

# TÉR\_ÉPÍTŐK

## Tisztviselőtelep - Bláthy Ottó utca közterület megújítás és funkcióváltás

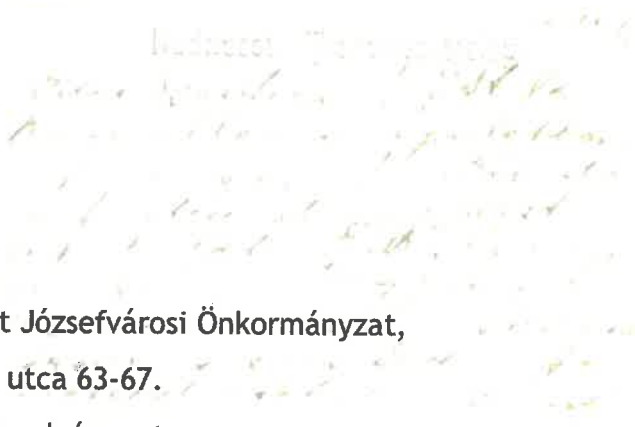
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

és a

Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület

együtműködésében

### SZAKMAI MEGALAPOZÓ TANULMÁNY



Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat,

1082 Baross utca 63-67.

dr Kocsis Máté polgármester

#### Készítették:

Csete Zoltán projektmenedzser, Rév8 Zrt.  
Horváth Dániel projektmenedzser, Rév8 Zrt.

Forgács János, Gászó Mihály, Horváth Enikő, Péterffy Márton

JÓZSEFVÁROS  
ÚJJAÉPÜL<sup>VIII</sup>



## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>Bevezető</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Helyzetelemzés</b> .....	<b>4</b>
2.1	A projekt illeszkedése a vonatkozó fővárosi és kerületi településfejlesztési koncepciók, stratégiák és városrendezési tervek rendszerébe .....	4
2.1.1.	Illeszkedés a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervhez .....	4
2.1.2.	Illeszkedése a Budapest 2030 Városfejlesztési Koncepcióhoz (2013) .....	7
2.1.3.	Illeszkedése a Budapest 2020 Integrált Településfejlesztési Stratégiához (2014) .....	8
2.1.4.	Illeszkedés Józsefváros 15 éves kerületfejlesztési koncepciójához (2004) .....	9
2.1.5.	Illeszkedése Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégiájához .....	9
2.2	A jelenlegi állapot kialakulása, a program várostörténeti megalapozása .....	10
2.3	A projektelelem helyszínének és tulajdonviszonyának bemutatása .....	14
2.4	Az együttműködő partner bemutatása .....	15
2.5	A helyszín infrastruktúrájának bemutatása .....	17
<b>3.</b>	<b>A projekt bemutatása</b> .....	<b>18</b>
3.1	Közösségi tervezés .....	18
3.2	Térépítés - Funkcióbővítés .....	19
3.3	Közösségi és kulturális rendezvények, kommunikáció .....	21
<b>4.</b>	<b>A projektelemelek tulajdonviszonyainak bemutatása</b> .....	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>A projekt ütemezése</b> .....	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Projektköltségvetés, pénzügyi terv</b> .....	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>A létrehozott program fenntartása</b> .....	<b>23</b>
7.1	A fenntartás szervezeti keretei .....	23
7.2	Fenntarthatóság .....	23

## 1. Bevezető

A Fővárosi Közgyűlés 604/2016. (IV.27.) számú határozatával és a Fővárosi Városrehabilitációs Keret felhasználásának szabályairól szóló 27/2013. (IV.18.) számú Fővárosi Közgyűlési rendelet alapján a Fővárosi Önkormányzat a kerületi önkormányzatok számára közterületek komplex megújítására és közösségi célú városrehabilitációs programok megvalósítására pályázatot hirdetett meg TÉR\_KÖZ Közösségi célú városrehabilitációs programok („B” jelű program) címen az alábbiak szerint:

A Józsefvárosi Önkormányzat a pályázati felhívás kapcsán felmérte az igényeket, megvizsgálta a lehetséges helyszíneket és fejlesztési lehetőségeket és végül a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesülettől érkezett ötletet karolta fel. A civilek javaslata a nagy múltú Tisztviselőtelepen lévő Bláthy Ottó utca Bíró Lajos utca és Vajda Péter utca közötti, jelenleg járműforgalom részére kialakított, zsákutcaként funkcionáló terület egy részén közösségi célú zöldfelület kerüljön kialakításra.

Az Önkormányzat korábban már döntött arról, hogy egy, a nemzeti összetartozást szimbolizáló, a trianoni békeszerződésre utaló köztéri emlékhelyet alakít ki Józsefvárosban, amire az új közterület megfelelő helyszín lehet.

A két program összekapcsolása révén született meg a „Tisztviselőtelep - Bláthy Ottó utcai közterület megújítása és funkcióváltása” program, melynek megvalósításával Budapest Józsefvárosi Önkormányzat indulni kíván a Fővárosi Közgyűlés által meghirdetett TÉR\_KÖZ „B” jelű pályázaton.

A program célja az alulhasznosított területek megújítása, az új funkciók megjelenésével a helyi közösségek erősítése, összességében javítva az adott településrész környezetének minőségét.

### **1. táblázat/ Az Tisztviselőtelep - Bláthy Ottó utcai közterület megújítása és funkcióváltása pályázat főbb projektelemei**

1. Közösségi tervezés
2. Új közterület kialakítása a Bláthy Ottó utca Bíró Lajos utca és Vajda Péter utca közötti szakaszán
3. Közösségi és kulturális rendezvények a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület együttműködésével
4. Kommunikáció



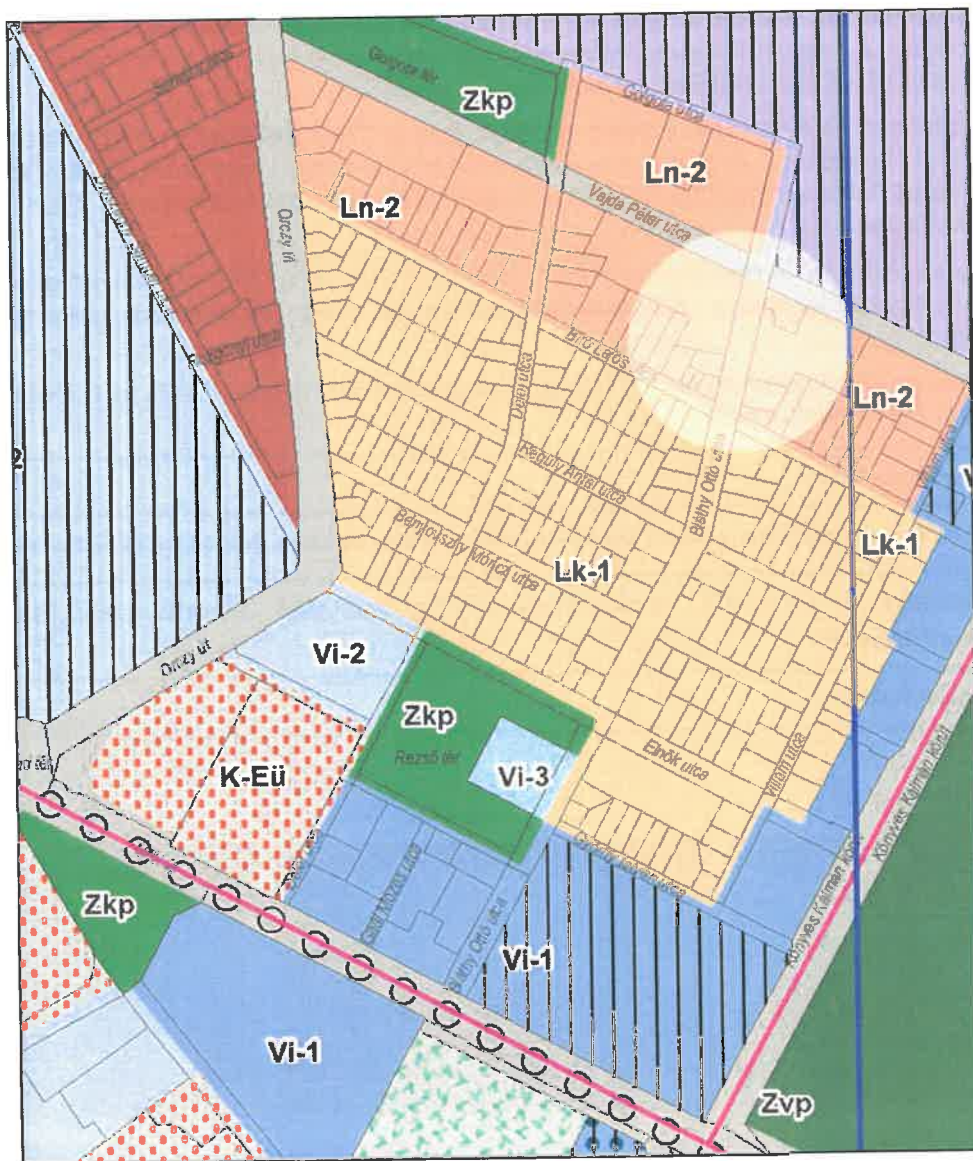
## 2. Helyzetelemzés

### 2.1 A projekt illeszkedése a vonatkozó fővárosi és kerületi településfejlesztési koncepciók, stratégiák és városrendezési tervek rendszerébe

#### 2.1.1. Illeszkedés a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervhez

A városrész az Átmeneti Zóna részét képezi, amelyen belül Budapest szerte még mindig a gazdasági hasznosítású területek vannak túlsúlyban. Az alábbi ábra mutatja be a közterület-fejlesztés környezetének terület-felhasználás szerinti besorolását a Településszerkezeti Terv alapján.

#### 1.ábra/ Budapest Főváros Településszerkezeti Terv Tisztviselőtelephez kapcsolódó térképvázlata





Az Üllői úti intézménysáv folytatásaként különleges egészségügyi területként értelmezhető a Semmelweis Egyetem Tisztviselőtelep városrészben található Nagyvárad téri épületegyüttese és a Heim Pál Gyermekkorház. A Könyves Kálmán körüti tömbszávban vegyesen található gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek és irodaépületek, továbbá vegyes, így intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek is. Ez a területsáv az elmúlt évek folyamán egyre inkább az utóbbi irányába fejlődik.

A városrészt északi irányból, a Vajda Péter utca mentén intézményekkel vegyes nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület határolja. Ide sorolható a Ganz negyedhez tartozó, az utca túloldalán lévő egykori MÁVAG kolónia épületegyüttese is. A városrész legmeghatározóbb egysége a névadó Tisztviselőtelep kisvárosias, jellemzően hézagosan zárt sorú jellegű lakóterülete, mely a fent említett sávok ölelésében önálló világgént jelentkezik a kerületben.



A Tisztviselőtelep legnagyobb része, belső tömbjei **kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)**. A terület-felhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú terület-felhasználás a szűkebb értelemben vett belváros (eklektikus városmag) kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,755 közötti értékben határozza meg.

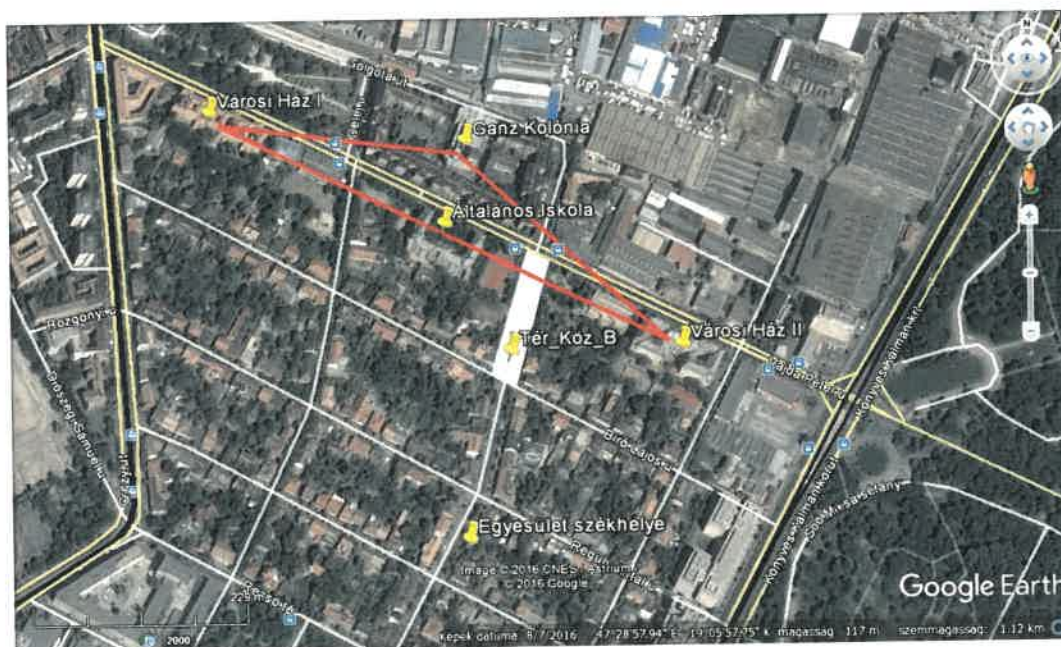
A pályázati projekt által közvetlenül érintett terület **nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)**. A terület-felhasználási egységbe a telektömböket keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zártudvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület jelenléte, a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zártudvaros lakóterületek sűrűségét, a terv 1,75 - 5,03 közötti értékben határozza meg a megengedett legmagasabb értéket. Az Ln-2 jelű területek egy részén átfogó megújítás szükséges, így a sűrűség tervezett értéke a kialakult állapoton túl a megújulás során kívánatos értéket veszi alapul.

A fent idézett általános leírás a tisztviselőtelepi tömböket nem egészen jellemzi, amely köszönhető annak is, hogy a beépítés még az I. világháború előtt indult meg, és az épületek befejezésére került csak sor az 1920-as évek elején. A közterület-fejlesztés környezetében a beépítés az 1910-es és 1930-as évek között sajátos ingatlan együtteseket eredményezett, amelyek létrehozásában a fővárosi önkormányzat jelentős szerepet játszott. Ezen ingatlanok közé tartozik a Vajda Péter utca 7-13. szám alatt megépült tisztviselői bérházak: Városi Ház I. (1911), valamint a Vajda Péter utca 41-43. szám alatti Városi Ház II. (1926); továbbá közvetlenül a közterület-fejlesztéssel szomszédos közintézményi funkciójú ingatlan, nyugatról a Vajda Péter utcai általános iskola (1924), keletről az evangélikus egyház ingatlana.

A fentiek alapján a Tér\_Köz „B” program területének kijelölését indokolja a kapcsolódó közfunkciók jelenléte (iskola, egyház), valamint a három közeli jelentősebb népességkoncentráció (Városi Ház I-II, Ganz Kolónia), amelyek között, központi helyen helyezkedik el a Bláthy Ottó utca átmenő forgalomtól elzárt útszakasza.

**Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1):** A projektől távolabb eső városrészi egységeinek, a Tisztviselőtelep Könyves Kálmán körút és Üllői út menti területének jellemző terület-felhasználási egysége. A Vi-1 területek közé a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi.

## 2. ábra/ A projekt által érintett terület



Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 - 5,75 közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a terület-felhasználási kategóriára vonatkozóan 10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

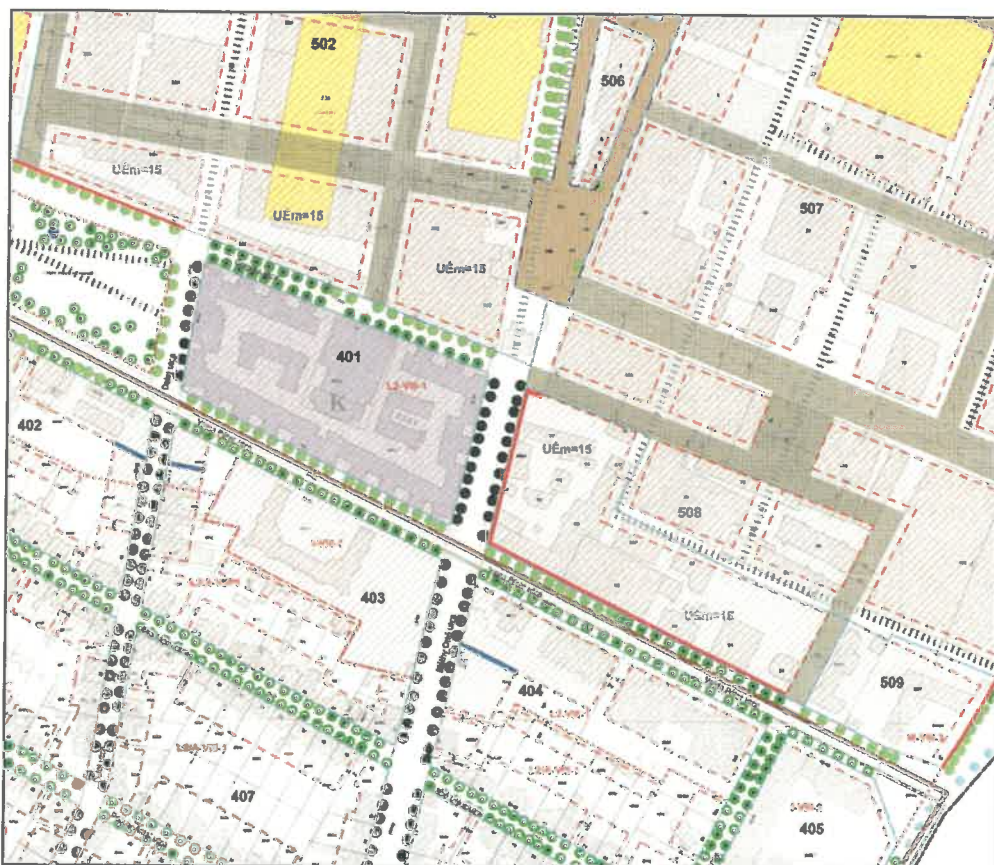
A Tisztviselőtelepen az Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2) és az Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) csak egy-egy tömbre (egykori ruhagyár), illetve ingatlanra (Magyarok Nagyasszonya Templom) vonatkozik, ezért ezek részletesebb ismertetésétől eltekintünk.

A Tisztviselőtelepen és közvetlen környezetében két olyan zöldterület található, amely közpark, közpark (Zkp) terület-felhasználási besorolás alá tartozik. Ebbe a kategóriába a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Ide tartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetiileg meghatározó zöldfelületek.



A fővárosi Településszerkezeti Terv további, sajátos előírása, amely többek között kifejezetten a Tisztviselőtelepre is vonatkozik, a magassági korlátozást igénylő védett területek köre. Ide tartoznak a jellemzően egységes beépítéssel rendelkező, értékes és karakteres épületegyüttesek, amelyek esetében a megfelelő magasságot elsősorban az utca jellemző beépítéséhez és magasságához való illeszkedéssel, vagy zárt sorú beépítés esetében a párkánycsatlakozás kerületi szabályozásában való meghatározásával lehet biztosítani. E kategóriába tartozó, a térképen is ábrázolt területek: a Tisztviselőtelep, a Wekerle, a Gázgyári lakótelep.

**3.ábra/ A Tisztviselőtelep projekthez kapcsolódó területének kerületi szabályozási terve**



### 2.1.2. Illeszkedése a Budapest 2030 Városfejlesztési Koncepcióhoz (2013)

A Fővárosi Önkormányzat a 767/2013.(IV.24.) számú határozatával elfogadta a Budapest 2030 című hosszú távú városfejlesztési koncepcióját, mely 17 célt határoz meg: 3 szemléleti alapvetést tükrözve 4 átfogó cél figyelembe vételével. Többek között az élıhetőség, a fenntarthatóság erősítése a népességmegtartás érdekében fontos szempontok a célok meghatározásában, melyeket a Tér\_Köz\_B Program egyes elemei is alapvetésként kezelnek.

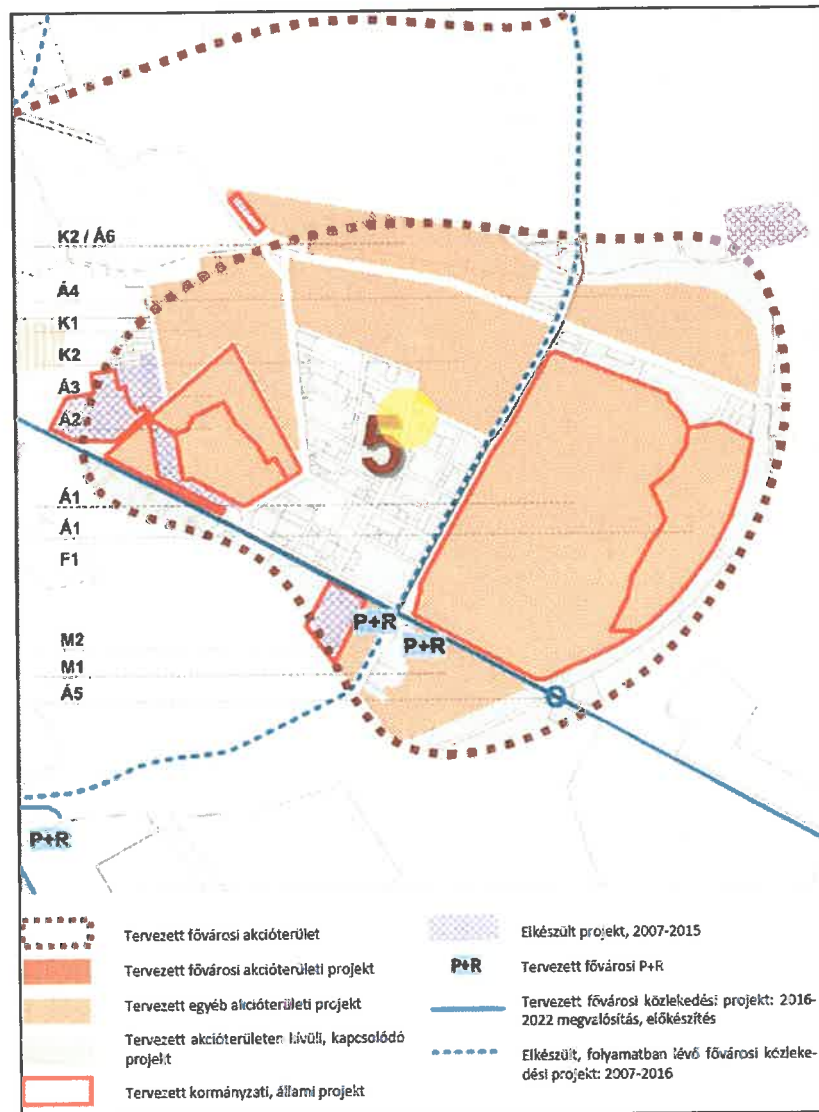
A kezdeményező városfejlesztés; a partnerség; az egészséges környezeti feltételek megteremtése; az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése; a tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés; a kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése; a befogadó, támogató és aktív társadalom jelen projekt keretein belül is megvalósítani kívánt elhatározások.

### 2.1.3. Illeszkedése a Budapest 2020 Integrált Településfejlesztési Stratégiához (2014)

2015 évben készül el a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott budapesti Integrált Területfejlesztési Stratégia felülvizsgálata - ITS 2020. A fővárosi ITS a 2020-ig tartó időszakig budapesti szintű akcióterületeket határozott meg, ahol a kormányzati, fővárosi és kerületi fejlesztési projektek koncentrálnak.

#### 4.ábra/ A Népliget akcióterület

Forrás: Budapest 2020 Integrált Településfejlesztési Stratégia



A Tisztviselőtelepet érintően a „Népliget Akcióterület” került meghatározásra. Az alábbi ábra mutatja a Tér\_Köz\_B Program által érintett közterület környezetében koncentrálnak akcióterületi beavatkozásokat, amelyek közül az elkövetkező időszak kiemelt projektjei közül az alábbiakat érdemes kiemelni:

Kormányzati: Ludovika Campus Projekt (Orczy Park területe), Népliget rehabilitációja

Kerületi: Orczy Negyed Városrehabilitációs Program

Vegyes: GANZ-MÁVAG terület barnamezős rehabilitációja



#### **2.1.4. Illeszkedés Józsefváros 15 éves kerületfejlesztési koncepciójához (2004)**

Józsefváros hatályban lévő 15 évre szóló kerületfejlesztési koncepciója a Tisztviselőtelepre vonatkozóan azt a legfőbb állítást teszi, hogy a városrész egy laza kertvárosi, a kerület magas színvonalú lakóövezete, magas arányú zöldterülettel, amely a Palotanegyed mellett a kerület legfejlettebb része. A koncepció is kiemeli, hogy a területen kialakult egy erős, mikro társadalmi környezet, és erős identitás.

A terület fejlődését - a magas magántulajdoni arányoknak köszönhetően - leginkább a magánszféra határozza meg. Az Önkormányzat ezen a területen inkább csak szabályozó, támogató szerepet tölt be, melyek során a negyed környezeti minőségének megőrzése, fejlesztése, és a helyi identitás erősítése a cél. A kialakult erős identitás, társadalmi környezet jelzi, hogy a területen nagyon erős a civil szervezetek szerepe.

Ebben a tekintetben a tervezett beavatkozás szervesen illeszkedik a kerületfejlesztési koncepcióban megfogalmazottakhoz, hiszen a program a környezeti minőség fejlesztésre irányul és helyi identitást növelő közterület-rehabilitációra kerül sor helyi civil szervezet bevonásával.

#### **2.1.5. Illeszkedése Józsefváros Integrált Településfejlesztési Stratégiájához**

A kulturális örökségvédelemről szóló 2001. évi LXIV. törvény meghatározásában a műemléki területek közül Józsefváros fontos és egyetlen műemléki jelentőségű területe a XIX. század végén épült Tisztviselőtelep. Az ITS az alábbiak szerint foglalja össze a városrész fejlesztési irányait, kihívásait:

- A belső városrészekben egyedülálló, értékes miliő megőrzése
- Erős egészségügyi központi szerepkör megőrzése, erősítése
- Könyves Kálmán körút és Üllői út forgalmából adódó gazdasági lehetőségek kiaknázása
- Megvalósult és tervbe vett állami beruházások (pl. NKE, Groupama Aréna, Népliget) multiplikátorhatásainak kiaknázása - utóbbi kettő a IX., illetve X. kerületben helyezkedik el ugyan, de erősen hatnak a VIII. kerület szomszédos területeire is
- Szomszédos területek negatív társadalmi hatásaival szembeni ellenálló-képesség erősítése
- Karakteres beépítés megőrzése, megújítása
- Könyves Kálmán körút menti területek városias beépítésének elősegítése
- Komplex épületenergetikai felújítások
- Kerékpáros hálózat bővítése (Üllői út, Orczy út, Könyves Kálmán körút - rendezés)
- Meglévő közterületi és tömbökön belüli zöldfelület megőrzése
- Népligettel való aktív kapcsolat megteremtése

Az ITS a Tisztviselőtelep fejlesztési irányaként az épített örökség védelme által a terület meglévő identitásának erősítését tűzi ki célul. A stratégia megjegyzi, hogy a fejlesztési irány teljes mértékig helyi relevanciájú, más negyed fejlődését nem befolyásolja.

Potenciális ütközés csupán a részben hasonló karakterű Százados negyeddal kapcsolatban merülhet fel, amennyiben a Tisztviselőtelep intenzív fejlesztése annak relatív leértékelődését eredményezné. Azonban minden ismert statisztikai mutató a Százados negyed előnyét mutatja úgy a társadalmi összetétel, mint a lakások állaga terén, így e veszélynek nincs reális relevanciája.

Az ITS tervezett beavatkozásként a negyedre vonatkozóan a parkolási konfliktusok feloldását határozta meg a 2020-ig tartó időszakra. A tervezett Tér\_Köz\_B program, a adott utcaszakasz lezárásának fenntartásával hozzájárul a városrész közlekedési konfliktusainak oldásához.

## 2.2 A jelenlegi állapot kialakulása, a program várostörténeti megalapozása<sup>1</sup>

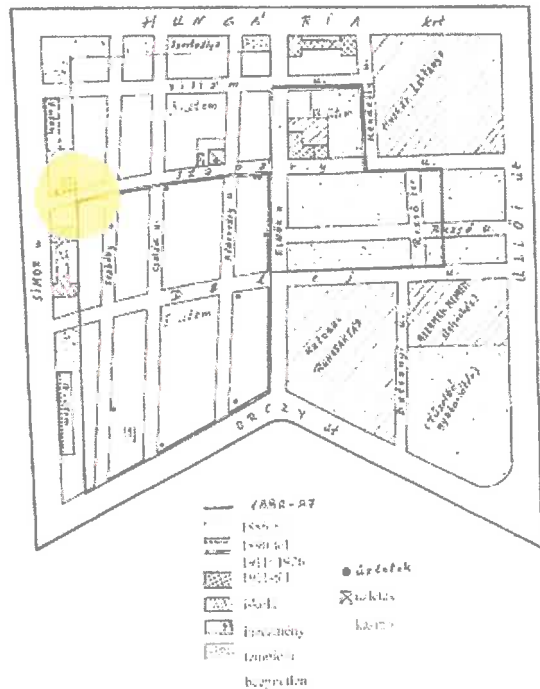
A Tisztviselőtelep története 1871-ben kezdődött, amikor megalakult a Hivatalnokok Első Házépítő Egylete, amelynek az volt a célkitűzése, hogy tagjai számára kölcsönpénzből családi házakat építsenek az akkori városhatáron kívüli területen.

A városrész beépítése akkor még nem, de 12 év múlva elkezdődhetett, amikor 1883-ban a Házépítő Tisztviselők Egyesülete névvel új szervezet alakult. Az Egyesületnek csak Budapesten lakó állami, fővárosi, megyei tisztviselők, tanárok, tanítók és közintézetek hivatalnokai lehetnek tagjai, ezáltal vált a terület a „legintelligensebb faluvá”, hiszen itt volt a legmagasabb a felsősokú végzettségűek aránya abban az időben.

A fővárosi képviselők 1884-ben meghozták azt a határozatot, amely szerint a Tér\_Köz „B” projekt területét is magában foglaló, a mai Orczy út - Bíró Lajos utca - Bláthy Ottó utca - Elnök utca közötti 30.109 négyszögölnyi területet 1 korona négyszögölenkénti vételárért, a főváros átengedte az Egyesület részére a telep megépítésére az alábbi feltételek szerint:

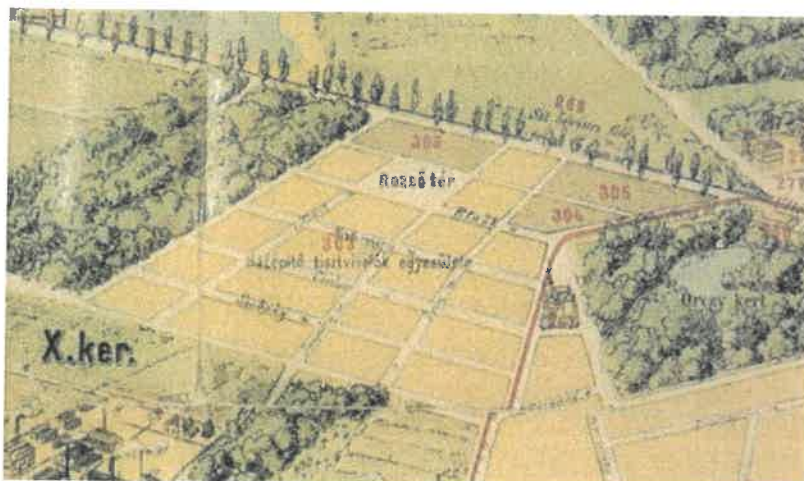
- telkeken kizárólag egyemeletes családi házakat lehet építeni,
- egy épületben legfeljebb két lakás lehet és ebből is az egyiket a házat építtető tisztviselőnek kell laknia,
- az ingatlant az Egyesület, és a főváros beleegyezése nélkül sem eladni, sem megterhelni nem lehet,
- a közműmunkákat az Egyesületnek kell elvégeztetni.

A Tisztviselőtelep létrehozásában kulcsszerepet játszott a civil mozgalom, amely az Egyesület (Házépítő Tisztviselők) formájában, a helyi lakosságot tömörítve a városrész megépítésének felelőse, irányítója volt. A tagság révén a helyiek valódi részt vevői voltak a városrész létrehozásának. A Tisztviselőtelep az Egyesület és a (fővárosi) városvezetés közti együttműködésben jött létre, amely szellemiség a jelenlegi városrehabilitációs pályázatban is visszaköszön, ilyen módon a jelenlegi Tér\_Köz „B” program sajátos összhangot mutat a 100-130 évvel ezelőtti városépítési folyamattal.



<sup>1</sup> Jelen fejezetben felhasználtuk Pap Zsolt és dr. Pruzsinszky József: Száz meg tizenöt év: A budapest-józsefvárosi Tisztviselőtelep 115 éves története I.-IV. kötet (Széchenyi Öregdiákok Baráti Társasága, Budapest, 2000-2003.) című könyvben, valamint a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület honlapján található információkat.

A pályázat elnevezése (Tér\_Építők) is erre a hagyományra épít. A lakóházak építése ugyan befejeződött, de a közterület fejlesztése, alakítása, funkcióváltása a folyamatosan változó igényeknek megfelelően állandó feladatot ad mind az önkormányzatnak, mind pedig az itt élőknek.



A Tisztviselőtelep létrehozásának első ütemében, a városrész létrehozásának alap gondolatára (egy család alapítására) való utalásként, a hosszirányban futó központi utcát (ma Reguly Antal utca) „Család” utcának nevezték el. Az összetartozás, erős, összetartó „telepi” közösség építésének célja jelen pályázati program értékei között is visszaköszön.

A kerületi Tér\_Köz „B” program szempontjából megemlítendő magának a pályázattal érintett közterületnek a kialakulása, amely a telep második utcájaként került kialakításra. A telep főutcájának is tekinthető Szapáry (ma Bláthy Ottó) utca, gróf Szapáry Gyula államférfi nevét viseli, aki a Telep születésekor pénzügyminiszter, majd első bővítése idején már miniszterelnök volt.

Érdekesség, hogy a pályázattal érintett közterület környezetében lévő ingatlanok a két világháború között épültek meg, annak ellenére, hogy a Tisztviselőtelepen ebben az időszakban jelentősebb építkezés nem történt. A Telepen felépült három templom - római katolikus, református és evangélikus. 1924-ben adták át a Simor (ma Vajda Péter) utcai iskola épületét, amelyet még a háború előtt, 1913-ban kezdtek építeni.

Az utóbbi évek kerületfejlesztési koncepciói, stratégiái mind kiemelik, hogy a Tisztviselőtelep a kerület egyik legfejlettebb, legjobb állapotban lévő része a Palotanegyed mellett. A fejlesztési irányokat az előző fejezetben be is mutattuk.

Azonban a pályázat szempontjából mindenképpen meg kell jegyeznünk, hogy a Tisztviselőtelep az elmúlt évszázadban, különösen az 1920-as éveket követően jelentősen veszített régi fényéből, jelentős átalakuláson ment keresztül a városrész az 1920-1990 közötti időszakban.





### ***Trianoni vonatkozások:***

A Tisztviselőtelep hanyatlásában jelentős szerepet játszott az ország megcsonkítása. A gazdaság összeomlása, továbbá a külhoni és a vidéki területekről a népesség Budapestre történő beáramlásának hatására rendkívül magas lett a munkanélküliség, különösen a diplomások körében és mivel a telepen felülreprezentált volt a felsőfokú végzettségűek aránya, ezért itt ez a jelenség hatványozottabban érezte hatását.

A Trianoni Békeszerződés tiltó intézkedései miatt megszüntetett József főhercegről elnevezett Huszár Laktanya átépítése után 1926-ban nyílt meg a Körnöcbányáról áttelepített Pénzverő.

Szintén sajátos helyi kulturális örökség, amely összefüggésben áll Trianonnal, hogy Papp-Váry Elemérné Hitvallás című versét, amelynek első három sora a „Magyar Hiszekegy” címmel ismert, a Tisztviselőtelepen lakó Szabados Béla zeneszerző zenésítette meg.

A Vajda Péter utcára és a csatlakozó utcákra (így a Bláthy Ottó utcára is) jelentős hatással volt, hogy a II. Világháborúk idején jelentős fejlesztéseket hajtottak végre a Kőbányai öt menti gépgyárakban, a MÁVAG-ban és a GANZ-ban, ahol a hadsereg felszerelése érdekében kapacitásbővítésre került sor. Ekkor foglalták el a gépgyárak a területüket szétválasztó utcákat, és többek között a Bláthy Ottó utcának is ekkor szűnt meg a Kőbányai úti kijárata.

1945 után tovább folytatódott a telep lecsúszása, a társadalom és az épített környezet lepusztulása. A háborúk idején a telepről sokan elmenekültek (a frontvonal jelentős részben itt húzódott), és számos lakóépület megüresedett. Ezekbe a lakásokba vagy szovjet katonák, vagy környékbeliek, esetleg vidékről felköltözők költöztek be. Jellemző volt a fosztogatás, rongálás is. A lakásínség, a belső városrészek jelentős megrongálódása miatt jelentős részben alacsonyabb státuszúak költöztek be az itt lévő lakásokba, akik sokszor önkényesen foglalták el a lakásokat. Az igazi problémát ugyanakkor nem ez, hanem a lakóingatlanok államosítása jelentette. Az állam a társbérletek létrehozásával legalizálta a különböző, olykor zsúfolt, rendezetlen együttélési formákat, viszont ezzel elérte a korábbi polgári, nagyterület lakások feldarabolását, minőségi romlást is.

A Tér\_Köz „B” program szempontjából szintén lényeges történés a magánszektor (MASZEK) elterjedése, valamint az 1970-es évektől a Szigony utcai lakótelep építése, amelynek hatására elindult a tisztán lakófunkciójú, ligetes városrész zöldterületeinek radikális csökkenése. A beköltözők műhelyeket, kisüzemeket létesítettek a belső kertekben, a vagyonekező továbbá garázsok létesítését is engedélyezte, ezzel a belső kertek jelentős része megsemmisült. Jelentősen megnőtt a lakosság zajártalma. Ehhez járult hozzá az is, hogy egyrészt a vidékről történő beköltözés és az ezzel járó életforma, másrészt a folyamatos ellátási zavarok a régi lakosokat is arra ösztönözték, hogy a pihenőkerteket élelmiszerellátásra használják fel, így a zöldségtermesztés mellett számos helyen az állattartás is elterjedt.

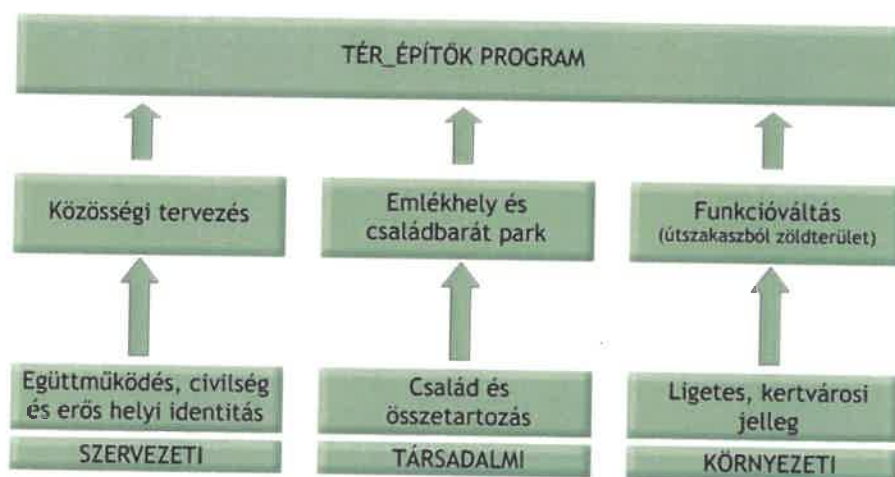
Antall József felesége ebben az időben pl. a Városi Ház II lakója volt és Ő mesélte el, hogy a régi családi hangulat ebben az időszakban megbomlott. A több lakásos házak belső kertjeiben jellemző volt a játszótér, pihenőkert, virágoskert, amelyek jelentős része parkolóvá, kisüzemmé vált.

A Házépítő Tisztviselők Egyesülete a II. Világháború után pár évig még vegetált, de a lakosság kicserélődése és a megváltozott politikai viszonyok (civil szervezetek elszorítása) tetszhalottá tette az egyesületet, amely azonban soha nem szűnt meg. 1990-ben a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület néven alakult újjá. Az Egyesület a Bláthy O. utca 22. szám alatti egykori Hangya Szövetkezeti ingatlanba költözött be.

A rendszerváltozást követően az Egyesület érte el, hogy a negyed pihenő övezeti besorolást kapjon, ezzel a negyed forgalomcsillapított övezetté vált. Szintén az Egyesület gyűjtötte össze azt a pénzt, amellyel a telepre való behajtást lassító bukkanókat alakítottak ki, illetve a telep legszélesebb és legforgalmasabb utcájának kereszteződéseinél az átmenő forgalom szűkítése céljából virágvázákat helyeztek el.

Mintegy 20 évvel ezelőtt, szintén az Egyesület kezdeményezésére lett lezárva a pályázat által érintett közterület, a Vajda Péter utca és a Bláthy Ottó utca kereszteződése, és azóta felmerült igény, hogy az így kialakult zsákutcát, ahol kevesen laknak, hivatalosan is játszó területté nyilvánítsák. Napjainkra ez a terület vált az évente megrendezésre kerülő utcabál (Bográcsfesztivál) színhelyévé.

**5.ábra/ A program koncepciója szorosan épít a Tisztviselőtelep városfejlődését végigkísérő és kialakult legfőbb értékekre:**



2.3.



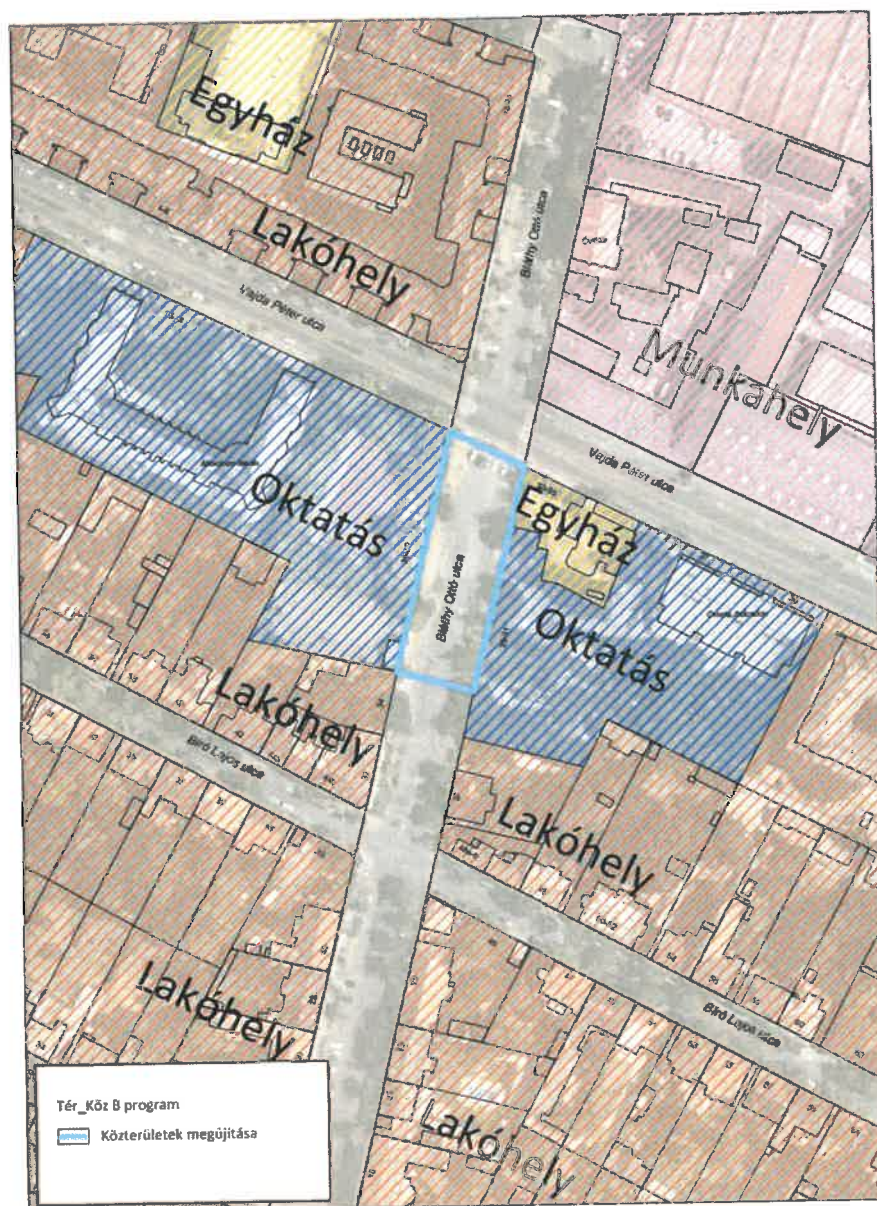


### 2.3. A projektelem helyszínének és tulajdonviszonyának bemutatása

A Bláthy Ottó utcai közterület tulajdonosa a Józsefvárosi Önkormányzat, közterület a Vajda Péter utca felé zsákutca, jelenleg főként gépjármű parkolásra használják, meglehetősen csekély kihasználtság mellett. A Bíró Lajos utcától elindulva először lakófunkció, majd eljutva a Vajda Péter utcáig az intézményi funkció keretezi a közterületet. A szomszédos intézmények a Vajda Péter Ének-zenei Általános és Sportiskola, a Józsefvárosi Napraforgó Egyesített Óvoda Katika Tagóvoda és a Budapest-Kőbányai Evangélikus Egyházközség. Külön figyelmet érdemel az evangélikus egyház telkén megmaradt, rossz műszaki állapotú harangtorony, ami jelenleg használaton kívül van és a tervek szerint bontásra vár.

Az említett intézmények a Bláthy Ottó utcához zöldfelülettel kapcsolódnak, gazdasági bejárattal, a miket a park tervezésekor figyelembe kell venni, esetleges áthelyezésükkel számolni kell.

6.ábra/ A programot érintő terület tulajdonviszonya





#### 2.4. Az együttműködő partner bemutatása

A projekt ötletgazdája és a megvalósításban aktív szerepet játszó helyi civilszervezet a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület (TÖE). Az Egyesület 1990-ben alakult, székhelye a Tisztviselőtelepen, a Bláthy Ottó u. 15. sz. alatt van. Céljai, amiket az alapító okirat is tartalmaz:

- a működési területén élő állandó lakosok, és vagyonérdekeltséggel rendelkező személyek érdekvédelme,
- a kulturális élet szervezése,
- a környezetvédelem szervezése,
- a közbiztonság segítése, együttműködés a hatóságokkal,
- a közlekedési rend kialakításában a hatóságokkal való együttműködés, javaslattétel,
- műemlékvédelem elősegítése, a területi egység, és a terület eredeti arculatának megőrzése, illetve védelme,
- az 1883-ban alakult, a Tisztviselőtelepet létrehozó Házépítő Tisztviselők Egyesülete emlékének, hagyományainak, és az általa létrehozott épített környezet gondozása, védelme,
- rendezvények szervezése,
- közösségi létesítmények létrehozása, fenntartása és üzemeltetése, ezzel összefüggésben a Tisztviselőtelep és a TÖE érdekeinek érvényesítése,
- kapcsolattartás a kerületi önkormányzattal.



Fenti céloknak a TÖE megalakulása óta következetesen eleget tesz. A feladatokat, programokat, és a gazdálkodást a 3 évente megválasztott Választmány határozza meg, amely a munkájáról éves beszámolót készít a tagság számára.



Az Egyesület többek között az alábbi projektek megvalósításába vett részt:

- a tisztviselőtelepi kábeltévé megszervezése, a központ biztosítása a TÖE házban,
- kezdeményezésükre, több éves munkának köszönhetően a Telep területi műemléki védettség alá került,
- szintén az Egyesület kezdeményezésére történt meg a Tisztviselőtelep „lakó-pihenő” övezetté minősítése,
- saját erőből és szervezéssel forgalomlassító küszöbök kiépítése,
- közlekedéssel kapcsolatos javaslatok elkészítése, és eljárás azok megvalósítása érdekében a kerületi önkormányzatnál, a fővárosnál, és a BKK-nál (pld. Vajda P. u. rendezése, utcák ill. utcaszakaszok egyirányúvá tétele, lezárása, stb.),
- A telepi faállomány állapotának figyelemmel kísérése, fásítás megszervezése pályázati pénzből és saját erőből, legutóbb 2013-ban,
- rendezvények szervezése: évente, hagyományos jelleggel Rózsabál, Bogrács Fesztivál, Mikulás ünnepek, alkalmanként egyéb rendezvények: Erzsébet-Katalin bál, képzőművészeti kiállítások, a Telep évfordulóira (125, illetve 130 év) kiállítás, telepi séta, stb. megszervezése,
- pályázat útján elnyert összeg és saját pénzeszköz hozzáadásával 2015-ben a TÖE házat belül teljesen felújította az egyesület.

A telep lakosságát faliújságon, utcai plakátokon, és saját honlapunkon keresztül is tájékoztatják a különböző eseményekről. A mindenkit érintő ügyeket lakossági fórumokon vitatják meg az itt élőkkel.



A Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület szervezésében:

## BOGRÁCS-FESTIVÁL

Szeretettel meghívunk minden telepi lakost, érdeklődőt és szónokozni vágyót!

**Időpont:** 2016. szeptember 10. szombat 14 óra

**Helyszín:** a Bláthy Ottó utca lezárt szakasza

**Programok:**  
**GYEREKEKNEK KÉZMŰVES FOGLALKOZÁSOK, ARCFESTÉS, MENNA, ASZFALTRAJZ**

A Józsefvárosi Zeneiskola tanulóiinak és tanáraiknak előadásai és nem utolsósorban főzés, evés-ivás, beszélgetés

Főzésre jelentkezési határidő: 2016. szeptember 8.  
e-mail: [tisztviselotelep@gmail.com](mailto:tisztviselotelep@gmail.com)  
Jelentkezés telefonon: +36 20 349 0621

Kérjük a csapatokat, hogy a bográcsról, és a belevakiról maguk gondoskodjanak.

A TÖE minden bogrács alá 5 kg tűzfűt biztosít.

Szeretettel várunk minden érdeklődőt!

## 2.5. A helyszín infrastruktúrájának bemutatása

A helyszín közműekkel ellátott, víz-, gáz- és csatornavezeték a jelenlegi járműforgalmi részen, az elektromos és hírközlési kábelek a gyalogos forgalmi részen vannak. A közművek közül, a szolgáltató Fővárosi Vízművek Zrt, tájékoztatása alapján, a meglévő öntöttvas anyagú vízvezeték cseréje szükséges.

Az aszfalt burkolatú közterület gyalogos és járműforgalmi részét kiemelt szegély választja el, jelenleg funkciójának megfelelő minőségű. A járda és a közút közötti zöldsávban pár fa található és itt kerültek elhelyezésre a közvilágítás hálózat kandeláberei. Mind a zöldfelület, mind a közvilágítás rendszer megújítása indokolt.

7.ábra! A programot érintő terület közműterképe





### 3. A projekt bemutatása

A Bláthy Ottó utca zsákutcába torkolló szakasza oktatási intézmények közösségi és játszó udvaraival van kapcsolatba. Alulhasznátsága mellett ez is indokolja a funkcióváltást. Az új közösségi tér létrehozásának célja a sok érdekelt szereplő bevonása a közös tervezésbe, gondolkodásba ezzel biztosítva tér kihasználásának maximalizálását.

#### 3.3. Közösségi tervezés

A közösségi tervezés esetében az érintettek már a tervezési folyamat elején, a helyzetfeltárás, problémafelvetés során kapcsolatba kerülhetnek egymással, megismerhetik egymás érdekeit, szándékait, elképzeléseit. A közös gondolkodás során cél valamiféle konszenzus létrehozása így az érintettek részéről tapasztalható elköteleződés, a tulajdonosi hozzáállás ebben az esetben sokkal erősebb. A közösségi tervezés tehát alapvetően a helyi közösség képviselőinek bevonására és a velük való közös gondolkodásra építő tervezési módszer. A folyamat „motorja” természetesen az ötletgazda Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület, de fontos, hogy a szomszédos oktatási intézmények, egyház, a tágabb és szűkebb környezet lakói, a tér jövőbeli használói és természetesen a tulajdonos Önkormányzat is részt vegyenek a tervezésben.



A közösségi tervezéshez szükség van külső „facilitátorra”, folyamat-segítőre, akinek van némi tapasztalata a bevonással, a közös munkával kapcsolatban. A tervezőt az Önkormányzat bízza meg, a kiválasztásánál hangsúlyos a megfelelő gyakorlati tudás.

A közösségi tervezés további előnye a hosszú távú közösségfejlesztés. A közösségfejlesztés nagyon hasonlóan működik a közösségi tervezéséhez, a találkozások, beszélgetések során az egyes társadalmi (érdek) csoportok megismerik egymás álláspontját, helyzetét, így lehet csak mindenki számára elfogadható, hosszan tartó pozitív változásokat elérni. A közösség erősödését a beszélgetések és a közös munka mellett a sikerélmények, a közösségi élmények segítik.



A tervezett beavatkozásokhoz építési engedély beszerzése szükséges, ezért a kiválasztott tervező feladata a közösségi tervezési folyamat lebonyolítása mellett, a végeleges engedélyes és kiviteli tervek elkészítése és a kivitelezéshez szükséges engedélyek beszerzése.

Tevékenység típusa	Közösségi tervezés
Projekt rövid leírása	Bláthy Ottó utcai új közösségi park megtervezése a közösség bevonásával, engedélyek beszerzés
Projekt helyszíne	Tisztviselőtelep
Pályázó szervezet megnevezése	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Együttműködők	Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület, helyi lakosság, környező intézmények
Együttműködők szerepe	Együttműködés és közös tervezés az új közpark kialakításában
Célcsoport bemutatása	A Tisztviselőtelep lakói és intézményeinek látogatói
Megvalósítás időtartama	6 hónap
Tervezett teljes költségvetés	bruttó 5.800.000.- Ft
Támogatás aránya	29,31%
Támogatás nagysága	bruttó 1.700.000.- Ft
Projekt-előkészítés helyzete	Az Önkormányzat megkezdte a tervező kiválasztását

### 3.4. Térépítés - Funkcióbővítés

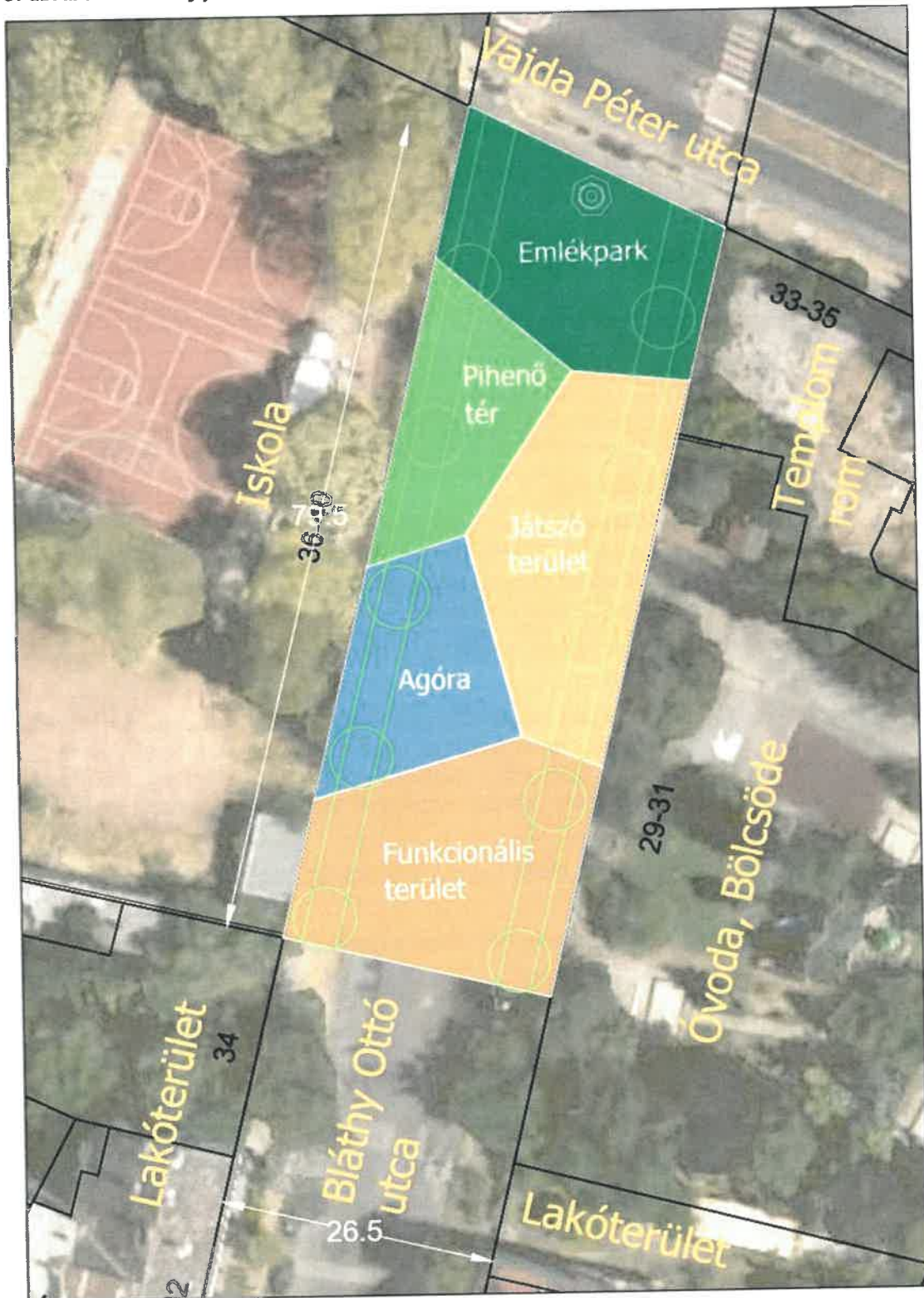
A közösségi tervezésből kifolyólag az új közterület végleges tervei hosszabb folyamat eredményeképp fognak megszületni. Kiindulásként az Egyesület, által évente megrendezett Bogrács Fesztivál szolgál, ehhez terveznek további közösségi tevékenységeket, funkciókat, melyek alapját szolgálhatják a közösségi tervezésnek.

A tervezett kiépítés során az alábbi közösségi tevékenységekre, rendezvényekre lehet alkalmassá tenni az utcaszakaszt:

- a Bogrács Fesztivál kulturált megtarthatósága érdekében ki kell építeni a főzéshez szükséges infrastruktúrát - olyan felületet, ahol a bográcsokat a terület károsítása nélkül fel lehet állítani, tüzet lehet gyújtani, van vízvételi lehetőség. Ezen kívül a főző csapatok, és a közönség számára asztalok és székek elhelyezésére is szükséges helyet biztosítani,
- műsorok megrendezéséhez mobil színpad felállítására van szükség, energia vételi lehetőséggel,
- kerékpározás tanulás és gyakorlás lehetősége a gyerekek és fiatalok számára,
- rendszeres jelleggel termelői piac,
- pihenő park és játszótér,
- az évenkénti karácsonyfa állítás helyett ültetett fenyő, nem csak a „telepiek”, hanem minden józsefvárosi számára.



8. ábra/ A terület új funkcióinak kialakítása





A Józsefvárosi Képviselőtestület döntése, hogy a program helyszínén közterületi emlékhelyet alakít ki, hogy, hasonlóan más nemzeti eseményre - a március 15-i eseményekre a Horváth Mihály téren, az augusztus 20-i ünnepre a Golgota téren, az október 23-ával kezdődő forradalomra és szabadságharcra a Corvin közben emlékezik a kerület -, a Nemzeti Összetartozás Napjára is méltó helyen és környezetben lehessen emlékezni. Ehhez kapcsolódóan kerül elhelyezésre egy köztéri alkotás, az emlékmű megtervezésére és kivitelezésére országos, egyfordulós, nyilvános, titkos képzőművészeti pályázat került kiírásra, melynek várhatóan még idén eredménye lesz.

A tér kialakításához szükséges a meglévő vízvezeték felújítása és közvilágítás hálózat átépítése. A többi közmű helyzetét adottságnak kell tekinteni és a zöld- és játszófelületek kialakításánál figyelembe kell venni.

Tevékenység típusa	Kivitelező kiválasztása - Kivitelezés
Projekt rövid leírása	Bláthy Ottó utca Vajda Péter és Bíró Lajos utcák közötti szakaszán új közösségi park kialakítása
Projekt helyszíne	Tisztviselőtelep - Bláthy Ottó utca (hrs: 38598)
Pályázó szervezet megnevezése	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Célcsoport bemutatása	A Tisztviselőtelep lakói és intézményeinek látogatói
Megvalósítás időtartama	5 hónap
Tervezett teljes költségvetés	bruttó 62.000.000.- Ft
Támogatás aránya	65%
Támogatás nagysága	bruttó 40.300.000.- Ft
Projekt-előkészítés helyzete	A kiviteli tervek és engedélyek birtokában lehet elindítani a kivitelező kiválasztására vonatkozó (köz)beszerzési eljárást

### 3.5. Közösségi és kulturális rendezvények, kommunikáció

A programelem keretében kerülnek megrendezésre, lebonyolításra az új park közösségi és kulturális rendezvényei, továbbá a helyi arculatot, identitást erősítő, helyiek bevonását célzó innovatív, kreatív, közösségformáló tevékenységek. A projektem során lehetőség van különböző, a projekt társadalmasítását szolgáló kommunikációs és tájékoztatói eszközök (kiadványok, szórólapok, online felületek stb.) igénybevételére.

Tevékenység típusa	Kulturális rendezvények - Kommunikáció
Projekt rövid leírása	Helyi arculatot, identitást erősítő és közösségformáló események, rendezvények
Projekt helyszíne	Tisztviselőtelep
Pályázó szervezet megnevezése	Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Együttműködők	Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület
Együttműködők szerepe	részvétel a programok megvalósításában és szervezésében
Célcsoport bemutatása	A Tisztviselőtelep lakói, látogatói
Megvalósítás időtartama	A program során folyamatos
Tervezett teljes költségvetés	bruttó 2.000.000.- Ft
Támogatás aránya	50%
Támogatás nagysága	bruttó 1.000.000.- Ft
Projekt-előkészítés helyzete	a TÖE megkezdte a szervezést



#### 4. A projektelemek tulajdonviszonyainak bemutatása

Projektelem	Helyrajzi szám	Tulajdonos
Bláthy Ottó utca (Vajda Péter utca - Bíró Lajos utca)	38598	JÖK

#### 5. A projekt ütemezése

		2017			
		I.	II.	III.	IV.
Új közterület kialakítása	Közösségi tervezés, engedélyezés				
	Közbeszerzés				
	Kivitelezés				
Nem beruházási programok	Kulturális rendezvények				

#### 6. Projektköltségvetés, pénzügyi terv

Projekt főbb tartalmi elemei	Projektelem megnevezése	Részelem megnevezése	Költségek			
			Fővárosi Támogatás		Önkormányzati önrész (Ft)	Összesen
			intenzitás (%)	Összeg (Ft)		
Építés és eszközbeszerzés	Közterületek megújítása	Bláthy Ottó utca új közterület kialakítás	65,00%	39 000 000	21 000 000	60 000 000
		Közterület felújításhoz kapcsolódó műszaki ellenőri díjazás	65,00%	650 000	350 000	1 000 000
		Közterület felújításhoz kapcsolódó tervező művezetés díjazása	65,00%	325 000	175 000	500 000
		Közterület felújításhoz kapcsolódó közbeszerzési eljárás lebonyolítás költsége	65,00%	325 000	175 000	500 000
Nem beruházási tevékenység	Kulturális rendezvények, kommunikáció		50,00%	1 000 000	1 000 000	2 000 000
Előkészítés	Közösségi tervezés		29,31%	1 700 000	4 100 000	5 800 000
<b>Összesen</b>				<b>43 000 000</b>	<b>26 800 000</b>	<b>69 800 000</b>

## **7. A létrehozott program fenntartása**

### **7.3. A fenntartás szervezeti keretei**

A projekt során egy új közpark épül, illetve növénytelepítés, utcabútorok, szabadidős tevékenységet szolgáló eszközök elhelyezése történik. A kerületben a közterületek üzemeltetési, fenntartási feladatait a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. látja el.

A nem beruházási elemek az Önkormányzat és a helyi civilszervezet a Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület együttműködésében folytatódnak a programok a fenntartási időszakban.

### **7.4. Fenntarthatóság**

Az egyes projektek a fenntarthatóság figyelembe vételével kerültek kidolgozásra, ami biztosítja, hogy önmagukban is funkcionáló egységként működjenek. A lakók, civilek és intézmények hangsúlyos bevonása számottevően növeli az elköltött összegek hatékony felhasználását, az elért eredmények megtartását.

A megépülő új közpark fenntartása új források bevonását igényli, ami az Önkormányzat költségvetésében rendelkezésre áll. A telepítésre kerülő növényzet gondozása, az utcabútorok karbantartása a szereplők közös feladata, melynek költségét a projekt megvalósulását követően az Önkormányzat finanszírozza.

Budapest, 2016. november





# Tisztviselőtelep – Bláthy Ottó utca közterület megújítás és funkcióváltás

Kérdőív kiértékelés

Megbízó



Józsefvárosi Gazdálkodási  
Központ Zrt.

Tervező



**TURA-Terv**  
**Mérmőkiroda Kft.**

1145 Budapest, Gyarmat u. 30.,  
Tel: 599-9804, 269-5058, Fax: 599-9807.  
E-mail: tura-terv@tura-terv.hu

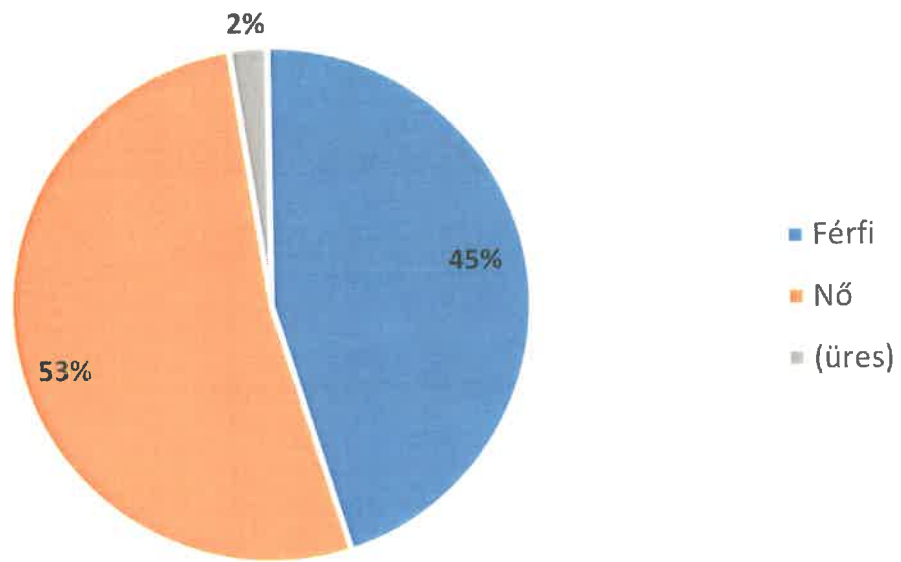


**VÍZKÖRTERV**

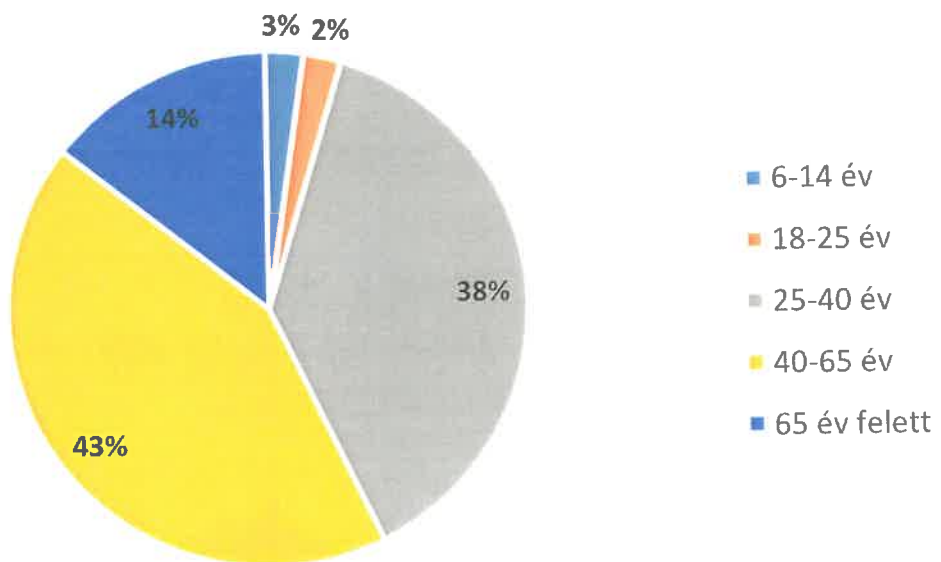


**K E R T E N**  
Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.

## Nemek szerinti megoszlás

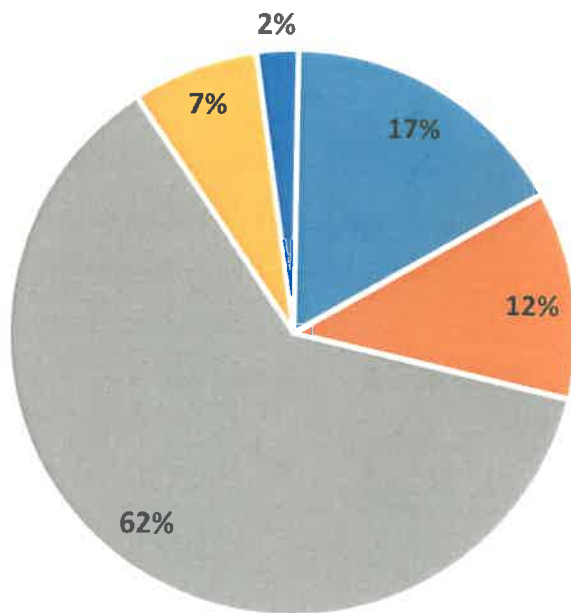


## Korcsoportok szerinti megoszlás



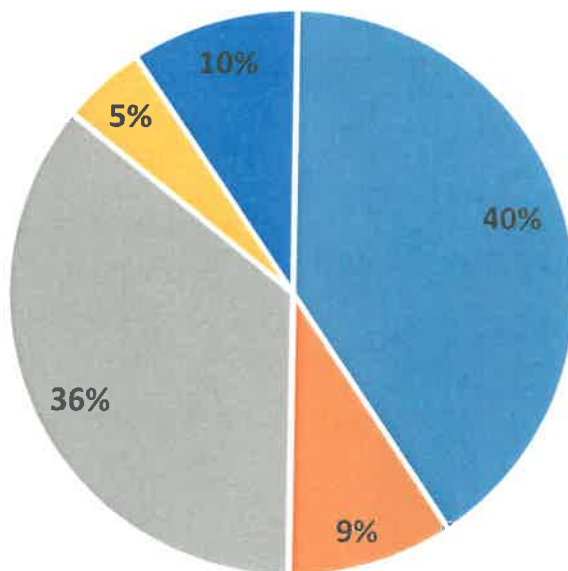


## Lakóhely



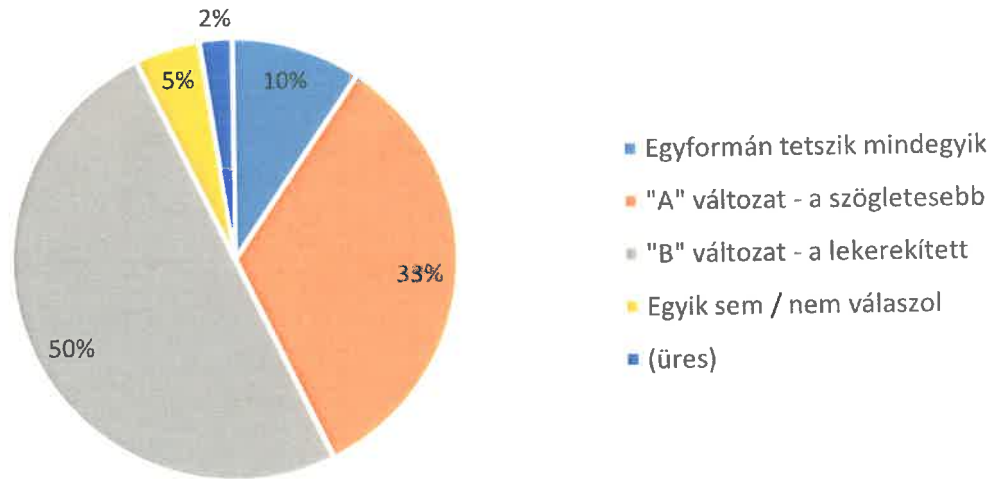
- Budapest
- Józsefváros egyéb
- Tisztviselőtelep
- Ganz Kolónia
- Városi Ház I-II.

## Munkahely

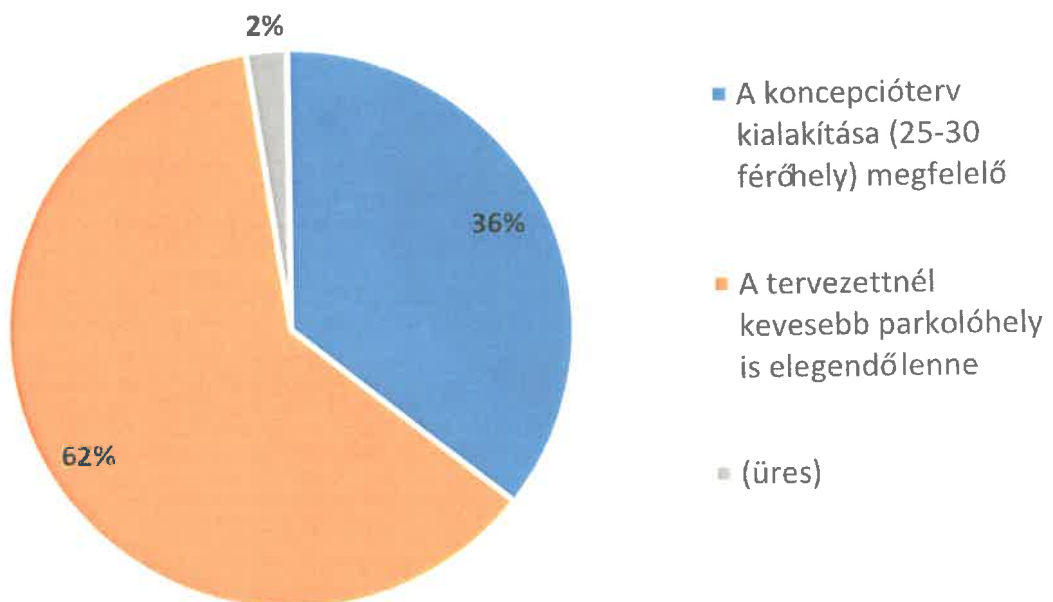


- Budapest
- Józsefváros egyéb
- Tisztviselőtelep
- Egyéb
- Nincs

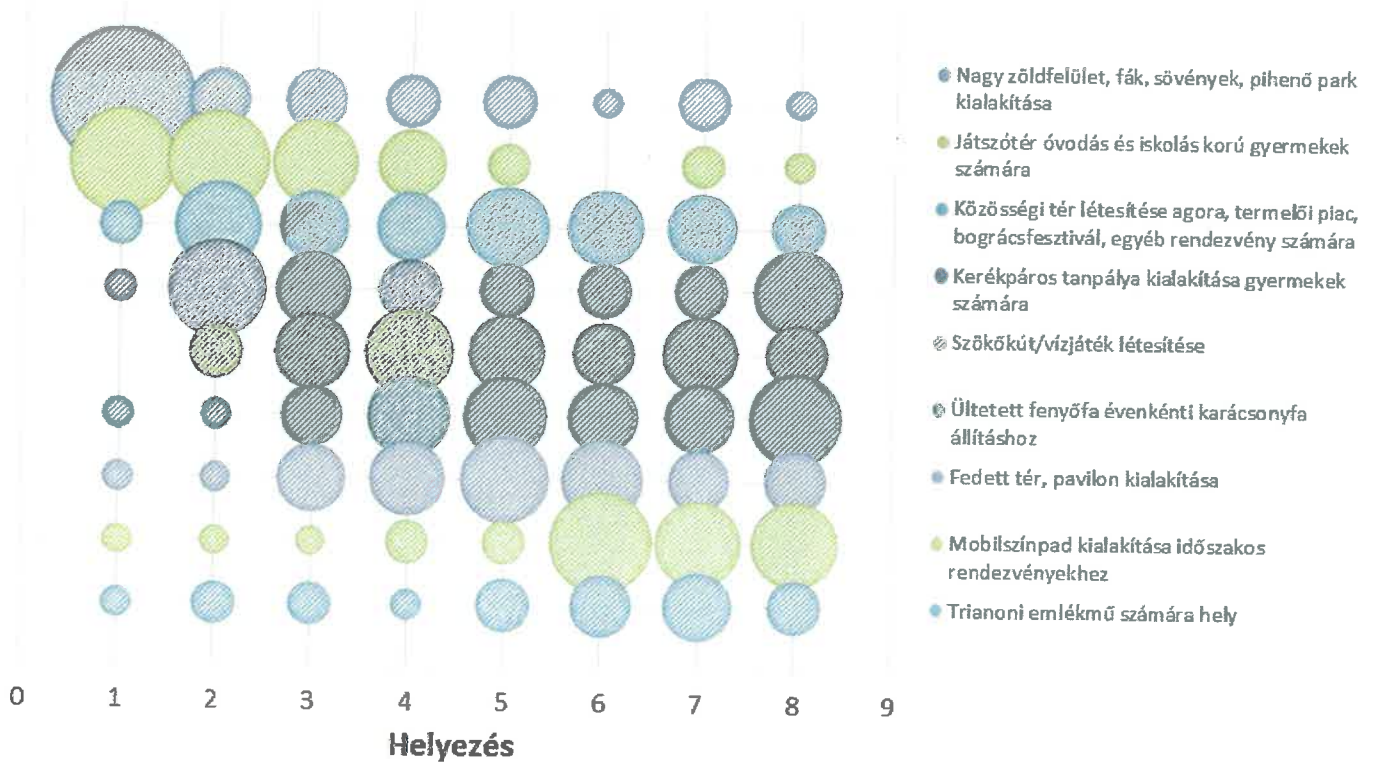
## Koncepciók szerinti preferencia



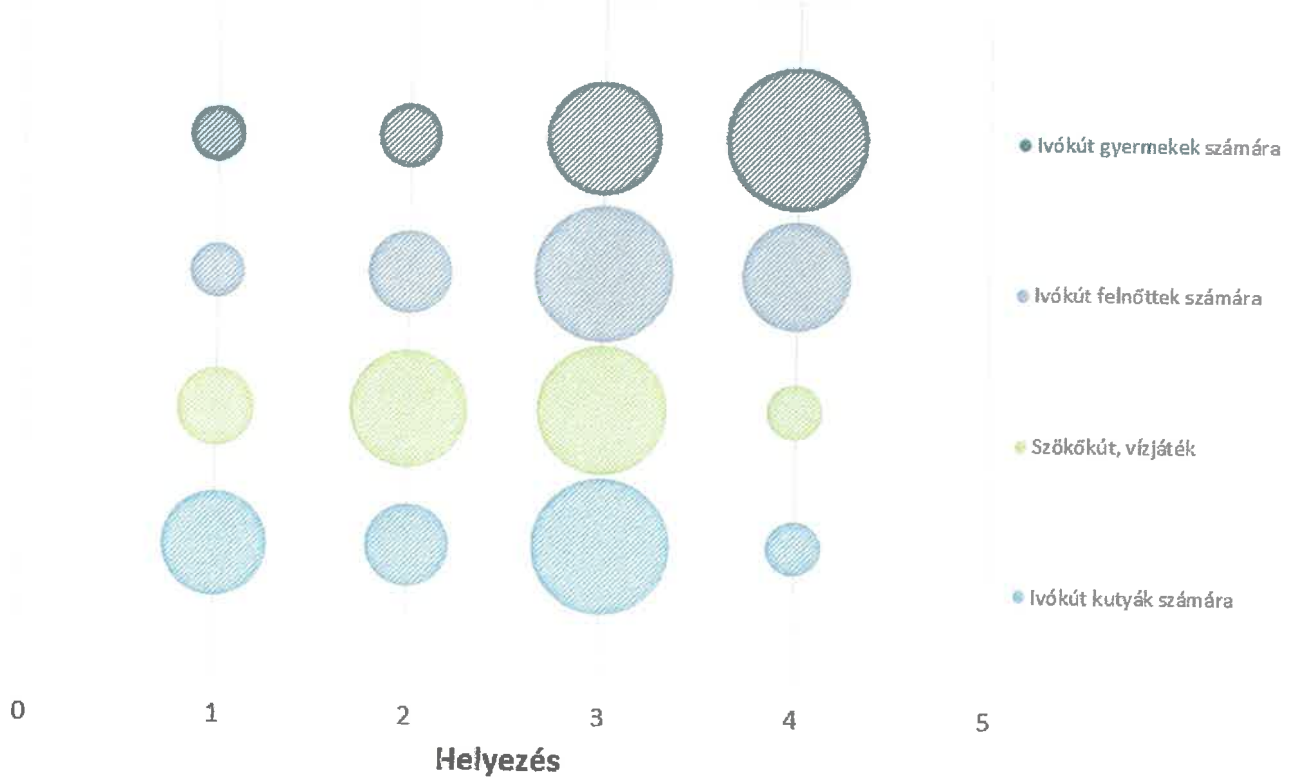
## Parkolóhelyek száma



## BLÁTHY PARK TERVEZETT FUNKCIÓI FONTOSSÁGI SORRENDENBEN (1=LEGFONTOSABB)



## BLÁTHY PARK VÍZFELÜLETEI FONTOSSÁGI SORRENDENBEN (4=LEGFONTOSABB)







Kellene...

szabadtéri kondigép  
éltetke **kerítés** lengőteke  
fizikailag lekötő elemek  
szelektív hulladékgyűjtő  
időszakos kávézó  
asztalitenisz  
térfigyelő kamerarendszer  
wifi  
futópálya  
kutyás terület  
füves terület **ivókút** honcsolya-pálya  
szökőkút  
kültéri fitness  
nyilvános WC  
állatok szigorú szabályozása  
zöldhulladék lerakó  
locsolórendszer

Nem kell...

nagylétszámú embercsoportok  
emlékmű  
vizes elemek  
mobilszínpad  
piac fedett tér  
ivókút  
közösségi tér  
pavilon  
szökőkút  
bognácsfesztivál  
időszakos rendezvények  
szampálya

