

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Budapest, XVI. kerület, Batthyány Ilona utca – Vidámvásár u. - Georgina utca - Rózsalevél utca által határolt tömb és az ehhez kapcsolódó Batthyány Ilona utca, Bajcsy-Zsilinszky tér páratlan oldalának szabályozási tervének jóváhagyása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Batthyány Ilona utca – Bajcsy Zsilinszky térre készített közterület megjelenítési terv készítése során a környezet vizsgálatának eredményeként különböző javaslatok születtek az ahhoz kapcsolódó területekre. E vizsgálat alapján került sor a cinkotai tájház elhelyezésére a területen lévő meglévő épület megvásárlásával. E vizsgálat felhívta a figyelmet a terület telekstruktúrájának adottságaira és egyes városképi jelentőségűnek ítélt épületekre. Ezért a Batthyány Ilona utcához kapcsolódó területek hagyományos telek-struktúrájának és beépítés jellegének megőrzésére, és e szerkezetbe való építés illeszkedésének elősegítésére, szabályozására és a szabályozással érintett tömb beépítésére vonatkozó építészeti javaslatokat önkormányzati rendeletbe kell foglalni. Ezt tartalmazza a rendelet-tervezet (1. sz. melléklet) A szabályozás biztosítani tudja a meglévő telekstruktúra, a beépítés jellegének továbbélését és karakterének megőrzését. A szabályozás területén egyetlen tömbben célszerű új övezetet létrehozni, amelyben a terület adottságai jelennek meg, egyébként a hely lehetőségeit szabályozó elemek kerülnek a szabályozási tervlapon rögzítésre.

A szabályozási terv egyeztetési dokumentáció (vizsgálati és program, 2. sz. melléklet) részének fontos eleme az örökségvédelmi hatástanulmány (3. sz. melléklet). A település értékét jelzi a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által előírt, a régészeti érdekű területen próbafeltárás, valamint közműmunkák régészeti szakfelügyelet mellett történő elvégzése. A rendelet-tervezet (3. sz. melléklet) a városképi védelemre javasolt épületeken pontosan meghatározza azokat az elemeket, amelyekre különös tekintettel kell lenni az építéshatósági engedélyezés során. A szabályozási tervvel érintett terület értékes növényállományát jelzi a külön listába foglalt védendő növények nagy száma.

A bizottsági vélemények kialakítása során került sor a szabályozási terv államigazgatási szervekkel történő tényleges egyeztetésre.

Az államigazgatási szervek beérkezett javaslatait a helyi építési szabályzat és szabályozási terv rendelet-tervezetének véglegesítésénél figyelembe vettük. A rendelet-tervezetet az Ügyfélszolgálaton keresztül – egyidejűleg a XVI. Kerületi Újságban tett felhívással – a hirdetőtáblán egy hónapra közzétettük. A Képviselő-testületi jóváhagyáshoz szükséges Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal állami főépítészének véleményét a Képviselő-testületi ülésen bemutatjuk.

Kérem a T. Képviselő-testületet a tárgyi terület szabályozási tervének rendelet-tervezetét elfogadni szíveskedjék.

RENDELETI JAVASLAT:

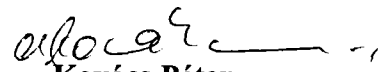

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
Képviselő-testülete megalkotja

...../2007. (....) rendeletét

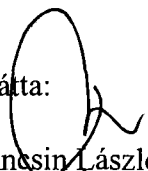
a Budapest, XVI. kerület, Batthyány Ilona utca -
Vidámvásár utca - Georgina utca - Rózsalevél utca által
határolt tömbre és a Batthyány Ilona utca -Bajcsy-
Zsilinszky tér páratlan oldalára vonatkozó szabályozási
tervről

(minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 17. § (1)
bekezdése alapján)

Budapest, 2007. június 13.


Kovács Péter
polgármester 

Láta:


Áncsin László
jegyző

Melléklet:

- Rendelet-tervezet (1. sz. melléklet)
- Szabályozási terv egyeztetési dokumentáció (2. sz. melléklet)
- Örökségvédelmi hatástanulmány (3. sz. melléklet)

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

.../2007. (.....) rendelete

a Budapest XVI. kerület, Batthyány Ilona utca – Vidám vásár utca – Georgina utca – Rózsalevél utca által határolt tömbre és a Batthyány Ilona utca – Bajcsy-Zsilinszky tér páratlan oldalára vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról

és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet (továbbiakban: KVSZ) módosításáról

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 12. §-ában kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A SZABÁLYOZÁSI TERV TERÜLETI HATÁLYA

1. §

- (1) A szabályozási terv területi hatálya a Budapest XVI. kerület, Batthyány Ilona utca – Vidám vásár utca – Georgina utca – Rózsalevél utca által határolt tömbre és a Batthyány Ilona utca – Bajcsy-Zsilinszky tér páratlan oldalára terjed ki.
- (2) Az 1. sz. melléklet (továbbiakban: szabályozási tervlap) a rendelettel érintett terület térképi ábrázolását tartalmazza.

SZABÁLYOZÁS

2. §

- (1) A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet 35.§-át követően az alábbi alcímmel és az alábbi 35/C §-sal egészül ki:

„L4-XVI/O1-3

Nagytelkes, oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület

35/C §

- (1) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető területe.
- (2) A kialakítható telek legkisebb szélessége 18, 0 m, saroktelek esetében 20,0 m.
- (3) Az építési övezet területén legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató épület nettó szintterülete nem haladhatja meg a 300 m² -t.

- (5) Az építési övezet területén az épületkialakítás szabályai a következők:
- Magastető épület csak 30–40° közé eső tetőhajlásszöggel építhető,
 - Magastetőn tetőablak felépítménye egymás felett több sorban nem helyezhető el,
 - Új épület építése esetén a kiszolgáló funkciójú épületek, a gépjárműtároló csak a főfunkciójú épülettel egy tömegben helyezhető el. Főfunkciójú mellett legfeljebb egy különálló kiszolgáló funkciójú épület építhető,
 - Magastetőn nem alkalmazható: fémlemez, fém-, műanyag-pala, hullám- és trapézlemez, lágy műanyaglemez fedés,
 - Az utcai homlokzaton tetőkontyolás nem készíthető.
 - Tetőfedés színe: a vörös és a barna árnyalata lehet.
- (6) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 8/C számú táblázat határozza meg.

8/C számú táblázat

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke m ² /m ²
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
L4-XVI/O 1-3	800	oldalhatáron álló	20	3,0	4,5	55	35	0,4

”

AZ L4-XVI/O1-3 ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK A SZABÁLYOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEN

3.§

- (1) Az építési telkek Batthyány Ilona utcai telekhatárától számított 20,0 m-es mélységén belül az épületkialakítás szabályai a következők:
- Nem alkalmazható tetősíkból kiemelkedő tetőablak,
 - Az épület legnagyobb szélességi mérete nem lehet több, mint 7,0 m,
 - Az épület tetőgerince a Batthyány Ilona utcára merőlegesen álljon.
- (2) Az építési övezet területén belül megtartandók a hagyományos beépítés, épületkialakítás következő elemei:
- Fő funkciójú épület előkertje a kialakult állapotnak megfelelő (3-6 m),
 - Épületek színe: fehér, törtfehér
- (3) A hagyományos utcakép megőrzése érdekében az előkert nélküli lakóépületek, épületek földszinti padlóvonala a terepszinthez képest nem lehet 80 cm-nél magasabban kialakítva.
- (4) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) Az épületek a Batthyány Ilona utcára merőleges tetőgerinccel alakítandók ki.

4.§

(1) A Batthyány Ilona utcában városképi jelentőségű épületek és építmények a védendő elemek felsorolásával:

Városképi jelentőségű épületek és építmények		Városképi jelentőség tartalma	Védendő elem
címe	helyrajzi száma		
Batthyány Ilona utca 11.	116655	lakóház	Be nem épített tornác, tornác fa oszlopai és faragott oszlopfők, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma
Batthyány Ilona utca 12.	116696	síremlék	A síremlék minden eleme
Batthyány Ilona utca 15.	116651	lakóház	Be nem épített tornác, tornác fa oszlopai és faragott oszlopfők-rácsos sáv az oszlopfők felett, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma
Batthyány Ilona utca 16.	116699	Lakóház és gazdasági épületek, kút	Be nem épített tornác, tornácoszlopok, utcai és udvari homlokzatok kialakítása, lakóház és csatlakozó gazdasági épület tömege és tetőidoma, kerekeskút
Batthyány Ilona utca 25.	116638	lakóház	Be nem épített tornác, tornác köroszlopai, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma
Batthyány Ilona utca 35.	116628, 116629	Lakóház, kút	Be nem épített tornác, tornác fa oszlopai, oszlopfők, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma, kerekes kút
Batthyány Ilona utca 36.	116718	lakóház	Be nem épített tornác, tornác téglaoszlopai, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma

(2) A városképi jelentőségű épületek védendő elemeit meg kell tartani. A védendő épülettömeg esetén nem változtatható az épület szélessége. Amennyiben a meglévő épületen a földem-, vagy a tetőszerkezet megerősítése, szükséges, akkor a magassági méretek legfeljebb 30 cm-rel növelhetőek.

ELŐKERT, ÉPÜLETKIALAKÍTÁS, KERÍTÉS

5.§

(1) Az építmények kialakításának, elhelyezésének szabálya a következő:

Az egy tömegben kialakítható épület legnagyobb beépíthető területe az adott építési övezetben előírt legkisebb telekterület 150%-hoz tartozó beépítettség.

A legkisebb telekterület 150%-nál nagyobb telekméreteket esetében az építhető építmények csak több, önálló tömegben helyezhetők el.

(2) A terület lakóövezeteiben az utcai telekhatáron csak áttört kerítés építhető, legfeljebb 1,8 m-es magassággal és legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal. Áttörtnek tekintendő az a kerítés, amelyen merőleges nézetből nézve az „áttörés” legalább a felület 50%-a. A felületekbe beszámítandó a lábazat is.

(3) Az építési telkeket egymástól elválasztó kerítések az építési hely területén kívül csak drótfonatos kerítések lehetnek, legfeljebb 0,5 m magas lábazattal és legfeljebb, 2,0 m összmagasságban.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK, KÖZTERÜLETEK

6.§

(1) A közlekedési területek, az utak tervezési osztályba sorolása:

Batthyány Ilona utca: II. rendű főút:

B.IV.c.B

Georgina utca: Gyűjtőút:

B.V.c.B.

Minden egyéb út, melyről ingatlanok közelíthetők meg: Kiszolgálóút: B.VI.d.B.

(2) A Batthyány Ilona utca nyugati torkolati ága (a Vidám verseny utca és a Négylovas utca közti szakasz) forgalomcsillapított útszakaszként alakítandó ki.

(3) A területen az utak menti nyílt árkok feletti kapubejárók kialakítására utcánként azonos kialakítású, helyi „típustervet” kell készíteni, és ezt a kialakítást kell egységesen alkalmazni a telkenkénti bejáratok építésénél, átépítésénél, bővítésénél.

KÖZMŰVEK

7.§

(1) A területen új közmű-, hírközlési- és elektromos vezeték csak föld alatti építményben helyezhető el.

(2) A vízvezeték hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

(3) Új épület építése, valamint meglévő épület szintterület növeléssel járó átépítése, bővítése, korszerűsítése esetén úgy kell kialakítani a közművek fogadására, csatlakozására szolgáló berendezéseket, műtárgyakat, hogy azok alkalmasak legyenek a földkábelben fektetett villamos energia ellátás és elektronikus hírközlési ellátás csatlakoztatására.

ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK, EGYÉB LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSI SZABÁLYAI

8.§

- (1) A területen nem helyezhető el: önálló adóantenna torony, önálló, vagy átjátszó, erősítő.
- (2) A terület közterein nem helyezhető el:
transzformátorállomás,
energiaátalakító,
gáznyomás szabályozó.
- (3) A területen az épületek tetőzetén hirdetések, hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.
- (4) A területen A1-es méretet (840x60 mm) meghaladó méretű önálló reklámhordozó nem helyezhető el. A területen A0-s méretet meghaladó óriásplakát nem helyezhető el.

JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

9.§

- (1) A területen a közterületi parkolók esetében minden megkezdett 25 db várakozóhelyből legalább egyet a mozgásukban korlátozottak részére kell kialakítani. Az azonos utcában lévő közterületi parkolók számát együttesen kell figyelembe venni.
- (2) A 15 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet szilárd burkolattal kell kialakítani, és a csapadékvíz elvezetéséhez olaj- és iszapfogó műtárgyat kell beépíteni.

ZÖLDFELÜLETEK KIALAKÍTÁSA

10.§

- (1) Az építési telkekre 150 m²-ként legalább 1 db tájhonos lombos fa ültetendő.
- (2) A Batthyány Ilona utca meglévő, kiegészítendő fasorát legalább kétszer iskolázott faiskolai fákkal kell kiegészíteni, vagy cserélni. Javasolt fafajták:
általános utcaszakaszon:
kistermetű hárs – Tilia „Szent István” fajta,
díszkörte – Pyrus calleryana „Chanticleer”,
páratlan oldal Négylovas utca és Vidám vásár utca közti szakaszán: gömbkőris – Fraxinus ornus „Mecsek”
Bajcsy Zsilinszky térnél: lepényfa – Gleditsia triacanthos „Sunburst”
- (3) A Batthyány Ilona utca 12-14. számú telek (hrs: 116696) be nem építhető, szilárd burkolattal el nem látható telekrészekén csak:

2,5 méternél nem szélesebb vonalas létesítmények, kerti utak,
közművek és műtárgyaik,
köztárgyak,
kerti építmények helyezhetők el, vezethetők át.

(4) A terület meglévő növényzetéből védendőek az alábbi listában szereplő, a szabályozási tervlapon jelölt fák, facsoportok:

sorszám	latin név	magyar név	törzssátmérő cm	koronaátmérő m
Vidám verseny utca 72. hrsz: 116671				
1.	Platanus x hybrida	platán	70	10
2.	Platanus x hybrida	platán	50	8
Batthyány Ilona utca és Bajcsy-Zsilinszky tér hrsz: (116670)				
3.	Tilia cordata	kislevelű hárs	40	8
4.	Tilia cordata	kislevelű hárs	40	8
5.	Tilia cordata	kislevelű hárs	40	10
6.	Tilia cordata	kislevelű hárs	40	7
7.	Thuja occidentalis	nyugati életfa	20	2
8.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye	40	5
9.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye	50	5
10.	Tilia cordata	kislevelű hárs	50	8
Batthyány Ilona utca 12-14. (Szerb Antal Gimnázium) hrsz: 116696				
11.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye csoport-5 db fa	40 – 70	5 – 10
12.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye csoport-8 db fa	40 – 70	5 – 10
13.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye fasor-7 db fa	50	8
14.	Pinea pungens 'Glauca Koster'	ezüstfenyő	30	6
15.	Acer platanoides	korai juhar fasor-9 db fa	30 – 50	7
16.	Cedrus atlantica 'Glauca'	ezüst atlasz cédrus	30	6
17.	Acer platanoides	korai juhar fasor-7 db fa	40	8
18.	Taxus baccata	tiszafa	30	10
19.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye	60	8
20.	Acer pseudoplatanus	hegyi juhar csoport-4 db fa	40 – 60	8 – 10
21.	Quercus cerris	csertőlgy csoport-3 db fa	30	5 – 6
22.	Tilia cordata	kislevelű hárs	60	8
23.	Acer platanoides	korai juhar csoport-3 db fa	40 – 60	5 – 8
24.	Castanea sativa	szelídgesztenye	2 × 20	6
25.	Acer platanoides	korai juhar	60	7
26.	Corylus colurna	török mogyoró	4 × 20	12
27.	Carpinus betulus	gyertyán	30	6

28.	Acer pseudoplatanus	hegyi juhar	40	8
29.	Platanus x hybrida	platán	40	6
30.	Acer saccharinum	cukorjuhar	40	8
31.	Tilia tomentosa	ezüsthárs	2 × 40	10
32.	Gymnocladus dioicus	vasfa	30	6

(5) A védendő növények kivágása csak kertészeti szakvélemény alapján lehetséges, míg a Batthyány Ilona utca 12-14. számú telken (hrs: 116696) a régészeti feltárás, értékmérés érdekében, a néhai Beniczky-kastély feltárása, hasznosítása esetén lehetséges.

(6) A Batthyány Ilona utca és a Bajcsy-Zsilinszky tér növénytelepítése csak kertészeti terv alapján készíthető.

ÉRTÉKVÉDELEM

11. §

- (1) A terület régészeti érdekű terület.
- (2) A régészeti érdekű területen tereprendezésnél és egyéb földmunkával járó beruházásnál a munkálatokat próba-feltárásnak kell megelőznie.
- (3) A területen végzendő közműmunkákat régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni.
- (4) A területen a szakfelügyelet tapasztalatai, illetve a próbafeltárás eredményei alapján megelőző régészeti feltárásra is sor kerülhet.
- (5) Régészeti érdekű területen előzetes véleményező szervként is be kell vonni a Kulturális és Örökségvédelmi Hivatalt.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

12. §

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg:
 - a.) A KVSZ 1. számú mellékletét képező övezeti tervlap jelen rendelet 1. számú mellékletében jelölt övezetek szerint módosul.
 - b.) A KVSZ 2/a számú melléklete az alábbiakkal egészül ki:

Városképi jelentőségű épületek és építmények		Városképi jelentőség
címe	helyrajzi száma	tartalma
Cinkota:		
Batthyány Ilona utca 11.	116655	lakóház
Batthyány Ilona utca 12.	116696	síremlék
Batthyány Ilona utca 15.	116651	lakóház
Batthyány Ilona utca 16.	116699	lakóház

Batthyány Ilona utca 25.	116638	lakóház
Batthyány Ilona utca 35.	116628, 116629	lakóház
Batthyány Ilona utca 36.	116718	lakóház
Vidám vásár utca 72.	116671	volt községháza

c.) A KVSZ 3. számú melléklete az alábbiakkal egészül ki: „A Budapest XVI., Batthyány Ilona utca – Vidám vásár utca – Georgina utca – Rózsalevél utca által határolt tömbnek és a Batthyány Ilona utca – Bajcsy-Zsilinszky tér páratlan oldalának térképi ábrázolása.”

d.) A KVSZ 3/a. számú melléklete az alábbiakkal egészül ki: „A Budapest XVI., Batthyány Ilona utca – Vidám vásár utca – Georgina utca – Rózsalevél utca által határolt tömbre és a Batthyány Ilona utca – Bajcsy-Zsilinszky tér páratlan oldalára vonatkozó szabályozási terv: / (.....) rendelet”

Ancsin László
jegyző

Kovács Péter
polgármester

1 sz.melléklet

CINKOTA

BUDAPEST XVI., BATTHYÁNY ILONA UTCA, VIDÁM VÁSÁR UTCA, GEORGINA UTCA,
RÓZSALEVÉL UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB ÉS AZ EHEZ KAPCSOLÓDÓ BATTHYÁNY
ILONA UTCA, BAJCSY-ZSILINSZKY TÉR PÁRATLAN OLDALÁNAK SZABÁLYOZÁSI TERVE

ZÁRÓ EGYEZTETÉSI ANYAG

MAGYAR ZSUZSÁNNA TERVEZŐ STÚDIO BT.



Cinkota

BUDAPEST XVI. KERÜLET, BATTHÁNY ILONA UTCA, VIDÁM VÁSÁR UTCA, GEORGINA UTCA,
RÓZSALEVÉL UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB - ÉS AZ EHEZ
KAPCSOLÓDÓ BATTHÁNY ILONA UTCA, BAJCSY-ZSILINSZKY TÉR PÁRATLAN OLDALA

SZABÁLYOZÁSI TERV - ZÁRÓ EGYEZTETÉSI ANYAG

SZABÁLYOZÁSI TERV

A BUDAPEST XVI., BATTHYÁNY ILONA UTCA, VIDÁM VÁSÁR UTCA, GEORGINA UTCA, RÓZSALEVÉL UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMBRE ÉS A BATTHYÁNY ILONA UTCA – BAJCSY-ZSILINSZKY TÉR PÁRATLAN OLDALÁRA

ZÁRÓ EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

Megrendelő:	Budapest XVI. kerület Önkormányzata 1163 Budapest, Havashalom utca 43.	
Generáltervező:	MAGYAR ZSUZSÁNNA TERVEZŐ STÚDIÓ BT. 1024 Budapest, Forint utca 12.	
Városrendezés és építészet:	..... Magyar Zsuzsánna TT1 01-1477/03	MAGYAR ZSUZSÁNNA TERVEZŐ STÚDIÓ BT.
Zöldfelület:	..... Komlósné Hlatky Katalin K1 01-5038	LIGET-TERV BT.
Környezetvédelem:	..... Vincze Attila K1 01-5089	Pagony Kft.
Közlekedés:	..... Wettstein Miklós K1d 1-01/2317	WETTSTEIN és TÁRSA Bt.
Közművek:	..... Kováts János V3a 1-01/2448	Ligninvest Kft.
Városrendezési munkatárs:	Zakariás Boglárka	MAGYAR ZSUZSÁNNA TERVEZŐ STÚDIÓ BT.

Budapest, 2007. június hó

TARTALOMJEGYZÉK

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK:

ELŐTERJEZTÉS
1. sz. melléklet

1. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat .../2007.(.....) rendelete a Budapest XVI., Batthyány Ilona utca, Vidám vásár utca, Georgina utca, Rózsahegy utca által határolt tömbre és a Batthyány Ilona utca – Bajcsy-Zsilinszky tér páratlan oldalára vonatkozó szabályozási tervről, és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet (továbbiakban KVSZ) módosításáról
2. Szabályozási terv – M = 1:2000

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT:

1. Fejlesztési program a területhasznosítás és szabályozás megalapozására
 - 1.1 Területszerkezet alakítása
 - 1.2 Területfelhasználás, építési övezetek, övezetek
 - 1.3 A térség építészeti karakterének alakítása
 - 1.4 Értékvédelem

II. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK:

2. A zöldfelületi értékek védelme
3. A környezeti állapot javításának programja
4. Közlekedésfejlesztési program
5. Közműfejlesztési program

MELLÉKLETEK:

KÖZMŰNYILATKOZATOK:

Fővárosi Gázművek Zrt.
Fővárosi Vízművek Zrt
T-Com Magyar Telekom Rt.
Budapest Elektromos Művek Nyrt.
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1. Fejlesztési program a területhasznosítás és szabályozás megalapozására

A szabályozási terület alapvető problémája a megkopott, funkcióját veszített városrész és annak magasabb presztízsű elhelyezkedése, jó adottsága közti ellentét.

A tervezési területen, amely azonosnak tekinthető a történelmi Cinkota településrészével, az „ófaluvai” sok hagyományos elem őrződött meg a mai napig, de számuk – többek között értékük fel nem ismerése okán – rohamosan csökken. Másfelől ezek a sajátos értékek nem kezelhetők, nem menthetők meg az országos és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) általános szabályozási kerete közt.

A területen nincs jelentős építési, beruházási szándék, a szabályozás fő célja az értékmegőrzés.

Az Önkormányzat tulajdoni aránya kicsi a területen, a közterületeken kívül a kulturális intézmények vannak a tulajdonában. Ha lehetőségeihez mérten több síkon: a közterületek és a közfunkciók felélénkítésével részt vállal a problémák kezelésében, akkor az mozgásba hozhatja az itt élők anyagi és szellemi lehetőségeit is.

Kiinduló megállapítás, hogy a terület beálltnak tekinthető a jelenlegi állapotban. Ezért a szabályozás fő célja az értékek megóvása. A szabályozás kiemeli, meghatározza a megóvandó települési és építészeti értékeket és megóvásukhoz szabályozási keretet teremt. Ezzel létre jönnek az értékmegővást elősegítő, a vonzó, élhető lakókörnyezet kialakítását, a terület státuszát kiaknázni képes városrendezési feltételek.

Ennek elérésére a következő elsődleges településrendezési célok lettek megfogalmazva:

1.1 Területszerkezet alakítása

A hagyományos környezet, településszerkezet megőrzése érdekében a szabályozás megtartja, megőrzi a meglévő szerkezetet, és csak finoman korrigálja azt:

- A Négylovas utca korábbi szerepe alárendelt volt, a településrész belső, gyalogos forgalmára lett méretezve. A szabályozás kisebb korrekciót javasol az utca kanyarodó szakaszán, hogy ezzel (és a forgalmi rend változtatásával) alkalmas legyen a szűk utca a nagyobb forgalom lebonyolítására, az iskolák telkének kiszolgálására.
- A meglévő szerkezet megóvását szolgálja a telekalakítás részletezőbb szabályozása, hogy az esetlegesen később felmerülő telekalakítási igények ne okozzanak feszültséget, ne rombolják szét a meglévő szerkezetet.

1.2 Területfelhasználás, építési övezetek, övezetek

Bár a területre és környékére hagyományosan a lakófunkció a jellemző, de e mellett a Batthyány Ilona utcának jelentős helyi, központi szerepköre is volt. A területhasználat szabályozásának, jövőbeni alakításának fő célja e két szerepkör megőrzése. Ennek érdekében új, speciális építési övezet lett kialakítva, illetve szabályozva lett a telepíthető funkciók köre:

- Létrejött a funkciójában, karakterében megőrzendő korábbi főutcát, a Batthyány Ilona utcát és telkeit szabályozó új építési övezet: L4-XVI/O1-3.
- A lakóövezetekben a telekterületek lehetővé teszik a KVSZ szerint két főrendeltetésű lakóépület elhelyezését, ugyanakkor mód van szolgáltatási, kiskereskedelmi funkciók elhelyezésére is. A lakódominancia megőrzésére javasolja a szabályozás, hogy a telepíthető funkciók száma telkenként legfeljebb kettő lehet.
- A KVSZ jelenlegi előírásai lehetővé teszik lakóépület, lakás elhelyezésére a volt Községháza telkén (Vidám vásár utca 72.). Az intézményi szerepkör megőrzése és az estleges régészeti feltárás szempontjából a terv javasolja a lakás kialakításának tiltását, ezért a telek át lett sorolva az I-XVI/SZ1 övezetbe.
- A területen a meglévő funkciók zavartalan működéséhez (iskolák) és a későbbiekben felmerülő szolgáltatások kialakítása esetén biztosítani kell a parkolási körülmények teljes körű érvényesítését.
- A közterületeket növénytelepítéssel kell vonzóvá tenni.

1.3 A térség építészeti karakterének alakítása

A térség általános értékvédelmét, hagyományos falusias-kertvárosias jellegének megőrzését szolgálja az új építési övezeti besorolás és az övezeti paraméterek (határértékek) meghatározása, az építészeti karaktert őrző és alakító előírások alkalmazása, valamint a zöldfelületi értékek védelme.

Új építési övezet: L4-XVI/O1-3

Az építési övezetnél alkalmazott határértékek szerepe:

- Beépítési mód: a terv rögzíti a hagyományos oldalhatáros beépítési módot.
- Telkek beépíthetősége: a telkeken a beépítési % a hagyományos beépítés és a meglévő állapot szerint, differenciáltan, az általános szabályozáshoz képest csökkentve lett meghatározva. Jelenleg az átlagos beépítettség ezen a területén: 5 – 15%.
- Legnagyobb építménymagasság: itt maximális a törekvés a meglévő földszintes karakter megőrzésére, ezért a korábbi határérték itt is redukálva, 4,5 m-ben lett megállapítva

Az egyéb szabályozási elemek, előírások közül az építészeti karaktert őrzi és alakítja:

- Építési hely: keretet ad a fejlesztéseknek, de megőrzi a hagyományos hátsókertet, ami a kertek összefüggő zöldfelületét adja, illetve az előkertekre vonatkozó előírással együtt őrzi az utcavonal menti beépítést is.
- Az építészeti kialakítást tételesen meghatározandó előírások:
 - Magastető hajlásszöge: 30-40° közé essen.
 - Tetőfedő anyagok előírása: magastetőn nem alkalmazható: fém-, vagy műanyag hullámlemez, lágy műanyaglemez
 - Tetősíkból kiemelkedő tetőablak nem alkalmazható az utcavonaltól számított 20,0 m-en belül.
 - Az utcai homlokzaton tetőkontyolás nem készíthető.
 - Az utcavonaltól számított 20,0 m-en belül az épület legnagyobb szélességi mérete nem lehet több, mint 7,0 m.
 - Épületek színezése:
 - tetőfedés színe: a vörös és a bama árnyalata lehet.
 - homlokzat hagyományos színe fehér, vagy világos sárga.

A településkép, utcakép általános védelme, alakítása:

- Áttört kerítés építendő az utcai telekoldalra, legfeljebb 1,6 m magasságban.
- Hirdetés nem helyezhető el tetőfelületen
- Hirdetések felületének, méretének, elhelyezésének egyéb szabályozása.

1.4 Értékvédelem

A terület általános értékvédelmét, eredeti karakterének megőrzését szolgálja a „védelmi rendszer” következetes felépítése:

- A régészeti értékek feltárása és megóvása érdekében a terület „régészeti érdekű terület” besorolást kapott,
- A műemléki környezet pontos lehatárolása a terület meglévő műemlékeinek figyelembevételével,
- A védendő épületek, építmények kijelölése, az épületenként, telkenként védendő építészeti elemek meghatározása, hiszen az öreg, rossz állapotú parasztházak általános, teljes körű védelme indokolatlan és betarthatatlan lenne. A védendő elemek így vélhetően mintaadó elemekké is válhatnak. Kiemelten védendő:
 - a még meglévő, be nem épített tornácok,
 - a még meglévő oromfal-kialakítások,
 - az épülettömegek és tetőidomok,
 - értékes homlokzati kialakítások, famunkák.
- A zöldfelületi értékek védelme a Szerb Antal Gimnázium összefüggő zöldterületének, a néhai kastélyparknak és a kertvárosi karaktert meghatározó utcai fasorok megóvását szolgálja.

II. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

2. A zöldfelületi értékek védelme

Intézményi kertek:

Megtartandók az iskolák, első sorban a Szerb Antal Gimnázium összefüggő zöldterületei, parkterületei, melyeket a védendő fák, facsoportok kijelölése szolgál.

A védendő fák a Gimnázium parkjának értékes egyedei, vagy csoportjai. Bár a területet egységesen, mint parkot célszerű megőrizni, az egyedi védelemre történt javaslat azt célozza, hogy az esetleges közművezetékek miatt ne rongálják, vagy a parkrekonstrukció során ne vágják ki ezeket. Ez utóbbi szempont azért is fontos, mert a park nagyon besűrűsödött, a szakszerű fenntartás hiánya miatt elszaporodtak és már nagyra nőttek a magoncok, a park rendbehozatala a növényzet részleges irtásával jár.

Lakóömbök, fasorok:

A kertvárosi karakter megőrzését fontosnak tartjuk, melynek lényeges elemei az utcai zöldsávok, fasorok. Ezt is szolgálja a védendő fák kijelölése.

A Batthyány Ilona utcában a kompozíciós szempont és az idős növények értéke indokolja a katolikus templom körüli fák és a Vidámvásár utca 72. szám alatti épület udvarában lévő fák védelmét. Szépségük és koruk miatt javasoljuk a Batthyány Ilona utcában az idős hársak helyi védelmét.

Az evangélikus parókia kertjében álló, feltehetően Tessedik Sámueltól származó akác már védett (Batthyány Ilona utcában 53-55.).

Védendő fák és megőrzésük:

A terület meglévő növényzetéből védendőek a mellékelt listában szereplő, és az szabályozást tervlapon bejelölt fák, facsoportok.

A Védelemre javasolt fákat csak akkor lehet kivágni, ha valamilyen károsodás (vihar, kártevők, kórokozók) éri azokat, és koronájuk legalább 50 %-ban sérült. Ennek igazolása a fakivágást kérelmező feladata.

Amennyiben a régészeti feltárás védett fa kivágását indokolná, a kivágási engedély kiadása mérlegelhető.

Javasolt közterületi fasorok, növények:

- Batthyány Ilona utcában vegyes fasor. A fák a meglévő, védelemre ajánlott fafajjal összhangban cserélendők kistermetű hársra (Tilia „Szent István” fajta), vagy díszkörtére (Pyrus calleryana „Chanticleer”), kivéve a katolikus templom előtti gesztenyét, melyeket védelemre javasolunk.
- Vidámvásár utca és Négylovas utca közötti csillapított forgalmú utca-szakaszra ajánlott fajta: gömbkőris (Fraxinus ornus 'Mecsek').

A meglévő növényzet védendő egyedei:

sorszám	latin név	magyar név	törzsméret cm	koronaméret m
Vidám verseny utca 72. hrsz: 116671				
1.	Platanus x hybrida	platán	70	10
2.	Platanus x hybrida	platán	50	8
Batthyány Ilona utca és Bajcsy-Zsilinszky tér hrsz: (116670)				
3.	Tilia cordata	kislevelű hárs	40	8
4.	Tilia cordata	kislevelű hárs	40	8
5.	Tilia cordata	kislevelű hárs	40	10
6.	Tilia cordata	kislevelű hárs	40	7
7.	Thuja occidentalis	nyugati életfa	20	2
8.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye	40	5
9.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye	50	5
10.	Tilia cordata	kislevelű hárs	50	8
Batthyány Ilona utca 12-14. (Szerb Antal Gimnázium) hrsz: 116696				
11.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye csoport-5 db fa	40 – 70	5 – 10
12.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye csoport-8 db fa	40 – 70	5 – 10
13.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye fasor-7 db fa	50	8
14.	Pinea pungens 'Glauc Koster'	ezüsthárs	30	6
15.	Acer platanoides	korai juhar fasor-9 db fa	30 – 50	7
16.	Cedrus atlantica 'Glauc'	ezüst atlasz cédrus	30	6
17.	Acer platanoides	korai juhar fasor-7 db fa	40	8
18.	Taxus baccata	tiszafa	30	10
19.	Aesculus hippocastanum	vadgesztenye	60	8
20.	Acer pseudoplatanus	hegyi juhar csoport-4 db fa	40 – 60	8 – 10
21.	Quercus cerris	csertőgolyó csoport-3 db fa	30	5 – 6
22.	Tilia cordata	kislevelű hárs	60	8
23.	Acer platanoides	korai juhar csoport-3 db fa	40 – 60	5 – 8
24.	Castanea sativa	szelídgesztenye	2 × 20	6
25.	Acer platanoides	korai juhar	60	7
26.	Corylus colurna	török mogyoró	4 × 20	12
27.	Carpinus betulus	gyertyán	30	6
28.	Acer pseudoplatanus	hegyi juhar	40	8
29.	Platanus x hybrida	platán	40	6
30.	Acer saccharinum	cukorjuhar	40	8
31.	Tilia tomentosa	ezüsthárs	2 × 40	10
32.	Gymnocladus dioica	vasfa	30	6

3. A környezeti állapot javításának programja

Környezetalakítás

A Négylovas utca forgalmának megfordítása, a közterületi parkolási gondok megoldása a Bajcsy-Zsilinszky tér és a Batthyány Ilona utca fejlesztése (árokrendezés, útsorfák telepítése) együttesen mind a közterületek lakhatóbbá tételét szolgálja, és ez együtt jár a környezetminőség javulásával.

Talaj- és vízvéddelem

A vizsgált területen nincs tudomásunk talajt szennyező tevékenységről, de potenciális talajszennyező forrás lehet a raktározási, árufuvarozási tevékenységet végző Neda - Bau Kft. építőanyag kis- és nagykereskedése a Vidám vásár utca 76. szám alatt.

Az oktatási intézmények területén (Batthyány Ilona Általános Iskola, Szerb Antal Gimnázium) és a közterületeken építendő új parkolókat – mivel azok férőhelyszáma meghaladja a 20 férőhelyet – az érvényes jogszabályok alapján szilárd burkolattal kell kialakítani. A parkolókra hulló csapadékvizeket csak olaj- és iszapfogó műtárgyon keresztül lehet a csapadékvíz-elvezető hálózatra kötni.

Az építés-előkészítési munkák, tereprendezések során az építetőknek gondoskodnia kell a munkálatokkal érintett területen a meglévő termőföld védelméről, annak előzetes letermeléséről és deponálásáról, vagy annak zöldfelületen történő felhasználásáról. Olyan talaj, amely a szennyezettségi határértéket meghaladó mennyiségben tartalmaz szennyező anyagot, tereprendezéshez, feltöltéshez nem használható.

Levegőtisztaság- védelem

A területre jellemző a laza, kertvárosias jellegű beépítés, e miatt levegőszennyezettségi helyzete jónak mondható.

A terület lakó és intézményterületeinek tervezett beépítés-intenzitás növelése nem befolyásolja a városklimatikai szempontból kiemelten védendő átszellőzési sávot.

Az oktatási intézmények és a lakótelkek zöldfelületein a meglévő növényállomány jelentős légkondicionáló hatása, ezért szükséges egységes megőrzésük, fejlesztésük.

A kerület közlekedési koncepcióját megalapozó tanulmányterv (Közlekedés Kft.-2005.) Tempo 30 övezetek kijelölését irányozza elő a Batthyány Ilona utca – Nagytarcsai út – Simon-gáti utca – Szabadföld úti, illetve a Georgina utca – Vidám vásár utca – Szabadföld út – Batthyány Ilona utcai, szomszédos tömbökben. Mivel a nehéz teherautók által okozott zaj- és légszennyezés forgalmi arányuknál lényegesen nagyobb mértékű, ezért a teherforgalom korlátozása az életminőség javításának hatékony eszköze lehet.

A Vidámvásár utca – Georgina utca csomópontjában kiépülő jelzőlámpás gyalogátkelőhely a forgalom sebességcsökkenését fogja okozni. Ez kis mértékben csökkenti a közlekedési zajt, másrészt a légszennyezettség csekély növekedését okozhatja.

Zajterhelés

A területet határoló utcákról nem állnak rendelkezésünkre friss forgalomszámlálási adatok. A tervezési terület környezetében lévő, legforgalmasabb kereszteződésekben évenkénti zajmérés történt.

A Vidám vásár utca 67. szám alatti zajmérési adatokból leolvasható tendencia szerint a 2004-ben, az ingatlan előtt mért zajterhelés napjainkra maximum 68/60 dB-re növekedhetett, ezért a területre érvényes közlekedésből származó zajhatárértékek – számításunk alapján – csak a Kultúrház mögött, a Bajcsy-Zsilinszky tér közepétől északra lévő területeken teljesülhetnek.

A XVI. kerületet érintő, nagy léptékű fővárosi útfejlesztések (autóút építése, főútvonalak-, mellékutak fejlesztése) elkerülik a tervezési területet. A várhatóan 2007-re megépülő MO üzembe helyezését követően a jelenlegi gépjárműforgalom csökkenését prognosztizálják a Vidám vásár utcában. Ez csökkenteni fogja a területen a mai, a határértéket kis mértékben meghaladó zajterhelést.

A zajterhelés csökkentése szempontjából előnyös a tömör kerítés a Szerb Antal Gimnázium kertje előtt. Megtartása javasolt.

A területen csak olyan üzemi tevékenységet szabad folytatni, amelynek zajterhelése nem haladja meg a lakóterületre vonatkozó határértéket (50/40 dB).

Hulladék

A Vidám vásár utca és a Bajcsy-Zsilinszky tér sarkán lévő szelektív hulladékgyűjtő-sziget helye, környezetalakítása felülvizsgálandó a térség és a Bajcsy-Zsilinszky tér fejlesztése, átépítése során. A látvány javítása és az illegális hulladéklerakás megakadályozása érdekében sövényrel kell lehatárolni, bekeríteni szigetet. Ha a sziget nem lesz beilleszthető a majdani tér

funkcionális elrendezésébe, vagy ha használata (lakossági megközelítés, konténerek cseréje) nehézkes lesz, áthelyezéséről gondoskodni kell.

A területen nem megengedett – a fentieken kívül – a hulladéklerakás, tárolás. Ezt folyamatosan kell ellenőrizni, a illegálisan lerakott hulladékot pedig el kell szállítani.

4. Közlekedésfejlesztési program

Útépítés, forgalomtechnika

Közlekedési szempontból Cinkota városszerkezeti helyzetét a Szabadszabadtér út – Vidám vásár útca – Batthyány Ilona útca – Gazdaság út alkotta háromszög határozza meg. A szabályozási terület ennek keleti fele.

A térség főúthálózatát érintő fővárosi fejlesztés csak távlatban, 2015 után várható. A Budapesti Közlekedési Rendszerfejlesztési Terv (BKRFT) tartalmazza a pesti külső kerületeket összekötő főút kiépítését az Óceán árok és a Külső-keleti körút között.

Ez, a Körvasút menti körút és az M0 autópálya között vezető út fogja összekötni az északi és keleti peremkerületeket Káposztásmegyertől Rákoskertig. A szabályozási terület átmenő forgalmának csökkentése várható ettől a beruházástól, ami különösen a Batthyány Ilona útca számára lenne kedvező, de rövid távon a jelenlegi forgalmi viszonyokkal kell számolni.

A Batthyány Ilona útca II. rendű főútvonal. A Gazdaság úttal együtt fontos összekötő útvonal Nagytarcsa, illetve a XVII. kerület és dél-Pest felé. Jelentős a teher- és kamion forgalma. Tömegközlekedési útvonal is. Két autóbusz viszonylat is közlekedik rajta, mindkettő a Gazdaság út felé egyirányban. Az út szabályozási szélessége 16,50 – 22,00 m között változik. Az út keresztmetszeti kialakítása 2 x 1 forgalmi sáv, mindkét oldalon padkával és nyílt árokkal. A járdaburkolatok szélessége 1,50 m.

Kisebbségi átépítésekkel most is van mód a forgalmi helyzet javítására. Javasoljuk, hogy jelzőlámpával legyen szabályozva a Vidám vásár útca – Batthyány Ilona útca csomópontjának forgalma, melyet össze kell hangolni a Georgina utcai csomóponttal.

A tervezési terület útépítési és forgalomtechnikai rendezése a Batthyány Ilona útca és a Négylovas utcai csomópont környezetére hoz új elemet. A csomópont környezetében kialakítandó térség (Bajcsy-Zsilinszky tér) a gyalogosoké, ott a parkolás megszűnik. Ennek pótlására parkolókat kell építeni.

A Batthyány Ilona útca nyugati útpályáján a javasolt forgalmi rend továbbra is egyirányú a Vidám vásár útca felől, de új elem, hogy oda csak a célforgalom hajthat be. A keresztmetszeti kialakítását úgy kell megoldani, hogy az egy forgalmi sáv széles útpálya mellett legyen hely a kétoldali párhuzamos parkolásra.

Az autóbusz áthelyezett megállóját a teresedénél helyeztük el, melyhez egy, a csuklós autóbuszok fogadására is alkalmas méretű peronsziget szükséges.

Mivel a Batthyány Ilona nyugati útpályájára csak a célforgalma hajthat be, növekedni fog a balra, nagyívben bekanyarodó gépjárművek száma a Vidám vásár útca és a keleti útpálya csomópontjában. A forgalom gyorsítására bekanyarodó sávot kell kialakítani a Vidám vásár utcában, amelyre lehetőséget ad az útca jelenlegi keresztmetszete.

A Vidám vásár útca szintén II. rendű főútvonal. Fontos része a főváros harántirányú útvonalának, a pesti oldal külső gyűrűje, amely Újpest és Soroksár között a nehéz teherforgalom fő útvonala. Az út szabályozási szélessége 19,00 – 21,00 m között változik. Keresztmetszeti kialakítása 2x1 forgalmi sáv.

A Négylovas útca egyirányú forgalmi rendjét javasoljuk megfordítani a Georgina útca felől a Batthyány Ilona útca felé. Ezzel is csökkenthető a nyugati útpálya forgalma. A Négylovas utcai ingatlanok elérhetők a Szabadszabadtér út szervízútjáról a Lassú utcán keresztül.

A Georgina útca gyűjtőút és tömegközlekedési útvonal. Szabályozási szélessége 9,00 – 11,00 m között változik. Forgalmi rendje egyirányú a Vidám vásár útca felé. Ezzel alkotott csomópontján a forgalmat jelzőlámpa szabályozza. A Georgina útca egyirányú forgalmi rendje nem változik. Az iskola előtt, a gyalogos átkelő környezetében javasoljuk, hogy szűnjön meg az útpálya leszűkítése, ami az iskola előkertjének, előlépcsőjének átépítése esetén megoldható.

A szabályozási terv figyelembe vette a Budapesti Közlekedési Rendszerfejlesztési Tervében foglaltakat.

Tömegközlekedés

A tervezési terület tömegközlekedési ellátása megoldott, ezt továbbra is biztosítja a jelenlegi két autóbuszjárat és a HÉV.

Kerékpárközlekedés

Családi házas övezetekben egyre népszerűbb a kerékpáros közlekedés. Ezt használják sokan rövidebb távolság megtételére (iskolába, munkahelyre, bevásárlásra).

A szabályozási területhez legközelebb a Szabadföld út déli oldalán vezetett kerékpárút található.

A meglévő kiszolgáló utak alkalmasak kerékpározásra is.

Gondoskodni kell arról, hogy a potenciális kerékpáros célpontokhoz, funkciókhoz (iskolák, üzletek, tervezett Helytörténeti Múzeum, Kultúrház) helyezzenek el – lehetőleg telken belül – kerékpártárolókat.

Elő kell segíteni a kombinált utazási formák igénybevételét is, azaz a kerékpár + HÉV közlekedési módot.

Parkolás

A vizsgált területen nagyobb forgalmat vonzó létesítmény a Szerb Antal Gimnázium, a Batthyány Ilona Általános Iskola és a római katolikus templom. Hasonló lesz várhatóan az új Helytörténeti Múzeum és felújítás után a Bajcsy- Zsilinszky téri cukrászda. Ezek csak részben tudják megoldani parkolási igényüket saját területükön, ezért a terv több, viszonylag nagyméretű parkolót javasol:

- o a Batthyány Ilona utcába, a Gimnázium kertje elé 10 személygépkocsi részére,
- o a Batthyány Ilona utca déli, nyugati szakaszára 22 személygépkocsi részére,
- o a Gimnázium és az Általános Iskola területére 49 személygépkocsi részére,
- o a Négylovas utcába 10 személygépkocsi részére.

Összesen tehát 91 új parkolóhely alakítható ki az igények szerinti súlyponti helyeken, ami egyidejűséggel is számolva nagyságrendileg tudja javítani a jelenlegi helyzetet.

Új épület építése esetén a parkolást az ingatlanok területén kell biztosítani.

A BKRFT távlatban tervezi a gödöllői elővárosi vonal fejlesztését, ezért szerepel az FSZKT-ban az Ilona-telep HÉV megállóhelynél 300 férőhelyes P+R parkoló.

5. Közműfejlesztési program

A szabályozási terv háttérében nincs számottevő, jelentős közműigényeket indukáló fejlesztés, célja elsősorban értékmegőrzés.

A terület hagyományos, falusias jellegének megőrzésére a szabályozás redukálta a beépítés maximumát. A Batthyány Ilona utca menti teleksoroknál a telkek jelenlegi legnagyobb beépíthetőségét 5%-kal csökkentettük. Ugyancsak 10%-kal csökkent a Kultúrház, a Vidám vásár utca 72. számú telek beépíthetősége. Ezek együttesen a terület közel 40%-át teszik ki, tehát a terület ellátási összes energiaigénye a jövőben kisebb lesz, mint amekkora fejlesztést, energiatöbbletet lehetővé tesznek a meglévő szabályozási keretek.

Vízellátás

A területen a 27 sz. Mátyásfüldi zónához tartozó nyomócsövek üzemelnek. A térség vízellátása a vízbázis tekintetében – tározókapacitás, főnyomócsövek dimenziója – megnyugtatóan van megoldva. A hálózat nyomásviszonyai is megfelelőek, kielégítik a 38/1995.(IV.5.) Kormányrendeletben megfogalmazottakat. Az ellátórendszer a jelenlegi és jövőbeni igényeket ki tudja elégíteni, sőt bizonyos tartalék kapacitással is rendelkezik.

A közüzemi nyomócsövek anyaga azbesztcement, ez nem tartozik a legkorszerűbbek közé. A Vízművek Rt. nem tervezi a közeli jövőben a hálózat átépítését. Közép-, és hosszútávon azonban várható a rendszer rekonstrukciója. Ezért javasoljuk, hogy rövid távon építsék át a terület meglévő földalatti tűzcsapjait föld feletti kivitelűre a 35/1996.(XII.29.) BM rendelet 49§ (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően.

A későbbi esetleges burkolatbontásokat elkerülendő, javasoljuk, hogy építsék át a Négylovas utca magasságában lévő átkötést és az ehhez csatlakozó szakaszt – a Négylovas utca és a Vidám vásár utca között – NÁ100 göv (gömbgrafitos) anyagú korszerű vezetékre.

A Bajcsy-Zsilinszky tér átépítése esetén, a Négylovas utca és a Jövendő utca magasságában kialakuló teresedések, térburkolatok, zöldterületek locsolóvíz ellátását a közterületi vezetékről megtáplált kerti csapok létesítésével célszerű megoldani.

Vízvezetés

Csatornázás

A tervezési terület csatornázása elválasztott rendszerű. Az 1990-es évek elején épült szennyvízelvezető hálózat üzemelése megbízható. A csatornák és műtárgyak műszaki állaga, esésviszonya, elvezető képessége kiváló. A rendszer bizonyos tartalék kapacitással is rendelkezik.

Az összegyűjtött szennyvizek az Észak-pesti Tisztítóműbe kerülnek. A közüzemű szennyvízelvezetés lehetősége minden ingatlan számára biztosított, ennek ellenére még nem csatlakozott minden háztartás a rendszerhez. Ezeket – akár környezetterhelési díj kivetésével is – ösztönözni kell a zárt rendszerű szennyvízelvezetésre, csökkentve ezzel a környezet, a talaj és a talajvíz elszennyeződését. Vélhető, hogy ezeken az ingatlanokon a szennyvíz egy részét elszikkasztják.

Csapadékvíz elvezetés

A terület a Zúgó patak, Szilas patak vízgyűjtő területén fekszik.

A Batthyány Ilona utca és Vidám vásár utca csapadékvíz vízvezetése kétoldali nyílt árokka történik. A Georgina utca és Négylovas utca víztelenítésére szikkasztóaknak szolgálnak. A Rózsalevél utca csapadékvíz elvezetése megoldatlan.

A kerület általános csatornázási terve nem prognosztizál fejlesztést a tervezési területen. Elengedhetetlen lenne viszont a meglévő rendszerek folyamatos karbantartása, ugyanis a műtárgyak sok helyütt feliszapolódtak, zápor esetén elvezetési hiányosságok tapasztalhatóak.

Fejlesztésül, a kialakult gyakorlatnak megfelelően, szikkasztó műtárgyak építését javasoljuk a Rózsalevél utcában.

Befogadók hiányában ugyancsak szikkasztó műtárgyak létesítésével javasoljuk megoldani a tömbbelsőkre tervezett térburkolatok és parkolók felületeiről a vízvezetését. Az itt keletkező csapadékvíz olaj- és iszapfogó műtárgyakon keresztül kell elvezetni. A szikkasztás módját a talajmechanikai adatok ismeretében kell megtervezni úgy, hogy az sem a műtárgyak, sem az épületek állagát ne veszélyeztesse. A csapadékvíz elvezetés megépítése csak vízjogi engedély alapján történhet.

Javasoljuk, hogy létesüljön zárt rendszerű csapadékvíz elvezető rendszer a Batthyány utca teresedésében (Bajcsy-Zsilinszky térnél), esetleg a meglévő nyílt árok lefedésével.

Gázellátás

A terület gázenergia ellátását a meglévő, növelt kisnyomású hálózat biztosítja. A térség nyomásszabályozója és csatlakozó gázelosztó hálózata teljes mértékben ki tudja elégíteni a jelenlegi és a jövőbeni igényeket.

Építési idejéből, anyaghasználatából következően az ellátórendszer műszaki állaga kiváló.

A térségben az energiaszolgáltató Gázművek Rt. nem tervez fejlesztést.

Villamosenergia ellátás

A területet átszelő 20 kV-os légvezeték adottságként kell kezelni. Kiváltása, földkábeles kivitellre történő átépítése aránytalanul nagy költségekkel járna.

A szekunder ellátást biztosító 0,4 kV-os csupaszvezetékes hálózat nem korszerű, rekonstrukciója vélhetően a közeljövő feladata lesz. Átépítése során javasoljuk, hogy a hálózat kötegelt légkábeles kivitellre legyen cserélve. A Batthyány Ilona utcában a jelenleg egyoldali csupaszvezetékes kiépítés helyett javasoljuk, hogy a Gimnázium és a Rózsalevél utca között kétoldali elrendezés létesüljön, hogy az út feletti pókhálószerű átfeszítések kiküszöbölhetőek legyenek.

Földkábeles ellátást prognosztizáltunk a Bajcsy-Zsilinszky tér északi oldalán a Vidámvásár és Négylovas utca között. Indokolt egy reprezentatív kandeláberes térvilágítás létesítése a tér környezetében a tervezett térburkolat megvilágítására.

Elektronikus hírközlés

Javasoljuk, hogy a vezetékes távbeszélő- és kábeltelevíziós hálózat igénytelen légvezetékes kiépítettségű szakaszai – az üzemeltetővel történő megállapodás alapján – földkábeles formában épüljenek át az utca mindkét oldalán. Ezzel a rendszertelenül telepített oszlopok, légvezetékek zavaró képi látványa nagyrészt kiküszöbölhető lesz.

A vezetékek nélküli távbeszélő ellátás megoldott, a területet jó minőségben fedik le a vezető mobil szolgáltatók. Erősítő, sugárzó, átjátszó berendezés, antenna nincs a vizsgált tömbökben, telepítésük a jövőben sem indokolt.

MELLÉKLETEK



Fővárosi Gázművek Rt.
hálózatteruházási osztály

Kováts János úr
tervező

Budapest, 2006. szeptember 7.
Ikt. szám: K-2149/HBO
ügyintéző: Molnárné

LIGNINVEST Kft.

Budapest
Bajcsy Zsilinszky út 76. I.5.
1055

Tárgy: XVI. Batthyány Ilona utca 1.-31. közötti utépítés közműnyilatkozata

Tisztelt Kováts János Úr!

Hivatkozással 2006. szeptember 4.-én kelt levelükre az alábbi nyilatkozatot tesszük.

A megküldött helyszínrajzot áttanulmányoztuk A tervezett munkálatok érintik meglévő növelt kisnyomású hálózatunkat. Utépítés előtt el kell végeznünk az érintett területen üzemelő gázvezeték állapotvizsgálatát, ill. ki kell építenünk a hiányzó leágazó vezetékeket. Az utépítéshez kedvező állapotvizsgálati eredmény esetén és a hiányzó leágazók kiépítése után adjuk hozzájárulásunkat.

Az utépítést megelőző teendőinket csak a beruházó utépítési szándékának írásban történő bejelentése esetén végezzük el.

Az utépítéssel kapcsolatos munkák végzése során kérjük a következők betartását:

- A gázvezetékktől mért 2 m-es távolságon belül gépi földmunkavégzés nem történhet.
- A munkálatok ideje alatt biztosítani kell a gázvezetékek biztonságos üzemeltetésének feltételeit.
- A felszíni szerelvények szintbehelyezéséről gondoskodni kell.
- Kiemelt szegély, valamint vízelvezető árok a gázvezeték fölé nem kerülhet.
- Az építkezés kezdési időpontját a kivitelezőnek be kell jelentenie.
- A meglévő és a tervezett terepszint különbsége 20 cm-nél nem lehet nagyobb a gázvezetékek megfelelő takarása érdekében.

Kérjük a kiviteli terv megküldését közműegyeztetésre osztályunknak.

Tisztelettel:

Fővárosi Gázművek
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
hálózatteruházási osztály

1.
Németh György
osztályvezető

1081 Budapest, Köztársaság tér 20., 1425 Budapest, Pf. 30.
Telefon: 477-1188, Fax: 477-1236, E-mail: neuschlzs@fogaz.hu



LIGNINVEST
BERUHÁZÁSI, INGATLANHASZNOSÍTÁSI ÉS
PORTFOLIÓKEZELŐ KFT

Budapest
Bajcsy Zsilinszky út 76. I. 5.

1055

FV Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Fekete Gézáné
Telefon: 465-2593
Fax: 349-1996
E-mail cím: gezane.fekete@vizmuvek.hu
Iktatószám: 470800 (MSZO-3374/06)

**Tárgy: Budapest, XVI. kerület Batthyány Ilona utcai útépítés
Tervezés előtti tájékoztatás**

Tisztelt Tervezők!

Hivatkozva a tárgyi munkával kapcsolatosan írt, 2006. szeptember 04-én kelt levelükre a tervezésük előtt az alábbi tájékoztatást adjuk Önöknek:


- a tervezett építés érinti a kezelésünkben lévő víznyomócső hálózatot, ezért tervezésük során annak adatait a **Mérnökszolgálati Osztály Közműnyilvántartó Csoportjánál** szerezzék be,
- adott területen hálózatunk fejlesztését nem tervezzük,
- a kiviteli terv készítése során kérjük az **MSZ 7487/2-80** szabványban megadott előírások betartását,
- **vízvezetékeink felett az 1, 5 m-es takarást minden esetben biztosítani kell,**
- elosztóvezetékeink fölött a jelenlegi terepszinthez viszonyított 30 cm-nél nagyobb mértékű útpályaszint változást nem engedélyezünk,
- **felhívjuk a figyelmet arra, hogy a vízcsővünk fölé pollert, kandelábert, folyókát, víznyelőt stb. telepíteni tilos,**
- **a meglévő vízcsővünk fölött lévő zöldfelületekre vonatkozó előírásaink:**
 - o a zöldfelületek szegélyezése max. 15 cm kiállású szegélyelemekkel történhet,
 - o vezetékek fölé eső zöldfelületekre max. 50-60 cm magasra növő növények ültethetők,
 - o esetleges vízcsőtörés, üzemzavar elhárítás esetén az FV Zrt. csak a szegélyfal helyreállítását és a földvisszatöltést vállalja, de a növényzet helyreállítását nem.

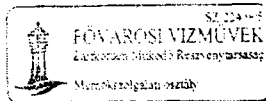
Amennyiben szükséges tervezésük során a Mérnökszolgálati Osztályunk területileg illetékes mérnöke szívesen áll rendelkezésükre.

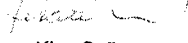
Az elkészült teljeskörű kiviteli terv 1 példányban történő megküldése szükséges közműnyilatkozatunk kiadásához.

Budapest, 2006. 09. 15.

Tisztelettel:


Horváth Gábor
Mérnökszolgálati osztályvezető




Kiss György
Beruházás-tervezési csoportvezető

21-SEP-2006 10:00

MAGYAR TELEKOM

+36 1 462 1575 P.01

...T...Com...

Fax

Címzett To Kováts János mérnök tervező
Cég neve Ligninvest Kft
Company 311-6307
Fax
Facsimile
Tárgy Bp XVI. Batthyány Ilona utca utépítési munkák
Object
Kapják még Cc
Feladó Mosolygó Attila o.v.
From
Szervezeti egység Budapesti MSZK, Fejlesztési osztály
Organization unit
Telefon (1) 462-1590
Telephone
Fax (1) 462-1585
Facsimile
Kelt Budapest, 2006.09.20
Date
Ügyintéző Rubik P. Pálné
Telefon (1) 462-1571
Iktatószám 59010-710-00296/2006
Az oldalak száma 1
(Előleppal együtt)

Tisztelt Kováts Úr!

Megvizsgáltuk kérésüket. Amennyiben légvezetékes hálózatunkat föld alá szeretnék rakatni, azt a megrendelő Polgármesteri Hivatal költségére lehet elvégezni. Kérésüknek megfelelően elkészítettük a költségbecslést a tervezett légvezetékes hálózat földkábeles kivitelére történő átépítéséhez.

Tervzés: 850.000,- Ft
Anyag költség: 7.839.000,- Ft
Munkadíj: 1.083.000,- Ft

Az engedélyes kiviteli tervek elkészítésének vállalási ideje: a munka elvégzésére kötött szerződés kétoldali aláírásától számított 10 hét. A kivitelezést várhatóan további 3 hónap alatt tudjuk elvégezni, amennyiben ez nem a téli hónapokra esik.

Az árajánlat elfogadásáról visszajelzést kérünk, ami után elektronikus úton megküldjük Önöknek a megkötendő szerződést aláírásra.

Budapest, 2006.09.20.

Üdvözzettel:

T...Com...
Mosolygó Attila
Budapesti MSZK, Fejlesztési osztály

Székhely Magyar Telekom Részvénytársaság
Cégjegyzékszám 1013 Budapest, Krisztina krt. 55.
Bejegyezve a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróságon Cg. 01-10-041928 szám alatt.



ISO 9001:2000 szert
Tanúsított vállalat

ELMŰ

Budapesti Elektromos Művek Nyrt.

Ligninvest Kft

1055 Budapest
Bajcsy Zs.u. 76 l.5.

Tel.:
Fax:

Csaboda Ferencné

ügyintéző
Műszaki szolgáltatási igazgatóság
Elosztóhálózati Beruházási Osztály
1044 Budapest Megyeri út 118.

Tel.: 238-3349
Fax: 238-3308

Iktatószám: 14630/8852/03/2006.

Tárgy: - Bp. XVI.ker. Battyhányi u. csomópont átépítésével kapcsolatos hálózat átépítés

Tisztelt Cím!

Hivatkozva a Bp. XVI.ker. Battyhányi u. csomópont átépítésével kapcsolatban az alábbiakat hozzuk szíves tudomására.

Budapest Főváros XVI.ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Bp. XVI. ker. Battyhányi Ilona utca egy részén burkolatfelújítást és díszburkolat létesítését tervezi, és az építési munkák érintik az ELMŰ Nyrt. hálózatát is, légvezeték hálózatról földkábelre történő átépítésre kéri a nyilatkozatunkat.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a beruházás költségei 100%-ban a megrendelőt terhelik.

A villamos energia biztosításra az előbbi hálózatépítést kell végrehajtani.

- Kb. 420m 0,4 kV-os szabadvezeték bontása
- Kb. 420m 0,4kV-os földkábel létesítése

A fentiek létesítéséhez RRT szerint kialakított közterületi út és az Önkormányzat hozzájárulása szükséges és szorgalmi jog bejegyzéshez

A hálózat átépítését csak engedélyezett kiviteli tervdokumentáció alapján lehet elvégezni.

Kiváltás becsült költsége:	1.680.000.- Ft + 20% ÁFA
	6.720.000.- Ft + 20% ÁFA
Kezelési költség:	356.000.- Ft + 20% ÁFA
Összesen:	8.756.000.- Ft + 20% ÁFA

Tájékoztatásul közöljük, hogy a 58/2005.(VII.7.) GKM rendelet értelmében az áramszolgáltató tulajdonába kerülő hálózatlétesítés bonyolítása Társaságunk feladata, melyre megrendelés esetén vállalkozunk.

A kivitelezésre Társaságunk megbízási szerződés alapján vállalkozik, vagy az igénybejelentő önállóan megbízhat a Társaságunknál minősített kivitelezőt a munka elvégzésére. Ez esetben a műszaki ellenőrzést Társaságunknál kell megrendelni.

Pontos kivitelezési díjat a létesítmény megvalósítása után tudunk meghatározni.

Tájékoztatónk elfogadásának írásbeli visszajelzése esetén a megrendelőt terhelő kivitelezési díj fizetésének módját külön megbízási szerződésben kívánjuk rögzíteni. Az írásbeli visszajelzést Beruházási osztályunk levélcímére (1393 Bp. Pf.: 511) kérjük megküldeni.

ELMŰ

Budapesti Elektromos Művek Nyrt.

A megvalósuló beruházás átfutási ideje:

- tervezés: 2 hónap
- engedélyeztetés: 4 hónap,
- kivitelezés: 2 hónap,

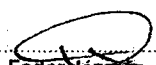
Jelen tájékoztató levelünk műszaki tartalma és a gazdasági feltételek 6 hónapig érvényesek.

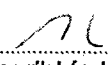
Kérjük a levelünkben közöltek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2006 október 05.

Üdvözlettel:

BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK Nyrt.
Műszaki szolgáltatási igazgatóság
elosztóhálózati beruházási osztály


Fodor József
osztályvezető


Jamrik László
csoportvezető

Másolatot kapnak:

e- ÉP régió
e- Értékesítési igazgatóság
e- HHO



**Fővárosi
Csatornázási Művek Zrt.**

Levelünk száma: 8309-7618/206. Hál. Nő.
Ügyintézőnk: Sággy István
Telefon: 455-4114
Telefax: 210-2593

Levelük kelte és száma: 2006. szeptember 4.
Ügyintézőjük: Kovács János
Telefon: 311-6307
Telefax: 311-6307

Szervezeti egységünk neve, címe:
Hálózati Információs Osztály
1081 Budapest, Kerepesi út 21.

**LIGNINVEST Beruházási, Ingatlanhasznosítási
és Portfóliókezelő Kft.**

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszkyút 76. I. em. 5.

**Tárgy: Budapest XVI. kerület Batthyány Ilona utca (Vidám vásár utca –
Batthyány Ilona utca 31. szám között) díszburkolatú útfelújítás tervéhez
közműnyilatkozat**

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással a fenti tárgyban küldött levelünkre az alábbi tájékoztatást adjuk.

Az útfelújítás érintett területén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna húzódik, amely Ø30 centiméter méretű és azbesztcement anyagú. A közcsatorna állapota megfelelő. A térképi nyilvántartásunk alapján az 5., 15., 17., 21., 23., 25. számú ingatlanoknál hiányzik a bekötővezeték. A tervezett burkolat felújítás, illetve díszburkolat létesítése ellen fejlesztési- és hálózatüzemeltetési szempontból egyéb észrevételt nem teszünk.

Az útépitési munkák által érintett rendeltetésszerű használatra alkalmatlan fedlapokat megmunkált felfekvési-felületű, billenésmentes öntöttvas aknalededésre kell átépíteni.

Az éves, jóváhagyott közterületi munkák listájában szereplő útépitések esetén, amennyiben Társaságunkkal szerződést kötnek, az általunk alkalmatlannak ítélt öntvények cseréjét térítésmentesen biztosítjuk. Kérjük, hogy szerződéskötés céljából a kivitelező a beépítés előtt legalább két héttel keresse meg Főosztályunkat.

Az aknaledések beépítését úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy a beépítés helyén az útpályával egy síkot képezzen, a megengedett tűréshatár (+0, illetve -1cm) értéket nem lépi túl, és az út teljes élettartama alatt a szintegyezőség biztosítva legyen. A kivitelezőnek 5 évre garanciát kell vállalnia az elvégzett munkáira.

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor utca 4. • Levélcím: 1426 Budapest, 72 PF. 114.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418



A beépítési megoldások a következők lehetnek:

- a; Önszintező, teleszkópos peremes fedlapkeret, hengerelt aszfaltba építve.
- b; Önszintező, peremes csőszoknyás fedlapkeret, hengerelt aszfaltba építve.
- c; Hagyományos fedlapkeret, előre gyártott vasbeton gallérba építve.
- d; Hagyományos fedlapkeret, nagyszilárdságú elemekkel szintbehelyezve, vasalt betongallérba lehorgonyozva.

Az a; és b; megoldásokhoz a forgalmazók, a c; és d; megoldásokhoz a forgalmazók és az FCsM Zrt. technológiai (építési) útmutatót biztosít.

Az alkalmazott öntvényeknek, elemeknek és technológiának meg kell felelni az MSZ EN 124-es szabvány D-400-as osztály előírásainak, valamint a 3/2003 (I. 25) BM-GKM-KVVM együttes rendelet követelményeinek.

A fedlapokon – a kötelező jelöléseken túl – szerepelni kell a fővárosi címernek és a "Fővárosi Csatornázási Művek Rt." feliratnak is.

A felhasznált öntvényeknek, szintbehelyező elemeknek és technológiának – az erre kijelölt vizsgáló, ellenőrző, tanúsító szervezet által kiállított – Építőipari Műszaki Engedéllyel vagy Megfelelőségi Tanúsítvánnyal kell rendelkezniük.

A szállító köteles kiállítani a Megfelelőségi Nyilatkozatot, a terméket pedig el kell látni Megfelelőségi Jelöléssel (adattáblával). A Megfelelőségi Nyilatkozat megléte az üzembe helyezés (átvétel) feltétele.

Betervezni illetve beépíteni Ø600 mm-es aknafedést lehet a tervező előírásai szerint, lemezgrafitos, vagy gömbgrafitos öntvényből, 130 mm-es keretmagasság és min. 60mm-es keretfelfekvő perem mellett.

Indokolt esetben (pl.: javítás, szőnyegezés) ezen Ø500 mm-es fedlapkeret is felhasználható.

A szűkítő peremét megvénni nem szabad, és a szintbehelyezéshez felbetonozást alkalmazni nem lehet!

Csatorna műtárgy és hálózat építéséhez csak minősített, az előírás követelményeinek megfelelő elemek és anyagok használhatóak.

Műszaki átadás-átvételekor a beépített anyagokra vonatkozó bizonylatokat részünkre át kell adni.

A munkálatok megkezdését Társaságunknak (Hálózati Főosztály, 1087 Budapest, Kerepesi út 21. és a Mérnöki Szolgáltatások Főosztálya, Műszaki Ellenőrzési Csoportjának is. 1095 Budapest, Soroksári út 31. tel: 476-1800) be kell jelenteni, hogy kivitelezés közben a szükséges ellenőrzéseket el tudjuk végezni.



3

A kivitelezés alatt a csatornák zavartalan üzemét biztosítani kell, a felszíni műtárgyakon keresztül üzemelést gátló anyagok (építési törmelék, aszfalt stb.) a csatornába nem kerülhetnek.

A műszaki átadás – átvételi eljárás műtárgyainak tisztának kell lenniük, bennük építési törmelék, aszfalt és egyéb anyag nem lehet.


A meglévő csatornázási létesítmények állapotában az útépités során bekövetkezett károsodást azonnal be kell jelenteni Társaságunk Központi Ügyeletére (Tel: 455-4200, 455-4123, 333-1314, 06-80-455-000) és helyre kell állítani.


Az esetleges káreseményekért Társaságunk minden felelősséget áthárít.

Felhívjuk T. Címzett figyelmét arra, hogy sikertelen műszaki átadás-átvételi eljárás esetén az ismételt helyszíni vizsgálat költségeit Társaságunk díjszabása szerint leszámoljuk.

Kérjük a tájékoztatásunkban foglaltak szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2006. szeptember 25.

 Fővárosi Köztisztasági Rt.
3
Alexandre Lagny
főosztályvezető


Genser Róbert
osztályvezető

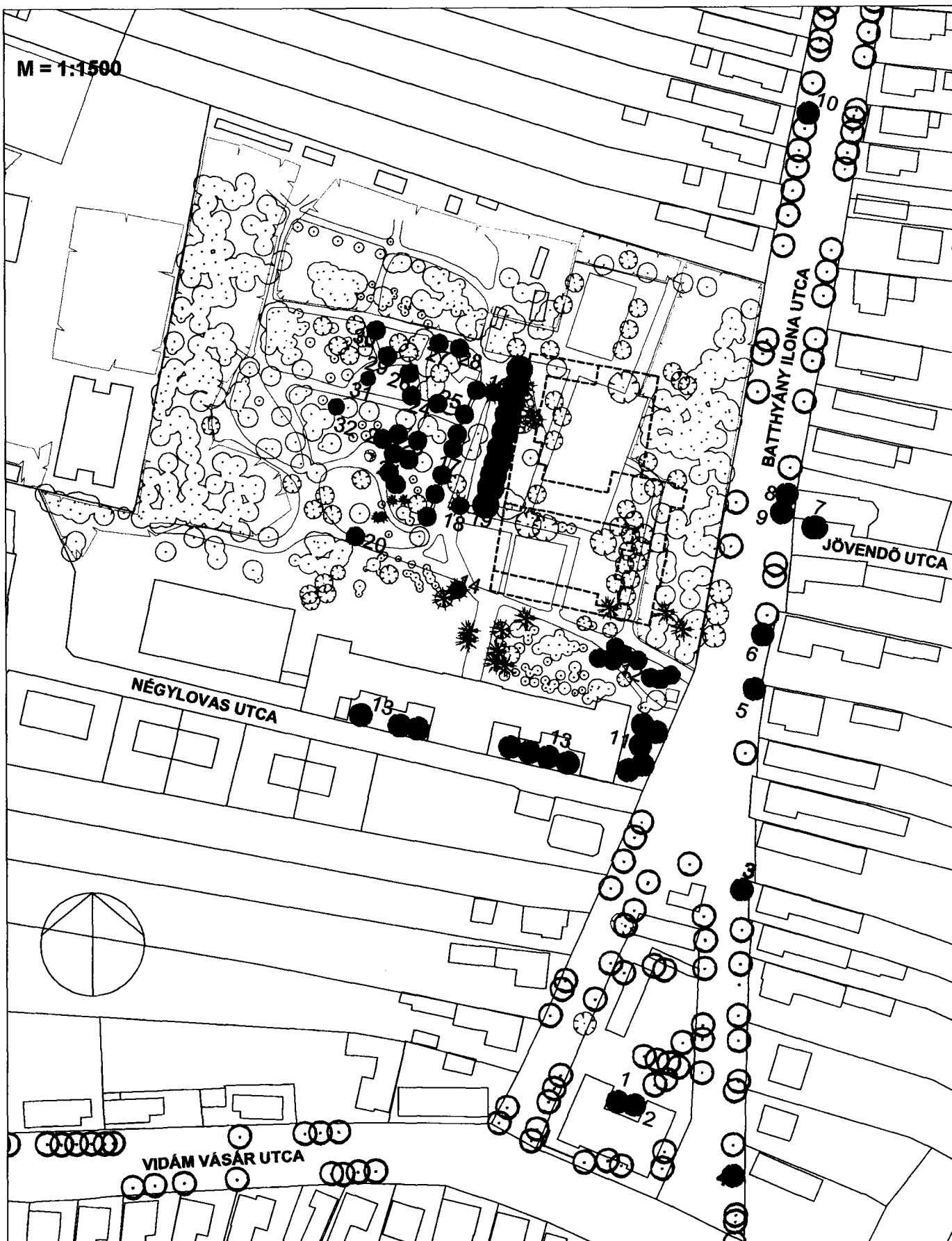
Kapják: Címzett
Mérnöki Osztály
Műszaki Ellenőrzési Csoport
Iratlár

Cím: 1087 Budapest, Asztalos Sándor utca 4. • Levélcím: 1426 Budapest, 72 PF. 114.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042418





M = 1:1500



BUDAPEST XVI., BATTHYÁNY ILONA UTCA KÖRNYÉKE

JELMAGYARÁZAT:

	ÖRÖKZÖLD		PARKFA
	UTCAI SORFA		VÉDENDŐ FA
	EGYSÉGES FAÁLLOMÁNY HATÁRA		

VÉDENDŐ FÁK, NÖVÉNYEK

SZABÁLYOZÁSI TERV

MAGYAR ZSUZSÁNNA TERVEZŐ STÚDIO BT.

M=1:3000



BUDAPEST XVI.,BATTHYÁNY ILONA UTCA KÖRNYÉKE

JELMAGYARÁZAT:



KÖZLEKEDÉSI TÁBLA

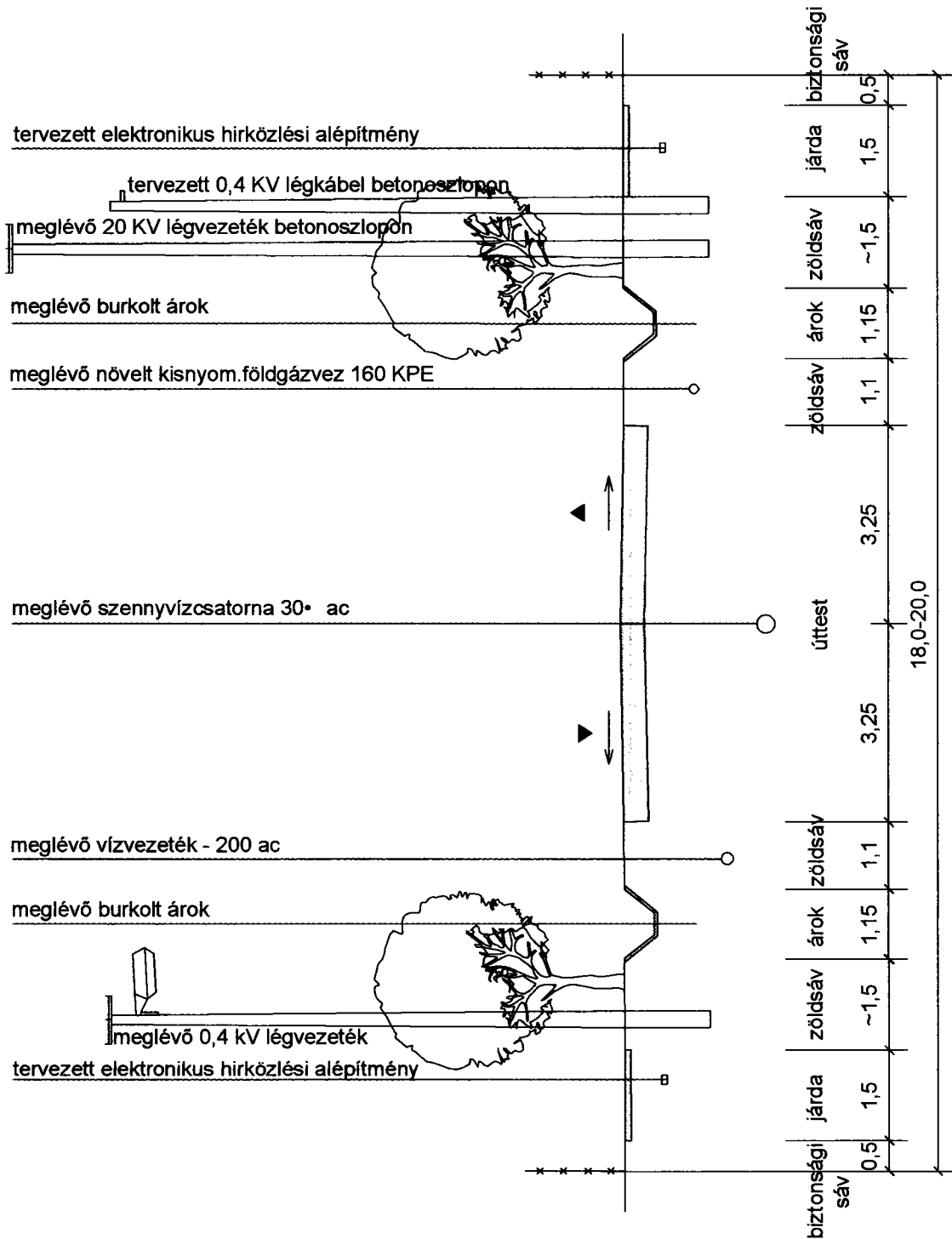
PARKOLÓHELY

KÖZLEKEDÉS
JAVASLAT

SZABÁLYOZÁSI TERV

MAGYAR ZSUZSÁNNA TERVEZŐ STÚDIO BT.

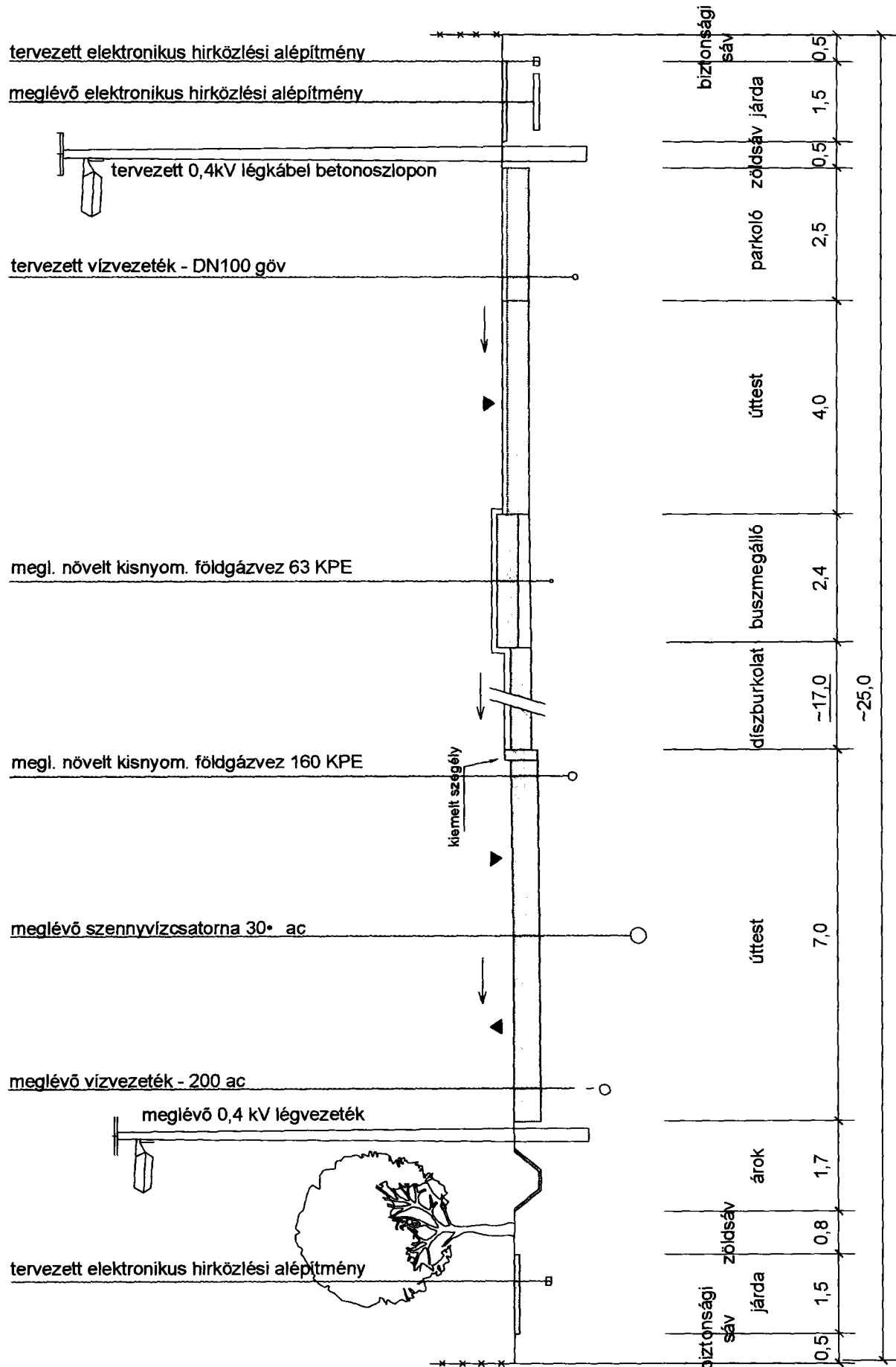
MINTAKERESZTSZELVÉNY



M=1:100

BATTHYÁNY ILONA UTCA BURKOLT ÁROKKAL

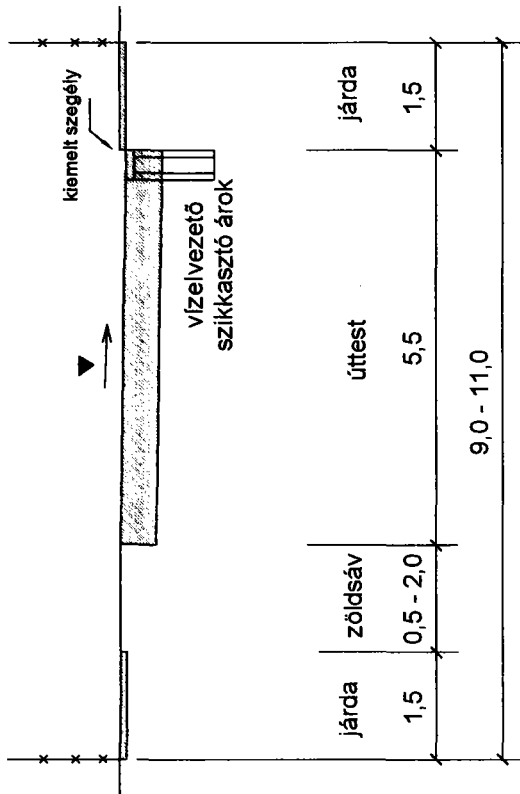
MINTAKERESZTSZELVÉNY



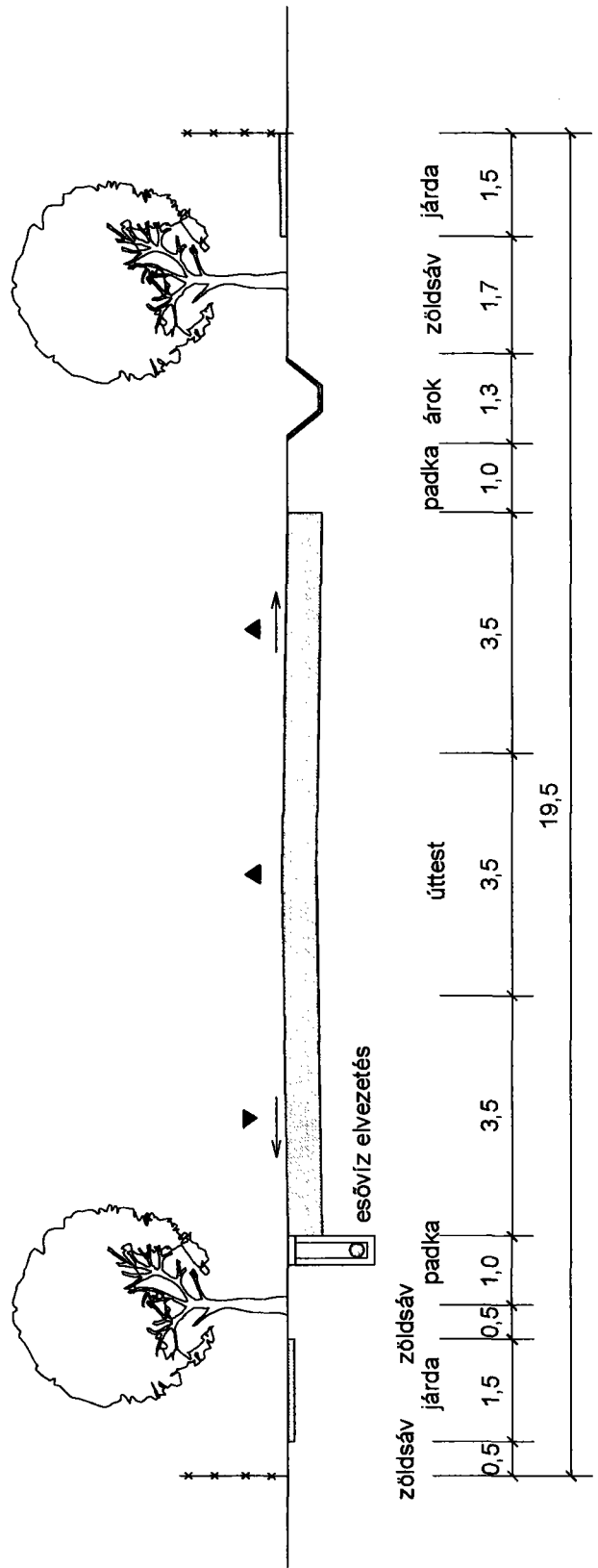
M=1:100

BAJCSY-ZSILINSZKY TÉR

GEORGINA UTCA



VIDÁM VÁSÁR UTCA



MINTAKERESZTSZELVÉNY

M= 1:100

Cinkota



BUDAPEST XVI. KERÜLET, BATTHÁNY ILONA UTCA, NÉGYLOVAS UTCA, GEORGINA UTCA,
ROZSALEVEL UTCA ÁLTAL HATÁROLT TOMB - ÉS AZ EHEZ
KAPCSOLÓDÓ BATTHYÁNY ILONA UTCA, BAJCSY-ZSILINSZKY TÉR PÁRATLAN OLDALA

SZABÁLYOZÁSI TERV-ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

**A BUDAPEST XVI., BATTHYÁNY ILONA UTCA, NÉGYLOVAS UTCA, GEORGINA UTCA,
RÓZSALEVÉL UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMBRE ÉS A BATTHYÁNY ILONA UTCA –
BAJCSY-ZSILINSZKY TÉR PÁRATLAN OLDALÁRA VONATKOZÓ**

SZABÁLYOZÁSI TERVHEZ

Megrendelő: BUDAPEST XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA
1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Generáltervező: MAGYAR ZSUZSÁNNA TERVEZŐ STÚDIÓ BT.
1024 Budapest, Forint utca 12.

Az Örökségvédelmi Hatástanulmányt készítette:

Régészet: Területileg illetékes: Budapesti Történeti Múzeum (BTM)
1014 Budapest, Szent György tér 2.

Régész: Adorjánné dr. Gyuricza Anna BTM – Régészeti Adattár
régész – Sz – 82/2003

Bordás Attila BTM – Régészeti Adattár
informatikus

**Városrendezés
és építészet:** Magyar Zsuzsánna MAGYAR ZSUZSÁNNA
okleveles építészmérnök TERVEZŐ STÚDIÓ BT.
TT1 01 – 1477/03
E1 01 – 1477/O

VIZSGÁLAT – A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG MEGLÉVŐ ELEMEI

1. TELEPÜLÉSTÖRTÉNET

Cinkota több évszázados hagyománnyal rendelkező, szerves történeti fejlődéssel létrejött község, amelynek történeti és régészeti emlékeiből, leleteiből egy több korszakban is lakott falu képe rajzolódik ki.

A történelmi korokban létrejött néhai község kialakulását, elhelyezkedését a domborzat morfológiája is befolyásolta.

A szabályozási terv területe azonos a XVIII. század óta pontosan ismert, történelmi faluközponttal. Kialakulása, története szoros kapcsolatban áll közvetlen és tágabb környezetével.

Cinkota egyike azon településeinknek, amelyek léteztek már a kora Árpád-korban is. Thúróczi, illetve a Képes Krónika említi, hogy az 1074-es Salamon és Géza közti mogyoródi ütközet a Mogyoród és Cinkota között emelkedő hegy körül folyt le. Az 1074-es eseményeket leíró Krónika az itt létező allodiumról is tudósít.

A korai eredetre utal a tervezési terület északi szomszédságában, a Batthyány Ilona utca északi végén álló evangélikus templom is. A középkori eredetű templom a terep kiemelkedő pontján helyezkedik el. Az itt feltárt, illetve fennmaradt épületrészek alapján feltételezhető, hogy az első templom a kora Árpád-korban épült, melyet a XII., majd a XIII. században átépítettek, bővítettek. A templomban ma is láthatóak a megmaradt román kori és gótikus épületelemek. Bizonyítható, hogy a XVIII. században ismét átépül és bővült templom működése folyamatos volt a kezdetektől a mai napig.

A templomhoz kapcsolódik Cinkota írásos története is, amely a XIII. század közepén kezdődik. A falu és a templom 1259-től a Nyulak –szigeti Domonkos apácaké lesz.

Ettől kezdve számos birtokviszályal foglalkozó oklevélben szerepel majd a helység.

A török uralom alatt, majd az azt követő felszabadító csaták miatt visszafejlődött, elnéptelenedett falut 1699 után céltudatos újjáépítéssel, betelepítéssel ismét benépesítették.

A falu 1606-ban került Beniczky Ferenc, illetve a Beniczky család tulajdonába. Az újjáépítés, betelepítés is a Beniczky család közreműködésével történt.

Változást a kapitalizálódás időszaka hozott. 1888-ban megindult a helyérdekű vasút a Keleti pályaudvar és Cinkota között, melyet 1910-ben Gödöllőig meghosszabbítottak. Az új közlekedési lehetőség egyéb beruházás híján nem hozta el az ipart Cinkotára, a község változatlanul megőrizte falusias jellegét. De a vasút és a főváros közelsége ipartelepítés nélkül is kínált lehetőséget. A növekvő, iparosodó Budapest lakossága rohamosan gyarapodott, nőtt az élelmiszerek, a mezőgazdasági termények iránti szükséglet, valamint megnőtt a lakásigény és a kereslet a főváros területén kívüli olcsóbb, jól megközelíthető telkekre, családi házakra, nyaralókra. A parcellázások jelentős része Cinkota külterületeit érintette. Ezekből jött létre Mátyásföld, Sasahalom, de maga az ófalu is gyarapodott.

A II. világháborút követően létrehozták Nagy-Budapestet. Cinkotát 1950. január 1-én csatolták Budapesthez. A falu a XVI. kerület része lett. A helyi igazgatást felváltotta a központosított kerületi adminisztráció, szolgáltatás. Racionalizálták, korszerűsítették az oktatást is. Megszűnt a Községháza, de erre a sorsra jutott több más középület is (Csendőrség, Ipartestület, evangélikus kisiskola, stb.).

A faluban és főutcában kiürültek a központi funkciók épületei, az utca központi szerepköre csökkent. E mellett megnőtt az átmenő gépkocsiforgalom a Vidám vásár utcában és a Batthyány Ilona utcában. A szűk, falusi Georgina utcán autóbusz járat halad keresztül.

2. A SZABÁLYOZÁSI TERÜLET SZERKEZETÉNEK KIALAKULÁSA, ALAKULÁSA

Noha Cinkota folyamatosan lakott település volt a XI. század óta, de a középkori falut nem ismerjük. A falu mai szerkezete nem tekinthető egy hosszú, folyamatos fejlődés végeredményének, annak utcahálózata, telekosztása a tervezett telepítést, telekosztást tükrözi. A XVII. században megújuló szerkezet – vélhetően ráépülve a korábbi településre – már a XVIII. században rögzült, és ez az állapot szinte változatlanul maradt fenn a mai napig.

Az 1768-as térkép szerint a falu lényegében két egymásra merőleges utcából, a mai Batthyány Ilona és Vidám vásár utcából és az utcák melletti teleksorokból állt. Ugyancsak létezett a Georgina utca is cca. a Lassú utca magasságáig. Álltak már a falu éltét is befolyásoló, jelentős épületek. A Beniczky Tamás micsinyei birtokáról 1699-ben betelepített evangélikus tótok felújí-



Méretével, jelentőségével kiemelkedett az evangélikus templomtól a Vidám vásár utcáig tartó főutca, a mai Batthyány Ilona utca. Az utca mindkét oldalát keskeny, hosszú jobbágytelkek sora kísérte. A házak a főutca mentén sorakoztak, míg a hátsó oldalon lévő beépítetlen kertvégek egy-egy szabálytalan vonalvezetésű, a terep adottságait követő dűlőútig nyúltak. A keleti teleksor egy mélyebben fekvő, vélhetően vízmosásos, vízjárta területig húzódott, ahol a dűlőút vonala a domborzat hullámzását követte. Ezen a területen jött létre később a Vidám verseny utca.

A Vidám vásár utca és nyugati meghosszabbítása szintén kifutott az országútig. Ez volt a falu kelet-nyugat irányú kapcsolata a külterületi földekkel.

Noha nem ismerjük a kora-középkori, középkori Cinkotát, de utcahálózta alapján megfeleltethető bizonyos eredeti falutípusnak. A leggyakrabban előforduló eredeti falutípus a hosszirányú utifalu. Ennek orsós, vagy elágazó szerkezetű változatát ismerhetjük fel a hosszú főutcában és annak „Y” alakú szétválásában, valamint a Vidám vásár utcában.

Az 1768-as településszerkezetet, kiterjedést látjuk a következő évszázadban egy 1821-es telekkönyvi térképen is. A Batthyány Ilona utca beépített szakasza ebben az időben sem ért el az evangélikus templomig. Az utcák szerepe is azonos lehetett.

A Millennium idejében a növekedés jele, hogy a korábbi utcák meghosszabbodtak, a dűlő-utakból utcák lettek, és a szerkezet tovább differenciálódott két új kereszttúccal. A Batthyány Ilona utca a már részben beépült Gazdaság utcai meghosszabbodással fut ki az országúti, illetve az Ilona utcai HÉV megállóig. A Georgina utca északi szakasza is beépül és meghosszabbodik a Gazdaság utcaig. A kanyargós dűlőútból jött létre a Vidám verseny utca. A három hosszirányú, párhuzamos utcát köti össze a Rózsalevel utca, amelynek a Georgina és a Batthyány Ilona utca közötti, északi szakasza is beépült. A Meszes utca a Georgina utca és az országút közötti terület feltárására szolgál.

A Magtár utca – Szabadföld úttól a Vidám vásár utcáig tartó Batthyány Ilona utca ezekben az években igazi főutcává vált, amit nemcsak a településszerkezeten belüli helyzetének köszönhetett, hanem annak is, hogy itt kaptak helyet a település életében fontos, rangos épületek is.

A fenti folyamattal nagyjából le is zárult a falu mai szerkezetének kialakulása, terjeszkedésének lehetősége. Növekedésre a lehetőség a Georgina utca és Szabadföld út közti rész teljes beépítése volt, amelyet új keresztutcák nyitásával parcelláztak fel.

Cinkota csak korlátozottan, kis mértékben bővült az 1940-es évek óta. Elsősorban keleti irányban volt lehetőség újabb beépítésre, de ez sem változtatott a korábbi szerkezeten, így a Georgina utca – Batthyány Ilona utca közti vizsgálati terület státusa sem változott a település-szerkezeten belül.

A legutóbbi időszak városfejlődése sem változtatta meg alapvetően sem az „ófalú” szerkezetét, sem utcáinak szerepét. A közlekedés intenzitásának, elsősorban a határoló főforgalmi utak forgalmának növekedése még inkább körbefogta Cinkotát és körbezárta annak háromszög alakú területét, illetve megerősítette a régi falut határoló utak jelentőségét, főleg a Szabadföld útét. De így megmaradt a Vidám vásár utca és a Batthyány Ilona utca fontossága is. Az utcákon jelentős átmenő forgalom bonyolódik. Az utcák meglévő keresztmetszetét feszíti a nagy forgalom. E miatt a Batthyány Ilona utca sokat veszített intimitásából.

Budapest fontos sugár irányú utcája a Kerepesi út – Szabadföld út, jelentősége és forgalma távlatban is megmarad. Hasonlóan alakul a Szlovák utca – Ostoros út – Vidám vásár utca által kijelölt útvonal helyzete is. A Simongát utca is növekvő szerepet kaphat a főváros fejlesztési terveiben. Amennyiben ez a nyomvonal át tudja venni a Batthyány Ilona utca átmenő forgalmának nagy részét (első sorban a nehéz teherforgalom áthelyezésére lenne szükség), akkor helyre állhatna az egyensúly az „ófalú” utcahálózatának szerepében, keresztmetszetében. Erősödhetne a Batthyány Ilona utca lokális jelentősége, és lehetővé válhatna, hogy ismét betölthesse a helyi főutca szerepét.

3. TERÜLETHASZNÁLAT

A vizsgált terület közel azonos kiterjedésű, mint a történeti falu, és tartalmazza annak legfontosabb részét, a falu főutcáját és a Georgina utcát.

Elrendezése, területhasználata is a hagyományos faluének felelt meg. Az utcák két oldalán sorakoztak a közel azonos méretű telkek, míg a kiemelt jelentőségű és a közösségi – települési funkciók jelentős épületei a faluközpont, jelen esetben a főutca és a központi terecske, a Batthyány Ilona utca és a Bajcsy-Zsilinszky tér mentén álltak.

Az utcában állt a földesúr, a Beniczky család udvarháza, vele szemben római katolikus templom, az utca végén az evangélikus templom, mögötte a temető.

A XIX. század végétől bővült a közösségi, kulturális funkciók köre. A főutcán felépült az árvaház, a későbbi Tanítóképző (ma Szerb Antal Gimnázium), valamint a Községháza. Itt állt az Elemi Iskola (ma az Evangélikus Misszió épülete, Batthyány Ilona utca 38-40. hrsz: 116719). A központtól néhány lépésnyire, a Georgina utcában kapott helyet a másik elemi iskola és a Csendőrség. A Jövendő utcában óvoda épült. A Vidám vásár utca nyugati szakaszának státusát növelte, hogy ez az utcaszakasz kötötte össze a központot a HÉV megállójával. Így ide került a gyógyszertár, a zsinagóga és a Stefánia.

A II. világháború után lebontották a háború alatt megsérült kastélyt.

Budapest XVI. kerületének létrejötte után megszűntek az önálló településhez tartozó funkciók, de az 1960-as évek elején a racionalizált, korszerűsített oktatás keretében megnyílt az új általános iskola a Georgina utca 23-ban (hrsz: 116698).

A megnövekedett forgalom az utcák vizuális megjelenését is lerontotta.

A terület mai megjelenését, funkcióját nemcsak a központi funkciók elvesztése, hanem a gazdálkodásban és az életmódban történt változás is módosította. Megszűnt a földművelés, a gazdálkodás. Egyedül a Batthyány Ilona utca 50. szám alatti kertben vannak növénytermelő fóliasátrak. A házak körül elterjedt a díszkert a kertművelés rovására. Az előkertekből, utcákból eltűntek a gyümölcsfák. A terület mára kertvárosias jelleget kapott, dominánssá vált a lakófunkció.

Csak kisipari, kiskereskedelmi léptékű műhely, telephely, illetve árusítóhely van a Batthyány Ilona utca 3., 10., 29., 41. számú házban, udvarban. A kisszámú, kisméretű üzlet csak a minimális alapellátást biztosítja: sarki élelmiszerbolt, papírbolt, növényvédő szer-, tápszerbolt, virágbolt, cukrászda és italbolt. Ezek mérete, kialakítása valószínűleg elmarad a korábbi önálló község üzleteinek színvonalától.

4. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG RÉGÉSZETI ELEMEI

4.1. Régészeti örökség

Cinkotán 1973-ban végeztek régészeti feltárást, de ez csak a templomra és templomkertre szorítkozott. A feltárások eredményei alapján elmondható, hogy a falu első temploma már a XI. században állt, tehát a falu megtelepedése a kora Árpád-korra tehető. Az ásatás kis kiterjedése miatt nem hozott eredményt arra nézve, hogy a középkorban a falu hogyan helyezkedett el a templomhoz képest. A falu korai eredetét támasztja alá a Képes Krónika híradása, mely az 1074. év eseményeit tárgyalva elmondja, hogy itt allodium volt, melyben Géza és László herceg megszállott. Ebből Györffy György a pesti határ Árpád-kori történetének kutatása során arra a meggyőződésre jutott, hogy itt bizonyára hercegi udvarház is állott. Sajnálatos módon ennek tárgyi bizonyítékai mindezekig nem kerültek elő.

Ennél is meglepőbb azonban, hogy a középkori eredetű templomon és a feltárt temetőrészleteken kívül mai napig sem került napvilágra a falu egyetlen háza vagy egyéb, a középkori élettől összefüggésbe hozható objektum. Pedig az 1259-ben a margitszigeti apácák által megszerzett föld, mely akkor éppen a tatárjárás következtében lakatlan volt, a sikeres betelepítésnek köszönhetően igen jól védhető birtokká alakult a XIII. század végére.

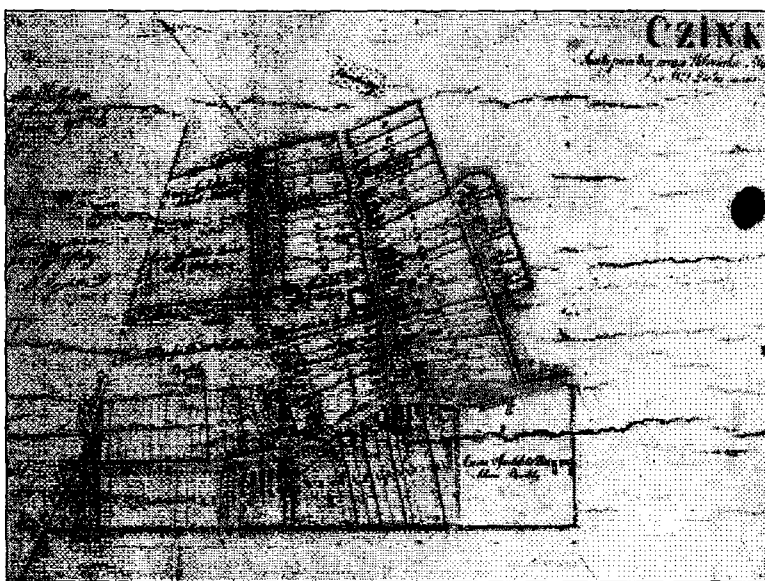
A templomnak az 1973-as kutatás alapján összeállított rövid története azt bizonyítja, hogy kisebb megszakításokkal ugyan, de folyamatosan működött.

A ma álló, a XVIII. század második felében épített templom belsejében, a kereszthajóban előkerült a kora Árpád-kori templom részlete. A megfigyelések alapján feltételezhető, hogy területünkön a kora Árpád-korban kerek templomot építettek, amelyet a XII. század második felében építettek át. A XII. század végén a rotundát elbontották, illetve falaiból alakították ki az új, nagyobb templom nyugati félköríves szentélyét. Az elbontott falrészhez építették a diadalívet. A pótlás alapozását kövekből készítették. A templomot 80 cm széles kerítőfal vette körül, amely a templom nyugati oldalán nagyobb, összefüggő szakaszban megmaradt. Az épület a tatárjárás alatt megrongálódott, de még a XIII. században kijavították, majd röviddel ezután nagyobb, díszesebb templom építésébe kezdtek. Viszonylag jó állapotban megmaradt és ma is látható a középkori templom tornya és hajója a befalazott román ablakokkal és gótikus ajtókkal.

A II. József katonai felmérésen (1786) szereplő vázrajz a templom körül ábrázolja a török hódoltság alatt elnéptelenedett, de a XVIII. század elején újratelepült falu telkeit. Nagy valószínűséggel a XIV–XV. századi Cinkotát is itt kell keresnünk.



1786



1821

Az 1821-ben készült felmérés első rendű feladata a birtokviszonyok rögzítése volt. Valószínűleg ezért nincs jelölve a középkori templom, csak a körülötte elterülő temető.

Viszont ezen a felmérésen szerepel már az 1944. decemberében leégett kastély elődjének alaprajza, valamint még jó néhány, azóta már eltűnt birtokközpont épülete, helyszíne.

Mivel a középkori emlékek és a mai állapot között meglehetősen nagy távolság van, továbbá azért, mert a XIX. századi adatok alapján itt jelentős, de mára már eltűnt épületek álltak, szükséges, hogy a terület tárgyi emlékeire vonatkozó történeti adatokat is figyelembe vegyük Cinkota történetével kapcsolatban, annak ellenére, hogy a régészet tárgykörébe – az érvényes törvények szerint – csak az 1711-ig terjedő időszak sorolható. Ehhez Lantos Antal helytörténész munkája nyújt segítséget.

„Cinkota a török megszállás alatt két rövid időszakot kivéve, mindvégig lakott volt. A XVI. század második felében a cinkotaiak művelték a szentmihályi földeket és fizették adóját. 1541-ben a menekülő domonkos rendi apácákat a császári csapatok szétverik és kirabolják. Mivel nem alakulnak újjá, így birtokaikat I. Rudolf különböző szolgálatok hálájaként eladományozza. Cinkotát 1606-ban Beniczky Ferenc felszentelt vitéz, a későbbi váci várkapitány kapja meg szolgálataiért. Ekkortól a falu egészen a hűbérviség 1848-as megszűnéséig a Beniczky család hűbérbirtoka. Cinkotán az erősen meggyérült, főleg a Budát felszabadító zsoldos hadak rablásai miatt, az időnként elmenekülő, majd vissza-visszatérő jobbágyok számának erőteljes növelésére Beniczky Tamás 1699-ben micsinei birtokáról tót jobbágyokat telepít be. A régi, de a XVII. században már református templomot az evangélikus szlovákok újítják fel. A második Beniczky Tamás, az első unokaöccse az 1740-es évek elején, a falu közepén felépíti kastélyát, majd vele szemben 1747-ben a katolikus templomot.”

1879-ben Batthyány Ilona házasságot köt Beniczky Gáborral. Ettől kezdve lakja az azóta elpusztult kastélyt. A kastélykertben – jelenleg a Szerb Antal Gimnázium parkjában – még megtalálható a XIX. század utolsó harmadában épített kriptá, mely a 3 éves korában elhunyt kislánya számára készült.

A kastélyból csak a pincék maradtak fenn. A Gimnázium parkjában ma egy hosszan elnyúló dombocskára rejtve ennek maradványait. Az 1960-as években még teljesen bejárható volt. Sőt 1970-ben a templom későbbi kutatója, Irásné Melis Katalin végigjárta a pincét, mint lehetséges középkori maradványt. A Budapesti Történeti Múzeum Középkori Osztályának fotóleltárkönyvében (BTM KO.f. leltk. IX. 33. 157-158/1970) meg is örökítette a pince lejáratait.

4.2 Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében

A vizsgált terület déli végén áll a Szerb Antal Gimnázium teljes egészében újkori épülete és az 1961-ben felépült általános iskola.

A terület fennmaradó része teljes egészében családi házakkal van beépítve.

A kertek növényzettel fedettek. Ilyen a Gimnázium nagy kiterjedésű parkja is. A hosszan elnyúló, nagy alapterületű telkeken építkezéssel eddig igen kevésbé rongálhatták meg a humusz alatti esetleges történeti emlékeket.

A vizsgálat alá vont területen várható a középkori Cinkota falu emlékeinek előkerülése. Figyelembe véve a hasonló korú falvak emlékeit, itt jórészt földobjektumok előkerülése várható.

A házakat, akár földbemélyített Árpád-kori házakról, akár föld-fa szerkezetes felszíni, illetve mai szóhasználatnál vertfalú technikával készült házakról van szó, pusztulásuk után a föld elszíneződése alapján kibontott gödörből, néhány cölöplyukból vagy cölöplyuk-sorból lehet rekonstruálni.

Természetesen a régészeti terepbejárás módszerével a föld felszínén összegyűjtött cserépek alapján is lehet következtetni egy-egy lelőhely meglétére. Azonban jelen esetben ez – a helyszín ismeretében – nem járható út, mivel a mai felszín nagy valószínűséggel a korábban itt állt földépítmények elplanírozásával keletkezett, így elég vastag újkori réteg fedheti a korábbi korok még meglévő emlékeit.

A volt kastélyépület területén történő kutatás hozhat ettől eltérő eredményt. A meglévő pincefalak további műemléki megkutatása középkori maradványokat is felszínre hozhat. A kutatás eredményeként lehet dönten azokról megőrzésük szükségességéről, bemutathatóságukról, illetve a pince felhasználhatóságáról.

4.3 A terület régészeti állapota

A tervezési terület topográfiai elhelyezkedése okán azonos lehet Cinkota középkori falujának, házainak és gazdasági építményeinek – kemencék és karámok maradványai – helyszínével, ezért régészeti érdekű terület, ahol a földmunkával járó beruházást megelőzően próbafeltárást szükséges végezni a LXIV. számú 2001. évi, „A kulturális örökség védelméről” szóló törvény 7. § (14) bek., és 22. §-a alapján.

4.4 A régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának, vagy pusztulásának lehetőségei

A várható emlékek – a kastélyt kivéve – nagy valószínűséggel földobjektumok, melyek magával a feltárással elpusztulnak. Így ezek szakszerű feltárása és dokumentálása után a területen tervezendő építkezések régészeti szempontból akadály nélkül elvégezhetőek.

Az elpusztult kastély területének helyszínén viszont egy feltárás maradandó, műemléki értékkel bíró emlékeket is felszínre hozhat.

4.5 Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A Budapest XVI. kerületi Önkormányzatának Kerületi és Városrendezési Építési Szabályzata két nyilvántartott régészeti lelőhelyet tart számon vizsgált területen és annak szomszédságában:

- Rózsalevél utca 46.; cinkotai evangélikus templom, hrsz:117076,
- Batthyány Ilona utca (volt Kultúrház utca) 12.; Szerb Antal Gimnázium, hrsz:116696

4.6 Védett régészeti lelőhely, terület

A vizsgált területen nincs sem védett régészeti lelőhely, sem védett régészeti terület.

4.7 Javasolt szabályozási előírások a régészeti örökség védelme érdekében

Fentiek alapján a szabályozási terv értékvédelmi részébe az alábbi előírások beiktatása szükséges:

- A szabályozási terv alá vont terület régészeti érdekű terület.
- A régészeti érdekű területen tereprendezésnél és egyéb földmunkával járó beruházásnál a munkálatokat próba-feltárással kell megelőznie.
- A területen végzendő közműmunkákat régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni.
- A területen a szakfelügyelet tapasztalatai, illetve a próbafeltárás eredményei alapján megelőző régészeti feltárássra is sor kerülhet.

5. A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÉPÍTÉSZETI RÉSZE, ÉPÜLETEK, MŰEMLEKEK

5.1 Településkarakter

5.1.1 Telekszerkezet

Cinkota 1699-es újratelepítése elfedte a koraközépkori falut. A fennmaradt térképeken már csak az újjáépült, szervezeten, tervezetten kialakított utcákat, telkeket láthatjuk.

Az utcahálózatból még viszonylagos biztonsággal vissza lehet következtetni a falu eredeti típusára, kialakulásának folyamatára, de a középkori telekszerkezetre már nem, ha volt egyáltalán ilyen.

A legkorábbi, 1768-as térkép szabályos telekosztása látható az 1821-es felmérésen is, de ez utóbbi pontosabban mutatja a birtokviszonyokat és így a telekméreteket. Jól kivehető a jobbágytelkek szabályos sora a Batthyány Ilona utca két oldalán.

Egy jobbágytelek három részből állt: a belső telekből, a külső telekből és a közhasználatú dolgokból való részből. A (belsősegen, vagy belterületen lévő) belső telek mérete 1 hold volt (1 magyar hold: 4600 m²), mely a házból, a ház udvarából és a kertből állt.

A telekosztás, telekszerkezet állandóságát mutatja, hogy a mai telekosztáson is szinte pontosan beazonosítható az 1821-es állapot. Hogy bemutassuk a telekváltozás folyamatát, egy közbeni, 1944-es földhivatali térképre jelöltük a korábbi: 1821-es, 1927-es és a későbbi, 2006-os állapotot. Megjegyzendő, hogy az 1927-es és az 1944-es térképen lehetnek bizonyos pontatlanságok, ami azért feltételezhető, mert ezekre a térképekre nincs átvezetve az 1906-ban felépült Árvaház, az áthelyezett Négylovas utca, de nincs ábrázolva a Községháza sem, ami biztosan állt már 1944-ben.

Az itt lévő 1 holdas jobbágytelek mérete ~20-24 m x ~150-200 m volt. Gyakori jelenség volt, hogy a növekvő számú népesség ház, illetve házhelyigényét a beltelteken, a telkek továbbosztásával oldották meg a megélhetést, a gazdálkodást biztosító külterületek védelmében. Ennek vagyunk tanúi Cinkotán is. A mai utcaképet meghatározó, viszonylag keskeny telkeken álló oldalhatáros beépítés a XIX. század második felében jöhetett létre.

Az 1927-es térképen még külön vannak jelölve a kertek. Az itt a még szaggatott vonallal jelölt telekmegosztások felelnek meg a mai telekhatároknak.

1944-ES FÖLDHIVATALI ALAPTERKEP



M= 1:3500

BUDAPEST XVI., BATTHYÁNY ILONA UTCA KÖRNYÉKE

JELMAGYARÁZAT:

1821. ÉVI TELEKHATÁR

2006.ÉVI TELEKHATÁR

X 1927. ÉVI MEGSZÜNTETŐ JEL

NÉGYLOVAS UTCA KIÉPÍTVE

TELEKSZERKEZET
VIZSGÁLATA

SZABÁLYOZÁSI TERV

A telekszám, házhely bővítésére osztották ketté a Georgina utca telkeit is.

Eredetileg a Batthyány Ilona utca keleti oldalát kísérő 1 holdas telkek végei jelölték ki a Vidám verseny utca nyomvonalát. Később a kiépített Vidám verseny utca beépítését is a telkek osztásával, a telkek keresztirányú szétválasztásával oldották meg (a hosszirányú osztásokkal együtt).

A Négylovas és a Rózsalevél utca újabb beépítései, telekosztásai is az eredeti jobbágytelkek osztásra épültek, annak rendszerét érintetlenül hagyva.

Telekméret növekedés alig van. Telekösszevonással jött létre az Evangélikus Misszió – és a lelkészlak telke.

A néhai Beniczky kastély telkéből választották le az Általános Iskola telkét.

A kisebb változások ellenére elmondható, hogy a mai napig fennmaradt eredeti telekszerkezet, illetve a telekosztás döntően a hagyományos telekalakulás rendszerén belül – finoman, az alapstruktúrát nem megbontva – zajlott.

5.1.2 A beépítési mód, utcakép

A korabeli térképek is alátámasztják, hogy a XVIII. században rögzült faluszerkezethez mindig is hozzá tartozott az oldalhatáros beépítési mód. Mint említettük, az 1944-es földhivatali térkép pontatlan, mert nem „napra kész”, de azt biztosan tudhatjuk belőle, hogy a XX. század első évtizedeiben még szinte kizárólagos volt a faluban az oldalhatáros beépítés. A házak az északi telekhatáron álltak. Beépítés csak a Batthyány Ilona és a Georgina utcában volt.

A széles főutcán kis előkertjeik voltak a házaknak. Különösen a nyugati oldal házsora volt szabályos. Egy jól kirajzolódó építési vonalon álltak az épületek, ezen a vonalon állt a Beniczky kastély, ehhez igazodott a Gimnázium épülete is.

A Georgina utca beépítése szabálytalanabb volt. Jól láthatóan elkülönül a régi utcaszakasz (Vidám vásár utcától a Négylovas utcáig) az ettől északra lévő újabb résztől. A déli rész házai az utcavonalon álltak, míg az újabb építésű északi soron előkerteket látunk.

A házak építészeti megjelenése alapján megállapítható, hogy nagyobb arányú építkezések, átépítések kezdődtek az 1960 körüli években, de jobbra csak az 1970-es évek építkezéseivel, építési divatjával kezdődött az a folyamat, amikor az új épületek már nem alkalmazkodtak a hagyományokhoz. Ettől kezdve vált töredezetté a korábbi homogén utcakép. Felosztották és beépítették a Rózsalevél utca és Négylovas utca menti hosszú telkeket. Az új házak az akkor divatos ikerházas, vagy szabadonálló beépítési móddal épültek.

Ez a tendencia a Batthyány Ilona utca és a Georgina utca új építkezéseinél is, persze a szűk telkek adta lehetőségeken belül. Azáltal tudják szabadonálló jellegűvé tenni a házakat, hogy több méterre visszahúzzák az utcavonaltól, és szélesebbre építik. Ez és a megnövelt épületmagasság kezdi megbillenteni a régi beépítések egységességét. Érdekes, hogy bár az utóbbi évtizedek építési szokásai megváltoztatták a Georgina utcát is, de az utca déli és északi része közti különbség megmaradt, viszont most a déli szakasz újult meg, míg az északi rész a hagyományosabb.

5.2 Építészeti értékek

5.2.1 Lakóházak

Cinkotán a jelentősebb – de valószínűleg csak a módosabb – parasztházak prototípusa a végigmenő tornácos, egyemenetes ház volt, melynek tornácoszlopai fából készültek. A nádfedeles házak oromzati háromszöge a XIX. században faborítású lehetett. Ezt a típust képviseli a Batthyány Ilona utca egyik legszebb, megmaradt háza a 35. szám alatt, illetve ennek egyszerűbb homlokzatú változat a 11. szám alatt.

A helybéliek elmondása, de a megmaradt épületállomány alapján is érzékelhető, hogy falu házai nem voltak egyformák a XIX. század végén, a XX. század elején. Bár a megmaradt régi házak – néha átépülve – közel egyforma, 7,0 m körüli szélességűek voltak, de a szélességen belül nem mindegyik volt tornácos korábban sem. Voltak szegényebb házak is. Ezek egyrészt alacsonyabbak, keskenyebbek lehettek, tornácuk sem volt (Batthyány Ilona utca 67.).

A házak belső elrendezése is tükrözte az anyagi lehetőségeket, de talán az igényeket, családösszetételt is. Az általános háromosztatúság mellett voltak kétosztatú – konyha-kamra/szoba – megoldások is. Ez maradt fenn például a Batthyány Ilona utca 35-ben.

A kapitalizálódás ugyan nagyrészt elkerülte Cinkotán az „ófalut”, de a kis falu kilépett az elzártságából, lakói kapcsolatba kerültek a közeli főváros polgárosodó világával és annak minta-

adó építészetével. Megjelent a polgárosodás építésze is, például a Magyar Gazdaasszonyok Országos Egyesületének cinkotai árvaházával, a mai Szerb Antal Gimnázium téglaburkolatú épületével.

A modernizálódni, polgárosodni vágyás mellett a lakosság megtartotta régi falusi életmódját, életkörülményeit. Házaikat nem tudták, vagy nem is akarták átépíteni, de átvették a díszítőelemeket, alkalmazták a korszerűbb építőanyagokat, építési módokat.

A változás folyamatába a népszámlálások statisztikai adataival is bepillantathatunk (Táblázat a lakóházak adatairól az irodalomjegyzékben).

Mivel a népszámlálási adatok Cinkota mindenkor teljes közigazgatási területére vonatkoznak, nem különíthető el belőlük az ófalu területe, így az adatokat csak az általános tendenciák felvázolására használhatjuk. A falu terjeszkedését, épületállományának szaporodását eredményező parcellázások és építkezések csak a XIX. század utolsó évtizedében indultak be (Sashalom, Mátyásföld), az 1900-as évre vonatkozó adatokat – az idősebb helybéli lakosok beszámolóival és Galgóczy Károly 1877. évi beszámolójával kiegészítve – még felhasználhatjuk a korabeli ófalu jellemzésére. 1877-ben Galgóczy szerint: „Különbözik a község berendezettsége, néhány hajlást leszámítva, szabályos; az utcák elegendő szélesek; a házak eleje ákáczfákkal kiültetett. A lakosság házai többnyire vert faluak s szalma tetőzetűek: de elég tiszták; mostanában egypár cserepes is épült.”

Az általánosan jellemző építkezés szerint a vert falú vályogházak alapozás nélkül készültek, tetejük náddal, szalmával volt fedve, melyet a statisztika is alátámaszt. A vályogházak töredékének volt kő, vagy téglalapja, és csak a teljes épületállomány egyharmadát fedték a korszerűbb cseréppel, bádoggal. A hagyományos építkezés változásának jellemzésére a KSH mellékelt népszámlálási adatai használhatjuk.

A hagyományos vályogház tette ki az épületek legtöbbjét 1900-ban, számuk csak az 1930-as években kezdett el csökkenni. Ennek a szerkezetnek elterjedtségét mutatja, hogy a 20-as évektől sok már közülük a lealapozott, melyek nyilván újabb építésű vályogházak.

A cserép- és palafedésre viszont már korábban áttértek. Ha nem is nagy ütemben, de a felújításoknál már az 1900-as évektől gyakorlat lehetett a nádfedés lecserélése.

A polgárosodás éveiben kapott néhány ház utcai oromzata téglaburkolatot, amely az Árvaház épületéhez hasonlatosan mintázatos volt, amit a különböző árnyalatú téglák rajzoltak ki. Ennek a típusnak legszebb példája a Batthyány Ilona utca 28. és 15. számú ház. Kicsit egyszerűbb a Batthyány Ilona utca 16. számú ház téglaburkolata.

A XX. század első évtizedeiben – szintén a polgárosodás építészeti megjelenéseként – divatba jött, hogy a parasztházakat városiasabb megjelenésű, zártosorú beépítésűre építették át. Az egymenetes, oromfalas házakat és tetejüket befordították az utcai oldalra. Megjelent az utca felé lejtő tető az oromfal helyett. A befordulással, újabb szoba építésével kétmenetes traktus alakult ki. A kétmenetes, sokablakos ház már polgári típus volt. Ilyen kétmenetesre átalakított, téglaburkolatos ház áll a Batthyány Ilona utca 15. számon.

Egy másik stílust, valószínűleg az 1930-as, 1940-es évek stílusát tükrözi a Batthyány Ilona utca 36. számú ház átépítése. Itt téglából készültek a tornác oszlopai.

Értékes a katolikus templom mellett, a Batthyány Ilona utca 23. és 25. számú telken álló két ház. Ezek a házak nem kimagasló építészeti értékük miatt fontosak, hanem mert tömegük, méretük, léptékük hagyományos. Így – ha rövid utcaszakaszon is – , de láthatjuk azt az eredeti arányú utcaképet és arányrendszert, amibe a kisméretű templom beilleszkedett. Az épületek olyan közel állnak egymáshoz, hogy a magasabb házak kellemetlenül elnyomnák a templomot.

A Batthyány Ilona utca végén áll a 67. számú ház. Ez kisebb méretű, mint a többi parasztház és tornáca sincs. Vélhetően kevésbé jómódú, alacsonyabb státusú ember háza volt.

A régi parasztházak átépítése némileg másként alakult, más képet mutat a Georgina utcában, melynek egyik oka valószínűen az átépítés eltérő időpontja volt. A Georgina utca, főleg északi utcaszakasza nem olyan egységes és hagyományos, mint a főutca, hiszen csak a XX. század elején épült be az utca mindkét oldala. Itt az átépítés, átalakulás másféle módját, megjelenését követhetjük nyomon.

Az utca nyugati oldalának beépítése valamivel későbbi, a két világháború közti időszak építészeti stílusát mutatja, és ez vált mintaadóvá a keleti oldal régi házainak építésénél, átépítésénél is. Az 1930-as években az átépítéseknél nemcsak a formai elemeket vették át, hanem funkcionálisan, a polgári életmód szerint módosult az alaprajz, az épülettömeg. Elsősorban a tornác épült be, de ez kiegészült egy kiugró tömegű előszobával, vagy verandával. A tetőt lekontyolták

az utcai oldalon, így eltűnt a parasztház jellegzetes oromfala. A tetőn a nádat a pala, később a cserép váltotta fel.

Ennek két jellemző példája a Georgina utca 31-es és a 43-as számú háza. Mindkét ház megtartotta az eredeti szélességet, ehhez ragasztották a kiugró bejáratot. A 43. számú ház külseje teljesen hasonult a polgári házéval. Az utcai homlokzatról eltűntek a kis ablakok, helyettük megjelent a nagy, háromszárnyú ablak. Megkapóan sajátos a Georgina utca 31-es ház átépítésével létrejött megoldás. Az átalakítás menete a fentiek szerint alakult, de a formai megjelenítés különböző. Megmaradt a parasztház két utcai ablaka, csak nagyobb, kétszárnyúra cserélték. Beépült a tornác, de csak részben. Bevilágításra megkapta a bauhaus jellegzetes körablakait. Az épület a „csináld magad mozgalom” 1940-es évi változata. Egyéni a tető „féloldalas” modernizálása is.

Egyszerűbb változatban van előadva a 25-ös és a 27-es és 51-es számú ház hasonló átépítése. A 25-ös számot az utóbbi évtizedekben másodszor is átépítették, bővítették az udvari szakaszán. Komolyabban építették át, vagy építették újból polgári házzá az 55., 61., 63. szám alatt épületeket.

A Georgina utcában már eredeti tornácos ház nincs. Van néhány, ahol csak a tornác épült be. Ilyen a 47. számú telken álló két ház. Egyéni változat a jobboldali ház. Tömege eredeti, utcai ablakai is ott lehetnek, ahol régen voltak, de egy tatarozásnál bekeretezték az ablakokat az 1960-as évek jellegzetes divatja szerint.

Nagyon heterogén az utca déli része a Négylovas utcától lefelé. Itt sok az utóbbi évben épült, átépült ház, ami nemcsak a stílászokféleséget növelte, hanem az épületek magassági növelésével, a hátrahúzott elhelyezéssel megbontotta az utcakép egységességét, ami az átépítések ellenére is jobban meg tudott őrződni az északi utcarészen.

Kis parasztház bújik meg a Négylovas utca 3-ban.

Korrektek, kifogástalanok a vizsgált területen az utóbbi évtizedekben épült új házak, de kiemelkedő építészeti értéket nem képviselnek.

5.2.2 Középületek

Sajátos és összetett építészeti, történeti együttest alkot a volt Beniczky-kastély telkén álló kastélymaradvány, az iskolák és a néhai park.

A néhai Beniczky-kastély

(Batthyány Ilona utca 12-14. (hrsz: 116696) és Georgina utca 23. (hrsz: 116698))

Ismert és több helyen dokumentált, hogy a Beniczky-kastélyt Beniczky Péter építette a XVIII. században. Az 1944-ben elpusztult épületről nincsenek rajzok, csak az 1927-es és 1944-es földhivatali térkép ábrázolja a kastélyt. Van azonban néhány régi fénykép, amelyeken részleteket láthatunk az udvari, park felőli szárnyról.

Genthon István így ír róla 1946-ban: „Cinkotai Beniczky-kastély földszintes, kerek, zömök tornyokkal. Építette Beniczky Péter a XVIII. század végén.”

Az épületet a XVIII. század óta minden régi térkép ábrázolja. Az 1768. és az 1821. évi térképen ábrázolt „U” alakú épület udvara az utcára néz. Az 1830. és 1836. évi térképek zárt, négyzetes alaprajzot mutatnak, míg az 1852-es, 1883-as és 1896-1897-es térképen ismét „U” alakú a kastély, de most már a kert felé néz a nyitott szárny. Az 1927-es, 1944-es földhivatali térképeken viszont „S” alakú alaprajz szerepel, ami nehezen egyeztethető a fényképekkel, melyek egy park felé néző, kerek tornyos, „L” alakú épületszárnyat ábrázolnak. Kivétel ez alól egy régi légifelvétel, ahol kivehető egy csonka „S” alak. A fényképek datálatlanok.

Az ábrázolás sokfélesége – az esetlegesen hibás ábrázolást is beszámítva – arra enged következtetni, hogy az idők folyamán több építési periódus volt. A tipikus barokk kastélyra nem volt jellemző a saroktorony – ez általában a barokk korban átépített, bővített, de középkori eredetű kastélyoknál fordul elő –, tehát ez is azt valószínűsíti, hogy az eredet visszanyúl a középkorra.

A kastélyt és udvarát ilyennek látta Galgóczy 1877-ben: „Özvegy Beniczky Ödönné sz. gr. Keglevich Stefánia díszkert közepén álló, kényelmes földszintes laka, számos gazdasági épülettel, az északi oldalon ékesíti a községet...”

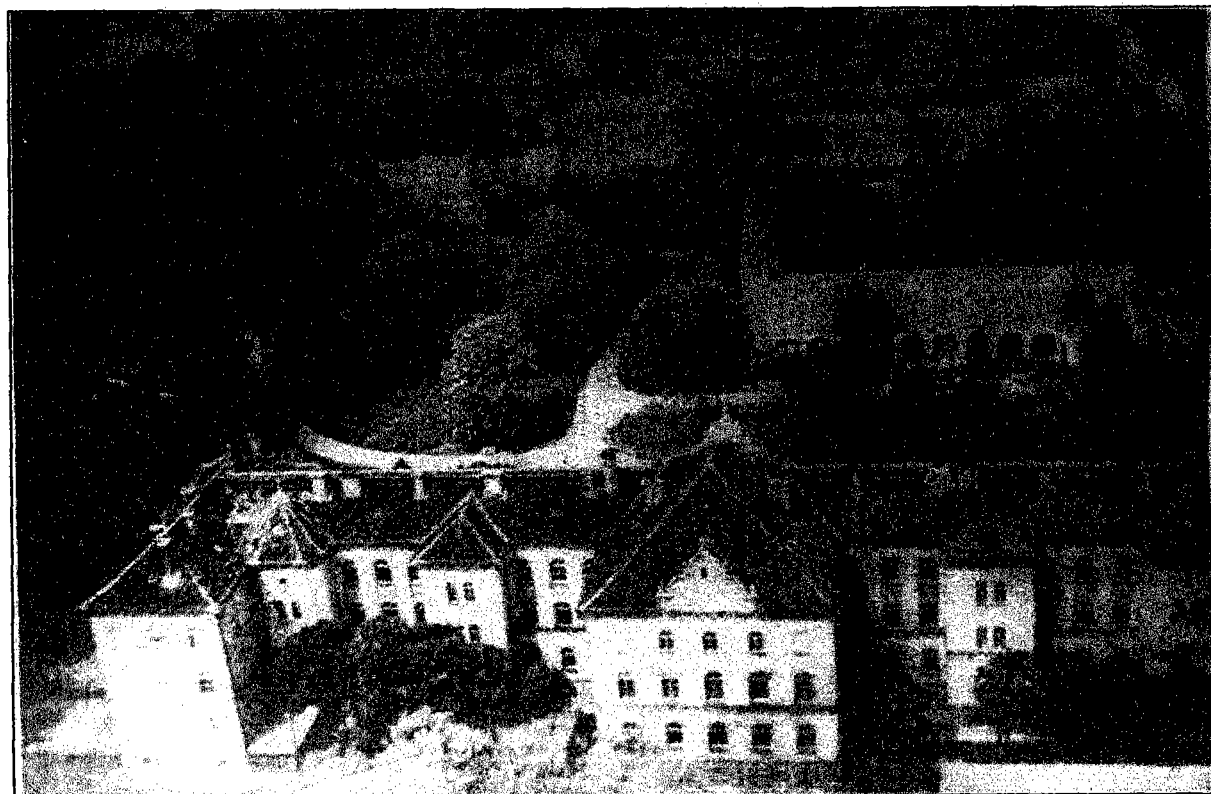
A síremlék

A kastély utolsó tulajdonosa, Beniczky Gábor özvegye, Batthyány Ilona a parkba állított síremlékbe temettette az 1883-ban, három éves korában elhunyt kisleányát, Leát. A sírhely ma

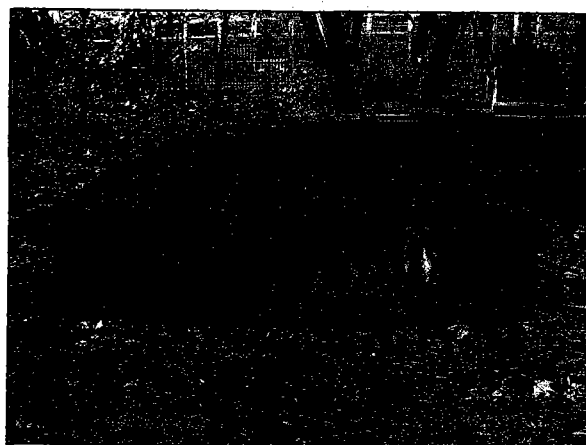
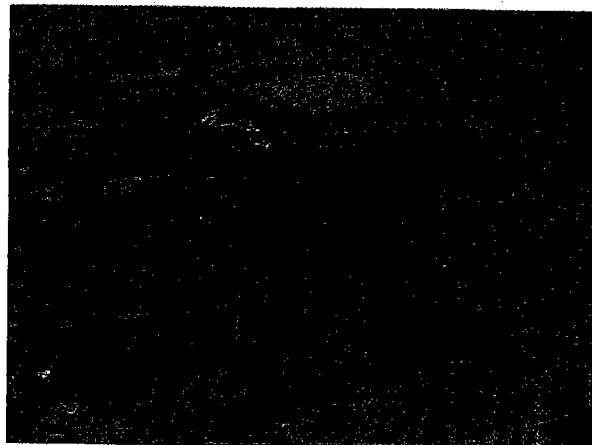
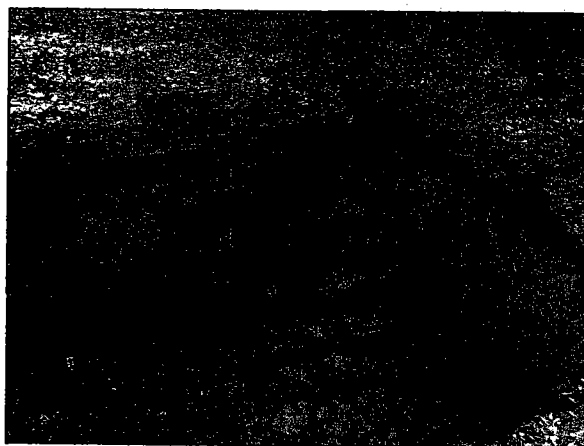
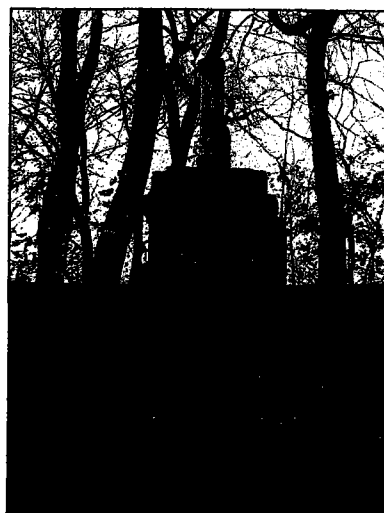
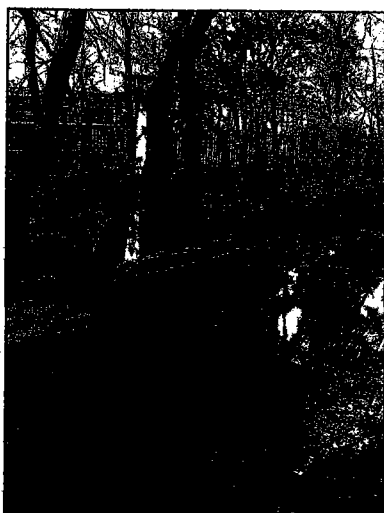
A KASTÉLY AZ 1900 KÖRÜLI ÉVEKBEN



A KASTÉLY A XX. SZÁZAD ELSŐ FELÉBEN



KÉPEK A NÉHAI BENICZKY-KASTÉLYRÓL



üres, mert a grófnőt halála után gyermekével együtt temették el atyjának, Batthyány Lajosnak Kerepesi úti mauzóleumába.

Erre vonatkozik két részlet Batthyányi Ilona végrendeletéből, illetve annak kiegészítéséből:

1.) "...Cinkotai kastélyomat, udvaromat, kertemet összes melléképületével együtt úgy, amint az ma bekerítve van, berendezés és bútorzat nélkül korán elhunyt kisleányom emlékére a Magyar Gazdaasszonyok Országos Egyesületének hagyományozom és rendelem átadni azon rendeltetéssel és kötelezettséggel, hogy a kertet, ahol kisleányom egy külön emelt épületben eltemetve van s ahová engem is eltemetni fognak, a sírbolttal együtt a mostani állapotban "Lea telep" cím alatt örök időkre fenntartani és gondozni köteles, mi célból a fenti ingatlanra az elidegenítési tilalom kapcsán a fenti kötelezettség is telekkönyvileg feljegyzendő lesz..."

2.) "...miután Budapest székesfőváros tanácsa Budapesten, 1926. évi február 4-én kelt 148820/1925. X. sz. határozatával megengedte, hogy korábban elhalt kisleányommal együtt édesatyámnak, gróf Batthyány Lajosnak a Kerepesi úti temetőben levő mauzóleumában nyeressek örök nyugalóhelyet, ezen mauzóleumba temettessem el és ugyanakkor boldogult kisleányom koporsója is a cinkotai kriptából ide szállíttassék át..."

A patkó alaprajzú, sülyesztett síremlék ma kissé elhanyagolt, hiányos, illetve sérült. A megmaradt elemekből következtetni lehet, hogy a falak tetején balusztrádos kőkorlát futott körbe, amely egy régi fényképen részben látható is. A síremlék keresztje sérült. Az iskola kertjében, a sétautak mellett elhelyeztek néhány régi, faragott követ, amelyhez hasonló kövek állnak a sírhelyhez vezető lépcsők oldalánál. A kert kövei valószínűleg a síremlék korlátjának elemei. A kövek és a régi fényképek segítségével helyreállítható a síremléket.

A park

A Beniczky-kastély kertje, illetve parkja lenyúlt egészen a Georgina utcáig. A parkot ma már csak a régi fényképek és leírások alapján tudjuk rekonstruálni.

A képek alapján a kastély „U” alakú udvarában parterre szerű, nyírott bokrokból, tűlevelű fákból, magas-törzsű rózsabútorból, agavéból, franciás stílusú kert volt, kerti utakkal, nagy kavic felületekkel.

Feltételezhető, hogy a kert többi része – az idős növények elhelyezkedése, a síremlék formai kialakítása alapján – tájképi jellegű volt.

A leírásokban több helyen is fenyvesként emlegetik a kertet, de valószínű, hogy ez csak a hátsó részre vonatkozik. Pártos Gyula így ír róla a Magyar Gazdaasszonyok Országos Egyesületének új árvaházáról írt ismertetőjében: „Így kerülhetett az új árvaház egész hosszában közvetlenül a cinkotai park mellé s így élvezhetik a bentlakók a gyönyörű fenyvespark üde levegőjét...” (Építő Ipar (27.sz.) – 1907. július 7. – p.263

A Rákos Vidéke újság 1906. évi, 37. számában (p.2-3) így hirdeti az árvaházat, az új kulturális intézetet: „Az épület közvetlen szomszédságában elterülő gyönyörű fenyves levegője, valamint az intézethez tartozó nagy, befásított udvar és játszótér a gyermekek egészségére nézve valódi áldásnak tekinthető.”

Ismert, hogy a XX. században két alkalommal, 1919-ben és a második világháború idején engedélyezett volt a fakivágás a tűzifa hiánya miatt. Lehet, hogy ez is közrejátszott abban, hogy a mai kert értékes, legöregebb fái is csak 60 – 80 évesek, és a hátsó udvarrészben nincs fenyő.

A jelenlegi kertnek elsősorban elhelyezkedése, zöldfelületi értéke jelentős. Kialakítása, növényállománya nem azonos a történeti kertével.

A Szerb Antal Gimnázium

A Szerb Antal Gimnázium szép épülete eredetileg árvaháznak épült 1906-ban. Tervezője Pártos Gyula volt, aki tervpályázaton nyerte el a megbízást. Megbízója a Magyar Gazdaasszonyok Országos Egyesületének elnöksége volt. Az egyesület kinőtte korábbi, pesti épületét, újat kellett építeni. A helyszín választása Cinkotára esett, mely talán nem volt véletlen. Az Egyesület alapítója Batthyány Lajos és Damjanich János özvegye, valamint Hollán Ernőné volt az 1860-as években. A XX. század elején pedig egyik védnöke és elnökségi tagja özv. gróf Batthyány Gézáé volt.

Az épületet közvetlenül a kastély mellett kialakított telekre építették, hogy az majd csatlakozhasson a kastély parkjához, udvarához, amit Batthyány Ilona grófnő halála után – a kastélylyal együtt – végrendeletileg az Egyesületre hagyományozott. Az Egyesület megvette a kastélyt határoló Négylovas utca déli oldalán lévő két szomszédos lakótelket, majd felcserélte a telkeket, illetve áthelyeztette a korábbi Négylovas utcát, hogy a vásárolt telek (telkek) közvetlenül kapcsolódhasson a kastély kertjéhez, a szép fenyves-parkhoz.

Az első világháború után itt kapott helyet a Pozsonyból menekített Királyi Állami Tanítóképző Intézet. Jelenleg a Szerb Antal Gimnázium működik benne. Az épület ma eredeti állapotában, jól karban tartva áll. Sajnos kertjéről, a néhai parkról ez már csak részben mondható el. Szerencsés viszont, hogy épületet nem emeltek a régi park területére, így mód van a kastély pincéjének feltárására, esetleges hasznosítására és a park felújítására, rendbehozatalára, hogy az az iskola és az esetleges látogatók számára is jól használható legyen.

A Gimnáziumot, mint városképi jelentőségű épületet védi a Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat.

A Gimnázium kerítése a Négylovas utcai sarkon és befordulva a Batthyány Ilona utcába, cca. 30 m-es szakaszon téglaoszlopok közti acélpálcás kialakítású, lábazata szintén téglá. Ez az iskolaépület előtti szakasz. Ettől északra, a néhai kastélypark előtt tömör téglakerítés fut végig, amely magasabb, mint a díszes, klíntéglás áttört szakasza, anyaga is más, nem klinker.

Az áttört szakasz stílusában a Gimnáziumhoz hasonlít. A tömör részt – legalább is ebben a formájában – az 1960-as, vagy 1970-es években építették. Egy 1905 körül, az árvaház építésének idején készült fényképen lécvázis kerítés szegélyezi a kastélyt, amely az utca többi lakóháza előtt lévő egyszerű kerítésekhez hasonlatos.

A Batthyány Ilona Általános Iskola

Az Általános Iskola is a volt kastélypark helyén, annak nyugati végében áll. Fő épülete az 1960-as évek elején épült, a korak megfelelően modern, de kissé sematikus, nem kiemelkedő stílusban. Leromlott állapotú az udvarra épített 6 tantermes kisebb, könnyűszerkezetes épület.

Az 1944. évi földhivatali térkép már felosztva ábrázolja a néhai Beniczky birtokot. Batthyány Ilona 1929-ben örökös nélkül hunyt el. Talán az örökösödési procedúra okán osztották fel a nagy telket, minden esetre az 1960 körül épített általános iskola telkének mérete, leválasztása nagyjából megegyezik az 1944-es telekosztással.

A volt Községháza – Vidám vásár utca 72. (hrsz: 116671)

Említésre méltó még a volt községháza, a mai Kultúrház épülete. Nincs kiemelkedő építészeti értéke, de a földszintes épület U alakú tömege, tornácos belső udvara figyelemre méltó.

Az épület stílusa alapján az 1930-as években épült. Udvarán két szép, idős platánfa áll.

A telken álló többi épület (lakóház, szufnik, raktár) rossz állapotú. Az igénytelen épületek exponált elhelyezkedése lerontja a Batthyány Ilona utca déli részének és – a virágbolt-cukrászda épületével együtt – a Bajcsy-Zsilinszky térnek a látványát.

5.3 Országos védelem, helyi védelem

5.3.1 Műemlékek, műemléki környezet

A tervezési területen országos, műemléki védelem alatt áll az 1747-ben, Beniczky Tamás által építtetett római katolikus barokk templom (Batthyány Ilona utca 23. – hrsz: 116639).

A tervezési terület szomszédságában van a szintén műemléki evangélikus templom (Rózsalevél utca 46. – hrsz: 117076), amely azáltal érinti a tervezési területet, hogy műemléki környezete átnyúlik ide.

A tervezés egyik feladata a műemléki környezet kijelölése. A javasolt környezetet a következő táblázat tartalmazza:

MŰEMLÉK			MŰEMLÉKI KÖRNYEZET
Címe	Helyrajzi száma	Jellege	Érintett telkek helyrajzi száma
Batthyány Ilona utca 23	116639	Római katolikus templom	116635, 116638, 116640, 116643, 116696
Rózsalevél utca 46.	117076	Evangélikus templom	Tervezési területen: 116603, 116734, Tervezési területen kívülre javasolt: 117027, 117028, 117029, 117074, (117075), (117062/2), 117077

A katolikus templomtól északra nemcsak a közvetlenül szomszédos telket, hanem a 116635 hrsz-ú telket is bevontuk a műemléki környezetbe. Olyan keskenyek a telkek, olyan közel állnak egymáshoz és a templomhoz az épületek, hogy a kis templom léptékének és az utcakép megővésének érdekében szükséges, hogy ez a ház is kiemelten legyen kezelve.

5.3.2 Helyi védelem

A tervezési területen a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzata a helyi védelem körébe sorolhatóan városképi jelentőségű épületként kezeli, kiemelten szabályozza a következő épületeket:

- Szerb Antal Gimnázium épülete – Batthyány Ilona utca 12-14., hrsz: 116696
- Hagyományos lakóház - Batthyány Ilona utca 28., hrsz: 116710

5.3.3 Védelemre javasolt épületek, területek

Területi védelem – műemléki környezet

A tervezés, illetve szabályozás a műemléki területek kategóriájából csak a műemléki környezetet alkalmazza, melynek területi lehatárolása a fenti táblázatban szerepel.

Az értékmegőrző szabályozási a sokféle, megmaradt települési elem (telekszerkezet, beépítési mód, területhasználat) ellenére sem javasolja, hogy kategorikusan műemléki jelentőségű területté legyen minősítve a Batthyány Ilona utca. Ennek első sorban az az oka, hogy nem őrződött meg annyi régi lakóház, hogy azok által látható legyen a régi utcakép, vagy annak egy szakasza. Az épületállomány annyira kicserélődött, hogy az utca értékeinek megóvására célravezetőbb más szabályozási eszközt (előírásrendszert) alkalmazni.

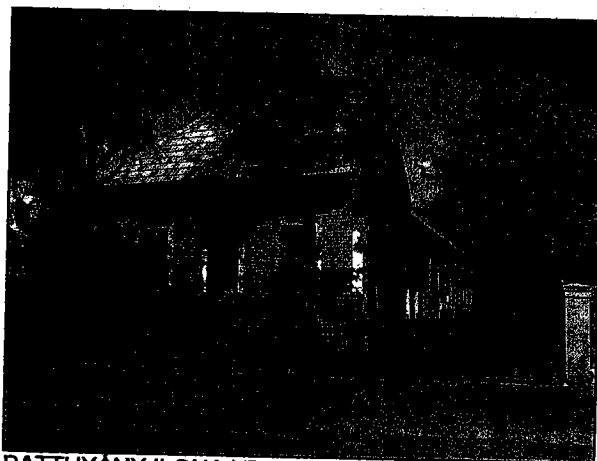
Helyi védelem – épületek:

A területről elkészült vizsgálat alapján a terv a Batthyány Ilona utca hagyományos karakterének megőrzése érdekében a következő, egyedi értékük miatt is jelentős épületeket javasolja a városképi jelentőségű épületek kategóriájába sorolni:

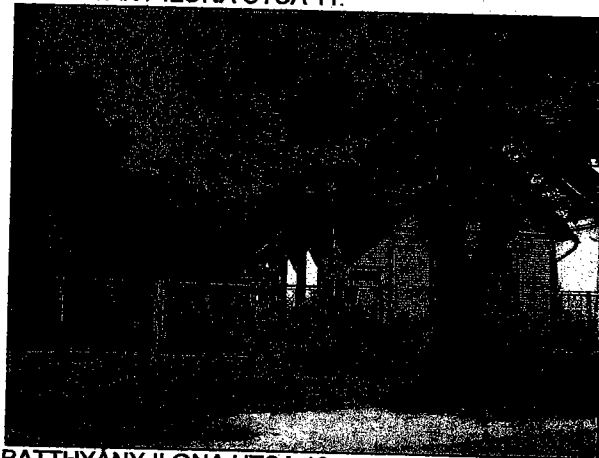
Városképi jelentőségű épületek és építmények		Városképi jelentőség jellege	Védendő elem
címe	helyrajzi száma		
Batthyány Lajos utca 11.	116655	lakóház	Be nem épített tornác, tornác fa oszlopai és faragott oszlopfők, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma
Batthyány Lajos utca 12.	116696	síremlék	A síremlék minden eleme
Batthyány Lajos utca 15.	116651	lakóház	Be nem épített tornác, tornác fa oszlopai és faragott oszlopfők-rácsos sáv az oszlopfők felett, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma
Batthyány Lajos utca 16.	116699	lakóház és gazdasági épületek, kút	Be nem épített tornác, tornác-oszlopok, utcai és udvari homlokzatok kialakítása, lakóház és csatlakozó gazdasági épület tömege és tetőidoma, kerekeskút
Batthyány Lajos utca 25.	116638	lakóház	Be nem épített tornác, tornác köroszlopai, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma
Batthyány Lajos utca 35.	116628, 116629	lakóház, kút	Be nem épített tornác, tornác fa oszlopai, oszlopfők, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma, kerekeskút
Batthyány Lajos utca 36.	116718	lakóház	Be nem épített tornác, tornác téglaoszlopai, utcai homlokzatkialakítás, lakóházrész épülettömege és tetőidoma
Vidám vásár utca 72.	116671	volt községháza épülete	



BATTHYÁNY ILONA UTCA 11.



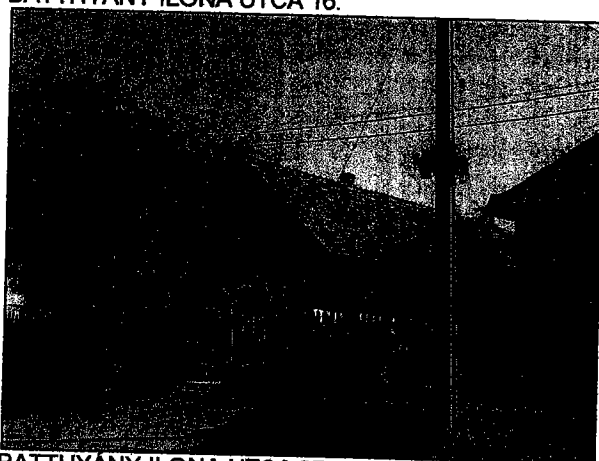
BATTHYÁNY ILONA UTCA 15.



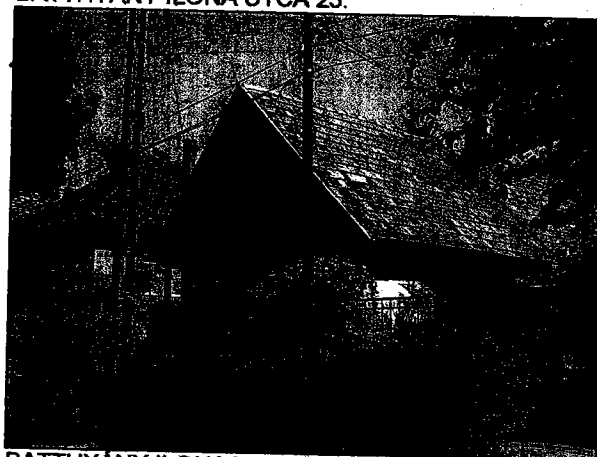
BATTHYÁNY ILONA UTCA 16.



BATTHYÁNY ILONA UTCA 25.



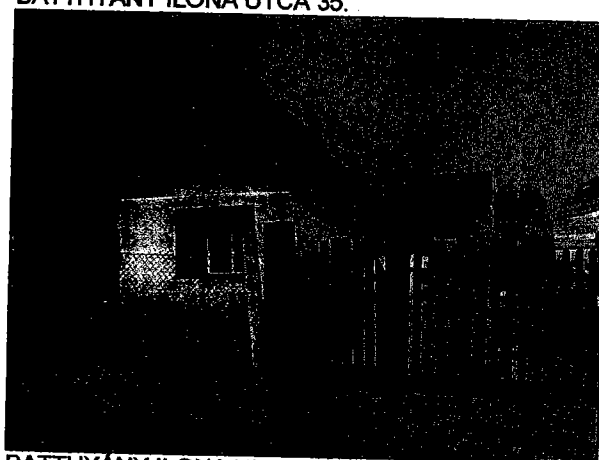
BATTHYÁNY ILONA UTCA 27.



BATTHYÁNY ILONA UTCA 35.



BATTHYÁNY ILONA UTCA 36.



BATTHYÁNY ILONA UTCA 67.

VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK

A SZABÁLYOZÁS CÉLJA, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A szabályozási terület alapvető problémája a megkopott, funkcióját veszített városrész és annak magasabb presztízsű elhelyezkedése, jó adottsága közti ellentét.

A tervezési területen, amely azonosnak tekinthető a történelmi Cinkota településrészével, az „ófaluvál” sok hagyományos elem őrződött meg a mai napig, de számuk – többek között értékük fel nem ismerése okán – rohamosan csökken. Másfelől ezek a sajátos értékek nem kezelhetők, nem menthetőek meg az országos és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) általános szabályozási kerete közt.

A területen nincs jelentősebb építési, beruházási szándék, a szabályozás fő célja az érték-megőrzés.

Kiinduló megállapítás, hogy a terület beálltnak tekinthető a jelenlegi állapotban. Ezért az értékőrző tervezés, szabályozás kiemeli, meghatározza az értékmegóvás elemeit, az értékmegóvásnak szabályozási keretet teremt, hogy létre jöjjenek az értékmegóvást elősegítő, a vonzó, élhető lakókörnyezet kialakítását, a terület státuszát kiaknázni képes városrendezési feltételek.

Ennek elérésére a következő elsődleges településrendezési célok lettek megfogalmazva:

Területszerkezet alakítása

A hagyományos környezet, településszerkezet megőrzése érdekében a szabályozás megtartja, megőrzi a meglévő szerkezetet, és csak finoman korrigálja azt:

- A Négylovas utca korábbi szerepe alárendelt volt, a településrész belső, gyalogos forgalmára lett méretezve. A szabályozás kisebb korrekciót javasol az utca kanyarodó szakaszán, hogy ezzel (és a forgalmi rend változtatásával) alkalmas legyen a szűk utca a nagyobb forgalom lebonyolítására, az iskolák telkének kiszolgálására.
- A meglévő szerkezet megóvását szolgálja a telekalakítás részletezőbb szabályozása, hogy az esetlegesen később felmerülő telekalakítási igények ne okozzanak feszültséget, ne rombolják szét a meglévő szerkezetet.

Területfelhasználás, építési övezetek

Bár a területre és környékére hagyományosan a lakófunkció a jellemző, de e mellett a Batthyány Ilona utcának jelentős helyi, központi szerepköre is volt. A területfelhasználás szabályozásának, jövőbeni alakításának fő célja e két szerepkör megőrzése. Ennek érdekében új, speciális építési övezet lett kialakítva, illetve szabályozva lett a telepíthető funkciók köre:

- Létrejött a funkciójában, karakterében megőrzendő korábbi főutcat, a Batthyány Ilona utcát és telkeit szabályozó új építési övezet: L4-XVI/O1-3.
- A lakóövezetekben a telekterületek lehetővé teszik a KVSZ szerint két főrendeltetésű lakóépület elhelyezését, ugyanakkor mód van szolgáltatási, kiskereskedelmi funkciók elhelyezésére is. A lakódominancia megőrzésére javasolja a szabályozás, hogy a telepíthető funkciók száma telkenként legfeljebb kettő lehet.
- A KVSZ jelenlegi előírásai lehetővé teszik lakóépület, lakás elhelyezésére a volt Községháza telkén (Vidám vásár utca 72.). Az intézményi szerepkör megőrzése és az estleges régészeti feltárás szempontjából a terv javasolja a lakás kialakításának tiltását, ezért a telek át lett sorolva az I-XVII/SZ1 övezetbe.

A térség építészeti karakterének alakítása

A térség általános értékvédelmét, hagyományos falusias-kertvárosias jellegének megőrzését szolgálja az új építési övezeti besorolás és az övezeti paraméterek (határértékek) meghatározása, az építészeti karaktert őrző és alakító előírások alkalmazása, valamint a zöldfelületi értékek védelme.

Új építési övezet: L4-XVI/O1-3

Az építési övezetnél alkalmazott határértékek szerepe:

- Beépítési mód: a terv rögzíti a hagyományos oldalhatáros beépítési módot.
- Telkek beépíthetősége: a telkeken a beépítési % a hagyományos beépítés és a meglévő állapot szerint, differenciáltan, az általános szabályozáshoz képest csökkentve lett meghatározva. Jelenleg az átlagos beépítettség ezen a területen: 5 – 15%.
- Legnagyobb építménymagasság: itt maximális a törekvés a meglévő földszintes karakter megőrzésére, ezért a korábbi határérték itt is redukálva, 4,5 m-ben lett megállapítva

Az egyéb szabályozási elemek, előírások közül az építészeti karaktert őrzi és alakítja:

- Építési hely: keretet ad a fejlesztéseknek, de megőrzi a hagyományos hátsókeretet, ami a kertek összefüggő zöldfelületét adja, illetve az előkertekre vonatkozó előírással együtt őrzi az utcavonal menti beépítést is.
- Az építészeti kialakítást tételesen meghatározandó előírások:
 - Magastető hajlásszöge: 30-40° közé essen.
 - Tetőfedő anyagok előírása: magastetőn nem alkalmazható: fém-, vagy műanyag hullámlemez, lágy műanyaglemez
 - Tetősíkból kiemelkedő tetőablak nem alkalmazható az utcavonaltól számított 20,0 m-en belül.
 - Az utcai homlokzaton tetőkontyolás nem készíthető.
 - Az utcavonaltól számított 20,0 m-en belül az épület legnagyobb szélességi mérete nem lehet több, mint 7,0 m.
 - Épületek színezése:
 - tetőfedés színe: a vörös és a barna árnyalata lehet.
 - homlokzat hagyományos színe fehér, vagy világos sárga.

Településkép, utcakép alakítására:

- Áttört kerítés építendő az utcai telekoldalra, legfeljebb 1,6 m magasságban.
- Hirdetés nem helyezhető el tetőfelületen
- Hirdetések felületének, méretének, elhelyezésének egyéb szabályozása.

Értékvédelem

A terület általános értékvédelmét, eredeti karakterének megőrzését szolgálja a „védelmi rendszer” következetes felépítése:

- A régészeti értékek feltárása és megóvása érdekében a terület „régészeti érdekű terület” besorolást kapott,
- A műemléki környezet pontos lehatárolása a terület meglévő műemlékeinek figyelembevételével,
- A védendő épületek, építmények kijelölése, az épületenként, telkenként védendő építészeti elemek meghatározása, hiszen az öreg, rossz állapotú parasztházak általános, teljes körű védelme indokolatlan és betarthatatlan lenne. A védendő elemek így vélhetően mintaadó elemekké is válhatnak. Kiemelten védendő:
 - a még meglévő, be nem épített tornácok,
 - a még meglévő oromfal-kialakítások,
 - az épülettömegek és tetőidomok,
 - értékes homlokzati kialakítások, famunkák.
- A zöldfelületi értékek védelme:

- **Intézményi kertek:**

Megtartandó az iskolák, első sorban a Szerb Antal Gimnázium összefüggő zöldterülete, parkterülete, melyet a be nem építhető telekrész és a védendő fák, facsoportok kijelölése szolgál.

A védendő fák a Gimnázium parkjának értékes egyedei, vagy csoportjai. Bár a területet egységesen, mint parkot célszerű megőrizni, az egyedi védelemre való javaslat azt célozza, hogy az esetleges közművezetékek miatt ne rongálják, vagy a parkrekonstrukció során ne vágják ki ezeket az egyedeket.

A Védelemre javasolt fákat csak akkor lehet kivágni, ha valamilyen károsodás (vihar, kártevők, kórokozók) éri azokat, vagy ha műemléki, régészeti feltárás indokolja.

- **Lakótömbök, fasorok:**

A kertvárosi karakter megőrzésének lényeges elemei az utcai zöldsávok, fasorok. Ezt is szolgálja a védendő fák kijelölése, a Batthyány Ilona utca meglévő fasorának megtartása, kiegészítése.

Tervezett beruházások

A területen két fontos önkormányzati beruházás várható a közeljövőben.

A Budapest XVI. kerület Önkormányzata ez év folyamán megvette a Batthyány Ilona utca 16. szám alatti (hrsz: 116699) régi és védelemre javasolt lakóházat, hogy ebben létre hozzon egy autentikus Helytörténeti Múzeumot. Mivel a telek szomszédos a Szerb Antal Gimnáziummal

és a Batthyány Ilona Általános Iskolával, mód van a kertek összekapcsolására, így az építészeti hagyományörzésen túl lehetőség nyílik egy összetett kulturális egység létrejöttére is.

Az Önkormányzat elképzelései között szerepel a Batthyány Ilona utca déli szakaszának, a Bajcsy-Zsilinszky tér környékének felújítása.

Ez a tervzet abból indult ki, hogy a Batthyány Ilona utca, a korábbi főutca ma is rendelkezik azokkal az adottságokkal, amelyek lehetővé teszik, hogy fizikai állapotának megújítása után ismét betölthesse ezt a rangos szerepet. Az elképzelés szerint a Batthyány Ilona utca déli, páros oldali szakasza (a Vidám vásár utcától a Négylovas utcáig) kiemelt, főutca jellegű lesz, a Bajcsy-Zsilinszky tér környezetében pedig kialakulna egy, a lehetőségekhez mérten nagy, központi tér, amely köztéri-közparki funkciójával részese lesz az utca megújulásának, illetve ez lenne a főutcává válás gócpontja. Az elképzelés szerint ez a központi, fásított tér díszburkolatot kap.

A tervzet másik célja, hogy a tér, térsor ne csak a Bajcsy-Zsilinszky térre koncentrálódjon, hanem folytatódjon a Batthyány Ilona utcában is, alkosson egységet a tér és az utca mindkét oldala. Ezért lenne átvezetve a köztér burkolata, növényzetének sávja a Batthyány Ilona utca túlsó, páratlan oldalára, ahol a díszburkolat a katolikus templom előtt érne véget. Így a kompozícióba bekapcsolódna az utca túloldala. A térsor a templommal zárulna le, kiemelt előteret kapna a műemléki templom.

Távlati cél, hogy az önkormányzati tulajdonú Vidám vásár utca 72. számot, a volt Község-háza épületét és telkét is felújítsák, működő közfunkcióval töltsék meg. A megújuló épület, kert szintén bekapcsolódna a központi téregyüttesbe. A vizuális kapcsolaton kívül funkcionális együttműködés is kialakulhatna a közeli kulturális épületek, tevékenységek között.

A tervezési terület többi építési telkén – az iskolák és a lakóházak telkén – nincs nagyobb fejlesztési, építési szándék. Az ismert fejlesztési elképzelések a meglévő szabályozás keretein belül maradnak (épületbővítés, korszerűsítés, új lakás építése, stb.).

HATÁSELEMZÉS

A tervezett szabályozás előtti állapot jellemzésére a vizsgálat két fontos megállapítását emeljük ki.

A szabályozási terület alapvető problémája a megkopott, funkcióját veszített városrész és annak magasabb presztízsű elhelyezkedése, jó adottsága közti ellentét. A terület beálltnak tekinthető a jelenlegi állapotban. Ezért az értékőrző tervezés, szabályozás kiemeli, meghatározza az értékmegővő elemeket, az értékmegővő szabályozási keretet teremt, hogy létre jöjjenek az értékmegővő elősegítő, a vonzó, élhető lakókörnyezet kialakítását, a terület státuszát kiaknázni képes városrendezési feltételek.

Cinkota megőrződött, hagyományos telekszerkezete oldalhatáros beépítésű, keskeny, egyosztatú, tornácos házakkal. A házak földszintesek voltak. Az oldalhatáros beépítés ma is a legfőbb jellemzője a Batthyány Ilona és a Georgina utcának, de az egységes utcakép kezd töredezni. Ahol a keskeny telkeket összevonták, vagy újlag osztották fel a telkeket (Rózsalevél és Négylovas utca), ott már szabadonálló beépítést alkalmaznak. Mégsem ez billenti félre a régi, egységes utcaképet, hanem az újonnan épült házak mérete – elsősorban magassága – és a sokféle tetőidom, tetőhéjalás.

A tervezett szabályozás várható hatása a meglévő állapotra:

- A kulturális örökség állapotváltozása, a változás prognosztizálása:
 - A terv értékük alapján mérlegeli a meglévő kulturális értékek egyes elemeit és ezek közül az értékes, reálisan védhetőket védelem alá helyezi, ezzel biztosítva megővőüket.
 - Az egyedi elemek védelmén túl a terv célja, hogy az elemek egységekké álljanak össze, ami létrehozhatja Batthyány Ilona utca „védelmi” rendszerét. A szabályozás segítségével a Szerb Antal Gimnázium épülete, a park és a sír-emlék ismét egységet alkot, ami ugyan nem lesz azonos a néhai Beniczky kastéllyal és parkjával, de a ma meglévő építészeti emlékeket annak rangjára emelheti.

A védett épületek kiválasztása és a római katolikus templom körül kijelölt műemléki környezet szintén lehetőséget ad egy-egy hagyományos utcasza-

kas megőrzésére a templom környékén, valamint a Vidám vásár utca és a Jövendő utca közti részen.

Ezekből az egységekből és a katolikus templomtól északra lévő védett lakóházakból épül fel az egész utcaképet befolyásoló rendszer.

- A szabályozás törekvése általánosságban is az, hogy elősegítse az értékek védelmét és az egységesebb utcakép létrejöttét azzal, hogy a régi beépítést támogató építési határértéket ír elő: építménymagasság, tetőidom, beépítés, anyaghasználat, stb..
- Az egyes hatásterületeken:
 - A településszerkezet, telekszerkezet megóvását szolgálja a telekterület nagysága és a beépítés szabályozása,
 - Az utcakép hagyományos karaktere változatlanul tud továbbélni az oldalhatáros beépítési mód előírásával és az épülettömegek korlátozásával,
 - Az utcakép és településkép karakterformáló eleme lehet a megőrzésre (és helyreállításra) kijelölt kastélypark,
 - A régészeti emlékek feltárhatóságát és megmentését biztosítja, hogy a terület régészeti érdekű területté vált.

ÖSSZEFOGLALÁS

Összegezve a vizsgálatokat megállapítható, hogy a szabályozási terv Cinkota magját, az „ófalut” érinti, ahol a mai Batthyány Ilona utca tekinthető folyamatosan a falu főutcájának a XVIII. századi újjátelepítésétől kezdve. Erre a vonalra fűzhető fel a középkori eredetű evangélikus templom, az 1747-ben épült, műemléki védettségű római katolikus templom, vele szemben a Szerb Antal Gimnázium 1906-ban átadott klinkertéglás tömbje, és az utca legelején az 1930-as évek körül épült Községháza.

Jóllehet a gazdálkodásban és életmódban bekövetkezett változások során megszűnt a földművelés, gazdálkodás, a terület kertvárosias jellegét kapott, ahol a lakófunkció vált dominánssá, mégis a történeti falu telekosztásában, beépítési módjában megőrizte eredetiségét. Ezen belül nemcsak a hagyományos telekszerkezet él a mai napig, de nyomokban megmaradt a XX. század elejére jellemző épületek közül jó néhány eredeti, esetleg átépült formában. Szerencsésnek tekinthető, hogy a műemléki épületek környezetében még nem történt olyan visszavonhatatlan változás, amely ezen építmények megjelenését károsan befolyásolná, vagyis a javasolt műemléki környezettel megőrizhető a XX. század elejére is jellemző falukép, annak néhány „érintetlen” utcaszakasza.

Településtörténeti szempontból Budapesten, a pesti oldalon egyedülálló módon maradt meg a kora újkortól folyamatos szerkezet, hiszen ha szétnézünk, mindenütt modern városközpontokat látunk a történeti településközpontok helyén. Annak ellenére, hogy a házak java része már a hatvanas-hetvenes évek divatját követi, a megmaradt régi házak is hordozzák az átépítés nyomait, de ezzel együtt is, olyan egyedi falukép fedezhető fel, amellyel a főváros területén egy helyen, a budai oldalon, Pesthidegkúton találkozhatunk csak, ahol a lokális jellegét láthatóan tudatosan őrzik, növelve ezzel a település vonzerejét.

A hagyományokhoz igazodó, jó értelemben vett örökségvédelem szempontjait is figyelembe vevő szabályozási rendelet (mely a korszerűsítést, a mai igényekhez történő igazodást nem zárja ki) a helyi jelleg megőrzésével új, minőségi értéket képviselő faluközpont létrehozását segítené elő.

NYILATKOZAT

Alulírott Magyar Zsuzsánna nyilatkozom, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak, hatósági előírásoknak.

Alulírott Adorjánné dr. Gyuricza Anna, régész-muzeológus nyilatkozom, hogy a Nemzeti Kulturális Örökség Minisztériuma által kiadott Sz-82/2003. számú engedély birtokában szakértői tevékenység végzésére, ezen belül hatástanulmány készítésére jogosultsággal rendelkezem.

Budapest, 2006. november 24.


Magyar Zsuzsánna


Adorjánné dr. Gyuricza Anna

JOGSZABÁLYOK

A kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos ügyekben az alábbi törvények, rendeletek, kapcsolódó rendeletek vonatkozó előírásai szerint kell eljárni:

A 2001. évi LXIV. Törvény „A kulturális örökség védelméről”, amely tartalmazza: a régészeti örökség és lelőhelyek védelmével kapcsolatban a különböző fogalmakat; a védetté nyilvánítás és a védettség megszüntetésének szabályait; az egyes feltárás-típusokra vonatkozó előírásokat; a műemlékvédelemmel kapcsolatban a védetté nyilvánítás és a védettség megszüntetésének, a műemlékek fenntartásának és használatának szabályait; a kulturális javak védetté nyilvánításának és a védettség megszüntetésének, továbbá a kiviteli engedélyezési eljárás szabályait; a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal feladatait; rögzíti a múzeumi intézmények feladatkörét.

A 4/2003 (II. 20) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról, amely rögzíti a hatástanulmány tartalmi részét, készítésének előfeltételeit és a készítő személyére vonatkozó előírásokat.

A 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról.

A 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely/lelet megtalálójának anyagi elismerésére vonatkozó részletes szabályokról, amely ismerteti a feltárásokkal kapcsolatban illetékes intézmények, felek, személyek fogalmát (beruházó, kivitelező, múzeum, stb.), a feltárási engedélyre vonatkozó szabályokat, a megelőző és mentő feltárásokról kötendő szerződések, továbbá a bejelentési kötelezettségre vonatkozó rendelkezéseket.

A 191/2001. (X.18.) kormányrendelet az örökségvédelmi bírságról.

FELHASZNÁLT IRODALOM, FORRÁSANYAG

A régészeti örökség leírásánál:

- A Budapesti Történeti Múzeum régészeti topográfiai adatbázisának anyaga,
- Háttéradatként: a régészeti feltárásokról, leletmentésekről szóló irodalom adatai, valamint a történeti munkákban fellelhető várostörténeti tanulmányok és a helyszíni szemle tanulságai.

Borovszky Samu: Pest-Pilis-Solt-Kiskun vármegye, in: Magyarország Vármegyéi és Városai I. kötet – Budapest, 1910

Galgóczy Károly: Pest-Pilis-Solt-Kiskun megye Monographiája – Budapest, 1877

Genthon István: Magyarország Művészeti Emlékei, Bibliográfia: 142 – Budapest, 1946

Istvánfi Gyula: Az építészet története Őskor – Népi építészet, Budapest, első kiadás: 1997

TÁBLÁZAT A LAKÓHÁZAK ADATAIRÓL

LAKÓHÁZAK ADATAI											
ÉVSZÁM		LAKÓHÁZAK SZÁMA	FALAZAT				TETŐ				JELENLÉVŐ NÉPESSÉG
			Kő, tégl	Vályog, vagy sár kő, vagy téglalappal	Vályog, vagy sár	Fa és egyéb	Cserép, pala, bádóg	Zsindely, deszka	Nád, zsúp, szalma	Egyéb	
1900	N	545	264	17	254	10	178	188	179	-	3135
	%	100	48,4	3,1	46,6	1,9	32,7	34,5	32,8	-	
1910	N	1225	862	53	279	31	859	208	158	-	7623
	%	100	70,4	4,3	22,8	2,5	70,1	17,0	12,9	-	
1920	N	1753	1306	137	259	51	1450	214	89	-	12596
	%	100	74,5	7,8	14,8	2,9	82,7	12,2	5,1	-	
1930	N	1753	1186	204	328	35	1649	36	68	-	8449
	%	100	67,7	11,6	18,7	2,0	94,1	2,1	3,8	-	
1941	N	1438	928*	258**	214***	38	1386	10	36	6	6783
	%	100	64,5	17,9	14,9	2,7	96,5	0,7	2,4	0,4	

LAKÓHÁZAK ADATAI											JELENLÉVŐ NÉPESSÉG
ÉVSZÁM	LAKÓHÁZAK SZÁMA - arányváltozás	FALAZAT anyagának arányválto- zása				TETŐ anyagának arányváltozása					
		Kő, tégla	Vályog, vagy sár kő, vagy tégla alappal	Vályog, vagy sár	Fa és egyéb	Cserép, pala, bádóg	Zsin- dely, desz- ka	Nád, zsup, szal- ma	Egyéb		
1900	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	3135	
1910	2,2	3,3	3,1	1,1	3,1	4,8	1,1	0,9	-	7623	
1920	3,2	5,0	8,1	1,0	5,1	8,1	1,1	0,5	-	12596	
1930	3,2	4,5	12,0	1,3	3,5	9,2	0,2	0,4	-	8449	
1941	2,6	3,5*	15,2**	0,8***	3,8	7,8	0,1	0,2	1,0	6783	

*-Kő, tégl, beton **-Vályogalapozással ***-Vályogalapozás nélkül

Forrás: KSH népszámlálási adatok

KIVONAT

a 2007. június 19-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 10. sz. ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 5. Budapest, XVI. kerület, Batthyány Ilona u.–Vidámvásár u.– Georgina u.– Rózsalevél u. által határolt tömb és az ehhez kapcsolódó Batthyány Ilona utca, Bajcsy - Zsilinszky tér páratlan oldalának szabályozási terve
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:

124/2007. (VI. 19.) KFÜB

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest, XVI. kerület, Batthyány Ilona u. - Vidámvásár u. – Georgina u. – Rózsalevél utca által határolt tömb és a Batthyány Ilona utca - Bajcsy-Zsilinszky tér páratlan oldalára készített szabályozási tervet a képviselő-testületnek az alábbi módosításokkal elfogadásra javasolja:

A rendelet tervezet

2.§

35/C § KVSZ kiegészítés

(4) Az építési övezet területén elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató épület nettó szintterülete nem haladhatja meg a **150m² –t.**

(5) c) **pontjából törölni kell**, a „gépjárműtároló csak a főfunkciójú épülettel egy tömbben helyezhető el” kitételt

d) pont kiegészítendő **bitumenes zsindelyfedéssel.**

3.§ (1) Az építési telkek Batthyány Ilona utcai telekhatárától számított **15,0 m-es** mélységet kell szerepeltetni a rendeletben

(2) a.) Fő funkciójú épület előkertje a kialakult állapotnak **megfelelően, vagy maximum 6 m.**

b.) Épületek színe cinkotai hagyományos szín lehet: pasztellárnyalatok, vagy törtfehér

4.§ (1) Városképi jelentőségű épületek, és építmények közül a Bizottság az alábbiakat kívánja megtartani:

– Batthyány Ilona u. 12-14. – síremlék

– Batthyány Ilona u. 16. – önkormányzati tulajdonú tájház

– Vidámvásár u. 72. - volt községháza épülete

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság javasolja, hogy a KVSZ 2/a. mellékletben szereplő Batthyány Ilona u. 28. számú magántulajdonban lévő épület a városképi jelentőségű épületek felsorolásából törlésre kerüljön.

Határidő: Jóváhagyásra Kt.-i előterjesztés készítése 2007. június 27-i ülésre.

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

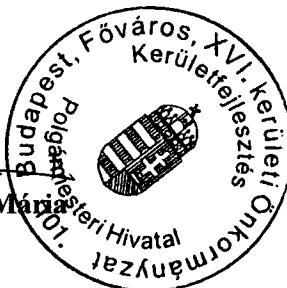
(Szavazás: 6 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hitelül:

Pappné Furdan Mária
KFI beruházó



Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

Budapest, 2007. június 21.