

**SZENT ISTVÁN EGYETEM
YBL MIKLÓS ÉPÍTÉSTUDOMÁNYI KAR
Településmérnöki és Építészeti Tanszék**

**SOLYMÁR VOLT TÉGLAGYÁR TERÜLETÉNEK
ÚJRAHASZNOSÍTÁSA**

**Farkas Szilvia
(tv9pe)**

Budapest, 2008

TARTALOMJEGYZÉK

SZAKDOLGOZAT CÉLJA	4
BEVEZETÉS	5
Tervezési feladat bemutatása	5
Szakedolgozat felépítése	5
1. SOLYMÁR BEMUTATÁSA	6
1.1 Település főbb adatai	6
1.2 Földrajzi elhelyezkedése	6
1.3 Történelmi áttekintés	8
1.4 Táji és művi értékek	10
1.5 Gazdaság	12
1.6 Demográfia	14
2. TERVEZÉSI TERÜLET ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI, VIZSGÁLATOK	15
2.1 Városrendezési vizsgálat	15
2.1.1 Település szerkezetén belül elfoglalt helye	15
2.1.2 Tervezési terület tervi előzményeinek kronológiája	15
2.1.2.1 Településfejlesztési koncepció	15
2.1.2.2 Településrendezési terv: Településszerkezeti terv, Helyi Építési szabályzat, Szabályozási terv	15
2.1.2.3 Agglomerációs terv	20
2.1.3 Területfelhasználás	20
2.1.4 Épületek vizsgálata	20
2.1.5 Tulajdonviszony vizsgálat	24
2.1.6 Telekadottság	24
2.1.7 A tervezési területtel határos területekre vonatkozó hatályos rendelkezések	24
2.2 Közlekedési vizsgálat	24
2.2.1 Közúthálózat	24
2.2.2 Parkolás	25
2.2.3 Vasúti közlekedés	25
2.2.4 Tömegközlekedés	26
2.2.5 Kerékpáros közlekedés	26
2.2.6 Gyalogos közlekedés	26
2.3 Zöldfelület vizsgálat	26
2.3.1 Zöldfelületek aránya	27
2.3.2 Táji adottság	27

2.4 Környezetvédelmi vizsgálatok	28
2.4.1 Levegőtisztaság, zaj- és rezgésterhelés, felszíni- és felszíni alatti vizek állapota, talajállapot, hulladékgazdálkodás	28
2.4.2 A gyár által kibocsátott szennyezések, környezetét érő hatásai	29
2.5 Közmű vizsgálat	29
2.5.1 Vízellátás	29
2.5.2 Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés	30
2.5.3 Energiaellátás	30
2.5.3.1 Villamos energia ellátás	30
2.5.3.2 Földgázellátás	31
2.5.5 Hírközlés	31
2.6 Örökségvédelem	31
2.6.1 Épített	31
2.6.1.1 Régészet	31
2.6.1.2 Építészeti: Szarkavár	32
2.6.2 Természeti	33
2.7 A tervezési terület megoldandó város-, és területrendezési problémái	33
2.7.1 SWOT analízis	34
3. TERVEZÉSI TERÜLET, FEJLÉSZTÉSÉNEK JAVASLATAI	36
3.1 Városrendezési javaslat	36
3.1.1 Területfelhasználási alternatíva	36
3.1.2 Környezetalakítási javaslat	36
3.1.2 Épületen belüli funkciósémák	38
3.2 Közlekedési javaslat, gyalogos-, forgalmi út, és tömegközlekedés fejlesztése	39
3.3 Zöldfelület javaslat	40
3.4 Környezetvédelmi javaslat	41
3.5 Közművesítési javaslat	41
Felhasznált irodalom	45

SZAKDOLGOZAT CÉLJA

A szakdolgozat célja, hogy Solymár nagyközség területén található barnamezős terület /25 hektár/ átalakításra kerüljön, amely a solymári lakosokat szolgálná, valamint kikapcsolódásuk egyik célpontja lehetne.

A terv eredményeként Solymár e településrésze fizikai, társadalmi-gazdasági és környezeti szempontból való megújulása, a hatályos településrendezési terveknek megfelelően, és így létrejöjjön, vagy regenerálódjon az adott település szerkezetébe illeszkedő megújított terület a leromlott állapotú és státuszú településrész helyén.

A terv elkészítésében fontos szempont volt a **fenntartható várostervezés** szelleme. Azért is választottam ezt a témát, mert fontosnak tartom az olyan területek /barnamezős területek/, épületek rehabilitását, újrahasznosítását, amely funkcióváltásuk során beépülnek a település szövetébe.

A városterjeszkedés az európai települések egyik legfontosabb kérdése. Ebből a szempontból kétségtelenül hasznos a településen felhagyott barnamezős területek más célokra történő újrahasznosítása.

A terv célja, hogy megoldási javaslatokat mutasson be a terület megfelelő újrahasznosítására, amelyet a solymári lakosok igénybe vehetnek. Valamint a területen lévő értékek feltárása és megtartása is igen fontos. A terület átalakítása során kiemelkedő szempont az is, hogy minél kevesebb beavatkozással /főleg a növényzet megtartására gondolok/, az épületek rehabilitációjával, érjük el a célt.

BEVEZETÉS

Szakdolgozatom témája, mely az Ybl Miklós Építéstudományi Kar Településmérnöki szakán, 2007 őszi félévében készült, Solymár nagyközség volt téglagyár területének újrahasznosításával foglalkozik. A folyamat első lépéseként a terület előtanulmányai készültek el, amelyeknek fontos szerepük van a terület megfelelő kezelése szempontjából. Ezek után problémák feltárása, fejlesztési lehetőségek és pénzügyi kérdések értékelése végül, pedig a terv bemutatási javaslata készült el.

A tervezési feladat bemutatása

A téglagyár területe Solymár észak keleti részén található. Jelen pillanatban a területre még nem készültek újrahasznosítási alternatívák. A terület igen jó helyen fekszik, Budapest-Esztergomi vasút a terület északi határán húzódik, Szarkavár, mint turista látványosság is közvetlen a terület mellett található, és a vártól indul egy turista útvonal, amely a Budai Tájvédelmi körzeten halad keresztül. Valamint természeti szépségében is igen gazdag, igaz a bányászás során a tájsebek keletkeztek, de ezeknek a helyrehozatalát, rekultiválását a téglagyár tulajdonosainak kötelező helyre hozni.

Jelenleg a gyár nem működik 2005 óta, mivel elavult technológiával dolgoztak, ami költségesebb eljárás, mint a modernebb. Így Tiszavasvárra költözött át a gyár. Már csak meglévő készletek értékesítése folyik. A területen lévő gyár épülete pusztuló félbe van. Pár kisebb épület is található a területen, amelyek állapota szintén nem túl jó.

A terv célja, hogy megoldási javaslatokat mutasson be a terület megfelelő újrahasznosítására, amelyet a solymári lakosok igénybe vehetnek. Valamint a területen lévő értékek feltárása és megtartása is igen fontos. A terület átalakítása során kiemelkedő szempont az is, hogy minél kevesebb beavatkozással /főleg a növényzet megtartására gondolok/, az épületek rehabilitációjával, érjük el a célt.

Szakdolgozat felépítése

- **Vizsgálatok** elkészítésénél a város általános bemutatására került sor.
- **Vizsgált terület előtanulmányai:** a tervezési terület részletes /múltja, szerkezeti kapcsolatai, épített környezet, zöldfelület, közlekedés, tulajdonviszonyok/ elemzését készítettem el.
- **Problémák feltárása:** az előtanulmányok összegzésére kerül sor, amelyek segítenek a feladat megvalósításában. Ezáltal feltárulnak a terület fejlesztésének lehetőségei, valamint korlátai. Kidolgozásra kerül ezen adatok alapján egy problématérkép, amely segít a terület kihasználásra váró értékeinek kiaknázásában és a veszélyek elkerülésében.
- **Fejlesztés lehetőségek:** ahol bemutatásra kerül a terület megfelelő újrahasznosításának javaslata.

1. SOLYMÁR BEMUTATÁSA

1.1 Település főbb adatai

Rang: nagyközség

Terület: 1786 hektár / belterülete: 440 ha, külterülete: 1346 ha /

Lakosság: 9118 fő

Népsűrűség: 499,72 fő/km²

Régió: Közép-Magyarország

Megye: Pest

Kistérség: Pilisvörösvári

Irányítószám: 2083

Telefonkörzet: 26

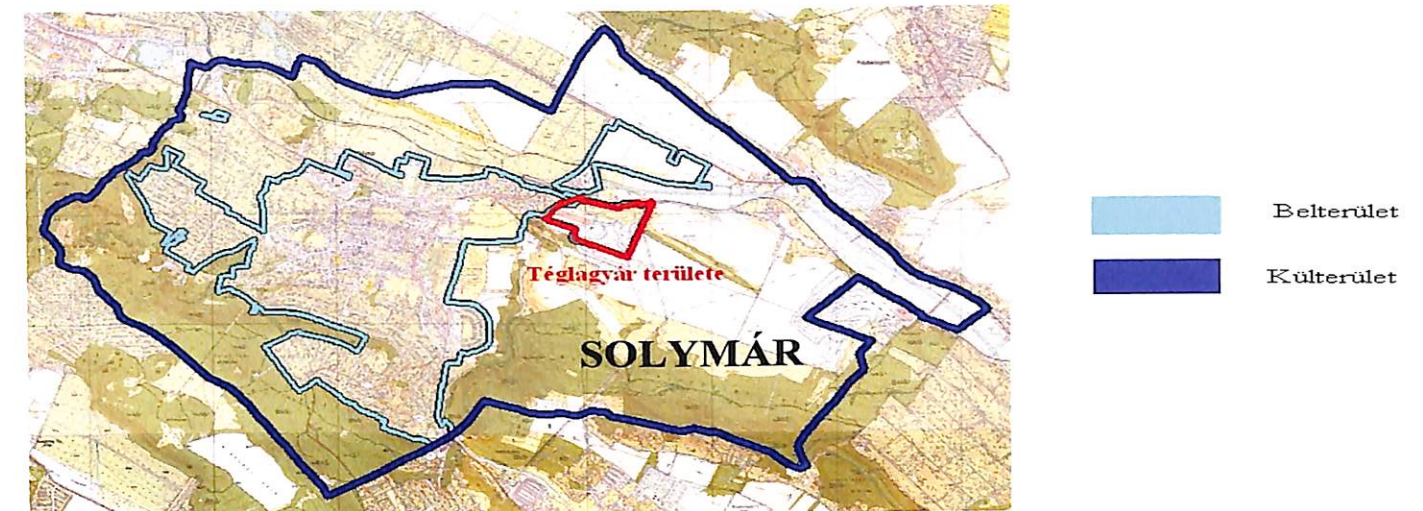
1.2 Földrajzi elhelyezkedése

Solymár és a tervezési terület elhelyezkedése

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG



1. ábra Solymár földrajzi helyzete



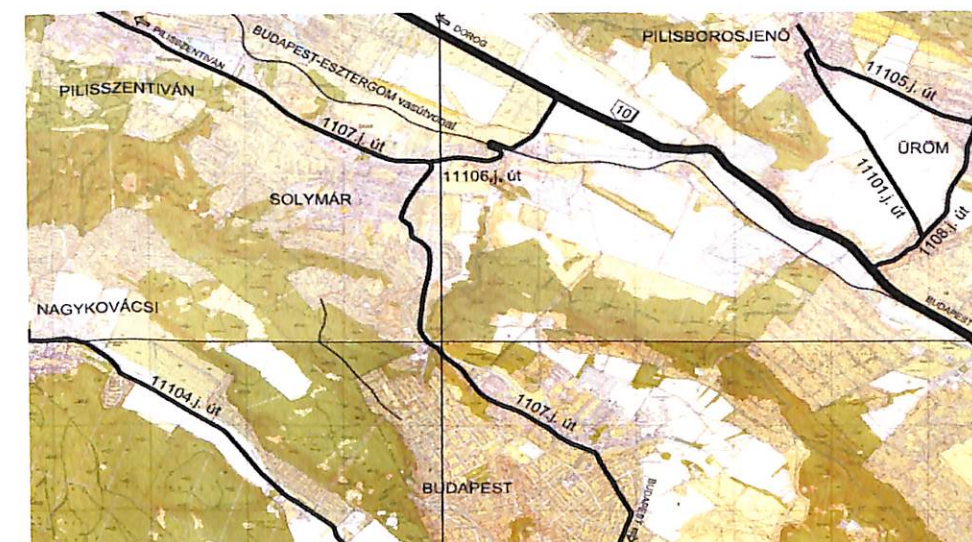
2. ábra Tervezési terület elhelyezkedése

Solymár fekvése

Solymár község Pest megyében, a Budai járás északi részén fekszik, az északi szélesség $47^{\circ} 46'$ -én, a keleti hosszúság $18^{\circ} 51'$ -én.

Megközelíthető a 10-es út felől, valamint Budapest II. kerület Hidegkúti útról.

Tömegközlekedés: BKV 64, 164 busz, Volán busz valamint a Budapest-Esztergom vonat.



Szomszédos községek, térségi kapcsolatok:
ÉK-en Csobánka, ÉK-en Pilisborosjenő és Üröm, K-en Budapest III. kerülete, DK-en Budapest II/a kerülete (Pesthidegkút), DNY-on Nagykovácsi, ÉNY-on Pilisszentiván és Pilisvörösvár.

3. ábra Szomszédos községek, úthálózat

Közigazgatási területét nagyrészt természetes határok, kiemelkedő hegygerincek és törések választják el a környező községektől. Déli határvonala végigfut a Zsíros-hegy és a Kerek-hegy gerincén, majd a 388-as magaslathoz északkeletre fordul és a természetes lejtésirányt követve, lefut a Jegénye-völgybe. Innen felkapaszkodik a Felsőpatákhely és Szarvashegy (Hidegkúti kálvária) gerincére, és továbbhalad a Szarvas hegyet a Csúcs-hegytől elválasztó törésig. Innen északkeleti irányban meredeken visz le a határ a Csúcs-hegyi dűlőn át a solymári völgybe. (Közben megkerüli az ún. Rozália téglagyárat, melynek területe

1950 előtt Solymárhoz tartozott. Ekkor csatolták Budapest III. kerületéhez.) A határ innen a vasút vonalát követi keleti irányban, majd a Bécsi országúton (10-es számú út) vezet visszafelé a Pilisborosjenői téglagyár melletti patak hídjáig. Innen a Kollerárkot (Csobánkai patak) követi a volt Csobánkai hídig. A Kollerárok és a tőle északra párhuzamosan vezető dűlőút közötti terület korábban ugyancsak solymári terület volt, ezt a hetvenes években csatolták Pilisborosjenőhöz. A Csobánkai híd helyétől délnyugatra fordulva felkapaszkodik egy természetes szakadékká alakult mélyúton, és a Bécsi utat átlépve a rétvölgyi patak vonalától északra lévő lankás területen húzódik nyugat felé, ahol megkerüli a Szél-hegyet (Öreg Kálvária), és délnyugati irányban, egy tektonikai törést követve, vízmosásban felkapaszkodik a Zsíros-hegyre. A vízmosás Zsíros-hegyi szakasza az ún. Antal-árok.

A község legmagasabb pontja a Zsíros-hegy. Tengerszint feletti magassága 424 méter. (Régi térképek szerint 434 m.) Legalacsonyabb pontja az ürömi határ mellett 127 méter.

1.3 Történelmi áttekintés

A Várhegyen és az Ördöglyuk barlangban folytatott ásatások bebizonyították, hogy **itt már 5000 éve élt ember**. A pattintott kőeszközökön kívül bronzkori tárgyak is előkerültek: szűrőedény, halsütőtál töredék.

Az i.e. **IV. században kelták éltek** a vidéken. Az ő emlékeiket őrzik a település határában fellelhető földvár nyomai.

A **római** időben a község keleti részén húzódott az a **hadiút**, amely **Aquincumból Szőny** (Brigetio) **felé** tartott. Az 1970-es évek elején a Várhegy tövében római temetőt tártak fel Dr. Kocztur Éva vezetésével. Közel 150 urnás és csontvázas sírra bukkantak, amelyek a II. századból származnak.

A római temető folytatásában avar temetőt fedeztek fel, középpontjában két lovas sírral. A magyar középkorban először **Solomár néven említi a községet IV. Béla oklevele (1226)**. Később Saalmar (1288), Salmar, Solmar (1444) néven is előfordul. A királyi solymászok, vagy éppen a só jelentésű latin "sal"-ból eredeztethető az oklevélben először 1226-ban említett település neve. (Népi szófejtés szerint mindenképpen Mátyás király felesége, Beatrix segítette hozzá a települést a névhez: a "Sólj már Mátyás!", az itt vadászó, és éppen rosszkedvű királyt megszólalásra biztató mondatával.)

A királyi szolgálónépek szálláshelye, solymárok, solymászok lakhelye volt itt, akik a vadászathoz szükséges madarakat idomították.

Az oklevelek **1370-1531 között említik a solymári várat (Castrum Salmar)**, amelyet hol főurak birtokoltak, hol maga a király. Erődítményeit valószínűleg a török perzselhette fel, mert a füstös, kormos romok között 1561. évi veretű pénzeket találtak. Bár Mátyás idejében (1737) omladozó, kormos falak, fedetlen, de itt-ott kőfaragásokkal díszített termek regéltek még a múlttól.

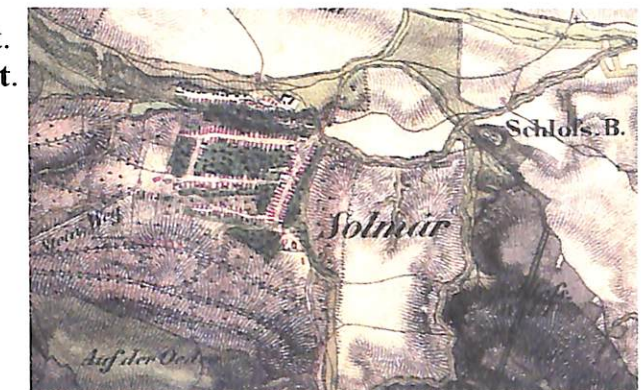
A falu a XIII. században a margitszigeti apácák kezébe került, akiktől a Lackfiak cserélték el. A XV. században először Czillei Borbála királyné birtoka, majd a Czudar, a Rozgonyi és Garay családé. Mátyás király halála után, pedig Corvin Jánosé lett. A török hódoltság előtti időkben Buda város birtokai közé tartozott. A **török uralom idején elpusztult, és a XVIII. század első évtizedeiben rácok jöttek ide**, majd Schwarzwald és Fulda környéki **németeket telepítettek a községbe**.

1769-ben a falu Majthényi család birtokába került, s ezzel megkezdődtek az **urbáriális perek**. A lakosság egyre kevesebb földterületen tudott gazdálkodni, ezért rátértek a szőlőművelésre, a búza- és káposztatermesztésre, hiszen ezeket tudták eladni a városi piacokon. 1877-ben fejeződtek be az urbáriális perek, s **megkezdődött a lakosság egyéni gazdálkodása**, amely 1950-ig, a TSZ-szervezésig tartott.



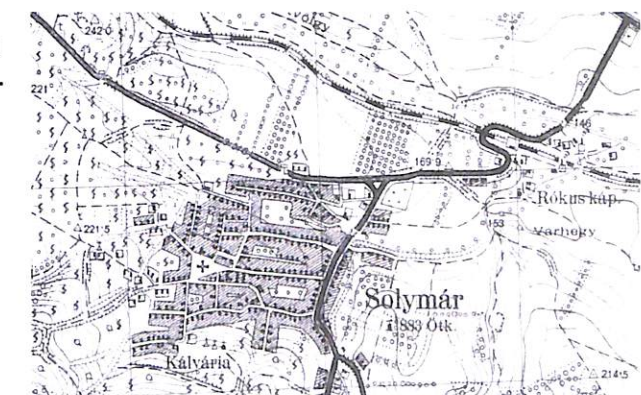
4. ábra Solymár 1782-1788-as térképe

A XIX. században több megpróbáltatás érte a falut. **1831-ben a kolerajárvány elvitte a lakosság felét.** Az 1848-49-es szabadságharc idején a falu 117 gyalog nemzetőrt állított, akiknek bujdosás lett sorsuk a bukás után. Az **1862-es tűzvész jelentős károkat okozott** az épületekben és a háziállatállományban egyaránt. 1882-ben pedig a filoxérajárvánnyal a szőlő, a megélhetés alapja pusztult el.



5. ábra Solymár 1829-1866 térképe

A sorozatos csapások közben segítséget jelentett a falu életében az **1895-ben meginduló Budapest-Esztergom vasút**, amely lehetővé tette a fővárosban való munkavállalást és a termelt áruk könnyebb értékesítését.



6. ábra Solymár 1926-os térképe

Az I. és II. világháborúban 138-an veszítették életüket a solymári lakosok közül. **1946-ban** óriási csapás érte a községet, ugyanis **1960 fő kényszerült végleg elhagyni otthonát és Németországba költözni.** Helyükre a Felvidékről és Mezőkövesdről érkeztek magyar családok.

Az 1956-os forradalom után több mint százan vándoroltak ki nyugatra.

Az 1960-as években a helyi munkahelyteremtéssel a település újra fejlődésnek indult.

Az 1950-es, 1960-as évek országos iparosítási hulláma jegyében újabb **téglagyár épült** a már régóta a falu határában működő Rozália mellé. Ezen kívül gyáregységet telepített Solymárra:

a **Pest Megyei Faipari Vállalat**, és a **Pest Megyei Műanyagipari Vállalat (PEMŰ)**, melyek sok száz munkahelyet teremtettek a térségben lakók számára.

Ma már több mint 9000 állandó lakosa van, és hétvégeken további 6000 ember pihen itt. A nagyközségben több mint ezren önálló vállalkozók.

A sokszínű solymári kulturális élet alappillére az Apáczai Csere János Művelődési Ház és a Hunyadi Mátyás Általános és Zeneiskola.

A nemzetiségi kultúra ápolásában a Német Kisebbségi Önkormányzat, a Heimatverein-Falukör és az iskolai nemzetiségi osztályok töltenek be meghatározó szerepet.

A településen vasútállomás, posta, cukrászda, étterem, panzió, turistaszálló, kerékpárszerviz található.

1.4 Táji és művi értékek

Solymár kedvező természeti adottságainak köszönhetően bővelkedik táji és művi értékekben. Mint például a **Budai Tájvédelmi Körzet** részeként védett **Jegenye-völgy**. A vakító fehér dolomitszikláktól ékes völgy a kecsesen kanyargó Jegenye-patak mentén található. A patak völgyből juthatunk el a környék legnevezetesebb **vízeséséhez**: a négy-öt méter magasból vízfüggönyként alázuhanó **Rózsika-forrásig**.



7. ábra Paprikás-patak vízesése



8. ábra Rózsika-forrás

Tovább haladva a csodás Jegenye-völgy mentén, megkerülhetjük a Várhegyet is, vagy a **hidegkúti Kálvária**, azaz a **Szarvas-hegyhez** lyukadunk ki.

A Solymárt Pilisszentivánnal összekötő út jobb oldalán a kereszt mellett lehet befordulni arra az alig látható, keskeny földútra, amelyről a Szél-hegy megközelíthető. Ez a medence közepén álló nem túl magas **dolomitrög** – ma **Golgota** - nagyszerű látványt kínál. A terület dolomitflórája védett.



9. ábra Kálvária

Aki a nyugalmat szereti, és szívesen időzik vízparton, annak ajánlható a **háziréti-tó** megtekintése. A varázslatos környezet, a tó tiszta vizeit sok horgászt és sétálót vonz ide hétvégeken.

A **Zsíros-hegy** szintén nevezetes. A hegy Oldalában hatalmas barlangrendszer található, az úgynevezett Ördöglyukat, melynek világhírű lelete egy jávorszarvas épen megmaradt csontváza.

A **Solymári-Ördöglyukat** nemcsak kívülről fedezhetjük fel, szervezett barlangtúrák keretében belülről is megismerhetjük.



10. ábra Ördöglyuk

Nem csak a korábban említett jávorszarvas lelet az egyetlen dolog, ami világhírű, ugyanis itt terem a **szigorúan védett pilisi len**, mely az egész Földön csak Pilisszentiván környékén él meg. Számos látnivalót ígér a fákkal körülölelt főtér, a Templom tér. Itt találjuk a Római Katolikus Templomot, a Hősi Emlékművet, és a **Helytörténeti Gyűjteményt**.



Szűz Mária nevére felszentelt **Római Katolikus Templom**. A késő barokk templomot Majtényi Károly földesúr és a katolikus solymári családok adományaiból építették 1782-1799 között. A templom építésében segédkező családok emlékét a templom homlokzatát díszítő vörös márványon látható családi címerek őrzik. A templom belsejében, a főoltáron egy Szűz-Máriát ábrázoló kegyképet, körülötte pedig angyalokkal ékesített faragott szobordísz láthatunk.

11. ábra Római Katolikus templom

A Templom téren, a **Hősi Emlékművet** pillanthatjuk meg. A közadakozásból emelt emlékművet 1924-ben avatták fel, az I. és II. világháborúban elesett solymári emberek tiszteletére. A márványtáblákon a hősi halált halt áldozatok névsorát olvashatjuk. Mátyás király egykori vadászkastélyának romjai, a Jegenye-völgy kanyargó patakjának mentén, Várhegyen található, amit 2006-ban újíttak fel.

A 15. századi várrom, vagy ahogy elődeink hívták: Castrum Salmar. A **Szarkavárként** is ismert késő gótikus-reneszánsz várat az utolsó pillanatban mentették meg a végleges pusztulástól, a helyiek ugyanis széthordták köveit, és azokat lakóházaik építéséhez használták fel.



12. ábra Szarkavár



13. ábra Jellegzetes solymári sváb lakóház

Solymáron nem csak a vár jelent építészeti látnivalót, itt-ott még megtalálhatjuk a **népi építkezés emlékeit** is. A századfordulót megidézõ, vályogból készült parasztporták jellegzetessége az épület mentén kialakított tornác.

1.5 Gazdaság

A város jelenlegi gazdasági helyzete

A kistérségben a szolgáltatási ágazat dominál, ezt a kereskedelem követi. Igen alacsony a feldolgozóipar aránya. Ez jellemző Solymárra is, de a solymáron lakók nagyobb arányban dolgoznak az építőiparban.

Solymárra jellemző iparágak: téglagyár, műanyagipar, gyógyszergyártás (Béres), háziipar, gumiüzem, építőanyag-ipar, autóalkatrész-gyártás.

A Pilisvörösvár és Solymár határában ültetett gyümölcsös szép lassan eltűnik /Köztudott, hogy Solymár parasztsága korábban jóformán gyümölcstermelésből élt. Különösen híres volt a solymári cseresznye, de jelentős volt az őszibarack-, sárgabarack, alma-, körte-, málnatermesztés is. A gyümölcsösök általában a község belterületét övezték, de főként a községtől délre lévő dombokon és a nyugatra lévő dűlőkben voltak. Az emberek a közeli budapesti piaclehetőségek miatt - igaz, hogy sok munkával - szép keresethez jutottak. A gyümölcsösöket szépen művelték, rendszeresen permetezték./, várhatóan átadja helyét valamilyen kereskedelmi-raktározási feladatnak.

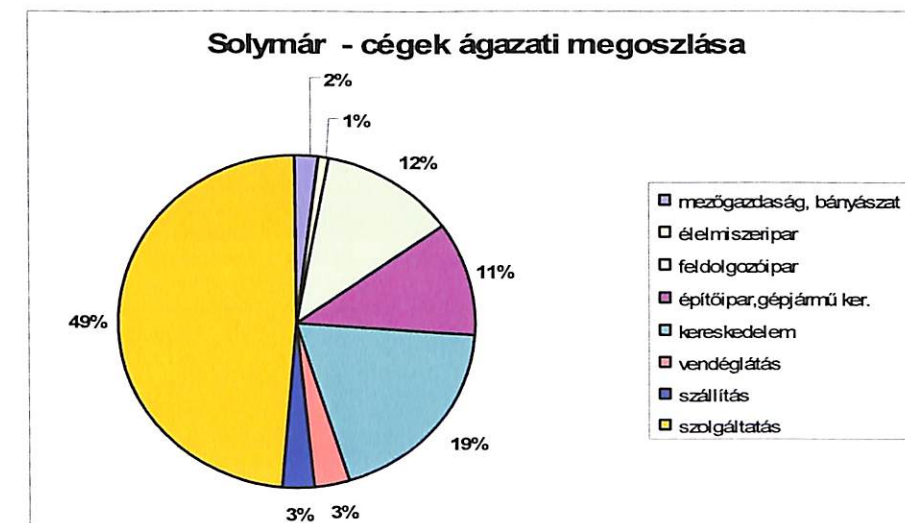
A nagyvállalatok közül ki kell emelni a **Pest Megyei Műanyagipari Vállalatot (PEMŰ)**, amelynek solymári székhelyén túl telephelye működik Zsámbékon is, és tartósan nagy számú – ezer fő körüli – munkavállalót képes foglalkoztatni. Jelentős foglalkoztatónak számít a **solymári téglagyár**, valamint Solymárra telepített **Pest Megyei Faipari Vállalat**. Az 1950-es, 1960-as évek országos iparosítási hulláma jegyében újabb téglagyár épült a már régóta a falu határában működő **Rozália téglagyár** mellé. A nagy múltú vállalkozások mellett a rendszerváltást követően szép számban jöttek létre olyan **kis és középvállalkozások** is, amelyek összességében jelentős mértékben javították a térség foglalkoztatási helyzetét.

Ugyan nem ipari létesítmény, de egyenként is több száz új munkahelyet teremtett a Solymáron működő **Auchan** bevásárlóközpont is. Az eddigiekből is látható, hogy térségben igen sokoldalú gazdaság alakult ki, amely támaszkodhat a főváros közelségéből eredő fejlesztő hatásokra, képes külföldi tőke vonzására, ugyanakkor vannak fejlődésre kész helyi gyökerű vállalkozások is.

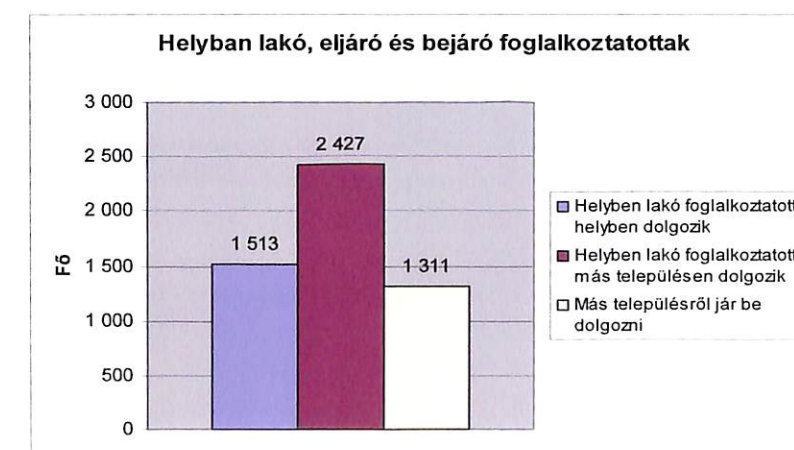
A **Béres Export-Import Rt.** 1989. szeptemberében kezdte meg működését. Tevékenységi körébe élelmiszeripari termékek gyártása, nagy- és kiskereskedelme, gyógyhatású termékek gyártása, gyógyszerek és vegyipari termékek előállítása, valamint nagy-, kis-, és külkereskedelme tartozik.

A **Libra Gyógyszerkereskedelmi Rt** 1995. júliusában alapították. Tevékenységi körébe gyógyszer és gyógyhatású termékek nagy- és kiskereskedelme tartozik, azzal a megkötéssel, hogy kiskereskedelmi tevékenységet csak Borsod-Abaúj-Zemplén megyében folytat.

A munkanélküliség itt rendkívül alacsony szinten van. Solymáron **kiseb vállalkozások folyamatosan jönnek létre**, és felszívják a kínálatot. Munkaerőigényeiket döntően ismeretség útján elégítik ki, nem a kirendeltség állományából választanak.



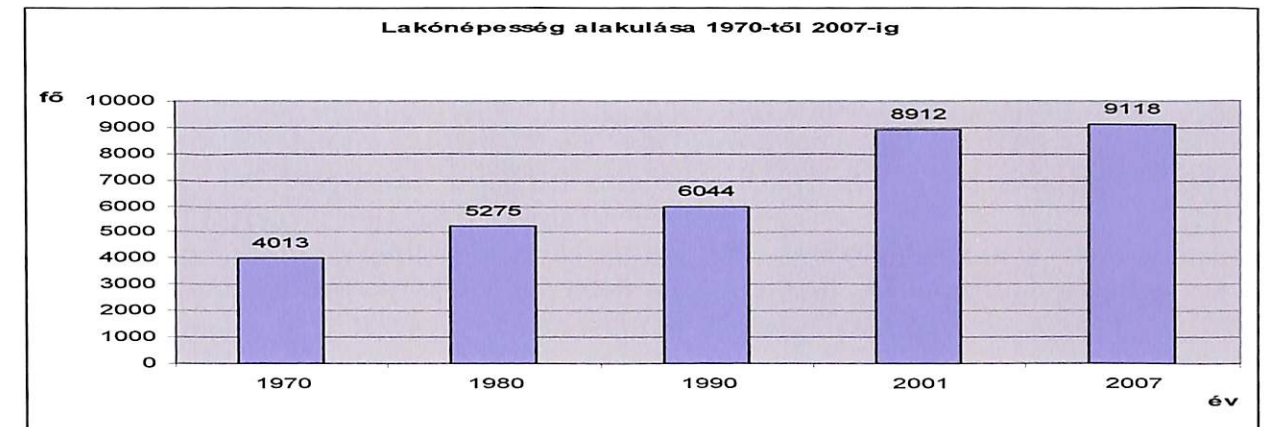
14. ábra



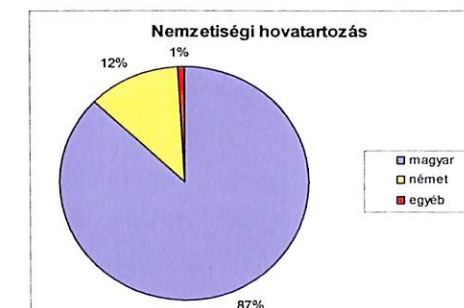
15. ábra

1.6 Demográfia

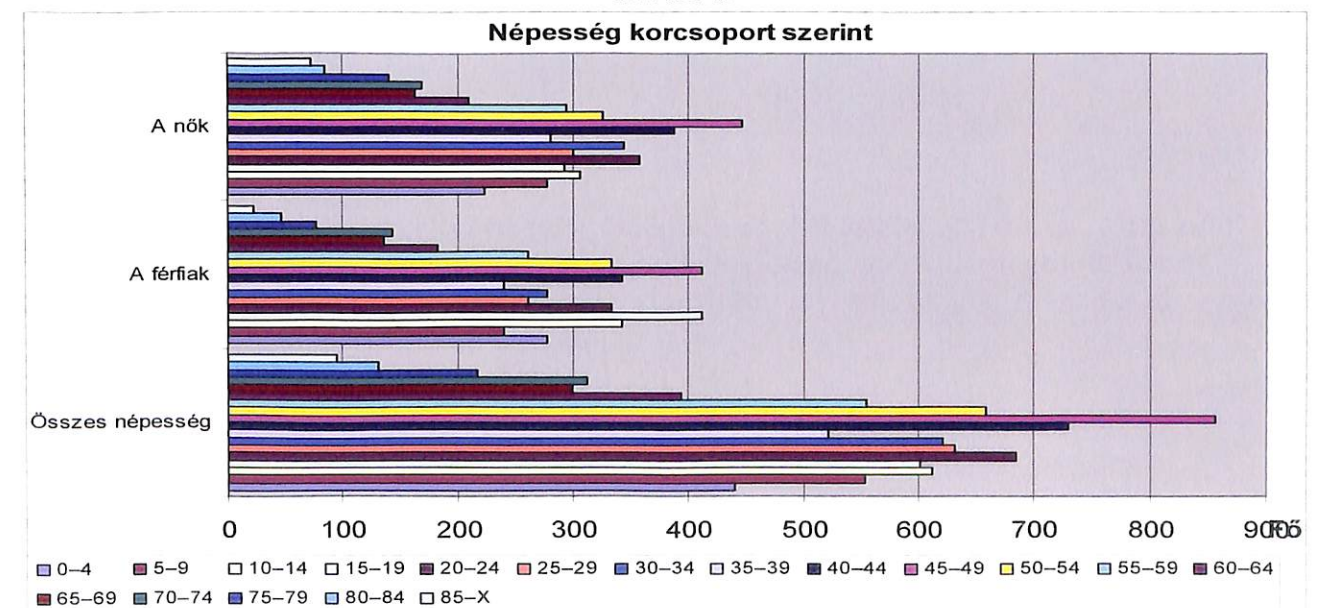
Nagyarányú népességnövekedés következett be a 90-es évektől kezdődően. Az alapfokú ellátás intézményei nem tudják követni a népesség növekedését. Ennek következtében a beépíthető területeken megvalósuló új oktatási, kereskedelmi, kulturális létesítmények egyaránt elősegíthetik a terület átépülését, átalakulását és a meglévő lakóterületek kiszolgálását is. Valamint új munkahelyeket is biztosítani fog, amely szükséges is a népességnövekedés miatt. Ez a népességnövekedés kistérségen belül is kiemelkedő. Magas a középkorúak aránya. A német nemzetiségűek aránya 12% körüli.



16. ábra



17. ábra



18. ábra

2. TERVEZÉSI TERÜLET ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEI, VIZSGÁLATOK

2.1 Városrendezési vizsgálat

2.1.1 Település szerkezetén belül elfoglalt helye

Tervezési terület címe: 2083, Solymár, Rókus utca 1.

Tervezési terület tulajdonosa: Wienerberger Téglaiipari Rt., Budapest 1115. Bártfai u. 34.

Tervezési terület adatai: helyrajzi szám: 3367, területe: 251757 m².

A tervezési terület Solymár észak-keleti szélén fekszik a Vasútállomástól délre. A település belterületébe tartozik. Az akció területet északról a vasút, keletről mezőgazdasági terület egy kis részen ligetes terület határolja, délről, pedig a Waldorf iskola fogja, jelenleg még beépítetlen a terület, valamint az agyagbánya, amelynek a területe önkormányzati tulajdon, végül nyugatról a Paprikás-patak, amelynek túloldalán Rókus utcában családházak telkeket alakítottak ki. A téglagyár bejárata a Rókus utcában van.

A jelenlegi állapot szerint a területet csak észak-nyugati irányból (Vasút utca – Major utca) és Északi irányból (Vasút utca – Rókus utca) lehet megközelíteni. A nyugat-keleti irányú útkapcsolat (Várhegy utca, Béke utca) nem épült ki. A vizsgált terület környezete laza, családi- és társasházak beépítésű.

2.1.2 Tervezési terület tervi előzményeinek kronológiája

A tervezési terület 1969 óta gazdasági, azon belül ipari területként van jelölve.

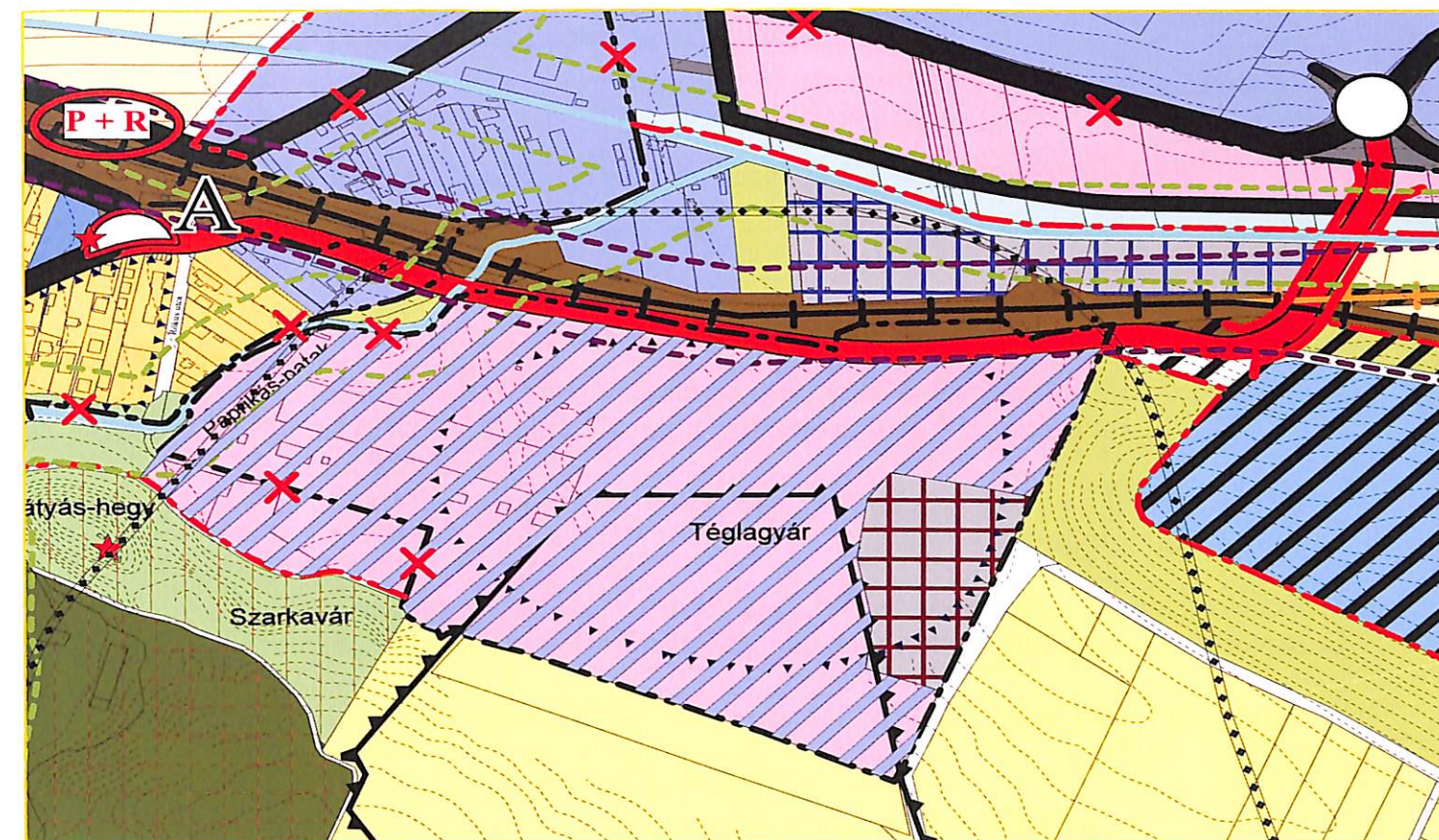
2.1.2.1 Településfejlesztési koncepció /2006-ban készült/

A nagyközség önkormányzata a térségben **turisztikai-, rekreációs** célú területek kialakítását tervezi. A távlati fejlesztések között szerepel bányaterület fokozatos rekultivációja és üdülő pihenő célú hasznosítása, valamint a téglagyár más funkció megjelenése (kulturális célú hasznosítás, kiállítás, művelődési ház, stb.)

A településfejlesztési koncepció a gyár területét át akarja sorolni gazdasági iparterületről **gazdasági kereskedelmi és szolgáltatóra**. A távlati cél a lakóterületet zavaró **ipari tevékenység fokozatos megszüntetése**.

2.1.2.2 Településrendezési terv:

- **Településszerkezeti terv:** Beépítésre szánt terület, gazdasági, azon belül ipari terület /**Gip**/, valamint a volt hulladéklerakó, ami különleges terület /**Kh**/. Funkcióváltásra, vagy kategóriaváltásra javasolt terület. A terület egy része régészettel érintett terület.



19. ábra Tervezési terület Településszerkezeti terve

	bányaterületek		Lk	Kisvárosias lakóterület
	régészeti lelőhelyek		Lke	Kertvárosias lakóterület
	budai tájvédelmi körzet		Vt	Településközponti vegyes terület
	natura 2000 területe		Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	természeti terület		Gip	Ipari gazdasági terület
	helyi művi érték		Kh	Különleges terület - hulladékkezelő
	belterület határta (földhivatallal egyeztetett)		Ksp	Különleges terület - sportterület
	belterület határta (településszerkezeti tervről)		Ksz	Különleges terület - szennyvíztisztító
	épület		Kt	Különleges terület - temető
	folyamatban lévő településszerkezeti terv módosítás			

	KÖu	Közüti közlekedési terület
	KÖk	Kötőpályás közlekedési terület
	Zkp	Zöldterület - közpark
	Zv	Zöldterület - védőzöld
	Ev	Védelmi erdőterület
	Ee	Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület
	Má	Általános mezőgazdasági terület
	Mk	Kertes mezőgazdasági terület
	Mgy	Nádas
	V	Vízgazdálkodási terület
	TA	Tartalékterület

20. ábra TSZT jelmagyarázata

- Helyi építési szabályzat /2007-ben készült/

II. FEJEZET TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

8.§.

Gazdasági terület
(övezeti jele: IG)

(1) Általános előírások

(a) Elsősorban kereskedelmi-szolgáltatási és ipari célú építmények elhelyezésére szolgál. A gazdasági területekre az OTÉK gazdasági területekre vonatkozó előírásait (18-20.§.) és jelen előírásokat kell alkalmazni.

(b) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, és a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(c) A telkek területén tereprendezési munka csak hatósági engedély alapján végezhető, ha az eredeti terepszint 0,5 m-nél nagyobb mértékben átrendezésre kerül (bevágás, feltöltés, rézsű, támfal, stb.)

(d) A fő rendeltetésű épületeken kívül elhelyezett kiegészítő, vagy kiszolgáló funkciójú épületeket, építményeket összevontan kell építeni, ipari tevékenység végzésére alkalmas épület a beépítés határvonalán kívül nem építhető.

(e) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség azzal a megkötéssel, hogy a vezetékes szennyvíz- és gázhálózatra való rákötést is biztosítani kell.

(f) Az építési övezetek beépítésre szánt területén, a közcsonka kiépítéséig, részleges közműellátás is biztosítható (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel), de a közcsonka hálózat kiépülése után a rákötés, kötelező erejű (38/1995. (IV.05.) Korm.Rend.21.§.(5).a.,

(g) Az övezet

- beépítési módját,
- legnagyobb beépíthetőségét,
- legnagyobb építménymagasságát,
- legkisebb telekméretét
- a szabályozási terv adja meg.

(h) A környezetterhelési és védelmi előírásokat a 24-31. §. tartalmazza.

(i) Terepszint alatti építmények az övezetben elhelyezhetők.

(j) Hirdető berendezés elhelyezése és működése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot

(k) Egy telken több épület elhelyezéséhez elvi építési engedélyt kell beszerezni.

(l) Telken belül a gyalogos kapcsolatokat biztosítani kell.

(m) A kötelezően előírt zöldfelület mértékének legalább egyharmadát egybefüggően kell kialakítani.

(n) A zöldfelületek legalább felét honos fajokból kell megválasztani.

(ny) Felszíni parkolók csak fásítottan alakíthatók ki, négy várakozóhely után egy nagy lombkoronát növelő környezettűrő fa telepítése kötelező.

(2) Ipari gazdasági terület (IG jelű övezet)

(a) Az övezet elsősorban gazdasági célú ipari és raktározási, valamint energiaszolgáltatási és településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál.

(b) Az övezetben nem helyezhető el különösen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, és fertőzésveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenység célját szolgáló építmény.

(c) Az övezetben az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetőek a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, szociális épületek.

(d) Az övezetben az egyes funkciókat csak egymás zavarásának kizárásával lehet elhelyezni, amelyet részletesen szabályozási tervben kell szabályozni, a környezetvédelmi előírások betartásával.

(e) A terület maximális beépítettsége 50 %, és minimálisan a telek 20 %-a zöldfelületként alakítandó ki.

(f) A 0122/1, 0122/4 és a 0122/5-ös hrsz-ú ingatlanokon a terület minimum 30 %-a zöldfelületként alakítandó ki, és a Várdomb felé kötelezően egy sor zárt lombosított adó lombhullató fa telepítendő. A területen a lakóövezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betartása kötelező. Építési engedélyezési eljárás előtt, a tevékenységre a Műszaki Bizottság állásfoglalást ki kell kérni.

(g) A környezetüket szennyező ipari gazdasági létesítmények szennyezésének mértéke tovább nem növelhető, a szennyezést fokozatosan meg kell szüntetni. Környezetet szennyező üzemek fejlesztéséhez építési hatósági engedély csak abban az esetben adható, ha a beruházás kifejezetten a környezetszennyező hatás megszüntetésére irányul.

(h) Azoknál az ipari gazdasági létesítményeknél, ahol a szabályozási terv véderdő létesítését írja elő, annak kell a véderdőt kialakítania és fenntartania, aki a környezet zavarását okozza.

(i) A tervezett ipari gazdasági területek mentén a környező lakóterületek védelme érdekében kialakítandó véderdő telepítése és fenntartása az odatelepülni szándékozó vállalkozó feladata.

(j) Azoknál az ipari gazdasági létesítményeknél, amelyek környezeti kárt okoznak, és véderdő hely hiányában nem alakítható ki, a védőfásításról, intenzív növénytelepítésről saját telken belül kell gondoskodni.

(k) Az ipari gazdasági létesítményeket kerítéssel kell körülvenni, s a telephelyeken belül nem folytatható olyan tevékenység, szabadtéri raktározás, amely településesztétikai szempontból kifogásolható lehet.

IG jelű övezet:

- A kialakítható legkisebb telekterület-méret: 2000 m².
- A beépítési mód: szabadonálló.
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50%
- A megengedett legnagyobb építménymagasság 12,0 m
- A szintterületi mutató: 1,5.
- A zöldfelület legkisebb mértéke a telekmérethez viszonyított 20%.
- A burkolt felület nagysága maximum 30%.

III. FEJEZET HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások 12.§

- (1) Solymár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (20/2001 (IX.20.) sz. Önk. rendelet) módosításaként elfogadott 12/2004(IV.20.) és az 1/2005 (1.24.) rendeletek régészeti értékek védelmére vonatkozó előírásait kell a területen alkalmazni.
- (2) Régészeti érdekeltségű területen a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozgathatók el, ezért a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy próbaásás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére, a beruházó költségére,- a Pest megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt legalább 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.

IV. FEJEZET KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

29. §. Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás (Kiterjed a környezetre káros hatást gyakorló valamennyi hulladékra.)

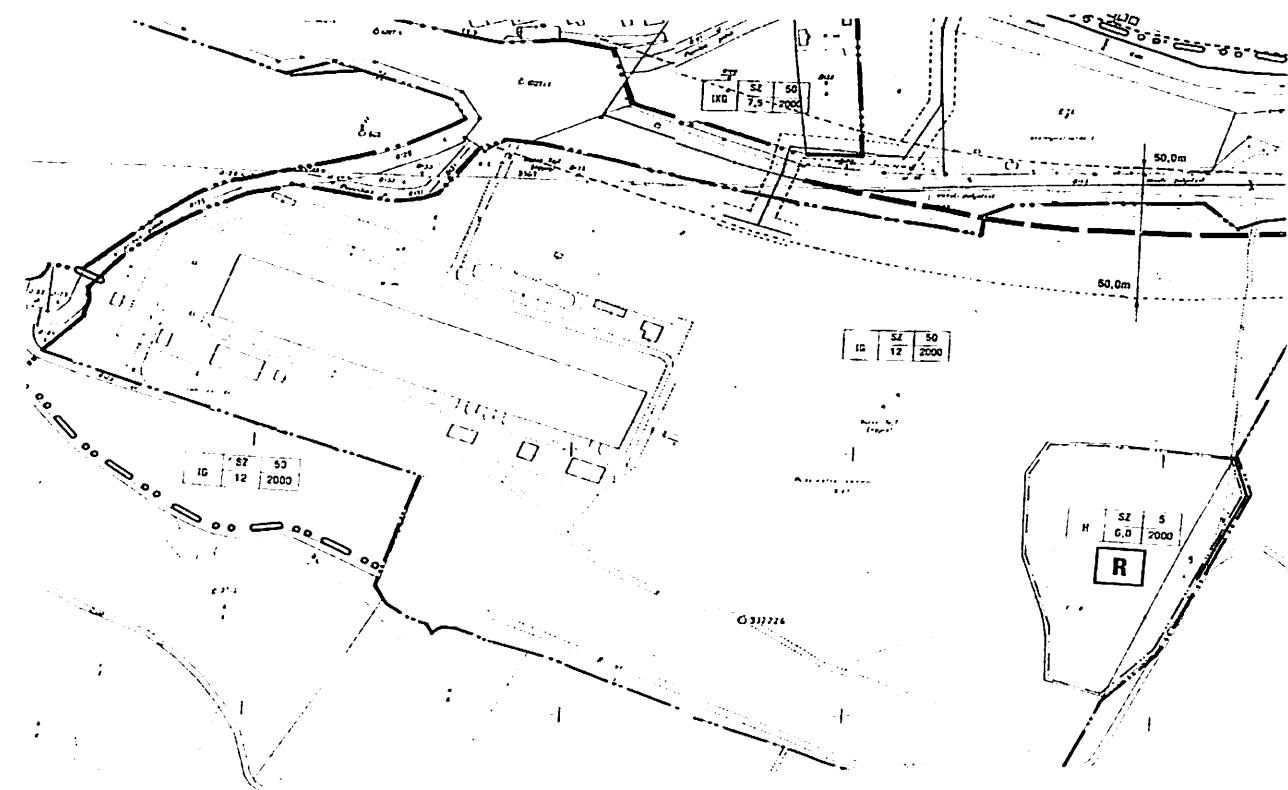
- (1) A települési (kommunális) hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtés és szállítás útján kerül a bicskei körzeti hulladéklerakó telepre, ahol az ártalmatlanítás rendezett lerakással és földtakarással kell, hogy történjen.
- (2) A solymári bányatelken belüli kommunális hulladéklerakó betelt, és folyik a terület rekultivációja.
- (3) Veszélyes hulladék a kommunális szeméttelre nem kerülhet. (A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakására, kezelésére nincs és a későbbiek során sem lesz lehetőség.)
- (4) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. Kommunális és ipari hulladék kijelölt telephelyen ártalmatlanítandó, a veszélyes hulladékok elszállítandók, a telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.

- **Szabályozási terv/2001-ben készült/:** A tervezési terület Solymár **belterületébe** tartozik. **Beépítésre szánt** területbe sorolják, azon belül **gazdasági, ipar** terület. A terület kialakítására és beépítési lehetőségeire vonatkozó megállapítások: **övezeti jele: IG, szabadon álló, megengedett legnagyobb beépítettségi %: 50, megengedett legnagyobb építménymagasság: 12 m, legkisebb teleknagyság: 2000 m².**

A hulladéklerakóra vonatkozó előírások: **belterület, beépítésre szánt** területbe sorolják, azon belül **különleges, hulladéklerakó** terület. A terület kialakítására és beépítési lehetőségeire vonatkozó megállapítások: **övezeti jele: H, szabadon álló, megengedett legnagyobb beépítettségi %: 5, megengedett legnagyobb építménymagasság: 6 m, legkisebb teleknagyság: 2000 m².**

A terület északi részén húzódó vasút védőtávolsága 50 méter.

A terület észak-keleti része régészettel érintett terület.



21. ábra Tervezési terület hatályos Szabályozási terve

2.1.2.3 Agglomerációs terv

Az agglomerációs terv szerint korlátozottan igénybe vehető terület. Tájrehabilitációt igénylő terület övezet. A tervezési területen korlátlan mértékben **különleges területfelhasználást** jelöl ki erre a területre, valamint a terület nyugati részére **városias települési térséget**.

2.1.3 Területfelhasználás

Jelenlegi területfelhasználás gazdasági, ipari.

2.1.4 Épületek vizsgálata

A tervezési terület helyszíni bejárásakor az épületek esetében az állagot, a szintszámot, tetőidomot, valamint a funkciót vizsgáltam.

Az épületek **állagvizsgálatakor** a településtervezésben jól bevált, általánosan alkalmazott hármas kategorizálást alkalmaztam, mely a következő:

- jó állagú épület – új és újonnan felújított, illetve az ép szerkezetű épület;

SOLYMÁR

Solymár volt téglagyár területének újrahasznosítása

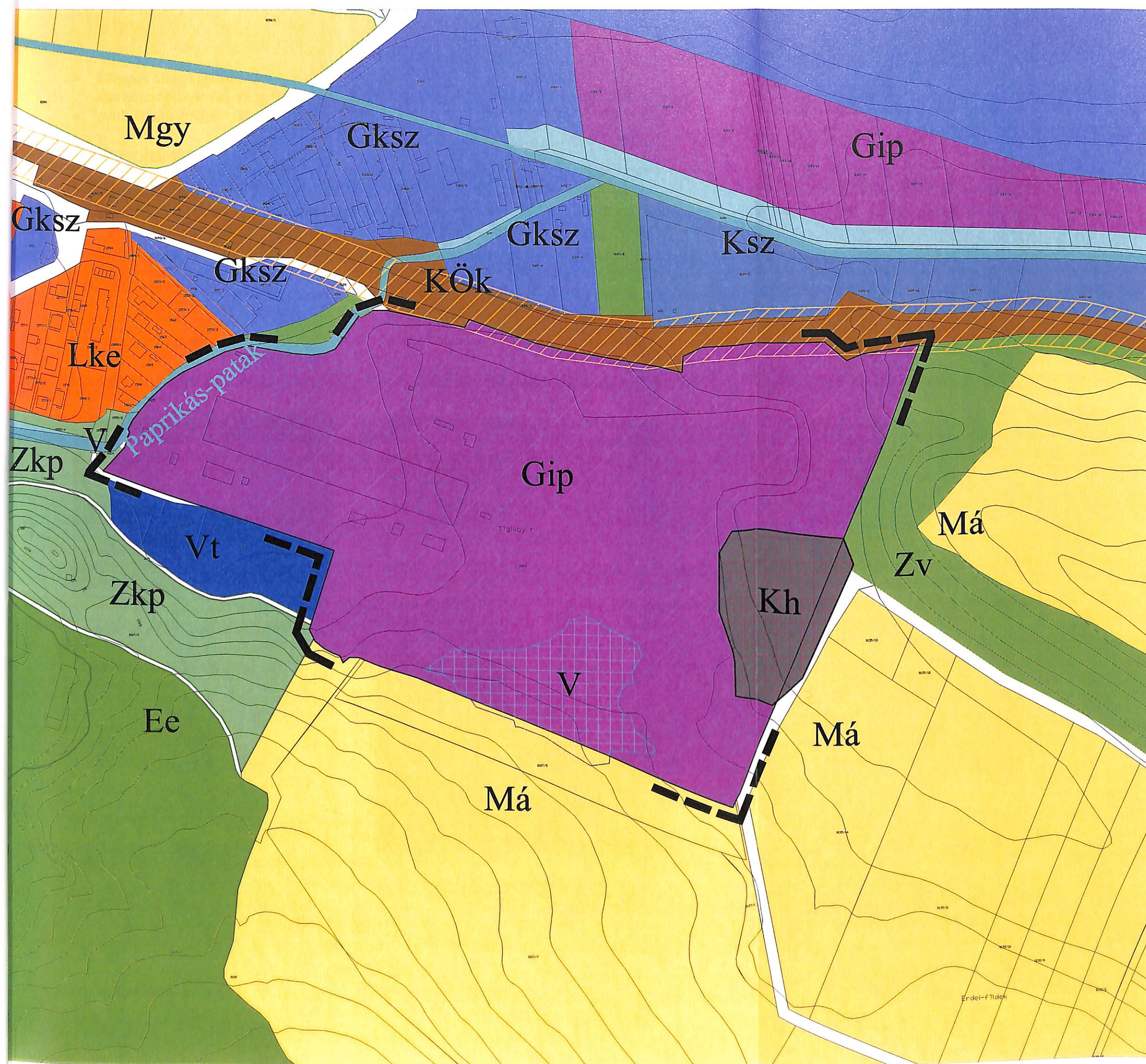
JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS M:4000

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT:

-  **Lke** Kertvárosias lakóterület
-  **Vt** Településközponti vegyes terület
-  **Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
-  **Gip** Ipari gazdasági terület
-  **Kh** Különleges terület, (volt) hulladékkezelő
-  **Ksz** Különleges terület, szennyvíztisztító

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT:

-  **KÖk** Kötőpályás közlekedési terület
-  **Má** Általános mezőgazdasági terület
-  **Mgy** Nádas
-  **Zv** Zöldterület, védőzöld
-  **Zkp** Zöldterület, közpark
-  **Ee** Egészségügyi, szociális, turisztikai erdőterület
-  **V** Vízgazdálkodási terület
-  Tervezési terület határa



- közepes állagú épület – a pár éven belül felújításra szoruló épület, valamint a szerkezetében sérült, megrongálódott épület;
- avult állagú épület – az, amely azonnali felújítást vagy bontást igényelne.

Téglagyár épülete:

- Állag: közepes
- Szintszám: földszint (7,5 m, csarnok)
- Tetőidom: lapos tető
- Funkció: téglagyártás



22. ábra Téglagyár épülete

1-es számú melléképület:

- Állag: avult állagú
- Szintszám: földszint (2 m)
- Tetőidom: lapos tető
- Funkció: tárolás



23. ábra 1-es számú melléképület

2-es számú melléképítmény:

- Állag: avult állagú
- Szintszám: földszint (3 m)
- Tetőidom: nyeregtető
- Funkció: parkolás, tárolás



24. ábra 2-es számú melléképítmény



25. ábra 3-as számú melléképület

3-as számú melléképület:

- Állag: jó
- Szintszám: földszint (3 m)
- Tetőidom: lapos tető
- Funkció: tárolás

4-es számú melléképítmény:

- Állag: jó
- Szintszám: földszint (3 m)
- Tetőidom: nyeregtető
- Funkció: porta



26. ábra 4-es számú melléképítmény



27. ábra 5-ös számú melléképület

5-as számú melléképület:

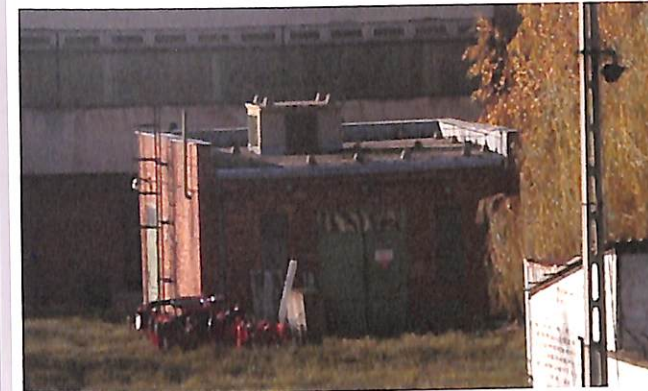
- Állag: jó
- Szintszám: földszint (4 m)
- Tetőidom: nyeregtető
- Funkció: iroda

6-es számú melléképület:

- Állag: közepes
- Szintszám: földszint (4 m)
- Tetőidom: lapostető
- Funkció: tárolás



28. ábra 6-os számú melléképület



29. ábra 7-es számú melléképület

8-es számú melléképület:

- Állag: avult állagú
- Szintszám: földszint (2,5 m)
- Tetőidom: lapostető
- Funkció: tárolás



31. ábra 9-es számú melléképítmény

10-es számú melléképítmény:

- Állag: közepes
- Szintszám: földszint (2,5 m)
- Tetőidom: lapostető
- Funkció: mellékhelyiség

7-es számú melléképület:

- Állag: közepes
- Szintszám: földszint (2,5 m)
- Tetőidom: lapostető
- Funkció: tárolás



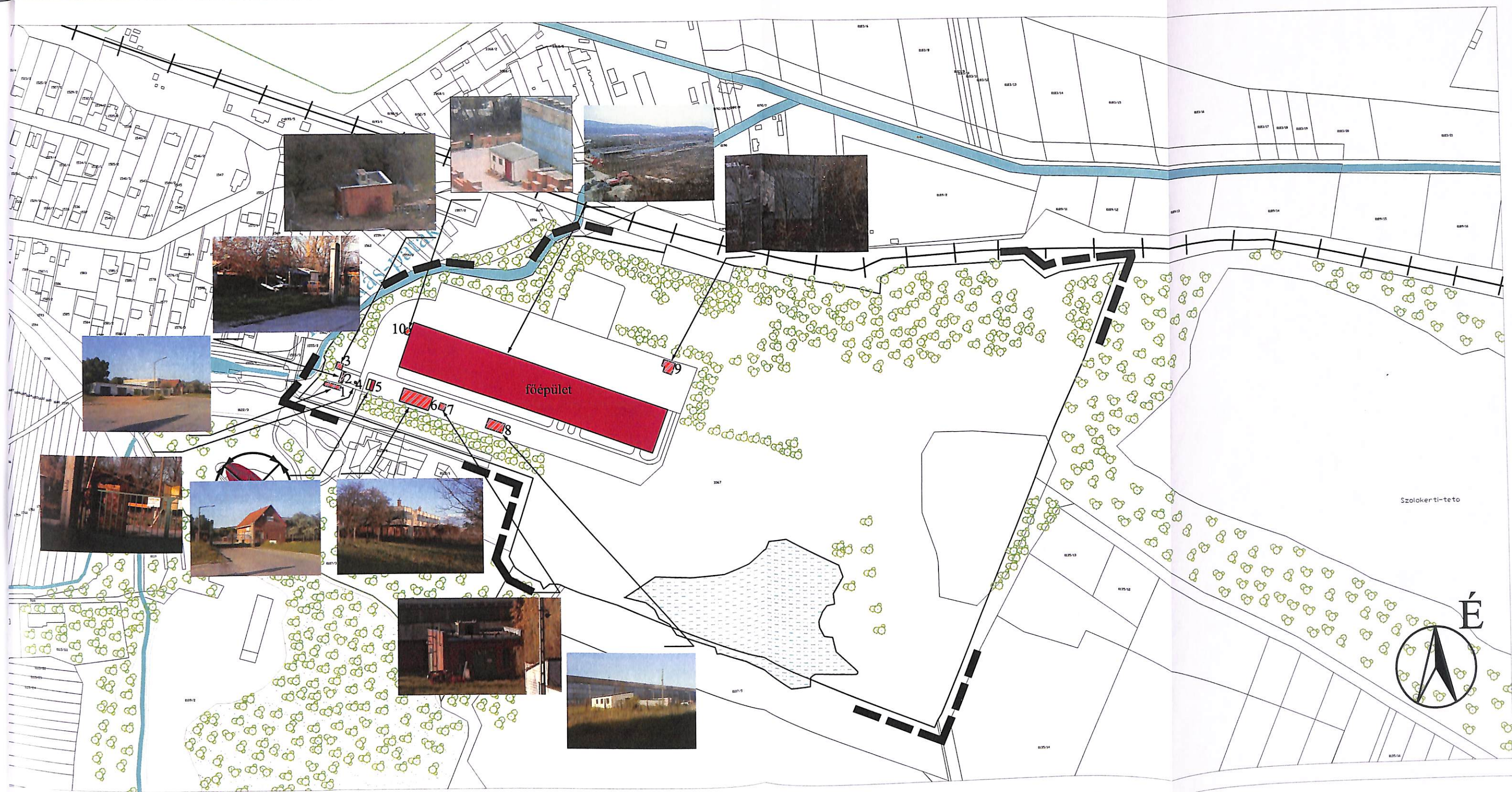
30. ábra 8-as számú melléképület

9-es számú melléképítmény:

- Állag: közepes
- Szintszám: földszint (5 m)
- Tetőidom: lapostető
- Funkció: tárolás



32. ábra 10-es számú melléképítmény



Épület magassága:

 fő épület: közepes		7,5 m
 1-es sz. melléképület: avult	bontandó	2 m
 2-es sz. melléképítmény: avult	bontandó	3 m
 3-as sz. melléképület: közepes	bontandó	3 m
 4-es sz. melléképítmény: jó	bontandó	3 m
 5-ös sz. melléképület: jó		4 m
 6-os sz. melléképület: közepes	bontandó	4 m
 7-es sz. melléképület: közepes	bontandó	2,5 m
 8-as sz. melléképítmény: avult	bontandó	2,5 m
 9-es sz. melléképítmény: közepes	bontandó	5 m
 10-es sz.melléképítmény: közepes	bontandó	3 m

SOLYMÁR
Solymár volt téglagyár
területének újrahazsnosítása

ÉPÜLETÁLLAG
VIZSGÁLAT
M:4000

2.1.5 Tulajdonviszony vizsgálat

A tervezési terület tulajdonosa: Wienerberger Téglaiipari Rt., Budapest 1115. Bártfai u. 34.

2.1.6 Telekadottság

Teleknagyság: A tervezési terület egy 25 1757 m²-es telekből áll.

Beépítettsége: A telek legnagyobb **beépítettsége** a telek beépített területének a teljes területéhez viszonyított mértéke (*Solymár Nagyközség Szabályozási Terve*). A területen a beépítettség mértékét az alábbiak szerint kell értelmezni: a beépítési %-ot a bruttó beépített terület értékének és a telek területének hányadosát 100-zal megszorozva kell meghatározni. A tervezési terület **6%-os** beépítettségű.

Beépítési mód: szabadonálló

2.1.7 A tervezési területtel határos területekre vonatkozó hatályos rendelkezések

- A vasút melletti területek szabályozási tervét Bálint kft. dolgozza ki. A terv az Esztergomi vasútvonal korszerűsítéséhez kapcsolódik. A térségben, a MÁV Rt. fejlesztési tervei szerint, **korszerű, elővárosi vasút épül**. Átépítésre kerülnek a vasúti pályák és a megállók, a vasút mellett lakó és intézmények területeket rendeznek. Solymáron elsősorban a Piliscsabai **Pázmány Péter Katolikus Egyetemhez kapcsolódó szálláshelyek kialakítását tervezik**. A szabályozási tervvel párhuzamosan, Kistérségi összefogással készül a vasút melletti területek korszerűsítésének építészeti átgondolása (Fülöp Judit, Budapesti Műszaki Egyetem, Urbanisztikai Tanszék)
- A területhez közvetlenül kapcsolódó 0122/1-0122/3-0122/4-0122/5 helyrajzi számú területen a **Waldorf Alapítvány** szeretne egy **általános iskola és gimnáziumot** építtetni. Amelynek előkészületei megtörténtek, területet átsorolták gazdaságiról településközpont vegyesre, szabályozásterv, közműterv, közlekedési terv elkészült, amelyet a Pro Arch. Építész Stúdió készített el.

2.2 Közlekedési vizsgálat

2.2.1 Közúthálózat

A tervezési terület Solymár Észak-Keleti részén fekszik. Melyet Északról a vasút, Keletről mezőgazdasági terület egy kis részen ligetes terület határolja, délről pedig a Waldorf iskola fogja, jelenleg még beépítetlen a terület, valamint az agyagbánya, amelynek a területe önkormányzati tulajdon, végül Nyugatról a Paprikás-patak, amelynek túloldalán Rókus utcában családi házas telkeket alakítottak ki. A téglagyár bejárata a Rókus utcából van. A jelenlegi állapot szerint a területet csak Észak-Nyugati irányból (Vasút utca – Major utca) és Északi irányból (Vasút utca – Rókus utca) lehet megközelíteni. A Nyugat-Keleti irányú útkapcsolat (Várhegy utca, Béke utca) nem épült ki. A vizsgált terület környezete laza, családi- és társasházas beépítésű.

A **Vasút utca** a Pest Megyei Állami Közútkezelő Közhasznú Társaság kezelésében lévő 11106 számú összekötőútként szerepel az országos közutak nyilvántartásában. Ez az út a 1107 számú összekötőút 15+415 km szelvényében ágazik ki és a 10-es számú főútba csatlakozik. A Vasút utca 2*1 forgalmi sáv, aszfalt burkolatú út, melynek szélessége 7.00 méter. Az Országos Közutak 2004.-ik évre vonatkozó forgalmi adatai alapján a Vasút utcában az összes forgalom: 8697 j/nap.

A **Major utca** a Vasút utcából ágazik ki és ÉNY-DK-i irányban halad a vizsgált terület irányába. A 4 m széles aszfalt burkolatú út kezdeti szakaszán balról a vízmű területe mellett húzódik, a további szakasz beépítetlen. Az utca jobb oldalán családiházak ingatlanok találhatók.

A vizsgált terület Északi irányból a **Rókus utcán** közelíthető meg, mely út a téglagyár kiszolgáló útja. Az utca 6 méter széles aszfaltburkolattal épült ki. A kiemelt szegélyhez mindkét oldalt 1 m széles zöldsáv és kb. 1.2 m széles burkolt járda kapcsolódik. Az utca víztelenítése csapadécsatornán keresztül történik.

A **Várhegy utca** a Mátyás király utcából (1107 számú ök. út) ágazik ki és halad a vizsgált terület felé Nyugati irányba. Az utca ~250 m hosszú szakaszán 3.5 m széles aszfaltburkolattal, jobb oldalon 1 m széles járdával épült ki. Az utcában 7.5 tonnás súlykorlátozás és 30 km/h sebességkorlátozás van érvényben. Az utca bal oldalával párhuzamosan halad a Paprikás patak. Az út további szakaszán burkolatlan földút.

A **Béke utca** szintén a Mátyás király utcából ágazik ki a Várhegy utcától ~ 150 méterre Északra és a vizsgált területet Nyugati irányból közelíti meg. Az utca ~200 m hosszú szakaszán 3 m széles aszfaltburkolattal, jobb oldalon 1 m széles járdával épült ki. Az út további szakaszán szintén burkolatlan földút.

M0-ás nyomvonala a területtől Keleti irányba fekszik. A tervezett két legközelebbi lehajtó pilisborosjenői és a hidegkúti.

2.2.2 Parkolás

A tervezési terület bejárata a Rókus utcából nyílik, a gyár előtt nagyobb tér található, ahol a parkolás lehetséges. A Rókus utcában a parkolás telken belül, vagy közterületen történik.

2.2.3 Vasúti közlekedés

A Budapest-Esztergom vasútvonal képezi a tervezési terület északi határát. A vasútvonalon modernizált szerelvények járnak viszonylag sűrű járatszámmal. A vasútállomáson három vágány található, melyek felszínen közelíthetők meg.

SOLYMÁR

Solymár volt téglagyár területének újrahazsnosítása

KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLAT
M:8000

JELMAGYARÁZAT:

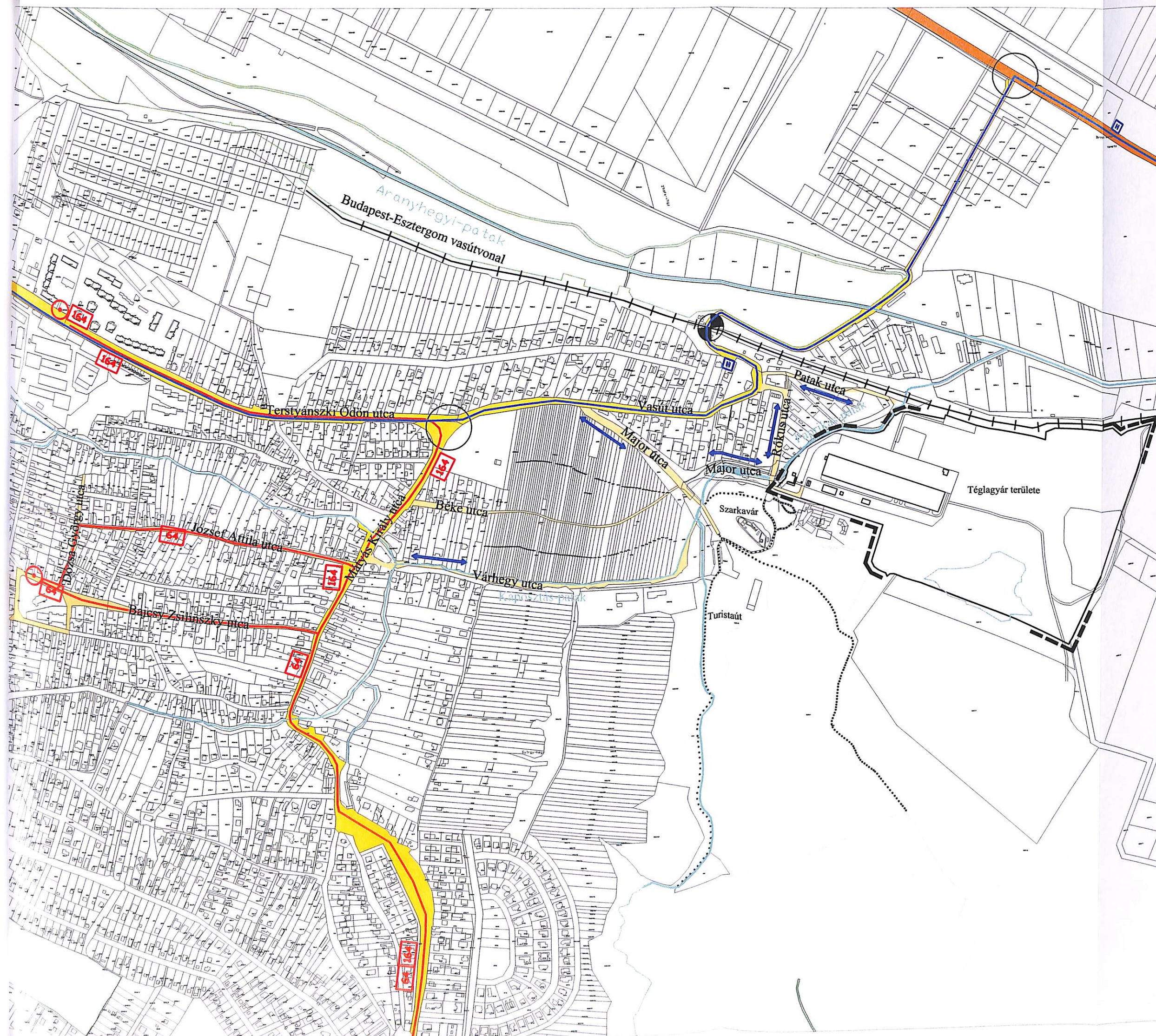
Közlekedési kapcsolatok:



- | | | |
|--|---------------------|--------------------------------|
| | Tervezési terület | |
| | I. rendű főút | 10-es út |
| | II. rendű főút | Vasút utca |
| | Helyi gyűjtő út | Rókus u., Várhegy u., Major u. |
| | Vasút | Budapest-Esztergom vasút |
| | Szintbeni csomópont | |
| | Gyalogosút | |
| | Nagyobb csomópont | |

TÖMEGKÖZLEKEDÉS:

- | | |
|--|--------------------|
| | BKV autóbusz járat |
| | Helyközi járat |
| | Végállomás |



2.2.4 Tömegközlekedés

Az akció területet két buszjárat érinti, a 164-es BKV járat és a Volán Rt helyközi járata (Budapest, Árpádhíd végállomásról indul). A 164-es számú BKV járat Budapest, Hűvösvölgy – Solymár PEMÜ között közlekedik. A vizsgált területhez legközelebb eső megállóhelye a Mátyás király utca Béke utcai becsatlakozásánál található. A 164-es járat menetideje 25 perc. Solymár vasútállomás kb. 400 méterre található, a helyközi buszjárat megállója a Vasút utcában a Major utcai becsatlakozás közelében található (kb. 600 m távolságra).

2.2.5 Kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen önállóan kiépített, vagy jelzőtáblával kijelölt kerékpárút nem létesült. A kerékpáros forgalom a meglévő útpályán bonyolódik le. A fentiekben leírt forgalmi adatok alapján a Vasút utcában 24 kerékpár/nap halad át. A többi utcán a kedvezőtlen út és domborzati viszonyok miatt - nagy emelkedők - a kerékpáros forgalom csekély.

2.2.6 Gyalogos közlekedés

Gyalogosan a Rókus utcából tudjuk a területet megközelíteni, ahol gyalogosút is található. A tervezési területen a gyár által használt burkolatlan földutakon lehet közlekedni, de nem sok található.

2.3 Zöldfelület vizsgálat



33. ábra Szétszórta elhelyezkedő fák

A tervezési terület északi részén a vasút vonala mentén, és a Paprikás-patak vonalán csoportosan fák nőttek. Valamint a területen elszórva vagy kisebb csoportba találhatóak még faegyedek. A volt kommunális hulladéklerakó teljesen nincs rekultiválva, jelenleg be van temetve.

A meddő bányaterületen növényzet nincsen. A terület jelentős része alulhasznosított zöld felület.



34. ábra Gyár melletti fasor

A gyár épületétől körülbelül 15 méterre déli irányban, 3 soros nyárfa lett ültetve a gyár által, a levegőszennyezések és a por megfogása érdekében.



35. ábra Meddő bányaterület



36. ábra Volt hulladéklerakó

2.3.1. Zöldfelületi arányok

Területi mérleg:

Gyár épületének területe:	13 228 m ²	5,25%
Meddő bányaterület:	31 597 m ²	12,55%
Tó melletti kopár terület:	23 424 m ²	9,3 %
Volt hulladéklerakó:	17 410 m ²	6,92%
Zöldfelület:	146 781 m ²	58,3 %
Bányató területe:	19 317 m ²	7,68%
Akcióterület:	25 1757 m ²	100,00%

Mivel a területi mérlegben szereplő, volt hulladéklerakón és a tó melletti kopár területen növényzet található ezért a tényleges zöldfelület 187 615 m² ami a terület 74,52%-a. A többi területen épületek találhatóak, valamint a meddő bányaterület és a bányató. Ennek összterülete: 64 142 m² ami az összterület 25,48%.

2.3.2 Táji adottságok

A tervezési terület domborzati adottságai igen változatos. A bányató, a terület legmélyebb pontja. A bányatótól keleti irányba egy meredek partfal majd egy kisebb domb található. A volt hulladéklerakó is ennek a dombnak a folytatása. A bányatótól északra szintén egy meredek partfal van viszont ez alacsonyabb fekvésű, mint a keleti irányú. A partfaltól a vasútig a körülbelül a Mátyás dombbal megegyező magasságú domb található. A bányató déli része már nem tartozik az akcióterülethez, de az itteni partfal a bányászás miatt lépcsőzetes. A terület nyugati része, ahol gyárépület is található egy sík terület. A gyárépület déli és keleti részén egy nagyobb depónia található.

SOLYMÁR

Solymár volt téglagyár
területének újrahasznosítása

ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT
M:4000

JELMAGYARÁZAT:

- Alulhasznosított zöld
- Fás többszintes
növényállomány
- Bányaterület
- Bányató
- Volt kommunális
hulladéklerakó
- Meglévő épület,építmény

MŰVI ÉRTÉKEK

- Műemlék
- Értékes látvány
- Tervezési terület határa



2.4 Környezetvédelmi vizsgálatok

2.4.1 Levegőtisztaság, zaj- és rezgésterhelés, felszíni- és felszíni alatti vizek állapota, talajállapot, hulladékgazdálkodás

A **levegőtisztaság** befolyásolása igen kis mértékű a területen elsősorban a gépjárműforgalomból eredő levegőszennyezés, kisebb mértékben a lakossági tüzelés. Egy utca sem közvetlenül határos a területtel, tehát elhanyagolható a légszennyezés mértéke ezen a területen. Rókus utcával és a Major utcával van csak közvetlen kapcsolatban a terület. A gépjárművek okozta levegőszennyezés vonalas jellegű, és a legnagyobb gépjárműforgalmú útszakaszokon okoz gondot. Ilyen a Vasút utca, amely a területtől nem érinti közvetlen.

A gépjárműforgalommal és a beépítési móddal van összefüggésben a **zaj- és rezgésterhelés**. Mivel a gépjárműforgalom igen csekély ezért az ilyen jellegű zaj-, és rezgésterhelés elhanyagolható. A terület északi határa a Budapest-Esztergomi vasútvonal, ezért itt zaj- és rezgésterhelésnek van kitéve. Mérési adatok hiányában sajnos nem tudom megmondani, előfordul-e határérték túllépés.

A **felszíni- és felszíni alatti vizek állapota**: a csapadékvíz elvezetés a terület nagy részén nincsen, mivel beépítetlen. A növényvel borított területeken a növényzet megfogja a csapadékvizet, ellenben a meddő bányaterületen nem. A gyár melletti domb, illetve a tervezési terület keleti felszíneire eső csapadékvizek a bányatóba gravitálnak. A tervezési terület nyugati részén a csapadékvíz befogadója a Paprikás-patak, amely Aranyhegyi patakba szállítja a csapadékvizet. Az Aranyhegyi patak befogadója a Duna. A tervezési területet feltáró utca és a parkoló területére eső csapadékvizek elvezetésére zárt csapadéksatornás elvezetés épült ki, a többi területi egység számára nincs elvezető rendszer kiépítve, azokon a vizek zömmel elszikkadnak. Solymár a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek és a földtani közeg érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny terület besorolású, kiemelten érzékeny felszín alatti vizek. A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelme érdekében meg kell követelni, ill. ellenőrizni kell a 219/2004. (VII.21.) korm. rendeletben, valamint a 10/2000 (VI.2.) KöM-EüM-FVMKHVM együttes rendeletben meghatározott határértékek betartását.

A tervezési terület **talajállapotát** a közlekedési és ipari jellegű kibocsátások, valamint az utak, és járdák téli csúszás-mentesítésére felhasznált nátrium-só terhelheti. Mérési adat hiányában ezeket nem tudom pontosan jellemezni. A gyár működése alatt talajszennyezés nem történt.

A **hulladékgazdálkodás** Solymáron magas szintű. A települési szilárd hulladék gyűjtése és elszállítása szervezett közszolgáltatás keretében történik, hetente egyszer szállítja el a lakosok által hulladékgyűjtő edényekbe gyűjtött hulladékot.

A településen működik szelektív hulladékgyűjtés. A tervezési területemen nem található szelektív hulladékgyűjtő konténer, a legközelebbi az vasútállomás mellett található. Illegális hulladéklerakás nem fordul elő a területen.

2.4.2. A gyár által kibocsátott szennyezések, környezetét érő hatásai

A Wienerberger Rt. az akcióterületen 1997 óta működteti az üzemet, ahol égetett agyag építőanyag gyártás folyt 2005. októberéig. Azóta szünetel a termelés. A Solymár II. téglagyár telephelyének kizárólag téglagyártás a tevékenysége. A gyártás elemei az alapanyag kitermelése, előkészítése, préselése, a nyers agyagáru szárítása és kiégetése. A téglagyártáshoz a telephely csak a saját agyagbányájában kitermelt agyagot dolgozza fel. Az agyag kitermelése a telephely mellett elhelyezkedő agyagbányából lépcsős műveléssel történik. A külszíni fejtésű agyagbánya területére vonatkozóan, a műszaki üzemi terv részeként, **rekultivációs terv** áll rendelkezésre, amely tartalmazza a fejtés ütemével haladó rekultivációs munkálatokat. E terv szerint hosszabb időtávban a terület 95%-ban rendezésre kerül.

Szennyvízkibocsátás

A téglagyár üzemelésekor technológiai szennyvíz nem keletkezik. A meglévő szociális helyiségekben keletkezett szennyvizek a települési szennyvíztisztító rendszerbe kerülnek.

Nem veszélyes termelési és veszélyes hulladékok

A téglagyár üzemelése és a szállítás során a gépjárművekből származó járműolajat zárt tárolókban helyezik el és elszállítják az üzem területéről. A csomagolás során keletkező műanyag hulladék is elszállításra kerül. A gyártás során keletkező termelési hulladék (égetett agyag maradék és a selejt termékek) az üzem területén lévő utak karbantartásaként a főbb használt útirányokban kerül lefektetésre.

2.5 Közmű vizsgálat

Mivel a tervezési terület ipari terület ezért a közművesítettsége hiányos.

2.5.1 Vízellátás

Solymár vezetékes ivóvízellátása a Duna-Menti Regionális Vízmű un. Dunakanyar Jobbparti Regionális Vízmű rendszeréről megoldott. A vízellátás alapbázisai a Duna partjára telepített kutak.

Solymár belterületi részein a vízellátó hálózat 100%-os szintre kiépítettnek tekinthető. A hálózatban a víznyomást az ellennyomó tározók vízszintjei határozzák meg, a település hálózatán a topográfiai viszonyok miatt több nyomászónát alakítottak ki. A tervezési terület körzetének nyomászónájában a hálózati víznyomást a 2x200 m³-es Major utcai tározó vízszintje határozza meg, a tervezési területet érintő hálózatban nyomásproblémák nincsenek.

A településen az ellátó hálózat zömmel NÁ 100-as méretű, így a tervezési terület körzetében a Major és a Rókus utcában, valamint a Téglagyár utcában NÁ 100-as méretű vezetékek üzemel. A terület tűzivíz ellátására a vezetékekre föld feletti tűzivízcsapok vannak felszerelve.

A solymári hálózati rendszer Vác központú DMRV Rt. kezelésében van, a közvetlen üzemeltetést a DMRV Pilisvörösvári Kirendeltsége végzi.

A területen keresztülhalad a regionális ellátó rendszer NÁ 250-es vízvezetéke, amely a Major utcai tározókat tölti, amely DNY irányából ÉK irányba majd nyugat felé halad tovább. A vezeték védőtávolsága a palástjától mért 3-3 m, azon belül építmény nem helyezhető el.

2.5.2 Szennyvíz és csapadékvíz elvezetés

Szennyvíz elvezetés: Solymár településszintű szennyvízcsatornázása és a szennyvíztisztítás megoldott, a szennyvízcsatorna hálózat azonban csak az utóbbi években bővült jelentősen. A hálózat a szennyvizeket a település saját szennyvíztisztító telepére szállítja, amelyet az Aranyhegyi patak mellé telepítettek. A telepet az elmúlt évben újították fel, jelenleg a próbaüzem zajlik. Tisztító kapacitása így már 3000 m³/nap, amely rendelkezik szabad kapacitással.

A tervezési területet határoló Paprikás patak keleti partéle mentén üzemel a városi csatornahálózat fő gyűjtőcsatornája, amely a szennyvíztisztító telepre szállítja a szennyvizeket, nyomvonala végighalad a tervezési területet észak nyugati részén. A gerinccsatorna mérete itt már Ø40-es, anyaga azbesztcement.

Csapadékvíz elvezetés: A település általános rendezésre külön egybefoglalt tervet kell készíteni, számos helyen problémás a felszíni vizek elvezetése. Az akcióterületen felszíni vízelvezetés nem megoldott.

A csapadékvíz elvezetés a terület nagy részén nincsen, mivel beépítetlen. A növényvel borított területeken a növényzet megfogja a csapadékvizet, ellenben a meddő bányaterületen nem. A gyár melletti domb, illetve a tervezési terület keleti felszíneire eső csapadékvizek a bányatóba gravitálnak. A tervezési terület nyugati részén a csapadékvíz befogadója a Paprikás-patak, amely Aranyhegyi patakba szállítja a csapadékvizet. Az Aranyhegyi patak befogadója a Duna.

A tervezési területet feltáró utca és a parkoló területére eső csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékcatornás elvezetés épült ki, a többi területi egység számára nincs elvezető rendszer kiépítve, azokon a vizek zömmel elszikkadnak.

2.5.3 Energiaellátás

A vizsgált térségben a korszerű energiaellátásra a vezetékes energiahordozók közül a villamos energia, és a földgáz áll rendelkezésre. Világításra és erőátviteli célú energiaigények kielégítésére a villamos energiát, termikus célú energiaellátásra a földgázt használják.

2.5.3.1 Villamos energia ellátás

A település villamos energia ellátásának szolgáltatója a Budapesti ELMŰ Rt. Észak-Budai Üzletigazgatósága. Az ellátás bázisa a Hidegkúton üzemelő un. Solymár 120/20 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 120 kV-os hálózatról biztosított.

Solymár területén energia ellátás megoldott, kapacitáshiány nincsen.

A tervezési területen 20 kV villamos szabad légvezeték halad keresztül észak déli irányban a középső területen, valamint található még 20/0,4 kV-os VOTR./9408/ vasoszlopos állomás dél-nyugati határán, 20/0,4 kV-os BOTR kéttörzsű betonoszlopos állomás található a terület észak középső határán.

2.5.3.2 Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a TIGÁZ Rt.

A település gázellátásának bázisa a pilisvörösvári gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközépnomású gerincvezeték táplálja Solymár gázfogadóját. Ez a vezeték a település területét a Paprikás patak keleti partja mentén éri el, betáplálja a Téglagyár nyomáscsökkentő állomását, majd a Major utca nyomvonalán halad tovább a solymári gázfogadó irányába. A solymári gázfogadótól induló középnomású elosztó hálózat biztosítja a település fogyasztóinak ellátását.

A településen belül a gázelosztás középnomású hálózattal történik. A kisnyomású gáz előállítása telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott.

Solymár egész területén a gázellátás megoldott, kapacitáshiány nincsen.

Az akcióterületen Dk 200 PE nagyközép nyomású (6bar) földgázvezeték halad keresztül kelet nyugati irányban, valamint gáznyomás szabályzó van észak keleti csücskében.

2.5.5 Hírközlés

A település vezetékes távközlési hálózatának üzemeltetője a T-COM Rt. Észak-Pest megyei Távközlési Üzeme. A távközlési hálózatfejlesztés a közelmúltban valósult meg. Az ellátás bázisa a Szentendrei AXE digitális központ. A településen -így a tervezési terület térségében is- a távközlési hálózat általában önálló oszlopokra szerelt légkábellel épült.

2.6 Örökségvédelem

2.6.1 Épített

2.6.1.1 Régészet

A tervezési területen nyilvántartott, védett régészeti lelőhely nincs. A terület mellett 11417 számon nyilvántartott, védett régészeti lelőhely, a Vár található. A közelben még további két régészeti lelőhelyismert, a Krautgarten-dűlő és a Dinnye-hegy. A Mátyás-hegyen bronzkori, római kori leletanyag előkerülése mellett középkori kővár nyomait tárták fel.

A tervezési terület a régészeti érdekelttségű helyén, valószínűsíthetően újkori telep, temető, zsug /csontvázas/; bronzkori későbronzkori és kelta telep; római kori temető /szórt hamvas és csontvázas/, szarkofág, kora és késő avarkora temető, /csontvázas/ emlékek találhatóak.

A terület a régészeti lelőhelyek közelsége miatt régészeti érdekű terület.

III. FEJEZET HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások 12.§

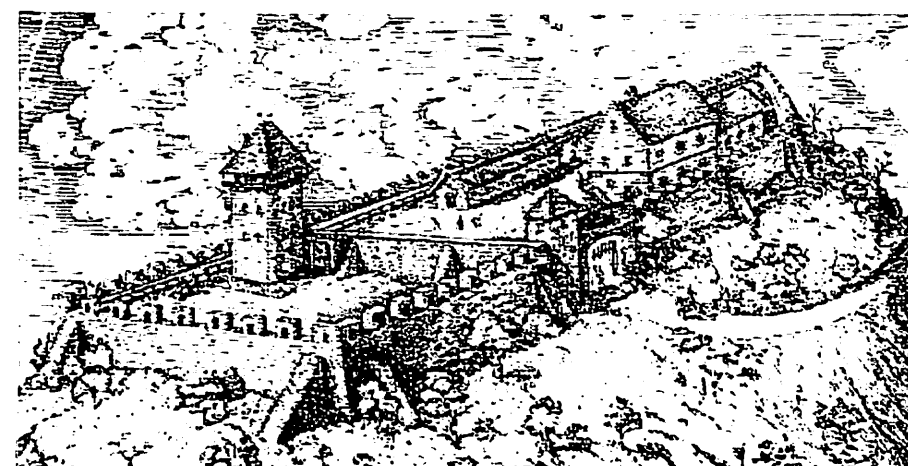
(1) Solymár Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának (20/2001 (IX.20.) sz. Önk. rendelet) módosításaként elfogadott 12/2004(IV.20.) és az 1/2005 (1.24.) rendeletek régészeti értékek védelmére vonatkozó előírásait kell a területen alkalmazni.

(2) Régészeti érdekelttségű területen a régészeti örökség elemei csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el, ezért a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy próbaásás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére, a beruházó költségére, - a Pest megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt legalább 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.

2.6.1.2 Építészeti:

A területen épített érték nem található. A Szarkavár ami viszont igen közel található.

Ilyen lehetett a solymári vár fénykorában (Bokros Kálmán rajza)



A Szarkavárnak nevezett a Kerekegyházi Laczkfy István által építtetett solymári vár (Castrum Salmar) a tervezési területtől délre, a Jegénye-völgy patakjának kanyarulatában emelkedő Várhegyen állott, jelenleg műemlék. Az 1930-as években folytatott kutató ásatások bizonyították be, hogy a faluban található

37. ábra A terület mellett lévő műemlék együttes bemutatása

XV. századi, késő gótikus-reneszánsz vár falmaradványai Mátyás király vadászkastélyának alapjai.

Pest vármegye egykori főjegyzője, Valkó Arisztid vezette az 1929-1940 közötti ásatásokat, amelyek során, a dombtetőn egy 16 x 9 m nagyságú, több teremből álló, épülettömb (feltehetően a palota maradványa) került elő. Keleti oldalán gótikus bejárat nyílik, nyugati oldalát egy égnék meredő, csonka boltív zárja le. Az épületet egy derékszögben megtörő fal köti össze a 7 x 7 m-es négyszögletes saroktoronnyal. A munka közben eredeti vaseszközök, kerámiatöredékek, fegyverek, nyílcsúcsok, pénzek és csatdarabok kerültek elő. 1974-ben újabb feltárások kezdődtek, amelyek nyomán a rommező kibővült; egy külső erődfal nyomvonala bontakozott ki a kutatóárokban.

Sikerült feltárni a vár kútját és a palotának egy további nyugati falrészletét. A megfigyelések szerint nem csupán a platón, hanem a domboldal felső részén is voltak építmények és

objektumok, és az egykori földvárrendszerbe illeszkedett, annak legészakibb pontjaként. Az ásatások leletanyagát a Helytörténeti Gyűjtemény mutatja be.

A vár rekonstrukciója befejezéséhez közeledik, megkezdődött a megközelítő út építése, Az Önkormányzat tervei között szerepel a területre vezető Major utca átépítése és a domb déli oldalán parkolók elhelyezése, turisztikai terület rendezése.



38. ábra Szarkavár

2.6.2 Természeti

Táji értékek a településen:

A **Budai tájvédelmi körzet** északi területei és a Mátyás-domb között haladó turistaút Solymár településközpontját és az Alsó-Jegenye völgyet köti össze, amely a környék egyik kedvelt pihenőhelye.

2.7 A tervezési terület megoldandó város-, és területrendezési problémái

- ❖ Az első számú városrendezési probléma a gyár épületének megfelelő hasznosítása és rehabilitása. Mivel az épület területe igen nagy ezért több egymást nem zavaró funkciók létrehozása javasolt, valamint az épület állapotának rendbe hozása.
- ❖ Néhány kisebb hasztalan környezetébe nem illeszkedő és építészeti szempontból igénytelen épületek és építmények vannak. Ezek az épületek elbontása szükséges lesz.
- ❖ A területre érkezőknek fogadóteret kell kialakítani.
- ❖ A Budapest-Esztergomi vasút vonaltól megfelelő védőtávolság létrehozása, kötelező többszintű beültetéssel.
- ❖ A kopár meddőterület megszüntetése, megfelelő hasznosítása, növénytakaró létrehozása.
- ❖ Az alulhasznosított zöld felületek rendezése.
- ❖ A bányató, területének rendezése.
- ❖ A volt hulladéklerakó, rekultiválása, többszintű zöld beültetéssel.
- ❖ Waldorf iskolával megfelelő kapcsolat.
- ❖ A terület keleti részére megfelelő táj és településvédelmi célú növénytelepítés.
- ❖ A területen belüli megfelelő utcahálózat kialakítása (gépjármű, gyalogos, kerékpár).
- ❖ Megfelelő számú parkoló létrehozása (akár épületen belül is).
- ❖ A terület mellett lévő bányaterület rekultiválása.

2.7.1 SWOT analízis

Erősségek-Belső tényezők

- ❖ Frekventált helyen fekszik:
 - Gazdasági területfelhasználás szempontjából fontos tényezők:
 - ◆ Vasútvonalat érinti az akció terület.
 - ◆ Közel található az 10-es út valamint, a majd megépülő M0 két lehajtója a pilisborosjenői és a hidegkúti.
- ❖ Mivel a téglagyár és a bánya sem működik, légszennyezéstől mentes a terület, a 10-es út is viszonylag messzebb fekszik.
- ❖ Bányató.
- ❖ Közel található a Szarkavár, ahonnan turistaút indul. Ez érinti a Rózsika forrást, ami a kirándulók egyik legkedveltebb célpontja a Budai Tájvédelmi Körzet részeként védett Jegénye-völgyben található. Ez a kapcsolat a turizmust erősítő funkciók létrejöttét erősíti.
- ❖ Domborzata változatos.
- ❖ Gyár épületének átalakítása.
- ❖ Olyan barnamezős terület, ahol nem történt talajszennyezés (azért tartom fontosnak, mert ezáltal több funkció is elhelyezhető)
- ❖ Waldorf iskola megépülése is befolyásolhatja az akcióterület felhasználást.

Gyengeségek-Belső tényezők

- ❖ Akcióterület keleti részén hulladéklerakó volt, amit már megszüntettek, ez a terület is rekultiválásra vár.
- ❖ Mivel meddő bánya terület az akció terület egy része, ezért rekultiválásra szorul (Wienerberger a tulajdonos már elkészítette a rekultiválás tervét).
- ❖ A bányászás következtében, a meddő bányaterület kopár, növényzet nincs.
- ❖ Akcióterület megközelíthetősége nem megfelelő csak egy irányból lehet, infrastruktúra a kiépítetlen.
- ❖ Tömegközlekedés: BKV járással, Volán Rt helyközi járatával, vonattal lehet az akcióterületet megközelíteni, de a megállók viszonylag messze találhatóak. A terület nagyságából kifolyólag a tömegközlekedést kiterjesztése a területre fontos.
- ❖ Illegális crossmotor pálya, a környezetet rombolják.
- ❖ Megnövekedő forgalom 10-es út felé.
- ❖ Közút gondok.
- ❖ Vasút zaja esetleges hátrány is lehet, területfelhasználástól függően.
- ❖ Agyagbányát még nem aknázták ki teljesen, ezért még termelhetnek későbbiekben. A bányaterület délebbre fekszik, mint az akcióterület és az már nem a Wienerberger területe, hanem önkormányzati tulajdonban van.
- ❖ A tervezési terület észak-keleti részével szembe szennyvíztisztító működik.

Lehetőségek-Külső tényezők

- ❖ Turizmus fejlesztésére lehetőségek adottak, a Szarkavár közelsége, Budai Tájvédelmi körzet, részeként védett Jegenye-völgy, és a turista útvonal ami vártól indul a Rózsika forrás felé.
- ❖ Vasút megfelelő kihasználása, megfelelő területfelhasználás mellett.
- ❖ A gyár épületének átalakítása (több alternatíva lehet).
- ❖ Bányató.
- ❖ Az iskola megvalósulása, és az akcióterület átalakulása esetleges súlypontja lehet a községnek.
- ❖ Kultúrközpont kialakítására lehetőségek adottak.
- ❖ Megépülő Waldorf iskola elősegíthetik a terület átépülését, átalakulását megalapozhatja a térség további kulturált lakókörnyezeti, turisztikai rekreációs fejlesztéseit, és a meglévő lakóterületek kiszolgálását is biztosíthatja.
- ❖ A térségben megkezdődött a területek felértékelődése, átépülése.
- ❖ Mivel a Pázmány Péter Katolikus Egyetem szeretne kollégiumot építeni a Budapest-Esztergom közötti vasútvonalon, ahonnan könnyű a bejárás, ezért a terület ilyen jellegű felhasználás szempontjából is megfelelő fekvésű.

Veszélyek-Külső tényezők

- ❖ Közlekedési lehetőségeket tisztázni kell, hiszen ezek „elépítése” a további fejlesztéseknek gátja lehet.

SOLYMÁR

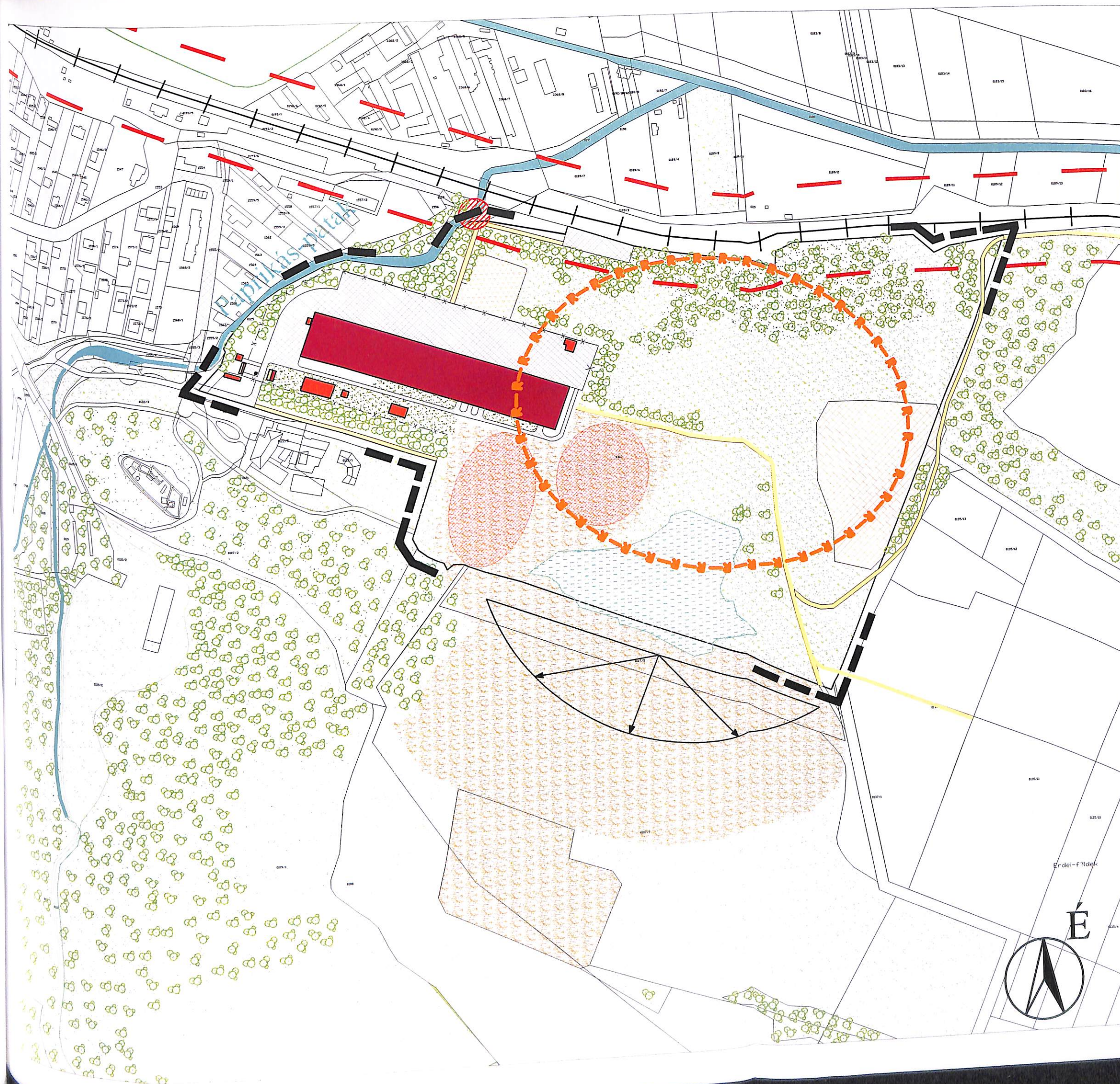
Solymár volt téglagyár
területének újrahasznosítása

PROBLÉMA TÉRKÉP
M:4000

JELMAGYARÁZAT:

- Alulhasznosított zöld
- Meddő bányaterület
- Depónia
- Rekultiválatlan bányaterület kedvezőtlen látványa
- Kedvezőtlen megjelenésű nagy csarnok
- Építészeti szempontból igénytelen, környezetbe nem illő épület
- Burkolt rossz minőségű út
- Híd kapcsolat hiánya
- Volt hulladéklerakó
- Budapest-Esztergomi vasút védőtávolsága
- Régészeti érdekltségű terület
- Növényzet nélküli terület

- Tervezési terület határa
- Magas zöld
- Burkolatlan út
- Bányató
- Kerítés



3. TERVEZÉSI TERÜLET, FEJLÉSZTÉSÉNEK JAVASLATAI

3.1 Városrendezési javaslat

3.1.1 Területfelhasználási alternatívák

A jelenlegi területfelhasználás gazdasági, ipari. Ezt megváltoztatva a tervhez igazítva különleges területfelhasználást javaslok, amelybe az általam tervezett funkciók helyet kapnak. Sport és szabadidő központ.

De ketté is lehet osztani, mégpedig különleges terület (tervezési terület nyugati része), valamint zöldterületre (tervezési terület keleti része). Ezt azzal indokolnám, hogy a keleti részen nagy zöldfelület található, ahol csak két kisebb épület van a csónakház, valamint a kilátó. Ezek a területfelhasználás szabályaiba még beleférnek. Ebbe a területbe tartozna még a játszótér, valamint a védőzöld is.

3.1.2 Környezetalakítási javaslat

A környezet alakítási javaslat a problématerképen felmerülő problémák helyrehozatalára tesz javaslatot. A problémák helyreállítása az első lépés.

Alulhasznosított zöldfelület: A tervezési terület nagy része tartozik ide, amit a megfelelő szakági tervező azaz, tájépítészeti terv segítségével helyre kell állítani.

Meddő bányaterület: Ezt a területet szintén a megfelelő szakági tervek alapján rekultiválni kell. Ez által ennek kedvezőtlen látványa is megszűnik.

Depónia: A téglagyártás folyamán fel nem használt nagy mennyiségben felhalmozott agyag elszállítása.

Kedvezőtlen megjelenésű nagy csarnok: Az épület felújítását és újrahhasznosítását javaslom. Ezt részletesebben az épületen belüli funkciósmák térképen és később szövegben részletezem.

Építészeti szempontból igénytelen, környezetbe nem illő épületek építmények: Ezek az épületek és építmények elbontását javaslom.

Burkolt rossz minőségű út: Ennek nagy részének megszüntetését, valamint felújítását javaslom.

Híd kapcsolat hiánya: A tervezési terület északi részén nincs híd a patak fölött a vasútállomás irányában. Ennek megépítése fontos a terület megközelíthetősége szempontjából.

Volt hulladéklerakó: A tervezési terület nagy része tartozik ide, amit a megfelelő szakági tervező azaz, tájépítészeti terv segítségével helyre kell állítani.

Budapest-Esztergomi vasút védőtávolsága: ennek a problémának a megoldására védőzöldet javaslom.

Régészeti érdekeltségű terület: A helyi építési szabályzatban előírtak alapján kell cselekedni azaz, III. FEJEZET, HELYI ÉRTÉKVEDELEM, Régészeti lelőhelyek védelmére vonatkozó előírások 12.§ (2.1.2.2. Településrendezési terv, Helyi Építési szabályzat területre vonatkozóan).

Növényzet nélküli terület: Viszonylag nagyobb terület (3300 m²) ezért megfelelő szakági tervező, azaz a tájépítészeti terv segítségével helyre kell állítani.

Második lépés a megfelelő funkciók tervezése a területre.

SOLYMÁR

Solymár volt téglagyár
területének újrahasznosítása

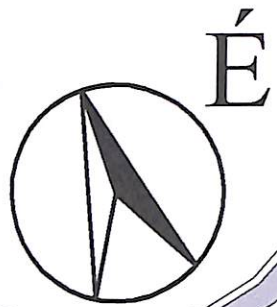
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT M:2000

JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

		Épület
		Gyárépület
		Védőzöld
		Zöldfelület
		Fa
		Virágágyás
		Közútburkolat
		Gyalogosút
		Közuzalékos út





Kilátó: A terület domborzati adottságai következtében a legmagasabb pontjára egy kilátót elhelyezése a legmegfelelőbb. Innen körpanoráma nyújt a leendő látogatóknak maradandó élményt.



39. ábra Kilátás

Erdei Művelődési Ház: A kilátótól nem messze található, amelynek szerepe a környező területek Budai Tájvédelmi körzet stb., növény-, és állatvilágának megismertetése bemutatása, turisztikai látványosságok megismertetése, elérhetősége.

Szalonnasütők: Az Erdi Művelődési Ház közelében van erre lehetőség, valamint a csónakázótó keleti területétől nem messze.

Bányató hasznosítása: Csónakázótó kialakítását javasolnám. A meglévő állapothoz képest változtatnék a tó vízfelületének nagyságán, megnövelném, de csak annyira, h a nagyon merev törések az alaprajzában eltűnjenek.

Sportpályák: 2db kisméretű focipályát (44x22 m) található a gyár épületétől keleti irányban a sportcsarnok mellé. A sportcsarnok északi része mellé 2x2 db tenispálya (36,54 x 36,57) került.

Gyár épülete: Az épület teljes átalakításra, felújításra vár. Három fő funkciót helyeztem el színház, művelődési ház, sportcsarnok. Ezáltal három részre tagoltam az épületet is.

3.1.3 Épületen belüli funkcióismák

Színház (500 férőhelyes)

Színpad+ nézőtér: 1106 m²

Raktár: 2 db (357+637 összesen: 994 m²)

Hangoló szoba, öltöző: 1db (36 m².)

Öltöző 3 fős: 6 db (6x24 összesen: 144 m²)

Technikai személyzet 8 fős: 1 db 25 m²

Maszk és sminkelő szoba 8 fős: 1 db 60 m².

Statiszták szobája 20 fős: 1 db 36 m².

Mellékhelyiség: 4 db (2x18+60+68 összesen: 164 m²)

Jegypénztár: 27,5 m².

Ruhatár: 27,5 m².

Porta: 16 m².

Művelődési ház:

Helytörténeti kiállítás: 807 m².

Galéria: 814 m².

Gyárról kiállítás: 537 m².

Kávézó és étterem: 350 m².

Waldorf műhely: 880 m².

2 db porta (2x30, azaz 60 m²), 2 db mellékhelyiség (2x45 azaz 90 m²)

Sportcsarnok:

Csarnoktípusa hárompályás csarnok 27x45 m azaz 1215 m². Teremjátékok: tollaslabda, kosárlabda, teremlabdarúgás, teremkézilabda, teremhoki, röplabda. Gyakorlópályák: 16 db tollaslabda, 4 db kosárlabda, 4db röplabda. Versenypályák: tollaslabda 7 db, kosárlabda 2 db, teremlabdarúgás 1 db, teremkézilabda 1 db, teremhoki 1 db, röplabda 1 db.

A csarnok számára 2db szertár (2x38 m²), 1db öltöző 326 m².
Az épületen belül található még 6 squash pálya (9,745 x 6,4 m x 6 db összesen: 374,208 m²). Ezekon + nézőtér, és 2db 37 m²-es öltöző. Valamint szauna, kondi terem, és büfé, ami 230 m². és 1 db kívül még van 3db porta (2x15 +29 m² összesen:59 m²) 1db mellékhelyiség 28 m², és 1 db büfé.

A három épület össze van kötve átjáróval, amely egy emelet magasan van.

A -1-es szinten lévő parkolóból, 3 feljárat van. Kettő a külszínen, egy pedig a színház épületén belül.



SOLYMÁR

Solymár volt téglagyár
területének újrahasznosítása

ÉÜLETEN BELÜLI
FUNKCIÓSÉMÁK
M:500

JELMAGYARÁZAT

- 1. szint
- Földszint
- 1. emelet
- Közlekedők
- Zárt teremek
- Közösségi termek



3.2 Közlekedési javaslat, gyalogos-, forgalmi út, és tömegközlekedés fejlesztése

A vizsgált területet határoló utak hálózati szerepe nem változik. A terület főhálózati kapcsolatát továbbra is a Mátyás király utca – Vasút utca biztosítja. Solymár vasútállomás kb. 400 méterre van, a helyközi buszjárat megállója a Vasút utcában a Major utcai becsatlakozás közelében található (kb. 600 m távolságra).

A tervezési területen belül kevés csak a gyár számára kialakított gépjárműforgalomnak van út kialakítva a gyár körül, és a bányaterületen. Ennek következtében a gyalogos utak, valamint a forgalmi utak kialakítása szükséges a megváltoztatott funkciónak megfelelően.

A gépkocsik számára a Major illetve a Rókus utca találkozásánál a gyár **területét feltáró út** kialakítása szükséges, amely a Waldorf iskola terveiben is szerepel Téglagyár utca néven. Innen a gyár átalakított funkciójának megfelelő méretű parkolóhoz lehet eljutni. A másik feltáró utca a terület északi sarkában a Patak utca folytatása, amely szintén a parkolóhoz vezet. Mérete 10 m, 2 sáv 3-3 m, 2-2 m gyalogosút.

A csónakházhoz és az Erdei Művelődési Házhoz kiszolgálást szolgáló 4 méteres murvás út, **kiszolgáló út** vezet, amelyet csak célforgalom vehet igénybe. A színházhoz, művelődési házhoz és a sportcsarnokhoz, kiszolgáló út vezet, amelyen szintén csak célforgalom haladhat.

A **gyalogos utak** kialakítása a terület bejárását biztosítja, valamint a kialakított csónakázótó, kilátó, és az Erdei Művelődési Ház megközelítését. Ezek átlagos mérete 3 m. Tekintve, hogy a területre érkező emberek egy része tömegközlekedési járműveken érkezik (vonat, helyközi autóbusz járat), fontos szempont, hogy a megállóhelyektől a tervezési terület, azaz szabadidőközponthoz vezető utcákban a gyalogos járda kiépüljön, növelve ezzel a gyalogos közlekedés biztonságát.

A **tömegközlekedés fejlesztése** terén megfontolandónak tartjuk, hogy a helyközi autóbusz járat útvonalát terjesszék ki az iskola, és a szabadidőközpont térségének területére. Az autóbusz a Vasút utca – Rókus utca útvonalon közelíthetné meg a területet, abban az esetben, ha az érintett utak felújításra kerülnek (szegély lekerekítő ívek átépülnek, útburkolat állapotának javítása). Az iskola területének közelében az autóbusz buszforduló kiépítésével fordulhatna vissza.

Parkolók darabszámra meghatározása:
A tervezési területen a beépíthetőség mértéke és jellege alapján – figyelembe véve az OTÉK előírásait, meghatározható az ingatlan határon belül elhelyezendő személygépkocsi parkolók száma.

A funkcióváltásra kerülő gyár épületéhez tartozó parkoló kétszintes -1, és földszint, ami felszínen található. Elcsúsztatott a parkoló, ami azt jelenti, hogy 1,5 m mély, 1,5 m magas a terepszinthez képest. Mindkét szint 98 férőhelyes. Az alsó szintre a Téglagyár utca felőli út, közvetlen oda megy, majd a rámpán lehet a felső szintre menni vagy továbbhaladni a Patak utcán. A felső szintre a Patak utca vezet innen szintén rámpa vezet az alsó szintre, vagy továbbhaladni a Téglagyár utca felé.

Megnevezés	Számítási terület, vagy létszám	Parkolók db szám
Porta:		2 db
Csónakház:		4 db
Erdei Művelődési Ház:		4 db
Színház:	500 férőhely/5fő	100 db
Művelődési ház: Vendéglátó egység:	Fogyasztótér bruttó alapterület: 150 m ² Fogyasztótér nettó alapterület: 120 m ² /5 m ² nettó alapterület	24 db
Helytörténeti kiállítás, Galéria, Gyárról kiállítás:	Főhelységek bruttó alapterület 1300 m ² Főhelységek nettó alapterület 1040 m ² /főhelységek 50 m ² nettó alapterület	20 db
Waldorf műhely:	Bruttó alapterület 880 m ² Nettó alapterület 704 m ² / 20 m ²	35 db
Sportcsarnok:	250fő/5fő	50 db
Összesen:		241 db

Egyidejűséggel számolva a elegendő csak 196 db + 12 db (porta, csónakház, Erdei Művelődési Ház) azaz, 208 db parkoló.

3.3 Zöldfelület javaslat

Elő kell segítenie a tervezési területen lévő zöldfelület mennyiségi és minőségi javulását, és a település zöldfelületi rendszerébe való bekapcsolását. A meglévő és újonnan kiépülő utcákban javasolt egy-, illetve kétoldali fasor telepítése. A parkolóterületeken javasolt a kötelező fásítás. Javasolom magas díszítőértékkel rendelkező növényállomány alkalmazását a funkcióváltoztatásra kerülő gyárépület területén. A tervezés során figyelembe vettem a meglévő faállományt, amit igyekeztem megtartani.

Alulhasznosított zöldfelület: A tervezési terület nagy része tartozik ide, amit a megfelelő szakági tervező azaz, tájépítészeti terv segítségével helyre kell állítani.

Meddő bányaterület: Ezt a területet szintén a megfelelő szakági tervek alapján rekultiválni kell. Ez által ennek kedvezőtlen látványa is megszűnik.

Volt hulladéklerakó: A tervezési terület nagy része tartozik ide, amit a megfelelő szakági tervező azaz, tájépítészeti terv segítségével helyre kell állítani.

Növényzet nélküli terület: Viszonylag nagyobb terület (3300 m²) ezért megfelelő szakági tervező, azaz a tájépítészeti terv segítségével helyre kell állítani.

A területre csak a **környezetet jelentősen nem terhelő funkciójú vállalkozások** betelepődése engedélyezhető. Fontos figyelembe venni a terület mellett épülő iskolát. A beruházásokat megelőzően a 20/2001-es kormányrendelet értelmében **környezeti hatásvizsgálatot szükséges végeztetni.**

3.5 Közművesítési javaslat

A tervezési terület Solymár észak-keleti szélén fekszik a Vasútállomástól délre. A település belterületébe tartozik. Az akció területet északról a vasút, keletről mezőgazdasági terület egy kis részen ligetes terület határolja, délről, pedig a Waldorf iskola fogja, jelenleg még beépítetlen a terület, valamint az agyagbánya, amelynek a területe önkormányzati tulajdon, végül nyugatról a Paprikás-patak, amelynek túloldalán Rókus utcában családiházak telkeket alakítottak ki. A téglagyár bejárata a Rókus utcában van.

A területen keresztülhalad regionális vízellátó vezeték, a solymári szennyvízcsatorna hálózatot a szennyvíztisztító teleppel összekötő fő gerincvezeték, 20 kV-os villamos légvezeték és a gázellátó hálózatot betápláló nagyközepnyomású gázvezeték, de a terület közvetlenül ellátni tudó ellátó hálózati rendszer a területen belül nem épült még ki. A terület beépítetlen része közműellátás vonatkozásában így ellátatlannak tekinthető.

A tervezési területen új kategóriájú területfelhasználás azaz különleges, amelyben:

1. nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi központok területei,
2. vásárok, kiállítások és kongresszusok területei,
3. oktatási központok területei,
4. egészségügyi területek
5. nagykiterjedésű sportolási célú területek,
6. a kutatás-fejlesztés, a megújítható energiaforrások építményeinek területei,
7. állat- és növénykertek, temetők területei,
8. nyersanyag lelőhelyek telkeinek, építményeinek területei,
9. honvédelmi területek,
10. hulladékkezelők, lerakók területei,
11. épületnek minősülő közlekedési építmények területei, ha azok nem a közlekedési területen belül kerülnek elhelyezésre.

Ezek az új épületek jelentkeznek közműellátás szempontjából új közműigénylőként. A terület jelenlegi közműellátottsága, a környezetvédelmi követelmények, a település építési szabályzata, az elvárható komfortigény a teljes közműellátás biztosítását igényli. A megengedett beépítés teljes megvalósulása esetén, a teljes közműellátáshoz szükséges új, többlet közműigények a következők:

A közműigények is a várható beépítés üteméhez igazodóan jelentkeznek majd. A közmű hálózatfejlesztési igényeket a várható igényfelfutásnak megfelelően kell biztosítani. Meg kell jegyezni, hogy a vezetékek méretezésénél a nagyobb távlatra várható igények kielégíthetőségét kell figyelembe venni, de az üzemeltető felé csak a reálisan várható igény bejelentése szükséges.

Az új fogyasztók részben a meglévő hálózatokról közvetlen elláthatók, részben a meglévő hálózathoz csatlakozva, a tömbfeltárást szolgáló út szabályozási szélességén belül továbbépítve, az egyes telkek bekötésével építendő hálózattal a telkek ellátása megoldható. A közműszolgáltatók a közműellátás műszaki-gazdasági feltételeit a tényleges beruházói igénybejelentéskor rögzítik.

Meg kell jegyezni, hogy a műszaki, tényleges kapcsolaton túl abban az esetben, ha a leendő fogyasztók gazdálkodó szervezetnek minősülnek, akkor a közműigények után közművenként közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni. Az új útnyitás építésével egyidejűleg kell az érintett telkek közműellátását is megoldani. Az egyidejű beruházás lehetővé teszi a kedvezőbb közműfektetési mód alkalmazását.

Viziközmű hálózatok

Vízellátás

A vízmennyiséget alapbázis szempontjából a Solymár vízellátását szolgáltató Vác központú DMRV Rt. a meglévő alapbázisairól biztosítani tudja.

A területen belüli elosztóhálózat az új létesítmények ellátására közvetlen, vagy továbbépítésével biztosítani tudják az ellátást.

A területen keresztülhalad a regionális ellátó rendszer NÁ 250-es vízvezetéke, amely a Major utcai tározókat tölti. A vezetékek védőtávolsága a palástjától mért 3-3 m, azon belül építmény nem lenne elhelyezhető, így a vezetékek ottléte a beépítéseket jelentősen korlátozza.

Szennyvízelvezetés

A tervezési területen tervezett fejlesztések megvalósulása esetén, a területen a tervezés időtávlatában keletkező szennyvíz mennyisége a szennyvízmennyiséget alapbázis szempontjából a solymári szennyvízcsatorna hálózatot és a szennyvíztisztító telepet üzemeltető, Önkormányzati tulajdonú KÖZCSAT kft. a meglévő hálózatával és a szennyvíztisztító telep szabad tisztító kapacitásával fogadni tudja.

A területet feltáró közterületű út nyomvonalán kell új szennyvízcsatornát építeni, melynek befogadója a városi csatornahálózat patak partján üzemelő gerinccsatornája lehet.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési területre eső csapadékvizek elvezetésére a közterületű út nyomvonalán zárt csapadéksatornát kell építeni, amely egyrészt magának az útfelületnek is korszerű vízelvezetését szolgálja, másrészt a tervezett létesítmények burkolt felületeiről lefolyó csapadékvizeket szállítja.

A terület burkolt felületeiről elvezetendő csapadékvíz mennyiség két éves gyakoriságú csapadékindenzitással számolva 250 l/sec, a csapadéksatornát ilyen vízmennyiségre elszállítására kell megtervezni. A csapadéksatorna befogadója a Paprikás patak lehet. Az olyan, főleg gazdasági létesítményeknél, ahol a csapadékvizek szénhidrogén származékokkal

való szennyeződhetésének veszélye fennáll, ott a közterületi csapadécsatornába már csak olajfogó berendezésben megtisztított csapadékvizeket szabad bevezetni.

Energiaközmű hálózatok

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamos energia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata a vezetékes földgázellátás terjedésével párhuzamosan szorul ki a településközpont energiaellátásából. A villamos energia a világítás és technológiai energia igények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas, felváltva a környezetet erősebben szennyező nem vezetékes energiahordozók szerepét.

Villamos energia ellátás

A település villamos energia ellátásának szolgáltatója a Budapesti ELMŰ Rt. Észak-Budai Üzletigazgatósága. Az ellátás bázisa a Hidegkúton üzemelő un. Solymár 120/20 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 120 kV-os hálózatról biztosított. A solymári alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait. A 20 kV-os hálózat egyik vezetéke halad a tervezési területen a gyárépület északi részével szemben. A 20 kV-os légvezeték a beépítését jelentősen korlátozza, ezért a légvezeték új nyomvonalra kiváltását javasoljuk. Az új vezeték a jobb területhasznosítás érdekében földkábelrel javasoljuk kivitelezni. A 9408-as VOTR transzformátor elosztót áthelyezném a terület északi területhatárára ahonnan a 20 kV-os légvezeték elágazik. Ezt a villamos energia igényt alpbázis szempontjából a Solymár ellátását biztosító ELMŰ Rt. a meglévő alpbázisairól biztosítani tudja. A villamos energia igények kielégítésére egy új fogyasztói transzformátor állomás telepítése szükséges. Az igényfelfutás időben való eltolódása várható, ezért a transzformátor állomás gépkapacitását szorosabban kell a ténylegesen jelentkező igényekhez igazítani. A területen építhető, illetve építményben elhelyezett transzformátor állomás elhelyezését javasoljuk. Az állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy a nagyobb távlatban várható további fajlagos igénynövekedés kielégítését kapacitás növelő gépcserével meg lehessen oldani, további új transzformátor állomások létesítésére ne legyen szükség. A tervezési területen belül villamoshálózatot (közép és kisfeszültségű) építeni csak földalatti elhelyezéssel szabad.

A tervezési területet feltáró úton a közvilágítás kiépítése is szükséges. A közvilágítást energiatakarékos világító testekkel kell megoldani. A közvilágításnak a közlekedési és vagyonbiztonság szolgálatán kívül figyelem felkeltőnek is kell lenni. Várható a figyelmet felkeltő közvilágításon kívül reklám célú világítás, fény-reklám elhelyezési igénye is. A fényreklámmal, a telken belüli térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát zavarni nem szabad.

Földgázellátás

A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, a környezetvédelmi igényeket kielégítő, környezetbarát, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó termikus célú energiaellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és igény szerint sütőfűzési célra is egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A település gázellátásának bázisa a Pilisvörösvári gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközépnomású gerincvezeték táplálja Solymár gázfogadóját. Ez a vezeték a település területét a Paprikás patak keleti partja mentén éri el, betáplálja a Téglagyár nyomáscsökkentő állomását, majd a Major utca nyomvonalán halad tovább a solymári gázfogadó irányába. A solymári gázfogadótól induló középnomású elosztó hálózat biztosítja a település fogyasztóinak ellátását. A téglagyár területén lévő nyomáscsökkentő állomásától középnomású vezeték kiépítését javaslom. A terület beépíthetőségének javítása végett. A terület funkcióinak szükséges gázigényt erről a hálózatról biztosítható. A tervezési területen a közép- és telkeken belül a kisnyomású hálózat is csak földalatti elhelyezéssel építhető. Az épületek homlokfalára gázvezeték nem helyezhető el.

Hírközlés

Vezetékes hírközlési létesítmények

A település vezetékes távközlési hálózatának üzemeltetője a T-COM Rt. Észak-Pest megyei Távközlési Üzeme. A távközlési hálózatfejlesztés a közelmúltban valósult meg. Az ellátás bázisa a Szentendrei AXE digitális központ. A településen -így a tervezési terület térségében is- a távközlési hálózat általában önálló oszlopokra szerelt légkábellel épült. A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljeskörűnek tekinthető, azaz valamennyi távközlési igény kielégített. A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezési területen belül az építendő távközlési rendszert földkábelekkel kell kiépíteni.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- (T-mobil, Pannon GSM, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

FELHASZNÁLT IRODALOM:

- Solymár nagyközség Településfejlesztési koncepciója 2006
- Solymár nagyközség Településszerkezeti terve 2004
- Solymár nagyközség Szabályozási terve 2001
- Solymár nagyközség Helyi Építési Szabályzata 2007
- Ernst Neufert: Építés- és tervezéstan 2007
- Országos Településrendezési és Építési Követelmények 2004
- Seres István: Solymár története és néprajza 1993
- Pro-Arch Építész Stúdió: Solymár 0122/1-0122/3-0122/4-5 hrsz-ú terület Szabályozási terve 2006 ősz