

Előterjesztés száma:

192.

## ELŐTERJESZTÉS

2013. év május hónap 23. napján tartandó rendkívüli ülésére  
a Képviselő-testület / Bizottság\*

**Előterjesztés tárgya:** A Bókay-kert fejlesztési koncepciójának elfogadása

**Előterjesztő:** dr. Lévai István Zoltán alpolgármester

**Készítette:** dr. Székács Júlia

Szakiroda irodavezető: dr. Árvay Gábor Zsolt

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Jogi és kodifikációs referens: dr. Takács Dávid

TÜJI vezető:

Jegyző / aljegyző\*:

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

GKI irodavezető / irodavezető-helyettes\*:

**Egyeztetve, tájékoztatva:** Mártonffy Miklós Barna főépítész

**Tárgyalja:** TFFB, TUL, OKSIB

**Javasolt meghívott:**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges / nem szükséges\*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük / nem kérjük\*

\* a megfelelő rész aláhúzendó



## Tisztelt Képviselő-testület!

A Bókay-kert kúriáját az 1870-es évek elején építette Herrich Károly. Az akkor igényesen megtervezett kertben jelentős társadalmi élet zajlott. A kúriában élt Herrich leánya, Szidónia, férjével, Bókay Árpáddal. Már ők is nyitottak voltak a nehéz sorsú emberek, bevonult katonák gyermekeinek istápolására, s fiúk a szülők halála után jelképes összegért adta át a területet a lőrinci ifjúságnak. Az 1951-es államosítás után is megmaradt ifjúsági parknak, amit azóta folyamatosan bővítetnek, átalakítanak, mindig az adott igényekhez igazodva, de hosszú távú koncepció nélkül.

A Bókay-kert vagyonkezelője, a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. elkészítette a terület fejlesztési koncepcióját, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Jelen előterjesztés célja, hogy a tulajdonos Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete egy olyan hosszú távra szóló fejlesztési tervet fogadjon el, mely figyelembe veszi a kertben meglévő és működő funkciókat, a park ifjúsági és szabadidős jellegének megtartását, e mellett a lakosság minél szélesebb rétege és korosztálya számára lehetőséget teremt szabadtéri és közösségi tevékenységekhez, és a kert épített elemeinek és kerti berendezéseinek egységes megjelenítését tűzi ki célul.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 18. § (1) bekezdése szerint: „*Építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.*”

Tekintettel arra, hogy a Bókay-kert területére szabályozási terv nem készült, a Bókay-kert fejlesztési koncepciójának elfogadása mellett a Képviselő-testületnek határoznia kell a fejlesztési tervben szereplő beruházások előkészítéséhez és végrehajtásához szükséges szabályozási terv elkészítésére irányuló eljárás megindításáról.

Kérem, hogy az előterjesztést és a határozati javaslatot támogatni szíveskedjenek!

### Határozati javaslat:

1. Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. sz. melléklete szerint tartalommal támogatja a Bókay-kert fejlesztési koncepcióját és egyben felhatalmazza a polgármestert a megvalósításhoz szükséges előkészítő munkálatok elvégzésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. május 23.

Budapest, 2013. május 10.

  
dr. Lévai István Zoltán  
alpolgármester

Mellékletek:

1. Bókay-kert fejlesztési koncepció



**BUDAPEST, XVIII. KERÜLET**  
**BÓKAY-KERT**  
**FEJLESZTÉSI ELŐKÉSZÍTŐ TERV**  
**SZÖVEGES MUNKARÉSZ**



**MEGRENDELŐ:**

**Városgazda XVIII. Kerület Nonprofit Zrt.**  
**1181 Budapest, Üllői út 423. II/1.**

**TERVEZŐK:**

**Nagy Eszter okl. táj- és kertépítésmérnök**  
**Schliszka Csaba okl. építésmérnök**

**2013. 05. 08.**

## FEJLESZTÉSI JAVASLAT

### 1. A kert és környezete

A Bókay-kert kúriáját az 1870-es évek elején építette Herrich Károly. Az akkor igényesen megtervezett kertben jelentős társadalmi élet zajlott. A kúriában élt Herrich leánya, Szidónia, férjével, Bókay Árpáddal. Már ők is nyitottak voltak a nehéz sorsú emberek, bevonult katonák gyermekeinek istápolására, s fiúk a szülők halála után jelképes összegért adta át a területet a lőrinci ifjúságnak. Az 1951-es államosítás után is megmaradt Ifjúsági parknak, amit azóta folyamatosan bővítenek, átalakítanak, mindig az adott igényekhez igazodva, de hosszú távú koncepció nélkül. Mára a kert felújításra, rendezésre szorult. A hely szellemét megőrizve, minél több új lehetőségekkel bővítve gondoljuk a kertet újjáéleszteni, sokak számára vonzóvá, használhatóvá tenni.

A terület tágabb környezete igazi Pest környéki alföldi táj volt, mocsarakkal, rétekkel, legelőkkel, hatalmas tölgyerdőkkel, vadászterületekkel. A mai település magja a kis kápolna körüli majorság volt. Állatlegeltetés, mezőgazdasági termelés folyt (szőlészet, méhészet, tehenészet), egészen a parcellázás megkezdéséig, 1890-ig.

A mai víztároló helyén állt a Gloriett nevű kilátó, ahonnan az 1814-ben itt tartott hadgyakorlatot nézhette végig a három uralkodó, I. Sándor cár, III. Frigyes Vilmos porosz király, és Ferenc császár.

A kerületben agyagbánya és téglagyár is működött, ahonnan az ősi múlt emlékeként mamut és masztodon maradványok kerültek elő.

### 2. Jelen munka előzményei

Az elmúlt év során az igények, lehetőségek és ötletek alapján fejlesztési koncepció-javaslat készült. Ezt több alaklommal egyeztetjük, átbeszéljük a kert, és a kertben működő különböző funkciók vezetőivel. Ezek összegzése a jelen terv.

### 3. Általános rendezési elvek

- A meglévő és működő funkciók környezetének rendezése, igény szerinti alakítása
- Új lehetőségek teremtése
- A park ifjúsági és szabadidős jellegének megtartása
- Minél több réteg és korosztály számára lehetőség teremtése szabadtéri és közösségi tevékenységekhez
- A kert épített elemeinek és kerti berendezéseinek egységes megjelenítése
- A meglévő növényzet ésszerű megőrzése felújítása, újabb növényvel fedett felületek létrehozása



A Bókay-kert ma a következő részekre tagolható:

- a Városház utca felőli részen a szervezett tevékenységeknek helyet adó létesítmények (sípálya, színpad)
- Uszoda
- Erdős rész a Makói utcától a Tenisz büfé vonaláig
- A „kastély”, azaz a kerthez csatolandó hajdani istálló, könyvtár, ma bérház környezete
- a sportpályák területe
- a bevásárlóközpont felőli kopár terület
- a jelenleg itt álló iskola és környéke, a Fürst Sándor utcától a Szélmalom utca felőli bejáráig
- az aszfaltos pálya környezete

#### **4. Az egyes területek részletes leírása**

##### **4.1. Városház utca felőli rész**

A Városház utca felőli sarokban a parkolót bővíteni szükséges. A meglévő személybejáró helyett, kicsit odébb új kétszárnyú gépkocsibejárót létesítenénk, hogy a parkolóban az egyirányú forgalmat biztosítsuk. Másrészt innen indulna az a gazdasági feltárási út, amelyen a színpad és a sípálya is megközelíthető szükség esetén nagyobb járművel (pl. tűzoltó).

Az itt álló 6 db Forfa faház egyrészt tönkrement, másrészt a mai használathoz a hőszigetelése elégtelen. Az egyébként sem épületes látványt nyújtó faházak elbontása után, azok helyett egy új, sporttevékenységeknek helyet adó épületet tervezünk. Az új épület a kerítés vonalára épülne, így a Városház utcára is nyílhatna üzlete, illetve feltűnőbb lenne a sokak által nem is ismert síelési lehetőség. Esti edzések is látogathatóak lennének a kert zárása után.

A szabadtéri színpad nem igényel beavatkozást, de javasoljuk, hogy teljesen bekerítsék és csak előadások alkalmával lehessen látogatni. A színpad éjszakai látogatása a Városház utca felől biztosítható.

A Makói utca – Városház utca sarkán végződő futópálya felújítását javasoljuk.

##### **4.2 Uszoda**

Az uszoda bővítésére nagy igény van: a fedett medence bővítése, új kültéri medence, gyerekmedence építése, a napozófelület bővítése, strand-röplabdapálya létesítése mind szóba került. Megoldásukra az alábbi lehetőségeket találtuk:

- A strand É-i végén az öreg, rossz állapotú faház lebontása után a terület növelhető. Amíg az épület áll, kiszolgálhatja nyáron a kültéri öltöző-, és vizeshelyiség-igényeket. Ebbe az irányba bővíthet az uszoda épülete is,
- Az uszodához vezető úton a kerítés vonalában nyáron üzemelő strandpénztár épül.
- A Tenisz-büfé és a Szélmalom utcai kerítés közti terület egy része is az uszodához kerülhet, ahogy már most is használják az ide készített strand-röplabdapályát. Az év nagyobbik részében üresen ásitó strand nem szívderítő látvány, ezért ez a rész csak



nyáron tartozna az uszodához, az év többi –és nagyobb- részében a park része maradna. Ezt mobil kerítéssel kell megoldani. Újabb kültéri medence számára itt lehetne leginkább helyet szorítani.

- A röplabdapálya télen korcsolyapályaként is üzemelhet. Az aszfaltos pálya végén épülhet vizesblokk öltözőkkel, ami mindkét tevékenységet kiszolgálja.

### **4.3 Erdős rész a Makó utcai kerítéstől a Tenisz büféig**

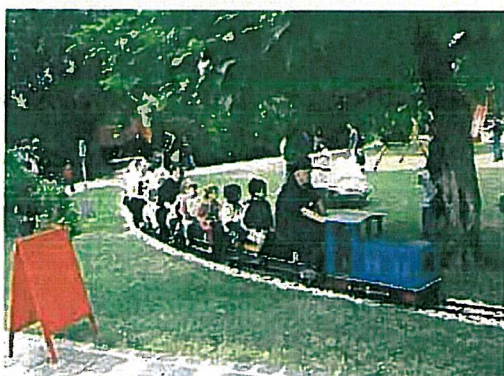
A Makó utcai kerítés, és a főépület közötti részben erdős, részben tisztás terület jellegét nem változtattuk. Ez az árnyas, néhol napsütötte parkrész tavaszi vadvirágos aljnövényzetével a leginkább idézi a régi park hangulatát. Nyugodtabb tevékenységekhez, kisebb csoportos együttlétekhez, vásári sokadalom kirakodására alkalmas terület.

- A központi terület tollasozásra, napozásra ad lehetőséget a pince mögött, akár egy-egy kisebb cserjefolttal is határolva, bográcsozó helyeket lehetne kialakítani, padokkal, asztalokkal.

- A pincelejáró közelében felnőttek számára készülhet szabadtéri edzőtér, erre alkalmas modern berendezésekkel.

- A Tenisz büfé terasza előtti játszótér játéklehetőség a kicsiknek. A játszótér játécai jó állapotúak, a területen keresztülvivő utat megszüntetnénk, a központi terület felé a babérmeggy sövényt összezárnánk.

- A büféteraszról is látható helyen, a főépület melletti téren, ahonnan a sövény kivágásra kerül, kerti kisvasút épülhet, amit a gyerekek és lelkes szülők is használhatnak. Amennyiben igény van rá, a kisvasút a sídomb felé bővíthető és egészen a Városház utcai parkolóig eldöcöghet. Kiszolgáló épületnek fa indítóházat tervezünk, hangulatteremtéshez egy kiszolgált mozdonyt állítanánk ki.



Az így kialakított terület lehetőséget biztosítana családi, baráti együttléteknek, szabadtéri programoknak, hisz a kicsik a szülők közelében játszhatnak, és a felnőttek is találhatnak maguknak kikapcsolódást. Az egészen kicsi babákkal sétáló anyukák és idős emberek részére padok telepítését javasoljuk.

Ezen a területen helyezkedik el a hajdan jobb napokat látott pince. Ma balesetveszélyes, mindenképpen kezdeni kell vele valamit. Újjáépítése esetén többféle funkciót is kaphat: lehet belőle tekepálya, lőtér, vagy pinceklub, ahol filmvetítést, koncertet, előadásokat lehet tartani. A döntéshez részletes felmérés szükséges!



#### **4.4 Főépület**

Mivel a park használata megfordult, ma a főépület hátulja felől érkezik a látogató, az épület környezetét is ehhez alakítottuk. A Szélmalom utca felőli homlokzaton a korábbi hangsúlyos bejárat épülne újra. Ezen az oldalon az épület előtt egy fogadótér kerülhet kialakításra, díszburkolattal, szökőkúttal, gyepfelülettel. A teret út és fasor határolja. A tér így alkalmas lesz rendezvények lebonyolítására, vásáros bódék felállítására is. Az itt össze-visszanőtt öreg akácokat eltávolítanánk, helyette a teret szabályosan körbe telepített fák (lehetőség szerint kockaformára nevelt „dobozfák”) kereteznék.

A főépület hátsó homlokzata is bővülne, a teret a régi tujasor eltávolítása után szabadtéri rendezvényekhez alakíthatjuk. Az itt álló, és a kerítés mögül áthajló öreg Celtis fák koronája remek hangulatot, kellemes árnyékot nyújt. Itt a burkolt felületen mobil asztalok és székek szolgálják az adott programot, épített grillező, sütő-főző alkalmatosság biztosíthat további lehetőségeket.

A fogadótér és a tenispályák közötti területen a padok, sakkasztalok kialakítását terveztük idősebb emberek részére.

#### **4.5 Herrich-Kiss villa**

Az önkormányzat tulajdonába tartozó terület ma elhanyagolt, bozotos, de nagyobb fák is bőven találhatóak itt.





- A helyileg védett épületet felújítás után a Helytörténeti Gyűjtemény szeretné használni. a körülötte sétánnyal, zenepavilonnal kialakított pihenőkert újra szerves része lehet a Bókay-kertnek. Erre készültek már tervek is.



- Ehhez a területhez kapcsolódhat egy, a hajdani gazdasági életet megidéző állatsimogató és bemutatókert. Az istálló kapcsolódhat az ide tervezett parkfenntartó gazdasági épülettel.



#### **4.6 A sportpályák**

A tenispályák jelenleg működnek, a szélső focipálya területét a kert jelenleg kopár sarkához terveztük kapcsolódni. A tenispályák jó állapotúak. Télen túlnyomósos sátorral fedettek is.



#### 4.7 A kopár terület –kerti tó

A 3 ha-os terület korábban, a park építésekor is kopár volt. Ma a kert szélén húzódó BMX pályán kívül csak a cirkusz, a vidámpark, és néhány kerületi rendezvény alkalmával használják. Elhanyagolt, kopár terület balesetveszélyes falmaradványokkal.

Míg a kert belseje árnyas fáival a nyári hőségben menedéket, a pihenni vágyóknak nyugalmat kínál, addig ezen a területen mozgalmassabb, hangosabb tevékenységek is helyet kaphatnának

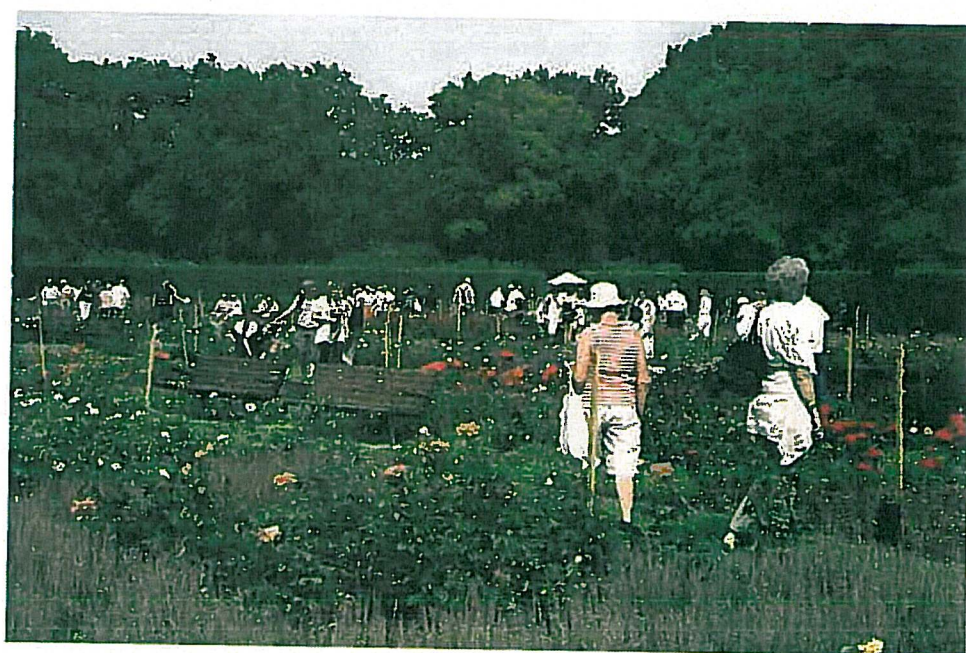
- a Margó Tivadar utcai bejáratnál, a bejáratl szemben a meglévő aszfaltfelülettől a focipálya rézsűjéig megmaradna rendezvénylérnek. Az ill álló, kedvezőtlen adottságú színpad elbontásra került, helyette a bejáratl szemközti részen mobil színpad felállítását javasoljuk. Idő közben készült egy óriási betonozott felület színpadnak. Átgondolandó, valóban szükség van-e ekkora felületre?

- a rendezvényteret a kopár terület felé egy kis mesterséges domb zárná, a domb mögött pedig egy nagyobb (1000m<sup>2</sup> körüli) vízfelületű mesterséges tó hűsítene a levegőt.



- a tó körüli sétányról elérhető a kert sarkában az idősek kertje, sok rózságyással, lugassal, illatos növényekkel, hintapadokkal, mozgássérült hintával.





#### **4.8 Játszótér**

- A BMX pálya és a tenispálya közé az emelkedő terepen, kisebb mesterséges dombokkal kiegészítve egy nagy játszóterláncolat kaphat helyet. Amennyiben a játszóter zárt lesz, érdemes átgondolni mobil játékok (sátor, gyerekmotor, stb.) kölcsönzési lehetőségét is.

A játszóter egyes egységei a helyi természeti viszonyokat, történelmi emlékeket idézhetnék meg sok különböző játéklehetőséget, természetes anyagot, bűvőhelyet kínálva a lakótelepi környezetben felnövő, városi gyerekeknek:

- Nyári hőségben, tavaszi-őszi időszakban egyaránt kihasználható a kisebbeknek a többfunkciós vizes játszóter:

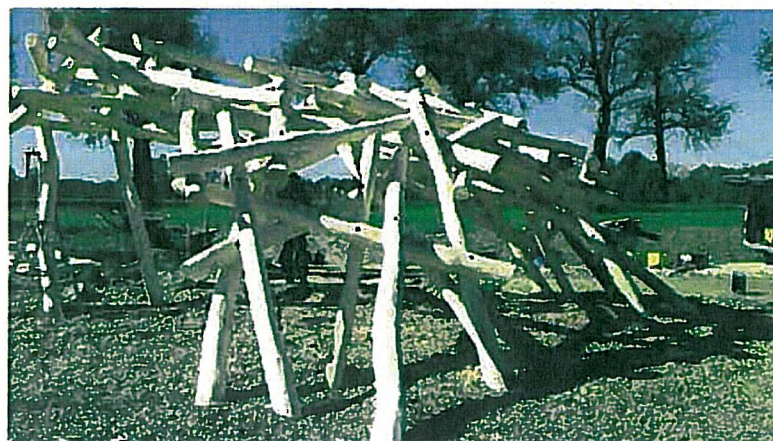
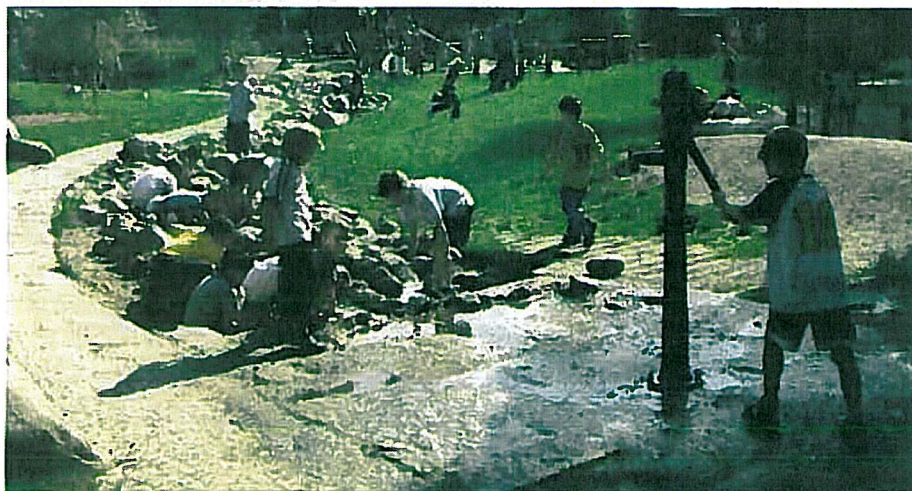
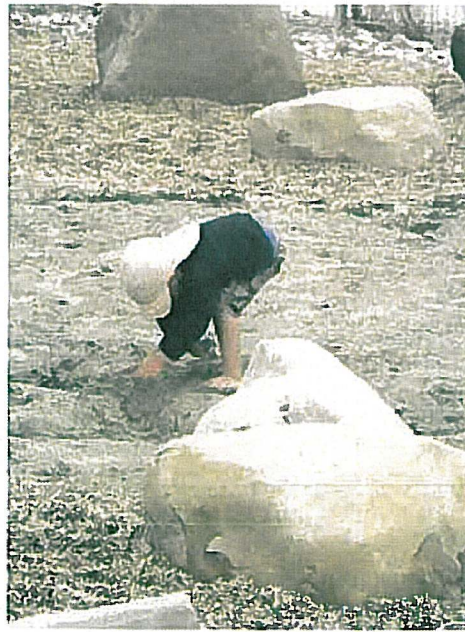
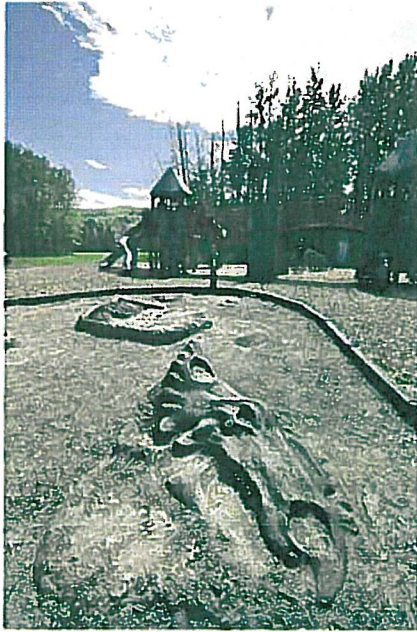




- Sok városi gyereknek nincs lehetősége természetes környezetben, erdőben, patakban, réten játszani. A játszóterek nagyobb részt természetes anyagokból, egyedileg készülének, ezáltal részben olcsóbbak, másrészt sokkal izgalmasabbak lennének az unásig ismétlődő egyen játszótereknél. És hogy hűek maradjunk a hely szelleméhez, az egyes egységek témája kerületünk múltjához, adottságaihoz kapcsolódna:

- a dombok közti szurdokban az agyagbánya-játszótér kapna helyet, nagy görgetegkövekkel, amin remekül lehet mászkálni, bújócskázni. Itt lehetne kialakítani vizes-homokozós helyet is, ahol minden adott egy kis sarazásra, várépítésre. Mászókanak pedig remek a dorongfákból összezsavarozott mamut csontváz :) A dínó-rajongók pedig valóság-hú fossziliákat kapirgálhatnak ki a homok alól.





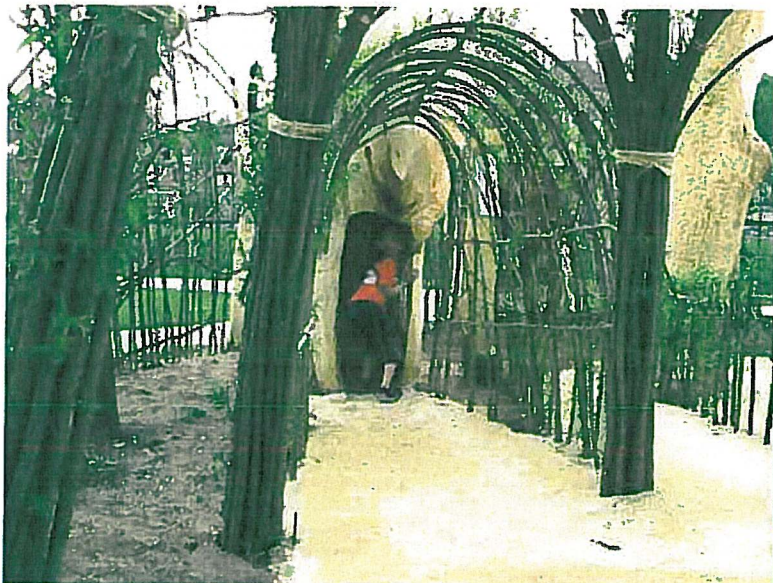


- a platón homokmederben rönkből faragott csónakok, élő fűz vesszőből font kunyhók, hálós mászóka idézné meg az alföldi halászeletet,





- az élővessző labirintus és kunyhók remek bújócskahely, akár a régi idők mocsaras területei; a vesszőépítmények nyári tábor keretében, helyi gyerekekkel, szülőkkel, kalákában megépíthető lenne:

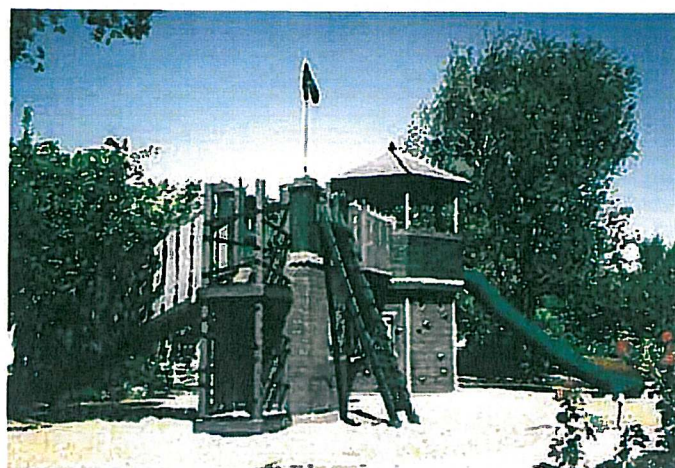




- Megidézhetők a hajdani hatalmas tölgyerdők is (itt-ott még találni a kerületben képviselőjüket), egy-egy élő fiatal példánnyal és egyszerű, de annál élvezhetőbb játékokkal:



- A hajdani Gloriett is újraéleszthető egy favár képében:





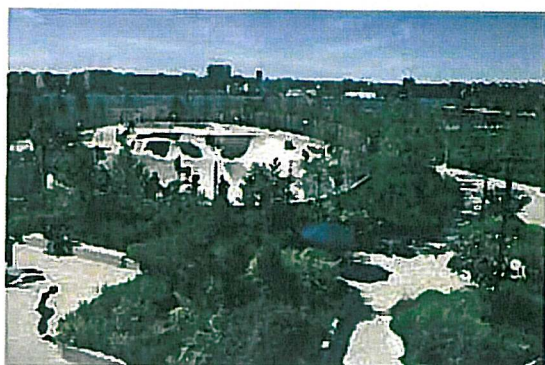
- Kerületünk történetéhez, mindennapjaihoz tartozik a repülés, a repülőtér is. Egy jó kis hintázás sem szól másról, mint a repülésről. És „hintából mindig kevés van”! Itt elegendő a hely több különböző hinta telepítésére.



#### **4.9. A BMX-pálya bővítés**

A meglévő BMX-pályát szervezett sportolás keretei között használják, de felújításra, rendezésre szorul, emellett nagy igény van a nem versenyszerűen sportoló fiatalok számára kötetlenül használható gördeszka-pályára, dirt-pályára is. Ezek, a fiataloknál oly népszerű sportok, ma nem űzhető a kerületben.

Jelen munka készítése közben egy pályázati lehetőség kapcsán kiderült, szükség lenne egy szabványos versenypályára, ahol nemzetközi versenyek lebonyolítása is lehetséges. A meglévő pályát átterveztük, de érdemes lenne átgondolni, ilyen létesítmény számára hol lehetne alkalmasabb helyet találni a kerületben.





#### **4.10 A jelenlegi iskola környéke**

Amíg az iskola itt működik, a tényleges iskolakertet célszerű lenne lekeríteni, és a diákokat oda kiengedni. Ez a terület elég nagy lejtésű, mozgalmas terep, a gyerekeknek játszótér kialakításával csinálhatunk kedvet az itt tartózkodáshoz. Ha az iskola elköltözik, a lejtős terepre izgalmas csúszdapark kerülhet.

#### **4.11 Nagyrét és aszfaltos pálya**

- Az iskola előtti „Nagy rét” és a színpad megmaradna jelenlegi állapotában. Az emeletes faház később egy étterem teraszaként működhetne.
- Az aszfaltos pálya és környezete a karnaszok számára nyújtana lehetőségeket. A pályán most is rendszeresen játszanak. A pálya mögötti füves fás terep is,- strandszezonon kívül - ennek a korosztálynak nyújthat lehetőségeket pingpong-asztalokkal, karnaszoknak, fiatal felnőtteknek való játékszerekkel, erősítő padokkal, szabadtéri ücsörgő sarkokkal, esőbeállóval.

### **5. A kert egészére vonatkozó javaslatok**

#### **5.1 Tereprendezés**

A park területe enyhén lejt a Szélmalom utca felől a Margó Tivadar utca felé. Az egyenletes lejtést helyenként szabdalja mestersége beavatkozás, az építkezésekből adódó rézsűk, árkok, illetve mesterségesen kialakított dombok. Ezeket nem kívánjuk bolygatni. Az újonnan tervezett játszótér és rózsakert körül új térhatároló dombokat terveztünk, melyeknek földigényét részben a tóból kiemelt anyag fedezi.

#### **5.2 Közlekedés**

A kertet É-ről és K-ről kertváros övezi, D-ről és Ny-ről lakótelep, kisebb bevásárlóközpont veszi körül. A Ny-i kerítés túloldalán a kerthez történetileg szervesen kapcsolódó kápolna és szánkózó domb található. A kert megközelíthető gyalogosan, a közeli kerékpárút felől, vagy a kertvároson keresztül kerékpárral, ill. kocsival.

- Javasoljuk, hogy a Margó Tivadar utca park melletti részén, az áthaladó forgalmat megszüntessék. A park sarkánál építsenek egy autóval nem átjárható akadályt. Így Darus Iskola kihelyezett tagépületét, a műemlék kápolna és szánkózó domb területét, de a parkot is biztonságosabban használhatnák a lakosok (rendezvények idején most is rendszeresen le van zárva.) Ezen túl a másik oldalon megnyíló bevásárló központ miatt a forgalom növekedése várható. Feltételezhető, hogy a vásárlók egy része is átjön majd a parkba sétálni, pihenni, regenerálódni, ha az intézmény a lakosság széles rétegeinek vonzó helyévé válhat.

- A kerthez kapcsolódó parkoló igényt, célszerűnek tartjuk a Margó Tivadar utca fent említett szakaszán, valamint a Makói utca kert felőli oldalán megoldani. A kert területén



belül a Városház utcai parkoló bővítését terveztük az uszoda, a sípark és a sportszolgáltató kiszolgálása végett, itt a Szélmalom utca és a Városház utca között egyirányú parkoló jönne létre. Az iskola fölötti, Szélmalom utcai parkoló változatlan marad.

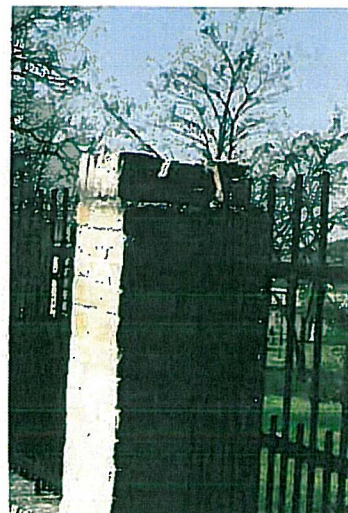
- A kertben a SZEMÉLYGÉPKOCSI FORGALAMT NEM szabad beengedni. A gazdasági, rendezvénybiztosítási és szervezési igényeket a Városház utcai bejárótól tervezett új, íves vonalvezetésű út szolgálja ki. Ez az út egyben a visszacsatolandó „kastély” kertjét is a park rendszerébe kapcsolja.

- A kert alapvetően gyalogosforgalom számára kialakított. A biztonságos használat végett az átmenő kerékpárforgalmat sem engedélyoznánk, a bejáratoknál, ill. az épületek mellett kerékpártárolók elhelyezése szükséges. A BMX- és Crosspályák külön bejáratot kapnak a Fürst Sándor utca felől, így a lelkes ifjúság nem veszélyezteti a kevésbé lelkes pihenni vágyókat.

- A közlekedés játékos formája a kertl vasút, első körben a plince előtti réten épülhet ki, de igény szerint továbbgondolható a kastélykert felé egészen az új rózsakertig. A pálya helyenként keresztezné az úthálózatot, fénysorompóval felszerelve.

## 5.3 Részletek

### 5.3.1 Kerítés

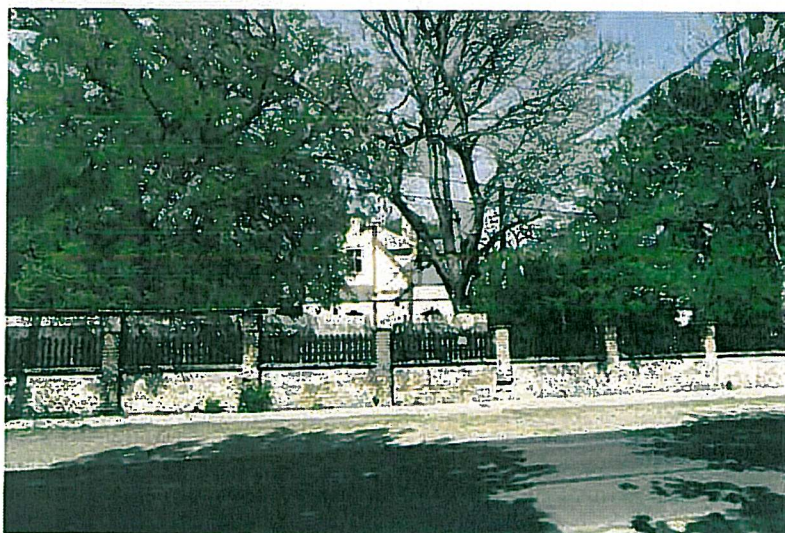


A kertet 1391 m hosszú kerítés övezi. Alapvetően 5 különböző típusból áll. A legjelentősebb a nyers bontott téglából és acél rácsokból szerkesztett, néhol alaprajzilag megtört kialakítású (769 fm). Ezt javasoljuk megőrizni, felújítani és a többi szakaszon is idővel ilyen hangulatú megoldások építését. A hiányzó vízzel ellátott fedköveket pótolni kellene. Ezek lehetnek cserépből, műköből, bontott téglából, klinker idomtéglaiból vagy természetes fagyálló kőből. A falazat felületét is le kellene csiszolni, egyenletesen kifügázni és impregnálni. Az acél szerkezeteket is még néhány vaspálca és tagozat behegesztésével művesebbé lehetne tenni. A néhol nagy féltégla vastag kerítés mezőket belülről falazott betonozott pillérekkel merevíteni szükséges.





Az iskolánál és óvodánál alkalmazott beton lábazatú és függőleges acél rácsos kerítések műszakilag elfogadhatóak, később esetleges funkcióváltásnál, esztétikai megfontolás miatt cserélendőek.



A Herrich-Kiss villa kerítését a saját stílusában fel kellene újítani, valószínűleg a legtökéletesebb megoldás a teljes újjáépítés lenne.

A Városház utcai, falazott vakolt kerítés nem csak csúnya, salétromos, de a hatalmas kör alakú lyukak miatt az eredeti funkcióra nem is használható. Ezt a kerítést szakaszt cserélni javasoljuk, az első verzióhoz hasonló kialakításúra. Az idetervezett új parkoló kapu és új sportszolgáltató épület miatt jelentős része úgy is elbontásra kerülne.





### 5.3.2 Burkolatok

Az újonnan épülő utak burkolata a megkezdett gyakorlatot folytatná, (a) beton térkőből, az új díszburkolat nemesebb anyagból, - klinkertégla, kiskockakő – készülhet.







### 5.3.3 Berendezések

A régi kertrészekbe hagyományos, öntöttvas –fa (lehetőleg akác vagy tölgy) összeállítású bútorokat tervezünk:

- padok: (pl. a Városszépítő Kft. Pécsi padja)



- Infótábla: (pl. Városszépítő Kft.)



- Eligazító tábla: (pl. Városszépítő Kft.)



- Szemetes: (pl. Városszépítő Kft. Urban szemétyűjtő)





- Kerékpártároló: (pl. Városszépítő Kft. Omega kerékrár-támasz)



Az újonnan tervezett kertreszekbe modern kivitelű, de nemes anyagokból, - rozsdamentes acél, műkö, klinkertégla, fa - egyedileg tervezett bútorokat javasolunk. (pl. Városszépítő Kft, mmcité termékei)





### 5.3.4 Növényállomány, növénytelepítés

A kert növényállományát többnyire Celtisek és Akácok (Robinia) alkotják, de ritkább fajokra is bukkanhatunk, mint pl. a feketedió (Juglans nigra) a Városház utca felőli részben szép formájú, fiatalabb hársfákat (Tilia) is találhatunk. A kert kialakítása, fejlesztése során a törekedni kell az értékes növények megtartására, a balesetveszélyes, vagy rendezetlen egyedek eltávolítására. Az újonnan telepítendő fajok megválasztásánál újabb fajokkal lehetne az állomány gazdagítani:

Platanus sp. (Platán), hámló kérge, őszi lombszíne, termése is díszít

Aesculus hippocastanum (Vadgesztenye) tavaszi virágzás, őszi lombszín,

Liliodendron tulipifera) tulipánfa, impozáns habitus, szép sárga őszi lombszín.

Quercus robur (Kocsányos tölgy) a hajdani tölgyesek megidézése végett...

Az út menti üres sávokba, szükség szerinti térhatároló cserjefoltokba telepítendő növények folyamatos díszít biztosítanak: örökzöld lombú, színes lombú, szép őszi lombszínt adó lombhullató, kora tavasszal, nyár elején, nyár végén virágzó, terméssel díszítő fajok. PL.:

Prunus laurocerasus (babérmeggy)

Spirea x vanhouttei (közönséges gyöngyvessző)

Spirea japonica „Shirobana”

Phisocarpus opulifolius „Diabolo” (bordó levelű hólyagvessző)

Viburnum x burkwoodii (tavaszi bangita)...

## 6. Öntözés

A kert automata öntözhetőségét szükséges megoldani. Az egyre szélsőségesebb időjárás miatt, egyre szárazabb nyarak is előfordulnak. A jelenleg folyó gyakorlat, hogy a kertészek személyesen öntöznek locsolótömlőkkel nagyon élőmunka igényes, drága megoldás.

A folyamatos felújítás során, célszerű lenne automatikus öntöző hálózatot kiépíteni.

Az új növénytelepítéseket csak öntöző hálózattal szabad megvalósítani.

Az öntözőhálózat részleteit a kivitelezést megelőző tervezés során lehet meghatározni.

A kertben jelenleg két fúrt kút található. Az új, nagyobb vízhozamú kút kiépítése nemrég fejeződött be ennek vízhozama előreláthatólag a kert teljes vízellátását biztosítja.

## 7. Víz létesítmények

Jelen tervben egy új 1100 m-es vízfelületű tavat terveztünk. Adott területen és mélységben (2,0-3,0m) összefüggő vízzáró réteg nagy valószínűséggel nem található.

Talajmechanikai vizsgálat jelenleg még e területen nem készült, de konkrét megvalósítás



esetén szükséges.

A víz megtartáshoz vízszigetelést szükséges alkalmazni.

A hagyományos nagy vastagságú agyagterítés helyett, iparilag előállított bentonitos szigetelő paplan alkalmazását javasoljuk.

A tavat önfenntartónak képzeljük. Ezt a betelepített növények és a részben árnyékoló fák teszik lehetővé.

A tó párolgó vízvesztését fűt kútról pótolnánk.

A főtéren újszökőkutat terveztünk. Ez szűrős vízforgató berendezésként üzemelne. A szükséges gépészeti berendezéseket egy süllyesztett aknában helyeznénk el. Az elpárolgó víz, az ivóvízhálózatról pótlódna.

## **8. Világítás**

A meglévő közvilágítást felül kell vizsgálni. Hosszabb távon a több fajta, sérült lámpaoszlopokat ki kell teljesen cserélni. A kert többi berendezésével harmonizáló kandeláberok elhelyezését javasoljuk.

- Kandeláber (pl. a Norlys cég Bologna típusa) :



A burkolt meglévő és tervezett utak mellett közvilágítást kell létesíteni, felújítani.

A sportpályáknál meglévő rendszereket ellenőrizni szükséges. Ha szerelések történnek, a mai hatályos előírásokat maradéktalanul be kell tartani.

Az új kialakítású játszóparknál is a teljes területet meg kell világítani.

Az engedélyezési és kiviteli tervek készítésekor szaktervező bevonása szükséges.

## **9. Építészet**

### **9.1 Bevezetés**

A park a mai állapotát, 1870-es évektől, napjainkig tartó építési tevékenység határozta meg. A tulajdonosok köre, az ide telepített funkciók is folyamatosan változtak.

Sajnálatosan a változásokat követő átalakítások, bővítések, építések nem egységes terv alapján készültek.

A hosszú távú értelmes beruházáshoz értékelni kell az adottságokat, igényeket és lehetőségeket és ezek alapján kell döntéseket hozni.

### **9.2 Szabályozás**



A park, az összes betelepített funkciójú épületével egy telken található. Az övezeti besorolása: IZ-XVIII/K, beépíthetősége 35%. A jelenlegi és e koncepcióban javasolt beépítettség, a gyakorlatilag azonos bontás-építés miatt, nem változik: 5,7%.

Megfontolandó, hogy a PPVSZ 71. § (1) pontjában a sport funkció nem szerepel, holott a már meglévő és még elképzelt épületek többsége ezt a funkciót szolgálja. A park új épületekkel való fejlesztése, csak az új Szabályozási Terv elkészítése után lehetséges.

### 9.3 Főépület



Az 1870-es években épület nyaralónak. Teljesen komfortos volt már akkor, rendelkezett fürdőszobával is.

A vőként a családba került Bókay Árpád már folyamatosan itt lakott.

Egy nagy uradalomnak a központja volt itt. Jól bemutatja ezt a hatalmas 310 m<sup>2</sup>-es pince.

A mai használatában egy tükrökkel borított falú nagy táncterem, a parkvezetőség irodái, gyermek kézműves szoba és vizes helyiségek találhatóak itt.

Az épület állapota erősen leromlott, néhol 2m-es magasságig nedves a fal. Az azbeszt palafedés is hamarosan cserélendő. A faszervezetek állapota is valószínűleg beavatkozást igényel.

Az épületnek van egy művészeti és történelmi értéke. Felújítása indokolt lenne.

A területünk két országos, sőt világhíres táncsoportja itt gyakorol.

Megoldandó problémák: nincs nemenként külön korrekt öltözője a táncosoknak, a kert közepe felé az épület „háttal néz”, ebből az irányból nincs bejárata.





**Javaslatok:**

a központ felé új, főbejáratot kell létrehozni, nyitott tornáccal, (Bókay leírása alapján volt is itt tornác)

az épületet teljesen fel kellene újítani, nem csak „felületi kezeléseket” alkalmazni  
korrekt nemenkénti öltözőket és vizes helyiségeket lehetne a meglévő alaprajzi méretben megoldani

célszerű lenne a Tébláb irodáját és raktárát is visszaköltöztetni.

- kisebb helyiségek összevonásával másik nagyterem kialakítható lehetne.

**9.4 Teniszbüfé**

Földszintes, alacsony, nyeregtetős épület, hódfarkú cserépfedéssel, bontott téglahomlokzattal. Állapota elfogadható, de a fedéshez alacsony hajlásszög miatt, csúnyán beázott. A hőszigetelő képessége is javítandó.

Az elmúlt nyáron a felújítása megtörtént. Új térburkolat is készült körülötte.



## 9.5 Infópavilon

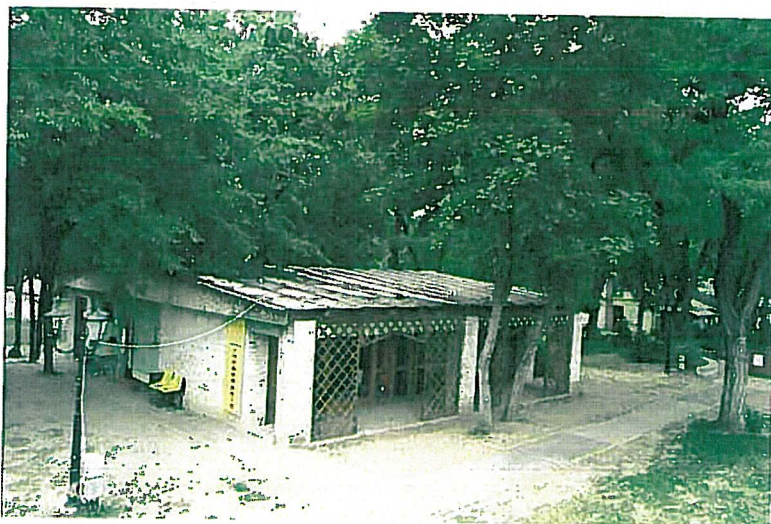
Az alaprajzi méretében megfelelő és optimális helyen lévő épületet meg kellene tartani.

Új, ideiglenes fedéssel, fedélszerkezettel és fedéssel az elmúlt időszakban már ellátták.

Később, engedélyezés után, magasabb, beépített fedélszerkezettel kellene bővíteni. Alaprajzilag úgy javasoljuk bővíteni, hogy jól használható irodatér jöjjön létre, amely rendezvények idején a tornácon át a vendégeket is tudja fogadni.

Természetesen a felújítás során, hőszigetelni is szükséges, ill. a külső megjelenésén is javítani kell.

Ilyen volt:



Ilyen lehetne:





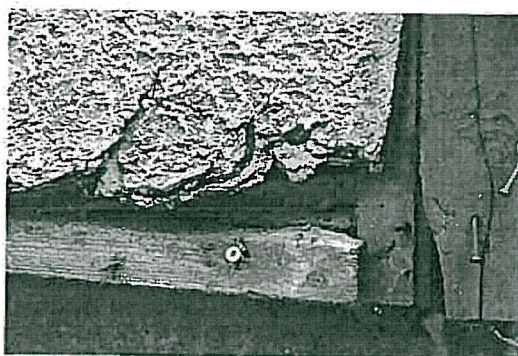
### 9.6 Általános iskola, kontra étterem, VIP faház



A nem teljes évfolyamos tag iskolát, a központi épülete mellé lenne szerencsés költöztetni. Az építésekor is gyengén hőszigetelt, korhadó falazatú épület előbb-utóbb elbontandó. A hatalmas parkban csellengő napközis gyermekek helyzete nem biztonságos! Az iskolaudvar lekerítését javasoljuk.

Ha a bontás egyszer megtörténik, akkor itt javasoljuk egy reprezentatív étterem építését. Ez a terület legmagasabb pontja és zöld felületre néző étkező helyiségeket lehetne kialakítani. Ebben az esetben a VIP faháznak nevezett építmény, kétszintes, fedett teraszként kapcsolódhatna az étteremhez. Természetesen az állékonyságát meg kell vizsgálni és szükség szerint meg kell erősíteni.

### 9.7 Forfa épületek, sportszolgáltató épület



A teljesen hiányosan hőszigetelt, korhadó épületek elbontandóak.

Helyettük a meglévővel hasonló területtel új, objektum létesítendő. Ebben kapna helyet egy nagyméretű edző terem, irodák, köztük a síoktatás irodája, nemenkénti korrekt öltözők, mosdók zuhanyzók.

Az épület a Városház utcáról is közvetlenül megközelíthető lenne. Szakaszos kerítéskapuk zárásával a park általános zárása után is működhetne.



## 9.8 Melléképületek, parkfenntartás gazdasági épületei, állatsimogató



Az elszórtan található, mindenféle anyagból készült melléképületek, elbontandóak.

Tömbösített formában a helyszínrajzon jelölt módon kiváltandóak. Az új gazdasági épületben kapna helyet az állatsimogató is:

A török megszállás után, vidékünkön, a Szentlőrinc pusztai majorság volt az első lakott település. A kisméretű tervezett mezőgazdasági épületek erre is emlékeztethetnek. A háziállat bemutató, simogató a mai városi gyereket viszi egy kicsit közelebb a mezőgazdasághoz. Valószínűleg e lehetőség miatt még többen keresik majd fel a parkot, és visszajáró vendégekké válhatnak.

## 9.9 Pince



A nagyméretű pincét fel kell újítani. Betelepíthető funkció: ifjúsági klub, vetítő terem, tekepálya, lőtér, stb.. Különösen érdekes tér hozható létre, ha vágatokat elválasztó fal elbontásra kerül és egy nagy dongával kerül visszaépítésre.

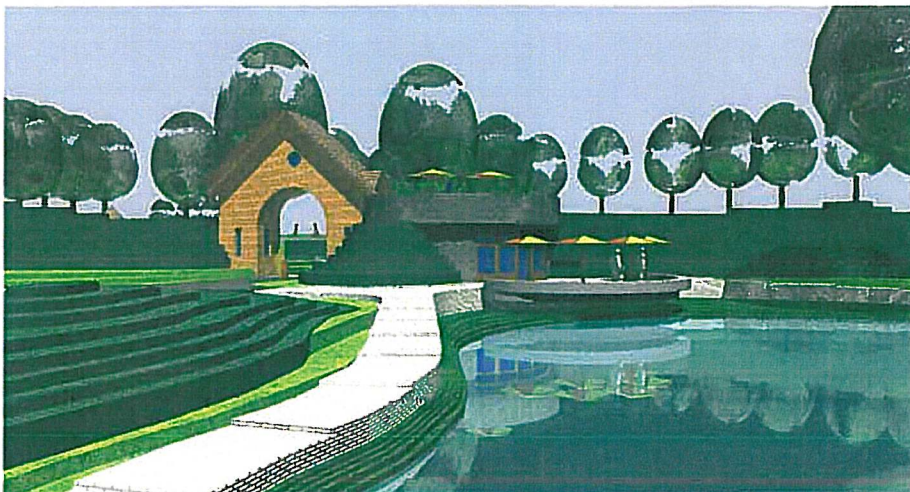
Ez a tér hangosabb tevékenységre is alkalmas lenne. Klímája is kiegyenlítettebb lenne.

A régi lejáró építmény helyett egy új, nagyobb, „hívogatóbb” készülne.

A felette nőtt fákat ki kell vágni.



### **9.10 Kávézó, játszótéri pénztár, vizesblokk**



A kertterv részben már ismertetett, tematikus játszótér lánc, a rongálások megakadályozására, ill. a folyamatos fenntartás költségei miatt, bekerített lenne. Méltányos belépő díjjal lehetne látogatni.

Az eleve magasabban fekvő terület rész szélére egy kis mesterséges dombsávot is létrehoznánk, (az új épített tó földjéből). A dombsáv közepén megszakadna és egy kapuépítményen keresztül lehetne a játszótérre bemenni.

A kapu egyik oldalán, alul kapna helyet a pénztár a másikon, a kávézóhoz csatlakozna, egy csigalépcső lehetne felmenni a tetőteraszra. A kávézónak egy henger alakú lapos tetős épület terveztünk. A tetején fogyasztó terasszal.

A tó felé is lenne egy részben a vízfelület fölé benyúló külső terasz. A kiszolgálás a fizetős rész felé is történne.

A játszótérhez kapcsolódó vizesblokk a kávézó melletti mesterséges dombban lenne elrejtve.

### **9.11 Új rézsűbe süllyesztett öltöző, vizesblokk**

A strand bővített használat nyáron, ill. a korcsolyapálya használat télen egy új kiszolgáló épületet igényel. A meglévő aszfaltos sportpálya szélén, az új strandröplabda pálya előtt helyezkedne el a tervezett épület.

A terepadottság lehetővé teszi, hogy az új egyszerű sáv alakú épületet, a sportpálya végéhez szerkesztett lelátó rézsűben helyezzük el.

### **9.12 Új épített pavilonok**

A park nyári meghatározó használata a napközis tábor. Az itt felügyelt gyerekek rajokba szerveződnek és egy-egy sorsátorba vannak rendelve. A nap elől ill., az eső elől a napközisek, ide húzódnak. Ezek esetlegesen, rendszertelenek. E sátrak helyett, állandó favázás, cserépfedéses építményeket javaslunk elhelyezni.

Az épületek nem lennének egyformák, hanem a kerület testvérvárosainak stílusában jelennének meg és elnevezésüket is róluk kapnák.



## 10. Épületek, építmények egységesítése

Javasoljuk a felesleges össze-visszaépített melléképületek elbontását, a szükséges építmények (pl.: kútház) földalatti aknába történő kiváltását.

A területen megjelenő bontott téгла, nyerstégla architektúrát megőrizzük, sőt tovább gondolnánk. Igényesebb helyen a tartósabb klinkertégla burkolatot alkalmaznánk.

A fedésekben a Tenisz Büfénél meglévő hódfarkú cserépfedést folytatnánk a magas tetőknél. A lapos tetőket, kis hajlású tetőket járhatóvá tennénk vagy növényzettel fednénk.

Az épületek megjelenésében a fatartószerkezeteket, hasonlókat, mint a főépületben és kastélyban alkalmaztak, jelenítenénk meg.

Az új épületekben a nagyméretű üveg felületek is szerepet kaphatnának.

## 11. Biztonság

A területet jelenleg is őrzi biztonsági szolgálat. A működésükre továbbra is szükség lesz.

A kerítések a kerttervben leírtak alapján kell felülvizsgálni és kiegészíteni.

Az elektronikus védelmet, térfigyelő kamerákkal is meg kell oldani. A strandnál elektronikus beléptető rendszert szükséges létrehozni.

## 12. Ütemezhetőség

A tervben megfogalmazott beruházások jól szétbonthatóak, ütemezhetőek. Megvalósításuk, akár hosszabb időszak alatt is történhet.

Célszerűnek látszik, az anyagi lehetőségek figyelembe vételével, a legsúlyosabb problémáknál kezdeni.

Talán két területet jelölnénk meg prioritásként:

- az új főtér kialakítását
- a meglévő kopár rendezetlen terület betelepítését.

Hosszabb távon a park komplex használatához a meglévő 3 db lakó funkciójú telek kiváltását javasoljuk.

A készülő, új övezeti előírásban már változtatási tilalmat és azonos besorolást vetünk fel e területre is.

## 13. Becsült költségek

Meglévő és tervezett állapot

Sorszám:	Épület megnevezése:	Meglévő	Bontandó	Építendő	Földalatti épület		
Építési becsült költségek		(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	fajlagos	becsült ár
1.	Óvoda	378				bruttó ár	
2.	Óvoda melléképület	76				Ft/m2	Ft
3.	Uszoda	1090					
4.	Uszoda melléképület	215	215			7500	1612500
5.	Forfa ház I.	128	128			7500	960000
6.	Forfa ház II.	256	256			7500	1920000
7.	"Fa irodaház"	157	157			7500	1177500



8.	Teniszbüfé	273					
9.	Pincelejáró	12	12	30	150000	4500000	
10.	Főépület	593		71	100000	66400000	
11.	Tároló I.	39	39		7500	292500	
12.	Tároló II.	81	81		7500	607500	
13.	Tároló III.	198	198		7500	1485000	
14.	Színpad	255					
15.	Színpad melléképület	94					
16.	Vetítő	27					
17.	BMX indító épület	144					
18.	BMX pihenő	29	29		7500	217500	
19.	fedetlen színpad	121	121		7500	907500	
20.	Kútház	13	13		7500	97500	
21.	Tenisz kazánház	21	21		7500	157500	
22.	Infó pavilon	142			50000	7100000	
23.	VIP faház	98					
24.	Iskola kazánház	29					
25.	Iskola	931					
26.	Kastély	502			100000	50200000	
27.	Sportszolgáltató ház			363	150000	54450000	
	Kertivasút						
28.	indítóház			24	80000	1920000	
29.	Zenepavilon			64	80000	5120000	
	Park fenntartás						
30.	szín			384	100000	38400000	
31.	Állatsimogató			216	80000	17280000	
32.	Kávézó			84	150000	12600000	
33.	Pénztár			8	150000	1200000	
34.	Vizes blokk				57	150000	8550000
35.	Pavilonok			288	120000	34560000	
36.	Új öltöző				75	15000	1125000
Épületek összesen:		5902	1270	1532	132		307170000
Telek területe (m2):		~ 103100					
Beépítettség meglévő (%):		5,724539					
Beépítettség tervezett (%):				5,978661			
<b>Kertépítési becsült költségek</b>							
Intenzív							
1.	parképítés		17420		40000	696800000	
2.	Átlagos parképítés		16479		10000	164790000	
3.	Minimális parképítés		25120		2000	50240000	
4.	Mesterséges tó építés		1100		2500	2750000	
Kertépítés összesen:			60119			914580000	
Teljes becsült bekerülési összeg:							<b>1221750000</b>
Fajlagos ár Ft/m2							<b>20322,19431</b>



Kispesten 2009-10-ben a Wekerle telep központját, a Kós Károly teret teljesen felújították. Az EU-s támogatással megvalósult projekt közel 1.000.000.000,-Ft-ba került. Itt épületként, egy zenepavilon és egy dombba süllyesztett vizes blokk épült. Igényes burkolatok, játszóterek, sportpályák készültek. A beruházási összeg a 32400 m<sup>2</sup>-re vetítve,

30.864 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos árat eredményezett.

Budapest, 2013. 05. 08.



Nagy Eszter

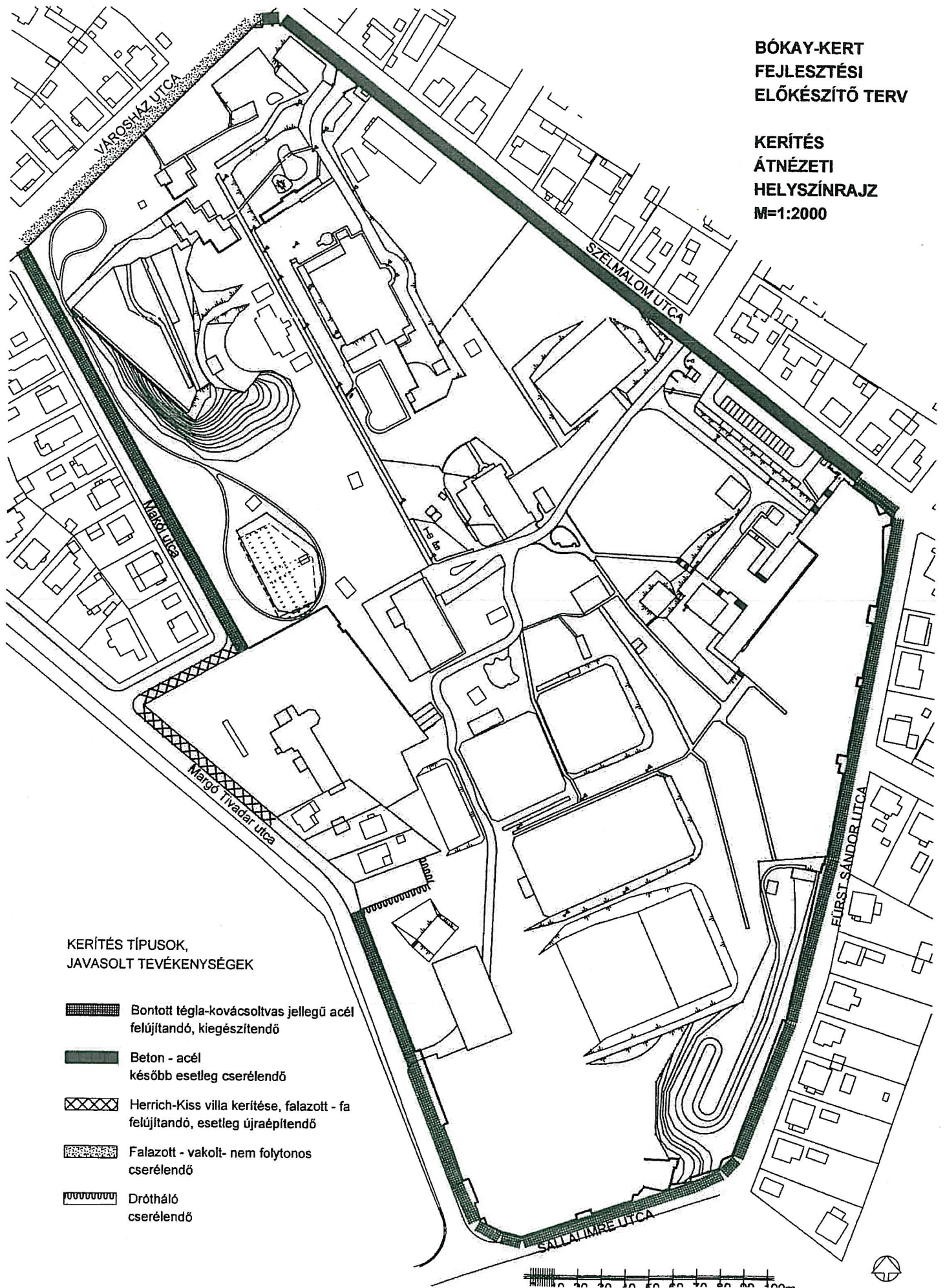


Schliszka Csaba








**BÓKAY-KERT  
FEJLESZTÉSI  
ELŐKÉSZÍTŐ TERV**

**KERÍTÉS  
ÁTNÉZETI  
HELYSZÍNRAJZ  
M=1:2000**



**KERÍTÉS TÍPUSOK,  
JAVASOLT TEVÉKENYSÉGEK**

-  Bontott téglakövacsoltvas jellegű acél felújítandó, kiegészítendő
-  Beton - acél később esetleg cserélendő
-  Herrich-Kiss villa kerítése, falazott - fa felújítandó, esetleg újraépítendő
-  Falazott - vakolt - nem folytonos cserélendő
-  Drótháló cserélendő

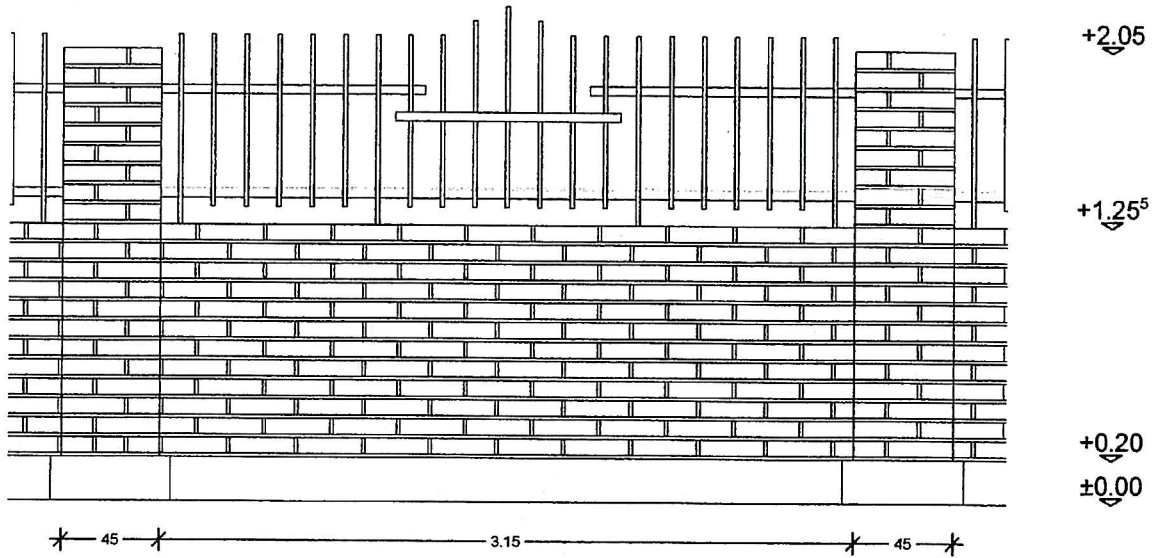




## MEGLÉVŐ KERÍTÉS FELÚJÍTÁSÁNAK LEHETSÉGES MÓDOZATA

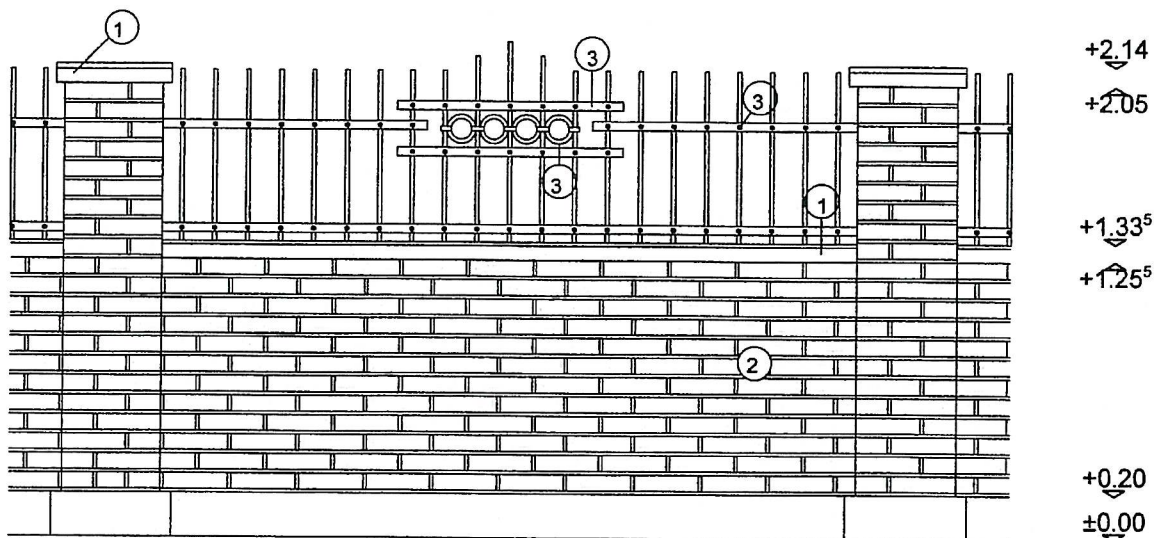
### MEGLÉVŐ BONTOTT TÉGLA KERÍTÉS ÁLTALÁNOS HELYEN

M=1:33



### FELÚJÍTOTT BONTOTT TÉGLA KERÍTÉS ÁLTALÁNOS HELYEN

M=1:33

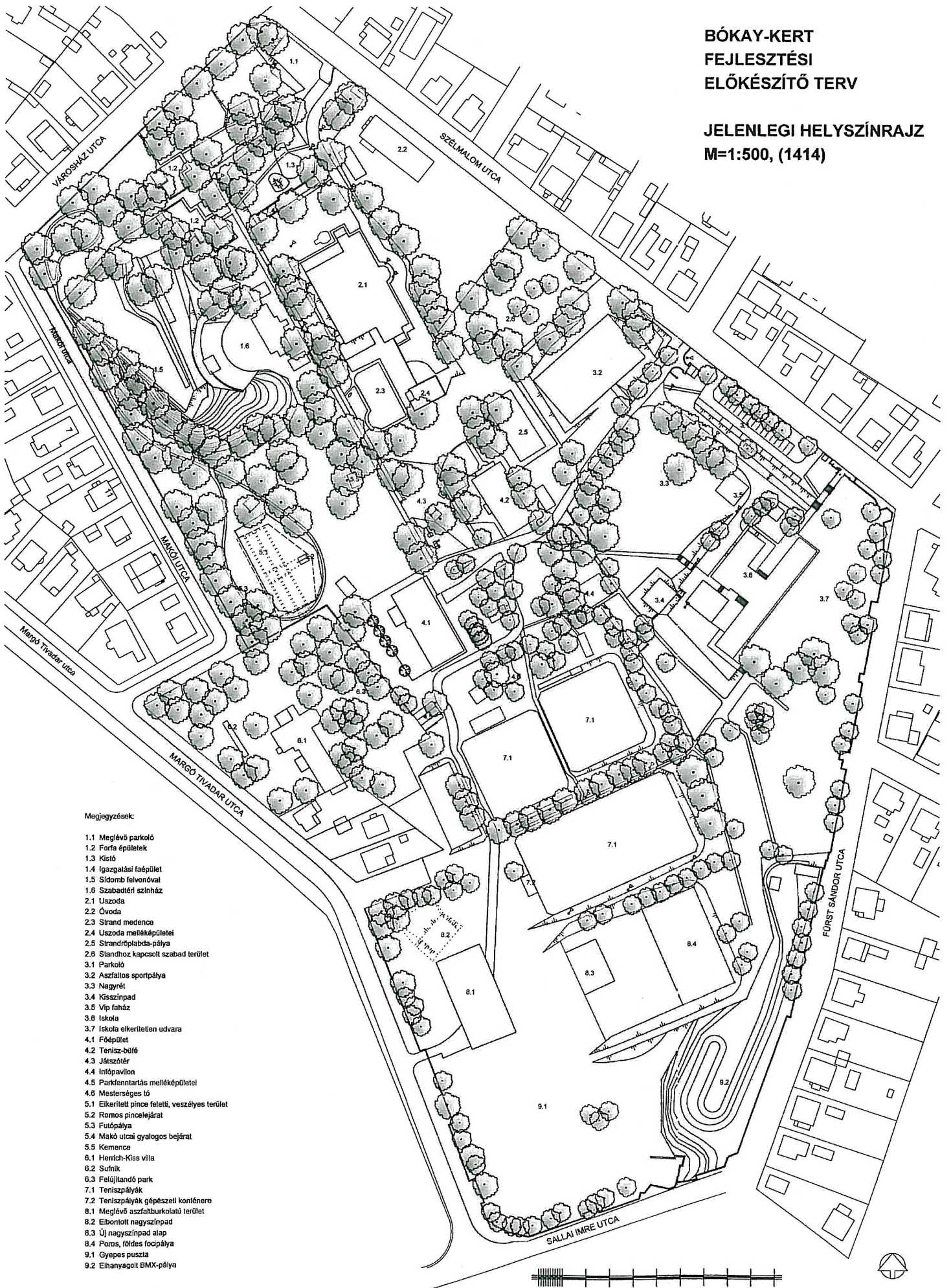


- ① Vízzel rendelkező, fagyálló fedkő
- ② Kifugázott, lecsiszolt, impregnált bontott téglafelület
- ③ Kiegészített acélszerkezet



**BÓKAY-KERT  
FEJLESZTÉSI  
ELŐKÉSZÍTŐ TERV**

**JELENLÉGI HELYSZÍNRAJZ  
M=1:500, (1414)**



**Megjegyzések:**

- 1.1 Meglévő parkoló
- 1.2 Farfa épületek
- 1.3 Kiszó
- 1.4 Igazgatási faépület
- 1.5 Sídomb felvonóval
- 1.6 Szabadtéri színház
- 2.1 Uszoda
- 2.2 Óvoda
- 2.3 Strand medence
- 2.4 Uszoda melléképületei
- 2.5 Strandréplabda-pálya
- 2.6 Standhoz kapcsolt szabad terület
- 3.1 Parkoló
- 3.2 Aszfaltos sportpálya
- 3.3 Nagyrét
- 3.4 Késszínpad
- 3.5 Víz faház
- 3.6 Iskola
- 3.7 Iskola elkerületen udvara
- 4.1 Főépület
- 4.2 Tenisz-büfé
- 4.3 Játszóter
- 4.4 Infópavilon
- 4.5 Parkfenntartás melléképületei
- 4.6 Mesterséges tó
- 5.1 Elkerített pince feletti, veszélyes terület
- 5.2 Romos pincelejárát
- 5.3 Futópálya
- 5.4 Makó utcai gyalogos bejárat
- 5.5 Kemecca
- 6.1 Herrich-Kiss villa
- 6.2 Sufnik
- 6.3 Felújítandó park
- 7.1 Teniszpályák
- 7.2 Teniszpályák gépészeti konténera
- 8.1 Meglévő aszfaltburkolatú terület
- 8.2 Ebonított nagyszínpad
- 8.3 Új nagyszínpad alap
- 8.4 Poros, földes focipálya
- 9.1 Gyepes pusztá
- 9.2 Elnyagolt BMX-pálya





**BÓKAY-KERT  
FEJLESZTÉSI  
ELŐKÉSZÍTŐ TERV**

**TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ  
M=1:500, (1414)**



**MEGRENDELŐ:**  
Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.  
1181 Budapest, Öllői út 423. II/1.

**TERVEZŐK:**  
Nagy Eszler okl. táj- és kertépítésmérnök  
MÉK: K 01-5050,  
Schlászka Csaba okl. építésmérnök  
MÉK: É 01-1836

2013. 05. 08.

**Megjegyzések:**

- |   |  |
|---|--|
| 1. Városház utca feléi terület                  | 5. Malok utca feléi terület                            |
| 1.1 Parkoló bővítése új bejárattal              | 5.1 Malok utcán kialakítandó parkoló                   |
| 1.2 Új felfutó és gépkocsi bejárat              | 5.2 Feküdtető, hasznosítható városi értékes pércze     |
| 1.3 Kertépítészeti                              | 5.3 Tervezett új parkolóház építési                    |
| 1.4 Új sportterület épület                      | 5.4 Futópálya  |
| 1.5 Meglévő épületek                            | 5.5 Bognárud terület                                   |
| 1.6 Meglévő szabadtéri színpad                  | 5.6 Tervezett keleti vasút pályája, inaktív állomással |
| 1.7 Szabadtéri színpark felújításának           | 5.7 Képzett régi kavasz                                |
| 2. Uszoda és környéke                           | 6. Herrich-Kiss villa környéke                         |
| 2.1 Meglévő uszoda                              | 6.1 A kertész vízzácsolás felújítandó kastély          |
| 2.2 Uszoda bővítési lehetősége                  | 6.2 Pihenőpark zeneeseményterület                      |
| 2.3 Kávézó elmozdítása felé                     | 6.3 Állatmegtartó kútjával                             |
| 2.4 Új víves strandpálya                        | 6.4 Új parkfenntartó épület                            |
| 2.5 Nyitni strandpálya                          | 6.5 Gazdasági udvar                                    |
| 2.6 Meglévő strandmedence                       | 6.6 Kertbe ártó kő megújítás                           |
| 2.7 Levegőtől levegőtől kővel medence átépítése | 7. Teniszpályák  |
| 2.8 Szivattyúval körbevezető pálya              | 8. Rendezvényterület                                   |
| 2.9 Szexuális modellterület                     | 8.1 Meglévő szivattyúvezető felület                    |
| 2.10 Meglévő uszoda                             | 8.2 Fővezető rendezvényterület                         |
| 3. Szélmalom utcai bejárat környéke             | 8.3 Új gőzvezető                                       |
| 3.1 Meglévő, változtatni parkoló                | 9.1 Tó   |
| 3.2 Meglévő szabadtéri színpad                  | 9.2 Részben elterjedt szőlő és                         |
| 3.3 Tervezett vízzácsolás, öntözés (rézcsőbe)   | 9.3 Mesterekécsék dombok                               |
| 3.4 Napközi pavilonok                           | 9.4 Képzett vízzácsolás                                |
| 3.5 Nagytér                                     | 10. Tervezett játszópark                               |
| 3.6 Kávézó                                      | 10.1 Kapuépítmény                                      |
| 3.7 VIP-felület                                 | 10.2 Képzett, vízzácsolás                              |
| 3.8 Meglévő állomás lakó                        | 10.3 Alkalmi élel- és vízvesztékek                     |
| 3.9 Állomás lakóterület udvara                  | 10.4 Glózet - játszópark                               |
| 4. Feküdtető környéke                           | 10.5 Tölgypálya - játszópark                           |
| 4.1 A felújított (felpoliet) új bejárattal      | 10.6 Részben - játszópark                              |
| 4.2 Reprerentiív tó                             | 10.7 Agrárpálya - vízvesztékek játszópark              |
| 4.3 Meglévő uszoda                              | 10.8 Többfunkciós vízes - rollerpark                   |
| 4.4 Játszóter                                   | 11. Új bejárat   |
| 4.5 Feküdtető inaktív                           | 11.1 Új bejárat  |
| 4.6 Feküdtető mögött új rendezvényterület       | 11.2 BAK pálya felújítása, bővítése                    |
| 4.7 Meglévő kis dísz                            | 11.3 Tervezett új pályák                               |



**BÓKAY-KERT  
FEJLESZTÉSI  
ELŐKÉSZÍTŐ TERV**

**TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ  
M=1:500, (1414)**



**MEGRENDELŐ:**  
Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.  
1181 Budapest, Üllői út 423. II/1.

**TERVEZŐK:**  
Nagy Eszter okl. táj- és kertépítésmérnök  
MÉK: K 01-5050,  
Schliska Csaba okl. építésmérnök  
MÉK: É 01-1836  
2013. 05. 08.

**Megjegyzések:**

1. Városház utca felőli terület
- 1.1. Partoló bővítése új bejárattal
- 1.2. Új lejárás út és gépkocsibejárás
- 1.3. Kereszteződés
- 1.4. Új sportcsarnok épület
- 1.5. Meglévő alapok
- 1.6. Meglévő szabadtéri strand
- 1.7. Szabadtéri edzőpark felújítás
2. Uszoda és kámpány
- 2.1. Meglévő uszoda
- 2.2. Uszoda bővítési lehetősége
- 2.3. Kisebbségi ebédlő felújítás
- 2.4. Új övezet szabadtéri
- 2.5. Nyári strandpénztár
- 2.6. Meglévő strandmedence
- 2.7. Lehel utca felőli kámpány medence átépítése
- 2.8. Strandpénztár/ kámpányépület
- 2.9. Szociális mozikészítés
- 2.10. Meglévő övezet
3. Szélmalom utcai bejárati környék
- 3.1. Meglévő, változatlan parkoló
- 3.2. Meglévő aszfaltburkolati pálya
- 3.3. Tervezett vízelvezetés, öntöző (szarvíz)
- 3.4. Napközi pavilonok
- 3.5. Hagytár
- 3.6. Kioszképület
- 3.7. Víz-tároló
- 3.8. Meglévő általános iskola
- 3.9. Iskola kelet feléi udvara
4. Földalatti környék
- 4.1. A felújítandó földalatti új lépcsőjárattal
- 4.2. Reprerzentatív föld
- 4.3. Meglévő teniszpálya
- 4.4. Játszóter
- 4.5. Felújítandó infopavilon
- 4.6. Földalatti műgöngyi új rendezvényterasz
- 4.7. Meglévő kis dísz

8. Makói utca felőli terület
- 8.1. Makói utca felőli parkoló
- 8.2. Felújítandó, hasznosításra váró érnékes pince
- 8.3. Teleszer újratervezésű pinceépítési terület
- 8.4. Fűtőpálya
- 8.5. Dogpaddock terület
- 8.6. Tervezett kert és virágpálya, indítóházzal
- 8.7. Kétfelirattal kámpány
- 8.8. Herich-Kiss villa környéke
- 8.9. A kerthez vízvezetékkel felújítandó kastély
- 8.10. Pihenőpark rendezvényterasz
- 8.11. Állatmenedzser központ
- 8.12. Új parkfenntartó épület
- 8.13. Gazdasági udvar
- 8.14. Kertbe illeszkedő magánintézmény
- 8.15. Teniszpályák
- 8.16. Rendezvényter
- 8.17. Meglévő aszfaltburkolati terület
- 8.18. Fővárosi rendezvényterasz
- 8.19. Új nagystrand épít
- 8.20. Kereszteződés
- 8.21. Új parkfenntartó
- 8.22. Rózsakeret lödöcsé számára is
- 8.23. Mesterterasz díszpályák
- 8.24. Kámpány vízzelvezetési rendszerrel
- 8.25. Tervezett játszópark
- 8.26. Kapuépítmény
- 8.27. Kámpány, vízvezetékkel
- 8.28. Repülőter - víz és vízvezeték
- 8.29. Gloriett - játszópark
- 8.30. Tölggyes - fenyves játszópark
- 8.31. Mesterterasz díszpályák
- 8.32. Repülőter - víz és vízvezeték
- 8.33. Aggregátorkámpány - víz, szarvíz játszópark
- 8.34. Többfunkciós víz - röplétes
- 8.35. Kertépítési pályák
- 8.36. Új bejárás
- 8.37. Bókay pálya felújítás, bővítés
- 8.38. Tervezett új pályák