



*Ingatlanfejlesztési javaslat*

2020. július

## **MOCSÁROS DŰLŐ**

A zöld tartalék

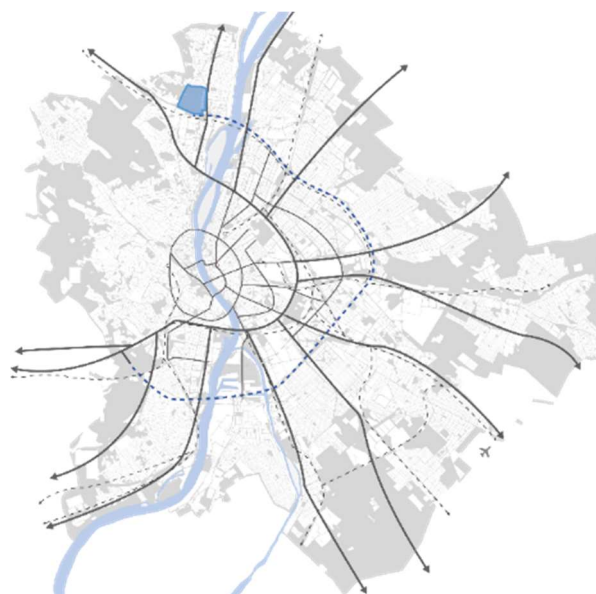
*Az ingatlanfejlesztési javaslatot a BFVT Kft. által készített tanulmányterv felhasználásával összeállította a BFVT Kft., a BFVK Zrt., és a Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztálya.*

*Budapest, 2020. július*

## BEVEZETÉS

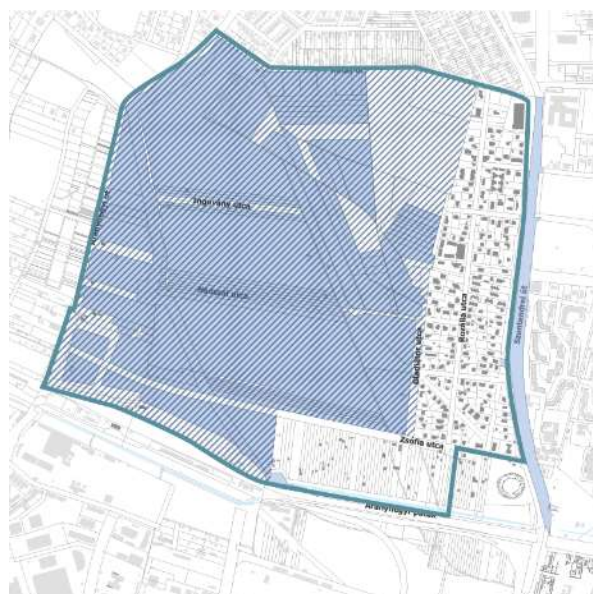
**Mocsárosdűlő városrész** a III. kerületben, az Arany-hegy és az Üröm-hegy lábánál található. Területe az Aranyhegyi – Határ – Szentendrei utak és a vasúti pálya által határolt, kiemelkedő természeti értékekkel bíró, városszerkezeti szempontból kedvező elhelyezkedésű terület, mely közúti valamint a vasúti, gyorsvasúti és autóbusz-közlekedés által közösségi közlekedéssel részben ellátott.

**Mocsárosdűlő fejlesztési területe** jelen elemzés szerint az a nagyrészt beépítetlen, de fejlesztési potenciállal is rendelkező terület, mely az Aranyhegyi út – Határ út – Gladiátor utca – Zsófia utca – Budapest-Esztergom vasútvonal között helyezkedik el.



- Mocsárosdűlő városrész
- Meglévő | Tervezett elsőrendű főút
- Meglévő | Tervezett másodrendű főút
- Vasútvonal
- Vízfelület
- Beépítetlen terület

Terület elhelyezkedése a városszerkezetben



- Mocsárosdűlő városrész
- Mocsárosdűlő fejlesztési terület
- Fővárosi tulajdonú ingatlanok

Összefüggő fejlesztési terület Mocsárosdűlő városrészen belül

A természeti szempontból értékes és egyben jelentős fejlesztési potenciállal is rendelkező területek között Budapesten alig van olyan, ahol a **Fővárosi Önkormányzat meghatározó tulajdonosi jogkörrel rendelkezik**. A terület jó lehetőséget kínál egyrészt élőhely-rehabilitációs projekt megvalósításához, másrészt vegyes funkciójú városi együttes létrehozására is az alábbi városszerkezeti célok szolgálatában:

- » a város elővárosi zónájában megvalósuló fejlesztés a **"kompakt város" modelljét szolgálja**, a fenntartható városszerkezetet erősíti;
- » a terület rendezése **természetvédelmi, élőhely rehabilitációs** szempontból jelentős;
- » **városi szintű zöld infrastruktúra fejlesztés**, az élhető város és a klímavédelem érdekében;
- » az egy évtized alatt **kiépíthető vegyes funkciójú városrész** mind a lakásszektorban, mind az irodaszektorban újszerű kínálattal jelenhet meg, kereskedelmi és intézmény funkciókkal kiegészülve.

## A TERÜLET ADOTTSÁGAINAK RÖVID ÖSSZEGRZÉSE

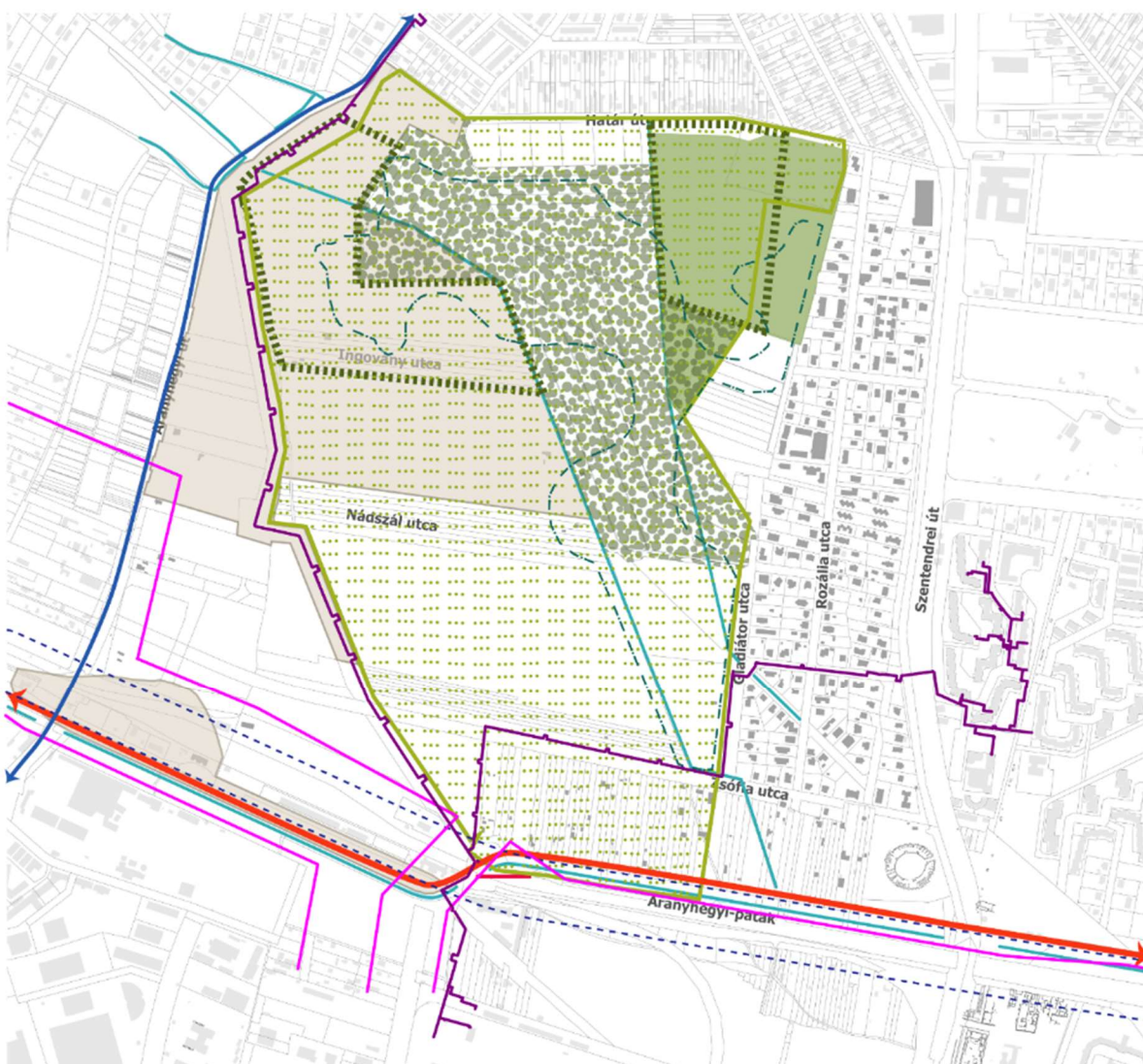
Mocsárosdűlő városrész **szerkezeti pozíciója ma is kedvező**, a jövőben javulhat az esztergomi vasútvonal mellett tervezett **Körvasút menti körút megvalósításával**, mely a fejlesztési területet délről határolja.

A terület középső és nyugati területeinek **egy része erdősült, jelentős része szántó és legelő**.

Mocsárosdűlő területe **az egyik legnagyobb, jelentős fejlesztési potenciállal is rendelkező fővárosi tulajdonú terület**. A fejlesztési területen belül a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi összesen 92,1 hektár terület (104 db ingatlan), amely összességében a fejlesztési terület 76,1%-át adja.

A terület fejlesztési lehetőségeit **elsősorban az alábbi adottságok** determinálják:

- » Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdők (üzemtervezett erdők) és a helyi védett és védelemre érdemes természeti területek, amelyek meghatározzák a beépíthető területrészeket.
- » Természetvédelmi oltalom alatt álló terület a „Mocsáros-dűlő” helyi jelentőségű védett természeti terület, valamint további védelmet jelent az országos ökológiai hálózat, pufferterület övezete, mely a terület zömét lefedi.
- » A terület jelentős része mélyen fekszik, itt számolni kell komoly belvizek megjelenésével, vagy az árvízveszéllyel is (Aranyhegyi patak).
- » Mocsárosdűlő jelentős része védett régészeti lelőhely. A fejlesztési terület északnyugati egysége fokozottan védett – Aranyhegyi út és környéke – régészeti terület, valamint a déli területet rövid szakaszon érinti az Aranyhegyi patak menti temető- Aranyárok kiemelten védett régészeti terület. A fővárosi tulajdonú ingatlanok közül a következőket érinti régészeti lelőhely területe: 22681, 22686/1, 22686/2, 22686/3, 22689, 22690, 22954/4, 22908, 22918, 22919, 22920, 22923, 22924, 22925, 22940/1, 22666/4, 22666/2. Az érintett területeken a fejlesztés megelőzően régészeti feltárások elvégzése szükséges.
- » A területen belül a Péterhegyi-árok és a Schäffer-árok időszakos vízfolyásként a jelenik meg.
- » Fő közlekedési kapcsolatrendszerét az Aranyhegyi út vonala, a Budapest – Esztergom vasútvonal határozza meg.
- » A terület fejlesztését a Körvasút menti körút Észak-Budapesti szakasza az Újpest-Aquincum Duna-híddal, a Budapest-Esztergom vasútvonal S-Bahn rendszerű fejlesztés, mint szerkezeti jelentőségű távlati elemek határozzák meg.
- » Rugalmasan kezelhetők, de adottságként mindenképpen megemlítendő a területen áthaladó magasvezetésű távhő gerincvezetékek és a 120 kV-os légvezetékek.



- |   |  |
|---|--|
|  Meglévő főút                          |  Védett régészeti lelőhely  |
|  Tervezett szerkezeti jelentőségű főút |  Országos erdőállomány Adattár szerinti erdőterület (Üzemtervezett erdő)            |
|  Távhő gerincvezeték (magasvezetésben) |  Ökológiai hálózat- pufferterület   |
|  120 kV-os légvezeték                  |  Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet) |
|  Vasút védőtávolság                    |  Védelemre érdemes természeti terület (TSZT)  |
|  Vízfolyás                             |  |
|  Mélyfekvésű terület                   |  |

**A fejlesztési terület adottságai**

## ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSI CÉLOK:

- » a természeti értékek megőrzése és rehabilitációja,
- » az ökológiai szempontból kevésbé értékes területek a „kompakt város” elvén történő ingatlanfejlesztése a kapcsolódó beépített területek és közlekedési infrastruktúrák figyelembevételével,
- » városi park kialakítása a természetközeli területekhez kapcsolódva, az új lakóterületek és a térség zöldterületi ellátottságának javítására.

A terület rendezésénél a beépítésre szánt területek fejlesztése nem történhet a természeti értékek rovására: meg kell találni azt az egyensúlyt. Az alábbiakban bemutatott beépítési javaslatok ezen elvek figyelembevételével, de eltérő beépítési intenzitással, karakterrel kerültek kialakításra.

A fejlesztési terület egésze sokféle rendeltetést tud befogadni. A terület a környezeti állapot szempontjából fokozottan érzékeny, ezért környezetet terhelő termelési és raktározási rendeltetések elhelyezése azonban nem jöhet szóba. A fentiekkel összhangban **a terület belső szerkezeti tagolásra gyakorlatilag „végtelen” változat, lehetőség** létezik. A kialakuló tömbök és telkek mérete az igényeknek megfelelően széles skálán változhat.

**A főúthálózat lokális fejlesztésével** (Aranyhegyi úton új csomópontok kialakításával) **és a belső mellékúthálózat** (autóbuszok közlekedését is biztosító gyűjtő utak) **megteremtésével, valamint az autóbusz-hálózat kiterjesztésével a terület Aranyhegyi úthoz csatlakozó része beépíthetővé válik.** A Szentendrei úti HÉV-et szintben keresztező közúti kapcsolat kiváltásával **a terület távhővezeték nyomvonalától keletre eső része is fejleszthetővé válik.** Az új úthálózat kiépítése során gondoskodni kell a **közművek (vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, villamos energia, távhő, gáz) kiépítéséről** is.

Fénykép a terület értékes növényvilágának részletéről





## BEÉPÍTÉSI TERV

### „A” VÁLTOZAT

- A beépítési javaslat a **magasvezetésű távhővezeték nyomvonalától nyugatra**, az Aranyhegyi út, és vasútállomás által határolt területén biztosít jelentős építési lehetőséget.
- A „kompakt város” elvéhez illeszkedő vegyes területhasználat kialakítása javasolt, ahol a munkahelyi és lakókörnyezet egyidejű megjelenése biztosított.
- A vegyes területek mellett kisvárosias lakóterületek és sport rekreációs területek kialakítása javasolt.
- Az Aranyhegyi út és a vasút menti területen zajra kevésbé érzékeny funkciók elhelyezése javasolt: irodák, K+F stb., földszinten kereskedelmi, szolgáltató funkciókkal. A területsáv sűrűbben beépíthető, mint a lakófunkciót is biztosító belső területek.
- A területre F+4, illetve a terület délnyugati részére F+7 szintes irodaépületek, valamint F+3+T szintes lakóépületek elhelyezése javasolt, szabadon álló beépítési módban.
- A tervezett beépítés súlyvonalában, jelentős gyalogos és kerékpáros tengely mentén olyan közkert létrehozása javasolt, amely zöldfelületi kapcsolatot biztosít a vasútállomás és a távhővezeték északkeleti oldalán található nagy kiterjedésű közpark, valamint a védett területek felé.
- Térszín alatti garázsok a terület geológiai (elsősorban talajvíz) viszonyai miatt csak korlátozottan valósíthatók meg. Ezért a parkoló felületek jellemzően az épületek földszintjén, az épületek földszinten történő összekötésével létrejövő zöldtetős beépítésekben, valamint – ahol műszakilag lehetséges – az épülettömegek alatti mélygarázs szinten helyezhetők el.
- A változatos utcakép miatt javasolt tagolt épülettömeget létrehozni.
- A lakóépületek földszintjén az utcai épületrészben a lakókat nem zavaró kereskedelem, szolgáltatás és a lakosságot ellátó egyéb funkciók helyezhetők el.
- A szükséges humán infrastruktúrát óvoda és bölcsőde biztosítja.
- A Gladiátor utca mentén, az erdő és a védett terület által közrefogva szabadidős sportterület kialakítása javasolt

„A” változat	Tervezett építési telkek területe	Tervezett szintterületi mutató	Tervezett szintterület (m <sup>2</sup> )		
			Lakás	Iroda	Kereskedelem, szolgáltatás
<b>Irodadomináns terület</b>	~78.100	2,25	-	~149.500	~50.500
<b>Lakódomináns terület</b>	~55.300	2,00	~99.600	-	~11.000
<b>Közcélú intézményterület</b>	~18.400	1,00		~18.400	
<b>Sportterület</b>	~21.400	0,70		~15.000	

<b>Összes lakás</b>	<b>~1.100</b>
<b>Összes szintterület</b>	<b>~344.000</b>





Területhasználat „A” változat



- |  |                                  |  |  |  |                     |
|--|----------------------------------|--|--|--|---------------------|
|  | Tervezett épület                 |  | Időszakos vízborítású terület, árvízterelő             |  | Sportpálya          |
|  | Javasolt telekhatár              |  | Fa, facsoport  |  | Nyilvános illemhely |
|  | Telken belüli zöldfelület        |  | Meglévő felszíni vízfolyás                             |  |                     |
|  | Zöldtető                         |  | Tervezett többletvíz elvezető árok / csatorna          |  |                     |
|  | Útpálya forgalmi irányai         |  | Meglévő távhővezeték                                   |  |                     |
|  | Vasút / HÉV vágány, utasperonnal |  | Tervezett térszín alatti távhővezeték                  |  |                     |
|  | HÉV megálló                      |  | Javasolt nagyfeszültségű szabadvezeték védőtávolsággal |  |                     |
|  | Vasútállomás, megálló            |  | Tanösvény  |  |                     |
|  | Gyalogos, kerékpáros kapcsolat   |  | Futókör  |  |                     |
|  | Természetközeli és erdőterület   |  | Madárles   |  |                     |
|  | Közpark                          |  | Játszóter  |  |                     |



Látványterv „A” változat

## „B” VÁLTOZAT

- A beépítési javaslat a területet kettészelő **magasvezetésű távhővezeték két oldalán** tesz lehetővé új beépítést.
- A „kompakt város” elvéhez illeszkedve, a vegyes területek mellett **kisvárosias beépítésű lakóterületek és sport rekreációs területek** kialakítása javasolt.
- A beépítési javaslat központi eleme a vasútállomást és a közparkot, természetközeli területet összekötő gyalogos zöld tengely, amely a terület súlyvonalában helyezkedik el.
- Az Aranyhegyi út melletti területen irodaépületek, K+F, kereskedelem, szolgáltatást tartalmazó F+4 szintes épületek találhatóak. A terület délnyugati részén (a vasút mentén) az épületek F+7 szintesek. A távhővezeték nyugati és keleti oldalán F+3+T szintszámú lakóépületek elhelyezése javasolt, szabadon álló beépítési módban.
- A lakóépületek földszintjén az utcai épülettömegben lakókat nem zavaró kereskedelem, szolgáltatás, valamint a park felé eső épületekben vendéglátás funkció kialakítása javasolt.
- A szükséges humán infrastruktúrát óvoda, bölcsőde, valamint a teljes fejlesztés alapfokú oktatási kapacitását biztosító általános iskola biztosítja.
- A fejlesztési terület belső úthálózata és a Szentendrei út között külön szintű kapcsolat megvalósítása szükséges a Gladiátor út kiépítésével, a Pók utcai csomópont fejlesztésével.
- Térszín alatti garázsok a terület geológiai (elsősorban talajvíz) viszonyai miatt csak korlátozottan valósíthatók meg. Ezért a parkoló felületek jellemzően az épületek földszintjén, az épületek földszinten történő összekötésével létrejövő zöldtetős beépítésekben, valamint – ahol műszakilag lehetséges – az épülettömegek alatti mélygarázs szinten helyezhetők el.
- A távhővezeték a fejlesztési területen részben kiváltásra (térszín alá) kerül, így jobban átjárható, előnyös tömbstruktúra alakítható ki.
- A kialakult tömbökön belül a telkek mérete széles skálán változtathatók.
- A Gladiátor utca mentén, az erdő és a védett terület által közrefogva egy szabadidős sportterület kialakítása javasolt.

„B” változat	Tervezett építési telkek területe	Tervezett szintterületi mutató	Tervezett szintterület (m <sup>2</sup> )		
			Lakás	Iroda	Kereskedelem, szolgáltatás
Lakóterület	~137.100	1,25	~162.900	-	~8.500
Irodadomináns terület	~96.600	2,25	-	~184.800	~62.300
Lakódomináns terület	~41.400	2,00	~74.500	-	~8.200
Közcélú intézményterület	~30.900	1,00		~30.900	
Sportterület	~21.400	0,70		~15.000	

<b>Összes lakás</b>	<b>~2.600</b>
<b>Összes szintterület</b>	<b>~485.000</b>



Területhasználat „B” változat



- |  |                                  |  |  |  |                     |
|--|----------------------------------|--|--|--|---------------------|
|  | Tervezett épület                 |  | Időszakos vízborítású terület, árvíz tározó            |  | Sportpálya          |
|  | Javasolt telekhatár              |  | Fa, facsoport  |  | Nyilvános illemhely |
|  | Telken belüli zöldfelület        |  | Meglévő felszíni vízfolyás                             |  |                     |
|  | Zöldtető                         |  | Tervezett többletvíz elvezető árok / csatorna          |  |                     |
|  | Útpálya forgalmi irányai         |  | Meglévő távhővezeték                                   |  |                     |
|  | Vasút / HÉV vágány, utasperonnal |  | Tervezett térszín alatti távhővezeték                  |  |                     |
|  | HÉV megálló                      |  | Javasolt nagyfeszültségű szabadvezeték védőtávolsággal |  |                     |
|  | Vasútállomás, megálló            |  | Tanösvény  |  | Futókör             |
|  | Gyalogos, kerékpáros kapcsolat   |  |  |  | Madárles            |
|  | Természetközeli és erdőterület   |  |  |  | Játszótér           |
|  | Közpark                          |  |  |  |                     |



Látványterv „B” változat

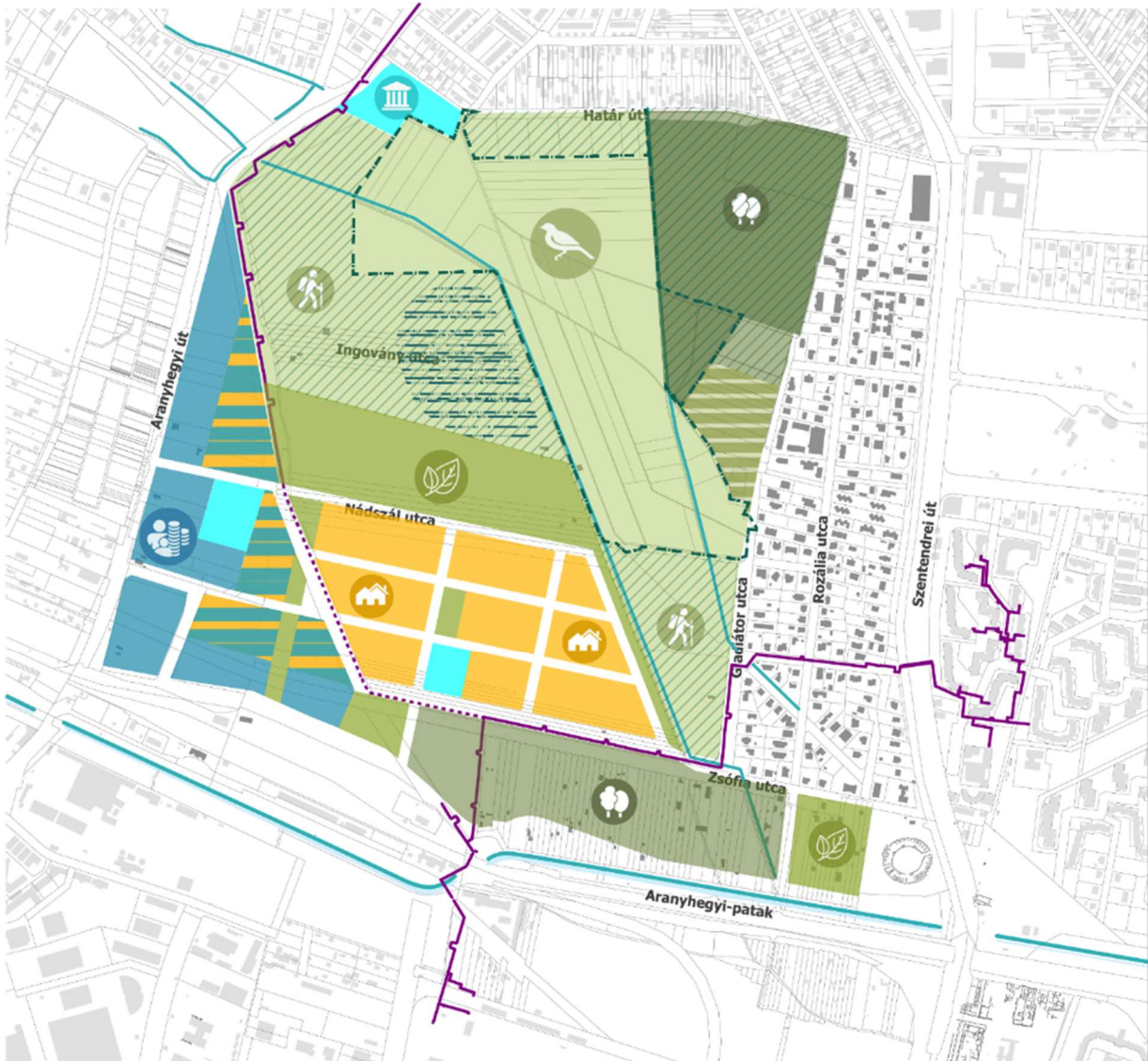
## „C” VÁLTOZAT

- A beépítési javaslat a területet kettészelő **térszín alá fektetett távhővezeték két oldalán** tesz lehetővé új beépítést.
- A „kompakt város” elvéhez illeszkedve, **kisvárosias beépítésű lakóterületek, intézményterületek és sport rekreációs terület kialakítása** javasolt
- A beépítési javaslat központi eleme a **vasútállomást és a közparkot, természetközeli területet összekötő gyalogos zöld tengely.**
- A tömbstruktúrát a **Zsófia utca, Ringató utca, Nádszál utca vonalvezetésének meghosszabbítása, valamint Aranyhegyi útra való kikötése** határozza meg.
- Az Aranyhegyi út melletti területen **irodaépületek, K+F, kereskedelem, szolgáltatást tartalmazó F+4 szintes épületek** találhatóak. A terület délnyugati részén (a vasút mentén) az épületek **F+7 szintesek.**
- A fejlesztési terület keleti felén változó magasságú és beépítési intenzitású lakóterületek helyezkednek el. A lakóterület déli oldalán, valamint az intézményterületen **F+3+T szintszámú szabadon álló társasházak** helyezkednek el.
- A fejlesztési terület belső úthálózata és a Szentendrei út között **különszintű kapcsolat megvalósítása** szükséges a Gladiátor út kiépítésével, a Pók utcai csomópont fejlesztésével.
- Térszín alatti garázsok a terület geológiai (elsősorban talajvíz) viszonyai miatt csak korlátozottan valósíthatók meg. Ezért a parkoló felületek jellemzően az épületek földszintjén, az épületek földszinten történő összekötésével létrejövő zöldtetős beépítésekben, valamint – ahol műszakilag lehetséges – az épülettömegek alatti mélygarázs szinten helyezhetők el.
- Az intenzívebb lakóterületet a természetközeli terület felőli oldalon **alacsony intenzív, átriumházas beépítés** keretezi, F, illetve F+1 szint magassággal. Minden lakóegységhez épületen belüli, fedett gépkocsitárolási lehetőség is tartozik.
- A Gladiátor utcától keletre található **családi házas lakóterület, és a fejlesztési terület közti mélyfekvésű, mocsaras terület** nem kerül beépítésre, ezen csak gyalogos, kerékpáros átvezetés történik.
- A szükséges **humán infrastruktúrát** óvoda, bölcsőde, valamint általános iskola biztosítja, melyek a különböző intenzitású lakóterületek felől könnyen elérhetőek.
- A változatos utcakép miatt javasolt **tagolt épülettömeget** létrehozni.
- Tömbökön belül **kerülendő a vegyes tetőmegoldások (nyeregtető / lapostető) alkalmazása.**

„C” változat		Tervezett építési telkek területe	Tervezett szintterületi mutató	Tervezett szintterület (m2)		
				Lakás	Iroda	Kereskedelem, szolgáltatás
Lakóterület	Alacsony intenzív	~70.700	0,75	~53.000	-	-
	Társasház	~53.900	1,35	~65.600	-	~7.200
Irodadomináns terület		~88.600	2,25	-	~169.600	~57.200
Lakódomináns terület		~52.500	2,00	~94.600	-	~10.500
Közcélú intézményterület		~28.800	1,00	~28.800		
Sportterület		~21.400	0,70	~15.000		

Összes lakás	~2.000
Összes szintterület	~444.000





	Irodadomináns terület		Természetközeli terület		Védelemre javasolt terület
	Lakódomináns terület		Közpark		Időszakos vízborítottságú terület
	Lakóterület		Erdőterület		Vízfolyás
	Rekreáció- sport		Üzemtervezett erdőterület		Távhővezeték
	Közcélú intézményterület		Helyi védett terület		Távhővezeték tervezett süllyesztett szakasza



Területhasználat „C” változat





- |  |                                  |  |  |  |                     |
|--|----------------------------------|--|--|--|---------------------|
|  | Tervezett épület                 |  | Időszakos vízborítású terület, árvíztározó             |  | Sportpálya          |
|  | Javasolt telekhatár              |  | Fa, facsoport  |  | Nyilvános illemhely |
|  | Telken belüli zöldfelület        |  | Meglévő felszíni vízfolyás                             |  |                     |
|  | Zöldtető                         |  | Tervezett többletvíz elvezető árok / csatorna          |  |                     |
|  | Útpálya forgalmi irányai         |  | Meglévő távhővezeték                                   |  |                     |
|  | Vasút / HÉV vágány, utasperonnal |  | Tervezett térszín alatti távhővezeték                  |  |                     |
|  | HÉV megálló                      |  | Javasolt nagyfeszültségű szabadvezeték védőtávolsággal |  | Tanösvény           |
|  | Vasútállomás, megálló            |  |  |  | Futókör             |
|  | Gyalogos, kerékpáros kapcsolat   |  |  |  | Madárles            |
|  | Természetközeli és erdőterület   |  |  |  | Játszóter           |
|  | Közpark                          |  |  |  |                     |



Látványterv „C” változat

MŰSZAKI TARTALOM ÖSSZEFOGLALÁSA	JELENLEGI ÁLLAPOT	„A” VÁLTOZAT
BEÉPÍTÉS JELLEGE, INTENZITÁSA		
TERÜLETHASZNÁLAT	Jelenleg a terület jellemzően beépítetlen, környezetében az alacsony intenzitású kertvárosi lakóterületek jellemzők.	Helyszíni adottságok által meghatározott, lehatárolt fejlesztési terület, egységes kisvárosias beépítéssel.
TERÜLETHASZNÁLAT	erdősült terület, szántó, legelő meglévő – üzemtervezett – erdőterület ~ 12,5 ha	vegyes terület ~ 17,3 ha közpark ~ 16,3 ha erdő ~ 22,3 ha természetközeli terület ~ 54,4 ha
ÖSSZES SZINTTERÜLET	-	~344.000
<b>KÖZLEKEDÉS</b>		
GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>nincs kiépített járda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gyalogos kapcsolatok biztosítása a kötöttpályás közlekedés megállói és közparkok között</li> </ul>
KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pomázi út-Aranyhegyi út kerékpáros nyomvonal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal kialakítása az Aranyhegyi és Aranyvölgyi út mentén 2,5 km hosszon</li> </ul>
KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budapest-Esztergom vasútvonal Óbuda vasútállomással, Aquincum megállóval</li> <li>Budapest-Szentendre HÉV vonal Aquincum megállóval</li> <li>Pomázi út-Aranyhegyi út autóbusz viszonylatok</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aranyhegyi út menti autóbusz viszonylatok sűrítése</li> </ul>
SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ KÖZLEKEDÉS	<ul style="list-style-type: none"> <li>meglévő Aranyhegyi út-Pomázi út főútvonal külön szintű vasúti keresztezéssel</li> <li>meglévő Szentendrei út</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2,6 km gyűjtő és kiszolgálóút építése</li> <li>7000-8000 parkoló</li> <li>közlekedésfejlesztés becsült költsége: 1,0 Mrd Ft</li> </ul>
<b>ZÖLD KÖRNYEZET</b>		
FASOR TELEPÍTÉS / ZÖLDFELÜLETEK	<ul style="list-style-type: none"> <li>facsoportok, erdőfoltok</li> <li>magasvezetésű hő-távvezeték – tájseb</li> <li>eseti, esetleges vízfelület</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>az utcákon legalább egy oldali fasor, védelemre javasolt: 41,6 ha</li> <li>rendezett időszakos vízfelület: 7,2 ha</li> </ul>
KÖRNYEZETI MINŐSÉG	<ul style="list-style-type: none"> <li>illegális hulladéklerakás</li> <li>invazív és allergén növényfajok jelenléte</li> <li>csapadékvizek azonnali elvezetése</li> <li>rendezetlen állattartás</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>hulladékmentesítés</li> <li>invazív és allergén növényfajok visszaszorítása</li> <li>termőhelyi adottságok szerinti növényállomány telepítése és fenntartása</li> <li>csapadékvizek helyben tartása</li> <li>rendezett állattartás, ökológiai gazdálkodás</li> <li>16,3 ha közpark-építés becsült költsége: 4, 075 Mrd Ft (az egyéb zöldfelületi elemek költségbecslése a továbbtervezés folyamán határozható meg)</li> </ul>
<b>KÖZMŰVEK</b>		
KÖZMŰ ÉRINTETTSÉG	<ul style="list-style-type: none"> <li>nagyfeszültségű elosztóhálózati távvezeték és magasvezetésű távhő gerincvezeték a terület hasznosíthatóságát korlátozza</li> <li>a terület jelenleg közművesítetlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>~360 nyvfm hosszon magasvezetésű távhőgerinc kiváltása térszín alatti új nyomvonalára</li> <li>~585 nyvfm hosszon 120 kV-os szabadvezeték nyomvonalának áthelyezésre</li> <li>közműfejlesztés becsült költsége (beépítési javaslat szerinti kiváltásokkal): 3,3 Mrd Ft</li> </ul>

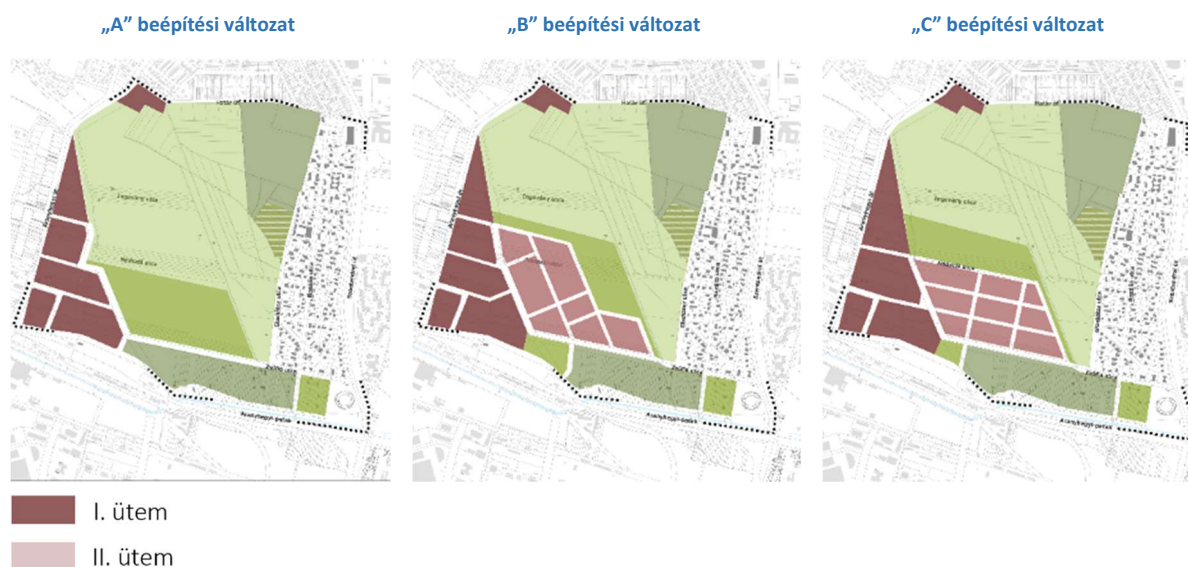
„B” VÁLTOZAT	„C” VÁLTOZAT
	
<p>Összetett tömbstruktúra, belső szerkezetét a zöld tengely, valamint a távhővezeték részben föld alá vitt nyomvonala határozza meg. Egységes kisvárosias beépítés, amely a park felé fellazul.</p>	<p>A tömbstruktúra belső szerkezetét az Aranyhegyi útról nyíló utcahálózat Zsófia utcára való rácsatlakozása, valamint a távhővezeték részben föld alá vitt nyomvonala határoz meg, különböző beépítési karakterekkel.</p>
<p>építési terület ~ 32,7 ha (I. ütem ~ 19 ha + II. ütem ~13,7 ha) közpark ~ 12,5 ha erdő ~20,9 ha természetközeli terület ~ 43,2 ha</p>	<p>építési terület ~ 31,6 ha (I. ütem ~19,1 ha + II. ütem ~12,5 ha) közpark ~ 11,5 ha erdő ~22,5 ha természetközeli terület ~43,5 ha</p>
<p>~485.000</p>	<p>~444.000</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• gyalogos kapcsolatok biztosítása a kötöttpályás közlekedés megállói és közparkok között</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gyalogos kapcsolatok biztosítása a kötöttpályás közlekedés megállói és közparkok között</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal kialakítása az Aranyhegyi és Aranyvölgyi út mentén 2,5 km hosszon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal kialakítása az Aranyhegyi és Aranyvölgyi út mentén 2,5 km hosszon</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• új autóbusz viszonylatok kialakítása a belső területek feltárására</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• új autóbusz viszonylatok kialakítása a belső területek feltárására</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5,1 km gyűjtő és kiszolgálóút építése</li> <li>• 8000-9000 parkoló</li> <li>• új külön szintű kapcsolat kialakítása a Szentendrei úton</li> <li>• közlekedésfejlesztés becsült költsége: 3,5 Mrd Ft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5,0 km gyűjtő és kiszolgálóút építése</li> <li>• 7000-8000 parkoló</li> <li>• új külön szintű kapcsolat kialakítása a Szentendrei úton</li> <li>• közlekedésfejlesztés becsült költsége: 3,5 Mrd Ft</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• az utcákon legalább egy oldali fasor,</li> <li>• védelemre javasolt: 25,5 ha</li> <li>• rendezett időszakos vízfelület: 2,6 ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• az utcákon legalább egy oldali fasor,</li> <li>• védelemre javasolt: 25,6 ha</li> <li>• rendezett időszakos vízfelület: 2,7 ha</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• hulladékmentesítés</li> <li>• invazív és allergén növényfajok visszaszorítása</li> <li>• termőhelyi adottságok szerinti növényállomány telepítése és fenntartása</li> <li>• csapadékvizek helyben tartása</li> <li>• rendezett állattartás, ökológiai gazdálkodás</li> <li>• 12,5 ha közpark-építés becsült költsége: 3,125 Mrd Ft (az egyéb zöldfelületi elemek költségbecslése a továbbtervezés folyamán határozható meg)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hulladékmentesítés</li> <li>• invazív és allergén növényfajok visszaszorítása</li> <li>• termőhelyi adottságok szerinti növényállomány telepítése és fenntartása</li> <li>• csapadékvizek helyben tartása</li> <li>• rendezett állattartás, ökológiai gazdálkodás</li> <li>• 11,5 ha közpark-építés becsült költsége: 2,875 Mrd Ft (az egyéb zöldfelületi elemek költségbecslése a továbbtervezés folyamán határozható meg)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ~600 nyvfm hosszú magasvezetésű távhőgerinc kiváltása térszín alatti új nyomvonalára</li> <li>• ~585 nyvfm hosszú 120 kV-os szabadvezeték nyomvonalának áthelyezése</li> <li>• közműfejlesztés becsült költsége (beépítési javaslat szerinti kiváltásokkal): 5,7 Mrd Ft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ~835 nyvfm hosszú magasvezetésű távhőgerinc kiváltása térszín alatti új nyomvonalára</li> <li>• ~585 nyvfm hosszú 120 kV-os szabadvezeték nyomvonalának áthelyezése</li> <li>• közműfejlesztés becsült költsége (beépítési javaslat szerinti kiváltásokkal): 6,4 Mrd Ft</li> </ul>



## JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS INFRASTRUKTÚRÁLIS IGÉNYEI

## ÜTEMEZHETŐSÉG

A terület alkalmas arra, hogy a fejlesztések ütemezetten valósuljanak meg. A javasolt területhasználat hosszú távon elérendő célkitűzés, amely a terület adottságait figyelembe vevő ütemezett megújítások által biztosítható. Az egyes ütemekben megvalósuló fejlesztésekhez mérten a szükséges műszaki és humán infrastruktúra igényeket is biztosítani kell.



## A beépítési tervek alapján a nagyságrendi infrastruktúra igények becslése:

Infrastruktúra	I. ütem	II. ütem	
		„B” változat	„C” változat
<b>Közlekedés</b>	2,6 km mellékút 7000-8000 parkoló 2,5 km kerékpárút	2,3 km mellékút 1800 parkoló	2,6 km mellékút 1000 parkoló
<b>Közmű</b>	ivóvíz főnyomóvezeték, elosztóvezeték, szennyvízcsatorna, csapadécsatorna		
<i>villamosenergia-ellátás</i>	Kaszásdűlő alállomás fejlesztése		
	középfeszültségű hálózatfejlesztés a tervezési területen		
<i>távhő</i>	780 nyvfm hosszon 120 kV-os kétrendszerű távvezeték tartóoszlopainak áthelyezése, távhő elosztóhálózat kiépítése	magasvezetésű távhő gerinc kiváltása ~600 nyvfm hosszon, távhő elosztóhálózat kiépítése	magasvezetésű távhő gerinc kiváltása mintegy ~835 nyvfm hosszon, távhő elosztóhálózat kiépítése
<b>Humán</b>	~ 8 000 m <sup>2</sup> terület	+ ~ 18 900 m <sup>2</sup> terület	+ ~ 14 000 m <sup>2</sup> terület
<i>bölcsődei férőhely</i>	~25 főnek	+ ~ 35 főnek	+ ~ 25 főnek
<i>óvodai férőhely</i>	~ 70 főnek	+ ~ 100 főnek	+ ~ 60 főnek
<i>általános iskolai férőhely</i>	~170 főnek	+ ~ 250 főnek	+ ~ 140 főnek

Lakás célú fejlesztések esetén az alapfokú humán infrastruktúra igény **minden esetben a beruházási program részeként fejlesztési területen belül biztosítandó!** Ez többlet fejlesztési időt nem generál a területen, a tervezett fejlesztés részeként, a lakóépületek megépítésével azonos időben kialakítandó.

---

## I. ÜTEM

**A közlekedési rendszer fejlesztése nélkül mintegy 1.100 lakás és 250.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű iroda-kereskedelem beépítés létesíthető, elsősorban az Aranyhegyi út mentén.**

A főúthálózat kapcsolatrendszerének bővítése nem szükséges. A Pomázi úton az Aranyvölgyi út felé, és az Aranyhegyi út felé közlekedő autóbusszjáratok jelentős sűrítése azonban feltétlenül szükségessé válik. A beépülő terület kereskedelmi –intézményi ellátását teljes körűen biztosítani kell, az utazási igények csökkentésére törekedve.

**Jelenleg a területen a közmű infrastruktúra még nem épült ki. A fejlesztéshez a területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.** Az I. ütemben figyelembe kell venni a II. ütem közműigényeit, így annak megfelelően kell meghatározni a közművezeték méretét, kapacitását és nyomvonalvezetését. A szükséges közműbekötéseket ingatlanonként szükséges biztosítani.

Az ivó- és az oltóvíz biztosítása érdekében főnyomóvezeték, valamint elosztóvezetékek kiépítése szükséges. A fejlesztés miatt mintegy 700 fm hosszon az ivóvízvezeték bontása szükséges. A tűzcsapok telepítése a kiépített új vízhálózatra történhet.

A keletkező szenny- és csapadékelvezetése érdekében elválasztott rendszerben kiépített csatornahálózat (külön szennyvízcsatorna, külön csapadékvíz-csatorna) kiépítése szükséges.

Az első ütemben megjelenő villamosenergia-igény alállomási táppontbővítést és középvezetési hálózatfejlesztést igényel. A transzformátorokat épületen belül javasolt elhelyezni, a közterületről történő megközelíthetőséget biztosítani kell. A 120 kV-os kétrendszerű távvezeték-tartóoszlopok áthelyezésének becsült költsége 0,5 Mrd Ft nagyságrendű.

A területen a fővárosi távhőhálózat gerince halad keresztül, a hőigények kielégítését elsősorban távhőről javasolt biztosítani. A tervezési területen a FŐTÁV Zrt.-vel egyeztetve a megjelenő igényeknek megfelelően kell az elosztóhálózat fejlesztését megvalósítani.

Gázigény esetén új nagyközép/növelt kisnyomású gáznyomásszabályzó és növelt kisnyomású földgáz elosztóhálózat kiépítése szükséges. Párhuzamos hőellátást szolgáló infrastruktúrák kiépítése nem javasolt.

A feltáró utak kialakításakor a távközlési alépítményt ki kell építeni, légekábelek alkalmazása nem javasolt.



## II. ÜTEM

Mocsárosdűlő területének további beépítéséhez a fejlesztési terület belső úthálózata és a **Szentendrei út között külön szintű kapcsolat megvalósítása szükséges a Gladiátor út kiépítésével, a Pók utcai csomópont fejlesztésével.** A közúthálózat fejlesztésén kívül a Pomázi úton közlekedő autóbusszjáratok további sűrítése mellett a terület belsejére is ki kell terjeszteni a színvonalas autóbussz-közlekedést.

A terület fejleszthetőségéhez, piaci helyzetbe hozásához szükséges a megfelelő infrastrukturális háttér megteremtése, a terület belső szerkezetének kialakítása. A tárgyi ingatlanfejlesztési javaslat mindhárom bemutatott változatában a térség közlekedési rendszerét tekintve a távlatban tervezett infrastruktúrát jeleníti meg, tehát a Körvasút menti körutat is tartalmazza, amelynek megvalósítása azonban csak hosszú távon reális. A javasolt beépítések működőképességét közlekedési szempontból a Körvasút menti körút kiépítését megelőzően is biztosítani szükséges.

A II. ütemben történő fejlesztés eredményeképpen megjelenő többlet ivóvízmennyiség és oltóvíz mennyiség biztosítása, valamint a többlet szenny- és csapadékvíz elvezetésének érdekében a feltáró utak kiépítése során gondoskodni kell az ivóvíz elosztóvezetékek, a szennyvízcsatornák és a csapadékvíz-csatornák kiépítéséről, valamint a tűzcsapok telepítéséről.

A fejlesztések hatására a területen megjelenő további villamosenergia-igény, valamint hőigény növekmény kielégítése érdekében a hálózatot bővíteni szükséges.

Amennyiben a föld feletti távhővezeték teljes szakaszának kiváltása történik új föld alatti nyomvonalra helyezéssel, ennek becsült költsége 4 Mrd Ft nagyságrendet képvisel.

A feltáró utak kialakításakor a távközlési alépítményt ki kell építeni, légekábelek alkalmazása nem javasolt.







**BUDAPEST**  
A VÁROS, AMELY EGYESÍT