megfelelő beépítések.

A tömb északi részének keleti oldalát egy U alaprajzú, 60-as években épült, három emeletes, lapos tetős lakóépület foglalja el, belső kertje fásított.

Az épített örökség értékei a városközpontban:

Az 5. sz. tömb vonultatja fel Csepel kerületközpontjának műemlékeit, valamint a védett épületek krémjét.

A városközponti területen országos védelem alatt álló műemlék a romantikus stílusú Szent Imre római katolikus templom és a téren kőpavilonban álló Nepomuki Szent János barokk szobor (5. sz. tömb) Műemléki védelem alá került továbbá a közelmúltban a Szent Imre tér 22. és 23. sz. ingatlan(a Posta és a Rendőrség épülete, 2. sz. tömb), amelyek a következők:

- Szent Imre tér 22.sz. alatti Nyíri István által tervezett Bauhaus stílusú Posta épülete
- Szent Imre tér 23. és II. Rákóczi Ferenc utca 84-86 sz. Rendőrség épülete

A Szent Imre tér környezete műemléki környezet.

2. sz. tömb déli oldala A tér északi fala, társasház	2. sz. tömb déli oldala Rendőrség épülete
	

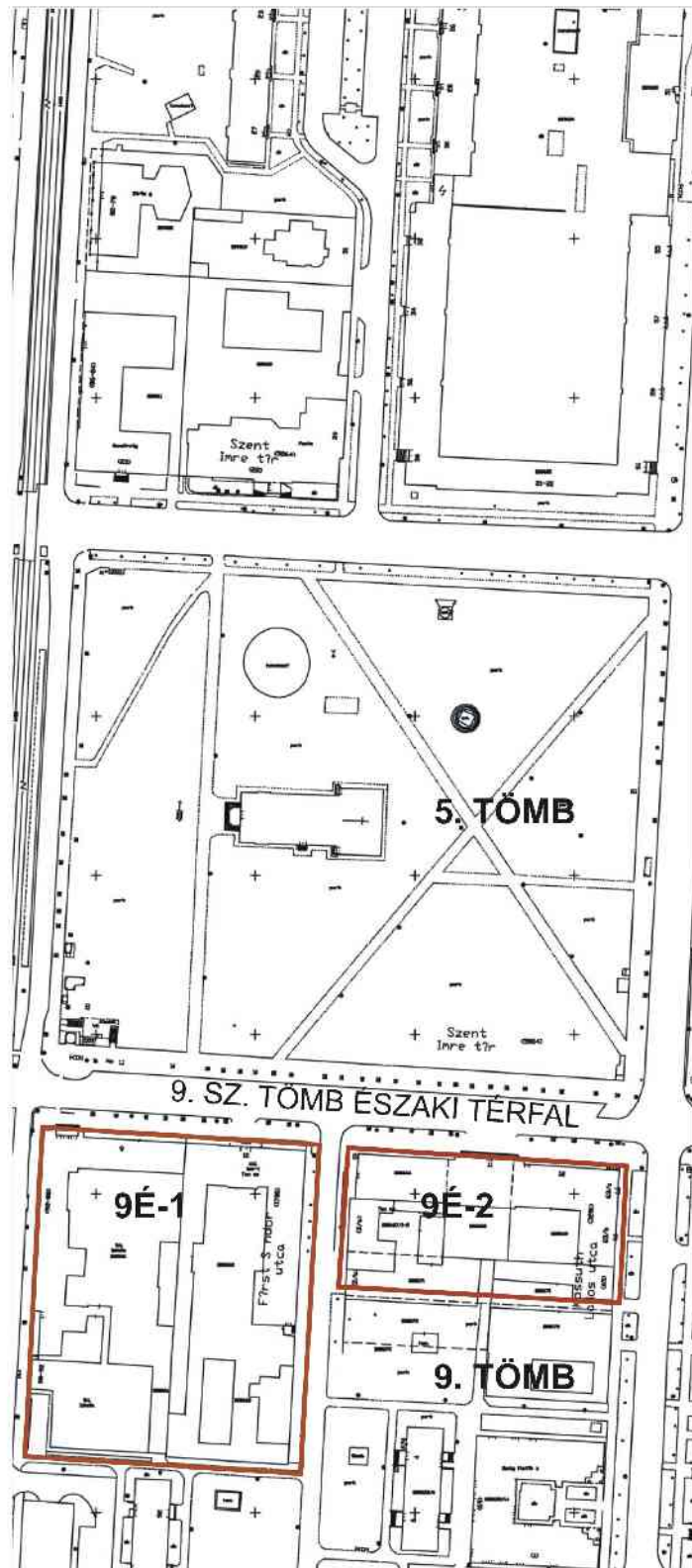
Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömbszám	Hrsz.	Cím	Ép. Szám	Szintszám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
2 D-2	208 605	Templom u 34. Templom u 36. Templom u 38. Kossuth Lajos u 55. Kossuth Lajos u 57.	1	F+3	Lakó			
		Kossuth Lajos u 59. Kossuth Lajos u 61. Templom u 32-38.						
2 D-1	208 610	Szent Imre tér 22.	1		Posta			Műemléki épület
	208 611	Szent Imre tér 23.	1	F+2	Rendőrség			Műemléki épület

Cím, tömbszám, funkció	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Templom u 34. Templom u 36. Templom u 38. Kossuth Lajos u 55. Kossuth Lajos u 57. Kossuth Lajos u 59. Kossuth Lajos u 61. Templom u 32-38.	208605	Társasház	3671
Szent Imre tér 22	208610	Magyar Posta Rt.	3481
Szent Imre tér 23	208611	Magyar Állam	2249

9. SZ. TÖMB

JELENLEGI BEÉPÍTÉS M 1:2000



BF/III. sz Célterületre vonatkozó adatok
9. sz. tömb
9É-1, 9É-2 telekegyüttesek

Meglévő állapot:

Az 9. sz. tömb a Tanácsház - Kossuth Lajos - Karácsony Sándor - II. Rákóczi Ferenc utca által határolt terület.

A tömb északi térfala intézményi funkciójú: nyugati részén a II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola és a Polgármesteri Hivatal épülete-, keleti részén pedig a volt Pártház épülete található.

9É-1 telekegyüttes: A Polgármesteri Hivatal telkének speciális adottsága, hogy mind a négy oldalról közterülettel határolt. A telken két funkció található, melyek egymástól jól szeparáltak. Az irodai és az iskolai funkció egymást nem zavarja, kerítéssel illetve épülettel el vannak egymástól választva.

Az önkormányzati telek déli oldala közterülettel határos, hiszen közvetlen kapcsolatban áll a szépen fásított, gondozott játszótérrel rendelkező parkkal, melynek hangulata és látványa kedvező.

A telek déli oldalán lévő tornateremhez közel eső területrészen 5 szintes panelos lakóépület áll, nagy parkolóval.

9É-2 telekegyüttes: A Petz Ferenc utcai oldalon zárt sorú, F+4 szintes épület felépítésével az utca keleti oldala már beépült, szélső szárnyaiban lakásokkal, középső részében a Textil- és Vendéglátóipari Szakközépiskola intézményével. Az épülethez délről új, négyemeletes, magastetős lakóépület csatlakozik, a földszinten irodai és gépkocsi tároló funkcióval.

Az 9. sz. tömb északi térfal stratégiai célja, - a Főtér közvetlen kapcsolataként – egy élő intézményi sáv létrehozása, amely a tér szerves folytatásával „élő térfalat” alakít ki.

<p>9. sz. tömb északi térfala Szakközépiskola (volt Pártház)</p>	<p>9. sz. tömb északi térfala Szakközépiskola a térről</p>
	

Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömbszám	Hrsz.	Cím	Ép. Szám	Szintszám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
9É-1	208 661	II. Rákóczi Ferenc út. 88.	2		Ált. Iskola			
					Polgármesteri Hivatal			
9É-2	208 666	Petz Ferenc út. 2.	1		Lakó			
	208 668	Szent Imre tér 11.	1		Szakközépiskola			
	208 669	Kossuth Lajos u. 63.	1		Lakó			

Cím, tömbszám, funkció	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
II. Rákóczi Ferenc út. 88.	208661	XXI. Önk.	4 643
			3901
Petz Ferenc út. 2.	208666	Társasház	304
Szent Imre tér 11.	208668	Föv. Önk.	1 122
Kossuth Lajos u. 63.	208669	Társasház	669

BF/II. sz Célterületre vonatkozó adatok
6. sz. tömb
6-1 telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 6-1 számú telekegyüttes a 6. számú fejlesztési tömb északi oldalánál helyezkedik el, (Kossuth Lajos utca, Koltói Anna utca, Kiss János altábornagy utca, Tanácsház utca által határolt terület északi 1/3 része) három irányból utcák által határolt terület. A környező utcák egyirányú és kétirányú forgalmakat bonyolítanak le, 3-4 sávosak, állapotuk elfogadható. A Koltói Anna és a Kossuth Lajos utca kereszteződésében lámpás útkereszteződés található.

A vizsgált terület egyik részén földszintes épületek, bazársor található, a másik részén autóbuszoknak kialakított szilárd burkolat nélküli parkoló van.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.



Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. száma	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
6-1	208 774/1	-	Üres, parkolónak használják			Úszó, sarok	Jól beépíthető	
	208 774/2	Szent Imre tér 19.	1	F	kereskedelmi	Úszó, sarok	TF	Pavilonsor

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
-	208774/1	Föv. Önk.	3104
Szent Imre tér 19.	208774/2	Magán tul.	824

BF/II. sz Célterületre vonatkozó adatok
6. sz. tömb
6-2 telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 6-2 számú telekegyüttes a 6. számú fejlesztési tömb középső részén helyezkedik el, a Kossuth Lajos és a Kiss János altábornagy utcára néz. (Kossuth Lajos utca, Koltói Anna utca, Kiss János altábornagy utca, Tanácsház utca által határolt terület középső 1/3 része)A környező utcák egyirányú és kétirányú forgalmakat bonyolítanak le, 3-4 sávusak, állapotuk elfogadható. A Koltói Anna és a Kossuth Lajos utca kereszteződésében lámpás útkereszteződés található.

A vizsgált terület egyik részén földszintes épületek, bazársor található, a másik részén autóbusszoknak kialakított szilárd burkolat nélküli parkoló van, valamint egy autóbussz-pályaudvar. A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

6-2 telekegyüttes Kossuth Lajos utca. A bazársor és a buszpályaudvar egy része.	6-2 telekegyüttes Kiss János altábornagy utca felőli rész. A BKV által üzemeltetett autóbussz parkoló.
	

Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. száma	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
6-2	208 762	Tanácsház u. 10.	1+2	F, F+1	közlekedési, kereskedelmi	Úszó, sarok	F	Buszvégállomás állásokkal, BKV épület és pavilonok
	208 774/2	Szent Imre tér 19.	1	F	kereskedelmi	Úszó, sarok	TF	Pavilonosor

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Tanácsház u. 10.	208762	Föv. Önk.	7631
Szent Imre tér 19.	208774/2	Magán tul.	824

BF/II. sz Célterületre vonatkozó adatok
6. sz. tömb
6-3 telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 6-3 számú fejlesztési telek a 6. számú fejlesztési tömb déli oldalánál helyezkedik el, három irányból utcák által határolt terület. (Kossuth Lajos utca, Koltói Anna utca, Kiss János altábornagy utca, Tanácsház utca által határolt terület déli 1/3 része)A környező utcák egyirányú és kétirányú forgalmakat bonyolítanak le, 3-4 sávosak, állapotuk elfogadható. A Tanácsház utca és Kossuth Lajos utca kereszteződésében lámpás útkereszteződés található.

A vizsgált területen egy autóbusz-pályaudvar található.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás nem megfelelő esetleges ingatlanfejlesztésekhez. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

6-3 telekegyüttes Kossuth Lajos utca, Tanácsház utca kereszteződése. Buszpályaudvar, mellette a parkoló.	6-3 telekegyüttes Kiss János altábornagy utca. Buszpályaudvar.
	

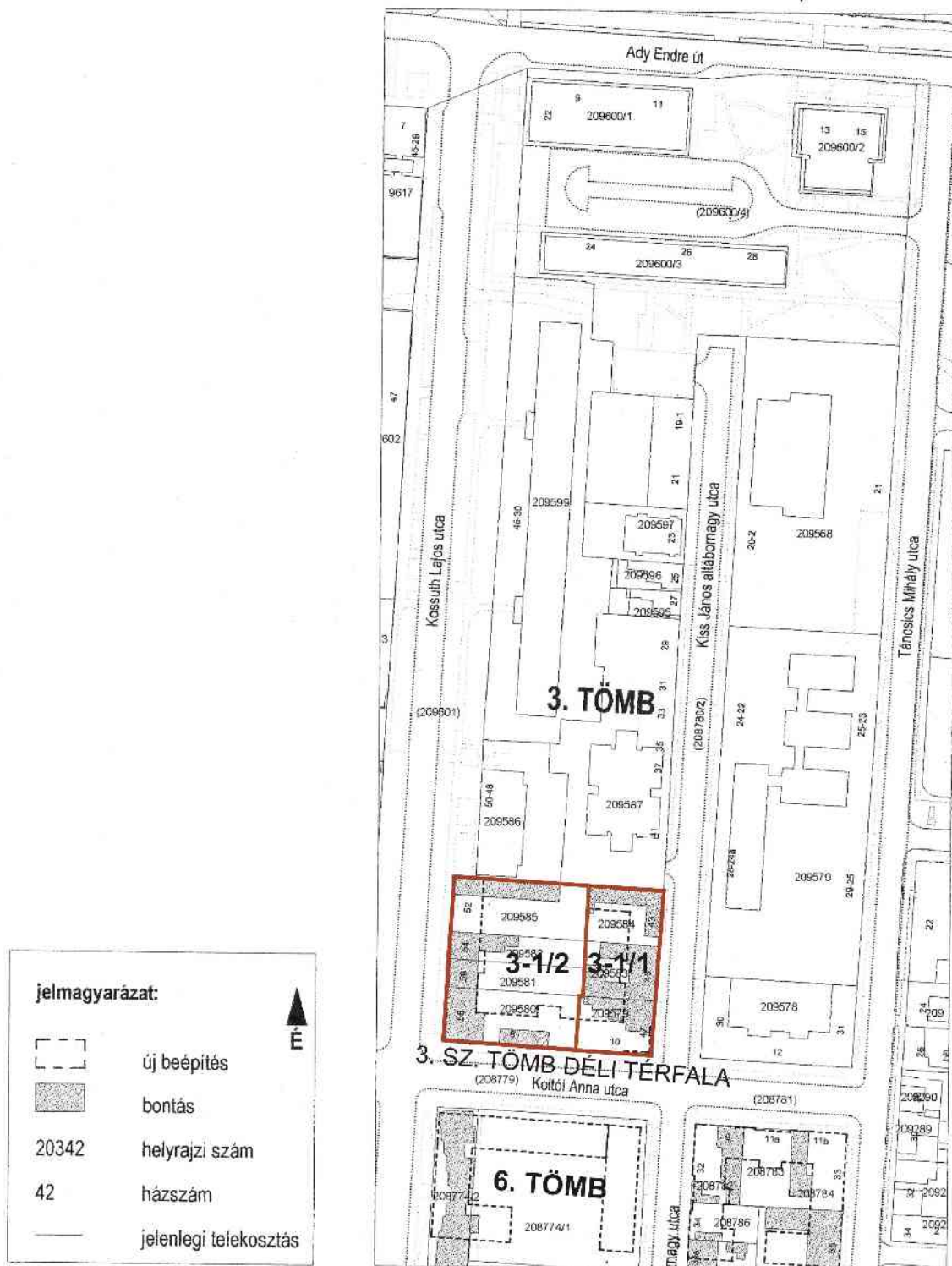
Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. száma	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
6-3	208762	Tanácsház u. 10.	1+2	F, F+1	közlekedési, kereskedelmi	Úszó, sarok	F	Buszvégállomás állásokkal, BKV épület és pavilonok

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Tanácsház u. 10.	208762	Föv. Önk.	7631

3. SZ. TÖMB JELENLEGI BEÉPÍTÉS M 1:2000

- Ady Endre út, Táncsics M. utca, Koltói A. utca, Kossuth L. utca -



BF/II. sz Célterületre vonatkozó adatok
3. sz. tömb
3-1/1 telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 6-os tömb északi térfalát alkotó Kossuth Lajos - Koltói Anna - Táncsics utcai tömbsarok keleti része főként intézményi terület, itt oktatási (óvoda, iskola, nevelési tanácsadó, oktatási központ) és egészségügyi létesítmények helyezkednek el, míg a nyugati oldalán jellemzően a földszintes beépítésű lakófunkció jellemző.

A 3-1/1 számú telekegyüttes az 3. számú fejlesztési tömb dél-nyugati sarkánál helyezkedik el, a Koltói Anna utcára néz. A környező utcák egyirányú és kétirányú forgalmakat bonyolítanak le, 3-4 sávosságúak, állapotuk elfogadható. A Koltói Anna és a Kossuth Lajos utca kereszteződésében lámpás útkeresztződés található.

A vizsgált saroktelken jelenleg egy földszintes családi ház (tetováló szalonnal), valamint egy másik, szintén földszintes épület található.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.



Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. Szám	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
3-1/1	209579	Kiss János altáb. u. 47.	1+4	F	lakó+üzletek	sarok	TF	A Koltói Anna felől gyenge min. boltok
	209583	Kiss János altáb. u. 45.	1	F	pékség	közbenső	TF	
	209584	Kiss János altáb. u. 43	1+1	F	"kolping otthon"	közbenső	R	

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Kiss János altáb. u. 47.	209579	magán tul.	508
Kiss János altáb. u. 45.	209583	Kft. tul.	483
Kiss János altáb. u. 43	209584	rom.kat.főpléb.	490

BF/II. sz Célterületre vonatkozó adatok

3. sz. tömb

3-1/2 telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 3-1/2 számú telekegyüttes az 3. számú fejlesztési tömb déli részénél helyezkedik el. A környező utcák egyirányú és kétirányú forgalmakat bonyolítanak le, 3-4 sávosak, állapotuk elfogadható. A Koltói Anna és a Kossuth Lajos utca kereszteződésében lámpás útkereszteződés található.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

3-1/2 telekegyüttes. 6-os tömb északi térfala Koltói Anna utca, Kossuth Lajos utca kereszteződése. A tömb dél-nyugati sarka.	3-1/2. telekegyüttes. 6-os tömb északi térfala Koltói Anna utca. A tömb déli része.
	

Jelenlegi állapot szerint érintett telkek ismertetése:

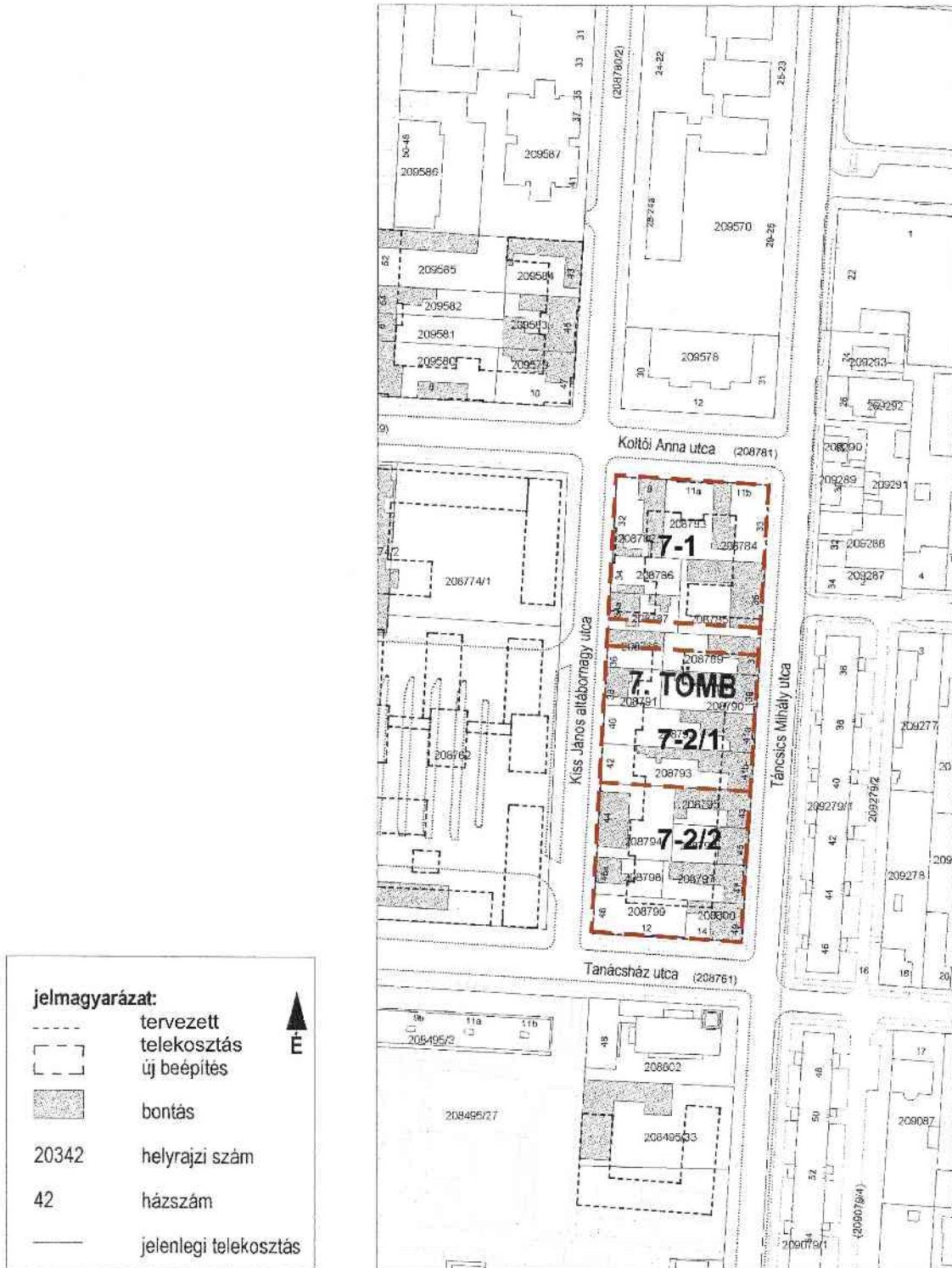
Tömb szám	Hrsz	Cím	Ép. Szám	Szint szám	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
3-1/2	209580	Kossuth L. u. 58.	1+1	P+F,F	Lakó +üzletek	sarok	TF	Eledelbolt és tetováló
	209581	Kossuth Lajos u. 56.	1+1 garázs	F	lakó	közbenső	Jó áll.	A garázs nem volt a térképen
	209582	Kossuth Lajos u. 54.	1+1	F	lakó	közbenső	TF, B	Hátul romos rész
	209585	Kossuth Lajos u. 52.	1+2	F	lakó	közbenső	TF+B	Telepszerű

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Kossuth L. u. 58.	209580	társasház	893
Kossuth Lajos u. 56.	209581	magán tul.	456
Kossuth Lajos u. 54.	209582	magán tul.	453
Kossuth Lajos u. 52.	209585	társasház	905

7. SZ. TÖMB

JELENLEGI BEÉPÍTÉS M 1:2000

- Koltői Anna u., Táncsics M. u., Tanácsház u., Kiss J. altábornagy u.-



BF/II. sz Célterületre vonatkozó adatok
7. sz. tömb
7-1. telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 7-1 számú telekegyüttes az 7. számú fejlesztési tömb északi részén helyezkedik el, a Kis János altábornagy utca, Koltói Anna utca és a Táncsics Mihály utca határolja.

A területen földszintes, előkert nélküli, elfogadható állapotban lévő épületek találhatóak. A sarkon ABC-ként üzemelő kereskedelmi egység található. Bontás esetén a bontási költségük nem jelentős.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

7-1 telekegyüttes Táncsics Mihály utca, Koltói Anna utca kereszteződése. A tömb északi része.	7-1 telekegyüttes. Kis János altábornagy utca. A tömb keleti része.
	

Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. Szám	Szintek	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
7-1	208782	Koltói A. u. 9.	1+2	F	Üzlet	sarok	B	Nem az állapota miatt bontandó, hanem a funkció és a kialakítás nem oda illő
	208783	Koltói Anna u. 11	1	F	elhagyott	közbenső	B	Tulajdoni lap szerint lakóház
	208784	Koltói Anna u. 11/a.	1	F	Lakó + szolgáltató	Sarok	R	Állatorvosi rendelő
	208785	Táncsics M. u. 35.	1+1	F	lakó	közbenső	TF	Öko ép?
	208786	Kiss J. alt u. 34.	1	F	lakó	közbenső	B	Rossz állapot, elhanyagolt
	208787	Kiss J. alt u. 34/a	1+1	F	lakó	közbenső	R	Rendezett

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Koltói A. u. 9.	208782	Magán tul.	455
Koltói Anna u. 11	208783	XXI. Önk.	452
Koltói Anna u. 11/a.	208784	Társasház	520
Táncsics M. u. 35.	208785	Társasház	756
Kiss J. alt u. 34.	208786	Magán tul.	310
Kiss J. alt u. 34/a	208787	Magán tul.	305

BF/II. sz Célterületre vonatkozó adatok
7. sz. tömb
7-2/1. telekegyüttes

Meglévő állapot:

A P7-2/1 számú telekegyüttes az 7. számú fejlesztési tömb keleti részén helyezkedik el, a Táncsics Mihály utcára néz.

A vizsgált területen több földszintes, előkert nélküli, családi ház van. Állapotuk átlagos. Bontás esetén a bontási költségük nem jelentős.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő. Az ingatlanfejlesztés peremfeltétele a közművek átépítése/kiépítése.

7-2/1 telekegyüttes Táncsics Mihály utca. A tömb keleti része.	7-2/1 telekegyüttes Táncsics Mihály utca. A tömb melletti templom.
	

Jelenlegi állapot alapadatai:

Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. Szám	Szintek	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
7-2/1	208788	Kiss J. alt u. 36.	1+1	F	Lakó	Közbenső	B	„telepes”
	208789	Táncsics M. u. 37.	1+1	F	Lakó	Közbenső	R	
	208790	Táncsics M. u. 39.	1+2?	F	Lakó	Közbenső	nagy	
	208791	Kiss J. alt u. 38.	1+1	F	Lakó	Közbenső	TF	
	208792	Táncsics M. u. 41/a..	1+1	F	Lakó	átmenő	Felújított, átépített	Rossz minőségben
	208793	Táncsics M. u. 41/b.	Lásd Táncsics M u. 41., átmenő – garázs a térképen nem volt					

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Kiss J. alt u. 36.	208788	társasház	246
Táncsics M. u. 37.	208789	magán tul.	436
Táncsics M. u. 39.	208790	magán tul.	442
Kiss J. alt u. 38.	208791	magán tul.	249
Táncsics M. u. 41/a.	208792	magán tul.	683
Táncsics M. u. 41/b.	208793	magán tul.	679

BF/II. sz Célterületre vonatkozó adatok
7. sz. tömb
7-2/2. telekegyüttes

Meglévő állapot:

A 7-2/2 számú telekegyüttes az 7. számú fejlesztési tömb déli részén helyezkedik el.

A vizsgált területen földszintes, előkert nélküli, családi házak vannak, valamint F + tetőtér beépítéses új építésű ház, amiben kereskedelmi egységek kaptak helyet.

A meglévő közmű ellátottság és kapacitás esetleges ingatlanfejlesztésekhez nem megfelelő.



Jelenlegi állapot alapadatai:

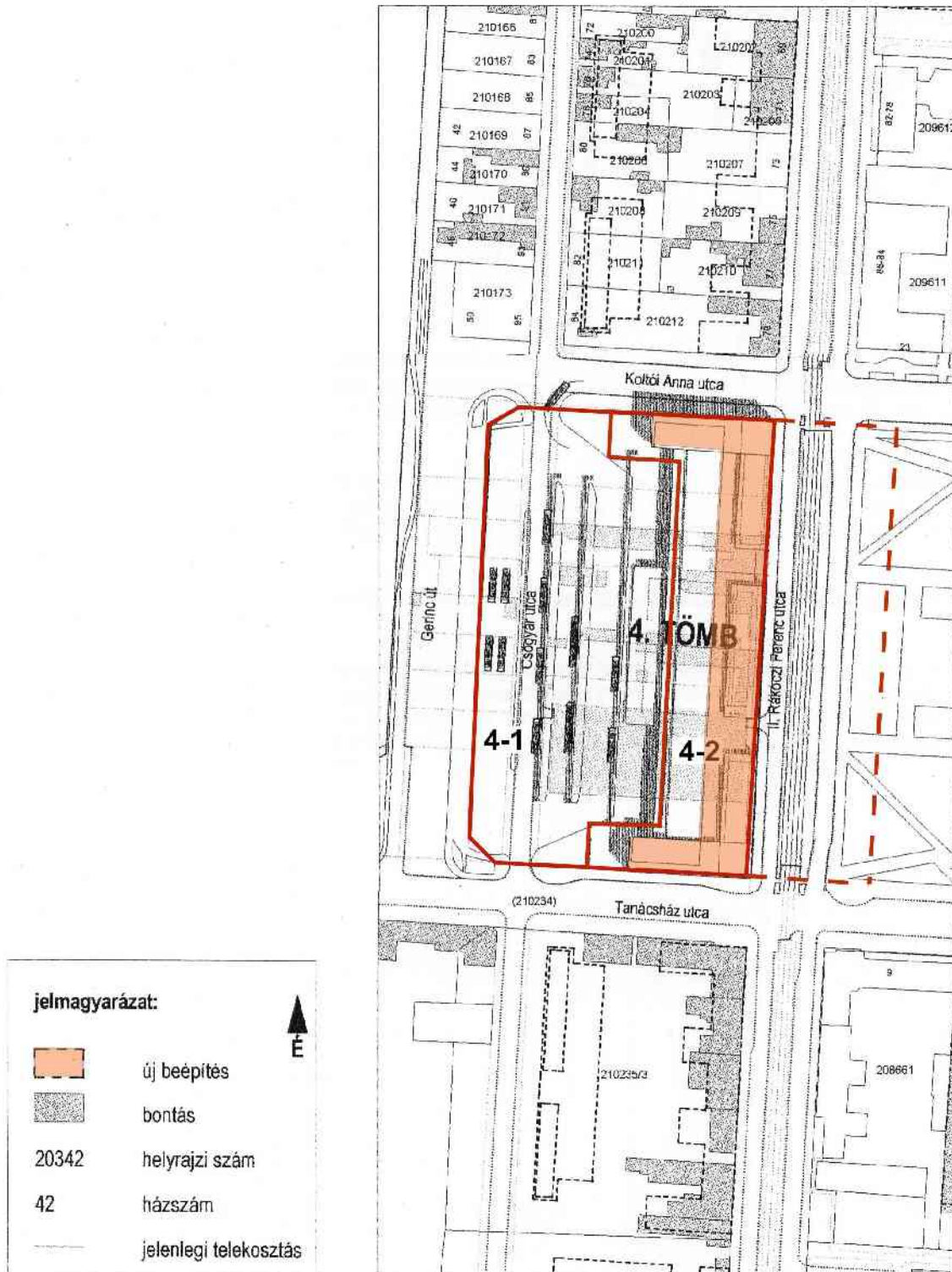
Tömb szám	Hrsz.	Cím	Ép. Szám	Szintek	Funkció	Telek jelleg	Felújítási igény	Megjegyzés
7-2/2	208794	Kiss J. alt u. 44.	1	F	Lakó	Közbenső	R	
	208795	Tánacsics M. u. 43.	1+2?	F	Lakó	Közbenső	R	
	208796	Tánacsics M. u. 45.	1+1	F	Lakó	Közbenső	R	
	208797	Tánacsics M. u. 47.	1+1	F	Lakó	Közbenső	Kis	A fő ép. jó, melléképület bontás
	208798	Kiss J. alt u. 46/a.	1	F(+Tt?)	Lakó	Közbenső	R	Részben felújított
	208799	Kiss J. alt u. 46.b	1	F	üzletsor	sarok	-	Új építésű
	208800	Tánacsics M. u. 49.	1+1	F	Lakó+üzlet	sarok	TF	Sarki fűszeres

Cím	Hrsz.	Tulajdonos	Terület m ²
Kiss J. alt u. 44.	208794	magán tul.	671
Tánacsics M. u. 43.	208795	magán tul.	340
Tánacsics M. u. 45.	208796	magán tul.	336
Tánacsics M. u. 47.	208797	magán tul.	378
Kiss J. alt u. 46/a.	208798	magán tul.	295
Kiss J. alt u. 46/b	208799	magán tul.	433
Tánacsics M. u. 49.	208800	társasház	259

Belváros Főtér és környezete BF jelű akcióterület város – ingatlanfejlesztési lehetőségei

4. SZ. TÖMB TERVEZETT BEÉPÍTÉS M 1:2000

- Koltői Anna utca, II. Rákóczi F. út, Tanácsház utca, Gyepsor utca -



BF/I. sz Célterület fejlesztési javaslata

4. sz. tömb

Tervezett fejlesztés

A meglévő beépítést bontásra javasoljuk.

A tömb Gerinc út felőli részén (4-1 telekegyüttes) támogatással tervezett multimodális csomópont építés beruházásában kapnának helyet a BKV és a VOLÁN járatai.

A Rákóczi út menti sávban (4-2 telekegyüttes) kereskedelmi és irodai funkciójú fejépület – üzletház – tervezett kialakítása, a hatályos szabályozási terv szerinti beépítést követve ívelne át az út felett, szervesen illeszkedve a Főtér kertprogramjába. Az elképzelések szerint a jelentős napi utasforgalmat lebonyolító multimodális (közlekedési és bevásárló) központba a vonat szerelvények járatai fedett állomásra futnak majd be.

A autóbusz végállomás és az üzletház kialakítására vonatkozóan tanulmány és vázlat terv készült. Az autóbusz pályaudvar létesítése feltételezi a Gerinc út legalább részleges kiépítését.

A Rákóczi út menti sávban tervezett fejépület beruházását a szabályozási terv szerint max. F+4 szintes, utcavonalon álló, zárt sorú beépítéssel lehet kialakítani.

Az épületben számos funkció, illetve funkciócsoport kapna helyet: az üzletház (Csepel-passzázs) földszintjén, első pincszintjén, továbbá első és második emeletein kereskedelmi és vendéglátási funkciók, feljebb irodák, az oldalsó szárnyakban bérelhető apartman-házak és panziók.

A parkolást az autóbusz pályaudvarral közös kialakításban, az egész tömb alatt létesített, kétszintes mélygarázzsal lehet megoldani.

BF/I. sz Célterület fejlesztési javaslata
4. sz. tömb
4-1 telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén autóbusz végállomás és parkolóház funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint, csak autóbusz végállomás létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (közel van a Szent Imre térhez, nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Csepel Művek főbejáratának közelsége) jó adottságokkal rendelkezik.

A fejlesztési telek területe 5.449m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 100% (5.449 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 163-168 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 80% (4359m²)**, maximális megengedett építménymagassága 16,0 m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 24.520m²**, mely F+4 szinten összesen kb. 19.616 m² hasznos területet eredményez.

Az utcaszinten buszpályaudvar fedett felépítményét (peronok fölött) elhelyezni. (Feltételezzük, hogy a buszpályaudvar adminisztratív funkciói a szomszédos telken fejlesztendő (4-2) irodaépületben kerülnek elhelyezésre).

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
4-1	Csógyár u. 97.	210215	Föv. Önk.	941	5449	Fedett autóbuzsmegálló (végállomás), kereskedelem, szolgáltatás, parkolás
	Csógyár u. 99.	210216	Föv. Önk.	479		
	Csógyár u. 101.	210217	XXI. Önk.	412		
	Csógyár u. 103.	210218	Föv. Önk.	362		
	Gyepsor u. 58.	210219	Föv. Önk.	490		
	Gyepsor u. 60.	210220	Magyar Állam	459		
	Gyepsor u. 62.	210221	Föv. Önk.	464		
	Gyepsor u. 64/a.	210222	Föv. Önk.	479		
	Gyepsor u. 64/b.	210224	XXI. Önk.	976		
Gyepsor u. 66.	210223	XXI.Önk.	387			

BF/I. sz Célterület fejlesztési javaslata
4. sz. tömb
4-2 telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén vegyes, üzletház, irodaház, szálloda, apartmanház valamint parkoló funkciójú beépítést engedélyez.

A fejlesztési telek területe 11.556 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 100% (11.556m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 339-344 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 80% (9.245m²)**, maximális megengedett építménymagassága 16,0 m. **Az maximálisan építhető bruttó szintterület 52.002 m²**, mely F+4 szinten összesen kb. 41.602 m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten kereskedelmi, funkciók helyezhetők el. Az emeleti szinteken irodaterület, kereskedelmi területek, valamint szálloda helyezhető el, esetleg épület tetején tetőkert.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
4-2	Szent Imre tér 1.	210226	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	1971	11556	Kereskedelmi-, szolgáltatóház (üzletközpont)
	Szent Imre tér 2.	210227	XXI. Önk.	967		
	Szent Imre tér 3.	210228	XXI. Önk.	984		
	Szent Imre tér 4.	210229	társasház	1916		
	Szent Imre tér 5.	210230	társasház	961		
	II. Rákóczi F. u. 6.	210231	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	959		
	Szent Imre tér 7.	210232	(Siklósi testvérek) Kft. tul.	1885		
	Szent Imre tér 8.	210233	XXI. Önk.	1913		

A terület beépítésére vonatkozó jelenlegi szabályozási tervnek megfelelően a 4. sz. tömb paraméterei a következők:

2004-XI-16. Szabályozási terv

Építési övezet jele			Építési telek				Szintterületi határérték (m ² /telek m ²)	Építmény magasság	
			Legkisebb		Legnagyobb			min.	max.
Keretövezet jele	Helyi övezet jele	Beépítés módja	Terület (m)	Szélessége (%)	Szint felett (%)	Szint alatt (%)			
I	V/K	Z	2500		80	100	4,5	12	16

Telek	Telekterület (m ²) közelítő adat	Építhető br. terület (m ²) földszint	Építhető br. terület (m ²) emeletek	Építhető br. terület (m ²) összesen	Mélygar. (br. m ²) max. ig.
4-1	5449	(0,8) 4359	(3,7) 20162	(4,5) 24520	14712
		Funkcióautóbusz végállomás, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, parkolás			
4-2	11556	9245	42757	52002	31200
		Funkciókereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, autóbusz végállomás, iroda, szállás-szolgáltatás			

1. SZ. TÖMB TERVEZETT BEÉPÍTÉS M 1:2000

- Budafoki út, II. Rákóczi Ferenc út, Koltói Anna utca, Gyepsor utca -



BF/I. sz Célterület fejlesztési javaslata
1. sz. tömb
1D-1 telekegyüttes

A terület a rajta található felépítmények értékét tekintve nem minősíthető értékesnek.

A javasolt helyi építési szabályzat a fejlesztési telek területén intézményi funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint iroda- és kereskedelmi funkció létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Szent Imre térhez közel, közintézményi funkciók szomszédságában helyezkedik el) kedvező adottságokkal rendelkezik a környékhez képest.

A fejlesztési telek területe 1.949 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 80% (1.559 m²). Ez egy szinten hozzávetőleg 45-50 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé. A telek **terezsint feletti legnagyobb beépíthetősége 75% (1.462 m²)**, maximális megengedett építménymagassága 12,5 m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 3.898 m²**, mely F+1 szinten összesen kb. 3.118 m² értékesíthető hasznos területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten az utca felőli oldalon kereskedelmi, belső kert felé kereskedelmi és/vagy lakó funkciók helyezhetők el. Az emeleti szinteken lakások teraszokkal, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő lakások és kereskedelmi egységek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő lakások számát és a fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Osztandó	Fejlesztési terület (m ²)	Kimaradó terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
1D-1	Csógyár u. 82.	210208	magán tul.	607		607	0	1949	Irodaház, kereskedelmi-, és szolgáltató épületek
	Csógyár u. 84.	210211	Föv. Önk.	585		585	0		
	Rákóczi F. u. 79.	210212	XXI. Önk.	1483	x	757	726		

BF/I. sz Célterület fejlesztési javaslata

1. sz. tömb

1D-2 telekegyüttes

A terület a rajta található felépítmények értékét tekintve, nem minősíthető értékesnek.

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén vegyes, földszinten kereskedelmi, az emeleteken irodai és/vagy lakó funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint a földszinten kereskedelmi, az emeleti szinteken, pedig lakófunkciók létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Szent Imre térhez közel, közintézményi funkciók szomszédságában helyezkedik el) kedvező adottságokkal rendelkezik a környékhez képest. A későbbiekben, a tágabb környezet rehabilitációjával, ezen a területen a kereskedelmi és esetleg az intézményi funkció előtérbe kerülésével, a terület hasznosításának újragondolása esedékessé válhat.

A fejlesztési telek területe 1.545 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 80% (1.236m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 36-41 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 75% (1159m²)**, maximális megengedett építménymagassága 12,5 m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 3.090m²**, mely F+1 szinten összesen kb. 2.472 m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten utca felőli oldalon kereskedelmi, belső kert felé kereskedelmi és/vagy lakó funkciók helyezhetők el. Az emeleti szinteken lakások, teraszokkal, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő lakások és kereskedelmi egységek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő lakások számát, és fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Osztandó	Fejlesztési terület (m ²)	Kimaradó terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
1D-2	Rákóczi F. u. 77	210210	magán tul.	819		819	0	1545	Irodaház, kereskedelmi, és szolgáltató épületek
	Rákóczi F. u. 79.	210212	XXI. Önk.	1483	x	726	757		

A 1D/1 és 1D/2 telekegyüttesek által határolt terület beépítésére vonatkozó jelenlegi szabályozási tervnek megfelelően az 1. sz. tömb paraméterei a következők:

2004-XI-16. Szabályozási terv

Építési övezet jele			Építési telek				Szintterületi határérték (m ² /telek m ²)	Építmény magasság	
			Legkisebb		Legnagyobb			min.	max.
Keretövezet jele	Helyi övezet jele	Beépítés módja	Terület (m)	Szélessége (%)	Szint felett (%)	Szint alatt (%)			
I	V	Z,IKR	1200 VK	15 VK	45 VK (75*)	65 VK (80*)	2	8	12,5

*Saroktelek esetén

Telek	Telekterület (m ²) közelítő adat	Építhető br. terület (m ²) földszint	Építhető br. terület (m ²) emeletek	Építhető br. terület (m ²) összesen	Mélygar. (br. m ²) max. ig.
		(0,75)	(1,25)	(2)	
1D/1	1949	1462	2436	3898	2339
	Funkció kereskedelem, szolgáltatás, iroda				
1D/2	1545	1159	1931	3090	1854
	Funkció kereskedelem, iroda szolgáltatás, lakás				

BF/I. sz Célterület fejlesztési javaslata
8. sz. tömb
8É-1/2 telekrész

A terület a rajta található felépítmények értékét tekintve, nem minősíthető értékesnek.

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén vegyes, földszinten kereskedelmi, az emeleteken irodai és/vagy lakó funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint a földszinten kereskedelmi, az emeleti szinteken, pedig lakófunkciók létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Szent Imre térhez közel, közintézményi funkciók szomszédságában helyezkedik el) kedvező adottságokkal rendelkezik a környékhez képest. A későbbiekben, a tágabb környezet rehabilitációjával, ezen a területen a kereskedelmi és esetleg az intézményi funkció előtérbe kerülésével, a terület hasznosításának újragondolása esedékessé válhat.

A fejlesztési saroktelek területe 1.833 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 85% (1.558 m²). Ez hozzávetőleg 46-51 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terezsint feletti legnagyobb beépíthetősége 80% (1.466 m²)**, maximális megengedett építménymagassága 16,0 m. Ezek alapján az **építhető bruttó szintterület 5.499 m²**, mely F+2 szinten összesen kb. 4.399 m² értékesíthető hasznos területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten utca felőli oldalon kereskedelmi, belső kert felé kereskedelmi és/vagy lakó funkciók helyezhetők el. Az emeleti szinteken lakások, teraszokkal, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő lakások és kereskedelmi egységek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő lakások számát, és fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszám	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Osztandó	Fejlesztési terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
8É-1/2	II. Rákóczi F. u.	210235/3	XXI. Önk.	9163	x	1833	1833	Irodaház, kereskedelmi-, és szolgáltató épületek

A terület beépítésére vonatkozó jelenlegi szabályozási tervnek megfelelően a 8. sz. tömb paraméterei a következők:

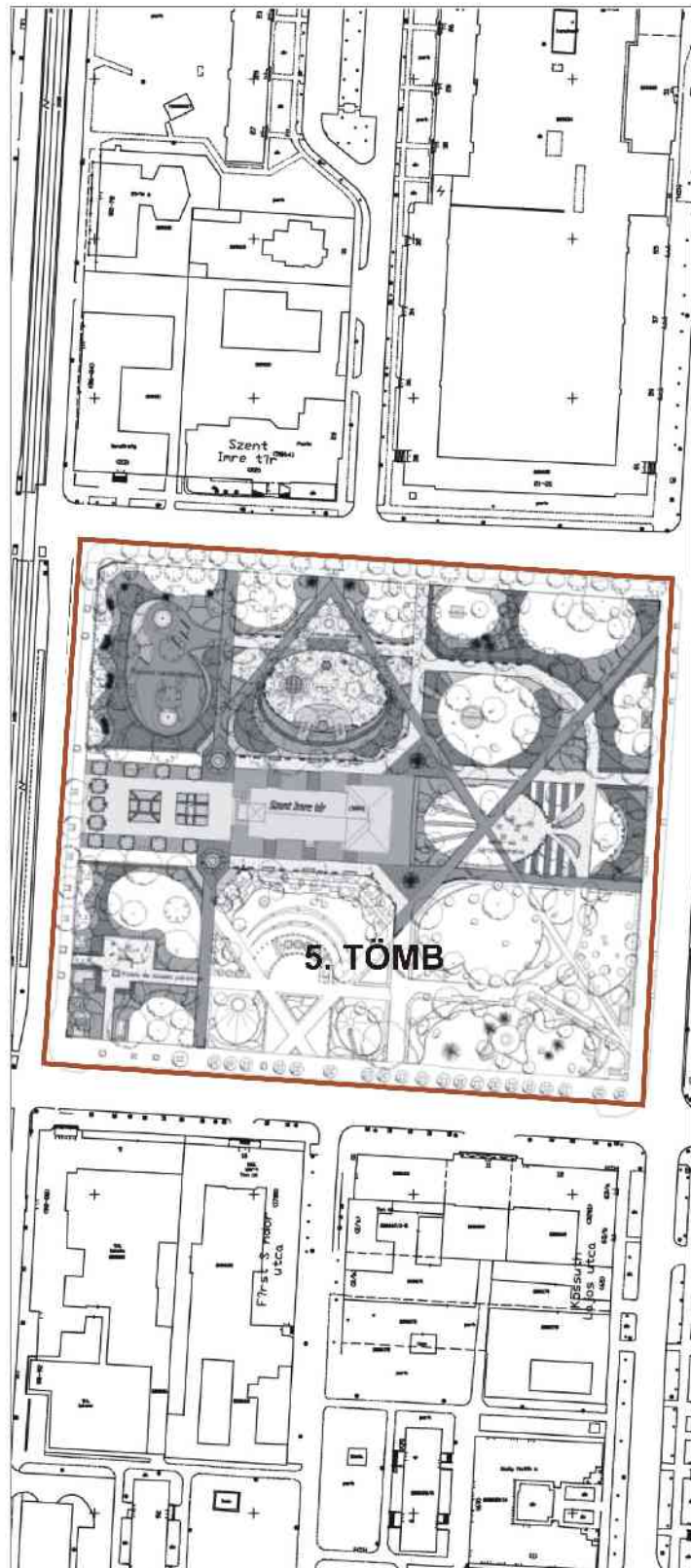
2004-XI-16. Szabályozási terv

Építési övezet jele			Építési telek				Szintterületi határérték (m ² /telek m ²)	Építmény magasság	
Keretővezet jele	Helyi övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb		Legnagyobb			min.	max.
			Terület (m)	Szélessége (%)	Szint felett (%)	Szint alatt (%)			
I	NV	Z,SZ	2000	20	50 (80*)	70 (85*)	3	12	16

*Saroktelek esetén

Telek	Telekterület (m ²) közelítő adat	Építhető br. terület (m ²) földszint	Építhető br. terület (m ²) emeletek	Építhető br. terület (m ²) összesen	Mélygar. (br. m ²) max. ig.
		(0,8)	(2,2)	(3,0)	
8É-1/2	1833	1466	4033	5499	3299
Funkció kereskedelem, szolgáltatás, iroda					

5. SZ. TÖMB TERVEZETT BEÉPÍTÉS M 1:2000
II. Rákóczi Ferenc-, Koltói Anna-, Kossuth Lajos-, Tanácsház utca



BF/III. sz Célterület fejlesztési javaslata

5. sz. tömb

Csepel főterének számító Szent Imre tér (hrsz. 2086646/1) felújítása, amely a csepeli vállalkozók adományából megvalósított emlékmű szökőkút és az 56-os emlékmű megépítéséhez kötődött, 2006-ban kezdődött meg. Az I. ütemben a 26107,61m² területű Zkp övezetbe sorolt területből 7657m²-t érintett a felújítás. A II. ütemben felújításra kerülő terület a maradék 1,9ha-nyi parkrész.

A teret hosszútávon felüljáró fogja összekötni a HÉV-vel és az áthelyezendő buszpályaudvarral, illetve a Kossuth Lajos utca e szakaszának sétálóutcává alakításával közvetlen kapcsolat jön létre a buszpályaudvar helyére tervezett szolgáltató és kereskedelmi intézményekkel.

A tervezett zöldfelület fejlesztés témakörében a lakosság, a vállalkozók és a civil szervezetek körében végzett kérdőíves felmérés is alapul szolgált, melynek végeredményeként az alábbi egységek kerültek meghatározásra a parkon belül:

- Kulturális rendezvények, reprezentatív események tartására is alkalmas köztér
- Hosszasabb tartózkodásra alkalmas játszó-, kikapcsolódási lehetőséget nyújtó területek, felújított sakk-, kártyaasztalokkal bővült terek
- A helyi és a Kerület ifjabb-, idősebb korosztálya számára kialakított játszó-, és pihenőhelyek
- Szolgáltató létesítmények kialakítása (büfé, kávézó) a meglévő bódék, pavilonok lebontásával

A terület beépítésére vonatkozó jelenlegi szabályozási tervnek megfelelően a 5. sz. tömb paraméterei a következők:

2004-XI-16. Szabályozási terv

Építési övezet jele			Építési telek				Szintterületi határérték (m ² /telek m ²)	Építmény magasság	
			Legkisebb		Legnagyobb			min.	max.
Keretövezet jele	Helyi övezet jele	Beépítés módja	Terület (m)	Szélessége (%)	Szint felett (%)	Szint alatt (%)			
Z-KP	XXI	SZ	10000	40	2 (8)	10	0,2	3	4,5* VK

A hrsz. 208664/1 telek tervezéssel érintett részének övezeti besorolása, Zkp: közpark.

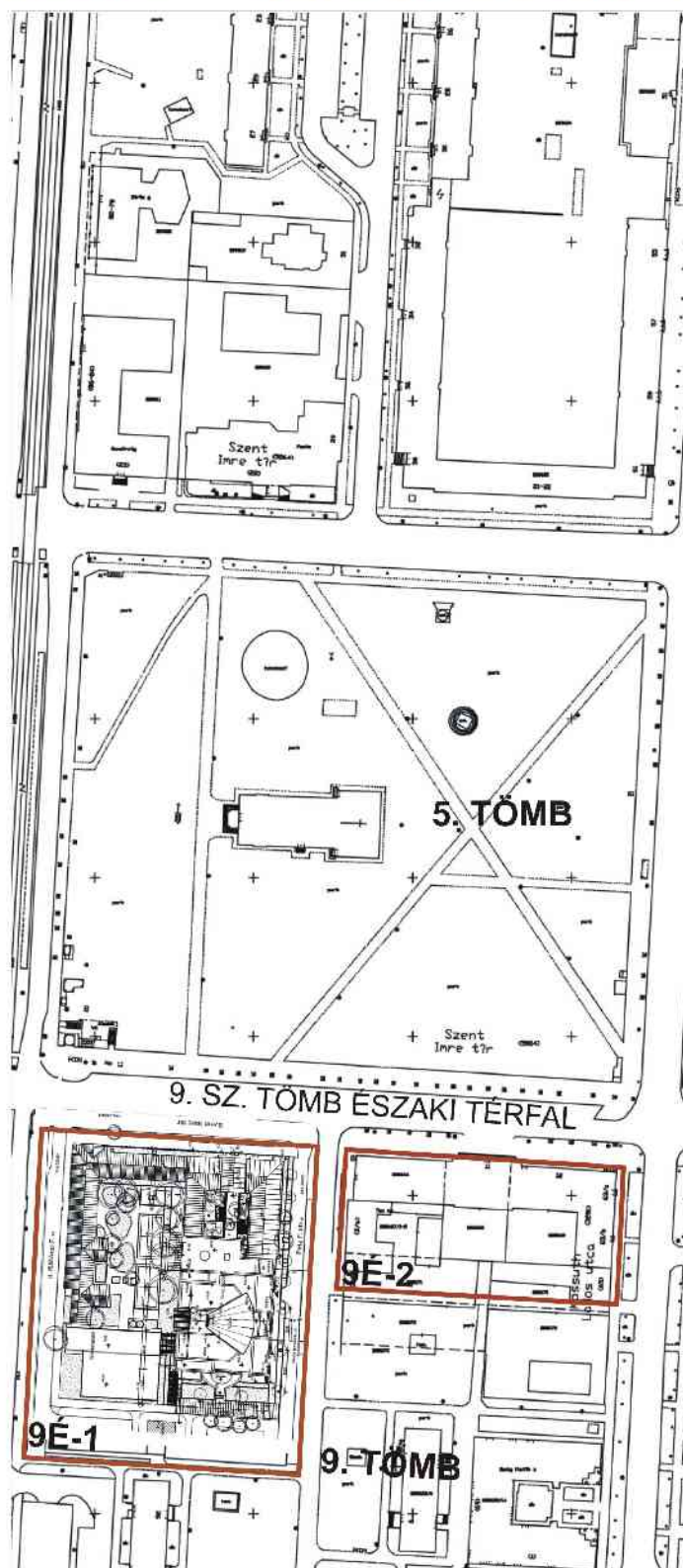
Zkp övezet területe: 26107,67m²

Ide vonatkozó övezeti előírások:

- Legnagyobb beépíthetőség 2% (kivéve szakrális épületek)
- A kialakítható legnagyobb szilárd burkolat 23%
- a kialakítható legkisebb zöldfelület 75%
- a nem szilárd burkolatok a zöldfelület 1/3-áig beszámíthatók a zöldfelületbe.

TERVEZETT ÁLLAPOT TERÜLETKIMUTATÁSA			
	m²	Össz. m²	%
Telek területe	26107,67		100,00
<i>Épület</i>	222,01		0,95
<i>Szilárd burkolatok</i>	5567,11		21,32
<i>Szórt burkolatok</i>	3902,29		16,21
<i>Zöldfelület</i>	20318,55		77,83

9. SZ. TÖMB TERVEZETT BEÉPÍTÉS M 1:2000



BF/III. sz Célterület fejlesztési javaslata
9. sz. tömb
9É1-9É2 telekegyüttesek

9É1 telekegyüttes

Budapest Csepel Önkormányzata átfogó Főtér rekonstrukciót kíván indítani, amelynek keretében a parkrekonstrukció mellett a Polgármesteri Hivatal és II. Rákóczi Ferenc Általános Iskola épületeinek homlokzat és tetőfelújítása is megvalósul.

Az erre vonatkozó építési engedélyezési tervdokumentációk 2007 novemberében készültek el, melyet megelőzően az Önkormányzat a csepeli lakosság körében felmérést készített, amely feltárta a csepeli lakosság, vállalkozások és civil szervezetek főtér rekonstrukcióval kapcsolatos igényeit, elvárásait.

A tervezett új épületrész nem nyúlik ki a déli telekhatárig, hanem az épület homlokzata 14 méterrel visszalép. Ezen a 14 méteres sávon, a díszburkolattal kialakított tűzoltási felvonulási úton kívül, egy reprezentatív bejárati előtér kap helyet, gondosan parkosított kialakítással. Ez a közcélra átadott területsáv a Polgármesteri Hivatal új bejáratának reprezentatív előtere.

A felújítással és az épületbővítéssel egyidejűleg a vizuális kapcsolatok miatt, az egész telek zöldfelülete az iskola udvarával együtt felújításra kerül.

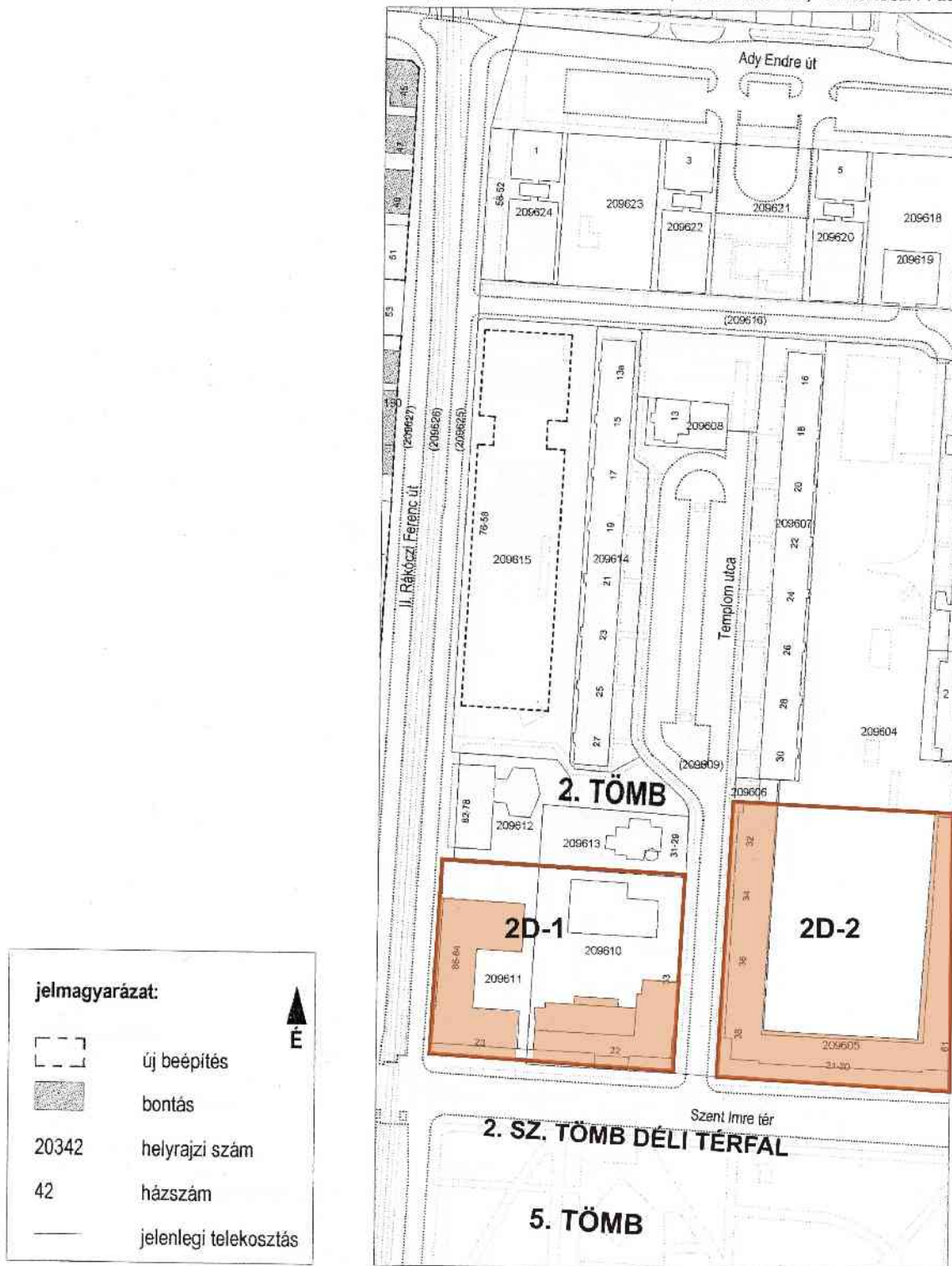
A fejlesztés során Polgármesteri Hivatal és az Általános Iskola összeépített főhomlokzatainak felújítása, a tetőfedés cseréjére is sor kerül.

9É2 telekegyüttes

A fejlesztések során a Szent Imre tér 10. sz alatti volt Pártház teljes körű homlokzat és tetőfelújítására is sor kerül.

2. SZ. TÖMB TERVEZETT BEÉPÍTÉS M 1:2000

- Ady Endre út, Kossuth L. utca, Szent Imre tér, II. Rákóczi F. út -



BF/III. sz Célterület fejlesztési javaslata

2D-1/, 2D-2 telekegyüttesek

A kerület szívében lévő Főtér az egyetlen olyan társadalmi, közösségi, kulturális funkciót is betöltő eleme a városrésznek, amely műemléki környezetben található.

A városközpont területén országos műemléki védelem alatt álló építmény a romantikus stílusú Szent Imre római katolikus templom és a téren kőpavilonban álló Nepomuki Szent János barokk szobor. (5. sz. tömb) A közelmúltban műemléki védettséget kapott a Posta és a Rendőrség épülete is.

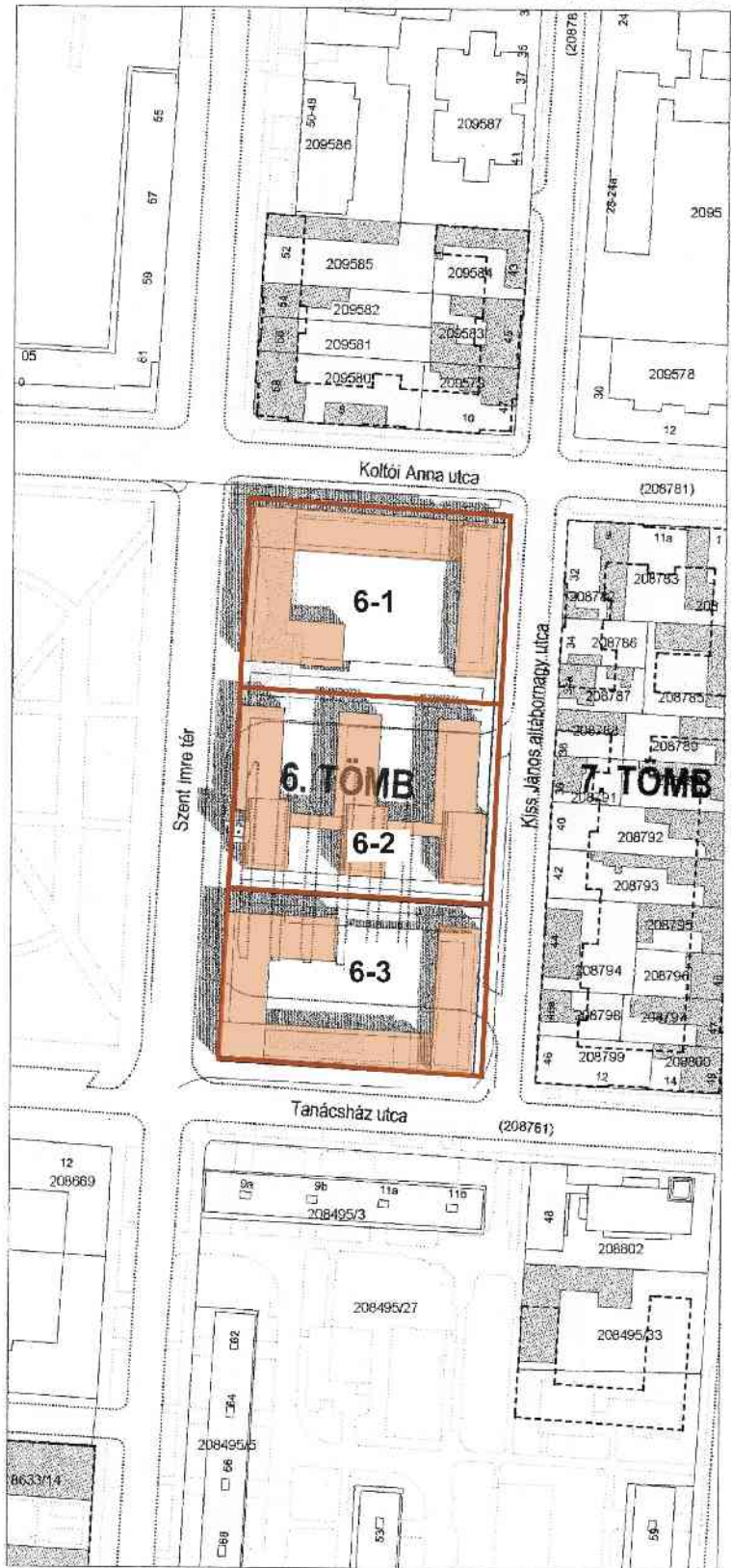
A park részleges felújítása 2006-ban megtörtént, melynek során a zöldterület építészeti elemekkel, térplasztikákkal, utcabútorokkal bővült. A reprezentatív események megtartására is alkalmas tér bekapcsolása a Városközpont vérkeringésébe azonban továbbra sem valósult meg.




A műemlékileg védett épületek minimál formavilágát és anyaghasználatát kihangsúlyozva közvetlenebb kapcsolatot lehetne létrehozni nemcsak a térrel, hanem a környező utcákkal is. Az épületek egyszerű tömegeit, igényesebb részletkialakításokkal, téglaburkolatokkal kiegészítve jó minőségű, a területhez illő, a mai igényeknek megfelelő beépítés hozható létre.

A tömb dél keleti részén a 60-as években épült „U” alakú épület is ezt a letisztult formavilágot követi. Az épület 3 emeletnyi magas erkélyekkel tagolt szabad felülete különböző építészeti elemekkel (burkolatváltás, díszburkolat, díszvilágítás, az épület arányaihoz illő nyílászárók, tetőtér beépítés...) egy mai színvonalnak megfelelő arculatot adhatna a térnek. Egy esztétikusan megvilágított falfelület az épület építészeti elemeit, látványos részleteit jól kiemelheti.

Fontos az épületek és a tér közötti utcák kiegészítő térelemekkel, a XXI. századnak megfelelő közvilágítási lámpaoszlopokkal, zöld sávokkal megtört parkolókkal, díszburkolatokkal történő tervezése.

6. SZ. TÖMB TERVEZETT BEÉPÍTÉS M 1:2000
 - Koltói A. u., Kiss J. altábornagy u., Tanácsház utca, Szent Imre tér -



jelmagyarázat:	
	új beépítés
	bontás
20342	helyrajzi szám
42	házzszám
	jelenlegi telekosztás



BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata
6. sz. tömb

Tervezett fejlesztés

A tömbben a jelenlegi funkciók megszüntetése és az épületek bontása javasolt. A Szent Imre tér keleti oldalán gyalogos tengely kialakítása szükséges az intenzív gép- és tehergépjármű forgalom csökkentésére (100%-os kapacitás, 850E/óra/irány) megszüntetve a Kossuth Lajos utca (5-ös 6-os tömb közötti) átmenő forgalmú közúti szakaszát. A Kossuth utca forgalma a tömb megkerülésével (a Koltói Anna utca, Kiss János altábornagy utca, Tanácsház utca hurokkal) térne vissza a Kossuth utcára. Az építés beruházás a csillapított forgalmúra tervezett Kossuth utca környezetterhelését és zsúfoltságát jelentősen javítaná.

Az 5. és 6. sz. tömb között (Kossuth Lajos utcai szakasz) a zöldfelületek, burkolt felületek növelésével, utcabútorok elhelyezésével a Főtér programmal összehangoltan nyitott várostér sétálóutca alakulna ki.

A téren kiemelt városközponti jelentőségű intézményi, kulturális funkciók elhelyezése javasolt a helyi és a kerületi lakosság széles skálán mozgó igényeinek kielégítését szolgálva, pl. rendezvényközpont, kulturális központ, múzeum, kiállítóter. A tervezett közintézmények, kulturális és közművelődési intézmények együttesen jelentik meg a „Csepel Fórumot”, mint a közösségi funkciók legfontosabb képviselőjét.

A beépítési terv, a felszínen három épületként megjelenő együttes egy közös beruházásban, az egész terület alatt megépülő kétszintes mélygarázzsal valósulhatna meg.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz	Jelenlegi tulajdonos	Tulajdoni lap szerinti Terület (m ²)	Telekosztás	Telekrendezést követően terület m ²
6-1	-	208774/1	Föv. Önk.	3104	3104	3712
	Szent Imre tér 19.	208774/2	Magán tul.	824	608	
6-2	Tanácsház u. 10.	208762	Föv. Önk.		7631	216
				3832		
6-3					3799	3799
6-os tömb területe összesen:					11559	

BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata
6. sz. tömb
6-1 telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén városközponti funkciójú új intézményi beépítést engedélyez. Véleményünk szerint iroda- és kereskedelmi funkció létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Szent Imre térhez közel, polgármesteri hivatal és egyéb jelentős városközponti funkciók szomszédságában helyezkedik el) kedvező adottságokkal rendelkezik a környékhez képest.

A fejlesztési telek területe 3.712 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 80% (2.970 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 87-92 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 100% (3.712m²)**, maximális megengedett építménymagassága 16,0 m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 16.704 m²**, mely F+4 szinten összesen kb. 13.363m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helyiségeket szükséges elhelyezni. A földszinten kereskedelmi funkciók helyezhetők el, az emeleti szinteken irodák, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő irodaterületek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő irodaterület mértékét és a fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Osztandó	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
6-1	-	208774/1	Föv. Önk.	3104		3712 *	Kulturális-, kereskedelmi-, szolgáltatói egységek
	Szent Imre tér 19.	208774/2	Magán tul.	824	x		

*** A meglévő ingatlanok (telekrendezését követően) a 208774/2 sz. ingatlanból 216 m²-es telekrész a 6/2 sz. fejlesztési tömbréshöz kerül csatolásra.**

BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata
6. sz. tömb
6-2 telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén városközponti funkciójú új intézményi beépítést engedélyez. Véleményünk szerint iroda- és kereskedelmi funkció létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Szent Imre térhez közel, polgármesteri hivatal és egyéb jelentős városközponti funkciók szomszédságában helyezkedik el) kedvező adottságokkal rendelkezik a környékhez képest.

A fejlesztési telek területe 4.048 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 80% (3.238 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 92-97 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 100% (4048 m²)**, maximális megengedett építménymagassága 16,0 m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 18.216 m²**, mely F+4 szinten összesen kb. 14.572 m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten kereskedelmi, helyezhetők el, az emeleti szinteken irodák, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő irodaterületek igény szintjét véleményünk az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő irodaterület mértékét, és fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Osztandó	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
6-2	Tanácsház u. 10.	208762	Föv. Önk.	7631	x	4048 *	Kulturális-, kereskedelmi-, szolgáltatói egységek
	Szent Imre tér 19.	208774/2	Magán tul.	824	x		

*** A meglévő ingatlanok telekrendezését követően a 208774/2 sz. ingatlan 216 m²-es, valamint a 208762 sz. ingatlan 3832 m²-es telekrésze képezi a 6/2-es fejlesztési tömböt.**

BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata
6. sz. tömb
6-3 telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén városközponti funkciójú új intézményi beépítést engedélyez. Véleményünk szerint iroda- és kereskedelmi funkció létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Szent Imre térhez közel, polgármesteri hivatal és egyéb jelentős városközponti funkciók szomszédságában helyezkedik el) kedvező adottságokkal rendelkezik a környékhez képest.

A fejlesztési telek területe 3.799 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 80% (3,039 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 84-89 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 80% (3,039 m²)**, maximális megengedett építménymagassága 16,0 m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 17.095 m²**, mely F+4 szinten összesen kb. 13.676 m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten kereskedelmi, helyezhetők el, az emeleti szinteken irodák, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő irodaterületek igény szintjét véleményünk az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő irodaterület mértékét, és fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Osztandó	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
6-3	Tanácsház u. 10.	208762	Föv. Önk.	7631	x	3799 *	Kulturális-, kereskedelmi-, szolgáltatói egységek

*** A meglévő ingatlanok telekrendezését követően a 208762 sz. ingatlanból 3799 m²-es telekrész a 6/3 sz. fejlesztési tömb részhez kerül csatolásra.**

A terület beépítésére vonatkozó jelenlegi szabályozási tervnek megfelelően a 6. sz. tömb paraméterei a következők:

2004-XI-16. Szabályozási terv

Építési övezet jele			Építési telek				Szintterületi határérték (m ² /telek m ²)	Építmény magasság	
Keretövezet jele	Helyi övezet jele	Beépítés módja	Legkisebb		Legnagyobb			min.	max.
			Terület (m)	Szélessége (%)	Szint felett (%)	Szint alatt (%)			
I	V/K	Z	2500		80	100	4,5	12	16

Telek	Telekterület (m ²) közelítő adat	Építhető br. terület (m ²) földszint	Építhető br. terület (m ²) emeletek	Építhető br. terület (m ²) összesen	Mélygar. (br. m ²) max. ig.
		(0,8)	(3,7)	(4,5)	
6-1	3712	2970	13735	16704	10022
6-2	4048	3238	14978	18216	10929
6-3	3408	2706	12609	15336	9202

Funkciókulturális (múzeum, mozi), igazgatás (polgármesteri hivatal), kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda, lakás

BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata

3-1/1. telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén vegyes, földszinten kereskedelmi, az emeleteken irodai és/vagy lakó funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint a földszinten kereskedelmi, az emeleti szinteken, pedig lakófunkciók létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Szent Imre térhez közel, közintézményi funkciók szomszédságában helyezkedik el) kedvező adottságokkal rendelkezik a környékhez képest. A későbbiekben, a tágabb környezet rehabilitációjával, ezen a területen a kereskedelmi és esetleg az intézményi funkció előtérbe kerülésével, a terület hasznosításának újrarendelése esedékessé válhat.

Az új beépítés utcavonalon álló, zárt sorú, keretes max. F+4 szintes lehet, a földszinten kereskedelmi, feljebb lakó és/vagy irodai funkcióval, a térszint alatt mélygarázzsal.

A fejlesztési telek területe 1.481 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 75% (1111 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 32-38 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 35% (518 m²)**, maximális megengedett építménymagasság 33,0 m lakóépület esetében, intézményi épület esetében 9m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 3.703 m²**, mely F+6 szinten összesen kb. 2.962 m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helyiségeket szükséges elhelyezni. A földszinten kereskedelmi, az emeleti szinteken lakások, teraszokkal, esetleg épület tetején tetőkert elhelyezése javasolt.

A létesítendő lakások és kereskedelmi egységek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő lakások számát és a fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszám	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
3D-1/1	Kiss János altáb. u. 47.	209579	magán tul.	508	1481	Irodaház, kereskedelmi-, szolgáltató és lakó épületek
	Kiss János altáb. u. 45.	209583	K.ft. tul.	483		
	Kiss János altáb. u. 43.	209584	rom.kat.főpléb.	490		

BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata

3-1/2. telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén vegyes, földszinten kereskedelmi, az emeleteken irodai és/vagy lakó funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint a földszinten kereskedelmi, az emeleti szinteken, pedig lakófunkciók létesítése javasolt. A terület elhelyezkedésénél fogva (nagyon jó közlekedési kapcsolatok, Szent István térhez közel, közintézményi funkciók szomszédságában helyezkedik el) kedvező adottságokkal rendelkezik a környékhez képest. A későbbiekben, a tágabb környezet rehabilitációjával, ezen a területen a kereskedelmi és esetleg az intézményi funkció előtérbe kerülésével, a terület hasznosításának újrarendelése esedékessé válhat.

Az új beépítés utcavonalon álló, zárt sorú, keretes max. F+4 szintes lehet, a földszinten kereskedelmi, feljebb lakó és/vagy irodai funkcióval, a térszint alatt mélygarázzsal.

A fejlesztési telek területe 2.707 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 75% (2.030 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 59-64 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 35% (948 m²)**, maximális megengedett építménymagasság 33,0 m lakóépület esetében, intézményi épület esetében 9m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 6.768 m²**, mely F+6 szinten összesen kb. 5.414m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helyiségeket szükséges elhelyezni. A földszinten utca felőli oldalon kereskedelmi, belső kert felé kereskedelmi és/vagy lakó funkciók helyezhetők el. Az emeleti szinteken lakások, teraszokkal, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő lakások és kereskedelmi egységek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő lakások számát és a fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszám	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
3D-1/2	Kossuth L. u. 58.	209580	társasház	893	2707	Irodaház, kereskedelmi-, szolgáltató és lakó épületek
	Kossuth Lajos u. 56.	209581	magán tul.	456		
	Kossuth Lajos u. 54.	209582	magán tul.	453		
	Kossuth Lajos u. 52.	209585	társasház	905		

A terület beépítésére vonatkozó jelenlegi szabályozási tervnek megfelelően a 3. sz. tömb paraméterei a Koltói Anna u. - Kossuth Lajos u. - Kiss János altábornagy beépítésű sáv paraméterei az alábbiak:

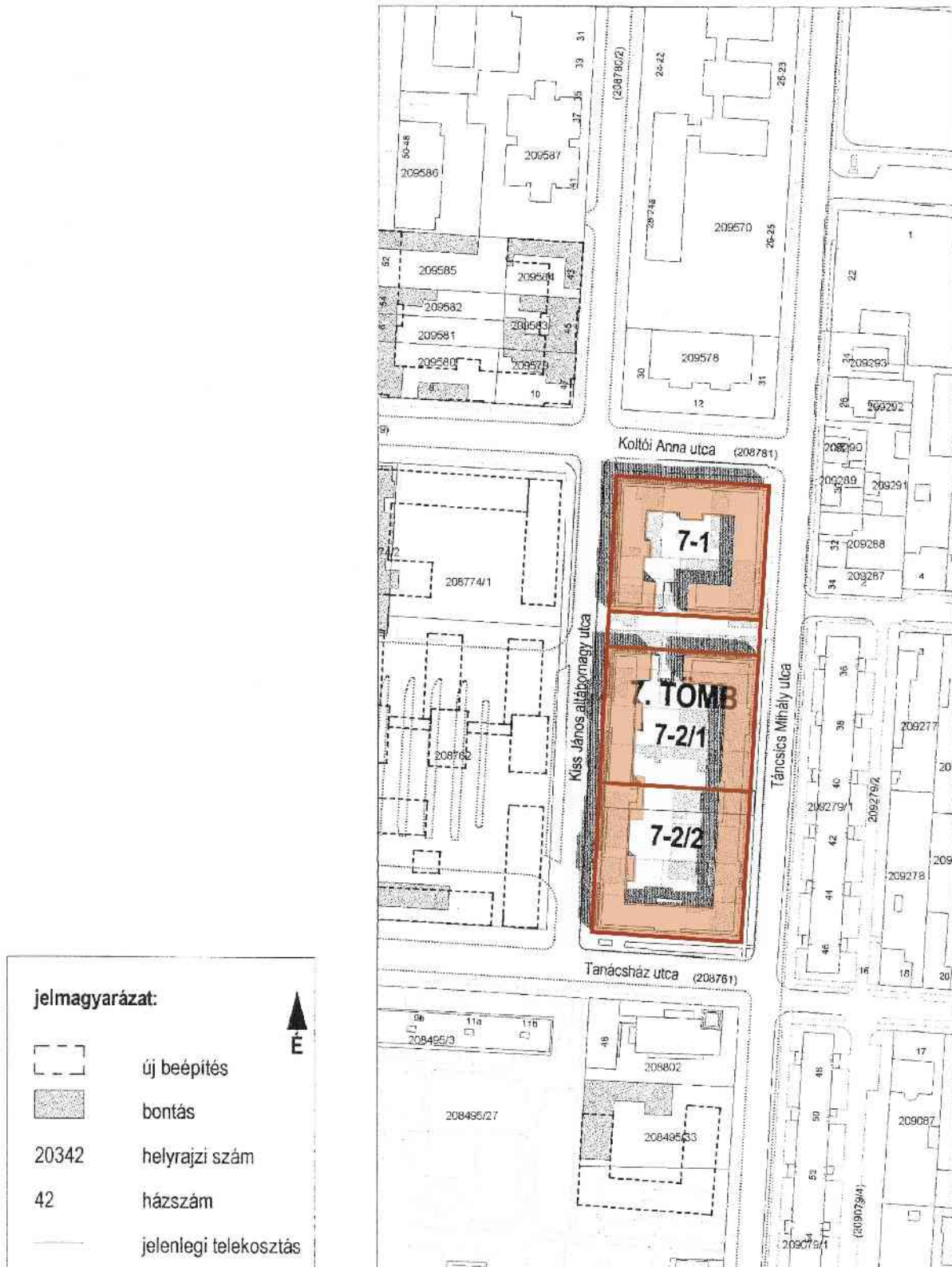
2004-XI-16. Szabályozási terv

Építési övezet jele			Építési telek				Szintterületi határérték (m ² /telek m ²)	Építmény magasság	
			Legkisebb		Legnagyobb			min.	max.
Keretövezet jele	Helyi övezet jele	Beépítés módja	Terület (m)	Szélessége (%)	Szint felett (%)	Szint alatt (%)			
L7	NV	ZSZ	700 VK		35	75	2,5	12 lakóép 6 ker. int.	33 lakóép 9 ker. int.

Telek	Telekterület (m ²) közelítő adat	Építhető br. terület (m ²) földszint	Építhető br. terület (m ²) emeletek	Építhető br. terület (m ²) összesen	Mélygar. (br. m ²) max. ig.
		(0,35)	(2,15)	(2,5)	
3-1/1	1481	518	3184	3703	2222
3-1/2	2707	948	5820	6768	4061

Funkció kereskedelem, lakás, szolgáltatás, iroda

- Koltói Anna u., Tánacsics M. u., Tanácsház u., Kiss J. altábornagy u.-



BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata

7. sz. tömb

7-1/1 telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén vegyes, földszinten kereskedelmi, az emeleteken irodai és/vagy lakó funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint a földszinten kereskedelmi, az emeleti szinteken, pedig lakófunkciók létesítése javasolt. A későbbiekben, a tágabb környezet rehabilitációjával, ezen a területen a kereskedelmi és esetleg az intézményi funkció előtérbe kerülésével, a terület hasznosításának újragondolása esedékessé válhat.

A fejlesztési telek területe 2.456m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 75% (1.842 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 54-59 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 35% (860m²)**, maximális megengedett építménymagassága lakóépület esetében 33,0 m, kereskedelmi és intézményi épületek esetében 9m.

A maximálisan építhető bruttó szintterület 6.410 m², mely F+6 szinten összesen kb. 5.128 m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten utca felőli oldalon kereskedelmi, belső kert felé kereskedelmi és/vagy lakó funkciók helyezhetők el. Az emeleti szinteken lakások, teraszokkal, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő lakások és kereskedelmi egységek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő lakások számát, és fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Osztandó	Fejlesztési terület (m ²)	Kimaradó terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
7-1/1	Koltói A. u. 9.	208782	magán tul.	455		455	0	2456	Tervezett lakás, iroda építése
	Koltói Anna u. 11	208783	XXI. Önk.	452		452	0		
	Koltói Anna u. 11/a.	208784	Társasház	520		520	0		
	Táncsics M. u. 35.	208785	Társasház	756	x	560	196		
	Kiss J. alt u. 34.	208786	magán tul.	310		310	0		
	Kiss J. alt u. 34/a	208787	magán tul.	305	x	159	146		

BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata

7. sz. tömb

7-2/1 telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén vegyes, földszinten kereskedelmi, az emeleteken irodai és/vagy lakó funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint a földszinten kereskedelmi, az emeleti szinteken, pedig lakófunkciók létesítése javasolt. A későbbiekben, a tágabb környezet rehabilitációjával, ezen a területen a kereskedelmi és esetleg az intézményi funkció előtérbe kerülésével, a terület hasznosításának újrarendelése esedékessé válhat.

A fejlesztési telek területe 2.424 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 75% (1.818 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 53-58 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 35% (845m²)**, maximális megengedett építménymagassága lakóépület esetében 33,0 m, kereskedelmi és intézményi épületek esetében 9m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 6.060 m²**, mely F+6 szinten összesen kb. 4.848 m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten utca felőli oldalon kereskedelmi, belső kert felé kereskedelmi és/vagy lakó funkciók helyezhetők el. Az emeleti szinteken lakások, teraszokkal, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő lakások és kereskedelmi egységek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő lakások számát, és fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Osztandó	Fejlesztési terület (m ²)	Kimaradó terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
7-2/1	Kiss J. alt u. 36.	208788	társasház	246	x	131	115	2424	Tervezett lakás, iroda építése
	Táncsics M. u. 37.	208789	magán tul.	436	x	232	204		
	Táncsics M. u. 39.	208790	magán tul.	442		442	0		
	Kiss J. alt u. 38.	208791	magán tul.	249		253	0		
	Táncsics M. u. 41/a.	208792	magán tul.	683		691	0		
	Táncsics M. u. 41/b.	208793	magán tul.	679		675	0		

BF/II. sz Célterület fejlesztési javaslata

7. sz. tömb

7-2/2 telekegyüttes

A javasolt helyi építési szabályzat, a fejlesztési telek területén vegyes, földszinten kereskedelmi, az emeleteken irodai és/vagy lakó funkciójú beépítést engedélyez. Véleményünk szerint a földszinten kereskedelmi, az emeleti szinteken, pedig lakófunkciók létesítése javasolt.

A fejlesztési telek területe 2.712 m².

A telek terepszint alatti legnagyobb beépíthetősége 75% (2.034 m²). Ez hozzávetőleg egy szinten 60-65 teremgarázsban elhelyezhető parkolóhelyet tesz lehetővé.

A telek **terepszint feletti legnagyobb beépíthetősége 35% (950m²)**, maximális megengedett építménymagassága lakóépületek esetében 33,0 m, kereskedelmi és intézményi épületek esetében 9m. **A maximálisan építhető bruttó szintterület 6.780 m²**, mely F+6 szinten összesen kb. 5.424 m² értékesíthető hasznos lakó/kereskedelmi területet eredményez.

A pinceszinten teremgarázst, tárolókat valamint gépészeti helységeket szükséges elhelyezni. A földszinten utca felőli oldalon kereskedelmi, belső kert felé kereskedelmi és/vagy lakó funkciók helyezhetők el. Az emeleti szinteken lakások, teraszokkal, esetleg épület tetején tetőkert.

A létesítendő lakások és kereskedelmi egységek igény szintjét véleményünk szerint az ingatlan elhelyezkedésének, környezetének, és infrastrukturális adottságainak figyelembevételével kell meghatározni, szem előtt tartva az egy időszakban épülő lakások számát, és fizetőképes keresletet.

Szabályozás szerinti tömbszámozás	Cím	Hrsz.	Jelenlegi tulajdonos	Terület (m ²)	Telekrendezést követően Terület (m ²)	Tervezett funkció
7-2/2	Kiss J. alt u. 44.	208794	magán tul.	671	2712	Tervezett lakás, iroda építése
	Táncsics M. u. 43.	208795	magán tul.	340		
	Táncsics M. u. 45.	208796	magán tul.	336		
	Táncsics M. u. 47.	208797	magán tul.	378		
	Kiss J. alt u. 46/a.	208798	magán tul.	295		
	Kiss J. alt u. 46/b	208799	magán tul.	433		
	Táncsics M. u. 49.	208800	társasház	259		

A terület beépítésére vonatkozó jelenlegi szabályozási tervnek megfelelően a 7. sz. tömb paraméterei a következők:

2004-XI-16. Szabályozási terv

Építési övezet jele			Építési telek				Szintterületi határérték (m ² /telek m ²)	Építmény magasság	
			Legkisebb		Legnagyobb			min.	max.
Keretövezet jele	Helyi övezet jele	Beépítés módja	Terület (m)	Szélessége (%)	Szint felett (%)	Szint alatt (%)			
I	N/V	SZ,Z	5000	12 lakóép. 25 ker. int.	35*	75*	2,5*	12 lakóép. 6 ker. int.	33 lakóép. 9 ker. int.

*A földszinten és a mélyszinten bizonyos feltételek mellett megengedhető lenne a 100%-os beépítés.

Telek	Telekterület (m ²) közelítő adat	Építhető br. terület (m ²) földszint	Építhető br. terület (m ²) emeletek	Építhető br. terület (m ²) összesen	Mélygar. (br. m ²) max. ig.
		(0,35)*	(2,15)*	(2,5)*	
7-1/1	2456	860	5280	6410	3846
7-2/1	2424	845	5212	6060	3636
7-2/2	2712	950	5830	6780	4068
Funkció	kereskedelem, lakás szolgáltatás, iroda				

Műszaki leírás

A Szent Imre térre a századforduló építészeti stílusa jellemző A önkormányzati épület, és az 1896-ban épült iskolaépület karakterazonossága szembevetve. Az egységes megjelenést biztosítására, az iskolaépület északi és nyugati homlokzatai is felújításra kerül, összhangban a önkormányzati épülettel

Az épületeket stílusjegyeik alapján 1930-as években építették. A polgármesteri hivatal épülete a háború alatt megsérült, toronyszerű kiemelkedését a háború utáni felújítás során nem állították vissza.

1985-ben a tetőtér részleges emeletráépítéssel beépült. Jelen felújításos bővítés során néhány fennmaradt archív fotó alapján az eredeti állapotot szeretnénk visszaállítani.

A Szent Imre tér új funkciókkal kiegészülve olyan városi térré alakul, mely a műemlékek környezetének színvonalát emeli, ugyanakkor felhasználja azok kulturális örökséget hordozó vizuális és történelmi értékeit, hangulatteremtő erejüket.

A Szent Imre tér eredeti kellemes hangulatát - a neves építész Miskolczy László által tervezett „Községháza” épületnek és kétszintes tárgyalótermének - helyreállításával teremtjük meg.

Az épületre a fotók alapján rekonstruált eredeti formájú tetőszerkezet kerül vissza, beleértve ebbe a Szent Imre téri toronyszerű épületrészt, és annak tetején a harangtornyot, ami a korábbi vészjelző funkció helyett harangjáték céljait szolgálja a jövőben.

Az első emelet és a földszint Petz Ferenc utcai szárnya a közelmúltban teljesen megújult. Ezen a területen engedélyköteles átalakítást nem tervezünk.

A meglévő épület udvari szárnya külső homlokzati felújításra kerül

Az emeleti tanácsterem, mely a háború során megsérült a toronyrész alatt helyezkedik el, s az eredeti galériás formába kerül helyreállításra. Ehhez szükséges a meglévő galéria-födém lebontás, s helyette az eredeti terveknek megfelelő födémszakasz készül, továbbá a tetőszerkezet korszerűsítésre kerül. Az átépítés során acél keretek kerülnek beépítésre, melyekkel lehetővé válik a tőtér hasznosítása a későbbiek folyamán. Az acélkeretek melegen hengerelt szelvényből épülnek, melyek a homlokzati falra terhelnek.

Az oromzatra az eredeti Községháza felirat helyére Városháza felirat kerül, fölötte pedig a kerület címere lesz látható.

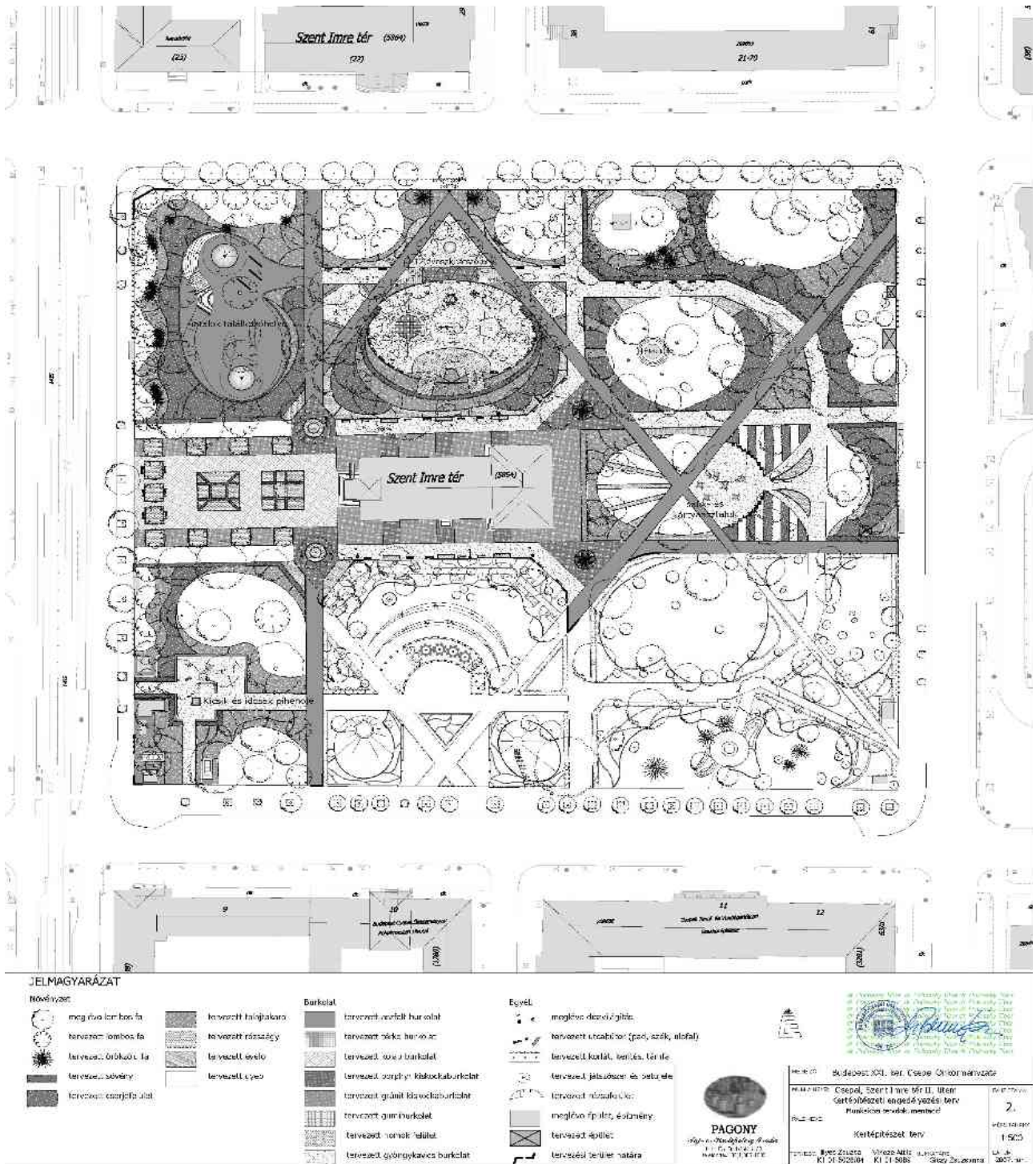
A meglévő épületrész korhű, sötétszürke palafedést kap, az ereszcatorna szintén sötétszürke titáncink. A homlokzati nyílászárókat eredeti ablakosztású, de korszerű hőszigetelt üvegezésűekre cseréljük.

Az egész régi épületrész, az udvari és az utcai homlokzat, hőszigetelő vakolatot kap, a meglévő kőlabazat felújításra kerül. Az épület felújításánál alapvető célkitűzés a „középület jelleg” fokozása.

Az általános iskola épületében belső átalakítás nem történik, kizárólag az utcai homlokzat felújítási munkálatait tervezzük végrehajtani. A homlokzatfelújítás magába foglalja a teljes Szent Imre téri homlokzatot és a II. Rákóczi Ferenc utcai homlokzat egy részét, az földszinti átjáróig.

A homlokzatfelújításnál a nyílászárók cseréje a polgármesteri hivatal épületénél alkalmazottaknak megfelelően valósul meg, hőszigetelő ablakok beépítésével. Az ablakok közötti homlokzatburkoló téglákat és a kőburkolatú labazatot az eredeti állapotnak megfelelően újítjuk föl. A tetőfedés szintén a hivatal épületénél alkalmazott technológiával kerül felújításra.

Szent Imre tér parkfelújítás, kertépítészeti terv (Pagony Kft.) - Belváros Főtérr



Műszaki leírás

A park-kialakítási javaslatokat a Kertépítészeti terv c. tervlap tartalmazza. A tervezés során az érvényben lévő rendezési tervet figyelembe vettük, miszerint hosszú távon felüljáró fogja összekötni a teret a HÉV-vel és az áthelyezendő buszpályaudvarral, illetve a Kossuth Lajos utca e szakaszának sétálóutcává alakításával közvetlen kapcsolat jön létre a buszpályaudvar helyére tervezett szolgáltató és kereskedelmi intézményekkel.

E mellett a Dr. Nádasy és társa által a lakosság, a vállalkozók és a civil szervezetek körében végzett kérdőíves felmérés szolgált még a tervezés alapjául, melynek végeredményeként a következő igények merültek fel a területhasználatot illetően:

- Park, sétáló övezet
- Sok szolgáltató egység
- Hosszasabb ott tartózkodásra alkalmas területek
- Színpad, zenekari állvány, rendezvények lehetősége

A fentiek alapján a kertépítészeti terv az alábbi egységeket határozta meg a parkon belül:

- A két, hosszútávon kialakítandó kapcsolat által meghatározott tengelyre fűződik fel a tér fő reprezentatív területe, a templom és környezete, illetve a templom mögötti, kulturális rendezvények tartására is alkalmas terület a megújított sakk- és kártyaasztalokkal.
- A templom északi oldalán található a játszótér, mely meglehetősen tág korosztály, a 3-12 évesek számára készült. Az ifjabbak által is használt játszószerkezet kerítéssel vannak körbevéve, míg a kiskamaszok egyes játékaik ezen kívül, az utak által közrefogott háromszögekben kapnak helyet
- A dél-nyugati sarokban, közvetlen kapcsolattal a meglévő szökőkút előtti térrel helyezkedik el az 1-2 évesek, illetve a nyugdíjasok számára alkalmas pihenőhely.
- Szintén itt található az a hely, ami hosszú távon (a meglévő bódék, pavilonok lebontásával) lehetőséget biztosít a szolgáltató létesítmények (büfé, kávézó) elhelyezésére.
- Az I. ütem területére esik a színpadi rendezvények tartására alkalmas szökőkút előtti tér

A rendezési terv alapján került a tervbe a park észak-keleti részén található két elárusító pavilon is.

Közfűrés tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre téren – műszaki leírások

Szent Imre tér északi határoló útszakasz alatt csapadékcsatorna vezeték építése

Jelenlegi ismereteink szerint a tervezett Gerincúton keletkező csapadékvíz mennyiséget az útpálya alatt építendő elválasztott rendszerű csapadékcsatorna hálózattal fogják elvezetni. Ez lehetővé teszi a környező területek csapadékvizének összegyűjtését és rákötését az Gerincút alatt tervezett hálózatra.

A Főtér és környezete rehabilitációjával, fejlesztésével - beleértve a zöldterületi fejlesztéseket is - a városrész élhetőbbé tételét, a jelenleg egyesített rendszerű csatorna elválasztottá való átépítését tűztük ki célul, elindítva ezzel azt a folyamatot, amely teljesíthetővé tenné, egyrészt a Duna vízminőség védelme érdekében távlatilag elvárt követelményeket, másrészt a csatornahálózat, a szennyvíztisztító telep gazdaságosabb üzemeltetési lehetőségét.

A városközpont területéről a csapadékvizeket jelenleg az egyesített rendszerű csatornahálózat szállítja el. A Főtéren és környezetében tervezett fejlesztések hatására csak minimális mértékkel nő a burkoltsági arány, hiszen a felületek döntő hányada jelenleg is szilárd burkolattal rendelkezik, így az elszállítandó csapadékvíz mennyisége is csak minimális mértékben emelkedik. Ezt a többletet, a javasolt elválasztott hálózattá alakítandó meglévő gyűjtőhálózat az új csapadékvízvezeték szakaszok megépítése mellett különösebb hálózatfejlesztési igény nélkül tovább tudja szállítani,

A városközpont elválasztott rendszerű vízvezetésének megvalósítására a legkedvezőbb műszaki megoldást az jelenthetné, ha a jelenlegi egyesített hálózatot – természetesen másként szakaszolva - elválasztott csapadékvíz hálózatként üzemeltetnék, a szennyvízvezetésre pedig egy új gyűjtőhálózatot építenének ki – esetleg igénybe véve a korábbi hálózat egyes szakaszait, műtárgyait.

A fentiek alapján a Szent Imre tér északi oldalán, a határoló útszakasz alatt DN50-es új csapadék csatorna vezeték kiépítése javasolt a HÉV alatti átfúrással. Ez a vezetékszakasz a későbbiekben ráköthető lesz a Gerincút alatt kiépülő csapadékvíz vezetékre, megoldva ezáltal a keletkező csapadékvíz közvetlenül Dunába történő vezetését.

A tér déli oldalán a meglévő két párhuzamosan futó egyesített rendszerű szennyvízvezeték a későbbiekben lehetőséget biztosít itt is elválasztott rendszerű közműhálózat kialakítására, ezért ezen a szakaszon nem tervezünk új csapadékcsatorna építést.

Szent Imre tér körüli út és járdafelújítás, forgalomtechnika

A Főtér és környezete tervezett projektjeihez kapcsolódóan vagyis a park megújítása, a térfalak felújítása, a közműkorszerűsítés szükségessé teszi a Szent Imre tér körüli út és járdafelületek felújítását, korszerűsítését is.

A tervezett munkák a következők.

- a tér északi és déli útpálya burkolatának, kopórétegének átépítése, cseréje; az útpálya teherhordó alaprégeinek változatlanul hagyása mellett
- kiemelt szegélyek építése a járdák és az útpályák között
- a járdák járófelületének cseréje, elemes térköburkolat lerakása
- a meglévő rossz állapotú forgalomtechnikai táblák cseréje, új táblák kihelyezése
- új útburkolati jelek festése

Szent Imre tér északi és déli oldalán közvilágítás korszerűsítése, térfalak díszvilágítása

Közvilágítás

A téren üzemelő közvilágítás elavult, a lámpaoszlopok kábelezése korszerűtlen és az oszlopokon nagy mennyiségű felragasztott reklámanyag, graffiti ill. a maradványai láthatók.

A közvilágítás korszerűsítése során az eredeti oszlopokat megtartjuk, csak a felső fényforrásokat tartó oszlopkar részeket cseréljük le VERSUS íves egyágú oszlopkarokra. Az átalakítást követően minden közvilágítási oszlopot új festést kap. Ezen túlmenően valamennyi oszlopot antiplakát felületvédelemmel látunk el a graffitik és a reklámanyagok felragasztásának megakadályozása érdekében.

Díszvilágítás

A Szent Imre tér városközponti szerepkörének hangsúlyozása és a városkép érdekében a teret határoló épületek homlokzatának, térfalainak díszvilágítását tervezzük megvalósítani. A megújuló homlokzatú épületek (Polgármesteri Hivatal és Általános Iskola homlokzatfelújítása) mellett a Kereskedelmi Szakközépiskola, a Rendőrség, a Posta és a és a Kossuth Lajos utca 55-61 sz. alatti társasház tér felőli homlokzatának díszvilágítását építjük ki.

A díszvilágításhoz földbe építhető taposólámpákat fényvetőket (reflektorokat) és közvilágítási oszlopokra szerelt fényvetőket alkalmazunk.

A díszvilágítás tervezésénél figyelembe vettük az épület építészeti adottságait, stílusát, a homlokzatok tagoltságát. Az polgármesteri hivatal és a szakközépiskola homlokzatánál az erkélynél és az osztópárkánynál is elhelyezünk reflektorokat, melyek a homlokzati stílusjegyeket még inkább kiemeli.

Szent Imre tér beépítésének alternatívája

A Szent Imre tér és környezete

A Csepel-Belváros terület hagyományos, mai és jövőbeni központja is a Szent Imre tér és környezete. A tér környékén helyezkedik el a legtöbb városközponti intézmény, polgármesteri hivatal, rendőrség, bíróság, templom, ezen kívül egyéb intézmények, múzeum, iskolák, posta, oktatási-, egyházi és egészségügyi funkciók is megtalálhatók itt.

A városközpont legfontosabb fejlesztési területe a Szent Imre tér kelet-nyugati sávja. Ez a területsáv négy tömböt foglal magába: az 5. tömböt, a park területét, továbbá a 4., a 6. és a 7. tömböket. Ezek a területek jelenleg nem megfelelően hasznosítottak, a 4. és a 6. tömbben funkcióváltás is szükséges.

A tér fejlesztéséhez hozzátartozik a közvetlen környezet, a területsávot északról és délről határoló területek építészeti megformálása is, megfelelő térfalak kialakításával, emeletráépítésekkel, új beépítésekkel, homlokzat átalakításokkal.

A beépítések mellett ill. részben azok feltételeként *alapvető közlekedési változtatásokat irányoztunk elő a területen*, a városközpont jó működése és fejlődése érdekében. A 6. tömb területén lévő autóbusz végállomás kitelepítése elsődlegesen megoldandó fejlesztési feladat. Ezután a park és a 6. tömb közötti közút szakasz gyalogos felületté történő átalakítását javasoljuk, a 6. tömb előtt a parkterülettel összefüggő városi teret kívánunk létrehozni.

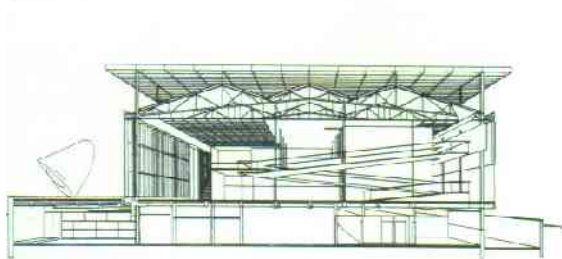
A 4. tömb Csepel Művek felőli oldalán fog haladni a 2x2 sávokra tervezett csepeli Gerinc út. A Gerinc út megvalósítása a városközpont működőképességének megtartásában alapvető jelentőségű. A Gerinc út a Kossuth Lajos utca átmenő forgalmát és az autós megközelítést igénylő városközponti funkcióit venné át, a városközponti terület szélére terelve a nagy környezeti terhelést jelentő forgalmat. A tervezett Gerinc út és a Rákóczi Ferenc út közötti észak-déli sáv – a Szent Imre tér tágabb környezete – a városközpont másik fontos megújítandó fejlesztési területe. Ez a terület a jelenleginél intenzívebb beépítést lehetővé téve, a Gerinc út mellett intézményi, a Rákóczi út mellett elsősorban lakó funkciónak biztosít fejlesztési lehetőséget. A városközpont kelet-nyugati ill. észak-déli két fő fejlesztési területsávjának metszéspontja a 4. tömb.

Az autóbusz végállomás új helyét a 4-es tömb területén jelöltük ki. Ez a hely azért a legmegfelelőbb, mert az átszállásoknál (HÉV–autóbusz, VOLÁN–BKV) megjelenő tömegforgalom számára a Szent Imre tér körzetében sűrűsödő városközponti üzleti, intézményi funkciók jó elérhetőségét nagyon fontosnak tartjuk. A közlekedési, szerkezeti kérdések is a javaslatot támasztják alá. A HÉV vonala és területen lévő megállóit adottságként tekintendők, a jövőbeni villamos vagy gyorsvasúti üzemmód bevezetése után is. A tervezett Gerinc út érinti a területet. További érv a Csepel Művek főbejáratának szomszédsága is.

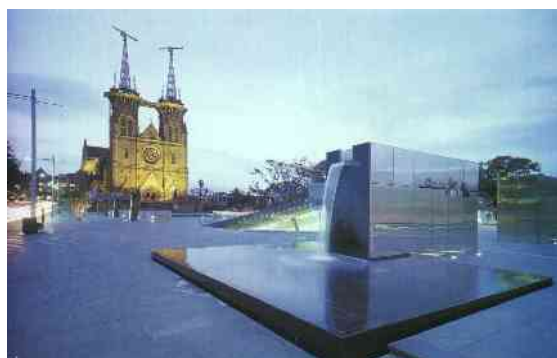
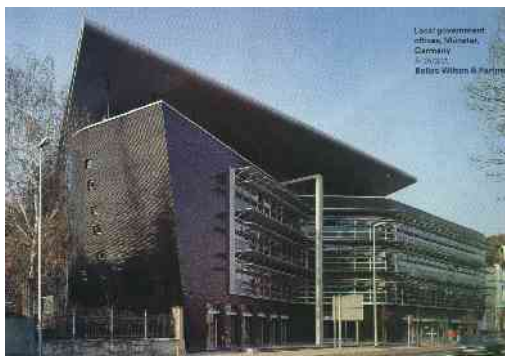
A tér kelet-nyugati sávjában lévő három tömböt – 4-es 6-os és 7-es – teljes bontás után új beépítésre javasoljuk. Új beépítésre van lehetőség a 3. tömb térre néző déli területén is. Ezeknél az új beépítésénél a térfalképző, elsősorban a zártosú, keretes, városias beépítést kell előírni.

A városi tér megfelelő helyet nyújt a kiemelt városközponti intézményi funkciók elhelyezésére (polgármesteri hivatal épülete, múzeum, kulturális intézmények, rendezvény- és konferenciaközpont kapcsolódó vendéglátási egységekkel, stb.). Ezek mellett a központi funkciók mellett a lakó és az irodai funkció is nagyobb fejlesztési területekhez juthat.

Kiemelt intézmények a városi téren



Metszet



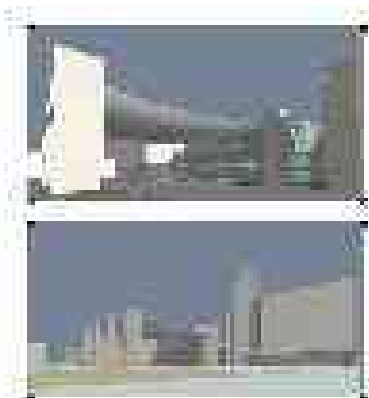
A 4. tömb Gerinc út felőli területén az új autóbusz végállomás kap helyet, a tömb keleti részén elsősorban kereskedelmi céllal hasznosított területekre van igény.

Az 5. tömb, a Szent Imre tér parkterülete, felújítandó zöldterületet.

A 6. tömb területe az autóbusz végállomás áthelyezése után kiemelt városközponti intézményi funkciók elhelyezésére nyújt lehetőséget, de a rendelkezésre álló nagy beépíthető terület lakások elhelyezését is biztosítja. A területen F+6 szintes, intenzív beépítés valósítható meg.

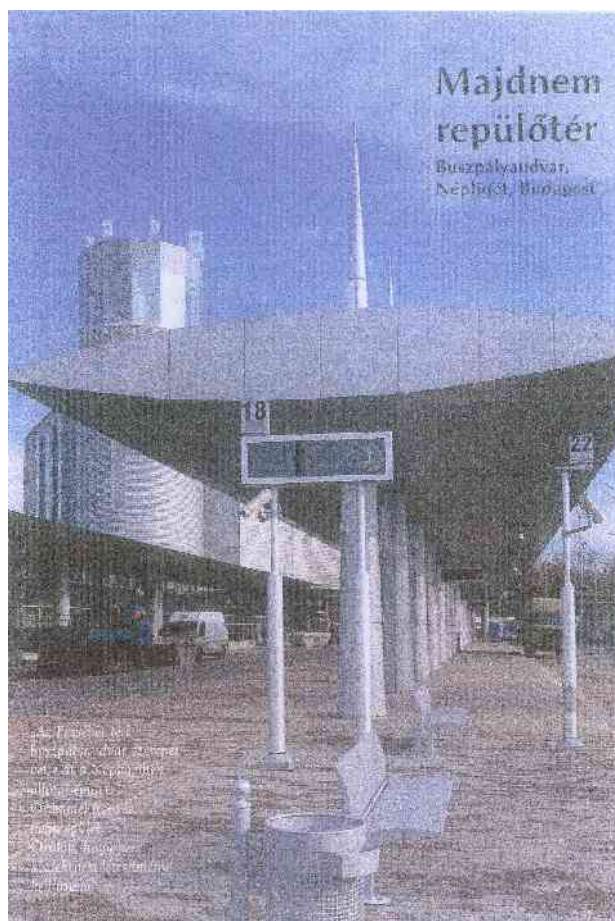
A 7. tömb területén a meglévő földszintes beépítés helyett, új, négyemeletes beépítés valósulhat meg, a földszinten kereskedelmi, az emeleteken lakó funkcióval.

Múzeumépület a városi téren – beépítési alternatíva



A 4-es tömbben tervezett autóbusz állomás kialakításának egyik példája

Budapest, Népliget autóbusz pályaudvar



Egyéb lehetséges autóbusz állomás megoldások

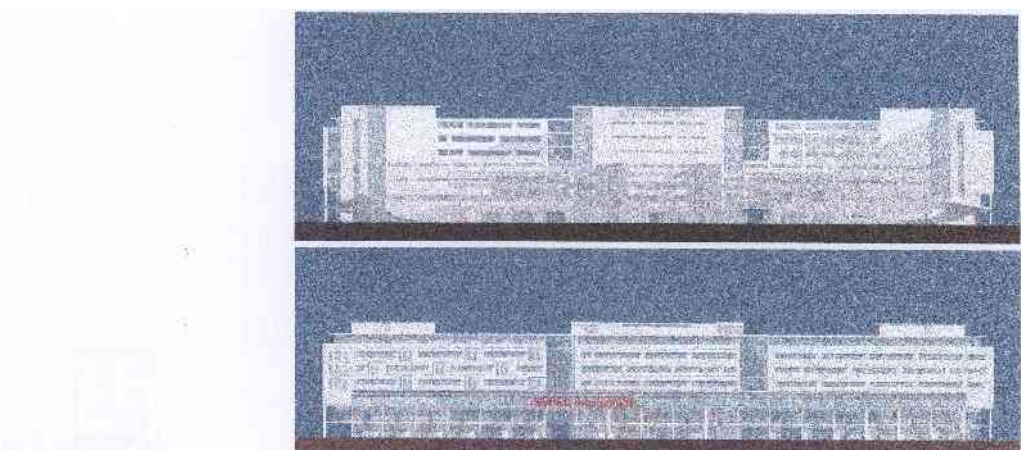


2. ábra: Váróterem



1. ábra: Autóbusz állomás külső képe

A 4-es tömb beépítésének egyik lehetséges alternatívája

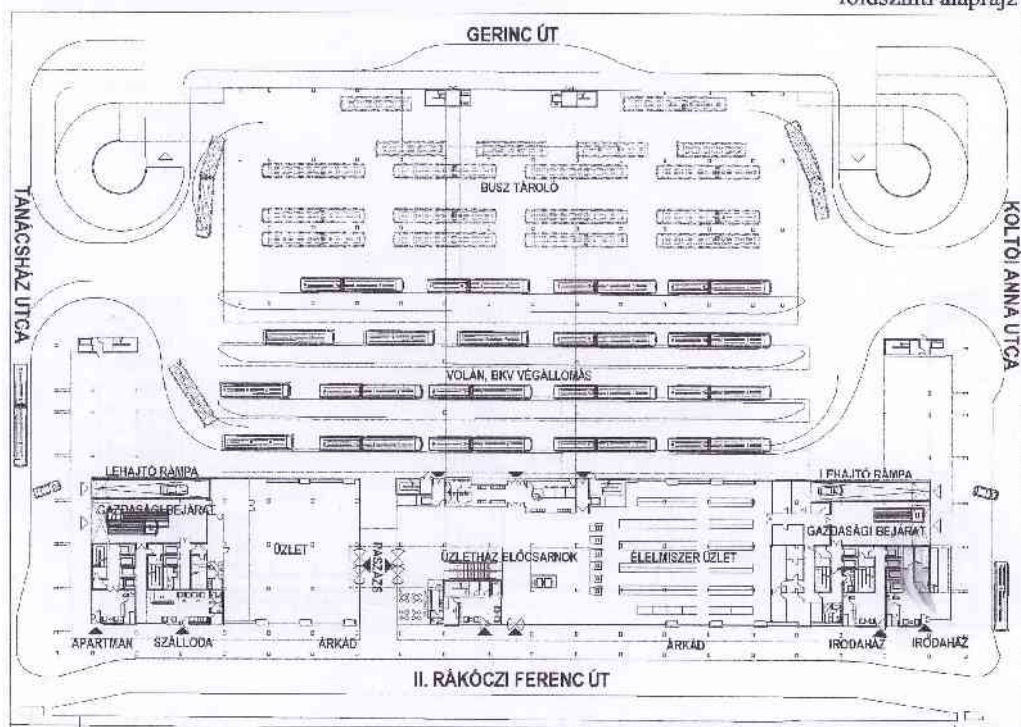


távlati kép

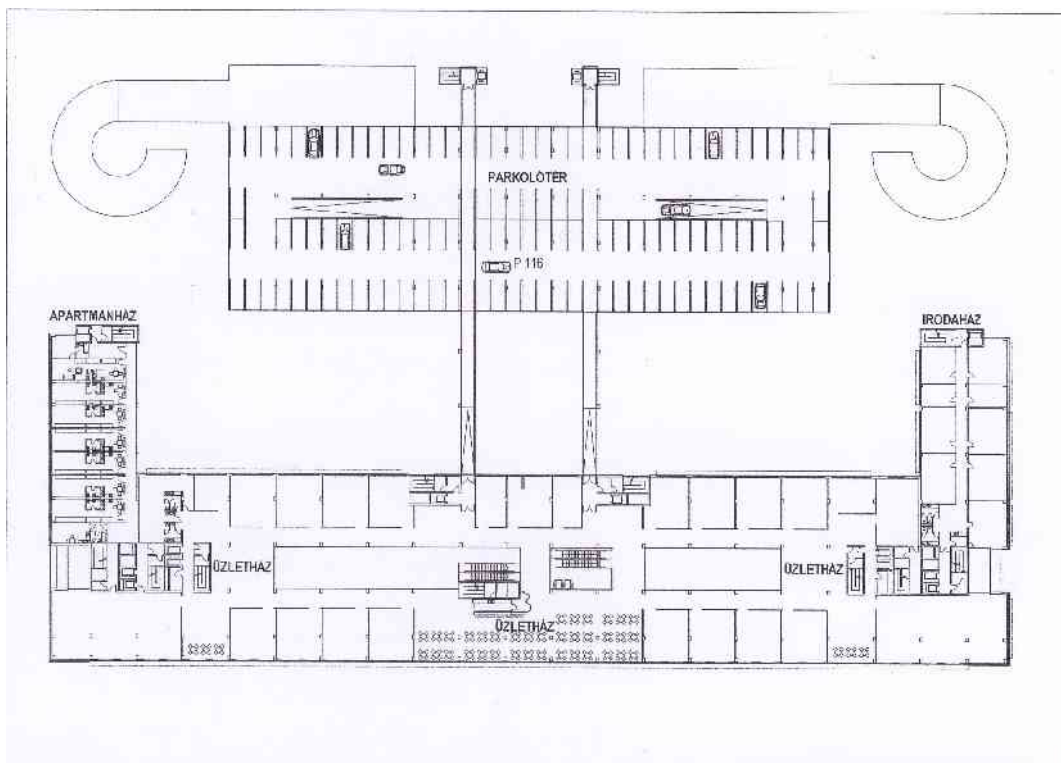
homlokzatok



földszinti alaprajz

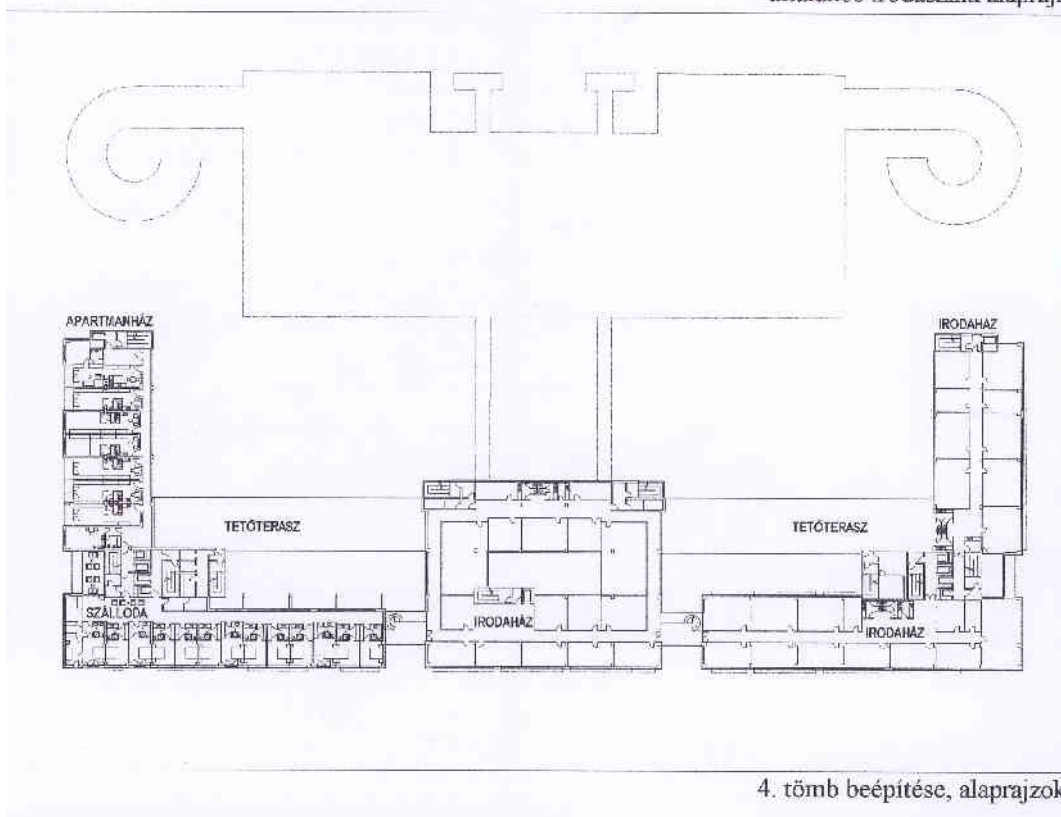


4. tömb beépítése, alaprajzok, távlati kép, homlokzat



általános üzletszinti alaprajz

általános irodaszinti alaprajz



4. tömb beépítése, alaprajzok

**Budapest XXI. kerület, Csepeli autóbusz pályaudvar áthelyezésének vizsgálata
(Egyeztetések jegyzőkönyvei 2002 október)**

02/11/07 09:20 FAX 3612352006

KÖZLEKEDÉS KFT

02

04:11-2002 10:38 FAX +36 1 327 1845

BFFH KÖZL.FEJ.AL

02

RHORER Ádám úr

JEGYZŐKÖNYV

Felvéve: 2002. 10. 28.-án

Tárgy: Bp. XI. Csepel Szt. Imre téri autóbuszvégállomás áthelyezésének tanulmányterve

Jelen vannak:

Janča Tibor	BFFH Közlekedési Ügyosztály
Rhorer Ádám	Közlekedés Kft.

Csepel városközpont rehabilitációs terve keretében készülő javaslat a Szt. Imre téri autóbuszvégállomás áthelyezése a Csepeli gerincút mellé a Tanácsház u. és Koitói utca közötti területre. A jelenleg érvényes tervekben szereplő Ady Endre út menti végállomás elhelyezéséhez képest a terület előnye, hogy a Csepeli HÉV üzemmód-váltása is az Ady Endre úti villamos vonal kiépítése előtt is megfelelő átszálló kapcsolatot biztosít a HÉV-hez, illetve jól megközelíthető a városközpontból.

A BFFH Közlekedési Ügyosztály képviselője a javasolt helyszínt megfelelnek tartja, de a megvalósításnak feltétele a Csepeli gerincút kiépítése a szintbeni HÉV keresztezésék forgalmi tehermentesítése érdekében. Az autóbuszvégállomás javasolt elhelyezése esetén is szükséges fenntartani a Csepeli HÉV végállomás mellett kijelölt területet a déli végállomás későbbi megvalósíthatóságának biztosítására.

A közlekedési Ügyosztály az autóbuszvégállomás áthelyezésének költségeihez nem tud hozzájárulni.



BFFH Közlekedési Ügyosztály

Közlekedés Kft

KÖZLEKEDÉS
Pórértel Tervező Iroda

hitelesítés:

1. Szegedre 10 m névelés geológus folyóba kialakításra
hitelesítés a HÉV vonal megközelítése és az autó-
busz végállomás hitelesítés.

**Budapest XXI. kerület, Csepeli autóbusz pályaudvar áthelyezésének vizsgálata
(Egyeztetések jegyzőkönyvei 2008 január)**

E M L É K E Z T E T Ő

Helyszín:	Volánbusz Zrt. H-1091 Budapest, Üllői út 131. Népliget-pályaudvar
Jelenlevők:	Csesznok Gábor – Volánbusz Zrt., csoportvezető Németh Károly – Volánbusz Zrt. Antoni Zsolt – Közlekedés Kft., tervező mérnök Laufer Péter – Közlekedés Kft., tervező mérnök
Időpont:	2007. december 12.
Tárgy:	XXI. ker. Csepeli autóbusz pályaudvar elhelyezésének vizsgálata
Feladó:	Antoni Zsolt – Közlekedés Kft.

A Közlekedés Kft. tervezői röviden ismertették a megbízás tárgyát, az egyeztetés célját és a tervelőzményeket.

Az autóbusz pu. áthelyezésének fő célja a kerületi központ tehermentesítése, a városközpont értékes területét elfoglaló autóbusz pályaudvar központon kívülre történő áthelyezése, valamint a csepeli HÉV-vel a jelenleginél kedvezőbb átszállókapcsolat biztosítása. A tanulmányterv célja, hogy bemutatva a jelenlegi hálózati jellemzőket, javaslatot adjon a lehetséges fejlesztési helyszínek funkció szerinti geometriai terveire, az egyes változatok költségbecslésére, valamint a megvalósítás ütemezésére.

A Volánbusz Zrt. képviselője a bemutatott geometriai terv egyeztetési változata alapján a továbbtervezést illetően a következő véleményt adta:

- A tervezés során a jelenlegi kapacitások megtartásával kell számolni, ami a Csepel, Szt. Imre tér és Csepel Koltói A. utcában lévő végállomások összevonásával 3 induló és 5 tároló állást jelent, az induló állások lehetőség szerint fedett kialakításúak legyenek.
- A tervezés során gondoskodni kell a pu. megközelítésének akadálymentesítéséről (süllyesztett szegély).
- Javasolja a pu. területén (környezetében) P+R parkoló és kerékpár-tároló, valamint taxi várakozóhelyek kialakítását.

- A pu. tervezett geometriáját elfogadja: *peronszélesség: 3,5 m; külső ívek: 12 m; belső ívek: 8,0 m, peronok közötti távolság min: 7 méter, csuklós kocsiállások között 7 m, szülő kocsiállások között 5 méter a min. távolság.*
- A Volánbusz Zrt. képviselője a párhuzamos közlekedés mértékének csökkentése, jobb átszállási kapcsolatok biztosítása érdekében javasolja annak a lehetőségnek a vizsgálatát, hogy a tervezett autóbusz pu. a jelenlegi HÉV végállomás közelében kerüljön kialakításra.
- A pályaudvar kialakítása során törekedni kell a felesleges járműmozgások kizárására, a belső forgalomtechnika egyszerűsítésére.
- Funkcionális helyiségek tekintetében, intermodális végállomás révén a BKV Zrt.-vel történő közös egyeztetést követően tudunk nyilatkozni.

Az emlékeztetőt összeállította:



Antoni Zsolt, Közlekedés Kft.
tervező mérnök

Ellenjegyezte:



Csesznok Gábor, Volánbusz Zrt.
csoportvezető



KÖZLEKEDÉS KR.

Antoni Zsolt úr
tervező részére

fax: 236-2021

Utószáma: 1311/00012007.
Ügyintéző: Domszky Zsolt
Telefon: 11439
Kelt:
Melléklet: db
Hív. szám:
Ügyintézőiük:
Szakterület:

Tárgy: Csepel, Szent Imre tér, autóbusz végállomás áthelyezése

Tisztelt Tervező Úr!

A tárgyi, 2007. december 11-i egyeztetésükön bemutatott tervlapokra előzetes tömegközlekedési üzemeltetői álláspontunkat a következőkben adjuk meg.

A buszvégállomás áthelyezéséhez kapcsolódó felszínrendezést, kialakítást elveiben úgy kell megvalósítani, hogy az a közlekedési csomópont jellegén, sajátosságain túlmenően használható, ugyanakkor környezetét tekintve emberi, biztonságos és barátságos legyen, hiszen ez az intermodális csomópont **Csepel központja**, valamint a legfontosabb átszálló közlekedési csomópontja.

A megoldásokat úgy építészeti, mint funkcióban **precedenst teremtőnek** gondoljuk. Praktikus és használható megoldásokat kell alkalmazni új megjelenési formákkal.

Az **esélyegyenlőséget** markánsan kell demonstrálnunk egyszintű átvezetésekkel, peronméretekkel, a szintek átjárhatóságával. Ide tartozó rész a demonstratív tájékoztató és tájékoztatói rendszerek, kialakítások.

Rendkívül fontosnak érezzük a kellő megvilágítottságot, a mintegy **fénysziget** jellegű megálló kialakítást, az álláthatóságot, a biztonság megteremtése érdekében. Nappali viszonyok között pedig előtérbe helyezve a természetes megvilágítást. Preferáljuk a beépítetlen területen a **zöld szigeteket**, valamint az eső-, illetve **időjárási hatásoktól történő védelmet** a várakozó és átszálló utasaink részére. (Elsődleges szempontként a **minőségi kialakítást** tartjuk fontosnak, ami színvonalában a jövőt vetíti elénk)

Az üzemeltetési igényeinket a közösségi közlekedési szolgáltatás teljesíthetősége érdekében az alábbiak szerint adjuk meg.

11 induló állás elhelyezéséről (kettős járműre méretezve) és a Volánbusszal közösen használatos 4 érkező állás (leszállóhely) kialakításáról, valamint a jelenlegi kapacitású tárolóhely biztosításáról kell gondoskodni.

Célagyazékszám: 01-10-043037

100

KOZL.KOORD.OSZT.

18/12 2007 10:30 FAX 36 1 461 6572

A VOLÁNBUSZ részére szükséges induló kocsállásokat a Volánbusszal kell egyeztetni, de az érkező kocsállások (leszállóhely), a BKV-vai közösek lehetnek.

A felvételi épület a legtávolabbi kocsállástól sem lehet 150 méternél távolabb.

A buszvezetőket kiszolgáló közös (BKV-VOLÁNBUSZ) szociális épület (helyiségek) méretezését 40-50 fő egyidejű tartózkodására kérjük méretezni, de üzemeltetés szempontjából a belső kialakítást szolgáltatók szerint elválasztva kell tervezni. A kiszolgáló épületet úgy kell elhelyezni, hogy az a legtávolabbi kocsállástól se legyen 150 méternél nagyobb rágyaloglási távolságra. Nagyon fontos szempont, hogy a járművekre való ráláthatóság biztosított legyen, emellett fontosak a nagy ablakok a természetes megvilágítás szempontjából is. A kiszolgáló épületben kapjon helyet a területi forgalomirányító központ két fős munkahelyel.

A kocsállásoknál természetes kényelmi eszközök kellene, ami alatt értünk padokat, információs eszközöket úgy vizuális, mint akusztikus jelleggel. Szükséges a csomóponton attraktív infópult, valamint olyan demó-tábla, ami az átszállásokat segíti a HÉV – busz és busz-busz tekintetben.

Napi 60-70 ezer utast prognosztizálunk erre a csomópontra. Ezért rendkívül lényeges szempont a gyalogos oda- és elvezetések modellezése, a végállomási felállóhelyek szétosztása. Kiemelt szempontként kezelendő az autóbusz állomás és a HÉV megállóhely közötti közvetlen gyalogos kapcsolat, melynek a végállomás elhelyezése és gyalogos felületek tervezése is alárendelendő.

Törekedni kell a felesleges üzemi mozgások elkerülésére, a jó ivviszonyokra. Külön tervezendő az érintett közúti kapacitások vizsgálata, a csomóponti és folyópályás előnyadások tervezése, valamint a HÉV keresztezésének szabályozása és a várakozási idő minimalizálása.

Csak olyan végállomási elhelyezést tudunk támogatni, mely során a járműveink km teljesítménye csak minimális mértékben növekszik, a menetidő betarthatósága pedig nem változik.

A továbbtervezésnél készséggel állunk konzultatív rendelkezésükre.

Budapest, 2007. december „19”

Üdvözlettel:

Karsa
Karsa András
osztályvezető

EMLÉKEZTETŐ

Helyszín: BKV Zrt.
VII. ker. Budapest, Akácfa u. 18.

Jelenlevők: Domszky Zsolt – BKV Zrt.
Laufer Péter – Közlekedés Kft.

Időpont: 2008. január 4.

Tárgy: XXI. ker. Csepeli autóbusz pályaudvar elhelyezésének vizsgálata
Feladó: Laufer Péter – Közlekedés Kft.

A résztvevő felek megállapodtak abban, hogy a tervezők a geometriai tervezés során a BKV Zrt. által előzetesen megállapított irányadó paramétereket veszik figyelembe:

- a csuklós autóbuszok hossza 18 m
- az autóbuszok minimális belső fordulósugara 12 m, külső fordulósugara 16 m
- két egymást követő kettős autóbuszállás közötti távolság 10 m
- az autóbuszállás peron végétől mért távolsága 5 m
- a közlekedőutak minimális szélessége 6m

Laufer Péter bemutatta az autóbusz pályaudvar tervezett helyszínrajzának egyik változatát. Felhívta a figyelmet arra, hogy a BKV Zrt. által küldött üzemeltetői álláspontban (2007.12.19.) igényelt, 11 db, kettős csuklós járműre méretezett indulóállás elhelyezéséhez nem áll elegendő hely rendelkezésre. Az optimális kialakítást tovább vizsgáljuk.

A BKV Zrt. képviselője a bemutatott geometriai terv egyeztetési változatát elfogadta, ill. a továbbtervezést illetően a következő véleményt adta:

- Az autóbusz pályaudvar áthelyezésével a HÉV-pályát keresztező autóbuszok száma igen nagy mértékű lesz. Szükséges annak vizsgálata, hogy ez a megnövekedett autóbusz-forgalom nem okoz-e fennakadást az adott csomópont közlekedésében. (A 1311/1000/2007. állásfoglalás szerint). A vizsgálat hálózati összefüggésben végzendő.

Az emlékeztetőt összeállította:


Laufer Péter, Közlekedés Kft.

Ellenjegyezte:


Domszky Zsolt, BKV Zrt.

EMLÉKEZTETŐ

Helyszín: Volánbusz Zrt.
H-1091 Budapest, Üllői út 131. Népliget-pályaudvar

Jelenlevők: Csesznok Gábor – Volánbusz Zrt., csoportvezető
Antoni Zsolt – Közlekedés Kft., tervező mérnök
Laufer Péter – Közlekedés Kft., tervező mérnök

Időpont: 2008. január 9.

Tárgy: XXI. ker. Csepeli autóbusz pályaudvar elhelyezésének vizsgálata
Feladó: Antoni Zsolt – Közlekedés Kft.

A Közlekedés Kft. tervezői röviden bemutatták a tervezett autóbusz pályaudvar belső elrendezési változatok („A” és „B” változat) geometriai terveit, azok előnyeit, hátrányait, valamint hálózati kapcsolatait.

A Volánbusz Zrt. képviselője a tervezett változatokat elfogadta, a „B” jelű változat továbbtervezését javasolja.

Az emlékeztetőt összeállította:



Antoni Zsolt, Közlekedés Kft.
tervező mérnök

Ellenjegyezte:



Csesznok Gábor, Volánbusz Zrt.
csoportvezető

Nyilv.sz.: 2123.
VOLÁNBUSZ Zrt.
1091 Budapest, Üllői út 131.

EMLÉKEZTETŐ

Helyszín: BFFH Közlekedési Ügyosztály
1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Jelenlevők: Janca Tibor – BFFH Közlekedési Ügyosztály
Antoni Zsolt – Közlekedés Kft., tervező mérnök
Laufer Péter – Közlekedés Kft., tervező mérnök

Időpont: 2008. január 22.

Tárgy: XXI. ker. Csepeli autóbusz pályaudvar elhelyezésének vizsgálata
Feladó: Antoni Zsolt – Közlekedés Kft.

A Közlekedés Kft. tervezői röviden bemutatták a tervezett autóbusz pályaudvar belső elrendezési változatok („A” és „B” változat) geometriai terveit, azok előnyeit, hátrányait, valamint hálózati kapcsolatait.


A Közlekedési Ügyosztály képviselője a tervezett változatokat elfogadta, azok ellen kifogást nem emelt, a „B” jelű változat továbbtervezését javasolja.

A megvalósítási költségek kizárólagosan a jelenlegi autóbusz pályaudvart áthelyező beruházóját terhelik, a Főváros az áthelyezés finanszírozásában nem tud részt vállalni.

Az emlékeztetőt összeállította:


Antoni Zsolt
Közlekedés Kft.

Ellenjegyezte:


Janca Tibor
BFFH Közlekedési Ügyosztály

 KÖZLEKEDÉS	TERVTANÁCS JEGYZŐKÖNYV MB 7/33
---	--

1. Tervszám:

T-3503

2. A terv tárgya:

Budapest XXI. kerület,**Csepeli autóbusz pályaudvar elhelyezésének vizsgálata – Tanulmányterv**

3. A tervtanács elnöke (ügyvezetés): Várady Tamás

4. Vezető tervező (a terv ismertetője): Szegő János, Antoni Zsolt, Laufer Péter

5. Észrevételek:

- Összhang a szerződéssel: ✓

- A terv tartalma, minősége: ✓

- Az altervezők tervei: ○

A meghatározott intézkedésért felelős:

Határidő:

6. Egyeztetések:

- Egyeztetés a megbízóval
 Egyeztetés a BFFH Közlekedési Ügyosztállyal Nem szükséges

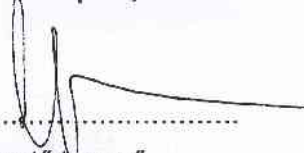
6. A tervtanács elfogadó-elutasító nyilatkozata:

- a dokumentáció megfelelő minőségű, módosítás nélkül szállítható
 a dokumentáció megfelelő minőségű, az előírt módosítások átvezetése után szállítható
 a dokumentációt az előírt módosítások után a tervtanács előtt ismétellen be kell mutatni

A meghatározott intézkedésért felelős:

Határidő:

Kelt: **Budapest, 2008-01-16**

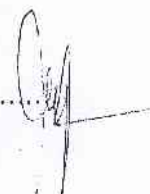


 Vezető tervező

.....
 Műszaki tanácsadó



 Irodavezető



 ügyvezetés

Csepel Főtér program keretében végzett igényfelmérés a lakosság körében (Nádor és Társa Bt. - HBH)

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata átfogó Főtér rekonstrukciót indít, amelynek megvalósításához Európai Unió pályázati források igénybevétele tervezett.

A teljes projekt első ütemében a Polgármesteri Hivatal korszerűsítésének új önkormányzati-, szolgáltató funkciókkal történő bővítése valósulna meg a helyi lakosság hivatali ügyintézés fejlesztés-, ügyfélbarát szolgáltató jellegének javítása céljából. Ehhez kapcsolódóan készülne el a tervezett Szent Imre tér zöldfelületi felújítás.

Az Önkormányzat a Főtér rekonstrukció előkészítés témakörében több, mint 200 helyi lakos, kb.: 80 Csepelen működő kis-, és középvállalkozás és csepeli civil szervezetek bevonásával készített többretű felmérést, mely feltárta a helyi és a Kerület lakosságának fejlesztéssel kapcsolatos igényeit.

Lakossági igényfelmérés

A válaszadók (csepeli lakosság) visszaérkezett kérdőíveinek alapján a felmérés összegző megállapítása, hogy mind a Polgármesteri Hivatal szolgáltató jellegének javítása, mind a Főtér felújítása fontos feladatot jelent.

A Főtér program egyik elemében sem volt szignifikáns eltérés a lakosság demográfiai összetételében, amely egyértelműen bizonyítja a tervezett fejlesztés minőség javulását a Kerületben.

A lakosság a hivatali ügyintézés ügyfélbarát, szolgáltató jellegét átlagosan 5,86-ra értékelték 10-es skálán (ahol az 1-es a legrosszabb-, a 10-es a legkedvezőbb érték). Elsődleges feladat ennek fejlesztésében: a kényelmes, gyors ügyintézés, a lakosság bevonása a kerületet érintő döntésekbe, a véleménykinyilvánítás lehetősége, az operatív intézkedések minőségének javítása.

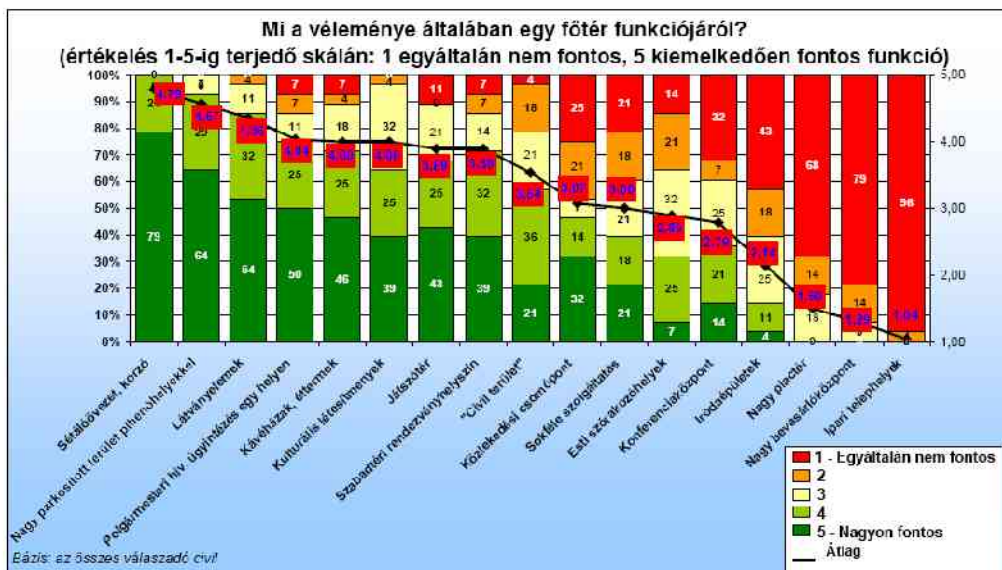
A Polgármesteri Hivatal innovatív szolgáltató funkciók bővítésével (információs pult, írásos tájékoztatók), ingyenesen hívható zöld szám létesítésével, képző-, oktató helyek-, üzleti tanácsadó iroda kialakításával növelhető az ügyintézés pozitív megítélése.

Összességében a válaszadók 67%-a szerint fontos a városközpont megújítása: számukra az ideális városközpont elsősorban rendezett, barátságos, másodsorban jelent ifjabb és idősebb korosztály számára kikapcsolódási-, szórakozási lehetőséget és nyugodt környezetet (találkozóhely, játszóterek).

A Szent Imre tér jelenlegi megítélését, hangulatát azonban a megkérdezettek elsősorban vélték egyszerűnek és forgalmasnak, és csak másodsorban jellemezték pozitív véleménnyel (jó találkozási hely, kisvárosias). A kérdőívben megfogalmazott pozitív indíttatású opciók közül csupán a „mindenki” és a „találkozási hely” jelenik meg a Szent Imre térre vonatkozóan, amely felülteljesíti az elvártat e jellemzők kapcsán, így ezen tényezők hangsúlyozása szükséges a marketing kommunikációban.

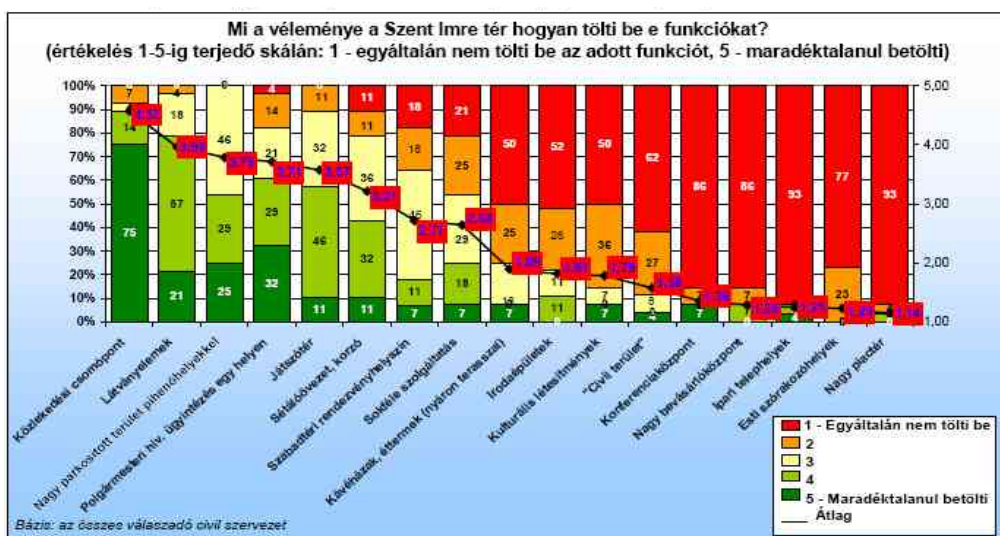
Felmérés a csepeli civil szervezetek körében

A csepeli civil szervezetek körében a Főtérrel kapcsolatos igényeket teljesítmény – fontosság módszerrel határozták meg. A civil szervezetek vezetőinek elsősorban abban kellett állásfoglalást hozniuk, hogy mely rendezvények megtartása, mely funkciók milyen fontossági megítélést jelentenek. A funkciók értékelését 1-5 skálán volt lehetőség osztályozni, ahol az 1-es a nem fontos, az 5-ös a nagyon fontos megítélést jelentette, ebből következően minél magasabb átlagértékkel jellemezték az egyes funkciókat, fontossági sorrendben annál előkelőbb pozíciót ért el, a minél alacsonyabb annál volt kevésbé fontos az egyes funkció.



Egy Városcsoponti tér elvárt funkciói

A civil szervezetek a főtéri funkciók közül a parkosított felületekkel, pihenőhelyekkel, látványelemekkel, térplasztikákkal gazdagított sétálóövezet kialakítását és különböző funkciókkal, szolgáltatásokkal (hivatali ügyintézés, internet, információs pult) bővülő Polgármesteri Hivatal kialakítását tartják elsődlegesen fontosnak.



Szent Imre tér jelenlegi funkciói

A megkérdezett csepeli civil szervezetek körében a Szent Imre tér elsődlegesen tölt be közlekedési csomópont funkciót, míg a parkosított felületek, látványelemek, kikapcsolódási lehetőséget nyújtó felületek és játszótérek közepes megítéléssel szerepelnek.

A civil szervezetek a Főtér életre keltésére vonatkozó javaslatai között szerepelnek: a közösségi rendezvények-, különféle kulturális programok szervezése (gyermekprogramok, kézműves foglalkozások, szabadtéri kiállítások).

A felmérés összegző megállapítása egy szép kisvárosias hangulatú városközpont kialakítása, kihasználva Csepel kiváló földrajzi fekvéséből adódó adottságait. Véleményük szerint különösen fontos egy vállalkozások számára vonzó környezet kialakítása, amely elősegítené a vállalkozások betelepülését és a lakosság „helyben tartását”, kötődését a kerületközponthoz.

Felmérés a csepeli vállalkozói szféra körében

A csepeli Önkormányzat és a vállalkozói szféra kapcsolata fontos szempontot jelent a vállalkozások hosszú távú csepeli telephelyen történő tartózkodásának és működésének, a vállalkozások számára vonzó környezet kialakításában.

A vállalkozások vezetőinek igényfelmérését, hasonlóan a civil szervezetek vezetőihez teljesítmény – fontosság módszerrel végezték el.

A csepeli vállalkozói szféra felmérésével kapcsolatos igényei jelezték, hogy a Főtér rekonstrukciójával érdemes foglalkozni, fontossága éppannyira fontos számukra, mint a helyi lakosság számára.

A vállalkozásokkal folytatott mély interjúk során több ízben említésre került a közösségi funkciók erősítése (üzleti partnerek tárgyalásra-, és vendéglátásra alkalmas helyek, klubhelyiségek) a Polgármesteri Hivatalban. A szociális jellegű közösségi funkciók kialakítását a vállalkozói szféra kisebb köre igényli (pl. bálterem).

A Szent Imre térrel kapcsolatos elképzelések elsősorban parkosított zöldfelületekre, sétálóövezet kialakítására utalnak, szociális jellegű funkciókkal bővítve (étterem, kávézó, esti szórakozóhely).

A vállalkozói és civil szervezetek igényfelmérését összehasonlítva levonható a következtetés, mi szerint, a Főtéri funkciókkal kapcsolatos igényeik hasonlóak, azonos jellegű funkciók kiemelését, erősítését tartják fontosnak pl.: a Polgármesteri Hivatal önkormányzati funkciók bővítése témakör.

Csepel Főtér BF/III jelű célterület funkcióbővítő rehabilitációs felújítási munkáinak költségbeceklései

A) KMOP 5.2.2B pályázat projektjei

(A költségvetési táblázatok HUF-ban értendők)

Általános Iskola homlokzat és tető felújítása, nyílászárók cseréje

BP XXI. Csepel Önkormányzata

Főtér rekonstrukció I. ütem	Kelt: 2008. március 3.
Csepel Szl. Imre tér	Szám :
Iskola homlokzat felújítása	KSH besorolás:
	Teljesítés 20.. év.....hó...nap
	Készítette :

Készült EN alapján Terc programmal 1800 Ft-os rezsióradíjjal

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1.1 Építmény közvetlen költségei:	32.680.368	9.098.280
1.4 Közvetlen önköltség összesen	32.680.368	9.098.280
2.1 Árkockázati fedezet vet.alap	32.680.368	
2.2 Árkockázati fedezet	6% 1.960.822	
2.3 Anyagigazgatási ksg. vet.alap	34.641.190	
2.5 Fedezet vetítési alap 1.4		9.098.280
3.1 Tartalekkeret vetítési alap	43.739.470	
3.2 Tartalekkeret	5% 2.186.974	
4.1 ÁFA vetítési alap	45.926.444	
4.2 Áfa	20% 9.185.289	
5. A munka ára	55.111.733	

Polgármesteri Hivatal homlokzat és tető felújítása, nyílászárók cseréje

BP XXI. Csepel Önkormányzata

Főtér rekonstrukció I. ütem

Polgármesteri Hivatal
homlokzat felújítása

Kelt: 2008. március 3.

Szám :.....

KSH besorolás:.....

Teljesítés:20.. év.....hó...nap

Készítette :.....

Készült:ÉN alapján Terc programmal 1800 Ft-os rezsióradíjjal

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1.1 Építmény közvetlen költségei:	57.464.481	24.923.903
1.4 Közvetlen önköltség összesen	57.464.481	24.923.903
2.1 Árkockázati fedezet vet.alap	57.464.481	
2.2 Árkockázati fedezet	6% 3.447.869	
2.3 Anyagigazgatási ksg. vct.alap	60.912.350	
2.5 Fedezet vetítési alap 1.4		24.923.903
3.1 Tartalékkeret vetítési alap	85.836.253	
3.2 Tartalékkeret	5% 4.291.813	
4.1 ÁFA vetítési alap	90.128.066	
4.2 Áfa	20% 18.025.613	
5. A munka ára	108.153.679	

Polgármesteri Hivatal eredeti toronyszerkezetének helyreállítása

BP XXI. Csepel Önkormányzata

Főtér rekonstrukció I. ütem

Polgármesteri Hivatal

homlokzat felújítása es eredeti műemlék jelleg helyreállítása

Kelt: 2008. március 3.

Szám :

KSH besorolás:

Teljesítés: 20.. év.....hó...nap

Készítette :

Készült: ÉN alapján Terc programmal 1800 Ft-os rezsiorádjíjjal

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1.1 Építmény közvetlen költségei:	38.952.816	21.003.304
1.4 Közvetlen önköltség összesen	38.952.816	21.003.304
2.1 Árkockázati fedezet vet.alap	38.952.816	
2.2 Árkockázati fedezet	6% 2.337.169	
2.3 Anyagigazgatási ksg. vet.alap	41.289.985	
2.5 Fedezet vetítési alap 1.4		21.003.304
3.1 Tartalékkeret vetítési alap	62.293.289	
3.2 Tartalékkeret	5% 3.114.664	
4.1 ÁFA vetítési alap	65.407.953	
4.2 Áfa	20% 13.081.591	
5. A munka ára	78.489.544	

Polgármesteri Hivatal akadálymentesítésének költsége (lift építése) 14 000 000.-

Szent Imre tér zöldfelületi felújításának költségbeclése

nettó

Megnevezés	Mennyiség	A + D (Ft)
Szórt, szilárd burkolatok	7 198 m ²	84 640 000
Növényzet telepítése	9 718 m ²	73 043 000
Közvilágítás	1 225fm	38 750 000
Díszkivilágítás	1db	
Közműhálózat (víz)	1db	11 500 000
Közműhálózat (elektromos)	1db	
Összesen:		207 933 000
Árkockázat, tartalékkeret (10%)		20 793 300
Összesítő:		228 726 300
Eszközbeszerzés		
Játszóterei játékok		30 000 000
Utcabútorok elhelyezése	337	36 606 560
Mindösszesen		295 332 860

B1) Közsféra tervezett további csatlakozó fejlesztései a Szent Imre téren

Szent Imre tér É-i és D-i oldalán út, járda burkolatfelújítás-, csere, forgalomtechnika, parkolóhelyek kialakítása

nettó

Szent Imre tér északi oldali útpálya			
Megnevezés	Egységár (Ft)	Mennyiség	A+D (Ft)
Útpálya burkolat átépítés, szőnyegezés	12 000	2 660 m ²	32 000 000
Kiemelt szegély építése	3 400	410 fm	1 400 000
Járdaépítés	17 000	700 m ²	7 000 000
Forgalomtechnika: burkolati jel, tábla	-	-	1 500 000
Összesen:			41 900 000

Szent Imre tér déli oldali útpálya			
Megnevezés	Egységár (Ft)	Mennyiség	A+D (Ft)
Útpálya burkolat átépítés, szőnyegezés	12 000	2 220 m ²	26 600 000
Kiemelt szegély építése	3 500	400 fm	1 400 000
Járdaépítés	10 000	1 400 m ²	14 000 000
Forgalomtechnika: burkolati jel, tábla	-	-	1 300 000
Összesen:			43 300 000

nettó Ft

Szent Imre tér északi és déli útpálya összesen	85 200 000
Egyéb előre nem látható költségek (10%)	8 520 000
Összesen:	93 720 000

Szent Imre tér É-i és D-i oldalán közvilágítás korszerűsítése, térfalak díszvilágítása

nettó

Megnevezés	Mennyiség (db, fm)	Anyag egységár (Ft)	A + D (Ft)
Közvilágítás			
CLAUDIA 70W ST közvilágítási lámpatest, fényforrással, foglalatállás: F:3/D	16	64 820	1 037 000
VERSUS íves egyágú oszlopkar Felületkezelés: pórszórásos festés	16	81 900	1 310 000
Antiplakát felületvédelem kialakítása a meglévő oszlopokon, és az oszlopok átfestése	16	105 000	1 680 000
Összesen:			4 027 000
Díszvilágítás			
IMPACT 29 70W MT taposólámpa, aszimmetrikus tükörrel, beépítő kerettel, fényforrással	25	167 790	4 194 750
ORION Junior 70W MD fényvető, aszimmetrikus tükörre, fényforrással	12	77 910	934 920
ORION Junior 70W MD fényvető, aszimmetrikus tükörre, fényforrással, oszlopkarral	2	80 542	161 084
Összesen:			5 290 754
Kábel fektetése a Szent Imre tér É-D oldalán (2x400fm)	2x400	28 000	22 400 000
Összesen:			31 717 754
Árkockázat, tartalékkeret (10 %)			3 171 775
Összesítő:			34 889 529

Szent Imre tér északi határoló útszakaszon közműhálózat korszerűsítése, bővítése

nettó

Megnevezés	Mennyiség (fm)	Egységár (Ft/fm)	A + D (Ft)
DN 50-es csapadécsatorna fektetése	300	160 000	48 000 000
HÉV alatti fúrás többlet költségi kerete			7 000 000
Árkockázat, tartalékkeret (10 %)			5 500 000
Összesen:			65 500 000

Költségvetések összesítése

	Munkanemek	Költségek (nettó Ft)
KMOP 5.2.2B pályázat fejlesztései	Általános Iskola homlokzat és tető felújítása, nyílászárók cseréje	45 926 444
	Polgármesteri Hivatal homlokzat és tető felújítása, nyílászárók cseréje	90 128 066
	Polgármesteri Hivatal toronyszerkezetének helyreállítása	65 407 953
	Polgármesteri Hivatal akadálymentesítésének (lift építése) költsége	14 000 000
	Szent Imre tér (park) zöldfelületi felújítása	295 332 860
	Összesen	510 795 763
Közfőára tervezett csatlakozó fejlesztései a Szent Imre téren	Út, járda burkolatfelújítás-, csere, forgalomtechnika, parkolóhelyek kialakítása	93 720 000
	Közvilágítás korszerűsítés, díszvilágítás kiépítése	34 889 529
	Közműhálózat korszerűsítés, bővítés	60 500 000
	Összesen	189 109 529
Mindösszesen		699 905 292

Csepel Főtér BF/III jelű célterület funkcióbővítő rehabilitációs felújítási munkáinak összköltsége e Ft-ra kerekítve: 699 905 000.- Ft + ÁFA

Budapest, 2008. április

MaHill Mérnökiroda Kft.