

Budapest XVIII. kerület Bókay-kert és a Margó Tivadar u., Cziffra György u., Kele u. által határolt területre

SZABÁLYOZÁSI TERVET ELŐKÉSZÍTŐ PROGRAM

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**

2014. 01. 31.

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|----|
| 1. Előzmények: Kert és környezete..... | 3 |
| 2. Jelen munka előzményei..... | 3 |
| 3. Általános rendezési elvek..... | 4 |
| 3.1 Szabályozás..... | 4 |
| 3.2 Bókay-kert és környékének tagolása..... | 5 |
| 4. Az egyes területek részletes leírása, javaslat a fejlesztésre..... | 5 |
| 4.1. Városház utca felőli rész..... | 5 |
| 4.1.1 Parkoló..... | 5 |
| 4.1.2 Sportszolgáltató épület..... | 5 |
| 4.1.3 Sípályák, szabadtéri színpad, felnőtt szabadtéri edzőpark..... | 6 |
| 4.2 Uszoda és környéke..... | 6 |
| 4.2.1 Uszoda és strand, strandröplabda pálya..... | 6 |
| 4.3 Főépület és környezete..... | 6 |
| 4.3.1 Főépület..... | 7 |
| 4.3.2 Reprezentatív főtér főépület új hangsúlyos főbejárata..... | 7 |
| 4.3.3 Főépület mögötti új rendezvénytér..... | 8 |
| 4.3.4 Teniszbüfé és előtte lévő játszótér..... | 8 |
| 4.3.5 Infópavilon..... | 9 |
| 4.4 Erdős rész a Makó utcai kerítéstől a Tenisz büféig..... | 9 |
| 4.4.1 Kerti vasút, pince, pince lejáró, futópálya..... | 9 |
| 4.5 Herrich-Kiss villa környéke..... | 10 |
| 4.5.1 Herrich-Kiss villa, zenepavilon..... | 10 |
| 4.5.2 Parkfenntartás épülete, gazdasági udvar..... | 10 |
| 4.5.3 Kertbe ékelődő magán telkek..... | 10 |
| 4.6 Teniszpályák, rendezvénytér..... | 11 |
| 4.8 A kopár terület – új pihenő park, kerti tó..... | 11 |
| 4.8.1 Tó, mesterséges dombok, rózsakert..... | 11 |
| 4.8.2 Kávézó vízre nyúló terasszal..... | 12 |
| 4.9.1 Tematikus, helytörténeti, természet közeli játszótér fűzér..... | 12 |
| 4.9.2 Rézsűben elhelyezett vizesblokk, kilátó, meglévő füves focipálya..... | 15 |
| 4.9.3 Meglévő füves focipálya..... | 15 |
| 4.9.4 Kerékpár pályák..... | 15 |
| 4.10 Jelenlegi iskola, VIP faház..... | 15 |
| 4.11 Szélmalom utcai bejárat környéke..... | 15 |
| 4.11.1 Nagyrét Kisszínpaddal, pavilonok..... | 15 |
| 4.11.2 Szélmalom utcai bejárat, aszfaltos sportpálya, lelátó, óvoda..... | 16 |
| 4.12 Grassalkovich kápolna környéke..... | 16 |
| 5. A kert egészére vonatkozó javaslatok..... | 17 |
| 5.1 Tereprendezés, közlekedés..... | 17 |
| 5.2 Részletek: kerítés, burkolatok, berendezések..... | 18 |
| 5.3 Növényállomány, növénytelepítés..... | 21 |
| 6. Öntözés, vízi létesítmények..... | 21 |
| 7. Világítás..... | 22 |
| 8. Épületek, építmények egységesítése..... | 22 |
| 9. Biztonság, ütemezhetőség..... | 23 |
| Mellékletek: | |
| jelenlegi helyszínrajz..... | 24 |
| tervezett helyszínrajz..... | 25 |
| funkcionális vázlat..... | 26 |
| útvonal hálózat..... | 27 |

ELŐZMÉNYEK

1.A kert és környezete

A terület Budapest XVIII. kerületének, a török hódoltság utáni, legkorábban betelepült része. Grassalkovich Antal itt hozta létre a Szentlőrinc pusztai majorsági központot. Ebből az időből maradt meg a Grassalkovich kápolna (1762), mely a kerület egyetlen műemléke. Grassalkovich Antalt a következő bérlők, ill. tulajdonosok követték: Mayerffy Xavér Ferenc, Sina Simon, Herrich Károly, Bókay Árpád.

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, több új lehetőséggel 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 tanulmány területétől néhány 100 m-re, 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

2011-ben a tulajdonos Önkormányzat, ill. a Bókay-kert kezelését végző, Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. a területfenntartásával fejlesztésével kapcsolatban koncepciójavaslat készítését határozta el.

Ezek alapján készültek el ennek a dokumentációnak az előzményei. Ezek több alkalommal egyeztetésre kerültek, első körben az érintettekkel, döntéshozókkal a kertben működő különböző funkciók vezetőivel.

2013 májusában az önkormányzati képviselők több szekcióban, tárgyalták az átadott fejlesztési javaslatot. Úgy döntöttek, hogy a dokumentációt még szélesebb körben meg kell vitatni. Létrehozták a Bókay-kert fejlesztési munkacsoportot, mely az önkormányzati képviselők közül, a főépítészeti kabinet delegált tagjából és a fenntartást végző Zrt. vezérigazgatójából állt.

2013. 10. 25-én lakossági fórumot is tartottak a Bókay-kert fejlesztésének kérdésében. Ezen fórum eredményeit és a munkacsoport megfogalmazott véleményét tartalmazza ez a dokumentum.

3. Általános rendezési elvek

- A meglévő és működő funkciók környezetének rendezése, igény szerinti alakítása
- Az idáig kopár, nem hasznosított területen új lehetőségek teremtése
- A park ifjúsági és szabadidős jellegének megtartása
- Minél több réteg és korosztály számára lehetőség teremtése szabadtéri és közösségi tevékenységekhez
- A kert épületeink, épített elemeinek és kerti berendezéseinek egységes megjelenítése
- A meglévő növényzet ésszerű megőrzése felújítása, újabb növényvel fedett felületek létrehozása
- A történelmileg egységes terület újra egységes kezelése: a Herrich-Kiss villa bekapcsolása a parkba, a Grassalkovich kápolna és környező parkos területének bevonása
- Új parkolók kijelölése a parkon kívül történjen.

3.1 Szabályozás

- A park, az összes különböző funkciójú épületével kettő telken található. A jelenlegi övezeti besorolása: IZ-XVIII/K, beépíthetősége 35%. A jelenlegi és e koncepcióban javasolt beépítettség, a gyakorlatilag azonos bontás-építés miatt, nem változik: 5,7%.
- A jelenlegi 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.
- Az új Szabályozási Terv elkészültéig a meglévő épületek kis mértékben bővíthetőek, átalakíthatóak.
- Az új szabályozásnál a Margó Tivadar utca nyugati oldalán található közel háromszög alakú terület is egységesen együtt kezelendő. Ezen ok miatt **javasoljuk, hogy a 42-es jelzésű villamos továbbvezetésénél a Kele utcában vezetett változatot támogassák.** Nehezen elképzelhetőnek találjuk, hogy az egységesen kezelendő zöldterületet egy villamos vágány két részre ossza.

3.2 A Bókay-kert és környéke 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 Herrich-Kiss villa, azaz a kerthez csatolandó hajdani istálló, könyvtár, ma bér lakóház környezete
- a középen elhelyezkedő sportpályák területe
- a bevásárlóközpont felőli kopár terület
- a jelenleg itt még működő iskola és környéke, a Kiss István utcától a Szélmalom utca felőli bejáráig
- a Szélmalom utcai főbejárat környezete
- A Margó Tivadar utca másik oldalán Margó Tivadar u., Cziffra György u., Kele u. által határolt terület. (Továbbiakban: Grassalkovich kápolna környéke.)

4. AZ EGYES TERÜLETEK RÉSZLETES LEÍRÁSA, JAVASLAT A FEJLESZTÉSRE

4.1. Városház utca felőli rész

4.1.1 Parkoló

A Városház utca, Szélmalom utca felőli sarokban a meglévő parkoló rendezetlen. Az uszoda, sípályák, kondicionáló terem egyidejű használatához már most is bővíteni szükséges. A meglévő Városház utcai személybejáró helyett, kicsit odébb új kétszárnyú gépkocsibejárót létesítenénk, hogy a parkolóban az egyirányú forgalmat biztosítsuk. Másrészt innen indulna az a gazdasági feltáró út, amelyen a színpad és a sípálya is megközelíthető szükség esetén nagyobb járművel (pl. tűzoltóautóval).

4.1.2 Sportszolgáltató épület

Az e területen 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, hasonló területű sporttevékenységeknek helyet adó épületet tervezünk. Az új épület, igény szerint pince + kétszintes kialakítással is készülhetne. Itt kapna helyet egy nagyméretű edző terem, irodák, köztük a síoktatás irodája, nemenkénti korrekt öltözők, mosdók zuhanyzók, sportszer szolgáltatók. Ezen a szakaszon a kerítés is teljes cserére szorul. Az új kerítés a meglévőkkel rokon kialakítással betekintést engedne a parkra, a sípályákra és az új szolgáltató épületre, amely szakaszos kerítéskapuk zárásával a park általános zárása után is működhetne.

4.1.3 Sípályák, szabadtéri színpad, felnőtt szabadtéri edzőpark

A meglévő felvonós, görgős rendszerű, egész évben használható sípályák megmaradnának és csak az új szolgáltató épületen keresztül lehetne megközelíteni. A sípályák további térbeli fejlesztésére azonban nincs lehetőség.

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

A Makói utca – Városház utca sarkán végződő futópálya mellé, felnőttek részére szabadtéri, edző gépek felállítását javasoljuk. Nagy lakossági igény van rá és az itt található kondicionáló terem szerves kiegészítése lenne.

4.2 Uszoda és környéke

4.2.1 Uszoda és strand, strandröplabda pálya

Az uszoda az 1990-es évek elején épült. 2002-ben szabadtéri strandmedencével egészült ki. 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 lehetőségek adódnak:

- 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 bővílhet az uszoda épülete is,
- Az uszodához vezető úton a kerítés vonalában nyáron üzemelő strandpénztár épülhet.
- 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 ásító 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 lehetne megoldani.

Újabb kültéri medencét a mostani mellett lehetne telepíteni. Esetleg az uszoda épület nyúlványával télen is meg lehetne zártan közelíteni.

A homokos strandröplabda pálya télen korcsolyapályaként is üzemelhet. Az aszfaltos pálya végén, részben földbe süllyesztve, épülhetne vizesblokk öltözőkkel, ami mindkét tevékenységet kiszolgálja.

4.3 Főépület és környezete



4.3.1 Főépület

A kert első épülete az 1870-es években épült nyaralónak. Teljesen komfortos volt már akkor, rendelkezett fürdőszobával is. A vőként a családba került Bókay Árpád már folyamatosan itt lakott.

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 faszerkezetek állapota is valószínűleg beavatkozást igényel.

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

A kerületünk két országos, sőt világhíres tánccsoportja itt gyakorol.

Megoldandó problémák: nincs nemenként külön korrekt öltözője a táncosoknak, a kert közepe felé az épület „hátlja 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.

4.3.2 Reprezentatív főtér főépület új hangsúlyos főbejárata



A park alapvető problémája, hogy nincs egy határozott központja. A főépületnek értelem szerűen ezt a funkciót kellene betöltenie.

Mivel a park használata az idők során megfordult, ma a főépület hátlja felől érkezik a látogató és a bejáratot keresgéli.

Itt javasoljuk egy hangsúlyos, reprezentatív főtér kialakítását. A főépület Szélmalom utca felőli homlokzata előtt egy új nyitott, az épület eredeti faszerkezeteihez hasonló tornác épülhetne. Ezen keresztül lehetne a kissé átalakított épületbe érkezni.

Az új főteret, centrikus virágágyásokkal, padokkal, díszburkolattal, szökőkúttal, gyepterülettel képzeljük kialakítani. A teret út és fasor határolja. A tér így alkalmas lesz rendezvények lebonyolítására, vásáros bódék felállítására is. Az itt össze-vissza nőtt öreg akácokat eltávolítanánk, helyette a teret szabályosan körbe telepített fák (lehetőség szerint formára nevelt fák) kereteznék.

4.3.3 Főépület mögötti új rendezvénytér

A főépület hátsó homlokzata előtt egy félköríves terasz épülhetne. 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.

4.3.4 Teniszbüfé és előtte lévő játszótér



Földszintes, alacsony, nyeregtetős épület, hódfarkú cserépfedéssel, bontott téglahomlokzattal. Állapota elfogadható az elmúlt nyáron a felújítása megtörtént. Új térburkolat is készült körülötte.

A vendéglátó intézmény nyáron, a strandon tartózkodókat is kiszolgálja.

Az épületben közösségi vizesblokk is található, átlagos hétköznapokon megfelelő, rendezvényeken erősen alulméretezett.

A Tenisz büfé terasza előtti játszótér játéklehetőség a kicsiknek. A játszótér játéakai jó állapotúak. További felújítása és új játékeszközök elhelyezése azonban indokolt lenne. A területen keresztülvivő utat megszüntetnénk, a központi terület felé a babérmeggy sövényt összezárnánk.

4.3.5 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 lehetne 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 kellene.

4.4 Erdős rész a Makó utcai kerítéstől a Tenisz büféig

A Makó utcai kerítés, és a főépület közötti részben erdős, részben tisztás terület jellegét nem változtatnánk. 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.

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.

4.4.1 Kerti vasút, pince, pince lejáró, futópálya

A büféteraszról is látható helyen, a főépület melletti téren, ahonnan a sövény kivágásra kerül, kerti kisvasút épülhetne, amit a gyerekek és lelkes szülők is használhatnak. Kiszolgáló épületnek fa indítóházat terveznénk elhelyezni, emlékeztetve a kerület fejlődésére oly nagy hatással lévő vasútépítésre.

Ezen a területen helyezkedik el a hajdan jobb napokat látott, két párhuzamos dongaboltozatos, nagyméretű 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.

Különösen érdekes tér hozható létre, ha vágatokat elválasztó fal elbontásra kerülne és egy nagy donga épülne vissza. Ez a tér hangosabb tevékenységre is alkalmas lehetne, klímája is egész évben kiegyenlítettebb lenne.

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

A meglévő, kéreg örleményes padozatú, mindkét végén hurokkal záródó, nagy népszerűségű futópálya megtartandó. Folyamatos karbantartást igényel.

4.5 Herrich-Kiss villa környéke

E terület és a Bókay-kert többi része történelmileg összetartozott. Ma is egy helyrajzi szám alá tartoznak. A park teljességéhez újra össze kell kapcsolni őket.

4.5.1 Herrich-Kiss villa, zenepavilon



A helyileg védett épületet felújítására már el is készült az igényes terv. A mostani bérlakások megszüntetésével, a tulajdonos Önkormányzat, a Helytörténeti Gyűjtemény szeretné ideköltöztetni. A múzeum és a múzeum pedagógiai tevékenység a Park meglévő kulturális használatát erősítené. A belső kerítés elbontásra kerülne. A két történelmi épület újra összekapcsolódna.

A Herrich-Kiss villa jelenlegi elvadult kertjét ki kellene tisztítva, megfiatalítani. A villa körül sétányt, tanösvényt lehetne telepíteni. Itt lehetne egy igényes zenepavilont is kialakítani. A pihenőkert újra szerves része lehet a Bókay-kertnek.

4.5.2 Parkfenntartás épülete, gazdasági udvar



A mostani szétszórt, rendezetlen gazdasági épületek le kellene bontani. Helyettük egy új egységes, igényes megjelenésű épületet kellene emelni. A terv szerint javasolt elrendezés esetén az L alakú elrendezés, egy gazdasági udvart is rejtene. A meglévő gazdasági kijárat mellé települne.

4.5.3 Kertbe ékelődő magán telkek

Az államosítás után 3 db lakótelket kiszakítottak a területből. Ezeket célszerű lenne újra a parkhoz integrálni. A hangos rendezvények őket zavarják a legjobban. A kerület védett épületéhez, a Herrich-Kiss villához, a szomszéd melléképületet ragasztott.

E területen lehetne a Helytörténeti Gyűjtemény kiegészítő épületét és a parkfenntartás épületét optimálisan elhelyezni.

4.6 Tenispályák, rendezvénytér

A tenispályák jelenleg jól működnek, jó állapotúak. Télen részben túlnyomásos sátorral fedettek. Felújításuk, fejlesztésük megtörtént. A pályák mennyisége átgondolandó, esetleg egy részük visszakerülhetne a nagyközönség használatába.

A Margó Tivadar utcai bejáratot lehetne hangsúlyosabbá tenni. A bejárattal szemben a meglévő aszfaltfelülettől a focipálya rézsűjéig megmaradna rendezvénytérré. Az itt állt, kedvezőtlen adottságú színpad elbontásra került, helyette a bejárattal szemközti részen egy új színpad alap került kialakításra. Átgondolandó, valóban szükség van-e ekkora felületre? A bejárat mellett új kerékpár tárolót kellene kialakítani (az Oték is előírja).

4.7 A kopár terület – új pihenő park, 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 mozgalmasabb, hangosabb tevékenységek is helyet kaphatnának

4.8.1 Tó, mesterséges dombok, rózsakert

A rendezvényteret a kopár terület felé egy kis mesterséges domb zárná, a domb mögött pedig egy nagyobb (1100m² körüli) vízfelületű mesterséges tó hűsítene a levegőt. A tó lehetőséget teremtene, az eddig megoldatlan esővíz, ill. az uszodából kijövő tisztított víz befogadására. A kertben több fúrt kút is található. A 2013-ban fúrt kút megteremtette a tó vízpótlását.



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



4.8.2 Kávézó vízre nyúló terasszal

A terület ezen részén, szép környezetben lévő, igényes kávézó hiányzik. A kertbe látogatók szívesen megpihennének egy kávéra, teára, süteményre. A kávézóhoz kapcsolódó vízfőlé benyúló terasz, három évszakban is kellemes helyet biztosítana.



4.9.1 Tematikus, helytörténeti, természet közeli játszótér fűzér

A BMX pálya és a tenispálya közé az emelkedő terepen, kisebb mesterséges dombokkal kiegészítve egy nagy játszótérláncolat kaphat helyet.

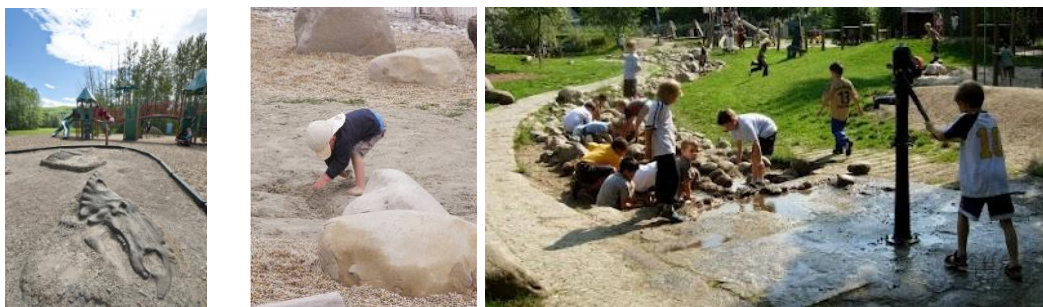
A játszótér egyes egységei a helyi természeti viszonyokat, történelmi emlékeket idézhetnék meg sok különböző játéklehetőséget, természetes anyagot, búvóhelyet kínálva a lakótelepi környezetben felnövő, városi gyerekeknek:

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



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 játszóterekénél. 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. Mászókának pedig remek a dorongfákból összezsavarozott mamut csontváz :). A dínó-rajongók pedig valóság-hű fossziliákat kapirgálhatnak ki a homok alól.



A platón homokmederben rönkből faragott csónakok, élő fűzvesszőből font kunyhók, hálós mászóka idézné meg az alföldi halászáletet,



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



Megidézhethők 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.

4.9.2 Rézsűben elhelyezett vizesblokk, kilátó, meglévő füves focipálya

A kávézóhoz kapcsolódva, elhelyezhető volna egy kilátó terasz. A kávézó vizesblokkjához a játszó tér felé is kapcsolódhatna egy vizesblokk, ami egy rézsűben lenne elrejtve. A kávézó fűtése, felügyelete ennek a vizes helyiségnek is használna.

A meglévő füves focipályát fel kell újítani. Esetleg az elé elképzelt mesterséges dombból lelátó is kialakítható.

4.9.4 Kerékpár pályák

A kerületben reménység van, hogy új, nemzetközi versenyzésre alkalmas BMX pálya épülhet. A meglévő, lepusztult, poros BMX-pálya helyén lenne telepítve a játszótér fűzér. A mostani pályától északra új, szabadon használható, gyakorló és gyerek BMX pálya lenne kialakítva. Mellette a szabadidős sportoló fiatalok számára kötetlenül használható gördeszka-, dirt- és triálpálya is épülne. Ezek, a fiataloknál oly népszerű sportok, ma nem űzhetők a kerületünkben. A kerékpáros pályák be lennének kerítve.



4.10 Jelenlegi iskola, VIP faház

A Bókay Árpád Általános Iskola tag iskolája működik itt. Az Önkormányzat és az iskola vezetése is szeretné a központi épülete mellé költöztetni a Wlassics Gyula utcába.

Az építésekor is gyengén hőszigetelt, korhadó falazatú épület előbb-utóbb elbontandó. A hatalmas parkban csellengő napközis gyermekek helyzete nem biztonságos! Az iskolaudvar azonnali lekerítését javasoljuk.

Ha az iskola elköltözik, a lejtős terepre izgalmas csúszdapark kerülhetne.

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.

4.11 Szélmalom utcai bejárat környéke

4.11.1 Nagyrét Kisszínpaddal, pavilonok

A mostani állapot nem változna. A park nyári meghatározó használata a napközis tábor. Az itt felügyelt gyerekek rajokba szerveződnek és egy-egy sörátorba vannak rendelve. A nap

előll ill., az eső elől a napközisek, ide húzódhatnak. Ezek esetlegesek, rendszertelenek. E sátrak helyett, állandó favázás, cserépfedéses építményeket javasunk elhelyezni.

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

4.11.2 Szélmalom utcai bejárat, aszfaltos sportpálya, lelátó, óvoda

A meglévő aszfaltos sportpálya nem változna. Az aszfaltos pálya és környezete a kamaszok 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, kamaszoknak, fiatal felnőtteknek való játékszerekkel, erősítő padokkal, szabadtéri ücsörgő sarkokkal, esőbeállóval.

A strand bővített használata 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 részsűben helyezkedjen el.

A Szélmalom utcai Mocorgó óvoda, nagy megelégedettséggel működik, nincs szükség változtatásra, egyébként nem szerves része a parknak.

4.12 Grassalkovich kápolna környéke



A Margó Tivadar utca másik, nyugati oldalán található a kerület egyetlen műemléke a Grassalkovich kápolna. A kisméretű, barokk, szépen felújított, faszindelyes fiatornyos kápolnát ligetes rét veszi körül. A rét közepén egy dombot alakítottak ki a régi elbontott romokból és a Kisz lakótelep tereprendezéséből. A domb szépen befűvesedett. Minden évszakban használja a környék lakossága. Télen szánkózó domb (a környező 3 lakótelepről idejárnak szánkózni), nyáron napozó hely és egész évben kutyafuttató. (A Bókay-kertbe nem lehet kutyát bevinni.)

A Bókay-kertben lévő nagy rendezvények esetén már most is be van kapcsolva a Margó Tivadar utca e szakaszának lezárásával.

Ezt a közös használatot szeretné a lakosság, az Önkormányzati képviselők és a tervezők is erősíteni.

Javasolnánk, hogy a Margó Tivadar utcát legalább egyirányúsítani kellene. Szerencsésebb lenne az egyirányúsításon túl, csak cél forgalom behajtásának megengedése. Még hasznosabb lenne azonban, ha középen a Darus Iskola tagiskolájának a fizetős parkolóval határos kerítésének vonalában az utcát mozgatható fizikai gáttal két zsákutcává alakítanák. Ez esetben az utca végeken a megfordulás lehetőségét meg kellene teremteni.

Nagy rendezvényeken több mint 10000 ember mozgása is elő szokott itt fordulni.

Ezen szempontból mindenképpen a G2 jelű villamos pálya tovább vezetést tartjuk csak elfogadhatónak. Vagyis nem a Margó Tivadar utcán, hanem a Kele utcán menne a villamos.

Jelen helyzetben a tag iskola és a fizetős parkoló megmaradónak tekintendő. Hosszabb távon a könnyűszerkezetes, szétválasztott iskola nem biztos, hogy fenntartható. A fizetős parkoló helye, mérete, kialakítása is nagyobb idő intervallumban újragondolandó.

5. A kert egészére vonatkozó javaslatok

5.1 Tereprendezés, közlekedés

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.

A kertet É-ről és K-ről kertváros övezi, D-ről és Ny-ról 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, a kétirányú áthaladó forgalmat megszüntessék. 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 megnyílt 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 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 maradna.

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 le lennének kerítve, így a lelkes ifjúság nem veszélyezteti a kevésbé lelkes pihenni vágyókat.

5.2 Részletek: kerítés, burkolatok, berendezések

Kerítés



A kerítet 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 fedköveket pótolni kellene. Ezek lehetnek cserépből, műkőből, 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. Ezen a szakaszon a kerítést cserélni javasoljuk, az első verzióhoz hasonló kialakításúra. Az idetervezett új parkolókapu miatt úgy is részleges elbontásra kerülne.



Burkolatok

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



Berendezések

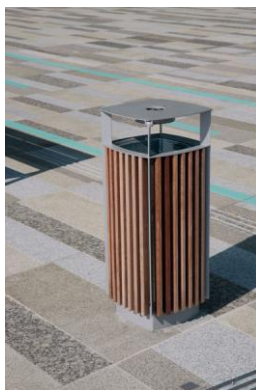
A régi kertrészekbe hagyományos, öntöttvas –fa (lehetőleg akác vagy tölgy) összeállítású bútorokat tervezünk:

- padok, infótábla, eligazító tábla, szemetes, kerékpár-tároló:



Az újonnan tervezett kertrészekbe modern kivitelű, de nemes anyagokból, - rozsdamentes acél, műkő, klinkertégla, fa - egyedileg tervezett bútorokat javasolunk.





5.3 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 fajtákkal 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 lombszín 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, vízi létesítmények

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.

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 fúrt kútról pótolnánk. Tó létesítése szaktervező bevonását és engedélyeztetést igényel.

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

7. Világítás

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

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. A szabadtéri rendezvények helyén esztétikus csatlakozási pontokat kell létesíteni.

8. Épületek, építmények egységesítése

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

A területen megjelenő bontott téglá, 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.

9. Biztonság, ütemezhetőség

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. A mostani folytonossági hiányos kerítésrészeket, újra kell építeni.

A belső úthálózatot elektronikus útzárakkal kell lezárni.

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.

Budapest, 2014. 01. 31.

Nagy Eszter

Schliszka Csaba