

# XXV. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT

## BUDAPEST XX. KERÜLET PESTERZSÉBET, DUNAI-SÉTÁNY FEJLESZTÉSE

### AZ INGATLANFEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

#### ADATOK

- A létesítmény elnevezése és pontos címe:  
Pesterzsébet, Dunai-sétány I. ütem; Ráckevei (-Soroksári)-Dunaág menti sétány
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail):  
Név: Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzata  
Felelős személy: Bognár Ildikó főépítész  
Telefonszám: +36 1 289 2553  
E-mail cím: foepitesz@pesterzsebet.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail):  
Név: Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzata  
Felelős személy: Szabados Ákos polgármester  
Telefonszám: +36 1 283 0549  
E-mail cím: polgarmester@pesterzsebet.hu
- Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím):  
Név: Platinium Group Kft.  
Felelős személy: Billing Tamás  
Telefonszám: +36 30 370 4276  
E-mail cím: billing@plnt.hu
- Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail):  
Név: Gép-Liget Építőipari Kft.  
Cím: 2351 Alsónémedi, Haraszti út 120/B.  
Felelős személy: Szecsődi György  
Telefonszám: +36 30 210 1123  
E-mail cím: gepligetiroda@gmail.com
- Üzemeltetők adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail):  
Név: Pesterzsébet Önkormányzatának Szociális Foglalkoztatója  
Cím: 1201 Budapest Baross u. 91-95.  
Intézményvezető: Adorján Csilla  
Telefonszám: +36 30 815 2598; +36 1 283 0307  
E-mail cím: foglalkoztatasi@foglalkoztatohusz.hu

## **A PROJEKT ISMERTETÉSE**

### **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A tervezési terület Budapest XX. kerületében, Pesterzsébeten, a Ráckevei (-Soroksári)-Dunaág (későbbiekben: RSD) mentén található, a Gubacsi-hídtól délre, a 2019-ben jelentős fejlesztéseket követően átadott Pesterzsébeti Jódos-Sós Gyógy- és Strandfürdő, a Duna Garden Hotel & Étterem, a jelenleg is üzemelő csónakházak, vizes játszótér és közösségi kert mellett. Ezt az összefüggő parti területet korábban több helyen kerítés osztotta szakaszokra, így a vízpart nem volt gyalogosan végigjárható és esztétikailag sem volt egységesnek mondható (a teljesen magára hagyott területrészekről az evezősök által erősen igénybe vett zónákig mindenféle kialakítás megtalálható volt).

Erre a felszabdaltságra reagált a tervezett tájépítészeti koncepció, aminek nyomán az egységes és visszafogott térépítészeti minőség mind funkcionálisan, mind vizuálisan képes volt rendet teremteni az immár gyalogos 'folyosóként' működő partszakaszon.

A projekt elsődleges célja az volt, hogy összefüggő és egységes arculatú, természetközeli sétány jöhessen létre és minden idelátogató számára kényelmesen és biztonságosan elérhető legyen a 'vízparti élmény', ami Pesterzsébet egyik kiemelkedő jelentőségű értékének számít. Ez a terület ugyanis mindig a vízi élet kiemelt jelentőségű színtere volt (evezős szövetségek működnek itt, horgászok látogatják), a sétány létrejötte pedig a szélesebb körben népszerű passzív rekreációnak is teret adva új szintet vitt a part életébe.

### **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

Város- és/vagy városrész fejlesztési szempontból önmagában a pozíciója miatt is meghatározó a projekt, hiszen csaknem a kerület teljes RSD-vel szomszédos szakaszát felöleli. Ebből adódóan reprezentációs értékkel is rendelkezik a fejlesztés. A Pesterzsébeti Jódos-Sós Gyógy- és Strandfürdő, a Duna Garden Hotel & Étterem, a VakVarjú Csónakház étterem és más, a sétány szomszédságában elhelyezkedő vendéglátó funkciójú létesítmények számára is emelkedett a helyszín presztízse a partszakasz rendezése kapcsán, ennek következtében a terület gazdaságára is jó hatást gyakorolt.

A természetes vízfelületek mikroklimára gyakorolt pozitív hatása régóta ismert, ezért – főként a nyári időszakban – igen értékes lehet egy ilyen adottságokkal rendelkező terület.

Természetesen a város és a kerület zöldinfrastruktúrájának szemszögéből is jelentős a változás a korábbi állapothoz képest. A nádassal benőtt természetes vízpart megőrzése nem csak a tervek készítése során, de a kivitelezés ideje alatt is maximális figyelmet kapott. Ez a fotókon is tükröződik, hiszen egy évvel a vízi műtárgyak kihelyezése és az átadás után már szinte teljesen visszavette birtokába a természet. Illetve a korábban csak változó minőségű

gyepfelületekkel rendelkező parti sáv immár új, előnevelt platán fasorral, a vízparti vegetációt imitáló, azzal összhangban lévő és a fenntartási kapacitásnak is megfelelő, gazdag, díszfű dominanciájú évelő- és cserje kiültetésekkel rendelkezik.

### **Rövid leírás a fejlesztésről** (adatok, méretek, jellemzők)

A fejlesztés több telken keresztül húzódik át (az alábbi helyrajzi számokat érintve: 170013/17, 170022, 170023/1), amelyek önkormányzati tulajdonban vannak, az ezeken található funkciók többsége pedig bérleti szerződés alapján működik a területen.

A sétány közel 600 m hosszon valósult meg és közhasználat céljára átadott területként áll az idelátogatók rendelkezésére. A későbbiekben további fejlesztése lehetséges a soroksári kerülethatár irányába, ahol egy hasonló adottságú sétányhoz kapcsolódva igen jelentős hosszúságú besétálható RSD partszakasz nyílhat meg a nagyközönség számára. A terület a Vízisport utca felől könnyen megközelíthető gyalogosan, kerékpárral és személygépjárművel egyaránt. A sétány maga ugyan csak gyalogosan látogatható, de minden belépési pontnál jelentős számú kerékpártároló került kihelyezésre.

A terület eredeti funkciói megmaradtak, ezekre reflektálva, többé-kevésbé új nyomvonal mentén kialakított sétánnyal, a víz megközelítésére szolgáló stégrendszerrel és további pihenőpontokkal gazdagodott a partszakasz. Az északi szakaszon még íves, andalgó sétány a déli területeken a meglévő és megtartandó burkolt felületekhez igazodva többnyire egyenes vonalvezetést örökölt. A sétányra fűződnek fel a pihenő- és kiszolgáló teraszok, a vízi létesítmények és a déli területrész lezárását képező játszótér is.

A vizes tematikájú játszótér fejlesztése is a projekt részét képezte. Ez új ütécscillapító és egyedi mintázatú öntött gumiburkolatú játékkeret, ehhez tartozó multifunkcionális játszóeszközt foglal magában, továbbá egyéb kisebb eszközöket, valamint bálnákat stilizáló gumidombokat, amelyek beépített vízgépészettel rendelkeznek és párasító funkciójuk is van a nyári időszakban. Új napvitorlák is kihelyezésre kerültek és a meglévő gyepes-csúszdás domb egy része is mászófelületté alakult át. A már meglévő, egyedi fa játszóeszközök és a homokburkolat is felújításra került a játszótér bővítésével párhuzamosan. A játszótérhez egyedi mosdó pavilon kialakítása is szerepelt a tervekben, ez azonban csak egy következő ütemben fog megvalósulni, viszont ennek közmű kiállításai, előkészítése is megtörtént már.

Közvetlenül a játszótér mellett, másik projekt részeként egy fedett fitness pavilon is létesült, ami pozíciója végett a kisgyermekes szülők által is jól használhatóvá vált.

A sétány bejárati pontjai jelenleg is zárhatók a vandalizmus minimalizálása végett (nyitvatartási ideje az ezeken a pontokon található információs táblákon szerepel), továbbá a bővített közvilágítási hálózat mellett térfigyelő kamerarendszer is kiépítésre került az értékmegóvás érdekében.

## **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A műszaki megoldások közül kiemelendő az új stégrendszer, ami karakteres eleme a projektnek, mivel formavilága eltér a megszokottaktól és a legtöbb műtárgy két bejáróhídról is megközelíthető, így az átközlekedés révén még inkább bekapcsolódtak a sétány vérkeringésébe. A vízi létesítmények közül kettő stabil, acélcölöpökön álló víziállásként valósult meg, négy darab pedig úszómű formájában, amelyek alkalmazkodni tudnak az éppen aktuális vízálláshoz, ezáltal biztosítják a klasszikus értelemben vett 'vízi élményt'.

Ezeknek a vízi műtárgyaknak az elhelyezése a meglévő nádassal borított felületek figyelembevételével és a mederszakasz felmérésével került meghatározásra. Kialakításuknál alapvető szempont volt, hogy kis szerkezeti magasság, és kellő stabilitás mellett is könnyen telepíthetők, az időjárásnak ellenállóak legyenek, az eseti jégviszonyokból adódó károsodás ne lehessen hatással a szerkezetre, valamint egyedi forma szerint legyen gyártható, illetve Thermowood teraszburkolattal legyen ellátható, ami egy időjárásálló, hosszú életű anyag és ez kitettsége okán meghatározó paraméter volt a tervezés során.

A fenti kritériumoknak való megfeleltetés érdekében az úszó műtárgyak tartószerkezete acélból készült, amit a vízben lebegni képes zártcellás polisztirol keményhab elemekhez rögzítettek. Ezáltal a szomszédos úszóműveknél is látható és igen elterjedt hordók által vízben tartott úszóműveknél egy sokkal esztétikusabb megoldás jöhetett létre.

## **A kivitelezés kezdete és befejezése**

2021. március 26-án történt meg a munkaterület átadása és az organizáció leegyeztetése, amelyen a beruházón, tervezőkön, kivitelezőn kívül a tervezéssel érintett telkek bérlői is jelen voltak az együttműködés biztosításának jegyében.

A sétány műszaki átadása 2022. március 18-án történt. Az ünnepélyes átadóra azonban csak 2022. május 8-án került sor, ami rendkívül jó hatással volt a telepített növényzet és a frissen vetett gyepfelületek megeredésére.

## **A fejlesztés finanszírozása**

A projekt 455 millió forintból valósult meg. Közösségi célú, közforgalomnak átadott, települési szintű fejlesztési programként.

## **Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.**

Az RSD menti ingatlanok fejlesztése elsősorban a helyi lakosok érdekeit és kikapcsolódását szolgálja, másodsorban a terület környezetében működő egyéb szolgáltatásokat igénybe vevőket, turistákat, evezősöket, stb.

A sétány területén rendszeresen kerülnek megrendezésre közösségépítő programok az önkormányzat szervezésében. Ilyenkor is jó szolgálatot tesz a kibővített vizes játszótér, ahol külön szervezhető a gyerekek számára is érdekes műsorok. A terület többi részén pedig már több ízben is bonyolítottak le különféle táncos, zenés programokat, amelyek kifejezetten nagy érdeklődésnek örvendtek és a helyi sajtóban is publikálásra kerültek.

A megújult Dunai-sétány népszerűségét az is jól mutatja, hogy átadását követően alig egy évvel a játszótér mellett egy új kávézó és pékség is épült, és a fürdő területén működő foodtruck zóna is nyitott egy, a sétány közönsége felé is üzemelő kiszolgáló felületet.

### Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	<b>Pesterzsébeti Dunai-sétány fejlesztése</b>	
telek területe / territory of the plot	<b>tervezési terület nagysága: 11543</b>	m2
beépített terület /constructed area	0	m2
zöld terület / green area	<b>5543</b>	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	0	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	0	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	<b>455 (tervezéssel együtt)</b>	millió HUF
saját erő/ own resource	<b>100</b> 67 %– Pesterzsébet Önkormányzata 33 %– Fővárosi Önkormányzat (TÉR-KÖZ)	%
hitel /loan	0	%
értékesítésből /from sales	0	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented	-	
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	0	%
1 évvel később/1 year later	0	%

**A PÁLYÁZATOT ISMERTETŐ KIADVÁNYHOZ SZÜKSÉGES ALAPADATOK  
ÉS KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK**

**Pályamű elnevezése magyarul és angolul és címe:**

Pesterzsébeti Dunai-sétány fejlesztése (I. ütem) / Development of the Danube Promenade in Pesterzsébet (I. section)

cím: Ráckevei (-Soroksári)-Dunaág menti sétány

**Pályázó:** Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzata

**Beruházó:** Budapest Főváros XX. kerület, Pesterzsébet Önkormányzata

**Tervező:** Platinium Group Kft, felelős tervező: Szalay-Szakály Zsuzsanna Dóra

**Kivitelező:** Gép-Liget Építőipari Kft.

**Az ingatlanfejlesztés koncepciója**

A projekt elsődleges célja az volt, hogy összefüggő és egységes arculatú, természetközeli sétány jöjjön létre és minden idelátogató számára kényelmesen elérhető legyen a 'vízparti élmény', ami Pesterzsébet egyik kiemelkedő jelentőségű értékének számít. A tervezés során kiemelt figyelmet kapott a természeti környezet védelme, a területen jelen lévő használati funkciók integrálása és az egységes esztétikai minőség létrehozásának igénye. A megvalósult 4db úszómű és 2db víziállás kiemelt pontjai lettek a beruházásnak, mivel nagyon ritkán készülnek hasonló jellegű közösségi vízi létesítmények. A megújult és bővített játszótér pedig immár jelentősen nagyobb befogadóképességgel rendelkezik, mint korábban. Az alkalmazott növénytelepítés fái a vízparti ligeterdők fajaiból kerültek ki, míg az évelőkiültetések a helyszín karakterére való tekintettel főleg vízpartimitátor növényeket tartalmaznak.

**The concept of the property development**

The primary goal of the project was to create a coherent and unified promenade and make the 'waterfront experience' conveniently accessible for all visitors (which is one of the outstanding values of Pesterzsébet). During the planning process, particular attention was paid to the protection of the natural environment, the integration of the existing functions in the area and the need to create a consistent aesthetic quality. The 4 floating structures and 2 water stands are the highlights of the project, as it is very rare to find a community water construction of this kind. The renewed and extended playground now has a significantly larger capacity than before. The trees of the planting plan were selected from waterfront grove species, while the perennial plantings are mainly water-coastal imitator plants, given the character of the site.