

# Budapest VIII. kerület, Szeszgyár utca és Szeszgyár köz közterületi megújítása

## Tervezési program

A tervezési feladat 3 szakaszra vonatkozik. A Szeszgyár utca két használatban lévő szakasza, a Baross és Csobánc, valamint a Csobánc és Visi Imre utca közötti szakaszok forgalomcsillapított, zöld lakóutcaként újulnak meg, míg a Visi Imre és Kőrös utca közötti új közterület egy fiatalokat célzó aktív sétánnyá válik. A három szakasz mindegyikén új burkolat épül, átépül a vízvezetés, új ökológikus növényágyások épülnek és lehetőség szerint fákat (fasort) telepítünk. Átépítésre kerül a közvilágítás hálózata is.

A tervező feladata a határoló épületek ereszcsonna bekötéseinek felülvizsgálata, bekötetlen tetőlefolyók nem lehetnek a felújítandó utcában, továbbá műszaki megoldást kell adni a társasházak lábazatainak utólagos szigetelésére legfeljebb az elbontott pályaszerkezet szintjéig, hogy az új térkő burkolat és lábazat csatlakozásoknál a csapadék ne áztassa az épületet.

## A tervezési szakaszok leírása és tervezett kialakítása

### 1. szakasz / Baross utca – Csobánc utca (hrsz.: 35921)

#### Kiindulás

Az utcaszakasz szélessége 10,8 – 11,2 méter között változik, a hossza 70 méter (~770 m<sup>2</sup> alapterület). Az útpálya burkolata nagykockakő, a járda aszfalt, kivéve a Szeszgyár u. 4. szám mentén, szürke hullámkő, ami folytatódik a Csobánc utcában az ún. Kévés házak felé. A parkolás kétoldali (kb. 24 db parkolóhely), a forgalom egyirányú a Baross utca felé. A közvilágítás befüggesztett, egy darab lámpatest kb. az utca közepén. A közműhelyzet miatt a fatelepítés nehéz, a páros oldalon a vízvezeték átlag 3 méterre, a páratlan oldalon a gázvezeték 2,5-2,8 méterre van a telekhatártól, az e-közmű rendszer térképei szerint. A vezetékek és a telekhatár között sűrűn húzódnak az elektromos és hírközlő kábelek.

#### Tervezett állapot

A fatelepítés lehetőségei alapján alakul át a keresztmetszet és a parkolási rend. A Baross utcai és a Csobánc utcai járda vonalában az úttest járdaszintre emelkedik, járdafülek épülnek a parkolósáv elé. A maradék szakaszon kiemelt szegély épül, a járda elemes, az úttest aszfalt, a parkolósáv nagykockakő burkolatot kap a kerületi gyakorlat szerint. A fasor mellett évelőágyások telepítése is vizsgálandó, elsősorban az utcaszakasz bejáratainál. Új közvilágítás-hálózat épül ki kandeláberekekkel.

### 2. szakasz / Csobánc utca – Visi Imre utca (hrsz.: 35921)

#### Kiindulás

Az utcaszakasz szélessége átlag 11,5 méter, a hossza 80 méter (~920 m<sup>2</sup> alapterület). Az útpálya burkolata nagykockakő, a járda aszfalt, kivéve a Szeszgyár 6. mentén, szürke hullámkő, ami folytatódik a Csobánc utcában az ún. Kévés házak felé. A parkolás kétoldali (kb. 20 db parkolóhely), a forgalom egyirányú a Csobánc utca felé. Az utcában négy ingatlan van kapubehajtója. A közvilágítás befüggesztett, egy darab lámpatest kb. az utca közepén, illetve egy darab a Visi Imre utcai kereszteződésben. A közműhelyzet fatelepítés szempontjából kedvezőbb, mint az első szakasz, a

közműrajzok szerint a vízvezeték beljebb húzódik az úttengely felé, így a páros oldalon elvi lehetőség van fasor telepítésére.

#### **Tervezett állapot**

A fatelepítés lehetőségei alapján alakul át a keresztmetszet és a parkolási rend. A Csobánc utcai járda vonalában az úttest járdaszintre emelkedik, járdafülek épülnek a parkolósáv elé. A Visi Imre utcai kereszteződés járdaszintre kerül, biztosítva a Szeszgyár közzel való biztonságos gyalogos-kerékpáros kapcsolatot. A maradék szakaszon kiemelt szegély épül, a járda elemes, az úttest aszfalt, a parkolósáv nagykockakő burkolatot kap a kerületi gyakorlat szerint. A fasor mellett évelőágyások telepítése is vizsgálandó, elsősorban az utcaszakasz bejáratainál. Új közvilágítás-hálózat épül ki kandeláberekkel.

Tervező feladata a Szeszgyár utca – Csobánc utca csomópont átépítésének vizsgálata, a teljes csomópont járdaszintre emelése, amennyiben a Csobánc utcában járó 72M jelű trolibusz vagy egyéb körülmények ezt nem akadályozzák.

### **3. szakasz / Szeszgyár köz, Visi Imre és Kőrís utca közötti szakasz (hrsz.: 35904/2)**

#### **Kiindulás**

A Szeszgyár köz, illetve a vele szomszédos két ingatlan Kőrís u. 18-20. (hrsz.: 35904/3) és a Kőrís u. 22. (hrsz.: 35904/1) eredetileg egy, a Budapesti Szeszipari Vállalat (BUSZESZ) tulajdonában lévő ingatlan volt. A 1990-es évek elején a telket a jelenlegi állapot szerint három részre osztották és értékesítették. Így került kiszabályozásra és a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonába a köz, melynek tervezett rendeltetése, hogy átjárást biztosítson a Visi Imre és a Kőrís utcák között.

A szomszédos telkek közül a Kőrís u. 18-20. (Diószegi u. 8.) telket a tulajdonosa ingatlanfejlesztési célra kívánja hasznosítani, eddig sikertelenül. A Kőrís u. 22. szám alatti ingatlanon a tulajdonos raktározási tevékenységet folytat, az ingatlan kizárólag a Szeszgyár köz felől közelíthető meg.

A Kőrís utca mentén lévő raktárépület Szeszgyár közre átnyúló szárnya 2015-ben bontásra került a Kőrís utca felőli falmaradvány kivételével, ami 2022 év elején került lebontásra. A megmaradó épületszárny Szeszgyár közre néző „homlokzata” nem lett szakszerűen kialakítva, jelenleg el van kerítve.

A Szeszgyár köz szélessége 11 méter, hossza 53 méter (~583 m<sup>2</sup> alapterület). Jelenleg a korábbi gyárépület burkolata található a telken, kivéve az elbontott épület helyén, ahová az Önkormányzat szőrt burkolatot épített. A Kőrís utca felőli szintkülönbség miatt lépcső került kialakításra.

2015-ben a Szeszgyár köz közterületi kialakítására útépítés terv készült, ami 2016-ban kapott építési engedélyt. A tervek gépjármű áthaladás lehetőségével számoltak, a tervek végül nem valósultak meg. Az útépítés tervek és a vonatkozó építési engedély a tervezési program mellékletét képezi.

#### **Tervezett állapot**

A Szeszgyár köz a jövőben sétányként funkcionál, a Kőrís utca felől továbbra is biztosítani kell a 35904/1 hrsz. alatti raktárépület tehergépjárművel történő megközelítését. A közben lévő esetleges közművekről az e-közmű rendszer nem tartalmaz adatokat, mivel korábban nem közterületként funkcionált a terület, így meg kell tervezni a vízvezetését (lehetőség szerint a csatornahálózat bővítése helyett minél inkább az új zöldfelületek vízelnyelő képességét kihasználva), illetve a közvilágítást ki kell építeni. Új, elemes vagy más vízáteresztő burkolatok készülnek. A sétány melletti kerítések újjáépülnek a sétány stílusában.

Tervezői feladat a közt határoló megmaradt raktár épületrész statikai vizsgálata és a szükséges beavatkozások kiviteli terv szintű kidolgozása. A beavatkozások mértékéről tájékoztatást ad a tervezési program mellékletét képező statikai szakvélemény, illetve az épületszárny bontási terve. A fal végleges állapotának illeszkednie kell a sétány hangulatához.

Az új Szeszgyár köz mellett, hogy rövid és gyors gyalogos és kerékpáros összeköttetést kínál a Visi Imre utca és a Kőrös utca között, szabadidőparki funkciókat kap. A térnek ugyanúgy működni kell az üres telkek között, mint a később várható új épületek között, ezért olyan kialakítást kell tervezni, hogy később rugalmasan átformálható legyen. Olyan parkot szeretnénk kialakítani, ami alkalmas az aktív testmozgásra és a kültéri időtöltésre, miközben a terület jelenlegi ökológiai és biodiverzitasát jelentősen megnöveli.

A jelenlegi közterületi megújítási irányelveknek megfelelően, a közösségi tervezési alkalmak során a lakossági igények is hasonló irányt mutattak. Egy olyan közterületre van szükség, ahol a gyalogos közlekedési lehetőség érvényesül, és a zöldfelület, a szabadtéri időtöltésre és a kültéri testmozgásra alkalmas funkciók is megjelennek. A biztonságérzet a világítás kiépítésével növelni kell.

## Általános előírások

### 1. Tervfajták

A tervezés során az alábbi szakági tervek elkészítése szükséges:

- geodéziai felmérés
- útépítési terv,
- tájépítészeti és kertészeti, növény kiültetési terv,
- csapadékvíz elvezetési terv,
- forgalomtechnikai terv,
- öntözőhálózati terv, vízbekötés tervezés közterületi vízóraaknával a forgalomtól elzárt szakaszon,
- közvilágítási terv
- tartószerkezeti terv a Szeszgyár közhöz csatlakozó fal- és épületmaradványok állékonyságának biztosítására.

Vázlattev	Koncepció ismertetése, helyszínrajz, rövid műszaki leírás az alkalmazni kívánt anyagok, berendezések ismertetésével, szakaszonként legalább egy darab látványterv
Egyesített engedélyezési és kiviteli terv	A vonatkozó törvényi és kamarai, illetve a szakhatóságok, közműszolgáltatók előírásainak megfelelő tervdokumentáció szakáganként, tételes árazatlan és tervezői árazott költségvetés (a szakágankénti tételes költségvetéseket egy dokumentumban kell összefoglalni)

### 2. Tervszállítás, engedélyek, határidők

Tervfajta	Szállítási határidő a szerződés aláírásától számítva	Példányszám
Koncepció terv	60 nap	1 pld papír, 1 pld elektronikus

Egyesített engedélyezési és kiviteli terv, szakáganként dokumentálva	150 nap	3 pld papír, 1 pld elektronikus
A megvalósításhoz szükséges tulajdonosi, kezelői, szakhatósági és közműszolgáltatói hozzájárulások beszerzése, esetlegesen hatósági engedélyezési eljárás(ok) lefolytatása	240 nap	A beszerzett hozzájárulásokban és engedélyekben foglaltak szerint javított tervlapok és költségvetések 3 pld. papír, 1 pld elektronikus

A vázlattevé szállítását követően Megrendelő lakossági véleményezési folyamatot indít el, aminek átfutási ideje 30 naptári nap. Az egyesített engedélyezési és kiviteli terveket a lakossági véleményezés lezárása után lehet véglegesíteni.

A megvalósításhoz szükséges tulajdonosi, kezelői, szakhatósági és közműszolgáltatói hozzájárulások beszerzésének határideje nem kötbérterhes.

### 3. Számlázási feltételek

Tervező a szerződés teljesítése során három részszámlát nyújthat be:

Részszámla száma	Számla benyújtás feltétele	Számla összege (a tervezési díj %-ában)
1. részszámla	A koncepcióterv leszállítása	20%
2. részszámla	Egyesített engedélyezési és kiviteli terv leszállítása	60%
3. részszámla	A megvalósításhoz szükséges hozzájárulások leszállítása	20%

Budapest, 2022. július

Mellékletek:

- Bontási engedélyezési terv, Kőrís 20. raktárépület részleges bontásához;
- Statikai szakértői vélemény, a raktárépület részleges bontás utáni állapotáról, 1089 Budapest, Kőrís u. 22. (Szeszgyár u. 14.) hrsz.: 35904/1, és Szeszgyár utca forgalmi út hrsz.: 35904/2 (Mózes László tartószerkezeti vezető tervező);
- Budapest VIII. ker. Visi Imre u. – Kőrís u. útépités, csapadékvízvezetés, engedélyezési terv (tervező: Hunterra-Bau Kft.)