

Lakóparkok és lakótelepek összehasonlítása

Budapest XI. kerületében

Pók Panna

2024



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Budai Campus
Tájrendező- és kertépítő mérnöki alapképzési szak

Lakóparkok és lakótelepek összehasonlítása Budapest XI.
kerületében

Belső konzulens: Dr. Sallay Ágnes
egyetemi tanár

**Belső konzulens
intézete/tanszéke:** Magyar Agrár- és
Élettudományi Egyetem,
Tájépítészeti és
Településtervezési Kar
Tájtervezési és
Településfejlesztési
Tanszék

Készítette: Pók Panna

Budapest
2024

TARTALOMJEGYZÉK

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETÉS	3
2. FOGALOMMEGHATÁROZÁS, SZAKIRODALMI ÁTTEKINTÉS.....	6
2.1. A LAKÓTELEP FOGALMÁNAK ÉRTELMEZÉSE	6
2.2. A LAKÓTELEPEK MAGYARORSZÁGON	7
2.3. LAKÓPARK FOGALMÁNAK ÉRTELMEZÉSE	8
2.4. A LAKÓPARKOK MAGYARORSZÁGON	8
2.5. HASONLÓ MUNKÁK.....	9
2.5.1. Hazai példák.....	9
2.5.2. Külföldi példák.....	10
3. LAKÓTELEPEK ÉS LAKÓPARKOK ÖSSZEHASONLÍTÁSA	12
3.1. LAKÓTELEPEK ÉS LAKÓPARKOK KIALAKULÁSÁNAK CÉLJA, FAJTÁI	12
3.1.1. Lakótelep.....	12
3.1.2. Lakópark	13
3.2. ZÖLDFELÜLETEK, SZABADTEREK.....	14
3.2.1. Lakótelep.....	14
3.2.2. Lakópark	16
3.3. SZOLGÁLTATÁSOK.....	18
3.3.1. Lakótelep.....	18
3.3.2. Lakópark	19
3.4. VÁROSKÉPBE ÉSVÁROSSZÖVETBE ILLESZKEDÉS.....	19
3.4.1. Lakótelep.....	19
3.4.2. Lakópark	21
3.5. MINTATERÜLET BEMUTATÁSA.....	22
3.5.1. Lakótelep.....	23
3.5.2. Lakópark	23
4. VIZSGÁLATI MÓDSZEREK ÉS SZINTÉZIS	24
4.1. A TEREPI BEJÁRÁS EREDMÉNYEI	24
4.1.1 ZÖLDFELÜLETEK.....	24
4.1.2 SZOLGÁLTATÁSOK.....	25
4.1.3 INFRASTRUKTÚRA.....	26
4.2. A KÉRDŐÍVES FELMÉRÉS EREDMÉNYEI	27
4.2.1. Zöldfelületek.....	27
4.2.2. Szolgáltatások	29
4.2.3. Infrastruktúra	31

5. KONFLIKTUSOK	33
5.1. LAKÓTELEPEN FELTÁRT KONFLIKTUSOK	33
5.2. LAKÓPARKBAN FELTÁRT KONFLIKTUSOK	34
6. JAVASLATOK.....	35
6.1. JAVASLATOK A LAKÓTELEPEN FELTÁRT KONFLIKTUSOK FEOLDÁSÁRA.....	35
6.2. JAVASLATOK A LAKÓPARKBAN FELTÁRT KONFLIKTUSOK FEOLDÁSÁRA	37
7. ÖSSZEGZÉS.....	39
8. FORRÁSOK	42
8.1. IRODALOMJEGYZÉK	42
8.2. INTERNETES FORRÁSOK.....	43
9. ÁBRAJEGYZET	44
10. FÜGGELÉK	54

1. BEVEZETÉS

Budapest és az egész ország egyik legmegosztóbb városkép formáló eleme a lakótelep. Nagy részük a szocializmus idején épül túlzott minimalista stílusban, céljuk az volt, hogy a kihasználatlan területeken gyorsan, minél kevesebb forrás felhasználásával épüljön meg egy olyan telep, ami egy meghatározott társadalmi réteget biztosít lakhatással, elkülönülve a településrész kialakult szövetétől (Ferkai, 2005).

A lakótelepek modernebb, rendszerváltás után megjelenő utóda a lakópark. Ma már elképzelhetetlen a városi szövet lakóparkok nélkül. A növekvő társadalmunk és egyre csökkenő felhasználható területeink miatt, egyre nagyobb az igény az ilyen lakóközösségekre. A lakóparkok kezdeti létrehozásával bebizonyosodott, hogy ezt stílusosan, zöldfelületekkel ellátva, egy vonzó közeg létrejöttével is meg lehet valósítani.

De valóban jobbak-e a lakótelepeknél? Dolgozatomban több szempontból is vizsgálom ezt a két hasonló, de mégis különböző építészeti stílust, hiszen rengeteg a felmerülő kérdés. Van-e különbség lakótelep és lakótelep között, illetve lakópark és lakópark között? Milyen céllal, milyen közönségnek készültek ezek a létesítmények? Meghatározó-e az építés időszaka? A lakótelepek valóban csak negatívummal rendelkeznek? Van-e ténylegesen akkora különbség a kettő között, hogy bátran kijelentsük, az egyik jobb a másiknál? Ezek, és sok más kérdés alapján fogom dolgozatomban összehasonlítani és értékelni a lakóparkok és lakótelepek tulajdonságait.

Ebből kiindulva, az egyik fő motivációm, hogy a két építkezési formát bemutassam és összehasonlítsam, annak érdekében, hogy a legtöbb társadalmi előítéletet velük szemben, – ami lehet negatív és pozitív egyaránt – átformálhassam. A lakótelepek sajnos a legtöbb ember számára a régi szocialista időszak komorságát, egyhangú szürkeségét idézi, nagyon sokszor negatív véleménnyel vannak róla. Ezzel szemben a lakópark révén a modernséggel, zöld környezettel és jóléttel asszociál az emberek többsége.

Egy másik fő motivációm a dolgozatom írásához a téma aktualitása volt. Jelenlegi helyzetünkben egyre kevesebben engedhetjük meg magunknak az „álom otthont”, ami legtöbb esetben nagy kertes családi házként jelenik meg. A beépíthető területek folyamatosan csökkennek, így egyre több helyen válik népszerűvé a függőleges építkezési forma - az épületegyüttesek kevesebb helyet foglal és több embernek nyújt lakóhelyet. Dolgozatom során

szeretném bemutatni a pozitív oldalát ennek az építkezési formának, és azt is, hogy ezeket a pozitívumokat lakótelep és lakópark egyaránt biztosítani képes.

További indokként szeretném megemlíteni a vertikális építkezés, így a lakótelepek és lakóparkok tájformáló szerepét. A dolgozatomban szeretném azt is kiemelni, mint összehasonlítási alap, hogy hogyan befolyásolják a városképet, milyen módszerekkel lehet tájbailleszteni azokat, melyik építkezési forma tud eggyé válni a városi szöveggel, milyen hatással vannak a történelmi városrészekre.

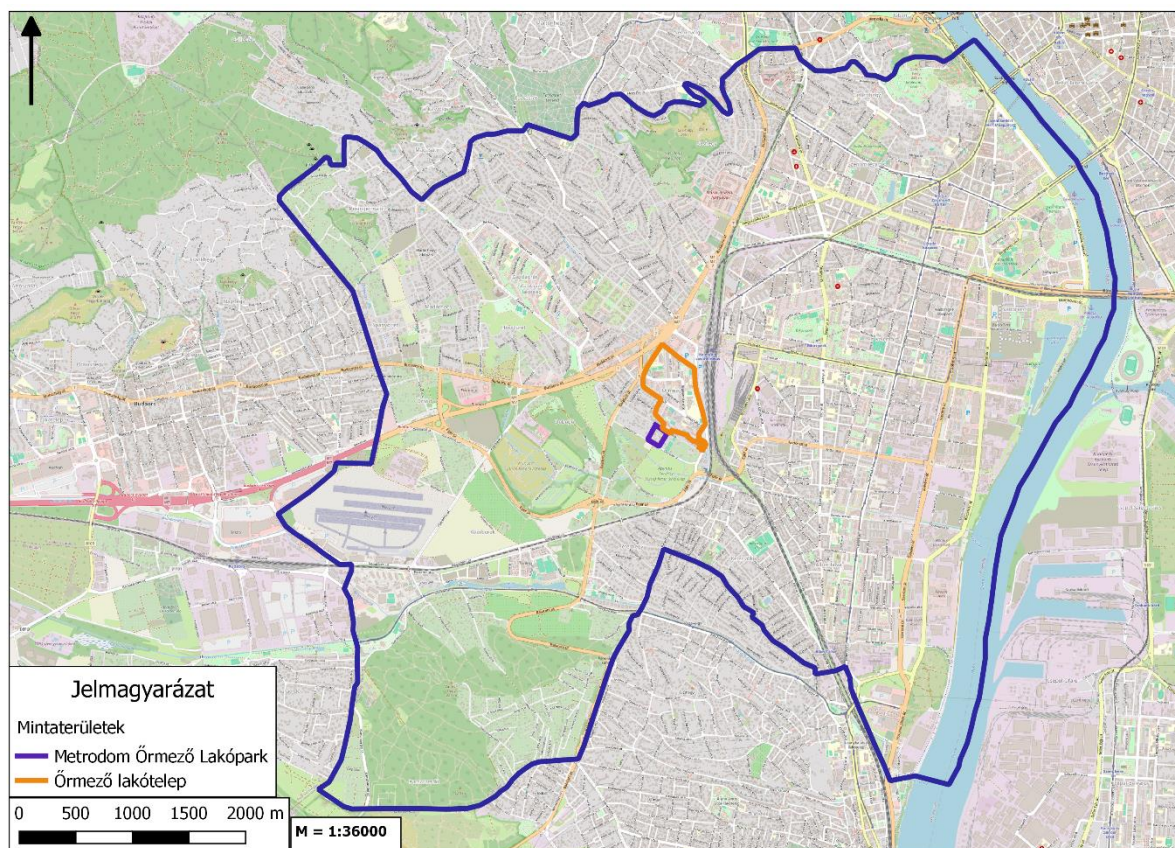
A dolgozatomban a lakótelepeket és lakóparkokat is építési korszakokra fogom osztani. A lakótelepeket **Preisich Gábor: Budapest városépítésének története 1945-1990** című könyve alapján a következő tagolással vizsgálom:

- Lakótelepek az ötvenes években
- Lakótelepek a hatvanas években
- Lakótelepek a hetvenes években
- Lakótelepek a nyolcvanas években

A lakóparkokat **Cséfalvy Zoltán: Kapuk, falak, sorompók – a lakóparkok világa** című szakkönyve alapján az alábbi két építési korszakra osztom:

- Lakóparkok a kilencvenes években
- Lakóparkok napjainkban

A szakdolgozatomban saját, terepi felméréssel vizsgált esettanulmányokat is vizsgállok. Ennek a mintaterülete a XI. kerületben elhelyezkedő Metrodom Őrmező lakópark és az Őrmezői lakótelep. A kutatást saját kérdőíves felméréssel is alátámasztom.



1.ábra A mintaterületek elhelyezkedése (Forrás: OSM alaptérkép, saját ábra)

2. FOGALOMMEGHATÁROZÁS, SZAKIRODALMI ÁTTEKINTÉS

2.1. A LAKÓTELEP FOGALMÁNAK ÉRTELMEZÉSE

A fejezetben a lakótelepeket és lakóparkokat tekintem át: tisztázom a két fogalmat és szakirodalmi kutatást végzek annak érdekében, hogy minél alaposabb vizsgáljam a kutatási területet.

A lakótelep fogalma nehezen meghatározható és meglehetősen szubjektív, mivel kialakulásából adódóan rengeteg megjelenési formája van.

Az 1970-es évek végén a „*Magyar nyelv értelmező szótára*” így definiálta a lakótelep kifejezést: „*valamely város vagy község igazgatási területén lévő, elkülönülő, de összefüggő egységet alkotó lakóházcsoporthoz és a hozzá tartozó létesítmények együttese...*”.

1980-ban a Központi Statisztikai hivatal által megfogalmazott határozása a lakótelepek általános megfogalmazására így szólt: „*A lakótelepek kijelölésénél az általános fogalmi meghatározás mellett (amely szerint »a lakótelep a település közigazgatási területén elkülönülő, többnyire forgalmi utakkal határolt településrész, amelyben összefüggő egységet alkotó lakóházcsoporthoz van...«) azt is alapul vettük, hogy legalább egy népszámlálási számlálókörzetet képezzen, és önálló lakótelepi megnevezése (neve) legyen, amelyen az illetékes közigazgatási szervek elnevezték, ill. nyilvántartják.*” (INT01)

Az 1990-es népszámlálás alkalmával létrehozott kilenc lakóövezetijelleg-kategória egyike a lakótelep volt. Ebben a meghatározásban két részre osztották a fogalmat: az egyik a hagyományos (40 jelű), a másik a paneles (50 jelű) lakótelepek csoportja.

40 Lakótelep I.

Középmagas beépítésű, ált. 3-4 emeletes, leggyakrabban hagyományos falazatú és szerkezetű, zöldterületekkel tagolt lakótelep.

50 Lakótelep II.

Túlnyomórészt magas beépítésű, ált. 10 emeletes szalagházsorokból és toronyépületekből álló lakóházak együttese, amelyek leggyakrabban házgári technológiával készültek. Jellemző a magas lakássűrűség. (Csizmady, 2008, p. 16)

Az 1996-ban létrehozott mikrocenzusban született megfogalmazás: „*A lakótelep az utóbbi évtizedekben többnyire házgári technológiával épített középmagas és magas lakóházak, házsorok együttese.*” (INT02)

2.2. A LAKÓTELEPEK MAGYARORSZÁGON

A lakótelepek kialakulásában döntő szerepet töltött be Magyarország gazdasági és politikai helyzete a második világháborútól egészen a rendszerváltásig. A telepszerű építkezések elterjedésének indikátora a háború utáni lakáshiány, illetve a magántulajdonok államosítása és kollektivizálása volt. Miután ezek a magántulajdonok – legyen ez vállalat, üzem vagy ingatlan – lassan megszűntek, de legalábbis töredékükre csökkentek, az 50-es évekre kialakulhatott az ország szigorúan központosított tervutasításos gazdasági rendszere (Körner Zsuzsa, 2006). Az erőltetett iparosítás és a vidéki államosítások eredményeképpen rengetegen vándoroltak városokba, a fővárosba, ahol mindemellett jelentősen megnőtt az ingázók száma is. A lakáshiány tovább fokozódott, azonban az 50-es években még nem volt cél növelni a főváros lakosságát, emiatt a három és öt éves tervek keretei között létrejött lakótelepek jelentősen kisebbek a későbbiekhez képest (Csizmady, 2008).

A 60-70-es évekre a lakásigényekhez képest már elenyésző volt az igénybe vehető lakások száma. Tovább rontotta a helyzetet a fokozódó infláció: az építési költségek rohamosan növekedtek, a lakások értékesítési ára pedig folyamatosan csökkent. A helyzet javítására 15 éves lakásépítési terveket határoztak meg a korábbi, rövidtávú tervek helyett. Ezek a koncepciók 1961-1975, majd 1976-1990 között valósultak meg (Körner Zsuzsa, 2006). A 60-as években már kezdett emelkedni a lakótelepek száma, – az állam által építtetett lakások közel háromnegyede lakótelepi volt – de a tömeges, gyors ütemű, sorozatgyártásos lakásépítés a 70-es években jelent meg. Ebben az időszakban kezdődtek el az 5000-15000 lakásos lakótelepek tervezése, majd kivitelezése (Csizmady, 2008).

A 80-as években lecsökkent az építkezések száma a fővárosban, - ami a vidék fejlesztésének köszönhető, mivel ezzel megszűnt a fővárosba áramlás kényszere – majd a rendszerváltással meg is szűntek (Preisich, 1998).

2.3. LAKÓPARK FOGALMÁNAK ÉRTELMEZÉSE

A lakóparkok leginkább elfogadott külföldi definíciója (angolul gated community) így szól: „*a zárt lakópark olyan lakóövezet, ahová a belépést korlátozzák, és ezáltal olyan javakat privatizálnak, amelyek - közösségi terek formájában - hagyományos értelemben véve köztulajdonban vannak*” (Edward J. Blakely, 1997)

Magyarországon azonban ez a definíció csak nagyon kevés „lakóparkra” igaz, mivel mára már szinte teljesen leépült a fogalom, szinte mindegyik „*telepszerűen beépített, többé-kevésbé zárt és egységes arculatú lakóépület-együttest lakópark néven hirdetnek meg.*” (Cséfalvay, 2008) Egy ingatlanpiaci havilap szerint: „*a beruházók többsége már nem kínál és nem is ad extra szolgáltatásokat, egyben persze leértékelve a lakópark fogalmát is, márpedig ha tovább folytatódik a szolgáltatások és a belső parkméret elsorvadása, akkor a köztudatban lassanként egyenlőségjel kerül a lakópark és a lakótelep közé.*” (Cséfalvay, 2008).

A magyar lakóparkoknak összességében 10%-a felel meg a hivatalos megfogalmazásnak és annak követelményeinek, a maradék 90% építészeti jellegében, szolgáltatásaiban, működtetésükben és zöldfelület terén hiányosak, vagy akár meg sem jelennek ezek az extra szolgáltatások (Csizmady, 2008).

2.4. A LAKÓPARKOK MAGYARORSZÁGON

A lakóparkok magyarországi megjelenéséhez több tényező is szükséges volt. Egyrészt, a rendszerváltás utáni privaticáció lehetővé tette a rengeteg államosított ipar- illetve mezőgazdasági területek magánkézbe jutását, illetve a magánépítkezések újbóli elterjedését. A régi szocialista ipari telephelyek végleg tönkrementek, a téjeszesített mezőgazdasági földekért kárpótlásképp kapott területeket nem művelték, és a külföldi beruházók mind új területet kerestek ipari parkjaiknak. A rendszerváltás után megjelenő jövedelmi különbségeknek köszönhetően a tehetősebb rétegnek lehetősége nyílt elhagyni a lakótelepeket. Hirtelen megjelent az igény egy sokkal emberibb, természetközelibb lakókörnyezet iránt, és ezt a nyugati típusú lakóparkok mind biztosítani tudták (Cséfalvay, 2008).

Az új igények megjelenése, a központosított lakásépítés megszűnése és a hirtelen felszabadult nagy mennyiségű, jó elhelyezkedésű területek elérhetővé válása eredményezte a lakóparkok megjelenését a magyar lakáspiacon. A kezdeti építkezési boom során jöttek létre a hagyományos, amerikai mintát követő elkerített, zöldfelületben gazdag, extra szolgáltatásokat

biztosító épületegyüttesek. Azonban a magyar vevőközösség nagy százaléka ezeknek a lakóparkoknak az árát nem tudta megfizetni, így a 2000-es évek végétől teret hódítottak a lecsupaszított, egyszerűsített, többemeletes lakótömb-együttesek, melyek már csak névlegesen egyeztek a lakóparkokkal (Cséfalvay, 2008).

2.5. HASONLÓ MUNKÁK

Hasonló munkákként a dolgozatomban témájában már megvalósult hazai lakótelepi zöldfelület felújítási és nemzetközi új kezdeményezési projekteket gyűjtöttem össze, melyek segítségemre lesznek a javaslattétel során.

2.5.1. Hazai példák

Hazai példákat a fővárosból gyűjtöttem össze, amelyek már megvalósult lakótelepi zöldfelület felújítási projektek:

A XIII. kerületi **Gyöngyösi sétány**, amely a Gyöngyösi lakótelep közepén helyezkedik el, 2016-ban teljes felújításra került. A sétány térközburkolatait, növényágyásait és gyepfelületeit is teljesen megújították (INT03).

Szintén a XIII. kerületben lévő **Népfürdő utcai udvarok felújítása**, ami a Népfürdő utca 15-17-19-21. közötti területeket foglalja magába. A területre jellemző volt a leromlott, előregedett lakótelepi állapot. A négy kisebb parkot más-más funkcióval látták el a felújítás során. Lett új játszótér, fitnesspark, pihenőpark, megújított zöldfelület, növényágyások. Felújították és korszerűsítették az utcabútorokat, közvilágítást (INT04).



2.ábra: Gyöngyösi sétány (Forrás: INT03)



3.ábra: Népfürdő utca (Forrás: INT04)

A XIV. kerületi **Pillangó Park**, amely a Fogarasi – Róna – Kerepesi utcák által határolt területen helyezkedik el. A park közel 6 hektáros területén teljes rehabilitációt kapott. A játszótereit teljes mértékben felújították és kibővítették, amellet, hogy új játékokat is kihelyeztek. A burkolatokat a park egész területén kicserélték praktikusabb illetve fenntarthatóbb anyagokra. A közvilágítást fejlesztették, kihelyezésre kerültek mosdóhelyiségek, ivókutak, szemetesek és az utcabútorokat, padokat is teljes mértékben megújították. A zöldfelületet rendezték, rehabilitálták, új ágyásokat létesítettek, illetve két nagyméretű kutya-futtatót is lekerítettek. A park területén futópályát alakítottak ki, illetve a parkhoz tartozó parkolókat is felújították (INT05).



4.ábra: A felújított Pillangó Park (Forrás: INT05)

2.5.2. Külföldi példák

A külföldi példákat Bécsből gyűjtöttem össze, amelyek még folyamatban levő projektek. Ezek tökéletes példák arra, hogyan lehet egy barnamezős területet hatékonyan rehabilitálni, vagy hogyan lehet újonnan épülő lakóparkot elegendő zöldfelülettel ellátni. Ezek a projektek bemutatják a vertikális építészeti jövőjét :

Aspern: az okos város koncepció kiemelkedő példája.

A projekt egy régi, működésből kivont repülőtér helyén, 240 hektáron valósul meg, melynek a fele szabadtérként lesz hasznosítva. Az itt épülő házakat úgy tervezik meg, hogy teljes mértékben az önfenntartó életmódot, a fenntartható energiafelhasználást, a környezettudatosságot és a zöld életvitelt támogassa, biztosítsa és népszerűsítse. Ennek

megfelelően az itt épülő házak fa-beton variációkból állnak majd össze, melynek előállítására jelentősen kevesebb energiát követel, mint a vasbeton vagy az acél. A városrész fő közlekedési eszköze a tömegközlekedés illetve a kerékpáros közlekedés lesz, emellett elérhetőek lesznek közösségi gépjárművek. A házak között közösségi kerteket és oktató interaktív játszótereket terveznek, ezen felül a közösségnek egy mesterséges tó is ki lett alakítva. A tervezők pontosan feltérképezik mennyi energiára van szüksége egy háztartásnak és azt, hogy ezt milyen megújuló energiaforrás tudná fedezni.

A Smart City projektje 2009-ben kezdődött meg és várhatóan 2032-re fejezik majd be a városrész megépítését. 2023-ban már több mint 10.000 ember lakott itt és az itt élők fele már munkahellyel is rendelkezik, amit a városrészbe települő vállalatok biztosítanak (INT6).

Village im Dritten, a passzív ház-lakónegyed.

A Bécs 3. kerületében tervezett lakópark 11 hektárnyi területen fog elhelyezkedni és összesen 1900 lakás kerül majd kialakításra. A lakások egy része önkormányzati, szociális lakás lesz és emellett külön lakásokat biztosítanak majd egyedülálló szülők számára is. A lakónegyed egy 2 hektáros parkkal rendelkezik majd a középpontjában, amelyben sportpályák, játszóterek, vízi játszótér és kutya futtató is lesz. Az épületek napelemmel, hőszivattyúval és esővízgyűjtővel lesznek ellátva. Az esővizet a lakópark öntözésére használnák fel.

A tervek szerint 2026-ra készülnek majd el a Village im Dritten felépítésével (INT7).



5.ábra: Aspern látképe (Forrás: INT6) 6.ábra: Village im Dritten látványrajza (Forrás: INT7)

3. LAKÓTELEPEK ÉS LAKÓPARKOK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

A vizsgálati részben a lakótelepek és lakóparkok összehasonlítását végzem általam meghatározott szempontok alapján. A vizsgálat általános szinten, szakirodalom feldolgozásával készül és egy összesített képet ad majd a vizsgált építkezési formákról.

3.1. LAKÓTELEPEK ÉS LAKÓPARKOK KIALAKULÁSÁNAK CÉLJA, FAJTÁI

A kialakulás célja, a tervezés prioritásai döntően meghatározzák az elkészült épületet és annak környezetét. Ahhoz, hogy értékeljünk egy adott építészeti stílust, annak funkciójának és kialakításának háttereit ismerni kell. Emellett fontosnak tartom kiemelni az építés időpontjának meghatározó szerepét is, hiszen egyes korszakok építési céljai, eszközei különbözhetnek, így eltérést eredményezve a lakótelepeken és lakóparkokon belül.

3.1.1. Lakótelep

A lakótelepeknek az 1950-es években többek között az volt a kiemelkedő célja, hogy az erőltetett iparosítás során létrehozott munkásréteget elszállásolja, illetve azonnali lakásjuttatással vonzza be az új munkavállalókat. Ezzel az ígérettel a lakásépítés egyfajta eszköze lett a termelési és iparosítási célok elérésének a munkaerő növelése révén. A lakásokat mint közszolgáltatásokként tekintették, nem pedig adásvétel tárgyaként, és ennek a nézetnek megvalósítását határozattal is szabályozták: „az állami forrásokból épülő összes lakás kétharmadát termelésben részt vevő munkásoknak és a termelést közvetlenül irányító műszakiaknak kell juttatni” (1029/1956. (IV.19.) határozat). Mindezek mellett a lakótelep egyfajta építészeti megvalósítása volt a szocialista realizmusnak, a Szovjetunió példamutató építőművészetének, habár rövid ideig, csak az 50-es évek közepéig volt jelen Magyarországon. Ebben az időszakban épültek meg a „szocreál” és romantikus „szocreál” stílusú lakótelepek, mint például a budapesti Villányi úti lakótelep vagy a Kerepesi úti lakótelep (7.ábra) (Bakay, 2012).

A 60-as évekre a fokozódó lakáshiány miatt kiszélesítették a jogosultak körét minden „fontos” dolgozó számára (39/1959. Korm. rendelet). A lakótelepeket típusúterv alapján készítették a „15 éves lakásfejlesztési terv” keretében. A lakótelepek építési költségeit fokozatosan csökkentették, ezáltal elősegítették a nagylakótelepek kialakulását, azt remélve, hogy könnyebb fenntartani őket, mint a kislakótelepeket. „A hosszú hatvanas évek” időszakában az átmeneti, 2-3000 lakásszámmal rendelkező, általában 4-5 emeletes sávházakból álló telepek épültek meg (Veréb, 2012).

A 70-es években egy évtized alatt építettek annyi lakást, mint az előző kettőben együttesen, a cél a lakásszám növelése volt. Ebben a korszakban jelent meg a nagypaneles, házgyári technológiával sorozatgyártott lakótelep (8.ábra), több mint 160 000 lakást építettek (Preisich, 1998). **Az állami építkezések célja az volt, hogy felszámolják a mennyiségi lakáshiányt** (Körner Zsuzsa, 2006). Ezt az évtizedet hívják nagypaneles korszaknak, ahol alapterületük és lakosszámuk alapján a legnagyobb lakótelepek épültek meg. Jellemző ezekre a lakótelepekre a falanszter jelleg, s mivel a cél csak a lakásszám növelése volt, gyakran se zöldfelülettel, se közigazgatási intézményekkel sem rendelkeztek érdemben. Egyre több kritika érte a lakótelepeket és a társadalmi presztízse is sokat csökkent (Bakay, 2012). A korszakban épült meg Budapest legtöbb lakótelepe, mint például a Zuglói, Kőbányai, Kelenföldi lakótelepek.

A 80-as évekre bebizonyosodott, hogy gazdaságosabb és humánusabb alacsonyabb, 4-5 szintes épületeket tervezni, így az elsődleges cél ez volt a lakótelepek kialakításánál. 1982-ben készült egy „A lakásépítés távlati fejlesztésének irányelve” című kiadvány, ami a központi lakásépítést bírálta, annak megszüntetését kezdeményezte és az alacsony szintszámú épületek alkalmazását javasolta (Körner Zsuzsa, 2006). Ebben a korszakban jelentek meg a magastetős panelházak és elindult a lakótelepek átalakulása (9.ábra). Az ekkor épült lakótelepek egyfajta átmenetet képeztek már a lakóparkok felé (Preisich, 1998).

3.1.2. Lakópark

Magyarországon a lakóparkok építése a rendszerváltás után indult meg és egy új formáját jelentette a tömeges lakásépítésnek. Kezdetben nem volt célja nagy számban előállítani lakásokat, hanem csak egy szűkebb, tehetősebb rétegnek kívánt elkülönülő, a vevők igényeinek megfelelő lakóhelyet teremteni, **azaz a minőségi lakáshiányra kínált megoldást** (Csizmady, 2008). Budapest példáján bemutatva ezek a lakóparkok kezdetben Budán épültek, zöldövezeti területeken, igyekezve megfelelni a nemzetközi lakópark fogalmának. Ez az időszak a rendszerváltástól a 2000-es évek elejéig tartott, ekkor épült lakópark például az Eurodomb, a Patakegyi lakópark vagy a Tündérkert (Veréb, 2012).

A 2000-es évek végére a lakóparkok meghódították Pest belvárosát. Az itt épült lakóparkok célja a leromlott iparterületek újrahasznosítása, a belső kerületek népességének növelése és a tehetősebb réteg bevonása volt. Ez a fogalom felhígulását, az építési forma tömegesedését és minőségromlást eredményezett. Az utóbbi évtizedben a nagyobb célközönség elérése, illetve az alsóbb társadalmi rétegekből származó nagy kereslet miatt a befektetők

drasztikusan lecsupaszították a lakóparkokat. A cél már csak az, hogy minél gyorsabban minél több lakást tudjanak eladni (Cséfalvay, 2008).

Napjainkban az eladhatóság az elsődleges szempont, a beépíthetőségre koncentrálnak, a legtöbb lakóparkként átadott projekt csupán a társasház fogalmát meríti ki.

3.2. ZÖLDFELÜLETEK, SZABADTEREK

A lakótelepekhez és lakóparkokhoz hozzátartoznak a területükön (házak között) kialakított szabadterek és zöldfelületek. Szabadtér alatt érteni kell a gyalogos és gépkocsi forgalom számára kialakított tereket, a parkolókat, játszótereket és pihenőhelyeket. A szabadtérhez szorosan kapcsolódik a zöldfelület, amit növényhasználat és növényalkalmazás szempontjából fogok jellemezni. Ezek mennyisége és minősége az egyik legmeghatározóbb vonzereje a két építkezési formának. A következőkben a szabadterek és zöldfelületek kialakításának folyamatát, a kialakítást meghatározó tényezőket fogom sorra venni korszakonként.

3.2.1. Lakótelep

A kezdeti „szocreál” stílusú lakótelepi építkezéseknél leginkább elválasztó szerepük voltak a zöldfelületeknek, illetve, hogy azok mentén szalagszerűen tudtak elhelyezkedni a lakóépületek és a szolgáltatások épületei. Ebben az időszakban még nem volt elterjedt a gépkocsi használata, így parkolókat nem alakítottak ki a lakótelepeken belül. A lakótelepek házait nagy, egybefüggő zöldfelületek kapcsolták össze, törekedtek arra, hogy ezek egységesek legyenek. A belső területekre gyakran terveztek játszótereket, padokat, nagyobb lakótelepeken pedig kisebb-nagyobb parkokat hoztak létre. A zöldfelület kialakítását merev geometria jellemezte, mivel szigorúan alkalmazkodnia kellett az épületek rendjéhez. Gyakori volt a virágágyak, szoliter fák alkalmazása, melyek célja a merev építészet lágyítása volt. Az 50-es évek második felétől ezek szigorú szabályok a szocreál stílus felhagyásával lazultak. Ennek megfelelően a belső udvarokban a merev növényalkalmazást a lazább kiültetések váltják (Bakay, 2012). A korszakra jellemző keretes, illetve megnyitott keretes beépítésnek és a zöldfelületekre vonatkozó szabályozásoknak köszönhetően magas számban létesültek olyan lakótelepek, ahol 10 m² /fő volt a lakókert és 11 m² /fő volt a közkert értéke (Veréb, 2012). Az 50-es évek lakótelepeinek zöldfelületein nagy részben az ott lakók tartották fent (Kiácz György,

1980). A korszak növényhasználatára jellemző volt a fenyőfélék alkalmazása, a leggyakrabban használt növénypárosítás az ezüstfenyő és a rózsfa volt (Bakay, 2012).

A „Lakóterületek tervezési irányelvei” című kiadvány kimondja, hogy a lakótelep szabadtereinek 45-55 %-át növényzettel kell fednie, mert enélkül nem biztosítható a zöldfelület kondicionáló képessége (MOTI 1963-67, 19. oldal). Ennek ellenére a korábbi (1950-es évek) lakótelepi zöldfelületkialakításhoz képest ezek a területek elaprózódtak - mivel a 60-as évek szabadtér kialakítását már meghatározta a gépkocsi használata is, igényt tartva parkolók kialakítására, (5/1961. (III. 19.) ÉM számú rendelet az OÉSZ közzétételéről. I. kötet: „Városrendezési és műemlékvédelmi előírások.”). Mindezek miatt kevésbé lehetett ezeket a zöldfelületeket funkcióval ellátni, a tér- és tömegképző képességük csökkent, ezáltal a biológiai értékük is (Dalányi, 1967). A korra jellemző volt a merev, keretes beépítés elvetése és az ezzel járó szimmetria elhagyása. A növényalkalmazási szokásokat meghatározták az épületek szintszámai, így a 60-as évek első felében még csak elszórtan telepítettek fákat, szemben a 60-as évek második felével – a tízemeletes épületek elterjedése miatt - , ahol már nagyobb facsoport illetve fasorok telepítése volt jellemző. A 60-as évekre előtérbe kerültek a lombhullató fák, azok közül is a *Tilia*, *Acer* és különböző *Sorbus* fajokat alkalmazták legtöbbször. Az intenzívebb fásítás mellett a nagy virágfelületek kialakítása volt még jellemző, ezeken kívül csak árnyéki gyepfoltokat (*Hedera*, *Lamium*) és kisebb cserjefoltokat ültettek (Bakay, 2012).

Az 1970-es években a súlyos lakáshiány enyhítése miatt egyre nagyobb, sűrűbben beépített telepeket hoztak létre, és az egyre jobban növekvő problémával, a parkolás biztosításával is számolni kellett a tervezőknek. Mivel ebben az évtizedben nagylakótelepek épültek olykor 10-16000 ezres lakásszámmal, illetve már a parkolóhelyek kialakítását is központilag határozták meg (1 parkolóhely/lakás) (2/1970 (I.17.) OÉSZ 24.), a zöldfelületekre és szabadterekre kevés terület maradt fent. Mindezek ellenére továbbra is arra törekedtek, hogy egybefüggő, gépjármű forgalomtól védett zöldfelületeket hozzanak létre, és erre szolgált megoldásként a lakótelepi közparkok kialakítása. Sajnos ez több esetben nem épült meg, vagy parkoló váltotta fel a helyét, vagy csak a 80-as években valósult meg (Újhegyi, Újpalotai lakótelep). Ahol megvalósult, ott a magas épületsávok között kialakult tömbbelsőben kapott helyet és nagynövésű, összefüggő facsoportokkal ültették be (ezzel igyekeztek kitakarni a sivár homlokzatokat). A parkokban gyakori volt a mesterséges dombok kialakítása, ezzel is oldva az épületek alkotta terek monotonitását. Megjelentek a belső sétányok menti fasorok és a szabályos alakzatú kiültetések. A 70-es évek növényhasználatát erőteljesen meghatározta a kevés anyagi forrás, a gépjárművek okozta levegőszennyezés és a gyors növekedés preferálása.

Előtérbe kerültek a pionír *Salix* és *Populus* fajok, a gyors növekedésű *Acer saccharinum*, *Platanus acerifolia* és az *Acer platanoides* és a légszennyezést jól tűrő *Sophora japonica* és *Celtis* fajok. A korszak problémáját az jelentette, hogy míg elméletben a gyorsnövésű fák alá közepes vagy lassabb növekedésű dísfákat kellett volna ültetni, addig ez a gyakorlatban sok esetben elmaradt, így okozva a mai napig fennálló besűrűsödött, elhanyagolt és hiányos faállományt. Facsoportok mellett megjelentek a szoliter dísfák is, leggyakrabban a *Prunus cerasifera* 'Nigra' és a *Cerasus serrulata* 'Kanzan'. Fenntartási okokból kifolyólag a cserjefoltokat, virágágyásokat és sövényeket elhagyták a zöldfelületekről (csak a leglátványosabb helyekre terveztek kisebb területen) (Bakay, 2012).

Az 1980-as évekre a fokozatosan növekvő gépkocsi használat és a drasztikusan csökkentő anyagi forrás következtében még kevesebb terület és alapanyag jutott a zöldfelületek kialakítására. Nem csak az újonnan épülő lakótelepek, hanem a 60-as, 70-es években épültek zöldfelületei is csökkentek a parkolóhelyek utólagos kialakítása miatt. A zöldfelületek kialakításánál továbbra is fasorokkal, facsoportokkal igyekeztek az oldottabb téralkotásra, népszerű maradt a terepplasztikák használata is. A növényalkalmazás már figyelembe vette a szabadterek funkcióit is, így más kiültetést telepítettek játszóterek vagy pihenőhelyeknél. A fenntartás könnyítése érdekében csökkentek a gyepterületek és azokat kisebb cserjecsoportok váltották fel. Virágágyások szinte alig voltak szintén a fenntartás költségeinek csökkentése érdekében. A növényhasználatban továbbra is a gyorsan növő, igénytelen fajok maradtak népszerűek és két új népszerű fajjal, a *Populus simonii*-val és *Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica*-val bővült ezeknek a listája. Újra népszerűek lettek a különböző tűlevelűek is, azonban a lakótelepeken nem sikerült őket alkalmazni, leginkább a növények ellopása miatt (Bakay, 2012). A 80-as évek végére épült lakótelepeken a részleges privatizációnak köszönhetően megjelentek a közösségi használatú tömbtelkes kiskertek. Ezek a kiskertek, illetve a lakóházak előkertjei a lakók gondozásában álltak, de elkerítésre még nem volt lehetőség (Körner Zsuzsa, 2006).

3.2.2. Lakópark

A lakóparkok kétféleképpen lehetnek „zöldek”: ha zöldövezetben épülnek vagy ha valamilyen nagyobb összefüggő zöldfelülettel rendelkeznek – általában kisebb park, sétány a belső udvarban, zöldtető vagy vertikális zöldfalak formájában. A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírásokat csak az adott helyi építési szabályzat írja elő, ezen kívül a befektetők és a célközönség elvárásai befolyásolják azt.

Az 1990-es években a lakóparkok még viszonylag nagy mennyiségű és minőségű zöldfelülettel rendelkeztek. Ez nagy részben köszönhető az elhelyezkedésüknek, ami szinte kizárólag a budai hegyvidéken volt. A budai kerületek terepadottságai és helyi szabályzatai mind elősegítették a nagy zöldfelületi arányt. A lakópark lakosainak biztosítva volt elkerített kerthelyiség (sövénnel vagy akár kerítéssel), illetve a lakópark épületei közötti szabadtér is gazdagon rendelkezett növényzettel (10.ábra). Az alkalmazott növényhasználat is sokkal gazdagabb volt a korábbi lakótelepeknél, több, minőségibb és változatosabb fajösszetételű zöldfelületek kerültek kialakításra. Ez annak is köszönhető, hogy ezen zöldfelületek fenntartása nem állami, hanem magánkézből, a lakók által volt biztosítva (Veréb, 2012).

A 2000-es évek második felétől a célközönség megváltozásával a zöldfelületek mennyisége és minősége is drasztikusan csökkent. Az újonnan épült „lakóparkok” beleestek abba a csapdába, amibe egykor a lakótelepek: egyre kevesebb anyagi forrásból minél több lakás felépítése (11.ábra). Ez annak az eredménye, hogy ezeket a társasházakat már alacsonyabb társadalmi rétegből kikerülő lakosok „tartják fent”, illetve a fejlesztőknek a haszon maximalizálása a fő cél – az anyagi forrás a lakásszámok növelésére megy el, a zöldfelület kialakítására már nem marad megfelelő keret. A lakóparkok lecsupaszításával pedig folyamatosan csökkent a zöldfelületek, köztük a parkok, sétányok, saját kertek száma, és az utóbbi években szinte alig épül olyan „lakópark”, amely rendelkezik ezekkel (Cséfalvay, 2008). Az újonnan épülő lakóparkok – melyek többsége Pest belvárosában kap helyet - szabadtereire és zöldfelületeire csupán az esztétikum biztosításának funkcióját bízták. Sok esetben hiányozik még a törekvés is arra, hogy biztosítva legyen a lakosoknak változatos funkciókkal ellátott zöldfelület – szemben a lakótelep építési gyakorlatához. A zöldfelületek mennyiségi változásának ismertetésére Veréb Mária saját kutatását használom fel: 66 lakóparkot vizsgált több, mint 23000 lakást érintve. A vizsgálata során kiderült, hogy a lakóparki lakások 50%-a kevesebb, mint 14 m² zöldfelülettel rendelkezik. Ez jellemzően független attól, hogy az adott lakópark a belvárosban vagy a külsőbb kerületek kertvárosaiban helyezkednek el – Marina Part, Királyhágó Lakópark vagy a Rákóczi Liget lakóparkok mind 10m²-nél alacsonyabb zöldfelülettel rendelkezik lakásonként (ami alacsonyabb a lakótelepek értékeinél). Ami tovább rontja a helyzetet, hogy ezek a zöldfelületek nem egybefüggőek, használati értékük nincs (Veréb, 2012, p. 31). A növényhasználatot nagyban befolyásolja az egyre nagyobb mélygarázsok létesítése, ami szinte az összes esetben a kialakított kertek alatt húzódnak. A fák érdemleges alkalmazását, illetve az itt-ott alkalmazott fák növekedését ez nagyban gátolja. Jellemző emiatt az épületfalakat körülölelő sövények létesítése leginkább *Prunus laurocerasus*

vagy *Photinia x fraserii* fajokból. A sövényeken kívül népszerűek még a gyalogos útvonalak különböző díszfűekkel való szegélyezése (pl.: *Miscanthus sinensis*, *Panicum maximum*, *Pennisetum alopecuroides*, *Calamagrostis x acutiflora*). Erre a problémára igyekeznek megoldásként tetőkerteket kialakítani, de sok esetben nem elegendő az elhelyezhető földréteg mértéke, így ez a fajta próbálkozás sem jár sok sikerrel (Veréb, 2012). Mindezek miatt a lakóparkok látványtervein előállított hatalmas zöldfelületek képe és a valóság drasztikusan eltér egymástól.

3.3. SZOLGÁLTATÁSOK

A lakótelepek és lakóparkok másik meghatározó vonzereje a szolgáltatások és azok sokszínűsége. A zöldfelületek és szabadterek mellett ezeknek a létesítése, továbbá mennyisége és minősége a másik kulcsfontosságú tényező a lakótelepek és lakóparkok társadalmi megítéléséhez. Ezen szolgáltatások fajtáit és biztosításuk körülményeit fogom jellemezni építészeti korszakokként.

3.3.1. Lakótelep

Az 1950-es évek elején leginkább csak az alapfokú oktatási intézmények - mint az iskola, óvoda és bölcsőde – jelentek meg a lakótelepeken, jellemzően a belső területen elhelyezkedve. Az üzletek csak alapszolgáltatásokat nyújtottak. Később az 50-es évek második felében nagyobb üzletek és szolgáltató központok létesültek (pl.: posta, bank). A szabadtereken és zöldfelületeken minimális kerti bútorok, mint padok és poroló állványok, valamint kisebb játszóterek álltak rendelkezésre (Bakay, 2012).

Az 1960-as évekre a lakótelepek növekedésével egyre gyakoribbá váltak a szolgáltatási központok létesítése, amelyek kínálata is szélesedett. A 60-es évekre megjelentek a vendéglátóipari létesítmények, mint például kávézók, sörözők és cukrászdák (Bakay, 2012). Az épületek között lakókertekben játszóterek, sportpályák kialakítására törekedtek, de ennek ellenére, a kisgyermekek korosztályát leszámítva, sokan hiányolták a rekreációs funkciókat a lakótelepek zöldfelületeiről (Dalányi, 1967).

A 1970-es években a lakótelepek lakosságszám növekedése miatt igény mutatkozott a többszintes üzletközpontokra. A nagy kiterjedésű lakótelepeken fő- és mellékközpontok alakultak ki, illetve a közparkokban nagyobb játszóterek és sportpályák létesültek. Akadtak

olyan lakótelepek is, amelyek tudtak mozival, szupermarkettel és étteremmel is szolgálni a lakók számára (Bakay, 2012).

A 80-as években kezdték el, leginkább a helyhiány miatt, a közösségi funkciók egy részét a lakótömbök földszintjén kialakítani (Körner Zsuzsa, 2006). A nagypaneles lakótelepeken úgynevezett lakótelepi központok jöttek létre (Bakay, 2012). Érdeemi változás ezeken kívül nem történt.

3.3.2. Lakópark

A lakóparkok egyik ismérve, hogy számos kényelmi szolgáltatásokkal rendelkezik kizárólag a lakók számára. Ezek közül elvárt, hogy legyen valamilyen belépéskorlátozó és őrző-védő, – sorompó, 0-24 porta, beléptetés – szabadidős, – úszómedence, szauna, szolárium - karbantartó szolgáltatás és lakóhelyi infrastruktúra – közút, közvilágítás, közpark, sétány. Ezek a szolgáltatások biztosítják az ott lakókat, arról, hogy nem csak egy lakhatást, hanem ezzel egy életstílust is vásároltak. Ezeket a lakóparkokat azonban Magyarországon csak kevesen tudták megengedni. Ennek ellenére egyre többen vágytak a lakópark imázsára, így a kevésbé tehetősebb réteg számára is elérhetővé tették azt. Ez azzal járt, hogy a tömegesen gyártott lakóparkok építésénél rengeteg, ha nem az összes extra szolgáltatás megvalósítását elhagyták, így már csak a névleges presztízs maradt meg a beköltözők számára (Cséfalvay, 2008).

3.4. VÁROSKÉPBE ÉSVÁROSSZÖVETBE ILLESZKEDÉS

Mindkét építkezési forma, a lakótelep és a lakópark is jelentős hatással bír a már kialakult települési szövetre. Jelentősen eltér a legtöbb város hagyományos arculatától, így sok nehézséget okoz a beillesztése. A városképbe és városszövetbe illesztés nehézségeit, folyamatát és következményeit vizsgálom a következőkben Budapest példáján. Ahogy a kialakulásnál és zöldfelületeknél, úgy a beépítési mód is korszakokra bontható, ami meghatározza a városképet és a városszövetbe illeszkedés mértékét is.

3.4.1. Lakótelep

Az 1950-es években még csak kisméretű, 2-3000 lakással rendelkező lakótelepek épültek, általában 5 szintnél nem rendelkeztek többel, így nem volt városkép romboló hatásuk, kis kiterjedésük miatt pedig létrehozásuk nem igényelt drasztikus beavatkozást a már meglévő

városszövetbe (12.ábra) (Preisich, 1998). Ennek ellenére a korszakra jellemző szigorú keretes beépítési módnak köszönhetően a lakótelepek környezetük utcaképét erősen befolyásolták. Az épületeket az utcafronti telekhatárra építették, így újra megjelent a zárt utcakép, ami élesen elütött a korábbi modern beépítésektől. A telepek építési helyének kiválasztásakor legfontosabb szempont volt a költséghatékonyság, így általában még beépítetlen vagy azzá vált, közművel ellátott, könnyen megközelíthető területeket választottak (Bakay, 2012).

Az 1960-as években igyekeztek a külső, városba vezető utak mentén kialakítani a lakótelepeket, melyek többsége még mindig nem haladta meg az 5 szint magasságot. A lakótelepek nagysága nőtt, megjelentek a már 4-5000 lakásos telepek. A korábbi korszakhoz képest lazultak a keretes beépítés szabályai és elkerülték az utca menti folyosófalak kialakítását. A 60-as években épült lakótelepek tervezésénél még lehetőség volt a városrendezési koncepció figyelembevételére. Ebben az időszakban azonban több helyen is megkezdődtek a budai hegyvidék beépítetlen területeinek 6-7 emelet magas pontházakkal való beépítése, ami különösen rossz hatással bír a mai napig a város alkotta tájképre (Preisich, 1998).

Az 1970-es évekre drasztikusan megnőtt a lakótelepek nagysága, a lakásszámok elérték a 10-15000-et. A lakótelepek épületei már 10 szintesek voltak, így nagy kiterjedésükkel és magasságukkal együtt lényeges hatást gyakoroltak a várost környező képre (13.ábra). Habár ezekn lakótelepek egy része még a város peremén kapott helyet, a városszéli területek szép lassan elfogytak, ezért néhány jelentős, nagy méretű lakótelep a már beépült városszövetbe ékelődött be (Pesterzsébet lakótelep, Józsefvárosi lakótelep, Zugló lakótelep). Az épülethomlokzatok monotonitása és a sávházak magassága, egybefüggősége drasztikus léptékváltást és építészeti stílustörést okozott a meglévő városszövetben (Bakay, 2012).

Az 1980-as évekre jelentősen lecsökkent a lakótelepi beruházások száma, és újra megjelentek a kisebb, 4-5000 lakásos telepek, illetve a már meglévő lakótelepek bővítései. A 70-es évekhez képest ebben a korszakban igyekeztek minimalizálni a lakótelep területének biztosításához szükséges bontások számát. Ezáltal a lakótelep megépítése nem gyakorolt akkora negatív hatással környezetére. A 80-as évekre egyre többen vizsgálták a házigyári technológiával készült nagylakótelepek lakókörnyezetre és a lakosok életmódjára gyakorolt negatív hatását. Mind az épületek magasságában, mind a lakásszámok nagyságában csökkenés következett be, ezáltal a városszövetbe való beillesztés is könnyebb lett. Az egyre humánusabb terek kialakításával és a változatosabb formák alkalmazásával már az utcaképre sem gyakorolt drasztikus hatással egy lakótelepi arculat (14.ábra) (Bakay, 2012).

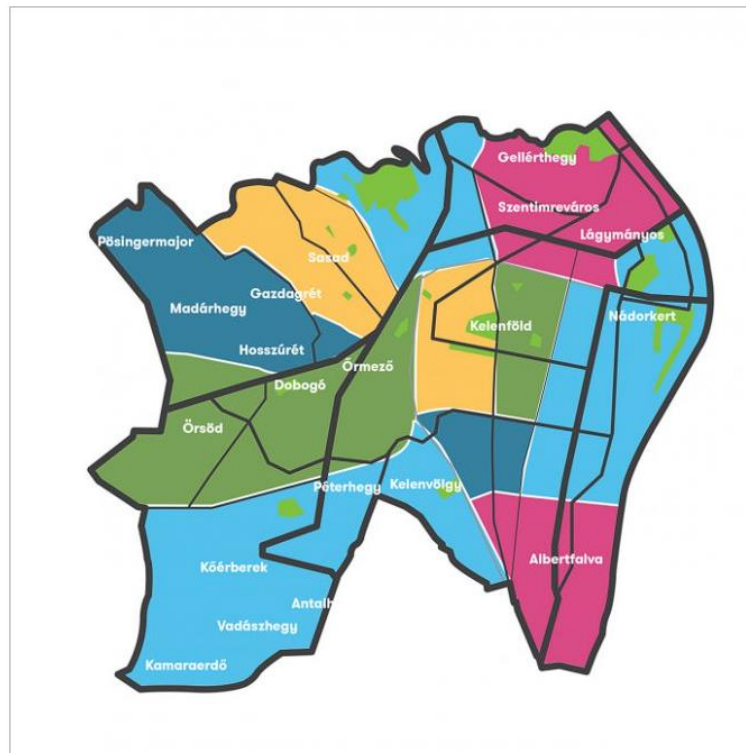
3.4.2. Lakópark

Az 1990-es években a lakóparkok megjelenésével még csak kisléptékű, alig 100 lakásos lakóparkok épültek. A beépítést döntően a budai hegyvidék kerületeinek – II. és XII. kerület – meglehetősen szigorú építési szabályzata határozta meg. A lakóparkok kialakításához nem álltak rendelkezésre nagy szabadonálló területek, így csak kisebb alaprajzú, alacsony szintszámú (1-2), villaszerű együttesek jöttek létre, amelyek rendre igazodtak a kerületek arculatához és terepviszonyaihoz. A lakóparkok elhelyezésének fő prioritása a panoráma biztosítása volt (Veréb, 2012).

A 2000-es évek második felétől a lakóparkok építése a budai hegyvidékről a pesti belvárosba (XIII, IX), illetve a külsőbb kerületekbe (IV, XI, XVII, XVIII) fókuszálódott. Az újonnan épülő lakóparkok elhelyezéséhez gyakran barnamezős területeket, vagy népességsökkenéssel küzdő belső területeket választottak (Csizmady, 2008). A kis alapterületű villaszerű lakóparkokat felváltották a 8-9 emeletes tömbházak, amelyek meglehetősen hasonlítanak a nagypaneleles lakótelepek kialakítására (15.ábra). A városi szövetbe való illesztés során igyekeznek alkalmazkodni a város területhasználatához: a belvárosi közegben a magasabb szintszámú, sűrűbb beépítésű a jellemzőek, míg a kertvárosi részekben az alacsonyabb, lazább beépítésű épületegyüttesek. Gyakori problémát jelent azonban a megépült lakóparkok „modern”, lecsupaszított stílusa, ami gyakran elüt a környezetétől. Szintén gyakori problémát jelentenek a városközponti területeken épített magasan kiemelkedő tornyok építése, melyek látszólagosan illeszkednek csak a városszövethöz. Az egyre nagyobb tömegű lakótömbök pedig jóval nagyobb épülettömeggel rendelkeznek, mint környezetük (Veréb, 2012).

3.5. MINTATERÜLET BEMUTATÁSA

A saját vizsgálatomhoz választott lakópark és lakótelep Újbudán, Budapest XI.kerületében helyezkedik el. A kerület maga 33,49 négyzetkilométer és 145 ezer fővel Budapest legnépesebb kerülete. A kerület domborzata igen változatos, így a természeti adottságai és beépítettsége is. A nyugati oldalán jóval tagoltabb, meredekebb domboldali domborzata van, a keleti oldala pedig teljesen sík. Ebből adódóan a nyugati felén sokkal alacsonyabb a beépítettség, ami jellemzően családi házakból, kisebb lakóparkokból tevődik össze, így kialakítva egy zöldövezeti lakónegyedet. A keleti, sík felén ezzel ellentétesen a beépítettség sokkal magasabb, ami nagyrészt az 1970-80-as években épült lakótelepeknek köszönhető, s emiatt a terület vertikálisan igencsak tagolt – főleg a nyugati részéhez képest. A kerület ezen részén két nagy – Kelenföldi, Albertfalvai – és több kisebb kiterjedésű lakótelep található. A Lakótelepek mellett lakóparkok is szép számban épültek a kerület nyugati és déli széléin, legkiemelkedőbb közülük a Kőérberek-Tóváros Lakópark. A kerület jelentős barnaövezetében épültek meg a különböző irodaházak és bevásárlóközpontok. Összességében Újbuda beépítettsége 50 százalékos, ennek 60 százaléka városias jellegű lakóterület. A zöldterületek aránya 20 százalék körül van, ezeknek a háromnegyede természetes (Csapó Tamás, 2015).



16.ábra: XI. kerület térképe (Forrás: <https://www.ujbuda.hu>)

3.5.1. Lakótelep

A vizsgált lakótelepem az Őrmezői lakótelep, ami Újbuda dél-keleti részén fekszik, közel Kelenföld vasútállomáshoz a Balatoni út-Zelk Zoltán út-Mikes Kelemen utca közötti területen. A lakótelep két ütemben, 1972-1977 között, majd 1977-1984 között épült fel. Alapterülete több, mint 30 hektár, ezen 97 épület és 10.000 négyzetméternyi park helyezkedik el. A lakótelepen több mint 3000 lakás épült meg a tervezett 2500 helyett, 4 és 10 emeletes sorházakban, annak ellenére, hogy eredetileg 15-20 emeletes házakkal terveztek. 1976-ban elkészült az Őrmezei Általános Iskola. Számos óvoda, bölcsőde található a lakótelep területén.

A panelprogram keretében először 2005–2008 között a Menyecske utcai panelházak kaptak nyílászárócserét és teljes homlokzati hőszigetelést, majd később 2012-2013 között az Igmándi utca négyemeletesei következtek. Emellett a lakótelep sorházi új, színes homlokzatot is kaptak

2009-ben felújításra került a Költők parkja, illetve a Menyecske utca egyik részén teljes útpályaszerkezet-cserét végeztek (INT8).

3.5.2. Lakópark

A vizsgált lakóparkom a Metrodom Őrmező lakóparkja, amely az Őrmező lakótelep közvetlen szomszédságában helyezkedik el a Mikes Kelemen utca és az Őrmezei út között fekvő területen. A lakópark 2019. és 2021. között épült fel. Az 1,6 hektárnyi területen 7 épületet húztak fel, amelyek összesen 189 lakást biztosítanak. A klasszikus lakópark definíciójának eleget tevő Metrodom Őrmező rendelkezik többek között 24 órás őrszolgálattal, fitneszteremmel, medencével és belső parkkal (INT09).

4. VIZSGÁLATI MÓDSZEREK ÉS SZINTÉZIS

Kutatásomat két szinten végeztem: egy általános, kérdőíven alapuló kutatás, és egy a mintaterületre vonatkozó terepi felméréssel készült kutatás, melyek eredményét a következőkben kiértékelem, majd összevetem egymással.

4.1. A TEREPI BEJÁRÁS EREDMÉNYEI

A terepi bejárásom során a zöldfelületet, szolgáltatásokat és infrastruktúrát vizsgáltam.

4.1.1 ZÖLDFELÜLETEK

A zöldfelületek összehasonlításakor a terület nagysága, annak egybefüggősége, minősége döntő tényezők. Az adott növényhasználat határozza meg a zöldfelület színezettségét, a növények klímaturését, fenntartásuk nehézségeit, a terület megfelelő fenntartásához pedig elengedhetetlen az özőnnövények kiszorítása. A mintaterületemet lombfakadás előtt és után is bejártam.

Örmező lakótelep

A lakótelepen körülbelül 8360 négyzetméternyi zöldfelület található, melynek döntő része egybefüggő terület, és 99%-a közösségi használatra szánt (kb. 8350 m²). A zöldfelület leginkább közösségi parkként, útmenti fasorként és a lakók által fenntartott kiskertekként jelenik meg. Ahogy a 70-es években épült lakótelepekre jellemző, a növényzet színezettsége erősen hiányos - míg a nagynövésű szoliter fákban bővelkedik a terület, addig a kisebb fák, cserjék és sövények szintjén alig jelennek meg növények (19.ábra). Ennek oka a nagy lombkoronával rendelkező fák túlzott árnyékolása, ami miatt nem csak az előbb említett szinteken marad meg nehezen növényzet, de a gyepszint is némely helyeken csak foltokban jelenik meg (20.ábra). A terület növényhasználatára szintén nem kedvező, hiszen az uralkodó fafajok közül - *Platanus acerifolia*, *Aesculus hippocastanum*, *Tilia cordata*, *Sophora japonica* és különböző *Populus* fajok - egyik sem teszi lehetővé az alsóbb szintek kialakulását. A nagyméretű fák mellett előfordulnak kisebb és közepes méretű díszfák is – *Prunus spp*, *Cerasus spp*. – leginkább a lakótelepi közppontban (21.ábra). A lakótelep növényzete nincs megfelelően karban tartva, rendezetlen és sok helyen hiányos, mindezzel rontva esztétikai értékét (22-24.ábra).

Metrodom Őrmező lakópark

A lakópark területén nagyjából 1520 négyzetméternyi zöldfelületet létesítettek, melynek csupán 14,5 %-a alkalmas közösségi használatra (kb. 220 m²). Az egybefüggő zöldfelület útmenti növényzetként illetve a földszinti lakásokhoz tartozó kertek formájában jelenik meg leginkább (25.ábra). A lakópark színteztsége a lakótelephez képest fordítottnak hiányos. Legnagyobb arányban a gyepszínt és a cserjeszínt telepítettek növényeket. Kiemelt szerepet kaptak a térelválasztó alacsony sövények, a gyepfelületek, illetve a különböző élő és díszfű kiültetések a belső utak mentén. A területen csak alacsonyabb növésű oszlopos fákat, örökzöldeket ültettek, melyek aránya nem jelentős, így az alacsonyabb szinteken biztosítva van a növények fejlődése és megmaradása. Az alacsonyabb szintekre ennek megfelelően naptűrő és napkedvelő fajokat ültettek, hogy bírják a helyi klímát. A növényzet rendszeresen karban van tartva, rendezett.

4.1.2 SZOLGÁLTATÁSOK

A szolgáltatások értékelése szintén összetett, több tényezőt kell figyelembe venni. Fontos a szolgáltatások mennyisége, sokszínűsége és minőség, valamint ezek fenntartása, karbantartása is.

Őrmező lakótelep

A lakótelepen a szolgáltatások száma kiemelkedően sok és emellett változatos a kínálatuk is. Az itt és környéken lakók számára biztosított az oktatási intézmények jelenléte, a lakótelep területén bölcsőde, négy óvoda, általános iskola, zeneiskola, szakmunkásképző iskola és egy felnőttképző iskola is található. A lakótelep területén számos élelmiszerbolt, postaszolgálat, étterem, fogászat, dohánybolt működik, külön közösségi háza és önkéntes szervezete van, és a területén található egy gyermekotthon is. A lakóközösség számára számos szabadtéri szolgáltatás elérhető – négy játszótér, két kutya futtató, sétány, két fitness park, kresz park, kosárlabda pálya, foci pálya, futópálya – felújított, de többségében teljesen új állapotban (26-27.ábra). A lakótelep teljes területén felújították az utcabútorokat és a közvilágítás eszközeit is. Őrmező lakótelepén jött létre Újbuda első közösségi kertje, ami a lakótelep lakóinak biztosít lehetőséget kertészkedéshez, zöldségtermesztéshez (28.ábra).

Metrodom Őrmező lakópark

A lakópark lakói számára meglehetősen kevesebb, de különlegesebb szolgáltatás biztosított. Minden lakó számára elérhető egy fitness terem öltözőkkel és zuhanyzókkal, egy közösségi kültéri tűzrakó- és bográcszó hely, egy játszótér és egy kültéri medence. A legfontosabb szolgáltatás azonban a körbekerített, 24 órás őrzéssel és kamerarendszerrel biztosított lakókörnyezet. A lakóközösségnek biztosított az állandó parkolási lehetőség mélygarázs formájában. Szintén szolgáltatásnak minősül az egységes, minden lakó számára kialakított modern, energiahatékony épület- és lakásberendezések, az okos-otthon rendszer, hangszigetelt falak, a videókaputelefon és a mennyezeti fűtő-hűtő rendszer. Érdekességgént megemlíteném, hogy a lakópark kezdeti kampányában az Őrmezői lakótelep szolgáltatásai is vonzerőként voltak feltüntetve (INT13).

4.1.3 INFRASTRUKTÚRA

A két területen a burkolatok minőségét, kivilágítást, utcabútorok mennyiségét és minőségét vizsgáltam. Szintén fontos szempont volt a megközelíthetősége, mind tömegközlekedéssel, mind személygépkocsival.

Őrmező lakótelep

A lakótelep egész területén az utak és járdák minősége erősen kifogásolható. A járdák burkolata sok helyen repedezett, a zöldfelület átvágására alkalmas kövezett kis utak szélessége nagyon keskeny, az autóutak burkolata pedig sok helyen repedezett, néhol kátyús (29-30.ábra). Az utcabútorok és a közkivilágítás az egész lakótelep területén felújításra kerültek, illetve az eredeténél több helyre lettek kihelyezve. A lakótelepet számos tömegközlekedési eszközzel meg lehet közelíteni, hiszen Kelenföld vasút-, villamos, metró-, helyi és regionális autóbusz-állomás közvetlen közelében – 5 perc sétaút - van. Kelenföld végállomása a 4-es metrónak, az 1-es, 19-es és 49-es villamosnak, és 29 budapesti buszjáratnak, melyből 8 közvetlenül a lakótelepet is érinti. A lakótelepet több éjszakai autóbuszjárat is érinti. A lakótelepet személygépjárművel az M1-es és M7-es autópálya bekötőről is közvetlenül el lehet érni, valamint a Balatoni útról, Egér útról és Budaörsi útról (vizsgálati tervlap).

Metrodom Őrmező lakópark

A lakópark belterületén létesített járdák burkolatai új állapotban vannak, ugyanígy a kertu bútorok és a közkivilágítás eszközei is. A lakóparkhoz tartozó, de külterületen

elhelyezkedő kapubejárók és járdák szintén új állapotúak. A lakóparkot az Őrmező lakótelepen keresztül lehet megközelíteni gyalogosan – Mikes Kelemen utca felől -, a tömegközlekedés pedig a lakótelephez hasonlóan Kelenföld állomás által – 15 perc sétaút - biztosítva van. A lakóparkot személygépjárművel a Balatoni és Egér útról lekanyarodva az Őrmezei úton keresztül lehet megközelíteni. Ennek az útnak azonban kifejezetten rossz minősége van, némelyik szakaszán pedig csak föld borítja (31.ábra).

4.2. A KÉRDŐÍVES FELMÉRÉS EREDMÉNYEI

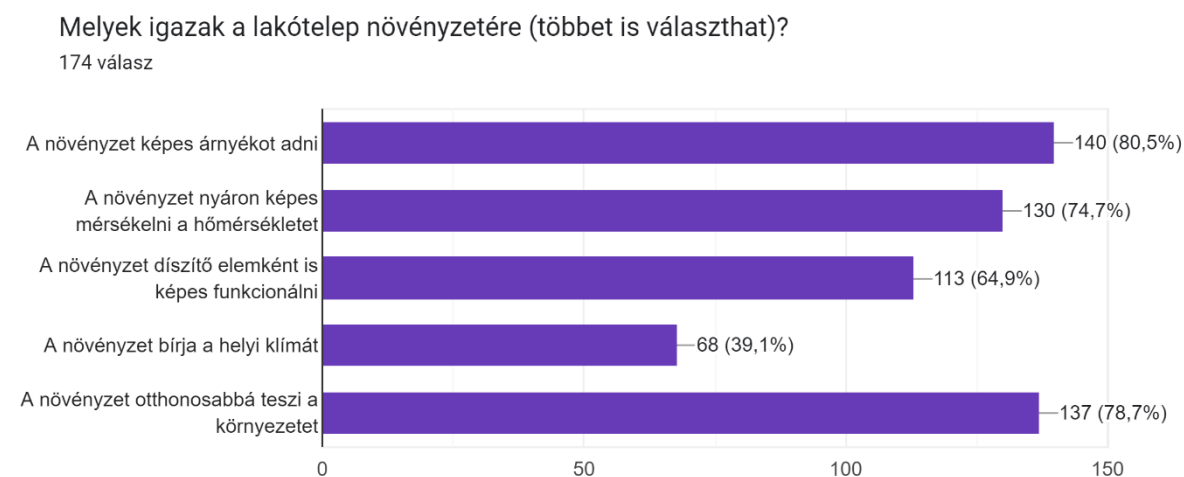
A kérdőívem online formában volt elérhető, benne három csoportot szólítottam meg: aki lakott már lakótelepen, aki lakott már lakóparkban és aki még egyikben sem. A kérdőívet összesen 255-en töltötték ki, a kitöltők 72%-a lakótelepen, 22%-a lakóparkban és 6%-a egyikben sem lakott vagy lakik.

4.2.1. Zöldfelületek

A kérdőívben a zöldfelület mennyiségén, minőségén kívül rendezettségére, esztétikai, díszítő értékeire és funkcionálítására – árnyékkadás, hőmérséklet mérséklése, helyi klíma tűrése - is kitértem.

Lakótelep

A kérdőívemben résztvevőket arra kértem, értékeljék a zöldfelületek mennyiségét, minőségét, illetve különböző véleményekről kellett eldönteniük igaznak találják-e vagy sem. A lakótelepi lakosok 57%-a nagyjából elégedett a zöldfelület mennyiségével, de örülne neki, ha

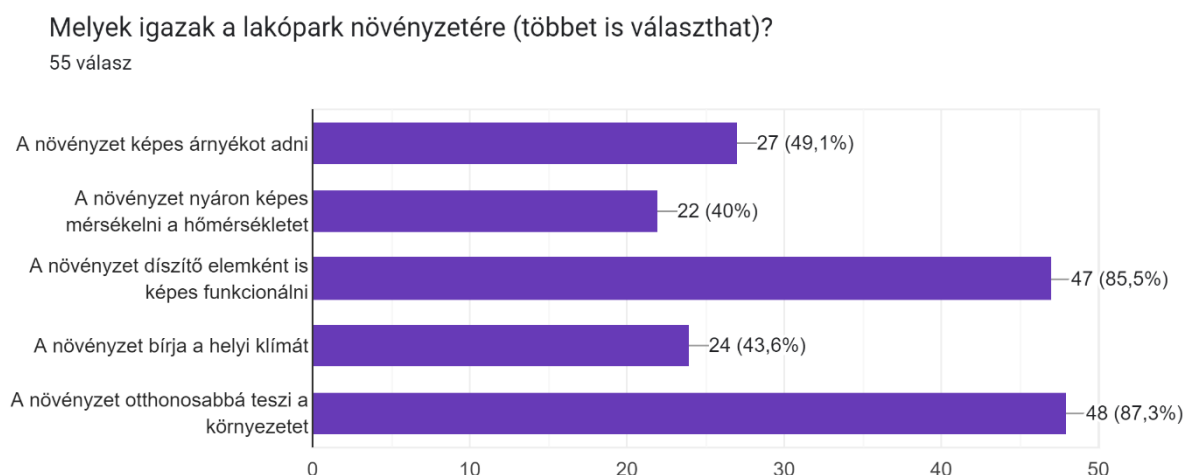


33.ábra: A lakótelepi zöldfelületek értékelése (Forrás: saját diagram)

több lenne, 32%-a tökéletesen meg van elégedve, és csak 10%-a tartja kevésnek. Ezzel szemben a laikus csoportnak feltett kérdésre, ami arról szólt, hogy miért nem költöznének lakótelepr e, a résztvevők 50%-a választotta a kevés zöld terület opciót. A lakótelepi lakosok 60 %-a értett egyet azzal az állítással, hogy a lakótelep a hiedelmekkel ellentétben lehet zöld, barátságos és élhető környezet, míg a laikus csoportnak csak 38%-a. A zöldfelület minőségével kapcsolatban a lakótelepi lakosok 44,5%-a szerint a zöldfelület rendezett és esztétikus, 28,5%-a szerint rendezetlen, de esztétikus és mindössze 14,5%-a szerint rendezetlen, hiányos. A kérdőívből az is kiderült, hogy az esetek túlnyomó részében a növényzet képes árnyékot adni, mérsékelni a nyári hőséget és otthonosabbá tenni a lakókörnyezetet.

Lakópark

A kérdőívem lakóparkra vonatkozó részének zöldfelülettel kapcsolatos kérdései megegyeznek a lakótelepnél említettekkel. A lakóparki lakosok 56%- a tökéletesen meg van elégedve a lakópark zöldfelületének mennyiségével, 33%-a szerint lehetne több is és 10%-a szerint nagyon kevés. A zöldfelületek a lakosok 79%-a szerint rendezett és esztétikus, 12,5%-uk szerint rendezetlen, de esztétikus és 8,5 %-uk szerint erősen hiányos, rendezetlen. A megkérdezettek 47%-a értett egyet azzal az állítással, hogy a lakópark modern, presztízzsel rendelkező és természetközeli, illetve 27%-a azzal, hogy a lakópark biztonságos, zöld és szolgáltatásokkal teli. Ezzel szemben a laikus csoport résztvevőinek 69%-a költözne lakóparkba a természetközelség és zöld környezet miatt. A kérdőívből kiderül, hogy a lakóparkok növényzete túlnyomórésztben csak otthonosabbá teszi a környezetet és díszítő funkcióval bír, a hőmérséklet enyhítésére, árnyékadásra már sokkal kevésbé alkalmas.



34.ábra: A lakóparki zöldfelületek értékelése (Forrás: saját diagram)

4.2.2. Szolgáltatások

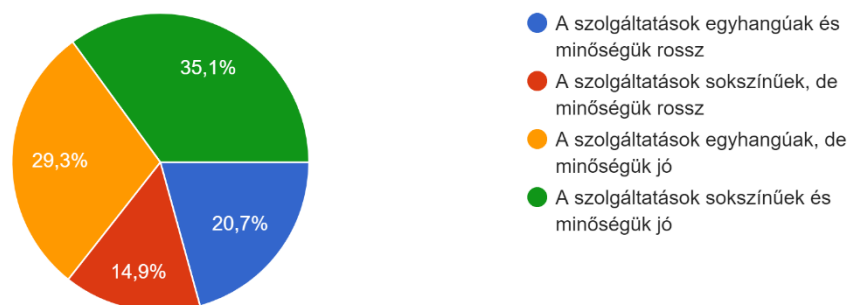
A kérdőívben a lakótelepi és lakóparki lakosok számára olyan kérdéseket tettem fel, amely a szolgáltatások mennyiségét, minőségét, valamint a szolgáltatások diverzitását vizsgálják.

Lakótelep

A lakótelepi szolgáltatások mennyiségével a megkérdezettek 50%-a nagyjából elégedett, de örülne neki, ha több lenne, 37%-a tökéletesen meg van elégedve és 13%-a szerint kevés. A meglévő szolgáltatások a lakosok 35%-a szerint sokszínűek és minőségük jó, 30%-a szerint egyhangúak, de jó minőségűek, 19%-a szerint egyhangúak és rossz minőségűek, 16%-a pedig sokszínűek, de rossz minőségűnek tartja azokat. A laikus csoport tagjainak 54%-a költözne lakótelepre a szolgáltatások közelsége miatt.

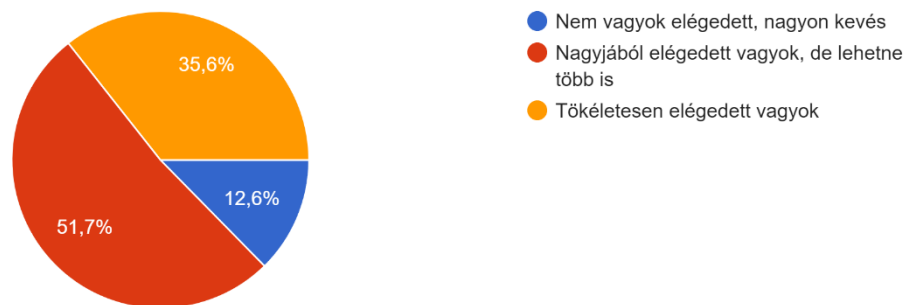
Mi a véleménye a lakótelep szolgáltatásairól?

174 válasz



Ön mennyire elégedett a lakótelep szolgáltatásai (kisbolt, fodrászat, játszótér, parkoló stb.) mennyiségével?

174 válasz



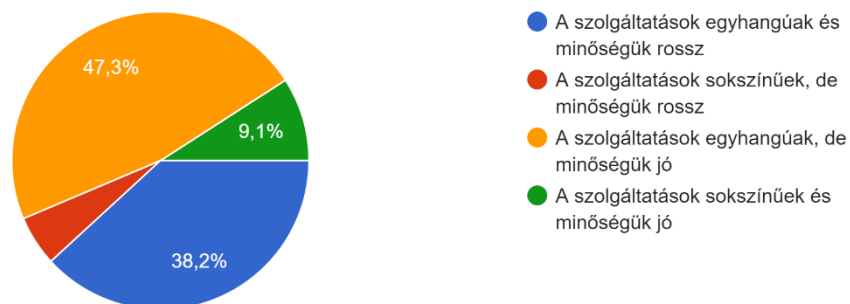
35-36.ábra: Vélemények a lakótelep szolgáltatásairól (Forrás: saját diagram)

Lakópark

A lakóparki szolgáltatások valamennyiben eltérőek, hiszen a lakóparknak definíciójából adódóan jóval különlegesebb szolgáltatásokkal kell rendelkeznie. A megkérdezettek 56%-a szerint a lakóparki szolgáltatások mennyisége nagyon kevés, 40%-a szerint lehetne több is, és csak 4%-a van tökéletesen megelégedve a mennyiségükkel. A szolgáltatások a lakóparki lakosok 50%-a szerint egyhangúak, de jó minőségűek, 36%-a szerint egyhangúak és rossz minőségűek, 6%-a szerint sokszínű, de rossz minőségű és mindössze 8%-a szerint sokszínűk és jó minőségűek.

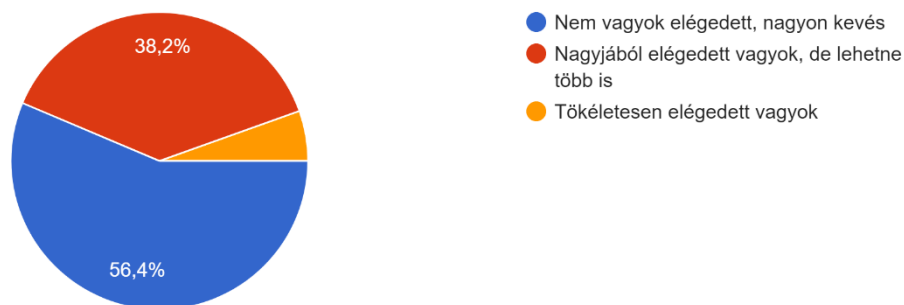
Mi a véleménye a lakópark szolgáltatásairól?

55 válasz



Ön mennyire elégedett a lakópark szolgáltatásai (fitnesz, úszómedence, játszótér, közösségi park stb.) mennyiségével?

55 válasz



37-38.ábra: Vélemények a lakópark szolgáltatásairól (Forrás: saját diagram)

4.2.3. Infrastruktúra

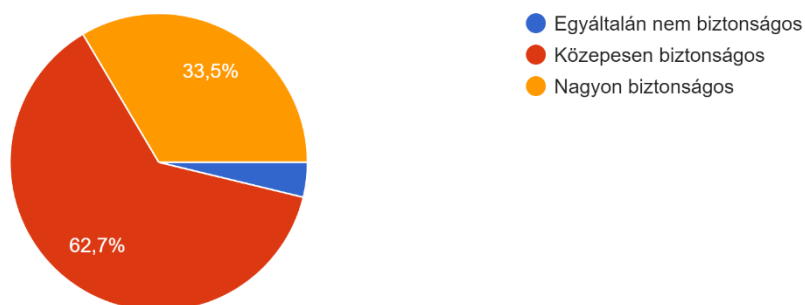
A kérdőívben résztvevőknek az elhelyezkedést és a megközelítési lehetőségeket kellett értékelniük. A tömegközlekedés, munkahely és iskola közelségén kívül még a biztonság értékelésére is kitértem.

Lakótelep

A lakótelep lakosainak 54%-a van tökéletesen megelégedve a tömegközlekedéssel és a munkahelyek, iskolák közelségével, 44%-uk csak nagyjából, 2%-uk pedig egyáltalán nem elégedett ezekkel. Ezzel szemben azon csoport tagjainak, akik egyik építkezési formában sem laktak, mindössze 33%-a költözne lakótelepre a munkahely vagy iskola közelsége miatt, de a tömegközlekedés közelsége miatt már 66%-uk választaná a lakótelepet. A megkérdezett lakótelepi lakosok 65%-a szerint a lakótelep közepesen biztonságos, 32%-uk szerint nagyon biztonságos és mindössze 3%-uk szerint egyáltalán nem biztonságos. Ezzel nagyjából összhangban a laikus csoport résztvevőinek csak 20%-a nem választaná a lakótelepet a biztonság hiánya miatt.

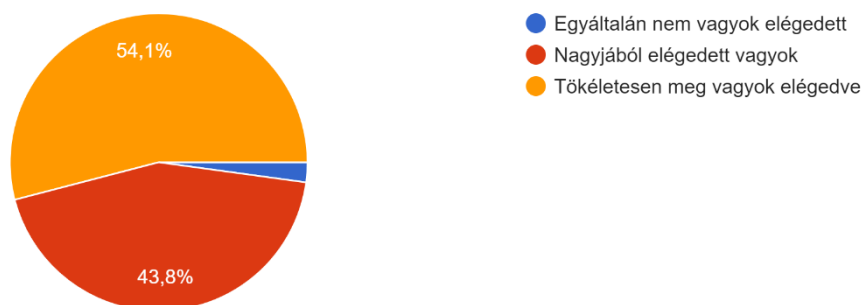
Ön mennyire tartja biztonságosnak a lakótelepet?

185 válasz



Ön mennyire elégedett a lakótelep elhelyezkedésével (munkahely, iskola közelsége; tömegközlekedés stb.)?

185 válasz



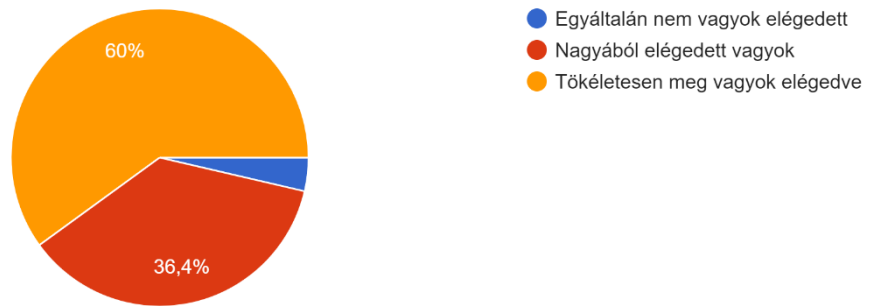
39-40.ábra: A lakótelepi infrastruktúra értékelése (Forrás: saját diagram)

Lakópark

A lakópark lakosainak 60%-a van tökéletesen megelégedve a munkahelyek, iskolák és tömegközlekedés közelségével, 36%-uk nagyjából és 4%-uk egyáltalán nem elégedett velük. A laikus csoportnak azonban csak a 40%-a költözne lakóparba a munkahely és iskola közelsége miatt, és 53%-uk a tömegközlekedés közelsége miatt. A lakóparki lakosok 54,5%-a teljes mértékben biztonságosnak tartja a lakóparkot és 45,5%-a szerint csak nagyjából biztonságos. Az egyáltalán nem biztonságos opcióra senki sem szavazott. A laikus csoport tagjainak szintén csak 40%-a költözne lakóparkba a biztonság miatt.

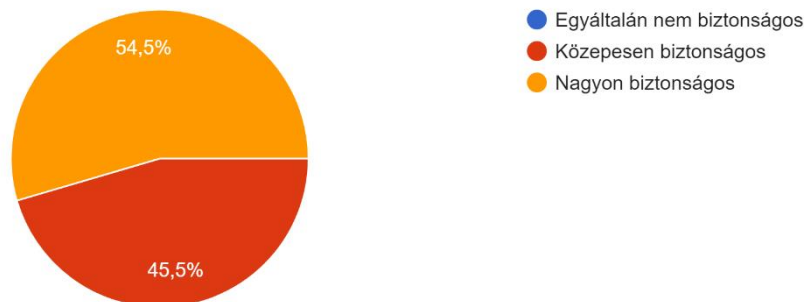
Ön mennyire elégedett a lakópark elhelyezkedésével (munkahely, iskola közelsége; tömegközlekedés stb.)?

55 válasz



Ön mennyire tartja biztonságosnak a lakóparkot?

55 válasz



41-42.ábra: A lakópark infrastruktúrájának értékelése (Forrás: saját diagram)

5. KONFLIKTUSOK

A következőkben a terepi felmérésem és a kérdőívem által megismert információkat fogom összegezni felmérési eredményként. Ezek segítségével a területeken feltárt főbb konfliktusokra fogok rávilágítani.

5.1. LAKÓTELEPEN FELTÁRT KONFLIKTUSOK

Az általam készített terepi felmérés és a kérdőív alapján megállapítható, hogy a lakótelepek legnagyobb problémája a **zöldfelület elöregedettsége, nehezen kezelhetősége**.

A kérdőívből kiderült, hogy a lakótelepi lakosok, kevésbé vannak megelégedve a zöldfelületekkel, mint a lakóparki lakosok, annak ellenére, hogy a kutatásaimból határozottan kiderül, hogy a **lakótelepek zöldfelületei sokkal több funkciót látnak el, és sokkal nagyobb, egybefüggőbb kiterjedésűek**, mint a lakóparkokban. Míg a lakóparkok többségében csak díszítő hatással rendelkezik a növényzet, a lakótelepeken az emberek használatba vehetik a zöldfelületet, több helyen díszítő hatása van a növényzetnek és a nagy kiterjedésű lombkorona tömeg képes javítani a helyi mikroklimán. A lakótelepi zöldfelületek határozott negatívuma, a **hiányos, rendezetlen és kevésbé fenntartott növényzete**.

Ahogy a mintaterületen tapasztaltam, a telepített növényzet döntő része egybefüggő, parkszerűen létesített gyors növekedésű és nagy lombtömegű fa fajokból áll. Ezzel hamar el lehetett érni használható zöldfelületet, azonban a rendszeres kezelés és fenntartás hiányában ezek a fajok túlságosan is zárttá nőttek be a területet. A **zárt lombkoronák és a magasépítésű épületek** által kialakult **mélyárnyék**, illetve a **fenntartás és növénypótlás hiánya** miatt a cserjecsoportok, sövények fokozatosan egyre rendezetlenebbé, hiányossá váltak. A mintaterületen sok helyen ugyanezen okokból kifolyólag a gyepterületek is erősen foltosak.

A mintaterületem lakótelepének terve az 1970-es években készült és ez is döntő szerepet játszik a zöldfelületi problémák kialakulásában. Ahogy szakirodalmi áttekintésből kiderül, ebben az időszakban sok, nagy kiterjedésű, soklakásos lakótelepek épültek egyre kevesebb költségvetésből, így a legtöbbet a zöldfelületek kialakításán és fenntartásán spóroltak. A rendszerváltás után pedig a fenntartási költségek az önkormányzatokra hárultak. Habár az általam vizsgált lakótelep zöldfelületének egy részét sikeresen felújították, a lakótelepek nagy részénél szegényebb önkormányzatoknál erre nincs elég forrás. A fenntartási költségek a nagy kiterjedés és elöregedő növényállomány miatt több forrást emészt fel egy szegényebb fenntartótól, mint a lakóparkok esetében.

5.2. LAKÓPARKBAN FELTÁRT KONFLIKTUSOK

Az általam végzett terepi felmérés és a kérdőív ellentmondásos eredményeket hozott. A kérdőív alapján a lakóparki lakosok többsége teljesen elégedett a zöldfelületek mennyiségével, minőségével, annak ellenére, hogy a terepi felmérésem során a lakótelephez viszonyítva jóval kisebb, sokkal kevesebb funkcióval ellátott zöldfelületel találkoztam. Ez a zöldfelületek szintezettségbeli ellentéteiből adódik. Míg a lakótelepeknél nagy területen az alsóbb szintek – gyep, cserje – hiányosak, addig a lakóparkoknál kis területen a felső szint, – lombkorona. Lényegében az optikai hatásnak köszönhetően szemmagasságból megfigyelve nagyobb területet kevesebb növény, kisebb területet több növény tölt ki. Ezt az is alátámasztja, hogy a kérdőívben kiderült, a lakóparki növényzet alig képes használati teret biztosítani vagy a mikroklimát javítani, mindössze díszítő elemként jelenik meg.

A terepi felmérésem során szintén bebizonyosodott a lakóparki növényzet hiányossága funkciók terén. A lakópark zöldfelületét a nagyméretű magánhasználatú kertrészek adják, melyek csak a földszinti lakosok számára biztosítottak. Ezen kívül csak a lakópark területén lévő úthálózat mentén kialakított évelő ágyások, illetve egy játszótér és egy kis kerti grillező adja az egész közhasznú zöldfelületet. Mindemellett, a növényhasználat nem teszi lehetővé, hogy díszítő elemen kívül más, környezeti hatással is rendelkezzen.

6. JAVASLATOK

A következőkben a feltárt konfliktusokra fogok javaslatokat tenni.

6.1. JAVASLATOK A LAKÓTELEPEN FELTÁRT KONFLIKTUSOK FEOLDÁSÁRA

A gyepszint hiányossága a fényhiány, magasabb páratartalom és a légmozgás hiánya miatt van. Ahhoz, hogy javítsunk a gyepterminőségén, máshogy kell kezelni a gyepfelületeket. Ezeken a területeken a **gyepet 3-4 centiméterrel magasabban és ritkábban kell nyírni**. A magas páratartalom miatt ritkán kell locsolni, csak tartósabb szárazság idején, így kevésbé fog befűlni, kirohadni a fű. Az árnyékos területekre csakis **árnyéktűrő fajokat** szabad vetni.

A cserjefoltok hiányosságát a növénypótlás elmaradása és a fajok alkalmatlanná válása okozza – legtöbb faj napkedvelő, de idővel túlzott árnyékot kaptak a megnőtt fáktól. Az ilyen kiültetéseknél javaslom a növényállományt felújítani **árnyéktűrő fajokkal**. Az árnyékosabb helyekre **javasolt fajok** például *Hydrangea paniculata*, *Taxus x media 'Hillii'*, *Pieris japonica*, *Aucuba japonica*, *Viburnum davidii* melyek nem csak eltűrik, de igénylik is ezeket a körülményeket, és megjelenésük díszítő hatású.



43-44-45.ábra Árnyékkedvelő cserjék: *Hydrangea paniculata* 'Pinky Winky' (Forrás: INT10), *Viburnum davidii* (Forrás: INT11), *Pieris japonica* 'Flaming Silver' (Forrás: INT12)

A **fák környezetében**, ahol nem lehet a gyepesítést vagy a cserjék megújítását véghez vinni, egy sokkal esztétikusabb, könnyebben kezelhető javaslatként **egynyári és évelő** kiültetéseket érdemes kialakítani. Ezeknek a kiültetéseknek díszítő értéke van, amellett, hogy kedveli az árnyékos környezetet. **Javasolt fajok** például *Hosta spp.*, *Pachysandra terminalis*, *Heuchera spp.*, *Osmunda spp.*, *Astilbe spp.*, *Ajuga spp.*. Ezeket a kiültetéseket és ágyásokat nem csak a fák közvetlen környezetében, hanem a lakótelep parkos részeinek egész területén egyaránt javaslom alkalmazni, ezzel javítva a zöldfelület diverzitását, díszítő funkcióját, illetve térkitöltési alkalmazását.



46-47.ábra: Árnyékkedvelő évelők: különböző *Hosta* fajok és fajták (Forrás: INT13), illetve *Heuchera* változatok (Forrás: INT14)

A **mélyárnyék csökkentése** érdekében a túlnőtt és elhanyagolt **fák koronáját javasolt megújítani**, illetve magasabbra emelni. Ezzel a gyepszint és a cserjeszint növekedését egyaránt előidézzük.

A lakótelep egész területére elmondható, hogy az utak, járdák és átkelő kisutak burkolatai rossz állapotban vannak. Ezeket javaslom felújítani, továbbá a kisebb, zöldfelületek átvágására kialakított utakat mindenképpen ki kell szélesíteni, a burkolatát kicserélni. Ezzel a gyeptáposításának megelőzése is teljesül. A lakóparki gyalogutak mentén javaslom egynyári és évelő ágyások kialakítását, ezzel is növelve a zöldfelület díszítő értékét és térkitöltését.

6.2. JAVASLATOK A LAKÓPARKBAN FELTÁRT KONFLIKTUSOK FEOLDÁSÁRA

A lakópark zöldfelületi konfliktusait nagy valószínűséggel az alatt húzódó mélygarázs okozza, mivel nincs elég vastagságú termőtalaj a növények megfelelő alkalmazására, illetve az alkalmazott növények megfelelő növekedésére. Ebből kiindulva a javaslataim nem a meglévő zöldfelületekre irányul, hanem új, alternatív zöldfelületek kialakítását kezdeményezi.

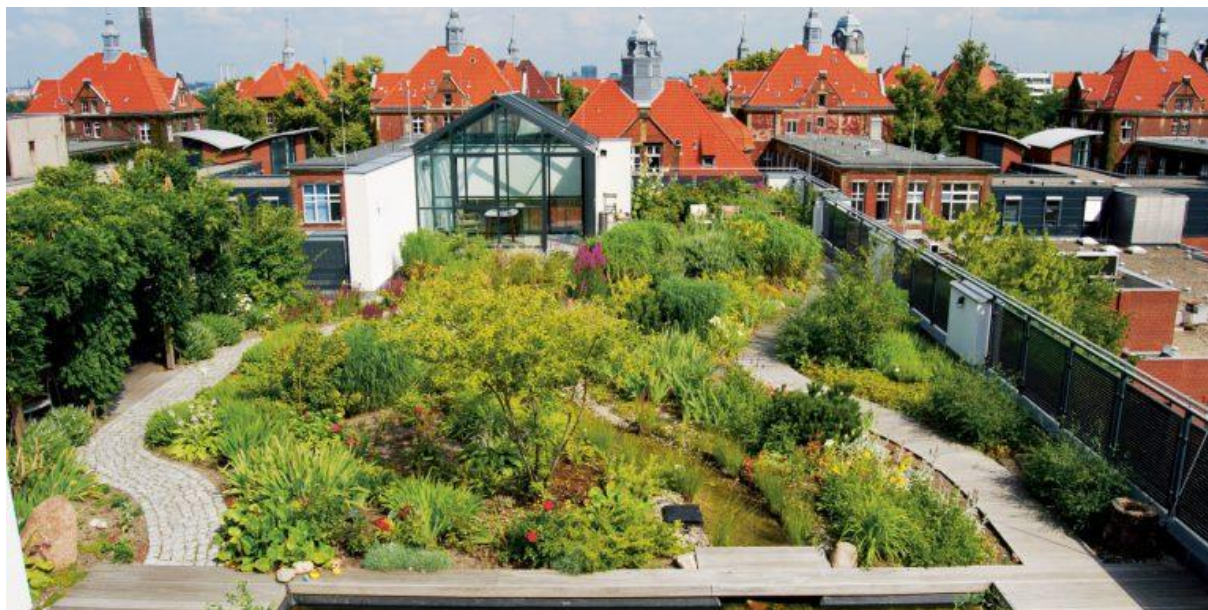
A Metrodom lakópark területén a zöldfelület döntő része nem képes az árnyékadásra, a terület mikroklímájára nincs javító hatással. Erre a problémára a javaslatom a vertikálisan kialakított növényfalak, függőleges kertek formájában létrehozott zöldfelület. Ezek a felületek lehetnek beltériek és kültériek egyaránt. A nagyobb kiterjedésű zöldfalak növényzete képes az elnyelt és elpárologtatott vízzel hűsítő hatással bírni a környezete hőmérsékletére. Emellett sokkal effektívebben képes megszűrni a levegő szennyezettségét a lakóparkban található gyepfelületek vagy díszfű ágyásoknál. Beltéri növényfalakhoz megfelelő fényforrás kell, vagy természetes vagy mesterséges formában. Legalkalmasabb fajok ehhez a *Philodendron spp.*, *Epipremnum spp.*, *Maranta spp.*, *Asplenium spp.*. A kültéri zöldfalak telepítéséhez legalkalmasabb fajok a *Hedera spp.*, *Parthenocissus spp.*, *Ophiopogon spp.*, *Plectranthus scutellarioides*.



48-49.ábra: Előképek beltéri és kültéri zöldfalra (Forrás: INT15)

A lakópark másik nagy hiányossága az a közösségi funkciókkal ellátott zöldfelületek hiánya. Erre tökéletes megoldással bír az épületek tetején kialakított tetőkertek, melyek mindenki számára elérhetőek, és használati funkcióval rendelkeznek. Ezek a zöldtetők intenzív fenntartásúak, közösségi kertet, díszkertet, pihenőt kell kialakítani rajtuk. A lakópark épületei sajnos nem rendelkeznek tetőkertekkel, így nagy valószínűséggel nincs elegendő vastagságú

termőréteg egy intenzív tetőkert kialakításához, ennek ellenére javaslom az épületek födémének intenzív tetőkertek kialakításához való alkalmasságának kivizsgálását.



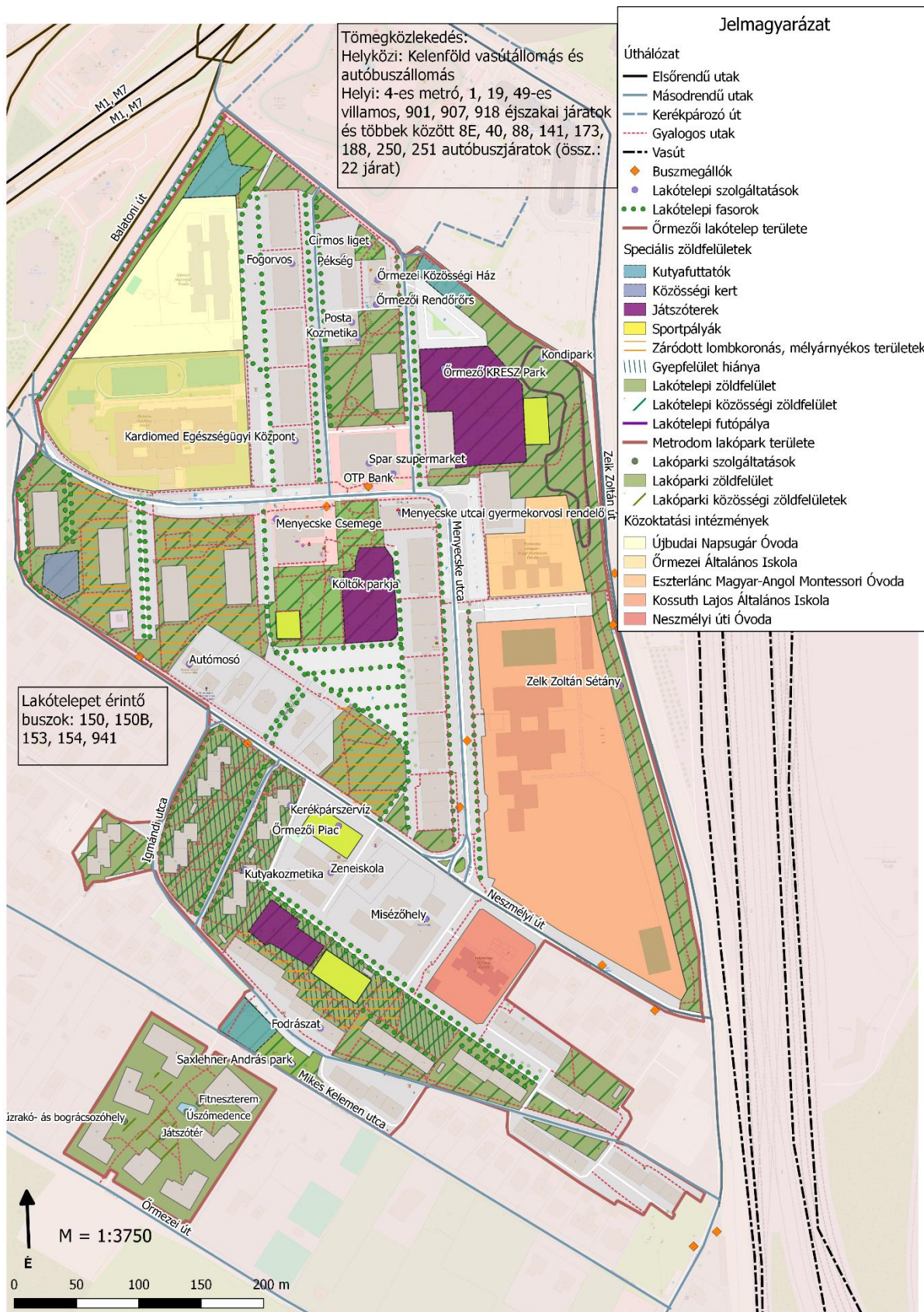
50.ábra: Előkép intenzív tetőkertre (Forrás: INT16)

A lakóparkhoz tartozó, de nem a területén jelentkező konfliktus, az odavezető útszakasz rossz állapota. Az Őrmezei út fele föld út fele rossz állapotú aszfalt út, illetve az út kezdeténél csak egy zsákutca jelző tábla található, semmi sem utal a lakópark jelenlétére. Javaslom ezt az utat felújítani, illetve az út kezdeténél feltüntetni, hogy ez az egyik lakóparkhoz vezető út (vizsgálati tervlap).

7. ÖSSZEGZÉS

Szakdolgozatomban a lakótelepek és lakóparkok kialakulását vizsgáltam, ezzel a kialakulásuk körülményeit, céljait. A vizsgálatom során bebizonyosodott, hogy meghatározó szerepe van az építés időszakának, az egyes korszakok lakótelepei és lakóparkjai sokban különböznek egymástól. Az is befolyásolja a létrejött lakótelep vagy lakópark tulajdonságait, hogy milyen gazdasági helyzetben, mekkora anyagi forrással, milyen társadalmi réteget megcélözva épült az meg. Sikerült megállapítanom, hogy a legtöbb konfliktus övezte lakótelepek a nagypaneles korszakban épültek, és ezeknek az okát is. Ez lakóparkoknál a 2000-es évek második felétől megépült lakóparkokat jelenti.

A saját terepi és kérdőíves felmérésem segítségével sikerült megválaszolnom a dolgozatom fő kérdését: Van-e ténylegesen akkora különbség a kettő között, hogy bátran kijelentsük, az egyik jobb a másiknál? Nincs. A kérdőíves felmérésem során a két építkezési formát egyformán találták jónak is és rossznak is, szinte azonos értékeléseket kaptak. A terepi felmérésem eredményei pedig egyértelműen a lakótelepet tették meg jobb lakókörnyezetnek, mindemellett bebizonyította mennyivel jobb értékekkel bír, ha a zöldfelületek mennyiségét és minőségét kell értékelni – ezzel elérve kezdeti célom, a lakótelepek túlzott negatív megítélésének mérséklését, és a lakóparkok valóságának bemutatását a látványterveken túlmutatva.



Vizsgálati tervlap



Javaslati tervlap

8. FORRÁSOK

8.1. IRODALOMJEGYZÉK

- Bakay, E. K., 2012. LAKÓTELEPEK SZABADTÉRÉPÍTÉSZETE BUDAPEST
PÉLDÁJÁN, Budapest: Budapesti Corvinus Egyetem.
- Csapó Tamás, L. T., 2015. Budapest településmorfológiája. Szombathely: Savaria University Press.
- Cséfalvai, Z., 2008. Kapuk, falak, sorompók - A lakóparkok világa. Budapest: Gondolat Kiadó, Marina Part.
- Csizmady, A., 2008. A lakóteleptől a lakóparkig. Budapest: Új Mandátum Kiadó.
- Dalányi, L., 1967. Korszerű Lakónegyed. In: G. Kiácz, szerk. A fővárosi kertészet száz éve. Budapest: Mezőgazdasági Kiadó, p. 108.oldal.
- Edward J. Blakely, M. G. S., 1997. Fortress America. hely nélkül.:Brookings Institution Press.
- Iff. Horváth, B., 1965. Az új lakásba költözött családok életszokásai és véleménye a lakásról. Műszaki Tervezés, pp. 31-34.
- Kiácz György, S. J., 1980. A zöldfelületek fenntartása. Budapest: Mezőgazdasági Kiadó.
- Körner Zsuzsa, N. M., 2006. Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig. Budapest: TERC.
- Preisich, G., 1998. Budapest városépítésének története 1945-1990 Tanulmányok. Budapest: Műszaki könyvkiadó.
- Schneller, I., 2012. A lakóparkok környezeti szempontú értékelésének előzményei, A kutatás. In: Budapesti lakóparkok. Budapest: TERC, pp. 14-79.
- Veréb, M. K., 2012. Budapesti lakótelepek és lakóparkok szabadtereinek elemzése, Budapest: Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem.

8.2. INTERNETES FORRÁSOK

- INT01- https://library.hungaricana.hu/hu/view/NEDA_1980_35 letöltés dátuma: 2024.09.
- INT02- https://library.hungaricana.hu/hu/view/NEDA_1996_lakotelepi_lakasok letöltés dátuma: 2024.09.
- INT03- <https://parkfenntarto.hu/referenciak/gyongyosi-setany/> letöltés dátuma: 2024.09.
- INT04- <https://parkfenntarto.hu/referenciak/nepfurdo-utcai-udvarok> letöltés dátuma: 2024.09.
- INT05- <https://parkfenntarto.hu/referenciak/pillango-park> letöltés dátuma: 2024.05.
- INT06- [Bécsben már épül a jövő városa - Greenfo](#) letöltés dátuma: 2024. 09.
- INT07- [Új öko lakónegyed építését tervezik Bécsben \(bze.hu\)](#) letöltés dátuma: 2024.09.
- INT08- https://pestbuda.hu/cikk/20190512_domonkos_csaba letöltés dátuma: 2024.04.
- INT09- <https://metrodom.hu> letöltés dátuma: 2024.04.
- INT10- <https://hortenziagarden.hu> letöltés dátuma: 2024.11.
- INT11- <https://gavallerkert.hu> letöltés dátuma: 2024.11.
- INT12- <https://www.wilsonbrosgardens.com> letöltés dátuma: 2024.11.
- INT13- <https://www.parkboard.org> letöltés dátuma 2024.11.
- INT14- <https://plants.ces.ncsu.edu> letöltés dátuma: 2024.11.
- INT15- <https://zeosz.hu/zoldfal-galeria> letöltés dátuma: 2024.11.
- INT16- <https://dekortechstudio.hu/kert-a-hazteton/> letöltés dátuma: 2024.11.

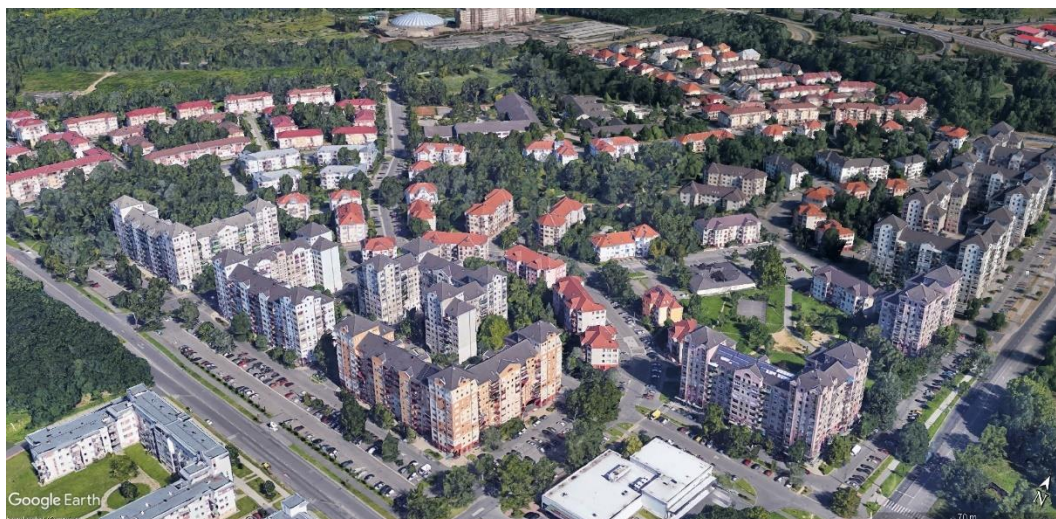
9. ÁBRAJEGYZET



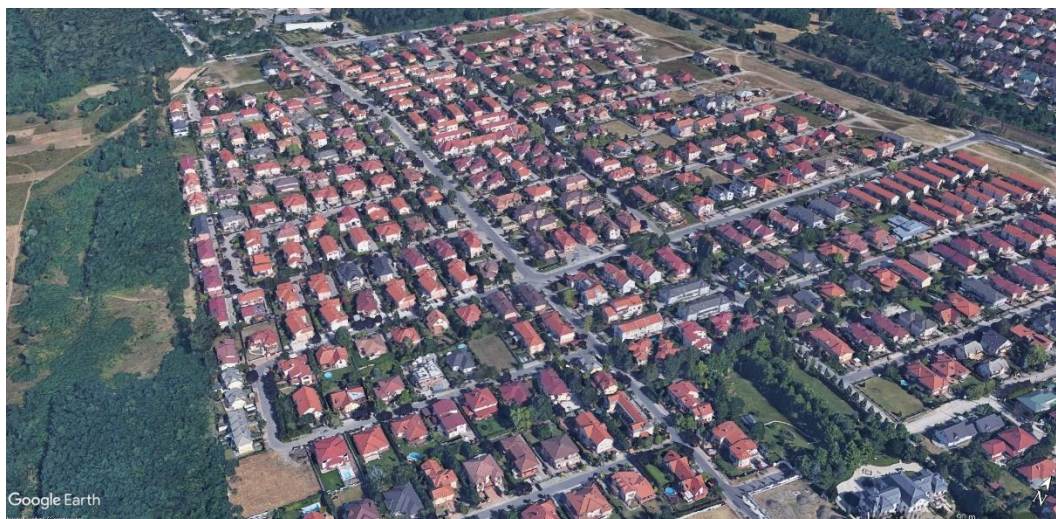
7.ábra: Kerepesi úti „szocreál” lakótelep (Forrás: Google Earth, saját ábra)



8.ábra: Házgyári technológiával készült „nagypaneleles” Újpalotai lakótelep (Forrás: Google Earth, saját ábra)



9.ábra: A Káposztásmegyeri lakótelep kis és nagy szintszámú magastetős épületei
(Forrás: Google Earth, saját ábra)



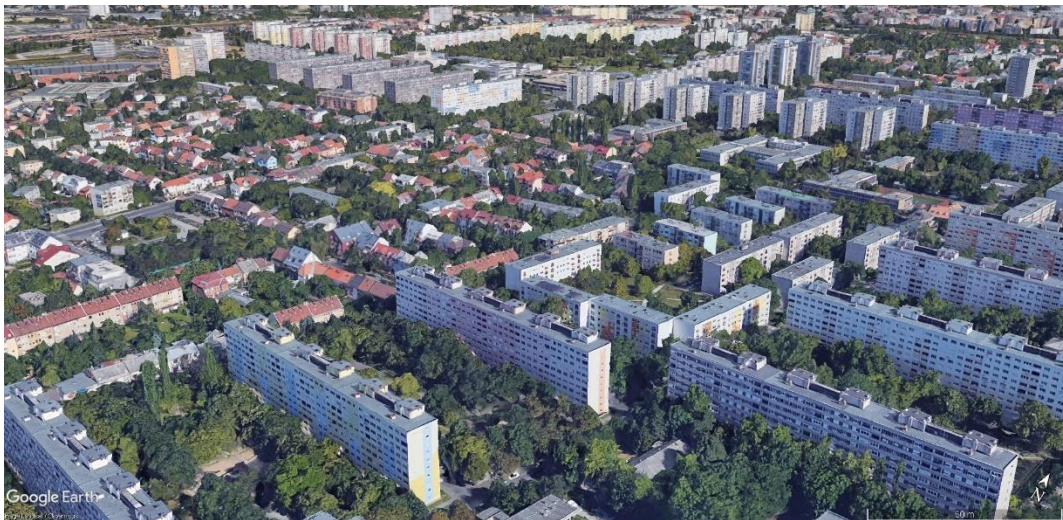
10.ábra: Helikopter lakópark, Bp. XVII.kerületében *(Forrás: Google Earth, saját ábra)*



11.ábra: Rákóczi Liget lakópark Csepelen *(Forrás: Google Earth, saját ábra)*



12.ábra: Villányi úti lakótelep viszonylag könnyen illeszkedve a meglévő városszövetbe *(Forrás: Google Earth, saját ábra)*



13.ábra: Kelenföldi lakótelep, drasztikusan eltérve családi házas környezetétől *(Forrás: Google Earth, saját ábra)*



14.ábra: Gyógyszergyár utcai lakótelep, a nagypaneles lakótelepekhez képest jóval kedvezőbb hatással bírva a környező városszövetre *(Forrás: Google Earth, saját ábra)*



15.ábra: Kondorosi úti lakópark, mellette a Fehérvári úti lakótelep *(Forrás: Google Earth, saját ábra)*



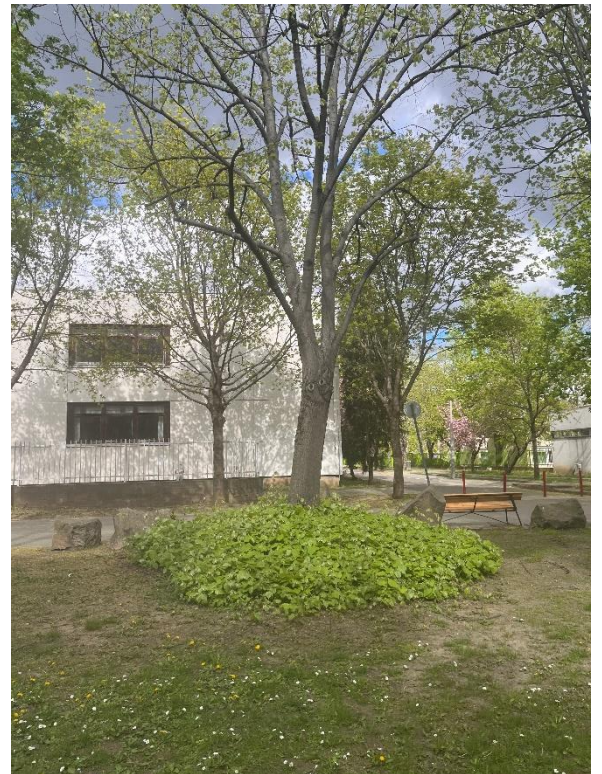
19.ábra: Az örmezői lakótelep zöldfelület színtezetségbeli hiánya (*Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó*)



20.ábra: A lakótelepi gyepek hiányossága (*Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó*)



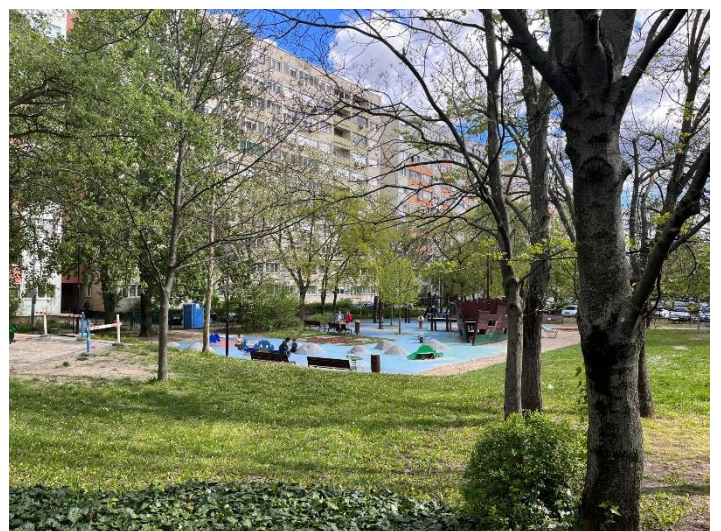
21.ábra: Az örmezői lakótelep központja *Prunus serrulata* 'Kanzan' díszfákkal (*Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó*)



22-23-24. ábra: Az örmezői lakótelep zöldfelületének elhanyagoltsága. Első képen egy *Symphoricarpos orbiculatus* sövény maradványai láthatók. A második képen egy erősen hiányos *Philadelphus coronarius* „sövény” látható. A harmadik képen egy elhanyagolt tősarjakkal teli *Tilia macrophylla* látható. (Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó)



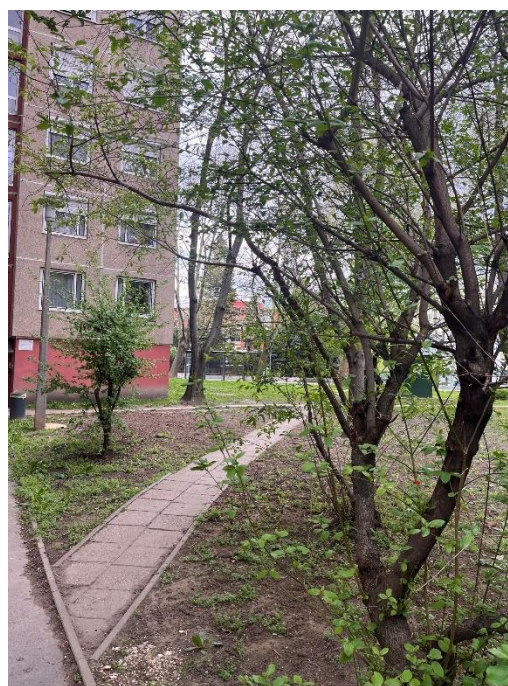
25.ábra: A Metrodom lakópark zöldfelületének döntő részét kitevő magán gyepterületek *(Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó)*



26-27. ábra: A lakótelepi futópálya és a megújult játszóterek egyike *(Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó)*



28.ábra: Az örmezői lakótelep saját közösségi kertje *(Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó)*



29-30. ábra: Az örmezői lakótelep egyes burkolatainak rossz állapota *(Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó)*



31.ábra: A Metrodom lakóparkhoz vezető útvonal *(Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó)*



32.ábra: A Metrodom lakóparkot körülvevő „zöld környezet” *(Forrás: terepi felmérés során készített saját fotó)*

10. FÜGGELÉK

MATE Szervezeti és Működési Szabályzat

III. Hallgatói Követelményrendszer

III.1. Tanulmányi és Vizsgaszabályzat

6.13. sz. függelék: A MATE egységes szakdolgozat /
diplomadolgozat / záródolgozat / portfólió készítési útmutatója

4.1. sz. melléklete: Konzulensi nyilatkozat

NYILATKOZAT

Pók Anna (név) (hallgató Neptun azonosítója: T8SK36)
konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a
záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót¹ áttekintettem, a hallgatót az
irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól
tájékoztattam.

A záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót a záróvizsgán történő
védésre javaslom / nem javaslom².

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem³

Kelt: 2024. év 11. hó 10. nap


belső konzulens

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő aláhúzendő.

³ A megfelelő aláhúzendő.