

város/építészet
specializációs munkarész

STOGICA KATA

témavezető: Herczeg László

műszaki dokumentáció - diplomatervezés
építészmérnöki osztatlan mesterképzés

Urbanisztika Tanszék,
BME Építészmérnöki Kar

2025. tavasz

Tartalomjegyzék

tervezési helyszín	4
Tágabb kontextus	6
Tiszaszederkény-Leninváros-Tiszaújváros	9
Az erőmű	17
A Tisza	19
A Tiszaparti városrész	21
Utcaképek	24
Igények – elemzés	28
Igények – beszélgetések	29
Nagyléptékű területrendezési koncepció	30
finanszírozási és jogszabályi háttér	32
Településrendezési tervektől való eltérés	33
I. ütem – A megnyitás és a bemutatás szakasza	33
II. ütem – az új funkcióhoz igazodó szabályozás	34
III. ütem – koherens városszövet és integrált szabályozás	34
Függelék	34

tervezési helyszín

Diplomamunkám helyszíne Tiszaújváros. A csendes kisváros lakossága 14700 fő (*forrás: KSH, 2024. január 01.*), azonban ez a szám évről évre csökken. Az elöregedés, valamint a fiatalok elvándorlása okán is komoly problémát okoz a városnak népességének megtartása, a stagnálás. Új lakók bevonzására jelenleg képtelen.

A projekt a Tiszaparti városrészben, a belvárostól 5 km-re, a folyó partján található. A település központja gyalog 1 óra, valamint kerékpárral negyedóra alatt közelíthető meg. A város lakosságának elenyésző hányada, 254 fő él az egykori készenléti lakótelepen. A lakótelep a – napjainkban már nem üzemképes – I-es hőerőmű zökkentőmentes működését volt hivatott biztosítani.

A hőerőmű területe 33,4 hektár, amely ma kihasználatlanul áll, 35 épülete – melyek közül kettő helyi védelem alatt áll – az időjárásnak való kitettség és gazdátlanság miatt fokozatosan a lassú enyészet áldozatává válik.

Az erőmű területének revitalizációjára a diplomamunkát előkészítő tanulmányban vázolak fel több lehetséges módot. Az építészeti tervezés munkarészében – mely dokumentációjához a jelen építéstechnológiai tanulmány is tartozik – csupán egyetlen meglévő épülettel foglalkozom: a telek határán található fogadóépülettel.

A fogadóépület a hőerőmű területén elhelyezkedő két helyi védelmet élvező épület közül a jobb állapotú, kisebb léptékű ház. Hajdan az épület a terület főbejáratánál a személyi portaként az alkalmazottak beléptetését biztosította, valamint a két szintes épületben kapott helyet az üzemorvosi rendelő, egy halóterem és a tűzoltóság és a biztonsági szolgálat is.

A telekhatáron álló épület kapcsolatot teremthet a lakóterület és az egykori ipari terület között. Ez a határpozíció, valamint kis léptéke – szintenkénti alapterülete 270 m² – teszi alkalmassá tervemben az új funkciójának betöltésére.



(1) A fogadóépület jelenlegi állapota. (saját felvétel)

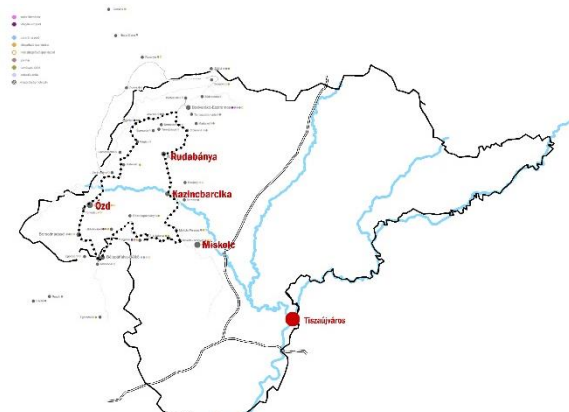
A fogadóépület a terület több, mint 30 meglévő épületével egy egységbe fonódik, mind hajdani funkciója okán, mind egyező stílusuk miatt. Az épület szocialista realista stílusjegyeket visel magán. A hőerőmű építése – mindazon túl, hogy hasznos eleme volt az ország villamosításának – hatalmas léptékű presztízs beruházás is volt, amely hozzáállás tetten érhető a fogadóépület homlokzati kialakításában is. A hangsúlyos bejárat hajdan a terület majdnem egyetlen, így kötelező belépési pontját jelölte ki. Szeretnék egy olyan alternatívát felvázolni, melyben a helyszínre érkezők nem egyéb lehetőség hiányában, hanem őszinte érdeklődésük által vezérelve látogatják meg a fogadóépületeket, hogy megismerhessék és részt vehessenek az egykori hőerőmű területének újraélesztéséről szóló nyílt párbeszédben.



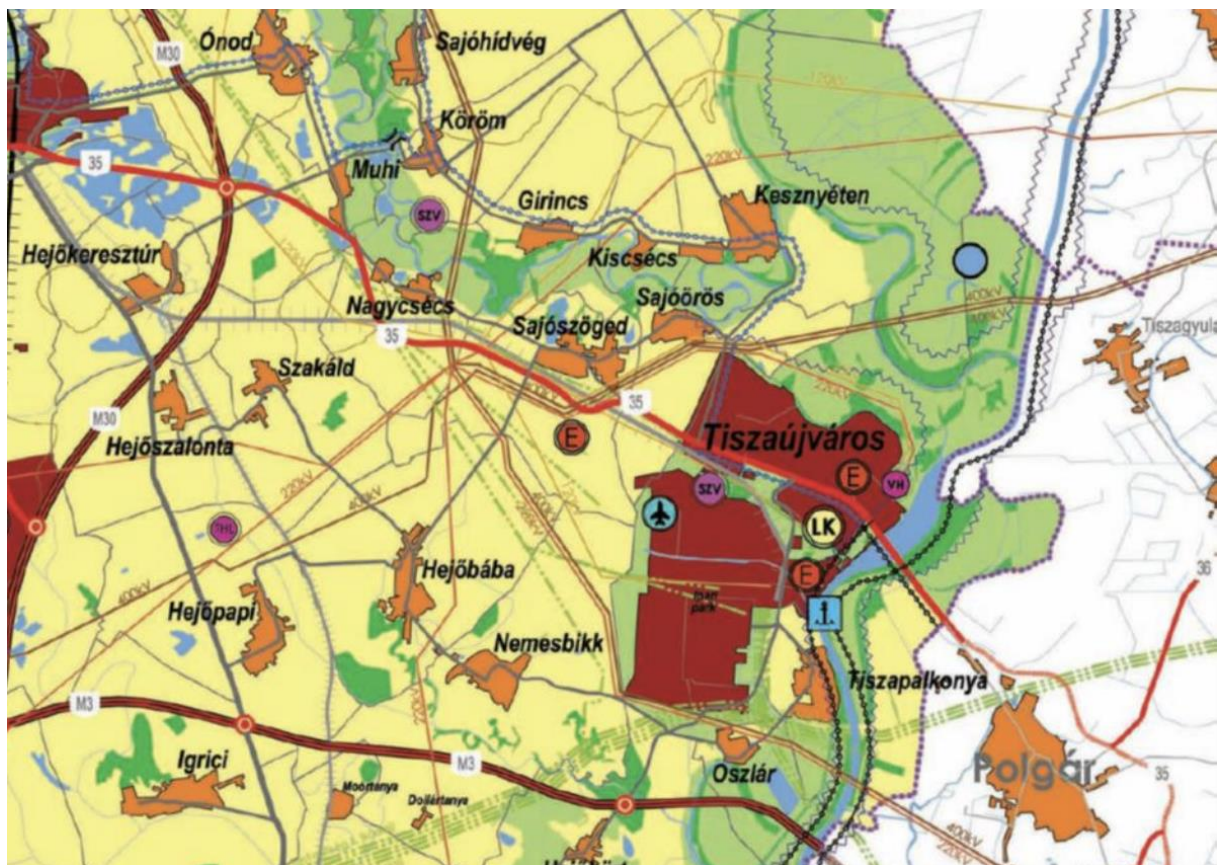
(2.) Homlokzaton kevés anyag jelenik meg. Eltérő módokon, azonban tagadhatatlanul mindegyik magán viseli az eltelt idő lenyomatát, mind mesél az épület múltjáról, sorsáról.

Tágabb kontextus

Borsod-Abaúj-Zemplén megye ipari öröksége rendkívül gazdag, épületállománya azonban magára-hagyva amortizálódik. Borzsák Veronika korábban hivatkozott kutatása bemutatta, hogy a térség számos jelentős helyszíne felfűzhető egyetlen útvonalra. Azonban erről az észak-északnyugati útvonalról leesik a Tiszapalkonyai Hőerőmű, amely nem csak térben, hanem jellegében sem hasonlít a térképen jelölt emlékekhez. Míg azok hasonló adottságokra épülő, bányászati egységek, addig a vegyi kombinát, a hőerőművek és a szántóföldből kinőtt város párját ritkítja.



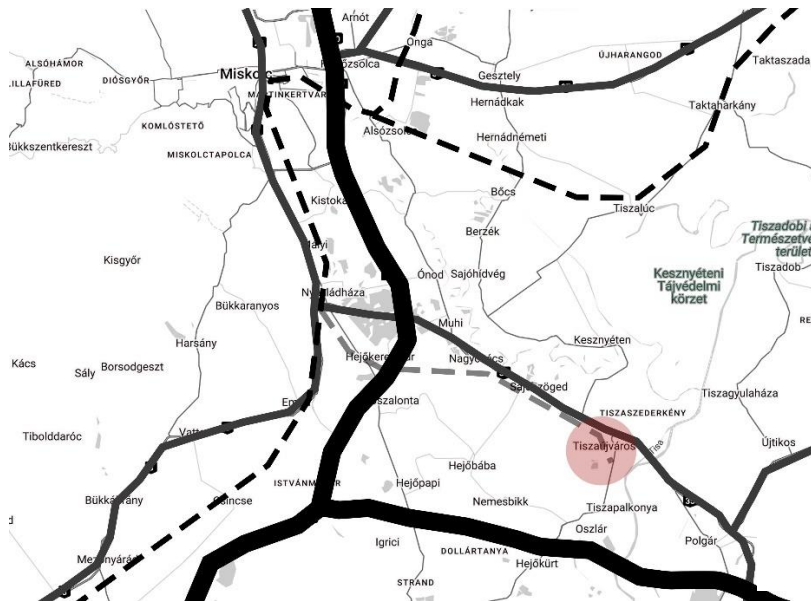
(3) A borsodi ipari táj-túra térképe. kép forrása: borsod
2050 – Hajrá, Ipari táj!



(4) Településhálózati összefüggések, térségi kapcsolatok. Forrás: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei térségi szerkezeti terv

Tiszaújvárost hagyományosan vidéki jellegű települések övezik, a legközelebbi város a Hajdú-Bihar vármegyei Polgár (6 km), Nyékládháza (17 km) és Mezőcsát (20 km) azonban méretük is mutatja, hogy ezekben a városokban csupán alapvető szolgáltatások érhetőek el, hiába nőtték ezek a települések saját léptékükhöz képest jelentős mértékben – Polgár 7800 fős, Nyékládháza közel 5000 fős és Mezőcsát népessége 5600 főt számlál. Tiszaújváros lakossága jelenleg 14700 fő. Ez a korábbi évek adatait tekintve csökkenő tendencia.

[illegible]



**Észak-magyarországi helyszín,
Jellemzően átmenő forgalommal.**

**A forgalmas csopópontok és utak
nagy potenciál - nincs kihasználva.**

Kötőpályás közlekedés ma nicsen.

Jelmagyarázat
autópálya
főút

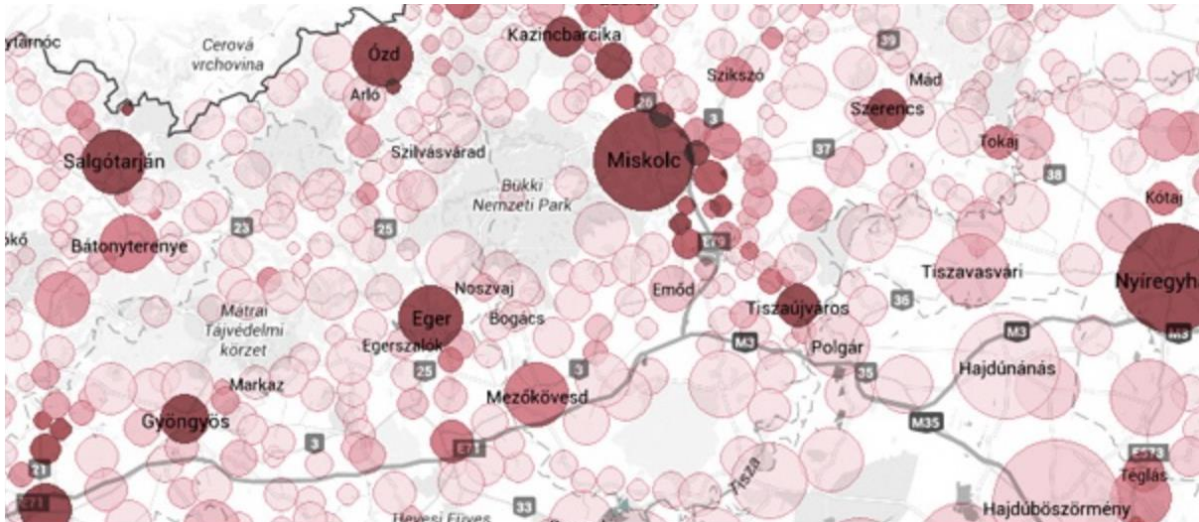
ntetett vonal
al

(5) Tiszaújváros megközelíthetősége észak borsodi elhelyezkedése ellenére is ideális ipari funkciók megtelepedése szempontjából országos viszonylatban is.

Tiszaújváros stratégiaileg ideális fekvésű: bár közlekedés szempontjából a Tisza közelsége nem mérvadó, a várostól pár kilométerre halad el az M3-as autópálya, amely az V. számú gyorsforgalmi út (Velence-Trieszt-Ljubljana-Maribor-Budapest-Ungvár-Lviv) részeként jelentős forgalmat bonyolít, és Kassa felé vezető M30-as autópálya, ezek legközelebbi lehajtói is csupán 8 és 14 kilométerre találhatóak a várostól. A 3-as főút és a Budapestet Miskolccal összekötő vasútvonal szintén közel halad el, azonban a 35-ös Nyékládházát Nyíregyházával összekötő főútvonal át is halad a városon. Több megyeszékhely (Miskolc, Eger, Nyíregyháza, Debrecen) is 70 kilométeren belül helyezkedik el, amely nagyobb vállalatoknak logisztikai és kereskedelmi szempontból rendkívül előnyös lehet.

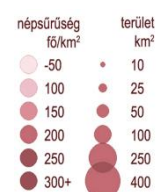


(6) Sajtószöged, Sajóörös, Tiszaújváros, Tiszapalkonya, Polgár elhelyezkedése és egymáshoz viszonyított helyzete.

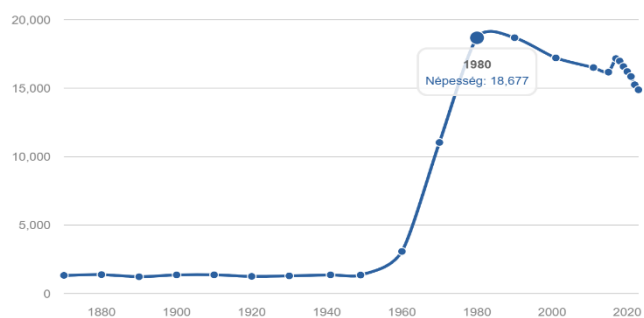


(7) Tiszaújváros népessége és népsűrűsége a környező települések viszonylatában. forrás: KSH

A vármegye határában található település városi jellege, nagy népsűrűsége karakteren kirajzolódik a környező települések viszonylatában. Mivel Tiszaújváros nem a környékbeli településekre jellemző hagyományos úton fejlődött, nem mezővárosból vagy hajdúvárosból vált újkori, modern várossá, így eltérően a térség további városaitól, amelyek nem megyeszékhelyek, területe relatíve kicsi, míg népsűrűsége kiugróan magas.



Az egykori Leninváros népessége a két erőmű párhuzamos működésének idejében megközelítette a 20.000 főt. Ez azonban csupán a fele a város tervezői által vízionált 40.000 lélekszámnak.



(8) Tiszaújváros népességének változása az alapításától napjainkig. forrás: KSH

Napjainkban a város lakossága csökken, ez az népesség előregedésének és a fiatalok városból való elköltözésének egyre karakteresebb tendenciája határozza meg a lélekszámot.

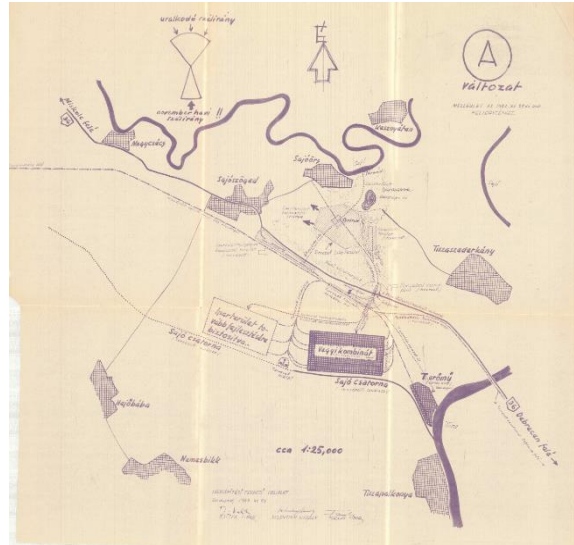
Az első térképen ábrázolt ipari örökséghez kapcsolódó lakott területek jellege is eltérő: a bányász falvak, bányavárosok életszínvonala eltörpült a vegyiparra épült Leninváros nyújtotta lehetőségekhez és életszínvonalhoz képest. A fiatal városban igyekeztek már az első évektől biztosítani nem csak a lakhatást, hanem sportolási és művelődési lehetőséget, valamint az aktív kikapcsolódás, a rekreáció tereit is szerették volna megteremteni a helyi munkásoknak, akiknek a fizetése és munkaideje is lehetővé tette ezen létesítmények használatát. A gyermekek számára is rendelkezésre állt az kezdetektől több bölcsőde, óvoda, általános, középiskola és szakipari iskola, valamint számos lehetőségük volt könyvtárban, ifjúsági klubban, parkokban, játszótéren és sportpályákon és sportklubokban tölteniük szabadidejüket. A város a környező települések sport és kultúra iránti igényét is igyekszik kielégíteni. A magaskultúra jelentősebb helyszínei a térségben Miskolcon találhatóak.

Összességében a környezetét szemlélve Tiszaújvárosról elmondható, hogy nem a hagyományos fejlődési mintákat követő város, területi egységei nem a megszokott módon szerveződnek, így is a környező települések kríziseit lehet a városban tapasztalni. A felmerülő, a város egyedi jellemzőiből adódó problémákat egyedi megoldással lehet kezelni. Ezen megoldási javaslatok csupán a terület megismerése után készíthetők el, a szükséges következtetések levonása után.

Tiszaszederkény-Leninváros-Tiszaújváros

“A bázismunkahelyek (ipari üzemeket) a főközlekedési úttól és a vasútállomástól délre és keletre, önálló szerkezeti egységként kezelendő, kialakításuknál arányos, komplex településszerkezeti egységek szervezésére kell törekedni. Szerkezet, funkció és városépítészeti kompozíció egységére kell törekedni, hangsúlyozva a gyalogos főhálózat szerkezet-meghatározó jelentőségét. A dinamikus hatású városkép érdekében középmagas házak mértéktartó alkalmazása lehetséges, azonban hagyományos, családi házak építése az új város belterületén egyáltalán nem engedélyezhető.” Szólt az Építésügyi Minisztérium és a Megyei tanács országos nyilvános tervpályázata 1963-ban.

Kevés hazai város története hasonlít Tiszaújvároséhoz: a 20. századi iparváros pár év leforgása alatt a semmiből épült fel. A helyszín nem véletlen: több évnyi gondos keresgélés után választották a szakemberek a Tisza és a Sajó összefolyásánál fekvő területet az új ipari funkcióra. Az ipart támogatva, az üzemek dolgozóinak beosztása szerint jött létre a lakószövet. A végső terveben volt kertvárosias övezet a felsővezetés számára, sorházak az alacsonyabb beosztású vezetőknek és különböző lakótelepek a többi dolgozó számára. A lakótelepek képe is sokat változott: kezdetben téglából épített pontházak lakásait kapták meg az alkalmazottak, később ezt felváltotta a szovjet típusú panelház építés, majd az ezredforduló után megjelentek családi házak és társasházak is. A lakótelepek között is izgalmas színfolt a tiszai-parti készenléti lakótelep. Ez a beépítés található a vizsgált helyszín közvetlen szomszédságában.



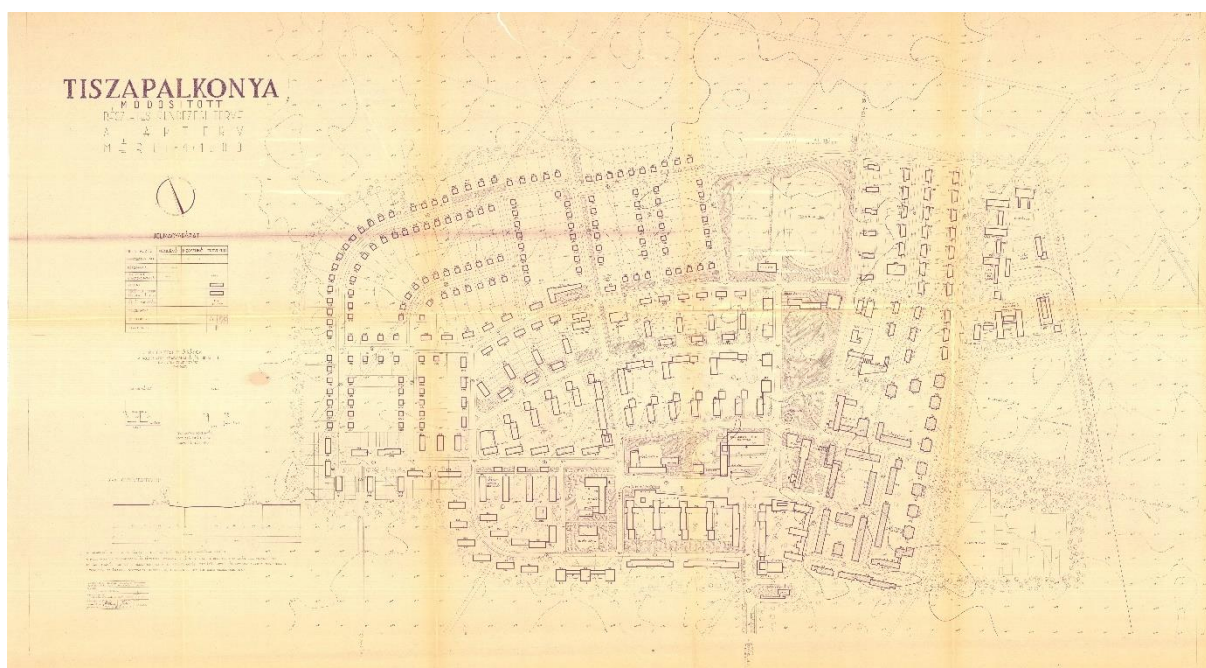
(9) Tiszaújváros általános rendezési terve, Farkas Tibor – Valentiny Károly – Zsitva Tibor, 1953 – Dokumentációs Központ / Tervtár, VÁTI gyűjtemény



(10) Tiszaújvárosi látkép a víztoronnyal, előtérben a Bartók Béla út, Kazinczy út találkozása, 1966 – Dokumentációs Központ / Fotótár, VÁTI gyűjtemény

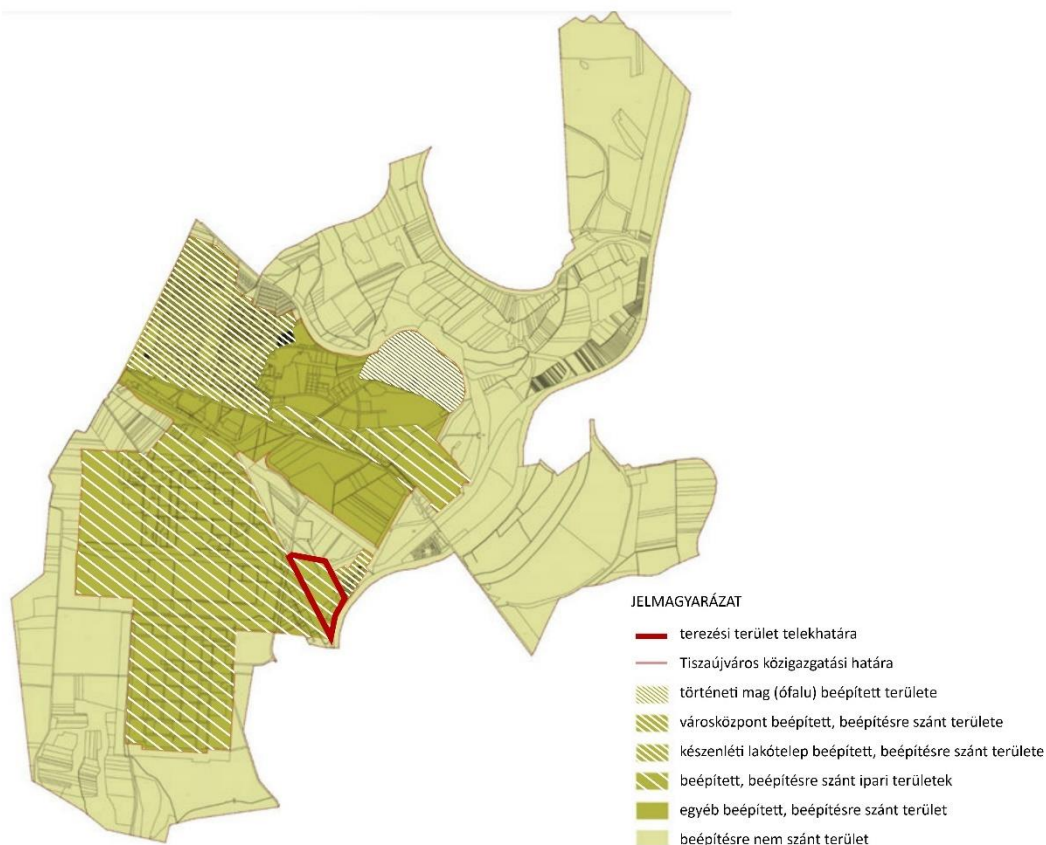
Tiszaújváros – egykor Leninváros – építése 1953-ban kezdődött a hőerőmű épületeivel, ehhez kapcsolódott az első átmeneti szállás (az építők barakkjai) és az első városi lakóterület (a készenléti lakótelep) is. A város tervezésénél figyelembe kellett venni az 1951-ben és 1955-ben kimondott, város és községrendezésre vonatkozó szabályozásokat. Az 1955/36. sz. NET tartalmazza a települések fejlesztési terveire vonatkozó előírásokat, melyek megalapozásként szolgáltak a város- és községrendezési tervekhez. Ezeknek a következő ütemeket kellett tartalmazni: rendezési program, általános rendezési terv, részletes rendezési terv. A rendezési program regionális kapcsolatok alapján határozta meg a gazdasági, műszaki és szociális célkitűzéseket, ezek alapján készíthették el a rendezési terveket. Tiszaújváros esetében ezt a Minisztertanácsnak kellett elfogadnia, ezek után készülhettek a részletesebb tervek. Ezek már az egyes területi egységek felhasználási módját, funkcióját is kijelölték, valamint az utak, közműhálózatok tengelyeit, vonalvezetését is tartalmazták. A részletes terveken a beépítések vonala, az építészeti kialakítás, a szabályozási előírások is szerepeltek, továbbá a korábban kijelölt közlekedési- és közműhálózat részletes tervei és a közintézmények pozíciói is ennek a dokumentációnak a részét képezték. A részletes rendezési tervek után a következő lépték a beépítési terv, amely már az egyes épületekre vonatkozó helyszínrajzokat tartalmazza.

A vegyi kombinát és az azt ellátó hőerőmű és a lakótelepek tervezése előtt szükséges volt egy beruházási program készítése, amely a döntést megalapozó beruházási célból és javaslatból áll. Utóbbi a megvalósíthatóság, a szükségesség, az időszerűség és a gazdaságosság felől vizsgálta a projektet. Ezt egészítette ki a beruházási cél, amely tartalmazta azokat az adatokat, amiknek a projektnek meg kellett felelnie ahhoz, hogy a beruházás a népgazdaság szempontjából kielégítő legyen.



(11) Tiszapalkonya módosított részletes rendezési terve, Füle Lajos, 1958 – Dokumentációs Központ / Tervtár, VÁTI gyűjtemény

A város első generáltervezője az IPARTERV volt, az erőmű és a vegyi kombinát tervezése mellett a város első rendezési terve is a vállalathoz és Mikolás Tibor nevéhez kötődik. Amikor a megbízó generáltervezőt váltott, a fiatal építész elfogadta a Debreceni Tervező Iroda állásajánlatát, így még néhány évig formálhatta az újonnan alakuló várost, azonban a végleges tervek elkészítését a VÁTERV-re bízták, ahol a korábban Mikolás Tibor által vezetett munkát Füle Lajos vette át. Ő egyengette a fiatal város útját, készítette a részletes rendezési terveket és konstruálta számos épületét egészen a következő tervezőváltásig, amikor vezetői utasításra a Miskolci Tervező Vállalat, későbbi nevén az ÉSZAKTERV kapta meg a feladatot és ebben a formában egészen a rendszerváltozásig ők dolgoztak a település átfogó tervein.



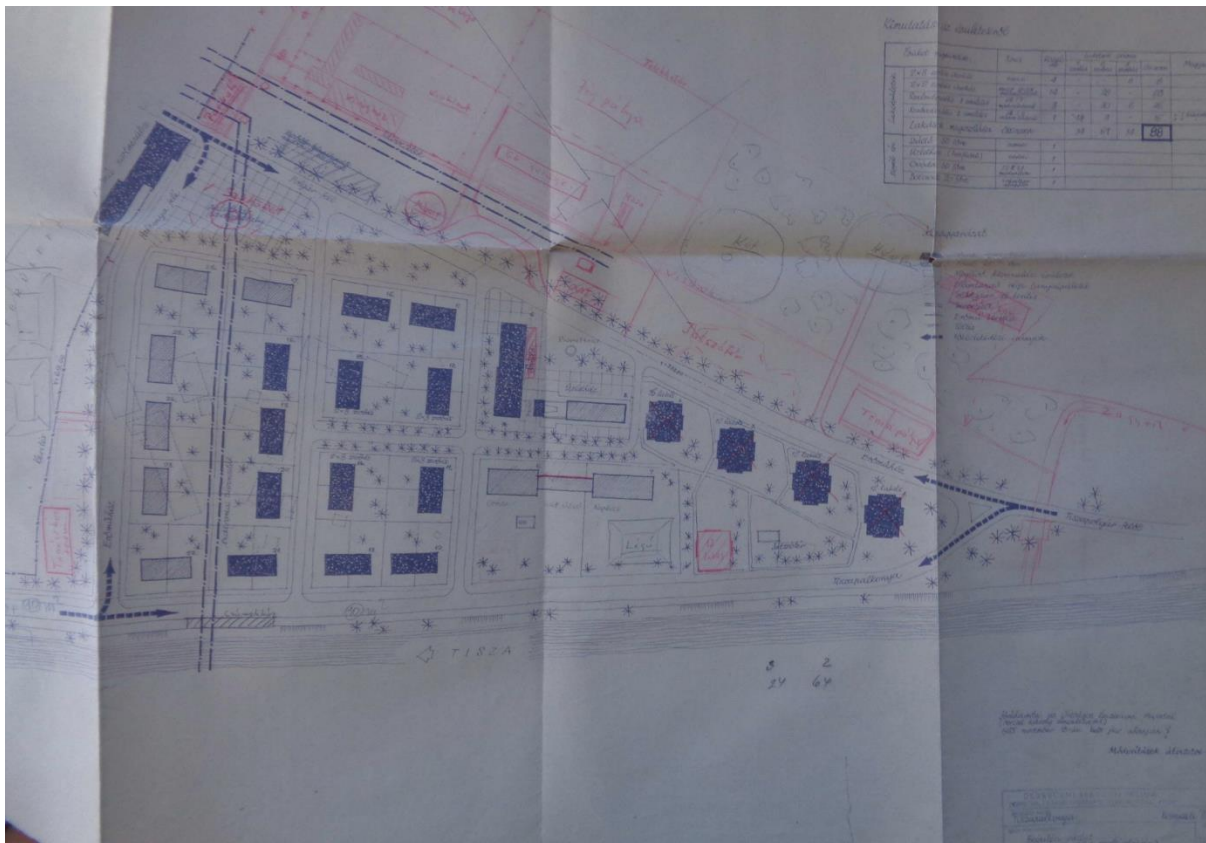
(12) Tiszaújváros településszerkezete. A város belterülete funkció és beépíthetőség szerint.

A 20. századi iparosítás előtt a területen csupán Tiszaszederkény (I.) állt, a település az első említése egy 13. századi oklevélben történt. Közel 700 évvel később kezdődött a készenléti lakótelep – ma Tiszaparti városrész (II.) – építése, melyet az iparterületek nagy léptékű és gyors ütemű bővítése követett, majd a városközpontot (III.) is elkezdték építeni az 1960-as években.



(13) Tiszaújváros városközpontja és 4 szomszédsági egysége napjainkban.

Tiszaújváros mai központi területe a városközpont köré szerveződő 4 szomszédsági egységre tagolható, ezek beépítései jelentős eltérést mutatnak. Az első szomszédság beépítési tervét, köz- és lakóépületeit Mikolás Tibor tervezte, ezek túlnyomó hányadukban téglából falazott, vakolt épületek. A 2. egység terveit már az ÉSZAKTERV készítette – még meghívták Füle Lajost, aki tanácsadóként szerepel a 2. sz. e. beépítési tervdokumentációján – és úgy a lakó-, mint a középületek is panelos szerkezetű épületek.



(14) „T” Erőmű készenléti lakótelep terve, Biky Gábor, 1955 - Dokumentációs Központ / Tervtár, Debreceni Tervező Iroda dokumentumai

A ma Tiszaparti városrésznek nevezett egység az egyik első területe volt a születő városnak, amely az 1950-es és 1960-as években benépesült, megelőzte a városközpont tervezését. Az erőműhöz kapcsolódó készenléti lakótelep építéséről a Minisztertanács 1954. június 11-i ülésén döntöttek. Ennek elhelyezésére több terv is készült, az elfogadott megoldás szerint az üzemi terület északkeleti oldalán két, már meglévő út – az erőműbe, valamint a Tiszapalkonyára vezető út – által lehatárolt mezőket és szántóföldeket jelölték ki építési területként. Míg az erőmű épületit az IPARTERV készítette, a lakótelep tervezését a Debreceni Tervező Iroda kapta feladatul.



(15) az erőmű még beépítetlen helyszíne.
forrás: Fortepan/154383



(16) még beépítetlen Tisza-parti táj.
forrás: Fortepan/154380

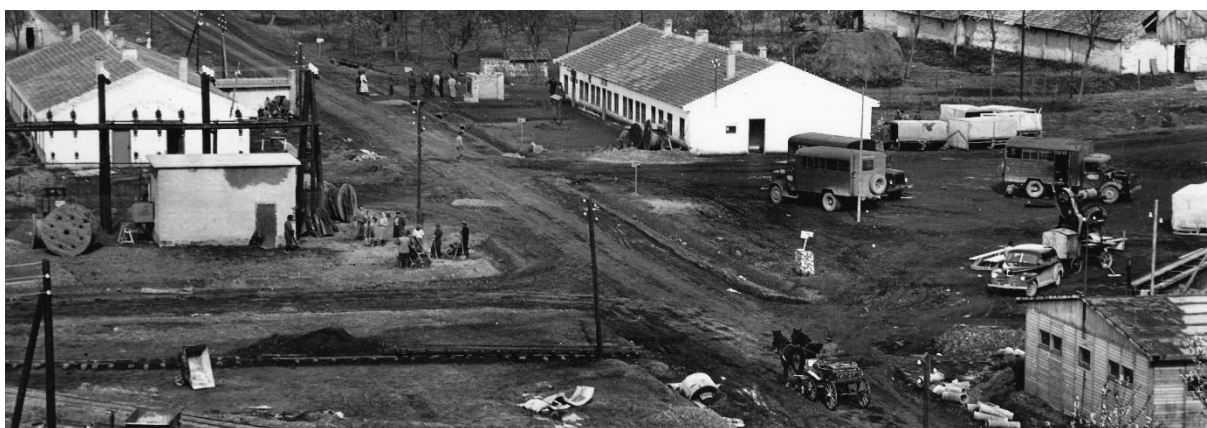
3000-en lakták. Ezek az épületek egy viharban egy kivételével megsemmisültek. A Sajó-csatorna szintén egy, a területhez kapcsolódó ambiciózus projekt, melynek keretében a Sajó hajózhatóvá tételét és Tiszával való összeköttetését szerették volna biztosítani, azonban pénz és erőforrás hiányában csupán 4,2 km épült meg a teljes csatornából. Ez a tervezési terület nyugati határán húzódik.



(17) Az előtérben folyik a vasút pályájának építése, a háttérben a munkások barakkjai láthatóak.

forrás: Fortepan/154390

Az építési munkálatokat lassította egy jelentős léptékű régészeti felfedezés: a füzesabonyi középbronzkori kultúra temetőjében 7 zsugorított csontvázas sírt találtak. A régészek megállapították, hogy egy nagy kiterjedésű temető található a területen. A leletmentés után 1956-ban kezdődött a terep előkészítése, majd az emeletes épületek alapozása. Az első pontházba 1957 nyarán lehetett beköltözni.



(18) Az erőmű és a lakótelep építésénél a munkálatokban lovas szekerekkel és teherautókkal is segédkeztek.

forrás: Fortepan/154381

Az előzetes tervek szerint az erőmű teljes személyzete a készenléti lakótelepen élhetett volna családjával, ez 330 házat és lakást jelentett volna. Azonban sorozatos áttervezések és a megszorítások hatására a végleges tervekben csupán 88 lakás szerepelt. Ezeknek a többsége összkomfortos tömbházak tágas lakásai. A lakótelep délnyugati szomszédjai ikerházak, melyek szintén az alkalmazottak – a vezetőség – számára készültek. A lakóházak között egy sávban a legszükségesebb közintézmények kaptak helyet: itt volt a népbolt (Kereskedelmi Tervező Iroda), óvoda és bölcsőde (Debreceni Tervező Iroda), üzletház (Debreceni Tervező Iroda) és trafó (Debreceni Tervező Iroda), valamint egy légényszálló (Debreceni Tervező Iroda).

Az 1-2./ pontokban foglaltak alapján a lakásmegosztás a következőképpen módosulna.

	db	2 szobás	3 szobás
2x2 szobás iker lakóház	10	20	-
2x3 szobás	8	-	16
12 1-szobás lakóház	3	30	6
16	1	14	2
összesen:		64	24 = 88

(19) 1958.II.4. Részlet az Erőmű Tervező Vállalat és a Debreceni Tervező Iroda levelezéséből, ahol az ERBE a lakások számának ismételt módosítását kérte. forrás: Tiszapalkonyai Hőerőmű helyszíni irodában tárolt iratai. 2017.05.30.

A lakótelep mellett hajdan egy strand és szabadidő központ is működött, melyet később egy hotellel egészítették ki. Ezek ma már nem üzemelnek, illetve a hotel épületének felújítása megtörtént, ez pár hónappal az újraindítást követően átmenetileg ismét bezárt.

A lakótelep ikerházait és társasházi lakásait ma is lakják, a legtöbb épületet itt is felújították. Elenyésző hányadban lakik még eredeti tulajdonos vagy az erőmű egykori alkalmazottja. A régi lakók helyére Tiszaújvárosból és a környező falukból költöztek fiatal családok, párok. Korábbi tendenciák alapján itt olcsóbbak voltak a lakások, házak, mint a város központjában, azonban elmúlt években ez megváltozott, telítődött a lakáspiac és a Tisza-parti ingatlanok ára is közel utolérté a város többi területére jellemző magas négyzetméterárakat.

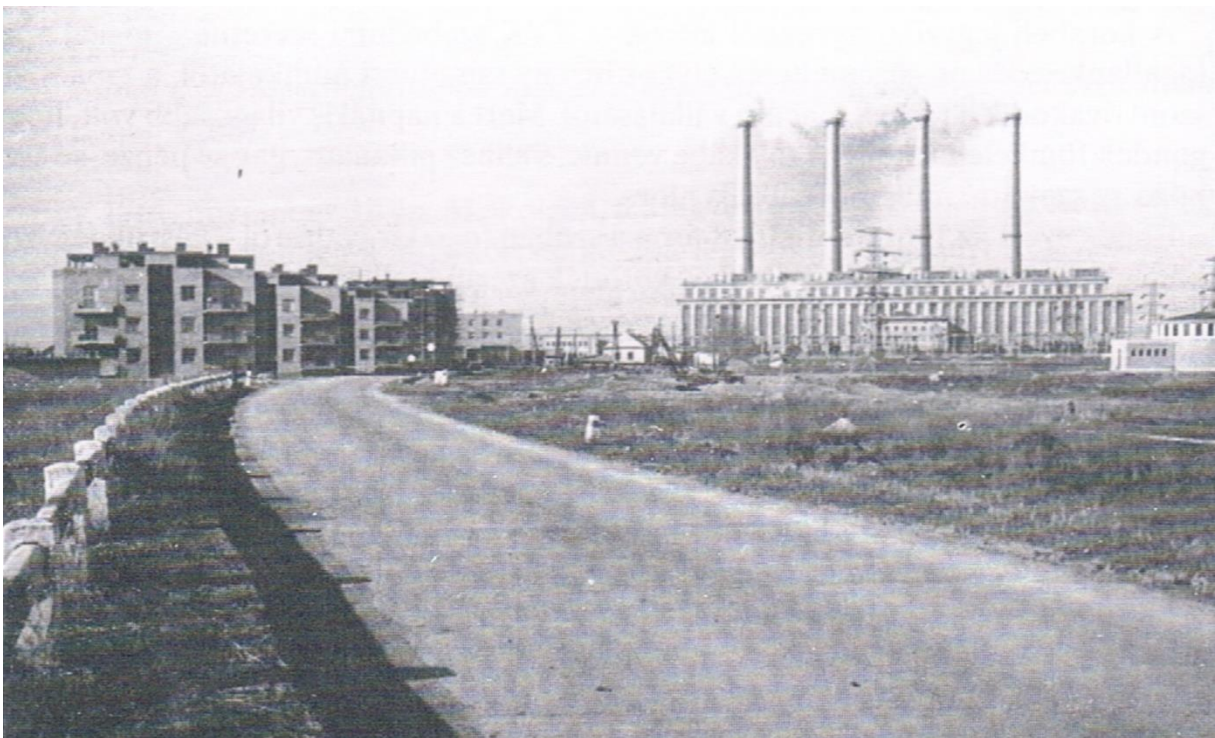
A közintézmények és üzletek többnyire mára megszűntek: a boltok bezártak, lakássá alakították őket, a legényszálló szintén társasházként működik ma, egyedül az óvoda és bölcsőde és óvoda tartotta meg intézményi jellegét, ma Szabadidőházként és idősek klubjaként funkcionál.



(20) Lakótelepi élet. A kép a készenléti lakótelep egyetlen közterén készül, bal oldalon a legényszálló.



(21) Készenléti lakótelep házai.



(22) Készenléti lakótelep házai, távlati kép.



(23) Készenléti lakótelep ikerházai az erőműből fényképezve.

Az erőmű

A Tiszapalkonyai Erőmű telepítéséhez az 1950-es évek elejétől keresték az ideális helyszínt, ekkor még a valószínűsíthető elhelyezkedésére utalóan „T” erőmű projektnéven. A rövid életű Területrendezési Intézetnél a Tisza mellett Tokajtól kiindulva több területet is vizsgáltak, a választás a Sajó tiszai torkolata alatt, Szederkény és Tiszapalkonya közötti területre esett. A 20. század elején ezen a területen szántóföldek voltak, a környékbeli mezőgazdasággal foglalkoztak. Az erőmű építését 1953-ban az IPARTERV valakijének tervei alapján kezdték meg, a kijelölt területtől délnyugatra felépített barakkokban elszállásolt szovjet katonák.

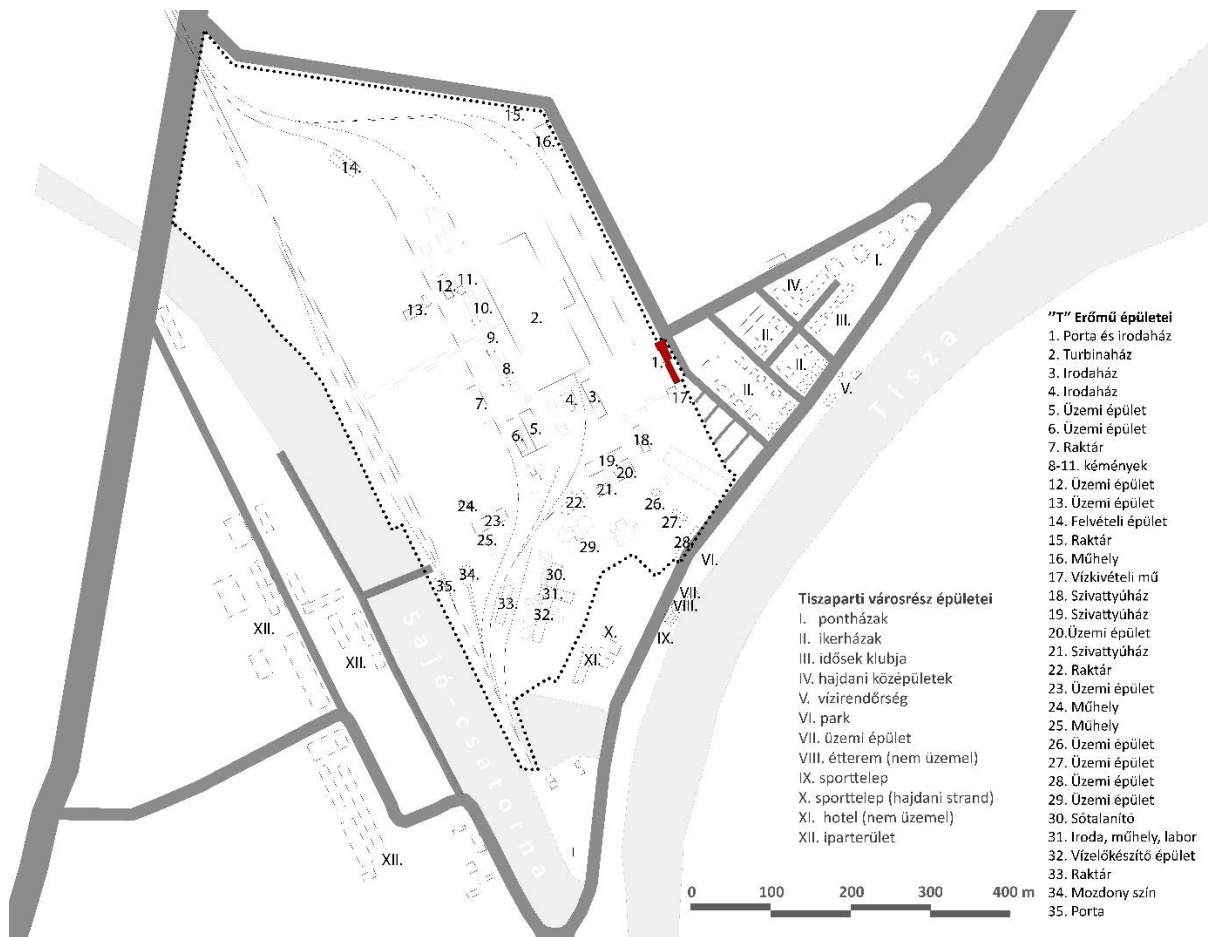


(24) A Tiszai Erőmű Vállalat Tiszapalkonyai telephelye.

Az erőmű építése az ötéves tervekben rögzített dátumokhoz igazodott. Előre szigorúan kijelölt átadási dátuma miatt a tervezés nem zajlott nyugodt körülmények között, valamint tovább bonyolította a helyzetet, hogy a város és az iparterület léptékét rendszeresen változtatták, hol növelni kívánták a gyárak kapacitását, hol csökkenteni szerették volna a beépített négyzetmétereket. A folyamatban az ország számos tervezővállalata részt vett: az IPARTERV, a Debreceni Tervező Iroda, a boltos, MÉLYÉPTERV. A generáltervező az ÁÉV volt, majd 1953-ban alvállalkozói vették át. A határidők betartását számos tényező akadályozta, 1954-ben anyaghiány miatt leállították az építkezést, majd a következő év telén fél éves csúszás keletkezett. A további években is többször lassult a munka nyersanyag- és munkaerőhiány miatt, így az eredeti határidőket nem tudták tartani. Végül a részleges tesztüzemet 1954-re, míg a teljes üzembe helyezés dátumát 1956-ra módosították, amit ismételten el kellett halasztani 1958-ra. Az első 50 MW-os egységet 1957 augusztusában kapcsolták rá a hálózatra, további 2 blokkot 1958-ban, míg az utolsót, a IV-es számút 1959 tavaszán állították üzembe, ezzel fejeződött be az erőmű építése. A teljes használatbavétel három és fél évet késett.

Az erőmű névleges kapacitása 4×50 MW, tehát 200 MW volt, amivel évekig az ország legnagyobb erőművének számított. Az erőművet többször bővítették és felújították, először 1961-ben, majd az 1990-es évek elején, mivel addigra a hőerőmű károsanyag kibocsátása meghaladta az előírt határértékeket. A fejlesztések ellenére 2008 környékén az amerikai tulajdonos, az AES Corporation és Magyarország kapcsolata megromlott, az ország nem vett az erőműtől áramot és hivatalosan 2011 tavaszán – a gyakorlatban már évekkel korábban – leállt a termelés a környezetszennyező működésre és a kis hatásfokra hivatkozva.

A hőerőmű hanyatlásában az új, II-es erőmű építése is közrejátszott, amely 860 MW-os teljesítményével és nagyobb hatékonyságával szükségtelenné tette a kisebb, elavult technológiával üzemelő elődjét. A Tisza II Erőmű napjainkban várhatóan újraindul, az MVM tulajdonába került erőmű új technológiával, gázturbinákkal fog működni.



(25) A Tiszaparti városrész és az erőmű épületei.

Az erőmű területén ma számos épület található. Ezek hajdanán mind egy folyamatnak az elemeiként az áram előállítását szolgálták. A vasúton érkező szén fogadó- és tárolóépületei és építményei, a átdó állomás, a szállítószalagok, a kapcsolóállomás és a turbinaház is mind a központi funkcióknak voltak alárendelve. A terület további építményei – raktárak, műhelyek, irodák, étterem, a hűtővíz előállításával foglalkozó vízkivételimű, szivattyúház, vízelőkészítő épület, sóatlanító, labor – ezt a folyamatot voltak hivatottak kiszolgálni és a gördülékeny működést biztosítani. Ezeknek egy kisebb hányada még üzemel, valamint néhány épületet elbontottak.

A Tisza

Az erőmű ideális helyszínének hajdani kijelöléskor a Tisza volt az egyik legfontosabb tényező, azonban mára szerepe mind az ipari életben, mind a helyiek hétköznapijában csökkent. Továbbra is működik olyan üzem, amelynek a hűtését a folyó vize biztosítja, azonban a legjelentősebb, hűtést igénylő komplexumok már leálltak vagy megváltoztatták rendszerüket, ezzel csökkentve a folyó szerepét. Közlekedésre, valamint szállításra sem használják, egy-egy ritka esetet kivéve.

A folyó városhoz közeli lokációjában és a folyópartban rejlő lehetőségeket a város nem tudta maradéktalanul kihasználni turizmus, rekreáció, szabadidős- és sporttevékenységek tekintetében sem. A területen olyannyira nem jellemző a turizmus, hogy az egyetlen szállás, amely a Tiszaparti városrészben – a legényszálló bezárását követően – maradt, mára már nem üzemel. Ennél jelentősebb a városközpont turistaforgalma, ahol több vendégház és három hotel várja a látogatókat, akik jellemzően a városi gyógy- és termálfürdőbe érkeznek. Jelentős esemény a nyaranta megszervezésre kerülő nemzetközi Tisza Triatlon, amely a Triatlon Nagyhét rendezvénysorozat keretein belül számos érdeklődőt vonz.



(26) triatlonisták a Tiszán, háttérben az erőmű.



(27) kenusok a Tiszán a mai vízisporttelep stégénél.

A városban – és a Tisza-parton is – országos élvonalba tartozó versenysport klubok találhatóak: a tiszaujvárosi triatlon és sárkányhajó, valamint kajak és kenu eredmények nemzetközi versenyeken is kiemelkedőek. Az utánpótlásképzés is biztosított, a helyi gyermekek nagy hányada jellemzően fiatal koruktól versenyszerűen sportol¹. A szabadidő eltöltésére is népszerű választás a sport², azonban jellemzően olyan kültéri tevékenységeket választanak a helyiek, amihez megvan a szükséges felszerelésük. Az evezés, hiába az egyik legkiemelkedőbb eredményeket hozó versenysport a városban, nem olyan közkedvelt, mint az úszás, futás és kerékpározás. Ez utóbbiak említethetők olyan sportágként – és közlekedési módként – amelyet a város lakói rendszeresen és nagyobb létszámban űznek. A Tisza-parton, a gáton már évek óta tervezik az Eurovelo egyik vonalának átvezetését, azonban ez eddig nem valósult meg. A Tiszaparti városrészbe Tiszaujváros központja felől egyetlen úton lehet eljutni, azonban emellett az út mellett sem vezet végig kerékpárút.

¹ a városi diáksport egyesületek 2018 aktív taggal működtek 2019-ben, míg a sportkluboknak összesen 3593 igazolt tagja volt ugyanebben az évben, azonban a foglalkozásokat, edzőtermeket látogatók és kedvtelésből sportolók létszáma ennek többszöröse. forrás: Tiszaujváros Sportfejlesztési Konceptiója. 2021-2030.

forrás: <https://www.tiszaujvaros.hu/tiszaujvaros-sportfejlesztesi-konceptioja> utolsó megtekintés: 2025.02.19.

² A Sportcentrumot naponta megközelítőleg 600 fő látogatja, az edzőtermek népszerűsége még jelentősebb.

forrás: <https://www.tiszaujvaros.hu/tiszaujvaros-sportfejlesztesi-konceptioja> utolsó megtekintés: 2025.02.19.

A városvezetés sportfejlesztési tervei között az új kerékpárutak mellett kiemelt helyen szerepel a zöldturizmus népszerűsítése és az ehhez szükséges fejlesztések támogatása, a Tiszaújvárosi Sport Club Természetjáró Szakosztályának korábbi sikeres programjaira alapozva, valamint a szabadidős sporttevékenységek minden nagyobb tömegeket elérő formáját előtérbe szeretnék helyezni.

Napjainkban a tiszai vízi sportok nem kifejezetten népszerűek, a folyó közelségében rejlő potenciálok kiaknázása még nagy kívánnivalót maga után. Az evezősöket csupán akkor lehet a Tiszán látni, ha a versenysportolók edzenek és a jellegzetes formájú tiszai ladikokból és egyéb csónakokból is kevesebbet lehet a vízben, a kikötőkben, a partokon látni.

A vizsgált területtől 600 méterre északra található egy kikötőként használt partszakasz, valamint a Tisza szigetén, 3 km-re az erőműtől is üzemeltetnek egy kikötőt. A csónakok számának csökkenésével azonos arányban lehet egyre kevesebb horgászt³ látni, ez is egy, a vízhez köthető eltűnőben lévő, korábban mindennaposnak számító tevékenységek közül.

A Tisza potenciális szerepe napjainkban

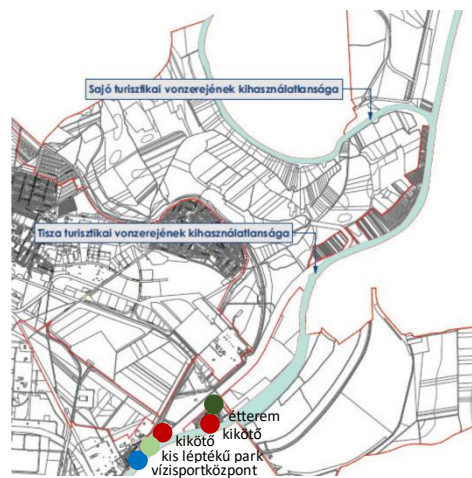
A folyó jelenlétének ideálisabb kihasználása

A hajdan erőműveket hűtő folyóvíz a 21. századi ipar világában sem teljesen veszítette el jelentőségét. Amennyiben a területen nagyobb beruházás történik, az ahhoz esetlegesen kapcsolódó szerverpark hűtése szintén megoldható vízzel, amely a területen a 792 m³/s vízhozamú Tisza partján gazdaságosan kivitelezhető.

A vízpart hasznosítása jelenleg alacsony szintű. A terület bevonása a város életébe a lakótelep számára számos előnnyel járhat. A jelenlegi kisebb rekreációs területet is előszeretettel használják mind a helyiek, mind az erre kerékpározók, kirándulók. Amennyiben a terület forgalma nő, akár a kerékpáros forgalom által – Eurovelo – akár a sportturizmus vagy zöldturizmus hatására, úgy a park is érdemben bővíthető, hozzá új funkciók kapcsolhatóak.

Megfontolandó a lakótelep határában található hajdani felvonulási terület hasznosítása is. A vegyi kombinát fejlesztéséhez szükség volt egy olyan, jelentős méretű területre, ahol az uszályon érkező nagyobb elemeket partra tudták tenni. Ez a terület ma használaton kívüli, a gyár bővítése befejeződött, így hatalmas vízparti betonozott terület kihasználatlanul áll.

A diplomatervem épületei és a választott telek bár közel van, de nem rendelkezik közvetlen kapcsolattal a víz felé. Így az épületek funkciói csak közvetett hatásukat érvényesíthetik. Amennyiben az új funkció képes nagyobb forgalmat generálni, úgy abból a Tisza-part is profitálhat, valamint a nagyobb közönség, több potenciális használó megfelelő motiváció lehet a vízparti funkciók bővítésére, fejlesztésére.



(28) Folyóparti területek kihasználatlansága.
forrás: Tiszaújváros Integrált Településfejlesztési Stratégiája Megalapozó Vizsgálat. 2015.

³ a helyi horgászegyesületnek továbbra is több, mint 1000 tagja van, azonban a Tisza közel 20 km-es szakaszán túl hozzájuk tartozik 10 horgász, a Sajo egy szakasza és egy üzemvízcsatorna is, ezek között az 1000 fő eloszlik.
forrás: <https://zghe.hu/> utolsó megtekintés: 2025.02.19.

A Tiszaparti városrész



(29) A területről készült legkorábbi légifelvételen már áll a készenléti lakótelep minden háza és további ideiglenes – az erőmű építéséhez köthető – épület, egyedül a garázssor épült később. (forrás:fentrol.hu/1960_0760_0882)



(30.) A lakóterületen területen jelentős változás nem történt az utolsó publikus légifelvétel elkészüléséig. A Sajó-csatorna déli oldalán álló barakkokat egy vihar lerombolta, ezekben helyiek nem laktak.

A városrész épületei használatban vannak, a területen azonban szinte kizárólag csak lakóépületek találhatóak. A kivételt a Szabadidőház jelenti, melyben idősek klubja működik.

A készenléti lakótelepen, csak úgy, mint a városközpont lakótelepi házaiban az együttélés nyomán szoros kapcsolatok alakultak ki, a jószomszédi viszonyból összetartó közösségek alakultak ki. Ezekre a közösségekre minden hajdanán lakótelepen élt ember nosztalgiával gondol vissza. Ma véleményem szerint ilyen csoportok kialakulására kisebb az esély a kevesebb közös kapcsolódási pont okán.

A helyi közösség diverz, az idősebb korosztálynak nincsen kapcsolata az újonnan beköltözőkkel, akik napjuk jelentős hányadát a városban töltik és délután még nem, hanem jellemzően este érnek vissza a Tisza-parti otthonukba. Egy helyi lakossal beszélgetve a nyugdíjas hölgy mosolyogva idézte fel aktív éveit, amikor délután kettőkor már hazafelé sétált és mindenkinek előre köszönt az utcán. Ez szituáció a mai körülmények mellett elképzelhetetlen lenne, hiszen a munkaidő jellemzően a délutáni órákban fejeződik be és utána még számos mindennapi teendő is a városközpontához kapcsolódik, valamint a szabadidejüket is szívesen töltik ott a Tiszaparti városrész új lakói. Ezt már egy középkorú családapa mesélte, aki közel 10 éve költözött egy szomszédos faluból a hajdani készenléti lakótelepre.

A fenti találkozások jól illusztrálták számomra a jelenlegi lakók egymásról alkotott képét. Míg az idősebbek, a több évtizede a Tisza-parton élők gyermekei, régi szomszédjainak jelentős hányada elköltözött, ők a helyben maradt ismerőseikkel szűk közösséget alkotva élnek otthonaikban. Az újonnan beköltözőkkel nem sikerült szorosabb kapcsolatot kialakítaniuk, a hajdani jó szomszédsági viszonyt az eltérő napi rutinok és kulturális, szociális különbségek miatt nem sikerült újra kiépíteni, napjainkban úgy tűnhet, már nem is keresi a két csoport egymással a kapcsolatot. A fiatalabbak saját bevallásuk szerint nem zárkóznak el, lehet, hogy ők nem is ismerték azt a közeget, azt a szituációt, ami a hajdani lakótelepekre jellemző volt, így viselkedésüket nem távolságtartásként, hanem az újabb idők normájaként, a privát tér iránti és privát életre való törekvésük jeleként kell értelmezni.

Az említett különbségekből a területen nem alakult ki konfliktus, azonban a közterek: a játszótér, a parkok, a tér üressége is megmutatja, hogy a közösségi élet színtere nem a település terein keresendő. A lakók vagy otthonaikban töltik az idejüket, vagy számukra vonzóbb közegekben tartózkodnak – hétköznapiakon Tiszaújváros városközpontjában, míg hétvégéken elutaznak, kirándulnak.



(29) A lakótelep egyetlen játszótere délután üres. (30-31) A kevésbé frekvenciált vízparton sem jár senki szombat délután.



(32) A vízparti útnak a forgalma a lakótelep további részeihez képest eltér, de ez sem jelentős.

Utcaképek



(28) pontházak a város határában.



(29) pontházak a város határában.



(30) az egykori kiskereskedelmi üzletek és a légényszálló épülete.



(31) hőerőmű fogadóépülete és a turbinacsarnoka.



(32) Északkelti homlokzati bejárata.



(33) kapcsolódó garázssor háttérben az erőmű kéményeivel.



(34) Északkeleti homlokzat.

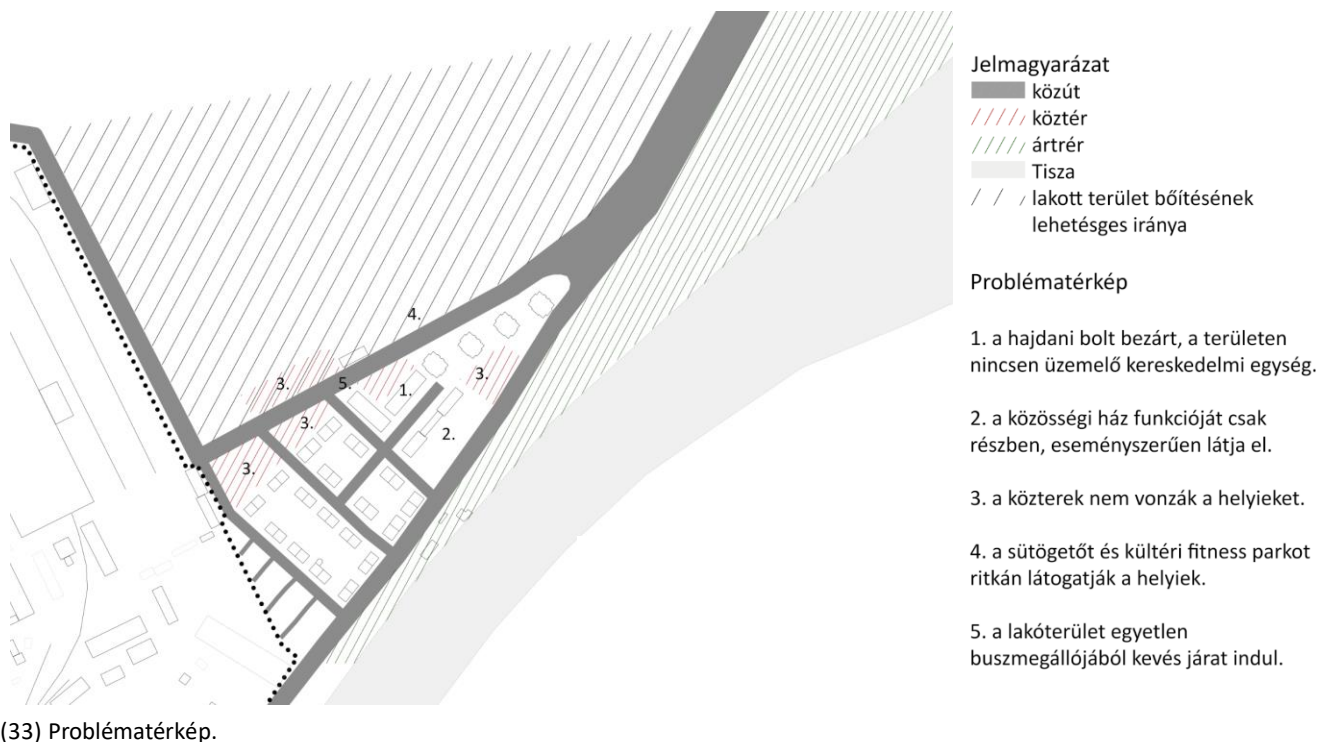


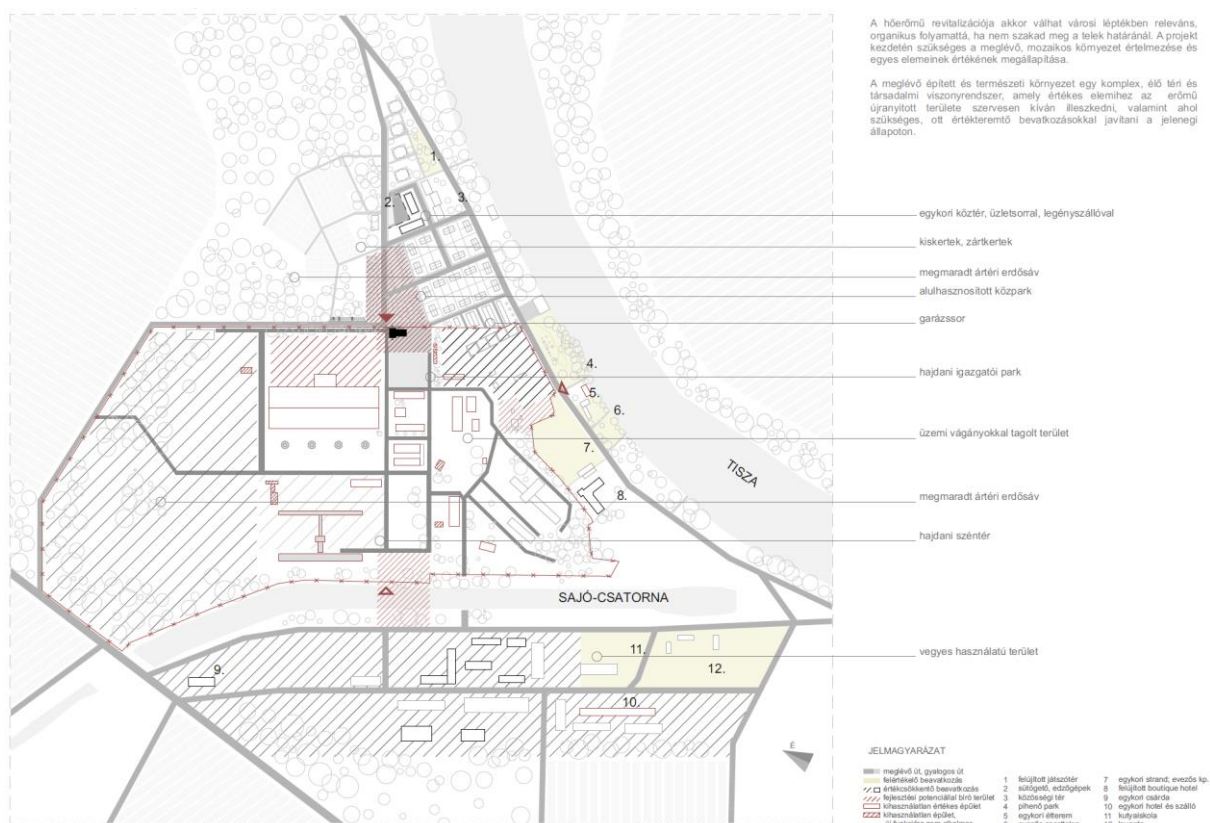
(35) Délnyugati homlokzat.

Igények – elemzés

A Tiszaparti városrész annak ellenére, hogy az erőmű már nem üzemel, továbbra sem néptelenedett el, területén ahogy az ingatlanpiac telítettsége is mutatja van kereslet a lakásokra. Azonban az itt lakók életében számos nehézség merül fel. A terület városközponttal való összeköttetése nem megfelelő, az út minősége kifogásolható, a buszjáratok ritkán közlekednek és kerékpárút sincsen kiépítve a két település részt összekötő út mentén.

A tiszaujvárosi Szabályozási terv függelékében szereplő beépítésre javasolt, területek között szerepel a Tiszaparti városrésztől északra elhelyezkedő ma beépítetlen terület. A dokumentumban nem közlik a beépítés javasolt jellegét, azonban amennyiben itt lakóterületek létesülnének, úgy az megoldaná a tiszaparti lakosok számos problémáját. A megnövekedett népesség már képes lenne több kereskedelmi egység forgalmát olyan szinten tartani, hogy kifizetődő legyen azokat üzemeltetni és a buszjáratok a nagyobb utazóközönséggel szintén gyakrabban indulhatnának.





(34) Tágabb kontextus értéktérképe, kiemelve az elmúlt évtizedekben lezajlott változásokat.

Igények – beszélgetések

Az előzetes elemzéseimet a helyszínen tett látogatások csupán megerősíteni tudták. A megkérdezett helyi lakosok szeretnek a területen élni, nem gondolkoznak azon, hogy a nehézségek miatt elköltöznének, azonban kifogásolták, hogy számos általuk említett – és a problématerképem általam is megjelenített – probléma kis befektetésekkel is megoldható lenne, ezekkel a változásokkal pedig nagyban növelhető lenne az életszínvonal.

A diplomatervem átfogó, a Tiszaparti városrészt is érintő kitekintésében szeretnék egy olyan javaslatot bemutatni, amely a helyszíni tapasztalataimból építkezve a helyi lakosok életminőségét is javítja, hétköznapiakat egyszerűbbé, ideálisabbá teszi akár egy bolt telepítésével, akár új kül- és beltéri közösségi helyek kialakításával a jelenlegiek újragondolásával.



(35) Idős úr a Tiszaparton.

Nagyléptékű területrendezési koncepció

A Tiszapalkonyai Hőerőmű területének revitalizációja a múlt század hazai iparitörténeti örökségei közül egy kiemelkedő elem megóvását és hasznosítását tűzte ki célul. A projekt nemcsak funkcionális, de esztétikai és közösségépítő szempontból is új távlatokat nyithat meg. A 33,5 hektáros terület átfogó megújítása során a cél egy olyan multifunkcionális, nyitott közeg kialakítása, amely tisztelettel bánik a múlt ipari karakterével, ugyanakkor a jövő fenntartható városi szövetébe illeszkedik. A tájépítészeti szempontból releváns, megvalósult nemzetközi beruházások – mint például a Ruhr-vidék egykori ipari területei, a Landschaftspark Duisburg-Nord vagy az NDSM-Wharf – rávilágítanak arra, hogy az ipari tájak kreatív újraértelmezésével valódi kulturális és ökológiai érték jöhet létre. A tájépítészeti és területrendezési stratégia tehát nem pusztán kiegészítője, hanem gerince a hosszútávú, több ütemben megvalósuló fejlesztésnek, a kutatási, oktatási, kulturális és közösségi funkciók sikeres integrálásának.

Szeretném vázolni, milyen elvek mentén képzelem el az egyes ütemekben a terület zöldfelületeinek fejlesztését, valamint a hőerőművet övező természeti közeg rehabilitációját és a Tiszaparti városrész köztereinek és közparkjainak lehetséges megújítását.

A projekt tájépítészeti munkarészeinek célja a korábbi ipari használattal, a környezeti értékeket kevésbé figyelembevevő telepítés által okozott tájsebek enyhítése, valamint a meglévő – részben tervezett, részben spontán módon kialakult – zöldsáv koncepcionális erősítése. A városrészben jelenleg is több park, köztér található, azonban ezek kialakítására és megformálására kevesebb figyelmet fordítottak, az eredeti elképzelések csak részben valósultak meg. A meglévő parkok újragondolása és egyedi mikrofunkciókkal, karakterformáló elemekkel való bővítése izgalmas lehetőségeket rejt magában.

I. Táji lépték

az ipari múlt sebei

A hőerőmű telepítésénél a meglévő vegetáció értéke, annak védelme olyan szempont volt, amit nem vettek figyelembe. A komplexum megépítéséhez több hektárnyi területen irtottak erdőt. (II.) A természeti értékekkel szembeni közömbösség az erőmű üzemeltetése közben sem változott: a zagytározók (I.) jelentős, korábban érintetlen ártéri terület szennyezésével járt. A további kiszolgáló funkciók, kisebb léptékű, kapcsolódó ipari és kereskedelmi funkciók telepei és üzemei a hőerőmű területétől délre, meglévő épületekbe költöztek be, majd terjeszkedni kezdtek. (III.) Ez a másodrendű ipari és vegyes használatú zóna a korábban készült, csak részben megvalósult mesterséges Sajó-csatorna partján alakult ki, szintén jelentős károkat okozva a mikroflórának és faunának.

JELENLÉGI TÁJHASZNÁLAT - JELENLÉGI TÁJSEBEK



(36) Tájsebek.

A felsorolt táji léptékű káros beavatkozások nem okoztak visszafordíthatatlan, pótolhatatlan értékvesztéssel járó kárt, azonban negatív hatásuk ellensúlyozandó. Védendő, ma Natura2000 védelem alá eső (1) állat- és növényállomány nem volt érintett. A meglévőkhöz hasonló jellegű ártéri erdők (2) estek a nagyléptékű, erőszakos iparosítás áldozatául, ezek a lehetőségekhez mérten helyreállítandók, újraültetendőek, területük megtisztítandó. A vizsgált területen vannak olyan, megművelt területek: mezőgazdasági területek (7.) és kiskertek (4.), melyek fásítása nem javasolt.

JAVASOLT TÁJHASZNÁLAT

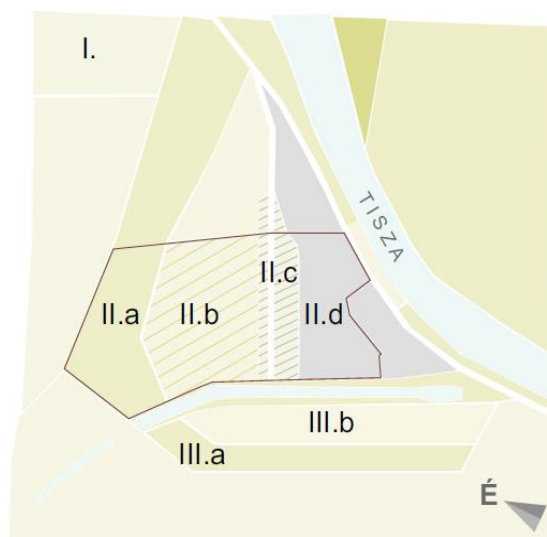
Javaslataim a bemutatott negatív folyamatok és hatások visszafordítására, ahol lehet, a megszüntetésére és ezen zónáknak a meglévő természeti közegbe való integrálására, az éles határok elsimítására fókuszálnak a jelenlegi körülményeket figyelembevéve.

I. A zagytér rekultivációjának pontos lépései a megfelelő mérések elvégzése és az érintett területek szakembereinek bevonása után határozható meg.

II. A hőerőmű területe több egységre osztható a szükséges beavatkozások és a jövőbeli hasznosítás szerint. A lakószövettel szomszédos területek (II.d) beépítése sűrű, a meglévő épületállomány használata erősen javasolt. Városias beépítés jellemzi. A terület középső részre (II.c) belső, zöld tengelyként szerveződik az őt övező változatos funkciójú területek. (II.b és II.d).

III. A Sajó-csatorna nyugati partjáról a spontán nőtt ipartelep bérlelői a hőerőmű területére áttelepítendőek, ahol a jelenlegi épületeknél ideálisabb telephely biztosítandó számukra kedvezményes bérleti joggal.

Az ipari funkció elköltöztetése után a meglévő épületekben a jelenlegi rekreációs és sportolási lehetőségeket bővítendő, rekreációs zóna alakítandó ki (III.b), amelyet a szomszédos területek meglévő és újrafásított zónáihoz csatlakozó zöldfelület (III.a) övez.



(37) Tájsebek megszüntetése, enyhítése.

JELMAGYARÁZAT

- védett terület
- beavatkozástól mentes terület
- enyhe beavatkozásokkal terhelt terület
- városias zöldsáv
- városias beépítés
- tájsebek
- tervezési terület

finanszírozási és jogszabályi háttér

A finanszírozás több forrásból tervezett: elsődlegesen pályázati források bevonásával, minimális önkormányzati vagy magánbefektetői önerővel, és szükség esetén hitelfelvétellel. A pontos arányok a pályázati lehetőségek függvényében később kerülnek meghatározásra. A teljes becsült költségvetés a dokumentum függelékében található.

Pályázati forrásokra javaslatok: Tekintettel a projekt jellegére (barnamezős revitalizáció, K+F fókusz, közösségi funkciók, munkahelyteremtés) és Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyei elhelyezkedésére, érdemes lehet vizsgálni:

- Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz (TOP Plusz) vagy hasonló regionális fejlesztési pályázatokat.
- Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program Plusz (GINOP Plusz) vagy hasonló, K+F infrastruktúrát, vállalkozásfejlesztést támogató kiírásokat.
- Hátrányos helyzetű térségek felzárkóztatását célzó programokat.
- Kulturális és közösségi terek fejlesztésére irányuló pályázatokat (pl. Nemzeti Kulturális Alap, ha releváns).
- Energiahatékonysági pályázatokat a felújítás kapcsán.

Jogszabályi környezet

Vonatkozó főbb jogszabályok:

- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Építési törvény).
- 253/1997. (XII. 20.) Korm.1 rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK).2
- Tiszaújváros hatályos Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Településképi rendelete (a helyi védettségű épületre vonatkozó előírásokkal).
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról (OTSZ).
- Munkavédelmi és érintésvédelmi szabványok, előírások.
- Vonatkozó EU irányelvek (pl. energiahatékonyság).

Engedélyezési eljárások:

- Integrált építési engedélyezési eljárás (új építés és felújítás/átalakítás együttes kezelésére) vagy különálló építési engedélyek a két épületelemre.
- Szakhatósági hozzájárulások beszerzése (pl. tűzvédelem, közművek).
- Használatbavételi engedélyezési eljárás a munkálatok befejezését követően.
- A helyi védettség miatt a településképi bejelentési eljárás vagy településképi véleményezési eljárás szükségességének vizsgálata.

Szerződéses keretek: Tervezési szerződések, kivitelezési szerződések.

Településrendezési tervektől való eltérés

A Tiszapalkonyai Hőerőmű területének revitalizációja olyan léptékű beavatkozás, amely túlmutat egy egyedi építészeti projekten és több szinten is érinti a településrendezési és szabályozási környezetet. A jelenleg hatályos dokumentumok egymást kiegészítve szabályozzák a beépítési lehetőségeket, a funkcionális besorolást, az épített környezet karakterét és a hosszú távú fejlesztési célokat.

A Településszerkezeti Terv (TSZT) rögzíti a terület rendeltetését és kapcsolódását a város egészéhez – ez a dokumentum határozza meg, milyen típusú funkciók helyezhetők el alapvetően. Ennek elvei mentén készül el a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a hozzá tartozó Szabályozási Terv. Utóbbi a beépítés paramétereit szabályozza: az övezeti besoroláson belül a beépítettség mértékét, építménymagasságot, zöldfelületi arányokat határozza meg.

A Településfejlesztési Konceptió (TKF) hosszú távú célokat és tematikus fejlesztési irányokat jelölnek ki a város egésze számára, ezt bontja konkrétabb célokra és feladatokra az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS).

A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) a beépítés és az építészeti karakter szempontjából releváns: meghatározza a településképi szempontjából elvárt megjelenést, anyaghasználatot, illeszkedést.

A revitalizáció során az alapvető funkcióváltás miatt elengedhetetlen a településrendezési tervektől való eltérés. A projekt egyes ütemeihez rendelve mutatom be a különböző mértékű és természetű módosításokat, melyek szükségesek az adott szakasz során.

I. ütem – A megnyitás és a bemutatás szakasza

Az első ütemben a terület megismerése a cél, ezalatt a bejárás, az értékfelmérés és a közösségi figyelem elindítása alapot teremt a TSZT és a HÉSZ jövőbeni újragondolásához. A második ütem megkezdése előtt szükséges ennek a folyamatnak az elindítása, amint eldől, hogy melyik javasolt funkció telepítését tervezik.

A jelenlegi építési övezeti besorolás K/e – különleges fűtőmű, erőmű a területen csak a technológiához szükséges építmény, létesítmény, műtárgy, valamint a tevékenységhez szorosan kapcsolódó a fennmaradást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta) létesíthető.

forrás: TISZAÚJVÁROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 11/2016. (V.27.) önkormányzati rendelettel módosított 10/2013. (VI.05.) önkormányzati rendelete Tiszaújváros Építési Szabályzatáról

A két, lehetséges funkció számára javasolt új építési övezeti besorolás:

kihelyezett egyetemi kampusz: K/egyetem. A Miskolci Egyetem példáján különleges övezeti besorolással létesíthető egyetemi kampusz egy helyrajzi számon.

„Az Egyetemváros területén az alövezeti előírások nem telekre, hanem építési helyre vonatkoznak. Így a javasolt telekalakítás módja is a miskolci példához igazodik, a Hész-ben megengedett kereteken belül.”

innovatív ipari park: G/ip – ipari gazdaság övezet vagy G/ksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet. A projekt előrehaladásával, a funkció pontos természetét ismerve megalapozott döntés hozható.

II. ütem – az új funkcióhoz igazodó szabályozás

A második ütem munkálatainak megkezdéséhez válik szükségessé a településszerkezeti és szabályozási dokumentumok módosítása. Az új oktatási, kutatási vagy ipari funkció telepítése a terület rendeltetésének újradefiniálását igényli (TSZT), valamint a HÉSZ és a szabályozási terv építési övezetekre és beépítési jellemzőkre vonatkozó pontjainak frissítését. A TAK itt már referenciaként működhet, különösen a meglévő épületek megtartásával és új elemek illesztésével kapcsolatban. A TKF és ITS célrendszerével összhangban kijelölhetők a terület új súlypontjai és szerepei.

III. ütem – koherens városszövet és integrált szabályozás

A záró ütem célja a revitalizált terület teljes, városszintű integrációja. Ehhez a korábbi szabályozási dokumentumok új, összefüggő rendszerbe foglalása válik szükségessé. A lakófunkciók, a kiskereskedelem, a közösségi terek és a fenntartható közlekedési hálózat megjelenése új övezeti besorolásokat, új beépítési paramétereket és településképi szempontból is koherens arculati szabályozást kíván meg. A TAK ebben a szakaszban már irányadó lehet az új épületek megjelenésére vonatkozóan is, míg a TSZT, HÉSZ és ITS módosítása biztosítja a terület hosszú távú, többfunkciós működésének alapját.

Függelék

Tiszaparti városrész és a hőerőmű épületeinek listája (előhívott, papír alapú fényképes dokumentum)

Ütemezés helyszínrajzai

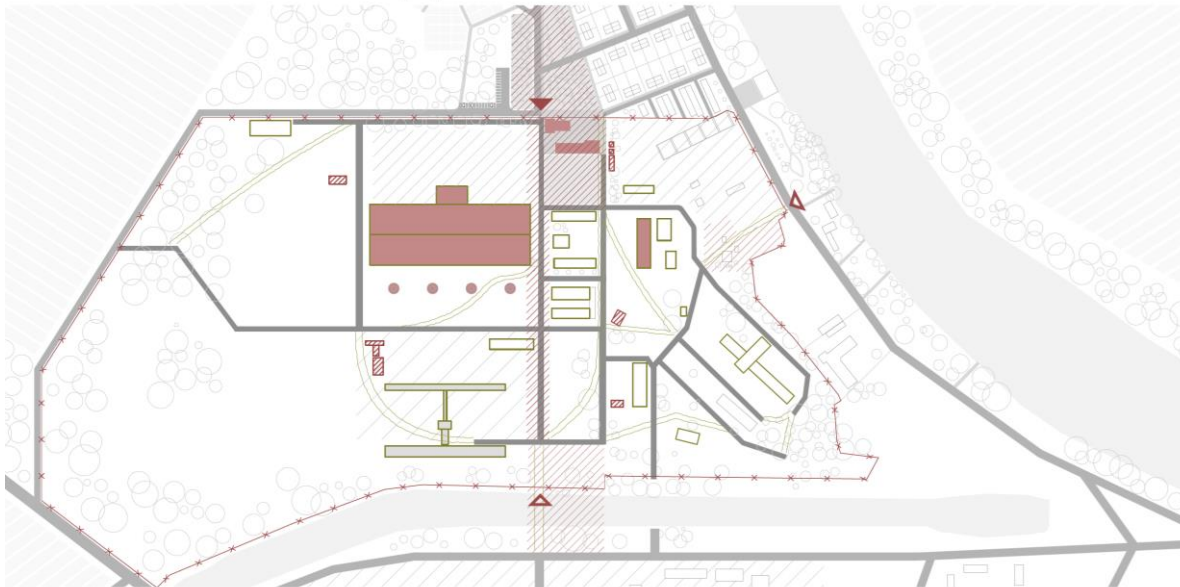
TSZT (részlet 07-es és 10-es szelvényről)

Szabályozási terv – rajz száma: SZ-38.

Az Országos Településrendezési Terv 3/8. számú mellékletének vonatkozó bekezdései

TAK vonatkozó ajánlásai

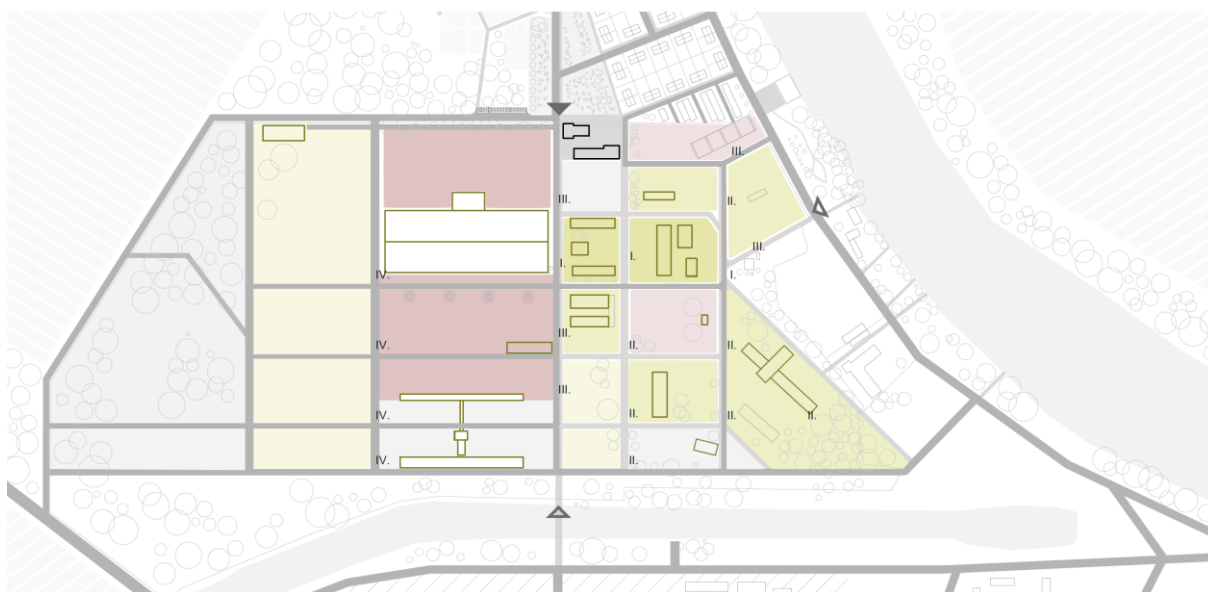
I. ÜTEM - Az elzárt terület megnyitása



JELMGYARÁZAT

- szakszosan bontandó kerítés
- bejáratli zónák megnyitása, rendezése
- zöldtengely előkészítése, kezdeti funkciók
- bontandó épületek kijelölése
- rendezvények helyszínei
- belső, aszfaltozott utak
- bejárás útvonalai, tengelyek keresése
- értékes épületek felmérése

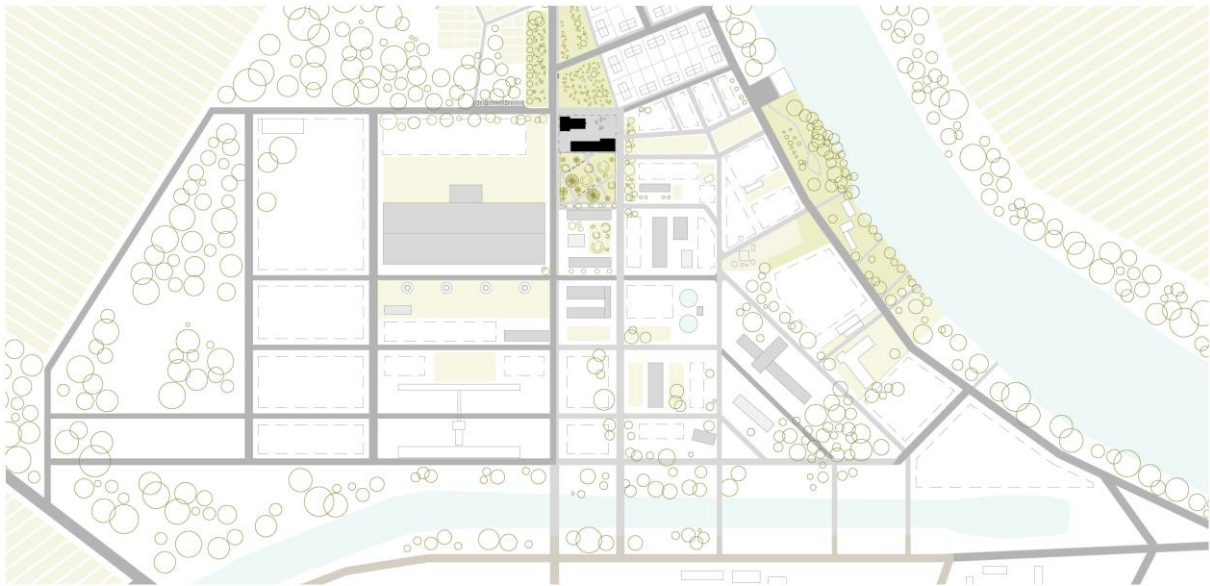
II. ÜTEM - Infrastruktúra fejlesztés és kezdeti üzem



JELMGYARÁZAT

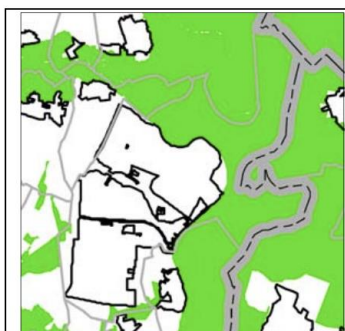
- | | | | |
|---|---|------|--|
|  | gyalogos-, kerékpáros és autózót | I. | központi zóna |
|  | kiemelt zóna, első projekt helyszínre | II. | kapszoló zóna |
|  | terület hasznosítható építkezéssel | III. | részes kulturális-,
értékrész funkció |
|  | zöldterület, utólagra beépíthető | IV. | ipari, kereskedelmi zóna |
|  | terület bontandó ipari elemekkel | | |
|  | terület bontandó elemekkel,
beépítése feltételhez kötött | | |

III. ÜTEM - A teljes terület használatbavétele



JELMGYARÁZAT

- hasznosított épületek
- tovább tagolható építési helyek
- kialakítandó zöldfelületek
- gyalogos és kerékpáros úthálózat
- gépjárműforgalom
- élővizek
- szántók
- vegetáció, ártéri erdők



Országos ökológiai hálózat övezete

Az érintett államigazgatási szervtől kapott adatszolgáltatás alapján pontosított adatok:



— NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETE - MAGTERÜLET ÖVEZETE
— NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETE - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ ÖVEZETE
— NEMZETI ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT TERÜLETE - PUFFERTERÜLET ÖVEZETE

Országos Területrendezési Terv – 3/1. számú melléklet – Országos ökológiai hálózat övezete

A tervezési terület az övezetet az OTt 3/1. sz. melléklete szerint érinti.

Az övezetek lehatárolásának pontosítását a Bükk Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: BNPI) 2017. május hónapban, elektronikus úton küldött adatszolgáltatása szerint végeztük, melyet mellékelten mutatunk be.

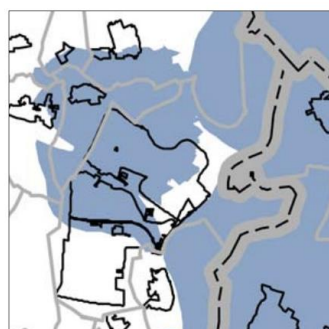
2003. évi XXVI. törvény
az Országos Területrendezési Tervről

13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint puffertérület övezetbe kell sorolni.

Az országos ökológiai hálózatra vonatkozó előírásoknak való megfelelés igazolása a megyei területrendezési tervnek való megfeleltetésnél tekinthető meg.



Országos vízminőség-védelmi terület övezete

Az érintett államigazgatási szervtől kapott korábbi adatszolgáltatás (2936-1/2007. számú kijelölőhatározat) alapján pontosított adatok:



Országos Területrendezési Terv – 3/7. számú melléklet – Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A tervezési terület az övezetet az OTt 3/7. számú mellékletének lehatárolása szerint érinti.

2003. évi XXVI. törvény
az Országos Területrendezési Tervről

15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetkre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

A Tiszaújváros Városi Vízmű védőidomát és védőterületét az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség a 2936-1/2017. számú határozatával jelölte ki.

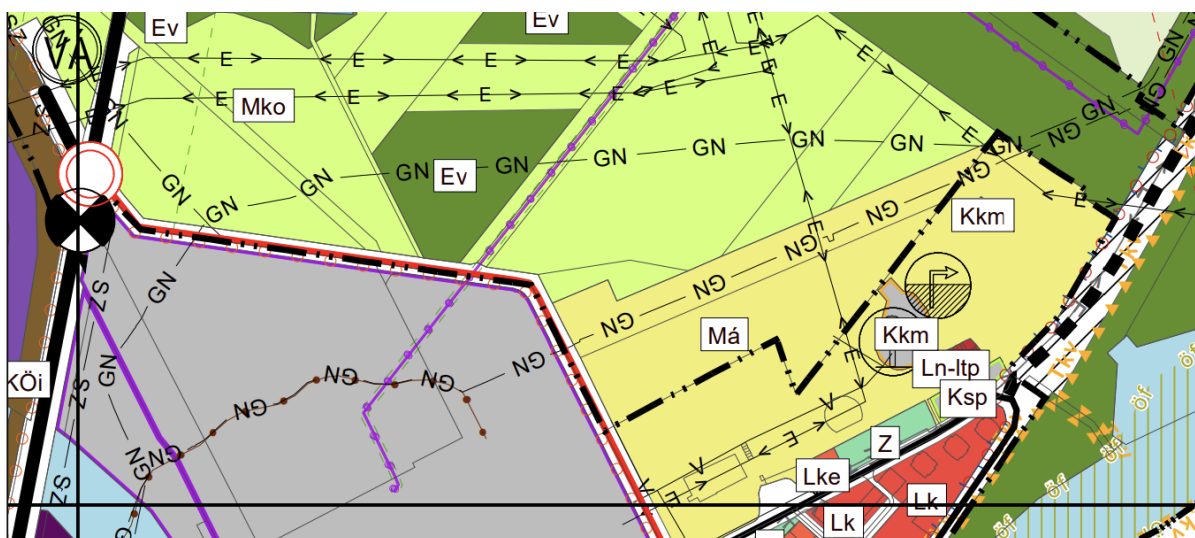
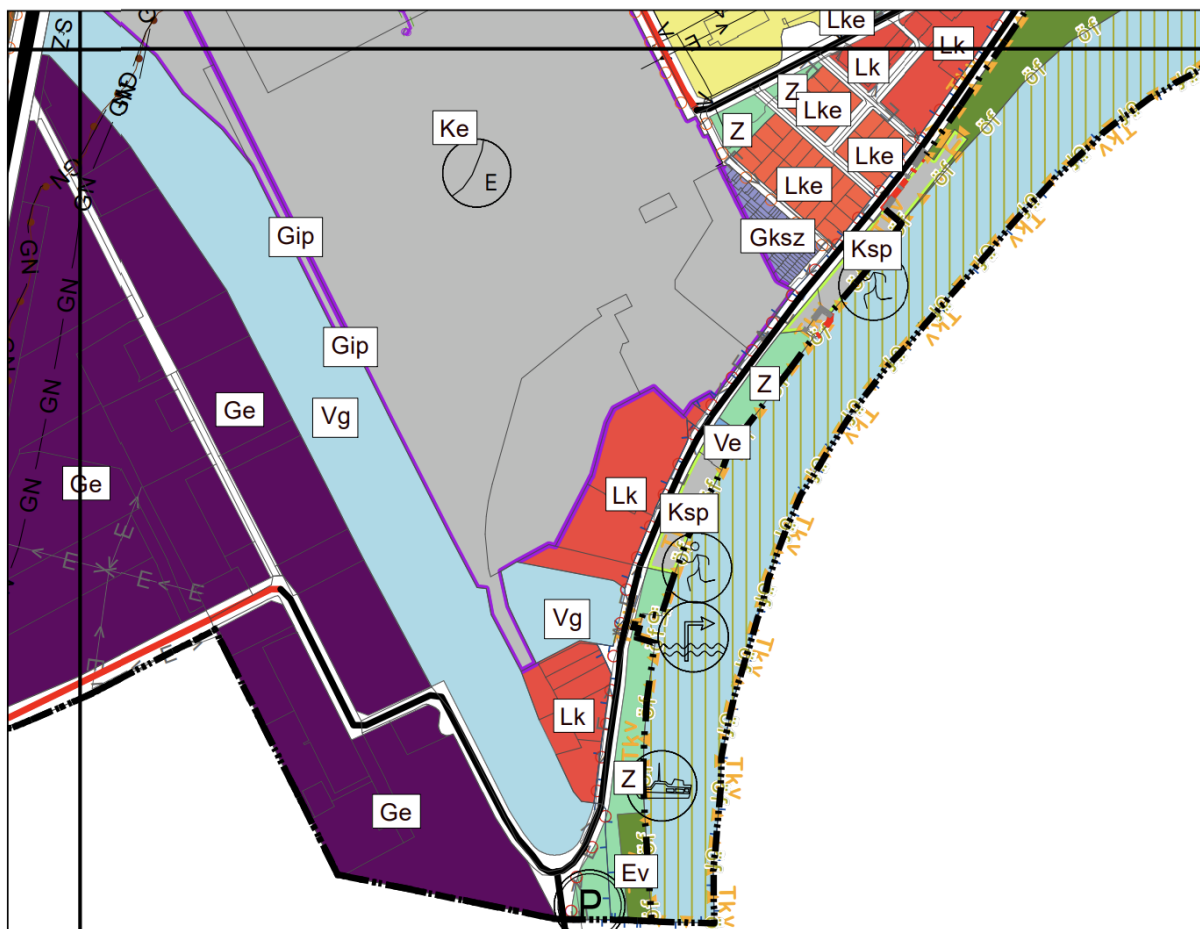
A hatályos településrendezési eszközökben a hidrogeológiai védőterületük feltüntetésre kerültek a „Tiszaújváros – Észak Településrendezési terv-módosítás” című 2013 júniusában jóváhagyott anyagban.

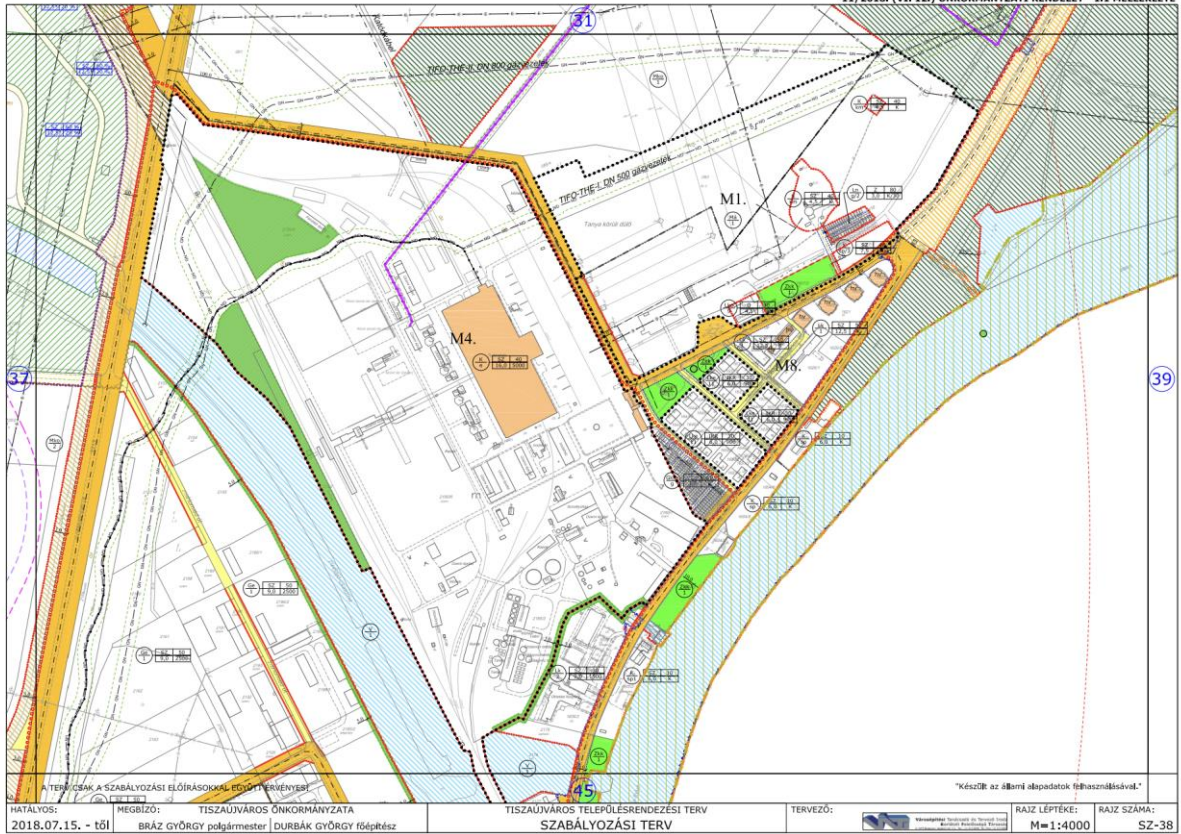
 Nagyvízi meder területének övezete	Országos Területrendezési Terv – 3/8. számú melléklet – Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete A tervezési terület az övezetet az OTRT 3/8. számú mellékletének lehatárolása szerint <u>érinti</u>. Az Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság előzetes véleménye alapján a város belterülete nem érintett a folyók nagyvízi medrével. <i>2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tetről</i> 16. § A nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. <u>A Nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.</u>
---	--

TÉRSÉGI ÖVEZET MEGNEVEZÉSE	LEHATÁROLÁS ALAPJA: OTRT TERVLAPJA, VAGY ADATSZOLGÁLTATÁS	A TERVEZÉSI TERÜLETEKET ÉRINTI, VAGY NEM ÉRINTI
Országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	adatszolgáltatás (Nemzeti park igazgatóság)	ÉRINTI
országos vízminőség-védelmi terület	adatszolgáltatás (Területi vízügyi igazgatóság) korábbi adatok	ÉRINTI
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	adatszolgáltatás (Területi vízügyi igazgatóság)	ÉRINTI
Megyei övezetek		
magterület	adatszolgáltatás (Nemzeti park igazgatóság)	ÉRINTI
ökológiai folyosó	adatszolgáltatás (Nemzeti park igazgatóság)	ÉRINTI

82/2018. (VI. 11.) Képviselő-testületi határozat 1. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával.





2. EGYÉB TECHNOLÓGIÁJÚ LAKÓTELEPRE SZÓLÓ JAVASLATOK

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- A tömbtelkek felosztásának, elkerítésének elkerülése.
- Többlet parkoló hely-igényt eredményező épületbővítés elvetése.
- A zöldfelületi, lombkoronaszint arányok megtartása, növelése, egységes arculat megőrzése, vagy lehetőség szerinti további erősítése.
- A kialakításra kerülő térburkolatok egységes kezelése.
- Földkábeles megoldású közművezetékek elvárása.

TELKEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Tömbtelek/úszótelek-állapot megtartása.
- Telkek elkerítésének kerülése.
- Átjárhatóság biztosítása.

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Új rendeltetési egységet eredményező átalakítás elvetése.
- Erkélyek/lodzsák egyedi beépítésének elkerülése.
- Tetőfelépítmény kizárólag teljes épületre történő létesítése.
- Az értéket képviselő egyedi homlokzat kialakítások megőrzése. Az összetartozó épületegyüttesek egységes kezelése.
- Utólagos hőszigetelésnél a mikroarchitektúra elemek megőrzése.
- Homlokzatszínezés szomszédsággal harmonikus kiválasztása.

EGYÉB ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Napkollektorok tetőn történő rögzítése.



MAGAS ZÖLDFELÜLETI ARÁNY FENNTARTÁSA

5. REKREÁCIÓ- SZABADIDŐ- SPORTTERÜLETRE SZÓLÓ JAVASLATOK

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Jelentős zöldfelületi fedettség megtartása, lombkoronaszint növelése.
- Rendezett közterületi arculat kialakítása.
- Bejáratok burkolattal, növényzettel való kiemelése.

TELKEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Funkció és forma megfeleltetése.
- Növényzet szerepének növelése.

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Léptékhelyes épülettömegek létrehozása.
- A környezethez való illeszkedés.
- Modern építészeti elemeknek való teret engedés.
- Minőségi jegyeket felmutató anyaghasználat.
- Homlokzatszínezés szomszédsággal, térfallal, burkolattal harmonikus kiválasztása.

EGYÉB ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Napkollektorok, klímaberendezések közterületi látványként való megjelenésének elkerülése.

NÖVÉNYZETRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Zöldfelületek kertészeti tervek szerinti kialakítása.
- Árnyékolásra alkalmas növénytelepítés.
- Vízfelületek létesítése.



SPORTPÁLYA.FUNKCIONÁLIS KIALAKÍTÁSA

6. LAKÓTERÜLETEKRE SZÓLÓ JAVASLATOK

- Többszintes társasház
- Oldalhatáron álló kertvárosias
- Szabadonálló kertvárosias
- Sor- és ikerházas kertvárosias
- Falusias

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Változatos, hangulatos utcahálózat kialakítása, illetve megőrzése.
- Legalább egyoldali fasor lehetőségének megteremtése.
- Utcakaraktert őrző előkerti kialakítás elvárása.
- Földkébeles megoldású közművezetékek előtérbe helyezése.

TELKEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Telekalakítás tömb egészére készülő, egységes elvárása.
- Változatos, ugyanakkor harmonikusan kialakított telekszerkezetre való törekvés.
- Garázselhelyezésnél a közterületi látvány figyelembe vétele.

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Léptékhelyes, az utcaszélességhez alkalmazkodó épületek kialakítása.
- Modern építészeti elemeknek való teret engedés.
- Utcai nyílászárók helyzetének, anyaghasználatának kedvező arányrendszert tükröző kialakítása.
- Harmonikus homlokzatszínezés kiválasztása.
- Minőségi jegyeket felmutató anyaghasználat.

EGYÉB ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Napkollektorok, klímaberendezések arcuaterősítő, aztnem gyengítő felszerelése.



HARMÓNIKUS KÉPET MUTATÓ CSALÁDIHÁZ

7. GARÁZSTELEPRE SZÓLÓ JAVASLATOK

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Megközelítési útvonalak rendezése.
- A zöldfelületek faállományának növelése elsősorban a közterületi határok mentén.
- Burkolt felületek egységes kezelése.

TELKEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Telekalakítás lehetősége kizárólag a garázstelep egységes kezelése esetén.
- Telkek lekerítésének kerülése.
- Átjárhatóság biztosítása.

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Egy garázstelepen belül az épületek tetőfelépítményeinek, anyagának, nyílászáróinak, homlokzatszínezésének egységes elvárása.
- Végfalak, hátsó falfelületek növényzettel történő takarása.

EGYÉB ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Épületgépészeti elemek homlokzati megjelenésének elkerülése.
- Napkollektorok tetőn történő rögzítése.



NÖVÉNYZETTEL TAKART GARÁZSTELEP A LÉVAY JÓZSEF ÚT MENTÉN

8. IPARTERÜLETRE SZÓLÓ JAVASLATOK

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- A teher- és személyforgalom nagyságrendjét és méretigényét figyelembe vevő kialakítás.
- Gyalogos és kerékpáros közlekedés rendezett felületének biztosítása.
- Legalább egyoldali fasor kialakítása.

TELKEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- A telephely igényének megfelelő telekszerkezet kialakítása.
- Közterület felőli látvány növényzettel való oldása.

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Épülettömeg megtörése, nyaktagok beiktatása.
- A kor lenyomatát visszatükröző építészeti értékek megteremtése.
- Ipari jelleg erősítése.
- Funkciónak való formai megfelelés.
- Letisztult formavilág, minőségi anyagok.

EGYÉB ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Épületgépészeti elemek homlokzati megjelenésének építészeti koncepcióként való kezelése. A homlokzat egységes megjelenését erősítő helyzetük megtalálása.

FELIRATOKRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Grafikai minőségű felirat elvárása.

NÖVÉNYZETRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Kertészeti javaslat figyelembevétele.
- Arculatot javító, technológiának nem ellentmondó növénytelepítés.
- Parkolók árnyékolására alkalmas növénytelepítés.



TECHNOLÓGIÁT TÜKRÖZŐ ÉPÍTMÉNYEK

9. ZÖLDTERÜLETRE SZÓLÓ JAVASLATOK

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Rendezett közterületi arculat megteremtése.
- Jelentős zöldfelületi fedettség elérése.
- Egységes minőségi burkolatok kialakítása.
- Földkábeles megoldású közművezetékek elvárása.

TELKEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Telekszerkezet elaprózódásának elkerülése.
- Magas zöldfelületi arány fenntartása, esetleges növelése.

ÉPÜLETEKRE/ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Csak a szükséges mértékű építés megvalósítása.
- Egységes koncepció szerinti épület-elhelyezés.
- Modern építészeti elemeknek való teret engedés.
- Harmonikus színezés kiválasztása.
- Minőségi jegyeket felmutató anyaghasználat.

NÖVÉNYZETRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Kertészeti javaslat figyelembevétele.
- Növényállomány megújítása.
- Parkolók árnyékolására alkalmas növénytelepítés.



VÁROSHÁZ TÉR ÁTGONDOLT ZÖLDFELÜLETI KIALAKÍTÁSA

10. ERDŐTERÜLETRE SZÓLÓ JAVASLATOK

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Megközelítést szolgáló utak fenntartása, forgalmi igényeken túli szélesítésének, további útelemek kijelölésének, lehetőség szerinti, kerülése.

TELKEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Telekosztások elkerülése.

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

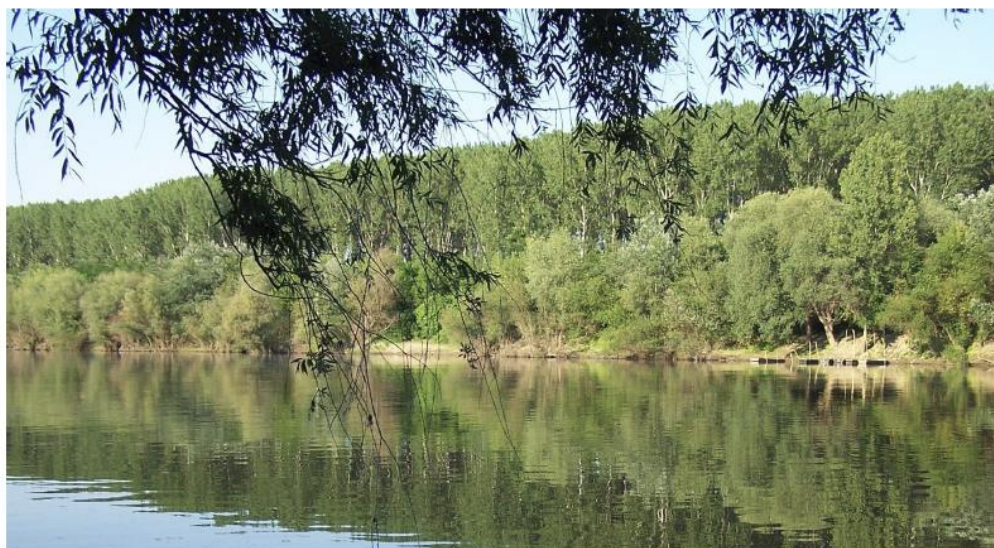
- Épületállomány legszükségesebb elemekre szorítása.
- A funkciónak megfelelő épülettömeg megteremtése, az erdőn messze túlnövő, avval rivalizáló épületek kerülése.
- Homlokzatszínezésnél és egyéb burkolatoknál a tájba beolvadó színek preferálása.
- A fa, mint építőanyag és burkolóanyag előtérbe helyezése.
- Természetes anyaghasználat.

EGYÉB ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Épületgépészeti elemek esetén a homlokzat egységes megjelenését erősítő helyzetük megtalálása.

FELIRATOKRA VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- A környezethez alkalmazkodó feliratok elvárása.



TISZA MENTI ÁRTÉRI LIGETERDŐK

12. DEGRADÁLT TERÜLETRE SZÓLÓ JAVASLATOK

KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Megközelítés megtartása.

TELKEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK:

- Telkek felosztásának elkerülése.
- Funkcióvesztett csővezetékek eltávolítása.

ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Kizárólag a fenntartáshoz, őrzéshez kapcsolódó épületek megvalósítása.

EGYÉB ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- A degradált területek hasznosítását szolgáló építmények (pl. napelem-park) elhelyezhetősége.

NÖVÉNYZETRE VONATKOZÓ AJÁNLÁSOK

- Környezeti terhelést tűrő fajok alkalmazása.
- Rekultiváció során alkalmazott szigetelést nem károsító növények telepítése.
- Energiaerdőként való igénybevétel lehetősége.



EGYKORI ZAGYTÉR ÉS VEZETÉKE