



**SPAR MAGYARORSZÁG KERESKEDELMI
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

KONCEPCIÓTERV

*a „Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló HÉV állomás
környékén fekvő ingatlanokra vonatkozó földhasználati és
településrendezési szerződés megkötésére”
tárgyú*

nyilvános pályázati kiírásra

2022-11-21

ALÁÍRÓLAP

Tárgy:	„Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, HÉV végállomás környékén fekvő ingatlanokra vonatkozó földhasználati és településrendezési szerződés megkötésére” tárgyú nyilvános pályázat	
	Konceptióterv dokumentáció	
Készítette:	Artec Építész Kft. 1036 Budapest, Lajos utca 105.	
Tervezők:	Józsáné Darida Margit okl. építészmérnök	építész vezető tervező É1 01-1083
	dr. Geszler Rudolf okl. építészmérnök	tartószerkezeti vezető tervező T 01-4562
Munkatársak:	Horváth Gergely okl. építészmérnök	
	Kovács Krisztián okl. építészmérnök	
	Pásztor István építészmérnök	
Szakági tanácsadók:	Szöllősi Csaba okl. gépészmérnök	épületgépész tervező
	Tóth László okl. villamosmérnök	épületvillamossági tervező
	Horváth Lajos okl. gépészmérnök	tűzvédelmi szakértő
Készült:	2022-11-21	

KONCEPCIÓTERV MŰSZAKI LEÍRÁS

*a „Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló HÉV állomás
környékén fekvő ingatlanokra vonatkozó földhasználati és
településrendezési szerződés megkötésére”
tárgyú*

nyilvános pályázati kiírásra

TARTALOMJEGYZÉK

Iratok

Műszaki leírás

Tervek

I. Ütem

ÉP-101 I. Ütem áttekintő helyszínrajz	M=1:2000
ÉP-102 I. Ütem áttekintő helyszínrajz környezeti kapcsolatokkal	M=1:1000
ÉP-103 I. Ütem helyszínrajz SPAR fejlesztési terület	M=1:500
ÉP-104 I. Ütem helyszínrajz SPAR fejlesztési terület	M=1:500

ÉP-105 I/A változat földszinti alaprajzi részlet	M=1:200
ÉP-106 I/A változat földszinti alaprajzi részlet	M=1:200
ÉP-107 I/A változat parkolószerinti alaprajz	M=1:200
ÉP-108 I/A változat metszetek	M=1:200

ÉP-109 I/A.1 változat keleti és déli homlokzat	M=1:200
ÉP-110 I/A.1 változat nyugati és északi homlokzat	M=1:200
ÉP-111 I/A.1 változat látványtervek	
ÉP-112 I/A.1 változat látványtervek	
ÉP-113 I/A.1 változat látványtervek	

ÉP-114 I/A.2 változat keleti és déli homlokzat	M=1:200
ÉP-115 I/A.2 változat nyugati és északi homlokzat	M=1:200
ÉP-116 I/A.2 változat látványtervek	
ÉP-117 I/A.2 változat látványtervek	
ÉP-118 I/A.2 változat látványtervek	

ÉP-119 I/B.3 változat földszinti alaprajzi részlet	M=1:200
ÉP-1120 I/B.3 változat földszinti alaprajzi részlet	M=1:200
ÉP-121 I/B.3 változat parkolószerinti alaprajzi	M=1:200
ÉP-122 I/B.3 változat metszetek	M=1:200

ÉP-123 I/B.3 változat keleti és déli homlokzat	M=1:200
ÉP-124 I/B.3 változat nyugati és északi homlokzat	M=1:200
ÉP-125 I/B.3 változat látványtervek	
ÉP-126 I/B.3 változat látványtervek	
ÉP-127 I/B.3 változat látványtervek	

II. Ütem

ÉP-201 II. Ütem áttekintő helyszínrajz	M=1:2000
--	----------

ÉPÍTÉSJOGI KÖRNYEZET

A tervezést meghatározó fontosabb jogszabályok:

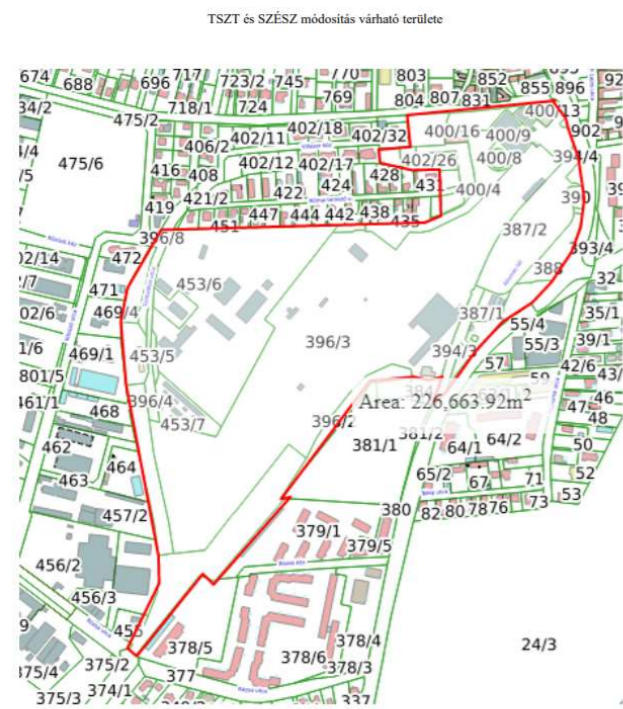
- 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet védelméről,
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK),
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról és az építésügyi hatósági ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról
- Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2017. (VII.31.) önkormányzati rendelete Szentendre Építési Szabályzatáról egységes szerkezetben a 8/2018. (III.21.), 15/2018. (VII.23.), 6/2019. (II.22.), 24/2019. (VI. 14) önkormányzati rendeletekkel (TÉSZ)
- Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2018. (I.22.) számú önkormányzati rendelete a településképi védelméről egységes szerkezetben a 23/2019. (VI.14.) önkormányzati rendelettel

A tervezéssel érintett területek:

- Városrész: vasúti villasor környéke
- A településképi rendelet alapján a helyszín a településképet meghatározó területek karakter szerinti besorolása alapján: vegyes terület

A pályázat kiírása alapján:

- TЭСZ módosítással érintett terület:



Építési övezet:
Vt/11 - településközpont terület

Telek beépítettségének mértéke:
max. 60 %

Építménymagasság:
max.10,5 m

Zöldfelület mértéke:
min. 10%

A vasúti villasor felőli előkertet kivéve az előkert mérete 0 m lehet.

ELŐZMÉNYEK

Előzetes telekrendezések:



Megelőző az / 2022. évtizedszámú változási vázrajz átvezetése. A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Szo­lga­lmi és egyéb jogok	Megjegyzés	
HRSZ	H	Alkalmazás	Terület	AK	HRSZ	H	Alkalmazás	Terület	AK					
		műv. ága	ha. m²				műv. ága	ha. m²						
400/1	-	kivett, Adsterület, parkoló	0.2272	-	(400/18)	-	kivett, österület, közmű, parkoló	0.2120	-	-	-	-	-	-
400/4	-	kivett, Adsterület	0.5808	-	400/19	-	kivett, beépített terület	0.8378	-	-	-	-	-	-
400/7	-	kivett, Adsterület	0.0523	-						-	-	-	-	-
400/8	-	kivett, beépített terület	0.0616	-						-	-	-	-	-
400/9	-	kivett, beépített terület	0.2173	-						-	-	-	-	-
400/10	-	kivett, beépített terület	0.0323	-						-	-	-	-	-
400/11	-	kivett, beépített terület	0.0214	-						-	-	-	-	-
400/12	-	kivett, beépített terület	0.0541	-						-	-	-	-	-
400/13	-	kivett, beépített terület	0.0216	-						-	-	-	-	-
400/14	-	kivett, österület, Adsterület, parkoló	0.0021	-						-	-	-	-	-
400/15	-	kivett, österület, Adsterület, parkoló	0.2719	-						-	-	-	-	-
(402/31)	-	kivett, Adsterület	0.0026	-	(400/20)	-	kivett, Adsterület	-	-	-	-	-	-	-
(402/32)	-	kivett, Adsterület	0.0010	-	400/21	-	kivett, Adsterület, parkoló	-	-	-	-	-	-	-
(402/33)	-	kivett, Adsterület	0.1039	-	(400/22)	-	kivett, Adsterület	0.1038	-	-	-	-	-	-
Csoport			1.6507					1.6507						

400/8/A	egyéb épület	0.0452	400/15/A	egyéb épület	0.0452
400/8/B	székház	0.1622	400/15/B	székház	0.1622
400/9/A	egyéb épület	0.0155	400/15/C	egyéb épület	0.0155
400/11/A	egyéb épület	0.0080	400/15/D	egyéb épület	0.0080
400/12/A	székház	0.0418	400/15/P	székház	0.0418
400/13/A	üzemház	0.0080	400/15/G	üzemház	0.0080
400/13/B	üzemház	0.0147	400/15/F	üzemház	0.0147
400/14/A	egyéb épület	0.0007	400/15/I	egyéb épület	0.0007
400/15/A	egyéb épület	0.0122	400/15/A	egyéb épület	0.0122

Szentendre, 2022. szeptember 6.
 Készítette: Buzás Balázs
 Munkaszám: 7290
 m. 2193/2011
 A helyrajzi számok és területrészek helyes.
 Ez a záradék a készítésről számított egy évig hatályos.
 Szentendre, 2022. hó nap

Záradék
 Helyrajzi szám



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Mennyiség
Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		Mennyiség		
HRSZ jel	műv. ága			HRSZ jel	műv. ága			HRSZ jel	műv. ága		HRSZ jel	
402/24	- kivett, beépítetlen terület	0.0725	-	(402/31)	- kivett, közterület	0.0026	-	ELMŰ				
402/25	- kivett, beépítetlen terület	0.0724	-	(402/32)	- kivett, közterület	0.0010	-	ELMŰ				
402/26	- kivett, beépítetlen terület	0.0729	-	(402/33)	- kivett, közterület	0.1039	-	ELMŰ				
402/27	- kivett, beépítetlen terület	0.0724	-	402/34	- kivett, beépítetlen terület	0.4939	-	ELMŰ				
402/28	- kivett, beépítetlen terület	0.0725	-	402/35	- kivett, beépítetlen terület	0.0863	-	ELMŰ				
402/29	- kivett, közterület	0.2528	-									
402/30	- kivett, beépítetlen terület	0.0722	-									
Összesen:		2.2303	-			2.2303	-					

A FEJLESZTÉS LEÍRÁSA

A fejlesztési terület

A szentendrei HÉV-végállomás jelenleg már mélyen beemelődik a város szövetébe, területe szinte szomszédos a belváros déli határával és a Vasúti Villasor kertvárosi területeivel. Az itt naponta átutazó emberek számát tekintve időszerűvé vált egy korszerű intermodális közlekedési csomópont kialakítása, amely nemcsak a HÉV végállomás és a buszpályaudvar épületeinek újra gondolását jelenti, hanem a vágányok észak-nyugati oldalán lévő beépítetlen és alulhasznosított területekkel kiegészítve egy új városközpont és P+R funkció létrehozását is biztosítja.

Az Önkormányzat a Vasúti Villasor felé eső területek hasznosítására **földhasználati és településrendezési** szerződés megkötésére nyílt pályázatot írt ki. A beépítetlen területet feltáró út már elkészült, amely körforgalommal csatlakozik a Vasúti villasor utcához. A feltáró út keleti oldalán kialakítottak egy személygépköcsi parkolót, amely a feltáró út déli szakaszán lévő körforgalom felől is elérhető.

Fejlesztési koncepció

I. Ütem:

- Kereskedelmi és Szolgáltató Központ létesítése parkoló férőhelyekkel,
- további parkoló férőhelyek építése a P+R rendszerhez
- meglévő és új zöldfelületek, városszöveti kapcsolatok kiépítése

A tervezett épületprogram azonos beépítési koncepció mellett három tömeg és homlokzati változatban kerül kidolgozásra:

- I/A1 változat
- I/A2 változat
- I/B3 változat



II. Ütem

- multifunkcionális Kereskedelmi és Szolgáltató Központ és/vagy közcélú park kialakítása
- opcionálisan parkolási lehetőség a MOL telek területén
- Vasúti Villásor utcai parkolók kiegészítése
- meglévő és új zöldfelületek, városszöveti kapcsolatok kiépítése



I. ÜTEM

Prognosztizált beépítési adatok

-SPAR kizárólagos használatú területe:	7.020 m ²	
-Tervezett földszinti padlósík:	+0,00 = 105,6 mBf	
-Földszinti beépítés területe:		
A1, A2 változatok:	2.640 m ²	37,6 %
B3 változat:	2.620 m ²	37,3 %
-Parkoló/pincszinti beépítés területe:	2.350 m ²	33,5 %
-Zöldfelület területe:	1.620 m ²	23,0%
- Nettó hasznos alapterület:	1.550 m ²	
- Épületmagasság:		
A1, A2 változatok:	6,43 m	
B3 változat:	5,91 m	

- Épület legmagasabb pontja:	
A1, A2 változatok:	9,28 m
B3 változat:	7,43 m
-Személygépkocsi parkoló férőhelyek	
SPAR eladótér prognosztizált nettó alapterülete:	1.200 m ²
Parkoló férőhely igény:	120 fh
Bérleményi prognosztizál üzletterület:	350 m ²
Parkoló férőhely igény:	35 fh
Rendelkezésre álló parkoló férőhelyek:	
SPAR kizárólagos használatában lévő telken:	120 fh
Szomszédos, 50 m-en belüli közterületen elhelyezhető, tervezett parkolóban:	35 fh
P+R parkolók:	
meglévő, felújított:	71 fh
tervezett, új:	61 fh
tervezett Vasúti Villásori utcai parkolók:	18 fh
összesen:	150 fh
- Kerékpár parkoló férőhelyek száma:	22 db

Az első ütemben a feltáró út nyugati oldalán található, összevont, a SPAR kizárólagos használatában kerülő telektömb területén egy Kereskedelmi és Szolgáltató Központ épül, amely a következő épületrészeket tartalmazza:

- egy, megközelítően 1200 m²-es eladótér alapterületű SPAR üzlet, szintben csatlakozó kiszolgáló háttér helyiségekkel,
- parkolósínt, SPAR üzletterület alatt, a szintek között mozgójárda, akadálymentes közlekedést biztosító lift és lépcső összeköttetéssel,
- felszíni parkolás, közvetlen akadálymentes kapcsolattal a SPAR üzletterülettel,
- max. 500 m² összalapterületű bérleményi épületrész

A beépítés és az épület tömege az alábbi meghatározó adottságok kölcsönhatásaiból jött létre:

- az amorf területgeometria, amelynek egyik nyúlványa a jelenleg „ad hoc”, szabad parkolóként használt, a Vasúti villásor és Római temető utca között húzódó mély tömbbelsőben van, a másik a Vasúti villásor utcáig húzódó telekrészlet,
- a fejlesztési területeket kettészélő, két körforgalommal szervezett, ellátó, közúti sáv nyugati határoló vonala,
- a meglévő parkolók, kiszolgáló utak, körforgalmak legalább alaprajzi geometriájukban való megőrzésének igénye,
- felszíni parkolók 5%-os lejtőn helyezkednek el, így biztosítva a biztonságos eljutást a fedett parkolósíntig
- épület hátsó traktusa a rakodórampával egy a tömegbe integrált, vizuális és akusztikai burkolattal körülvett, kültéri épületgépészeti és hűtéstechnológiai berendezések elhelyezését biztosító osztószint készül

Változatok az épület formája és homlokzatképzése alapján

A környezetéhez képest léptéket váltó új beépítés üvegezett térfala városias térélményt nyújt, kiegészíti a távolabbi, tervezett intermodális forgalmi csomópont épületegyüttesét, az oldalak felé azonban visszafogott építészeti elemekkel operál.

Nagyfeszítávolságú, rétegelt ragasztott fa tartószerkezetű csarnokfedés, látszó faanyagú szendvicspanel héjalással.

A választott homlokzatalakotó építőanyagok részletgazdagabb felületi megjelenést biztosítanak, minőségük maradandóságot sugall.

„A1” és „A2” változat

Az „A” változatban a bejárati sáv teljes szélességében „landmark” elemként megjelenő, kapuzatos főhomlokzattal készül, kihasználva azt a helyzetet, hogy a fő megközelítés irányából meglehetősen távoli a rálátás. Stílusában igazodik a központi SPAR brandhez, amely akár az otthonosság érzetét keltően ismerős, a brandnél megszokott esztétikát biztosítja.

A teljes épületrészi homlokzatot átívelő kapuzat a bérleményi épületrészen is megjelenik. A melléépítés látványát feloldja a tömegformálás aránya. A részletgazdagabb, építészetileg erősebben megformált bejárati homlokzat mellett a HÉV felé beforduló homlokzat már egyszerűbb, visszafogottabb, itt a visszalépcsőző tömegben van a hangsúly.

„A1” változat anyaghasználata:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. RAL1001 beige | bevonatos, fogazott, alumínium homlokzati tábla, fogadószerkezethez rendszer szerinti kötőelemekkel, nem látható módon rögzítve (PREFA) |
| 2. RAL 7006 beige | bevonatos, alumínium, kettős állókorcos, tetőfedés (PREFALZ) |
| 3. RAL 9001 cremeweis | THR hőszigetelő homlokzati rendszer: fedőfesték, betonhatás mintázó rétegre, vasbeton/kerámia hátszerkezeten |
| 4. RAL 7006 beige | bevonatos, alumínium, kettős állókorcos, homlokzati burkolat (PREFALZ) |
| 5. RAL 7006 beige | porszórt alumínium, hőhidmentes, függönyfal és egyéb homlokzati nyílászáró szerkezetek, látszó bordákkal, függönyfal rendszerbe integrált tolóajtókkal, takaró profilokkal |
| 6. RAL 7012 basalt | fedőfesték vasbeton hátszerkezeten |
| 7. RAL 3020 verkehrsrot | SPAR szélfogó |

„A2” változat anyaghasználat, színek

- | | |
|---|---|
| 1. RAL 9001 cremeweis | bevonatos, alumínium kompozitlemez, fogadószerkezethez szegecseléssel, vagy ragasztással rögzítve (PREFABOND) |
| 2. RAL 1014 eifenbein
RAL 1019 graubeige | bevonatos, mikrobordázott, fémfegyverzetű, hőszigetelt szendvicspanel, váltakozva, elcsúsztatva, vízszintesen fektetve, látszó rögzítéssel |
| 3. RAL | THR hőszigetelő homlokzati rendszer: fedőfesték, betonhatás mintázó rétegre, vasbeton/kerámia hátszerkezeten |
| 4. RAL 7006 beige | porszórt alumínium, hőhidmentes, függönyfal és egyéb homlokzati nyílászárók, látszó bordákkal, függönyfal rendszerbe integrált tolóajtókkal, takaró profilokkal |
| 5. RAL 7012 basalt | fedőfesték vasbeton hátszerkezeten |
| 6. RAL 3020 verkehrsrot | SPAR szélfogó |

„B3” változat

A „B3” változat a kortárs vernakularitás jegyében készül. A rátét, nyeregvetős tömegek megpróbálnak valamiféle helyi identitást, történetiséget kifejezni és reflektálni az adott lokáció sajátosságaira, léptékére még ha szimbolikusan is. Ugyanakkor ezek az elemek a belső tér dinamikáját is fokozzák, valamint biztosítják a belső terek természetes megvilágítását és szellőztetését.

Anyaghasználat és színek:

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. RAL 9001 cremeweis | THR hőszigetelő homlokzati rendszer: fedőfesték, betonhatás mintázó rétegre, vasbeton/kerámia hátszerkezeten |
| 2. RAL 7006 beige | bevonatos, alumínium, kettős állókorcos, homlokzati burkolat (PREFALZ) |
| 3. RAL 7006 beige | bevonatos, alumínium, kettős állókorcos, tetőfedés (PREFALZ) |
| 4. RAL1001 beige | bevonatos, fogazott, alumínium homlokzati tábla, fogadószerkezethez rendszer szerinti kötőelemekkel, nem látható módon rögzítve (PREFA) |
| 5. RAL7006 beige | porszórt alumínium, hőhidmentes, függönyfal és egyéb homlokzati nyílászárók, látszó bordákkal, függönyfal rendszerbe integrált tolóajtókkal, takaró profilokkal |
| 6. RAL 7012 basalt | fedőfesték vasbeton hátszerkezeten |
| 7. RAL 3020 verkehrsrot | SPAR szélfogó |

Tartó- és épületszerkezetek

Az épület szerkezetei a funkcióhoz igazodva korszerűek, időtállóak, az anyaghasználat innovatív, alacsony környezetterheléssel és energiafelhasználással előállított építőanyagokat alkalmaz.

Az épület fő teherhordó szerkezetei helyszíni és előregyártott vasbeton, valamint rétegelt-ragasztott fa szerkezetek.

- Függőleges teherhordó szerkezet:

- parkolószerkezet: monolit vasbeton körítőfalak, liftfalak, előregyártott vasbeton pillérváz,
- földszinten: előregyártott vasbeton pillérváz, monolit vasbeton faltartó gazdasági udvar felől, liftfalak, egyedi acél kiegészítő oszlopok,

- Vízszintes teherhordó szerkezetek:

- parkolószerkezet: előregyártott, vasbeton rövid főtartók, peremgerendák, felbetonnal együtt dolgozó, feszített, körüreges, vasbeton födempalló, monolit vasbeton födém szakaszok,
- földszinten: fagykötény gerendák, talpgerendák, RR fa rövid főtartók, lejtést biztosító fióktartók és peremgerendák (RUBNER), monolit vasbeton födém szakaszok, egyedi acél rácsostartók kapuzatok, függönyfalak fogadó szerkezeteként, VIERENDEL acéltartók, aláfeszített RR szarufás, magastetős szakaszok fogadó szerkezeteként,

- Függőleges külső, térelhatároló szerkezetek:

hőtechnikai méretezésnek megfelelő vastagságú fémfegyverzetű szendvicspanel, vagy fémburkolatú, kétrétegű, kiszellőztetett, vagy egyrétegű THM falazatok

- Vízszintes külső, térelhatároló szerkezetek:

- csarnoktereknél (alacsony hajlású lapostető), RR fatartós épületrészen rendszerhez tartozó, előregyártott, üvegyapot hőszigetelésű, belső favázis panelszerkezet (RUBNER), épületgépészeti térnél monolit vasbeton födém szakaszok
- magastetős részek gyári, porszórt, kettős állókorcos fémlfedéssel készülnek. A SPAR eladótér hő- és füstelvezetéséhez, természetes szellőztetéséhez a kiemelt tetőfelépítményekbe RWA ablakok kerülnek.

-Alapozás:

alapozás módja sicalapozás, a függőleges teherhordó szerkezetek a parkolószerkezetek lemezalapra terhelnek.

Épületgépészeti ellátás

Az épület kialakításánál törekedtünk a gazdaságos és energiatudatos kialakításra, ill. a hosszútávon fenntartható környezettudatos üzemeltetésre. Ezért a tervezett fűtési-hűtési koncepció kiválasztásánál a fenntartható fejlődést, környezetvédelmet és lehető leghatékonyabb üzemeltetési módot tartottuk szem előtt. Figyelembe vettük továbbá az a szempontot is, hogy a beruházó által létesítendő technológiai berendezések lehetővé teszik a keletkező hulladékhő hasznosítását is.

Ezért esett a választás ún. integrált hűtéstechnikai rendszerre esett, mely az épület fűtését és hűtését is biztosítja majd. A fűtési időszakban a kereskedelmi hűtőgépek hulladékhőjének szinte többletenergia felhasználása nélkül fűti az áruházat. Abban az esetben, ha a technológiából keletkező hulladékhő már nem elegendő a fűtési igény fedezésére, automatikusan ráségít a rendszerbe integrált legmodernebb levegő-víz hőszivattyú, ezzel fedezve a lehető leghatékonyabban a hiányzó fűtési energiát.

Előzetes tűzvédelmi adatok

-Kockázati osztályba sorolás: AK

-Tűzszakaszolás:

I.tűzszakasz: fsz.+ parkolószínti közlekedőblokk

II.tűzszakasz: pinceszínti mélygarázs

-Telepítés:

lehet tűzfal-as oldalhatáros,

amennyiben még megmarad a MÁV lakóépület egy fázisnál, annak gerincénél magasabb tűzgátló falat kell építeni a homlokzati átfedés szakaszán,

HÉV felőli lakóépülettől 6,0 m a tűztávolság.

-Hő- és füstelvezetés:

pinceszínten is és eladótéri szinten is szükséges: gravitációs légpótlás nyílásokon, nyílászárókon keresztül,

az elvezetés részletes tervezés szerint parkolószínten lehet gravitációs, vagy mesterséges, csarnoktérben tetőablakkal, kupolákkal gravitációs.

Környezetredezés

A HÉV végállomást, az aluljárót és az épületet összekötő gyalogos közlekedés egy gyalogos promenád tulajdonképpen, amely mellé olyan lineáris park rendszer simul, amelyre felfűzhetőek a különböző funkciójú teresedések. Ezek a kisebb közösségi terek alkalmasak mind a helyi városlakók, mind a területet használó átutazók kikapcsolódására. A kertvárosi lakóövezet szélén ez a zöldfelület lehetőséget biztosít rekreációs tevékenységekre. A növényzet dominánsabb, mint a burkolt felületek aránya: alacsony cserjeszínttel, hogy átláthatóak legyenek a terek, várostűrő, nem törékeny, nem allergizáló és termésükkel nem szemetelő, honos fajokkal. A növényzet az utcák és a HÉV felé egyre természetesebb kialakítás

A kialakítható tájépítészet elemek érvényesítheti azokat az ökológiai szempontokat, amely hozzájárul a városrészek klímaváltozáshoz való alkalmazkodásának javításához. A teljes zöldfelületek végleges kialakítása a II. ütem végéig történik.