

DIPLOMADOLGOZAT

Ilcsik Mandula

2024.



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Budai Campus
Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
Településmérnöki mesterképzési szak

TÖRÖKKŐ, ÓBUDA VÁROSKAPU ÉS KASZÁSDÚLÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSE

Belső konzulens: Szczuka Levente
Egyetemi tanársegéd

Belső konzulensintézete/tanszéke:
Településépítészeti és Zöldinfrastruktúra Tanszék
Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet

Készítette: Ilcsik Mandula

Budapest.
2024.

NYILATKOZAT

a diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Ilcsik Mandula
A Hallgató Neptun kódja: DXB2XK
A dolgozat címe: Törökkő, Óbuda városkapu és Kaszásdűlő gazdasági terület
átfogó fejlesztése
A megjelenés éve: 2024.
A konzulens intézetének neve: Településépítészeti és Zöldinfrastruktúra Tanszék
A konzulens tanszékének a neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet

Kijelentem, hogy az általam benyújtott diplomadolgozat egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

Ha a fenti nyilatkozattal valótlan állítottam, tudomásul veszem, hogy a záróvizsga-bizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkor szellemi tulajdonkezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumba. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

- nem titkosított dolgozat a védést követően
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelte után

nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem MATER Hallgatói Dolgozatok repozitóriumban.

Kelt: 2024. 11. 11.



NYILATKOZAT

Ilcsik Mandula (hallgató Neptun azonosítója: DXB2XK) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a diplomadolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A szakdolgozatot a záróvizsgán történő védeésre javaslom / nem javaslom¹.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem^{*2}

Kelt: 2024 év 11 hó 11 nap


belső konzulens

¹ A megfelelő aláhúzendó.

² A megfelelő aláhúzendó.

Tartalom

1	BEVEZETÉS	7
1.1	ÁLTALÁNOS CÉLKITŰZÉS.....	7
1.2	TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS TERÜLETI LEHATÁROLÁSA.....	7
1.3	TÉRSÉG FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE.....	9
2	MAGASABB SZINTŰ TERVEK ISMERTETÉSE	11
2.1	ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV	11
2.2	BUDAPEST 2030 HOSSZÚTÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	12
2.3	BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE	13
2.3.1	TERÜLETFELHASZNÁLÁS	13
2.3.2	KÖZLEKEDESI INFRASTRUKTÚRA	15
2.3.3	ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME	16
2.3.4	ZÖLDFELÜLET, TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME	17
2.3.5	VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK	18
2.3.6	VESZÉLYES ÉS VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK	19
2.4	Fővárosi Rendezési Szabályzat	20
2.5	BUDAPEST III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA	21
2.6	ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (ÓBÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE	24
3	TELEPÜLÉSSZERKEZETI SZINTŰ VIZSGÁLATOK	25
3.1	ELHELYEZKEDÉS A VÁROSSZERKEZETBEN, TÉRSÉGI ÉS VÁROSI KAPCSOLATOK.....	25
3.2	JELLENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT	29
3.3	'O' LAYER- FÖLDTANI ADOTTSÁGOK	32
3.4	ZÖLDINFRASTRUKTÚRA	33
3.5	KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	35
3.6	DEMOGRÁFIA.....	36
3.7	INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG	37
3.8	TELEK MÉRETVIZSGÁLAT	38
3.9	ÉPÜLETVIZSGÁLAT.....	39
3.9.1	ÉPÜLET SZINTSZÁM VIZSGÁLAT	39
3.9.2	ÉPÜLET ÁLLAPOTFELMÉRÉS	40
3.9.3	KARAKTERVIZSGÁLAT	41

3.10	VÁLTOZÁS – INDEX /BEAVATKOZÁSI ÁBRA.....	46
3.11	ÉRTÉKTÉRKÉP	47
3.12	PROBLÉMATÉRKÉP	48
3.13	SWOT ANALÍZIS	50
4	FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	51
4.1	CÉLKITŰZÉSEK	51
4.2	JÖVŐKÉP	51
4.3	KONCEPCIÓ SÉMA ÉS TERVEZÉSI ELVEK	52
4.4	ÉPÜLET MEGTARTÁSI JAVASLAT	53
4.5	TERVEZETT ÜTEMEZÉS	54
4.6	TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLATOK.....	55
4.7	TERVEZETT ÚTHÁLÓZAT	57
4.8	TERVEZETT ZÖLDINFRASTRUKTÚRA.....	59
4.9	TERVEZETT KÖRNYEZETALAKÍTÁS	61
4.10	TERVEZETT ÉPÜLETFUNKCIÓK.....	62
4.11	TERVEZETT ÉPÜLETMAGASSÁGOK.....	64
4.12	A TERV RÉSZLETES BEMUTATÁSA	65
4.12.1	HEGYVIDÉK.....	66
4.12.2	BÉCSI 343.....	68
4.12.3	CAMPUS ÉS VÁROSI TÉR A ZÖLDFOLYOSÓ MENTÉN	70
4.12.4	MODERN MŰHELYEK	72
4.12.5	VEGYES LAKÓ ÉS IRODA.....	73
4.12.6	VÁROSI ÜVEGHÁZAK	75
4.12.7	AQUINCUM – PARK	77
4.13	SZABÁLYOZÁSI HÁTTÉR.....	80
4.13.1	TERVEZETT TSZT MÓDOSÍTÁS	80
		81
4.13.2	ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	81
5	BEFEJEZÉS	87
6	IRODALOMJEGYZÉK.....	88
7	ÁBRAJEGYZÉK.....	89

1 BEVEZETÉS

1.1 ÁLTALÁNOS CÉLKITŰZÉS

A diplomamunka célja a Budapest III. kerületében található Törökkő városrész és környezetének helyreállítása és átfogó fejlesztése. A térségben elhelyezkedő kiterjedt barnamezős területek, valamint az elhanyagolt és homogén ipari övezetek komoly potenciált hordoznak magukban egy olyan megújulásra, amely által a vizsgált városrész szervesen illeszkedhetne a kerület és Budapest szövetébe. A terv célja, hogy egy olyan korszerű,



1. ábra: Google Earth felvétel Kaszásdűlőről

természetközeli és dinamikusan fejlődő városrész jöjjön létre, amely a római kori kulturális örökséget ötvözi a modern infrastruktúrával, és harmonikusan kapcsolódik a környező zöldfelületekhez.

Az infrastrukturális beavatkozások és a fejlesztési stratégiák olyan módon kerülnek kidolgozásra, hogy a jelenleg alulhasznosított területek gazdasági és társadalmi potenciálját maximálisan kihasználva hozzanak létre egy vibráló, munkahelyekkel teli városi környezetet. A terv célja, hogy a terület fenntartható módon alakuljon át, biztosítva, hogy a gazdasági és kulturális fejlődés összhangban maradjon a természeti és épített örökség értékeivel.

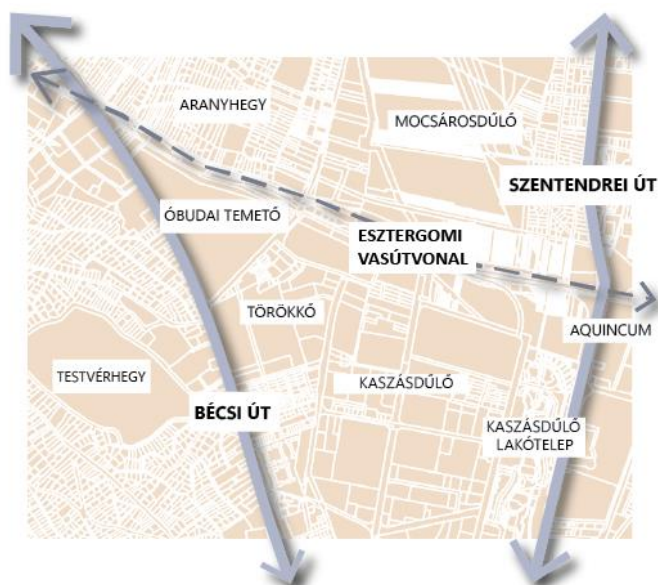
1.2 TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS TERÜLETI LEHATÁROLÁSA.



2. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése (saját ábra)

Törökkő, a vizsgált terület, Pest vármegyében, Budapest északnyugati peremén, a Duna nyugati partján, a budai oldalon helyezkedik el. A terület Budapest III. kerületében, Óbuda–Békásmegyér középső részén található, a Testvérhegy, Táborhegy és Aranyhegy által határolt völgyben. A tervezési folyamat központi fókusza a homogén ipari és gazdasági övezet, valamint annak környezete.

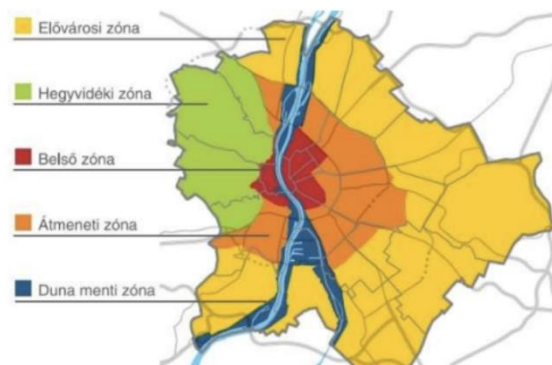
A terület északi határát markánsan kijelöli az Esztergomi vasútvonal, amelyet az Aranyhegyi-patak kísér. A vasút túloldalán található a Mocsárosdűlő, egy ártéri jellegű természetvédelmi terület. A keleti oldalon a Kaszásdűlő lakótelep és a mellette futó Szentendrei út, valamint a HÉV nyomvonala jelent egyértelmű épített határt. Délről a gazdasági övezet határvonalát, a Szőlőkert utca



3. ábra: Fő szerkezeti elemek a területen (saját ábra)

adja, amely csatlakozik a terület legfontosabb közlekedési tengelyéhez, a Bécsi úthoz. Az említett út központi szerepet tölt be a tervezési terület lehatárolásában: keleti oldalán fűződnek fel a környező lakóterületek, mint például a Gyógyszertár utcai lakótelep és a fölötté található kisvárosias beépítés. A Bécsi út másik oldalán jellemzően kertvárosias lakóövezetek helyezkednek el, amelyeket gazdasági és kereskedelmi létesítmények szakítanak meg, valamint a Mocsárosdűlő mellett húzódó második jelentős természeti elem, a Testvérhegy. Ezen kívül említésre méltó az Óbudai-temető, amely a Bécsi út és a vasútvonal által közbezárt háromszög alakú területre ékelődik be.

Budapest zóna rendszerében a vizsgált terület három zóna csatlakozásánál található: itt ér össze az átmeneti, az elővárosi és a hegyvidéki zóna. A tervezési terület nagyrésze az átmeneti zónába esik, amely Budapest legkevésbé homogén része és itt jelentős arányban jelennek meg a barnamezős iparterületek (Budapest 2030).

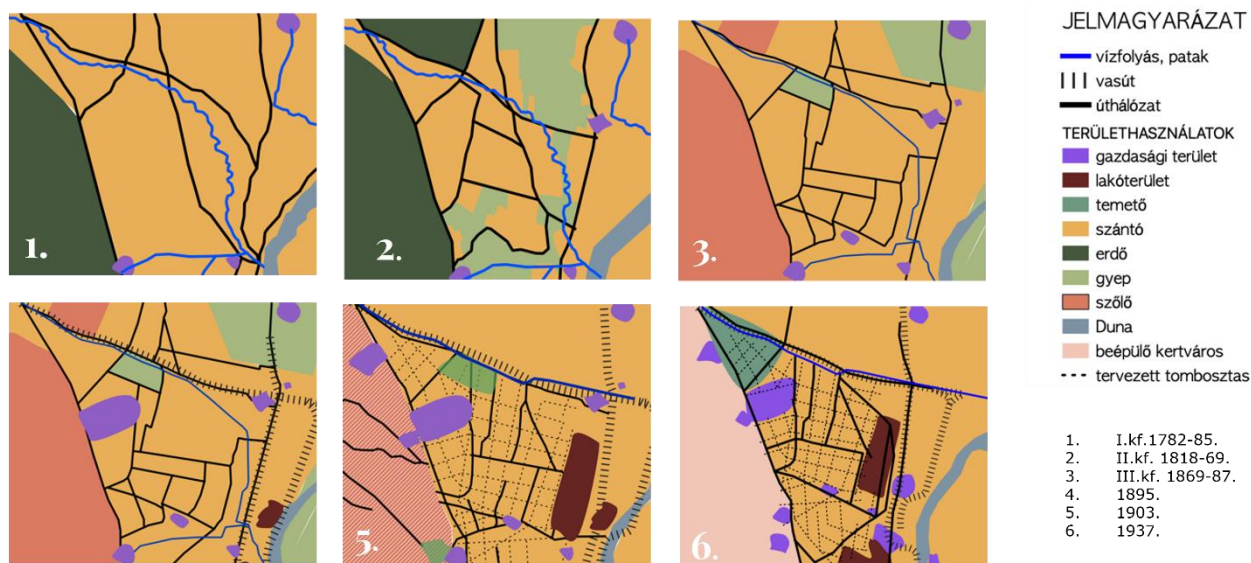


4. ábra: Budapest Zóna rendszere (Budapest 2030)

1.3 TÉRSÉG FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE

Óbuda rendkívül gazdag történelmi múlttal rendelkezik, amely a rómaiak koráig nyúlik vissza. Az 1. századtól a 4. századig itt terült el Aquincum, a Római Birodalom egyik jelentős városa. A város fejlett infrastruktúrával rendelkezett: katonai és polgári negyedei mellett fürdők, vízvezetékek és két amfiteátrum szolgálta a lakosságot. A tervezési terület közvetlen környezetében helyezkedett el a római polgárváros, amely a korszak városi életének nyomait őrzi.

A rómaiak távozása után a területet különböző népek lakták: a népvándorlás korában germán és szláv népek, majd az avarok, végül a 10. században a honfoglaló magyarok telepedtek le. A középkorban királyi birtokként Óbuda egyre fontosabb szerepet kapott. A török hódoltság idején, a 16-17. században a fellendülés megszakadt, a térség hanyatlásnak indult, és sok település elnéptelenedett (Népešy 2020.)



5. ábra: A tervezési terület fejlődéstörténete (saját ábra)

Az 1700-as évektől ismét feléledt a környék. Ebben az időszakban mezőgazdasági tevékenység folyt itt, és az Óbudai-hegyek lejtőin a szőlőtermesztés vált meghatározóvá, egészen az 1860-as évekig. Ekkor a filoxéravész miatt a szőlőtermesztés visszaszorult, és az addig mocsaras, lápos sík területeket kezdték el inkább hasznosítani. Az Aranyhegyi-patak természetes medrében kanyargott itt, de később a Filatorigát kiemelkedő szerepet kapott a térség vízszabályozásában: a vízfolyások mentén malmok épültek, például a Radl-malom (INT-01). Ahogy a szőlőtermesztés hanyatlott, a hegyvidéki területeken kertes mezőgazdasági és zártkerti hasznosítás kezdett elterjedni, míg a síkabb részekre gazdasági épületek települtek.

A 19. század végétől az ipari fejlődés nyomán egyre több gazdasági elem jelent meg a környéken. A 105m magasán fekvő Törökkő-dűlőn, amelyről a hely később a nevét kapta, megépült a Budapesti Téglá- és Mészégető Gyar Rt., hogy a környező városrészeket ellássa építőanyaggal. Főntebb, a Testvérhegy oldalában volt a bánya, ahonnan az út fölött csillepályán szállították az agyagot a téglagyárba. A gyárat 1948-ban államosították, ez után néhány évig Bécsi úti Téglagyár volt a neve, majd a Budai Téglá- és Cserépipari Vállalat III. sz. gyáregysége lett, ahol egészen 1985-ig folyt a termelés. Később a kemencéket és gyári épületek nagyrészt elbontották. Napjainkban ez a terület a Bécsi út 343. szám alatt található. (INT – 02)

A 20. században jelentős változások következtek be a terület infrastruktúrájában: az 1900-as évek elején megépült a vasútvonal és a HÉV, amelyek nagyban megváltoztatták a közlekedést, valamint az Óbudai-temető is ebben az időben került a mai formájában a helyére. (INT – 03). A szocializmusban, nagyszabású lakótelep-építések kezdődtek, és úgy szabályozták az Aranyhegyi-patak folyását is, hogy a terület alkalmasabb legyen ipari és lakófunkciókra is. 1977 és 81 között megépült a területen az MVM Észak-Budai Főtőmű. 1981 és 84 között megépült a Kaszásdűlő lakótelep, közel 3000 lakással. Az 1980-as évek végén befejeződött a Gyógyszertár utcai lakótelep építése is. Ebben az időben kezdtek egyre sűrűbben beépülni kertvárosias lakóterületekkel a Testvérhegyi és Aranyhegyi városrészek (INT-04).

Légi fotók mutatják, hogy 1944. és 1979. között a vizsgált terület szinte teljesen beépült, elsősorban ipari és gazdasági funkciókkal. Az ipar fejlődése magával hozta a népesség növekedését, melynek eredményeképp Óbuda ezen része mára sűrűn beépült városrészé vált.



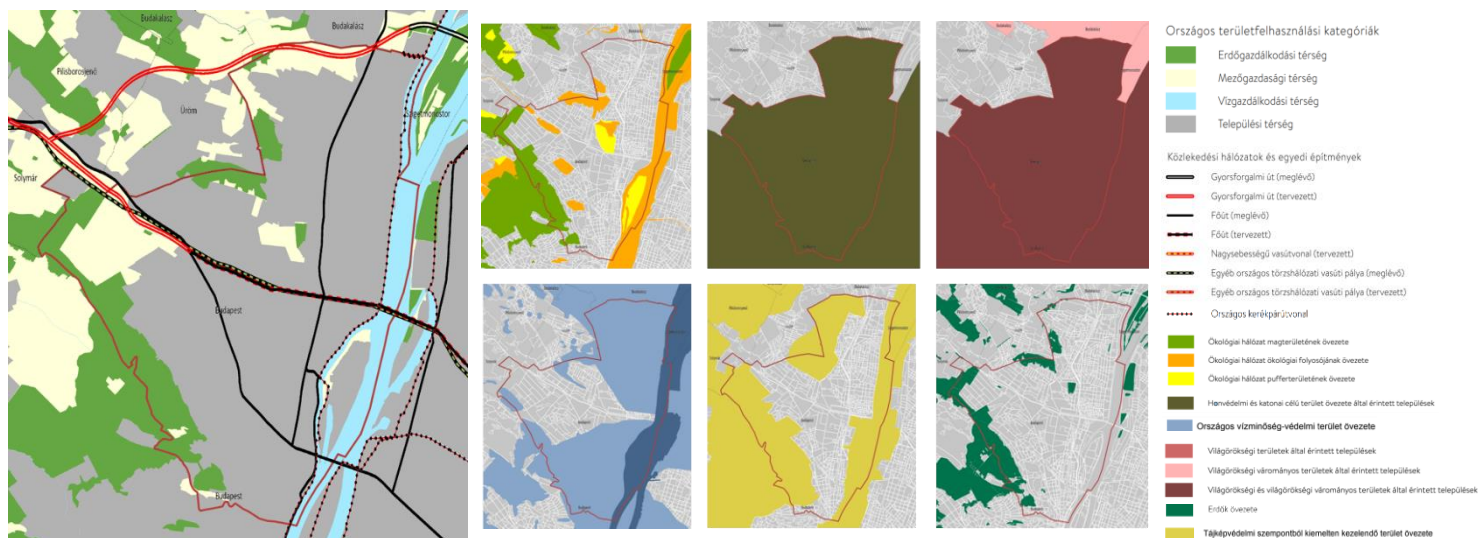
6. ábra: 1944. kaszásdűlő légifelvétel (fentrol.hu)



7. ábra: 1979. Kaszásdűlő légifelvétel (fentrol.hu)

2 MAGASABB SZINTŰ TERVEK ISMERTETÉSE

2.1 ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV



8. ábra: OTRT tervlapok (OTRT)

Az Országos Területrendezési Terv (továbbiakban OTRT) országos területfelhasználási kategóriákba sorolja Magyarország teljes területét, megkülönböztetve települési térségeket, amely a III. kerület nagyrésztét lefedi, vízgazdálkodási térségeket, ami a Duna teljes vízfelületét takarja. Ki vannak jelölve a mezőgazdasági térségek is, amelyek főleg a kerület peremterületeire jellemzőek: elsősorban a Csúcshegy kertes mezőgazdasági kategóriába sorolt területe, a Mocsárosdűlő belső területére és a kerület északi határvonalára vonatkoznak. Erdőgazdálkodási térségbe sorolja a kerület délkeleti határában húzódó Hármashatárhegy vonulatait és főváros közigazgatási határában lévő erdőfoltokat.

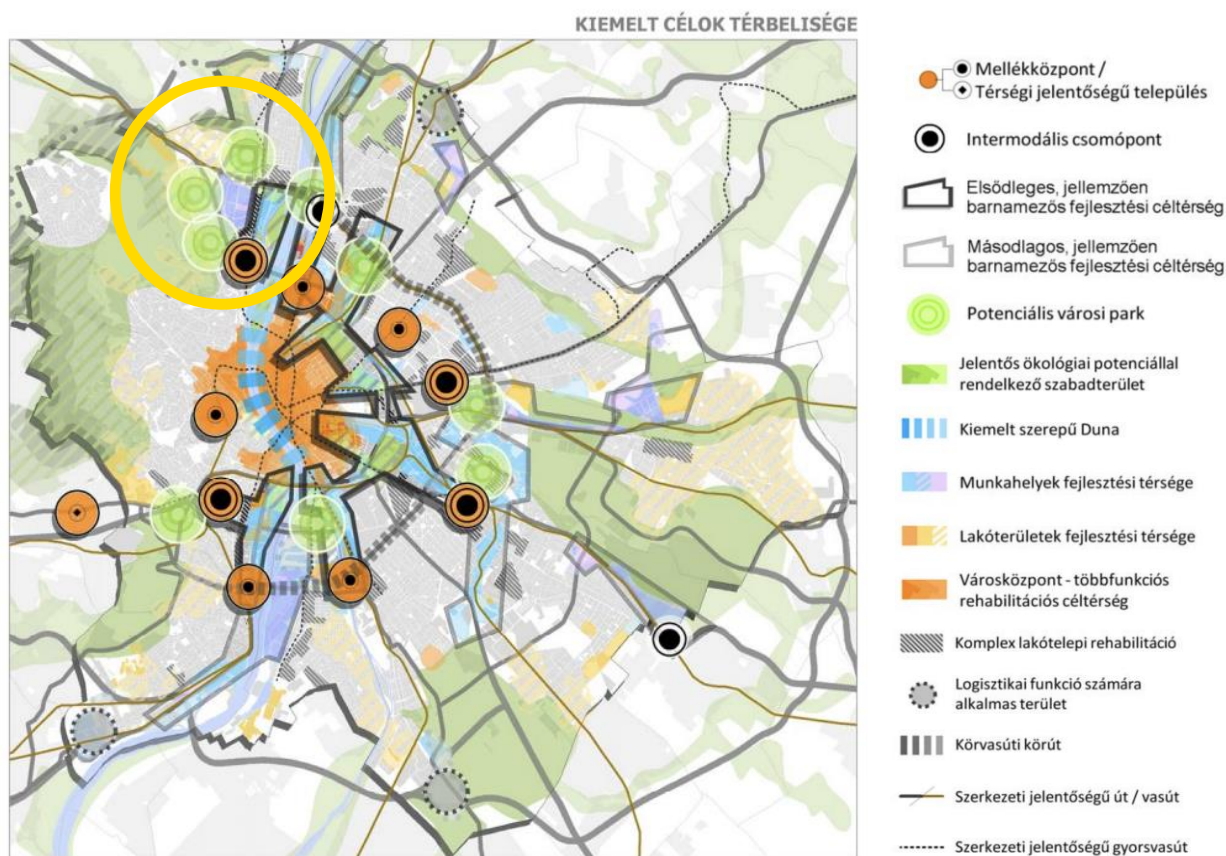
A tervlap jelöli a kerület fő közlekedési ütőereit, a Bécsi utat, a Szentendrei utat, a tervezett körvasút menti körutat, mint tervezett gyorsforgalmi és I. rendű főutat. Békásmegyernél csatlakozik be az M0-as gyorsforgalmi út a város úthálózatába, amely meghosszabbítása tervezett gyorsforgalmi útként szerepel a tervben. A vasúti közlekedés az esztergomi vasútvonalon történik. A Duna keleti partján országos jelentőségű kerékpáros útvonal van jelölve.

Az Országos Ökológiai hálózatról szóló tervlap ökológiai magterületnek jelöli a Hármashatárhegy vonulatát. Ökológiai folyosó jelölés alatt áll a Mocsárosdűlő belső övezete, a Testvérhegy, a Táborhegy, a kerület északi határvonala és a Duna teljes vízfelülete. Ökológiai

pufferterületként szerepel a Mocsárosdűlő belső részét körbe ölelő zóna és a teljes Óbudai sziget. A kerület teljes területe honvédelmi és katonai célú terület övezete által és világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett. Országos vízminőség védelmi a terület övezetébe tartozik a Duna, a Hajógyári-sziget, valamint a kerület vízpart menti északi és déli területei. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő a Hármashatárhegy, a Duna és partja, valamint a kerület Északnyugati határa, az Aranyhegy és a Rókahegy területei. Erdővédelmi területként jelöli a Hármashatárhegy, az Aranyhegy és Rókahegy erdeit.

2.2 BUDAPEST 2030 HOSSZÚTÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A Budapest 2030 hosszútávú városfejlesztési koncepció a 767/2013. (IV. 24.) Fővárosi Közgyűlés határozatával jóváhagyott dokumentum, amely 2030-ig határozza meg a fővárosban bekövetkező változások irányait és fejlesztési célkitűzéseit.



9. ábra Kiemelt célok térbelisége (Budapest 2030)

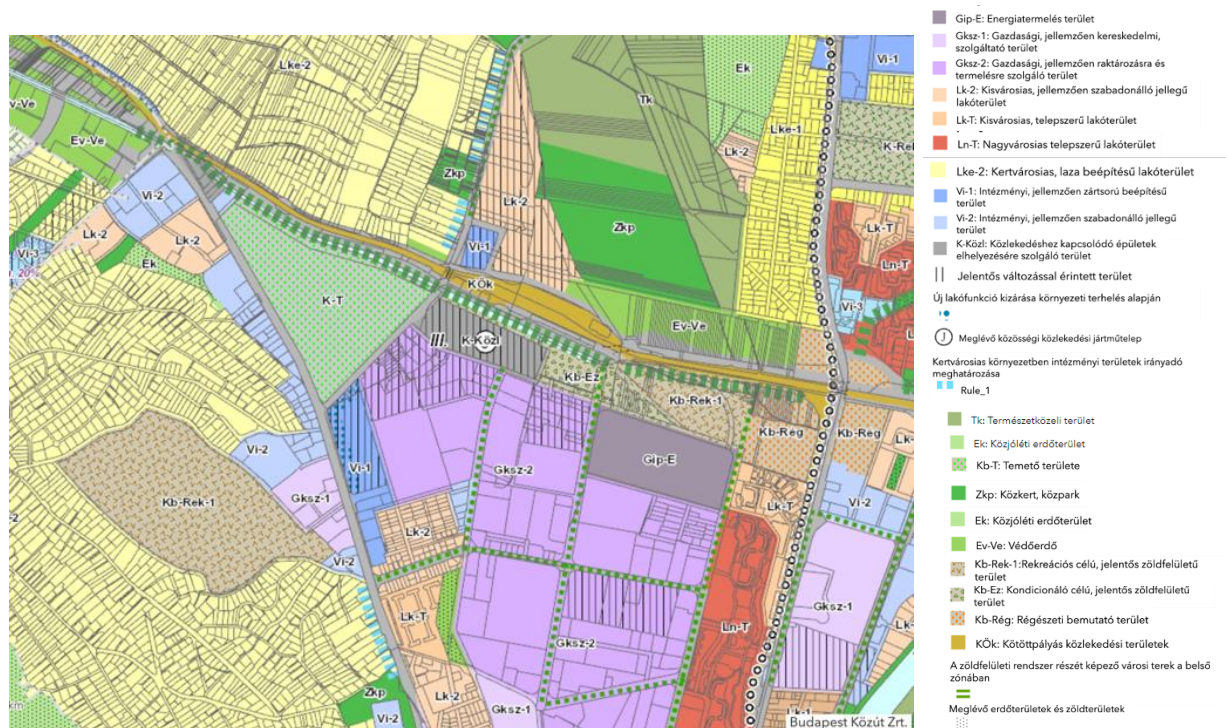
A Budapest 2030 dokumentum potenciális városi parkként jelöli a Mocsárosdűlő, a Testvérhegy és a Táborhegy zöldfelületeket, amelyek a Budai oldalon a város körüli zöldgyűrű részét képezik, valamint a városi zöldinfrastruktúra hálózat részeként funkcionálnak. A Törökkő-

Kaszásdűlő városrész munkahelyi fejlesztésére javasolt területként jelölt, másodlagos, jellemzően barnamezős céltárság. Ábrázolva van a körvasút menti körút nyomvonala és szerkezeti jelentőségű útként a Bécsi út, Szentendrei út. A Flórián tér városi mellékközpont és intermodális csomópont.

2.3 BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

A Településszerkezeti Terv (továbbiakban TSZT) feladata a „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósításának lehetővé tétele, így ennek megfelelően meghatározza a település szerkezetét, területfelhasználási övezeteket, közlekedési infrastruktúra hálózatot, rendelkezik az épített környezet értékeinek védelméről, foglalkozik a zöldfelületi, táji és természetvédelmi rendszerekről, valamint kijelöli a veszélyeztetett és veszélyeztető, védelmi és korlátozási területeket. A dokumentum szerkezeti tervlapjai a tervezési területre vonatkozóan az alábbiakban kerülnek ismertetésre:

2.3.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS



10. ábra: Területfelhasználás (TSZT)

A területfelhasználásról szóló tervlapon kirajzolódik, hogy a legmeghatározóbb területhasználati egység a Bécsi út és vasútvonal közötti terület, amely nagyrészt Gks-2 jelű, ipari és gazdasági funkciót tölt be, és egy egybefüggő, homogén foltot alkot. Ezt az övezetet kiegészíti egy Gp-E jelű, energiatermelésre használt terület, ami az MVM Észak-Budai Fűtőerőmű telephelye és egy

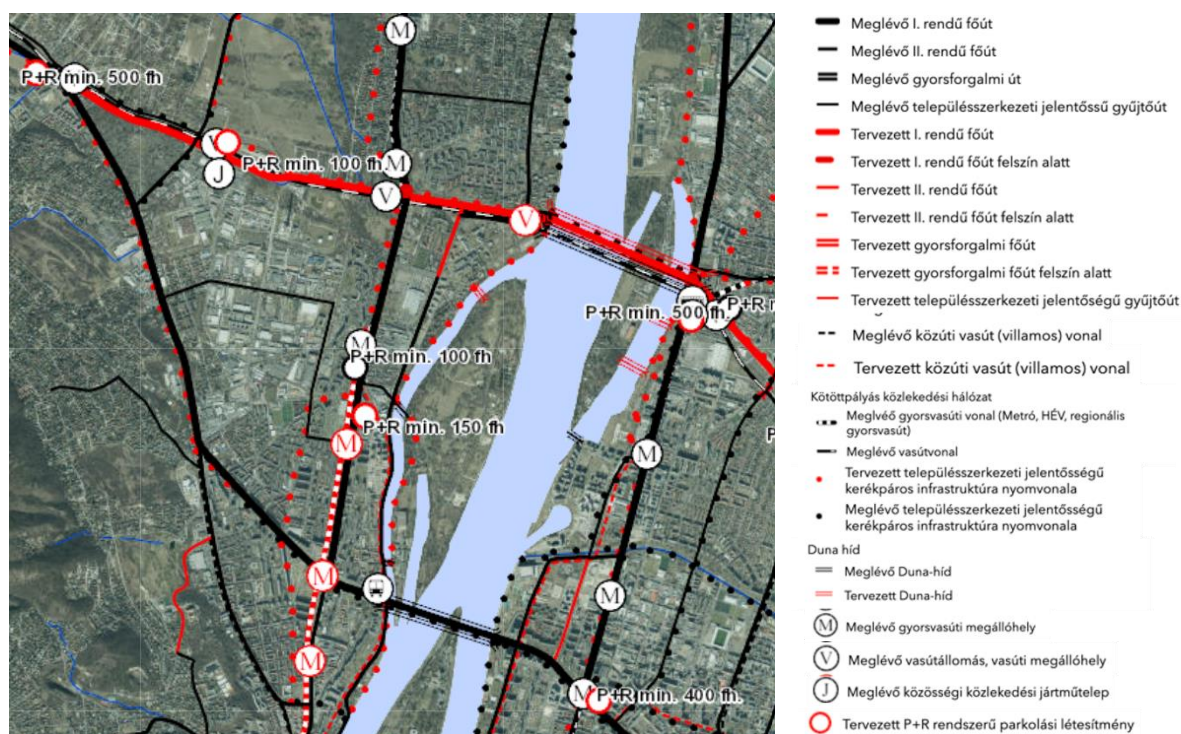
K-Közl, közlekedéshez kapcsolatos terület, ami a Budapesti Közlekedési Központ Óbudai Autóbuszgarázsa.

Több meghatározó lakóterületi is található itt: Ln-T besorolású, nagyvárosias telepszerű beépítés a Kaszásdűlő lakótelep és a Pók utcai lakótelep. Kisvárosias telepszerű beépítés, Lk-T, például a Gyógyszertár utcai lakótelep. A Hegyvidéken és Aranyhegyen meghatározó a kertvárosias, laza szerkezetű beépítés. A Bécsi út mentén kisvárosias, szabadonálló beépítés, Lk-2, és kisvárosias telepszerű beépítés, Lk-T a jellemző, például a Gyógyszertár utcai lakótelep. A Bécsi úton tovább haladva és a Szentendrei út nyugati oldalán gazdasági, kereskedelmi szolgáltatóterületek Gksz-1 és intézményi Vi-1 és Vi-2 területek vannak kijelölve.

Beépítésre nem szánt, meghatározó területhasználati elem az Óbudai-temető K-T és a Mocsárosdűlő, ami Zkp, közkert közpark, természetközeli terület T-K, valamint közjóléti erdőterület, Ek besorolásban van. Ki van jelölve az Aquincumi polgárváros területe, Kb-Rég besorolásban. Kb-rek, rekreációs célú jelentős zöldfelületű területként van kijelölve a Testvérhegy és a Kö-k, kötöttpályás közlekedési területek mentén húzódó zöldfelületi sáv.

Számos terület jelentős változással érintettként van jelölve, többek között a Bécsi út, az Óbudai temető és a vasútvonal által határolt intézményi Vi-2 és gazdasági Gksz-2 zónában. Több változással érintett terület van jelölve a Kaszásdűlő gazdasági terület belső telkein is. A vasút másik oldalán, a Mocsárosdűlő és Aranyhegyi lakóterületek közötti háromszögben kisvárosias lakó Lk-2 és intézményi Vi-1 területek vannak kijelölve.

2.3.2 KÖZLEKEDESI INFRASTRUKTÚRA



11. ábra: Közlekedési infrastruktúra (TSZT)

A tervezési területen jelenleg két meghatározó I. rendű főút halad át: a Bécsi út, amely a 10-es főút budapesti szakaszát képezi, a környező Pilisi agglomeráció felől fontos közlekedési kapcsolat, valamint az Esztergom felé vezető fő útvonal. A másik I. rendű főút a Szentendrei út, amely a 11-es főút budapesti szakasza és a kerület legjelentősebb É-D-i irány közlekedési tengelye. A két főút a Flórián téri intermodális csomópontban egyesül és onnan a forgalom az Árpád-hídon tud átmenni Pestre. Fontos tervezett közlekedési infrastruktúra elem a vasútvonal mellett haladó körvasút-menti körút, amely településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként van jelölve. Az út a tervezett Aquincum hídra érve vezetné át a forgalmat Újpestre. Jelenleg az Újpesti vasúti hídon csak vasúti és kerékpáros-gyalogos áthaladási lehetőség van.

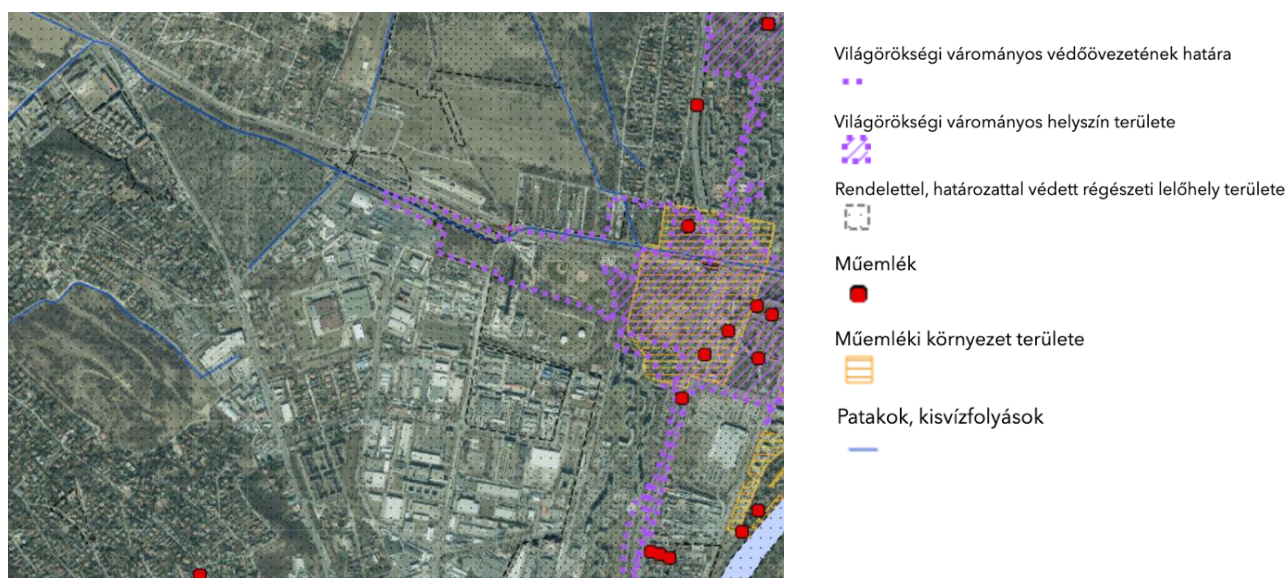
A területen meglévő kötőpályás közlekedési infrastruktúra elem az Esztergomi vasútvonal és a Szentendrei H-5-ös HÉV nyomvonala. A Vörösvári-úti csomópontig meglévő villamosvonal működik, jelenleg ez a vonal végállomása. Ettől a ponttól kezdve a villamosvonal meghosszabbítása tervezett elemként szerepel a tervlapon, amely egészen az Óbudai-temető csúcsáig tart.

A tervlap jelöli a területen található Aranyvölgy, az Óbuda és az Aquincum vasútállomásokat. Jelöli a HÉV megállókat: az Aquincumi csomópontnál, a Kaszásdűlő

lakótelepnél és Filatorigátnál. A megállóhelyek mellett tervezett P+R parkolókat jelöl a terv: Aranyhegy állomásnál 500 férőhelyes, Óbudánál és Kaszásdűlőn 100-100 férőhelyes, a Filatorigátnál pedig 150 férőhelyes kapacitással.

A kerékpáros közlekedési infrastruktúra is jelölve van a terven, amely jelenleg főként tervezett elemekből áll. A Bécsi, a Szentendrei út és a körvasút menti körút mentén, az Óbudai-sziget mentén, valamint a rakparton is végighalad a tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala. A jelenleg meglévő kerékpárinfrastruktúra elemek különálló elemként, nem összefüggő hálózatként szerepelnek.

2.3.3 ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME



12. ábra: Épített környezet értékeinek védelme (TSZT)

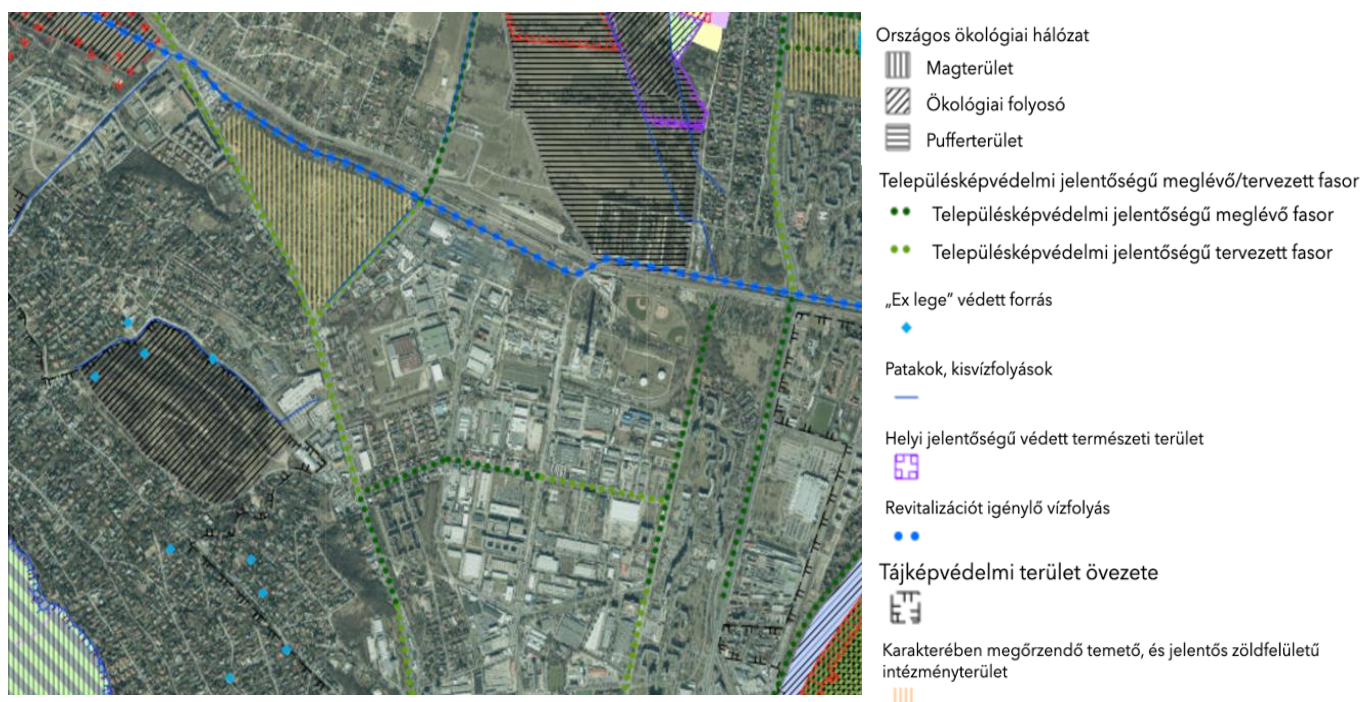
Az épített értékeinek védelmével foglalkozó tervlap az Aquincumi régészeti lelőhely és műemléki környezetet jelöli a tervezési területre vonatkozóan. Műemléki környezet területe jelölés alatt áll az Aquincumi múzeum, és a római polgárváros négy negyede, amit a vasútvonal és a Szentendrei út keresztesz. A műemléki környezet határánál nagyobb területet jelöl a terv világörökségi várományos helyszín területének, és világörökségi várományos helyszín védőövezetének. Ezek a határok az



13. ábra: Aquincumi polgárváros (INT - 05)

Aranyhegyi-patak és a vasút menti szakaszt, és a Szentendrei út menti sávot fedik le, amely elnyúlik egészen a Pók utcai lakótelepig. Ezzel lefedve a hangsúlyos észak-déli főutat (limesutat). Ehhez kapcsolódott az utcahálózat, a település védművei, a vízvezeték és a csatornahálózat.

2.3.4 ZÖLDFELÜLET, TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELME



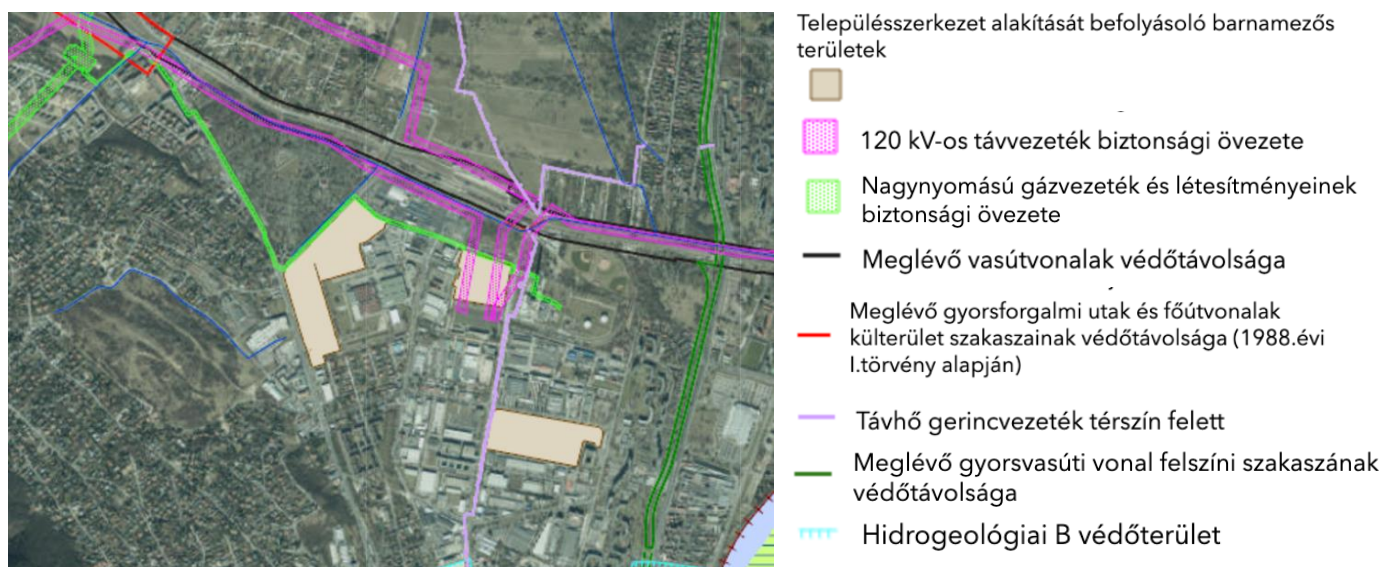
14. ábra: Zöldfelület táj és természetvédelmi tervlap (TSZT)

A zöldfelület, táj és természetvédelmi tervlap Országos ökológiai hálózat magterületének jelöli a Mocsárosdűlő északi részén fekvő ártéri természetvédelmi területet. A Mocsáros többi beépítetlen, vagy beépítésre ki nem jelölt területe pedig ökológiai pufferterületként van jelölve. A Testvérhegy ökológiai folyosóként szerepel.

A területi kékinfrastruktúra gerince az Aranyhegyi – patak, amely revitalizációt igényel. A Testvérhegyen négy „ex lege” védett forrás van jelölve a hegy lábánál, valamint a beépített terület határában egy vízelvezető kisvízfolyás található. Hasonló kisvízfolyás van jelölve az Óbudai temető Pomázi úti szakaszán is, amely a patakba fut.

Az Óbudai temető karakterében megőrzendő temető, jelentős zöldfelületű intézményterület. A területen meglévő fasorokat összekötő és kiegészítő településképvédelmi jelentőségű fasorok vannak tervezve. A testvérhegy vonalában, a hegyvidéki lakóterületeken keresztül húzódik a tájképvédelmi terület övezete, amely a Hármashatárhegy hegyvonulatainak sziluettjét kívánja megőrizni.

2.3.5 VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

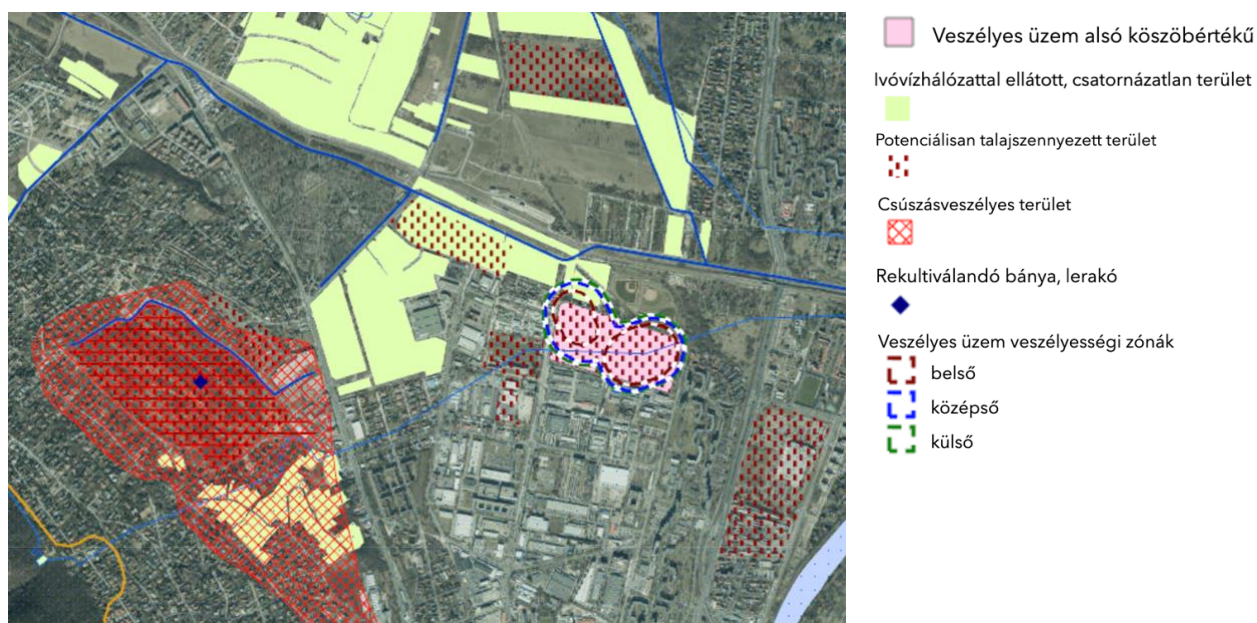


15. ábra: Védelmi, korlátozási területek (TSZT)

A védelmi korlátozási területekről szóló tervlap településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területnek jelöli a Bécsi út menti szakaszt, amely elfordul a Pomázi útra is. Ezen kívül még két barnamezős területet jelöl, a Törökkő utca és a Kunigunda út találkozásánál, illetve onnantól délre. A temető és a vasút vonalában, és az Aranyhegyi lakóterületek irányából 120 kV-os távvezeték fut be a területen található Kaszásdűlő állomásra, amely a helyi elektromos energia termelési, átviteli és elosztó rendszer része. Az Óbudai-temető mentén, a Törökkő útra fordulva nagynyomású gázvezeték érkezik az Észak Budai Fűtőmű telephelyére. A Mocsárosdűlőn át, felszíni távhő gerincvezeték halad át, kapcsolódik a Fűtőmű létesítményeihez és a Kunigunda úton halad tovább a kerület délebbi területei felé és szállítja a meleg vizet a lakóterületekre. A különböző vezetékek védőtávolságait és biztonsági övezeteit jelöli a tervlap.

A kötöttpályás közlekedési infrastruktúra védőtávolságai is ábrázolásra kerülnek: az Aranyhegyi-patak mentén a vasútvonalaké, a Szentendrei út mentén pedig a meglévő gyorsvasúti HÉV vonal felszíni szakaszának védőzónája.

2.3.6 VESZÉLYES ÉS VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK



16. ábra: Veszélyes és veszélyeztetett területek

A veszélyes és veszélyeztetett területekről szóló tervlap alsó küszöbértékű veszélyes üzemként jelöli az Észak Budai Fűtőmű telephelyét, amelyre belső, középső és külső veszélyességi zónák vannak meghatározva. A fűtőmű kiemelten jelölve van Budapesti nappali üzemi zajterhelést jelölő térképen.

A területen több telek vagy telekcsoport potenciálisan talajszennyezettnek van jelölve, többek között a BKK Óbudai Autóbuszgarázs telephelye, a Fűtőmű és a Kaszásdűlő Alállomás telephelyei, egy folt a Mocsárosdűlő területen, illetve a Szentendrei út nyugati oldalán fekvő gazdasági, jellemzően kereskedelmi szolgáltató terület is. Talajszennyezett terület a Testvérhegy északi oldalán egy folt is, amely jelenleg az FKF Lakossági szelektív hulladékgyűjtő udvar és az ehhez a tevékenységhez kapcsolódó szemétszállító járművek tárolására van hasznosítva.

A tervezési terület nagyrésze ivóvízhálózattal ellátott, de csatornázatlan területként kerül ábrázolásra a tervlapon. Ebbe a kategóriába esik az Aranyhegyi lakóterületek nagy része, foltok a Mocsárosdűlő természetvédelmi terület, a Törökkő városrész teljes egésze és az autóbuszgarázs telke is, elnyúlva a patak mentén. Csatornázatlan foltként vannak jelölve telkek a Testvérhegy lejtőin is. A Testvérhegy kertvárosi része a csatornázatlanság mellett csúszásveszélyes területként van jelölve, amely a tervezett beépítés formaiságát és szükséges

A Fővárosi Rendezési Szabályzat jelöli a meglévő vasútvonalat és tervezett közúti villamos nyomvonalát a Bécsi úton. A meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a Pomázi úton, az Aranyvölgy utcán és az Aranyhegyi utcán halad. Ebbe csatlakozik a tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra útvonala, amely a Bécsi úton halad végig és becsatlakozik a Pomázi úton a meglévő útba. A vasút menti kerékpáros szakasz meghosszabbításra kerül. A Szentendrei úti szakasz először lakóterületeken át húzódik majd kiér a főútra. A térkép jelöli a vasútállomásoknál tervezett P+R parkolókat is.



■ Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max 8,0 m beépítési magasság)

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)



18. ábra: Magassági korlátozási területek (FRSZ)

Az egyes területek beépítési magasságára és a magasépítmények számára kijelölt területekkel foglalkozó tervlapon a Bécsi út menti barnamezős területváltozással érintett, jellemzően út beépítésű kategóriába sorolt, a Kaszásdűlő gazdasági területet délről határoló Lk-2 jelű kertvárosias magassággal beépület kisvárosias lakóterület, ahol maximum 8,0 m beépítési magasság megengedett.

2.5 BUDAPEST III. KERÜLET ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 813/2021. (IX.30.) számú határozatával elfogadott verzió. Óbuda-Békásmegyer Integrált Településfejlesztési Stratégiájában a tervezési terület a Kaszásdűlő, Hegyvidék, Aquincum és Mocsárosdűlő akcióterületekbe tartozik.

Kaszásdűlő akcióterület - ez az egység három kisebb alegységre osztható, Törökkőre, Kaszásdűlő gazdasági területre és Kaszásdűlő lakótelepre. Az akcióterületre megfogalmazott stratégiai célok:

- Nagykiterjedésű ipari és gazdasági terület fokozatos átalakítása az Ipar 4.0 felé, amely a gyártási és ipari folyamatok digitalizációját és automatizálását, a terület humanizációját helyezi előtérbe.

- Barnamezős fejlesztések – a terület belső rendezetlensége kihat a környező lakóterületekre és a településképre is. Problémát okoznak a bonyolult jogviszonyok és az elhúzódozó egyeztetések. Erre megoldást jelentene egy tőkealappal rendelkező, városfejlesztő cég, amely a kerület érdekeit tartja szem előtt és komplex, átfogó fejlesztés lebonyolítására képes.
- Bécsi út mentén kereskedelmi és szolgáltatásfejlesztés.
- Közlekedési fejlesztések- bár főutak határolják, a belső terület közúti kapcsolatai hiányosak és a terület rosszul feltárt. Célkitűzések: 1-es villamosvonal meghosszabbítása és intermodális csomópont fejlesztés. Körvasút menti út megépítése és a kapcsolat megteremtése a gazdasági területekkel. A Kunigunda út felújítása, csomópontok kialakítása, és kapcsolat megteremtése a Bécsi úttal.
- P+R parkolók kialakítása, az Aranyvölgy és az Óbuda vasútállomásokon.
- Lakóterületi közterületfejlesztések, közlekedési kapcsolatok fejlesztése és szabadidős tevékenységek végzésére alkalmas helyek kialakítása.

Hegyvidék akcióterület

A hegyvidék akcióterület a Bécsi út nyugati oldalán, a Testvérhegyet és Táborhegyet magába foglaló terület. Az akcióterületre megfogalmazott stratégiai célok:

- Csapadékvíz elvezetés javítása.
- Parkolási lehetőségek javítása.
- Bizonyos területeken forgalomcsillapítás, közlekedési hálózatok javítása, ellátatlan területeken közösségi közlekedés javítása.
- A Testvérhegyi és Táborhegyi felhagyott agyagbányák rekultivációja. A kerület intenzív fásítási programot határozott meg, amellyel a javulna zöldfelület minősége és a terület ökológiai értéke (INT-06).
- Az I. rendű főút közelsége miatt zajcsökkentési módszerekkel javasolt a lakóterületek védelme.

Aquincum akcióterület

Az Aquincumi régészeti lelőhely, örökségvédelmi akcióterületként szerepel az ITS-ben, amely az alábbi célokat fogalmazza meg:

- Az Aquincumi limes-szakasz és az Aquincumi- múzeum negyed komplex fejlesztése turisztikai hasznosítás és örökségvédelem céljából. A feltárás és bemutatás folyamatosan fejlődik, és a romterület fejlesztésére irányuló turisztikai koncepcióban számos lehetőség van a Szentendrei út másik oldalán is.

Mocsárosdűlő akcióterület



19. ábra: Mocsárosdűlő tervezett beépítés (INT-7)

-
- Mocsárosdűlő jövőjéről az ITS készítésekor még nincs végleges döntés. A környék lakói és Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata a beépítés minimalizálása és a szabadidős, rekreációs hasznosítás maximalizálása mellett állnak.
- Zöldhálózat fejlesztési tervek (Radó Dezső Terv – Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterve 2020) szintén a természetközeli állapotok megőrzését és természetvédelmi értékek bemutatását támogatják, akár természetvédelmi látogatóközpont formájában.
- Csapadékvíz-visszatartási stratégia: a terület legnagyobb záportározójának kialakítása a területen, amely növények gyökér rendszerén keresztül (rizofiltráció) és mechanikus tisztítási módszerekkel tisztítaná a vizet. A csapadékvizek gyűjtése és későbbi felhasználása céljából ciszternákat helyeznének el irodaépületek alatt, ha ez a beépítés megtörténik.
- A mezőgazdasági hasznosítású területeken **városi farm jellegű gazdálkodás** folytatása lehetséges.

2.6 ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (ÓBÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

Budapest Főváros III. Kerületének, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzati Képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletével kerület elfogadásra. A tervezési terület az I. melléklet, 14., 15., 18., és 19. tervlap szelvényein látható.

A területen a változatos területhasználatok és beépítések miatt számos építési övezet került meghatározásra. A vizsgált terület építési övezeteit és paramétereit tartalmazó táblázat megtalálható a mellékletben.

A területen található beállt nagyvárosias lakótelepek úszótelkesek, a megengedett lemagasabb épületmagasság 45m. Az Lke-2 SZ-N3 jelű kertvárosias lakóterületek, amelyek a hegyvidéki területeken meghatározóak, szabadonálló beépítésűek, a maximális beépítés 15-20% és a megengedett legkisebb zöldfelületi arány 65-75%.

A Vi-1 jelű övezetekben a telekméretek 1000-2000 m² között mozognak, a beépítés 40-50%-és szabadonálló, valamint a minimális zöldfelületi arány 25-35%. A Vi-2 jelű övezetekben a jellemző telekméret nagyobb, 2-3000m². A megengedett beépítés sűrűbb, 35-45%, valamint a legkisebb zöldfelületi arány 25-60% is lehet övezettől függően.

A gazdasági övezetek (Gksz-1, Gksz,2) telekmérete 1500-5000 m² között mozog, maximális beépítési arány pedig 35-45%. Az itt elhelyezkedő épületek kialakítása során fontos a gazdasági funkciók hatékony elhelyezése mellett a környezeti hatások csökkentése, amelynek érdekében a zöldfelületek aránya legalább 25-40% között kell, hogy legyen.

A tervezési területen találhatóak különleges beépítési övezetek, mint az Aquincumi régészeti területek (Kb-Rég/2 és Kb-Rég/3), ahol a beépítési lehetőségek erősen korlátozottak, és az elvárt zöldfelületi arány magas, akár 75%-ig is terjedhet a fel nem tárt régészeti területeken. A Kb-Rek, K-T, Zkp és Zkk övezetekben a zöldfelületi arány 65-90% között mozog, és a beépítés maximális mértéke csupán 2-5% lehet, így ezek a területek a természetvédelmi és tájvédelmi szempontokat helyezik előtérbe.

3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI SZINTŰ VIZSGÁLATOK

3.1 ELHELYEZKEDÉS A VÁROSSZERKEZETBEN, TÉRSÉGI ÉS VÁROSI KAPCSOLATOK



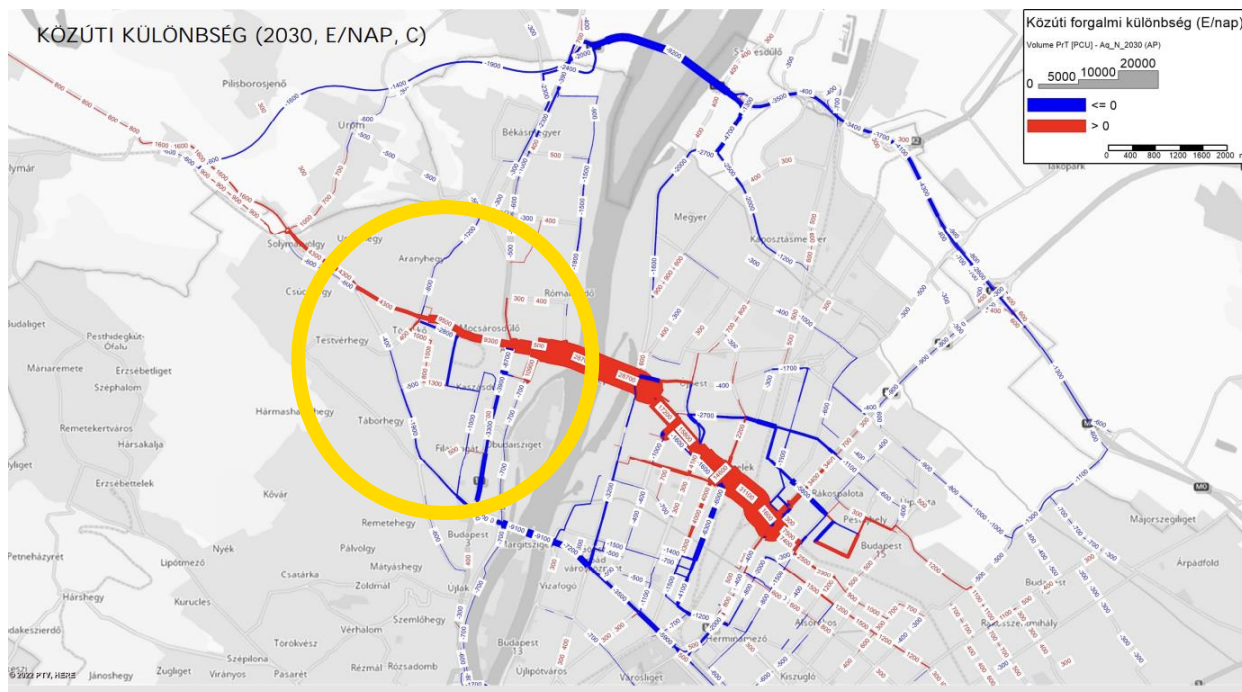
20. ábra: III. kerület szintű kapcsolatok (saját ábra)

Budapesten belül a III. kerület fontos közlekedési szerepet tölt be, hiszen peremterületi kerületként átmenetet képez az agglomerációs települések és a belvárosi zóna között. Északról, a 11-es főútra fűződik fel Budakalász, Pomáz és Szentendre. Északnyugati irányból pedig a Solymári és a Pilisi agglomeráció számára szolgál kaputérséggként. A Budapest 2030 dokumentum települési léptékben is jelentős intermodális csomópontként jelöli a Flórián teret, ahol az agglomerációból érkező közúti forgalom, a 10-es vagy

11-es főúton haladva egyesül, és áramlik tovább vagy a belső Budai területek felé, vagy az Árpád hídon és a Göncz Árpád városközponton keresztül Pest belvárosába. Jelenleg ez az egyetlen átjárási lehetőség a gépjárműforgalom számára. Ezt a problémát oldaná fel a körvasút menti körút és az Aquincumi híd megépítése. (Aquincumi híd-tanulmányterv)

A vasúti közlekedés Kelet-Nyugati irányban, Esztergomot köti össze a Nyugati-Pályaudvarral. A kerületben érinti Solymárvölgy, Aranyvölgy, Óbuda és Aquincum megállóhelyeket, majd az Újpesti vasúti hídon át halad tovább Újpestre. H5-ös HÉV Szentendre

végállomással érinti a Pomázt, Budakalászt, A Békásmegyeri lakótelepet, a Pók utcai lakótelepet és a Kaszásdűlő lakótelepet is, majd délre haladva a Duna partján befut a Batthyányi térre. A kerületet villamosvonal is érinti, amelynek a Bécsi út-Vörösvári út kereszteződésben van a végállomása. A TSZT ábrázolja és az ITS is említi a villamosvonal meghosszabbítását, egészen Aranyvölgyig.



21. ábra: Aquincumi híd megépülésével kialakuló közúti különbség (Aquincumi híd- tanulmányterv)

Aquincumi híd és kapcsolódó közlekedési hálózat részletes megvalósíthatósági tanulmánytervben készült egy közúti különbség szimuláció, amelyen kirajzolódik, miképpen változna a budapesti közlekedés, amennyiben megvalósulna az említett beruházás. Az agglomerációból érkező forgalom a körvasút menti úton egyenesen fel tud hajtani a tervezett Aquincum hídra és akadálymentesen éri el a belvárost. Ez a változás jelentősen tudná csökkenteni a Bécsi út, a belső gazdasági területek és a Szentendrei út forgalmát is. Az Árpád hídon áthaladó forgalom, a Váci út és az M0-körgyűrű forgalma is jelentősen tehermentesülne.

A III. kerület úthálózatának vizsgálata felfed többi közlekedési konfliktust: kirajzolódik a Kaszásdűlő gazdasági terület rosszul feltárt úthálózata, ahol a belső területek elérése több esetben problémás a keskeny, leromlott állapotú, helyenként szilárd burkolat nélküli utak miatt. A gazdasági terület és a Bécsi út közötti kapcsolat sem optimális. Emellett a Kaszásdűlő lakótelep megközelítése sem megfelelően kialakított, több kapcsolat lenne szükséges. Északról, Szentendre irányából érkezve, a Békásmegyeri lakótelep és környezete rendkívül sűrűn lakott,



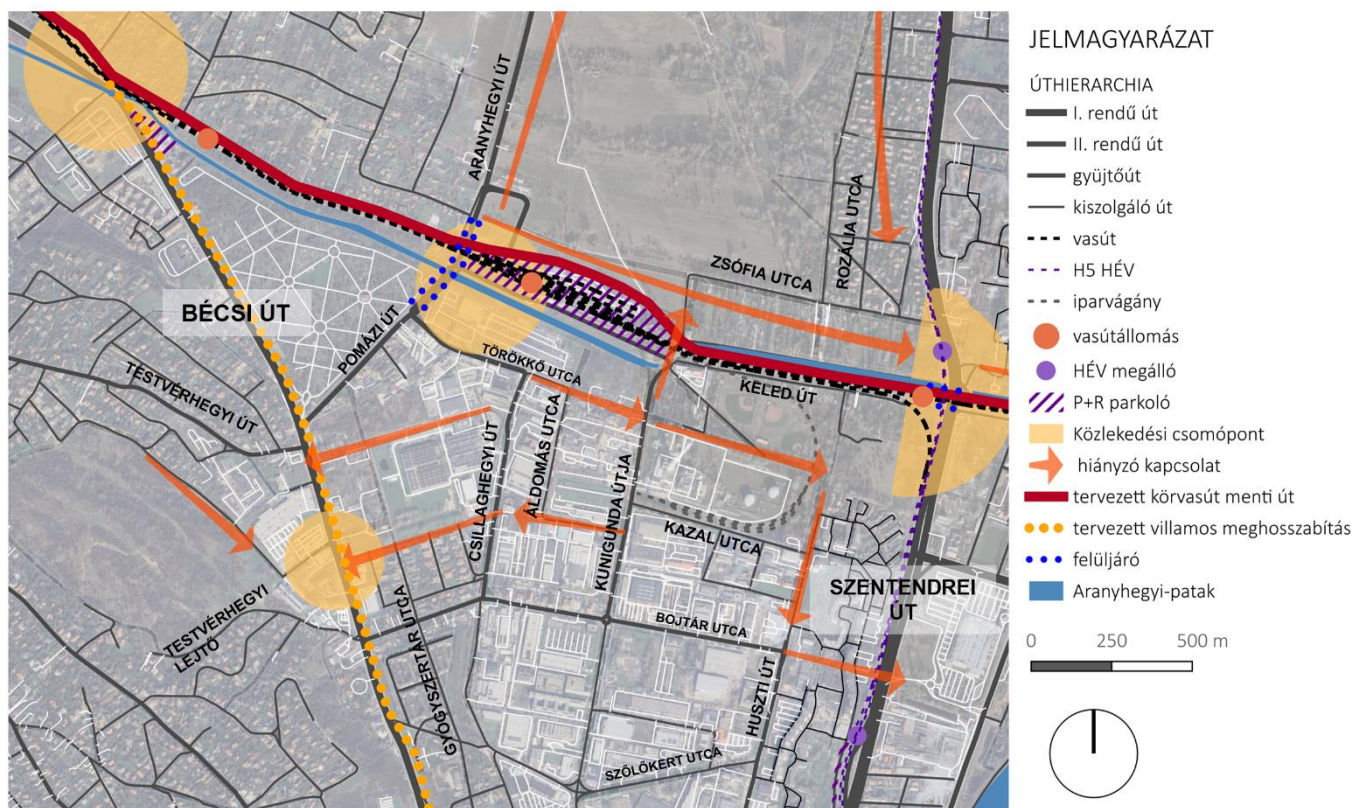
22. ábra: III. kerület közlekedési vizsgálata (saját ábra)

intenzíven látogatott kereskedelmi központokból adódnak.

A kerületben tervezett intenzív közlekedési infrastruktúra fejlesztések sok esetben a fent említett konfliktusokat kívánják feloldani. A körvasút menti körút a kerület déli oldalán tehermentesítheti a fő utakat. A villamosvonal meghosszabbítása pedig a belső területek feltárását és közösségi közlekedési lefedettségét ösztönöznék.

emiatt a délelőtti és délutáni csúcsforgalmi időszakban rendszeres a forgalmi dugók kialakulása. A tervezett 1-es villamosvonal meghosszabbítása lehetővé tenné a terület szorosabb bekapcsolását a kerület úthálózatába. A vasút elvágó hatása határozottan megszakítja az átjárást a két oldal között, csak a Pomázi útról induló, patakot és vasutat áthidaló felüljáró biztosít átjárási lehetőséget.

Megfigyelhető, hogy a tervezési terület közelében kevés a csomóponti helyszín, amik pedig jelen vannak azok a vasútállomások közvetlen környezetéből, vagy az



23. ábra: Tervezési terület közlekedésének vizsgálata (saját ábra)

A tervezési terület közlekedésének gerincét a Bécsi út és a Szentendrei út képzik. A jelentősebb közlekedési infrastruktúra elemek a gazdasági területen a Kunigunda útja és a Csillagegyi út, amelyeket a Bojtár utca és a Szőlőkert utca keresztez. A Kaszásdűlő lakótelep feltárását a Huszti út teszi lehetővé. A vasút által elvágódott két kerületrészt a Pomázi út és az Aranyhegyi út között épült felüljáró teszi lehetővé.



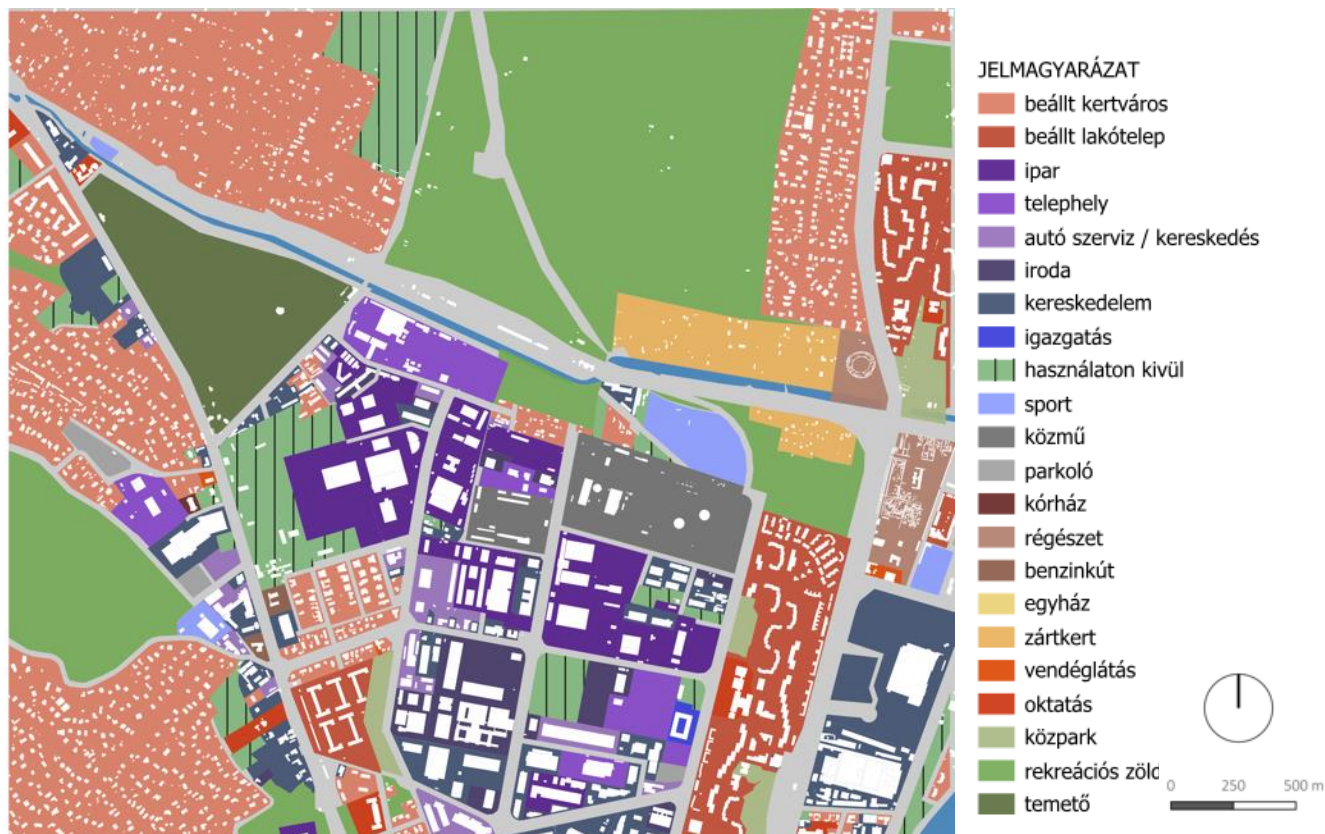
24. ábra: Pomázi úti felüljáró (Google Earth)

A hegyvidéki területek jelentősebb útjai a Testvérhegyi út és a Testvérhegyi lejtő, amelyek a Bécsi útba csatlakoznak. A vasútvonal mentén közvetlenül halad a Keled út, amely a felüljáró alatt halad át, érinti az Óbuda vasútállomást, és földútként ér az Aquincumi csomóponthoz.

A meglévő kötőpályás infrastruktúra elemek közül három kategóriát lehet megkülönböztetni. A legjelentősebb a kb. 60km hosszú, 2018-ban felújításon átesett Esztergomi vasútvonal és a helyi értékű vasút (HÉV) vonala (INT-08). A két típusú vasúti nyomvonal között átjárást biztosít az Aquincumi csomópont DNY-i sarkán egy íves átkötő vágány. A vasútvonalról

lekanyarodik egy íves iparvágány is, amely az Észak Budai Fűtőerőmű telephelyére érkezik, ami szükség esetén teherszállításra is alkalmas lehet.

3.2 JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT



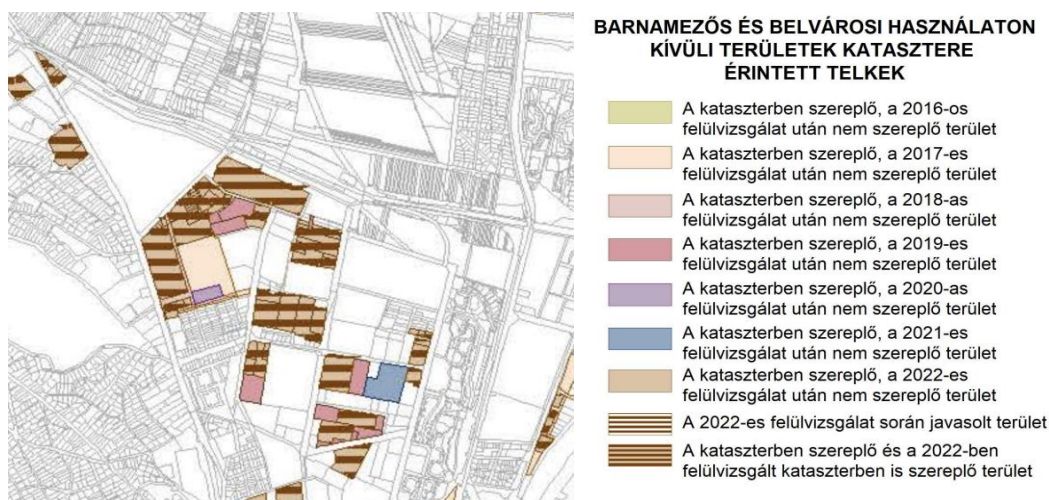
25. ábra: jelenlegi területhasználatok a tervezési területen (saját ábra)

A tervezési terület szerkezetét a vasút és a főutak szerkezete formálja. A tervezési fókuszterület különböző lakóterületek közé szorult gazdasági terület. Északról, a beállt kertvárosias lakóterületek és a Mocsárosdűlő zöldfelülete határolja. Keleti hátárán közvetlenül a már beállt Kaszásdűlő lakótelep húzódik. Ezt egészíti ki a Szentendrei út másik oldalán található kereskedelmi központ, az Aquincumi térség, valamint a Pók utcai lakótelep. A Hegyvidéki térség nagyrészt kertvárosi területekkel beépült, kivéve az élesen lehatárolható Testvérhegy. A hegy lábánál, a Bécsi út nyugati oldalán egy Tesco, az FKF lakossági hulladékgyűjtő udvar telephelye, kereskedelmi létesítmények, üzletek, gépjármű ipari szolgáltatások és egy benzinkút található.

A Bécsi út másik oldalán a Gyógyszertár utcai lakótelep és egy pár tömbből álló kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület található. Az áthaladó forgalom zajától részben zajvédő falak, részben kereskedelmi egységek védik a lakóterületeket. Északabbra egy nagy kiterjedésű, hasznosításon kívüli barnamezős terület helyezkedik el, amely a kisvárosias

beépítéstől egészen a Pomázi útig húzódik. Ez a telek Bécsi 343. néven szerepel a Budapesti Barnamező Kataszterben.

A Bécsi 343. az egykor itt működő téglagyár mára már nem álló téglagyár telke. A Bécsi út – Pomázi útkereszteződésben és a Pomázi út mentén húzódó sávban kiskereskedelmi egységek találhatóak meg, több esetben kapcsolatban a temetkezési szolgáltatásokkal. Itt található az Óbudai-temető bejárá, ez a temető háromszögének bal sarka. Az úton tovább haladva a kereskedelem mellett lakófunkció is megtalálható egy kisebb foltban. Ezután kezdődik az úgynevezett „igazi gazdasági” terület. A gazdasági egységek raktározási, termelő és logisztikai funkciókat töltenek be. Ebben az esetben a gazdasági területek nagy része átfedésben van a Barnamező Kataszterben szereplő telkekkel. Az itt található épületek és telephelyek nagy aránya elvesztette gazdasági és építészeti értékét. Jellemzőek a rendezetlen közterületek, a nagy alapterületű csarnokok, könnyűszerkezetes, lapostetős épületek, és az ipari tevékenység során szennyeződött talaj.



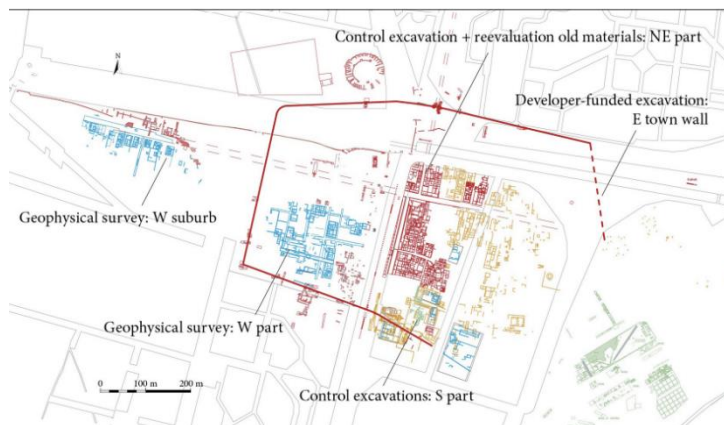
26. ábra: barnamezős területek a tervezési térségben (Budapest Barnamező Kataszter)

A Budapesti Barnamezős területek kataszterében jelölt telkek nagyrészt egyeznek a saját vizsgálatok során készített épület kataszterrel és a változás index elemzés eredményével.

A gazdasági terület belső részein jellemzőek modern, nagy alapterületű telkeken elhelyezkedő korszerű gazdasági épületek is, amelyek mozaikosan illeszkednek a barnamezős területek közé. A színvonalas gazdasági munkahelyek közé sorolható az MTVA médiaszolgáltató székháza, a FESTO-AM Pneumatika Gyártó Kft. és több korszerű irodaépület, illetve vállalati tér. Valamint két közműlétesítmény: a Kaszásdűlő állomás és az Észak Budai Fűtőmű, amelyek a Kunigunda útra vannak felfűzve. A lakótelephez és a terület déli részéhez közeli területeken a

gazdasági funkció intenzitása enyhül, csökkennek a telekméretek és javul az épületállomány minősége. A vasút és a patak menti sáv nagyrészt beépítetlen. A vasút mentén kétoldalt, az Aquincumi csomópont közelében zártkerti sáv található, amelyben esetenként családi házas beépítést is megtalálható. Ezt a fás ligetes Aquincumi erdőfolt (INT-09) és egy rekreációs zöldfelületként funkcionáló, feltárás előtt álló, régészeti lelőhely határolja.

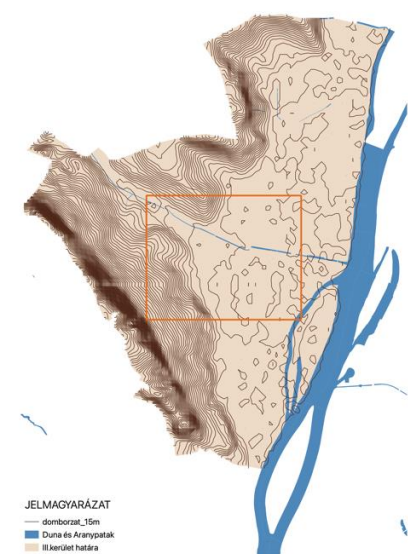
Az elmúlt 20 évből származó régészeti kutatások kimutatják, hogy a jelenlegi baseball pálya és a Szentendrei út menti erdős ligetes folt alatt jelenleg fel nem tárt épülettöredékek találhatók, amellyel kiegészül az Aquincumi múzeumban bemutatott római kori polgárváros. (INT-05)



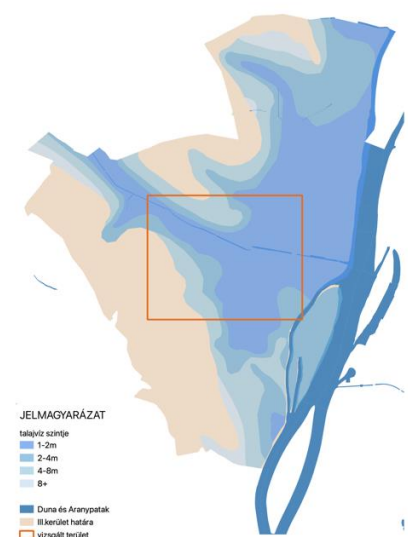
27. ábra: Régészeti emlékek a tervezési területen (INT-05)

Ebben a vasút menti zöldsávban található az Óbudai Baseball Aréna, amely az első, nemzetközi szabványoknak is megfelelő budapesti baseball-pálya. Ezen túlmenően a területen kereskedelem, illetve egy kis foltban apró családi házak találhatók. Ezen a ponton vált oldalt az Aranyhegyi patak és innen a patak partja megközelíthetővé válik. Az itt található kereszteződésen túl szintén leromlott állapotú, elhanyagolt lakóépületek állnak, a közmű létesítmények tövében. Ez a rész a fókuszterület legjobban leromlott helyszíne. A lakóterületek és a patakpart között a mozaikos Aquincumi-erdő egy foltja található. Az erdőfolt és az Óbudai temető között található az Óbudai autóbuszgarázs, amely közel 7 hektáros, 350 busz elszállásolására alkalmas. Ez a telephely fővárosi közlekedési szempontból jelentős, mégis az elhelyezkedése nem ideális, mert elvágja a zöldfolyosó folytatását, nem létesíthető miatta kapcsolat a patakka és építészetileg, városképíleg rossz benyomást kelt.

3.3 '0' LAYER - FÖLDTANI ADOTTSÁGOK



28. ábra: III. kerület domborzata (saját)



29. ábra: Talajvíz szintje a III. kerületben (saját ábra)

A III. kerület kimondottan változatos domborzattal rendelkezik. A szintvonalas térképen kirajzolódik a kerület legmeghatározóbb domborzati eleme, a kerületet DNY-i irányból határoló, 495m magas Hármashatár-hegy. Az északi határon pedig az Aranyhegy húzódik. A két domborzati elem jelentősen meghatározó a kerület területhasználatában és közlekedési rendszerében, hiszen a hegyvonulatok közötti szűk völgyön tud a kerületbe érkezni a vasút és a Bécsi út, ezek pedig a domborzathoz igazodva képezik a kerület fő szerkezetét. A domborzati elemek között, a vasút és Bécsi út által határolt, viszonylag sík területen helyezkedik el a fókuszterület.

A kerület talajvíze szoros kapcsolatban áll a domborzati viszonyokkal és a Duna közelségével. A síkabb területeken, különböző magassági szinteken található talajvíz általában a kerület középső részén és a Duna mentén helyezkedik el legmagasabban, mindössze 1-2 méterre a földfelszíntől. Mivel vizsgált terület nagy része ebbe a kategóriába sorolható, így különösen érzékeny az időjárás és a felszíni vízszint változásaira. Ettől a területtől távolodva a talajvíz egyre mélyebbre húzódik, bizonyos helyeken akár 4-8 méter mélyen is elterülhet (INT-10).

ARANYHEGYI-PATAK

A kerület meghatározó vízrajzi eleme az Aranyhegyi-patak, amely a Pilisben ered, és K-Ny-i irányban átszeli a kerületet, majd a Dunába torkollik. Hossza 23km. A tervezési területen belül, először az Óbudai temető és a vasútvonal által közbezárt keskeny sávban folyik, majd az Autóbuszgarázs mögött halad, egészen a Kunigunda útjáig. Ez a szakasz nem járható, nincs kapcsolat a patakkal. A csomóponttól kezdve a patak oldalt vált, és a vasúti töltés másik oldalán folyik tovább. Az Aquincumi csomóponton túl a patak merev betonmederben folyik tovább, majd az Újpesti vasúti híd mellett éri el a Dunát. A vize szennyezett a pilisi és budapesti emberi és vasúti tevékenység miatt. A patak és környezete átfogó revitalizációra javasolt.

3.4 ZÖLDINFRASTRUKTÚRA



30. ábra: Zöldinfrastruktúra elemek vizsgálata a tervezési területen (saját ábra)

A kerület magas zöldfelületi aránnyal rendelkezik, amely a tervezési területen is tükröződik. A zöldfelületi borítottság eloszlása vegyes, hiszen több jelentős zöldinfrastruktúra elem is megtalálható itt, ami azonban a gazdasági területekről nem mondható el. A különböző típusú lakóterületek zöldfelületi borítottsága is általában magas.

A **Mocsárosdűlő természetvédelmi terület**, Budapest III. kerületének közel 100 hektáros zöldterülete, a város egyik legfontosabb ökológiai értékeként helyi jelentőségű védelmet élvez. A 1994-ben hatályba lépett védettség óta, a terület törzskönyvi száma 20/43/TT/94 alatt szerepel, és az NDVI-felmérések alapján 80–100%-os zöldfelületi



31. ábra: Mocsárosdűlő (INT-12)



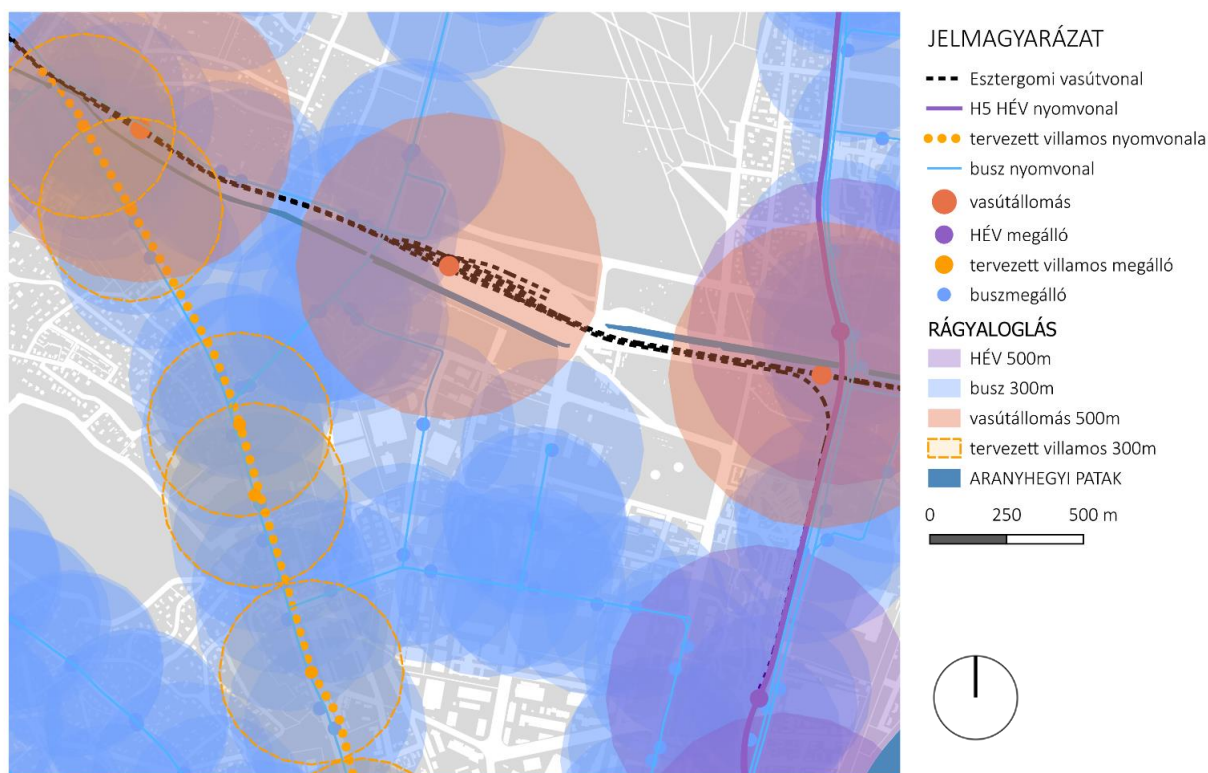
32. ábra: NDVI és zöldfelületi borítottság (%) vizsgálat (saját ábra)

funkciót tölt be, magas, 80-90% zöldfelülettel borított. Ez a három nagy kiterjedésű, jól lehatárolható és körbeépült zöldfelületi elem képi a területi zöldhálózat nagyját. Ezen kívül, a vasút két oldalán húzódó zöldsáv is növényzettel sűrűn borított. Ez a szakasz, az Aquincumi régészeti területből, egy baseball pályából és vegyesen véderdőként és zártkertként működő telkekből áll. Ezt a zöldsávot szeli ketté a vasútállomás és a vasútvonal, illetve ennek déli oldalán, az Óbudai Buszgarázs telephelye is. Ezen a szakaszon nem elérhető a patak és a terület nagy burkolattal ellátott kiterjedése miatt a zöldfelületi arány nagyon alacsony, csupán 10%. Hasonló értékek olvashatóak le a gazdasági területekről is. Kaszásdűlő gazdasági területeken az átlagos növényzettel borított felület mértéke 10-20%. Ez alól kivétel a Bécsi út menti használaton kívüli sáv, ahol az érték magasabb, kb. 40%. Az Észak-Budai Fűtőerőmű és a Kaszásdűlő állomás közműterületeken a zöldfelületi arány szintén magasabb az átlagnál, 40 és 50% között mozog, ugyanis nagy telekméretük ellenére a beépítettség aránya alacsony ezeken a területeken. A lakóterületek közül a hegyvidéki kertvárosias lakóterületekről általánosságban elmondható, hogy magas, 60-80% között mozog a növényborítottság intenzitása. A lakóterületeknél ez a szám alacsonyabb, átlagosan 40-50% emellett a lakótelepek közvetlen környezetében közparkok kerületek elhelyezésre, amelyek növelik az egy főre jutó átlagos zöldfelület mértékét.

borítottsággal rendelkezik. Bár ebből fokozottan védett rész jelenleg nincs, Mocsárosdűlő közpark tartalékként és rekreációs térként is meghatározó a helyi lakosság számára, ökológiai szempontból is jelentős, természetes élőhely (INT-11).

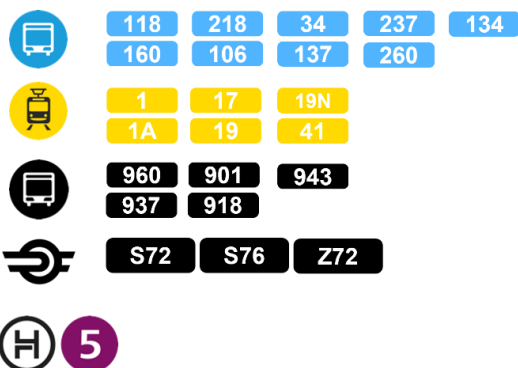
A Testvérhegy ökológiai folyosó szintén nagyon magas, 95% zöldfelülettel borított. Az Óbudai-temető bár eltérő

3.5 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS



33. ábra: Közösségi közlekedés vizsgálat (saját ábra)

A tervezési területet több különböző közösségi közlekedési eszközi is érinti (INT-13). Legjelentősebbek a kötőtpályás közlekedési hálózat elemei, az Esztergomi vasútvonal és a H5-ös szentendrei HÉV. A vasútvonalon az S72-es, az S76-os és a Z72-es zónázó járatok közlekednek. A vasútvonalak érintik a sűrűn lakott és frekvenciált területeket, a megállók megfelelő távolságra helyezkednek el egymástól és korszerűen biztosítják a közlekedést az agglomerációs települések, és a belváros között. A területen három vasútállomás és két HÉV megálló található. Ezen kívül a meglévő közösségi közlekedést a buszhálózat egészíti ki, amely kilenc járatával érinti



34. ábra: Területet érintő közösségi közlekedési járatok (saját ábra)

a vizsgált területet. A buszmegállók 300 méteres rágyalogási vizsgálatánál kirajzolódik, hogy a gazdasági terület belseje nem megfelelően érintett a buszjáratok megállóiival, ugyanis ezek túl ritkán helyezkednek el. Ezt a területet egyedül a 118-as jelzésű busz tárja fel. A vizsgálati térképen elhelyezésre került a tervezett villamosvonal meghosszabbítása és a további 5 megállóval való

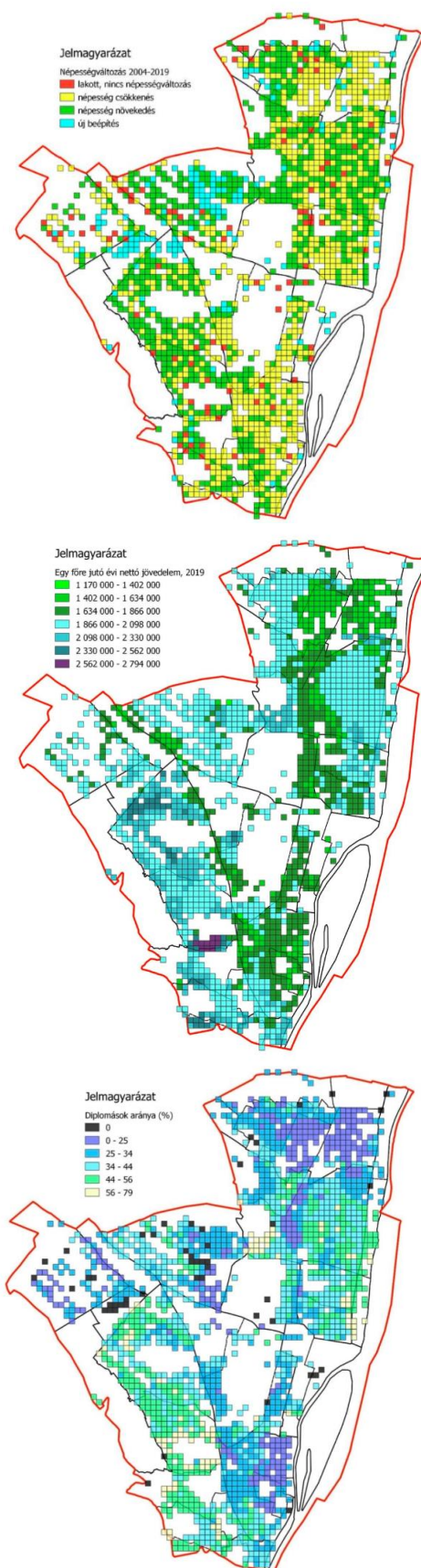
kiegészítése is, amelyek a Bécsi út menti főbb csomópontokban valósulnak majd meg.

3.6 DEMOGRÁFIA

A III. kerület lakónépessége a KSH adatai alapján legutóbbi 2023-as népszámlálási adatok alapján kb. 125 000 fő. Ez Budapest lakosságának körülbelül 7,5%-át teszi ki. 2019-2021 óta a kerület lakossága látványosan csökkenésnek indult, 2023. óta minimálisan növekvő tendenciát mutat.

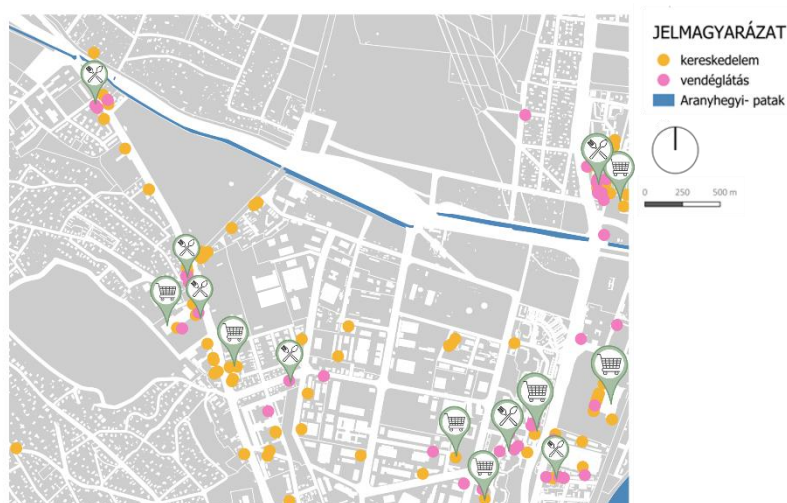
Óbuda-Békásmegyer népességváltozásának területi vizsgálata azt mutatja ki, hogy a népesség pozitív irányba való változása jellemzően a kertvárosai és az új beépítésű lakóterületeken jelenik meg. A kerület lakótelepein és a belső részeken a lakónépesség csökkenése figyelhető meg. Emellett a Harsánylejtőn és az Aranyhegyen új beépítések megjelenése látható. A népességváltozást ábrázoló ábra összhangban van a diplomások arányával és az egy főre jutó éves jövedelem területi eloszlásával. A Testvérhegyi, Aranyhegyi és Csillaghegyi területeken jellemzően magasabb az éves bevétel, jellemzően 1,85 millió és 2,55 millió nettó bevétel között mozog. A Táborhegy lábánál egy foltban sűrűsödnek a legmagasabb éves bevétellel rendelkezők. A fent említett területeken a legmagasabb a diplomával rendelkezők aránya. Az itt élő emberek közül jellemzően legalább 35 és 55%- felsőfokú diplomával rendelkezik.

Ennek az ellenkezője figyelhető meg a kerület lakótelepein, ahol a leggyakrabban az alacsonyabb éves jövedelemmel rendelkezők élnek. Itt az éves nettó jövedelem 1,4 és 1,85 millió forint között mozog. A diplomások aránya ezzel egyenesen arányosan alacsonyabb, átlagosan 0 és 35% közötti (ITS megalapozó vizsgálat – helyzetfeltárás)



35. ábra: III. kerület demográfiai felmérések (ITS)

3.7 INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG



37. ábra: kereskedelem és vendéglátás funkciók elhelyezkedése (saját ábra)

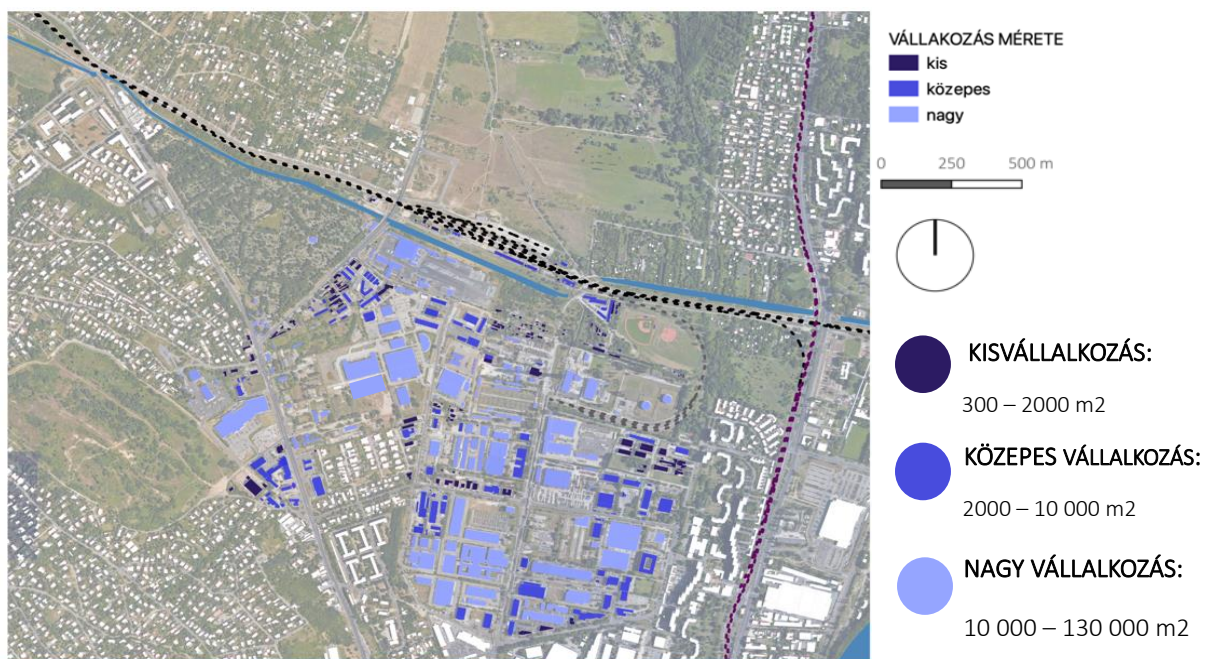
A kereskedelmi és vendéglátó egységek elsősorban a Bécsi út és a Pomázi út mentén, valamint a lakótelepek közelében csoportosulnak. Jelentős élelmiszerboltok a Tesco a Hegyvidéken, Auchan a Szentendrei út mentén, Lidl a Bécsi úti lakóterületek mellett. Penny, valamint CBA a lakótelepek közelében. Vendéglátóhelyek a Hegyvidéki Tesco mellett található Burger King, a kisvárosias lakóterületen található Kisbojtár vendéglő, és a lakótelepek lévő gyorséttermek. A temető közelében virágboltok és sírkőfaragó műhelyek találhatóak. A lakófunkciókat illetően élelmiszerboltal jól ellátott a környék, de vendéglátóegységekből a választék minimális.



36. ábra: Szociális funkciók elhelyezkedése (saját ábra)

A területen több szociális funkció is található. Az oktatási intézmények: A temető csúcsánál található Károli Gáspár Református Gimnázium és a Waldorf Oktatási Központ. A lakótelepek közelében több általános iskola, gimnázium és óvoda. A közeli Graphisoft parkban található az IBS International Business School. Jelentős egészségügyi intézmény nincs a területen, csak fogorvosi rendelők és gyógyszertárak, jellemzően lakókörnyezetben. Szociális intézmény a két Nyugdíjas ház a Kaszásdűlő lakótelepen. Közüintézmények a Huszti úton található a NAV Bűnügyi Főigazgatósága, a lakótelepi művelődési házak és a Magyar Nemzeti Levéltár egyik épülete. Több templom és kápolna található, de a fókuszterületet csak az Óbudai Feltámadt Üdvöztető temetőkápolna érinti. Jelentős művelődési intézmény a területen található, római kori emlékeket bemutató Aquincum Múzeum.

3.8 TELEK MÉRETVIZSGÁLAT



38. ábra: Telekméretek vizsgálata a tervezési területen (saját ábra)

A vizsgált területen, a telekméret alapvetőeb határozza meg a vállalkozások méretét, mely alapján három kategória különböztethető meg. Jellemzően kis, közép és nagyvállalkozások vannak jelen a területen. A különböző típusok elhelyezkedésében és egymáshoz való viszonyában megfigyelhetők szabályszerűségek. A nagyvállalkozások telephelyének jellemző mérete 10 000m²-től egészen akár 130 000m²-ig terjedhet. Ezek a nagyméretű telkek határozzák meg a legjobban a tömbstruktúrát, körük szerveződnek a kisebb és közepes telephelyek. Általánosan elmondható, hogy ezek a vállalkozások jelentős gazdasági értéket képviselnek, a belső területeken helyezkednek el, és a tömbök területének nagy százalékát teszik ki. Ebbe a kategóriába sorolható az MTVA, a Festo AM, a közműlétesítmények, a BKK autóbuszgarázs és a Tesco.

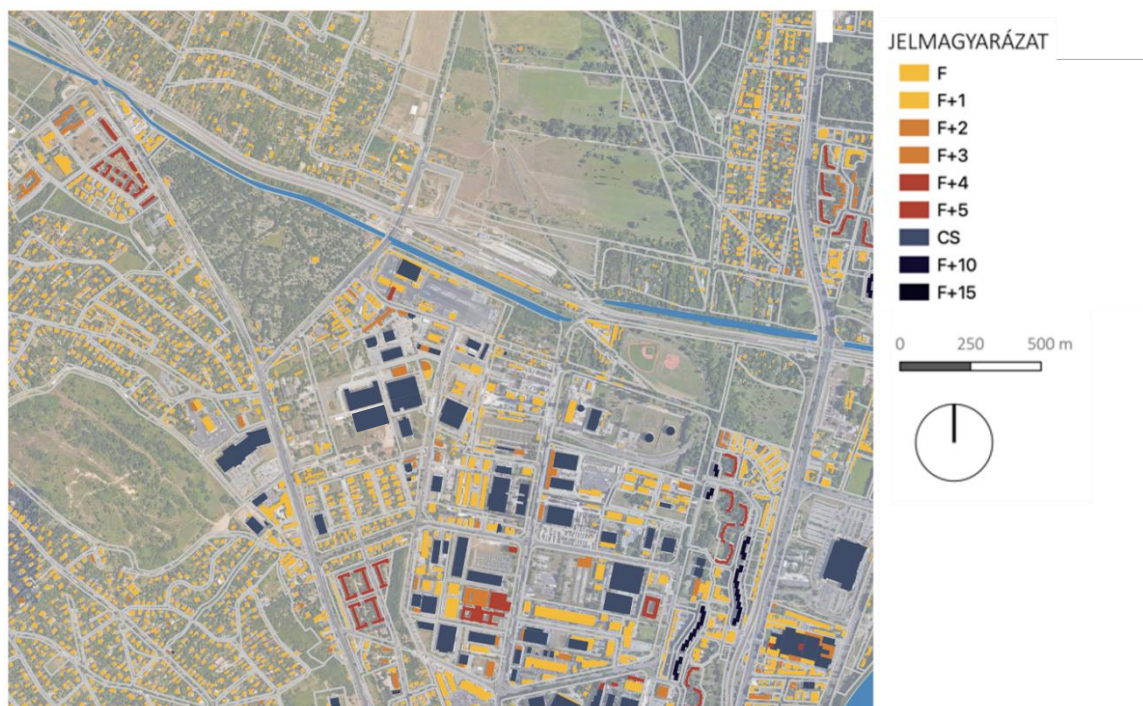
A közepes helyigényű vállalkozások mérete 2000 m² és 10 000 m² között mozog. Ezek a nagyvállalkozások közötti helyeket töltik ki, nagyobb arányban jelennek meg a gazdasági terület peremterületein, a Pomázi út – Törökkő utca mentén, A Bécsi út menti sávban és a gazdasági területet határoló Kaszásdűlő lakótelep és Szőlőskert utca mentén találhatóak.

A legkisebb telekméret kategóriába sorolhatóak a kisvállalkozások és az elhanyagolt családi házas területek. Ez a telekméret átlagosan 300 m² és 2000 m² közé esik. A kisvállalkozások csoportokba rendeződve, a Fűtőműtől délre, illetve a Bojtár utca nyugati felén egy harmonikus utcaképet alkotnak.

3.9 ÉPÜLETVIZSGÁLAT

Az alábbi épület vizsgálat felmérési és fényképes adatait tartalmazó épület kataszter táblázat megtalálható a diplomadolgozat mellékletében.

3.9.1 ÉPÜLET SZINTSZÁM VIZSGÁLAT



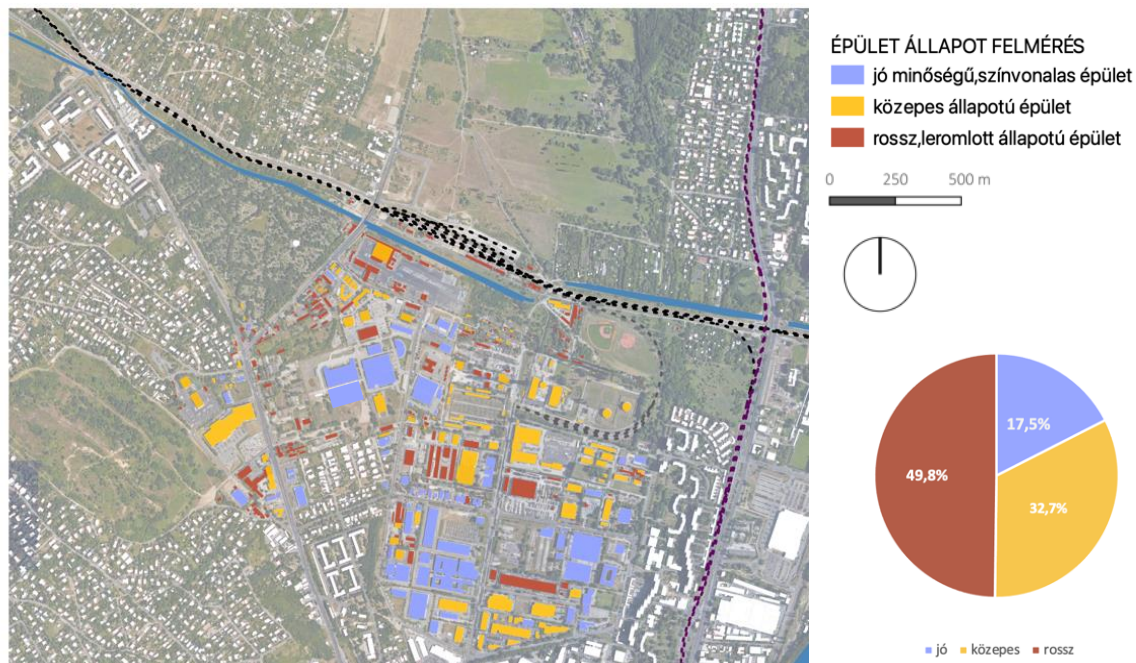
39. ábra. Épület szintszám vizsgálata (saját ábra)

Az épületek szintszáma és magassága nagy változatosságot mutat. Jellemzően a kertvárosias és kisvárosias lakóházak földszintesek, vagy földszint plusz egy emeletesek. A gazdasági területeken, számos földszintes lapostetős csarnok és raktárhelyiség található, ezek szintén maximum 3-6 méteres magassággal rendelkeznek. Az ennél magasabb földszint+2, földszint+3 szintes épületek kisebb számban, jellemzően iroda vagy intézmény épületek közül kerülnek ki. Földszint+4 emelet magas a Gyógyszertár utcai lakótelep, a BKK autóbuszgarázs egyik irodája, a Kaszásdűlő lakótelep U alakú sávházai, az MTVA egyik épülete, valamint a terület északi részén található kisvárosias lakóterületi beépítés. F+5 emelet magas a NAV Igazgatóság. A lakótelepen található két sávház, F+10 emeletmagas. A vizsgálati területen található Budapest legmagasabb, 216 méter magas épülete, az Észak Budai Fűtőmű kéménye.

Jellegzetes épülettípus a területen a csarnoképület. Ezek főként lapostetős, vagy alacsony hajlásszögű tetővel rendelkező, nagy, négyzetes alaprajzú könnyűszerkezetes csarnokok, amelyek magassága változatos. Ezek az épületek nagy egybefüggő belső tereket eredményeznek, amelyek megfelelőek a gazdasági és logisztikai tevékenységhez. Ebben az

épületcsoportba tartoznak a Tesco és Auchan bevásárlóközpontok, a BKK garázs íves hangárépülete, illetve a kiemelkedő gazdasági vállalkozások épületei.

3.9.2 ÉPÜLET ÁLLAPOTFELMÉRÉS



40. ábra: Épület állapotvizsgálat (saját ábra)

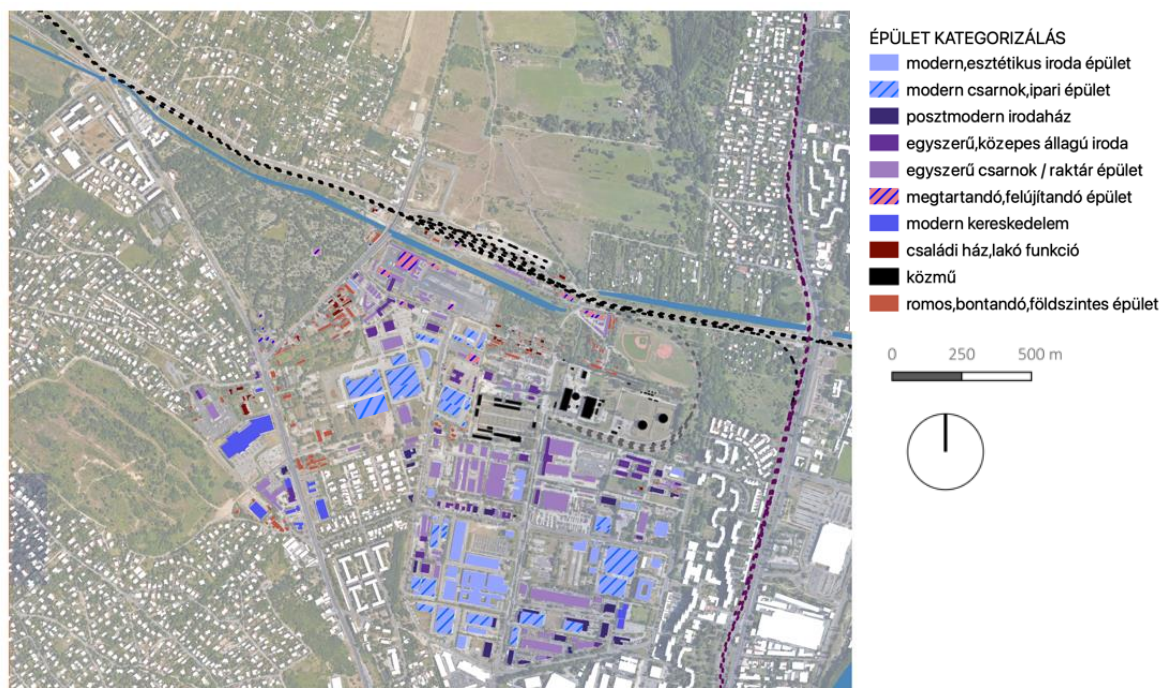
Az épületek állapota három kategóriába sorolható. Legnagyobb arányban a rossz, leromlott állapotú épületek jelennek meg, amelyek az épületállomány közel 50%-át kiteszik. Ezek az épületek elsősorban a barnamezős területeken találhatók, jellemzően kis alapterületűek, romosak, alacsony szintszámúak és nem képviselnek építészeti értéket, sok esetben pedig gazdasági értéket sem. Ebbe a kategóriába tartoznak a Bécsi 343. épületei, a Pomázi út menti kereskedelmi épületek és a gazdasági területek közé ékelődött lakóépületek is, amelyek sem funkciójukban, sem esztétikailag nem illenek a területre. A hegyvidéken, a Testvérhegy lábánál is jelen van egy leromlott állapotú épületcsoport. A fókuszterület belső telkein jellemzően földszintes, raktározásra használt, lepusztult gazdasági melléképületek találhatók. Ebbe a kategóriába sorolható az Óbuda vasútállomás épülete is.

A közepes állapotú épületek a vizsgált épületállomány körülbelül 33%-át teszik ki. Az épületek főként kereskedelmi, iroda és gazdasági funkciót töltenek be. Megfigyelhető, hogy az átlagos épület alapterület nagyobb. A közepes állapotú épületek nagyrésze jellemzően a 70-es 80-as években épülhetett és napjainkra már nem viseli azt az esztétikai értéket, mint építésének

idején. Ide sorolhatóak a közműlétesítmények, illetve azok igazgatósága, a Törökkő utca menti épületsáv és a terület déli részén elhelyezkedő ipari és kereskedelmi létesítmények.

A harmadik kategória a jó minőségű, értékes épületek csoportja, amely körülbelül 17,5%-át teszi ki az épületállománynak. Ezek az épületek képviselik azt a színvonalat, amely elérése a cél a koncepcióalkotás során. Újépítésű, esztétikus, XXI. századi, Ipar 4.0-ás funkciójú épületek, amelyek iroda, könnyűipar és logisztikai funkciókat töltenek be. Az épületek minőségét meghatározza az anyaghasználat, a homlokzatképzés, és a telek zöldfelületének megfelelő fenntartása. A jó minőségű épületek többnyire nagyvállalkozások, amelyek telkének kiterjedése legalább 10 000m². Jellemző a csarnok kialakítás. Törökkő városrészben egyedül a Festo AM képviseli ezt a minőséget, Kaszásdűlő kerületrészben pedig az MTVA, a Heavy Tools Kft. székháza, a Biotech USA Kft. székháza, és a NAV Bűnügyi Főigazgatóság. Elmondható, hogy a délebbre fekvő gazdasági területek és a lakótelep felé eső épületek minősége magasabb, mint a belső területeké.

3.9.3 KARAKTERVIZSGÁLAT



41. ábra: Épület karaktervizsgálat (saját ábra)

A területen található épületek karaktervizsgálata alapján több eltérő stílusú épület különíthető el, amelyek eltérő minőségűek, stílusúak, méretűek és funkciójúak, illetve az építés időpontja is változatos. Ez a vizsgálat jelentősen hozzájárult a későbbi bontási terv

megalpozásához, illetve az elkészült épület karaktervizsgálat térképi megjelenítéséhez is. Segítségével sikerült lehatárolni a problémás területeket, amely a későbbi ütemezést teszi lehetővé.

MODERN, SZÍNVONALAS ÉPÜLETEK



42. ábra: Modern, színvonalas épületek (saját ábra)

A tervezési területen a legnagyobb építészeti értékkel a modern gazdasági épületek és irodák bírnak. Ezek az épületek képviselik azt a gazdasági értéket, ezek biztosítanak helyszínt azoknak a vállalkozásoknak, amelyek a kerületben innovációs hajtóerőként szolgálnak. Törökkő városrészben a Festo-AM gyártóüzem és a hozzá tartozó irodaépületek találhatóak, amely a Csillaghegy utcáról nyílik, és az utca két oldalán, egymással szemközti csarnoképületek is ehhez a vállalathoz tartoznak. Kaszásdűlőn pedig meghatározó a Kunigunda utcában található MTVA modern székháza, ahonnan a köztelevízió adásait sugározzák. Ezen kívül, főleg a Szőlőskert utcára és a Kaszásdűlő lakótelep vonalára rendeződtek ezek az ingatlanok. Ebbe a kategóriába sorolható:

- FESTO-AM Pneumatika Gyártó Kft.
- QPLAN Hűtéstéchnikai Tervező és Szolgáltató Kft.
- Heavy Tools Kunigunda Shop
- Confector kft. – építőipari generálkivitelezés
- Nemzeti Adó és Vámhivatal Bűnügyi Főigazgatóság
- Médiaszolgáltatás-támogató és Vagyonkezelő Alap (MTVA)
- Fővárosi Vízművek Zrt. 1037 Budapest, Szőlőskert utca 19.
- Market Építő Zrt.
- Lima Design Kft.
- Biotech USA
- Asbis IT Solutions Hungary Kft.
- Sew Eurodrive Kft.
- Arena Magyarország Kft.

Az épületek letisztult, modern vonalvezetésűek, nagy üvegfelületekkel és egyszerű formákkal rendelkeznek. Színhasználatban a natúr színek jelennek meg, fehér, szürke, sötétszürke, és barnás árnyalatok, néha egy élénk színnel kiegészítve. Az épületek általában rendezett, parkosított környezetben helyezkednek el, sok zöldfelülettel.

EGYSZERŰ ÉS FUNKCIONÁLIS ÉPÜLETEK



43. ábra: Egyszerű funkcionális épületek (saját ábra)

A tervezési terület egyik legjellemzőbb épülettípusa egyszerű és funkcionális. Elkülöníthető kategóriák az irodai és a gazdasági funkciót betöltő épületek. Általános jellemzőjük, hogy környezetükhöz képest alacsonyak, általában F+1, F+2 magasak és a csarnok épületek is gyakoriak. Minimalista homlokzatuk főként fém és betonpanelekből áll. A tágas csarnokok raktárként vagy termelési célokra szolgálnak. Az ajtók és kapuk nagy mérete arra utal, hogy tehergépjárművek számára is alkalmasak. Ezek az építmények napjainkra korszerűtlenné váltak és előregedtek. Előfordulásuk gyakori a tervezési terület minden tömbjében. Egy lehatárolható folt található a Törökkő utca Pomázi út csomópontnál.

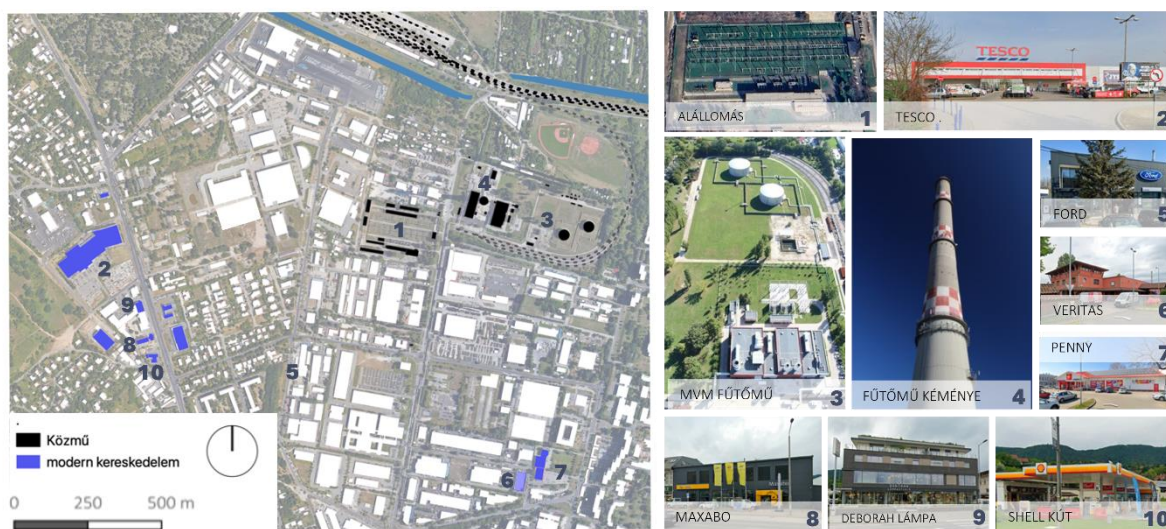
Meghatározó, a BKK Autóbuszgarázs telephelyén álló, íves tetejű csarnok, amely a fejlesztés során megtartásra javasolt. A 70-es években épület, közel 72000m² alapterületű és egy hatemeletes iroda épület magasodik a földszintes karosszerialakatos, a gépjármű diagnosztikai műhely és a buszmósoló állomás fölé.



44. ábra: BKK Óbudai Autóbuszgarázs (Google Earth)

A Törökkő utca szemközti oldalán, a Csillaghegy utca és Kunigunda utca által határolt középső tömbben, az állomás környezete és a meglévő kiskereskedelmi épületek találhatóak.

KÖZMŰ ÉS KERESKEDELEM



45. ábra: Közmű és kereskedelmi épületek (saját ábra)

A tervezési területen, a Bécsi út mentén, egy foltban elkezdődött egy kereskedelmi sáv kialakulása. Ennek a kereskedelmi csomópontnak a fő húzóereje két jelentős élelmiszerbolt. A hegyvidéken, közel 3,3 hektáros telken található egy Tesco supermarket, amely közel 12500m² alapterületű és egy háromszintes parkolóház is tartozik hozzá. A parkolóház a domborzatra épült csarnok Bécsi út felőli szárnya. A Szemközti oldalon egy kisebb léptékű Lidl található, az előkertjében szabadtéri parkolóval. Köréjük szerveződik két benzinkút, a forgalom mindkét haladási irányában, illetve lakberendezési és gépjárműipari szolgáltatások is megtalálhatóak. Az épületek frekvencián látogatottak, kialakításuk egyszerű, megközelítésük könnyű.

A Kaszásdűlőn két jelentős közműinfrastruktúra elem található. A Kaszásdűlő Alállomás, és az MVM Észak Budai Fűtőmű. Ez utóbbi 2007-óta működik a mai formájában, és feladata az

óbudai és észak-budai távhőközvetek hőigényének kielégítése, kapcsolt villamos energia termelése, valamint a nyári időszakban a tartalék kapacitás piacra történő értékesítése. A telephelyen áll Budapest legmagasabb épülete, a 216 méter magas, fehér-piros kémény. Itt található továbbá az egyszerű főépületben 3 gázturbina, generátorok, valamint transzformátorok. A kémény a környék egyik legmeghatározóbb fókuszpontja és ikonikus épülete, tájékozási pont, hiszen mindenhol látni lehet (INT-14).

MEGTARTÁSRA ÉRDEMES

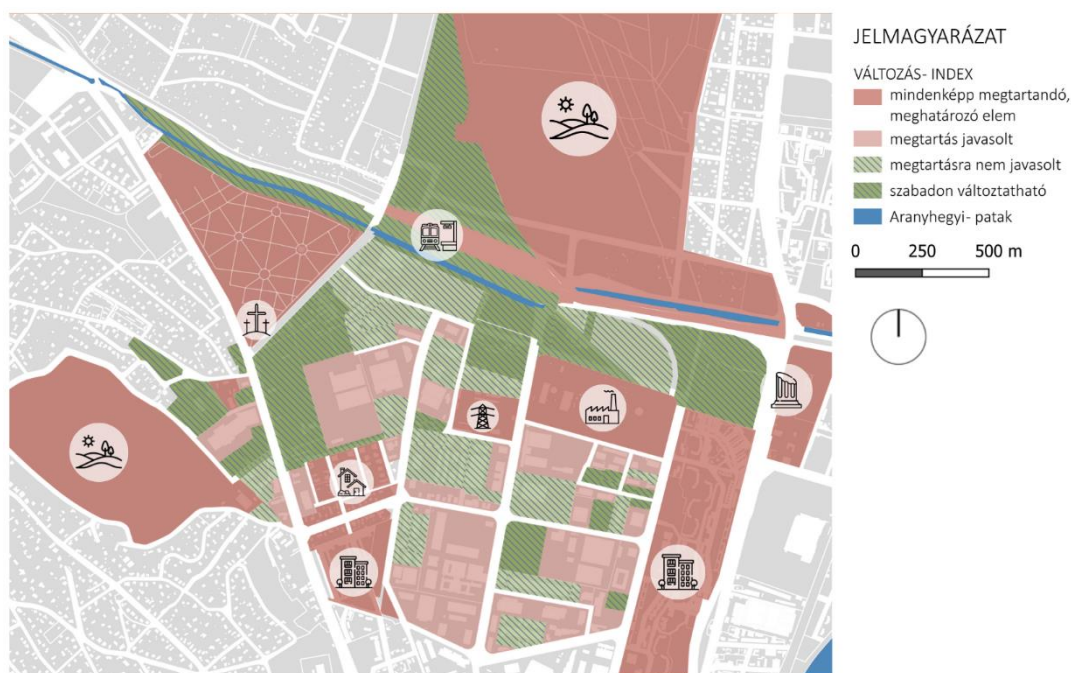


46. ábra: Megtartásra javasolt épületek (saját ábra)

A tervezési területen több olyan épület található, amely a mai állapotában nem megfelelő. Az épület vagy leromlott, vagy funkciójában nem illik a környezetébe. Ilyen épület az Óbudai temető kapujában álló Feltámadt Üdvöztető, amely helyi védelemre javasolt és a két mellette szimmetrikusan álló villaépület. Ezt a térfalat romos épületek és bódék fedik, egy sorompó zárja el a bejáratot és nem méltó ez a fogadóterület a rendeltetéséhez. Az Óbudai Autóbuszgarázs területén karakteres íves csarnoképület található, illetve a hozzá kapcsolódó földszintes melléképületek is beépíthetők a koncepcióba, és felújítva új funkciót kaphatnak. Szintén megtartásra és felújításra javasolt az Óbudai vasútállomás területén található, F+1 magas fogadóépülete. Jelenleg leromlott állapotban van, homlokzata omladozik. Javasolt a vasúti fejlesztésekkel egybekötött felújítása. A baseball pálya és a vasút mellett, a patakparton felújított, letisztult irodaépület található, amely szintén helyi védelemre javasolt az ÓBÉSZ jelölése alapján.

A kerületben számos 1990-es évek végén, 2000-es évek elején épülhetett irodaház található, amelyekre jellemzőek a kor anyaghasználati és esztétikai trendjei. Hangsúlyosak a nagy üveg és fém felületek, a szögletes és egyszerű geometriai formák. Az irodaépületekhez több esetben csatlakozik egy csarnoképület is. Legsűrűbben a Szőlőkert utca és a Bojtár utca környékén találhatóak meg ezek a posztmodern stílusú irodák és kiskereskedések.

3.10 VÁLTOZÁS – INDEX /BEAVATKOZÁSI ÁBRA



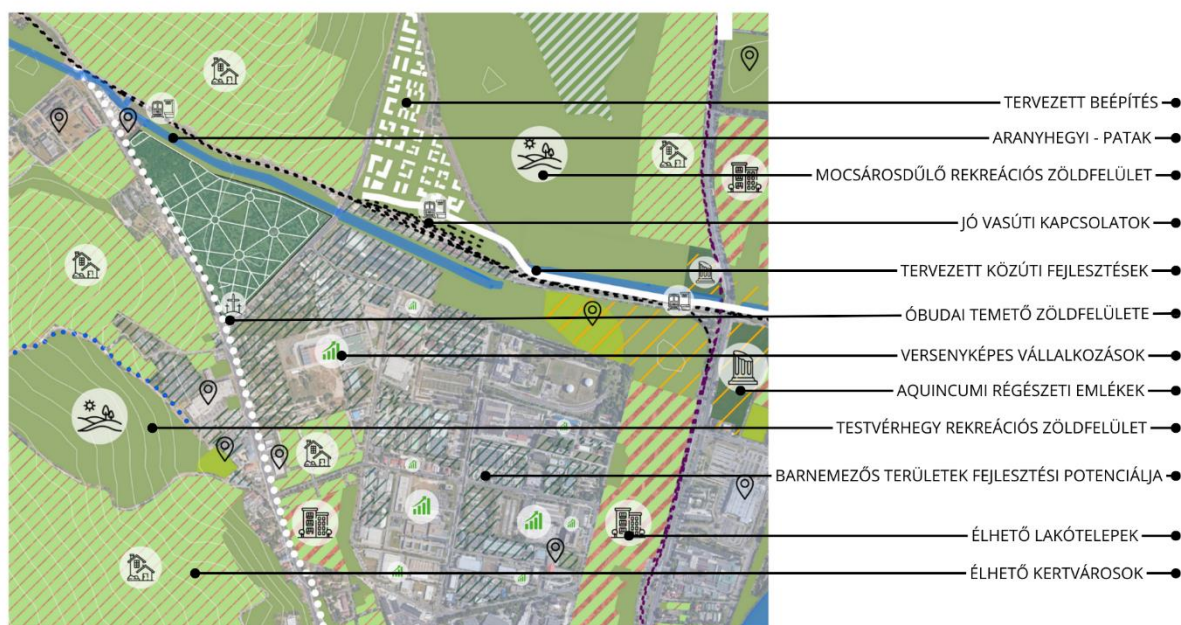
47. ábra: Változási /beavatkozási ábra (saját ábra)

A tervezési területen mozaikossága miatt szükséges a megtartásra javasolt, vagy megtartásra nem javasolt területek elkülönítése. A területek négy külön kategóriába lettek sorolva a jövőbeli változásokra való érzékenységük alapján. A területen meghatározó, már beállt, mindenképp megtartandó elemei: a lakóterületek, a természetvédelmi és nagyterjedésű zöldfelületek, mint a Testvérhegy, az Óbudai temető és a Mocsárosdűlő. Mindenképp megtartandó fix elem a vasút és hozzá tartozó infrastruktúra, a közműlétesítmények és az Aquincumi régészeti terület. Megtartásra javasolt elemek a gazdasági területen található, jól működő vállalkozások és intézmények. Ezek a területek gazdasági és ingatlanértéket képviselnek, megtartásuk előnyös a terület fejlődése érdekében. Megtartásra nem javasolt területek azok, ahol jelenleg ide nem illő területhasználat folyik, az épületállomány leromlott vagy szerkezetileg rontja a városképet. Ebbe a kategóriába tartozik az autóbusz garázs és

környéke, a baseball pálya, és a középső tömbökben található telekcsoportok. A negyedik kategória, a jelenleg nem hasznosított, paragon hagyott és beépítetlen területek, amelyek változtatása és funkcióval való megtöltése kimondottan javasolt.

A zölddel jelölt területek jelentős változással érintettek, ez a mező határolja le a további javasolt beavatkozásokat.

3.11 ÉRTÉKTÉRKÉP



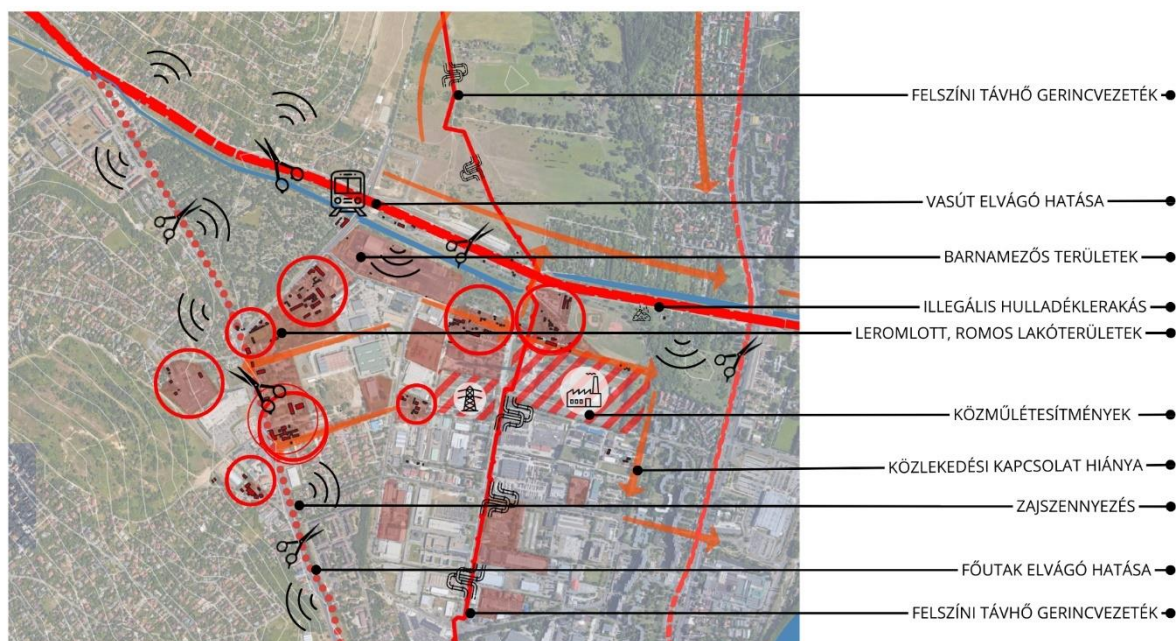
48. ábra: Értéktérkép (saját ábra)

A tervezési fókuszterület számos épített és természeti értéket foglal magában. A fejlesztési lehetőségek szempontjából kiemelten fontosak az itt található, gazdasági húzóerőt jelentő vállalkozások és telephelyeik. A térségben megtalálható élhető és zöld lakótelepek különösen értékesek, több ezer embernek nyújtanak otthont, csakúgy, mint a kertvárosias beépítések, amelyek magas zöldfelületi borítottsággal rendelkeznek.

A közlekedési infrastruktúra szempontjából előnyök a terület vasúti és HÉV kapcsolatai, valamint a megálló hálózata, ahol további kötöttpályás és közúti fejlesztések is tervben vannak. A műemlékvédelem terén kiemelkedő jelentőséggel bír az Aquincumi polgárváros emlékét őrző Aquincum múzeum. Emellett több római korból fennmaradt, még nem feltárt régészeti lelet is gazdagítja a térség kulturális örökségét.

Fontos kék-infrastrukturális elemként jelenik meg az Aranyhegyi patak, a kerület legnagyobb vízfolyása. A közeli Országos Ökológiai Hálózat elemei, a Testvérhegy és a Mocsárosdűlő nagy zöldfelületei jelentős természetközeli értéket képviselnek. Megőrzésre érdemes a jellegzetes, zöldfelületekkel borított Óbudai temető, amely fontos települési elem. A különféle kereskedelmi, sport- és szociális funkciók is hozzájárulnak a terület sokszínűségéhez. A meglévő erdős és parkos területek további zöldfelületi gazdagságot jelentenek.

3.12 PROBLÉMATERKÉP



49. ábra: Problématérkép (saját ábra)

A tervezési területen több komoly strukturális és településképi probléma van jelen. Közlekedésből származó probléma, hogy a gazdasági terület és a Bécsi út kapcsolata hiányos, rosszul feltárt. A főútvonalak és a vasútvonalak közelsége jelentős elvágó hatással, és zajterhelésből adódó konfliktussal jár. A vasút és a patakpart jelenleg nehezen átjárható, az egyetlen felüljáró miatt itt erősen érvényesül az elvágó hatás, a patak és a környező zöldfelületek átfogó revitalizációra szorulnak. Funkcionális és szerkezeti problémát jelentenek a gazdasági környezetben található, leromlott állagú apró lakóépületek. A barnamezős területek megszakítják a városszövetet és lepusztult, mozaikos városképet és városszerkezetet eredményeznek. A patak menti sávban számos helyen illegális hulladéklerakás figyelhető meg.

A terület gyalogos kapcsolati hiányosak, a patakon nincs biztonságos híd, átjárási lehetőség. A patakparton, a potenciális zöldfolyosót megszakítja az Óbudai Autóbuszgarázs, amely a patakparti kapcsolatot is gátolja. A Mocsárosdűlőt és később a Kunigunda utca mentén kettévágja a területet a felszíni távhő gerincvezeték. Az Óbudai temető bejárata nem működik jól funkcionálisan: elzárt, nem közvetíti a megfelelő hangulatot a megérkezéshez, az autósforgalom köré szerveződik, továbbá romos épületek veszik körbe.



50. ábra: Nappali közúti közlekedési és nappali üzemi zajtérkép (INT - 15)

A kerületi zajtérképekről leolvasható, hogy a Fűtőműből származó zajterhelés főként a telken belül jelentős, a közterületekre 55-60 dB zaj jut el, amely egy átlagos csendes irodai munkahely hangja, tehát ez a zaj nem jelent kimagasló terhelést a terület számára. Ennél jelentősebb a főutak forgalmából származó zaj, amely a forgalmi sávokon akár 80dB fölötti, a sávok menté pedig, széles szakaszban akár 65-70 dB hanghatást is kibocsájt, amely már a közúti zajterhelésből származó zaj határértéke felett áll. Ezeken az érintett területeken nem javasolt lakófunkció elhelyezése, a lakóépületeket védeni kell ettől a hatástól (INT-15).

3.13 SWOT ANALÍZIS

STRENGTHS - ERŐSSÉGEK - frekventált elhelyezkedés – Óbuda-városkapu - Aranyhegyi - patak - jó vasúti és kötőtpályás kapcsolatok - Mocsárosdűlő természetvédelmi terület - Testvérhegy: rekreációs terület, bánya - tervezett városszerkezeti jelentőségű fejlesztések - ex lege védett források - közeli élhető lakótelepek - Mocsárosdűlő tervezett beépítés - Római kori régészeti emlékek - versenyképes vállalkozások - karakterében védendő temető - sportolási lehetőségek	WEAKNESSES - GYENGESÉGEK - zajszennyezés - talajszennyezés - BKK autóbuszgarázs a patak mentén - alsó határértékű veszélyes üzem - közlekedési és közúti kapcsolatok hiánya - fűtőerőmű kéményének látványa - mozaikosság - rendezetlen, barnamezős, alulhasznosított területek - rendezetlen, zavaros jogviszonyok - hiányos közösségi közlekedés - gazdasági területeken alacsony zöldfelületi arány
OPPORTUNITIES - LEHETŐSÉGEK - Ipari 4.0 fejlesztések előtérbe kerülése - Európai Unió finanszírozási támogatások rendelkezésre állása – kék és zöldinfrastruktúra fejlesztések - Aranyhegyi - patak revitalizáció - bányarekultiváció a Testvérhegyen - villamosvonal meghosszabbítása - intermodális közlekedésfejlesztés a Kunigunda úton - aquincumi híd és körvasúti körút megvalósulása - Mocsárosdűlő lakóterületfejlesztés megvalósulása - Aquincumi régészeti feltárások - III. kerületi kísérleti városi farm jellegű gazdálkodás	THREATS – VESZÉLYEK tervezett fejlesztések nem valósulnak meg - aquincumi híd és körvasúti körút fejlesztésének elmaradása - villamos vonal meghosszabbítása nem valósul meg - Mocsárosdűlő beépítés nem valósul meg - rendezetlen, zavaros jogviszonyok fennmaradása - pénzügyi korlátok - nem sikerül beruházókat találni - nem sikerül hozzájutni pályázati forrásokhoz

4 FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

4.1 CÉLKITŰZÉSEK



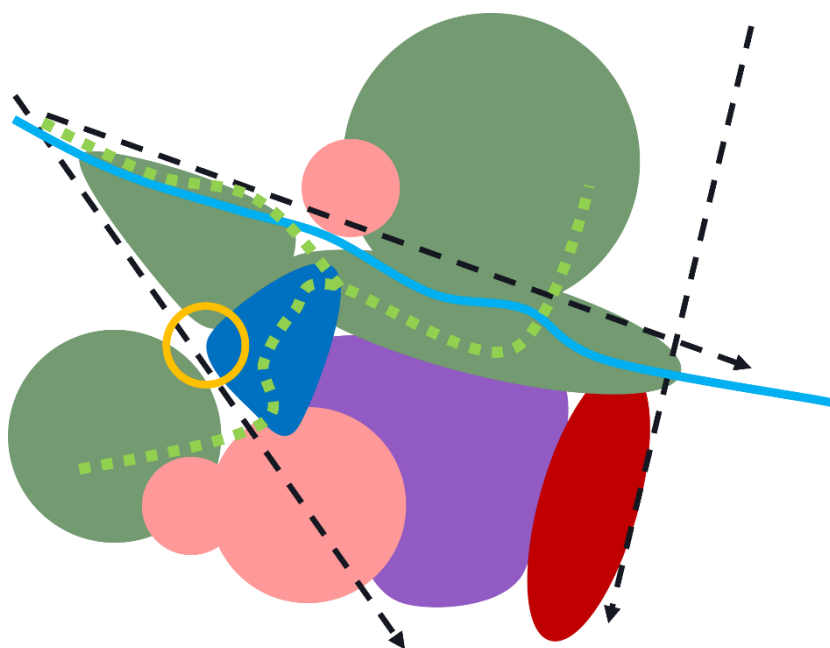
51. ábra: Célkítűzések (saját ábra)

4.2 JÖVŐKÉP

A terv célja az elhanyagolt Törökkő és Kaszásdűlő iparterület helyreállítása és modernizálása. A fejlesztéssel modern, zöldfelületben úszó munkahelyek jönnek létre a terület pedig pezsgő, élettel teli és természetközeli. A közlekedési konfliktusok megoldódnak, a terület megfelelően be van kötve a városi közlekedési hálózatba. A terület kulturális értékét növeli, ahogy a római kori emlékek integrálódnak a modern gazdasági épületek közé. A fejlesztett terület harmonikusan illeszkedik a környező hegyvidéki lakóterületekhez, biztosítva a lakosság számára elérhető szolgáltatásokat. Kísérleti városi farm és üvegház rendszer is támogatja a fenntartható gazdálkodást a kerületben.

A zöldfelületek és vízfolyások hálózatot alkotnak, és bárki számára látogathatóak, növelve a rekreációs és természetközeli zöldfelületek.

4.3 KONCEPCIÓ SÉMA ÉS TERVEZÉSI ELVEK



52. ábra: Konceptió séma "bab" ábra (saját ábra)

A Törökkő-Kaszásdűlő városrész átfogó fejlesztésének tervezésekor több, egymással harmonizáló és követendő tervezési elv is meghatározásra készült, melyek célja a városrész élhetőségének, fenntarthatóságának és építészeti karakterének megőrzése.

Az egyik legfontosabb alapelv a kék- és zöldhálózatok integrációja, mely az Aranyhegyi-patak revitalizációjában és a zöldinfrastruktúra fejlesztésében valósul meg. Ennek része a vízérzékeny szemlélet követése, így az esővíz kezelésének és szikkasztásának kérdése kiemelt szerepet kap, hogy a patak természetközeli állapota helyreálljon. Ezen túl az emberközpontú tervezés elve alapján a cél egy élhető, biztonságos munkahelyi és lakókörnyezet létrehozása.

A fenntarthatóság és környezetvédelmi felelősség alapelve mentén a városrész formálása a környezetbarát szempontok szerint történik. Ezzel összhangban a konnektivitás és mobilitás elősegítése érdekében villamos- és közúti fejlesztések, valamint csomóponti fejlesztések járulnak hozzá a terület jobb kapcsolati hálózatának kialakításához.

Végül, a helyszellem és helyi identitás erősítése olyan egyedi, emlékezetes elemek kiemelésével történik, mint a Fűtőmű magas kéménye és az Aquincumi emlékek, amelyek segítik a városrész történelmi örökségének integrálását a modern környezetbe, megőrizve a hely karakterét és emlékezetét.

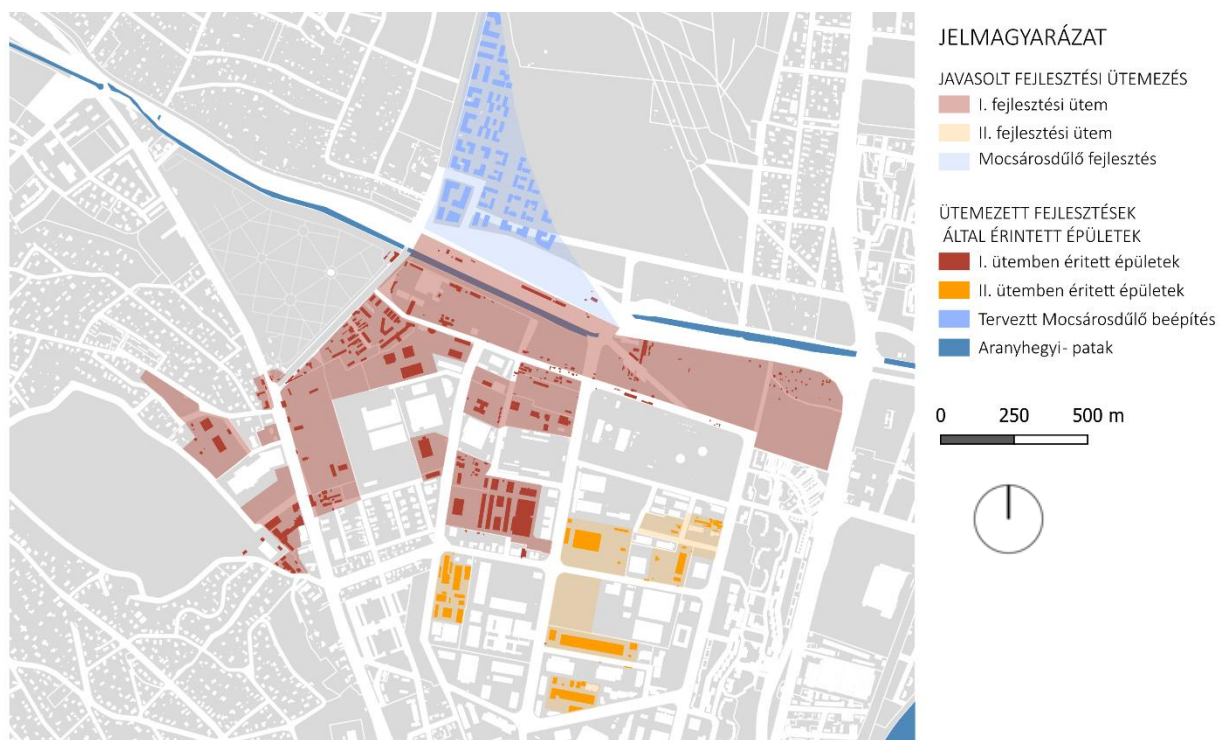
4.4 ÉPÜLET MEGTARTÁSI JAVASLAT



53. ábra: Épület megtartási javaslat (saját ábra)

Megtartásra nem javasoltak a Csillaghegyi út menti belső tömb épületei, amelyek egy nagy egybefüggő területet alkotnak. Az utcán tovább haladva a szélső sávban található gépjárműipari szolgáltatások szintén nem megtartandóak. A vasút menti zöldsávban bontásra ítélt az épületek nagyrésze, kivéve az autóbuszgarázs csarnoképülete, és néhány gazdasági épülete, a vasútállomás és a vasút-patak kereszteződésnél álló épületek. A Kunigunda útja és a Huszti út közötti felső tömbben található ISOplus Kft., kábelgyártó telephely és épületei nem megőrzendők, leromlott állapotuk és az ide nem illő rendeltetésük miatt. A szabadtéri raktározás vizuálisan zavaró elem. A lakótelephez közeledve, néhány leromlott állapotú kisebb gazdasági épület elbontandó. Az alsó tömbben megőrzésre nem javasolt a nagy kiterjedésű be nem épített területet határoló leromlott állapotú csarnok, amely nem javasolt a megőrzésre. Ennek a tömbnek a déli részén, egy belső udvarban található kereskedelmi épületcsoport szintén nem javasolt megőrzésre.

4.5 TERVEZETT ÜTEMEZÉS



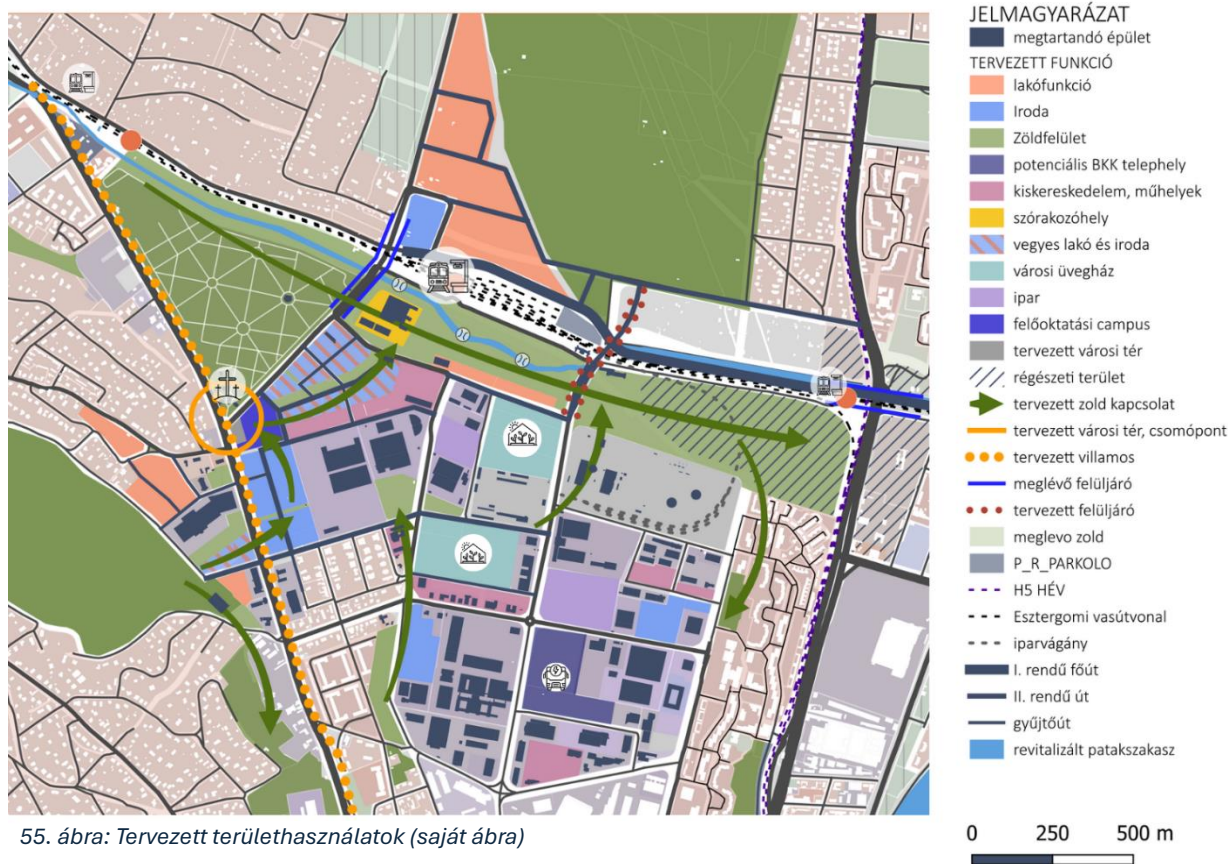
54. ábra: Tervezett ütemezés (saját ábra)

A terület nagy kiterjedése és az épületállomány mennyisége miatt készült ütemezési terv két fázisban javasolja az átfogó fejlesztést lebonyolítani. Az első ütembe tartozik a Hegyvidék intézményi terület, a Bécsi 343. és a kapcsolódó Pomázi úti körgyűrű, a teljes Aquincumtól a temetőig húzódó vasút menti sáv és a Csillaghegy utcára felfűzött két beavatkozási terület.

A fejlesztés második ütemének részét képezheti a hátralévő, összességében kevésbé leromlott állapotú városrész fejlesztése. Ez a fázis öt különálló épületcsoport helyén lévő fejlesztést tartalmazná.

Egy eltérő, de mégis jelentős fejlesztés a Mocsárosdűlő változásra kijelölt területének beépítése, amely a fókuszterületek korszerűsítésétől függetlenül valósulhat meg.

4.6 TERVEZETT TERÜLETHASZNÁLATOK



55. ábra: Tervezett területhasználatok (saját ábra)

A tervezési területen a fejlesztés után is a gazdasági funkció a legmeghatározóbb. A középső gazdasági területek köré szerveződik a többi területfelhasználási egység.

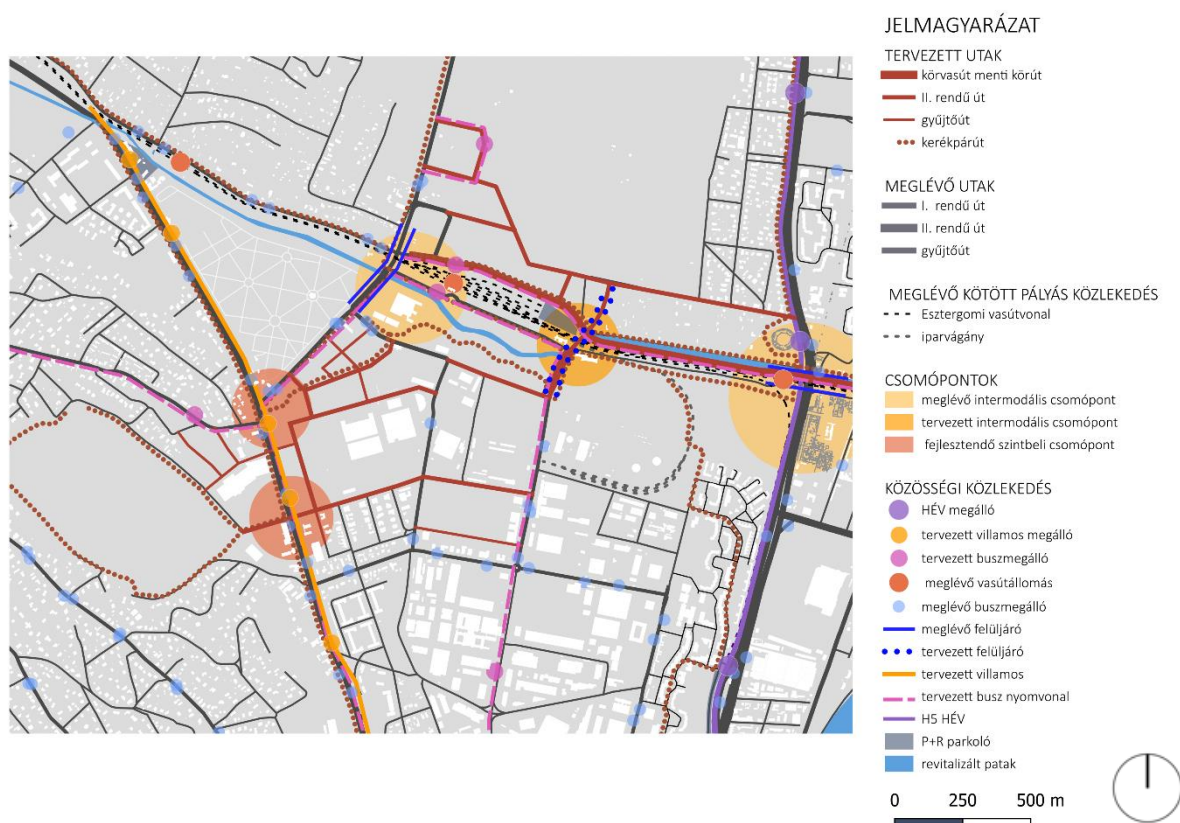
A tervezett első fejlesztési ütem geometriai középpontja a Festo-AM Kft. telephelye, ugyanis ezt veszik körbe a tervezett fejlesztendő területek minden oldalról. A telket nyugatról a Bécsi út 343. határolja, amely távlatban irodafunkciót tölthet be. A tervezett irodák egybefüggő félprivát zöldfelületben úsznak, az irodasáv lezárásaként pedig egy felsőoktatási campus kap helyet. A Bécsi-út, Pomázi út sarkánál egy új városi tér és csomópont alakul ki, amely a temető bejáratával együtt alkot egységet. Északról, az iskolaépületek mellett egy kiskereskedelmi sáv kapott helyet, amely átmenő puffer zónaként működik a meglévő gazdasági és a tervezett vegyes iroda és lakóterületek között. A hegyvidéki területeken megmarad a jellemzően lakó funkció, kivéve közvetlenül a Bécsi út menti sávban, amely jelentősen kitett az áthaladó forgalomnak.

A fejlesztés egyik fő szempontja a meglévő zöldinfrastruktúra elemek összekötése. A Testvérhegy lejtőin zöld tereplépcső és fásított zöldsétányok kapcsolódnak a Bécsi út menti zöldített irodasávba, amely áthalad a tervezett campus intézményi zöldfelületén. Itt csatlakozik egy minimum 30m széles zöldfolyosóba, amely a vegyes lakó és irodaépületek között halad egészen a pataig. A patak mentén a zöldfolyosó kiszélesedik, és átnyúlik egészen a vasút másik oldaláig, a Mocsárosdűlőig. A patak menti zöldsáv folytatódik egy keskeny szakaszon a temető mellett, egészen a pilisi hegységig. Így tud létrejönni a tervezett zöldinfrastruktúra hálózat, amely létrehozza a kapcsolatot a különálló, mozaikos elemek között.

A vasút és az Aranyhegyi-patak menti sávban egybefüggő zöldinfrastruktúra fejlesztés tervezett, amely az Aquincumi csomóponttól egészen a temetőig húzódik. Itt a legjelentősebb fejlesztés az Aranyhegyi patak partjának revitalizációja lenne, a még nem burkolattal ellátott szakaszán. A revitalizáció keretében megváltozna a patak folyásmedre, ezzel lehetővé téve, hogy hasonló szélességű zöldsávok alakuljanak ki mindkét oldalon, ezáltal jobban kihasználható lenne a zöldfelület. A területen áthaladó 120 kV-os magasfeszültségű villamos vezetékek föld alá helyezése javasolt. Ennek célja, hogy a vezetékek ne zavarják a terület funkcionális és esztétikai kialakítását. A föld alá helyezett kábelezés hozzájárul a környezetbarát és biztonságos infrastrukturális fejlesztések megvalósításához.”

A műemléki térségben Aquincum témájú régészeti parkban kerülne bemutatásra a még fel nem tárt emlékek. A zöldsáv másik oldalán a buszgarázs csarnoképülete koncertcsarnokként funkcionálna tovább, a hozzá kapcsolódó földszintes gazdasági épületekkel egységet alkotva pedig egy új, fővárosi léptékű szórakozóhely alakulna ki.

4.7 TERVEZETT ÚTHÁLÓZAT



56. ábra: Tervezett közlekedési infrastruktúra (saját ábra)

A Törökkő gazdasági területre vonatkozó átfogó fejlesztés keretében számos jelentősen átalakul a közlekedési infrastruktúra. A középső gazdasági területek több kapcsolattal lesznek bekötve a fő kerületi úthálózatba.

Kiépül egy újabb felüljáró a Pomázi úti és az Aquincumi felüljárók között, amely a Mocsárosdűlőt köti össze a Kaszásdűlővel, és átível a tervezett körvasút menti út, a vasút és az Aranyhegyi- patak fölött, majd a Kunigunda útjába csatlakozik. Ez a kapcsolat és átjárási lehetőség fontos közlekedési infrastruktúra elem, amely kiszolgálja mind a tervezett Mocsárosdűlő lakó beépítést, mind a környező lakótelepet, valamint a munkahelyi területek feltárását is optimalizálná.

A Kunigunda út és Csillaghegyi út között új utak létesülnek, amelyek a több ponton is átjárhatóvá teszik a tömböket, amelyek jelenleg nem járhatóak, vagy nem szilárd burkolattal ellátottak. A terület északi részén, a Törökkő utca és a Kunigunda útja közötti összeköttetés

megvalósul. A terület közepén, a Kaszásdűlő alállomás alatt a jelenlegi nehezen járható földút helyén új burkolt útpálya kerül kialakításra, amely tovább halad a meglévő kisvárosias beépítés északi oldalán, majd a Bécsi úton át egészen a Testvérhegy lábáig. Ezen a hegyvidéki szakaszon jelenleg más szögben, a Tesco szupermarket mellett halad el az út, de a megvalósuló fejlesztések következtében úgy módosul a nyomvonala, hogy egyenesen, bonyolult és nehezen belátható kereszteződések nélkül lehessen végig haladni az útszakaszon. Emellett a hegy felől a Bécsi út irányában haladva zavartalan panoráma nyílik a Fűtőmű kéményére, amely innen látható a legszebben távolról.

A Törökkő városrészben a fejlesztés következtében a megfelelő közlekedési ellátás érdekében számos új út létesül. Az utak nyomvonala a jelenlegi szűk szákcák és belső gazdasági utak összeköttetései és meghosszabbításai. A Bécsi 343. területen egy Bécsi úttal párhuzamos út létesül, amely közepén kettészeli a területet, biztosítva, hogy megközelíthető legyen a tervezett intézmények számára. A Pomázi úttal majdnem párhuzamosan sugárút jellegű úthálózat tárja fel a területet, amelyet kisebb kiszolgáló utak kereszteznek merőlegesen. A tervezett lakóterületeket a domborzathoz illeszkedő utakon lehet megközelíteni.

A kötött pályás közlekedés kiegészül a tervezett 1-es villamosvonal meghosszabbításával, amely a Vörösvári úttól egészen az Óbudai temető csúcsáig folytatódik. Villamosmegállók épülnek ki a Gyógyszertár utcai lakótelepnél, a kisvárosias lakóterületek és a tervezett irodák találkozásánál, az Óbudai temető – Pomázi út találkozásánál, a temető csúcsánál lévő iskola előtt, végül az Aranyvölgy vasútállomásnál van a villamos végállomása. Az Esztergomi vasútvonal és a HÉV vonal nem érintett a fejlesztésben, csupán a vasútállomás mellett kiépülő minimum 100 férőhelyes P+R parkoló. A jelenlegi közösségi közlekedés kiegészül új buszvonalakkal és megállókkal, hogy ki tudja szolgálni az új lakóhelyeket és munkahelyi területeket. Az új megálló érinti a hegyvidéki lakóterületeket, a vasútállomást, a Mocsáros lakóterületet, és a Kunigunda útján dél felé haladva érinti a jelenleg közösségi közlekedéssel nem érintett gazdasági területeket. Fontos szempont, hogy a buszmegálló rágyaloglási távolság nem legyen nagyobb mint 300 méter, ennek pedig eleget tesz a fejlesztés, és közösségi közlekedéssel jól ellátott lesz.

A területen három intermodális csomópont található. Két műtárgy már jelenleg is funkcionál, a harmadik pedig a fejlesztés keretében épül meg. Ezeken a pontokon áthalad a vasút és több szintben a gépjármű forgalom is, ennek következtében pedig kerületi szinten is jelentős közlekedési kapcsolati pontok. A Bécsi út mentén két szintbeli csomópont alakul ki, egy

a Pomázi út-Bécsi út találkozásánál, ahol a Temető bejárata található, illetve egy új tervezett városi tér is kialakul itt. A másik csomópont pedig az új hegyvidéki út és a Bécsi út kereszteződésénél alakul ki, a kereskedelmi létesítmények közelében.

A fejlesztés jelentősen érinti a kerékpáros infrastruktúrát is, amely összeköti a meglévő mozaikos szakaszokat és komplex kerékpárút hálózat alakul ki, amely végighalad a fő útvonalak mentén és érinti a jelentős zöldfelületeket. A kerékpárút kiépül a Testvérhegy körül, és a tervezett új hegyvidéki úton bekapcsolódik a Bécsi út mentén haladó nyomvonalba. Az új téren ketté válik, lehetőség van a pomázi úton és a széles zöldfolyosón is haladni. A kerékpárút tovább halad az Aranyhegyi úton, és a körvasút menti úton is. Ezen kívül a patak menti zöldsávban is kiépül a kerékpározásra alkalmas úthálózat, amelyről elérhető a Kaszásdűlő lakótelep is, valamint a vasúti töltés alatti alagúton túl a Szentendrei út is.

4.8 TERVEZETT ZÖLDINFRASTRUKTÚRA



57. ábra: Tervezett zöldinfrastruktúra (saját ábra)

A fejlesztési koncepció egyik alapvető elve a zöldinfrastruktúra elemek összekapcsolása volt. A három fő elemet, a Testvérhegy, a Mocsárosdűlőt és az Óbudai temetőt kapcsolja össze a vasút déli oldalán, a patak mentén végighúzódó széles zöldsáv. Az újonnan kialakuló és a fejlesztés által érintett közterületeken kétoldali utcafásítás történik, amely összekapcsolja a meglévő településképi jelentőségű fasorokat. A testvérhegy természetközeli hangulatú, szándékosan nem túltervezett terület, amely rekreációra és kikapcsolódásra, szabadtéri

tevékenységek végzésére alkalmas, és számos gyalogos ösvény található itt. Itt található az egykori téglagyárhoz kapcsolódó agyagbánya felhagyott területe is, ahol aktívan zajlik a III. kerület önkormányzata által vezetett Fásítási Stratégia. A Testvérhegyet egy nyilvános, domborzatra illeszkedő, tereplépcsővel és gyalogos, kerékpáros sétánnyal ellátott szakasz köti össze a Bécsi 343. irodasávvval. Az itt álló irodaépületek félprivát zöldfelületek között helyezkednek el, ahol két oldalt gyalogos ösvények kanyarognak, és bárki számára szabadon használhatóak. A tervezésnél ezen a szakaszon kimondottan fontos volt a magas zöldfelületi borítottság megteremtése, hiszen ez a szakasz jelenti az egyik fő zöld kapcsolatot a területen, és jelenleg nem található itt értékes növényzet, ezért településtervezési és szabályozási módszerekkel szükséges megteremteni ezt az állapotot.

Az irodasáv egy felsőoktatási campus zöldfelületéhez csatlakozik, amely parkosított, tájépítészeti elemekkel és esztétikus növénykiültetésekkel csatlakozik az itt található városi térhez és alkot vele egységet. Innen nyílik az Óbudai temető bejárata is, amely szintén egy nagy kiterjedésű, értékes és intenzív zöldfelülettel borított terület egység. A felsőoktatási campus parkjából egy minimum 30 méter széles, egybefüggő zöldfolyosó indul, egészen a patak menti közparkig. A kb. 360 méter hosszan húzódó zöldfolyosón át gyalogos és kerékpáros útvonal halad, illetve széles fasorok és esővíz talajba szivárogtatására alkalmas szikkasztóárok is megjelenik. A zöldfolyosót privát lakóépületekhez és irodákhoz tartozó zöldfelületek és a gazdasági területek zöldfelületei határolják. A Törökkő utcánál éri el a patak menti szakaszt, ahol jelentősen kiszélesedik a zöldfelület. A terület dolgozatban a továbbiakban Aquincum-park fantáziánéven szerepel. Ez a sáv egészen a temető háromszögének csúcsánál kezdődik, ahol először egy keskeny sávban, majd a Pomázi úton túl akár a 200 méter szélességet is elérheti. Itt található a tervezett szórakozó és közösségi hely, amely közvetlen kapcsolatban áll a parkkal. Az Aquincum-park számos funkciót tartalmaz, többek között vendéglátóhelyeket, sportolási, rekreációs lehetőségeket, valamint művészeti, kulturális rendezvények színtereként is működik, de legfőképpen a római kori régészeti emlékek bemutatása a fő rendeltetése.

A területen kiemelt fontosságú a megfelelő esővízkezelés és a vízáérékeny tervezés, ennek eredményeképpen számos esővízszikkasztásra alkalmas zöldfelület került kialakításra. A testvérhegy lábánál, a temető mentén és a tervezett zöldút mentén lettek elhelyezve ezek a lineáris kélinfrastruktúra elemek. Az Aranyhegyi-patak partja szintén ebben a szellemben került revitalizációra. A megváltozott, hullámvonalat követő patakmeder felülete megnövekedett a korábbi állapothoz képest, több vízközei élőhely és zöldfelület jön létre.

4.9 TERVEZETT KÖRNYEZETALKÍTÁS

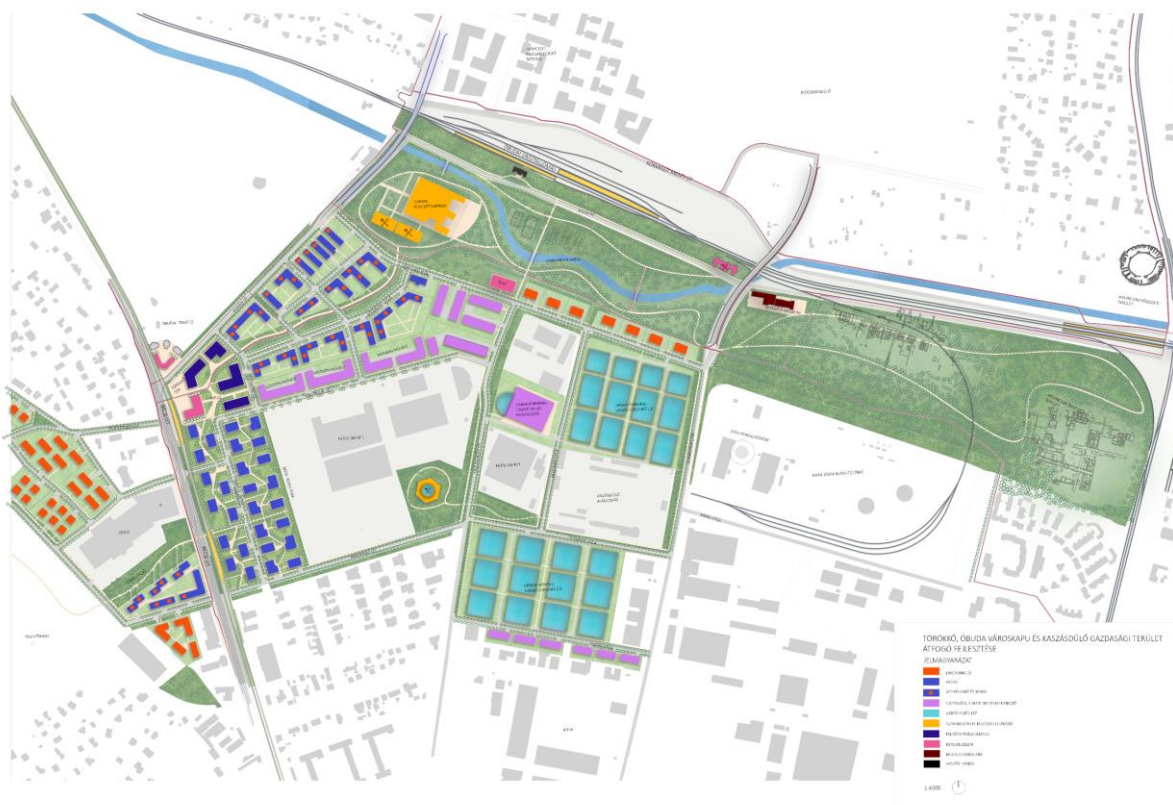


58. ábra: tervezett környezetalakítás (saját ábra)

A tervlapon ábrázolásra kerültek a megtartandó és a tervezett épületek, amelyek között külön hangsúlyt kapott a területen tervezett meghatározó új hasznosítás, a városi üvegházak rendszere. A tervlapon kirajzolódnak a fókuszterületet érintő közlekedési infrastruktúra elemek. A legmeghatározóbb elemek a Bécsi út, és a kötöttpályás közlekedési elemek, mint az esztergomi vasútvonal, a H5-ös hév és a meghosszabbított 1-es villamosvonal. A tervlapon látható a tervezett gyalogos és kerékpáros hálózat, amely átjárhatóvá teszi a területet ezzel egy emberközelű és környezethez illeszkedő városrész alakul ki. Jellemzően keskeny, gyalogos sétányok szövik át a területet, amelyek a néhol kiszélesednek, nagyobb burkolt felületekhez kapcsolódnak és teresedések alakulnak ki. A kerékpáros infrastruktúra a főbb zöldfelületi elemek és jelentős közlekedési szakaszokat köti össze.

Kirajzolódik a tervezett zöldfelület hálózat, amelyen elkülönülnek a közterületi zöldfelületek, amelyek bárki számára szabadon látogathatóak, például a revitalizált Aranyhegyi patak menti és Aquincumi emlékeket bemutató zöldsáv, az irodapark és intézmények félprivát zöldfelületei és magánkézből lévő privát kertek vagy intézményi, gazdasági zöldfelületek.

4.10 TERVEZETT ÉPÜLETFUNKCIÓK



59. ábra: Tervezett környezetalakítás - funkciók (saját ábra)

A tervezési területen a terv szerint változatos funkciók találhatóak. A hegyvidéki területeken a lakófunkció dominál, kivételt képez ez alól a közvetlenül a Bécsi út mentén található szakasz, ahol a lakófunkció kizárt, itt irodák helyezkednek el. Az út túloldalán, a Festo AM telekhatáráig húzódó szakaszban szintén modern irodafunkció kapott helyet, amely a terület egyik félprivát zöldfelületeként és zöldfolyosójaként is működik. Az irodaparkot északról egy felsőoktatási campus négy épülete határolja, amelyek egy parkosított félprivát intézménykert köré szerveződnek. Az oktatási intézménnyel közvetlen kapcsolatban van a tervezett Törökkő tér, ahol a temetőbe, az iskolába vagy az itteni munkahelyére érkezők fogadó és gyülekezőtereként működik, hiszen ez a tervezési terület egyik legjelentősebb csomópontja, ugyanis a terület frekventáltan látogatott, nagy az átmenőforgalom és több közösségi közlekedési eszköz megállója is megtalálható itt. A téren több kereskedelmi és vendéglátóhely található, amelyek között helyet kapnak a temetőhöz kapcsolódó kegyeleti funkciók is. A Campustól keleti irányba húzódó területrészen, a Festo AM-ot északról egy kiskereskedelmet és modern műhelyeket, manufaktúrákat elhelyező sáv kapott helyet, amely átmenetet képez a nagyléptékű ipari létesítmény és a tervezett vegyes iroda és lakóépületek között. A műhelysávtól északra elhelyezkedő vegyes területek jelentősen védettebbek és csendesebbek, mint a Bécsi út

mentén, ebből adódóan itt lakófunkció is elhelyezhető. A vegyes tömböt egy zöldfolyosó szeli ketté, ezzel biztosítva a szükséges zöldfelületet, az itt élők és dolgozók számára, azon kívül pedig ökológiai folyosóként, esővízkezelési szikkasztófelületként működik, valamint áthaladást biztosító kerékpárutak és gyalogutak is helyet kaptak itt. A zöldfolyosó a tervezett GARAGE szórakozóhely területére érkezik, amely a meglévő BKK autóbuszgarázs csarnokában, a környező épületek új funkcióval való bővítésével tud létrejönni. Ez a létesítmény biztosítja a szociális és közösségi funkciók színterét, jelentős húzóerővel bír, hiszen számos látogatót vonz ide. A központi csarnok koncertteremként és rendezvényhelyszínként, a kisebb ipari épületek pedig vendéglátó és kereskedelmi egységekként működnek, az egyik megtartandó épületben piac alakult ki. A Törökkő utca mentén, a tervezett Piac épület mentén egy keskeny sávban zöldben úszó lakóépületek kaptak helyet, amely egészen a tervezett felüljáró vonaláig húzódik.

Ugyanezen a szakaszon, de az Aranyhegyi-patak másik oldalán a felújított vasútállomás épülete kapott helyet, amely képviseli a 2018-as vasúti felújítás színvonalát. A patak menti zöldsáv Aquincumi oldalán egy meglévő, helyi védelemre javasolt épületcsoport található, amely a koncepcióban az újonnan feltárt és bemutatott római kori régészeti elemekkel szoros kapcsolatban áll, és a meglévő Aquincumi múzeum tevékenységét egészíti ki. E két épület együttesen alkotna egységet, amelyek együtt képeznek egy nagy kiterjedésű régészeti tematikájú parkot a kerületben. Az új múzeummal szemben, egy szintén megőrzésre javasolt épületben vendéglátás működne és szolgálná ki a parkba és múzeumba látogató közönséget.

A tervezési területen, a homogén gazdasági területeken befelé haladva, a közműlétesítmények szomszédságában, a Csillaghegyi út és a Kunigunda útja közötti tömbben új meghatározó területhasználat alakul ki, a városi agrárgazdálkodás. Két nagy kiterjedésű telekcsoporton városi üvegház telepek jelennek meg, amelyekhez egy logisztikai és feldolgozó üzem csatlakozik. Az üvegházak raszteres négyzethálós rendszerben vannak elhelyezve, általános jellemzőjük, hogy az építmények között zöldfelületi hálózat fut, amely biztosítja a megfelelő zöldfelületi borítottságot. Ez az urban farming hasznosítású terület a kerület lakóinak biztosítaná a lokálisan megtermelt friss és egészséges zöldségnövényeket. A délebbi városi üvegház telepet egy kiskereskedelmi épületeket tartalmazó sáv alakult ki, amely szimmetrikusan kapcsolódik a Bojtár utcai meglévő kiskereskedelmi övezethez. A Panoráma út és az Áldomás utca sarkán kiszélesedik a zöldfelület, ahol egy hatszöglet alapterületű, üvegtetős vendéglátóhely helyezkedik el, amely pótolja a területen és munkahelyek környékén az étkezési lehetőségek hiányát.

4.11 TERVEZETT ÉPÜLETMAGASSÁGOK



60. ábra: tervezett környezetalakítás - épületmagasságok

A tervezési területen az elhelyezett épületek magasságának meghatározásánál fontos szervező elv volt a harmonikus átmenet képzése a gazdasági épületek és a környező lakóterületek között. A legmagasabb beépítés a területen a Bécsi 343. irodasáv, ahol F+3 és F+4 szint között mozog az épületek magassága. A Bécsi út menti irodák F+3 szintesek, maximum 12,5 méteres épületmagassággal. A belső, Festo Am telekhatár melletti épületek F+4 szintesek, maximum 16 méteres magassággal. Az övezetet középen átszelő út mentén az irodák a két említett épületmagasság között váltakoznak, ezzel megtörve az utcakép és a homlokzatképzés monotonitását. Ezek az épületek lapostetősek, illetve tetőteraszok alakultak ki.

Hasonlóan F+3 szintesek, 12,5 méter magasak a Pomázi út és a tervezett zöldsétány közötti vegyes funkciójú épületek. Innen befelé, a Festo irányába sávonként csökkennek az épületek szintszámmai. A Campus oktatási intézményei, középen a vegyes rendeltetésű épületek F+2 magasak. A kiskereskedelmi műhelysáv pedig alacsony, F+1 szintes és maximum 6 méter.

A hegyvidéki lakóterületen az alacsonyabb beépítés javasolt, amely illeszkedik a domborzati és a környező beépítéshez, valamint nem töri meg a Testvérhegy sziluettjét és a tájképet. Az itt

található, pontház szerű szabadonálló lakóépületek ezért F+1, az alacsonyabban fekvő Panoráma út menti épületek pedig határozottabb térfallal, F+2 szintesek.

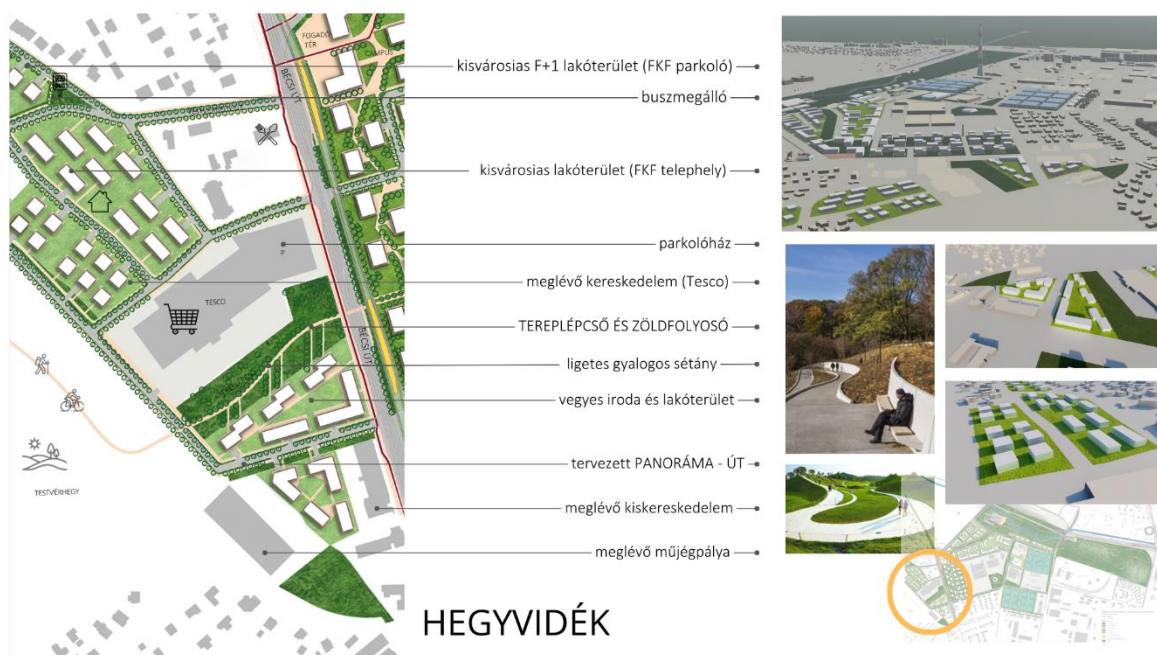
A patak menti lakóházak, a vasútállomás, az új Aquincum múzeum, valamint a tervezett kiskereskedelmi és műhelyépületek szintén F+1 szintesek. Az Aquincum parkban a tervezett piac és vendéglátóhelyek, a Panoráma úti étterem és a temető kapujaként funkcionáló kapus épület pedig földszintesek.

A Kaszásdűlő gazdasági területen, gazdasági funkciójából adódóan jellemző épülettípusok a csarnokok, amelyekre nagy alapterület és egybefüggő belső terek a fő sajátossága. A Garage Koncertcsarnok íves dongatetőzete, és az üvegházak fűrészfogas tetőszerkezetei meghatározó karaktert képviselnek a kerületrészben. Ezen kívül csarnok kialakítású az üvegházakhoz tartozó feldolgozó is, amely méretében az utcaképet nem megtörve, a környező nagy alapterületű csarnokokhoz idomul méretében és homlokzatában.

4.12 A TERV RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A továbbiakban a tervezési terület nagy méretéből adódóan, több részterületre bontva kerül ismertetésre a terv, amely külön foglalkozik a Hegyvidéki területtel, a Bécsi 343. irodaparkkal, a Törökkő-térrel és a Campussal, a modern műhelyterületekkel, a zöldfolyosó menti vegyes iroda és lakóterületekkel, az üvegházakkal, valamint az Aquincum-parkkal.

4.12.1 HEGYVIDÉK



62. ábra: Hegyvidéki területek részletes ismertetése (saját ábra)

A tervezési környezet hegyvidéki része a Testvérhegy lábától, a Bécsi útig húzódó, jelenleg gazdasági, kereskedelmi szolgáltatási hasznosítás alatt álló terület. Északon az FKF Lakossági szelektív hulladékgyűjtő udvar telephelyén, és a hozzá tartozó személyzeti parkoló telkén lakó beépítések kerületek elhelyezésre. A magasabban fekvő területeken a beépítés jellemzően szabadonálló pontházakból áll, mivel a terület csúszásveszélyes jellege miatt ez a megoldás biztosítja a szükséges stabilitást és biztonságot, miközben lehetőséget ad a megfelelő távolságok fenntartására és a természetes vízvezetés biztosítására. Ezen kívül a Testvérhegy és a Hármashatárhegy környezete tájképvédelmi övezet besorolás alatt áll, ezért az épületek a meglévő beépítésekhez hasonlóan alacsony szintszámmal rendelkeznek.

Ezek az épületek földszint + 1 szintesek, a kisebb 14x14 méteres pontházakban 4 darab 80-90 m²-es lakás kap helyet. A hosszabb, 12x30 méteres sávházakban 8-10 darab 70-80 m²-es lakás fér el. A lakóépületek közös használatú telken helyezkednek el. Minden második épületben mélygarázs került kialakításra, amely egy második épületet is kiszolgál, ezzel minimalizálva a szükséges burkolatok mennyiségét és a kialakítási költségeket. Az épületeket gyalogos burkolatok kötik össze és egészítik ki.

A hegyvidéki területen az újonnan beköltöző lakókat kiszolgáló új úthálózat alakult ki, amely követi a meglévő utak vonalát és illeszkedik a domborzati adottságokhoz. A Testvérhegy lábánál szilárd burkolattal lett ellátva és rendezve lett a közterület, amely előtte nem volt járható. A lakóterületek és a supermarket hátsó bejárata közötti út is meghosszabbításra került, amely korábban csak a Tesco szállítmányozási bejáratáig volt burkolattal ellátva. A bevásárlóközpont megtartandó, azonban a hozzá tartozó nagy kiterjedésű szabadtéri parkoló és az itt található személygépjármű értékesítési funkció nagy kiterjedésű burkolattal ellátott területe nem megtartandó, a parkolás nagyrészt az épülethez kapcsolódó parkolóházban és a fennmaradó szabadtéri parkolóban szükséges lebonyolítani. A gazdasági területtel kapcsolatot létesítő új nyomvonalú Kubik utca miatt megváltozott a telekstruktúra a meglévő állapothoz képest. A jellemző közterület keresztmetszetek 14 és 16 méter szélesek, két irányú közlekedési sávval, kétoldali járdával és dupla fasorral ellátva. A lakóterületeket egy buszmegálló kapcsolja be a helyi közösségi közlekedési hálózatba.

Ennek az útnak a kezdőpontján tárul fel a panoráma a Fűtőmű hatalmas gyárkéménye. Az esztétikai érték növelése miatt a jövőben javasolt a kémény felületének átfestése, amely közösségi tervezési és közösség-szervező projekt lehet a kerület és a város életében, valamint erősíti a helyi identitást, hiszen ez a terület legmeghatározóbb fókuszpontja és új, megújult arculatot képvisel.

A kereskedelmi parkolók helyén intenzív növénytelepítést és tájépítészeti beavatkozást követően kialakul a tereplépcső a Testvérhegy lábánál. A hegyről leérkezve, közelítve a Bécsi út irányába egyre közelebb kerül a látogató a városhoz, ez a terület pedig ezt az átmenetet képezi. A tereplépcsőn gyalogos sétány található, illetve támfalakkal alakul ki a teraszos – lépcsőzetes hatás, amelyen megjelennek növénykiültetések és vízarchitektúra elemek. A zöldsáv a Bécsi úthoz érve kiszélesedik, és bevásárlóközpontba látogatók számára kialakított fogadótérhez csatlakozik.

A tereplépcsőtől délre egy másik karakterő beépítés található. Itt, a Bécsi úthoz közeledve, határozottabb és egy szinttel magasabb (F+2) térfal jelzi a beépítés sűrűsödését. Ezek a tömbök keretes beépítési sémát követnek, befelé nyíló közös használatú zöldfelülettel. Ahogy a Bécsi úthoz közeledve növekszik a beépítési sűrűség, úgy növekszik a forgalom intenzitása is, ebből adódóan pedig privátabb, zártabb karakterű beépítés került ide. A zöldfelület határán elhelyezkedő tervezett tömb vegyes funkciójű terület, irodák és lakófunkció is megtalálható itt,

kivéve a Bécsi út menti sávban ugyanis itt kizárt a lakófunkció az intenzív közlekedésből adódó zajszennyezés miatt. A legdélebb elhelyezkedő tömb, a meglévő kereskedelmi üzletek mögötti sávban található, ezáltal védettebb, emiatt itt már elhelyezhető homogén lakófunkció. A lakóházak és a tervezett zöldfelületi rendszer között közvetlen kapcsolat alakult ki. A Testvérhegy lábánál tovább üzemel az íves tetejű Óbudai Jégcsarnok, ami megtartandó elem.

4.12.2 BÉCSI 343.



63. ábra: Bécsi út menti területek részletes bemutatása (saját ábra)

A volt téglagyár telkén, a Bécsi 343. szám alatt elterülő telken, amely a Bécsi út által legjobban érintett terület, egybefüggő irodafunkció került elhelyezésre. A főút keresztmetszete a Budapest Közlekedési Központ számára készített, külső Bécsi úti villamosvonal 2015.-ben készült engedélyeztetési tervéből átvett. A telek mérete közterületekkel együtt 5,4 hektár, a tervezett beépítés mértéke pedig ennek körülbelül 25%-át teszi.

A tervezési területet két villamosmegálló érinti, a Pomázi úti csomópontnál, illetve az irodasáv déli határában. A kötött pályás közlekedés pozitív irányba lendíti a terület közösségi közlekedési ellátottságát, ezáltal egy könnyen elérhető munkahelyi környezet jön létre a területen. A villamos közelsége azonban zajszennyezéssel és rezgéssel is jár, aminek hatását az épületek legalább a telekhatártól való 10 méteres elhúzásával és sűrű, három rétegű növényzettel, valamint zajvédő falakkal javasolt mérsékelni. A tervezett úthálózat a jelenleg egybefüggő telket középen kettéosztja, és egy kisebb kiszolgáló úttal keresztezi, ezzel lehetővé

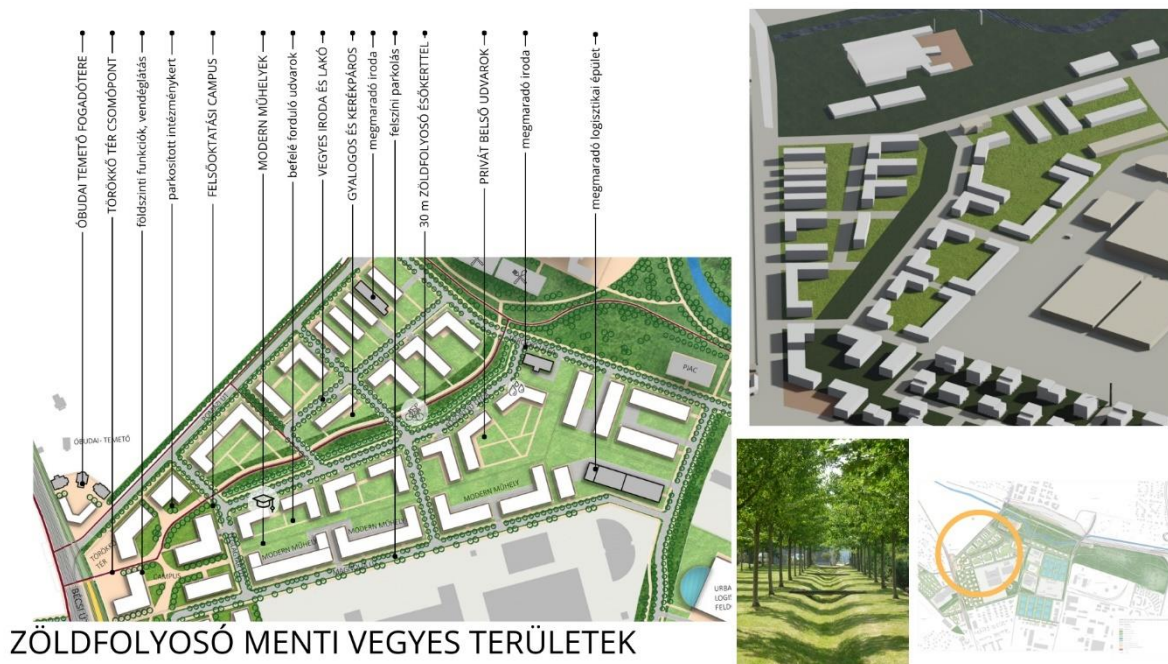
téve, hogy az út menti irodák gépjárművel elérhetőek legyenek, és innen nyílnak a mélygarázsok is. Az út keresztmetszete 16 méter, két irányú autósforgalom, két oldali járda és két oldali fasor egészíti ki.

A szabadonálló beépítésű irodaépületek 16x22 méter alapterületűek, és az egysíkú homlokzatképzés elkerülése és a vizuális változatosság elérés érdekében az épületmagasságok F+3 és F+4 között mozognak. Ezzel a beépítéssel nagyságrendileg 38 000m² hasznos iroda alapterület alakítható ki. Egy fő kényelmes munkavégzéséhez szükséges 10-15 m² területigénnyel számolva, nagyjából 2500 munkahely alakul ki ezen a területen. Az épületeken eltolt magasságokkal tetőteraszok és homlokzati kiugrások lettek elhelyezve. Ez az egyik célterület, ahol megvalósul az innovatív technológiák felé fejlődés, és a gazdasági felértékelődés. A fejlesztéssel egy emberi léptékű, intenzív zöldfelületben úszó iroda – park alakul ki, ahol a fő célkitűzés a kreatív, szellemi munkát és kutatással, fejlesztéssel foglalkozó, fejlődésorientált vállalkozások ide vonzása.

A terület fő jellemzője, a nagy kiterjedésű zöldfelületi környezet, amely nem csak az itt dolgozókat szolgálja ki, hanem félprivát zöldfelületként bárki számára elérhető. Az út által kettéosztott iroda sávokban 1-1 gyalogos közlekedés számára fenntartott út kanyarog, amely összeköti az épületeket, és gyalogos kapcsolatot teremt a közterületekkel. A burkolat a bejáratoknál kiszélesedik, ez a megérkezés, gyülekezés, szocializálódás helyszínéül működik.

A hegyvidékről leérkező tereplépcső egy zöld, fasorokkal szegélyezett, kizárólag gyalogos ösvénybe csatlakozik ezen az oldalon, amely egy a téglagyárból fennmaradt, kb. 30m magas ipari téglakéményhez vezet. Itt feltárul a két kémény, a két különböző ipari léptékű építmény különleges látványa. Az ipari múlt és a terület eredeti rendeltetése előtt tisztelegve javasolt olyan anyaghasználat és építészeti kialakítás, amely ezt a történeti kontextust idézi meg. Ilyen karakterjegy például a nyers vörös téglák, a fémszerkezetek, valamint az acél és üvegfelületek használata.

4.12.3 CAMPUS ÉS VÁROSI TÉR A ZÖLDFOLYOSÓ MENTÉN



64. ábra: Zöldfolyosó menti területek részletes bemutatása (saját ábra)

A tervezett fejlesztés egyik új csomópontja a temető bejáratánál található teresedés köré szerveződik. A jelen állapot nem tükrözi a fejlesztés által képviselt esztétikai és minőségbeli színvonalat. A Bécsi út és a Pomázi út által határolt kereszteződés városi térré alakul, amelyet az itt található felsőoktatási campus, a temető előtere és az itt található villamosmegálló határol, a térfalakat pedig kereskedelmi és oktatási intézmények homlokzatai képzik. Az új tér jelentős közlekedési és gyalogos forgalmat lebonyolító pont, ahol több funkció csoportosul, az itt található vegyes területigényekből adódóan.

Jelenleg a temető bejárata omladozó bódék és egy sorompó mögé van rejtve, ezzel pedig takarásban marad az utcáról a temetőkápolna és az azt határoló, szimmetrikusan mellé rendezett villaépületek. A fejlesztés során ez az elhanyagolt térfal elbontásra kerül, megnyílik a temető előtt egy körülbelül 1400 m² alapterületű megérkezésre alkalmas fogadótér. Ez a terület egységet alkot a tér másik oldalával, azonban mégis térfallal van elválasztva, egyértelműen el van különítve a két tér-elem. Ez a temető-tér lehetőséget nyújt a megérkezésre, a lecsendesedésre és az átszellemülésre. Az utca irányából egy földszintes épület szolgál térfalként, amelyen át, egy boltíves kapun keresztül lehet bejutni a temetőbe. Ez az új kontúr, a villaépületekkel együtt illeszkedik a Pomázi út és a Bécsi út mentén húzódó kerítésként szolgáló falakhoz, amely a temető határát képzik. Az új épületben kegyeleti és egyéb temetkezéshez

kapcsolódó funkciók kapnak helyet, a belső térben pedig egy helyhez méltó, elcsendesedésre alkalmas, szimbolikus előtér tér alakul ki, amely a temető és a forgalmas közterületek között átmenetként funkcionál.

A tér Törökkő felőli oldala inkább szociális és közösségi funkciókat szolgál. A térfalakat az itt található campus épületei képzik. Meghatározó elem az itt található villamos és buszmegálló együttes, amely a teret könnyedén megközelíthetővé és elérhetővé teszi. A villamosmegállóból egyenes gyalogút vezet a térre, valamint az épületek között, a campus téren keresztül a tervezett zöldfolyosóhoz csatlakozik. Itt ágazik két felé a tervezett kerékpárút, amely szintén a campus-téren halad át.

A campus épületei elsősorban felnőttek számára kialakított felsőoktatási intézményként működnek. Az épületek magasságszint+3 szintesek. Az intézmény négy különálló épületegységből áll, amelyek egy kb. 17 000 m²-es telken helyezkednek el. Az itteni tervezett beépítési mérték 30%, és a belső, épületek által körbezárt iskolaudvar jelentős zöldfelülettel rendelkezik. Ez az intézményhez kapcsolódó, 6600 m² alapterületű, parkosított tér egy félprivát zöldfelület, amely közvetlen kapcsolatba áll az előtte elhelyezkedő térrel, azonban itt magasabb a zöldfelületek aránya, és kisebb a burkolatok mértéke. Az intézményi zöldfelület áthaladásra alkalmas, gyalogos, kerékpárosút halad át rajta, és ez az átmeneti zóna a burkolt, forgalmas városi tér és a természetközeli, csendes zöldfolyosó között. A parkban számos szocializálódásra, pihenésre és találkozásra alkalmas funkció kapott helyet, például padok, különböző növénykiültetések, amelyeknek köszönhetően eltérő karakterű, fás és ligetes-tisztásos zöldfelületek alakulnak ki. Ez a félprivát parkosított udvar a campus ökológiai értékét is növeli, elősegítve a biodiverzitást, valamint mérsékli a városi hősziget-hatást.

Ez a terület a campus hallgatói számára kulcsfontosságú terület, hiszen az oktatás színtere jelentősen meghatározza a mindennapi életük helyszínét, lehetőséget biztosítva a tanulás, a kikapcsolódás és a közösségi élet egyensúlyára. A zöldfelületek és parkosított részek kialakítása nemcsak esztétikai, hanem funkcionális szempontból is hozzájárul az intézmény fenntartható és egészséges környezetéhez. A különböző ülőhelyek és fás ligetek mellett kisebb találkozási pontok és szabadtéri tanulóterek is megtalálhatók, amelyek ösztönzik a szabadban végzett tevékenységeket. Az épületek környezetében elhelyezkedő ösvények összekapcsolják az intézményi és városi terek határait, valamint biztosítják az akadálymentes közlekedést a campus különböző pontjai között.

4.12.4 MODERN MŰHELYEK

A campusról induló zöldfolyosó mentén két oldalt, a Festo AM telephely és a tervezett zöldfolyosó közötti tömbben új, alacsony beépítés alakult ki. Ezen a területek, közvetlenül a Festo mellett, egy kiskereskedelmi egységekből és kézműves műhelyekből álló, puffersávot képeznek, amely mérsékli az éles karakter és funkcióváltást a nagyméretű iparterület és az új, vegyes lakó és irodaépületek között. Ebben a műhelysávban általános jellemző az alacsony, F+1 épületmagasság, és a keretes jellegű kialakítás, amely lehetővé teszi, hogy a belső udvarokban önálló, manufaktúra – szerű egységek alakuljanak ki, amelyek az utca irányából nem láthatóak, így biztosítva a területek belső, privát működési környezetét. Az utcafronti rész kisebb üzletek és kézműves műhelyek számára nyújt helyet, amelyek hozzájárulnak a közösségi élet gazdagításához és a fenntartható gazdasági tevékenységek támogatásához. Ezek a műhelyek lehetőséget teremtenek a helyi vállalkozások számára, hogy közvetlen kapcsolatba léphessenek a lakókkal és látogatókkal, miközben megtartják a manufaktúra-jellegű működés előnyeit. A kiskereskedelmi egységek harmonikusan illeszkednek a környezetbe, ugyanakkor innovatív munkateret biztosítanak, amely jól szolgálja a helyi közösséget és a modern, fenntartható városrész jövőképét.

A műhelyek két különálló tömbben helyezkednek el, ahol a tervezett beépítési mérték 35-40%. A melletti tömbben két szimmetrikus épület alakult ki, amelyek bár egy telken helyezkednek el, egymástól függetlenül tudnak működni. Ebben a két épületben nagyságrendileg 45 db 150 m² alapterületű kereskedelmi egység tud létrejönni. Az épületekhez tartozó belső udvarok mérete 1400 m². A második tömb organikusabb alakú, itt a meglévő kiszolgáló utak és egy megtartandó modern logisztikai egység meghatározó tényező volt a tervezésnél. Ebben a tömbben szintén helyett kapott egy szimmetrikus elrendezésű műhely együttes, amely az előzőhöz hasonló rendszer szerint működik, azonban a kialakult struktúra miatt ez kisebb, itt 30 db 150m² alapterületű egység fér el. A két épülethez egy közös, 2800m² méretű privát udvar tartozik. Ennek a szomszédságában lévő telken található a megőrzésre szánt logisztikai csarnok, amely telkén egy új épület is elhelyezésre került. A megtartandó épülettől északra, a Törökkő utca mentén pedig két telken, két-két F+1 magasságú sávház került elhelyezésre, amelyek szintén modern gazdasági létesítményekként funkcionálnak. Ezek az

épületek egyszerű, négyzetes, ortogonális szervezési elveket követnek, amely lehetővé teszi a racionális szállítmányozást és egyéb gazdasági folyamatokat.

A tervezett úthálózat a jelenleg meglévő keskeny zsákutcák meghosszabbításából alakult ki. Az egyik fő közlekedési kapcsolat, a Magnólia utca folytatása, amely a Festo telephely északi oldalán húzódik. Ez a tervezett gazdasági területek fő feltáró útvonala, amelyet kisebb merőleges kiszolgáló utak tárnak fel. A telkeken a tervezett gazdasági funkcióhoz igazodva megjelennek a belső, gépjármű közlekedésre alkalmas felületek. A belső udvarokra való gépkocsi behajtás a szimmetrikus épületek közötti burkolt sávon keresztül lehetséges, amely tovább folytatódik az épületek tövében is. A Magnólia utca mentén és a Campus mellett húzódó utcán a zöldsávban párhuzamos felszíni gépkocsi parkolók kaptak helyet, amelyeket kettesével fa szakít meg.

A gazdasági telkeken a rendeltetésükből adódóan a zöldfelületek mérete limitált, a zöldítés elsősorban a hátsókertekben és az épületek előtti 5méteres előkertben jelennek meg.

4.12.5 VEGYES LAKÓ ÉS IRODA

A Pomázi úttól a modern műhelysávig húzódó tömbökben vegyes iroda és lakófunkció jelenik meg, amelyet a tervezett 30méter széles, intenzíven növényzettel borított zöldfolyosó szel ketté. Ez a beépítés a jelenleg itt álló romos, földszintes lakóépületek és az egyszerű, alacsony, gazdasági csarnokok, raktárépületek és irodák felszámolásával tud kialakulni. A meglévő épületállományból két épület javasolt megőrzésre, a Pomázi úton található Confecto irodaház, és a Törökkő útról nyíló sárga téglából épült Doka irodaház.

A terület meghatározó szerkezeti eleme a Campus parkjától induló, Aquincum parkig tartó, DNY-ÉK irányban húzódó zöldfolyosó, amely közterületi része minimum 30 méter széles. A zöldfolyosó a Kösöntyű utca mentén húzódik, és fontos tervezési szempont volt, hogy ezen szakaszon a beépítés csak az utca egyik oldalán helyezkedjen el, ezen az oldalon épített térfal húzódik, a zöldfolyosó irányából pedig természetes zöldítés határolja az utcát. A zöldfolyosó áthaladásra és esővízszikkasztásra szánt lineáris zöldfelületi elem. A belső, magánkertek felé eső oldalon, a forgalomtól védettebb területen gyalogos és kerékpáros útvonal vezet át, forgalmi sávokhoz közelebb eső oldalán pedig szikkasztóárok, amelyet fasorok szegélyeznek.

Az övezetet a két körgyűrűre hasonlító út tárja fel, amelyek a Campus vonalág húzódnak. Ezt a szerkezetet merőlegyesen keresztezi az iskola mentén húzódó Téglagyár utca és egy második kiszolgáló út. A Pomázi út felé néző tömbben egy kizárólag gyalogos és kerékpáros közlekedésre fenntartott átjáró alakul ki, amely kapcsolatot teremt a külső utak és a zöldfolyosó között. A közterületi szélesség a főbb utakon 16méter, a kisebb hierarchiájú kiszolgáló utak pedig 14 méter szélesek. Az utak keresztmetszete két irányú forgalmi sávból, kétoldali gyalogos járdából és kétoldali fasorból áll. A

A tervezett beépítés mértéke ezekben a tömbökben jellemzően 30%. A Pomázi úttól a zöldfolyosóig tartó tömbökben az épületmagasság F+3, a belső sávban pedig F+2 szint magas. A megengedett funkció vegyesen, 50-50%-ban iroda és lakófunkció, hiszen ez a terület a fejlesztés után csendes, zöldfelületekkel ellátott és élhető. Az épületek szabadonállóak, és privát zöldfelülettel és belső udvarral rendelkeznek.

Az oktatási intézménytől indulva a Pomázi úti térfalon megfigyelhető, hogy a zöldfelület irányába haladva egyre jobban oszlik fel, egyre lazább a térfal. A felüljáróhoz közeledve, a megtartandó Confector irodaház formaiságát követve, erre párhuzamos sávházaz beépítés alakul ki. Az eggyel beljebb húzódó utcán a zöldfolyosóhoz hasonlóan, csak az út egyik oldala került beépítésre, a másik oldalon hátsókertek határolnak. Az itt jellemző épülettípus L alakú, saját privát jól benapozott belső udvarral. Az épületekből és a telekről közvetlen hátsókereti kapcsolat alakul ki, amely becsatlakozik a zöldfolyosó sétányába. A legbelső, műhelysávval határos épületsávban, a belső udvaros műhelyekre reagáló, teljesen vagy részlegesen keretes szerkezetű beépítés alakul ki. Az épületekhez épületcsoportonként mélygarázs tartozik, amely jellemzően több, a telken álló épületet együttesen szolgálnak ki.

4.12.6 VÁROSI ÜVEGHÁZAK



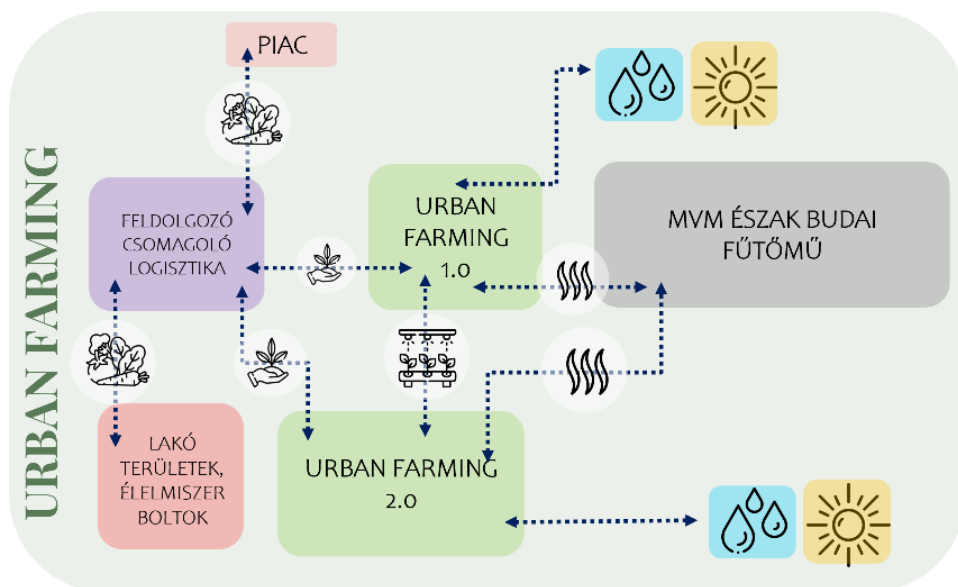
65. ábra: Városi üvegházak részletes bemutatása (saját ábra)

Ez a terület a Csillaghegyi utca és a Kunigunda útja közötti tömbben, a gazdasági terület belsejében egy alsó határértékű veszélyes üzem szomszédságában található, amely erősen meghatározza a lehetőségeket és funkciókat, amelyek elhelyezhetők a területen. A jelenleg Gksz-2 jelölésű területeken továbbra is megmarad gazdasági funkció homogenitása, csupán a barnamezős, romos lakóépületek és elhanyagolt, gondozatlan gazdasági területek helyén modern, fenntartható és a köz javát szolgáló területhasznosítás jelenik meg, a városi agrárgazdálkodás.

A III. kerületi városi agrárgazdálkodási projekt keretében két telephelyen 2x 12 darab üvegház épül. Az üvegházak hidropóniás, vertikális elrendezésben működhetnének, amely fenntartása nem igényel ültetőközeget, és nagyon hatékony módszer a rendelkezésre álló hely kihasználásában. Az üvegházak telkek 47 000 és 55 000 m², alapterületűek, amelyeken az OTÉK-ban kikötött 9m gerincmagasságú építmények állnak. A tervezett beépítési sűrűség 55%. A felső telepen 4 darab 1600m² alapterületű és 8 darab 2400m² alapterületű, az alsó telepen 12 darab 50x50 méteres, összesen 30 000 m² alapterületű üvegház alakítható ki. az 55000 m² bruttó alapterület körülbelül 70%-a hasznosítható, a maradék 30% közlekedő, tárolás és egyéb szükséges infrastruktúra számára fenntartott terület. A vertikális agrárgazdálkodási

módszerekkel a hasznosítható alapterület 2-3 szorosa vonható művelés alá, (személyes tapasztalat, Bedrock.farm esettanulmány). Tehát összesen, a két üvegházas telephelyen 38500 m² hasznos alapterületen, ennek a háromszorosával számolva akár 115 000 m² művelésre alkalmas felület teremthető.

A kalkulációkban 80-100kg paradicsom/m²/év vagy 60-80 fej saláta/m²/év arányszámokkal kalkulálva, elmondható, hogy egy év alatt akár 9-10 tonna paradicsom vagy akár 7 millió fej saláta tudna megteremni az itteni üvegházakban.



66. ábra: Urban farming rendszer működése a területen (saját ábra)

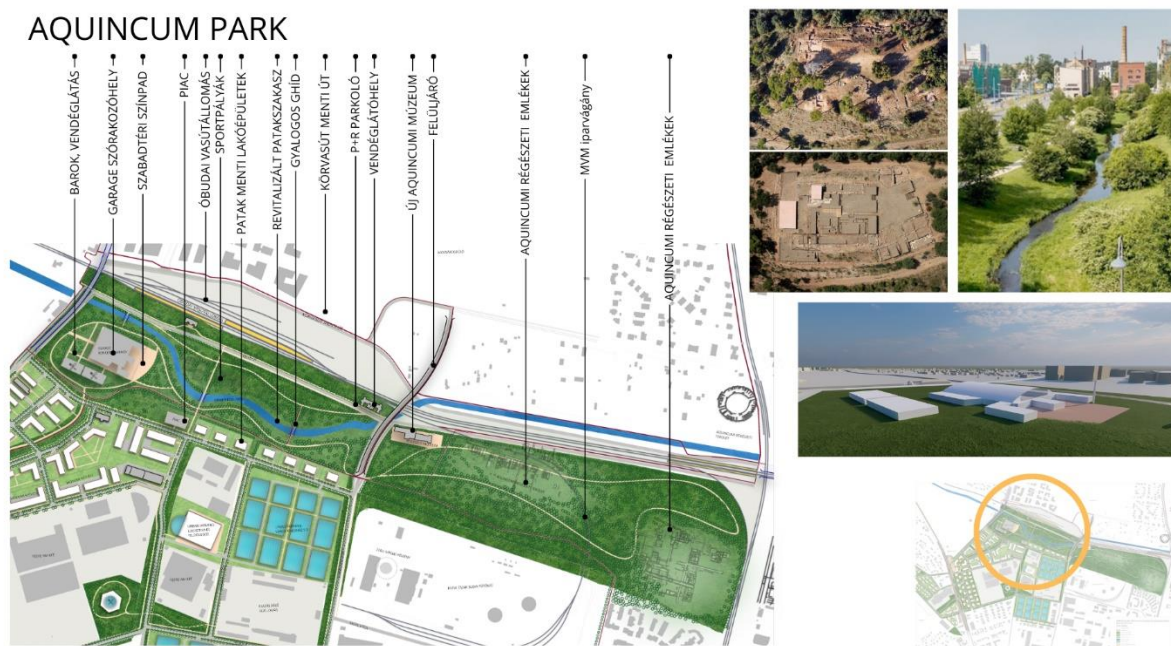
A telkek elhelyezkedése szempontjából jelentős, hogy az északi telep szomszédjában található az MVM Észak Budai Fűtőmű, amely képes a termelt forró vízzel a hidegebb

hónapokban az üvegházak felfűtésére és melegen tartására. Ennek, a kapcsolatnak a kialakítása egyszerű és költséghatékony a területi közelség miatt. Ezzel kialakítható egy rendszer, amely a természetes napsütéssel és a fűtőműből származó energiával és meleggel, a megfelelő öntöző rendszerekkel és infrastruktúrával ellátva képes többféle leveles zöldséget, paradicsomot és egyéb zöldségeket előállítani ipari léptékben. A telephelyek hasonló rendszer szerint működnek, az alkalmazottak és a felszerelés eloszlik a két telep között. A megtermelt áru a Csillaghegyi utcáról nyíló feldolgozóba érkezik, ahol csomagolják, rendszerezik, feldolgozzák és értékesítésre kész állapotban képes elhagyni az üzemet. A termények ekkor be tudnak kerülni a kerület és a főváros élelmiszerboltjainak polcaira, el tudnak kerülni a piacokra és a vendéglátóhelyekre, ezzel pedig jelentősen közelebb kerülve a fenntartható, lokális élelmiszertermeléshez.

A tervezett üvegházak esztétikus, fém és üvegszerkezetes épületek, amely anyaghasználat megmutatkozik a feldolgozóüzem félköríves előterén és homlokzatán is. Az építményeknek 9 méteres gerincmagasságú fűrészfogas tetőszerkezete van. A telkekre egy

magánúton gépkocsibehajtás biztosított, amely kapcsolatot létesít az üvegházak és a feldolgozó között. A burkolt felület körbe halad a telkeken, és az egyes épületek között gyalogos úton lehet eljutni. A burkolt felületeken kívül növényzettel és fákkal borított zöldfelületi sávok húzódnak az üvegházak között, ezzel korszerű, esztétikus és érdekes utcaképet kölcsönözve.

4.12.7 AQUINCUM – PARK



67. ábra: Aquincum park részletes bemutatása (saját ábra)

Az Aquincum park a tervezett fejlesztés legmeghatározóbb zöldfelületi eleme, amely a Pomázi úti felüljárótól egészen az Aquincumi-Szentendrei úti csomópontig tart. A körülbelül 1600méter hosszú és 200méter széles zöldfelületet az esztergomi vasútvonal, a körvasút menti út és az Aranyhegyi patak határolják északról és a Törökkő utca és a Fűtőmű délről. A zöldfelület rekreációs és védelmi funkciót tölt be, a környező beépítéseket védi a vasút hatásaitól.

Az Aquincum parkon át folyik az Aranyhegyi patak, de a vízpart csak a park első felében elérhető, ugyanis az új felüljáró után a vasút Mocsárosdűlő felé eső oldalán folyik és itt már nem elérhető a vízparti kapcsolat. Az Aranyhegyi-patak az óbudai temető oldalán folyik egy keskeny zöldsávban, majd a koncertcsarnok mögött érkezik a területre és a tervezett patak revitalizáció után megváltozott, kanyargós, természetes mederben folyik tovább, a zöldfelület közepén.

A zöldfelület mentén két vasútállomás is található, az Óbudai és az Aquincum állomások. Az Óbuda vasútállomás a Keled úton át közelíthető meg, de gyalogosan a parkon át is vezet ide

kialakított gyalogos sétány. A vasútállomáshoz minimum 100 férőhelyes szabadtéri P+R parkoló tartozik. A merőleges parkolók sűrűn fásítottak, minden negyedik parkolóhely után fa következik.

A tervezett közparkot középen két részre osztja a tervezett körvasúti utat és a Kunigunda útját összekötő felüljáró. Így a GARAGE szórakozóhely környezetében, és a patakpart közelében kialakul egy modernebb, pezsgőbb része a parknak, ahol több sportolási és aktív rekreációs lehetőség, illetve kulturális rendezvény és művészeti kiállítás helyszíne található. A park másik fele a csendesebb, elzártabb Aquincumi szakasz, ahol bemutatásra kerülnek a jelenleg fel nem tárt római kori emlékek.

A tervezett parkot a vegyes funkciójú beépítésen át futó zöldfolyosón át lehet elérni, amely a koncertcsarnok magasságában csatlakozik. Itt áll az íves tetejű, hatalmas üveg ablakokkal ellátott téglacarnok, amely parkosított környezetben, növénykiültetésekkel és gyalogos burkolatokkal van ellátva. A szórakozóhelyet a földszintes, szintén az autóbuszgarázshoz tartozó földszintes épületek egészítik ki, amelyek vendéglátó funkció és egyéb közösségi és kulturális tevékenység helyszínül szolgálnak.

A patakpart mentén ligetes sétányok húzódnak, illetve három gyalogos híd biztosítja az átjárást a két oldal között. A vasút mentén a Keled úton és a parkon belüli zöldfelületen át kerékpárút húzódik, amely felkanyarodik a felüljáróra, így kapcsolatot teremt a körvasút menti kerékpárúttal. Az aquincumi csomópontnál a vasúti töltés alatt lévő alagúton áthaladva el lehet jutni a Szentendrei úti kerékpárútra, valamint a tervezési terület oldalán tovább a Kaszásdűlő lakótelep irányába.

A patakparton, a koncertcsarnok mögött land-art installációk díszítenek, amelyet tereprendezési módszerekkel alakítanak ki. Tovább haladva egy foltban sportolási lehetőségek, tenispályák, egy kosárlabdapálya és egy futballpálya található. A Törökkő út mentén egy sorban alacsony beépítés található. A legelső épület a tervezett piac épülete, amely a közeli üvegházakban termő élelmiszerekkel való kereskedési kapcsolatot biztosítja. Ezt követik a sorban F+1 szintes kisvárosias lakóházak, amelyek az utcáról megközelíthetőek, saját kertkapcsolatuk és gépkocsi tárolási lehetőségük van.

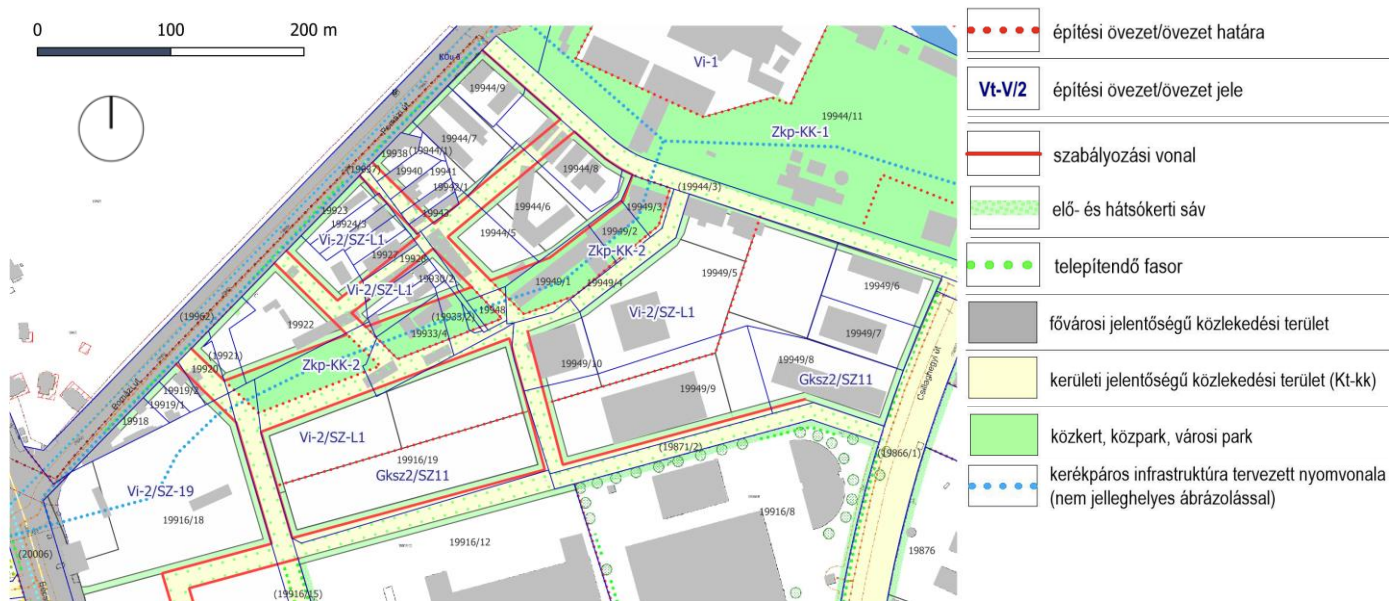
Itt következik a tervezett felüljáró, amely körülbelül 450méter hosszan, 8fokos dőlésszöggel emelkedik fel a vasútvonal 8méteres ürszelvénye fölé. Átível a vasúti pályák fölött,

majd visszaereszkedik szintbe a túloldalon és kapcsolódik a körvasút menti körúthoz. A felüljárón gyalogos és kerékpáros kapcsolat is kiépül, illetve a műtárgy mentén két oldalt kiszolgáló utakon lehet kikerülni. A felüljáró alatt gyalogosan át lehet haladni, és az általában kietlen híd alatti terület elkerülése végett sportolási funkcióval van megtöltve. A felüljáró szerkezeti betonelemei között szabadtéri mászófal és fiatalos gördeszkázásra, görkorcsolyázásra, rollerezésre alkalmas terület alakul ki.

A felüljáró túl oldalán, a park másik fele az Aquincumi régészeti tematika köré szerveződik. A jelenlegi baseball pálya alatti és a Szentendrei HÉV melletti zöldfelület alatt, a földben római kori épületmaradványok nyomai találhatóak. A tervezett fejlesztésben javasolt, hosszútávú cél az emlékeke feltárása. Átmeneti megoldást jelenthet az emlékek bemutatására az ókori falak nyomán, a romokra később könnyen elbontható, alapozás nélküli struktúrák építése, amely szimbolizálja az ókori római termék és épületek nyomát. Ezáltal kis zegzugok, teresedések alakulnak ki, a felépítményekre fel lehet mászni, beszélgetni, játszani lehet rajtuk, így a műemlékek bemutatása mellett közösségépítő hatása is lehet. A kibővített régészeti parkhoz kapcsolódik a felüljáró mellett elhelyezkedő, ÓBÉSZ tervlap alapján helyi védelemre javasolt épület, amely régészeti múzeumként és bemutatóteremként működik tovább. A parkhoz tartozik egy vendéglátóegység, amely kevésbé ideális helyen, a felüljáró túloldalán helyezkedik el, és egy megőrzendő, jelenleg romos épület átalakulásával jönne létre. Az Aquincumi parkrészen halad át egy íves iparvágány az Észak- Budai Fűtőmű területére, amely bár ritkán használt, mégis szükséges megőrzendő elem. A vasúti sínen biztonságos gyalogos és kerékpáros átjárás biztosított.

Az Aquincum park sűrűn fásított, faállománya kiegészíti a jelenleg itt lévő Aquincumi-erdőt. A patak mentén és a régészeti leletek helyén, illetve a rekreációs funkciók köré ligetes területek alakulnak ki. A park fővárosi jelentőségű, közösségi használatú zöldfelület, amely sűrű növényborítottságával optimalizálja a városi klímát, csökkenti a kialakuló hősziget hatást, és növeli a területben az egy főre jutó zöldfelület mértékét. Zöldhálózati elemként kapcsolatot képez a Mocsárosdűlő természetvédelmi területtel, és a tervezett beépítésen át, az épületek között kanyarogva zöldfelületi összeköttetést alakít ki a Testvérhegygel, valamint az Aranyhegyi-patak folytatódó szakaszán az Óbudai temető zöldfelületével is.

4.13.2 ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



69. ábra: Tervezett szabályozási tervlap (saját ábra)

A környezetalakítási terv területének egy részletére elkészített szabályozási terv célja a diplomamunka során megfogalmazott koncepcionális célok, javaslatok biztosítása. Az építési szabályzat a Budapest Főváros III. kerület Óbuda Békásmegyer Építési Szabályzata Óbuda-Békásmegyer Önkormányzati Képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete alapján készült.

E rendelet hatálya Budapest III. kerület közigazgatási területének, Bécsi-út-Pomázi út-Törökkő utca-Magnólia utca által határolt területre terjed ki.

E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

A tervezett fejlesztés keretében az alábbi övezeti változások mennek végbe:

VI-1/HZ, VI-1/SZ-7 → VI-2/SZ-19

A tervezett egyetemi campus területe jelenleg is intézményi övezetbe van sorolva. A Bécsi út-Pomázi út csomópontnál található övezetben hiányosan zárt sorú, legfeljebb 9 m magas épületek beépítése engedélyezett, 50%-os sűrűséggel. A másik érintett övezet, amely az egész

Bécsi 343 telket lefed, szabadonálló és 45%-os sűrűségű beépítési engedélyez, maximum 16méteres épületmagassággal és 35%-os zöldfelületi borítottsággal. Az intézményi területhasználat megmarad, azonban az új beépítéshez az átalakuló építési paraméterek miatt új övezetet kell kijelölni, amely szabadonálló, és a szabályozásban biztosítja a magas zöldfelületi borítottságot és félprivát zöldfelületeket.

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Terület felhasználási kategória	Beépítési mód és épület elhelyezés	A telek legkisebb				A telek legnagyobb				
		Területe	Szélessége	Mélysége	Zöldfelületi aránya	Beépítés mértéke terepszint		Szintterületi mutatója		Épület magasság a
						Felett	Alatt	Általános	Parkolási	
Övezeti csoport										
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B-Éh	T	TSZ	Tm	Z%	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Ém
VI-1/HZ	HZ	10000	14	-	25	50	65	1,5	1	9
VI1/SZ-7	SZ	20000	20	-	35	45	60	2,25	1	16

TERVEZETT ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Terület felhasználá si	Beépítési mód és épület elhelyezés	A telek legkisebb				A telek legnagyobb				
		Területe	Szélessége	Mélysége	Zöldfelület i aránya	Beépítés mértéke terepszint		Szintterületi mutatója		Épület magassága
						Felett	Alatt	Általános	Parkolási	
Övezeti csoport										
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B-Éh	T	TSZ	Tm	Z%	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Ém
VI-2/SZ- 19	SZ	15000	50	-	40	40	50	1	0,5	16

Az új, tervezett VI-2/SZ-19 övezetben a beépítés szabadonálló, és a tervezett beépítési sűrűség 30%, de a maximális beépítési sűrűség a megengedőbb szabályozási közeg elérésének érdekében 40%-ot enged. A tervezett övezetben,

- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális és közösségi szórakoztató,
- igazgatási, iroda,
- egyéb közhasználatot szolgáló,
- nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés rendeltetésű egység elhelyezhető.

Gksz-2/SZ-2, Gksz-2/3z, Gksz-2/SZ-5 → VI-2/SZ-L1

A Pomázi úttól a Kösöntyű utcáig húzódó sávban található telkek jelenleg gazdasági Gksz-2 jelű övezetekbe soroltak. A jelenlegi beépítés szabadonálló, a megengedett sűrűség 35-45%, a zöldfelület aránya 25%. Az itt található rossz állapotú lakóházak jelenleg Gksz-2/SZ-3z övezetbe tartoznak, amelyben a megengedett épületmagasság túl alacsony a tervezett állapothoz. A tervezett területhasználat vegyes lakó és iroda funkciója nem megfelelő ebben az övezetben, a terület Vi-2 jelű, szabadonálló beépítésű vegyes intézményi övezetbe való sorolása szükséges, amely külön engedélyezi a lakófunkciót az övezetben.

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Területfelhasználási kategória	Beépítési mód és épület elhelyezés	A telek legkisebb				A telek legnagyobb				
		Területe	Szélessége	Mélysége	Zöldfelületi aránya	Beépítés mértéke		Szintterületi mutatója		Épület magassága
						terepszint				
						Felett	Alatt	Általános	Parkolási	
Övezeti csoport										
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B-Éh	T	TSZ	Tm	Z%	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Ém
Gksz-2/SZ-3z	SZ	1200	20	-	25	35	75	1,35	0,5	7,5
Gksz-2/SZ-2	SZ	5000	50	-	25	45	45	1,5	1,5	16
Gksz-2/SZ-5	SZ	3000	30	-	25	45	60		0,5	16

TERVEZETT ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Területfelhasználási kategória	Beépítési mód és épület elhelyezés	A telek legkisebb				A telek legnagyobb				
		Területe	Szélessége	Mélyisége	Zöldfelületi aránya	Beépítés mértéke		Szintterületi mutatója		Épület magassága
						terepszint				
Övezeti csoport						Felett	Alatt	Általános	Parkolási	Épületmagassága
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B-Éh	T	TSZ	Tm	Z%	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Ém
VI-2/SZ-L1	SZ	2000	20	-	35	40	50	1	0,25	16

A tervezett területhasználat vegyes lakó és iroda funkciója nem megfelelő ebben az övezetben, a terület a már létező Vi-2/SZ-L1 jelű övezetbe való sorolása szükséges.

A tervezett övezetben megengedett:

- igazgatás, iroda
- lakó
- kereskedelmi, szolgáltató
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
- kulturális és közösségi szórakoztató,
- egyéb közhasználatot szolgáló,
- nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,

h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású: vendéglátó, sport, mélygarázs, kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítás, valamint a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító funkció elhelyezhető.

Ebben az övezetben lakófunkció elhelyezhető, de kizárólag az emeleti szinteken, illetve a parkolás legfeljebb 25%-a fásított felszíni parkolóknak is elhelyezhető. Az új övezetben a maximális megengedett épületmagasság továbbra is 16m. Az új építési övezetben a meglévő állapothoz képest a zöldfelületi arány növelése javasolt, a kerületi zöldfelületi borítottság fejlesztésének érdekében. A szerkezeti laza beépítés biztosításának érdekében a megengedett beépítési sűrűség maximum 40%, amely többet enged a tervezett 30%os beépítési sűrűsénél.

VI-1/SZ-7, Gksz-2/SZ-2 → Gksz-2

A Festo AM melletti puffersávban található kiskereskedelmi és műhely funkciót betöltő egységek jelenleg a BÉCSI 343. telkét lefedő VI-1/SZ-7 intézményi övezetben és a egy Gksz-2/ SZ-2 jelű gazdasági övezetben helyezkedik el. A tervezett funkció Gksz-2 jelű besorolás megfelelő az új beépítéshez, csupán az építési paramétereken szükséges változtatni.

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Területfelhasználási kategória	Beépítési mód és épület elhelyezés	A telek legkisebb				A telek legnagyobb				
		Területe	Szelessége	Mélysége	Zöldfelületi aránya	Beépítés mértéke terepszint		Szintterületi mutatója		Épület magassága
						Felett	Alatt	Általános	Parkolási	
Övezeti csoport										Épületmagassága
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B-Éh	T	TSZ	Tm	Z%	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Ém
VI1/SZ-7	SZ	20000	20	-	35	45	60	2,25	1	16
Gksz-2/SZ-2	SZ	5000	50	-	25	45	45	1,5	1,5	16

TERVEZETT ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Területfelhasználási kategória	Beépítési mód és épület elhelyezés	A telek legkisebb				A telek legnagyobb				
		Területe	Szelessége	Mélysége	Zöldfelületi aránya	Beépítés mértéke terepszint		Szintterületi mutatója		Épület magassága
						Felett	Alatt	Általános	Parkolási	
Övezeti csoport										Épületmagassága
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B-Éh	T	TSZ	Tm	Z%	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Ém
Gksz-2/SZ-11	SZ	4000	50	-	30	45	0,25	1	0,5	8

A tervezett beépítés alacsonyabb és lazább, mint amit jelenlegi övezeti paraméterek megengednek, emiatt az új övezetben alacsonyabb épületmagasság, és alacsonyabb, maximum 40%os beépítési sűrűség engedélyezett. Emellett a gazdasági területek zöldfelületének biztosítása érdekében a telken lévő legkisebb zöldfelületi arány 30%.

A tervezett övezetben

- a) kereskedelmi (kis- és nagykereskedelem), szolgáltató,
- b) raktározási, (épületben, szabadtérben, telephelyként),
- c) javító-, szerelő és egyéb közhasználatú szolgáltató,
- d) iroda – saját tevékenységhez, vagy önálló irodaházként –,
- e) igazgatási,
- f) nem üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- g) védőtávolságot nem igénylő üzemi technológiájú kutatás, fejlesztés,
- h) védőtávolságot nem igénylő üzemi,
- i) kisipari, kézműipari,
- j) vendéglátó,
- k) sport,
- l) bemutatás, kiállítás funkció elhelyezhető.

Vi-1/SZ-7, Gksz-2/SZ3, Gksz-2/Sz-5 → Zkp-KK-2

A tervezett zöldfolyosó nyomvonala három különböző jelenleg hatályos gazdasági és intézményi övezeten át ível. A tervezett terület beépítésre nem szánt övezetbe átsorolandó, amely új funkciójában fásított közpark, amely melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják.

HATÁLYOS ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Területfelhasználási kategória	Beépítési mód és épület elhelyezés	A telek legkisebb				A telek legnagyobb				
		Területe	Szélessége	Mélysége	Zoldfelületi aránya	Beépítés mértéke		Szintterületi mutatója		Épület magassága
						terepszint				
Övezeti csoport						Felett	Alatt	Általános	Parkolási	Épületmagassága
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B-Eh	T	TSZ	Tm	Z%	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Em
VII/SZ-7	SZ	20000	20	-	35	45	60	2,25	1	16
Gksz-2/SZ-3z	SZ	1200	20	-	25	35	75	1,35	0,5	7,5
Gksz-2/SZ-5	SZ	3000	30	-	25	45	60		0,5	16

Az átsorolás után a terület ZKp-KK-2 besorolásba kerül, amely 1 hektárnál általában nagyobb, a közparkhoz hasonló parkosított terület, de ami annál kisebb funkciókörrel rendelkezik. Az ÓBÉSZ építési paraméter táblázatában ehhez az övezetnek az egyetlen meghatározott paraméter a minimum 60% zöldfelületi arány, amelynél a tervezett területen remélhetőleg

több zöldfelület alakítható majd ki.

Területfelhasználási kategória	Beépítési mód és épület elhelyezés	A telek legkisebb				A telek legnagyobb				
		Területe	Szelessége	Mélysege	Zöldfelületi aránya	Beépítés mértéke		Szintterületi mutatója		Épület magassága
						terepszint				
Övezeti csoport						Felett	Alatt	Általános	Parkolási	Épületmagassága
ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B-Éh	T	TSZ	Tm	Z%	B%TF	B%TA	SZTM á	SZTM p	Ém
Zkp-KK-2	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-

5 BEFEJEZÉS

A III. kerület Törökkő és Kaszásdűlő gazdasági területének átfogó revitalizációja lehetőséget kínál egy elhanyagolt városrész újjászületésére, olyan modern, fenntartható környezetként, amely méltó módon kapcsolódik a kerület ipari múltjához, miközben a XXI. század igényeit is kielégíti. Az új infrastruktúrával, munkahelyi és közösségi funkciókkal gazdagított terület egy jól működő városrész példájává válhat, amely a történelmi örökséget, a természeti értékeket és a modern városi életet ötvözi.

Az alul használt területek tudatos átalakításával és új funkciókkal való feltöltésével a terület visszanyerheti ipari és gazdasági jelentőségét, fenntartva eredeti karakterét, de a korszerű, innovatív munkahelyi környezet és a fenntartható városi gazdálkodás integrálásával. A projekt eredményeként egy olyan élhető városi tér jöhet létre, amely vonzó a munkavállalók, vállalkozások és a helyi közösség számára egyaránt.

A közlekedési problémák rendezésével, a zöld és kék infrastruktúra fejlesztésével, valamint az épületállomány korszerűsítésével a városrész új arculatot kap. A városi szövetbe szervesen integrálódó zöldterületek és közösségi terek, a római kori emlékeket őrző és beépítő elemek mind hozzájárulnak a városrész identitásához és kulturális értékéhez.

E fejlesztés modellként szolgálhat más, hasonló helyzetben lévő városrészek számára is, bemutatva, hogyan lehet egy elhanyagolt ipari területet életképes és fenntartható módon integrálni a városi struktúrába. Az itt kialakított terek és funkciók képesek reagálni a jövő változó igényeire, miközben a városlakók és látogatók számára is vonzó környezetet teremtenek. Ezáltal a Törökkő és Kaszásdűlő városrészek nem csupán helyi, de városi szinten is új értéket képviselnek, amelyek hosszú távon fenntartható, élhető és funkciókban gazdag környezetet biztosítanak a III. kerület számára.

6 IRODALOMJEGYZÉK

INTERNETES FORRÁSOK

INT - 01	https://budapestcity.org/tortenelem/Buda-szuletese/a-polchen-malom.html
INT - 02	https://ohegy.hu/helytortenet/helyt-tegla.html#carousel_f3c2
INT- 03	https://ohegy.hu/helytortenet/helyt-tegla.html#carousel_f3c2
INT - 04	https://hu.wikipedia.org/wiki/Kasz%C3%A1sd%C5%B1l%C5%91
INT - 05	https://real.mtak.hu/148325/1/Lang_H22NY.pdf
INT - 06	https://obuda.hu/egyuttmukodes-a-testverhegyi-banyaterulet-erdositse-erdekeben/
INT – 07	https://ujrainditjuk.hu/wp-content/uploads/2021/12/MOCSAROS_DULO_2020.pdf
INT - 08	https://hu.wikipedia.org/wiki/Budapest%E2%80%93Esztergom-vas%C3%BAtvonal
INT - 09	https://fokert.budapestikozmuvek.hu/aquincumi-erdo
INT - 10	https://map.mbfisz.gov.hu/tvz/
INT - 11	https://termeszetvedelem.hu/kereso/hrsz-kereso/?teljes_nev=Mocs%C3%A1ros%20term%C3%A9szetv%C3%A9delmi%20ter%C3%BClet&orderby=hrs.hrsz&order=asc&telep=&tkv_szam=20%2F43%2FTT%2F94&type=hrs-kereso&clicked=1
INT -12	https://telex.hu/belfold/2024/04/01/mocsaros-fovarosi-onkormanyzat-life-palyazat-termeszetvedelmi-terulet-legeltetes-juhok
INT -13	https://bkk.hu/menetrend-utazastervezes/terkepek/nappali/
INT -14	https://balance.mvm.hu/hu-HU/Bemutakozas/Eromuveink/Futoeromu
INT - 15	http://zajterkepek.hu/

MAGASABB RENDŰ TERVEK

BP 2030	Budapest 2030, Hosszú Távú Városfejlesztési Konceptió, 2013. április 767/2013. (IV.24.) Főv. Kgy. Határozattal jóváhagyott dokumentáció
OTRT	Országos Területrendezési Terv ogy. által 2018. december 12-én elfogadott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
TSZT	III. kerület Óbuda-Békásmegyer Településszerkezeti Terv 2019, július TSZT módosítás: a 691/2019. (V.29.) Főv. Kgy. határozattal
FRSZ	Budapest Főváros Rendezési Szabályzat: 13/2021. (III.4.) Főv. Kgy. Rendelettel módosított az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. Rendelettel jóváhagyott FRSZ-szel azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép, 1. melléklet
ITS	Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Integrált Településfejlesztési Stratégiája

	Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 813/2021. (IX.30.) számú határozatával elfogadott verzió.
ÓBÉSZ	Óbuda Békásmegyer Építési Szabályzata Budapest Főváros III. Kerületének, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzati Képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletével került elfogadásra. A tervezési terület az I. melléklet, 14., 15., 18., és 19. tervlap szelvényein látható.
BARNA MEZŐ KATASZTER	https://archiv.budapest.hu/Documents/Varostervezesi_Foosztaly/Barnamezos_teruletek_katasztere/Methodika.pdf
RADÓ DEZSŐ TERV	Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterve https://archiv.budapest.hu/Documents/Rado_Dezso_Terv_2021.pdf
Aquincumi híd tanulmányt erv	Aquincumi híd és kapcsolódó közlekedési hálózat részletes megvalósíthatósági tanulmányterv 2024.06.03. Készítettő: Speciálterv Megrendelő: BKK

NYOMTATOTT IRODALOM

NÉPESSY 2020.

Népešsy Noémi – Óbuda története

7 ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: Google Earth felvétel Kaszásdűlőről	7
2. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése (saját ábra)	7
3. ábra: Fő szerkezeti elemek a területen (saját ábra)	8
4. ábra: Budapest Zóna rendszere (Budapest 2030)	8
5. ábra: A tervezési terület fejlődéstörténete (saját ábra)	9
6. ábra: 1944. kaszásdűlő légifelvétel (fentrol.hu)	10
7. ábra: 1979. Kaszásdűlő légifelvétel (fentrol.hu)	10
8. ábra: OTRT tervlapok (OTRT)	11
9. ábra Kiemelt célok térbelisége (Budapest 2030)	12
10. ábra: Területfelhasználás (TSZT)	13
11. ábra: Közlekedési infrastruktúra (TSZT)	15
12. ábra: Épített környezet értékeinek védelme (TSZT)	16
13. ábra: Aquincumi polgárváros (INT - 05)	16
14. ábra: Zöldfelület táj és természetvédelmi tervlap (TSZT)	17
15. ábra: Védelmi, korlátozási területek (TSZT)	18

16. ábra: Veszélyes és veszélyeztetett területek	19
17. ábra: Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	20
18. ábra: Magassági korlátozási területek (FRSZ)	21
19. ábra: Mocsárosdűlő tervezett beépítés (INT-7)	23
20. ábra: III. kerület szintű kapcsolatok (saját ábra)	25
21. ábra: Aquincumi híd megépülésével kialakuló közúti különbség (Aquincumi híd- tanulmányterv).....	26
22. ábra: III. kerület közlekedési vizsgálata (saját ábra)	27
23. ábra: Tervezési terület közlekedésének vizsgálata (saját ábra)	28
24. ábra: Pomázi úti felüljáró (Google Earth)	28
25. ábra: jelenlegi területhasználatok a tervezési területen (saját ábra)	29
26. ábra: barnamezős területek a tervezési térségben (Budapest Barnamező Kataszter)	30
27. ábra: Régészeti emlékek a tervezési területen (INT-05)	31
28. ábra: III. kerület domborzata (saját ábra)	32
29. ábra: Talajvíz szintje a III. kerületben (saját ábra).....	32
30. ábra: Zöldinfrastruktúra elemek vizsgálata a tervezési területen (saját ábra)	33
31. ábra: Mocsárosdűlő (INT-12)	33
32. ábra: NDVI és zöldfelületi borítottság (%) vizsgálat (saját ábra)	34
33. ábra: Közösségi közlekedés vizsgálat (saját ábra)	35
34. ábra: Területet érintő közösségi közlekedési járatok (saját ábra)	35
35. ábra: III. kerület demográfiai felmérések (ITS)	36
36. ábra: Szociális funkciók elhelyezkedése (saját ábra)	37
37. ábra: kereskedelem és vendéglátás funkciók elhelyezkedése (saját ábra).....	37
38. ábra: Telekméretek vizsgálata a tervezési területen (saját ábra).....	38
39. ábra. Épület szintszám vizsgálat (saját ábra).....	39
40. ábra: Épület állapotvizsgálat (saját ábra).....	40
41. ábra: Épület karaktervizsgálat (saját ábra)	41
42. ábra: Modern, színvonalas épületek (saját ábra)	42
43. ábra: Egyszerű funkcionális épületek (saját ábra).....	43
44. ábra: BKK Óbudai Autóbuszgarázs (Google Earth)	44
45. ábra: Közmű és kereskedelmi épületek (saját ábra)	44
46. ábra: Megtartásra javasolt épületek (saját ábra).....	45
47. ábra: Változási /beavatkozási ábra (saját ábra)	46
48. ábra: Értéktérkép (saját ábra)	47
49. ábra: Problématérkép (saját ábra)	48
50. ábra: Nappali közúti közlekedési és nappali üzemi zajtérkép (INT - 15).....	49
51. ábra: Célkitűzések (saját ábra)	51
52. ábra: Konceptió séma "bab" ábra (saját ábra)	52
53. ábra: Épület magtartási javaslat (saját ábra).....	53
54. ábra: Tervezett ütemezés (saját ábra).....	54

55. ábra: Tervezett területhasználatok (saját ábra)	55
56. ábra: Tervezett közlekedési infrastruktúra (saját ábra)	57
57. ábra: Tervezett zöldinfrastruktúra (saját ábra)	59
58. ábra: tervezett környezetalakítás (saját ábra).....	61
59. ábra: Tervezett környezetalakítás - funkciók (saját ábra)	62
60. ábra: Hegyvidéki területek részletes ismertetése (saját ábra).....	65
61. ábra: Bécsi út menti területek részletes bemutatása (saját ábra)	68
62. ábra: Zöldfolyosó menti területek részletes bemutatása (saját ábra)	70
63. ábra: Városi üvegházak részletes bemutatása (saját ábra)	75
64. ábra: Urban farming rendszer működése a területen (saját ábra).....	76
65. ábra: Aquincum park részletes bemutatása (saját ábra)	77
66. ábra: Tervezett TSZT módosítás (saját ábra)	80
67. ábra: Tervezett szabályozási tervlap (saját ábra)	81