



INTÉZMÉNYI TUDOMÁNYOS DIÁKKÖRI KONFERENCIA

2024. november 20.

A kőbányai sörgyárak vizsgálata és revitalizációs lehetőségei

Examination of the breweries in Kőbánya and their revitalization possibilities

Készítette:

Faragó Zsombor István

E77SJW

Tájrendező és kertépítő mérnöki,
alapképzési szak

Nappali tagozat

Budai Campus

Témavezető:

Dr. Adorján Anna Berta, egyetemi
adjunktus, MATE, Budai Campus, Tájépítészeti, Településtervezési
és Díszkertészeti Intézet Településépítészeti és Települési
Zöldinfrastruktúra Tanszék

Lehetséges OTDK szekció:

Műszaki Tudományi Szekció

**Budapest
2024.**

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS ÉS CÉLKITŰZÉS	6
A témaválasztás oka.....	6
A téma kifutása	6
Módszertan.....	7
A terület lehatárolása	7
1. ábra- A vizsgált terület térképi lehatárolása, külön jelölve az egykori és mai sörgyártási üzemi területeket és a hatásterületbe bevont részeket.....	9
2. ábra- A vizsgált terület elhelyezkedése Budapest viszonylatában.....	10
3. ábra- A terület sematikus helyszínrajza	10
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ	11
A sörfőzés története Kőbányán – a Dreherek	11
4. ábra- A vizsgált terület változása a XVIII–XXI. század folyamán.....	12
A kőbányai pincerendszer története és szerepe a sörgyártásban.....	12
5. ábra- A kőbányai pincerendszer járat rendszere	14
Kőbánya mai szerepe (a főváros életében)	15
A kerület szerepe.....	15
Gazdaság (SWOT elemzése).....	15
Demográfiai adatok.....	16
6. ábra- 7 éves és idősebb népesség megoszlása a legmagasabb iskolai végzettség szerint (%) a X. kerületben és Budapesten, 2001-ben és 2011-ben.....	17
Az Óhegy szerepe	17
7. ábra- Óhegy városrészszerkezeti elhelyezkedése	18
Hatályos tervek, fejlesztési koncepciók áttekintése.....	18
Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) 2021	19
8. ábra- Főbb eltérések az aktuális állapot és a hatályos TSZT között.....	20
Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció (2013)	20
9. ábra- Zöldfelületi rendszer a térségben	21

ITS Budapest stratégia 2020 (2015)	21
Balázs Mór-terv Budapest Közlekedésfejlesztési Stratégiája 2014-2030 illetve ennek felülvizsgálata a Budapesti Mobilitási Terv 2030	22
Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli területek Budapesten (2022).....	23
Radó Dezső Terv (2021)	24
Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) X. Kerület Kőbánya.....	24
10. ábra- Összefoglaló ábra a hatályos tervekről és fejlesztési koncepciókról	26
Helyi Építési Szabályzat	26
A fókuszterület vizsgálata.....	26
Területhasználatok	27
11. ábra- Jelenlegi területhasználatok a vizsgálati területen	28
Épületállomány.....	28
12. ábra- Épületek és funkcióik a vizsgálati területen	29
13. ábra- Gyárépületek a vizsgálati területen	30
Úthálózat	30
14. ábra- Utak a vizsgálati területen	31
Közösségi közlekedés.....	31
15. ábra- A közösségi közlekedés a vizsgálati területen	32
Vasút	32
16. ábra- A vasút kapcsolata a vizsgálati területtel	33
Zöldfelületi rendszer.....	33
17. ábra- A zöldfelületek rendszere a vizsgálati területen.....	34
18. ábra- Növényborítottság.....	35
A gyárterületek beépítési karaktere.....	35
19. ábra- Karakteres épületek az egyes vizsgálati területen	36
20. ábra- Karakteres épületek a négyes vizsgálati területen	37
21. ábra- Karakteres épületek az ötös vizsgálati területen	37
Fenntarthatóság.....	37
Konfliktusok a vizsgálati területen	38
22. ábra- Problématérkép.....	39

Értékek a vizsgálati területen	39
23. ábra- Értéktérkép	40
JAVASLATI MUNKARÉSZ	41
Példaértékű külföldi barnamezős beruházások	41
Németország (Ruhr vidék) – Zollverein szénbány	41
1-4. fotó: Zollverein szénbánya revitalizációja	42
Koppenhága – Carlsberg City District	43
24-27. ábra: Carlsberg City District masterplan	44
Példaértékű hazai barnamezős beruházások	45
Pécs – Zsolnay Kulturális Negyed	46
5-8. fotó: Zsolnay Kulturális Negyed megújítása	47
Mohács – Selyemgyár Kulturális Negyed	47
9-12. fotó: A Selyemgyár barnamezős területének rehabilitációja	49
Fejlesztési koncepcióm	49
28. ábra- Koncepciótérkép a kőbányai sörgyárak revitalizációjára	52
ÖSSZEGZÉS	52
IRODALOMJEGYZÉK	54
Szakirodalom	54
Interneten fellelt szakirodalom	54
Internetes források	55
FOTÓDOKUMENTÁCIÓ	57

BEVEZETÉS ÉS CÉLKITŰZÉS

A témaválasztás oka

Szakdolgozatomban a kőbányai sörgyárak területével foglalkozom. Azért választottam ezt a témát, mert Budapest X. kerülete – Kőbánya – életében régóta nagy szerepet játszik az ipari mennyiségű sörgyártás. Születésem óta Kőbányán élek, nap mint nap találkozom ezen épületek, a mai gyár, az egykori gyárak, város- és tájképet befolyásoló hatásaival.

A téma sok érdekességet rejt magában, hiszen a régi „sörváros” nagymúltú hagyományokkal rendelkezik. Hatása óriási volt a kerület történeti fejlődésére és látképére egyaránt, valamint szoros összefüggésben áll a kőbányai pincerendszerrel. A Kőbányán található egykori sörgyárak épületegyütteseinek túlnyomó többsége a hazai ipari épített örökség elemei közé tartozik. Az egykor szebb napokat is megélt sörnegyed épületeinek és területeinek jelentős része ma kihasználatlanul áll, állapota folyamatosan romlik, nagy hatást gyakorolva a kerület mai látképére és megítélésére. Ilyen a Dreher-család régi sörgyára és a hozzá tartozó Havas/Dreher-villa, illetve a jelenleg is műemlékvédelem alatt álló Fővárosi Serfőzde, továbbá a régi Polgári Serfőzde, melynek egy része mára üres telekként áll (INT-01).

Ezekből adódóan felmerül a kérdés, hogy hogyan tudná a kerület ezeket a gyárépületeket és a hozzájuk tartozó területeket, a mai kor szellemében revitalizálni, mindezt úgy, hogy közben nem sérül a műemlékek régire visszanyúló történelmi háttere, és a tájképet nagyban meghatározó szerepük.

A téma kifutása

A sörgyárak és a hozzá tartozó területek vizsgálata nyomán a következő témakörökre kívánom fókuszálni az eredményeket:

- A használt és használaton kívüli ipari műemlékek turisztikai célú bemutatása, hasznosítása
- A kőbányai ipar (történet) identitás formálásának növelése a lakosság körében
- A sörgyárak, mint cégek társadalmi szerepvállalásának növelése (szponzorációk, fontosnak vélt ügyek mellett való kiállítás)

- Fenntartható, zöldebb működés lehetőségei, már megvalósult tevékenységek, –
(példamutatás, jó gyakorlattal való élenjárás)

Módszertan

Szakdolgozatomban a választott témát, helyi ismereteim mellett, az egyetemen elsajátított tudás felhasználásával, a települési ekemzések módszertana szerint igyekeztem kellő részletezettséggel kidolgozni, figyelembe véve a dolgozat terjedelmére vonatkozó kritériumokat is.

Dolgozatom vizsgálati munkarészeiben bemutatom, a terület történetét, mindenkori szerepét a X. kerület életében, belső rendszerét, beépítési karakterét, meglévő zöldfelületeit, a környezetre gyakorolt hatásait, áttekintem a hatályos terveket és végül megvizsgálom az itt található értékeket és konfliktusokat.

A javaslati munkarészben két külföldi és két hazai projekten keresztül mutatok be jó példákat, fejlesztési koncepciókat és tervezési irányelveket a vizsgálati terület revitalizációjának érdekében, valamint röviden ismertetem a saját fejlesztési javaslataimat is.

A terület lehatárolása

A vizsgálati terület Budapesten, a X. kerületben (Kőbányán), az Óhegy kerületrészben található. Az *Óhegy* a városrész magja, mely a maga 148 méteres magasságával emelkedik ki a kerület szívéből.

Lehatárolásom alapját az egykori és részben ma is működő gyárak és üzemi épületek által elfoglalt területek képezik. Ezek visszakövetését a korábbi topográfiai térképművek (Harmadik katonai felmérés, Magyarország 1941-es katonai felmérése) anyagának vizsgálatával állapítottam meg. Mindemelett fontosnak tartom az üzemi területek közvetlen környezetének tanulmányozását is, ennek nyomán egy hatásterületet is kijelöltem. A lehatárolást nagyban segítették az *Arcanum*on fellelhető régi újságok egyes számai (Népszava, 2007. október (134. évfolyam, 229–254. szám)).

Az egykori gyárak és a jelenkori sörüzem, öt részterületre különíthető el a múltbéli birtokviszonyok alapján.

Az *1-es számú terület* a legnagyobb és egyben az egyetlen, amelyen még ma is működik nagyüzemű sörgyártás, ez a **Dreher Sörgyár** megmaradt mai területe, az 1990-es évek előtt, az 1948-as államosítás után ez volt a Kőbányai Sörgyár II-es számú telepe.

A *2-es számú terület* az egykori **Polgári Serfőzde** volt, ez később a Kőbányai Sörgyár IV-es telephelye lett. Ma e terület körülbelül felét egy Lidl élelmiszerüzlet és parkolója, továbbá egy munkásszálló foglalja el, másik fele kihasználatlanul, üresen áll.

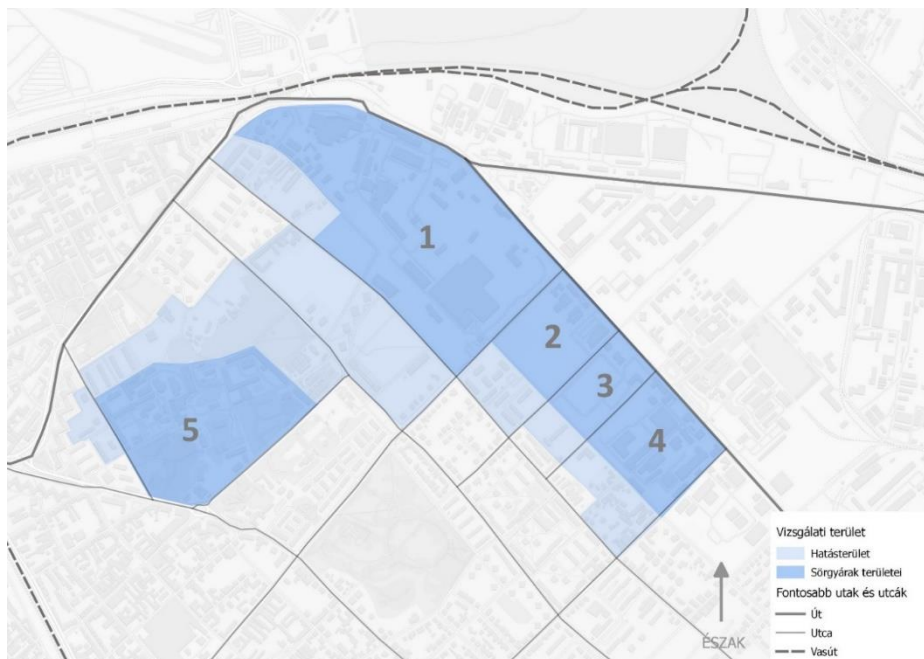
A *3-as számú területen* volt egykoron a **Haggenmacher Serfőzde**, amelynek épületeiben 1933-tól szövőgyár üzemelt. Ma nagyrészt különböző gazdasági társaságok bérelnék raktárépületeket itt.

A *4-es számú területen* üzemelt a **Királyi Serfőzde**, itt található a legszámottevőbben ipari műemlék épületek. Később a Kőbányai Sörgyár ezt a területet is felvásárolta, így ez lett ez V-ös telephelye. Napjainkban, a terület leromlott állapotának ellenére számos vállalkozás működik itt. A *Mad Scientist* és *Horizont Brewing* kézműves sörfőzdeknek köszönhetően ma is működik sörgyártás a területen, igaz sokkal kisebb mértékben, mint az elmúlt évtizedekben. A tágas belsőterű és nagy belmagasságú gyárépületek további szórakoztató és kikapcsolódási funkciókat töltenek be, így megtalálható itt lézerharc pálya, falmászóterem és lőtér is.

Az *5-ös számú terület* történeti szempontból különösen jelentős, hiszen **Dreher Antal** itt vásárolta meg **első kőbányai sörfőzdéjét** 1862-ben (a Dreher dinasztiáról a vizsgálati munkarészben részletesen írok). Ez később szintén a Kőbányai Sörgyár telephelye lett (I-es telephely). A területen két üresen álló, látszólag gazdátlan, egykori malátaszárító terjedelmes épülete áll. Szintén itt található a Havas/Dreher-villa, amelyhez kapcsolódva egy kertet is kialakítottak, ma ez *Csajkovszkij park* néven közpark. Sajnos mind a Villa, mind a park állapota jelentősen leromlott, a környező gyárépületekkel együtt. (A park megújítására 2021-ben diplomaterv készült Vámos Livia jóvoltából, mely elnyerte a Magyar Urbanisztikai Társaság Diplomadíját „szabadtér” tervezési kategóriában.) Ma a terület jelentős része kihasználatlanul áll.

A hatásterület bevonásába elsősorban olyan területekkel számoltam, amelyek ma főként lakófunkcióval rendelkeznek, továbbá irodáknak vagy különböző önkormányzati és szociális intézményeknek (pl. iskolák, óvodák) adnak otthont. Véleményem szerint ezek számára lehet a legzavaróbb az üzemi épületek közelsége, hiszen az ilyen létesítményeknek kifejezetten magas a zajterhelése (pl. rakodás), továbbá a károsanyag kibocsátásuk is nagyobb az átlagosnál. Utóbbi, többek között logisztikai eredetű, a nagy számban érkező és induló tehergépjárművek okozzák a terhelést. Ugyanakkor a mai viszonyokat vizsgálva a zajterhelés és az emisszió a kisebb probléma, hiszen a Kőbányán található sörgyárak túlnyomó része már nem üzemel. Az épületek leromlott állapota sem kedvez a környéken élőknek, sem vizuálisan sem biztonsági okokból. A legtöbb épület elhanyagolt, romos, sok esetben életveszélyes.

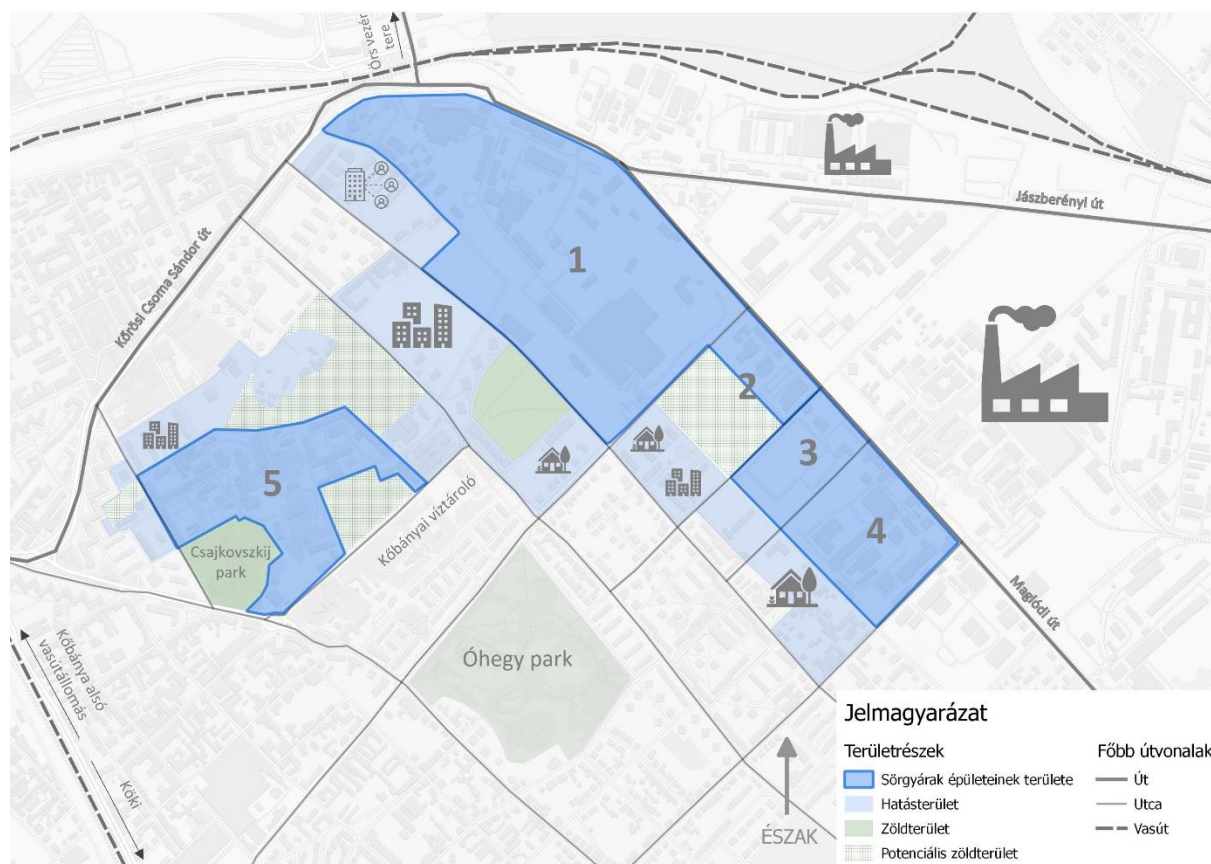
A vizsgált terület lehatárolásakor fontosnak tartottam, hogy azokkal a nagyterjedésű zöldterületekkel is foglalkozzak, amelyek az egykori és mai üzemi területek közvetlen környezetében állnak kihasználatlanul. A legnagyobb ilyen az 5-ös számú részterülettől északra található, ez mintegy 5 hektárnyi egybefüggő zöldfelület. Ez a kiemelkedő dombhát teljesen beépítetlen, csak a földalatti pincerendszer szellőzői bukkannak ki helyenként a földből, amelyek egyediséget is kölcsönöznek neki (a pincerendszerre a vizsgálati munkarészben részletesen is kitérek). Az ilyen jellegű területek hasznosítása, a gyárépületek revitalizációjával összhangban, a kerület egy érdekes színfoltját képezheti a jövőben.



1. ábra- A vizsgált terület térképi lehatárolása, külön jelölve az egykori és mai sörgyártási üzemi területeket és a hatásterületbe bevont részeket (forrás: saját ábra)



2. ábra- A vizsgált terület elhelyezkedése Budapest viszonylatában (forrás: saját ábra)



3. ábra- A terület sematikus helyszínrajza (forrás: saját ábra)

VIZSGÁLATI MUNKARÉSZ

A sörfőzés története Kőbányán – a Dreherek

A kőbányai sörfőzés története egészen 1854-ig nyúlik vissza, amikor is két sógor, Klusemann és Barber megvásárolta a külső Jászberényi úton lévő telkek nagy részét és sörfőző üzemeket kezdett létrehozni. Egy évvel később, 1855-ben, a Schmidt-féle Kőbányai Serház Társaság is itt nyitotta meg gyárait. A két sörgyártó cég hetven éven keresztül folyamatosan versenyzett egymással, mígnem 1923-ban egybeolvadtak. Az egykoron kőfejtőként funkcionáló területen ötven év alatt hat gyár épült. Az 1855-ben megnyílt Kőbányai Serház Társaság üzemét hét év múlva már Dreher-gyárnak hívták, és ezzel el is érkeztünk a Kőbányai sörgyárak legszámottevőbb tulajdonosához, a Dreher-dinasztiához (INT-04).

A kőbányai sörgyárak életében a legnagyobb szerepet a Dreher-család játszotta. A Dreher, mint sörmárka elnevezés, a Dreher-családhoz kötődik. Az első jelentős dátum 1796, amikor Franz Anton Dreher megvásárolta az Alsó-ausztriai Klein-Schwechatban üzemelő Serházat. Fia, Dreher Antal tanulmányait Ausztriában, Münchenben és Angliában végezte, majd visszatérve a Bécs melletti Schwechatra, 1840 körül bevezette az alsóerjesztésű sörtechnológiát ezzel kifejlesztve egy új sör típust, a Lagerbiert. Ez forradalmasította a sörgyártást, hiszen a „táboroztatható” (= lager) sör, a termék hosszabb eltarthatóságát és jobb szállíthatóságát eredményezte. A későbbiekben, részben ennek köszönhetően, „sörkirályként” emlegették.

Dreher Antal 1856 és 1860 között többször látogatott Pest-Budára, majd 1862-ben megvásárolta a Kőbányai Serház Társaság serfőzdejét, amely ekkor a cseh, osztrák és bajor konkurenciával versengett. További területeket is vásárolt bővítés céljából, amelyek hasznosíthatósága azonban 1863-ban bekövetkezett halála miatt fiára maradtak. Ifjabb Dreher Antalnak kellett megvalósítani apja kitűzött céljait.

A „sörkirály” halála után, örököse ifjabb Dreher Antal lett, aki ekkor még kiskorú volt, így csak 1870-ben vehette át a négy Dreher serfőzde (Schwechat, a pesti Kőbánya, Trieszt és a csehországi Michelob [Měcholupy]) vezetését. Fejlesztette gyárai technológiáját és kapacitását, így a kőbányai gyár hamar Magyarország legnagyobb sörgyárává vált. A kőbányai gyár irányítását fiára, Jenőre bízta, aki 1905-ben részvénytársasággá alakította, majd ezt követően 1907-ben önálló magyar részvénytársasággá vált. A Dreher márkanév egyaránt

elismert és világhírű lett Nyugat-Európában, Amerikában, Ázsiában, Afrikában és Ausztráliában (INT-02).

A második világháború után, 1948-ban a Dreher-család magyarországi tulajdonát államosították. Ekkor jött létre a Kőbányai Sörgyárak Nemzeti Vállalat. 1992-ben a Kőbányai Sörgyár részvénytársasággá alakult, majd 1993-ban a South African Breweries (SAB) csoport része lett, amely akkoriban a világ ötödik legnagyobb sörgyártója volt. 1997-ben a tulajdonos SAB egyesítette a Kőbányai és a Kanizsai Sörgyárat, létrehozva a mai Dreher Sörgyárakat. A beruházások során a legendás Dreher Sörgyár egyes épületei is visszanyerték eredeti szépségüket. Az 1910-ben épült főzőház, melyet 1995 és 2002 között teljeskörűen rekonstruáltak, kiválóan illusztrálja a nemes hagyományok és a legkorszerűbb technológia összhangját. Napjainkban a Zsolnay csempékkel kirakott falak között, a technika csúcsát képviselő eszközök és szakemberek végzik a sörgyártás folyamatait (INT-03).

A 2017-ben lezajlott tulajdonosváltás következtében a Dreher Sörgyárak ma már a japán Asahi Csoport részeként foglalkoznak jövőbeni terveikkel.



Magyarország (1782-1785) - Első Katonai Felmérése



Budapest (1867-72) - Pest kataszteri térképsorozata



Budapest (1937) - Budapest közigazgatási térképsorozata



Topográfiai térkép (1963)



Google Earth Pro (2002)



Google Earth Pro (2022)

4. ábra- A vizsgált terület változása a XVIII-XXI. század folyamán (forrás: Arcanum)

A kőbányai pincerendszer története és szerepe a sörgyártásban

Kőbánya először *Kőér* néven, IV. Béla magyar király 1244-es oklevelében került feljegyzésre. Az itt található miocén kori szarmata mészkő, (mely a korábbi Pannon-tenger maradványa volt)

könnyen faragható és fűrészelhető, hasonlóan könnyű a kőshoz, ugyanakkor ellenáll a fagynak és a nedvességnek. Ennek köszönhetően az itt kitermelt kőanyag hamarosan Pest egyik legfontosabb építőanyagává vált. Az 1838-as pesti árvíz után a kőkitermelés jelentősen növekedett.

A barlangrendszerben húzódó járatok általában alig 10–15 méter mélyen helyezkednek el a felszín alatt (a legmélyebb ponton körülbelül 30 méter), azonban a külszíni bányászatot ellehetetlenítette az Ó-hegyen (ma Óhegy néven beépült városrész) folyó intenzív szőlőtermesztés, így inkább a földalatti bányászat mellett döntöttek a földtulajdonosok.

A kőtömbök eltávolításához széles és mély aknákra volt szükség, ennek eredményeképpen jöttek létre az általában 4–6 méter széles és magas földalatti járatok. De akadnak nagyobb méretű ágak is, akár 10–12 méter szélesek és 8–10 méter magasak is. A járatok hossza összesen 32-33 kilométer.

A járatrendszer mintegy 180 ezer négyzetméteren terül el és fésűs rendszerben alakították ki. Ez azt jelenti, hogy egy fő járatból két irányba (jobbra és balra) ágaznak ki zsákjáratok („zsákutcák”), amiket napjainkban igyekeznek összekötni egymással. Az úgynevezett „főbejárat” az Élessaroknál található, a Fehér út és a Dreher Antal út találkozásánál.

A Kőbányán kitermelt kövekből számos jelentős épület készült Pesten, mint például a városfal, a XVIII. század elején az Invalidus-ház (a Fővárosi Önkormányzat épülete), a Lánchíd két pilonja, a Margit híd köelemei, a Citadella Budán, a Mátyás-templom, a Halászbástya, az Egyetemi Könyvtár, a Magyar Tudományos Akadémia és az Magyar Állami Operaház épülete, valamint számos bérház az Andrássy úton.

A kitermelt kőanyagot általában a mai X. kerület történelmi városmagjához vezető Fehér úton szállították. Sokan úgy tartják, hogy az út is innen kapta a „fehér” jelzőt, a folyton szálló, illetve az útra leülepedő fehér mészkőpor miatt.

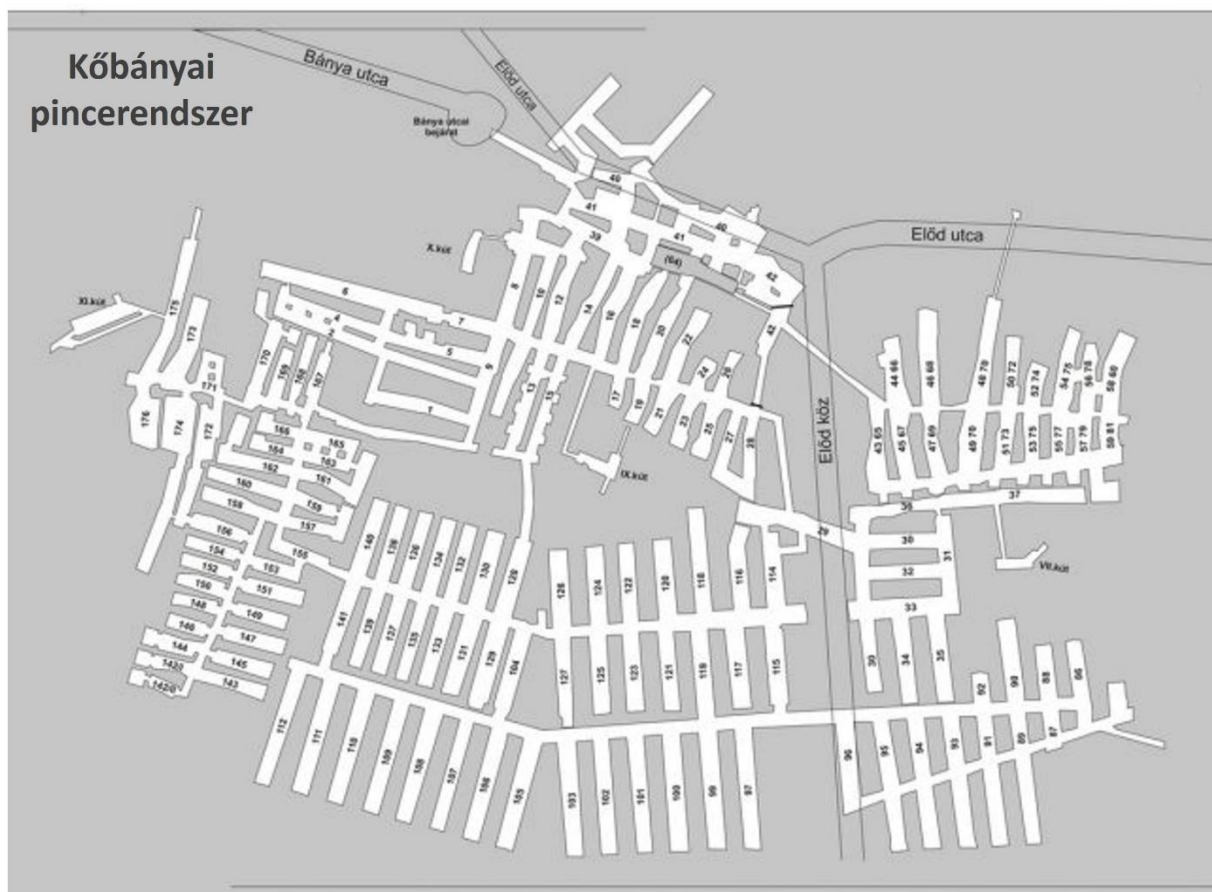
Az 1890-es években a bányában a termelés abbamaradt, de a kiterjedt járatrendszer nem maradt hosszú ideig kihasználatlanul. A 18. században borospinceként használták, ám a pincék és a szőlőültetvények is áldozatul estek az ipari terjeszkedésnek a 19. század második felében. Ezt a folyamatot még inkább felgyorsította a filoxéria-járvány pusztítása, melynek nyomán a

területen szinte teljesen megszűnt a szőlőtermesztés. Az egykori borvidékre csak pár megmaradt szőlőfűrtös fészület, a csősztorony és néhány egykori préház emlékeztet.

A szőlőtermesztést a nagyüzemű sörfőzés váltotta fel, melynek egyik előljárója a Dreher-dinasztia volt. A Dreher-család a járatokat raktárnak használta, illetve a kiváló klímájú pincék, a sörök érlelésében is nagy szerepet játszottak a következő évtizedekben.

A második világháború alatt a teherautókkal is könnyen megközelíthető járatokban repülőgépmotor-összeszerelő üzem működött, majd a háború után, a sörfőzdeket a járatokkal együtt államosították.

A rendszerváltást követően a Dreher gyár ismét magánkézbe került, de a hatalmas területű pincerendszerből gyakorlatilag csak az üzem alatti részt kezdték újra használni, manapság már azt sem számottevő mértékben. (INT-05)



5. ábra- A kőbányai pincerendszer járatrendszere (forrás: Index)

Kőbánya mai szerepe (a főváros életében)

A kerület szerepe

Kőbánya Budapest belvárosától délkeletre fekvő kerület, hét szomszédos kerülettel. 3249 hektáros területével Budapest 9. legnagyobb kerülete, a főváros területének több mint 6 %-át teszi ki. Itt található Budapest mértani középpontja, így a kerület központi elhelyezkedésének köszönhetően összeköti a belvárost a külső kerületekkel, és hidat képez a déli és az északi városrészek között.

Jelenleg a kerület leginkább ipari övezetként ismert, a köztudatban is „munkáskerület”-ként maradt fent, mely részben jól tükrözi mai állapotát. A 2012-es *Integrált Városfejlesztési Stratégiában* (IVS), az Önkormányzat egyik fő feladatának tűzte ki, hogy Kőbánya „kitörjön a munkásterület skatulyából” és egy élhető lakóövezetté váljon, Budapest egyik színes és funkcionálisan fontos részévé. (INTSZAK-01/IVS-2012)

Gazdaság (SWOT elemzése)

A helyi gazdaságfejlesztési potenciál Kőbányán jelentős, kihasználva az erőforrásokat és versenyelőnyöket. Kiemelkedőek a multinacionális, csúcstechnológiát képviselő cégek fejlesztési lehetőségei, együttműködési készségük, valamint a kisebb helyi közösségek aktivitása. Az önkormányzat elkötelezett a helyi gazdaságfejlesztési stratégia kidolgozása mellett, és a lakosság bevonása számos hasznos projektötletet eredményezett. Kőbányán erős ipari hagyományok vannak, és több nagyvállalat is megtelepedett a területen. Számos beruházásra alkalmas terület, ipari műemlék ingatlanvagyon, és a jó megközelíthetőség szintén **erősségek**. A zöldfelületek aránya hozzájárul az élhető környezethez. Jelentős potenciál rejlik a helyi kínai közösséggel való együttműködésben is, amely már eddig is jelentős beruházásokat hozott a kerületbe.

A **gyengeségek** felismerése ösztönzi a változás szükségességét, valamint a határozott lépések megtételét a felmerülő akadályok leküzdésére. Ezek módszeres áttekintése és elemzése meghatározza a helyi gazdaságfejlesztési stratégia (HGF) céljait és irányait, valamint a lehetséges megoldásokat. Ilyen például a kerület imázsának és befektetővonzó képességének erősítése, valamint egy új városmárka kialakításának szükségessége. A HGF kidolgozása és gyakorlati alkalmazása az egyik kiemelten fontos célja a jövőben az Önkormányzatnak.

A kedvező belső feltételekkel összekapcsolható külső körülmények erősítik a HGF kompetenciáit, ami a hazai és külföldi tapasztalatok adaptálásával modern fejlesztési **lehetőségeket** eredményezhet. Kőbánya kapacitásbősége és versenyhátránya jelentős fejlesztési potenciált kínál. Ha a városvezetés a jelenlegi városüzemeltetés mellé kiépíti a közösségi folyamatokat támogató infrastruktúrát, akkor az katalizátorként működhet ezekben a folyamatokban.

A **veszélyek** figyelmen kívül hagyása súlyos következményekkel jár. Felismerésük kulcsfontosságú a HGF célok és akcióterületek meghatározásához. A késlekedés nehezíti elhárításukat, ezért szükségeszerű a módszeres kockázatelemzés. A legnagyobb veszély a "nem döntés" és a "nem változtatás." Ha nem változtatunk, az eredmény is változatlan marad. A fenntarthatóságot és rugalmasságot helyi szinten kell elkezdni, mert senki más nem végzi el ezt a munkát a helyi közösségek helyett. (INTSZAK-15)

Demográfiai adatok

A 2023-as népszámlálási adatok alapján, a kerület lakónépessége 73 389 fő, mely az előző évhez képest minimálisan nőtt, viszont a 2021-es adatokhoz képest közel 4000 fővel csökkent (KSH, 2023). (INT-06)

A kerület népsűrűsége és természetes szaporodása-fogyása átlagosnak tekinthető, utóbbi arányaiban megegyezik az országos és fővárosi mutatókkal, de némileg kedvezőbb értékeket mutat. A 2022-es KSH adatok alapján a természetes szaporodás-fogyási mutató –6,8 volt, mely azt jelenti, hogy ezer lakosra vetítve 6,8-cal haladta meg a halálozások száma a születéseket, tehát Kőbánya esetében egy folyamatosan idősödő lakosságról beszélhetünk. (INT-07)

Kőbánya lakosságának iskolázottsága 2001 és 2011 között számottevően javult. Emelkedett az érettségivel és a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya, ennek ellenére a kerület lakosságának iskolázottsági szintje még mindig elmarad a fővárosi átlagtól. Ennek oka az alacsonyan képzettek magasabb aránya (a kerületben a legfeljebb 8 általános iskolai végzettségűek, illetve az érettségi nélküli középiskolai végzettséggel rendelkezők aránya magasabb mint a fővárosban átlagosan) és a magasabban képzettek alacsonyabb aránya (a főiskolai és egyetemi végzettségűek aránya Kőbányán alacsonyabb mint a főváros egészében). A főiskolai és egyetemi végzettségűek aránya tekintetében a különbség Kőbánya és a főváros

között 2001 és 2011 között 6%-ról 10%-ra nőtt, mely azt jelzi, hogy a kerület hátránya az elmúlt időszakban növekedett. (INTSZAK-02)

	X. kerület		Budapest	
	2001	2011	2001	2011
Általános iskola 8. osztályát el nem végzettek	16,0%	8,7%	17,1%	7,7%
Általános iskola 8. osztályát elvégzettek	24,7%	22,4%	20,3%	17,0%
Középfokú iskola érettségi nélkül, szakmai oklevéllel rendelkezők	18,1%	15,7%	14,7%	11,6%
Érettségivel rendelkezők	28,1%	34,2%	28,8%	34,8%
Főiskolai, egyetemi végzettséggel rendelkezők	13,1%	19,0%	19,1%	28,9%
összesen	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

6. ábra- 7 éves és idősebb népesség megoszlása a legmagasabb iskolai végzettség szerint (%) a X. kerületben és Budapesten, 2001-ben és 2011-ben. (forrás: KSH, Népszámlálás)

Az Óhegy szerepe

Kőbánya történetileg 11 városrészre tagozódik: *Laposdűlő, Ligettelek, Népliget, Gyárdűlő, Felsőrákos, Óhegy, Kúttó, Téglagyárdűlő, Újhegy, Kőbánya-Kertváros és Keresztúridűlő.* Az Óhegy a kerület központi részén helyezkedik el, ahová a vizsgálati területem is tartozik. A városrész a maga 5,25 km² -es nagyságával a második legnagyobb – Felsőrákos után – a kerületen belül. Lakosságszámát tekintve az első a kerületben, a 2023-as KSH népszámlálási adatok alapján közel 26 000 fő él itt, mely a kerület lakosságának 36%-át teszi ki.

A központi szerepből fakadóan jelentős funkciókoncentráció figyelhető meg, de a lakosság számához képest a funkcióellátottság alacsony. A kerületben élő lakosok számára bizonyos szolgáltatások csak itt találhatók meg.

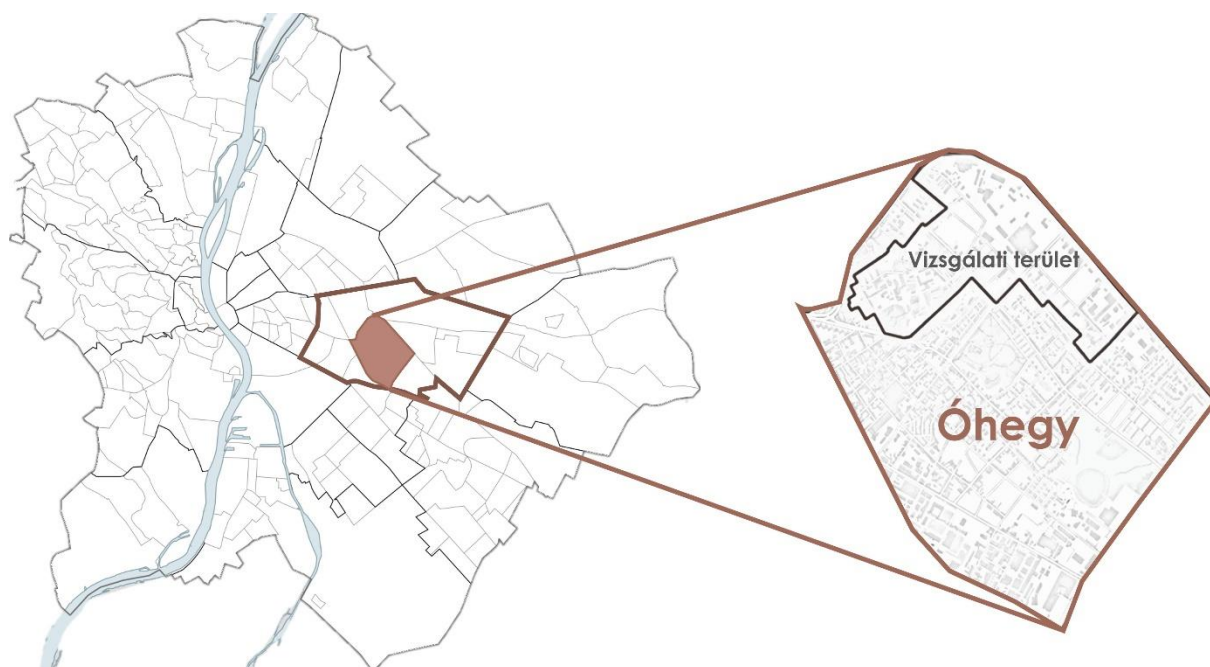
Kőbánya két legnagyobb iparüzési adóját fizető vállalata, a *Richter Gedeon Nyrt.* és a *Dreher Sörgyár* is az Óhegyen található, ezzel tovább növelve a városrész központi, meghatározó szerepét.

A kerületrész jelenleg vegyes funkciójú, de a távlati célok a lakó- és intézményi funkciókra összpontosítanak. Az ipari jellegű területek fokozatosan átalakulnak, elvesztve ezzel eredeti munkahelyi funkcióikat és helyettük lakó- és intézményterületek jönnek létre. Ebben a

városrészben okozza a legnagyobb problémát az ipari és lakóterületek közelsége és azok szétválasztása, ugyanakkor jelentős tartalékterületek is rendelkezésre állnak a fejlesztésekhez.

Az Óhegyen kialakult nagyobb közhasználatú területek, parkok és gazdag növényzetű részek már-már összefüggő hálózatot alkotnak, így egy, a fővárosban is egyedinek számító zöldfelületi rendszer tudott létre jönni.

A városrészben minden utca közművesített és ötöt kivéve burkolt (pormentes), míg járda 13 utcában hiányzik. (INTSZAK-01)



7. ábra - Óhegy városrész elhelyezkedése (forrás: saját ábra)

Hatályos tervek, fejlesztési koncepciók áttekintése

Szakdolgozatom ezen részében az általam fellelt legfrisebb hatályos terveket és fejlesztési koncepciókat vizsgálom és veszem alapul a további témakidolgozás során. Mivel az általam kijelölt vizsgálati területről specifikusan kevés anyag áll rendelkezésre, így olyan terveket, stratégiákat és koncepciókat vizsgáltam, amelyek érintik vagy kapcsolatban állnak a dolgozat

keretében lehatárolt területtel, illetve olyan általános javaslatokat fogalmaznak meg, amelyek az én esetemben is jól hasznosíthatók lehetnek. Mindezeket alapul véve, a magasabb szintű térségi tervektől haladok, a kisebb és specifikusabb stratégiák irányába.

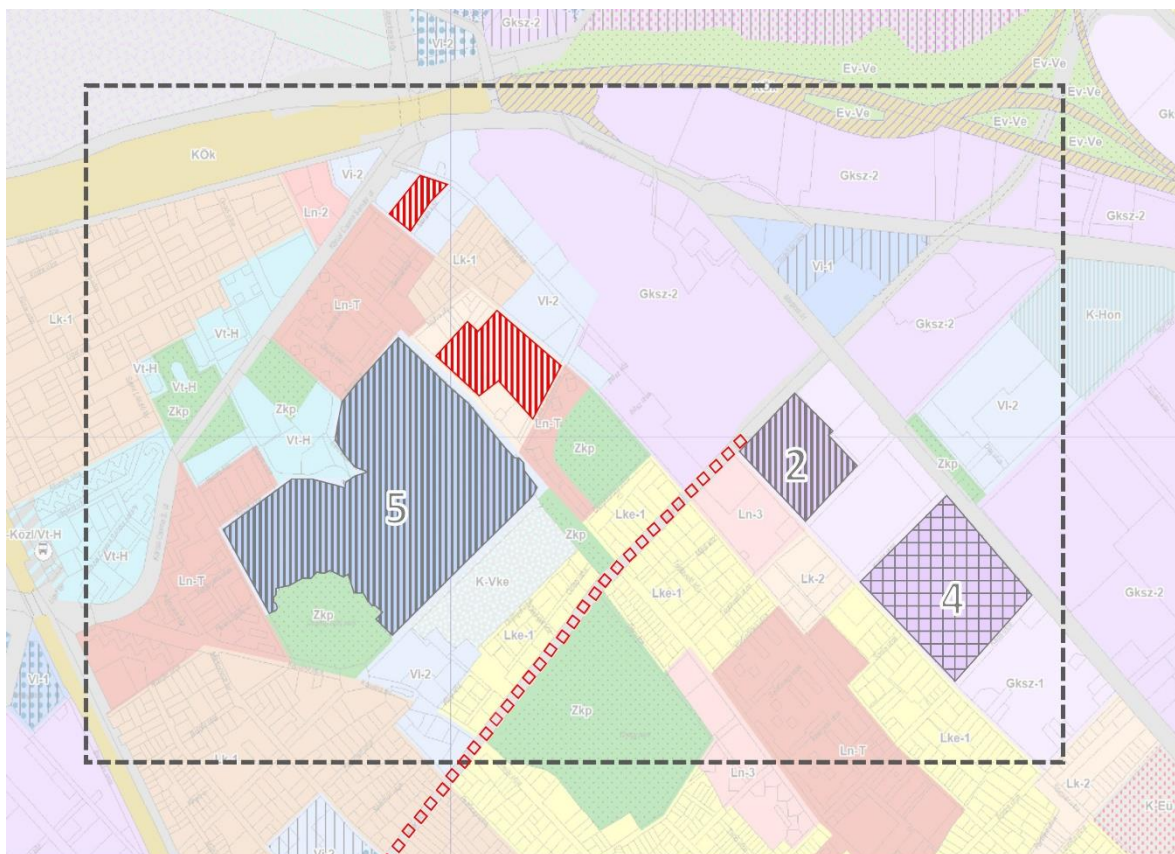
Az általam vizsgált tervi előzmények listája: **(1.)** *Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) 2021.*, **(2.)** *Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció (2013.)*, **(3.)** *ITS Budapest stratégia 2020. (2015.)*, **(4.)** *Balázs Mór-terv Budapest Közlekedésfejlesztési Stratégiája 2014–2030*, illetve ennek felülvizsgálata a *Budapesti Mobilitási Terv 2030.*, **(5.)** *Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli területek Budapesten (2022.)*, **(6.)** *Radó Dezső Terv (2021.)*, **(7.)** *Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) X. Kerület Kőbánya*, **(8.)** *Helyi Építési Szabályzat*

Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) 2021

A 2021-es TSZT területfelhasználási szerkezeti terv alapján jól látszik egy tervezett közúti vagy vasúti alagút a Gitár utca nyomvonalán (ez változás a 2017-es TSZT-hez képest), a Vaspálya utca és a Maglódi út közti szakaszon. Ez nagyban érinti az általam lehatárolt vizsgálati területet is, hiszen a tervezett alagút, az általam 1-gyel és 2-vel jelölt részterület között haladna és érne véget.

Területfelhasználás szempontjából is vannak kisebb eltérések a jelenlegi használathoz képest, ez jellemzően a lakó, gazdasági és intézményi területek felcserélődéséből (gyors váltakozásából) fakad.

A függőleges, szürke hosszanti vonallal, „jelentős változással érintett területnek” minősített területek is eltérő képet mutatnak az egyes esetekben. A 2-es és 5-ös részterületen jellemzően művelés alól kivett, parlagon álló területekről, míg a 4-esen nagyrészt ma is működő, különböző funkciókat betöltő területekről beszélhetünk.



8. ábra- Főbb eltérések az aktuális állapot és a hatályos TSZT között (forrás: saját ábra)



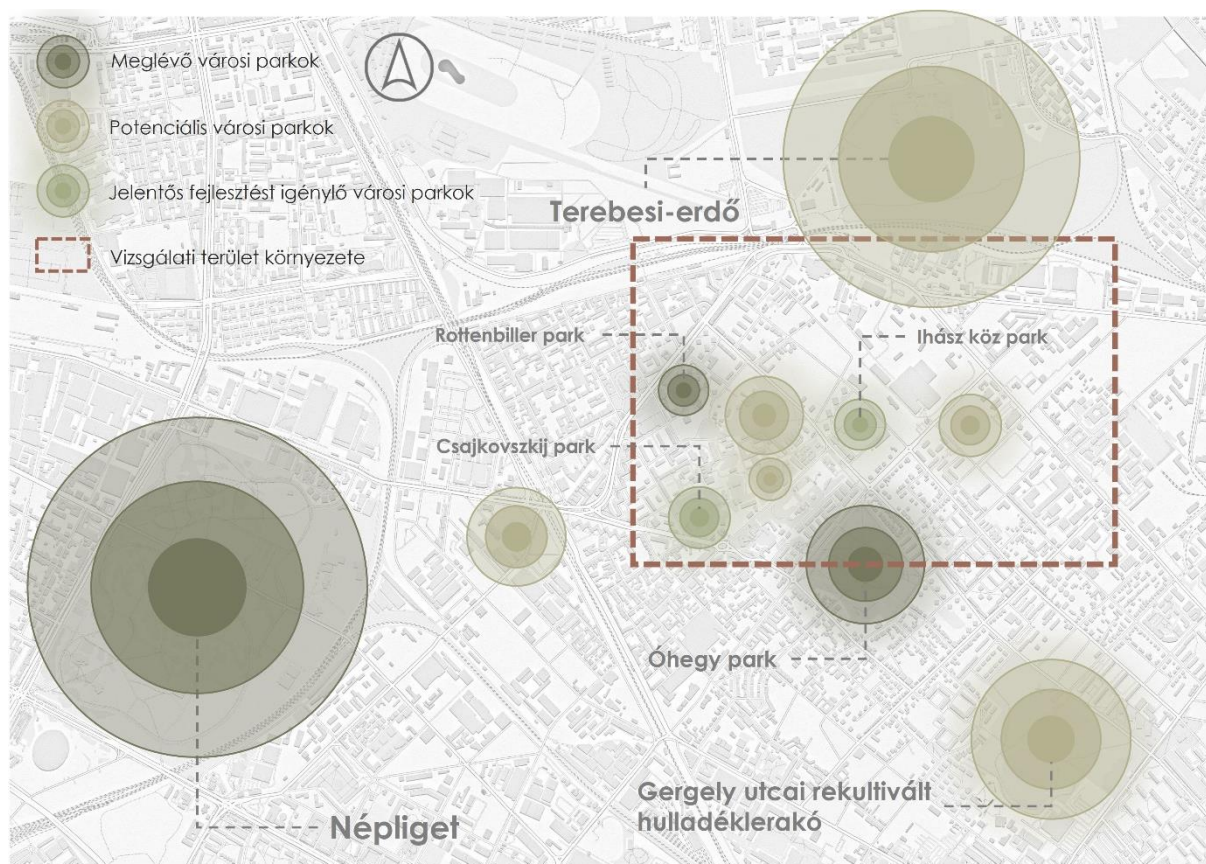
Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció (2013)

A Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció alapfelvetése, hogy Budapest akkor tud jól prosperálni, ha képes megtartani népességét, kielégítő életminőséget nyújtva minden ott élőknek, akik ezáltal a munkájukból kifolyólag fenntartják és működtetik a fővárost.

A koncepció ennek megfelelően átfogóan foglalkozik Budapesttel, az élhetőség, fenntarthatóság és esélyegyenlőség hármását szem előtt tartva.

A dokumentum két alkalommal tér ki a X. kerületre. Először a meglévő zöldterületek rehabilitációjának kapcsán ír az Élessarok melletti zöldfelületről (a vizsgálati helyszínem szomszédságában), amely egy potenciális rendezvényhelyszín lehetne a térségben az alulhasznosított Népliget mellett. Másodszor a barnamezős beruházások és a biológiailag

inaktív felületek vonatkozásában tér ki a Gergely utcai rekultivált hulladéklerakóra, ami a jövőben alkalmas lenne egy új városi park létesítésére.



9. ábra- Zöldfelületi rendszer a térségben (forrás: saját ábra)

ITS Budapest stratégia 2020 (2015)

Az *Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) Budapest stratégia 2020* feladata, hogy a *Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióval* összhangban, meghatározza a főváros középtávú célkitűzéseit és kijelöljön olyan akcióterületeket, amelyek alkalmasak a megvalósítandó kulcsprojektek létrehozására.

A stratégia teljes körűen foglalkozik Budapesttel, de számos helyen kitér Kőbányára is, a potenciális akcióterületek részeként. Ilyen céltérségnek számít, a vegyes használatú Kőbányai út menti területsáv, amely magába foglalja a Ganztelep egyes részeit és a MÁV Északi Járműjavító telepét. Az utóbbi területen 2017-ben megkezdtek az Eiffel Műhelyház kialakítását, amely az Opera korszerűsítésének egyik legnagyobb és legszembetűnőbb beruházása volt, egy új játszóhely, raktár- és látogatóközpont létrehozásával. A komplexum közvetlen szomszédságában, az egykori Északi Járműjavító dízelmozdony-javító csarnokában

pedig, a megújuló Közlekedési Múzeum talált új otthonra. Ezen beruházásokra és további törekvésekre, a *Budapest 2027 Integrált Településfejlesztési Stratégia* már „Kőbányai úti kulturális tengelyként” hivatkozik.

A *Budapest 2020*, a Liszt Ferenc nemzetközi Repülőtér gyorsabb közúti elérhetőségének javítása érdekében, többlet-vágányt tervez Kőbánya-Kispest és a városhatár közötti szakaszon.

A stratégia kitér, a külön védettséget nem élvező, de a városkép egyedivé válásában nagy szerepet játszó, egységes ipari és építészeti arculatot mutató útvonalakra, valamint ezek között említi, Kőbánya központjának kialakítását a magasan elhelyezett vasútállomásával (Kőbánya alsó). Az ilyen és ehhez hasonló ipari területek Nagy-Budapest létrejötte után váltak jelentőssé és eredményeztek szinte egybefüggő ipari sávokat.

A felszíni és felszín alatti vizek kapcsán, Kőbánya a fokozott érzékenységű, karsztos területek közé tartozik, számos budai kerülettel együtt. A dokumentum kiemeli, a meglévő városi nagyparkok tehermentesítésére szolgáló új potenciális zöldfelületeket, mint például az Élessarok melletti kihasználatlan, nagy kiterjedésű zöldfelületet, amelyet a *Budapest 2030* is akcióterületként jelöl meg.

Balázs Mór-terv Budapest Közlekedésfejlesztési Stratégiája 2014–2030 illetve ennek felülvizsgálata a Budapesti Mobilitási Terv 2030

A *Balázs Mór-terv* (BMT), egy 2014 és 2015 közt készült és elfogadott *Budapesti Mobilitási Terv*. A tervet 2019-ben és 2023-ban is felülvizsgálták, a BKK szakmai és civil szervezeteinek bevonásával – figyelembe véve a társadalmi egyeztetések eredményeit is.

A mobilitási terv négy beavatkozási területen kíván változásokat elérni 2030-ra. Kíváncsnak tartja a hálózati kapcsolatok fejlesztését, az utasok számára vonzó járművek alkalmazását, az ügyfélélmény-növelő szolgáltatások számának növelését és egy hatékony intézményrendszer felállítását.

Ennek fényében Kőbányán új troli és autóbusz hálózattal kapcsolatos beruházásokat tervez, villamosítani kíván számos Kőbányát is érintő vasútvonalat, korszerűsíteni Kőbánya alsó, Kőbánya felső és Kőbánya-Kispest megállóhely utasforgalmi tereit, felújítaná a Kőbányai út

Orczy tér–Mázsa tér közti szakaszát, valamint akadálymentesítené az ezen a szakaszon járó villamosok megállóhelyeit.

Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli területek Budapesten (2022)

2016 januárjában a Fővárosi Közgyűlés támogatta és szükségesnek tartotta egy barnamezős kataszter elkészítését Budapest tekintetében. Így első körben elkészült a *Barnamezős területek katasztere* című dokumentum, amely azóta minden év végén aktualizálásra kerül. Szakdolgozatomban az adatbázis hetedik, 2022-es, legfrisebb elérhető felülvizsgálatával foglalkozom, valamint a 2018-as állapotot is érintem.

A dokumentum elsődleges célja, hogy megkönnyítse a Budapesten található barnamezős területek funkcióváltásának nehézségeit. Bemutatja és rendszerezi az ezen területek városépítészeti jellemzőit, valamint információkat nyújt a területek értékesítésével kapcsolatban.

A 2022-es aktualizálás során több változás is történt a X. kerület területén. Több telek is törlésre került a kataszterből, mert különböző beruházások kezdődtek a kihasználatlan területeken. Ugyanakkor egyes telekcsoportok bővültek további telkekkel, mivel a területükön található, jellemzően ipari épületek alulhasznosítottak. Ezek a telkek és rajtuk található ingatlanok nem érintik vagy kapcsolódnak a vizsgálati területemhez, így szakdolgozatom szempontjából nem relevánsak.

A 2018-as felülvizsgálat során, a már korábban említett Kőbányai út mentén elhelyezkedő „MÁV Északi járműjavító” területe változott. A hét telekből álló ingatlancsoport területe eggyel csökkent, mivel a telek jelenleg – és tervezetten is – a vasútüzem számára fenntartott terület. Ugyanakkor kérdéseket vet föl, hogy a területen található Eiffel Műhelyháztól (amely már nincs barnamezős területnek minősítve) nyugatra található telkek miért tartoznak még mindig a barnamezős területek közé, ha 2017-ben a Kormány döntést hozott a Közlekedési Múzeum ideletelepüléséről.

Szintén a 2018-as aktualizálás során került kiegészítésre, a már több tervben említett, Élessarok körüli kihasználatlan terület, a szomszédságában található barnamezős ingatlanok területével. Ezzel tovább növelve a terület nagyságát, ami lehetőséget nyújt egy nagy

kiterjedésű zöldterület létrehozására, amivel a Népligethez hasonló, nagy potenciállal rendelkező városi nagy parkot lehetne kialakítani.

Radó Dezső Terv (2021)

A *Radó Dezső Terv* átfogó célja a meglévő zöldinfrastruktúra védelme és annak fejlesztése. Ennek tekintetében a legfontosabb célkitűzések a következők:

- Egészséges várost segítő zöldinfrastruktúra fenntartása
- Klímaturatos városi zöldinfrastruktúra üzemeltetése
- Biodiverzitás szinten tartását és lehetőség szerinti növelését segítő városi zöldinfrastruktúra fenntartása és fejlesztése
- Együttműködésen alapuló zöldinfrastruktúra fejlesztés
- Okos zöldinfrastruktúra szolgáltatások bővítése

A tervben, mint kulcsprojekt szerepel a vizsgálati területemtől északra található *Terebesi-erdő* teljes körű megújítása, amelynek területe részben átfed a már korábban taglalt, az Élessarok környezetében lévő, nagy potenciállal bíró zöldfelületekkel.

A terv a területet, a Fővárosi Önkormányzat egyik legértékesebb ingatlanegyütteseként írja le, jó elhelyezkedése, a kiválóan ellátott közúti és közösségi közlekedése, valamint nagy kiterjedése miatt. A beavatkozás célja a terület átfogó megújítása lenne, a természeti és ökológiai értékek megtartásának figyelembevételével. A terv a terület rekreációs fejlesztését és minimális beépítését tartja szem előtt, hiszen így tudna egy összvárosi jelentőségű, a fővárosi zöldfelületi rendszerbe jól illeszkedő városi nagypark létrejönni.

Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) X. Kerület Kőbánya

A Kőbányai önkormányzat 2017-ben felülvizsgálta és aktualizálta, a 2014-es *Integrált Településfejlesztési Stratégiát*, ami felülvizsgálta a korábbi 2012-es *Integrált Városfejlesztési Stratégiát*.

A stratégia hét pontban ismerteti a középtávú célkitűzéseket és a kerület jövőképét:

- I. Kőbánya társadalma
- II. Kőbánya, mint élhető város

- III. Kőbánya, mint lakóhely
- IV. Kőbánya, mint munkahelyi központ
- V. Kőbánya, mint parkváros
- VI. Kőbánya közlekedése
- VII. Kőbánya, mint szolgáltató központ

Az Óhegy városrészben a fő cél a barnamezős területek rendezése, a közlekedésfejlesztés és az ipari tevékenység által okozott környezeti ártalmak mérséklése. A stratégia hat akcióterületet jelöl meg, melyekből kettő szorosan kapcsolódik a vizsgálati területemhez. Ezek közül az „AT1: Kőbánya városközpont akcióterületet” prioritást élvez és kulcsprojektként van megjelölve a dokumentumban. A másik számomra fontos akcióterület az „AT5: Maláta utca és környéke szociális városrehabilitációs akcióterület”

Az „AT1: Kőbánya városközpont akcióterületet” fejlesztési csomag tartalma:

- A terület műemlékeinek fenntartása, állagmegóvása és felújítása
- Közösségi pontok kiépítése három kategóriában: kisebb közösségi pontok (pl. civil szervezetek), komplex szolgáltatóházak (sport, gyermekfoglalkoztató, prevenciók központ) és közösségi terek (helytörténeti közösségi terek és kertek)
- Lakossági ügyintézés fejlesztése új ügyfélközpont létrehozásával
- Liget téri buszvégállomás fejlesztése
- Kőbánya alsó vasútállomás felújítása
- Bölcsődefejlesztés
- Városközpont funkcionális bővítése
- Kőrösi Kulturális Központ energetikai korszerűsítése
- Lakó- és kiszolgáló utak átmenő forgalmának csökkentése

Az „AT5: Maláta utca és környéke szociális városrehabilitációs akcióterület” az ott található szegregátum határozta meg, ahol a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya eléri az aktív korúak 20%-át. A projekt célja a szociális városrehabilitáció, mely magában foglal infrastrukturális beavatkozásokat (lakófunkció megerősítése, környezetrendezés), valamint lehetséges ESZA elemeket (családsegítés, komplex foglalkoztatási programok, közösségi terek és programok, szabadidős tevékenységek).

úthálózatát, közösségi közlekedési ellátottságát, a vasúti kapcsolatokat és a zöldfelületek jellemzőit. A vizsgálati munkarész megalapozza és feltárja a terület értékeit és problémáit, melyekből kiindulva, dolgozatom utolsó fejezetében (*Javaslati munkarész*) javaslatokat teszek a terület megújítására.

Területhasználat

Területhasználati vizsgálataimat az aktuális Településszerkezeti Tervre és az Integrált Településfejlesztési Stratégiára alapoztam, valamint saját terepi bejárásaimra és húszéves helyismeretemre.

A vizsgálatok során fontosnak tartottam megkülönböztetni a jelenlegi használatuk szerinti gyárterületeket, így a korábban *egyessel* jelölt részterület az *ipari használat* kategóriába került, hiszen a többi részterülethez képest csak itt folyik ma is nagyüzemi sörgyártás (Dreher Zrt.). Ugyanebben a kategóriában kapott helyet a *hármás* részterület, az újonnan betelepült kisebb, ipari üzemeknek köszönhetően.

A *négyes* és a *hármás* részterület Maglódi úti része, a *vegyes használati* kategóriába került. Ennek megfelelően megtalálhatók itt kereskedelmi, kikapcsolódási és kisüzemi funkciók is, mint például egy *Lidl* élelmiszerüzlet, falmászó terem, lőtér és két sörmanufaktúra is, a *Horizont Brewing* és a *Mad Scientist*.

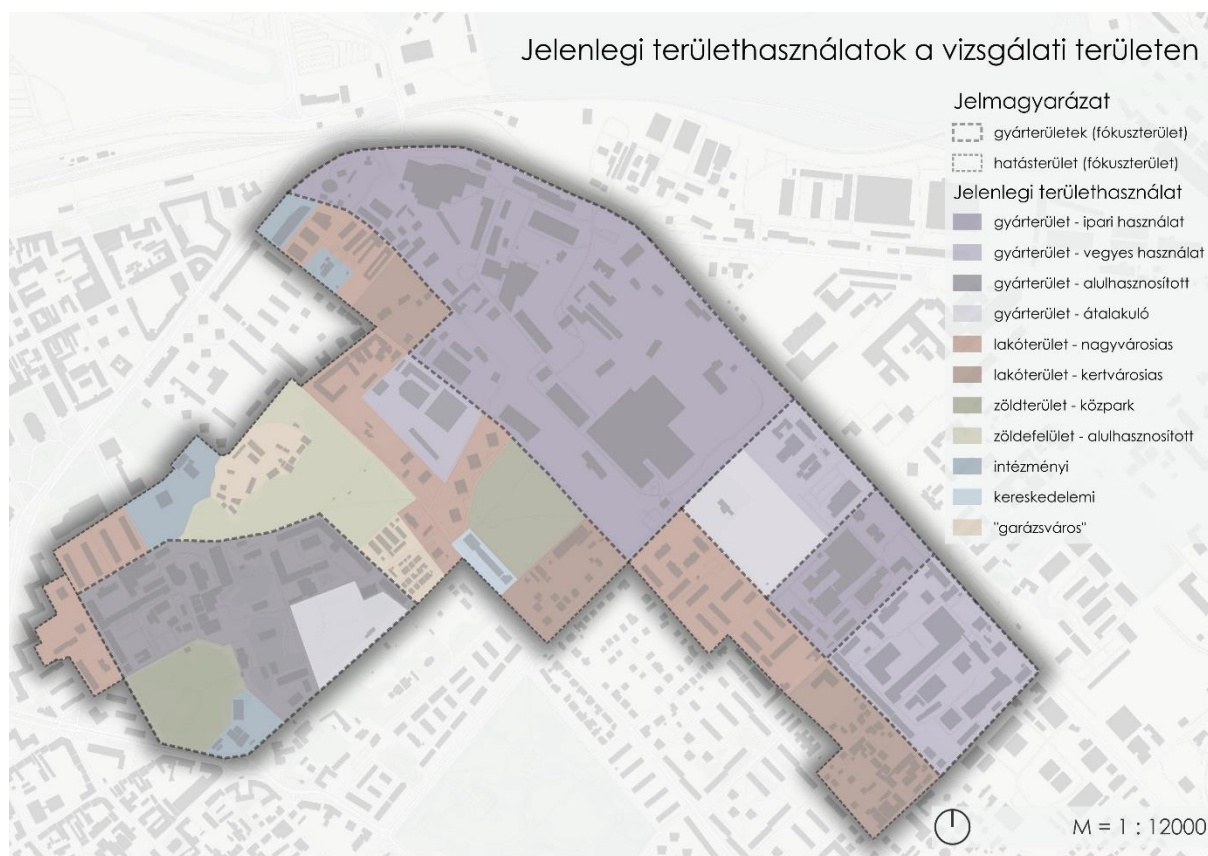
Az *ötös* részterület Ihász utca felőli sarkában található szegmense és a *kettes*, Sörgyár utca felőli része, az átalakuló kategóriába került, köszönhetően a közelmúltban végbement bontásoknak. A területek ezen részén jelenleg építési törmelék és egy-egy megmaradt épület található.

*Alulhasznosított*nak minősítettem az *ötös* részterület túlnyomó részét, hiszen az itt megtalálható műemlék épületek nagyon csekély számban kaptak új funkciót, valamivel több mint a felük üresen áll.

A hatásterületen megtalálható lakóterületek szempontjából két kategóriát különböztettem meg. Az egyik a *nagyvárosias*, mely jellemzően telepszerű lakóterületeket jelent, a másik a *kertvárosias*, melyek jellemzően intenzív beépítésűek az én területem szempontjából.

A mellékelt ábrán zöldfelületek tekintetében megkülönböztetek *közparkokat* – mint a Csajkovszkij park és az Ihász köz park –, valamint az *ötös* részterület felett megtalálható közel 5 hektáros egybefüggő zöldfelületet az *alulhasznosított* kategóriába soroltam. E terület két oldalán található a „garázs város”, amely egy rendezetlen, karakterszegény terület, a későbbiekben a konfliktustérképen is megjelenik.

Csekély számban, de megjelenik még a területen az intézményi és kereskedelmi használat, melyek számának növelése fontos szempont lesz a javaslati munkarész során.



11. ábra- Jelenlegi területhasználatok a vizsgálati területen (forrás: saját ábra)

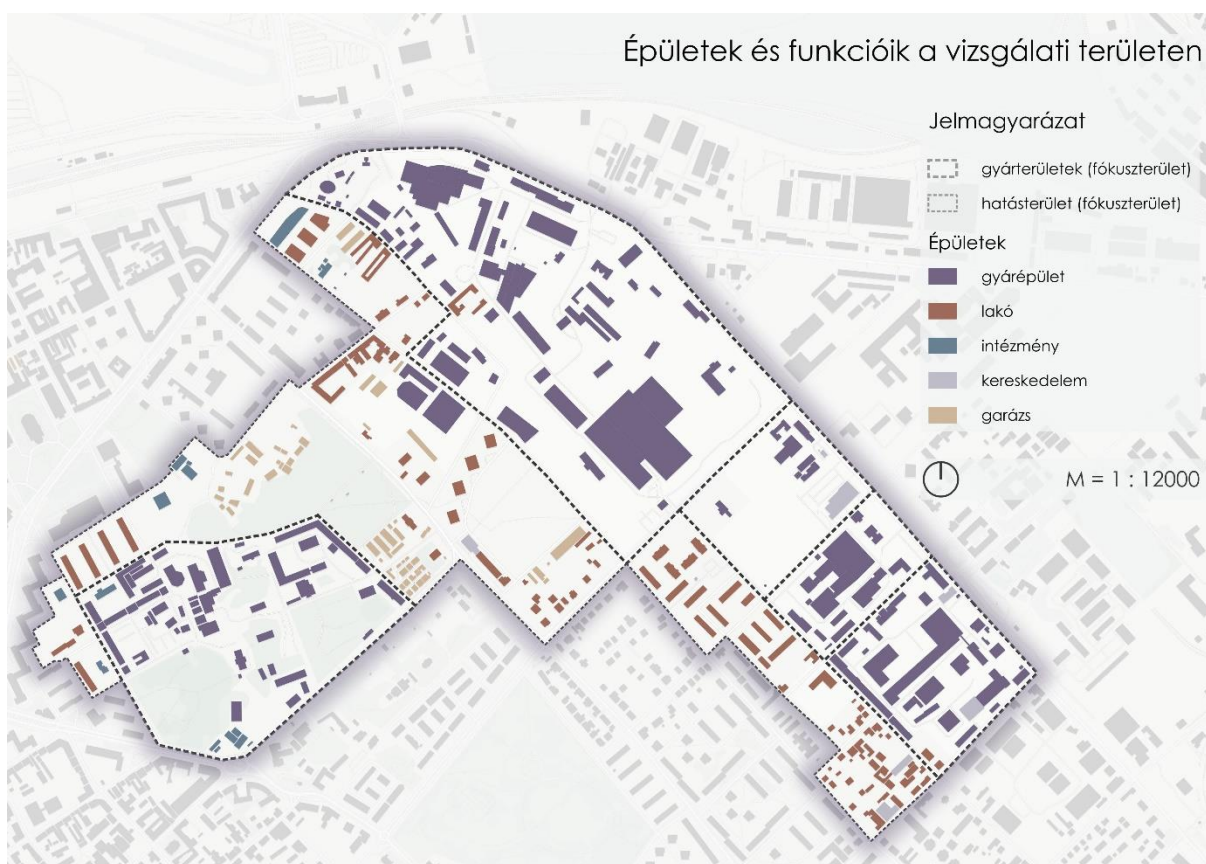
Épületállomány

Az épületek funkcióinak szempontjából öt kategóriát különböztettem meg: a gyár-, lakó-, intézményi-, kereskedelmi- és garázs funkciók. A terület karakteréből adódóan leginkább gyárépületekkel találkozhatunk, környezetükben pedig a lakó funkció a jellemző, valamint meglepően sok garázként nyilvántartott épület is fellelhető.

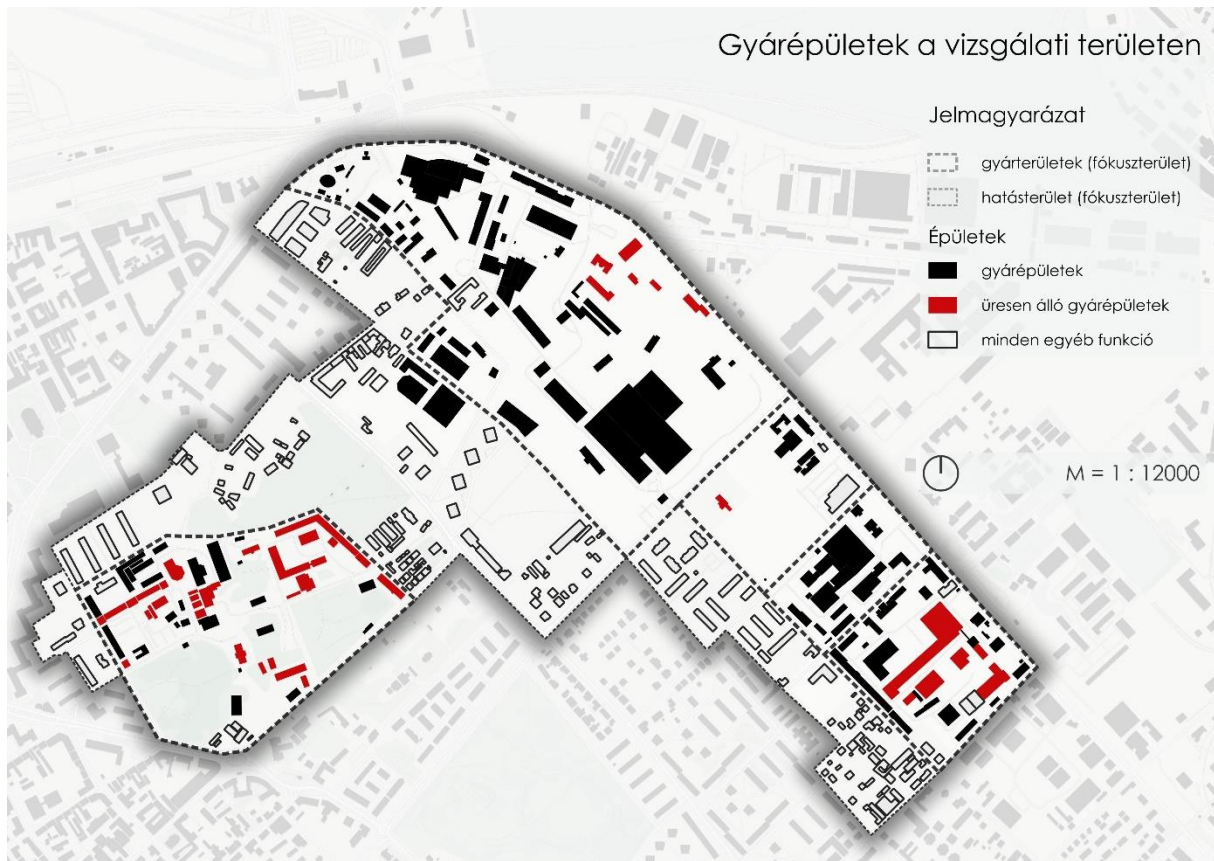
A mellékelt x. ábrán a használatban lévő és az üresen álló gyárépületek arányát szemléltettem, melyből kiderül, hogy a legtöbb használaton kívüli épület az *ötös* részterületen, illetve a

négyesen, az egykor Királyi Serfőzde területén található. Az is jól látszik, hogy a *hármás* részterület épületei teljes egészében kihasználtak, míg az *egy* és *kettő* tekintetében csekély számban találkozunk üresen álló épületekkel.

A vizsgálati területen számos értékes, védett épület található. Ezek a későbbiekben az x. ábrán, az *értéktérképen* lesznek feltüntetve.



12. ábra- Épületek és funkcióik a vizsgálati területen (forrás: saját ábra)



13. ábra- Gyárépületek a vizsgálati területen (forrás: saját ábra)

Úthálózat

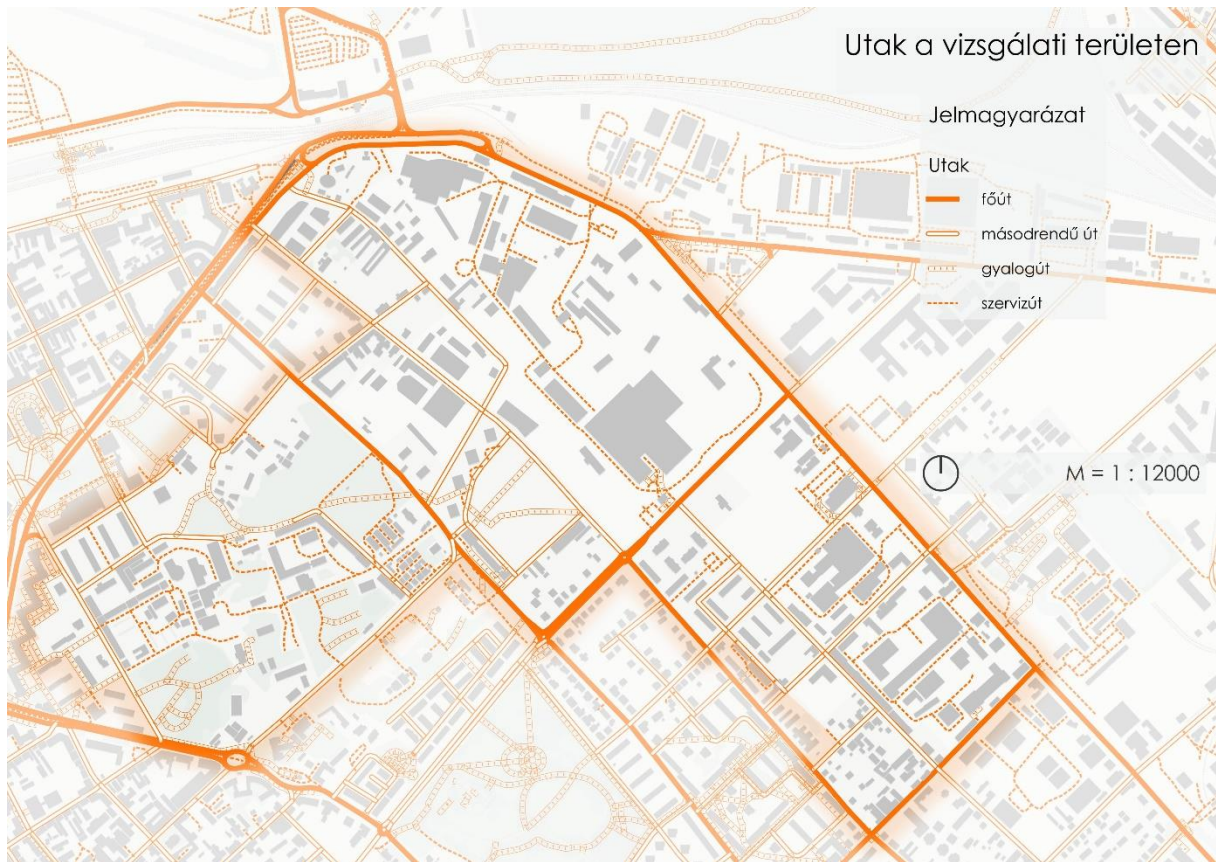
Az úthálózat vizsgálatának során kiderült, hogy legnagyobb napi szintű áthaladó forgalmat a fókuszterület nyugati oldalán húzódó Kőrösi Csoma Sándor út, keleti oldalán a Maglódi út bonyolítja le. A kerület központi elhelyezkedéséből adódóan (itt található Budapest mértani középontja) ezek az utak nem csak a kerületből induló lakosokat kell, hogy megfelelően kiszolgálják, hanem az azon áthaladókat is.

A fókuszterületen belül, a Harmat utca és a Gitár utca számít a legterheltebb utaknak, valamint a Mádi utca, Kada utca és Gitár utca közti szakasza.

A *másodrendő* utak hálózata kapcsolatot teremt a *főutak* közt, ezzel csökkentve azok forgalmi terheltségét.

Az utak vizsgálatáról a mellékelt x. ábrán, *gyalogútként* jelöltem a kizárólag gyalogosok számára létrehozott utakat, ezek jellemzően a zöldterületeket hálózzák be, valamint gyalogos összeköttetést teremtenek a telepszerű lakóterületek egyes társasházai között.

A jelmagyarázatban szervizútként jelölt utak, lekinkább a gyárterületeken belüli kapcsolatokért felelnek, összekötik az egyes épületeket egymással és biztosítják a nagyméretű járművek áthaladását is.



14. ábra- Utak a vizsgálati területen (forrás: saját ábra)

Közösségi közlekedés

A vizsgálati terület közösségi közlekedésének szempontjából az autóbuszjáratok a meghatározók, ugyanakkor fontos kitérni a villamosvonalakra is, melyek fókuszterület peremén haladnak végig.

A vizsgálati terület délnyugati részén áthaladó, kevésbé számottevő járatok a 217 és 217E. Ezzel szemben a 85-ös buszjárat és annak változatai a 85E és a 185 a terület központi részeit érintik. Ez a viszonylat az Örs vezér tere és Kőbánya-Kispest végállomások között közlekedik, közben érintve Kőbánya sűrűn lakott részeit (Óhegy, Újhegy), így utasforgalma ennek megfelelően jelentős.

A fókuszterület elérését segítik továbbá a közvetlen környezetében elhaladó 28-as, 37-es és 62-es villamosviszonylatok és ezek változatai.

A megállók elhelyezése megfelelő, a legtöbb lakóterület háromszáz méteres vonzaskörzetében megtalálhatók.



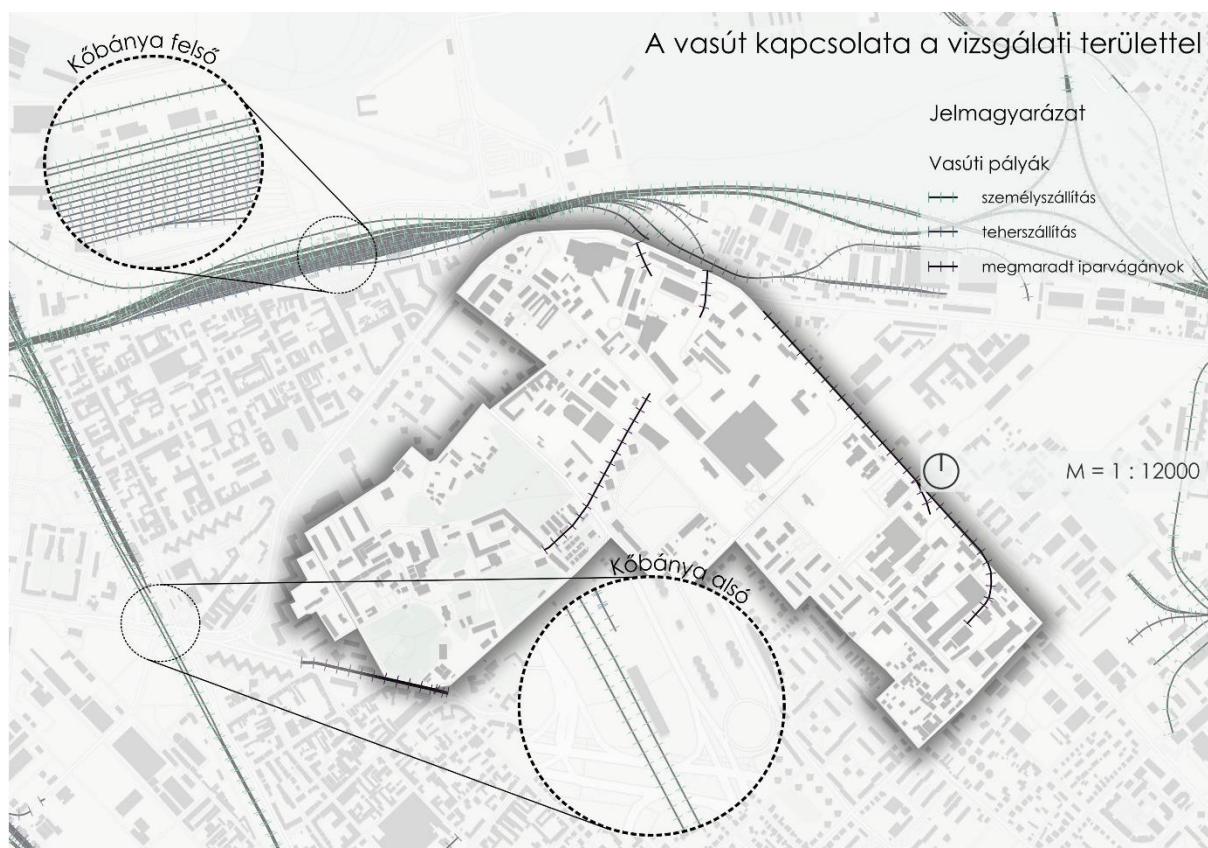
15. ábra- A közösségi közlekedés a vizsgálati területen (forrás: saját ábra)

Vasút

A vasúti kapcsolatok vizsgálata során a személyszállítás és a teherszállítás helyzetét vizsgáltam, valamint fontosnak tartottam kitérni a magmaradt iparvágányokra, amelyek a korábbi gyárterületeket érintették. Ehhez egy nagyobb kivágatú térképet használtam, hogy a nagyobb személy- és teherszállítási csomópontokat is bemutathassam.

Személyszállítás tekintetében inkább Kőbánya alsó a meghatározó, hiszen a kőbányai lakosok innen tudják elérni a leggyorsabban Zuglót és a Nyugati pályaudvart. Kőbánya felső inkább a teherszállítás szempontjából lényeges, de innen is indulnak személyvonatok. Az itt megtalálható több mint 10 tehervágány mára erősen alulhasznosítottá vált.

A sörgyárak kiszolgálására épített iparvágányok az 1980-as évekig a gyárak teljes területét behálózták, így akkoriban összeköttetés volt az általam 1-sel és 5-sel jelölt vizsgálati részterületek között. A sörgyártás kapacitásának csökkenésével a vágányok kihasználatlaná váltak, így fokozatosan elbontották őket. Mára a legtöbbet teljesen felszámolták, rövid szakaszokon azonban még fellelhetők a gyárak környezetében.



16. ábra- A vasút kapcsolata a vizsgálati területtel (forrás: saját ábra)

Zöldfelületi rendszer

A vizsgálati terület több nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkezik, ezeket 4 kategóriába soroltam.

Két park található a területen, az Ihász köz park és a Csajkovszkij park. Állapotukat tekintve mindkettő jelentős fejlesztése szorul. Utóbbi a Dreherek villakertje volt, közvetlenül mellette található a Havas–Dreher-villa.

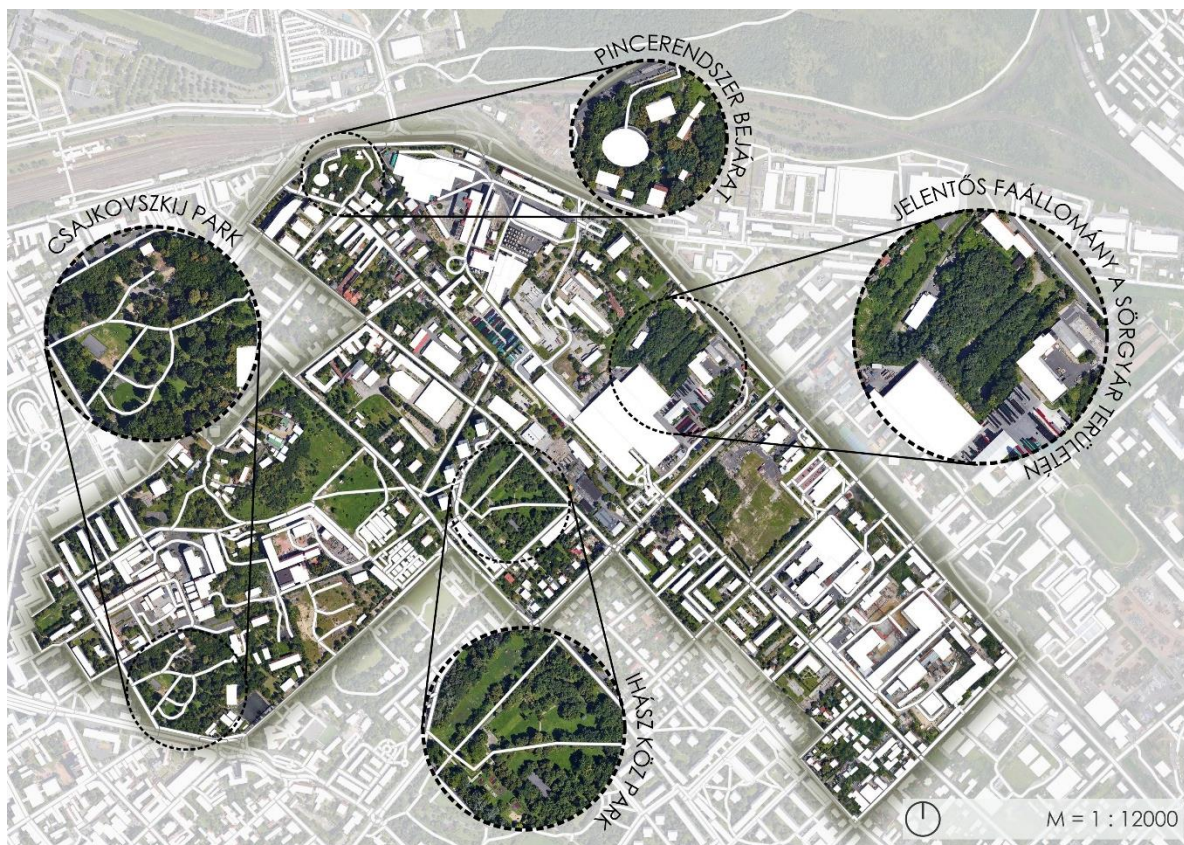
Több, jellemzően fás terület található a gyárak elhanyagolt részein, ezeknek védelme indokolt lehet a fajoktól függően.

A már korábban, a területhasználatoknál említett *átalakuló*ban lévő területeket itt potenciális zöldfelületeknek jelöltem. Érdekes lenne az ilyen, jelenleg hasznosítatlan területeket bevonni a kerület zöldhálózatába.

Jelentősen alulhasznosított zöldfelület, a már többször emített 5 hektáros egybefüggő terület az 5-ös vizsgálati résztől északra, amelyen csak a pincerendszer levegőztetői találhatók, ezek akár egy érdekes karaktert is adhatnának a területnek.



17. ábra- A zöldfelületek rendszere a vizsgálati területen (forrás: saját ábra)



18. ábra- Növényborítottság (forrás: saját ábra)

A gyárterületek beépítési karaktere

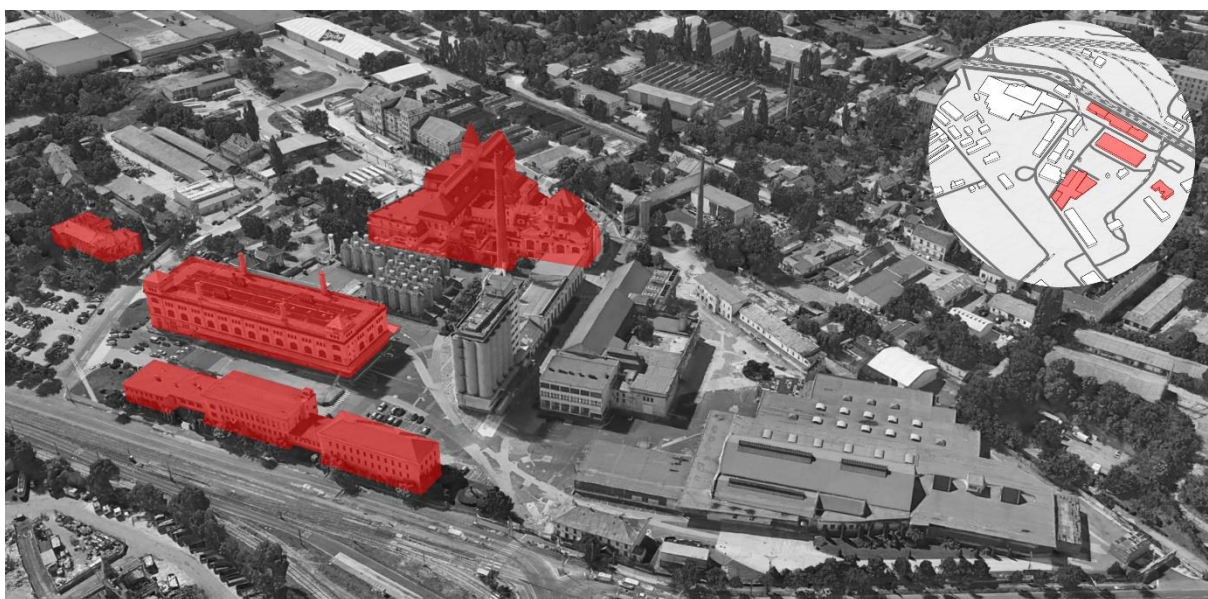
A Dreher Sörgyárak meghatározó szerepet játszott Kőbánya múltjában, és ez az ipari funkció ma is az egyik legjelentősebb gazdasági szereplő. A gyár, amely a XIX. század közepétől folyamatosan fejlődött, jelentős ipari épületegyüttest alkot. A hat kőbányai sörgyár közül ez az egyetlen, amely még mindig eredeti funkciójának megfelelően működik, többnyire felújított épületekben. Gazdasági szerepe mellett építészeti öröksége is kiemelkedő: 2011-ben helyi védeltséget kapott, beleértve a főzőházat, az erjesztő épületet, a hordófejtő épületet, a kazánházat, a gépházat és a malátagyár épületét.

Kőbánya nemcsak ipari építészetével emelkedik ki a fővárosi kerületek közül, hanem azzal is, hogy a gyárak közép- és felsővezetői számára egységes hangulatú, magas minőségben kivitelezett, századfordulós lakóépületek kerültek kialakításra.

Kőbánya történeti központjában és történeti-gazdasági területein számos építészeti igényes, országos védeltség alatt álló műemlék épület és épületegyüttes található. Ezek közé tartozik a kerületközpontban található volt sörgyári épületegyüttes is, amely új funkcióra vár.

A Harmat utca, Ihász utca, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, és Előd utca által határolt terület, amely 1854-től az első Dreher Sörgyár telepe volt, ma jelentősen alulhasznosított. A terület megjelenése rendkívül heterogén és jobb sorsra érdemes: sok épület elpusztult bontás vagy hanyagság miatt, helyükön kiterjedt, roncsolt felületek találhatók. A megmaradt értékes épületek elhanyagoltak, részben romosak. Kiemelkedő értéket képvisel a klasszicista stílusú Havas–Dreher-villa – a korábbi gyárigazgatók lakhelye –, a Halom utca menti klinkertégla homlokzatú épületsor, valamint az Előd köz mentén található üzemi épületek, egyikükön impozáns toronyépítménnyel.

A Jászberényi út–Maglódi út–Gitár utca–Mádi utca és Maláta utca által határolt területen, amely 1907 óta az Első Magyar Részvény Serfőzde telephelye volt, ma is működik a Dreher Sörgyár. A terület déli részén rossz állapotú épületek és roncsolt felületek találhatók, de a legértékesebb épületek, amelyek a gyártelep északnyugati részén helyezkednek el, rendeltetésüknek megfelelően hasznosulnak, és nagy részüket már felújították. (INT-23)



19. ábra- Karakteres épületek az egyes vizsgálati területen (forrás: saját ábra)



20. ábra- Karakteres épületek a négyes vizsgálati területen (forrás: saját ábra)



21. ábra- Karakteres épületek az ötös vizsgálati területen (forrás: saját ábra)

Fenntarthatóság

A Dreher sörgyárak minden évben kiadja a fenntarthatósági jelentését, amelyben ismertetik alapelveiket és törekvéseiket, a vállalat profilját és az aktuális évben elért kiemelkedő eredményeket.

A 2022-es jelentésben szereplő kiemelkedő eredmények, a keletkező hulladék 99%-os újrahasznosítása, a 88,2%-os hazai beszállító arány, a 8 alkoholmentes termékvariáns, a több mint 2,2 millió hektoliter értékesített termék, a 15 márka és 35 fajta különböző ízű és típusú

termék a hazai piacon, a 26,2 millió forintos támogatás különböző társadalmi ügyekre és a CO2 kibocsátás 6,33%-os csökkentése a 2019-es évhez képest.

Mindemellett a jelentés tartalmazza a *bolygó*, az *emberek* és a *portfólió* témaköröket, melyek bemutatásával egy teljes képet kaphatunk a vállalat fenntarthatósághoz való hozzáállásáról.
(INT-09)

Konfliktusok a vizsgálati területen

A fókuszterületen nagyszámban találhatók problémás területek, melyek legtöbbször a leromlott állapotból és a kihasználatlanságból adódnak.

A Csajkovszkij park *leromlott állapota* teljesen használhatatlanná teszi a park egyes részeit, a belső területeken a természet már teljesen átvette az uralmat. A park mögött található villaépület is jobb sorsra érdemes, jelenlegi állapotában használhatatlan.

Az ötös részterület feletti északi részen számos probléma öszpontosul, a nagy kiterjedésű, jelentős potenciállal rendelkező, *alulhasznosított zöldfelület* tekintetében, valamint ugyanitt jelent problémát az Előd és Bánya utca nem megfelelő összeköttetése, *gyalogos kapcsolatainak hiánya*. A „*garázsvárosnak*” jelölt területek fokozzák a rendezetlenség érzetét és negatív megítélését.

A három, *átalakulónak* jelölt területrész állapota egyenlőre problémás, ám az ilyen és ehhez hasonló területek akár otthont is adhatnak jövőbeni beruházásoknak.

A Kőrösi Csoma Sándor út és a Maglódi út jelentős forgalmat bonyolít le a vizsgálati terület körül, így nagyfokú *zaj- és rezgés terhelést* jelent a környező lakosok számára.

A mai Dreher sörgyárak nyugati területén található egy *felhagyott terület*, romos, rossz állapotú épületekkel, ugyanakkor egy foltban jelentős faállománnyal.

A mellékelt x. ábra északi részén hosszan elnyúló *vasúti terület* jelentősen *alulhasznosított*, egyes részein több mint tíz, párhuzamosan fekvő, kihasználatlan sínpálya található egymás mellett.

Véleményem szerint a legnagyobb problémát a *rossz állapotú műemléki területek* jelentik, hiszen az itt található épületek, épületegyüttesek jobb sorsra érdemesek jelenlegi állapotuknál, valamint ezek revitalizációja nagyban növelhetné a kerület vonzerejét.



22. ábra- Problématérkép (forrás: saját ábra)

Értékek a vizsgálati területen

Épített értékek szempontjából a legtöbb az *ötös* részterületen, azaz az első Dreher sörgyár területén található. Itt az épületek túlnyomó része *műemléki* védettség alatt áll, így fokozottan érdemes lenne ezeket az épületek megmenteni a pusztulástól.

A másik védettségi kategória a „Budapest főváros *helyi védettségű* építészeti öröksége” (FHV), ebbe számos lakóépület, a pincerendszer „főbejárata” és a volt Királyi serfőzde legtöbb épülete beletartozik.

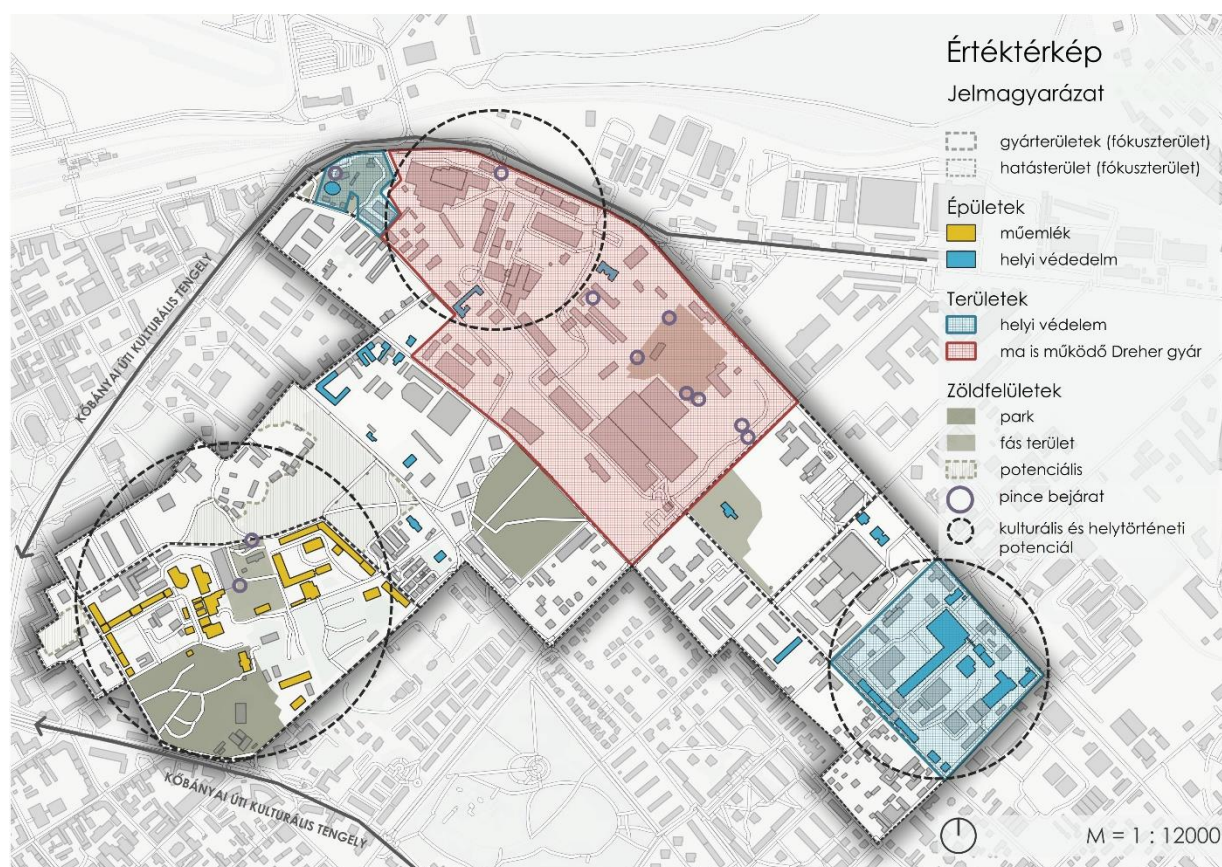
Területi védettségi szempontból, egyes területek FHV által védettek. Fontosnak tartottam, hogy a még ma is működő Dreher Zrt. területét védett értéként kezeljem, hiszen történelmileg

meghatározó a kerület szempontjából, valamint ez a vállalat fizeti a kerület legmagasabb iparűzési adóját.

Zöldfelületek szempontjából a meglévőket és potenciálisakat is értéknek tekintem, habár állapotuk a legtöbb esetben nem megfelelő, akkor is fontos, hogy óvjuk és kezeljük a terület zöldhálózatát.

Fontos védendő értéknek tartom a pincerendszer bejáratait és ezáltal magát a 38 kilométeres pincerendszert is, mely Kőbánya egyik unikális értéke.

Külön jelöltem azokat a területeket, amelyek véleményem szerint komoly kulturális és helytörténeti potenciállal rendelkeznek, a vizsgálati munkarészben ezekre külön javaslatokat fogok tenni.



23. ábra- Értéktérkép (forrás: saját ábra)

JAVASLATI MUNKARÉSZ

Példaértékű külföldi barnamezős beruházások

A barnamezős beruházás alapvetően olyan területeket jelent, amelyeket korábban ipari célokra vagy valamilyen kereskedelmi célokra használtak, ugyanakkor lehetséges a terület újrahasznosítása. Barnamezős területek általában városok ipari körzeteiben található elhagyott gyárak, kereskedelmi épületek, illetve egyéb, korábban szennyező tervékenységet végző egységek területei. (INT-12)

A „régipari területek” problémaköre napjaink egyik aktuális kérdése, mely már régóta jelen van az egész világon, nem csak Európában. Az Európai Unió regionális politikájának szerves része az ilyen jellegű területek rivitalizációjának anyagi támogatása, így számos nyugati országban találhatunk jó előképeket, hazai barnamezős beruházások megvalósítására. Ezt a következő bekezdésekben két külföldi példán keresztül szeretném szemléltetni. (INT-13)

Németország (Ruhr vidék) – Zollverein szénbánya

A Ruhr-vidék, amely a Ruhr folyó völgyében terül el, Németország legnagyobb városrégiója. Fejlődése az ipari forradalom idején indult, amikor a mezőgazdaság meghatározó szerepét felváltotta a helyi feketekőszénre alapozott vasgyártás. Napjainkban azonban a terület egy dinamikus kulturális központtá alakult és meghatározó része az Ipari Örökségek Európai Útvonalának.

Az ipari forradalom óta, a vas- és acélgyártás rohamos növekedése Németországból és külföldről is vonzotta a munkaerőt, ezzel bányászkolóniák és bányászvárosok kialakulását eredményezve. Az 1847-ben Essenben megnyílt Zollverein bánya 1932-ig folyamatosan bővült, így a világ legnagyobb és legkorszerűbb kőszén szállító rendszerével rendelkezett. Az első világháború alatt a Ruhr-vidék megszállása következtében a termelés leállt, mely nagyban hozzájárult az infláció növekedéséhez az országban. A csapatok kivonulásával a termelés újból fellendült, ezzel erősítve a német gazdaságot a második világháború alatt. A háború után a szövetségesek korlátozták a termelést, amely több gyár bezárásához vezetett, majd a szénkészletek apadásával 1986-ban bezárták az utolsó bányát is.

A termelés leállítását követően, már 1987-ben megfogalmazódott az újrahasznosítás gondolata, amelyre a német kormány különösen nagy hangsúlyt fektetett. Az egykor kiemelkedő iparterület, kiemelkedő kulturális helyszínként született újjá. A terület egyediségének és hitelességének megőrzése mellett, fontos szempont volt, hogy a közéletben is hasznát vegyék. Ezt elismervén, 2001-ben az UNESCO Világörökségei közé került. Az ide látogatók végigkövethetik a „fekete arany” útját a Zollverein múzeumban, miközben interaktív módon kerül bemutatásra a szén előkészítési folyamata. Más ipari épületek koncerteknek, kiállításoknak, színház- és táncművészeti rendezvényeknek adnak otthont.

A szabadidőközpont kiépítésével megközelítőleg 1000 új munkahely jött létre és évente több mint egymillió látogatót vonz az egykori szénbánya ipari komplexuma. 2010-ben Essen, Péccsel együtt elnyerte az „Európa Kulturális Főváros” címet, ezzel tovább erősítve a történelmi gyökereihez hű város egységét. (INT-14)



1-4. fotó: Zollverein szénbánya revitalizációja (Forrás: <https://www.dreamstime.com/editorial-image-zollverein-coal-mine-industrial-complex-essen-germany-image87272065>)

Koppenhága – Carlsberg City District

A Carlsberg City District (Carlsberg Byen) egy dinamikusan fejlődő, modern városrész Koppenhága szívében, amely az egykori Carlsberg sörfőzde területén épült ki. Az átalakulás célja az volt, hogy a történelmi ipari területet egy élénk, vegyes használatú városrészé alakítsák, amely lakó-, kereskedelmi, kulturális és szabadidős funkciókat is magában foglal. A projektet 2007-ben kezdték, és több évtizedes fejlesztési folyamat eredményeként ma már az egyik legérdekesebb városi fejlesztés Dániában.

A Carlsberg Byen területe eredetileg a híres Carlsberg sörgyár otthona volt, amelyet J. C. Jacobsen alapított 1847-ben. A gyár sokáig a dán ipar egyik ikonikus létesítménye volt, amely az ország gazdasági és kulturális fejlődésére is nagy hatást gyakorolt. Az 1900-as évek közepén azonban a gyártás jelentős része elköltözött és a sörfőzde területe fokozatosan ipari emlékhellyé vált. Ez lehetőséget nyújtott arra, hogy a területet újrahasznosítsák és modern városnegyeddé alakítsák.

A Carlsberg City District fejlesztésének fő célja egy élhető, sokszínű városi környezet létrehozása, amely egyszerre tiszteli a múltat és épít a jövőre. A projekt során megtartották és felújították a történelmi épületeket, miközben modern építészeti megoldásokat és városrendezési elveket alkalmaztak. A városrész a fenntarthatóságra és a közösségi terek fontosságára épít, így a gyalogos és kerékpáros közlekedés is kiemelt figyelmet kapott.

A városrészben több ezer új lakást alakítottak ki, a lakások változatos stílusúak és árfekvésűek, így különböző jövedelmi szintű emberek számára is elérhetővé váltak. A fejlesztés során a lakófunkció mellett komoly hangsúlyt fektettek a kereskedelmi és irodai területek kialakítására is. Számos iroda, üzlet, kávézó, étterem és szórakoztató létesítmény nyílt meg a területen, amelyek hozzájárulnak a városrész pezsgő hangulatához.

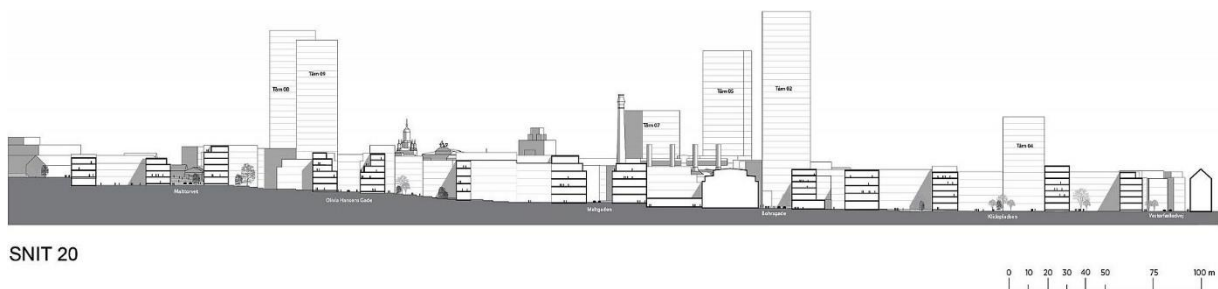
A Carlsberg Byen egyik különlegessége, hogy megőrizte az egykori sörfőzde ipari örökségét, így több épület műemléki védetség alatt áll. A régi épületek új funkciókat kaptak: múzeumok, galériák, rendezvényközpontok és színházak működnek bennük. Emellett több park és zöldterület is létrejött, ahol a helyiek és a látogatók egyaránt pihenhetnek.

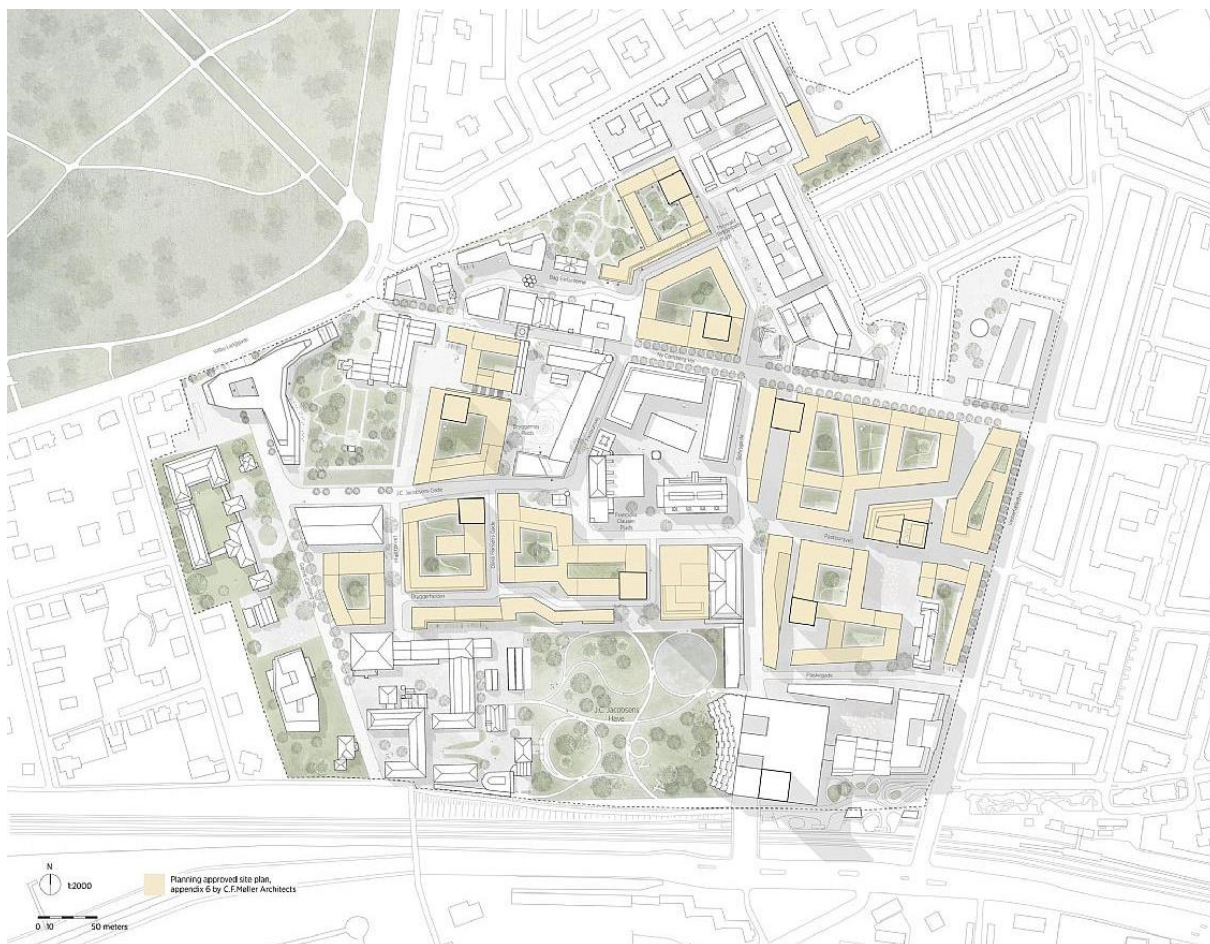
A városrész emblemikus épületei közé tartozik a Carlsberg Elefántkapu és az egykori sörtorony, amelyek a terület ipari múltjára emlékeztetnek. A fejlesztés egyik kiemelkedő eleme a Copenhagen International School, amely a nemzetközi közösség számára kínál oktatási lehetőségeket.

A fenntarthatóság központi eleme a Carlsberg Byen tervezésének. Az épületek tervezésénél és a városrendezésnél nagy hangsúlyt fektettek az energiahatékonyságra, a megújuló energiaforrások használatára, valamint a környezetbarát közlekedési lehetőségek támogatására. A városrész gyalogos- és kerékpárbarát, valamint könnyen elérhető a közösségi közlekedéssel, beleértve a vonatokat és a metrókat is.

A Carlsberg City District fejlesztése folyamatos, és a tervek szerint a jövőben további lakások, közösségi terek és kereskedelmi létesítmények épülnek majd. A terület célja, hogy egy teljesen önálló, modern városrészként működjön, amely vonzó mind a helyi lakosok, mind a látogatók számára.

A Carlsberg City District egy sikeres városfejlesztési projekt, amely egyesíti a múlt ipari örökségét a modern városi élet követelményeivel. A terület lakóinak és látogatóinak lehetősége van élvezni a kulturális, közösségi és szórakoztató létesítményeket, miközben fenntartható és élhető környezetben élhetnek. (INT-15)





24-27. ábra: Carlsberg City District masterplan (Forrás: <https://www.cfmoller.com/p/Carlsberg-City-masterplan-i3354.html>)

Példaértékű hazai barnamezős beruházások

Magyarország gazdasági életét a szocializmus idején az ipar dominálta, azonban az ipari átállásra és megújulásra sokkal kevesebb tőke és idő állt rendelkezésre, mint a nyugati országokban. A rendszerváltás következtében számos ipari terület elhagyatottá vált, és új funkciót kellett találni számukra.

Ma Magyarországon közel 12 ezer hektárnyi barnamezős területet tartunk számon, bár a nyilvántartás korántsem teljes, így számos kiaknázatlan rozsdaovezet vár még felfedezésre. Ezek a barnamezős területek, a volt katonai objektumok kivételével, leginkább városi környezetben, településeken belül helyezkednek el. (INT-12)

Pécs – Zsolnay Kulturális Negyed

A Zsolnay Porcelánmanufaktúra a 19. század végén és a 20. század elején Magyarország egyik legjelentősebb ipari központja volt, amely világhírnévre tett szert a Zsolnay porcelán és kerámia termékeivel. A gyár területén évtizedekig zajlott az ipari termelés, azonban az idő múlásával a terület elhanyagolttá vált, és a gyártás jelentősége csökkent. A rendszerváltás után a terület állapota tovább romlott, és egyre sürgetőbbé vált a megújítás és új funkciók keresése.

A Zsolnay Kulturális Negyed létrehozása Pécs városának egyik legjelentősebb kulturális fejlesztése volt, amely az egykori Zsolnay Porcelánmanufaktúra területén valósult meg. A projekt célja az ipari örökség megőrzése és egy modern kulturális központ létrehozása volt, különböző közösségi funkciókkal. A fejlesztés szorosan kapcsolódik Pécs 2010-es Európa Kulturális Fővárosa címéhez, amely lehetőséget adott a város kulturális infrastruktúrájának fejlesztésére és a gazdaság fellendítésére.

A megújítás során a gyár régi épületeit felújították, és új kulturális intézményekkel töltötték meg. A Zsolnay Múzeum bemutatja a porcelángyár és a Zsolnay család történetét, míg a Planetárium és a Bóbita Bábszínház a tudományos és szórakoztató programokat kínálják. Az E78 Koncertterem zenei és művészeti rendezvényeknek ad helyet, míg a Művészeti Iskolák kreatív képzéseket nyújtanak. A negyed területén zöld terek, parkok és pihenőhelyek biztosítanak helyszínt szabadtéri események számára, ezáltal a közösségi élet központjává vált.

A projekt gazdasági és turisztikai szempontból is sikeres, hiszen vonzza a látogatókat és munkahelyeket teremtett. A fenntarthatósági szempontokat figyelembe véve energiatakarékos megoldásokat alkalmaztak az épületek korszerűsítése során. A Zsolnay Kulturális Negyed Pécs egyik legfontosabb kulturális központjává vált, amely nemcsak a város lakóinak, hanem a turistáknak is változatos programokat kínál. (INT-16)



5-8. fotó: Zsolnay Kulturális Negyed megújítása (Forrás: <https://s73.hu/project/pecs-zsolnay>)

Mohács – Selyemgyár Kulturális Negyed

A mohácsi Selyemgyár (eredeti nevén Selyemfonoda) 1905-ben épült Kalin Ferenc királyi mérnök tervei alapján, és a Schlauch és Károlyi cég kivitelezésében valósult meg. Az épület közvetlenül a Duna partján található, és még leromlott állapotában is meghatározó építészeti dísz volt a városnak. Bár belvárosi elhelyezkedésű, nem illeszkedett szervesen a városi struktúrába, mivel főként a Duna felől volt érzékelhető. A gyár 2010-ig működött, majd raktárként használták.

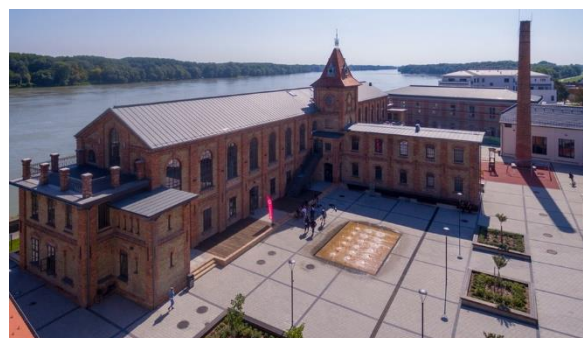
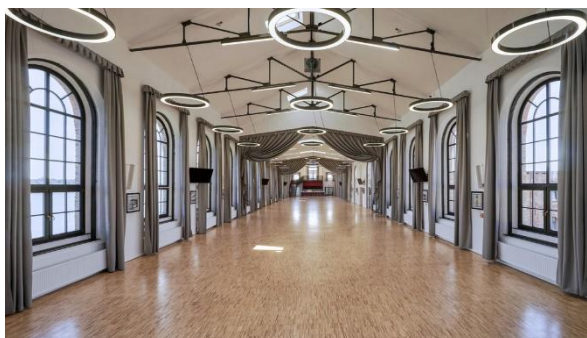
2016-ban a telek két részre osztása után az északi részt, az igazgatósági épülettel együtt, magántulajdonba adták, ahol egy étterem és egy különterem kapott helyet a Duna-parti terasszal. A déli telekrészt, amely az üzemi épületeket tartalmazta, az önkormányzat vásárolta meg, azzal a céllal, hogy itt egy Alkalmi Rendezvények Házát alakítsanak ki a főépületben, míg az egykori gubóraktár épületeiben Innovációs és Technológiai Központot, valamint játszóházat létesítsenek.

A Selyemgyár átalakításához készült vázlattervek alapján az eredeti (1905–1908 közötti) építési állapotot kívánták helyreállítani. A terület jelentős része az évek során különböző épületekkel és bővítményekkel lett kiegészítve, amelyeket a felújítás során elbontottak, hogy az eredeti szerkezeteket megőrizték.

A felújítás és átalakítás főbb pontjai:

- A felújított terület a Selyemgyár déli része és a Tímár utca környezete volt.
- Az eredeti védett épületeket megtartották, és a később hozzáépített bővítményeket elbontották.
- A főépületben egy körülbelül 400 fős rendezvénytermet hoztak létre, amely esküvők, bálók és konferenciák számára is alkalmas. Ehhez kapcsolódnak a földszinten és az emeleten kiszolgáló helyiségek (melegítőkonyha, étellift, tárolók, vizes helyiségek).
- A főépület földszintjén iroda- és üzlethelyiségeket alakítottak ki, amelyek a Duna és az udvar felől is megközelíthetők.
- A rendezvényteremhez kapcsolódó teraszt a nyugati oldalon alakították ki, a játszóudvarra nézően.
- A rendezvényterem két végén könnyűszerkezetes galériákról lehet megközelíteni az északi és déli teraszokat.
- A főépületben megőrizték a padlót, és új burkolatot helyeztek el rajta, a fűtést radiátoros rendszerrel oldották meg, az emeleten pedig belső oldali hőszigetelést alkalmaztak.
- A volt gubóraktár épületében és a hozzá kapcsolódó magas tetős részekben „technika háza” jellegű robottechnikai oktató központ és játszóház létesült, amely egyszerre körülbelül 30-30 fő befogadására alkalmas.
- Az elbontott épületek helyén parkokat, köztereket, egységes burkolatokat hoztak létre, padokkal, köz- és díszvilágítással, valamint szökőkúttal.
- Az északi udvarrész szabadidőparkként szolgál szabadtéri rendezvények megtartására, míg a déli udvarrész játszóparkként funkcionál.
- Parkolókat és buszvárakozó helyeket is kialakítottak a Temaforg telek Szent János utcai részén.

A rehabilitáció legnagyobb eredménye, hogy az épületegyüttest megnyitották a város felé. A régi gyárudvar helyén játszóterek, zöldterületek és közösségi terek jöttek létre, amelyek egy modern, egységes városképet eredményeztek, miközben megmentettek egy fontos ipari műemléket a Duna partján. (INT-17)



9-12. fotó: A Selyemgyár barnamezős területének rehabilitációja (Forrás: <https://epiteszforum.hu/a-mohacsi-selyemgyar-kulturalis-negyed--az-egykori-ipari-epulet-barnamezos-teruletenek-rehabilitacioja>)

Fejlesztési koncepcióm

Hosszú távú koncepcióm alapja, hogy a sörgyárak területét összekapcsoljam, a hatályos tervekben már több helyen említett, kialakulóban lévő Kőbányai úti kulturális tengellyel. Habár 2024 októberében napvilágot látott hír, miszerint a Közlekedési Múzeum Debrecenbe költözik, nagyban befolyásolhatja ennek a célkitűzésnek az előremenetelét.

A külföldi és hazai barnamezős beruházások áttekintésének során, leginkább a Carlsberg sörgyár területének megújítása hatott rám inspirációként, hiszen ebben a fejlesztésben nem csak egy kulturális rendezvényeknek otthont adó „expo” területet akartak létrehozni, hanem egy olyan területet, amely lakó-, kereskedelmi- és rekreációs funkciókban gazdag, így szerves részét alkotja a város életének. Ezeket a szempontokat szem előtt tartva, én is egy hasonló koncepció kidolgozására törekedtem.

A Kőbányai Sörgyárak területének megújítását egy olyan modern városfejlesztési projektnek képzelem el, amely tiszteletben tartja a terület történelmi jelentőségét, miközben a jövőbe mutató, fenntartható és élhető városrészt hoz létre. A projekt célja, hogy egy sokoldalú, vegyes funkciójú városi negyed alakuljon ki, amely lakó-, kereskedelmi-, kulturális- és közösségi tereket egyaránt magába foglal. A terület átalakítása nemcsak a helyi lakosság számára kínálna új lehetőségeket, hanem vonzó célponttá válhatna az ide látogató turisták számára is.

A terület történelmi értékei alapvető szerepet játszanak a koncepcióban. A régi sörgyár nagymultú, karakteres épületeit műemlékvédelmi szempontból megőrizném, és új funkciókat adnék nekik, például galériák, múzeumok, rendezvényközpontok, illetve kreatív ipari és kulturális központok kialakításával. Ezek a létesítmények nagyban növelhetnék a kerület kulturális vonzerejét. Egyéb, a hely történetiségéhez nem hozzájáruló épületek elbontásra kerülnének, ezzel helyet biztosítva az ingatlanberuházásoknak. A sörgyártás történelmi emlékei, mint a híres pincerendszer és a sörgyárak ikonikus malátaszárító tornyai, szimbolikusan jelen lennének, emlékeztetve a látogatókat és a lakosokat a hely múltjára.

Ennek fényében az **1.1-es** akcióterületen, mely a pincerendszer főbejáratának tekinthető, kulturális eseményeket, a pincerendszer és a sörgyártás történetét bemutató szabadtéri előadásokat képzelek el. A főbejárat, karakteréből adódóan, alkalmas lehet egy "megérkező" helyszínnek, hiszen fedett, az esőtől védett és sok ember befogadására képes, így a vezetett séták innen indulhatnának. A Dreher sörgyár működő területén megtalálható **1.2-es** akcióterület, a nemrégiben felújított épületekre és a sörgyártás mai, korszerű technológiáira koncentrálna. A **4.1** beavatkozási területen a Királyi Serfőzde karakteres épületét megtartanám és benne főként kereskedelmi, irodai és lakó funkciók kapnának helyet. A terület zöldítésével megújítanám az épület környezetét, így a földszinten megtalálható kávézók és éttermek egy kellemes környezetben fogadhatnák az itt dolgozókat és lakókat. Az 5-ös számú vizsgálati területen, három akcióterület is helyet kapott. Ezek közül az **5.1-es** lehet alkalmas újonnan épülő ingatlanok számára, a meglévő, értéktelen épületek elbontásával. A karakteres épületeket itt is megtartanám és bennük, kulturális, kereskedelmi és irodai funkciókat hoznék létre. Az **5.2-es** területen lévő ikonikus malátaszárító tornyok környezetét rendezném, így ez egy alkalmi rendezvényhelyszínként funkcionálna, míg a közelben megtalálható Dreher-villa épületét (**5.3.**) újra összevonnám a Csajkovszkij parkkal, ezzel visszanyerve a park villakert mivoltját.

A modern városfejlesztési elveket figyelembe véve, a Kőbányai Sörgyárak átalakítása során kiemelt figyelmet fordítanék a fenntarthatóságra. Az új épületek és terek energiahatékony és környezetbarát megoldásokkal lennének ellátva, beleértve a megújuló energiaforrások használatát és a zöld infrastruktúrát. A gyalogos- és kerékpáros közlekedés ösztönzésére széles, fásított sétányokat, kerékpárutakat és közösségi parkokat alakítanék ki, melyek összeköttetésben lennének a már meglévő közparkokkal, mint például a Csajkovszkij park. Az újonnan megjelenő rekreációs zöldterületek közül, az 1-es és 5-ös vizsgálati területen megtalálhatók főként az ott dolgozók és lakók kényelmét szolgálnák, sportolási és pihenési lehetőségekkel. A 2-es számmal jelölt területen pedig, egy új városi parkot képzelnek el, amely minden ide látogatónak lehetőséget nyújt a kikapcsolódásra, benne a megőrzött egykori igazgató épülettel, mely kiszolgáló funkciókat töltene be. A közterek közösségi események, vásárok, fesztiválok és egyéb szabadidős programok színhelyéül szolgálhatnának, amelyek erősítik a közösségi összetartozást.

A már többször említett lakó- és kereskedelmi célú újrahasznosítás elengedhetetlen része a koncepciónak. A változatos lakástípusok – apartmanok, loftok, penthausok, kis és nagyméretű lakások – biztosítanák, hogy különböző társadalmi rétegek számára is elérhető lakhatási lehetőségek jöjjenek létre. Emellett irodaépületek, üzletek, kávézók, éttermek és egyéb kereskedelmi létesítmények nyílnának, amelyek hozzájárulnának ahhoz, hogy egy teljesértékű városrész jöjjön létre.

A Kőbányai Sörgyárak megújítása egy modern, fenntartható városrészt hozna létre, amely tiszteletben tartja a múltat, miközben a jövő felé nyit és épít. A lakó-, kereskedelmi-, kulturális- és közösségi terek harmonikus egyensúlya a kerület egyik központi elemévé tehetné a területet, ahol helyiek és látogatók egyaránt megtalálják a számukra vonzó élményeket.



28. ábra- Konceptiótérkép a kőbányai sörgyárak revitalizációjára (forrás: saját ábra)

ÖSSZEGZÉS

Szakdolgozatomban a kőbányai sörgyárak történeti vizsgálatával és a terület revitalizációs lehetőségeinek feltárásával foglalkoztam. A kőbányai sörgyártás több évszázados múltra tekint vissza, amely jelentős hatást gyakorolt Budapest X. kerületére, Kőbányára, különösen az ipari kultúrára és az építészeti örökségre. A sörgyárak, valamint az ezekhez kapcsolódó épületek és területek nagy része ma már kihasználatlanul áll, állapotuk folyamatosan romlik, és ez nagymértékben befolyásolja a kerület jelenlegi városképét.

A témaválasztásomat a helyi kötődésem és érdeklődésem motiválta, hiszen Kőbányán nőttem fel, így nap mint nap találkozom ezekkel az ipari műemlékekkel. Kutatási kérdésként az fogalmazódott meg bennem, hogy „hogyan lehetne ezeket az értékes építészeti és ipari emlékeket újrahasznosítani a jelenkor igényeinek megfelelően, mindeközben megőrizve a műemlékek történeti háttérét”.

A dolgozatom vizsgálati részében áttekintettem a kőbányai sörgyártás és a Dreher-család történetét, valamint Kőbánya pincerendszerének szerepét, amely a sörgyártásban is kulcsszerepet játszott. Elemeztem a terület jelenlegi állapotát, beleértve az épületek, zöldfelületek használatát, valamint a közlekedési infrastruktúrát. SWOT elemzés segítségével bemutattam a kerület gazdasági és társadalmi helyzetét, különös figyelmet fordítva a kihasználatlan ipari épületek revitalizációjára.

A revitalizációs javaslataimat alátámasztandó, két külföldi (a Ruhr-vidéki Zollverein szénbánya és a koppenhágai Carlsberg City District) és két hazai (a pécsi Zsolnay Kulturális Negyed és a mohácsi Selyemgyár Kulturális Negyed) barnamezős beruházást mutattam be, amelyek sikeres újrahasznosítási projekteket valósítottak meg. Ezek alapján vázoltam fel a kőbányai sörgyárak revitalizációjára vonatkozó fejlesztési elképzeléseimet is.

Szakedolgozatom célja az volt, hogy hozzájáruljon Kőbánya ipari és kulturális örökségének megőrzéséhez, valamint, hogy a kihasználatlan területek és épületek új funkciókat kapjanak, amelyek segítenek a helyi közösség fejlődésében, a gazdaság fellendítésében és a fenntartható városi környezet kialakításában.

IRODALOMJEGYZÉK

Szakirodalom

- 1 SZALAI 1970 Dr. Szalai György (1970): Kőbánya története (helytörténeti könyv), Budapest Főváros, X. kerületi Tanács Végrehajtó Bizottsága, Budapest
- 2 CSERNUS 1985 Csernus Lukács Lajos (1985): Kőbányai utcák, utak, terek, parkok története, Budapest Főváros X. Kerületi Tanácsa VB., Budapest
- 3 IGLÓDI 2023 Iglódi Csaba (2023): Dreher szimfónia, családrege négy tételben, Athenaeum Kiadó, 2023, Budapest
- 4 CSONKA 1987 Csonka Sándor (1987): Kőbánya közúti közlekedésének története, Budapest X. kerület Tanács Végrehajtó Bizottság, Budapest

Interneten fellelt szakirodalom

- INTSZAK-01 IVS-2012 X.ker https://www.kobanya.hu/docs/kobanya/hu/news_attach/3943.pdf?v=44b910bba5023f1ee49fda193da581ae
(2024.06.20.)
- INTSZAK-02 ITS-2014 X.ker https://www.kobanya.hu/docs/kobanya/hu/news_attach/1826.pdf
(2024.06.20.)
- INTSZAK-03 Budapest 2030 https://archiv.budapest.hu/Documents/varosfejlesztési_koncepcio_bp2030/Budapest_2030_varosfejlesztési_koncepcio.pdf
(2024.06.20.)
- INTSZAK-04 ITS Budapest stratégia 2020 <https://archiv.budapest.hu/Documents/ITS%20Integralt%20Varosfejlesztési%20Strategia/BP ITS Strategia Megalapozo.pdf>
(2024.06.20.)
- INTSZAK-05 Budapest 2027 ITS https://otthonbudapesten.hu/sites/default/files/attachment/2021/ITS_2027_III_STRATEGIA_20210306.pdf
(2024.06.20.)
- INTSZAK-06 BMT <https://archiv.budapest.hu/Documents/V%C3%A1ros%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20F%C5%91oszt%C3%A1ly/Bal%C3%A1zs%20M%C3%B3r%20Terv.pdf>
(2024.06.20.)
- INTSZAK-07 Bp. mobilitási terv 2030 <https://bkk.hu/downloads/22438/>
(2024.06.20.)
- INTSZAK-08 Barnamezős kataszter 2022 https://archiv.budapest.hu/Documents/Varostervezési_Foosztaly/Barnamezős_teruletek_katasztere/Methodika.pdf
(2024.06.20.)
- INTSZAK-09 Barnamezős kataszter 2018 <https://archiv.budapest.hu/Documents/V%C3%A1ros%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20F%C5%91oszt%C3%A1ly/Kataszter%20leiras.pdf>
(2024.06.20.)

INT-09	Dreher Fenntarthatósági összefoglaló	Sörgyarak https://www.dreherzrt.hu/wp-content/uploads/2024/03/Dreher-Sorgyarak Fenntarthatosagi osszefoglalo 2022.pdf (2024.06.20.)
INT-10	villamosok.hu	https://villamosok.hu/balazs/teher/ipvgk/sor/index.html (2024.06.20.)
INT-11	buadepestkozut	https://budapestkozut.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=cbe859be7ffc4e6eb55cee3adc97d0e8 (2024.06.20.)
INT-12	PlanRadar	https://www.planradar.com/hu/barnamezos-beruhazas/ (2024.10.19.)
INT-13	Barna- és zöldmezős fejlesztések	https://dea.lib.unideb.hu/server/api/core/bitstreams/3e0dd8c1-615b-4ffc-bedc-e4a237404a25/content (2024.10.19.)
INT-14	Zollverein, avagy újrahasznosítás magasfokon!	https://kornyezetblog.weebly.com/saso-heacutetkoumlznapi/jrahasznosts-magasfokon (2024.10.19.)
INT-15	About the Carlsberg City District	https://www.carlsbergbyen.dk/en (2024.10.22.)
INT-16	A Zsolnay Negyedről	https://www.zsolnaynegyed.hu/latnivalok/a-zsolnay-negyedrol (2024.10.22.)
INT-17	A mohácsi Selyemgyár Kulturális	https://epiteszforum.hu/a-mohacsi-selyemgyar-kulturalis-negyed--az-egykori-ipari-epulet-barnamezos-területének-rehabilitacioja (2024.10.22.)

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



13-18. fotó: Egyes vizsgálati terület (forrás: saját fénykép)



19-24. fotó: Kettes vizsgálati terület (forrás: saját fénykép)



25-30. fotó: Hármas vizsgálati terület (forrás: saját fénykép)



31-36. fotó: Négyes vizsgálati terület (forrás: saját fénykép)



37-43. fotó: Ötös vizsgálati terület (forrás: saját fénykép)



43-48. fotó: Hatásterület (forrás: saját fénykép)