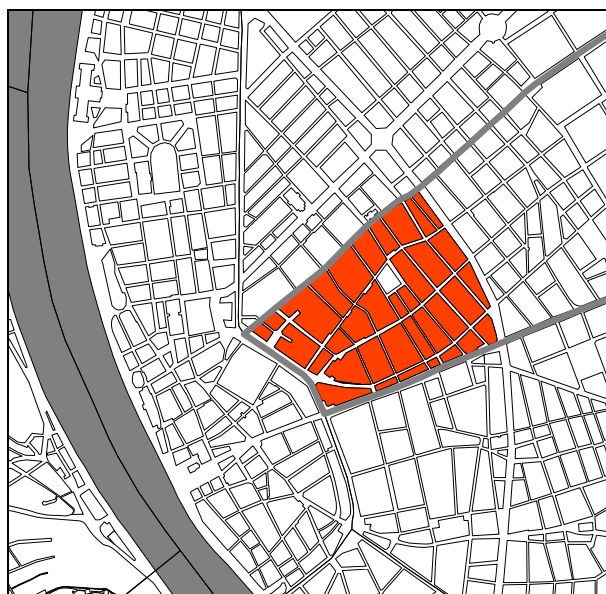


MŰ-HELY TERÜLETFEJLESZTŐ ÉS TERVEZŐ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsilinszky út. 31. I.
POB: 1364 BP 4. PF 245,
TEL: (36-1) 312 4570, 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



BUDAPEST FŐVÁROS VII. KERÜLET
**KÁROLY KÖRÚT – KIRÁLY UTCA –
ERZSÉBET KÖRÚT – RÁKÓCZI ÚT**
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE
VONATKOZÓ VÁROSREHABILITÁCIÓS
AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSÉNEK
ALÁTÁMASZTÁSÁRA KÉSZÍTETT



VÁROSREHABILITÁCIÓS
ELŐTANULMÁNY

REHABILITÁCIÓS
AKCIÓTERÜLET
KIJELÖLÉSÉHEZ!

2006. FEBRUÁR HÓ

Készült Budapest, VII. Erzsébetvárosi Önkormányzat megbízásából
a Mű-Hely Rt generáltervezésében

Tervezők: városfejlesztés dr. Nagy Béla Mű-Hely Rt.
Tasi Ákos Mű-Hely Rt.
Ruzsányi Tivadar Mű-Hely Rt.

szociológiai vizsgálat dr. Ladányi János szociológus

zöldfelület, környezetvédelem Sólyom Rudolf Mű-Hely Rt.

víziközművek Nemes Attila Mű-Hely Rt.
energiaközművek Tóth Sándor Környezetterv Kft.

közlekedés Szegő János Közlekedés Kft.
Hársing Judit Közlekedés Kft.

munkatársak: Erdei Gyula Mű-Hely Rt.
Zahumenszky Dávid Mű-Hely Rt.
Varga Zoltán Mű-Hely Rt.

Vezérigazgató: dr. Nagy Béla Mű-Hely Rt.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	3
A TERÜLET TÉRKÉPI BEMUTATÁSA	1
A TERÜLETRE ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV(EK) ISMERTETÉSE	2
A TERÜLET ADOTTSÁGAINAK BEMUTATÁSA	3
VÁROSSZERKEZETI POZÍCIÓ	3
A TERÜLET JELLEMZŐ FUNKCIÓI	3
TÖRTÉNETI ÉS JELENLEGI VÁROSFEJLŐDÉSI JELLEMZŐK	5
SZOCIOLÓGIAI ADOTTSÁGOK,.....	6
LAKÁSHELYZET	16
AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG JELLEMZŐI, ÉRTÉKEI	19
TOVÁBBI, VÉDELMI JAVASLATTAL ÉRINTETT ÉPÜLETEK	23
AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY JELLEMZŐ ADOTTSÁGAI, MŰSZAKI ÁLLAPOTA	27
A KÖZMŰVEK JELLEMZŐ ADOTTSÁGAI	29
A KÖZTERÜLETEK, ZÖLDTERÜLETEK JELLEMZŐ ADOTTSÁGAI.....	31
A KÖZLEKEDÉSI RENDSZEREK ADOTTSÁGAI	39
A TERÜLET ADOTTSÁGAINAK ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ÉRTÉKELÉSE	42
A TERVEZETT VÁROSREHABILITÁCIÓ STRATÉGIAI CÉLJAI, JÖVŐKÉP	43
VÁROSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	43
ALÁTÁMASZTÓ VÁROSÉPÍTÉSZETI JAVASLATOK (BEÉPÍTÉSI JAVASLAT, KÖZTERÜLET-HASZNÁLATI JAVASLAT, INFRASTRUKTÚRA PROGRAM)	44
A TERVEZETT BEAVATKOZÁSOK, A VÁRHATÓ FELADATOK ÉS KÖLTSÉGI GIGÉNY	46
AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÓÉPÜLET-FELÚJÍTÁSI PROGRAMBAN VÁRHATÓAN RÉSZTVEVŐ FELSOROLÁSA	46
A MAGÁNTULAJDONÚ LAKÓÉPÜLET-FELÚJÍTÁSI PROGRAMBAN VÁRHATÓAN RÉSZTVEVŐ ÉPÜLETEK, VALAMINT A PROGRAMBAN KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TÁRSASHÁZAS ÉS SZÖVETKEZETI LAKÓÉPÜLETEK FELSOROLÁSA	48
TULAJDONRENDEZÉSI PROGRAM (LAKÁSKIVÁLTÁSOK, KISAJÁTÍTÁSOK, INGATLANÉRTÉKESÍTÉSEK)	51
ÉPÜLETBONTÁSI PROGRAM.....	52
KÖZMŰFEJLESZTÉSI PROGRAM.....	54
VÍZELLÁTÁS	54
CSATORNÁZÁS	55
VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	56
GÁZELLÁTÁS.....	58
TÁVKÖZLÉS - HÍRKÖZLÉS – TELEKOMMUNIKÁCIÓ ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.....	60
FORGALOMSZERVEZÉSI, PARKOLÁSI PROGRAM	62
JAVASLATOK A TERVEZETT PROGRAMOK LEBONYOLÍTÁSÁNAK MÓDJÁRA	65
LEBONYOLÍTÓ SZERVEZET MEGJELÖLÉSE, A FOLYAMAT SZEREPLŐINEK FELADATMEGOSZTÁSA	65
A SZABÁLYOZÁSI, TERVEZÉSI, ELŐKÉSZÍTÉSI, VERSENYEZTETÉSI, TULAJDONRENDEZÉSI ÉS KIVITELEZÉSI FELADATOK IDŐBELI ÉS PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉSE	66
TÁRSADALOMFEJLESZTÉSI PROGRAM JAVASLAT	67
AZ ELÉRENDŐ CÉLOK INDIKÁTORAI ÉS MONITORING RENDSZERE AZ EURÓPAI UNIÓS PÁLYÁZATOK SZERINTI RÉSZLETEZETTSÉGGEL VAGY A PÁLYÁZATI KIÍRÁS SZERINT	68

ÖSSZEFOGLALÓ

A terület határai: Károly körút – Király utca – Erzsébet körút – Rákóczi út által határolt terület, az u.n. „Régi Pesti Zsidónegyed” kiterjesztett területe. Az Erzsébetváros és Terézváros határán fekvő, városközponti terület tágabb környezetét tekintve frekvenciált helyen van, mert a város főútvonalaihoz (a Károly körúthoz, az Andrássy úthoz, a Nagykörúthoz és a Rákóczi úthoz) csatlakozó utcák között, a Király utca és a Dob utca révén a Városligethez vezető fő útvonalak között, illetve mellett fekszik. Zártkörűen, sűrűn beépített terület, zártudvaros kialakítású épületekkel. Az épületek többsége századforduló táján épült, a beépítés karaktere a történelmileg kialakult viszonyokat tükrözi.

SZOCIOLÓGIAI ADOTTSÁGOK

... Ennek a tanulmánynak nem feladata a rehabilitációs terület részletes vizsgálata. Annyi azonban megállapítható, hogy az adatok nem támasztják alá a korábbi szabályozási tervekben rögzített, az épületek jelentős arányú bontásával járó rehabilitációs stratégiát. Például a fürdőszobás lakások aránya az akkor tervezett Madách területén már 2005-ben is csak a 13-as tömbben maradt 80 % alatt, 3 tömbben 80-90 % közötti, további 3-ban pedig 90 % feletti volt ... [...] ... A nagymérvű bontásokkal járó „városrekonstrukció” – mint ezt a házak fizikai állapotára vonatkozó egyéb adatainkból is tudjuk – korábban sem volt az épületek fizikai állapotával igazolható, ma pedig már semmi sem igazolja a további bontásokat. A valóságos értelemben vett rehabilitációnak ezután – amilyen mértékben ez ma még egyáltalán lehetséges – a durván megsértett városövezet rekonstrukciójára, e történelmi városrész fizikai és társadalmi értékei megújulási feltételeinek finom eszközökkel való megteremtésére kellene törekedni.

LAKÁSHELYZET

A Belső-Erzsébetváros 345 felmért lakóépületében 9688 db lakás található. A lakóépületek közül azonban nem teljes körűen, így 231 lakóépületre vonatkozóan nyílt lehetőség a lakóépületenként felmért *szobaszám – komfort fokozat* táblázatok összesítésére, amely 6012 lakást érint. Ez a lakásszám azonban megbízható statisztikát szolgáltat Belső-Erzsébetváros lakásállománya legfontosabb jellemzőinek bemutatására. Belső-Erzsébetvárosban a lakások minőségi megoszlása szerint meghatározó a komfortos lakások állománya, ami az összkomfortos lakásokkal együtt 78,3 %-ot tesz ki. Egy másik belső-erzsébetvárosi sajátosság, hogy a szobaszám szerinti megoszlás tekintetében meghatározó az 1 szobás lakások aránya. Ez önmagában még nem jelentene gondot, ám arról van szó, hogy az 1 szobás lakásokon belül kétszer akkora a komfort nélküli lakások aránya, mint a belső-erzsébetvárosi átlag és számuk elérheti akár a 800-at is. A rendelkezésre álló adatok feldolgozása alapján megállapíthatjuk, hogy Belső-Erzsébetvárosban jelentős különbség van az önkormányzati és a nem önkormányzati tulajdonú lakásállomány minősége között. A 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben kétszer akkora a komfort nélküli lakások aránya mint a vegyes, illetve a tisztán magántulajdonú lakóépületekben. A komfort nélküli lakások közel egyharmadát teszik ki a tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületek lakásállományának. Az tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületek lakásállományának közel 40%-a a nem komfortos lakás. Ez egyértelműen azt jelzi, hogy Belső-Erzsébetváros, különösen a tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületekben a lakásállománya valóban nagyon leromlott, a lakásállomány felszereltsége és állaga elmarad a napjainkban elvárható egészségügyi és higiéniai normáktól... [...] ... A VII. kerület egésze és ezzel együtt a belső-erzsébetvárosi lakásállomány szobaszám szerinti eloszlása jelentősen eltér a fővárosétól, a belső-erzsébetvárosi tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületek

lakásállományára még inkább jellemző, hogy ezekben az épületekben általában kevesebb a lakások szobaszáma, mint a Belső-Erzsébetváros vegyes és tisztán magántulajdonban lévő lakóépületeiben. Az a tény, hogy Belső-Erzsébetváros önkormányzati tulajdonú lakásainak mintegy a fele egyszobás, szemben a budapesti átlaggal, ahol az egyszobás lakások aránya a lakásállomány negyedét sem éri el, hangsúlyozza, hogy e lakásállomány elmaradott állaga, és egyben összetétele együttesen olyan visszafordíthatatlan folyamatot indít el, amelyik jóformán ellehetetleníti a város-rehabilitációs törekvéseket.

AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG JELLEMZŐI, ÉRTÉKEI

A terület a kulturális örökség miniszterének 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelete értelmében műemléki jelentőségű terület (MJT) besorolást kapott. A besorolás következtében a továbbiakban bővül a terület megújítása során figyelembe veendő szempontok sora, a rehabilitációs folyamat várhatóan eltolódik az építészeti-kulturális értékek hatékonyabb védelme felé. A területen mintegy 79 műemlék épület található. A Fővárosi Közgyűlés rendelete alapján védett épület a területen: nincs. További, védelmi javaslattal érintett épületek száma 39. A terület az Andrássy út *világörökségi terület védőzónájába* tartozik. Budapest, Erzsébetváros Önkormányzata elkészítette több terület kerületi szabályozási tervét. A teljes területre vonatkozóan vannak tervek és csak néhány tömbre vonatkozóan nincs hatályos KSZT.

AZ ÉPÜLETÁLLOMÁNY ADOTTSÁGAI

A vizsgált terület 486 telkéből 464 beépített, ezeken 623 épület különíthető el. A jó állapotban lévő épületek és a felújítás állapotában lévők együtt mindössze 19%-ot, a rossz állagúnak látszó épületek 16 %-ot tesznek ki, de ha hozzávesszük az átlagosan elhasználódott állapotú épületeket is (az épületállomány zöme - 65%), akkor megállapítható, hogy az épületek nagyobb része, mintegy 81%-a felújítható-felújítandó kategóriába tartozik. Figyelembe véve azt a célt, hogy a városrész építészeti karaktere, kulturális öröksége

védelmére, megőrzésére a világörökségi besorolás miatt is különös gondot kell fordítani, a minőségi megújulásra az egyedi, rehabilitációs módszer követhető, ami lényegesen nagyobb szellemi és pénzügyi ráfordítást igényel. A megújítási szemléletet erősen befolyásoló további tényező, hogy az épületállomány 16 %-a egyedi műemléki védelem alatt áll, és további számos épületet vont vizsgálat alá a KÖH, melynek következtében ez az arány növekedni fog.

A KÖZMŰVEK JELLEMZŐ ADOTTSÁGAI

A vizsgált területet ellátó elosztó-hálózat a jelenlegi beépítés tűzi-, és ivóvíz igényeinek biztosítására megfelelő. Többlet kapacitásokkal nem rendelkezik. Intenzívebb beépítés esetén hálózatfejlesztések szükségesek.

A terület egyesített rendszerű gravitációs csatornahálózattal rendelkezik, mely a Ferencvárosi szivattyútelep vízgyűjtőterületéhez tartozik, főgyűjtője a pesti Duna-parti főgyűjtő. A beépítéssel azonos korú csatornahálózatra jellemző, hogy túlméretezett, kis lejtésű, mélyen fektetett csatornaszakaszokkal épült, amelyben több helyen beépített átkötésekkel jelentős tárolókapacitás növelést értek el. A meglévő csatornahálózat várhatóan képes lesz a megnövekvő szennyvíz mennyiségek és a változatlan csapadékvíz mennyiségek fogadására és elvezetésére, azonban egyes csatornaszakaszok rossz műszaki állapota miatt a rekonstrukció ezeken a szakaszokon már szükségszerű.

A 120 kV-os kábelek nagy része a közelmúltban, az ezredforduló időszakában felújításra került.

Az üzemelő közvilágítás megoldásmódja és a közvilágítási hálózatok és berendezések is igen változatos arculatot mutatnak. A közvilágítási berendezések korszerűsítése mindenütt megtörtént.

A terület földgázellátása Budapesti 40 bar-os nagynyomású körvezeték hálózatról kétirányú betáplálással történik. A kiépített, úgynevezett „Belvárosi” középnyomású földgáz hálózatok szolgáltatják a főváros belső területein a gázenergiát.

A távközlési hálózatok a korábbi rekonstrukciós munkálatoknak köszönhetően folyamatosan épültek ki, és valamennyi előfizetői igényt kielégítenek. Az adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására szintén a fenti távközlési vezetékeken keresztül nyílik lehetőség. A tervezési terület távbeszélő-hálózati ellátása 100%-osnak minősíthető.

A KÖZTERÜLETEK ADOTTSÁGAI

A kerület környezetminősége általánosan, de az egyes környezeti elemek vonatkozásában is kedvezőtlen, jellemzően romló tendenciát mutatnak. Legjelentősebb probléma a légszennyezettség kedvezőtlen alakulása, mely a főbb útvonalak mentén gyakran kritikus, egészségügyi határértéket meghaladó mértékű. Komoly gond a térségben meglévő határérték feletti zajterhelés, mely szinte mindenhol és folyamatosan határérték feletti. Jelentős gondot okoz a közterületek nem megfelelő tisztasága, valamint a zöldfelületek szinte teljes hiánya, mely így nem képes a többi környezeti terhelés minimális mértékű csökkentésére sem. A közterületek minőségének javítása, megújítása során a pihenőterületek kialakítása, a lakókörnyezet komfortosságát javító zöldfelületek létesítése, melyeken a lehető legnagyobb mértékű növényfelület létesítés mellett egyéb kertépítészeti eszközök alkalmazásával kell élni. Az utcaszakaszok felújítása során szükséges a parkolási lehetőségek rendezése. A meglévő közterületeken rendszeresebb tisztítással, gyakoribb és célirányos gyűjtődényzet elhelyezésével is biztosítani kell a nagyobb tisztaság elérésének lehetőségét. A területen élők, illetve a területet „használók” komfortérzetének javítása érdekében önkormányzati eszközök alkalmazása (részben motiváló, pl. növénytelepítési pályázat lakóközösségeknek, részben szabályozó eszközök, pl. közterület tisztántartása (tartatása) érdekében). A városrész egyik legnagyobb problémája mind a zöldterületek, mind a zöldfelületek kritikus mértékben alacsony fajlagos aránya és nominális mérete. A területre az összefüggő nagyobb zöld- és pihenőterületek szinte teljes hiánya jellemző. A

zöldfelületek létesítése érdekében a szabályozási eszközök használatával a beépítések és telekkialakítások során a sűrűn beépített tömböket lazítani, tömbbelsőket összenyitásával a belső udvarokat növelni, azokon minél nagyobb arányú zöldfelületek kialakítását kell támogatni.

A fasoroknak és zöld sávoknak a környezetterhelést mérséklő és komfortjavító szerepük egyaránt fontos, ezért felújításuk, a szükséges pótlásuk folyamatos odafigyelést és karbantartást igényel.

A közlekedési zajterhelés csökkenését forgalom-csökkentő intézkedésekkel (gyalogos utcák, kiemelt forgalomcsillapítású utcák, TEMPO 30 övezetek) lehet elérni. A jelenleg utcákon parkoló járművek számára parkolóházak, mélygarázsok létesítendőek, hogy minél kevesebb parkolót kereső jármű legyen az utcán. Ezzel párhuzamosan szükséges a tömegközlekedés feltételeinek folyamatos javítása.

A KÖZLEKEDÉSI RENDSZER

Pest belső területére, így az Erzsébetvárosra is jellemző a gyűrűs - sugaras úthálózati rendszer, melyben nagyobb a szerepe a sugárirányú, különösen a kerületet teljes hosszában átszelő utaknak. Az úthálózat legfontosabb haránt irányú főúthálózati eleme a Kiskörút és Nagykörút kerületet érintő szakasza: a Károly körút és az Erzsébet körút. A területet érintő haránt irányú utak: Síp utca, Rumbach Sebestyén utca, Kazinczy utca, Nagydíófa utca, Nyár utca, Klauzál utca, Akácfa utca, Holló utca, Kisdíófa utca, Csányi utca, Kertész utca - lakóutcák. Szűk keresztmetszetük az egyirányú forgalmi rend mellett esetenként egyoldali parkolást tesz lehetővé, de van ahol ez sem biztosítható. A szabálytalan parkolást megakadályozandó pollersor sokszor már két gyalogos egymás melletti elhaladását is nehezíti.

A terület tömegközlekedési ellátottsága igen jó. A terület határán halad át a főváros legnagyobb kapacitású tömegközlekedési eszköze, a K-NY-i metróvonal.

A Rákóczi úton közlekedő autóbusz-viszonylatok (7,73,78,173) Észak-Pest, Zugló, a Keleti pályaudvar és a budai oldal között biztosítják sűrű követési idővel a jelentős kapacitású kapcsolatot. A Károly körúton közlekedő villamosviszonylatok (47-es, 49-es) és a 9-es autóbusz viszonylat ugyancsak Budával, illetve Kőbányával ad kapcsolatot. A tömbbelsőben az egyirányú utcákon közlekedő trolibusz viszonylat a Városligeten át Zuglóval biztosít kapcsolatot.

A terület legnagyobb gondja a parkolási helyzet megoldatlansága. A garázsok kapacitása = 752 fh.

A VÁROSREHABILITÁCIÓ STRATÉGIAI CÉLJAI

A cél: az önkormányzat, a magántőke és a társasházak együttműködésének kiépítése.

A SWOT analízis eredménye rámutat arra, hogy a terület igen jó adottságokkal rendelkezik, ugyanakkor jelentősek azok a veszélyek, melyek felerősödve a terület értékvesztését eredményezhetik.

- az épített környezet felújítása
- a terület felértékelését eredményező környezetfejlesztés feltételeinek meghatározása
- a terület arculatának, identitásának megőrzését elősegítő fejlesztések körvonalazása
- a tömböket felfűző gyalogos út- és térhálózat kialakítása, a térfal-rendszer és az átjárhatóság szempontjainak összehangolásával
- ezzel egyidejűleg a terület forgalomcsillapítása
- a történelmileg kialakult térfalak és utcakép megőrzése, kiegészítése
- a terület revitalizációja érdekében vizsgálni kell egy sajátosan helyi funkcionális rendszer kialakíthatóságának lehetőségeit, továbbá a tágabb térség közlekedési-, tömegközlekedési-, parkolási-, áruszállítási- és kiszolgálási feltételeit is
- az új beépítési elemek meghatározása
- a területre vonatkozó terveket a terület városszerkezeti, várostörténeti, kulturális, társadalmi, kulturális örökségvédelmi, infrastrukturális sajátosságainak megfelelően kell

kidolgozni, ami lehetővé teszi a terület gyakorlati regenerálásának előkészítését

- a célkitűzések elérése érdekében egységes szellemiségben pontosítandók a területre vonatkozó hatályos KSZT-k egyes szabályozási elemei, városrendezési elhatározásai, amit az időközben megváltozott tulajdoni viszonyok, kulturális örökségvédelmi szempontok is indokolnak
- az átlagnál mélyebb telkek belső részein a bővítési lehetőségek feltárása, az üres telkek beépítése
- át kell értékelni a bontások arányát, helyét és a kialakuló térfal-rendszert
- a telkeken elhelyezhető épületek és más építmények jellemzőinek, kialakításuk módjának, a telek-alakítás helyi szabályainak, az épített és a természeti környezet alakításának és -védelmének meghatározása
- a zöldfelületi rendszer fejlesztése
- a közművek korszerűsítési feltételeinek biztosítása.

A VÁRHATÓ FELADATOK ÉS KÖLTSÉGIGÉNYEK

A sürgős felújítási igény összesen 1163 db lakást, melyek területe 58.000 m², továbbá közel 24.000 m² nem lakás célú helyiséget érint. A sürgős felújítás volumene eléri a belső-erzsébetvárosi lakásállomány legalább 12%-át.

A Belső-Erzsébetvárosban lévő sürgős felújítást, beavatkozást (beleértve esetleg a bontást is) igénylő önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek száma 23 db. Az adatok feldolgozása alapján megállapíthatjuk, hogy a sürgősen felújítandó 23 önkormányzati tulajdonú lakóépület az összes önkormányzati tulajdonú lakóépület 34%-át, az önkormányzati tulajdonú lakóépületekben lévő lakások közül 499 lakást, ezzel együtt összes lakás-alapterület 33%-át, 24000 m²-et érint. Ezekben az épületekben 7700 m² nem lakás célú helyiség is található. Így a tisztán önkormányzati tulajdonú épületvagyon cca. harmada igényel azonnali beavatkozást.

A MAGÁNTULAJDONÚ LAKÓÉPÜLETEK

A 102 épület között 9 olyan lakóépület is szerepel, ahol felmérésünk szerint a felújítás azonnali megindítása szükséges, amely lakóépületek szerepelnek azon lakóépületek között, melyek körében várhatóan szükség van tulajdonrendezésre is. A lakóépületek felújítási költségigénye a 2/2005.(II.10.) Főv. Kgy. rendeletben meghatározott munkákra épületenként átlagosan 20 millió Ft.

TULAJDONRENDEZÉS

Felmérésünk alapján 18 olyan magántulajdonban lévő lakóépület igényli a felújítás azonnali megkezdését, amelyben önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás célú helyiség is található. Ezen túlmenően pedig 2 olyan lakóépület is azonnali felújítást igényel, amelyben nincs önkormányzati tulajdon (teljesen magántulajdonú épület. Ezekben összesen 664 lakás van (157 önkormányzati).

ÉPÜLETBONTÁSI PROGRAM

A területen jelenleg 22 beépítetlen (vagyis kész épülettel még nem beépített) telek található.

A területen további előírt bontás nincs tervezve, de egyes épületek, épületrészek bontásával számolni kell. Két korábban beépített telekből a szabályozási tervnek megfelelően közterület lesz (5-ös tömb), a maradék 10 foghíj-terület beépítésre vár.

KÖZMŰFEJLESZTÉSI PROGRAM

A terület úthálózata mentén a jelenlegi beépítésnek és igényeknek megfelelő közműhálózatok üzemelnek.

A területen a vízi-közművek, az energia-közművek valamennyi utcában kiépültek. Hasonló mondható el a hírközlés hálózatairól is. A közműfejlesztési javaslat lényegében a közterületek korszerűsítésével egyidejű kiegészítésekre és felújításokra korlátozódik. A közműfejlesztés költségigénye cca. 950 MFT.

FORGALOMSZERVEZÉSI, PARKOLÁSI PROGRAM

Az egyre növekvő motorizáció a térség forgalomcsillapítását teszi szükségessé. A TEMPO 30, az összefüggő gyalogos rendszerek kialakítása és a kijelölt parkolóhelyek kiépítése jelenthet minőségi fejlődést. A területbelső feltárását szolgáló minibusz viszonylat beindítása javasolt.

Az új beépítések parkolási igényét telken belül mély- és teremgarázsokban kell biztosítani. A garázsok ki-behajtója lehetőleg mellékutcára szervezeten kell kialakítani. Új beépítések megvalósulása esetén a terület parkolási helyzete alapvetően nem változik, ezért a közcélú parkolóházak, garázsok létesítése szükséges. A forgalomcsillapított utcák mentén a burkolatában is eltérően kialakított parkolók kiépítése is javasolt.

Középtávon a Károly körúton, távlatban az Erzsébet körúton illetve a Rákóczi úton javasolt kerékpársáv kijelölése. A vegyesforgalmú forgalomcsillapított felületeken lehetőség nyílik a tömbbelsőben történő kerékpározásra.

A PROGRAMOK LEBONYOLÍTÁSÁNAK MÓDJA

A végső cél az önkormányzat, a magántőke és a társasházak együttműködésének kiépítése és az állammal történő együttműködés feltételeinek kiépítése.

A korábbi vállalkozói túlsúlyú, majd „Public – Privat – Partnership” (PPP) alapú gyakorlatot egyre több helyen váltotta fel az a gyakorlat, melyben az állam jelentős infrastruktúra fejlesztésekkel segíti a területek megújulását. Erre Budapesten is akad példa – még akkor is ha a körülmények alakították így a viszonyokat és nem a tudatos fejlesztés.

LEBONYOLÍTÓ SZERVEZET

A fejlesztések szervezéséhez, lebonyolításához olyan dinamikus (időben változó szerepű és feladatkörű) szervezet kell, melyben az önkormányzat és a fejlesztők is jelen vannak. A döntéseket jól definiált érdekek mentén hozzák meg a vállalkozás céljainak megfelelően. A közterületek (utcák, terek, parkok) és az önkormányzati tulajdonú, beépíthető építési telkek együtt jelenthetik azt a fejleszthető alapot, mely a városrész regenerálása során átalakulva számottevő értéket teremthet... [...] ... A közterületek átalakulását követően felértékelődő telkek, épületek, lakások, üzlethelyiségek megemelkedő üzleti értéke hordozza azt a profitot, mely alkalmas arra, hogy megmozdítsa a vállalkozásokat. Tehát *nem* az lesz a fő cél, hogy egy adott vállalkozó egy adott telken realizálja a profitot, hanem a környezet fejlesztésébe fektetett tőke a helyet felértékelje és az így felértékelődő környezetben már kisebb terhelés mellett is nyereséges lehet egy-egy konkrét beruházás. A fejlesztések lebonyolítására egy olyan szervezet lehet alkalmas, melyben az önkormányzat a közterületekkel, és fejlesztésre, a környezet felértékelésére alkalmas telkekkel, épületekkel vehet részt. A forrásokat elsősorban vállalkozói tőke, továbbá állami források, EU pályázatok alapján megszerezhető források, kis mértékben önkormányzati források alkotják. A lebonyolító szervezet különleges feladata kell legyen a társasházak felújításának koordinálása a közterületek megújításával történő összehangolás érdekében. Általában külön figyelmet érdemelnek a vállalkozás hatókörén kívül, de a területen a fejlesztéssel egyidejűleg induló, folyó tevékenységek ellenőrzése, szervezése.

ÜTEMEZÉS

A terület megújításának időbeni ütemezését a forrásokon túl a jogszabályokban előírt feltételek, előírások, követelmények határozzák meg. A teljes program megvalósítása mintegy 6 évet igényel.

TÁRSADALOMFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területen a társadalomfejlesztés programja viszonylag egyszerű. A társadalmi csoportokra jellegzetes hatást gyakorol a terület minőségi fejlesztése.

A helyben lakók: A fejlesztések egyik célja, hogy a terület karakterét meghatározó társadalmi csoportok helyben tarthatók legyenek.

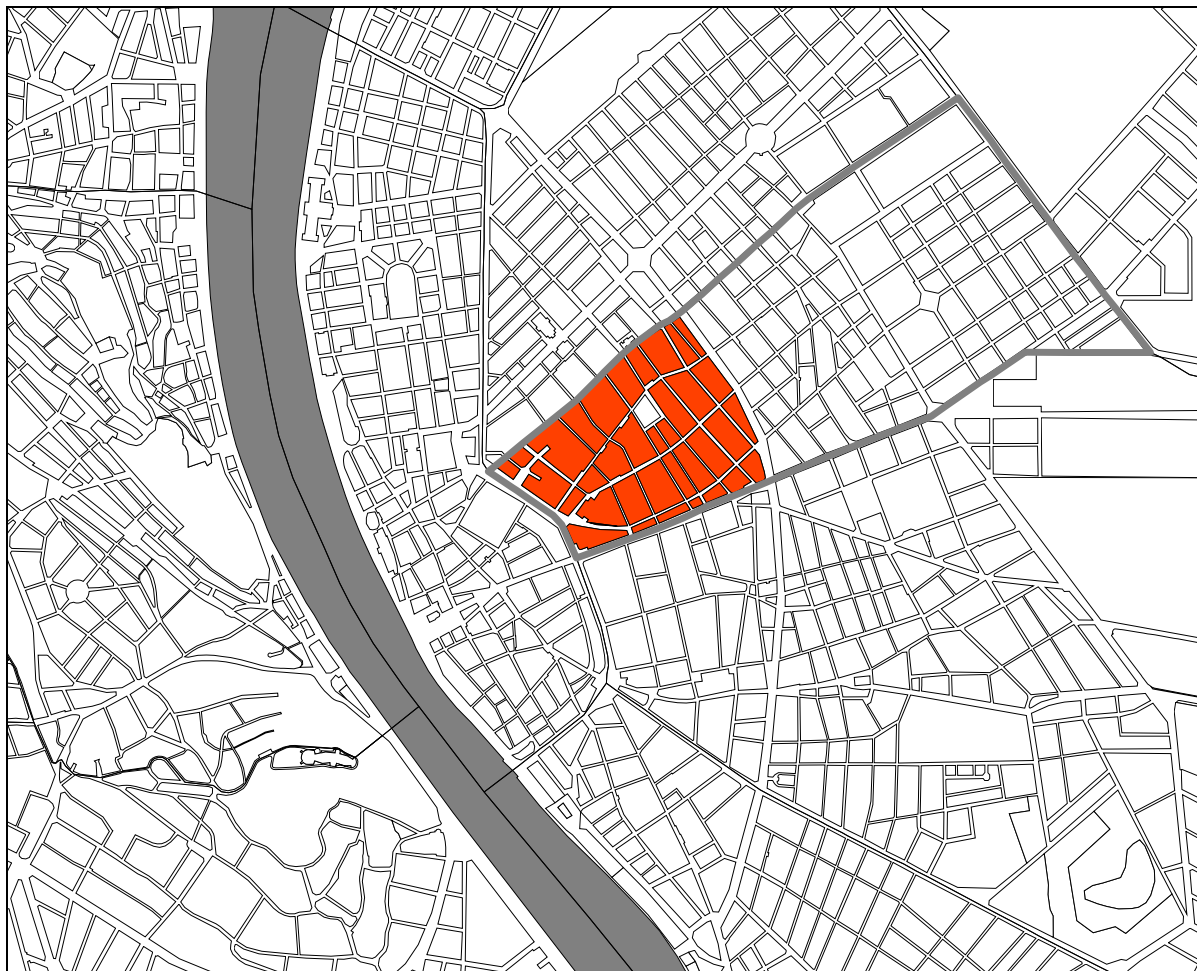
A be- és visszaköltözők: a másodgenerációs visszatelepülők egy része azokból a fiatalokból tevődhet össze, akik gyökerei a területen vannak, de valamely okból elkerültek a területről.

Az újonnan beköltözők: akik a területtel korábban semmiféle kapcsolatban nem álltak, de vonzódnak az új életmód mintákhoz, a megújuló városias környezet vonzásában kívánnak élni.

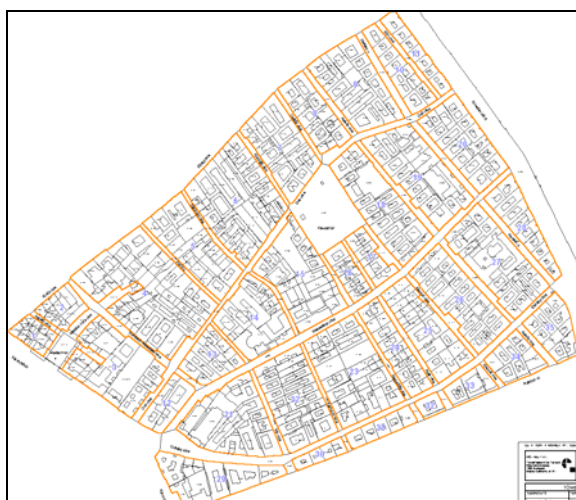
Számolni kell azzal is, hogy egyes társadalmi csoportok kiszorulhatnak a területről. A városrész hangulatát meghatározó szegényebb társadalmi csoportok helyben tartásának eszköze lehet az önkormányzat hozzájárulása a lakbérek és a lakás költségeinek támogatására, ezzel a helyben tartásuk elősegítése. Más csoportok véglegesen elhagyják a területet, őket kiszoríthatják egyes magasabb presztízsű társadalmi csoportok.

A TERÜLET TÉRKÉPI BEMUTATÁSA

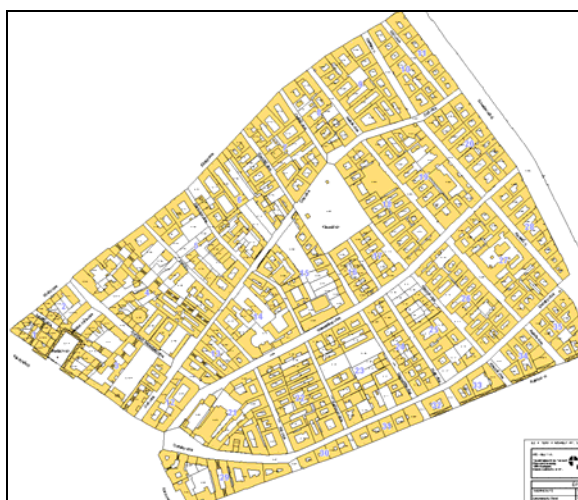
A terület határai: Károly körút – Király utca – Erzsébet körút – Rákóczi út által határolt terület, az u.n. „Régi Pesti Zsidónegyed” kiterjesztett területe.



A tervezési terület a városszerkezetben



A tervezési terület és tömbjei

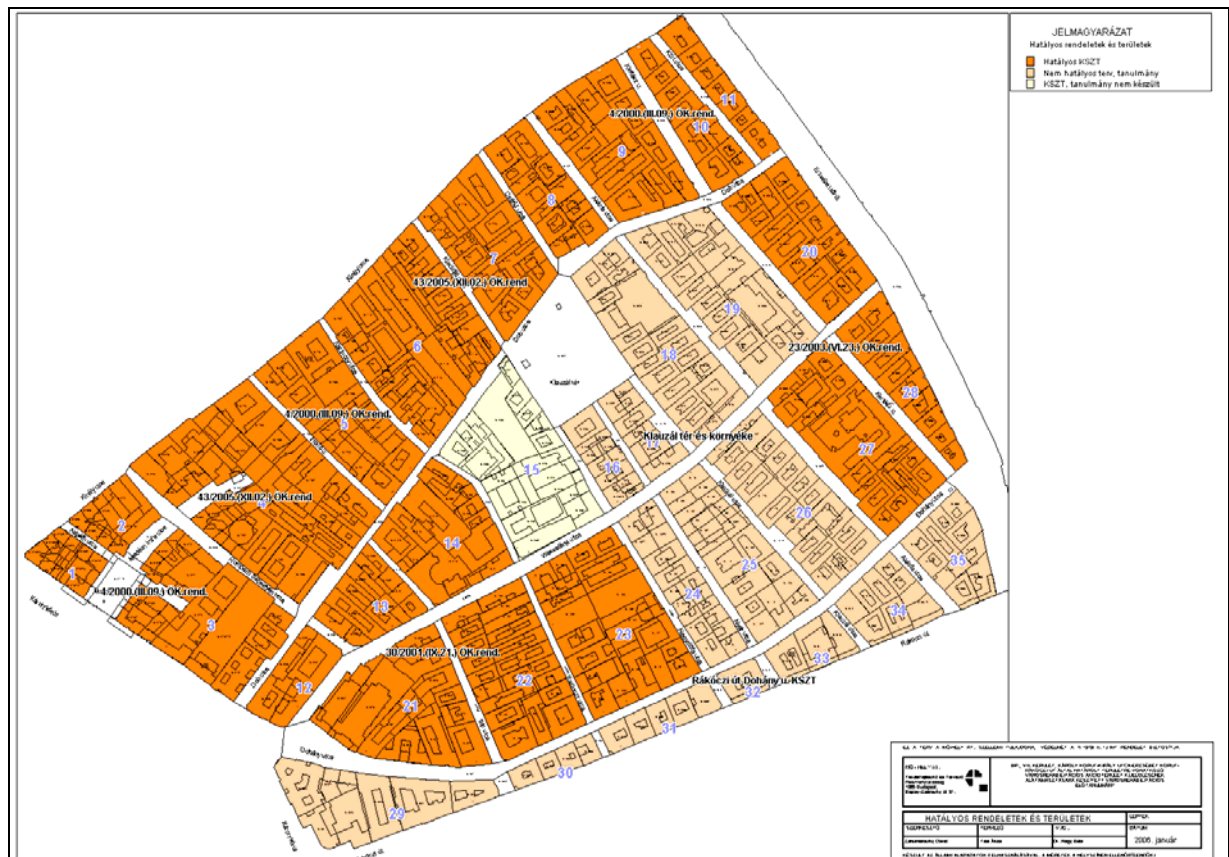


A tervezési terület és az épületállomány

A TERÜLETRE ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁSI TERV(EK) ISMERTETÉSE

A területre vonatkozóan hatályosak az alábbi tervek és szabályzatok:

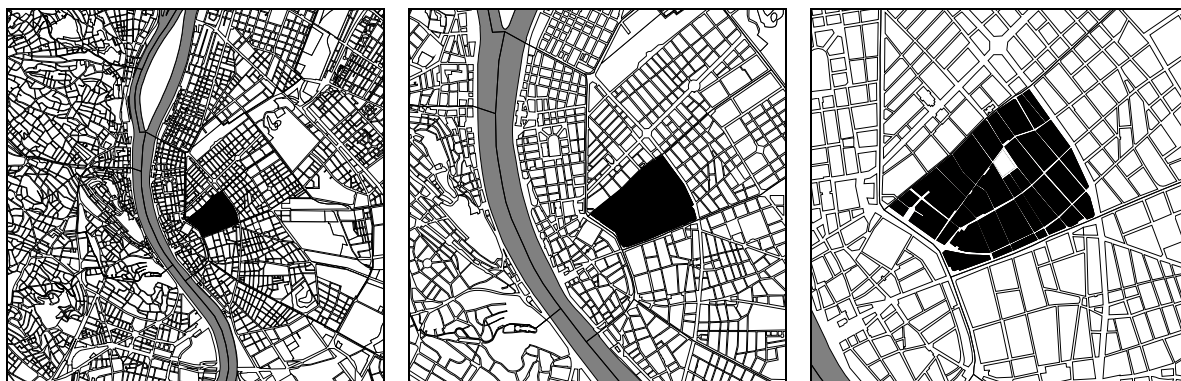
- Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT). Budapest Településszerkezeti Tervében az ún. Belső Erzsébetváros vegyes terület, ezen belül településközpont.
- Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT). Az FSZKT a területre vonatkozóan a VK keretövezet előírásait érvényesíti, kiegészítve a lakóterületi alapkarakter fenntartásához szükséges követelményekkel.
- Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ). Budapest VII. kerület, Kerületi Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2004. (II. 23.) számú önkormányzati rendelete Budapest, VII. kerület Erzsébetváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
- Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT).
 - ▶ Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2000.(III.9.) számú önkormányzati rendelete Budapest VII. kerület, Király utca – Károly körút - Dob utca – Erzsébet körút által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről
 - ▶ Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2001.(IX.21.) számú önkormányzati rendelete Budapest VII. kerület, Károly körút - Dob utca - Kazinczy utca - Wesselényi utca – Nagydíófa utca - Dohány utca által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv és helyi építési szabályzat jóváhagyásáról
 - ▶ Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2003.(VI.23.) számú önkormányzati rendelete Budapest VII. kerület, Erzsébet körút – Dob utca – Kertész utca – Wesselényi utca – Akácfa utca – Dohány utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról



A területen hatályos szabályozási tervek lehatárolása

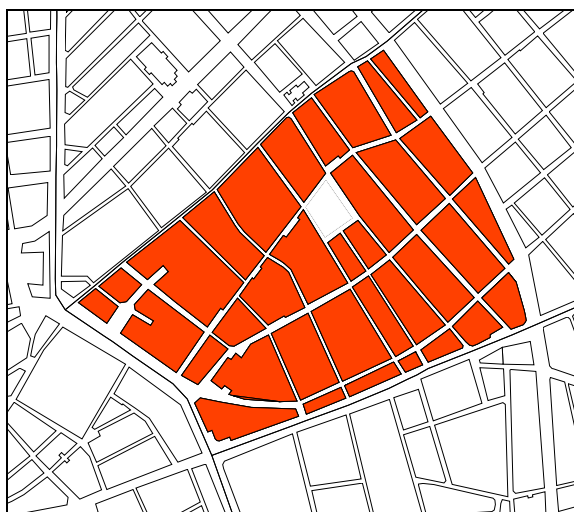
A TERÜLET ADOTTSÁGAINAK BEMUTATÁSA

Városszerkezeti pozíció

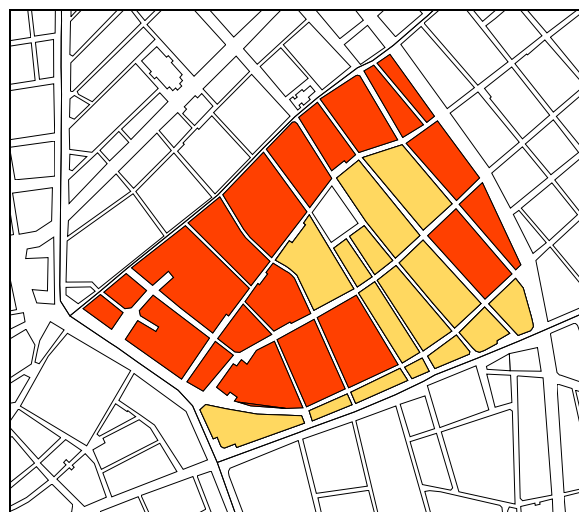


A terület a városszerkezetben

Az Erzsébetváros és Terézváros határán fekvő, városközponti terület tágabb környezetét tekintve frekvenciált helyen van, mert a város főútjaihoz (a Károly körúthoz, az Andrássy úthoz, a Nagykörúthoz és a Rákóczi úthoz) csatlakozó utcák között, a Király utca és a Dob utca révén a Városligethez vezető fő útvonalak között, illetve mellett fekszik. Zártosúan, sűrűn beépített terület, zártudvaros kialakítású épületekkel. Az épületek többsége századforduló táján épült, a beépítés karaktere a történelmileg kialakult viszonyokat tükrözi.



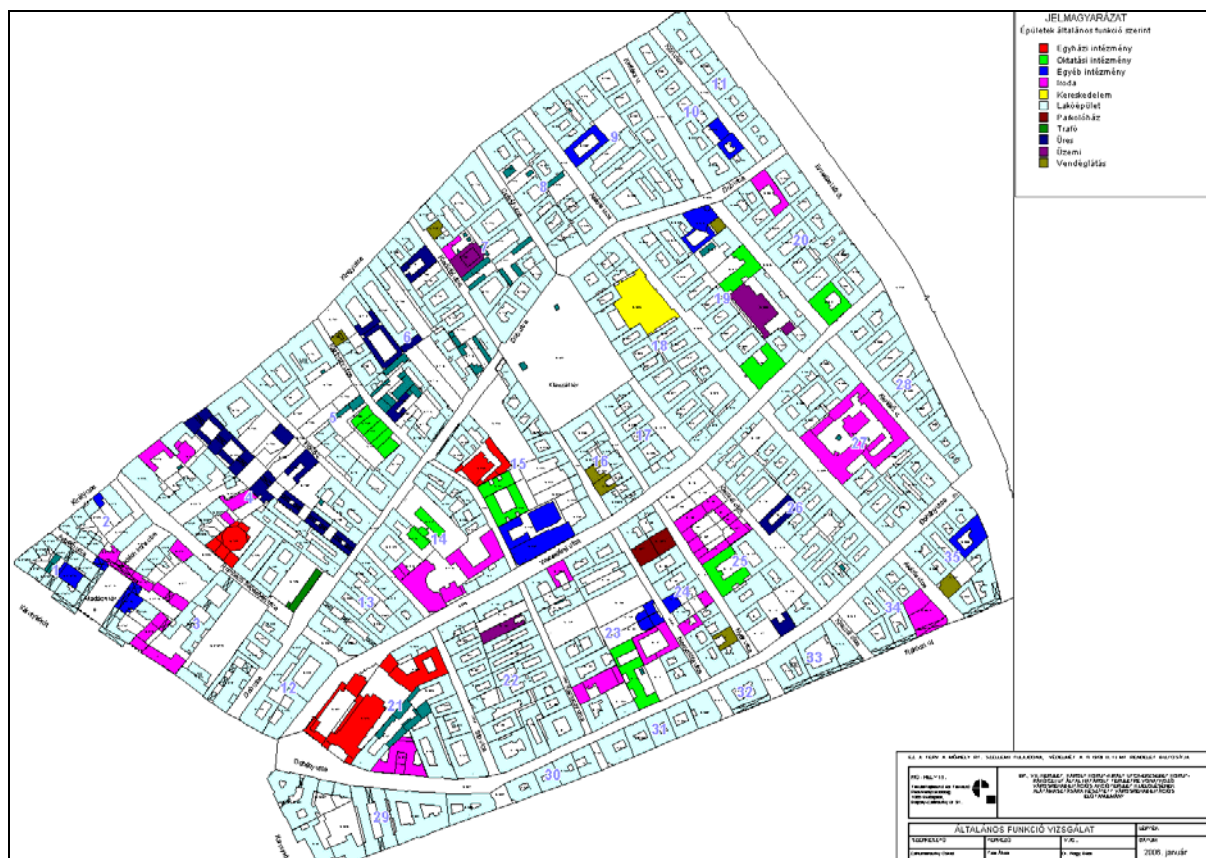
A tervezési terület



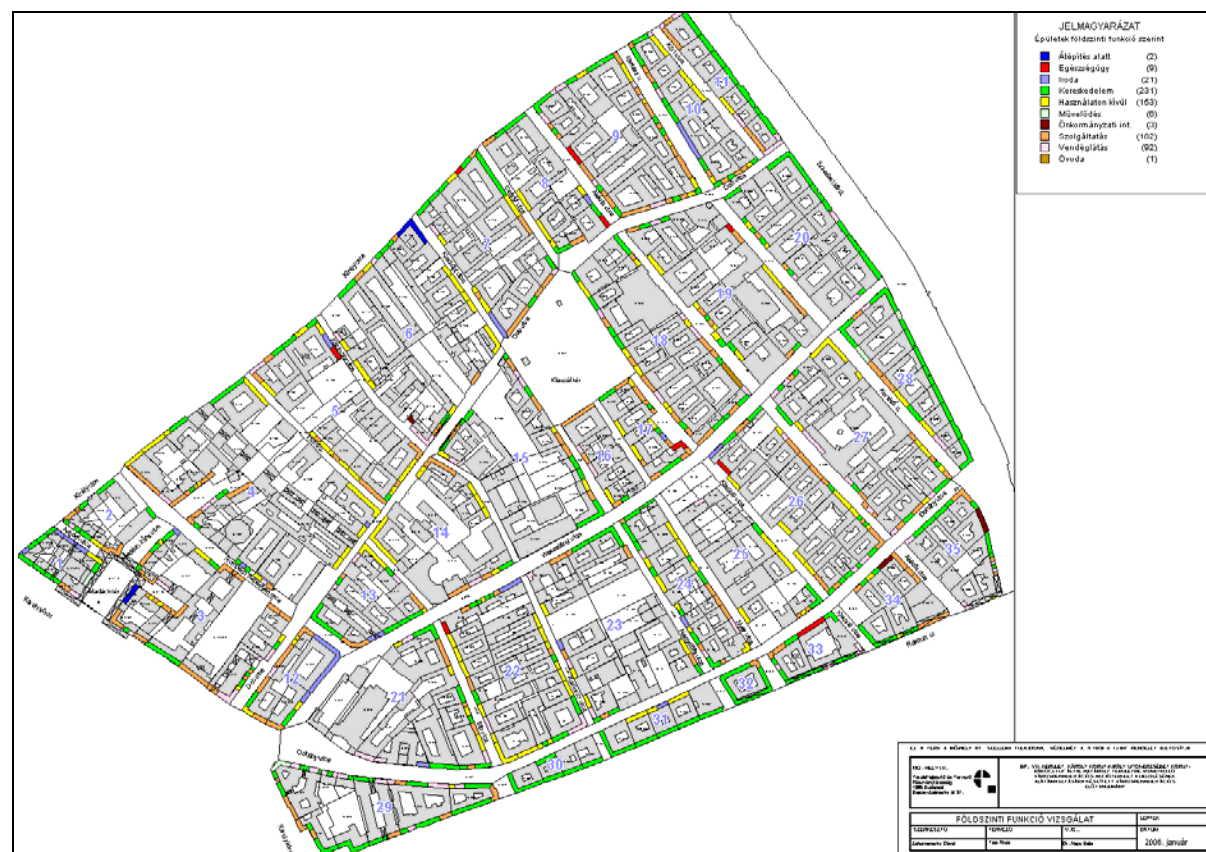
A területen belüli hatályos KSZT-k területe (sötét tónussal)

A terület jellemző funkciói

A tömbök eredeti rendeltetésük szerint lakóterületek, az épületek földszintjén elhelyezkedő eltérő funkciók is a lakóterületi alapellátás körébe tartoznak. A Madách Imre úthoz tartozó tömbnek a használatában a „Madách házak” megépülésével és az új útvonal kezdeti szakaszának kiépítésével, megindult a városközponti funkciók befogadása. Az egyes tömbök, területek karaktere alapvetően eltérő az Erzsébet körút, Rákóczi út, Károly körút „kéreg”, illetve a Király utca és a Wesselényi utca mentén, valamint a belső utcák menti tömbökben. Míg előbbiekben a lakások szerepe másodlagos, addig a belső területeken döntő a lakások szerepe.

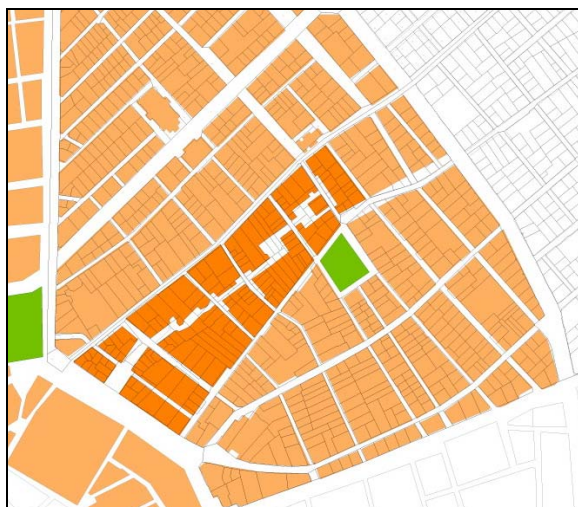


Általános funkcióvizsgálat

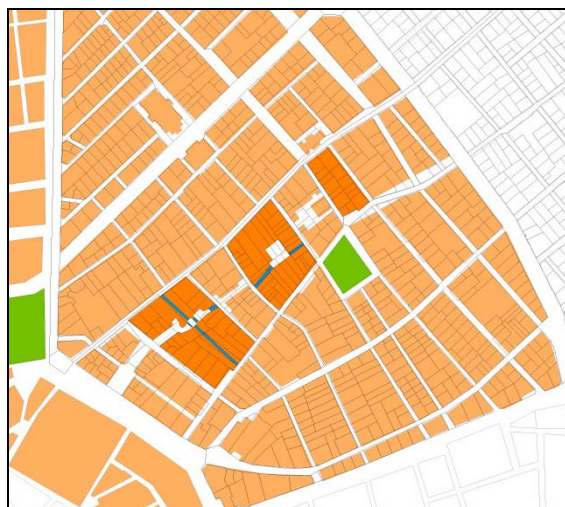


Jellemző földszinti funkciók

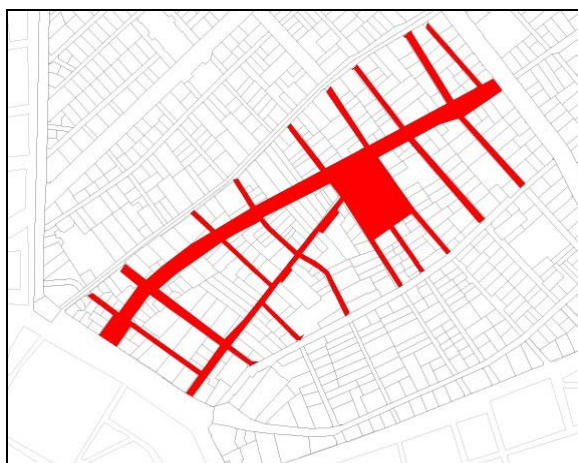
Történeti és jelenlegi városfejlődési jellemzők



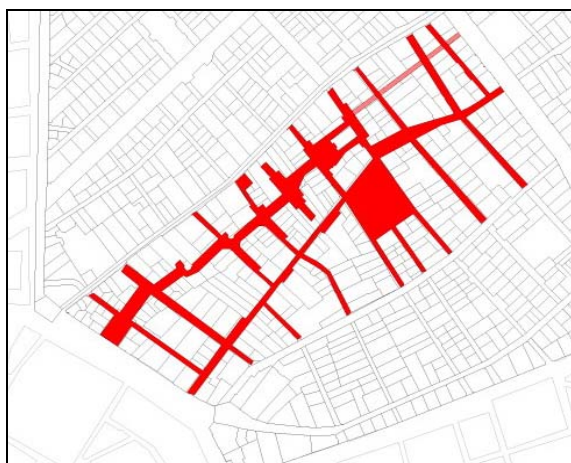
A Madách-sétány szabályozási terve, (BFVT Kft, Pintér F.) 2000



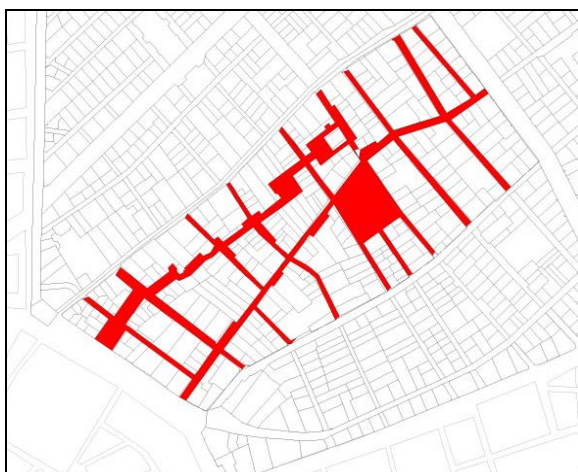
A „passzázs” szelődült Madách-sétány szabályozási terve, (Mű-Hely Rt, dr. Nagy B.-Tasi Á.) 2004-2005.



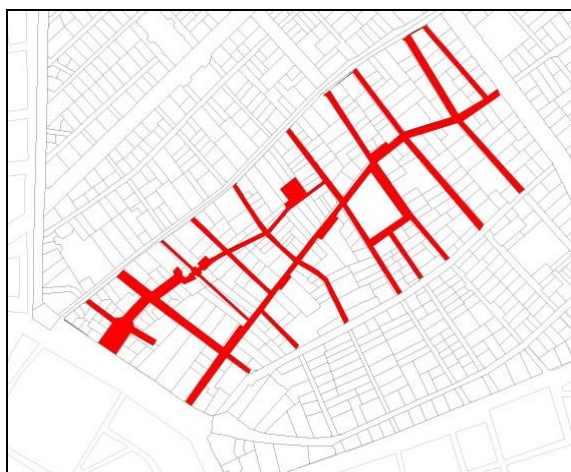
A Madách-sétány terve, 1929



A Madách-sétány szabályozási terve, 1990



A Madách-sétány terve, 2000



A Madách-sétány terve, 2004 (tervezet)

A beépítési tervek kivonatos áttekintése is rámutat arra, hogy a Madách-sugárút tervének fejlődési folyamata a „sugárút” – „sétány” – „passzázs” evolúciós trendet követi. Minden korszak hozzáette a maga szemléletéből táplálkozó beavatkozását, e trend kitapintható a közterületek alakulásának egyes szakaszait értékelve is.

Szociológiai adottságok¹

Néhány szó az intézményi környezetről:

Belső-Erzsébetváros rekonstrukciójának és a Madách sétánynak az ügye állatorvosi lóként illusztrálja a magyar önkormányzati rendszer, a budapesti kerületek és a főváros viszonyának és a műemlékvédelem magyarországi helyzetének visszasságait. Mindaz, ami az elmúlt két évtizedben a Belső-Erzsébetvárosban történt egyértelműen bizonyítja azt, hogy piaci magatartást értelmetlen olyan, nem valóságos piaci szereplőktől elvárni, mint amilyenek az önkormányzatok, továbbá, hogy abban az esetben, ha alapvetően nem piaci intézmény piaci magatartásra kényszerül, abból csak szükségszerűen gazdaságtalan és korrupt működés adódhat. Ami ebből szűkebb témánkra nézve következik, az röviden úgy összegezhető, hogy mivel a rendszerváltás utáni fővárosi rehabilitációs projekteket levezénylő kerületi önkormányzatok igazán se a piac fogyatékoságait korrigáló szociális intézményeknek, sem pedig valóságos piaci aktoroknak nem tekinthetők, nem ritka és esetleges anomáliáknak, hanem a kvázitulajdonossá tett önkormányzatok érdekeiből szükségszerűen adódó magatartásuk következményének tulajdonítható az, hogy az általuk folytatott úgynevezett rehabilitációk során kvázi-műemlékvédelem érvényesül, az önkormányzatok kvázi-szociálpolitikai tevékenységet folytatnak, a „rehabilitált” területeken pedig kvázi-modern városrészek jönnek létre. A fentiek a legtöbb magyarországi nagyváros rehabilitációs tevékenységére is igazak, a főváros esetében azonban sokkal rosszabb a helyzet, mert Budapestet az eddig elmondottakon túl még a két-szintű önkormányzatiság, a város 23 valóságos társadalmi egységet többnyire nem képező kerületre való szét-szabdaltságának, 23 senkinek igazán felelősséggel nem tartozó, csak saját vélt vagy valóságos érdekeit követő kerületi bürokráciára való széttagolásának az átka is sújtja. Mindezek miatt a magyarországi önkormányzatok tevékenysége a leginkább arra irányul, hogy minél gyorsabban, minél teljesebb mértékben feléljék a másfél évtizede tulajdonukba került vagyont, és amennyiben nem következnek be gyökeres változások a magyar települési önkormányzatok működésének szabályozásával kapcsolatban általában, és a budapesti és a kerületi önkormányzatok viszonyát meghatározó feltételek vonatkozásában különösen, tovább fognak folytatódni, és hosszú ideig visszafordíthatatlan, a fenntartható gazdasági növekedést veszélyeztető folyamattá fognak rögzülni azok a jövátéhetetlen károsodások, amelyek az ország és a főváros térbeni-társadalmi szerkezetét már eddig is érték².

„Igazi zsidónegyed”-e a Belső-Erzsébetváros?

A Belső-Erzsébetváros rehabilitációját nagymértékű bontásokkal elképzelők, a történelmileg kialakult városszerkezetet nem értékként, inkább akadályként kezelők talán legfontosabb érve, hogy – a templomokat és néhány kiemelten fontos műemléki épületet leszámítva – nem történelmi városrész, hanem egyszerűen leromlott területtel van dolguk. Érvelésük szerint a környék „sosem volt igazi zsidónegyed”, mára pedig a zsidó népesség aránya a területen igen csekély, és mivel a még itt lakó kevés zsidó többsége is meglehetősen öreg, a negyed maradék zsidó jellege is megszűnőben van.

Nézzük a tényeket! A statisztikai adatok szerint a budapesti zsidó vallású népesség száma az 1869-es csaknem 45 ezres létszámról, ami akkor 16,8%-os pest-budai népességarányt jelentett, 1930-ra valamivel több mint 200 ezerre emelkedett, ami a fővárosban akkor 21,5%-os arány volt. E népesség aránya ezután, a kitérések, egyes házasságok és a kényszerasszimiláció következtében valamelyest csökkent, de még 1941-ben is 185 ezer (15,8%) volt.

¹ Ladányi János: a Belső-erzsébetvárosi dunaszausz, avagy Mi épüljön a meg sem épült Madách sétány helyén? című, a munka keretében kidolgozott tanulmánya, Budapest, 2005.

² A megállapítás arra utal, hogy az önkormányzat kényszerhelyzetbe került és a vagyon egy részének értékesítésével biztosított fedezetet a működés és a fejlesztés költségeire – a valós gazdálkodás feltételei nem voltak adottak (a szerk.).

Ekkor azonban már mintegy 60 ezer volt a "keresztény vallású, de zsidó származású" (értsd: a zsidótörvények alapján zsidónak minősülő személyek száma).

A holocaust utáni első népszámlálás eredményei szerint Budapesten 1949-ben 96 ezer zsidó élt, ami az akkori, a mainál kisebb területű főváros lakosságának 9,1%-át jelentette. A Kovács András által vezetett 1999-es kutatás adatai szerint a budapesti zsidó népesség száma körülbelül 85 ezer volt, ami mintegy 4,5%-os arányt jelent. Hozzá kell azonban tenni, hogy a mintavétel kényszerűségéből adódó hiányosságai és az alapsokaság eltérő volta miatt az utóbbi számokat nagy óvatossággal kell kezelni.

Rátérve most már a fővárosi zsidó népesség városrészek közötti megoszlásának elemzésére (részletesebben lásd erről Ladányi János: A zsidó népesség elhelyezkedésének változásai Budapesten 1870 és 2000 között. In.: Kovács András (szerk.): Zsidók Magyarországon. Múlt és Jövő Kiadó. Budapest, 2002. 77-100. old.) , mindenekelőtt a pesti Belvárossal szomszédos, kezdetben a Király utca köré tömörülő "zsidó városrész" kialakulása érdemel figyelmet. A vizsgált időszakot megelőzően, 1850-ben az akkori Terézvárosban a zsidó népesség aránya 26,9% volt, és ezt az arányt akkor még a Lipótvárosban és Óbudán is valamelyest meghaladta a zsidók aránya. Kevesebb, mint húsz év alatt, 1869-re 9 ezerről 26 ezerre emelkedik a terézvárosi zsidó népesség száma. Ez 35,8%-os részesedést jelent a kerület lakosságából, ami már valamelyest meghaladja a 34,0%-os lipótvárosi és több, mint kétszerese a 15,5%-os óbudai arányoknak.

A később két részre osztott kerület népessége az első világháború előtt éri el a csúcspontját, amikor több, mint 50 ezer zsidó él az akkori Terézvárosban, és csaknem 70 ezer az Erzsébetvárosban, ami az előbbi kerületben 32,5%-os, az utóbbiban pedig 38,5%-os kerületi népességen belüli arányt jelent. E két kerületben élt 1910-ben a budapesti zsidóság 59,3%-a. Ezután már valamelyest csökken az említett területen élő zsidók száma és aránya, miközben jelentősen megnő a "zsidó városrész" területe. Az 1869-1920 közötti fél évszázadban 4,9-ről 23,1%-ra emelkedik a zsidó népesség Józsefvároson belüli aránya. Különösen erős a növekedés az Erzsébetvárossal határos városrészben, ahol a zsidók aránya már egyharmad körül van.

Legalább ilyen fontos, hogy miközben a városrész zsidó népessége már nem növekszik tovább, sőt valamelyest csökken is, számottevő eltolódások mennek végbe az ott élő zsidó népesség összetételében. Már az általunk vizsgált időszak elején megindul, majd egyre gyorsuló ütemben folytatódik a magasabb státuszú zsidók eláramlása a Lipótváros felé. Mint Zeke Gyula írja: a századforduló után "már nem a továbbra is legsűrűbben lakott Teréz- és Erzsébetváros azonosodott a >pesti zsidó< alakjával, (...) hanem a nagytőke intézményeinek s a zsidó nagypolgárságnak helyet adó Lipótváros. Ez vált a kapitalizmussal szinonimaszerűen összekapcsolt zsidóság szinte országos szimbólumává." Tegyük hozzá, hogy a Lipótvárosba ebben a vonatkozásban bele szokás érteni a kerületből csápszerűen kinyúló, hasonlóan magas, vagy még magasabb státuszú olyan nyúlványokat is, mint amilyen az Andrassy út mentén végighúzóódó, a végén kiszélesedő, „rendkívül előkelő környék”, ami később még a Stefánia villanegyedében is folytatódik. A "zsidó városrészből" kiáramló magas státuszú népesség helyét részben újonnan bevándorló, szegényebb, gyakran ortodox zsidók foglalták el, akik Zeke szerint "...döntő mértékben járultak hozzá a két világháború között a városrész zsidó jellegének folyamatos fenntartásához."

Említettük már, hogy 1920 után, döntően a kényszerasszimilációnak tulajdoníthatóan, 215 ezerről 184 ezerre csökkent a fővárosban az izraelita hitfelekezetüként nyilvántartottak száma. Egy kivételével mindegyik kerületben csökkent az ily módon definiált zsidó népesség száma és – részben a mintegy 60 ezer "keresztény vallású, de zsidó származású" személy lakóhelyének kevésbé szegregált elhelyezkedése miatt – erősödött a budapesti izraelita vallású népesség térbeni koncentrációja.

E koncentráció egyrészt a "zsidó városrész" újbóli összeszűkülését eredményezte, másrészt – és ez gyökeresen új jelenség – „új zsidó városrész” kialakulásában nyilvánult meg.

A harmincas évek végén, a negyvenes évek elején, mintegy a Lipótváros Nagykörúton kívüli kiterjesztéseként, egykori Duna parti üzemek, raktárak és fatelepek helyén, új városrész nő ki a földből. Az Újlipótvárosnak nevezett városrész azonban nem egyszerűen a Lipótváros folytatása, amiről már az itt felépült házak zömének stílusa is egyértelműen árulkodik. A két világháború közötti, meglehetősen konzervatív, domináns építészeti stílusában is a világtól elzárkózó, múlt felé forduló korszak egyetlen nagyobb kiterjedésű, modern városrésze épül itt fel, ahová "a zsidó szabadfoglalkozású értelmiség és magántisztviselőség újabb budapesti generációja" költözik. Ebben a kerületben növekszik egyedül a zsidó népesség aránya a húszas éveket követően, és ez az a kerület, ahol a zsidók aránya már 1941-ben meghaladja a „tradicionális zsidó városrészben” mért arányt.

Mint ismeretes, a holocaust nyomán lényegesen megváltozott a magyarországi zsidó népesség demográfiai, szociális és földrajzi összetétele is. Ez szűkebb témánk vonatkozásában azt jelenti, hogy míg az 1941-es népszámlálás szerint izraelitának minősülő népesség 46,0 százaléka, a "zsidótörvények által érintettek" 48,8 százaléka volt budapesti lakos, a Zsidó Világkongresszus Magyarországi Képviselőtársaság már idézett, 1946-os felmérése szerint az "izraelita" népesség 67,2 százaléka lakott Budapesten. Ez a jelentős eltérés döntően azzal magyarázható, hogy az üldöztetések jóval súlyosabban érintették a vidéki, mint a fővárosban élő zsidó népességet. Erre utalnak a saját adatfelvételünkben származó adatok is, amelyek azonban azt is egyértelműen mutatják, hogy a zsidó népességnek a fővárosba való koncentrálódása a jelenlegi generáció életében is folytatódott.

A megkérdezettek és a felmenők közül budapesti lakóhellyel rendelkezők aránya (%)

Budapest	nagypapa	apá	a megkérdezett	
	legtartósabb lakóhelye		születési helye	jelenlegi lakóhelye
	40	71	70	86

Rátérve most már a tulajdonképpeni témánkra, a zsidó népesség Budapesten belüli elhelyezkedése változásainak vizsgálatára, az elemzést egy hosszú távú idősor adatainak áttekintésével kezdjük. Ennek előállítására érdekében a lakóhelyre vonatkozó adatokat összehasonlíthatóvá kellett tennünk, amit úgy oldottunk meg, hogy a különböző időpontokra vonatkozó lakóhelyet átkódoltuk a főváros mai területére és a mai kerületek szerinti beosztásra.

Mindenekelőtt újra hangsúlyoznunk kell, hogy az egyes időpontokra vonatkozó megoszlások nem a budapesti zsidó népesség lakóhelyeinek adott időpontban vett kerületenkénti megoszlását mutatják, hanem a jelenleg Budapesten élő zsidó népesség (egy viszonylag jó mintájának) kerületenkénti megoszlásaként értelmezendők, az 1950 után érvényes kerületenkénti beosztás szerint.

A fenti megszorítással elmondható, hogy a holocaustot túlélő és a fővárosba visszatért, vagy oda beköltözött zsidó népesség lakóhelyeinek kerületenkénti megoszlása 1948-ban nem tért lényegesen el a tíz évvel azelőtti mintától. Sokkal lényegesebb változások zajlottak le 1949-1956 között. Ebben az időszakban valamelyest megemelkedik a belbudai kerületekben élő zsidó népesség aránya, ami – mivel ezen a területen akkor jóformán nem épülnek új lakások – döntően az államosítások, kitelepítések, lakásleválasztások, kényszer-társbérletesítések következtében előállt új helyzettel magyarázható. Ugyanakkor megindul a zsidó népesség kiáramlásának máig tartó folyamata a belső pesti kerületekből, ami különösen az Erzsébet- és Józsefváros esetében már ebben az időszakban is erőteljes ütemű. Tovább folytatódik a zsidó népesség arányának már 1938-1948 között is megfigyelhető emelkedése a XIII. kerületben, ami döntően az újlipótvárosi építkezések 30-as évek végére, 40-es évek elejére tehető befejeződésével, majd a városrész zsidó népesség körében való egyre népszerűbbé válásával magyarázható.

A budapesti megkérdezettek lakóhelyeinek kerületek szerinti megoszlása (1950-től érvényes kerületi beosztás) (%)

Kerület	születéskor	1938	1948	1946	1956	1970	1990	1999	Gyerek összesen
I.	2,2	0,5	1,0	3,6	2,2	2,6	2,9	3,5	3,7
II.	5,9	3,9	3,9	9,9	7,4	10,1	12,7	12,7	13,9
III.	2,7	3,1	1,8	6,0	1,4	3,0	5,2	6,0	7,6
IV.	2,9	3,7	4,5	2,2	2,5	2,1	2,2	2,4	4,9
V.	7,7	10,7	11,3	6,9	9,6	9,0	8,6	7,5	3,1
VI.	10,7	12,6	12,4	6,5	12,1	8,8	5,1	4,7	3,5
VII.	19,9	24,8	23,8	10,3	19,6	13,0	7,9	7,6	6,3
VIII.	10,4	11,9	10,1	4,8	8,6	7,1	5,1	3,9	3,7
IX.	4,5	3,1	3,3	2,9	3,8	3,6	3,6	3,2	3,8
X.	1,5	1,2	1,0	1,5	0,8	1,8	1,5	1,5	1,4
XI.	3,9	2,0	3,5	8,4	3,4	6,6	7,2	6,6	8,8
XII.	3,2	1,7	2,1	5,6	3,2	3,6	5,3	5,2	5,1
XIII.	13,3	9,7	11,7	16,8	14,4	14,7	18,2	18,4	13,1
XIV.	5,7	5,4	6,2	8,0	6,7	9,3	7,6	8,3	9,8
XV.	0,7	1,7	1,3	1,6	1,5	1,3	1,8	2,0	3,2
XVI.	1,2	0,3	0,3	0,8	0,3	0,7	1,4	1,7	2,2
XVII.	0,3	0,3	0,5	0,7	0,0	0,5	0,3	0,5	0,8
XVIII.	0,7	0,9	0,2	1,0	0,3	0,9	1,0	1,2	0,9
XIX.	1,1	0,5	0,4	0,6	0,9	0,3	0,8	1,0	1,0
XX.	1,0	1,7	0,5	0,8	0,6	0,7	0,5	0,4	0,9
XXI.	0,3	0,2	0,0	0,4	0,1	0,3	0,2	0,6	0,3
XXII.	0,2	0,0	0,0	0,6	0,1	0,2	0,7	0,7	0,8
XXIII.	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
<i>Összesen</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>
N	1226	588	821	3834	1048	1253	1530	1559	829

Már ekkor jól megfigyelhető a külső pesti kerületek zsidó népességének igen alacsony aránya, ami később, döntően a lakótelep-építések következtében, valamelyest emelkedik ugyan, de az egész vizsgált időszakban meglehetősen alacsony marad. 1956 után – döntően a társasház-építkezések beindulásának tulajdoníthatóan – felgyorsul a budai zöldövezeti kerületek zsidó népességének aránynövekedése, ami ebben az időszakban különösen a II. és a XI. kerületben volt erőteljes.

A belső pesti kerületek zsidó népessége csökkenésének mértéke is egyre erőteljesebbé válik. Ezzel szemben tovább folytatódik az Újlipótváros "zsidó városrészé" válása. A kilencvenes évek elején, amikor ez a folyamat eléri eddigi csúcspontját, már a budapesti zsidóság csaknem egyötöde lakik ebben a viszonylag kicsiny városrészben.

A kilencvenes évek elején – döntően a lakásprivatizációnak és a szuburbanizáció beindulásának tulajdoníthatóan – új tendenciák figyelhetők meg a budapesti zsidóság térbeni elhelyezkedésének vonatkozásában is. Nemcsak a viszonylag magas státuszú Újlipótváros aránynövekedése áll meg, de megáll, sőt valamelyest még csökken is a budai zöldövezeti zsidó népesség arányának évtizedek óta tartó növekedésére is.

Rákérdeztünk arra is, hogy különböző időpontokban milyen jellegű épületben laktak a megkérdezettek, illetve gyerekeik. Ez igen fontos információ, hiszen az épülettípusok megfelelő csoportosításával mintegy összesített képet alkothatunk a különböző státuszú népesség fővároson belüli mozgásának főbb irányairól, arról, hogy milyen jellegű területekről költöztek ki, illetve milyen jellegű területek felé áramoltak az egyes státuszcsoportok. Az épület jellege azért is fontos információ, mert a kerületek meglehetősen heterogén területi egységek; egy-egy kerületen belül gyakran nagyon különböző beépítési intenzitású és jellegű területek is találhatók és ezért a kerületi elemzés önmagában igen félrevezető is lehet.

Az épület jellege, ahol különböző időpontokban laktak a megkérdezettek (%)

	zsidó népesség								Budapesti népesség	
	1938	1948	1956	1970	1990	1999			Összesen	felsőfokú végzett.
						összesen	felsőfokú végzett.	gyerekek		
régi bérház	80,1	78,3	75,8	56,3	37,9	34,1	31,6	30,0	24,7	19,7
30-as években épült bérház	3,7	7,7	8,0	11,0	11,7	13,1	15,2	9,4	6,4	8,1
új lakótelep	0,0	0,0	1,5	12,8	22,9	22,0	20,8	25,5	35,7	31,9
társasház, sorház, villa	2,1	3,1	4,0	9,4	17,4	16,6	18,4	22,9	7,4	18,0
kertes ház	6,7	7,0	7,0	7,7	8,4	12,1	12,1	11,3	19,2	18,1
egyéb	7,4	4,0	3,7	3,0	1,7	2,1	1,9	0,9	6,6	4,2
összesen (N=)	100,0 (520)	100,0 (785)	100,0 (1024)	100,0 (1258)	100,0 (1548)	100,0 (1529)	100,0 (866)	100,0 (709)	100,0 (1517056)	100,0 (315853)

Az épülettípusok szerinti megoszlások a korábban bemutatott indikátoroknál sokkal egyértelműbben mutatják a budapesti zsidó népességnek a város térszerkezetén belüli tipikus mozgási irányait. Jól nyomonkövethető a fővárosi zsidó népességnek a hagyományos bérházas környékről történő kiáramlása. A második világháború előtt még a népesség négyötöde, még 1956-ban is több, mint háromnegyede, 1999-ben már alig több, mint egyharmada lakott régi bérházban. Látható az is, hogy a fiatalabb generáció felé haladva ez a tendencia töretlenül folytatódik, a megkérdezettek gyerekei már egyharmadánál is jóval alacsonyabb arányban laknak ebben a háztípusban. Később még látni fogjuk, hogy ez a kiáramlás nem független a vizsgált népesség státuszának emelkedésétől – és a bérházas övezet státuszának leértékelődésétől. Vizsgáljuk most meg, hogy hogyan változott az adott háztípusban lakók között az alacsonyabb presztízsű, udvari lakásokban lakók aránya.

A hagyományos bérházban lakók közül udvari lakásban lakók arányának alakulása (%)

Évtized	%
1938	32,9
1948	32,5
1956	25,6
1970	20,9
1990	16,9
1999 megkérdezettek	19,4
1999 megkérdezettek gyerekei	17,4

A fenti adatokból nyomon követhető az udvari lakásokban lakók arányának erőteljes csökkenése. A második világháború előtt még a hagyományos, többnyire körfolyosós bérházban élő zsidó népesség egyharmada, 1999-ben már csak kevesebb, mint egyötöde lakott udvari lakásokban. Figyelemre méltó azonban, hogy míg a körfolyosós bérházakban lakók aránya folyamatosan csökken, az udvari lakásokban lakók arányának csökkenése a rendszerváltás után megállni látszik, sőt valamelyest még emelkedik is; 1999-ben még a megkérdezettek gyerekei is valamivel magasabb arányban laktak ilyen lakásokban, mint szüleik 1990-ben. Mindez feltehetőleg azzal magyarázható, hogy a rendszerváltás és a lakásprivatizáció után polarizálódik a hagyományos bérházas övezet. E terület egyik szegmense katasztrofálisan leértékelődik és onnan mindenki elmenekül, aki csak teheti. A bérházas övezet másik, tegyük hozzá, kisebb része azonban lassan megújul. A házakat a megvásárolt lakások lakói felújítják, új, gyakran fiatal és magasban iskolázott lakók kezdenek beköltözni. A hagyományos bérházas terület, sőt még az udvari lakások egy részének relatív felértékelődése persze valószínűleg azzal is magyarázható, hogy - a hosszabb fizetett szabadság, a hosszú hétvége és a rövidebb munkaidő korában, a gépkocsi és a nyaralók viszonylag széleskörű elterjedtsége mellett - a korábbinál már jóval kisebb jelentőséggel bír az, hogy a lakás „utcára néző” és „napos” legyen.

Ráadásul az utcai lakások, az autóforgalom és az azzal járó zaj megsokszorozódása miatt gyakran sokkal kevésbé lakhatók, mint a kevésbé napfényes és világos, de jóval kevésbé zajos udvariak.

A táblázatból látható az is, hogy az 1930-as években és a 40-es évek legelején épült, új típusú bérházakban élők aránya – a hagyományos bérházakban élők arányának rohamos csökkenésével szemben – dinamikus emelkedik. A két bérháztípus közötti különbség lényege abban ragadható meg, hogy a hagyományos, "körfolyosós" bérházban az utcai lakások nagyok, többszobásak és komfortosak, az udvari lakások pedig tipikusan "szoba-konyhások" és komfort nélküliek voltak. Míg tehát a körfolyosós bérházba a szegregáció "bele lett építve", a 30-as évek bérházaiban homogén státuszú népesség lakik. Ezekben a házakban is találhatók ugyan nagyobb és kisebb lakások: a többszobás lakások mellett egyszobás, "teakonyhás garzonlakások" is épültek. De mindegyik lakás komfortos, és a lakásméreték eltérései nem annyira státusz-, mint inkább demográfiai különbségeket képeznek le. Azt is mondhatjuk ezért, hogy míg a hagyományos bérházak környékei népessége meglehetősen heterogén szociális összetételű, a 30-as évek bérházai környékei igen homogének szociális és etnikai értelemben egyaránt.

Ez a szociális és etnikai értelemben vett homogenitás nemcsak a 30-as évek bérházaival beépített környékekre, hanem az ilyen bérházak és közvetlen környezetük viszonyára is igaz. Azokon a környékeken, ahol ilyen bérházak elszórtan épültek - mindenekelőtt tehát Pest belső kerületeiben és Belbudán -, ezek a homogén szociális összetételű népességet tömörítő bérházak státusukat tekintve élesen elkülönülnek a közvetlen környék épületeinek státuszától. Az ismert történelmi okok miatt mindmáig a 30-as évek bérházai jelentik a magyarországi tömeges lakásépítés csúcspontját mind a lakások nagysága és színvonala, mind az épületek építészeti értéke tekintetében. Ez persze az ilyen épületekben található lakások árában is kifejeződik.

Adatainkból jól látható az, hogy hogyan tolódott el az idők folyamán a bérházakban élő, budapesti zsidó népességen belül a hagyományos és a 30-as években épült bérházakban lakók közötti arány. 1938-ban, amikor ezen háztípus többsége már felépült, még csak kevesebb, mint minden huszadik bérházban élő "budapesti zsidó" lakott ilyen lakásban. Mint már említettük a holocaust előtti és az utáni időszakokra vonatkozó adataink nem vethetők közvetlenül egybe egymással. A trend azonban a második világháború utáni időszakban is töretlenül folytatódik. 1948-ban már minden tizedik, 1970-ben minden ötödik, 1999-ben pedig már minden második-harmadik bérházban élő, budapesti zsidó lakott a 30-as években épült, "modern" bérházban.

Vizsgáljuk meg azonban előbb még azt, hogy a budapesti zsidó népesség lakástípusok közötti megoszlása mennyire magyarázható státusztényezőkkel, illetve egyéb okokkal!

A felsőfokú iskolai végzettséggel rendelkező és a teljes budapesti zsidó, illetve budapesti össznépesség lakástípusok közötti megoszlásának alakulása (%)

lakástípus	zsidó népesség		teljes népesség	
	összes	felsőfokú végzettségű	összes	felsőfokú végzettségű
régi bérház	34,1	31,6	24,7	19,7
30-as években épült bérház	13,1	15,2	6,4	8,1
új lakótelep	22,0	20,8	35,7	31,9
társasház, sorház, villa	16,6	18,4	7,4	18,0
kertes ház	12,1	12,1	19,2	18,1
egyéb	2,1	1,9	6,6	4,2
összesen (N=)	100,0 (1529)	100,0 (866)	100,0 (1.517.056)	100,0 (315.853)

Az adatok tanúsága szerint a fővárosi zsidó és nem zsidó népesség lakástípusok szerinti megoszlása igen jelentős eltéréseket mutat. Korábban már láttuk, hogy a második világháború körüli négyötödről mára alig több, mint egyharmadra csökkent a hagyományos bérházban lakóknak a zsidó népességen belüli aránya.

Ez az arány azonban a budapesti átlagnépesség körében még ennél is jóval alacsonyabb, valamivel egynegyed alatt van. Ezzel szemben a budapesti zsidó népesség több, mint kétszeresen felülreprezentált a 30-as években épült bérházakban. Az új lakótelepi lakások esetében szinte pontosan fordított a helyzet, mint amit a hagyományos bérházaknál korábban leírtunk: a lakótelepeken, ahol a budapesti népesség több, mint egyharmada lakik, a zsidó népesség alulreprezentált, csak kevesebb mint egynegyede lakik ilyen lakásokban. Társasházak környékeken a zsidó népesség, kertes, családi házas környezetben viszonyt az átlagpopuláció fordul elő lényegesen magasabb arányban.

Jobb adatok hiányában a státuszt itt a legmagasabb iskolai végzettséggel fogjuk mérni, és a befejezett egyetemi és főiskolai végzettségű zsidó és az összes budapesti népesség adatait vetjük össze egymással. Feltűnő, hogy a tanult és tanulatlan zsidó népesség lakóhelyeinek megoszlásai sokkal kevésbé térnek el egymástól, mint a tanult zsidó és tanult nem zsidó népességéé. Azt is mondhatjuk, hogy az etnikai hatás jóval erősebb ebben az esetben, mint a státuszhatás. Ez persze nagy részben azzal magyarázható, hogy a zsidó népesség sokkal magasabb iskolázottságú, mint a budapesti átlagnépesség (például a felsőfokú végzettséggel rendelkező 24 évesnél idősebbek aránya a budapesti zsidó népességen belül 56,6%, míg a fővárosi össznépesség körében ez az arány csak 20,8%), azonban az etnikai hatás még így is igen számottevő.

Ezek után, az eddigiek egyfajta összefoglalásaként, tekintsük át a budapesti zsidó népesség városrészenkénti eloszlásának főbb jellegzetességeit!

A budapesti lakónépesség és a budapesti zsidó népesség, valamint ezek felsőfokú végzettséggel rendelkező alcsoportjainak városrészek szerinti megoszlása. (%)

	Lakónépesség		Zsidó népesség	
	18-X éves	Felsőfokú vég.	18-X éves	Felsőfokú vég.
Bel-Buda	13,6	20,2	16,2	17,8
Budai hegyvidék	8,0	16,7	15,4	17,3
Külső-Buda	9,0	9,1	5,3	5,9
Régi „zsidó Pest”	13,5	12,7	22,4	20,5
Új Lipótváros	2,4	3,3	15,3	15,6
Egyéb belső Pest	15,4	13,8	13,9	13,0
Külső Pest	38,1	24,2	11,5	9,9
Összesen	100, 0	100, 0	100, 0	100, 0
(N=)	(1.579.857)	(263.522)	(1648)	(774)

Mint korábban láttuk, a budapesti zsidó népesség az általunk vizsgált időszak elején, a városegysítést megelőző korszakban még a pesti városhalon kívül, a Király utca két oldalán elhelyezkedő városrészben tömörült. Ez a „zsidó városrész” a későbbiekben fokozatosan kiterjedt a Teréz- és Erzsébetváros környező területeire, majd egy idő után a szomszédos Józsefvárosnak, sőt a Ferencvárosnak a Nagykörúton belüli részeire is. Ezzel párhuzamosan azonban megindult a magasabb státuszú zsidó népesség kiáramlása is a hagyományos „zsidó városrészből”. A jobbmódú zsidó lakosság egy része előbb a Lipótváros, később már az abból csápszerűen kinyúló, magas státuszú területek irányába is törekedett, majd – inkább csak a harmincas évektől kezdve és viszonylag lassú ütemben – megindult a magas státuszú zsidó népesség kiáramlása a budai kerületek felé. A holocaust előtti korszak utolsó fejleménye az „új zsidó városrész”, az Újlipótváros felépülése és magasan kvalifikált zsidó népességgel való benépesülése volt.

A második világháború után – mint láttuk – fokozatosan átalakult a megfogyatkozott számú fővárosi zsidó népesség térbeni elhelyezkedésének mintája. Mindenekelőtt a hagyományos „zsidó városrészben” lakók arányának töretlen ütemű csökkenése érdemel említést.

A népesség egyik, alacsonyabb státuszú része az új lakótelepek, másik, magasabb státuszú része pedig előbb Buda belső, majd egyre kijebbe eső, zöldövezeti területei felé áramlott. Ez a folyamat a rendszerváltás táján már átcsapott a főváros adminisztratív határain, és megindult a fiatalabb zsidó családoknak a szuburbán területek felé való áramlása is.

Területi tipológiánkkal a fent röviden vázolt folyamatokat kívántuk megragadni. Mint adatainkból kitűnik a budapesti zsidó és a fővárosi össznépesség városrészek közötti eloszlása igen számottevően eltér egymástól. Ennek az eltérésnek azonban jelentős része eltűnik, ha a magasan iskolázott zsidó népesség adatait nem a budapesti átlagnépesség, hanem a felsőfokú végzettséggel rendelkező fővárosi népesség adataival vetjük egybe. Az eltérés nagyobbik része tehát státusz-okokra vezethető vissza. Érdekes azonban tüzetesebben is szemügyre venni a státuszhatás kiszűrése után is megmaradó leglényegesebb különbségeket.

Mint adatainkból látható a diplomás budapesti népesség 46%-a, a diplomás zsidó népességnek csak 41%-a lakik Budán. A zsidó népesség Bel-Budán valamivel alacsonyabb, a budai hegyvidéken lényegében ugyanolyan arányban van jelen, mint a diplomával rendelkező budapesti népesség. Számottevően alulreprezentáltak azonban a zsidó családok a külső budai körzetekben. Ennél is nagyobb eltérés mutatkozik a külső pesti területek vonatkozásában, ahol a diplomás zsidóknak csak egytizede, míg a felsőfokú végzettséggel rendelkező budapesti népességnek csaknem a negyede él. A „zsidó városrészekben” kívüli belső pesti területeken szinte teljesen megegyezik a zsidó és nem zsidó népesség aránya.

A korábban elmondottak után nem nagyon meglepő, hogy az Újlipótvárosban igen erősen felülreprezentált arányban élnek zsidó családok. Legfeljebb az érdekel említést, hogy a diplomás és annál alacsonyabb iskolai végzettségű családok e városrészen belüli aránya lényegében megegyezik egymással, ami nyilván az itt élő idős zsidó népesség, és főleg az özvegy zsidó nők viszonylag magas arányával magyarázható.

Táblázatunk legfigyelemreméltóbb adata talán az, hogy – a közhiedelemmel ellentétben – milyen jelentős mértékű a zsidó népesség felülreprezentáltsága a „régizsidó városrészben”. Ez az erős felülreprezentáltság a státuszhatás kiszűrése után is érvényesül: míg a diplomás fővárosi népességnek csak egytizede, az ugyanilyen képzettségű zsidó népességnek az egyötöde lakik ebben a városrészben. A zsidó népesség felülreprezentáltsága egyébként még az „életkorhatás” kiszűrése után is igen számottevőnek mondható: igaz, hogy a megkérdezettek gyerekei közül már csak minden hatodik (16,8%) lakik a „Király utca körüli városrészben”, ez az eltérés azonban nem nagyobb annál, mint amit ennek a városrésznek, és általában a belső pesti városrészeknek az összlakosság körében mért idősebb korösszetétele „indokolttá tesz”.

Végül megvizsgáljuk néhány olyan adat városrészenkénti alakulását, amelyek a zsidó származás, neveltetés, zsidó intézményekhez kapcsolódó vallási, szociális és kulturális aktivitás jó indikátorának tekinthetők. Arra vagyunk kíváncsiak, hogy mennyiben tulajdonítható a budapesti zsidó népesség városrészének közötti aszimmetrikus eloszlásának szociális és demográfiai tényezőkkel nem magyarázható része annak, hogy a zsidó népesség etnikailag zártabb, vallásosabb, és/vagy a zsidó kultúrához valamilyen módon erősebben kötődő csoportjai a zsidók által felülreprezentált városrészekben esetleg a tradicionális zsidó negyedben laknak. Kérdésünk tehát az, hogy a lakóhelyi eloszlás szerinti aszimmetrián belül kimutatható „etnikai faktor” milyen tényezőkre vezethető vissza. Mivel az „etnikus hatás” indikátorainak kiválasztása igen bonyolult és korántsem egyértelműen megoldható feladat, igyekeztünk sokféle, különböző módszerekkel kialakított és a kérdéshez nálunk jobban értő szakértők által kidolgozott mutatót felhasználni. Mint ez a fenti táblázatból is kitűnik, a felhasznált indikátorok mentén kevés igazán határozott tendencia rajzolódik ki. Ilyen mindenekelőtt az, hogy a vidéken és a Budapest körüli agglomerációs településeken, esetenként a külső Pesten élő zsidó népesség adatai viszonylag jelentős mértékben eltérnek az összes többi fővárosi városrészben lakók adataitól.

A többi városrész közötti különbségek azonban általában csekélyek és statisztikailag többnyire nem is szignifikánsak. Fontosabb ennél, hogy az eltérések nehezen értelmezhetők, mert kevés kivételtől eltekintve nem mutatnak határozott tendenciát, hanem hol ebbe, hol abba az irányba mutatnak. Problémánk szempontjából a legfontosabb az, hogy semmiképpen sem állítható az, hogy – akár népességének zsidó származását, neveltetését, akár az itt élők jelenlegi vallási, kulturális, vagy társadalmi aktivitását tekintve – a „zsidó városrész” lakói „tradicionálisabban”, vagy kevésbé „asszimiláns zsidó” módjára viselkednének, mint jó néhány más budapesti városrész lakói. Újlipótváros, Belbuda, a budai hegyvidék, esetenként még a külső budai városrészek zsidó népessége is a legtöbb indikátor tekintetében valamivel kevésbé asszimilált karaktert mutat, mint az a tradicionális zsidó Pest esetében megfigyelhető. Még egyszer meg kell ismételniünk azonban azt, hogy a fent bemutatott eltérések általában csekélyek és a tendenciák korántsem tekinthetők egyértelműeknek. Lényegében ugyanez mondható el akkor is, ha a fenti összehasonlítást többváltozós módszerekkel kialakított indikátorokkal, illetve többváltozós elemzéssel végezzük el.

Mindent összevetve megállapítható, hogy a budapesti zsidó népesség városrészek közötti megoszlását elemezve egyfelől egyértelműen kimutatható egy olyan, demográfiai és szociális különbségekkel nem magyarázható eltérés, amit indokoltnak tűnik etnikai alapú szegregációnak tekinteni.

Másfelől viszont megállapítható az is, hogy a budapesti zsidó népesség térbeni eloszlása semmilyen általunk használt mutató vonatkozásában sem követi a szociális, kulturális, vagy vallási értelemben a többségi társadalomtól élesen eltérő jellegzetességeket mutató etnikai kisebbségek lakóhelyi szegregációjának más városokból ismert mintáit. A legkevésbé sem mutatható ki például az, hogy az erősebb „etnikai jellegzetességekkel” rendelkező etnikai alcsoport a városon belül egy, vagy több, de kevés számú területen élne, és ezekből a koncentráumokból kifelé haladva az „etnikai jellegzetességekkel” bíró népesség aránya, vagy az etnikai jellegzetességek intenzitása többé-kevésbé folyamatosan csökkenő tendenciát követne. Sőt: egyértelműen megállapítható, hogy a tradicionális zsidó városrész, annak ellenére, hogy népessége az átlagosnál jóval idősebb, korántsem jellemezhető azzal, hogy az itt lakó zsidók más fővárosi városrészek zsidóinál etnikai, vallási, vagy kulturális értelemben kevésbé asszimiláltak lennének. Mindez véleményünk szerint mintegy térbeni megjelenése annak az állapotnak, hogy a magyarországi zsidó népesség – miközben demográfiai és társadalmi összetételét tekintve igen karakterisztikusan különbözik az átlagnépességtől – sem genetikai, sem vallási, sem kulturális értelemben nem tekinthető homogén társadalmi egységnek. Ezen etnikai csoport döntően a társadalmi környezet kirekesztése, a kirekesztésre való reagálás folytonos kényszere, illetve a kirekesztettség történelmi tapasztalata körül konstruálódik.

Az persze mindenkinek a magánügye, hogy mit tekint „igazi” zsidó negyednek. A történeti áttekintést összegezve azonban elmondhatjuk, hogy legalább a városegyesítés óta mindig a Király utca két oldalán elhelyezkedő városrészben, később itt és az ahhoz csatlakozó bérházas környékeken éltek zsidók, illetve zsidónak tartott személyek Magyarországon a legnagyobb számban. Ez még ma is így van: napjainkban is itt él a magyarországi zsidók mintegy egyötöde, egyharmad arányban a terület VII. kerületi részén, kétharmad arányban az V, VI, VIII. és IX. kerületek csatlakozó, bérházas területein. Adataink azt bizonyítják, hogy az utóbbi két évtizedben nemcsak hogy lelassult a zsidó népesség kiáramlása ebből a városrészből, és nemcsak hogy adatokkal nem igazolható, hogy e városrész zsidó népessége idősebb korösszetételű lenne, mint az a belső pesti városrészeknek idősebb korösszetétele alapján „indokolt”, hanem a zsidó népesség bizonyos fokú visszaáramlása is megindult a történelmi zsidó városrészbe, továbbá úgy tűnik, hogy a fiatalabb zsidó korosztályok körében határozottan megnövekedett a városrész népszerűsége az utóbbi időben. Meglehetősen sok izraeli és más állampolgárságú külföldi vásárolt lakást ezen a területen.

Egyfelől tehát a régi pesti zsidó negyed az ismert társadalomtörténeti okok miatt sosem felelt meg azok finom ízlésének, akik egy „igazi” zsidónegyedet csak valami középkori vagy kelet-európai zsidó gettóként tudnak elképzelni, másfelől viszont az is igaz, hogy nemcsak hogy e negyedben helyezkedik el a magyarországi zsidó vallási, kulturális és oktatási emlékek és ma is működő intézmények meghatározó része, de ma is ez Európa legjelentősebb zsidó negyede, ami nem egyszerűen turisztikai látványosság, hanem ahol még nagy számban zsidók is élnek. Mindezek miatt a legjobb esetben is nagyfokú tudatlanság a szóban forgó területet „nem igazi zsidó negyednek” nevezni és történelmi múltját, jelenlegi karakterét a rehabilitáció során figyelmen kívül hagyni.

A városrész fizikai és társadalmi összetétele és a rehabilitáció

Mint korábban már említettük, a rehabilitációs területen a történelmileg kialakult városszerkezetet akadályként kezelő „modernizátorok” elsősorban azzal szoktak érvelni, hogy a városrész fizikai és társadalmi értelemben erősen leromlott terület, amelyet csak nagyszabású bontásokkal és új, minden tekintetben modern házak építésével lehet megújítani. Ezért most részletesebb területi bontásban is megvizsgáljuk Belső-Erzsébetváros térbeni-társadalmi szerkezetét.

Amikor a rehabilitációs terület belső szerkezetét kívánjuk elemezni, más teljeskörű adatforrásunk nem lévén, a 2001-es népszámlálás adataira kell támaszkodnunk. Mivel azóta a városrészben igen sok épületet lebontottak és igen magas az azóta el- és beköltözött népesség száma is, ezeket az adatokat igen nagy óvatossággal kell kezelnünk, ha azokból a jelenlegi állapotokra vonatkozóan kívánunk következtetéseket levonni.

A Stúdió Metropolitana és az ELTE TáTK Városi és Regionális Kutatások Központja a Belső-Erzsébetvárosnak a VI. kerület határos tömbjeivel kiegészített területét 4 részre osztotta (Király és Dob utca közötti rész a Csányi utcáig, Dob utca és Dohány utca közötti rész a Nagy Diófa utcáig, a VII. kerület fennmaradó része a Nagykörútig, a VI. kerület Király utca és Paulay Ede utca közötti része) és 2005-ben végzett kérdőíves felvételének adatait ezekre a területegységekre aggregálta. A két adatfelvétel megfelelő adatainak összevetésével képet alkothatunk arról, hogy a 2001-2005 közötti nagymérvű bontások mely területeken, milyen típusú épületeket érintettek a legjelentősebb mértékben.

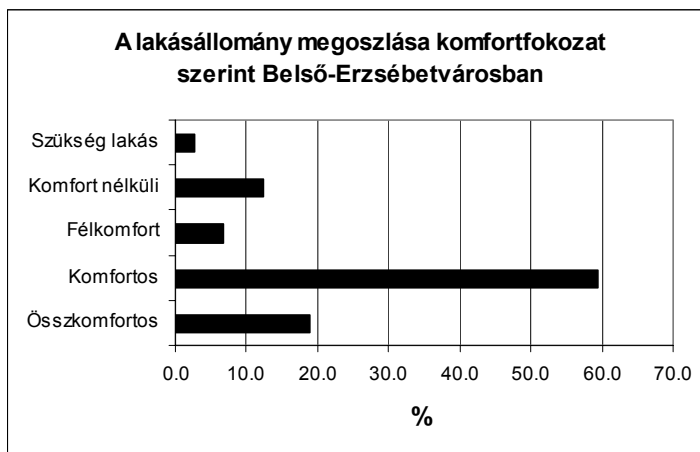
Ennek a tanulmánynak nem feladata a rehabilitációs terület részletes vizsgálata. Annyi azonban már most is megállapítható, hogy az adatok nem támasztják alá a vizsgált területen alkalmazott bulldózeres rehabilitációs stratégiát. Például a fürdőszobás lakások aránya az akkor tervezett Madách területén már 2005-ben is csak a 13-as tömbben maradt 80 % alatt, 3 tömbben 80-90 % közötti, további 3-ban pedig 90 % feletti volt. Ugyanezek az arányok a Dob és Dohány utcák közötti terület Nagy Diófa utcáig terjedő részén csak a 9-es tömbben maradtak néhány tizeddel 80 % alatt, további 1 tömbben 80-90 % között, 5 tömbben pedig 90 % fölött voltak. Meg kívánjuk jegyezni, hogy önmagában abból, hogy egy házban magas a komfort nélküli lakások aránya, véleményünk szerint még nem következik az, hogy a házat porig kell rombolni: szerencsésebb megoldás lehet ennél esetleg a lakások komfortosítása. Mint ahogyan azt a lakók a szóban forgó városrészben rengeteg esetben meg is tették, annak ellenére, hogy ott az önkormányzat, éppen a rehabilitációra és a bontásokra hivatkozva, már igen régen tart fenn bizonytalan állapotot. Ilyen, viszonylag kedvező lakásállományú területen azonban a nagymérvű bontásoknak igen nagy számban estek jó minőségű, komfortos lakások, értékes épületek is áldozatául.

A Stúdió Metropolitana 2005-ös adatfelvételéből azonban azt is tudjuk, hogy az általunk megkülönböztetett négy területegység közül ma is éppen az a két egység (a Király és a Dob utca közötti terület Csányi utcáig terjedő része, továbbá a Dob és a Dohány utca közötti terület Nagy Diófa utcáig terjedő része) van a legnagyobb veszélyben, amely ma már minden mutató szerint jobb épületállománnyal jellemezhető, mint Belső-Erzsébetváros fennmaradó része és a VI. kerület határos területe.

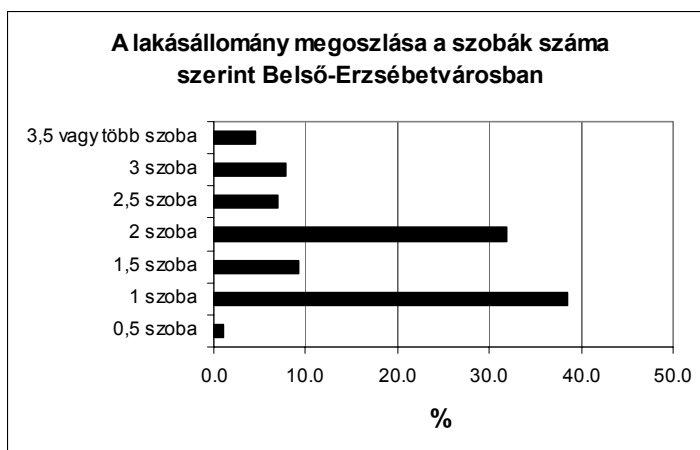
A lakók társadalmi státuszát tekintve is ma már a vizsgált két területegység van a legjobb helyzetben. Ezen a két területen a legmagasabb a környékükhöz kötődők, elköltözni nem szándékozók aránya is. A nagymérvű bontásokkal járó „városrekonstrukció” – mint ezt a házak fizikai állapotára vonatkozó egyéb adatainkból is tudjuk – korábban sem volt az épületek fizikai állapotával igazolható, ma pedig már semmi sem igazolja a további bontásokat. A valóságos értelemben vett rehabilitációnak ezután – amilyen mértékben ez ma még egyáltalán lehetséges – a durván megsértett városövezet rekonstrukciójára, e történelmi városrész fizikai és társadalmi értékei megújulási feltételeinek finom eszközökkel való megteremtésére kellene törekedni.

Lakáshelyzet

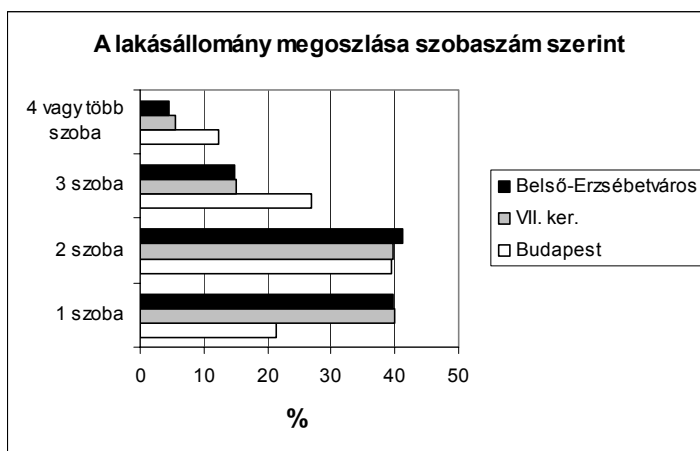
Az adatok feldolgozása alapján a Belső-Erzsébetváros 345 felmért lakóépületében 9688 db lakás található. A lakóépületek közül azonban nem teljes körűen, így 231 lakóépületre vonatkozóan nyílt lehetőség a lakóépületenként felmért *szobaszám – komfort fokozat* táblázatok összesítésére, amely 6012 lakást érint. Ez a lakásszám megbízható statisztikát szolgáltat Belső-Erzsébetvárosi lakásállomány főbb jellemzőinek bemutatására.



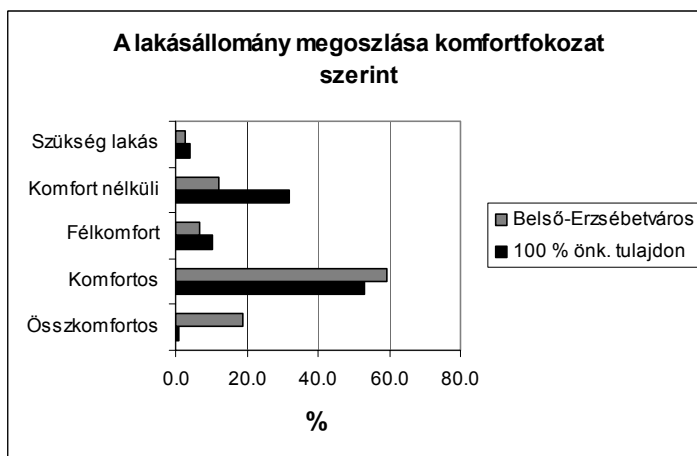
Belső-Erzsébetvárosban a lakások minőségi megoszlása szerint meghatározó a komfortos lakások állománya, ami az összkomfortos lakásokkal együtt 78,3 %-ot tesz ki. Ebből kiderül, hogy Belső-Erzsébetvárosban minden ötödik lakás nem éri el a komfortos fokozatot, ami azt jelenti, hogy Belső-Erzsébetvárosban cca. 2000 az alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, szükséglakások) lakások száma. Arányuk ugyanakkor ma már némileg elmarad – a megindult fejlesztések eredményeként is – a KSH 2001. évi népszámlálása alkalmával kimutatott 25 %-tól, volumenük azonban olyan nagyságú, ami már önmagában indokolja a Belső-Erzsébetváros megkülönböztetett kezelését.



Egy másik belső-erzsébetvárosi sajátosság, hogy a szobaszám szerinti megoszlás tekintetében meghatározó az 1 szobás lakások aránya. Ez önmagában még nem jelentene gondot, ám arról van szó, hogy az 1 szobás lakásokon belül kétszer akkora a komfort nélküli lakások aránya, mint a belső-erzsébetvárosi átlag és számuk elérheti akár a 800-at is.



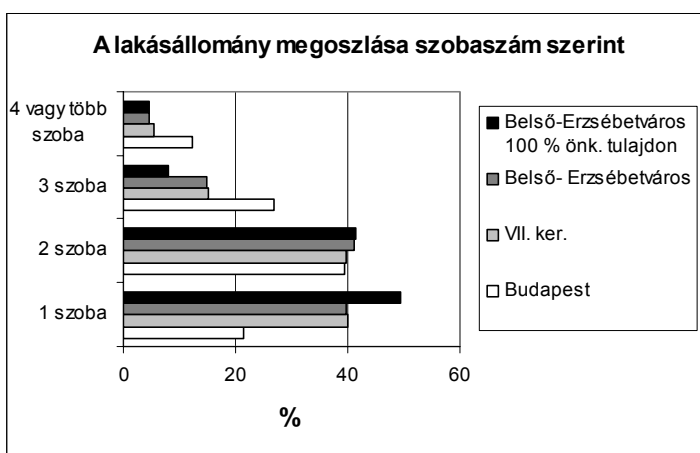
A területi összehasonlításból az derül ki, hogy a VII. kerület egészéhez viszonyítva Belső-Erzsébetvárosban valamivel alacsonyabb a nagyobb méretű, a 3 és a többszobás lakások aránya és ennek megfelelően magasabb a kisebb lakásoké. Hatalmas ugyanakkor a különbség a Főváros és a VII. kerület, ezen belül a Belső-Erzsébetváros között. Belső Erzsébetvárosban a három- és többszobás lakások aránya nem, vagy alig éri el a fővárosi átlagot, és ennek megfelelően az 1 szobás lakások aránya majdnem kétszerese a budapesti átlagnak. A kis méretű és korszerűtlen lakások viszonylag kis területen koncentrálódása erőteljes jelzés arra vonatkozóan, hogy a tulajdonos, legyen akár az önkormányzat, legyen akár a privatizáció során lakástulajdonhoz jutott bérlő, nem rendelkezik elegendő forrással a lakásállomány felújításához, ami az épületállomány további romlását vetíti előre.



A városrehabilitáció akcióterületein az önkormányzatok és az akcióterületen lévő társasházak és lakásszövetkezetek különböző városmegújítási programokra pályázhatnak a Fővárosi Városrehabilitációs Keretből juttatható támogatás elnyerésére. Az önkormányzatokra fontos feladat hárul a pályázatokon való részvételt illetően. A Keretből ugyanis támogatás nyújtható a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakóépületek felújítására, részleges bontására, a felújítás és bontás során megszűnő önkormányzati lakások pótlására, a felújítandó lakóépülethez közvetlenül kapcsolódó vonalas infrastrukturális beruházásokhoz vagy ilyen meglévő vonalas infrastrukturális létesítmény felújítására, valamint a Fővárosi Önkormányzat együttműködési

megállapodásával rendelkező önkormányzati akcióterület komplex és integrált szociális városrehabilitációt megvalósító programjaira. Ezért célszerű áttekinteni az önkormányzati tulajdonú lakóépület állomány fontosabb jellemzőit.

A rendelkezésre álló adatok feldolgozása alapján megállapíthatjuk, hogy Belső-Erzsébetvárosban jelentős különbség van az önkormányzati és a nem önkormányzati tulajdonú lakásállomány minősége között. A 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben kétszer akkora a komfort nélküli lakások aránya mint a vegyes, illetve a tisztán magántulajdonú lakóépületekben. A komfort nélküli lakások közel egyharmadát teszik ki a tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületek lakásállományának. Az tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületek lakásállományának közel 40%-a a nem komfortos lakás. Ez egyértelműen azt jelzi, hogy Belső-Erzsébetváros, különösen a tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületekben a lakásállománya valóban nagyon leromlott, a lakásállomány felszereltsége és állaga elmarad a napjainkban elvárható egészségügyi és higiéniai normáktól.



VII. kerület egésze és ezzel együtt a belső-erzsébetvárosi lakásállomány szobaszám szerinti eloszlása jelentősen eltér a fővárosétól, a belső-erzsébetvárosi tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületek lakásállományára még inkább jellemző, hogy ezekben az épületekben általában kevesebb a lakások szobaszáma, mint a Belső-Erzsébetváros vegyes és tisztán magántulajdonban lévő lakóépületeiben. Az a tény, hogy Belső-Erzsébetváros önkormányzati tulajdonú lakásainak mintegy a fele egyszobás, szemben a budapesti átlaggal, ahol az egyszobás lakások aránya a lakásállomány negyedét sem éri el, hangsúlyozza, hogy e lakásállomány elmaradott állaga, és egyben összetétele együttesen olyan visszafordíthatatlan folyamatot indít el, amelyik jóformán ellehetetleníti a város-rehabilitációs törekvéseket.

Az épített örökség jellemzői, értékei

Védett területek:

A KÖH 2005-ben újraértékelte a kulturális örökség részét képező értékeket, melynek eredményeként további épületeket vett fel a műemlékek listájára. A terület a kulturális örökség miniszterének 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelete értelmében műemléki jelentőségű terület (MJT) besorolást kapott. A besorolás következtében a továbbiakban bővül a terület megújítása során figyelembe veendő szempontok sora, a rehabilitációs folyamat várhatóan eltolódik az építészeti-kulturális értékek hatékonyabb védelme felé.

Egyedi védettségű épületek - műemlékek:

M II	16121	Budapest – VII. kerület Asbóth u. 19.–Király u. 1/d. hrsz.: 34213/6 Lakóépület, modern stílusú, tervezte Martsekényi Imre, 1938.
M III	15576	Budapest - VII. kerület Csányi u. 8. hrsz: 34112 Kétemeletes, klasszicista ház, 1840 körül.
M III	15577	Budapest - VII. kerület Dob u. 3. hrsz: 34228 Háromemeletes, klasszicista ház, Hild József, 1852.
M III	15578	Budapest - VII. kerület Dob u. 4. hrsz: 34220 Kétemeletes, klasszicista ház, 1830 körül.
M II	16097	Budapest – VII. kerület Dob u. 5.–Rumbach S. u. 3. Hrsz.: 34229, 34231 Lakóépület-pár, szecessziós, tervezte Ágoston Emil, épült 1909–1911.
M II	16098	Budapest – VII. kerület Dob u. 6. Hrsz.: 34221 Lakóépület, klasszicista, épült a 19. sz. közepén.
M II	16099	Budapest – VII. kerület Dob u. 11. Hrsz.: 34235 Lakóépület, klasszicista eredetű, historizáló homlokzattal.
M II	16100	Budapest – VII. kerület Dob u. 13. Hrsz.: 34236/1 Lakóépület, historizáló homlokzatú klasszicista, tervezte Diescher József és Hild József, épült 1845–1848.
M I	16101	Budapest – VII. kerület Dob u. 19. Hrsz.: 34247/2 Lakóépület, klasszicista, tervezte Hild József, épült – korábbi alapokon – 1836-ban.
M II	16102	Budapest – VII. kerület Dob u. 20. Hrsz.: 34191 Lakóépület, historizáló, tervezte Hild József, épült 1835-ben, 1870-ben Pucher József tervei szerint bővítve.
M II	16103	Budapest – VII. kerület Dob u. 21. Hrsz.: 34248 Lakóépület, historizáló, neoreneszánsz főhomlokzattal, tervezte Lanoherczky Gyula, épült 1874-ben.
M II	16104	Budapest – VII. kerület Dob u. 29. Hrsz.: 34252 Lakóépület, Koraklasszicista alapú, Hild Károly tervei szerint 1869-ben átalakítva, romantikus.
M III	15579	Budapest - VII. kerület Dob u. 35. hrsz: 34267 Háromemeletes, szecessziós lakóház, Löffler Sándor és Béla, 1910.

M I	16105	Budapest – VII. kerület Dohány u. 2–4. Hrsz.: 34520 Lakóépület, tervezte Faragó Ferenc és Vágó László, historizáló Zsidó Múzeum és modern stílusú Hősök Temploma együttese, 1931.
M I	15581	Budapest - VII. kerület Dohány u. 8. hrsz: 34515 Zsinagóga, romantikus, Ludwig Förster, 1854-59.
M III	15582	Budapest - VII. kerület Dohány u. 10. hrsz: 34514 Háromemeletes, klasszicista ház, Hild József, 1844., Hild Károly, 1870.
M III	15583	Budapest - VII. kerület Dohány u. 12-14. hrsz: 34513 Nyomdaépület, Jónás Dávid és Zsigmond, 1911-1913.
M I	16106	Budapest – VII. kerület Dohány u. 16–18. Hrsz.: 34512 Lakóépület, historizáló, épült a 19. sz. végén.
M I	16107	Budapest – VII. kerület Dohány u. 20 .Hrsz.: 34511 Lakóépület, historizáló, épült a 19. sz. végén.
M III	15584	Budapest - VII. kerület Dohány u. 22-24.; Síp u. 3. hrsz: 34496 Ötemeletes, manzárdos lakóház, volt Árkád-bazár, Vágó László és József, 1907.
M I	16108	Budapest – VII. kerület Dohány u. 28. Hrsz.: 34494 Lakóépület, historizáló, tervezte Hanisch Antal és Pán József, 1872.
M I	16109	Budapest – VII. kerület Dohány u. 36. Hrsz.: 34473 Lakóépület, historizáló, tervezte Höfler József, 1891.
M I	16110	Budapest – VII. kerület Dohány u. 44. Hrsz.: 34442/2 Hungária-Fürdő. Szecessziós, tervezte Ágoston Emil, 1906–7.
M I	16111	Budapest – VII. kerület Dohány u. 46. Hrsz.: 34425 Lakóépület, art deco stílusú, tervezte Vágó László, 1928.
M III	15586	Budapest - VII. kerület Holló u. 4. hrsz: 34190 Kétemeletes, klasszicista ház, Hild József, 1835., Schusbek Pál, 1868.
M II	16112	Budapest – VII. kerület Holló u. 8. Hrsz.: 34188 Lakóépület, romantikus, tervezte Hild József, 1859.
M II	16113	Budapest – VII. kerület Holló u. 12. Hrsz.: 34186/2 Lakóépület, szecessziós, tervezte Román Miklós, 1905.
M III	15587	Budapest - VII. kerület Holló u. 15. hrsz: 34180 Kétemeletes, klasszicista, romantikus homlokzatú ház, Hild József, 1840., Pan József 1862.
M III	16061	Budapest – VII. kerület Károly krt.3/A hrsz: 34522/A/2 Szabálytalan alaprajzú, négyemeletes, manzárdos épület három belső udvarral, több lépcsőházzal, Broadway filmszínház, volt Első Katonai Biztosító Intézet székháza, Hoepfner Guidó, 1911-13., Filmszínház: Domány Ferenc, 1938.
M I	16114	Budapest – VII. kerület Károly krt. 5. Hrsz.: 34219 Lakóépület, késő szecessziós–modern stílusú, tervezte Lágymányosi Fischer József, 1929–30.
M II	16115	Budapest – VII. kerület Kazinczy u. 5. Hrsz.: 34477 Lakóépület, historizáló, 1895.

M II	16116	Budapest – VII. kerület Kazinczy u. 16. Hrsz.: 34487 Rituális fürdőépület (mikve), 1925–30.
M III	15906	Budapest - VII. kerület Kazinczy u. 21. hrsz: 34262 Magyar Elektrotechnikai Múzeum.
M I	15588	Budapest - VII. kerület Kazinczy u. 29-31.hrsz: 34265 Izraelita imaház és lakóház, szecessziós, Löffler Béla és Sándor, 1910-1912.
M III	16117	Budapest – VII. kerület Kazinczy u. 34. Hrsz.: 34253 Lakóépület, klasszicista, épület az 1840-es években. 1862 körül Hild Károly tervei alapján bővítve.
M II	16118	Budapest – VII. kerület Kazinczy u. 47. Hrsz.: 34156 Szecessziós lakóház és hozzá kapcsolódó ipari épület, tervezte Marton Jenő, 1909.
M I	16119	Budapest – VII. kerület Kazinczy u. 49. Hrsz.: 34157 Lakóépület, klasszicista, 1838.
M II	16120	Budapest – VII. kerület Kazinczy u. 51. Hrsz.: 34158 Lakóépület, szecessziós, tervezte Fodor Gyula, 1907.
M I	16166	Budapest – VII. kerület Kertész u. 36. Hrsz.: 34345/2 Fészek Művészklub, tervezte Freund Vilmos, 1884–1886.
M II	15591	Budapest - VII. kerület Király u. 9. hrsz: 34202/5 Kétemeletes, copf ház, Brein Fülöp, 1810 körül.
M III	15592	Budapest - VII. kerület Király u. 11. hrsz: 34201/2 Háromemeletes, klasszicista ház, Pollack Mihály, 1812.
M III	16051	Budapest - VII. kerület Király u. 13.; Dob u. 16. hrsz: 34200/1; 34200/2; 34200/3; 34193 Gozsdu-udvar. Két utca között hét belső udvar köré épült együttes, utcavonalba épült főhomlokzatokkal. Épült 1901-1902 között, tervezte Czigler Győző.
M III	15593	Budapest - VII. kerület Király u. 15.; Holló u. 16. hrsz: 34184 Háromemeletes, klasszicizáló romantikus sarokház, Pollack Ágoston, 1848-1853.
M II	16122	Budapest – VII. kerület Király u. 19. Hrsz.: 34181 Lakóépület, historizáló, tervezte Diescher Albert, Vögerl Ignác szobordíszével, 1876.
M III	15594	Budapest - VII. kerület Király u. 21.; Kazinczy u. 56. hrsz: 34164 Kétemeletes, klasszicista sarokház, Pollack Mihály, 1833.
M III	15595	Budapest - VII. kerület Király u. 25. hrsz: 34140 Emeletes, kora klasszicista ház, 1810 körül.
M II	16123	Budapest – VII. kerület Király u. 27. Hrsz.: 34139 Lakóépület, klasszicista, szecessziós homlokzattal, többször átépítve, 1833.
M III	15596	Budapest - VII. kerület Király u. 29. hrsz: 34138 Kétemeletes, klasszicista ház, Hild József, 1843.
M II	16124	Budapest – VII. kerület Király u. 41.Hrsz.: 34117 Lakóépület, historizáló, tervezte Schmahl Henrik, 1889–1890.

M II	15597	Budapest - VII. kerület Király u. 47.; Csányi u. 12-14. hrsz: 34115 Háromemeletes, romantikus sarokház, Brein Ferenc, 1847-1849.
M III	15598	Budapest - VII. kerület Király u. 49.; Csányi u. 13. hrsz: 34101 Kétemeletes, klasszicista sarokház, 1850 körül.
M III	15599	Budapest - VII. kerület Király u. 55. hrsz: 34085 Kétemeletes, klasszicista lakóház, Hild József, 1842.
M III	15600	Budapest - VII. kerület Király u. 57. hrsz: 34084 Kétemeletes, klasszicista lakóház, 1850 körül.
M II	16125	Budapest – VII. kerület Klauzál tér 7. Hrsz.: 34301 Lakóépület, historizáló, 1873.
M II	16126	Budapest – VII. kerület Klauzál u. 30.–Nyár u. 29. Hrsz.: 34297 Lakóépület, egykori kaszinó, tervezte Román Miklós és Román Ernő, 1924.
M III	15590	Budapest - VII. kerület Madách tér 1-7.; Asbóth u. 11-13.; Asbóth u. 14.; Asbóth u. 16.; Asbóth u. 18.; Asbóth u. 20.; Asbóth u. 22.; Asbóth u. 24.; Károly krt. 13-15.; Károly krt. 17-19.; Károly krt. 21.; Károly krt. 23.; Károly krt. 25.; Király u. 1/A.; Király u. 1/B.; Király u. 1/C.; Madách Imre tér 1.; Madách Imre tér 2.; Madách Imre tér 3-4.; Madách Imre tér 5.; Madách Imre tér 6.; Madách Imre tér 7. hrs: ; 34214/3; 34215/2; 34214/5; 34213/19; 34213/9; 34213/10; 34213/24; 34215/1; 34213/17; 34213/15; 34213/14; 34213/22; 34213/23; 34213/18; Hét- és kilencemeletes lakóház-üzletház-irodaház együttes, Wälder Gyula, 1938.
M II	16127	Budapest – VII. kerület Madách I. út 1., 3., 5. Hrsz.: 34212/3, 34212/4, 34212/5 Modern stílusú lakóépület-együttes, tervezte Wälder Gyula, Martsekényi Imre, Faragó Sándor, 1939–1942.
M I	16128	Budapest – VII. kerület Madách I. út 8. Hrsz.: 34204/1 Lakóépület, modern stílusú, tervezte Gerlőczy Gedeon, 1941.
M II	16129	Budapest – VII. kerület Madách I. út 9. Hrsz.: 34203/1 Lakóépület, modern stílusú, tervezte Faragó Sándor, 1942–1943.
M II	16130	Budapest – VII. kerület Madách I. út 10., 12. Hrsz.: 34202/4, 34202/3 Lakóépület-pár, modern stílusú, tervezte Acsay László, 1942.
M II	16131	Budapest – VII. kerület Nagydíófa u. 3. Hrsz.: 34452 Lakóépület, kora eklektikus, épült a 19. sz. végén.
M II	16132	Budapest – VII. kerület Nagydíófa u. 6. Hrsz.: 34472 Lakóépület, historizáló, 1870–1880 között.
M II	16133	Budapest – VII. kerület Nagydíófa u. 29. Hrsz.: 34286 Lakóépület, neobarokk, tervezte Krausz János, 1935.
M III	15601	Budapest - VII. kerület Rákóczi út 18.; Kazinczy u. 2.; Dohány u. 25. hrsz: 34533 Hatemeletes középület, volt Erzsébetvárosi Takarékpénztár, Lajta Béla, 1911.
M I	16134	Budapest – VII. kerület Rumbach S. u. 6. Hrsz.: 34222 Lakóépület, szecessziós, tervezte Román Miklós és Román Ernő, 1913.

M III	15603	Budapest - VII. kerület Rumbach Sebestyén u. 9. hrsz: 34198 Kétemeletes, klasszicista lakóház, Pollack Mihály, 1819., Kasselik Ferenc, 1847.
M I	15604	Budapest - VII. kerület Rumbach Sebestyén u. 11-13. hrsz: 34199 Zsinagóga, romantikus, Otto Wagner, 1872.
M II	16135	Budapest – VII. kerület Rumbach S. u. 15/a Hrsz.: 34203/2 Lakóépület, modern stílusú, tervezte Tauszig Béla, Róth Zsigmond és Faragó Sándor, 1942.
M II	16136	Budapest – VII. kerület Rumbach S. u. 15/b Hrsz.: 34203/3 Lakóépület, modern stílusú, tervezte Tauszig Béla, Róth Zsigmond és Faragó Sándor, 1941.
M I	16137	Budapest – VII. kerület Rumbach S. u. 18., Rumbach S. u. 20–22.; Király u. 3. Hrsz.: 34212/15, 34212/16, 34212/17 Lakóépület, modern stílusú, tervezte Gulyás Zoltán, 1962.
M II	16138	Budapest – VII. kerület Síp u. 8. Hrsz.: 34509 Lakóépület, historizáló, tervezte Kreinczer Károly, 1890.
M III	16139	Budapest – VII. kerület Síp u. 10. Hrsz.: 34508 Lakóépület, historizáló, tervezte Wechselmann Ignác, épült 1866-ban. 1875-ben Rill Imre és Schomann Ferenc tervei szerint bővítve.
M II	16140	Budapest – VII. kerület Sp u. 11. Hrsz.: 34500 Lakóépület, historizáló, tervezte Kende Ignác, 1900.
M I	16141	Budapest – VII. kerület Síp u. 12.–Wesselényi u. 7. Hrsz.: 34507 Hitközségi székház épült 1890-ben, tervezte Wellisch Alfréd; lakóépület épült 1867-ben, tervezte Wagner János. 1930-ban Tauszig Béla és Róth Zsigmond tervei szerint átalakítva.
M II	16142	Budapest – VII. kerület Síp u. 16–18. Hrsz.: 34241 Lakóépület, szecessziós, tervezte Vágó László és Vágó József, épült 1903-ban és 1908-ban.
M II	16143	Budapest – VII. kerület Síp u. 17. Hrsz.: 34503 Lakóépület, szecessziós, tervezte Löffler S. Sándor, 1907–1908.
M II	16144	Budapest – VII. kerület Wesselényi u. 17. Hrsz.: 34482 Fővárosi Cipész Ipartestület székháza, szecessziós, tervezte Kopeczek György, 1905.
M I	16145	Budapest – VII. kerület Wesselényi u. 18. Hrsz.: 34244 Lakóépület, szecessziós, tervezte Schwarz Jenő, 1908.
M II	16146	Budapest – VII. kerület Wesselényi u. 26. Hrsz.: 34282/2 Lakóépület, modern stílusú, tervezte dr. Barát Béla és Novák Ede, 1929.

Helyi védettségű épületek

A Fővárosi Közgyűlés rendelete alapján védett épület a területen: **nincs**.

További, védelmi javaslattal érintett épületek

Műemlékké nyilvánításra javasolt épületek

(a VII. Károly krt. – Rákóczi út – Erzsébet krt. – Király u. által határolt területen)

Az előzetes értékvizsgálatok során az alábbi épületek védetté nyilvánításának előkészítése kezdődött meg.

Klauzál tér környéke (23 épület):

Akácfa 20..... hrsz. 34406
 Akácfa u. 30..... hrsz. 34316
 Akácfa u. 32..... hrsz. 34317
 Akácfa u. 38..... hrsz. 34320
 Akácfa u. 42-48. hrsz. 34306/2
 Akácfa u. 43..... hrsz. 34331
 Akácfa u. 47..... hrsz. 34329
 Akácfa u. 49..... hrsz. 34328
 Klauzál tér 11. hrsz. 34306/1
 Klauzál tér 13. hrsz. 34304 (Dob u. 45.)
 Wesselényi u. 32. hrsz. 34314
 Wesselényi u. 38. ... hrsz. 34334 (Akácfa u. 33-35.)
 Wesselényi u. 40. hrsz. 34335
 Wesselényi u. 42. ... hrsz. 34336 (Kertész u. 22.)
 Kertész 24-28..... hrsz. 34338
 Kertész u. 30..... hrsz. 34340
 Dob u. 51..... hrsz. 34326
 Dob u. 53..... hrsz. 34342
 Dob u. 55..... hrsz. 34345/3
 Klauzál u. 7. hrsz. 34420
 Klauzál u. 15. hrsz. 34416
 Klauzál u. 21. hrsz. 34413
 Dohány u. 54. hrsz. 34400 (Akácfa u. 8.)

Az alábbi épületek műemléki védetté nyilvánításának folyamata megindult.**Rákóczi út – Károly krt. – Dohány u. – Erzsébet krt. területe (11épület):**

Károly krt. 1. hrsz. 34524. (Rákóczi út 2.)
 Károly krt. 3/a hrsz. 34522 (Dohány u. 1/a)
 Rákóczi út 4. hrsz. 34525
 Rákóczi út 6. hrsz. 34526 (Dohány u. 3.)
 Rákóczi út 8/a-b hrsz. 34527 (Dohány u. 5/a-b.)
 Rákóczi út 10. hrsz. 34528 (Síp u. 2., Dohány u. 7.)
 Rákóczi út 12/a-b ... hrsz. 34530/1,2 (Síp u. 1., Dohány u. 9/a-b)
 Rákóczi út 14. hrsz. 34531 (Dohány u. 11.)
 Rákóczi út 16. hrsz. 34532 (Dohány u. 13.)
 Rákóczi út 26. hrsz. 34538 (Dohány u. 23.)

Rákóczi út 30. hrsz 34541 (Nagydiófa u. 1., Dohány u. 27., Nyár u.2.)

Az alábbi ingatlanok védetté nyilvánítása javasolt (5 épület):

Akácfa u. 4..... hrsz 34551.

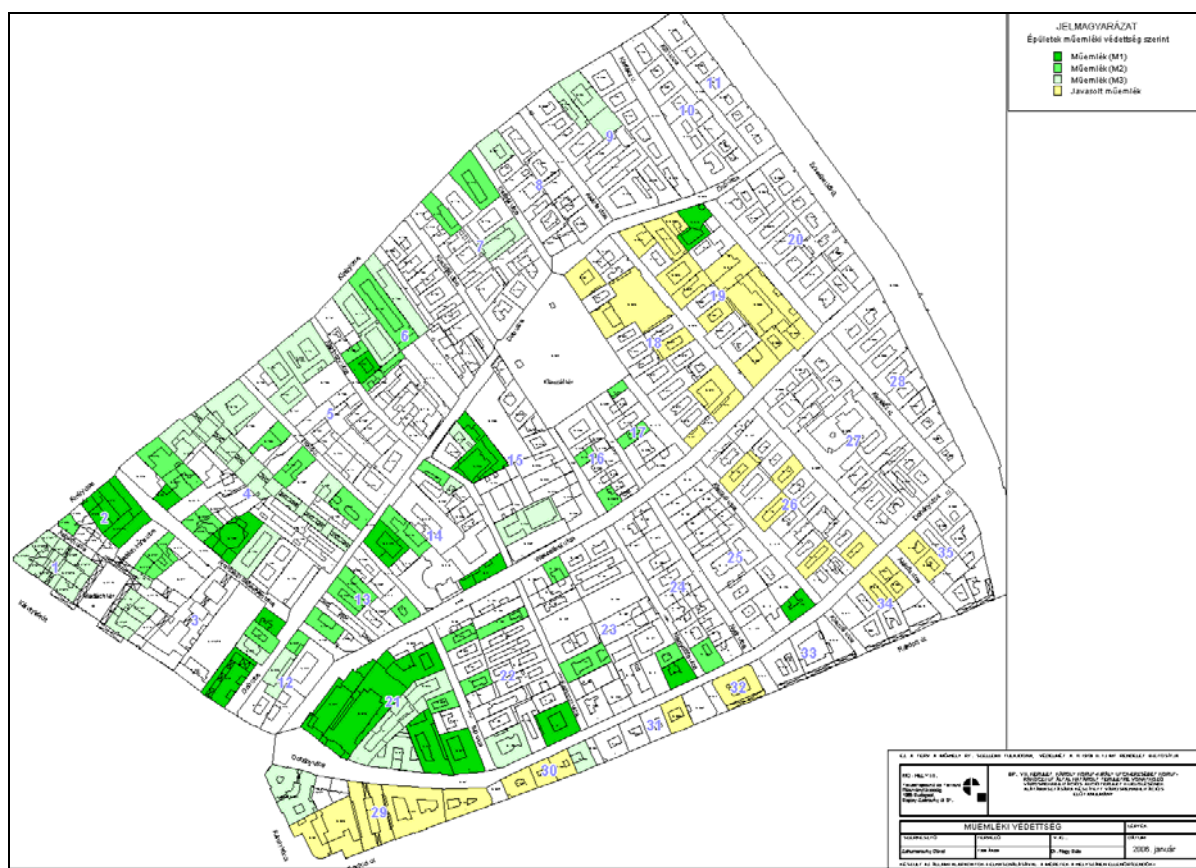
Akácfa u. 5..... hrsz 34558.

Akácfa u. 6..... hrsz 34550.

Akácfa u. 7..... hrsz 34559.

Dohány u. 39. hrsz 34549.

A terület az Andrássy út *világörökségi terület védőzónájába* tartozik. Ez a terület jól nyomon követhető, érdekes és sajátos városfejlődési és építéstörténeti értékekkel rendelkezik. A két körút közötti teljes területen csak néhány tömb értékvizsgálata nem történt meg. Ezeken a területeken várható még védettségi javaslat. A terület kulturális örökségének védelmére tett javaslatok a szabályozási tervben és a KVSZ előírásaiban kerülhetnek rögzítésre.



Műemlék védetség vizsgálata

A SZABÁLYOZÁSI TERVEK CÉLJAI ÉS A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELME NEK ÖSSZEFÜGGÉSEI

Budapest, Erzsébetváros Önkormányzata elkészítette több terület kerületi szabályozási tervét. Ezek az alábbiak:

- Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2000.(III.9.) számú önkormányzati rendelete Budapest VII. kerület, Király utca – Akácfa utca – Dob utca – Károly körút által határolt terület (VIII. tömb) Kerületi Szabályozási Tervéről (TRT/VII/2 tervtári számú KSZT és helyi építési szabályzat)
- Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2001.(IX.21.) számú önkormányzati rendelete Budapest VII. kerület, Károly körút - Dob utca - Kazinczy utca - Wesselényi utca – Nagydiófa utca - Dohány utca által határolt területre vonatkozó kerületi szabályozási terv és helyi építési szabályzat jóváhagyásáról (TRT/VII/... tervtári számú kerületi szabályozási terv és helyi építési szabályzat)
- Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2003.(VI.23.) számú önkormányzati rendelete Budapest VII. kerület, Erzsébet körút – Dob utca – Kertész utca – Wesselényi utca – Akácfa utca – Dohány utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról (TRT/VII/... tervtári számú kerületi szabályozási terv és helyi építési szabályzat)
- Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete 43/2005 (XII. 2) számú önkormányzati rendelete: Erzsébetváros, Király utca – Akácfa utca – Dob utca – Csányi utca által határolt terület (VIII. tömb)
Erzsébetváros, Király utca – Csányi utca – Klauzál tér – Kisdiófa utca által határolt terület (VII. tömb)
Erzsébetváros, Király utca – Kisdiófa utca – Dob utca – Kazinczy utca által határolt terület (VI. tömb)
Erzsébetváros, Király utca – Holló utca – Dob utca – Rumbach Sebestyén utca által határolt tömb (IV. tömb)
- Kidolgozás alatt áll a Rákóczi út – Károly körút – Dohány utca – Erzsébet körút által határolt terület

A KSZT-k célja a terület sajátosságainak megfelelő **regenerálás előkészítése**, a jogszabályok keretei között:

- a területre vonatkozó hatályos KSZT egyes szabályozási elemei, városrendezési elhatározásai – a települési értékek védelmének szempontjai és a tulajdonviszonyok megváltozása miatt – végrehajthatatlanná váltak;
- a *Régi Pesti Zsidónegyed* utcái és a Madách-sétány keresztezéseinél tervezett térbővületek és a negyed keskeny utcái térfalainak, hangulatának megőrzési igénye e vonatkozásban a tervek módosítását igényli. A felülvizsgálat során át kell értékelní a bontások arányát, helyét és a kialakuló térfal-rendszert;
- a terület revitalizációja érdekében vizsgálni kell egy sajátosan helyi funkcionális rendszer kialakíthatóságának lehetőségeit, továbbá a tágabb térség közlekedési-, tömegközlekedési-, parkolási-, áruszállítási- és kiszolgálási feltételeit is.
- a korábbi szabályozási tervek egyes szabályozási elemeinek újraértékelése a Madách-sétány kialakításához szükséges bontások és egy az udvarokat, tömbbelsőket felfűző passzázs-rendszer kialakíthatósága szempontjából,
- a tömböket alkotó mély telkek belső részein a bővítési lehetőségek feltárása, az üres telkek beépítése, a hagyományos térfal-rendszer visszaállítása, az árkádosításainak felülvizsgálata,
- a térfalrendszer és az átjárhatóság szempontjainak összehangolása, továbbá
- a telkeken elhelyezhető épületek és más építmények jellemzőinek, kialakításuk módjának, a telekalakítás helyi szabályainak, az épített és a természeti környezet alakításának és -védelmének meghatározása.

Az épületállomány jellemző adottságai, műszaki állapota

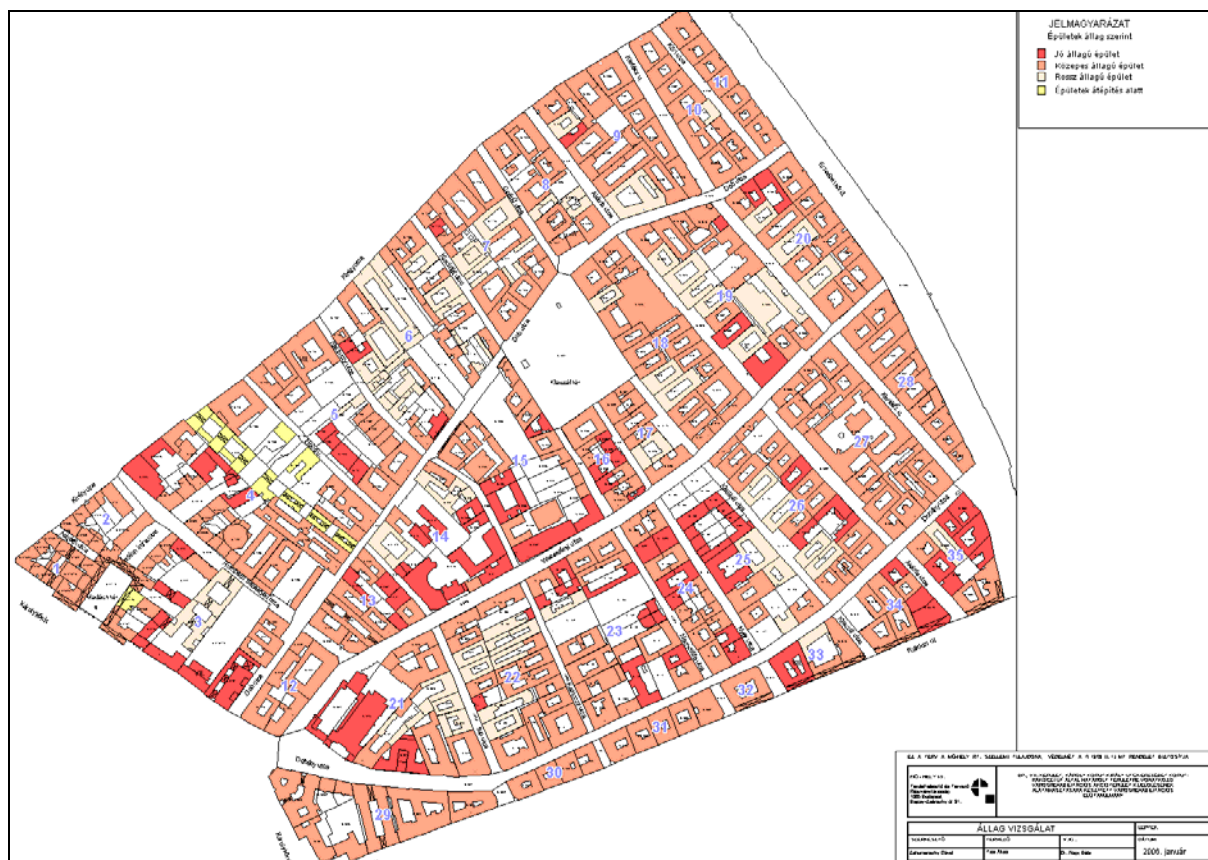
Az épületállomány állag szerinti vizsgálata:

A vizsgált terület 486 telkéből 464 beépített, ezeken 623 épület különíthető el. Az épületek állaga külső szemrevétele alapján került megállapításra. Ebből megállapítható, hogy az összes épület az igazán jó állapotban lévő épületek (az utóbbi néhány évben, vagy teljesen újonnan épültek, a frissen felújítottak) és a felújítás állapotában lévők együtt mindössze 19%-ot tesznek ki. Az igazán rossz állagúnak látszó épületek 16 %-ot tesznek ki, de ha hozzávesszük az átlagosan elhasználódott állapotú épületeket is (az épületállomány zöme - 65%), akkor megállapítható, hogy az épületek nagyobb része, mintegy 81%-a felújítható-felújítandó kategóriába tartozik. Figyelembe véve azt a célt, hogy a városrész építészeti karaktere, kulturális öröksége védelmére, megőrzésére a világörökségi besorolás miatt is különös gondot kell fordítani, a minőségi megújulásra az egyedi, rehabilitációs módszer követhető, ami lényegesen nagyobb szellemi és pénzügyi ráfordítást igényel.

A megújítási szemléletet erősen befolyásoló további tényező, hogy az épületállomány 16 %-a egyedi műemléki védelem alatt áll, és további számos épületet vont vizsgálat alá a KÖH, melynek következtében ez az arány növekedni fog.

Épület állomány					
Összes (db)	Állag (db)				Védettség (db)
	Jó	közepes	rossz	átépítés alatt	
623*	106 (17%)	405 (65%)	97 (16%)	15 (2%)	100 (16%)

* - a telkenként több épület, vagy az eltérő időszakban eltérő módon, eltérő tömeggel épített épületek adataival együtt



Az épületek állagvizsgálata

A közművek jellemző adottságai

A vizsgált terület vízellátó hálózata a Fővárosi Vízművek Rt. pesti alapzónájába tartozik. A területet ellátó Gellérthegy medencerendszer fenékszintje 137,9 m B.f.

A területet két vízvezetéki főnyomócső érinti:

- a Nagykörúton DN 1000 mm méretű,
- a Kiskörúton DN 800 mm-es méretű vezeték

A fenti főnyomócsövekhez csatlakoznak a vizsgált terület elosztóhálózatát tápláló alábbi gerincvezetékek:

- Nagymező – Csányi- Klauzál utca nyomvonalon húzódó DN 500 mm méretű,
- a Rákóczi úti DN 400 mm méretű,
- Király utcai DN 300 mm méretű vezeték.

A vizsgált területet ellátó elosztó-hálózat, mely NÁ 100 és NÁ 200 mm közötti méretűek, a jelenlegi beépítés tűzi-, és ivóvíz igényeinek biztosítására megfelelő. Többlet kapacitásokkal nem rendelkezik. Intenzívebb beépítés esetén hálózatfejlesztések szükségesek.

A vizsgált terület egyesített rendszerű gravitációs csatornahálózattal rendelkezik, mely a Ferencvárosi szivattyútelep vízgyűjtőterületéhez tartozik, főgyűjtője a pesti Duna-parti főgyűjtő.

A beépítéssel azonos korú, csatornahálózatra jellemző, hogy túlméretezett, kis lejtésű, mélyen fektetett csatornaszakaszokkal épült, amelyben több helyen beépített átkötésekkel jelentős a tárolókapacitás növelést értek el. A meglévő csatornahálózat várhatóan képes lesz a megnövekvő szennyvíz mennyiségek és a változatlan csapadékvíz mennyiségek fogadására és elvezetésére, azonban egyes csatornaszakaszok rossz műszaki állapota miatt a rekonstrukció ezeken a szakaszokon már szükségszerű.

A 120 kV-os kábelek nagy része a közelmúltban, az ezredforduló időszakában felújításra került. Az elmúlt években a Zugló-Erzsébetváros közötti kábelek cseréje történt meg, kisebb nyomvonal módosításokkal, amelyek a vizsgált területen lévő szakaszt nem érintik. A korábban, szintén az ezredforduló időszakában, az Erzsébet térre tervezett Nemzeti Színház előközművesítése során épült át a Katona József utca – Erzsébetváros közötti kábelszakasz. Ezek a nagyfeszültségű kábelhálózati rendszerek tehát jó állagúak, a korábbi felújítások következtében.

Az üzemelő közvilágítás megoldásmódja, és a közvilágítási hálózatok és berendezések is igen változatos arculatot mutatnak. A közvilágítási berendezések korszerűsítése a nátriumosítási program keretében, az energiatakarékos fényforrások beépítése mindenütt megtörtént, a Király utcában megtörtént a közvilágítási hálózatok és berendezések teljes rekonstrukciós átépítése, melynek során új, földkábeles hálózattal táplált öntöttvas formatervezett kandeláber oszlopok, és lámpatestek kerültek telepítésre.

A vizsgált terület földgázellátása a Budapesti 40 bar-os nagynyomású körvezeték hálózatról kétirányú betáplálással történik. Az egyik táppont a Salgótarjáni úti (FŐGÁZ) gázfogadó állomástól indított, a Salgótarjáni - Fiumei úton csatlakozó nagyközép nyomású csővezeték hálózatról táplált Gázláng utcai nagyközép-; / közép-nyomású gáznyomás szabályozó berendezés. A másik táppont a Kereszt-hegyi (GOV) gázfogadó állomástól indított, a Budai – Rakpartokon csatlakozó nagyközép nyomású csővezeték hálózatról táplált Bem téri nagyközép-/közép-nyomású gáznyomás szabályozó berendezés. Az innen kiépített, úgynevezett „Belvárosi” középnomású földgáz hálózatok szolgáltatják a főváros belső területein a gázenergiát.

A gáznyomás szabályozó berendezésektől kiinduló kisnyomású földgázhálózatok a vizsgált terület minden utcájában kiépültek. A rekonstrukciós munkáknak köszönhetően a hálózatok felülvizsgálata, illetve felújítása mindenütt megtörtént.

A vizsgált terület a Magyar Telecom Távközlési Rt. Pesti MSZK Távközlési Igazgatóságának Belvárosi Távközlési Gócközpontjához tartozik.

A térségben lévő intézményi-; közületi épületek, és lakóházak távközlési ellátását az Erzsébet főközpont szolgáltatja.

A távközlési hálózatok a korábbi rekonstrukciós munkálatoknak köszönhetően folyamatosan épültek ki, és valamennyi előfizetői igényt kielégítenek. Az adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására szintén a fenti távközlési vezetékeken keresztül nyílik lehetőség.

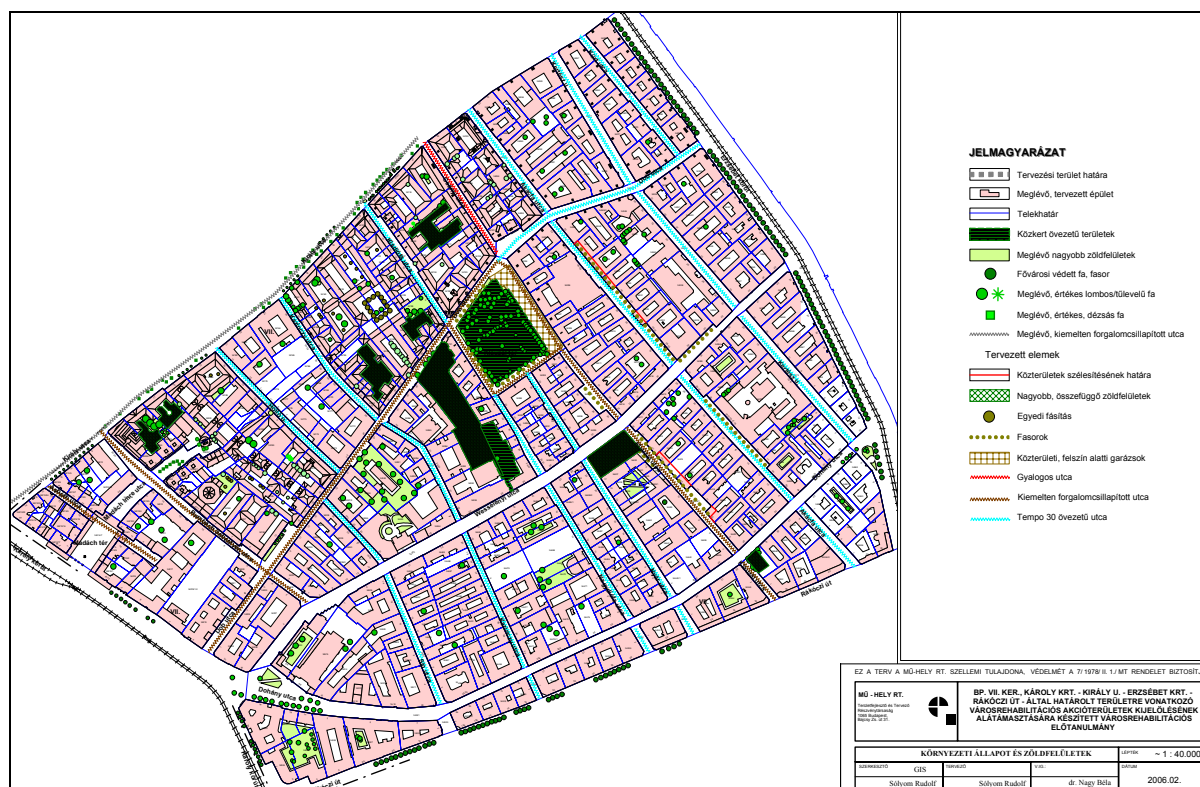
A tervezési terület távbeszélő-hálózati ellátása 100%-osnak minősíthető, a Magyar Telecom Távközlési Rt. a térségben színvonalas szolgáltatást nyújt. Igény esetén mód van ISDN továbbá „nagysebességű adatátviteli” és „üzleti menedzselt” stb. rendszerű hálózati csatlakozásokra, illetve a távbeszélő-hálózatokon keresztül lehet igénybe venni az Internet és ezen belül az E-mail szolgáltatásokat.

A közterületek, zöldterületek jellemző adottságai

Meglévő állapot

Környezeti állapot jellemzői

A kerület környezetminősége általánosan, de az egyes környezeti elemek vonatkozásában is kedvezőtlen, jellemzően romló tendenciát mutatnak. Legjelentősebb probléma a légszennyezettség kedvezőtlen alakulása, mely a főbb útvonalak mentén gyakran kritikus, egészségügyi határértéket meghaladó mértékű. Komoly gond a térségben meglévő határérték feletti zajterhelés, mely szinte mindenhol és folyamatosan határérték feletti. Jelentős gondot okoz a közterületek nem megfelelő tisztasága, valamint a zöldfelületek szinte teljes hiánya, mely így nem képes a többi környezeti terhelés minimális mértékű csökkentésére sem.



A terület közterületei és zöldfelületei

Városrehabilitációs stratégia

Közterületek minőségének javítása (utcák): felújítás, valamint a karbantartás eszközeinek bővítése, a hatékonyság javítása. A finanszírozás vonatkozásában a tervezésbe lehetőség szerint a magántőke bevonása, illetve források pályázat útján történő megszerzése. A cél: az önkormányzat, a magántőke és a társasházak együttműködésének kiépítése. Az utcák megújítása során a pihenőterületek kialakítása, a lakókörnyezet komfortosságát javító zöldfelületek létesítése, melyeken a lehető legnagyobb mértékű növényfelület létesítés mellett egyéb kertépítészeti eszközök alkalmazásával kell élni. Az utcaszakaszok felújítása során szükséges a parkolási lehetőségek rendezése. A meglévő közterületeken rendszeresebb tisztítással, gyakoribb és célirányos gyűjtőedényzet elhelyezésével is biztosítani kell a nagyobb tisztaság elérésének lehetőségét. A területen élők, illetve a területet „használók” komfortérzetének javítása érdekében önkormányzati eszközök alkalmazása (részben motiváló, pl. növénytelepítési pályázat lakóközösségeknek, részben szabályozó eszközök, pl. közterület tisztántartása (tartatása) érdekében).

Zöldfelületek bővítése

A városrész egyik legnagyobb problémája mind a zöldterületek, mind a zöldfelületek kritikus mértékben alacsony fajlagos aránya és nominális mérete. A területre az összefüggő nagyobb zöld- és pihenőterületek szinte teljes hiánya jellemző. A zöldfelületek létesítése érdekében a szabályozási eszközök használatával a beépítések és telekkialakítások során a sűrűn beépített tömböket lazítani, tömbbelsőik összenyitásával a belső udvarokat növelni, azokon minél nagyobb arányú zöldfelületek kialakítását kell támogatni. Az így kialakuló zöldfelületeket, udvarokat részben vagy teljes mértékben közhasználatúvá kell tenni, fejlesztésük, kialakításuk pedig vállalkozói tőkével, lényegében az adott építési projekt keretében valósítható meg. (pl. Holló utca 3-9 előtt kialakított pihenőterület, Király utca). Cél továbbá a meglévő zöldfelületek karbantartása, az utcák felújítása során a növénytelepítés lehetséges legjobb megoldásainak alkalmazása az adott műszaki (aléptményi) korlátok között. A belső udvarok növényesítését is támogatja az önkormányzat, melyet pályázat útján nyerhetnek el a lakóközösségek. Az egyetlen nagyobb zöldterület-fejlesztési lehetőség a Wesselényi – Kisdiófa – Dob – Kazinczy utcák által határolt tömbben a széttagolt kisebb zöldfelületek közkertté alakítása. Igazi, nagyobb területű zöldfelület-fejlesztési lehetőség a Wesselényi utca 27-29. telkén a mélygarázs födémén kialakításra kerülő közkert színvonalú parkosított felület kialakítása. Utcafásítási lehetőség a Klauzál utca, Akácfa utca és Wesselényi utca egyes szakaszain van lehetőség. Hosszabb távon, a Rákóczi út átalakításával az út mentén növény-sáv fasor telepítésére hely létesítése lehetséges.

A környezetminőség javítását szolgáló fejlesztések***Levegőminőség javítása***

A helyzetelemzésből is kiolvashatóan a levegő környezeti állapot javítása egyrészt az egyes létesítmények technológiai fejlesztésével, másrészt a zöldfelületek növelésével, harmadrészt az általános tisztaság javításával orvosolható. Technológiai fejlesztés során javasolható az egyedi fűtés (főleg a parapet konvektoros) helyett épület vagy tömbszintű fűtésre való áttérés. Fő előnye, hogy a műszaki berendezések ellenőrizhetősége, megfelelő állapota jobban ellenőrizhető, ugyanakkor feltétlenül kisebb szennyezőanyag kibocsátást eredményez. A kibocsátás nem az utca és lakószinten, hanem az épületek fölé nyúló kéményekkel a magasabb légrétegekbe történik, így jobban keverednek, hígulnak és a lakószintek szennyezettségi állapota ennek révén is jelentősen csökkenhet. Hasonló fontosságú az épületek hőtechnikai jellemzőinek javítása, ami egyértelműen kisebb energiafelhasználást és szennyezőanyag kibocsátást eredményez, ami feltétlen fontos cél a területen.

A zöldfelületi fejlesztésekkel külön fejezet foglalkozik

Általános köztisztasági szempontok közül a közterületek rendszeres tisztítása nem csak a burkolatok tisztaságát, hanem a levegő tisztulását is eredményezi, mivel a már kiüledett szennyezések nem kerülnek újra a levegőbe. Fontos köztisztasági feladat a hulladékok gyűjtése, ezen belül különös tekintettel a kutyaürülék helyzet javítása, melynek lehetséges módja a sűrűn elhelyezett gyűjtőedényzet és annak rendszeres ürítése is.

Zajterhelés csökkentése

A közlekedési zajterhelés csökkenését forgalomcsökkentő intézkedésekkel (gyalogos utcák, kiemelt forgalomcsillapítású utcák, TEMPO 30 övezetek) lehetséges elérni. A jelenleg utcákon parkoló járművek számára parkolóházak, mélygarázsok létesítendőek, hogy minél kevesebb jármű legyen az utcán, amely szabad parkolóhelyet keres. Ezzel párhuzamosan szükséges a tömegközlekedés feltételeinek folyamatos javítása. Nagy javulást hozhat a kerületben közlekedő járművek cseréje és alacsony zajkibocsátású gépkocsik, trolibuszok elterjedése. A villamos vonalaknál (Erzsébet körút, Károly körút) a járművek cseréjén túl a pályaszerkezet átépítése csendesebbé tétele sokat javított, javíthat. További terhelést okoznak a vendéglátó helyek, melyek zajának és rezgésének izolálása külön feladat.

A kerület első- és másodrendű főútvonalai mentén (Erzsébet körút, Károly körút, Rákóczi út) a közlekedési zaj a fent leírtak ellenére hosszabb távon is határérték feletti marad. Ezen útvonalak mellett nagy jelentősége van az épületek utólagos műszaki zajvédelmének (zajvédő nyílászárók, utólagos homlokzatkezelések, stb.) Az útburkolatok kialakításánál a csendes aszfaltok és a töredezett, előregeredett burkolatok cseréje is sokat segít.

Talaj és talajvíz

A talajállapot alakulása a meglévő és tervezett fasorok és cserjetelepítések megmaradása és megfelelő növekedése szempontjából a legfontosabb. Itt elsősorban a talaj tömörödése, a sózás miatti elsavanyodás és a csapadékvizek elvezetése miatt a talaj szárazsága a legnagyobb probléma. A tervezett fasorok telepítését lehetőleg nem dűzsákba, hanem normál talajba javasoljuk telepíteni, ahol a tartamos fennmaradásuk inkább biztosított. Szükséges lenne a fánként legalább 4 m²-nyi burkolatlan felület biztosítása. Ezeket a felületeket vagy faverem-ráccsal fedetten, vagy más alacsonyabb cserjékkel évelőkkel beültetetten kell kialakítani, rendszeresen öntözni, az évenkénti talajerő-utánpótlást biztosítani. A kialakításuk során figyelemmel kell lenni arra, hogy a téli hólé ne tudjon a fák törzsei körül a talajba szívódni, a talaj ezáltal szikesedni.

Hulladékkezelés

A hulladékkezelés terén legfontosabb cél a képződő hulladékok szelektív gyűjtése révén azok újrahasznosíthatóvá tétele, valamint általánosságban a képződő hulladék mennyiségének csökkentése. A szelektív gyűjtést jellemzően épületenkénti gyűjtéssel kell megoldani a sűrű beépítés és városképi védelem miatt. A nagyforgalmú tereken a hulladékgyűjtő szigetes megoldás is szükséges. Ugyanakkor a lakossági ismeretterjesztés és tudatformálás is szükséges, hiszen a szelektív gyűjtésnek a lakásokban, intézményekben kell megkezdődnie. A szelektíven gyűjtött hulladékok fogadó és felhasználási lehetőségeinek megfelelően kell fokozatosan bővíteni a szelektíven gyűjtött, újrahasznosítható anyagok körét. A lakosságnál képződő veszélyes hulladékok gyűjtésére a kerületben hulladékudvar létesítése is szükséges, ami átmenetileg megoldható a Csányi u. 11. alatti FKF Rt telep ilyen funkcióval történő ellátásával. A probléma későbbiekben a társasházakban a szelektív hulladékgyűjtéssel oldható meg. A gyűjthető veszélyes hulladékok a már eddig is gyűjtött szárazelemeken túl ki kellene terjeszteni a gyógyszermaradékokra, vegyszerekre, festékekre, izzókra stb. A gazdasági és termelőtevékenységek révén képződő anyagok kezelését a vonatkozó kormány és miniszeri rendeletek megfelelően szabályozzák. Betartatásuk a jól működtethető ellenőrző rendszereken keresztül biztosítható, a feltételek jobbára már adóttak.

A zöldterületek fejlesztésével kapcsolatos feladatok a tömbök vonatkozásában

Az akcióterület sűrű beépítésből és a privatizáció után kialakult tulajdonosi viszonyainak következménye, hogy kevés a zöldfelület és kevés az a potenciális terület, mely az önkormányzat tulajdonlása mellett aktívabb zöldfelületté fejleszthető lenne. A szűk utcák és az aléptímenyek sok helyen nem teszik lehetővé a szabad kiültetést, csak planténeres növényzet telepítésére van lehetőség (lásd Madách Imre utca, Király utca). Az egységes zöldfelületi rendszer hiánya és kialakításának korlátozottsága miatt fontos szerepet kapnak a közterületi zöld szigetek, részleges fasorok, passzázsok és belső udvarok, az önkormányzat fentiekben már említett növény-telepítési pályázati lehetősége is ezeket a törekvéseket kívánja támogatni. A szabályozási tervek csak elméleti síkon támogatják a tömbbelsőik fellazítását, ott zöldfelületek alakítását. A valóságban az átépülő tömbök új beépítése a korábbi sűrű tömbszövetet őrzi meg, csak az épületállomány cseréje történik meg, sok helyen még a zsúfoltság is nő, hiszen adott épületben több lakás kerül kialakításra. Fontos a szabályozási tervekben a tömbblazítások tényleges kijelölése, visszavonhatatlan rögzítése (az ehhez szükséges jogi és pénzügyi eszközök biztosításával, amelyekre a társasházakon átvezetett átjárókhöz is szükség van). A rehabilitáció keretében felújítandó utcaszakaszoknál a növénytelepítési valamint egyéb kertépítészeti eszközök kapnak fontos szerepet.

A nagyobb forgalmú utak mellett a fasoroknak és zöld sávoknak a környezetterhelést mérséklő és komfortjavító szerepük egyaránt fontos, ezért felújításuk, a szükséges pótlásuk folyamatos odafigyelést és karbantartást igényel (Károly körút, Erzsébet körút, Rákóczi út fővárosi kompetenciai, itt közös szerepvállalás szükséges)

Közterületi zöldfelület-fejlesztések

Tervezett beavatkozások:

- Károly körút Fasor helyenkénti kiegészítése
- Rákóczi út Fasor kiegészítése a Nyár utca és Erzsébet körút között
- Dohány utca Kettős fasor kiegészítése a Herzl Tivadar tér és a Síp utca között
- Wesselényi utca Egyoldali fasor telepítése a Károly körút és a Kertész utca között
- Dob utca Egyoldali fasor telepítése a Károly körút és a Csengery utca között egyes szélesebb utcaszakaszokon
- Akácfa utca Egyoldali fasor telepítése Király utca és Dohány utca között csaknem teljes szakaszon
- Klauzál utca Dohány utca és Klauzál tér közötti csaknem összefüggő egyoldali fasor
- Klauzál tér a határoló utcákban egyoldali fasor
- Holló u. Teljes útszakasz felújítása rehabilitációs pályázat keretében; egyoldali fasor telepítéssel
- Dob u. A Károly körút és a Klauzál tér közötti szakaszon növénytelepítés
- Madách u. Gyakorlatilag a Gozsdu-udvatól a Holló utcán át a Kazinczy utcáig a sétány kialakítása
- Király u. 23. játszótér kialakítása
- Belső zöld udvar kialakítása a készülő új KSZT adta beépítési lehetőségeknek megfelelően
- Kéthly Anna tér (Wesselényi u. 27-29.) – létesülő mélygarázs földemén közkertszerű zöldfelület kialakítás
- 15. tömbben belső zöld kert felújítása – részben az óvodához tartozó játszóudvarként (60%), részben korlátlan közhasználatú (Dob utcai utcafronton kialakított teresedés révén), illetve a tömbbelső felé (intézményi használat)
- A Madách-sétány (passzázs) mint kiszabályozott közterület É-D-i irányú fő gyalogos útvonal a Gozsdu – udvaron keresztül

Környezeti állapot jellemzői

A kerület környezetminősége általánosan, de az egyes környezeti elemek vonatkozásában is romló tendenciát mutat. Számottevő probléma a növekvő légszennyezés, a zajterhelés, ugyanakkor jelentős gondot okoznak a köztisztasági és zöldfelületi problémák is.

A terület környezetterhelési szempontból a *Kizárólag tehermentesítésre irányuló fejlesztés* zónájába tartozik. Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy fejlesztés során csak a környezetterhelés csökkentését eredményező beavatkozások végezhetők, amit a térség kritikus környezeti állapota indokol.

Levegőminőség

A kerület levegőminőségi szempontból az ország erősen szennyezett térségei közé tartozik, leromlott környezetminősége miatt semmilyen mértékben nem terhelhető tovább. A levegőminőségi vizsgálatok szerint a kerület legszennyezettebb területei a főbb közlekedési utak mentén kb. 50m széles sávban helyezkednek el. Az akcióterület vonatkozásában összességében a Károly körút, Rákóczi út, Erzsébet körút, kisebb mértékben Dohány utca bizonyultak a legszennyezettebbnek. A kerület városközponti fekvéséből és szerepéből adódóan jelentős mértékű a gépjármű célforgalom, mely elsősorban a gépjárművek be-, és kiáramlása során kiemelkedő levegőszennyező anyag terhelést jelent a kerület számára. A terület légszennyezésének fő forrása a közlekedés, illetve a téli időszakban a kommunális fűtés.

A közlekedés tekintetében bár az egyes járművek kibocsátása csökkent, az összforgalom növekedése mégis a kibocsátás stagnálását eredményezte. A kommunális fűtés terén jelentős volt a háztartások gáztüzelésre való áttérése, ami elsősorban az SO₂ kibocsátás csökkenését eredményezte. Az ipari szennyezés a területen elenyésző, szinte nincs ilyen jellegű forrás a területen.

A VII. kerület legszennyezettebb területei

Szennyező komponens	Fűtési szezonon kívül	Fűtési szezonban
SO ₂	<ul style="list-style-type: none"> Erzsébet krt. felső szakasza Király u. középső szakasz 	<ul style="list-style-type: none"> Erzsébet krt. Rákóczi út felső szakasza Király u. középső és felső szakasza BM Központi Kórház környéke
CO	<ul style="list-style-type: none"> Dohány u. Rákóczi út Erzsébet krt. 	<ul style="list-style-type: none"> Dohány u. – Erzsébet krt. sarok Király u. – Rumbach S. u. sarok Erzsébet krt. alsó szakasza (!) Rákóczi út Király u. alsó szakasz
Ólom	<ul style="list-style-type: none"> Erzsébet krt. Rákóczi út 	<ul style="list-style-type: none"> Erzsébet krt. alsó szakasz
Aromás szénhidrogének	<ul style="list-style-type: none"> Király u. Dohány u. Rákóczi út Erzsébet krt. 	<ul style="list-style-type: none"> Király u. alsó szakasz Dohány u. Rákóczi út Erzsébet krt.
Nitrogén-oxidok	<ul style="list-style-type: none"> Károly krt. Dohány u. Rákóczi út Erzsébet krt. alsó szakasz 	<ul style="list-style-type: none"> Károly krt. Dohány u. Erzsébet krt.
Szálló por	<ul style="list-style-type: none"> Károly krt. Dohány u. alsó szakasza Rákóczi út alsó szakasza Erzsébet krt. felső szakasza Király u. középső szakasza 	<ul style="list-style-type: none"> Károly krt. Dohány u. alsó szakasza Rákóczi út alsó szakasza Erzsébet krt. felső szakasza Király u. középső szakasza

Forrás: VII. kerületi Önkormányzat Környezetvédelmi Program

Erzsébetváros területén a kén-dioxid (SO₂) és ólom koncentrációk csökkenő mértékűek, határérték túllépésre nem kell számítani. A csökkenés elsősorban a technológiai fejlesztésekkel - a buszok üzemanyag-kéntartalmának csökkentése, ólmozott üzemanyagok megszűnése illetve a földgáz alapú fűtésteknológiára való áttérés - magyarázható. A többi komponens tekintetében jobb esetben is csak stagnáló értékekről lehet szó. Az igen magas, huzamosabban határérték feletti koncentráció értékek a meteorológiai viszonyok tartósan kedvezőtlen volta mellett alakul ki. A szennyezőanyagok kibocsátásának változását eredményezően korábban a londoni típusú, napjainkban a kaliforniai típusú szmog kialakulásának valószínűsége nagyobb. Egyben jól mutatja, hogy a kritikus szennyezett állapotok napjainkban már jobbra nyáron alakulnak ki. Megjegyzendő, hogy a terület sűrű beépítettsége, szinte teljesen hiányzó zöldfelületei miatt a légcserét, légmozgást kiváltó folyamatok erősen korlátozottak. A térségben már csak kisebb mértékben érvényesül a Duna menti légcseré, valamint a Budai hegyek felőli hegy völgy irányú légcseré hatása. Mindezek következtében gyakori a városi hő-sziget kialakulása, ami az amúgy is kedvezőtlen szennyezettségi állapot javulását tovább nehezíti. Ennek érezhető csökkenése csak a zöldfelületi arány növelésével lehetséges.

Zajterhelés

A terület meghatározó zajterhelése az utcák gépjárműforgalmából ered. A főutak (Erzsébet körút, Rákóczi út, Károly körút, mentén a nappali zajterhelés 70-75 dB. A kisebb forgalmú Dohány utca, Wesselényi utca, Király utca forgalmából eredő zajterhelés is 65-70 dB közötti. A többi utcában 60-65 dB között alakul a nappali zajterhelés. Ezek az értékek a 60-65 dB-es nappali határértéket jobbra 5-10 dB-lel haladják meg. Az éjszakai órákban az 50-55 dB-es határértéket legtöbb helyen 10 dB fölötti mértékben haladja meg a mérhető zajszint. Az ilyen mértékű zajterhelés, különösen az éjszakai, teszi lakó funkciókra csak korlátozottan alkalmassá a területet. Helyi problémát jelent a szórakozó helyek környékén az esti órákban tapasztalható zaj.

Vízminőség

Erzsébetvárosban felszíni vízfolyás nincs, a felszín alatti vizek vonatkozásában a kerület érzékeny területnek minősül. A talajvizek fő áramlási iránya a Duna felé irányuló K-Ny-i irányú. A talajvízáramlás figyelembevétele fontos szempont a több emelet mélységű pincerészek építése során, mivel a talajvíz áramlásának megváltozása kedvezőtlen áramlási viszonyokat, helyi vízszintemelkedéseket, épületkárokat is okozhat. A kerület csatorna-hálózata, mint már a fentiekben is említettük egyesített rendszerű (tehát a szennyvíz és a csapadékvíz elvezetését is szolgálja).

Állapota az előregedett vezetékeknek köszönhetően meglehetősen rossznak mondható, így a nagyobb valószínűséggel bekövetkező csőrepedések és szivárgások jelentős talaj és vízszennyezést okozhatnak. A kerület ivóvíz-ellátása megoldottnak tekinthető, a vízminőségi paraméterek nem lépik át a megengedett határértékeket. A szennyvízkezelési és szennyvízelvezetési szempontból kedvező, hogy Erzsébetváros minden épülete közműves bekötéssel rendelkezik, és a csatornázott útszakaszok aránya is 100%-os-nak mondható.

Talajállapot

A terület sűrűn beépített, így a talajokra a emberi beavatkozás hatásai jellemzőek. Az intenzív beépítés és a burkolt felületek magas aránya következtében a talaj légcseréje erősen korlátozott. Ennek megfelelően a talajokban az anaerob, reduktív folyamatok uralkodóak, ami jobbra a közműárkok, épületalapok kiemelésekor a talajból áradó bűz formájában a legfeltűnőbb. Ezekre a folyamatokra utalnak a meglévő fasorok egyedeinek pusztulása is. A növényzet pusztulását fokozza, hogy a burkolatokról a talajba való szivárgás egyetlen helye az ilyen növényfelületek környéke, ahol koncentráltan jutnak a talajba a kiülepedett légszennyező anyagok és a téli síkosság mentesítő anyagok is.

Hulladékkezelés

A területen a szelektív hulladékgyűjtés korlátozottan van jelen. Hulladékgyűjtő szigetek alig vannak. Jobbra a házankénti papírgyűjtésre korlátozódik. Veszélyes hulladék képződése kis mértékű, jellemzően a lakosságnál képződő fajtákra korlátozódik. A közterületeken a hulladékgyűjtő-edényzetből kevés található.

Zöldfelületek állapotának jellemzői

A területen a zöldterületek és zöldfelületek aránya minimális. A zöldterületek közül az alábbiak találhatók itt:

- **Klauzál tér** kialakult, középkorú és idős beállt növényzettel rendelkező közkert játszó és pihenőhelyekkel, valamint kutyafuttatóval kialakítva. A zöldfelület elkerített. Az elmúlt években a tér megújult, új és felújított játszóeszközök kerültek elhelyezésre a terület rendezése során. A zöldterület növelése szükséges és lehetséges a Klauzál utca felőli oldalon. A terület színvonalas és intenzív fenntartása a jelenős mértékű használat miatt is indokolt és szükséges.

- **Nagydíófa – Dob – Kazinczy – Wesselényi utcák által határolt tömbbelső** zöldterülete jelenleg részben szintén csak tervezett közkert. Ezen a területen már találni néhány meglévő nagy lombú fát, kialakított játszó és pihenőhelyet, és a terület beépítettsége is alacsonyabb, csak 9%, ami 525 m²-nyi épületet jelent. A tömbbelső jelenleg szintén elsősorban gépkocsi parkolóként és kisebb részben zöldfelületként kialakított. Közkerti kialakítása a térség szűkös parkoló kapacitásának bővítése után reálisan megvalósítható. Szükséges a jelenleg belső elzárt részeknek a közterületek felé történő megnyitása. Javasolt a meglévő, övezeti előírásokat meghaladó beépítettség jelentős csökkentése épületek bontásával, azt követően a terület átépítése és zöldterületek növelése elengedhetetlen.

A terület fővárosi védettségű fasorait a 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról melléklete tartalmazza, mely szerint a területen az alábbi védett fasorok találhatók:

Fasor neve	Fasor jellege
Erzsébet körút	Kétoldali fasor
Rákóczi út (Károly krt., és Erzsébet krt. között)	Kétoldali fasor, Nagydíófa utca – Erzsébet körút közötti szakasz fátlan
Károly körút	Egyoldali fasor részleges, szakaszos fasor

A védett fasoron kívül a Dohány utca Károly körút felőli végénél van egy rövid kétoldali fasor, valamint az Erzsébet körút felőli részen néhány fából álló egyoldali fasor.

A területen ezeken kívül az alábbi helyeken található közterületi zöldfelület:

- **Herzl Tivadar tér** – felújított terecske, kedvezően lazítja a sűrűn beépített városrészt. Néhány éve került rendezésre.
- **Erzsébet körút és Dohány utca sarok** – kis teresedés apró, de gazdag növényzettel rendelkező zöldfelületekkel, ami a térség igazi színfoltja. A jól megválasztott kertépítészeti eszközök révén kellemes helyé vált a környezeti terhelések ellenére is.
- **Dob és Rumbach S. utca sarok** – az utca teresedésében kisebb zöldfelület és szobor található szivarfákkal és tűztövis sövényel.
- **Király utca** – A kiemelten forgalomcsillapított utcává alakítás során az utcában több kisebb zöld sziget alakult ki, gazdag cserje és fatelepítéssel. A lehetséges helyeken néhány fából álló fasor, máshol dézsás növényzet kihelyezésével vált élhetővé az utca.

A terület zöldfelületeit ezeken kívül a kis számú belső udvarokon kialakított zöldfelületek képezik. Ezek közül az alábbiak érdemelnek említést:

- Rákóczi út 2-4, Dohány u. 1/b-c, - talán az egyetlen igazi példa a hátsó udvarok összenyitása révén kialakuló nagyobb zöldfelület kialakítására
- Király utca 1-5 belső udvara – a belső udvarok összenyitására jó példa
- Dob utca 21. iskola, óvoda, bölcsőde kertje
- Wesselényi utca 1-5 zsinagóga temetőkertje

- Wesselényi 16 irodaház udvara
- Nagydiófa u. 16-18 irodaház udvara
- Nagydiófa 10-12 irodaház udvara
- Akácfa u. 27-29.
- Kertész u. 6-8
- Rákóczi út 8, ház udvara
- Rákóczi út 34. ház udvara
- Kisdíófa u. 4. alatti óvodakert
- Király utca 9. lakóház belső udvara

Mint a felsorolásból is látható, hogy még azt sem mondható, hogy a terület minden tömbjében van legalább egy zöldfelülettel rendelkező udvarú ingatlan. A fásítottságra szintén ez mondható. Nagyobb számban fát a valamiért évek óta foghíjként megmaradt telkeken találni. Ez a faállomány spontán megtelepülés eredménye, jellemzően gyomfák, melyek az aktuális telek beépítésekor kivágásra kerülnek, így a foghíjak beépülése egyben ezen lombfelületek végleges eltűnését is jelentik.

A közlekedési rendszerek adottságai

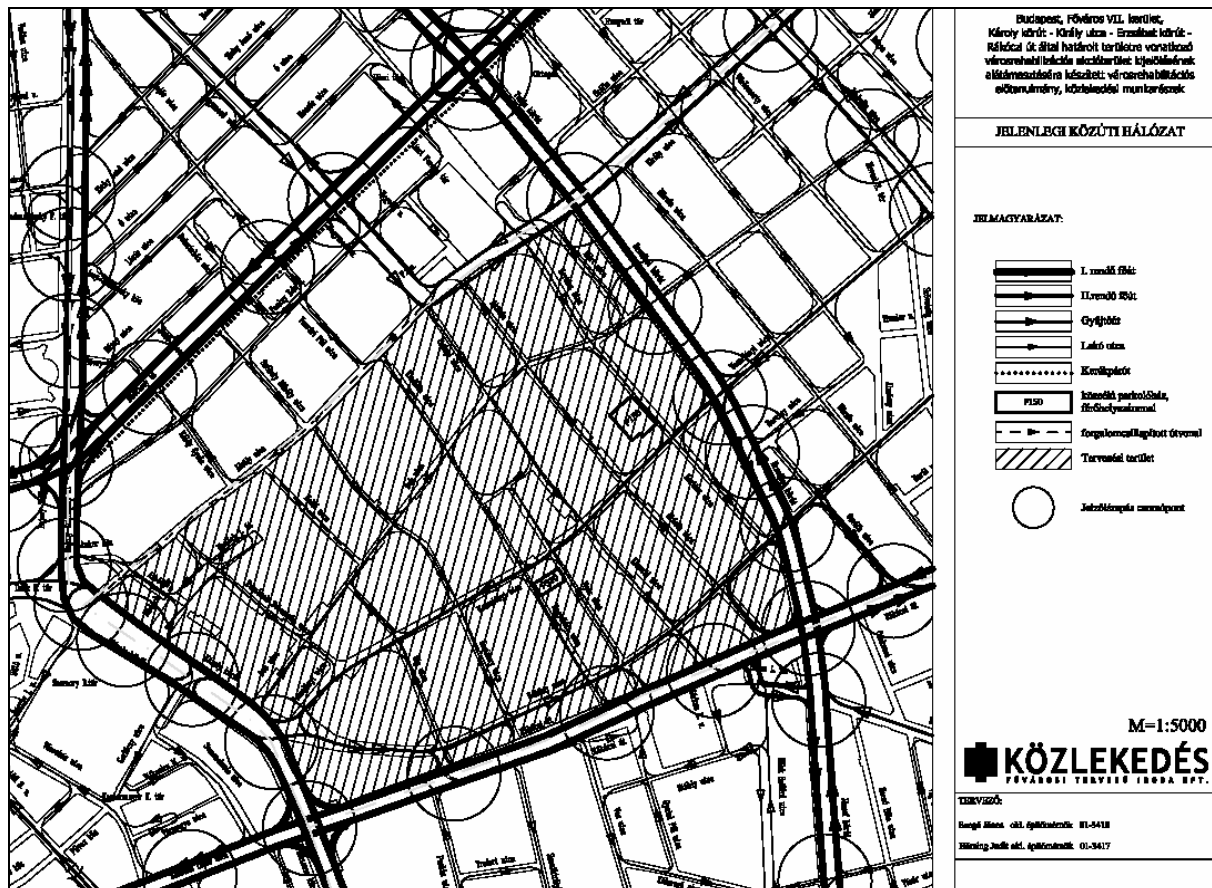
Jelenlegi közúti hálózat

Erzsébetváros, Budapest VII. kerülete, az egykori északi külváros egy része, melyet a múlt század második felében a Terézvárosból választottak le. A két városrész közötti határt a Király utcában határozták meg, mely akkor a városrész fő utcája volt.

Pest belső területére, így az Erzsébetvárosra is jellemző a gyűrűs - sugaras úthálózati rendszer, melyben nagyobb a szerepe a sugárirányú, különösen a kerületet teljes hosszában átszelő utaknak. Ezek az útvonalak jobbra egyirányú utcaparként működnek (Wesselényi utca - Dohány utca, Dob utca - Király utca). Szerepük a Rákóczi út - Andrássy út tehermentesítésében jelentős.

Az úthálózat legfontosabb haránt irányú főúthálózati eleme a Kiskörút és Nagykörút kerületet érintő szakasza: a Károly körút és az Erzsébet körút.

A területet érintő haránt irányú utak: Síp utca, Rumbach Sebestyén utca, Kazinczy utca, Nagydíófa utca, Nyár utca, Klauzál utca, Akácfa utca, Holló utca, Kisdíófa utca, Csányi utca, Kertész utca - lakóutcák. Szűk keresztmetszetük az egyirányú forgalmi rend mellett esetenként egyoldali parkolást tesz lehetővé, de van ahol ez sem biztosítható. A szabálytalan parkolást megakadályozandó pollersor sokszor már két gyalogos egymás melletti elhaladását is nehezíti.



Az Erzsébet körút, Rákóczi út, Károly körút I. rendű főút. A nagyforgalmú utak jó közlekedési kapcsolatot biztosítanak a fővárosi és országos úthálózattal. A főutak keresztezései jelzőlámpás szabályozásúak. A belvárosra jellemző századvég előtti szabályozás nyomán kialakult utcaszerkezet lakóútjai biztosítják a kapcsolatot a határoló főutak és a terület belseje között. A terület tömbjei körbejárhatók, a sugárirányú utak "elsőbbségadás kötelező" táblával védettek. A főutak kereszteződéseinek jelzőlámpás szabályozásán kívül a vizsgált területen további jelzőlámpás irányítású csomópontok találhatók: Rákóczi út - Síp utca, Károly körút - Gerlóczy utca, Rákóczi út - Klauzál utca, Rákóczi út - Nagydíófa utca, Károly körút - Dohány utca, Károly körút - Király utca, Erzsébet körút - Dob utca, Erzsébet körút - Wesselényi utca, Erzsébet körút - Barcsay utca, Erzsébet körút - Dohány utca.

Tömegközlekedési hálózat

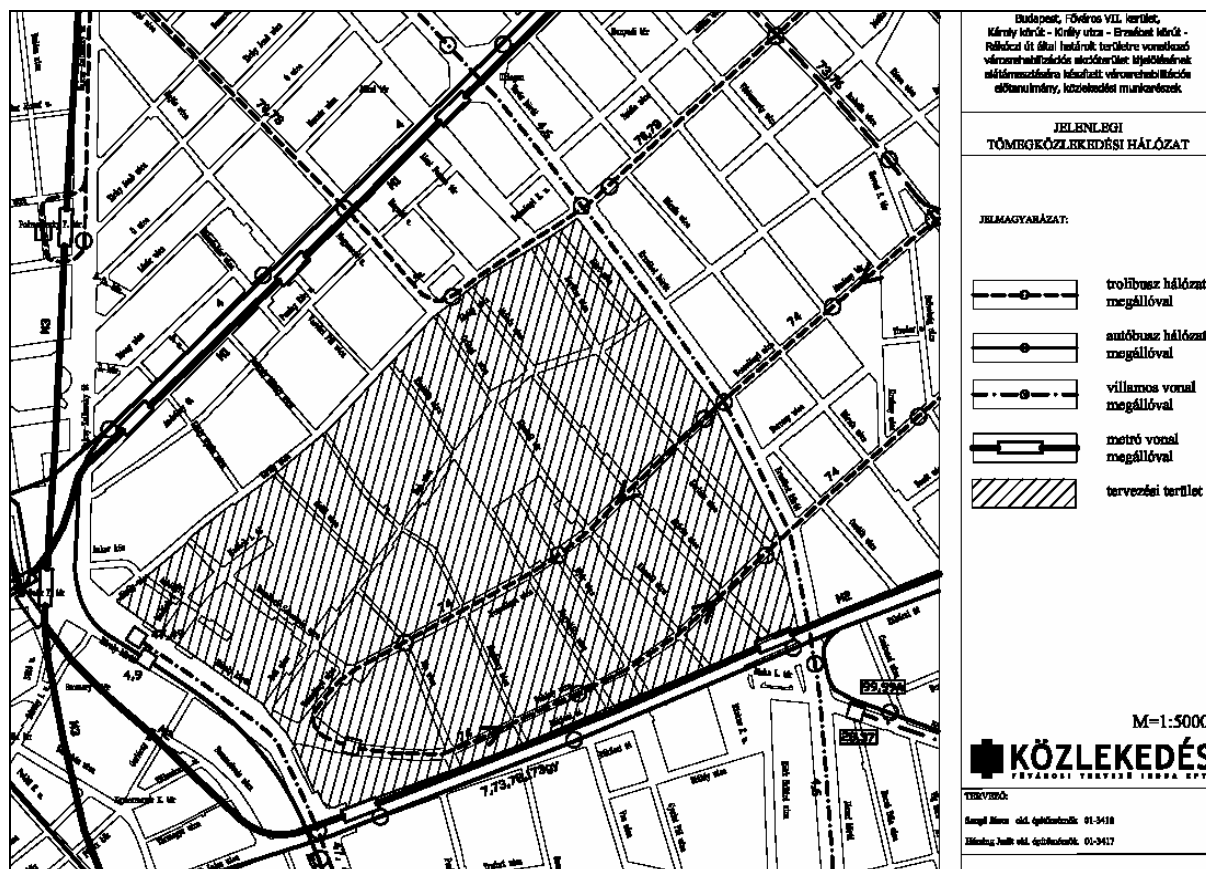
A terület tömegközlekedési ellátottsága igen jó.

A terület határán halad át a főváros legnagyobb kapacitású tömegközlekedési eszköze, a K-NY-i metróvonal, állomással a Blaha Lujza téren és az Astoriánál. A metró biztosítja a közvetlen és gyors kapcsolatot a területnek a budai és a pesti oldal több fontos pontjával és átszállóhelyével.

A Rákóczi úton közlekedő autóbuszviszonylatok (7,73,78,173) Észak-Pest, Zugló, a Keleti pályaudvar és a budai oldal között biztosítják sűrű követési idővel a jelentős kapacitású kapcsolatot.

A Károly körúton közlekedő villamosviszonylatok (47-es, 49-es) és a 9-es autóbusz viszonylat ugyancsak Budával, illetve Kőbányával ad kapcsolatot.

A tömbbelsőben az egyirányú utcákon közlekedő trolibusz viszonylat a területen, a Dohány utca elején, a Károly körútnál végállomásozik és a Városligeten át Zuglóval biztosít kapcsolatot.



Parkolás

Budapest belső városrészeihez hasonlóan a terület legnagyobb gondja a parkolási helyzet megoldatlansága. Az önkormányzat a területen – közterületen – mintegy 2.261 db parkolóhelyet tart nyilván. Ezt a kapacitást az igények jelentősen meghaladják. A területen jelentkező parkolási igény az itt lakók, az itt dolgozók, az ügyintézők és a főútvonali üzletek vásárlóinak parkolási szándékából tevődik össze.

A területen korlátozott várakozási övezet került kijelölésre, helyenként időben is korlátozva. A használók körébe tartoznak a kedvezményes lakossági-, gazdálkodói-, egészségügyi hozzájárulással rendelkezők és az alkalmasszerűen a területen várakozók. A parkolási lehetőségek racionális megszervezése során több lehetséges eszköz együttes alkalmazása valósult meg.

A parkolás tarifális szabályozásán kívül felülvizsgálták a parkolási rendet, megszigorítva annak módját. Néhány utcában a szűk keresztmetszetre való tekintettel tilos az egyik oldalon vagy esetenként mindkét oldalon a megállás, várakozás. A közterületi parkolóhelyek száma az intézkedések következtében lecsökkent.

A területen a még be nem épített foghíj telkeken díjfizetéses, murvás parkolót üzemeltet az Önkormányzat. A területen közcélú parkolóház a Nyár utcában üzemel a P 310 illetve a Kertész utcában P 150 férőhellyel. A közelmúltban létesült irodaépületek és lakóházak alatt parkológarázsok kialakítására került sor. Ezek a nem-közcélú garázsok nem javítják ugyan a parkolási helyzetet de legalább nem fokozzák a közterületi parkolóhely hiányt.

A helyzeten jelentősen javíthatna, amennyiben a területen található intézmények tulajdonában lévő parkolók és mélygarázsok (zárt parkolók) kihasználatlan kapacitása munkaidőn kívül bevonható lenne a parkolási rendszerbe. E megoldás biztonsági kockázatainak csökkentésével egyidejűleg a megfelelő kompenzációs pénzügyi alapok létrehozása szükséges annak érdekében, hogy amennyiben térítés ellenében megállapodás jöhhessen létre a tulajdonosok és az önkormányzat között, a parkolási igények egy részének kielégítésére.

Összegezve:

CÍME	KAPACITÁS (férőhely)	KAPACITÁS (férőhely)
	INTÉZMÉNYI GARÁZSOK	KÖZCÉLÚ PARKOLÓHÁZ
Dohány utca 12.-14.	80	
Kéthly Anna tér	276	
a Madách Imre úti Madách Trade Center alatt	245	
Nagydiófa utca 10.-12.	25	
Rákóczi út 42.	99	
Rumbach Sebestyén utca 14.	39	
Rumbach Sebestyén utca 19.-21.	116	
Wesselényi utca 16.	211	
ÖSSZESEN		
Nyár utca		310
Kertész utca		150
ÖSSZESEN	1091	460
MINDÖSSZESEN		1551

A terület adottságainak összefoglaló SWOT értékelése

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
Városközponti fekvés	Zsúfoltság
Gazdag múlt	A sűrűség konzerválódása
Történeti karakter	A fizikailag elavult épületállomány felújítás hiányában túljut a felújíthatóság alsó határértékén
Új karakter: design bútor és lakásberendezés (Király utca), alternatív szórakozó helyek (diszperz módon)	A lakáspiacon a másodlagos lakás piac kiegyensúlyozatlanságai kiszámíthatatlan folyamatokat generálhatnak
Társadalmi karakter (zsidónegyed)	A parkolási nehézségek megoldatlanok
Kulturális karakter (zsidónegyed)	A közterületek avult állapota nemcsak az utcaburkolatokra terjed ki, hanem a zöldfelületekre és a közművekre is
Hagyományos tömb-, utca- és beépítési struktúra	A tömegközlekedés a terület peremén túlterhelt környezetben halad, a belső lényegében feltáratlan
	A komfort nélküli lakások életminősége nem felel meg a mai kor igényeinek
VESZÉLYEK	LEHETŐSÉGEK
A pillanatnyi gazdasági érdekek következtében eltűnhetnek egyes értékek	Vonzó belvárosi környezet (komplex funkcionális összetétel: idegenforgalom, iroda, kultúra, lakás)
A területek lazításához szükséges szabályozás pénzügyi források hiányában jelentős terhet ró a kerületi önkormányzatra	Identitással rendelkező történelmi hangulat. Értékes történeti építészeti értékeket hordozó épület-állomány, mely önálló arculattal rendelkezik
A lakásállomány cserélődése, a hely szellemétől idegen beépítések a terület degradálásához vezethetnek	Spontán kialakult, csak erősítést igénylő funkciócsoportok, környezet
A társadalom cserélődése a kötődés ellen hat, miközben felszámolja a terület karakter-hordozó értékeit	Hazai és nemzetközi vállalkozások terepe lehet az értékes terület
A betelepülő társadalmi csoportok (külföldiek, fiatal értelmiségiek stb.) hatása nem vagy csak nehezen prognosztizálható	Az EU, az országos és fővárosi források támogatják a terület regenerálását
A lakáspolitikai változásával kiszámíthatatlan helyzet alakulhat ki	A megújulás képességének erősítése széles rétegeket mozgathat meg a regeneráció során
A lakások és az épületek további fizikai romlása komoly értékcsökkentő tényező	

A SWOT analízis eredménye rámutat arra, hogy a terület igen jó adottságokkal rendelkezik, ugyanakkor jelentősek azok a veszélyek, melyek felerősödve a terület értékvesztését eredményezhetik.

A TERVEZETT VÁROSREHABILITÁCIÓ STRATÉGIAI CÉLJAI, JÖVŐKÉP

Városfejlesztési javaslat

A FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZEFOGLALÁSA

Alapvető célkitűzések:

- az épített környezet felújítása
- a terület felértékelését eredményező környezetfejlesztés feltételeinek meghatározása
- a terület arculatának, identitásának megőrzését elősegítő fejlesztések körvonalazása
- a tömböket felfűző gyalogos út- és térhálózat kialakítása, a térfal-rendszer és az átjárhatóság szempontjainak összehangolásával
- ezzel egyidejűleg a terület forgalomcsillapítása
- a történelmileg kialakult térfalak és utcakép megőrzése, kiegészítése
- a terület revitalizációja érdekében vizsgálni kell egy sajátosan helyi funkcionális rendszer kialakíthatóságának lehetőségeit, továbbá a tágabb térség közlekedési-, tömegközlekedési-, parkolási-, áruszállítási- és kiszolgálási feltételeit is
- az új beépítési elemek meghatározása
- a területre vonatkozó terveket a terület városszerkezeti, várostörténeti, kulturális, társadalmi, kulturális örökségvédelmi, infrastrukturális sajátosságainak megfelelően kell kidolgozni, ami lehetővé teszi a terület gyakorlati regenerálásának előkészítését
- a célkitűzések elérése érdekében egységes szellemiségben pontosítandók a területre vonatkozó hatályos KSZT-k egyes szabályozási elemei, városrendezési elhatározásai, amit az időközben megváltozott tulajdoni viszonyok, kulturális örökségvédelmi szempontok is indokolnak
- az egyes tömböket alkotó mély telkek belső részein a bővítési lehetőségek feltárása, az üres telkek beépítése
- át kell értékelni a bontások arányát, helyét és a kialakuló térfal-rendszert
- a telkeken elhelyezhető épületek és más építmények jellemzőinek, kialakításuk módjának, a telekalakítás helyi szabályainak, az épített és a természeti környezet alakításának és -védelmének meghatározása
- a zöldfelületi rendszer fejlesztése
- a közművek korszerűsítési feltételeinek biztosítása.
- A megvalósítás modellje az önkormányzat, a magántőke és a társasházak együttműködésére kell, hogy épüljön.

Alátámasztó városépítészeti javaslatok

(beépítési javaslat, közterület-használati javaslat, infrastruktúra program)

A terület vázát alkotó, a városrész raszterszerű utcahálózatát alkotó Rákóczi út, Dohány utca, Wesselényi utca, Dob utca, Király utca hálózat és benne a tömböket összekapcsoló, a tömbök átjárhatóságát biztosító passzázsá „szelődült” Madách sétány valamennyi eleme önálló karakter megtestesítője lehet. Ugyanez igaz a keresztirányú utcákra is, a Nagykörút, a Kertész utca, az Akácfa utca, a Csányi utca – Klauzál utca, a Kisdiófa utca – Nagydiófa utca párok, a Kazinczy utca, a Holló és a Síp utca, a Rumbach Sebestyén utca valamint a Károly körút karakteresen eltérő keresztutca lehetnek. Az utcák mentén differenciált funkcionális szerkezet alakulhat ki.

- A Nagykörút jellegzetes nagyvárosi utca, vegyes intézményi és lakófunkcióval, üzletekkel.
- A Rákóczi útra ugyanez a karakter jellemző, de ennek feltétele lenne a tömegközlekedési sáv kialakítása, a parkolási lehetőségek kiépítése, utcabútorok, növényzet kihelyezése, amint a Nagykörúton jól működő rendszer is mutatja.
- A Károly körút jelentős átalakulásra kell, hogy sor kerüljön a Városháza tömb beépítése kapcsán. A beépítés, az új funkciók, a belvárosias gyalogos zónák, a komplex funkcionális összetétel, a parkolás a tömegközlekedés fejlesztése, de legfőképpen a gyalogos felületek és a zöldfelületek radikális átalakítása komoly fejlesztő erővé válhat a tervezési területen is.
- A Király utca már ma is forgalomcsillapított utca, mely megtalálta arculatát is, ami a bútor, design, lakáskultúra témaköre köré koncentrálódik. Itt a fejlesztések megállíthatatlanul folynak ma is.
- A Dohány utca a Rákóczi út háttérének szerepét látja el, de ha a Rákóczi út keresztmetszete átalakul, akkor itt is megváltozhat az utca használata, némileg csökkenhet a terhelése is (különösen, ha korlátozottá válhat a városrészt érintő átmenő forgalom), ugyanakkor az épületek megújulása és a jelentősebb sarokházak rekonstrukciója – ha a közeli jövőben bekövetkezik – gyorsíthatja a háttérterület megújulását is.
- **A Dob utca kulcsszerepet játszik** a tervezett forgalomcsillapítás révén a terület regenerálásában (a Károly körút felől érkező forgalom Rumbach Sebestyén utcán történő átvezetése a Dohány utcára) érezhetően csökkentheti a forgalmat.

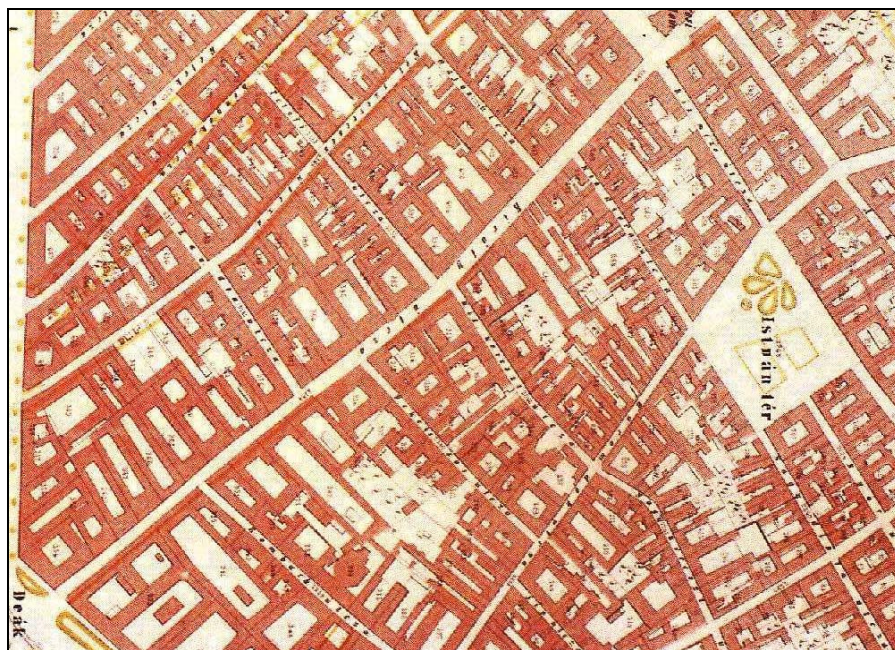
A keresztutca szerepe kicsit más. A forgalom természetes szerveződésének iránya a Duna felé mutat, és ezek között az utak között a tervezési területen csak csekély számú, átjárásra alkalmas utca akad.

- A Kertész utca párhuzamosan halad a Nagykörúttal, a parkolás, kiszolgálás szerepét játszó utca, ahol nagy fejlesztési lehetőségek is találhatók.
- Az Akácfa utca szerepe a lakóépületek szervezése mellett néhány nagyobb léptékű intézmény (BKV) kiszolgálásának biztosítása. Az egyirányúsítások miatt a forgalmat az ellenirányú utcapárral bonyolítja le.
- A Csányi utca és a Klauzál utca a terület egyik fontos keresztutcaja, mely a Nagymező utcán keresztül egészen a kormányzati negyed, a Bajcsy-Zsilinszky út és a Rákóczi út között teremt közvetlen kapcsolatot (korábban villamos is járt a szűk utcácskában, ami kiemelt szerepét jelzi).
- A Kisdiófa utca – Nagydiófa utca szűk keresztmetszete és vonala korlátozottan képes átmenő forgalmat szervezni, ugyanakkor a Klauzál teret határoló, tangenciálisan érintő útként a zöldfelület kijelölésében és megközelítésében játszik szerepet a Csányi utca és a Klauzál utca párossal.
- A Kazinczy utca vonalvezetése korlátozottan alkalmas a forgalom szervezésére, de a korlátozott forgalom lebonyolítására kiválóan alkalmas. Az utca mentén több kulturális, oktatási intézmény is található.

- A Rumbach Sebestyén utca a Károly körüti épületek feltárásában játszik komoly szerepet, miközben jelentős kulturális és egyházi épületek találhatók az utcában és környezetében.
- A Síp utca, a Holló utca és az Asbóth utca, kisebb utcák vegyeshasználatú utcaként a helyi környezet feltárására alkalmas utcácska.

A fenti utcák olyan vázat, rácsozatot alkotnak, melyet eltérő méretű, adottságú tömbök töltenek ki. A tömbök adottságai igen eltérőek.

- Az egyetlen teleknyi szélességű tömbök nem túl sok beavatkozásra adnak lehetőséget. A Dohány utca és a Rákóczi út között, a Nagykörút és a Kertész utca között, illetve a Nyár utca két oldalán olyan tömbök sorakoznak, melyek épületei a két párhuzamos utca között állnak, sok épületet három utca is határol.
- A hagyományos budapesti tömbrendszernek megfelelő tömbök esetében a telkek mérete ugyan változó, de jól definiálhatóan túlnyomó részben 500 és 1000 m² közötti méretűek, esetenként nagyobbak. Kisebb méretű telkek is előfordulnak, de nem jellemzőek. A 60-80 (esetenként 100) méter mély dupla teleksorra épülő tömbök alkotják a terület zömét. Ezek a 30-50 méter mély telkek viszonylag jól beépíthetőek és a zártudvaros beépítést, mint morfológiai karaktert képesek továbbra is megőrizni, mert a három oldalról tűzfallal határolt telken más beépítés nem nagyon alakulhat ki.
- A terület sajátos karakterét azok a tömbök alkotják, melyek a nagyon mélyek (100 méter feletti) és hosszúak (200 méter körüli). Ezekben a tömbökben a keresztutcák mentén 20-30 méter mély kisméretű telkek sorakoznak a hosszabb oldal mentén, miközben a két teleksor közötti tömbbelső 90-120 méter mély telkek alkotják. Minden bizonnyal ez is szerepet játszott a Madách sétány gondolatának megszületésében, ezek a tömbök alkalmasak arra, hogy belsejükben használható méretű kertek, zöldfelületek is kialakuljanak a Dob utca két oldalán. A gyalogosok átjárókon, áthajtókon és passzázsokon közelíthetik meg a belső kerteket, miközben a határoló utcák forgalomcsillapított, a gyalogosforgalom dominanciájára szervezett utcák lehetnek, a hozzá tartozó funkciókkal, kávéházakkal (amint már ma is számos alternatív hely található a területen), a kulturális életet színező galériákkal, klubokkal és más szórakozó, vendéglátó helyekkel, kis hotelekkel és olyan üzletekkel, melyek a terület emelkedő presztízsét erősítik.



A terület beépítésének részlete Pest 1872. évi térképén (Halácsy Sándor)

A TERVEZETT BEAVATKOZÁSOK, A VÁRHATÓ FELADATOK ÉS KÖLTSÉGIGÉNY

Az önkormányzati tulajdonú lakóépület-felújítási programban várhatóan résztvevő felsorolása

Ismeretes, hogy Belső-Erzsébetvárosban jelentősebb átalakításokra, felújításokra a II. világháborút követően nem került sor, az elmúlt években elkezdődött felújítások (Akácfa, Kazinczy, Síp, Klauzál, Holló és Dob utca) hatása Belső-Erzsébetváros egészét tekintve még csak mérsékelten érzékelhető, így az épületek jelentős része elavult, műszaki állapota rossz. Sokat közülük több évtizede bontásra ítélték. A korábbi felmérések aktualizálásával megállapítható, hogy Belső-Erzsébetvárosban legalább 43 lakóépület vagy lakóépület-rész teljes vagy részleges felújítására, és azzal együtt végzett korszerűsítésére, összevonásos korszerűsítésére van szükség, részleges bontásokkal, és különösen a homlokzatok, a tetők, a kémények, a lépcsőházak, az épületek fő tartószerkezeti elemeinek, a függőfolyosók felújítására, a vízszigetelések javítására.

Teljesen önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület	23 db
Részben önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület	18 db
Magántulajdonban lévő lakóépület	2 db
összesen:	43 db

A sürgős felújítási igény összesen 1163 db lakást, melyek területe 58.000 m², továbbá közel 24.000 m² nem lakás célú helyiséget érint. A sürgős felújítás volumene eléri a belső-erzsébetvárosi lakásállomány legalább 12%-át.

A Belső-Erzsébetvárosban lévő sürgős felújítást, beavatkozást (beleértve esetleg a bontást is) igénylő önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek felsorolása:

	Utca cím	Önkorm. tul. hányad - %	Összes lakás - db	Összes lakás - m ²	Összes nem lakás - m ²	Műemlék besorolás
1	Akácfa u. 47.	100	16	583	396	javasolt
2	Akácfa u. 49.	100	15	745	418	javasolt
3	Akácfa u. 51.	100	23	843	250	nincs
4	Csányi u. 10.	100	27	1420	374	nincs
5	Dob u. 19.	100	24	1160	110	műemlék
6	Dob u. 27.	100	38	2069	683	nincs
7	Dohány utca 45.	100	27	886	255	nincs
8	Kazinczy u. 34.	100	7	264	0	műemlék
9	Kazinczy u. 47.	100	5	321	219	műemlék
10	Kazinczy u. 49.	100	18	758	86	műemlék
11	Király u. 27.	100	33	2203	1601	műemlék
12	Király u. 29.	100	7	483	182	műemlék
13	Kisdíófa u. 8.	100	15	512	207	nincs
14	Kisdíófa u. 10.	100	23	1289	173	nincs
15	Klauzál u. 7.	100	27	826	148	javasolt
16	Klauzál u. 9.	100	22	1077	115	nincs
17	Klauzál u. 10.	100	20	1462	1098	nincs
18	Klauzál u. 19.	100	23	772	102	nincs
19	Klauzál u. 33.	100	43	2339	236	nincs
20	Kürt u. 8.	100	10	311	284	nincs
21	Rákóczi út 34.	100	32	1581	512	nincs
22	Síp. u. 8.	100	21	894	189	műemlék
23	Síp. u. 10.	100	23	1203	98	nincs

Az adatok feldolgozása alapján megállapíthatjuk, hogy a sürgősen felújítandó 23 önkormányzati tulajdonú lakóépület az összes önkormányzati tulajdonú lakóépület 34%-át, az önkormányzati tulajdonú lakóépületekben lévő lakások közül 499 lakást, ezzel együtt összes lakás-alapterület 33%-át, 24000 m²-et érint. Ezekben az épületekben 7700 m² nem lakás célú helyiség is található. Így a tisztán önkormányzati tulajdonú épületvagyon cca. harmada igényel azonnali beavatkozást.

Felújítást igénylő épületek száma	23 db
Felújítást igénylő lakások száma	499 db
Felújítást igénylő lakások területe	24001 m ²
Felújítást igénylő nem lakás célú helyiségek száma	99 db
Felújítást igénylő nem lakás célú helyiségek alapterülete	7736 m ²

A magántulajdonú lakóépület-felújítási programban várhatóan résztvevő épületek, valamint a programban kiemelt jelentőségű társasházak és szövetkezeti lakóépületek felsorolása

Erzsébetváros Önkormányzata felhívást tett közzé Belső-Erzsébetváros társasházainak kezelőjéhez, az épületek tulajdonosaihoz annak felmérése érdekében, hogy melyek azok a belső-erzsébetvárosi lakóépületek, amelyek megfelelnek a 2/2005.(II.10.) Főv. Kgy. rendeletben előírt támogatás feltételeinek. A felmérés eredményeit az alábbiakban összegezzük:

	Társasház címe	A tervezett felújítás ismertetése	Költség E Ft
1	Akácfa u. 6.	homlokzat, lépcsőház, függőfolyosó	nincs megadva
2	Akácfa u. 7.	felvonó, lefolyóvezetékek	3700
3	Akácfa u. 10.	függőfolyosó, udvar, tetőszerkezet felújítás	16300
4	Akácfa u. 11.	homlokzat, lépcsőház, függőfolyosó	18000
5	Akácfa u. 16.	függőfolyosó, udvar, homlokzat felújítás	9400
6	Akácfa u. 22.	homlokzat felújítás	10000
7	Akácfa u. 32.	tetőszerkezet, elektromos rendszer, belső homlokzat	45000
8	Akácfa u. 36.	vízszintes falszigetelés, lépcsőház, homlokzatok	22000
9	Akácfa u. 38.	falszigetelés, udvari homlokzat, lépcsőház felújítás	24000
10	Akácfa u. 50.	pincefödém, körfolyosók, lift felújítás	15500
11	Akácfa u. 59.	utcai erkélyek, homlokzat, körfolyosó felújítás	26000
12	Akácfa u. 65.	vízvezeték, csatornahálózat, homlokzat, lépcsőház	nincs megadva
13	Asbóth u. 15.	homlokzat, tető, csatorna, lépcsőház	22900
14	Csányi u. 3.	tetőszerkezetek, homlokzatok	28000
15	Csányi u. 7.	homlokzatok, udvar, lépcsőház	22000
16	Dob u. 9.	pincefödém, tető felújítás	32000
17	Dob u. 12.	körfolyosó, tető	35000
18	Dob u. 20.	tető, kapualj, homlokzat, körfolyosó	34000
19	Dob u. 24.	tető, kapualj, homlokzat, lépcsőház	20000
20	Dob u. 31-33.	homlokzatok, fűtés mérhetővé tétele	12000
21	Dob u. 51.	udvari homlokzat, utcai homlokzat, lépcsőház	18800
22	Dob u. 55.	homlokzat, kémény, tető felújítás	4500
23	Dohány u. 16-18.	homlokzat felújítás, lépcsőház felújítás	24000
24	Dohány u. 22-24.	homlokzat és tető felújítás	45000
25	Dohány u. 26.	homlokzat, kapualj, lépcsőház felújítás	18000
26	Dohány u. 30/B.	homlokzat, tető felújítás, központi fűtés kazán csere	20500
27	Dohány u. 46.	tető, felvonó, erkélyek, kapu, függőfolyosó, erkélyek	58100
28	Dohány u. 47.	kémény, tető, udvari homlokzat	20000
29	Dohány u. 56.	tető, zárófödém, belső homlokzat	20000
30	Dohány u. 66.	függőfolyosó, udvar, tető, lépcsőház felújítás	19500

	Társasház címe	A tervezett felújítás ismertetése	Költség EFt
31	Erzsébet krt. 8.	tető, légudvarok felújítása, udvar szigetelése	16200
32	Erzsébet krt. 24.	lépcsőház, körfolyosó, felvonó felújítás	19100
33	Erzsébet krt. 26.	függőfolyosó és részleges tetőfelújítás	13000
34	Erzsébet krt. 28.	függőfolyosó	700
35	Erzsébet krt. 36.	tetőfelújítás, strangcserék	13100
36	Erzsébet krt. 54.	tető, lépcsőház, kapualj felújítás	30000
37	Erzsébet krt. 56.	tető, körfolyosó, új lift	27000
38	Holló u. 1.	homlokzatok felújítása, körfolyosó felújítás	20000
39	Holló u. 4.	falszigetelés, utcai homlokzat felújítás	11000
40	Holló u. 15.	falszigetelés, utcai homlokzat felújítás	13500
41	Károly krt. 1.	tető, lépcsőház, homlokzatok, lift felújítás	17500
42	Károly krt. 3/a.	függőfolyosó, homlokzat, kémény, lépcsőház	74000
43	Károly krt. 3/c.	tető, lépcsőház, homlokzat felújítás	39000
44	Károly krt. 5.	lépcsőház, függőfolyosó, vízszigetelés	21000
45	Károly krt. 7.	homlokzat felújítás, kémény felújítás	6000
46	Kazinczy u. 5.	tetőfelújítás, strangcserék	16000
47	Kazinczy u. 6/b.	homlokzatok felújítása	8000
48	Kazinczy u. 7.	homlokzat felújítás	5000
49	Kazinczy u. 10.	homlokzat, függőfolyosó, lépcsőház felújítás	9000
50	Kazinczy u. 11.	utcai homlokzat felújítása	13000
51	Kazinczy u. 12.	tetőfelújítás, kémények felújítása	20000
52	Kazinczy u. 32.	tető, zárófüdém, kémény felújítás	12000
53	Kertész u. 24-28.	tető, homlokzat, felvonó, lépcsőház, elektromos	53000
54	Kertész u. 33.	tető, függőfolyosó, udvari burkolat	10000
55	Kertész u. 37.	kémény, tető, külső homlokzat felújítás	18000
56	Kertész u. 43.	homlokzat, erkélyek, tető felújítás	36500
57	Kertész u. 46.	homlokzat, tető, belső homlokzat felújítás	21000
58	Kertész u. 48.	homlokzat, udvar, lépcsőház felújítás	33800
59	Király u. 17.	tető, kapualj, körfolyosó, kémény	16400
60	Király u. 19.	felvonó, függőfolyosó, lépcsőház, vízszigetelés	20900
61	Király u. 33.	tető felújítás	7500
62	Király u. 43-45.	tető, kémény, homlokzat	21000
63	Klauzál tér 1.	főtartó, felvonó, gépészeti berendezések	nincs megadva
64	Klauzál tér 3.	főtartó, felvonó, gépészeti berendezések	nincs megadva
65	Klauzál tér 11.	villanyhálózat, tető, függőfolyosó felújítás, lift beépítés	26500
66	Klauzál tér 12.	kapualj, lépcsőház, körfolyosó	5000
67	Klauzál u. 13.	lépcsőház, tető, utcai homlokzat, lift, függőfolyosó	45500
68	Klauzál u. 26-28.	homlokzat felújítás, udvari füdém csere	40000

	Társasház címe	A tervezett felújítás ismertetése	Költség EFt
69	Madách Imre út 3.	felvonó felújítás, központi fűtés kazán csere	14500
70	Nagydiófa u. 5.	tetőfelújítás, kéményjavítás	13000
71	Nagydiófa u. 16.	tető, körfolyosó, belső homlokzat	35000
72	Nagydiófa u. 18.	tető, kémény, belső homlokzat	23000
73	Nyár u. 5.	homlokzat, tető, lépcsőházak felújítása	21000
74	Nyár u. 7.	utcai homlokzat, udvari homlokzat felújítása	21000
75	Nyár u. 14.	Kémény felújítás	13000
76	Nyár u. 28.	homlokzat, lépcsőház felújítás	4000
77	Rákóczi út 4.	lépcsőház, tetőszigetelés	37500
78	Rákóczi út 8.	tetőfelújítás, vezetékek felújítása	30000
79	Rákóczi út 10.	tető, lépcsőház, homlokzat, függőfolyosó	30500
80	Rákóczi út 12.	nyomóvezeték	10000
81	Rákóczi út 14.	tető, felvonó	19000
82	Rákóczi út 16.	tető, gépészet, homlokzat, vízszigetelés	36600
83	Rákóczi út 20.	tető, kémény, homlokzat	30500
84	Rákóczi út 26.	függőfolyosó, vezetékek cseréje	6800
85	Rákóczi út 38.	tető, lépcsőház, homlokzat, gépészet	32500
86	Rákóczi út 74-76.	tető, függőfolyosó, kémény, épületgépészet	24000
87	Rumbach S. u. 10.	Homlokzat, lépcsőházak, lift, zárófüdém felújítás	27500
88	Rumbach S. u. 12.	csőhálózat, tartályok, szivattyúk felújítása	2200
89	Rumbach S. u. 15/a.	homlokzat, lépcsőház, kapualj, lift	22600
90	Síp u. 6.	homlokzat, tető, körfolyosók felújítása, vízszigetelés	36000
91	Síp u. 13.	tetőszerkezet, utcai homlokzat felújítás, kapubejáró	14000
92	Síp u. 16-18.	tetőszerkezet, lépcsőházak, utcai homlokzat	24000
93	Síp u. 17.	homlokzatok, erkély, elektromos vezetékek	29000
94	Síp u. 24.	tetőszerkezet, lépcsőház, utcai homlokzat felújítás	7700
95	Wesselényi u. 8.	homlokzat felújítás	9000
96	Wesselényi u. 9.	erkélyek, vezetékek felújítás, csere	12500
97	Wesselényi u. 10.	lépcsőház, udvari homlokzat, utcai homlokzat	36700
98	Wesselényi u. 13.	felvonó, lépcsőház, udvari homlokzat, vízszigetelés	12240
99	Wesselényi u. 19.	felvonó létesítés	11000
100	Wesselényi u. 35.	kémény, felvonó, homlokzat	40000
101	Wesselényi u. 40.	homlokzat, függőfolyosó, lépcsőház felújítás	nincs megadva
102	Wesselényi u. 46.	függőfolyosó, udvar, tető, lift felújítás	nincs megadva
		Összesen	2089740

Megjegyezzük, hogy ez előbbi felsorolásban 9 olyan lakóépület is szerepel, ahol felmérésünk szerint a felújítás azonnali megindítása szükséges, amely lakóépületek szerepelnek azon lakóépületek között, melyek körében várhatóan szükség van tulajdonrendezésre is. A lakóépületek felújítási költségigénye a 2/2005.(II.10.) Főv. Kgy. rendeletben meghatározott munkákra épületenként **átlagosan 20 millió Ft.**

Tulajdonrendezési program

(lakáskiváltások, kisajátítások, ingatlanértékesítések)

Felmérésünk alapján 18 olyan magántulajdonban lévő lakóépület igényli a felújítás azonnali megkezdését, amelyben önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás célú helyiség is található. Ezen túlmenően pedig 2 olyan lakóépület is azonnali felújítást igényel, amelyben nincs önkormányzati tulajdon (teljesen magántulajdonú épület).

	<i>Utca cím</i>	<i>Önkorm. tul. hányad - %</i>	<i>Összes lakás - db</i>	<i>Összes lakás - m²</i>	<i>Összes nem lakás - m²</i>	<i>Műemlék besorolás</i>
1	Akácfa u. 37-39.	16	44	2504	468	nincs
2	Akácfa u. 45.	19	35	1816	264	nincs
3	Akácfa u. 56.	34	13	777	269	nincs
4	Akácfa u. 58.	0	12	648	186	nincs
5	Akácfa u. 65.	20	23	1267	200	nincs
6	Dob u. 50.	36	51	2011	661	nincs
7	Kazinczy u. 11.	14	34	1491	108	nincs
8	Kazinczy u. 14.	0	4	241	1005	nincs
9	Kazinczy u. 32.	33	8	441	125	nincs
10	Kertész u. 24-28.	24	74	2045	7359	javasolt
11	Kertész u. 29.	11	30	2084	222	nincs
12	Klauzál tér 12.	70	10	424	809	nincs
13	Klauzál u. 26-28.	12	51	3122	697	nincs
14	Klauzál u. 35.	7	28	1829	409	nincs
15	Rumbach S. u.10.	42	93	5867	1905	nincs
16	Síp. u. 5.	9	36	1686	70	nincs
17	Síp. u. 6.	9	46	2514	348	műemlék
18	Síp. u. 7.	23	24	1718	698	nincs
19	Síp. u. 13.	48	21	585	315	nincs
20	Síp. u. 15.	21	27	974	40	nincs

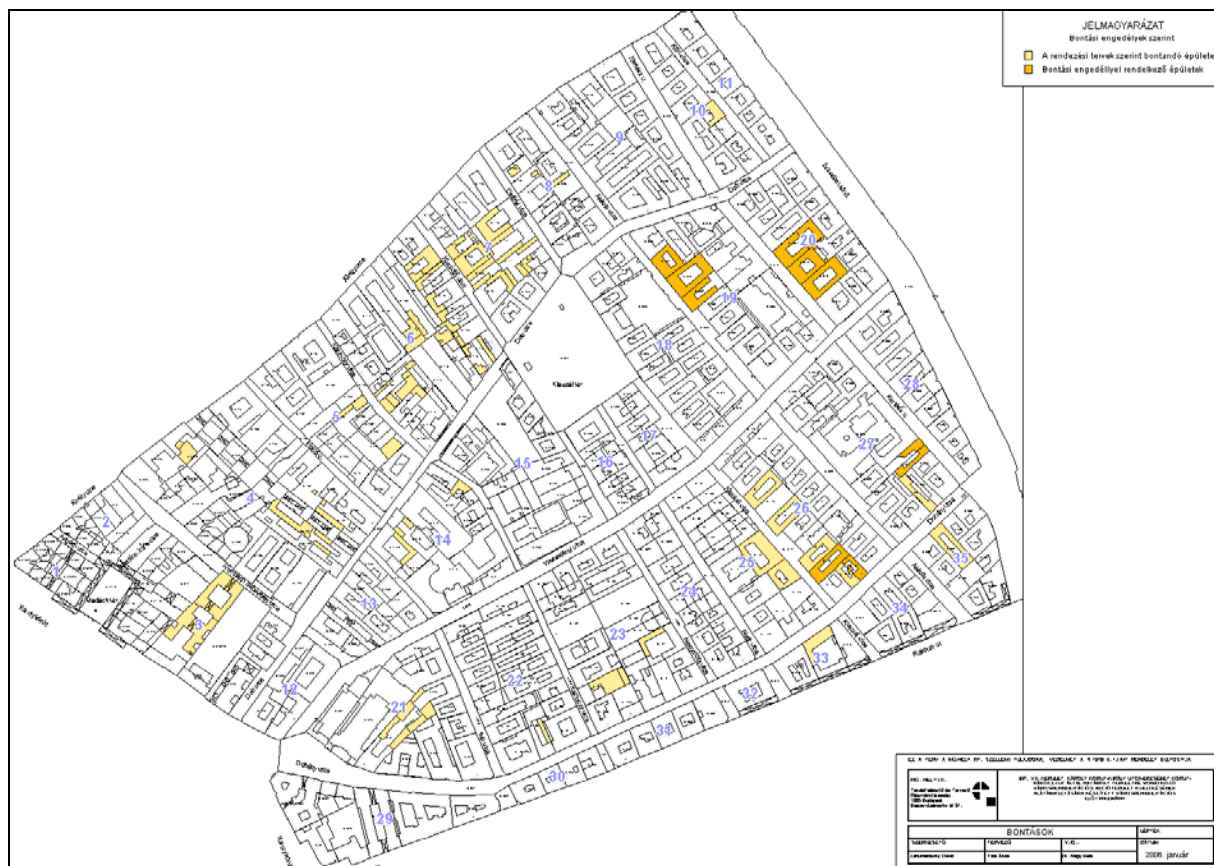
A felújítást igénylő és egyben a tulajdonrendezési programban várhatóan résztvevő lakóépületek fontosabb összefoglaló jellemzői:

	<i>Összesen</i>	<i>Önkormányzati tulajdonban</i>
Felújítást igénylő épületek száma	20 db	
Felújítást igénylő lakások száma	664 db	157 db
Felújítást igénylő lakások területe	33155 m ²	5991 m ²
Felújítást igénylő nem lakás célú helyiségek száma	133 db	54 db
Felújítást igénylő nem lakás célú helyiségek alapterülete	16158 m ²	5826 m ²

Épületbontási program

A térképen is bemutatott, a bontásokkal kapcsolatos adatokat két kategóriába soroltuk:

- A hatósági eljárás rendjében már valamilyen szinten nyilvántartott épületbontási szándékok felsorolása és térképi ábrázolása, (a Kerületi Önkormányzat adatközlése alapján).
- A hatályos szabályozási tervekben szereplő épületbontási javaslatok felsorolása és térképi ábrázolása



A tervezett bontások helyszínei

Beépítetlen területek

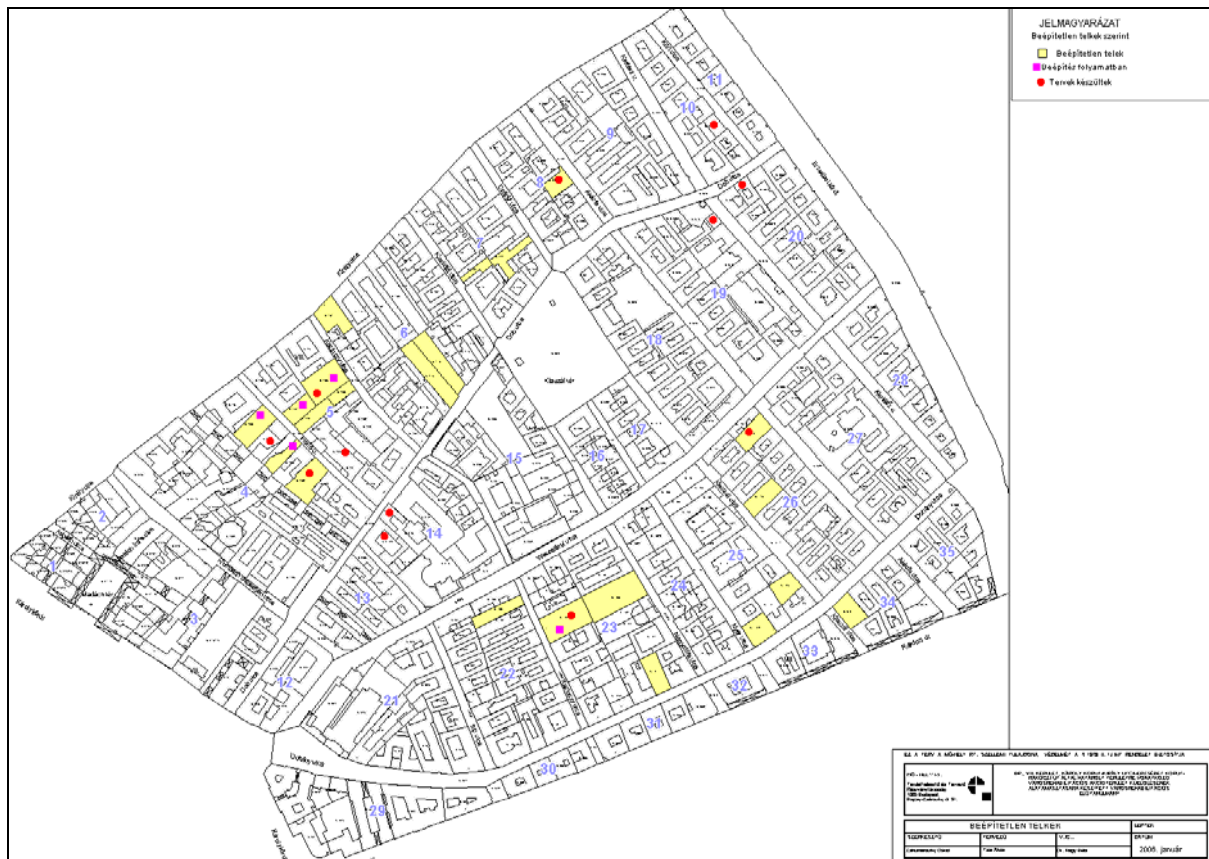
A területen jelenleg 22 beépítetlen (vagyis kész épülettel még nem beépített) telek található. Ezek közül 5 területen folyamatban lévő építés zajlik, további 3 foghíj-területre érvényes építési engedély van hatályban. Két korábban beépített telekből a szabályozási tervnek megfelelően közterület lesz (5-ös tömb), a maradék 10 foghíj-terület beépítésre vár.

Telekhatár változások

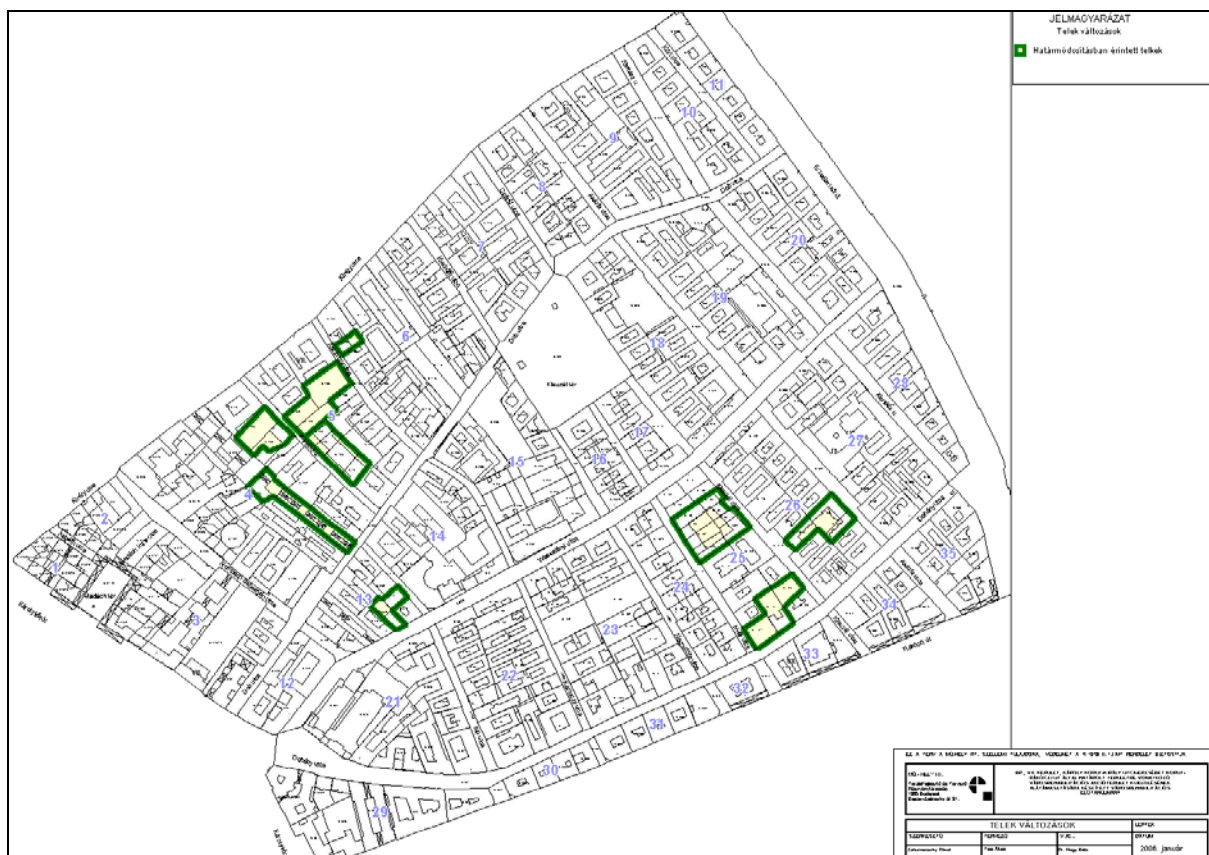
A mellékelt térképen bemutatott határváltozással érintett területek a kerületi Önkormányzat nyilvántartásában, mint jóváhagyott rendezés szerepel, jogi végrehajtásuk folyamatban van.

A területen további bontásokra a konkrét építészeti tervek kidolgozása során, az épületek konkrét műszaki állapotának ismeretében, annak következményeként, illetve a funkcionális követelmények eredményeként kerülhet sor, elsősorban akkor, ha olyan funkcionális igények kielégítésére kerülne sor, melyek befogadására a jelenlegi, meglévő, kialakult épületek, épületrészek nem képesek.

A tervek kidolgozása során törekedni kell arra, hogy a meglévő értékes épületállomány megőrizhető legyen.



Beépítetlen területek a kijelölt területen



Jóváhagyott telekalakítások a kijelölt területen

Közműfejlesztési program

A terület úthálózata mentén a jelenlegi beépítésnek és igényeknek megfelelő közműhálózatok üzemelnek. A területen a vízi-közművek, az energia-közművek valamennyi utcában kiépültek. Hasonló mondható el a hírközlés hálózatairól is. A közműfejlesztési javaslat során felhasználtuk a korábban készült szabályozási tervek javaslatait, a közműtársaságok nyilvántartásában található közműadatokat, információkat, valamint vizsgálatainkat. Az alábbiakban szakáganként ismertetjük az elképzelésekhez szükséges közműhálózat fejlesztéseket. A közműfejlesztés költségigénye cca. 950 M Ft.

Vízellátás

A vizsgált terület vízellátó hálózata a Fővárosi Vízművek Rt. Pesti alapzónájába tartozik. A területet ellátó Gellérthegy medencerendszer fenékszintje 137,9 m B.f.

A terület térségét két főnyomócső szeli át:

- a Nagykörúton DN 1000 mm méretű,
- a Kiskörúton DN 800 mm-es méretű vezeték.

A fenti főnyomócsövekhez csatlakoznak a vizsgált terület elosztóhálózatát tápláló alábbi gerincvezetékek:

- Nagymező – Csányi- Klauzál utca nyomvonalon húzódó DN 500 mm méretű,
- a Rákóczi úti DN 400 mm méretű
- Király utcai DN 300 mm méretű vezeték.

A területet ellátó elosztó-hálózat, mely DN 100 és DN 200 mm közötti méretűek, a jelenlegi beépítés tűzi-, és ivóvíz igényeinek biztosítására megfelelő. Többszörös kapacitásokkal nem rendelkezik. Intenzívebb beépítés esetén hálózatfejlesztések szükségesek.

1. DN300 mm-es vezetékre kell cserélni:

- a Csányi utcai DN100 mm-es vezetéket;
- a Klauzál téri DN100 és DN500 mm-es vezetéket a Dob utca és a Wesselényi utca között.

2. DN200 mm-es vezetékre kell cserélni:

- a Holló utcai DN100 mm-es vezetéket;
- a Dob utcai DN100 mm-es vezetéket a Holló utca és a Rumbach S. utca között;
- a Nyár utcai DN DN100 mm-es vezetéket;

3. DN150 mm-es vezetékre kell cserélni:

- a Dob utcai DN100 mm-es vezetéket a Kazinczy utca és a Holló utca, valamint a Rumbach S. utca és a Károly krt. között;
- a Kürt utcai DN100 mm-es vezetéket a Dob utca és a Király utca között;
- a Kisdiófa utcai DN100 mm-es vezetéket;
- a Klauzál tér DNY-i és a DK-i oldalán húzódó DN100 mm-es vezetéket;

- az Akácfa utcai DN100 mm-es vezeték a Dob utca és a Dohány utca között;
 - A Madách I. téri mélygarázs miatt ki kell váltani a 2db DN150 mm-es vezeték.
4. DN300 mm-es vezetékre kell cserélni:
- a Csányi utcai DN100 mm-es vezeték;
 - a Klauzál téri DN100 és DN500 mm-es vezeték a Dob utca és a Wesselényi utca között.
5. DN200 mm-es vezetékre kell cserélni:
- a Holló utcai DN100 mm-es vezeték;
 - a Dob utcai DN100 mm-es vezeték a Holló utca és a Rumbach S. utca között;
 - a Nyár utcai DN DN100 mm-es vezeték;
6. DN150 mm-es vezetékre kell cserélni:
- a Dob utcai DN100 mm-es vezeték a Kazinczy u. és a Holló utca, valamint a Rumbach S. utca és a Károly krt. között;
 - a Kürt utcai DN100 mm-es vezeték a Dob utca és a Király utca között;
 - a Kisdiófa utcai DN100 mm-es vezeték;
 - a Klauzál tér DNY-i és a DK-i oldalán húzódó DN100 mm-es vezeték;
 - az Akácfa utcai DN100 mm-es vezeték a Dob utca és a Dohány utca között;
 - A Madách I. téri mélygarázs miatt ki kell váltani a 2db DN150 mm-es vezeték.

A Fővárosi Vízművek Rt. a csőhálózat műszaki állapotát folyamatosan figyelemmel kíséri és a szükséges karbantartási munkákat elvégzi, a területen hálózatfejlesztést nem tervez.

Csatornázás

A vizsgált terület egyesített rendszerű gravitációs csatornahálózattal rendelkezik, mely a Ferencvárosi szivattyútelep vízgyűjtőterületéhez tartozik, főgyűjtője a pesti Duna-parti főgyűjtő.

A terület ÉK-i határán húzódik az Ersébet körúti 298/298 cm-es főgyűjtő, amely csupán a terület É-i kis részének befogadója. A terület túlnyomó részének befogadója a Dob utcai 100/190 cm-es, a Dohány utcai 100/150 cm-es és a Rákóczi úti 95/185 cm-es gyűjtő, amely fogadja a térség csatornáin érkező vizeket, majd a Károly – Múzeum- Várház körút nyomvonalú gyűjtőn keresztül jut el a víz a Duna-parti főgyűjtőbe.

A Rákóczi úti 95/185 szekrény szelvényű téglából falazott csatorna 1886-ban, a Nagykörúti hajózható csatorna 289/289 párizsi szelvénnel 1887-ben épült. A területen üzemelő további csatornák többsége 60/90 cm-es, kivéve a 40/60-as Kazinczy utcai csatornát. A beépítéssel azonos korú csatornahálózatra jellemző, hogy túlméretezett, kis lejtésű, mélyen fektetett csatornaszakaszokat építettek, amelyek többszörös átkötéssel össze vannak kapcsolva egymással, jelentős a tároló képességük. A területen lévő csatornahálózat vízelvezető képességét figyelembe véve, továbbra is képes az elvezetendő vizek fogadására, azonban az Üzemeltető tájékoztatása szerint vannak felújításra szoruló csatornaszakaszok. A felújítások során — akár műanyag béléscső behúzással, akár új szelvény építésével készül — biztosítani kell a szükséges vízzállító képességet.

Az alábbi csatornák az Üzemeltető felújítási listáján szerepelnek:

- Wesselényi utcai 60/90 t/b. csatorna;
- Rumbach S. utcai 63/95 t/b. csatorna a Dob utca és a Wesselényi utca között;
- Síp utcai 63/95 t/b. csatorna a Dohány utca és a Dob utca között;
- Klauzál téri 60/90 t/b. csatornák;
- Nagydíófa utcai 60/90 t/b., illetve az 50/100 t/b. csatorna.

Az ismert területfejlesztési elképzelések miatt a területen az alábbi csatornaépítéssel kell számolni.

- a Madách téri tervezett mélygarázs miatt szükséges a tér alatt meglévő, valamint az Asbóth utcai 50/75 t/b csatornák kiváltása;
- a Klauzál téri tervezett mélygarázs miatt szükséges a tér alatt meglévő, valamint az Asbóth utcai DN400-500 b. csatorna kiváltása;

Fenti csatornaépítési feladatokon kívül, az FCSM Rt. *Általános Csatornázási Tervében* szereplő, vizsgált területen keresztül haladó, az Erzsébet körüti főgyűjtőt tehermentesítő csatorna megépítésének kell helyet biztosítani. A tehermentesítő csatorna tervezett nyomvonala a vizsgált területen keresztül:

- a Kertész utcában a Király utca és a Wesselényi utca között DN1200 vb.;
- a Kertész utcában a Wesselényi utca és a Dohány utca között DN2100 vb.;
- a Dohány utcában a Kertész utca és az Akácfa utca között DN2100 vb.;
- az Akácfa utcában a Dohány utca és a Blaha L. tér között DN2100 vb.

A tervezett tehermentesítő csatorna a Somogyi B. utcában halad majd tovább a Duna parti főgyűjtő felé. Megjegyezzük, hogy a kiváltott csatornák tulajdonjoga az FCSM Rt.-é marad, amennyiben nem épül valamely elbontandó csatornaszakasz helyett új közcsatorna, a mindenkori vagyonértéket meg kell váltani.

Villamosenergia ellátás

NAGYFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK

A terület a villamosenergia-ellátási táppontja a Dob utca 10. sz. alatt található „Erzsébetváros” 120/10 kV-os alállomás. Az alállomás nemcsak a VII. kerület, hanem az egész belváros villamos energia ellátására is létesült. A 120 kV-os kábelek nagy része a közelmúltban, az ezredforduló időszakában felújításra került. Az elmúlt években a Zugló-Erzsébetváros közötti kábelek cseréje történt meg, és az Erzsébet tér előközművesítése során épült át a Katona József utca – Erzsébetváros közötti kábelszakasz. A nagyfeszültségű kábelhálózati rendszerek tehát jó állagúak, a korábbi felújításoknak köszönhetően. A területre a korábban készített fejlesztési elképzelésekben rögzített villamos energiaigényeknek megfelelően az „Erzsébetváros” 120/10 kV-os alállomás fejlesztése szükséges egy további 120/10 kV-os cella beépítésével.

KÖZÉPFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK

A tervezési terület középfeszültségű ellátása fentiek szerint az Erzsébetvárosi 120/10 kV-os alállomástól, és a 0031/10. sz. kapcsoló állomástól, 10 kV-os feszültség szinten földkábeles gerinc-; és elosztó - hálózatokon keresztül történik. Az alállomásból kiinduló mintegy 45 db 10 kV-os földkábel közül a gerinc irányú fővonalak

közül mintegy 10 db a Dob utca – Rumbach Sebestyén utca – Wesselényi utca nyomvonalon, 10 db a Dob utcában, két irányában, és 25 db pedig a Rumbach Sebestyén úton szintén két irányában, annak páros és páratlan számozású oldalán épült ki. A 10 kV-os primerfeszültségű földkábel hálózatok a vizsgált területen, úgyszólván annak minden utcájában, lefektetésre kerültek. A kábelek között már nincs elavult, vagy kis kapacitású alumínium vezetőjű kábel, olajos papírszigeteléssel, az elmúlt években a lefektetett kábelhálózatok új, nagyobb keresztmetszetű polietilén érszigetelésű PVC köpenyű kábelekkel épültek ki. A fent rögzített középfeszültségű földkábel hálózatok, a vizsgált területen, összesen mintegy ötven, zömében pincében elhelyezett, 10/0,4 kV-os transzformátor állomást látnak el 10 kV-os primer hálózati feszültséggel. A 10 kV-os primerfeszültségű földkábel hálózatok a területen, úgyszólván annak minden utcájában, lefektetésre kerültek. A kábelek között már nincs elavult, vagy kis kapacitású alumínium vezetőjű kábel, az elmúlt években a lefektetett kábelhálózatok új, nagyobb keresztmetszetű polietilén érszigetelésű PVC köpenyű kábelekkel épültek ki. A fent rögzített középfeszültségű földkábel hálózatok, a vizsgált területen, összesen mintegy ötven, zömében pincében elhelyezett, 10/0,4 kV-os transzformátor állomást látnak el 10 kV-os primer hálózati feszültséggel. A területre a korábban készített fejlesztési elképzelésekben rögzített többlet villamos energia igényeknek megfelelően a 10 kV-os földkábel hálózatok átépítése, és bővítése szükséges; egyrészt a villamos energia igények növekedése miatt túlterheltté váló egyes gerincirányú kábelszakaszok tehermentesítésére; másrészt pedig a Madách téri, a Klauzál téri és a Wesselényi utcai mélygarázsok, és azok lehajtó nyomvonalainak kiépítése következtében. Illetve ezen túlmenően az Erzsébetvárosi 120/10 kV-os alállomás és a 0031/10. sz. kapcsoló állomás között egy további új földkábeles gerincvonal kiépítésével.

Az ugyancsak a tervezési területre a korábban készített fejlesztési elképzelésekben rögzített villamos energiaigényeknek megfelelően mintegy tizenöt további új 10/0,4 kV-os transzformátor állomás, és a hozzájuk csatlakozó, behurkoló 10 kV-os földkábelívek telepítése és kiépítése szükséges, az alábbiak szerint: a Csányi utca 9.sz.; a Dob utca 12. sz. 19. sz. 27. és 60. sz.; a Kazinczy utca 3/b. sz. 9. sz. 12. és 18. sz.; a Kertész utca 21- és 25. sz.; a Kisdiófa utca 7. és 14. sz.; a Klauzál utca 29. sz.; a Nagydiófa utca 8. sz.; a Rumbach S. utca 5. sz.; és a Síp utca 10. sz. 20. és 27/b. sz.; épületekben túlnyomó részben a pincei szinteken történő elhelyezéssel. Fent rögzítetteken túlmenően a meglévő 3227/10. sz. a 3637/10. sz. és a 2075/10. sz. a Dohány utca 10. sz. 31. sz. és 49. sz.; a 1793/10. sz. a Holló utca 6. sz.; a 8507/10. sz. a Síp utca 25. sz.; és a épületekben elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátor állomások bővítése, vagy elbontás utáni újjáépítése szükséges.

KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZATOK

A tervezési terület épületeinek közvetlen ksfeszültségű ellátása a transzformátor állomások szekunder kapcsaitól indított ksfeszültségű földkábel hálózatokon keresztül történik. A területen belül a lakó épületek esetében; a kommunális 10/0,4 kV-os transzformátor állomások szekunder kapcsaitól indított földkábeles ksfeszültségű hálózatok hurkos rendszerben épültek ki, de üzemmódjuk sugaras rendszerű. A gerinc hálózatok nagy része jó állagú, viszonylag új építésű földkábel hálózat, karbantartásukat és a szükséges kábelcseréket az ELMŰ Rt folyamatosan végzi, az épületek illetve a fogyasztók közvetlen ellátása sugarasan üzemeltetett földkábeles fogyasztói csatlakozásokon keresztül történik.

A területre a korábban készített fejlesztési elképzelésekben rögzített villamosenergia igények növekedése miatt túlterheltté váló egyes gerincirányú kábelszakaszok tehermentesítésére a meglévő, és a tervezett új 10/0,4 kV-os transzformátor állomásoktól a tervezett új épületeket villamos energiával ellátó, a hozzájuk csatlakozó, hurkos rendszerű ksfeszültségű 0,4 kV-os földkábelívek kiépítése szükséges. Továbbá kiváltásra szorulnak a Madách téri, a Klauzál téri és a Wesselényi utcai mélygarázsok, és azok lehajtó nyomvonalainak kiépítése következtében

érintett kiefeszültségű földkábel hálózatok, a lakótömböket határoló utcákban a járdaburkolat alatt. Az áramszolgáltatói csatlakozó szekrényeknek a fokozott esztétikai követelményeknek is megfelelő kivitelben, az épületek külső falára kell kerülőniük.

A terv által feltárt problémák

Az Elektromos Művek által kért felfűzős kábelcsatlakozó szekrényeknek a külső homlokzaton történő megjelenése építészeti és esztétikai szempontból komoly nehézségekbe ütközik. Szükségesnek tartjuk, hogy a tömb-rehabilitációk előremutató jellegének szempontjait, az épületek esztétikus külső megjelenését, továbbá az ELMŰ Rt kívánságait is megnyugtatóan kielégítő kompromisszumos megoldás érdekében további egyeztetésekre kerüljön sor, hogy a beépítési tervek elkészítése előtt mindenki számára elfogadható megegyezés jöheszen létre.

KÖZVILÁGÍTÁS

A terület meglévő közvilágítási rendszerének táppontjait a közép / kiefeszültségű transzformátorállomásokba telepített közvilágítási kapcsoló egységek képezik. Az innen kiinduló közvilágítási áramkörök nagyrészt földkábeles hálózatokkal, míg egyes további utcákban földkábeles hálózatokkal táplált fali kábelekkel kerültek kiépítésre. A terület közlekedési útjainak közvilágítási hálózatát energiatakarékossági és esztétikai szempontok figyelembevételével kell átépíteni. A rehabilitációs program során a meglévő fali vezetékeket földkábeles rendszerűre szükséges átépíteni, és a falikarok csatlakozó vezetékeinek védőcső vezetését a külső homlokzati tatarozások előtt kell elhelyezni. Továbbá kiváltásra szorulnak a Madách téri, a Klauzál téri és a Wesselényi utcai mélygarázsok, és azok lehajtó nyomvonalainak kiépítése következtében érintett közvilágítási földkábel hálózatok a lakótömböket határoló utcákban a járdaburkolat alatt. Lényeges változtatást hozott, a Király utca teljes közvilágítási hálózatának, és berendezéseinek esztétikai rehabilitációja. Valamennyi további közlekedési út IV. kategóriájúnak minősíthető. Az ajánlott megvilágítási értékeket az MSZ 09-00.0214/sz. szabvány előírásai szerint kell meghatározni. A fő-; és mellék-utcák közvilágítására ajánlott fényforrás nagynyomású nátriumlámpa, a lakásokba történő bevilágítás elkerülése érdekében ernyőzött kivitelű lámpatestbe szerelve. Javasolt lámpatest az EKA gyárban kifejlesztett és sorozatban gyártott Nosztalgia lámpatest. Falikaros kivitelben a tömbrehabilitáció által feltárt eredeti korlát- vagy kapudíszítő motívumok felhasználásával, vagy egyedi formatervezett, de olcsó kivitelű kandeláber oszlopokra szerelve. Az esetlegesen kialakítandó épület és díszvilágítási hálózatok későbbi tervezési és kivitelezési munkái során figyelembe kell venni és be kell tartani a következő fényvédelmi követelményeket: egy potenciális észlelő felé csak lefele irányuló fénysugarak érkehetnek, melyek sugárzási iránya nem haladhatja meg a függőlegessel bezárt 70 fokot. Nem engedhető meg a talajban, vagy közvetlenül a talajon elhelyezett, felfele világító lámpatestek alkalmazása. A világítótestek átlátszó burája még díszvilágítás esetében sem nyúlhat túl a felső árnyékoló szerkezet függőleges síkjánál.

Gázellátás

Középnomású földgáz hálózatok

A főváros belső területeinek, így tervezési területünk földgázellátását is az úgynevezett „Belvárosi” középnomású földgáz hálózatok szolgáltatják. A hálózat vezetékei a Király utcában DN400 acél, a Kertész utcában DN600 acél és a Dob utcában DN600 acél csőhálózatokkal épültek ki. Ezek a vezetékek a Klauzál téri közép-; / kis – nyomású gáznyomás-szabályozó berendezést látják el gázenergiával. A terület földgáz ellátásában az V. kerület Bárczy István utcában lévő gáznyomás-szabályozó is szerepet játszik.

A tervezési területre a korábban készített fejlesztési elképzelésekben rögzített többlet földgáz igényeknek megfelelően a Klauzál téri közép-/ kis – nyomású gáznyomás-szabályozó berendezés átépítése, és bővítése szükséges, továbbá kiváltásra szorul a Klauzál téri mélygarázs és lehajtó nyomvonalainak kiépítése következtében érintett Klauzál téri DN 600 mm-es acél csőhálózat. A középnyomású gerincvezeték szállító kapacitása hosszú távon is megfelelő, az acélcsövekkel kiépült földgázvezeték hálózatok aktív korrózióvédelemmel rendelkeznek.

Kisnyomású földgáz hálózatok

A gáznyomás szabályozó berendezésektől kiinduló kisnyomású földgázhálózatok a tervezési terület minden utcájában kiépültek. A rekonstrukciós munkáknak köszönhetően a hálózatok felülvizsgálata, illetve felújítása mindenütt megtörtént.

A tervezési területen lévő földgáz gerincvezetékek méretei:

- DN 800 mm-es acélcsőhálózat a Csányi -; és a Klauzál utcákban
- DN 600 mm-es öntöttvas csőhálózat az Akácfa utca és a Rákóczi út egy-egy szakaszán, a Károly körúton, és a Dohány utcában
- DN 500 mm-es acélcsőhálózat a Dob -; és a Klauzál utcákban
- DN 400 mm-es acélcsőhálózat a Csányi -; a Kazinczy -; a Klauzál -; és a Király utcákban
- DN 315 - 150 mm-es műanyag (PE)-; és acélcső - hálózatokkal a tervezési terület további utcaiban.

A Fővárosi Gázművek Rt. az acélcső vezetékekkel kiépített hálózatait aktív korrózióvédelemmel látta el.

A korábban leírt fejlesztési elképzelésekben rögzített többlet földgáz igények kielégítésére a meglévő kisnyomású földgáz hálózatok rekonstrukcióját, illetve a hálózatok kapacitás bővítését kell elvégezni az alábbiak szerint:

- a Dob utcában a meglévő DN 300 mm-es acélcső hálózat egy részét felbővíteni Dk 315 mm-es PE műanyag csővezeték hálózatra illetve DN 500 mm-es acélcső hálózatra;
- a Holló utcában a meglévő DN 150 mm-es acélcső hálózatot Dk 315 mm-es PE műanyag csővezeték hálózatra;
- a Klauzál utcában a meglévő DN 150 mm-es acélcső hálózatot Dk 315 mm-es PE műanyag csővezeték hálózatra;
- a Király utcában a meglévő DN 300 mm-es acélcső hálózatot Dk 315 mm-es PE műanyag csővezeték hálózatra;
- A Kisdiófa utcában a meglévő DN 150 mm-es acélcső hálózatot Dk 315 mm-es PE műanyag csővezeték hálózatra
- A Rumbach S. utcában a meglévő DN 150 mm-es illetve DN 200 mm-es acélcső hálózatot Dk 315 mm-es PE műanyag csővezeték hálózatra - kell átépíteni.
- Továbbá kiváltásra szorulnak a Madách téri, a Klauzál téri és a Wesselényi utcai mélygarázsok, és azok lehajtó nyomvonalainak kiépítése következtében érintett DN 300 mm-es; DN 200 mm-es; DN 800 mm-es acélcső; és Dk 160 mm-es PE műanyag kisnyomású földgáz hálózatok.

Távközlés - Hírközlés – Telekommunikáció

Elektronikus hírközlés

TÁVKÖZLÉS

A tervezési terület a Magyar Telecom Távközlési Rt. Pesti MSZK Távközlési Igazgatóságának Belvárosi Távközlési Gócközpontjához tartozik. A térségben lévő intézményi-, közületi épületek, és lakóházak távközlési ellátását az Erzsébet főközpont szolgáltatja. A terület valamennyi utcájában, a Dob utcai, Dohány utcai, Király utcai, Károly körúti, Madách téri járdákban kiépített gerincirányú törzshálózatokról (melyekben nemcsak a térség helyi hálózatának, hanem más nagyfontosságú átkérő- és összekötő-hálózati kábelek is vannak) csatlakozó, beton tömbcsatornás; műanyag védőcsöves alépítmények és páncélos távközlő földkábeles és optikai hálózati kábelek húzódnak a járdaburkolatok alatt.

Az alépítményekben haladó távközlőhálózati elosztó, csatlakozó és törzskábelekkel; és távbeszélő vezetékekről történik az intézményi jellegű, valamint a lakossági ellátás. A közvetlen előfizetői csatlakozások tápfej szekrényes kifejtő egységekkel kerültek kiépítésre. A tervezési területen belül, a fenti utcák érintett szakaszán, az Intézményi, és a lakóépületek távbeszélő-hálózati ellátása, az alépítményi törzshálózatról, földkábeles hálózati kitáplálással történik.

A tervezési terület határvonalain belül megfelelő számban található nyilvános távbeszélő állomás.

A távközlési hálózatok a korábbi rekonstrukciós munkálatoknak köszönhetően folyamatosan épültek ki, és valamennyi előfizetői igényt kielégítettek. Az adatátviteli és hírközlési kapcsolatok megvalósítására szintén a fenti távközlési vezetékeken keresztül nyílik lehetőség.

A terület távbeszélő-hálózati ellátása 100%-osnak minősíthető, a Magyar Telecom Távközlési Rt. a térségben színvonalas szolgáltatást nyújt. Igény esetén mód van ISDN továbbá „nagysebességű adatátviteli” és „üzleti menedzselt” stb. rendszerű hálózati csatlakozásokra, illetve a távbeszélő-hálózatokon keresztül lehet igénybe venni az Internet és ezen belül az E-mail szolgáltatásokat.

A tervezési területre a korábban készített fejlesztési elképzelésekben rögzített többlet távközlési igényeknek megfelelően az Erzsébet főközponti berendezés átépítése és bővítése, esetleg kihelyezett alközponti egység telepítése szükséges a táplálására szolgáló főközponttól a Dob utcán, a meglévő alépítményekben lefektetendő optikai törzskábel hálózattal együtt.

Kiváltásra szorulnak még a Madách téri, a Klauzál téri és a Wesselényi utcai mélygarázsok, és azok lehajtó nyomvonalainak kiépítése következtében érintett távközlési alépítményi hálózatok a lakótömböket határoló utcákban a járdaburkolat alatt.

Mobil távközlés

A tervezési területen önálló travers szerkezetre mobil-távközlési antenna – árboc nem került telepítésre. Egyes magasépítésű általában intézményi jellegű épületek tetején csoportosan elhelyezett mobil-telekommunikációs antenna berendezések találhatók. A terület mobil távközlési ellátás szempontjából lefedettnek tekinthető, helyszíni szemlénk alkalmával mindhárom Mobil Távközlési Szolgáltató hálózatára fel tudtunk jelentkezni, és megfelelő térerősségeket mérhettünk. Fentiek következtében a szabályozási terület mobil hálózati ellátására közterületen újabb bázis állomás, vagy antenna berendezés elhelyezésével nem számolunk a közmű vizsgálatunk által érintett terület egységein belül.

Hírközlés

A szorosan vett tervezési területen önálló hírközlő hálózatként a 120 kV-os nagyfeszültségű energia-átviteli kábelekkal együtt még úgynevezett kísérőkábelek is üzemelnek, melyek az üzemviteli és információs összeköttetéseket szolgálják az állomások között. Ezek a hálózatok a tervezési területen a 120 kV-os földkábel hálózatokkal azonos nyomvonalvezetéssel épültek ki. A „Polgári”, az intézményi és a lakossági adatátvitel és/vagy hírközlési kapcsolatok megvalósítására az előző fejezetben leírt Távközlési vezetékeken keresztül nyílik lehetőség.

A tervezési területen már meglévő, illetve a létesítendő új intézményi, és lakó-épületek tűzvédelmi, vagyonvédelmi és diszpécser jellegű rendszereinek üzemeltetése során szükségesnek tartjuk az egyedi alközpontok kábelhálózattal történő összekapcsolását, így megoldható a központi felügyelet, szelektív behatárolás és a szükséges azonnali beavatkozások megtétele bármilyen hiba, vagy rendellenesség esetén.

Telekommunikáció

A kábeltelevíziós mamutcégek piaci területfelosztása következtében a tervezési terület az „UPC Magyarország” műsorszóró – telekommunikációs Rt. ellátási körzetébe tartozik.

A Szolgáltató a kábeltelevíziós hálózati rendszer elemeit kiépítette, a már beüzemelt hálózatszakaszokon, a tervezési terület irányába, a beton tömbcsatornás, vagy műanyag védőcsöves távközlési alépítményekben kerültek kiépítésre a kábeltelevíziós vezetékrendszerek. Ahol a szolgáltató a meglévő rendszer teljes kiépítését elvégezte, ott az előfizetőkkel kötött új szerződések keretein belül végzi a telekommunikációs szolgáltatást.

A kiépített rendszerek és hálózati elemek alkalmasak adatátviteli és „Internet”-es hírközlésekre is.

A telekommunikációs szolgáltatás biztosítása érdekében a tervezett új épületek esetében is a fenti hálózatokról üzemeltetett nagyközösségi telekommunikációs rendszer és hálózat megvalósításával számolunk, mely csatlakozik a területen már korábban kiépített és a tervezett új épületek kábeltelevíziós hálózathoz és így alkalmas valamennyi elérhető (földi- és műholdas-sugárzású) telekommunikációs állomás, illetve a helyi és körzeti TV műsor továbbítására valamennyi előfizető részére.

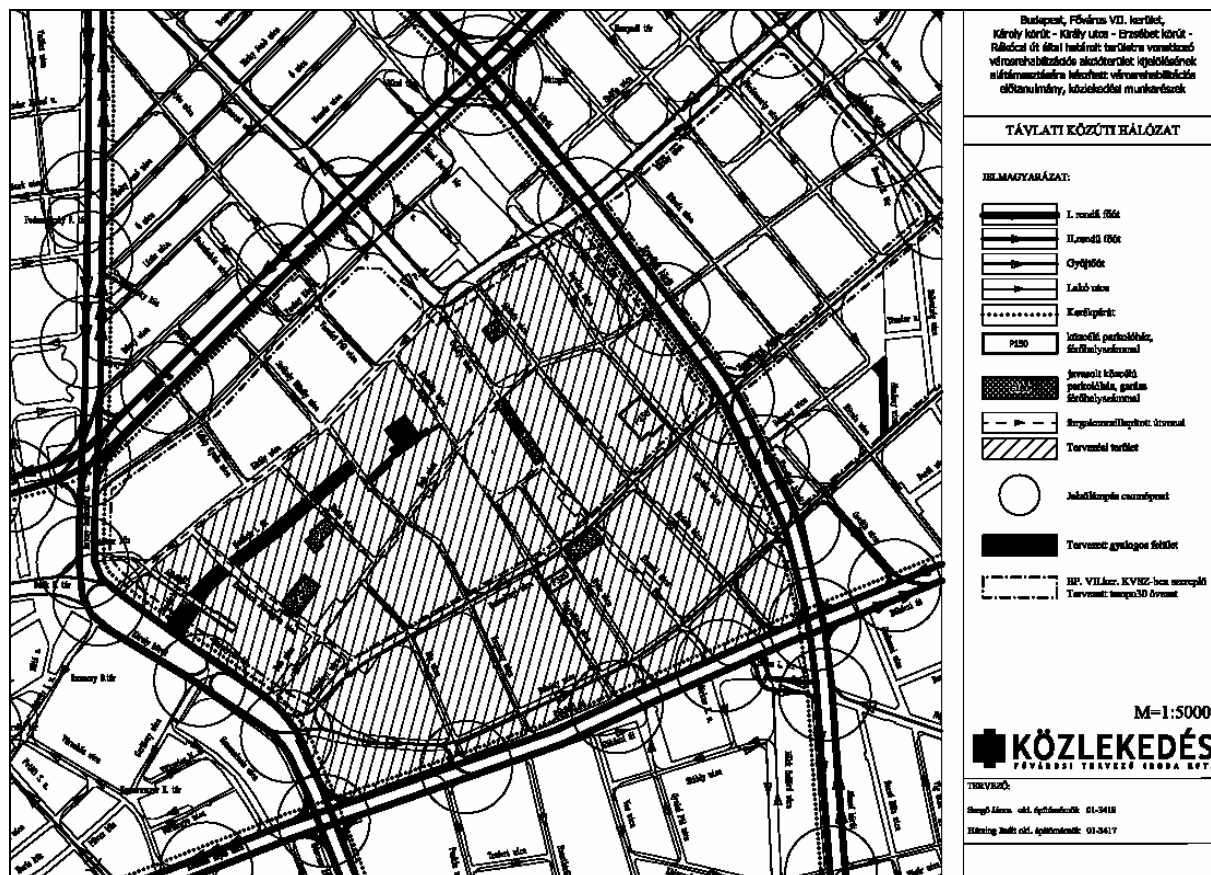
Úgy a hírközlési, mint a telekommunikációs rendszerek kábelvezetékeit a távközlési hálózatok nyomvonalával azonos módon, velük párhuzamosan kell kiépíteni.

Forgalomszervezési, parkolási program

Úthálózati fejlesztés

A vizsgált területen belül az utcaszerkezet kialakult, az úthálózatot egyirányú utcapárok rendszere alkotja, jellegzetes a szűk szabályozási szélesség. Az egyre növekvő motorizáció a vizsgált térség forgalomcsillapítását teszi szükségessé. A TEMPO 30, az összefüggő gyalogos rendszerek kialakítása és a kijelölt parkolóhelyek kiépítése jelenthet minőségi fejlődést. Ezek megvalósulását hatékony forgalomszervezés eredményezheti, mely a területen kívüli közlekedési fejlesztések megvalósulásának függvénye (M0, P+R parkolók rendszerének kiépítése a Hungária körúton kívül és a rendszerhez kapcsolódó tömegközlekedési kapcsolatok biztosítása, fejlesztése stb.).

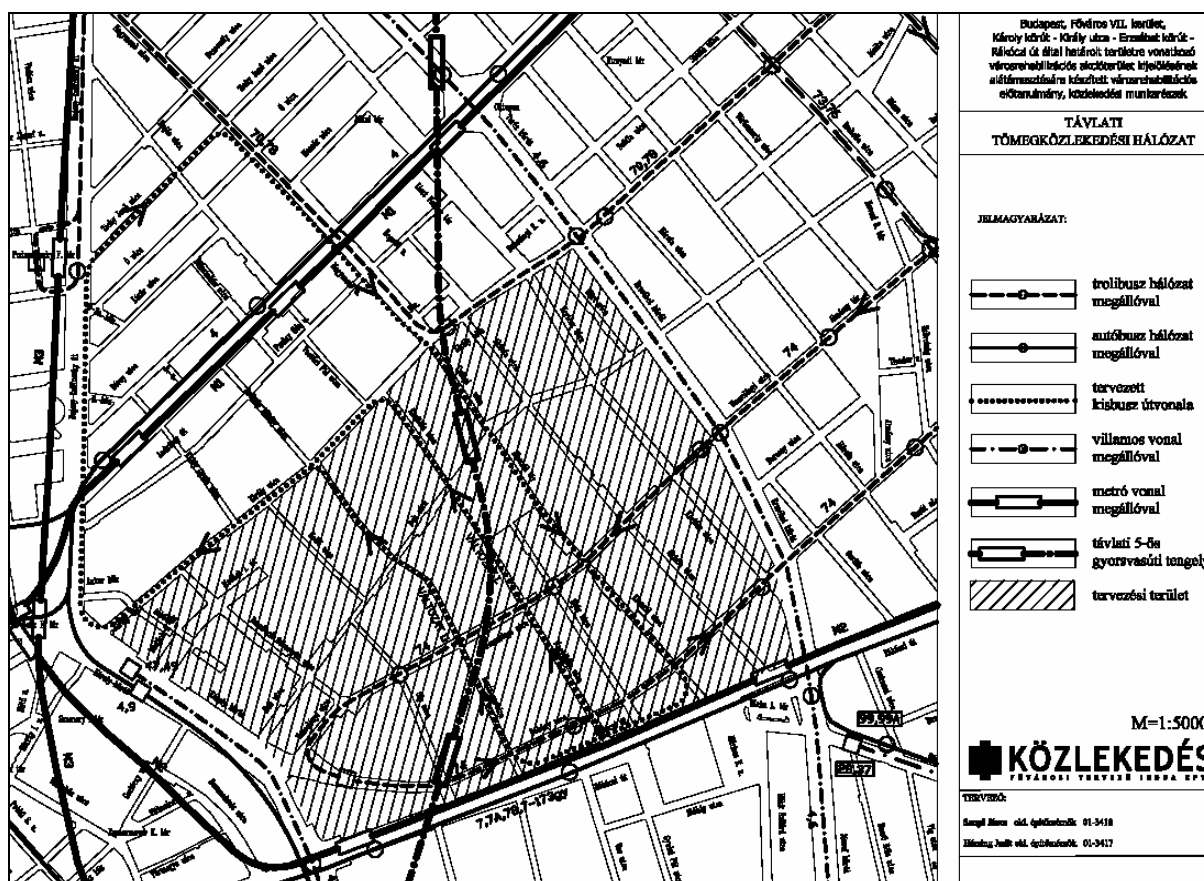
A forgalomcsillapítás első lépéseként megvalósult a Király utca, és folyamatban van a Holló utca átépítése. A vizsgált területre készített és jóváhagyás alatt álló kerületi szabályozási tervek szerint a Dob utca Károly körút - Csányi utca közötti szakasza - mint a Király utca egyirányú utca párja - bár szabályozási szélessége keskenyebb, alkalmas a megvalósult Király utcai forgalomcsillapításhoz hasonló átépítésre. Ugyancsak átépítésre javasolt a Rumbach Sebestyén utca, a Csányi utca, a Kazinczy utca és a Kisdíófa utca Király utca - Dob utca közötti szakasza, valamint a Klauzál utca és a Klauzál teret határoló lakóutcák. A felsoroltak megvalósításával létrejöhetne az a belső gyalogos rendszer, amely a Nagymező utcától a Rákóczi útig, illetve az Erzsébet körúttól a Károly körútig illetve az Erzsébet térig tárja fel a területet. Az ismertetett forgalomcsillapított utcákon kívül a területen kiépül gyalogos tengelyként a Madách sétány a Madách Imre tér és a Kisdíófa utca között.



A már említett tervek a Belső Erzsébetváros területén Tempó 30 korlátozott sebességű övezetek kijelölését javasolják összhangban a megelőző, a térségre készült forgalomszabályozási tervekkel. A vázolt rendszer a főutak által határolt területen belül az úthálózatnak egy olyan hierarchiáját kívánja létrehozni, melyben a Wesselényi utca, Dohány utca, megtartja gyűjtőút szerepét, a Király utca, Dob utca, Klauzál utca forgalomcsillapított, és ehhez csatlakoznak a kereszttirányú merőleges utak.

Tömegközlekedés fejlesztés

A terület tömegközlekedési ellátottsága meghaladja a budapesti átlagot, ezért a már említett szabályozási tervekben a javasolt fejlesztések a meglévő viszonylatokon változtatást nem indokolnak. A vizsgált területet érinti az észak-déli regionális gyorsvasút, melynek Kálvin tér - Lehel tér közötti szakaszára a FŐMTERV Rt. tanulmányt készített. A tanulmány a Klauzál téren két változatban állomást tervez. A területet határoló főutakon és a terület gyűjtőútjain közlekedő tömegközlekedési viszonylatokon kívül a szabályozási tervekben javasolt a területbelső feltárását szolgáló minibusz viszonylat beindítására tett javaslat megvalósításával a terület belső zónája összekapcsolódhat a meghatározó tömegközlekedési tengelyekkel, illetve megállókkal (valamennyi metró, a 7-es autóbusz-család, 4, 6, 47, 49 villamosok, trolibuszok).



Parkolási fejlesztés

A területen megvalósuló új beépítések OTÉK által előírtan biztosítandó parkolási igényét telken belül mély- és teremgarázsokban kell biztosítani oly módon, hogy - ahol ez műszakilag megoldható - a garázsok ki-behajtója lehetőleg mellékutcára szervezeten legyen kialakítva. Új beépítések megvalósulása esetén a vizsgált terület parkolási helyzete alapvetően nem változik, továbbra is elmarad az OTÉK, illetve a BVKSZ belső zónára vonatkozó normatíváitól. A térség parkolási helyzetén javítani csak közcélú parkolóházak, és garázsok létesítésével lehetséges.

A területet érintő kerületi szabályozási tervek mindegyike javaslatot tesz az elhelyezhető közcélú parkolóházak, garázsok helyére és férőhelyszámára. A felszíni díjfizetési parkolás rendszere a távlatban sem változik. A forgalomcsillapított utcák mentén a burkolatában is eltérően kialakított parkolók kiépítése is javasolt.

Kerékpáros közlekedés

A Budapest Közlekedés Rendszerének Fejlesztési Terve szerint kerékpársáv kijelölése középtávon a Károly körúton, távlatban az Erzsébet körúton illetve a Rákóczi úton a területet határoló főutakon javasolt.

A térségben az utcák szűk beépítési szélességei nem teszik lehetővé a kerékpározást tekintettel a fokozott balesetveszélyre, azonban a vegyesforgalmú forgalomcsillapított felületeken lehetőség nyílik a tömbbelsőben történő kerékpározásra.

JAVASLATOK A TERVEZETT PROGRAMOK LEBONYOLÍTÁSÁNAK MÓDJÁRA

A történeti városrészek megújítása a modern városfejlesztés és rendezés egyik legkomolyabb kihívása. A rendszerváltás utáni mintegy másfél évtized alatt a városrészek megújításának hazai és nemzetközi gyakorlata közötti konvergencia volt megfigyelhető. A rendszerváltás előtt egyes városrészek megújítása elkülönített központi forrásokból, a központi akaratnak megfelelően valósult meg (lásd: VII. kerület, 15. tömb). Ez a gyakorlat sok vonatkozásban hasonlított lakásépítés állami rendszerére, a lakótelepek megvalósításának lebonyolítási rendjére, gyakorlatára, azzal a különbséggel, hogy a terület nem teljes bontásos átépítésként alakult át, hanem részleges bontásokkal. A kedvezőtlen műszaki állapotú, állagú épületek, épületrészek elbontása, a rosszarányú udvarok átépítése a belső zöldfelületek kialakítása során az állami (tanácsi) tulajdon dominanciája, szinte kizárólagos jellege „egyszerűbb” szervezhetőséget, megvalósíthatóságot eredményezett.

A város-regenerálás fejlődése

A rendszerváltás alaposan átrendezte a lakáspiacot és a városmegújítás rendszerét is. A számos kísérlet és eltérő megújítási rendszer tanulságai alapján jelentősen megváltozott a városregenerálás rendszere. A IX. kerületi területek átépülése, a II. kerületi Millenáris Park kiépülése, a X. kerületi Ligettelek átalakulási folyamatai más és más modellt követnek. Az Unió más országaiban olyan tendencia, trend figyelhető meg, mely az elmúlt évtizedek alatt az állam egyre jelentősebb szerepvállalását mutatják. A korábbi vállalkozói túlsúlyú, majd „Public – Privat – Partnership” (PPP) alapú gyakorlatot egyre több helyen váltotta fel az a gyakorlat, melyben az állam jelentős infrastruktúra fejlesztésekkel segíti a területek megújulását. Erre Budapesten is akad kiváló példa – még akkor is ha a körülmények alakították így a viszonyokat és nem a tudatos fejlesztés. Ez pedig a Váci út megújulása, átépülése. A volt szocialista ipar szerkezeti összeomlását követően az iparterületek slumösödése volt megfigyelhető. A lakóterületek és a munkahelyek összekötését szolgáló és korábban megkezdett állami infrastruktúra fejlesztések, a Váci út nagykapacitású bővítése és a DBR metró megvalósítása volt az az infrastrukturális alap, mely sem PPP, sem vállalkozási formában nem valósulhatott volna meg. Mára természetes, hogy a nagykapacitású infrastruktúra fejlesztések komoly regeneráló erőként hatottak és a Váci út menti korábbi iparterületek dinamikus regenerálása fejlesztése ma is folyik.

Lebonyolító szervezet megjelölése, a folyamat szereplőinek feladatmegosztása

A fejlesztések szervezéséhez, lebonyolításához olyan dinamikus (időben változó szerepű és feladatkörű) szervezet kell, melyben az önkormányzat és a fejlesztők is jelen vannak. A döntéseket jól definiált érdekek mentén hozzák meg a vállalkozás céljainak megfelelően. A közterületek (utcák, terek, parkok) és az önkormányzati tulajdonú, beépíthető építési telkek együtt jelenthetik azt a fejleszthető alapot, mely a városrész regenerálása során átalakulva számottevő értéket teremthet. Jó példa erre a Váci utca déli szakasza, ahol a gépkocsi forgalom megszüntetése, az utca gyalogosutcává történő átépítése, a közművek cseréje jelentősen felértékelte a terület épületeit, rendeltetési egységeit, magát a helyet. Ezt a jelentős fejlesztő erőt kihasználva néhány év alatt megújultak az épületek, az utca funkcionálisan átalakult. Teraszok, kávézók, éttermek jelentek meg és az üzletek jelentős része is átalakult. Akárcsak a IX. Ráday utcában, ahol csaknem 30 vendéglő, kávéház sorakozik a forgalom-csillapított utca mentén. A közterületek felújítása jelentős terhet jelent, ugyanakkor komoly fejlesztő erőt is eredményez. A közterületek átalakulását követően felértékelődő telkek, épületek, lakások, üzlethelyiségek megemelkedő üzleti értéke hordozza azt a profitot, mely alkalmas arra, hogy megmozdítsa a vállalkozásokat. Tehát *nem* az lesz a fő cél, hogy egy adott vállalkozó egy adott telken realizálja a profitot, hanem a környezet fejlesztésébe fektetett tőke a helyet felértékelje és az így felértékelődő környezetben már kisebb terhelés mellett

is nyereséges lehet egy-egy konkrét beruházás. A környezetbe fektetett tőke valamennyi résztvevő számára profitot termel. A fejlesztések lebonyolítására egy olyan szervezet lehet alkalmas, melyben az önkormányzat a közterületekkel, épületekkel, beépíthető telkekkel és fejlesztésre alkalmas, a környezet felértékelésére alkalmas telkekkel, épületekkel vesz részt. A forrásokat elsősorban vállalkozói tőke, továbbá állami források, EU pályázatok alapján megszerezhető források, kis mértékben önkormányzati források alkotják. A lebonyolító szervezet különleges feladata kell legyen a társasházak felújításának koordinálása a közterületek megújításával történő összehangolás érdekében. Általában külön figyelmet érdemelnek a vállalkozás hatókörén kívül, de a területen a fejlesztéssel egyidejűleg induló, folyó tevékenységek ellenőrzése szervezése.

A szabályozási, tervezési, előkészítési, versenyeztetési, tulajdonrendezési és kivitelezési feladatok időbeli és pénzügyi ütemezése

A terület megújításának időbeni ütemezését a forrásokon túl a jogszabályokban előírt feltételek, előírások, követelmények határozzák meg. A szabályozási tervek kidolgozására vonatkozóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és az OTÉK határozza meg.

Az ütemezés egy önálló projekt esetében az alábbi:

TEMATIKA / FELADAT	IDŐIGÉNYE	ÖSSZESÍTETT
A. KSZT készítés folyamata		
A.1 Étv 9.§ (2) b) szerinti véleményezés +postázás	4 hét	~12 hónap
A.2 A helyzetfeltárás aktualizálása	6 hét	
A.3 Összefoglaló értékelés - problématerkép	2 hét	
A.4 Környezetalakítási javaslat	6 hét	
A.5 Szabályozási koncepció	4 hét	
A.6.1 Kerületi szabályozási terv szükség esetén KVSZ módosítással	4 hét	
A.6.2 szükség esetén keretövezet-módosítás	7 hét	
A.7 Kerületfejlesztési bizottsági egyeztetés	2 hét	
A.8 Étv 9.§ (2) b) szerinti 21 napos egyeztetés és tervtanácsi bemutatás	5 hét	
A.9 Étv 9.§ (4) szerinti jegyzőkönyvező egyeztetés	2 hét	
A.10 Kifüggesztés	4 hét	
A.11 Területi Főépítési Iroda véleménye	4 hét	
A.12 Kerületi testület jóváhagyása	4 hét	
B. FSZKT módosítás (mint 1-9 pontok) átfedéssel	12 hét	~2 hónap
C. FSZT egyetértési jog	8 hét	~2 hónap
D. Megvalósítás előkészítése		
D.1 Közös vállalkozás megalapítása	6 hónap	~18 hónap
D.2 Tulajdonviszonyok rendezése	párhuzamosan D.1	
D.3 Pályázatok kiírása és lebonyolítása (építészeti, közbeszerzési)	párhuzamosan D.1	
D.4 Engedélyezési tervek kidolgozása	3 hónap	
D.5 Engedélyek beszerzése	6 hónap	
D.6 Kiviteli tervek kidolgozása	3 hónap	
D.7 Kivitelezők pályáztatása, szerződések megkötése	párhuzamosan D.5	
E. Kivitelezés		
E.1 Infrastruktúra / közművek	6 hónap	~18 hónap
E.2 Infrastruktúra / közlekedés	párhuzamosan E.3	
E.3 Beépítés, átalakítás, helyreállítás	18 hónap	
E.4 Infrastruktúra / zöldfelületek rendezése	párhuzamosan E.3	
F. Üzemeltetés		
F.1 Üzemeletető vállalatát alakítás	6 hónap	~18 hónap
F.2 Tulajdonrendezés a kialakult állapotnak megfelelően	párhuzamosan F.1	
F.3 Értékesítés	12 hónap	
ÖSSZESEN		~70 hónap ~6 év

A költségek ütemezése

A pénzügyi ütemezés több párhuzamosan futó, eltérő költségigényű és különböző részletezettségű projekt esetén, a várható költségek nemenkénti részletezésével az alábbi:

Év	Költség (mFt)
2006	50
2007	800
2008	2 000
2009	2 000
2010	2 000
2011	2 000
2012	2 000
2013	1 650
Összesen:	12 500
<i>ebből</i>	
<i>lakóépület felújítás</i>	<i>6 000</i>
<i>lakóépület építés, tulajdonrendezés</i>	<i>5 000</i>
<i>infrastruktúra fejlesztés</i>	<i>1 500</i>

Társadalomfejlesztési program javaslat

A területen a társadalomfejlesztés programja viszonylag egyszerű. A társadalmi csoportokra jellegzetes hatást gyakorol a terület minőségi fejlesztése.

A helyben lakók: A fejlesztések egyik célja, hogy azok eredményeként a jelenleg a területen lakó népesség elköltözésének aránya csökkenjen, a terület karakterét meghatározó és a városon belüli sajátosságokat hordozó lakók, társadalmi csoportok helyben tarthatók legyenek.

A be- és visszaköltözők: Az ingatlanpiaci tendenciákat figyelve a közeli jövőben meg kell, hogy jelenjenek a másodlagos lakáspiac mobilitását előmozdító állami, önkormányzati és magán alapok (néhány vállalkozási alapú már meg is jelent). A területen tervezett fejlesztések, a város-regenerálás eredményeként a környezet minősége javul, a hely és ezen keresztül a lakásállomány felértékelődik. A felértékelődő környezetben – előbb-utóbb – megjelennek az a fizetőképes kereslet, mely elsősorban a másodgenerációs visszatelepülőkre alapozódik, vagyis a korábban az agglomerációs településekbe kiköltöző családok gyerekeire, akik szeretnék a város központjának közelében vagy magában a központban lakni, kevesebbet akarnak a lakó- és munkahely között autóban tölteni, de a kertvárosokban megszokták a magasabb környezeti minőséget. Ezek egy része azokból a fiatalokból tevődhet össze, akik gyökerei a területen vannak, de valamely okból elkerültek a területről.

Az újonnan beköltözők: Azok, akik a területtel korábban semmiféle kapcsolatban nem álltak, de vonzódnak az új életmód mintákhoz, a megújuló városias környezet vonzásában kívánnak élni. Ezek a társadalmi csoportok széles kört jelenthetnek. Nemcsak a hazai fiatal értelmiségi csoportok, hanem a letelepedő külföldiek egy része is megtalálhatja az elvárásainak megfelelő, a megszokott minőséget nyújtó környezetet a megújított városrészben.

Számolni kell azzal is, hogy egyes társadalmi csoportok kiszorulhatnak a területről. A városrész hangulatát meghatározó szegényebb társadalmi csoportok helyben tartásának eszköze lehet az önkormányzat hozzájárulása a lakbérek és a lakás költségeinek támogatására, ezzel a helyben tartásuk elősegítése. Más csoportok véglegesen elhagyják a területet, őket kiszoríthatják egyes magasabb presztízsű társadalmi csoportok.

Az elérendő célok indikátorai

A rehabilitációs program végrehajtásának és hatékonyságának folyamatos ellenőrzése érdekében szükség van arra, hogy megfelelő jelzőszámok értékelésével megítélhető legyen a program folyamata. Ezek az indikátorok szolgálnak a monitoring alapjául.

FELADAT	INDIKÁTOROK
1. Közterületek megújítása	
▪ A közlekedési rendszer megújítása, az átmenő forgalom csökkentése	az átmenő forgalmú utcaszakaszok számának folyamatos csökkentése, különös tekintettel a Dob utcára és az arra merőleges utcákra
▪ Vegyeshasználatú kiszolgáló utcák – burkolatok kialakítása	Dob utca, Rumbach S. utca, Síp utca, Holló utca, Kazinczy utca, Kisdíófa utca, Nagydíófa utca, Nyár utca, Akácfa utca, Kertész utca stb. korszerűsített felületeinek folyamatos növelése
▪ Fasorok, zöldfelületek kialakítása	A kihelyezett edényes növények (planténerek) számának folyamatos növelése zöldfelületek folyamatos növelése a tömbbelsőben
2. Közműhálózat fejlesztése	
▪ A közműhálózatok megújítása, a szolgáltatási színvonal emelése	A korszerűsített, felújított közművezetékek hosszának folyamatos növelése
▪ A közműhálózatok kapacitásának bővítése	A kapacitáshiányos vezetékek cseréje, a megfelelő kapacitású vezetékszakaszok hosszának folyamatos növelése
3. Lakóterületek megújítása	
▪ A legalább tömbönkénti megújítás biztosítása	A felújított lakóépületek számának és a felújított földszinti nem lakáscélú területek folyamatos növelése
▪ A lakótömbök belső területeinek humanizálása az élhetőbb városi környezet létrehozása érdekében	A tömbbelső felújított, illetve újonnan kialakított felületeinek folyamatos növelése
4. Épületbontások leállítása	
▪ Az épületbontások csökkentése az autentikus épített környezet védelme érdekében	A bontással érintett telkek számának folyamatos csökkentése, illetve szintentartása
▪ A feltétlenül szükséges bontások kijelölése a városrehabilitációs célkitűzések figyelembevételével	A városregenerációs okból szükséges bontások számának csökkentése, illetve a rehabilitációs programban meghatározott bontások betartása

FELADAT	INDIKÁTOROK
5. Lakóépületek megújítása	
▪ A komfort nélküli minőségi fokozat megszüntetése	A meglévő komfort nélküli lakások számának folyamatos csökkentése
▪ Az egy lakásra jutó szobaszám növelése a családok lakáshasználat bővítése érdekében	Az egy lakásra jutó szobák átlagos számának folyamatos növelése
6. Kiskereskedelmi tevékenység fejlesztése	
▪ A területen őshonos kiskereskedelmi tevékenység lehetőségeinek fejlesztése, támogatása	A kiskereskedelmi egységek alapterületének folyamatos növelése
7. Kulturális szolgáltatások bővítése, fejlesztése	
▪ A területen kialakult alternatív kulturális törekvések lehetőségeinek fejlesztése, támogatása	A kulturális célú helyiségek alapterületének folyamatos növelése a területen
8. Szociális háttér fejlesztése	
▪ A helyi munkavállalási lehetőségek körének bővítése	A munkahelyek számának folyamatos növelése abban a nem lakás célú alapterület növekedése esetében
▪ A szociális háttérintézmény-hálózat fejlesztése	A szociális háttérintézmény-hálózat tevékenységének folyamatos szélesítése, kiterjesztése, bővítése
9. A hagyományok erősítése	
▪ A szakrális helyek szükség szerinti megújítása	A felújított egyházi intézmények, szakrális célú területek és tevékenységek folyamatos növelése
▪ A hagyományos zsidó kultúrához, életmódhoz kapcsolódó kézműipari és egyéb tevékenységek felélésztése	A zsidó kultúrához, életmódhoz kapcsolódó kézműipari és egyéb tevékenységek céljára szolgáló helyiségek alapterületének folyamatos növelése a területen