

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

Fővárosi szabályozás területet érintő rendelkezései, fejlesztési elképzelései

Jelenleg készül a főváros területére vonatkozó szerkezeti terv és keretszabályozás, jóváhagyásáig a 47/1998(X.15.) FÖV. Közgyűlés rendeletében foglaltak alapján alakíthatók a kerületek rendezési tervei.

A Fővárosi előírások alapján a tömb **Gazdasági terület**, azon belül **M jelű munkahelyi övezeti besorolású**. A Gazdasági területeken Fővárosi rendelkezések alapján, az alábbiak szerint szabályozhatók a telekalakítások és a beépítési lehetőségek:

Elhelyezhető létesítményekre vonatkozó előírások:

- a területeken elsősorban *gazdasági létesítmények* helyezhetők el, továbbá iroda, kereskedelem, benzinkút, közműlétesítmény is megengedhető.
- *egyéb épületek építése esetén azok elhelyezési feltételeit (KSZT) kerületi szabályozásban meg kell határozni,*
- egészségügyi, gyermekintézmény, vagy olyan létesítmény, melynek a *környezeti határértékei szigorúbbak, mint a területre vonatkozó előírás,- nem lehet elhelyezni.*
- meglévő lakás karbantartható, de *új lakóépület, lakás nem építhető.*

Ezen előírások alapján, *Ganz-MÁVAG telep területe elsősorban termelő ipari létesítmény elhelyezésére alkalmas.* A jelenlegi hasznosításnál tapasztalható, hogy egyre kisebb mértékű a telepen a termelő üzem. A földszinteket kereskedelmi létesítmények működtetik, az emeleti szinteken raktározás folyik. A nagy belmagasságú csarnokok kihasználtsága nagyon rossz. *Loft lakások, szociális létesítmények elhelyezése legálisan a fővárosi előírások alapján nem megengedhető.*

Tömb és telekalakítás vonatkozó előírások:

- Telekméretek megállapítani, telket osztani, épületet elhelyezni csak Kerületi Szabályozási Terv alapján lehet.

A telep területén az elmúlt években több szabályozási terv készült, de tényleges telekalakítás, új beépítési helyet elfoglaló építkezés nem volt. Még a Könyves Kálmán körút kiszélesített nyomvonala számára sem alakítottak ki új telket a terület határán. A belső építkezéseket a meglévő épületek kontúrjában belül végezték el.

Infrastruktúra:

- Teljes közművesítés szükséges
- Új, ipari létesítményhez környezeti hatásvizsgálat kell
- Ipari létesítményhez, ha technológiai igényli egyedi szennyvíztisztítás kell.

Az üzemi terület jelenleg egy telek, így, ha a telek közműhálózathoz csatlakozik (víz, gáz, villany, stb.) bekötése megvan, a 40 hektáros terület ellátottnak számít.

Gazdasági területeken belül **M jelű munkahelyi övezeti besorolású** területekre vonatkozóak szerint kell a kerületi szabályozást kialakítani.

- védőtávolságot nem igénylő, nem zavaró hatású gazdasági tevékenység számára kialakított övezet, ahol kereskedelem, ellátás, kutatás-fejlesztés létesítményei, valamint üzemanyagtöltő helyezhető el.
- Megfelelő tömegközlekedési kapcsolat esetén, nagyobb kereskedelmi létesítmény, önálló irodaház, szállás jellegű létesítmény is építhető.
- Szabadonálló, vagy zársorú beépítés mód alkalmazható,
- Építmény magasság legfeljebb 27 méter lehet,

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

- 1 hektár felett a telekhatáron, kivéve az előkertben, - 10 méteres szélességben zöldfelületet kell kialakítani,
- meglévő iparterületeken engedményes övezetek alakíthatók ki, ha az FSZKT lehetővé teszi, s a meglévő beépítettség 45%-nál több. – ez a jelen tömb esetében is fenn áll.

Kerületi Szabályozás területet érintő rendelkezései, fejlesztési elképzelései

Jelenleg a területre az egységes Józsefvárosi Kerületi Szabályozásba (JÓKÉSZ) illesztett, a területre 2005-ben kidolgozott és később módosított szabályozási terv van érvényben. A területen belül két ütemben több közterületi út kialakítását szabályozták. A telekalakítás, építés szabályait és a környezeti paramétereket a JÓKÉSZ 30.§-ban leírták, az M-VIII jelű területfelhasználási egységre vonatkozóak határozzák meg. Az általános előírásokon belül az M-VIII-2 jelű övezet speciális előírásai vonatkoznak a területre.

M-VIII övezetben elhelyezhető létesítményekre vonatkozó előírások:

- a területeken elhelyezhető építmények köre a fővárosi előírásokhoz képes pontosabban került meghatározásra. A területen védőtávolságot nem igénylő gazdasági létesítmények elhelyezésére van lehetőség, továbbá kis és nagy kereskedelmi létesítmények, szállás, autómosó, iroda, benzinkút, vendéglátás, közmulétesítmény építése engedhető meg.
- kiegészítő funkciók lehetnek sport, szállás, kulturális, szórakoztató létesítmény.
- új lakóépület, védőtávolságot igénylő létesítmény, lakóterülettől 150 méteren belül kamionparkoló nem építhető. A lakásépítést nem tiltja, így „loft” lakások elhelyezhetők a területen.

Kivonat, Józsefvárosi Kerületi Szabályozási tervből (07,11 szelvény)

JÓKÉSZ, 30.§ (3) és az (5) a területre vonatkozó speciális előírások:

- (3) Az M-VIII-2 jelű építési övezet területén
- a) Az övezet vegyes beépítésű, üzemi jellegű tevékenységű épületek, illetőleg telephelyek elhelyezése szolgál, melynek területén kiskereskedelmi épület, illetve rendeltetési egység nem helyezhető el, kivéve, ha annak közúti kiszolgálása a tulajdonos és az önkormányzat közötti megállapodása alapján, a Kőbányai útról történik.¹
 - b) **Kiskereskedelmi funkciójú épület illetve ilyen jellegű funkcióváltás, rendeltetésmódosítással összefüggő építési munka a Kőbányai út felől való közvetlen megközelítéssel, vagy a megközelítés módját tartalmazó – önkormányzattal kötendő – megállapodás megkötését követően végezhető.**
 - c) Az előírt szintterületi mutató és zöldfelületi mutató engedményes értéke csak akkor alkalmazható, ha a telken lévő építmények, vagy új épületek bruttó szintterületének legalább kétharmada intézményi rendeltetésre módosul.
 - d) Előkertben szabadtéri raktározás nem folytatható.
 - e) Telekalakítás
 1. **A meglévő építményeken a telekalakítás végrehajtása nélkül bármilyen építési, szerelési munka végezhető, illetve az építmények rendeltetése megváltoztatható.**
 - 2.² Közterületről vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépkocsival megközelíthető telkek kialakítását, a javasolt tömbhatárok mentén, a műszaki adottságoknak és követelményeknek megfelelően lehet végrehajtani.
 3. Az övezeti előírásoknak megfelelő telek a gépkocsival való megközelítés biztosításával alakítható ki, az önálló helyrajzi számú magánút területébe tartozó telekrészek bejegyzésével.³
 4. A magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben közúti kapcsolattal rendelkezik.
 5. A telekalakítás szempontjából a telek beépítettségének mértéke átmenetileg – az előírt visszabontás végrehajtásáig – meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de – a szabályozási terven jelölt terület kivételével - legfeljebb 80 % lehet.
 6. A szabályozási terven jelölt területen a telek beépítettsége, telekalakítás esetén 90 %-os lehet.
 - f) **Meglévő épület szintterülete az épület meglévő tömegén belül az övezeti paramétereknek megfelelően növelhető. Rendeltetésmódosítás az övezetre vonatkozó előírások keretei között megengedett.**
 - g) Útként nyilvántartott magánút – a szabályozási terv módosítása nélkül – csak az önálló helyrajzi számon, útként nyilvántartott magánút céljára kijelölt területen, illetve az út céljára fenntartott területen alakítható ki. A magánút kialakítása az ingatlan tulajdonosok érdekében történik, az Önkormányzattal szemben korlátozási kártalanítási igényt nem teremt.
 - h) **Az út céljára fenntartott terület nem beépíthető, a területen – a meglévő épületek, építmények átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése kivételével – építési munka nem megengedett, illetve az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető.**

¹ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

² Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 20.§ (1) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

³ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

- i) A közlekedési célú közterületen, magánúton műtárgyat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közterületi építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse.
- j) A magánterületre eső közművezetéseket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni.

(5)⁴ Az építési övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

9. sz. táblázat

M	beépítési mód	a telek megengedett						az épület megengedett	
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
M-VIII-2	Z	2.000	50 60 ^[1]	65 80 ^[5] 90 ^[6]	2,40 3,00 ^[2]	80	25 20 ^[2]	8,0 ^[7]	20,0

- [1] a Könyves Kálmán körút mentén
 [2] intézményi átalakulás esetében⁵
 [3] intézményi átalakulás esetében (4) bekezdés szerint⁶
 [4] csak új épület elhelyezése esetén kötelező
 [5] telekalakítás esetén, átmenetileg (3) e)
 [6] (3) e) pont alapján
 [7] kivéve üzemanyag-töltő állomás

A területre vonatkozó KSZT készítésekor is problémát jelentett a telepre beköltöző kiskereskedelem. A JÓKÉSZ-ben a kerület ennek kiépítését feltételekhez kötötten szabályozta. További engedélyt jelent a beépítettségre és az engedélymentes zöldterületi fedettségre valamint szintterületi mutatóra vonatkozó előírások. A lakások építését nem tiltja határozottan, csak új lakóház építését nem engedélyezi. Részletesen kerültek szabályozásra a telekalakításra és a belső építkezésekre vonatkozó elvárások.

Területrészletes bemutatása

Jelenlegi területhasználat (V1 vizsgálat)

A vizsgált tömb épületeinek és tereinek használata az elmúlt évtizedekben folyamatosan változik, a tulajdonosok függvényében módosul.



Ipari tevékenység folyik azokban az épületekben, ahol a csarnok tulajdonosa a privatizációnál kialakult tulajdonosi körhöz közel áll, vagy jelenleg is eladható terméket lehet az üzemben előállítani, illetve olyan technológia van az épületbe beépítve, melyet más helyen nehéz lenne üzemeltetni (teszt medence) Az ipari termelés a főváros központi zónáihoz közeli területen sem városrendezési, sem környezetvédelmi szempontból távlatban nem támogatható. A jelenlegi, általában acélipari tevékenység folytatását nehezíti a Jó-

⁴ Megállapította az 50/2011. (IX.19.) önk. rendelet 20.§ (3) bekezdése, hatályba lép 2011.10.19-én

⁵ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

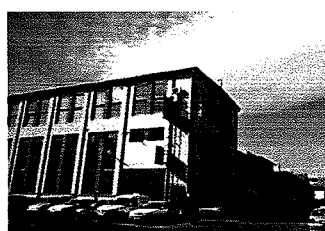
⁶ Módosította a 12/2008.(III.18.) sz. önk. rendelet

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

zsefvárosi pályaudvar vasúti forgalmának megszűnése és a tömbön belül a megnövekedett kínai kereskedelmi forgalom.



Kis- és nagykereskedelem a tömbön belül egyre nagyobb területet vesz igénybe. Ezek között a legnagyobb területen *kínai nagykereskedelem folyik*. Több nagyméretű csarnokot kisebb alapterületű, kétszintes üzletekkel építették be. Az utcára néző homlokzatokon már több helyen portálokat, parkolókat, előtetőket, reklámfelületeket alakítottak ki. A múlt évben a Kőbányai úton a *kis kereskedelmi „kínai piac”* bezárása után a telepre helyeződött át ez a tevékenység is. Az addig nem hasznosított épületek egy részében, a külső térelhatároló szerkezeten belül (építési helyen belül, építési engedély nélkül) új üzletsorokat építettek fel. Az építkezések tovább folynak, a belső átalakulás folyamatos, a kis kereskedelmi területek száma nő. A mellékelt vizsgálaton jelöltük *az összefüggőnek tekinthető kínai kereskedelmi negyed*et.



A területen a legnagyobb magyar kereskedő cég a Bárdy autóalkatrész kereskedő telep, mely a 236-os számú épületben működik. A területet elsősorban az Orczy tér felől lehet megközelíteni.

A területen belül több külföldi tulajdonos is folytat üzleti tevékenységet. Arab, török tulajdonú épületek elsősorban a Golgota tér mellett találhatóak. A telepen belül több helyen vietnámi és egyéb kereskedők árusítanak.

A munkának nem célja, hogy vizsgálja, hogy a területen legális vagy illegális tevékenységeket folytatnak-e, de feltételezhetően a terület rendezetlensége, látszólag átláthatatlan viszonyai több fajta tevékenységet, kereskedelmi formát elfednek. A telep forgalma alapján feltételezhető, hogy az ide érkező áruk nem csak Magyarország összes kínai kereskedőjét és hazai üzleteket látják el áruval, de volt kelet európai országok nagykereskedői is itt vásárolnak.



Irodákat, irodaházakat számos szolgáltató, gyártó és kereskedő cég is tart fenn. A Könyves Kálmán körút és a Vajda Péter utca mellett áll a Módusz kft. 12 szintes irodaháza, melynek a telkét a Ganz teleptől már leválasztották. A telepen belül a régi Villám utca mellett található a Ganz-Holding és a Ganz- Szolgáltató iroda épületei. A Bárdy autóalkatrész üzem és a mellette lévő kereskedők, gyártók is üzemeltetnek irodákat a volt Déli út mentén, a Golgota tér mellett.

Egyéb intézményi területeket találunk még a környező közterek mentén. A Kőbányai út sarkán szálloda üzemel, mellette benzinkutat, üzleteket alakítottak ki. A Golgota utca melletti létesítmények közül több épületrésznek megnyitották a földszintjét, üzleteket alakítottak ki a tér felé. A Bláthy Otto utcában az önkormányzat óvodát tart fenn. A Vajda Péter utcában több kisebb kereskedő dolgozik. A Könyves Kálmán körút mellett a Ganz telep tekén gyors étterem és benzinkút is üzemel. A Kőbányai út mellett a kínai áruházak között több vendéglátóhely is megtalálható.

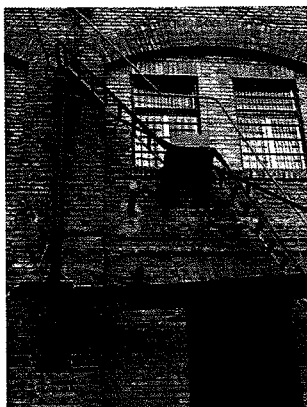
A telepen belül a vásárlók és az ott dolgozók ellátását biztosító szolgáltatások és vendéglátóhelyek egész sora épült ki. A terület nagy részét átfogó őrző-védő szolgálat figyeli, feltehetően nem csak

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

tolvajokat, de a hatóságokat is. A Szabadság utcában OTP nyílt. Lakás éttermek, biciklis futárszolgálat, parkoló rendszer mellett, mosoda, áruátcímkező, márkajelzés készítő, CD kölcsönző, hivatalos papír-készítő és egyéb szolgáltatások is megtalálhatók.

Egyéb funkciók is megjelentek a területen, melyek általában nem a földszinti tereket foglalják el, inkább az emeleteket. Egy-egy virágos ablak, ellibbenő függöny enged következtetni arra, hogy az épület emeleti szintjét lakásként használják.

Az egyéb funkciók között meg kell említeni a raktározást is. Kalkulációnk szerint a raktár terek, göngyöleg tárolók nagyobb területet (vagy légköbmétert) foglalnak el, mint az árusító helyek. Ezek egy része áruraktár, más része csomagolóanyag tároló. A telep tűzveszélyességét ezek a terek nagyban fokozzák. A területhasználatot bemutató terlvapon az árusítás mellett másodlagos funkcióként megjelenő raktározási tevékenységet külön nem jelöltük.

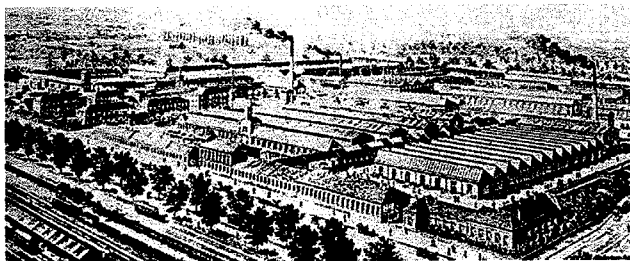
Beépítés vizsgálat (V2)

A tömb épületállománya 30 év alatt alapjában véve nem változott meg. A zavaros tulajdonviszonyok és a túlépítettség miatt a területen új, jelentősebb épületet nem építettek fel. Azonban a meglévő épületállomány arculata, funkciója és állaga jelentősen átalakult az elmúlt évtizedekben.

A beépítés négy hasonló karakterű, de kialakulása és beépítési mutatói alapján eltérő területre osztható.

1. A volt MÁVAG gyár területe, a Kőbányai út és a Golgota tér közötti tömb, az Orczy út és a Bláthy Ottó utca közötti, régebben kiépített ipari terület
2. A volt Ganz vagongyár, a Bláthy Ottó és Villám utca vonalán kialakuló tömb, a Kőbányai út és „tolópad” között
3. A Könyves Kálmán körút és a Villám utca közötti beépítés a Módusz irodaházig
4. A Vajda Péter utca melletti területek a Módusz irodaház mellett

1. volt MÁVAG gyár területe: A Kőbányai út és a Golgota tér közötti tömb, az Orczy út és a Bláthy Ottó utca közötti, régebben kiépített ipari terület



A terület mai beépítésén is megfigyelhető a majdnem 150 éves gyártelep hajdani felépítése. A telepet körbe veszi egy „kerítés” jellegűen felépített, 2-3 szintes iroda és raktárépület sáv. A határoló épületsor megfelelő városias arculatot adott a gyártelepnek és az üzemcsarnokok mellett folyó machinációs tereket izolálta. Az eredeti határoló épületek egy része mára már átépült.

A területrészen belül észak-déli tájolású csarnokok helyezkednek el, a Kőbányai útra merőleges utak, iparvágányok mentén. A csarnokok építmény magassága 10-20 méter között van. Az iparterület leg-régebbi épületeinek nagy része itt található. Ezek közül a mozdónyszerelő csarnokot, a 236-os épületet emelnénk ki, ahol a feltároló közepső átjáró jó arányú csarnoktereket fog össze, amelyek alkalma-

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

sak lennének nagyteres árusítóhelyek, piacok kialakítására. A terület legmagasabb épülete a Kőbányai út mellett álló, szocreál stílusú transzformátor ház.



A Bláthy Ottó utca (volt Szapary utca) a kínai kereskedelmi terület egyik fő utcája, látványosan kialakított portálok, üzletek sora szegélyezi egészen a tolópad mellett kiépült üzletsorig. A látszólagos felújítás során az épületek körítő falait, a régi szerkezeteket - az építési korlátozások miatt - megtartották, azokra támaszkodva hozták ki a helyzetből a legtöbbet, s alakították ki a piac arculatát.

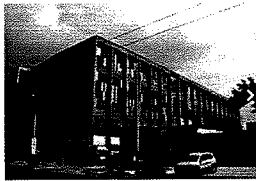
A területrészt beépítésének vizsgálata alapján az Orczy tér melletti, sűrű beépítésű területek teljes szanálása javasolható. A régi, értékes épületek (221, 224, 233, 236) hasznosításában kellene gondolkodni, a területen kereskedelmi negyedet, „turisztikai látványosság jellegű” kínai negyedet kialakítani. A közterület határán végigmenő zárt, kevésbé értékes épületekből álló térfal lebontásával a terület jobban integrálható lenne a városi szövetbe.

2. A volt Ganz vagongyár, a Bláthy Ottó és Villám utca vonalán kialakuló tömb, a Kőbányai út és „tolópad” között

A területrészt az első Ganz telep területe, itt közel 150 éve van működő acélipari tevékenység, acélgyártás, megmunkálás, a Ganz turbinák gyártása, vagonszerelvények készítése. Ezen a teleprészen még ma is több csarnokban van ipari tevékenység (22, 175, 28).

A terület belső úthálózatában az északi-déli tengelyek mellett a kelet-nyugati közlekedési sávok is szerepet kapnak, mivel ebben az üzemszében az iparvágányokra merőleges mozgatás is vasúti vágányon történt. Így juttatták el a gyártmányokat a különböző gyártó üzemekbe.

A tömb építészeti legértékesebb épülete a turbinaszereelő üzem, melynek első csarnokait 1880-ban építették, majd 1905-ben bővítették, Zielinski Szilárd tervei szerint.



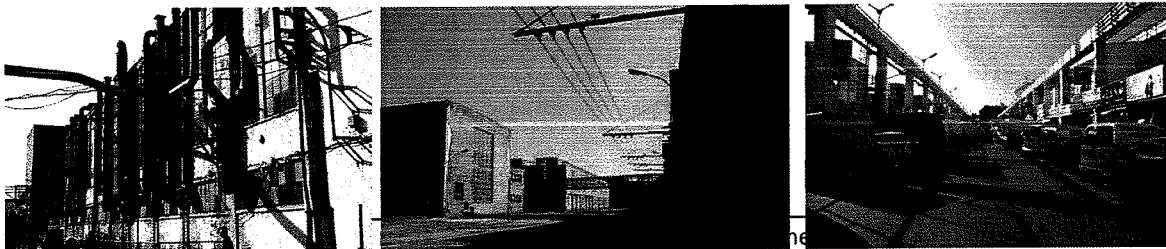
A 1B épület, az „új” motorgyár az 1970-es évek ipari építészetének szép példája, a megtört vonalú Kőbányai úton impozáns térfalat ad. A 25 méternél magasabb épület földszintje jelenleg „üzletház”, a közönség forgalom előtt elzárt felső tereken raktározás, s ki tudja még, mi van. A területrészt szélén áll a telep egyik régi háza, az ún. „fogolyház”, mely a MÁV telephez hasonlóan jelöli ki a régi gyár határait. Érdekes még a 30-as jelű, később épített csarnok építészeti értékeire felhívni a figyelmet.

A területrészt szélén áll a telep egyik régi háza, az ún. „fogolyház”, mely a MÁV telephez hasonlóan jelöli ki a régi gyár határait. Érdekes még a 30-as jelű, később épített csarnok építészeti értékeire felhívni a figyelmet.

A Kőbányai út melletti házakban, csarnokokban kínai nagy- és kis kereskedelmi tevékenység van közel 20 éve. Az épületek arculata, a sok reklám felülettől, felirattól teljesen eltorzult, a csarnok épületek a mai használatra csak korlátozottan alkalmasak.

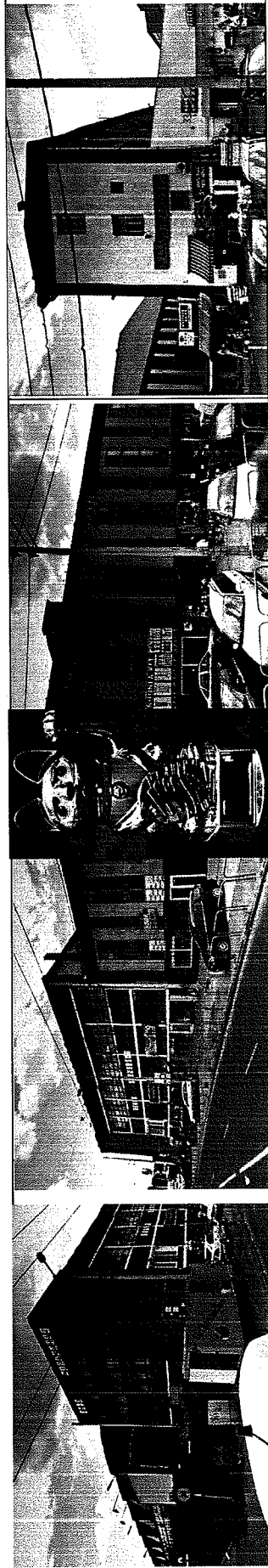
A területrészt déli oldalán, a tolópad melletti csarnokok nagy része használaton kívül van, amortizációjuk megkezdődött.

A volt Ganz telepen jelenti a legnagyobb problémát az ipari és a kereskedelmi funkciók keveredése. Érdekes lenne, a különböző használatú területeket jobban szétválasztani, a területen belüli telek és forgalomrendezést megkezdni. Szükséges lenne a használaton kívüli épületeket, közművezetékeket, darupályákat lebontani, a talaj és egyéb környezetszennyezéseket felmérni. Távolabban a terület nagyobb átépítésére lesz szükség, mivel itt van a legtöbb elavult műszaki szerkezet, életveszélyes, használaton kívüli épület.

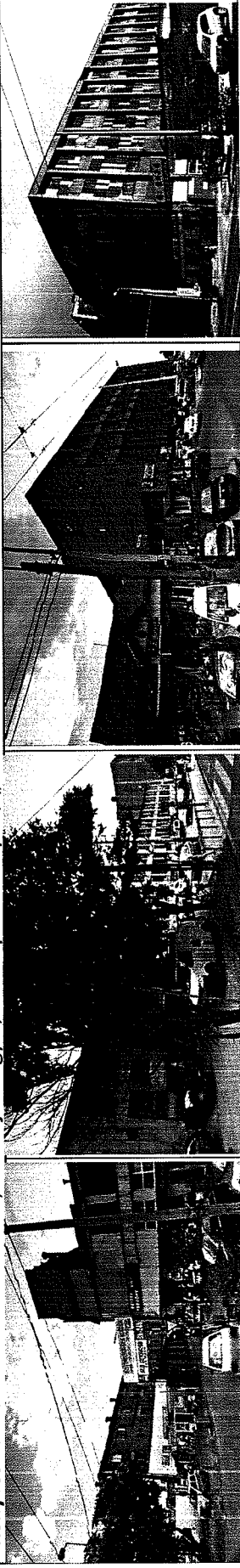


Kőbányai út építészeti arculatának alakulása és beépítése 2014-ben Könyves Kálmán körút és az Orczy tér között a gyártelep oldalán

Könyves K. körút	1880 Ganz Vagongyár	M Á V A G	1870 Magyar Királyi államvasutak- gép és kocsigyár	Orczy tér
1935 börzsöi telep államosítás egyesületes 50-es évek nagyberuházások				
		eltűnt a fákkal övezet közterület	Ganz iroda épületsor, magastetős kétszintes	
1970 1970-80 korszerűsítési tervek üzemek leállnak szabadrablás	1 B2 épület 		250.-es Lauber lászló tervei szerint F+2 sznt, lapos tetős kialakítás	
	lapostetős épületek, ipari övezet	közteret „átszövő” iparvágányok , kevesebb fa		
2000 „Házmestér” nagyker. kialakulás kinai kiskereskedők				
2014 kinai negyed		rendezetlen arculat, beépítés, átalakuló funkciók-közterek, kiskereskedők, részben üresen álló irodaház-sor		„hotel”



Könyves Kálmán körút 35. kisáruház, volt hajtóműgyár, több lépcsőben épült; „B” - 1902-ben, ma „áruház”, 35A, 35B 21. épület, kereskedés, bejárók

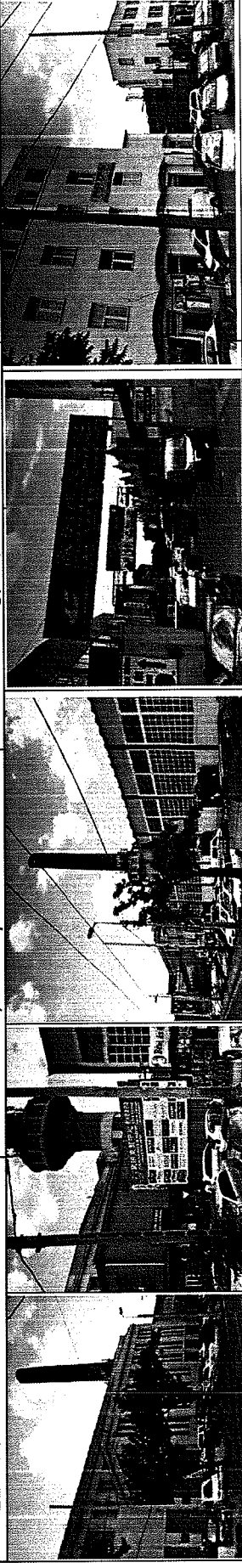


21 -20.

20. kis áruház, öntvénytisztító volt

2. és 1. motorgyár (1950)- áruház

1B. motorgyár (1970)



239. elektromos központ 27. áruház

248 gépgyár-ma 25-ös-áruda

„Europa kereskedelmi központ”

249. irodaház, kereskedelem, bejárat



250.irodaház, földszint üzletek, az emeletek és a régi GANZ székház üres

szálloda az Orcy tér sarkán

Orczy tér beépítése 2014-ben a gyártelep oldalán



szálloda az Orcy tér sarkán,

237. épület előtti beépítés, irodák voltak, pénz és kocsimosó, orosz, arab, magyar üzletek

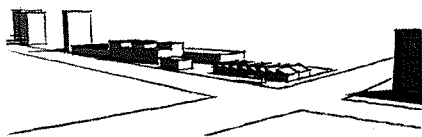


237. épület előtti beépítés,

bejárat, Bárdi autóalkatrész értékesítés

Golgota tér sarok

3. A Könyves Kálmán körút és a Villám utca közötti beépítés a Módusz irodaházig

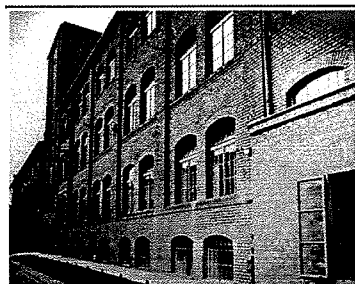


A területsáv beépítése reprezentálja legjobban a Ganz tömb vegyes építészeti arculatát és funkcióit. A Kőbányai út mellett, a legforgalmasabb csomóponti részen intenzíven hasznosított kínai áruházak működnek a telep 1960-70-es években épült épületeiben. Mellettük átértékelődött machinációs tereket találunk, melyeken ma emeletes konténer házak, átrakodó, átcímkező terek vannak. A 170-es számú épületben, a régi mozdonyszerelő műhelyben ma is ipari tevékenység folyik. Jelenleg itt speciális acélszerelvényeket készítenek. A 101-es jelű épület üresen áll. A Vajda Péter út sarkán álló, a 60-as években épített 12 emeletes (pm: 36 m) irodaház zárja a beépítést.

A 12-15 méter magas csarnok épületek előtt földszintes épületsor található, melyben benzinkutat és McDonald's gyorséttermet építettek fel a Könyves Kálmán út forgalmi sávjainak bővítésével egy időben.

A vizsgált teleksáv jelenlegi beépítése a Könyves Kálmán úton városképi szempontból nem megfelelő. A csarnokok között megfelelő szélességű közök lehetőséget adnak a terület felosztására, a köz-és magán területek rendezésre, a terület teljes távlati átépítésére.

4. A Vajda Péter utca melletti területek a Módusz irodaház mellett



A Vajda Péter utca mellett álló, 1-3 szintes zártorú jellegű beépítésben van a Ganz Holding adminisztrációs központjának bejárata. Az utca vonal mögött vegyesen, iroda és szolgáltató funkciójú épületek mellett több üresen álló gazdasági épület is van. A Bláthy Otto utcáról nyílik az önkormányzat tulajdonában lévő, volt Ganzos óvoda háromszintes régi épülete is. A terület beépítési struktúráján látszik, hogy a gyártelep mindenkori működésében ez a terület inkább a kiszolgáló, szociális, egyéb gazdasági (szerelők, tmk stb.) funkciókat látta el. A területsávban sem nehézipari, sem nagy kereskedelmi tevékenység nem jellemző.

A területrészen álló épületek közül több felújított, rendezett, s megfelelően kihasznált épület van. S ezek között találunk számos üres, illetve alulhasznosított házat is. Üresen áll a 101-es teljesen és a 150-es szerelőcsarnok részlegesen, nem működik már évtizedek óta a volt „óra gyár” (82-es épület)

Az épületek átlagos építmény magassága 12-15 m, ezek közül kiemelkedik a jelenlegi Holding irodaház 7 emeletes tömbje. Az utcák mellett lekerített telekrészeknek különböző tulajdonban vannak, s ezek átépülésére tulajdon rendezés után lenne esély. De megjegyzendő, hogy nem gazdasági területi besorolás lenne itt a célszerű. A belső területek tulajdonrendezésén, átépülésén nem segíteni a tömb belső feltárása. Ezek közül az épületek közül többet bontani kellene és utána kialakítani a közlekedési zónákat, majd a rendezett telkeket kellene,- a környezetnek megfelelően,- beépíteni.

Beépítettség vizsgálat (V3)

A tervezési tömb beépítettsége nagyon magas, 66,3 %-os. További közlekedési folyosók kialakítása mellett a terület beépítési intenzitása tovább fog nőni. Így legális beépítés engedélyezésének feltétele a beépítettség csökkentése. Ha a közlekedési sávokra a jelenlegi terület 20%-át számítjuk, akkor a mai 66%-os beépítettség minimum 82%-os lesz, anélkül, hogy új épület épülne. Ilyen helyzetben az építés feltétele az épületek egy részének lebontása lehet.

Tulajdonviszonyok vizsgálat

A gyártelep a rendszerváltás idején állami tulajdonból privatizálásra került. Az első kisebb gyárüzemek a teljes állami tulajdonból, már a kommunista rezsim idején kezdtek különválni, mint GMK üzemegek a gyár piacainak beszűkülése és átalakulása miatt, új utakat keresve önállósultak.



üresen álló üzemek

Majd a terület jelentős része a GANZ HOLDING ZRT. (Rt.) tulajdonába került. A vegyes tulajdonú cég folyamatosan átalakult, több épületet, épület- és telekrészt értékesített a telepen belül. Mára a Holding holdudvarába tartozó cégek sora jött létre. A cég máig nem rendezte tulajdonjogi helyzetét a TJM vagyongazdálkodó Rt.-vel. (a tulajdon vizsgálaton a Ganz nevet viselő cégek tulajdonait jelző színnel ábrázoltuk a régebbi vizsgálatokon TJM Vagyongazdálkodó tulajdonként nyilvántartott telekrészeket, az Orczy tér és a Könyves Kálmán körút mellett). A vizsgálati tervlapon feltüntettük, hogy ezek tulajdonjoga feltehetően 2014-2015 között változott.

A Ganz Ingatlanhasznosító és Vagyongazdálkodó Kft. és a GANZ GÉPGYÁR HOLDING Zrt. a telep és az épületek több mint 20 %-ának tulajdonosa. A belső közműrendszereket a Ganz Szolgáltató RT. és Kft. birtokolja és üzemelteti, a GANZ Engineering és Energetikai Gépgyártó Kft. a telepen belül egyike azoknak, akik az eredeti funkciót megtartották, acél és gépgyártással foglalkoznak.

A Ganz MÁVAG tulajdonának folyamatos értékestése során több terület, épület került hazai magán- és külföldi érdekeltségű cég birtokába. Két nagyobb, kínai érdekeltségű (tulajdonú) cég, a Grandiozus TÉR Ingatlanfejlesztési és Kereskedelmi Kft., valamint az Arany Centrum Ingatlanhasznosítási és Szolgáltató Kft. az ingatlan 11%-át birtokolja. Ők, több más mellett, nagyobb ipari csarnokok (224, 221) bérbeadásával foglalkoznak, kereskedelmet folytatnak. A nagy alapterületű csarnokokon belül eddig nagykereskedelmi forgalmat bonyolító üzleteknek adták bérbe a kialakított üzletsorokat, a 224-es jelű csarnokban parkolót üzemeltettek.

Két nagyobb ipari, termelői üzem működik a telepen. A lemezfenékgépgyár (231, 228-229-es jelű épület és környékük, tulajdonos: Kovács Ingatlanhasznosító Kft) és a 22-es csarnokban a már említett Ganz gépgyártó. A terület Orczy út felőli részén a 236-os csarnokban és környékén a Bárdi István tulajdonában lévő Bárdi Autóalkatrész Forgalmazó üzemel. A jelentős teher és személyforgalmat vonzó raktárt és a korszerűen kialakított értékesítő bázist, valamint annak parkolóit részben az Orczy út, részben a Kőbányai út felől lehet megközelíteni.

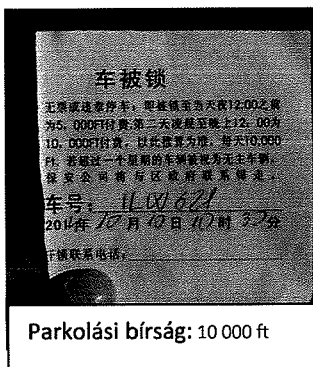
Az ingatlan tulajdonlapjára 135 tulajdonos van bejegyezve, több széljegyzet mellett. Az első 10 legnagyobb tulajdonos a telep 50%-nak tulajdonrészét birtokolja. Ezek között van, a Fővárosi Önkormányzatnak 5,25%-os tulajdon része is, mely a Könyves Kálmán körút szabályozott és átépített sávja.

A kisebb tulajdonosoknak legfeljebb 2-3%-ban van tulajdon része az ingatlanon. Ezek közül ki kell emelnünk a VIII. kerületi Önkormányzatot (1,51%), amely az osztatlan közös területen belül a Golgota utca tulajdonosa. A kisebb tulajdonhánnyal rendelkezők között van az OMW Hungária Kft. (0,78%), a McDonald's Magyarország Étterem Hálózat Kft. (0,53%), a Lukoil Downsteam Magyar Kft. (0,27%).

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

Több, kisebb Ganz cégcsoporthoz tartozó Kft. (ipari szolgáltató, közműszolgáltató, egyéb), számos külföldi érdekeltségű kereskedő és ingatlanhasználó- forgalmazó cég (török, arab, vietnami, stb).

Áttekintve az eddigi tulajdon és hasznosítási vizsgálatokat megfigyelhető, hogy az ipari termelés leépülésével az ingatlan részek bérbeadása (hasznosítása és vagyonnevelés) lett a tulajdonosok fő bevételi forrása a területen. Itt jogi, közrendi, biztonsági szempontok az anyagi érdekeket nem írják felül. A csarnokokban, közösen használt területeken elsősorban kínai nagykereskedés számára adnak bérbé területeket, melyet egyes esetekben értékesítettek is. A nagykereskedelem mellett az ott dolgozók ellátásának teljes szolgáltató hálózata megjelent



Az első, nagyobb kínai kereskedőházakat a Kőbányai út mellett alakították ki, a földszintes üzletsorok felett rakterekkel, több helyen a funkcióhoz átalakított csarnokokban lévő emeleti szinten felhalmozott, tűzveszélyes göngyöleg tárolóval. Később több belső csarnok is hasonlóan üzlet utcákkal épült be, s bérbé adható lett. Az elmúlt években a régi, gyári, belső közlekedő sávok mentén utcai portálokat alakították ki, a Kőbányai út túloldalán az idén felszámolt kínai kiskereskedői piac árusainak új csarnokokat nyitottak meg, közlekedési területeken pavilon-sorokat építettek fel. 2014 márciusától 2014 szeptemberéig az Arany Centrum Kft.(221.) Grandiozus Kft. (224) tulajdonában lévő csarnokokban és környékükön nyitottak kis kereskedelmi üzleteket, ezek működési engedélye folyamatban van. Jelenleg a 23.-as jelű csarnokban vannak építési munkák.

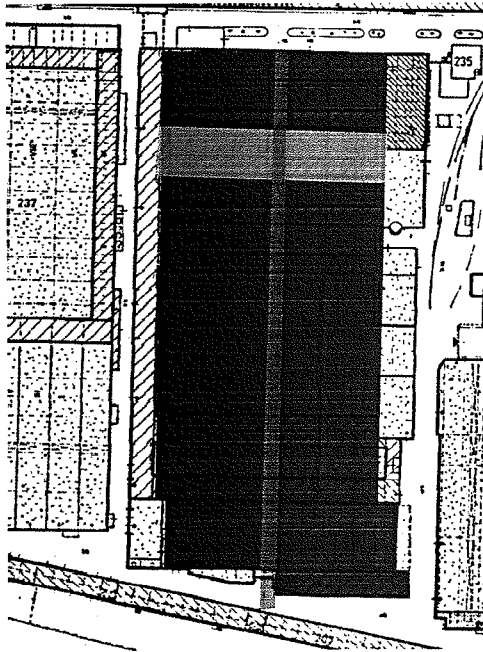
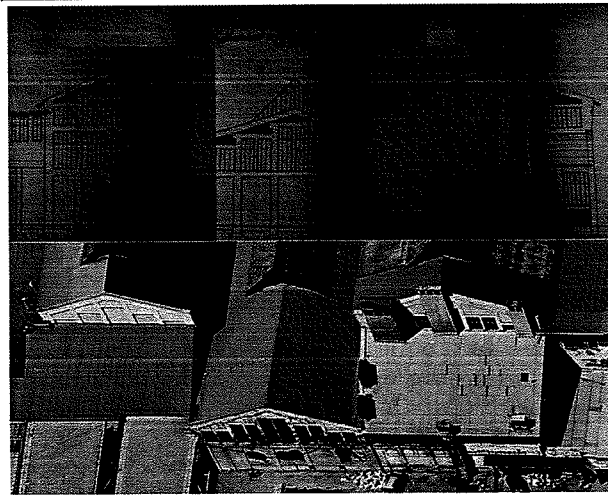
Az ingatlan nyilvántartásban szerepeltetett tulajdoni hányadok pontos helyét, megnevezését belső szerződések szabályozzák, melyek csak részben publikusak. A tulajdoni vizsgálaton mutatjuk be a nagyobb tulajdonok területi elhelyezkedését.

Építészeti értékes épületek



Pro Arch. Építész Stúdió

40



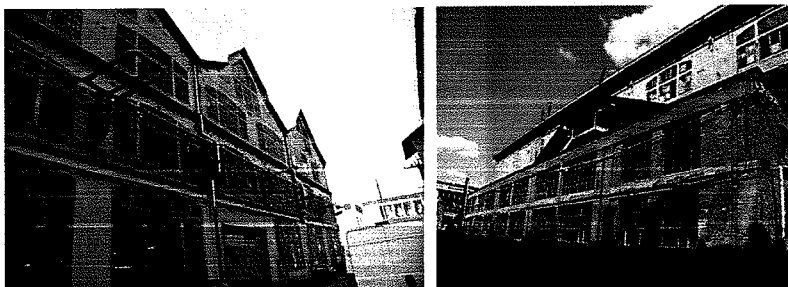
Az Orczy úttól a második, körülbelül 40 000m²-es alapterületű területen elhelyezkedő hatalmas épületegyüttes. Megközelítése az Orczy út illetve a Kőbányai út felől.

A MÁVAG jogelődje, a Magyar-Belga Gép- és Hajóépítő társaság 1868 körül kezdte az épület északi részét építeni. Később a MÁVAG folytatta az építést. Jelenleg a Bárdi autóalkatrész cég működik a házban és környékén.

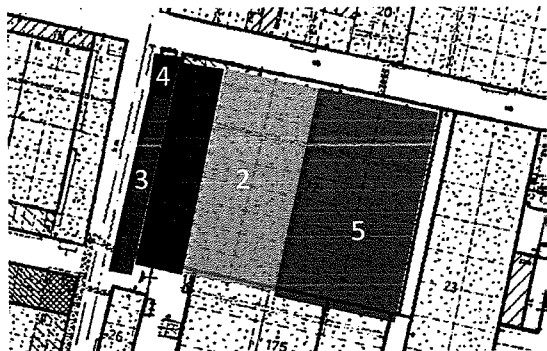
Az épület észak-déli tengelyű. Erre merőlegesen 19 hajóból áll. A hajókat nyugaton és keleten különböző helyiségek zárnak le. Az épület észak-déli középtengelyében kamionok számára is átjárható széles út vezet végig. A hajók ezen útról ágaznak le. A 19 hajó váltakozó fesztávolságú, egy vagy kétszintes. Tehát földszintes, daruzott, sátozott, hernyó felülvilágítós és keskenyebb kétszintes, a földszintjükön daruzott hajók sora. A tengely közelében lévő részen régi teherfelvonó köré épített háromkarú lépcső vezet az emeletre, ahol oldalfolyosóról nyíló, a 18. hajó fölött megvilágított irodák, a végében előadó-

terem van. A hajók tömbjéhez különböző toldalékok épültek, raktárak, műhelyek, szociális épületek, és a fűtőház. Az épület építészettörténeti érték. A 19 hajó jól karbantartott, állaga jó, a csatlakozó épületszárnyak azok, amelyek kevésbé jó állapotúak.

TURBINASZERELDE



22-es jelű épület



A Ganz Gyár északi részének a közepén, és a Kőbányai úttal párhuzamos első ipartelepi úttól délre található. Megközelítettő a Kőbányai út 31-es kapu felől.

Az épülettömb 5 épületrészből áll. Az összes beépített alapterület 12 000 m². A nyugati első épület egyszintes a többi háromszintes.

1. Nyugati csarnok

Két keskeny kétemeletes betonhajóból áll. Közel négyzetes pillérháló. Kétszer 9 mezős. A csarnok kétszintes

és a nyugati hosszfal mentén két irányból egyenes lépcsőkarok vezetnek a második szintre, párkánymagassága: 23,4 m. Szerkezete: vasbeton pillérváz, a vízszintes tartószerkezet feszítőműves vasbeton rácsos tartókból áll. Tetőszerkezetén közepén hernyó jellegű felülvilágító található.

2. Középső csarnok

A nyugati csarnoknak a keleti oldalához csatlakozik. Két majdnem kétszer olyan széles hajóból áll. Ugyanúgy vasbeton szerkezetű, kétszer 9 mezős. A csarnok daruzott, felülvilágító. Párkánymagassága: 17,4 m.

A két első csarnoképület 1905-ben épült. Zielinski Szilárd tervezte. Ez volt az ország első vasbeton épülete. Ezt a két épületet együtt nevezték „Nagybeton”- épületnek. Érdekessége az épületeknek, hogy homlokzata vasbeton, vékony helyszínen szerelt szerkezetű, az ablakmerevítők szintén vasbetonszerkezetek. 30-as években erősítették meg először a szerkezetet és hozzáépítettek még 3 szárnyat.

3. Nyugati toldaléképület

Az első vasbeton csarnok mellett, a lépcsők tengelyszélességében, a lépcsőt alá betoldott földszintes toldaléképület.

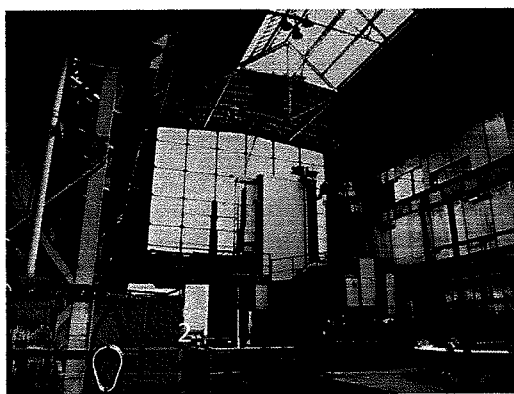
4. Nyugati trafóház

Ez az épületrészt szintén az első csarnokhoz toldották hozzá az északi részen. Ez volt a trafóház.

5. Acélhajó a keleti oldalon

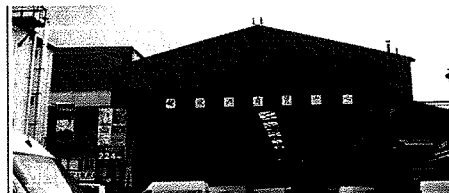
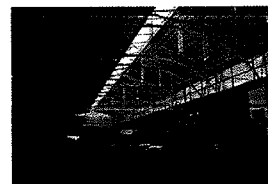
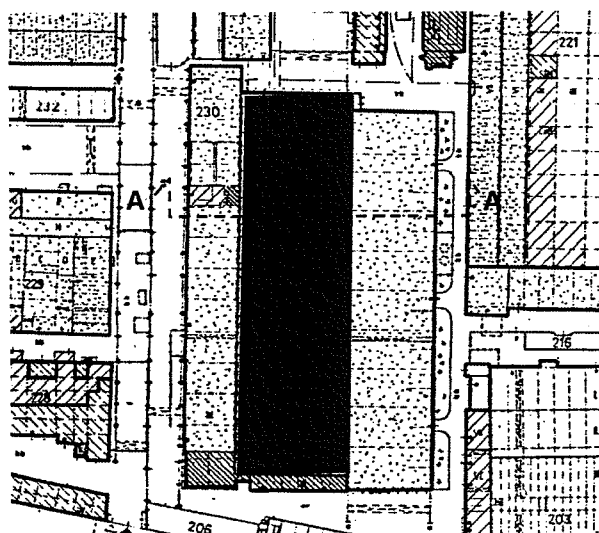
Keletről csatlakoztatták a középső épülethez. Ez is kéthajós. A Hajószélesség nagyobb, mint a középső épület hajószélessége. 9 mezős szintén, mint az előző kettő. Viszont ez már nem vasbeton szerkezettel kialakított, hanem acélszerkezetű. A pillértengelyek teljes mértékben igazodnak a mellette lévő vasbeton pillérkiosztáshoz. Szerkezete: összerácsozott övű acélpillérekkel, darupályákkal, hernyó-felülvilágító acélrácsozattal.

Építészettörténeti jelentősége nagy, mivel ez volt az első vasbeton csarnok Magyarországon.



HÍDSZERELŐ CSARNOK

A Ganz Gépgyár 224-es jelű épülete

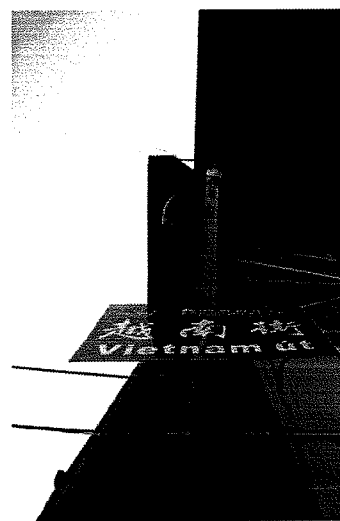
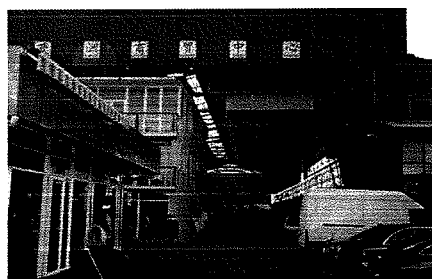
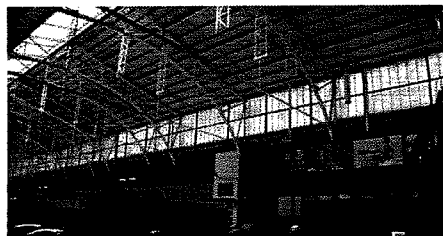


Az épületegyüttes több részben épült és alakult. Az ezredéves kiállításra épült eredetileg az 15 000 m²-es épület. 1898-ban a Gépcsarnokot szétszerelték, földszinti részét Diósgyőrben, galéria feletti részét pedig a MÁVAG területén állították fel, ez lett a Millenniumi csarnok.

Ez szegecselt acélpilléres, íves rácsos tartós, bazilikálisan kiemelt hernyó felülvilágító főhajós és két oldalán szimmetrikusan elhelyezkedő konzolos tetőszerkezetű mellékhajós épület volt.

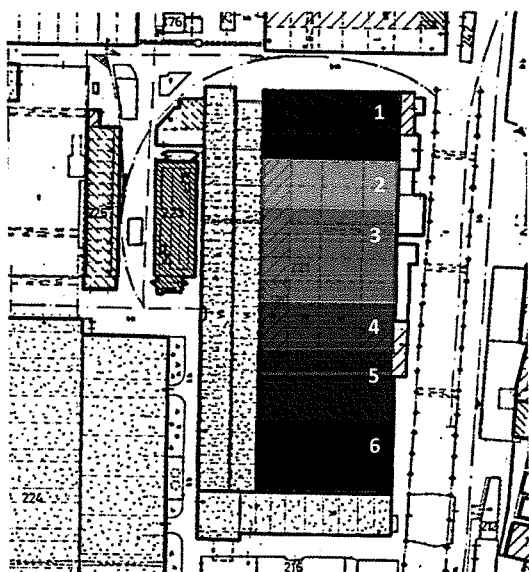
1907-ben a főhajóban darupályát építettek. 1927-ben már egy szabadba is kivezetett futódaru üzemelt. Az oldalhajókban is kiépítették a darupályákat. Ezek darupályáinak pilléreivel támasztották alá a korábban konzolos tetőszerkezetet.

1978-81 között a keleti oldalhajót elbontották és egy jóval nagyobb, a hajó fölé magasodó gyártócsarnokot építettek. A mostani négy hajóhoz egyéb épületrészek is csatlakoznak. Az északnyugati sarkon 1952-ben épült 3-4 szintes „C” jelű szociális épület, a déli végen az 1980-ban épült 3 emeletes „A” jelű irodai szárny, és az 1984-ben épült „B” jelű 4 szintes fejpület. Jelenleg kereskedelmi és parkoló területként használják, az idén nyáron egy 3 szintes épületet is elhelyeztek a millenniumi csarnokban. A millenniumi épület jó állapotú, bemutatása építészettörténetileg fontos. Homlokzata egyedül rosszabb állapotú. De eredeti állapotába is vissza lehetne állítani.



SZÜRKEVASÖNTŐDE

A Ganz Gépgyár 221-es jelű épülete



A volt MÁVAG terület keleti szélén, hátsó oldalával a Bláthy Ottó illetve a Szapáry utca nyugati szélén, a Kőbányai út és a Golgota utca között található. Mögötte darupályás külső rakodótér húzódik.

Megközelíthető a Kőbányai út 29 és 31, illetve a Golgota utca 4-es számú kapu felől.

Az épület 6 közel azonos hosszúságú É-D-i tengelyű részből áll. Az épületek végein keretszárnyakkal vannak lezárva.

1. csarnok

Daruzottak, főtartóik magas, kiékelte gerendák. Tengenelyében szellőzővel összeépített hernyó felülvilágítója van, ezen nincsen tolnyomás védő. Két pillérállásnyi szakasz (az északi résztől 9 pillérnyire és tőle délebbre) a kupolakemencék területe. Itt a keleti oldalon ki

is szélesedik. Ezt a térrészt, a hajó fele magasságától felfelé vasbeton fal zárja a középhajótól és az oldalhajó belső sávjától. Az oldalhajók külső részén ez a fal már a padlótól indul. Lapostetővel fedett tömege majdnem a főhajó koronázó párkányáig ér. A hajó első szakaszát + 5,56 m-es padlószinttel osztja meg egy közbenső födém. A hajón kívüli kiszélesedést pedig + 7,85-tel. Ezt a födémszakaszt, illetve gerendát szintén megtámogatták alulról. Felül nagy ablakok vannak. A kupolakazánoktól délre a második pillérállásban egy keresztirányú sáv magasabb padlószintű, alapincézett, de a hajótól csak részben, fele magasságú fal zár el. A hajó keleti oldalszakaszán az épület északi végéig összeviszva különböző mélységű és magasságú toldalékok sorakoznak, ajtókkal, kapukkal, a külső tér, valamint a hajó felé. Irodák és kiszolgálóhelyiségek voltak.

2. Bazilikális csarnok

Ez a csarnokrész a legszélesebb és legmagasabb is. Két egymás fölötti ablaksávval kiemelkedik a mellett levők közül. Viszont alul a földszinti térben egy teret alkot a többivel. Hossztengelyében hernyó felülvilágítója van tolnyomás védővel, tetején szellőző, amelyet kívül kétoldalt acélkeretbe foglalt üvegtáblák védenek. A hernyó felülvilágítók talpától a szélső falakig terjedő lefedést az ívtartó felső övére simuló íves bordalemez alkotja. Az északi részén az utolsó két oszlopállásnyi szakasz későbbi meghosszabbítás. Itta főtartó acélrács szerkezetű, nem íves vasbeton szerkezet. A felülvilágító melletti szakaszok pedig nem ívesek, hanem nyeregtető szerűen ferde lemezek. Ebben a csarnokszakaszban egymás fölött két pályán dolgoztak a híddaruk.

3. csarnok

A déli végén az utolsó pillérközben található benne egy födém, + 5,67 padlószinttel. Ez átvezet a 4. hajóba is, és ott egy alacsonyabb padlószintű helységbe lehet érkezni.

Két pillérközben felmagasodik a kiemelt tetőszakaszon szellőző hernyó felülvilágítóval. Csöveket öntötték a csarnoknak ezen a déli részén.

4. csarnok

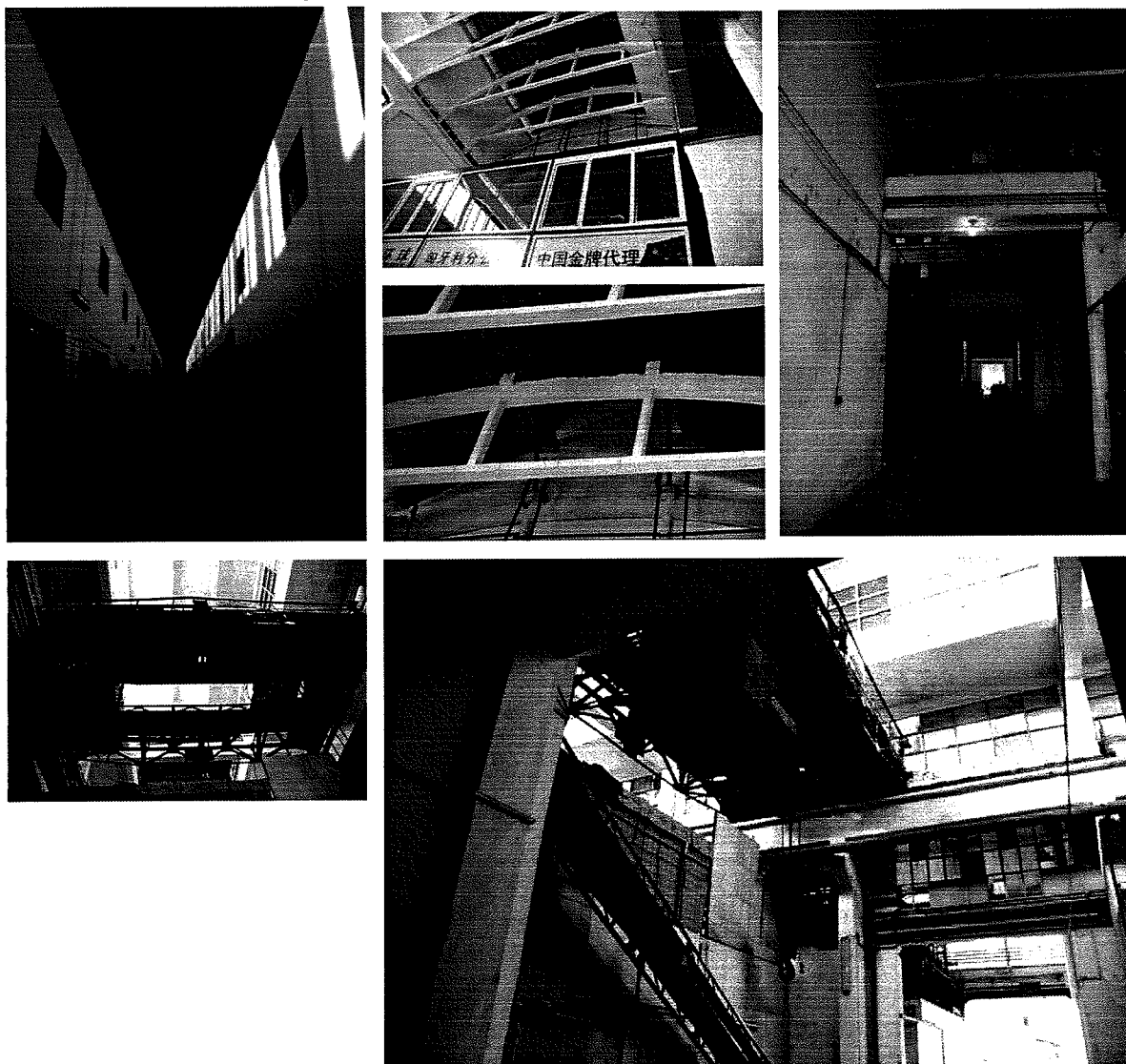
Egyemeletes, lépcsőházakkal, tetőfödémén ugyanolyan szellőzővel összeépített hernyó felülvilágítója van, mint a 1-es és 3-as csarnoknak. Földszintjének később befalazott ablakai a 6-os hajó helyén volt.

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

Ezek az ablakok hosszú belső udvarra néztek. Műhelyek, raktárak, illemhelyek sorakoztak itt. Délről számított 8. pillérállásnál egy átjáró szeli ketté, mint a 4-es és 7-es hajókat is. Ez biztosítja a közlekedést a nyugati oldalon lévő főbejárattól az 1-es, 2-es és 3-as hajó teréig. A déli végén a főhajó megtoldott részénél pince található, amit egy nagy padlónyílás köti össze a földszinti térrel. Ez a hajó alig magasabb, mint az 1-es, 3-as hajó. Daruzott, a többenél jóval természetesebb pillérei, főtartói felett monitor felülvilágító emelkedik. A hajót az átjáró két részre vágja.

5. csarnok

Daruzott, valamivel alacsonyabb, de lényegében ugyanolyan, mint az 1-es és 3-as hajó. Szellőzős felülvilágítója is csak arányaiban, lejtésében különbözik. A főbejárattól induló átjáró ezt is két, jelenleg raktározásra használt részre osztja. Északi végén két pillérköznyi része emeletes, az 1-es és 2-es hasonlóan. Csatlakozik még hozzá egy derékszögű trapéz alakú földszintes toldalék is.



lyi védelemre javasolt épületek

233-as épület (kazánkovács és mozdonyfényező)

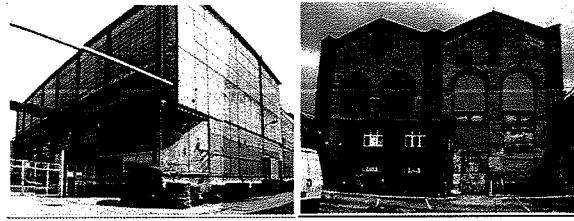
- 1908-ban épült
- két hosszú épülettömb, nyeregtetős hajócsarnokokból áll
- két szár között tolópadjárat működött (U alakú épületegyüttes)
- északi szárán hosszabbították, toldalékolták
- a leghosszabb hajó 19 pillérállásnyi
- két hajónak a nyugati öt állása magasabb
- beépített alapterület: 117 620 m²
- szintszám: 1, helyenként: 2, új épület: 4
- párkánymagasság:
 - keleti oldal párkánymagasság: 9 m
 - nyugati oldal párkánymagasság: 17,4 m
 - keleti homlokzat párkánymagasság: 6,4 m
 - új épület: 11,54 m



232-es épület (lemezvágó)

- két részletben épült
- egyhajós, daruzott ipari csarnok
- alacsony hajlású nyeregtetős
- szerkezete:
 - acélpillérekre támaszkodó, törtvonalú acél rácsos tartókon és szelemeneken, acél trapézlemez fedés
 - darupályák független acélpillérekkel
 - a nagy északi kapunál a pillérek ki vannak váltva
- homlokzatalakítás: vakolatlan téglalátható acélelemek között vízszintesen kis osztású acél üvegfalal, acél kapuval
- beépített alapterület: 650 m²
- szintszám: 1
- párkánymagasság: 9,2 m

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS



228-as épület (raktár és labor)

- a századforduló körül épült
- eredetileg 3 szintes épület délkeleti részére utólag emeletráépítés történt
- a déli oldalon teherlift található
- az épület egészében alapincézett
- lapostetős
- szerkezete: vasbeton pillérváz, hagyományos téglavázkitöltő falazattal
- homlokzatalakítás: vakolt felületek, téglarchitektúra tagozatok, acél illetve fa nyílászárók
- beépített alapterület: 5 137 m²
- szintszám: 1 + pince
- párkánymagasság: 11,6 m illetve 15,7 m

239-es épület (erőmű)

1. Szénbunkertér: déli oldala a tömbnek, kislejtésű, daruzott
 2. Kazántér: szélesebb hajó, lapostetős, hernyó felülvilágító, daruzott
alul 1 emeletes pódium van, + két szint szociális tömb
 3. Gépházter: még szélesebb, lapostetős, monitor felülvilágítókkal, daruzott, pódiuma valamivel magasabb, alul raktárak, felül kompresszortelep működik
- szerkezete: monolit vasbeton keretek, alulbordás lemezfödémek
 - homlokzatalakítás: jellegzetes világos, csontszínű vakolat vázszerkezetében acélkeretes idomüveg felületek
 - beépített alapterület: 5 503 m²
 - szintszám: 1, illetve 2, régi szárnyban 3
 - párkánymagasság:
 - 1. hajó: 24,0 m
 - 2. hajó: 22,0 m
 - 3. hajó: 23,0 m
 - „A” hajó: 15 m

21-es épület (fogolyház)

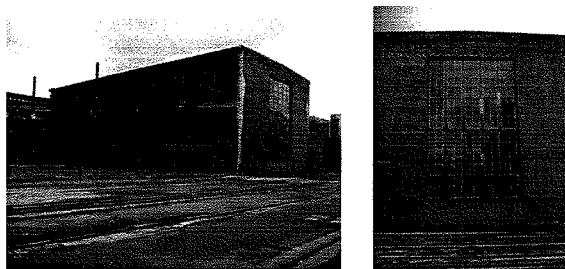
- 1891-1902 között épült kétemeletes, a végén toronnyal, mintaasztalos műhelyek voltak benne, ami az öntödét szolgálták ki, később irodákat telepítettek ide, a toronyban víztartály volt
- szerkezete: vastag homlokzati falra acélgerendák közötti poroszüveg boltozat

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

- homlokzatalakítás: nyerstégla fal, toronynál, ablakoknál boltívek
- beépített alapterület: 4 817 m²
- szintszám: 3, + pince
- párkánymagasság: 13,15 m

30-as épület (újkovácsműhely)

- két részből áll: egy nagy belmagasságú csarnokból (nyomda), és egy kétszintes alacsonyabb szárnyból
- lépcsőház a földszinti bejárat előcsarnokból nyílik
- a nagy helyiség daruzott, végéből 3 kis helyiség nyílik, az emeleten irodák vannak
- szerkezete: kétcsuklós helyszíni vasbeton keretből áll, oldalszárny földmije részben a keretoszlop melletti főtartóra, homlokzati gerendákra, illetve különálló pillérek gerendáira terhel
- homlokzatalakítás: burkolattégla, a csarnok üvegfalainál sűrű előregyártott vasbeton osztópillérekkel, közöttük acélosztású vékony, magas üvegfelületek és acélzsalu
- beépített alapterület: 10779 m²
- szintszám: 1 illetve 2
- párkánymagasság: 8,7 m illetve 15,73 m

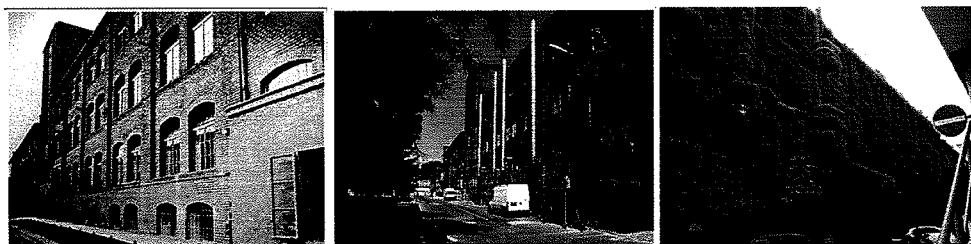


82-es épület (óragyár)

- 1893- 96 közt épült nyugati szárnya az első magyar varrógépagár és kerékgyár földszintes mintaaasztalos műhelye számára
- az emeletek későbbi hozzáépítések
- keleti szárny és a lépcsőházi torony is a második ütemben épült
- nyugat részén kovácsoltvas falkötővasak annak
- tetőszerkezete: fából készült, melyet később acélszerkezettel élősítettek meg
- szerkezete:

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

- nyugati szárny: hagyományos téгла, fesztávolság pillérekkel megosztott, alacsonyhajlású nyeregtető, fa fedélszerkezettel
- keleti szárny: monolit vasbeton pillérváz, vasbeton alubordás födémmel, lapostető
- homlokzatalakítás:
 - nyerstégla architektúra
 - nyugati szárny alsó 2 szint magas íves záródású, falbeugrások, támpillérszerű ismétlődése
 - keleti szárnyon az épületek sűrűbbek, függőleges lizénákkal
- beépített alapterület: 5 230 m²
- szintszám: 3 + pince
- párkánymagasság:
 - nyugati rész: 12,7 m
 - keleti rész: 13,7 m
 - torony: 22,0 m



35-ös épület (hajtóműgyár)

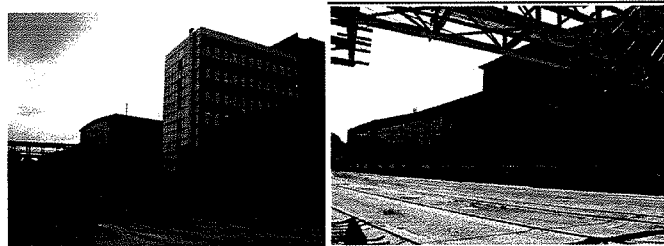
- két része:
 - keleti hajó
 - emeletes szárny
- szerkezete:
 - keleti hajó: vasbeton pillérek és középen kettős pillérek acél darupálya tartó gerendák, vasbeton héjak
 - emeletes szárny: emeletes vasbeton keretek, főtartók, gerendák lemezfödémek
- homlokzatalakítás: szép, sötét kongótégla, fehér beton peremtartók, fekete bitumenes lemez, üvegfalak mázolt kerettel, osztással, idomüveg felületek.
- beépített alapterület: 8 497 m²
- szintszám: 1 + részben pince
- párkánymagasság:
 - keleti hajó: 14,0 m
 - emeletes szárny: 14,2 m

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS



101-es épület (fatelepi vagonszerelde)

- szerkezete: monolit vasbeton vázas, téglá kitöltő falazattal
- homlokzatalakítás: burkolótéglával burkolt, faablakokkal és acél ajtókkal
- szintszám: 3
- párkánymagasság: 9,4 m



Ganz-MÁVAG

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A 10 legnagyobb tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos:

Tulajdonvizsgálat						
Sor-szám	Tulajdonos	Épület	Tulajdoni hányad	Tulajdoni hányad [%]	Funkció	Megjegyzés
1	Ganz Ingatlanhasznosító és Vagyonkezelő Kft. 1089 Bp., VIII.ker. Vajda Péter utca 12.	13, 27, 233	51790/420591	12,31%		értékesítési akarja
			51790/420591			
2	Ganz Gépgyár Holding Zrt. 1087 Bp., VIII.ker. Kőbányai út 21.		39242/240591	9,53%		
			840/420591			
3	Bárdi István 1089 Bp., VIII.Ker. Delej utca 17.	236	30291/420591	7,20%	autó alkatrész	
			30291/420591			
4	Grandiózus Tér Ingatlanfejlesztő és Kereskedelmi Kft. 1103 Bp., X.ker. Kőér utca 3/d.	224	23515/420591	5,59%	kínai kereskedő	
			23515/420591			
5	Arany Centrum Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Kft 1087 Bp., VIII.Ker. Kőbányai út 31.	221, 203	120/420591	5,26%	kínai kereskedő	
			1863/420591			
			236/420591			
			2484/420591			
			17420/420591			
22123/420591						
6	Budapest Fővárosi Önkormányzat 1052 Bp., V. Ker. Városház utca 9-11.		12624/420591	5,25%		
			12624/420591			
7	Ganz Szolgáltató Részvénytársaság 1089 Bp., VIII.Ker. Vajda Péter utca 12. 81. sz.ép.	5, 3, 41,81,239	10254/420591	4,41%	transzformátor közmű szolgáltató	
			252/420591			
			94/420591			
			3/420591			
10603/240591						
8	Ganz Engineering és Energetikai Gépgyártó Kft. 1087 Bp., VIII.ker. Kőbányai út 21.	22	15893/420591	3,78%		
			15893/420591			
9	Kovács Ingatlanhasznosító Kft. 1084 Bp., VIII.ker. Golgota utca 4.	231	920/420591	3%	tartály fenék gyártó	
			5285/420951			
			2185/420591			
			622/420591			
			1783/420591			
			806/420591			
			1039/420591			
12640/420591						
10	Kőbánya Center Kereskedelmi és Raktárház Kft. 1087 Bp., VIII. Kőbányai út 31.		9267/420591	2,95%	kereskedelem	ingatlan fejlesztés
			3159/420591			
			12426/420591			