

DIPLOMADOLGOZAT

Tripo Abigél

2024



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Budai Campus

Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti

Intézet

Településmérnök mesterképzési szak

Budapest 11. kerület barnamezős térség megújítása

Belső konzulens: Név: Szövényi Anna Andrea

Beosztás: tanszékvezető

**Belső konzulens
intézete/tanszéke:** MATE TTDI

Külső konzulens: Név

beosztás

Készítette: Tripo Abigél

NYILATKOZAT

a záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió¹ nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Tripo Abigél
A Hallgató Neptun kódja: C76HBB
A dolgozat címe: Budapest 11. kerület barnamezős térség megújítása
A megjelenés éve: 2024
A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
A konzulens tanszékének a neve: Településképzési és Települési Zöldinfrastruktúra Tanszék

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

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

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

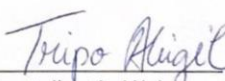
Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemitulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

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

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

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

Kelt: 2024. év 11. hó 12. nap


Hallgató aláírása

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

NYILATKOZAT

Tripo Abigél (hallgató Neptun azonosítója: C76HBB) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a diplomadolgozatot 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 javaslom¹.

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

Kelt: Budapest 2024 év 11. hó 11.nap


belső konzulens

¹ A megfelelő alá húzandó.

² A megfelelő alá húzandó.

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	1
2.	Történeti áttekintés	2
3.	Tervi előzmények vizsgálata	4
3.1.	Budapest léptékű tervek	4
3.1.1.	Budapest 2030 Hosszútávú Városfejlesztési Konceptió	4
3.1.2.	Budapest Települészerkezeti Terv	6
3.1.3.	Fővárosi Rendezési Szabályzat	7
3.1.4.	Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégia	8
3.1.5.	Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten 2023	9
3.1.6.	Duna menti területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program	10
3.1.7.	Duna-parti Építési Szabályzat	10
3.2.	Kerületi léptékű tervek	11
3.2.1.	Kerületi Építési Szabályzat	11
3.2.2.	Újbuda Zöldterület- és Zöldfelület-Fejlesztési Rendszerterv	12
4.	Vizsgálatok	14
4.1.	Városszerkezeti elhelyezkedés	14
4.2.	Tervezési terület vizsgálatai	15
4.2.1.	Közlekedés	15
4.2.2.	Morfológia	16
4.2.3.	Épített környezet védelme	17
4.2.4.	Területfelhasználás és funkciók	18
4.2.5.	Természeti adottságok, zöldfelületi elemek	19
4.2.6.	Lakónépesség	20
4.3.	SWOT	20
4.4.	Probléma és érték felmérés	20
4.5.	Fejlesztési lehetőségek	21
5.	Fejlesztési koncepció	23
5.1.	Célkitűzések	24

5.1.1.	Városi léptékben	24
5.1.2.	Környező és helyi városrészek léptékében	25
5.1.3.	Javasolt beavatkozások és szerkezeti javaslatok.....	26
6.	Rendezési program.....	28
6.1.	Környezetalakítás és beépítési javaslat	28
6.2.	Számszerű adatok.....	31
6.3.	Szabályozási koncepció	33
7.	Összefoglalás	38
	Irodalomjegyzék.....	39
	Ábra- és táblázatjegyzék	40

1. Bevezetés

Diplomamunkám témája a Budapest XI. kerületében, a Kondorosi út környezetében található barnamezős területek megújítása. A Kondorosi úttal párhuzamosan húzódik a Keserű-ér, más néven Kondorosi-patak vagy Határ-árok, amely a Dunába torkollik. Az itt elhelyezkedő gazdasági és kereskedelmi egységek területei nem tudtak megfelelően integrálódni a szomszédos lakóövezetekkel, ami akadályozza a terület harmonikus fejlődését. Bár a Duna és a patak közelsége kedvezően befolyásolhatná a környéken élők életminőségét, a nagy kiterjedésű barnamezős területek tömbjeinek átjárhatatlansága és a területen áthaladó forgalmas infrastruktúra elemek miatt a lakosok számára nehezzé vált a vízpartok megközelítése. A helyszínbemjárások során szerzett tapasztalatok alapján elmondható, hogy az itt élők igényelnék ezen területek használatát, ezért indokolt a fejlesztés szükségessége.

Fontos megjegyezni, hogy a barnamezős területeken nem folyik olyan ipari tevékenység, amely káros hatással lenne a lakók életminőségére, hiszen nincs jelentős zaj- vagy vegyi anyag kibocsátás. A zajterhelést elsősorban a Fehérvári út és a Szerémi út forgalma okozza.

Diplomatervem fő célja a meglévő vízpartok revitalizációja, zöldfelületi hálózatba való integrálása, és a lakosság számára történő könnyebb elérhetőség biztosítása. Ehhez elengedhetetlen a barnamezős területek megfelelő átalakítása is, hogy egy jól működő, élhető városi környezet jöhessen létre.

2. Történeti áttekintés

A tervezési terület és környezetének történeti átalakulását a legszemléletesebben a katonai felmérések mutatják be. A felmérések során készült térképeken látható, hogyan alakult át fokozatosan a terület mezőgazdasági vidékből városas területté.

Az első katonai felmérés (1782-1785) idejében a terület még nem volt lakott, főként mezőgazdasági jellegű volt, legelők, szántók és mocsaras területek borították. A Keserű-ér ekkor még nincs jelölve a térképen, de ez a terület elvizesedett jellegéből is adódhatott, hiszen nem volt semmilyen vízszabályozás bevezetve még ekkor. A vízfolyás ebben az időben határvonalat is képezhetett a környék birtokai között, ebből is adódott a mai is ismert másik neve, a Határ-árok.

Az 1819-1869-es években a területen már kezdtek megjelenni a kisebb települések, például Albertfalva és Kelenföld településkezdeményei. A terület ekkor mégmindig nagyobb arányban mezőgazdasági jellegű volt, de mefigyelhető, hogy a települések kialakulásával az úthálózat is bővüli és fejlődni kezdett. A Budával való közúti kapcsolatot az Alberfalva irányából érkező út biztosította, mely a területen ma is jelentős szerepet tölt be a Fehérvári út szerepében. A Keserű-ér ekkor már jobban szabályozott volt, látható, hogy főként a területet érintő szakaszon kezdték el kiegyenesíteni a vízfolyást.

A harmadik katonai felmérés idejében (1869-1887) a terület lendületes fejlődésbe kezdett. A Duna és a vasút közelsége miatt az ipari-gazdasági területek egyre inkább megjelentek, mivel a szállítási lehetőségei igen kedvezőek voltak, ezzel egyidejűleg egyre több lakos is letelepedett és bővültek a lakóterületek. Ahogy a Duna-parti területeken egyre jelentősebbé váltak az ipari tevékenységek, úgy vált fontosabbá a Keserű-ér erősebb szabályozása, az esetleges áradások megelőzése érdekében. (1.ábra)

A századfordulóval a város ezen területén is további, lendületes fejlődések kezdődtek el. 1910-től kezdődött el a kelenföld vasútállomástól az Andor utcán át, a Duna-parti ipari területeket kiszolgáló, kiterjedt iparvágány-hálózat. A 20. század közepén induló állami lakótelep építések Újbudán is meghozták a változást több addig beépítetlen területreszen is. A tervezési területen belül a lakóterületek sokfélesége az építési idejükből is

kitűnik.(INT-01) A tipikus panelházas beépítés mellett fokozatosan újabb lakótelepek jelentek meg. A Kondorosi út mentén épült Kondorosi lakópark 2006 és 2010 között épült meg, összesen körülbelül 900 lakással. A legújabb ilyen lakóterület a Walzer lakópark, melynek első ütemét 2019-ben kezdték el építeni (INT-02).

A területen az ipari tevékenység meghagyta a nyomát, ezt első sorban az egyes, máig fennmaradt épületekben is láthatjuk, illetve a tömbökben működő hasonló jellegű tevékenységek fennmaradásában is. Ilyen épületek közül kettő kiemelendő, az első a budapesti Szellőző Művek csarnok épülete, mely valószínűleg Zentai Zoltán nevéhez köthető, illetve a Duna-parthoz közel elhelyezkedő Első Magyar Gazdasági Gépgyár (EMAG) telepén épült szerelőcsarnok épülete. A Szellőző Műveket a 20. század elején alapított Magyar Szellőző Művek és Gépgyár Rt. 1949-ben történt államosításával hozták létre, az EMAG-at 1948-ban államosították, elődje 1889-ben Első Magyar Gazdasági Gépgyár néven alakult Rt.-vé. (Haba, 2019)

Napjainkban a területen megfigyelhető a fennmaradt ipari-gazdasági területek és a városi lakóterületek között milyen határvonal alakulhat ki és látható, hogy a folyamatosan fejlődő és bővülő lakóterületek, hogyan törnek utat a néhol feledésbe merült gazdasági tömbökön keresztül.



I. katonai felmérés (1782-1785)



II. katonai felmérés (1819-1869)



III. katonai felmérés (1869-1887)



1941-es katonai felmérés

1.ábra Katonai felmérések (forrás:<https://maps.arcanum.com/>)

3. Tervi előzmények vizsgálata

3.1. Budapest léptékű tervek

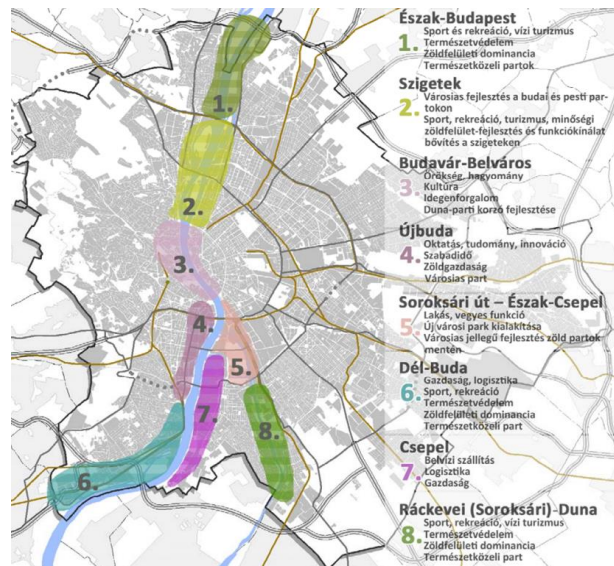
3.1.1. Budapest 2030 Hosszútávú Városfejlesztési Konceptió

A Budapest 2030 Városfejlesztési Konceptió egy a főváros teljes területét lefedő részletes, komplex helyzetelmzésekre és vizsgálatokra alapuló hosszútávú fejlesztési lehetőségek és változásokat tartalmazó dokumentum. A stratégia célja, hogy a város a 21. század kihívásaira válaszul hosszú távon fejlődjön, és minden lakosa számára biztosítsa a jobb életminőséget, gazdasági versenyképességet és a környezetvédelmet.

Több fő irányelvet fogalmaz meg, mint például az ökológiai lábnyom csökkentése és a klímaváltozás hatásainak mérséklése (magában foglalja a zöldterületek növelését, a közlekedés fenntarthatóságát, a megújuló energiaforrások használatának bővítését és az energiatakarékos városüzemeltetést) vagy Budapest közlekedési rendszerének javítása, a tömegközlekedés fejlesztése, az autóhasználat csökkentése és a gyalogos, kerékpáros közlekedés elősegítése. Továbbá cél a város gazdaságának erősítése, hogy Budapest a régióban meghatározó gazdasági központ maradjon. Ehhez a kreatív ipar, az innováció és a technológiai fejlesztések támogatása, valamint a nemzetközi kapcsolatok erősítése szükséges.

Ezekon felül stratégia egyik alapvető célja, hogy a lakosság életminősége javuljon. Ezt megfelelő lakhatási feltételek biztosításával, a szociális ellátórendszer fejlesztésével, és a városi közszolgáltatások hozzáférhetőségének javításával kívánják elérni.

A fejlesztési előirányzások közül a tervezési területet a Duna menti területek funkcióbővítési célja érinti

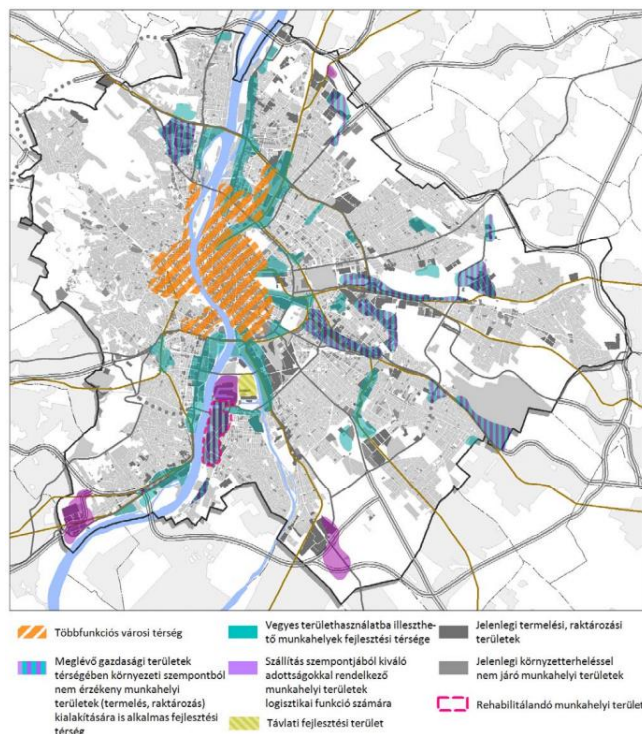


2.ábra Fejlesztési területek (forrás: Budapest2030 Hosszútávú Városfejlesztési Stratégia)

leginkább, amihez a barnamezős területeket használnák fel. A koncepció nyolc fejlesztési területet csoportosít a Duna mentén, ezek közül a negyedik, Újbuda fejlesztési területbe tartozik a tervezési terület. A koncepcióban meghatározott fejlesztési irányok ezen a területen az oktatás, tudomány, innováció; szabadidő; zöldgazdaság; városias Duna-part. (2. ábra)

A koncepcióban megfogalmazottak szerint munkahelyek fejlesztése a tervezési területen és környezetében vegyes területhasználatba illeszthetően kell megvalósuljon.

A területhasználatok és funkciók fejlesztése, bővítése mellett a hosszútávú koncepcióban megfogalmazásra kerülnek a zöldfelületek és városi vízfolyások fejlesztésével kapcsolatos irányzatok is. Az általános alapelv, hogy a város zöldfelületeinek aránya növekedjen hosszútávon, illetve, hogy megfelelő ökológiai



3.ábra Területhasználati változás irányok (forrás: Budapest2030 Hosszútávú Városfejlesztési Stratégia)

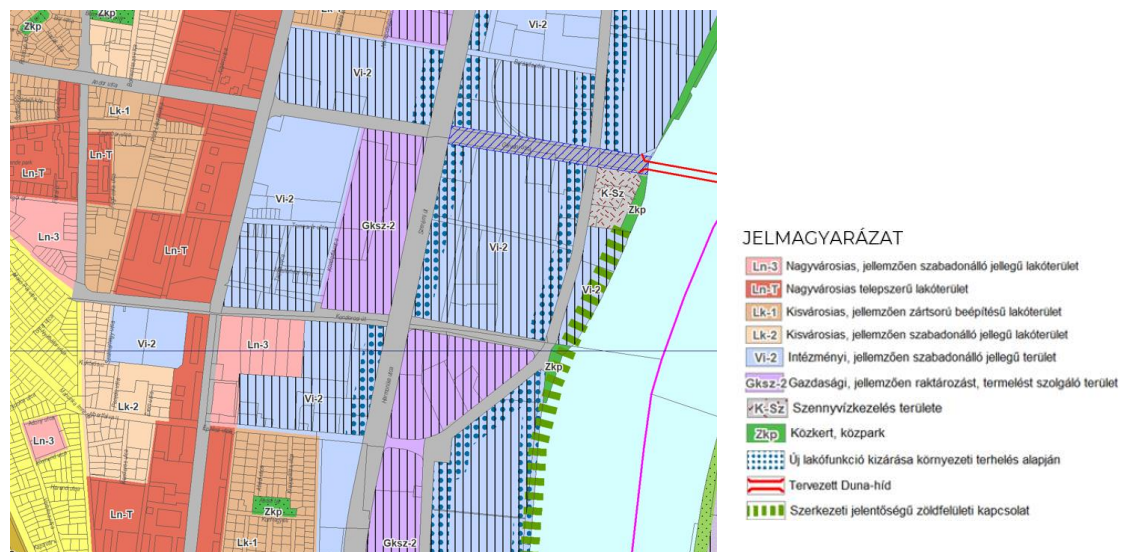
kapcsolatok jöjjenek létre a városon. A Duna és az egyéb kisvízfolyások, illetve a környezetükben lévő zöldfelületek védelme és fejlesztése kiemelten fontos. A tervezési területet több ízben is érinti ez a fejlesztési irány, mivel a terület közvetlen kapcsolattal rendelkezik a Dunával és az abba torkolló Keserű-ér kisvízfolyással. (3.ábra)

A tervezési területre készülő fejlesztési koncepció megalkotása során figyelembe veszem a Budapest 2030 Hosszútávú Városfejlesztési Stratégia által meghatározott fejlesztési irányokat és célokat.

3.1.2. Budapest Települészerkezeti Terv

A településszerkezeti terv, a városfejlesztési koncepcióhoz hasonlóan, hosszú távra készül. Meghatározza az adott település alakításának, védelmének lehetőségeit, és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területfelhasználási módokat, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését. (INT-03)

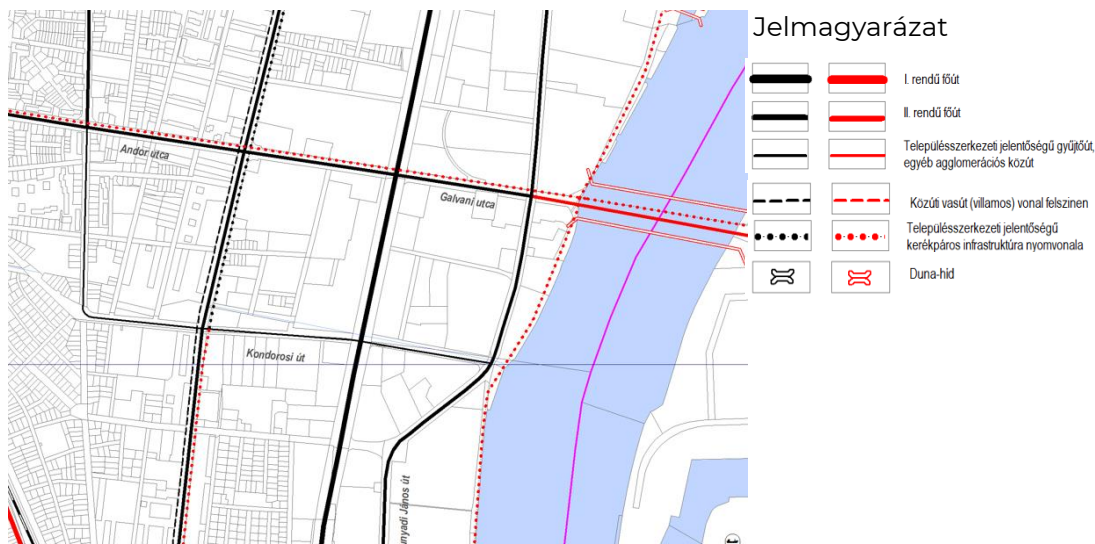
A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területen belül intézményi, jellemzően szabadonálló terület; kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület; nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület; nagyvárosias, telepszerű lakóterület; gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület területfelhasználási egységeket határoz meg. (4. ábra)



4. ábra Budapest, Területfelhasználási tervlap
(forrás: Budapest TSZT, Területfelhasználás, részlet)

A tervezési területet érintő közlekedési elemeket közlekedési infrastruktúrát tartalmazó szerkezeti tervlap jelöli. Észak-dél irányban a területen két fő útvonal halad át, a Szerémi út, amely egyben a 6. sz. főút, illetve a Fehérvári út, amely II. rendű főút. A terület közlekedési infrastruktúráját meghatározó elem még a Fehérvári úton haladó felszíni közúti vasút (villamos) vonala, illetve a szintén itt részben meglévő, a Kondorosi úttól délre viszont még csak tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala. A tervezési területhez közel helyezkedne el a tervezett Galvani híd, ami Budát kötné össze

Csepellel. A híd jövőbeli megvalósulását és a területre vonatkozó esetleges hatásait a fejlesztési koncepció megalkotása során figyelembe vettem. (5.ábra)



5. ábra Közlekedési infrastruktúra tervlap
(forrás: Budapest TSZT, Közlekedési Infrastruktúra tervlap részlet)

3.1.3. Fővárosi Rendezési Szabályzat

A Fővárosi Rendezési Szabályzat, hasonlóan a fent bemutatott településszerkezeti tervhez, meghatározza a területfelhasználási egységeket, viszont ezen felül még ezen területek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát és a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását is. (6. ábra)



6. ábra
(forrás: Fővárosi Rendezési Szabályzat, részlet)

3.1.4. Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégia

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia fő célja Budapest fenntartható városfejlesztésének irányvonalainak meghatározása, különös tekintettel a környezetvédelem, a közlekedési infrastruktúra és az élehető városi környezet kialakítására. A dokumentum többek között kiemelten foglalkozik a város barnamezős területeivel, és mivel ezek a város belső fejlesztési tartalékterületeit jelentik, kulcsfontosságú ezen területek értékörző és értéktermelő megújítása, funkcióváltása. Cél tehát ezen területek visszakapcsolása a város működésébe, funkciógazdak lakónegyedekkel és zöldterületekkel kiegészítve őket. A tervezési terület szempontjából ez azért fontos, mert a terület keleti, Dunához közelebb eső, ipari-gazdasági területei barnamezős területek.

A fejlesztési stratégia egy másik célja a zöldfelületi kapcsolatok, illetve a kis – és nagy vízfolyások fejlesztése. A zöldfelületi rendszer fejlesztéséhez tartozik a városi parkgyűrű, tengely kialakítása és a zöldfelületi kapcsolatok fejlesztése is többek között. A tervezési terület a tervek szerint két ilyen potenciális városi park összeköttetésében helyezkedne le, ami még relevánsabbá teszi a terület zöldfelületi elemeinek fejlesztését és a minél erősebb zöldfelületi kapcsolatokat létrehozását. (7.ábra)



7. ábra Budapest zöldfelületi rendszerének fejlesztési stratégiája
(forrás: Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégia)

3.1.5. Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten 2023

A kataszter Budapest barnamezős és belvárosi használaton kívüli területeinek felmérési és nyilvántartási adatait tartalmazza, mely segítségével ezen területek adatai, megközelíthetőségük, környezeti kockázatai és közmű adottságai, értékei és korlátozásai, fejlesztés során potenciálisan kialakítható funkciói, illetve a rájuk vonatkozó hatályos településrendezési eszközök egy helyen összesítve elérhetőek. Ezek az összesített információk megkönnyítik a barnamezős és a belvárosi használaton kívüli területek nyomkövetését és a vonatkozó információk egyszerű elérhetőségét.

A tervezési területet két, a kataszterben nyilvántartott barnamezős terület érinti.

Az első a Szerémi út – Mezőkövesd út – Hunyadi János út – Kondorosi út tömbje, melynek északi része érinti a tervezési területet. (x. ábra) Az érintett területen kialakítható funkciók: nem zavaró hatású gazdasági, nem zavaró hatású ipari gazdasági; iroda; kereskedelmi; raktár, tárolás, logisztika; üzemanyagtöltő; szállás jellegű, diákszállás, munkásszállás; szolgáltatói; vendéglátói. (8.ábra)



8. ábra Barnamezős terület (forrás: Budapest Barnamezős kataszter, 2023)

A második barnamezős tömb a Finomvegyszer Szövetkezet környéke, mely a Fehérvári út – Kondorosi út – Szerémi út – Galvani út által lehatárolt terület, a tervezési területbe ennek a lehatárolt területnek a déli része tartozik. (x. ábra) Az érintett területen kialakítható funkciók: egészségügyi, szociális, hitéleti, igazgatási, óvoda, bölcsőde, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi, szórakoztató; kereskedelmi; szolgáltató; szállás, diákszállás; iroda; parkolóház; vendéglátó; lakás; raktár, tárolás; logisztika; üzemanyagtöltő; sport. (9. ábra)



9. ábra Barnamezős terület (forrás: Budapest Barnamezős kataszter, 2023)

A kataszterben meghatározott területekre vonatkozó kialakítható funkciókat a fejlesztési koncepcióm megalkotása során figyelembe veszem.

3.1.6. Duna menti területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program

Célja, hogy meghatározza a Duna menti zóna fejlődési irányait a jövőre tekintve, és a stratégiai célok megvalósítását és a Duna adta lehetőségek kiaknázását leginkább segítő fejlesztéseket egy koordinált, egységes keretbe rendezze. A stratégia az alábbi nyolc kiemelt célt fogalmazza meg: árvízvédelmi megújulás; partszakaszok gyalogos elérésének biztosítása; közlekedési kapcsolatok javítása; rekreációs, turisztikai potenciál kiaknázása; barnamezős területek fejlesztése; hajózás fejlesztése; kisvízfolyás-torkolatok revitalizációjának előkészítése; vízhasznosítás.

A fejlesztési program által meghatározott és támogatott célokat a tervezési területemre készült fejlesztési koncepció megalkotása során figyelembe vettem, főként a partszakaszok gyalogos elérhetőségének biztosítását, a rekreációs, turisztikai lehetőségek kiaknázását, a barnamezős területek fejlesztését és a kisvízfolyás-torkolatok (esetemben a Keser-ér) revitalizációjának előkészítését.

3.1.7. Duna-parti Építési Szabályzat

Budapest Főváros Önkormányzati Közgyűlésének 32/2021 (IX. 13.) önkormányzati rendeletének 1. melléklete tartalmazza a Duna-parti építési szabályzat Újbuda területét érintő részét. A harmadik szelvényen látható a tervezési területet érintő szakasz is, mely magába foglalja a Keserű-ér torkolatát és a Duna-part szabályozását.

A terv tartalmazza a Duna-partra tervezett sétányt, a közterületi zöldfelületeket, a patak torkolatán átvezető tervezett hidat, közterületi fásítások helyét, illetve meghatározza, hogy a területen kikötő számára szárazföldi kapcsolat nem biztosítható. (10. ábra)



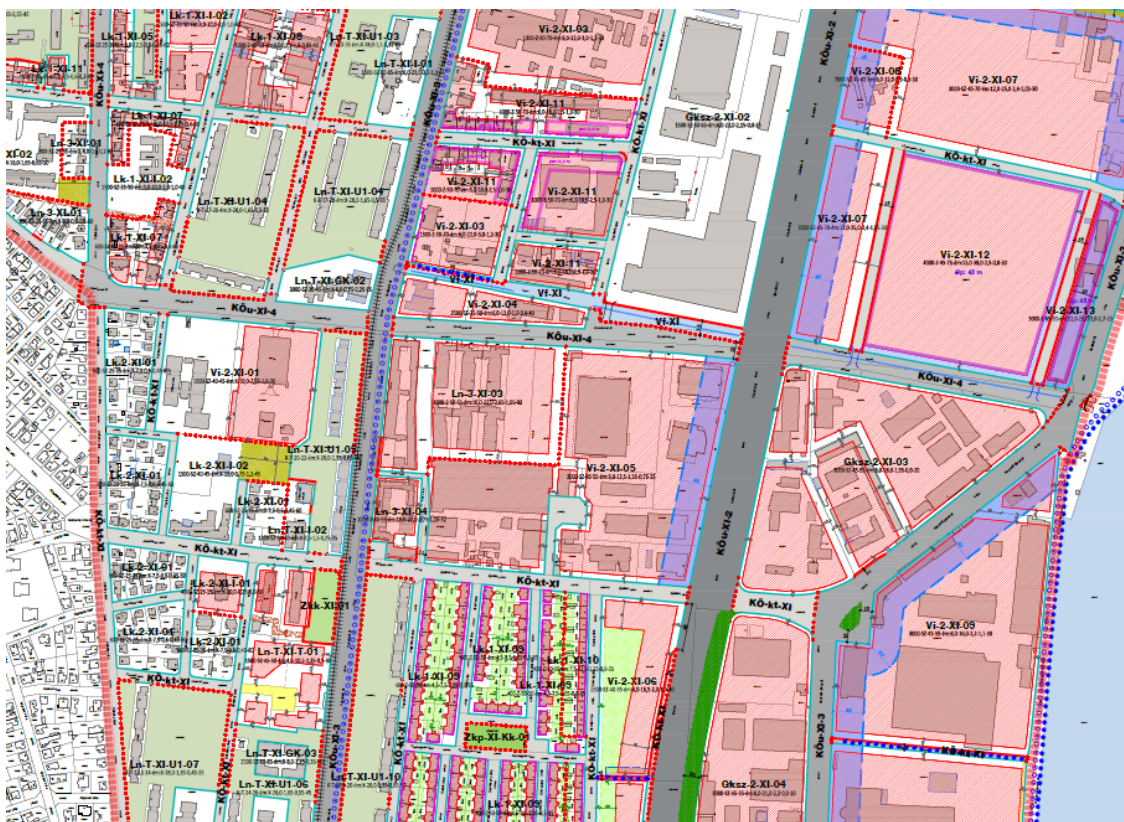
10. ábra A Keserű-ér torkolata és a tervezési területet érintő Duna-part
(forrás: Duna-parti Építési Szabályzat IX. ütem, XI. kerület)

3.2. Kerületi léptékű tervek

3.2.1. Kerületi Építési Szabályzat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2018. (VI. 6.) önkormányzati rendelete tartalmazza a tervezési területet is magába foglaló, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal- kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatát.

A terv jelentős változásai a beépítési övezetekben jelennek meg, itt nagy kiterjedésű tömbökben jelentős részben intézményi vegyes építési övezetet jelöl ki, a meglévő területfelhasználást figyelembe véve, a Dunához közel eső tömbökben pedig gazdasági-kereskedelem-szolgáltató, Gksz jellel jelölt övezet jellemző. (11.ábra)



kerékpáros csomópontot hozna létre pihenőhellyel és gyalogoshíddal. A fejlesztések során feltárulásra szoruló tömbök közül némely érinti a tervezési területet is. (12. ábra)

Mindezek mellett a terv számba veszi a fásítási és parkolási problémákat, melyek javítására, fejlesztésére javaslatot tesz.

A fejlesztési koncepció megalkotása során ezen rendszertervben megfogalmazott fejlesztési irányokat figyelembe veszem.

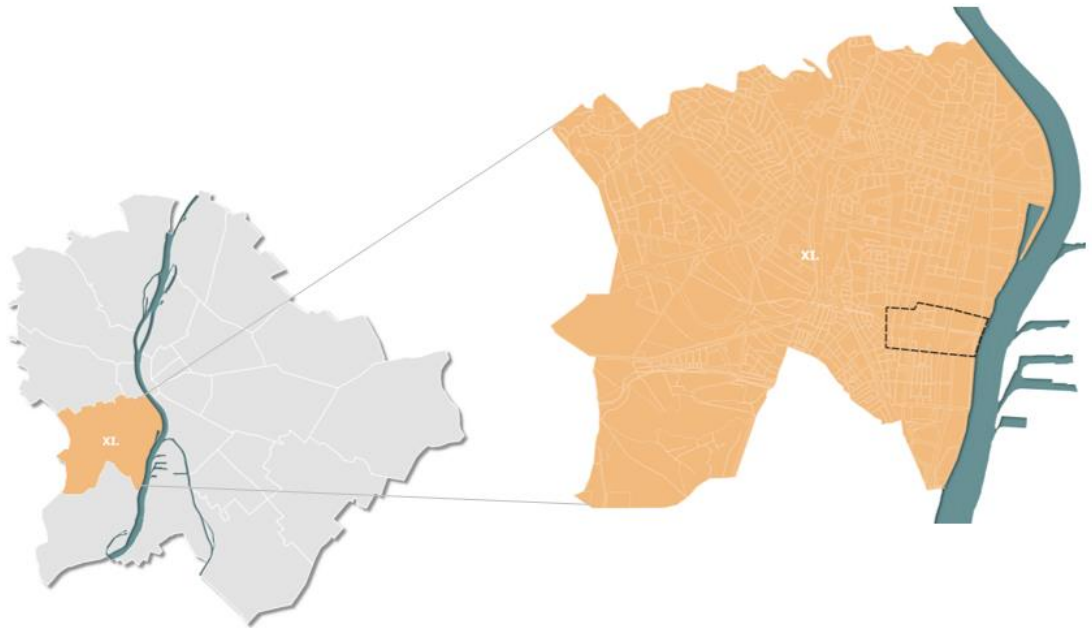


12. ábra A tervezési területet magába foglaló kivágat
(forrás: Újbuda Zöldterület- és Zöldfelület-Fejlesztési Rendszerterv, részlet)

4. Vizsgálatok

4.1. Városszerkezeti elhelyezkedés

A tervezési terület Budapest XI. kerületének déli részén helyezkedik el Kelenföld és Albertfalva határán. A területet a Kondorosi út és a Keserű-ér szeli ketté kelet-nyugat irányban, városszerkezeti szempontból a Kondosi úttól északra Kelenföld, attól délre pedig már Albertfalva területéhez tartozik. Nyugati oldalról a Tétényi út, északról a Temesvár utca, keletről a Duna, déli oldalról pedig az Építész utca képzi a terület határát. (13. Ábra)

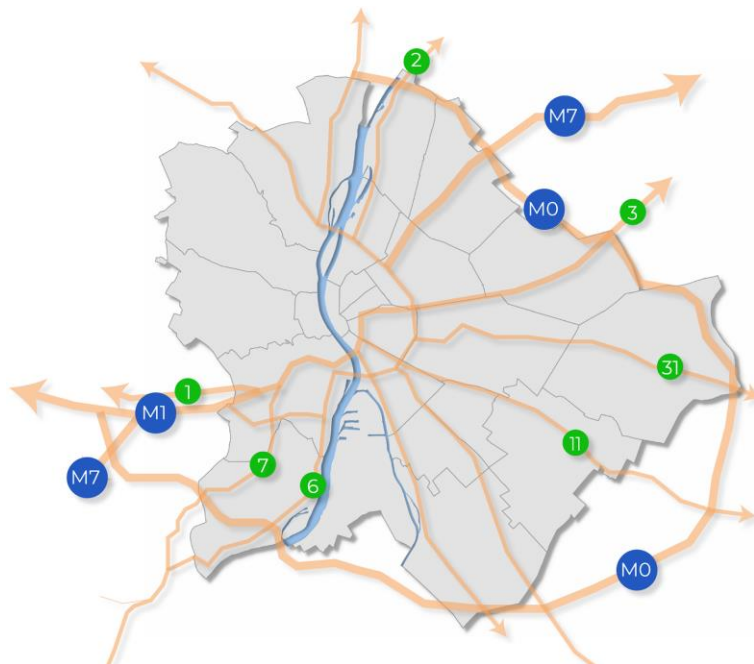


*13. ábra A tervezési terület elhelyezkedése
(forrás:saját ábra)*

A XI. kerület a főváros egyik legsokoldalúbb része, ahol a lakó-, munka-, oktatás- és szabadidős területek harmónikusan találkoznak. Jellemzően vegyes funkciójú területekkel (lakóterületek, kereskedelmi és technológiai központok, gazdasági területek stb.), fontos közlekedési kapcsolatokkal, melyek a belvárossal teremtenek összeköttetést, illetve a Duna-parttal és számos zöldfelületi elemmel rendelkezik.

A kerület közlekedés szempontjából a főváros nyugati kapujaként funkcionál. Ezt a szerepet annak köszönheti, hogy számos fontos közúti kapcsolattal rendelkezik, amelyek

Budapest megközelítését és a városon belüli közlekedést támogatják. Az egyik legfontosabb ilyen közúti kapcsolatot képi a Budaörsi út, mely az M1-es és M7-es autópályákat köti össze a város belső részeivel, illetve a 6. sz. főút, mely a Szerémi úton halad keresztül, mely a Rákóczi hídon keresztül a város egyik legfontosabb kapcsolatát alkotja a pesti és a budai oldal között. (14.ábra)



14. ábra A tervezési terület kapcsolatai (forrás:saját ábra)

4.2. Tervezési terület vizsgálatai

4.2.1. Közlekedés

A tervezési területen két jelentős főútvonal halad át, I. rendű főútként a Szerémi út, illetve II. rendű főútként a Fehérvári út és a Hunyadi János út. A két főútvonal egymással párhuzamosan halad át a területen észak-déli irányban, erős elvágó hatást gyakorolva a tervezési területre. A Szerémi út jelentős forgalmat lebonyolító útszakasz, mely közepén zöldsávval elválasztott 2x2 forgalmi sávon engedi a gépkocsiforgalmat, északon a Rákóczi híd felé, déli folytatása pedig a 6. számú főút. A Fehérvári út 2x1 sávós gépkocsiforgalmat enged, mellette húzódik a területen áthaladó villamos pálya is. (1. melléklet)

Közösségi közlekedés szempontjából a tervezési terület jól ellátott, a Fehérvári úton haladó villamos és busz járatok megállói közül több is található a területen. Két villamos megálló van a területen belül, melyek a már említett Fehérvári úton találhatóak. Buszmegállók a Fehérvári úton, a Kondorosi út nyugati részén és a Hunyadi János úton találhatóak. A terület közelében helyezkedik el az a Albertfalva vasútállomás, a Kondorosi úttól megközelítőleg 1,3 km-re, Kelenföld vasútállomás pedig megközelítőleg 2,3 km-re. (2.melléklet)

Összességében megállapítható, hogy a lehatárolt tervezési terület közösségi közlekedési és közúti ellátottsága megfelelő, melyek szoros kapcsolatba helyezik a belvárosi és akár országos területekkel.

4.2.2. Morfológia

A terület szerkezetét alapvetően a közlekedési hálózat határozza meg. Kiemelt fontosságú elemei a Fehérvári és a Szerémi út, amelyek mind közúti, mind tömegközlekedési szempontból meghatározó kapcsolatokat biztosítanak, ugyanakkor elválasztó szereppel is bírnak. A Fehérvári út mentén kialakult lakóterületek tömbstruktúrája megfelelő megközelíthetőséget és átjárhatóságot biztosít. Ezzel szemben a Szerémi út környezetében a gazdasági területek koncentrálnak, amelyek jellemzően nagy kiterjedésű, zárt tömbökből épülnek fel.

Térstruktúráját tekintve a terület jelenleg kevésbé tagolt, meghatározó teresedés egyedül a Fehérvári út és a Kondorosi út találkozásánál található, amely egy kisebb léptékű helyi kereskedelmi és szolgáltató központként működik.

A terület beépítési magassága változatos képet mutat. A nyugati kisvárosias lakóövezetben jellemzően alacsonyabb, kétszintes épületek találhatóak, azonban a Fehérvári út felé haladva a beépítés karaktere jelentősen megváltozik, ahol 8-10 szintes tömbházak határozzák meg az utcaképet. A Duna irányába közeledve ismét alacsonyabb épületekkel találkozunk, itt a területet gazdasági és raktározási célokat szolgáló, többnyire 1-2 szintes építmények jellemzik. (3. melléklet)

A tervezési terület építészeti karakterekben is sokszínűséget mutat, ami a terület egyfajta egyediségét és vonzását is adja, hiszen a különböző karakterekhez jellemzően több különböző lakóter tartozik. A már említett kisvárosias lakóövezetben a tipikus családi házas beépítés jellemző, az utcakép egységes képet mutat. A Fehérvári út mentén egy karakter váltás történik, itt megjelennek a magas szintszámú társasházak és lakótelepek. A harmadik karakter alkotó építészeti forma a gazdasági területek telephelyszerű beépítéséből rajzolódik ki, melyek szorosan kapcsolódnak, egyes helyeken vegyülnek is a társasházas beépítésekkel. (4. melléklet)

A családi házas területeken az épületek állapota összességében megfelelő, vegyesen új és régebbi építésű házak, melyek szerkezete stabil, állaguk rendezett, így funkciójukat megfelelően ellátják. A tervezési területen belül rossz állapotú kategóriába lettek sorolva azok az épületek, amelyek külső burkolata bomladozó, régi, elhanyagolt, viszont nem jelentenek veszélyt, funkciójukat még betöltik. Ilyen épületek főként a gazdasági területeken jelennek meg, illetve egy-két lakóépület is ide sorolandó. Nagyon rossz állapotú kategóriába azok az épületek tartoznak, amelyek állapota és kinézete elhanyagolt, használatra nem alkalmasak és legtöbb esetben már nem is használják őket, illetve jelen állapotukban a használatuk veszélyt jelenthet. (5.melléklet)

4.2.3. Épített környezet védelme

A tervezési területen belül nem található védett épület vagy építmény, viszont közvetlen környezetében két védett érték is fellelhető. Az első a Hunyadi János út és a Duna által közrezárt tömbben található egykori EMAG gyártelep egyik utolsó épülete kéménnyel, mely 2021-től fővárosi helyi védelem alatt áll.

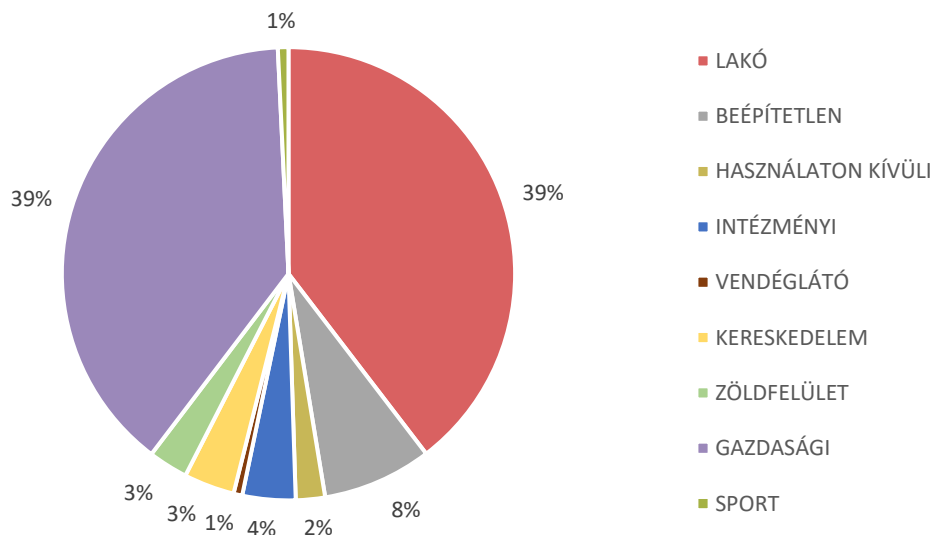
A terület lehatárolásától délre, az Építész utca szemközti oldalán helyezkedik az Albertfalva OTI elnevezésű lakótelep, melyet az Országos Társadalombiztosító Intézet építtetett 1924 és 1929 között. Az épületegyüttes 1993 óta védelem alatt áll. (INT-04)

Az épület és épületegyüttes a tervezési terület határán kívül esnek, de a fejlesztési koncepció megalkotása és a tervezés során figyelembe vettem a védettségüket.

A tervezési területen belül, a Keserű-ér partjához közel található az Albertfalva középkori építmény emlékmű, mely nem áll védelem alatt, de megtartása javasolt a hely múltjára emlékeztetve.

4.2.4. Területfelhasználás és funkciók

A tervezési területen belül sokrétű területhasználat jellemző, a lakóterületek mellett nagy kiterjedésű gazdasági területek is megjelennek, melyek egy része alulhasznosított, barnamezős területnek számít, ezekhez használaton kívüli és jelenleg még beépítetlen területek is kapcsolódnak. Ezen két fő területfelhasználási kategóriák mellett a területet kisebb-nagyobb oktatási, intézményi, rekreáció, sport, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek is gazdagítják. Kiemelendők ezek közül a tervezési terület nyugati részén húzódó oktatási intézmények, melyek általános iskolák és óvodák. A tervezési terület Duna felé eső részében találhatóak a nagyobb kiterjedésű gazdasági területek, melyekben a fő funkciót képezik a különböző raktározó/tároló helyiségek, logisztikai területek vagy egyéb, jellemzően gépészethez vagy építkezéshez kapcsolódó kereskedelmi-szolgáltató funkciók. A gazdasági területek nehezen kapcsolhatóak össze a szomszédok lakóterületekkel, a tervezési terület középső tömbjeiben látható, hogyan szeparálódnak el egymástól ezek a területek. (15.ábra) (6. és 7. melléklet)

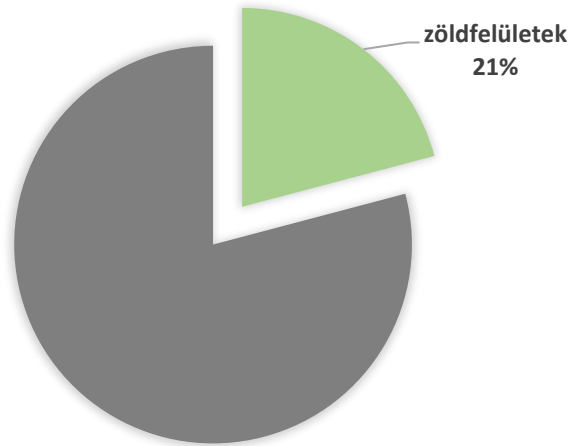


15. ábra Funkcionális megoszlás, meglévő állapot

(forrás:saját ábra)

4.2.5. Természeti adottságok, zöldfelületi elemek

A tervezési terület összességében nem rendelkezik jelentős zöldfelületi ellátottsággal, a teljes terület mindössze 21 %-a valamilyen zöldfelület. A zöldfelületi kategóriákba beletartoznak a magánterületi, közterületi, intézményi, vízparti, közlekedési területek mentén lévő és a használaton kívüli, parlag zöldfelületek is. (16.ábra)(8. melléklet)



16. ábra Zöldfelületek aránya a területen (forrás: saját ábra)

A lakóterületek és környezetük jobb zöldfelületi ellátottsággal rendelkeznek, a családiházak területeken a magán területi zöldfelületek, míg a nagyvárosias, tömbházak beépítéseknél a közterületi zöldfelületek nagyobb kiterjedésűek. Mindezek mellett az oktatási intézmények nagy kiterjedésű zöldfelületei teszik élhetőbbé a lakókörnyezetet.

A gazdasági területek egybefüggő tömbjei között kevésbé jelennek meg zöldfelületi elemek, főként Szerémi út menti fasorok és zöldfelületek jelentik ezen területeken a természet jelenlétét. A Szerémi úton kívül a Fehérvári út, Kondorosi út és az Építész utca mentén vannak jelentősebb fasorok és zöldfelületek.

A Dunába torkolló Keserű-ér medre zöldfelülettel borított, viszont annak meredeksége miatt a vízparti élővilág nem tudott élhető környezetet találni magának. A terület nehezen megközelíthető az emberek számára is, ez által nehezen fenntartható is, ami a meder rendezetlenségéből és az elvadult növényzetből is látható. (9. melléklet)

4.2.6. Lakónépesség

A tervezési területen belül a Fehérvári úttól nyugatra fekvő családi házas területen és tombházakban sűrűsödik a lakónépesség. A Fehérvári úttól keletre a Kondorosi lakópark, a Semiramis Garden társasház és a Walzer lakótelep területei alkotják a lakóterületek, ezek közül a Kondorosi lakótelep a legrégebbi építésű.

A területen megfigyelhető a lakóterületek folyamatos fejlődése, mely értelemszerűen a lakosság növekedését is jelenti a tervezési területen belül is.

4.3. SWOT

			
Jó közösségi közlekedési kapcsolatok Duna és Keserű-ér ökológiai hálózatban betöltött szerepe Változatos lakóterületek Fejleszthető területek (barnamezős területek)	Közlekedési infrastruktúra elvágó hatása Átjárhatatlan tömbök Kapcsolati hiányok a lakóterületek és a vízparti területek között Nagy áthaladó forgalom Egymást gyengítő, összehangolatlan funkciók megjelenése Hiányos infrastruktúra (kerékpár, kivilágítás) A patak ökológiai hálózatban és rekreációs funkciókban betöltött szerepe	Duna-part, mint rekreációs terület Kerékpáros és gyalogos infrastruktúra fejlesztése Barnamezős, alulhasznosított, használaton kívüli területek fejlesztése Funkciók összehangolt fejlesztése, bővítése Zöldfelületek növelése, zöldfelületi elemek összekapcsolása Vízparti területek fejlesztése, revitalizációja	Barnamezős területek fejlesztésének elmaradása, Spontán funkciók elhelyezése Duna-part túlépítése, nem megfelelő hasznosítása Új lakóterületek szabályozatlan növekedése Természeti területek, értékek túlhasználása, későbbi eltűnése Közüti fejlesztések elmaradása

17. ábra SWOT analízis (forrás: saját készítés)

4.4. Probléma és érték felmérés

A vizsgálatok elvégzése során több probléma is felmerült a tervezési területen, melyek összesítésével irányt kaphatunk arról, hogy milyen fejlesztési lehetőségek tárulnak fel a területen.

A közlekedési infrastruktúra tekintetében felmerülő problémát a Fehérvári út és a Szerémi út nagy forgalmat lebonyolító szakaszai adják, melyek a területre elvágó hatással vannak. A Szerémi út 2x2 sávon haladnak át a személygépkocsik, míg a Fehérvári úton

2x1 sáv és a villamospálya nehezíti a gyalogosok biztonságos áthaladását. A forgalmas utak mentén zajszennyezés jellemző, mely hatással van főként a Fehérvári út mentén elhelyezkedő lakóterületekre. A Fehérvári út tervezési területet érintő északi szakaszán haladó kerékpár út megszakad a Kondorosi úttal való kereszteződésben, ami szintén problémát jelent.

A terület egyik legszembeütőbb problémája a barnamezős, alulhasznosított területek jelenléte. Ezeken a területeken a gazdasági területekhez tartozó épületek találhatók, melyek állapota jellemzően alulmaradott. Ezek az alulhasznosított gazdasági területek olyan tömböket képeznek, melyek ellehetetlenítik a helyi lakosok számára az átjárást. Ebből adódik az a probléma is, hogy a Duna-part nehezen megközelíthető. A területen lévő kis vízfolyás, a Keserű-ér menti szakasz gyalogosan nem járható be végig, egyes szakaszain az elvadult növényzet és a gyalogos út hiánya teszi ezt lehetetlenné. A patak ökológiai állapota leromlott, a területen ipari csatornaként kezelt.

A tervezési terület értékei első sorban a meglévő zöld- és kékinfrastruktúra elemekben jelennek. A Duna-part és a Keserű-ér jelenléte különlegessé teszik a területet, olyan ökológiai kapcsolatokat biztosítanak, melyek barnamezős területek környezetében ritkán fordulnak elő.

A már problémaként említett nagy forgalmat lebonyolító utak egyrészt értéket is képviselnek, hiszen olyan közúti és tömegközlekedési kapcsolatokkal látják el a tervezési területet, melyek szorosan a belvároshoz kapcsolódnak.

Értéket jelentenek továbbá a területen folyamatosan fejlődésben lévő lakóterületek, melyek ösztönzik a környező területek fejlődését is. Ilyen például a Walzer lakótelep, mely a Duna-parthoz közel eső tömbben kezdett el megépülni. A fejlődő tendenciát muatató lakóterületek mellett további érték a fehérvári úttól nyugatra fekvő kisebb oktatási intézmény lánc, mely általános iskolákból és óvodákból áll. (9. , 10. és 11. melléklet)

4.5. Fejlesztési lehetőségek

A terület potenciális fejlesztési lehetőségei közül a legfontosabbak a barnamezős és használaton kívüli területek fejlesztése és integrálása a városi szövetbe, illetve a

zöldfelületek arányának növelése, melyhez hozzátartozik a kis- és nagyvízfolyások partszakaszainak és vonzáskörzetükben lévő zöldfelületeinek helyreállítása és fejlesztése.

A két fejlesztési lehetőség magával vonja egyúttal azt, hogy a területen funkció váltások fognak megvalósulni és egy olyan városi környezet létrehozása lesz a cél, ahol lakó funkciók nem szigetelődnek el a munkahelyektől. A barnamezős területek fejlesztése új lakóterületek létrehozását is jelenti, így a területen megnövekedik a lakosságszám, ami méginkább indokolja a zöldfelületek bővítését, a patak revitalizációját és a Duna-part fejlesztését.

A növekvő lakosság kiszolgálása érdekében fejlesztési lehetőséget rejt a kerékpáros és gyalogos infrastruktúra bővítése és rendszerbe foglalása.

5. Fejlesztési koncepció

A fejlesztési koncepció egyik központi eleme a Keserű-ér revitalizációja és a hozzá tartozó zöldfelületi rendszer bővítése, amely a lakóterületeket mintegy kiterjesztett zöld újjakkal bekapcsolja és közvetlen zöldfelületi kapcsolaton keresztül köti össze a Duna-parttal. Ezzel a célkitűzéssel lehetőség nyílik a vízpartok és az ott kialakítandó rekreációs szolgáltatások egyszerű és kényelmes elérésére. A Keserű-ér mentén egy összefüggő zöld sáv jön létre, amelyhez két, a zöldterületen áthaladó gyalogos tengely csatlakozik, majd gyalogos-kerékpáros sétányként folytatódva a Dunához vezet, ahol egy városias sétányra érkezik meg. Az így létre jövő zöld tengely a Duna-part felé kiszélesedik, tölcésesedik és a Duna menti kék- és zöld folyosó élővilágát a városi szövetbe, majd a gyalogos kereszt tengelyek mentén eloszlatja azokat a környező tömbökbe.

A tervezett zöld tengely mentén három központ jellegű helyszín alakul meg, amelyek mind funkcionálisan, mind vizuálisan szervezik a területet. Az első központ a Fehérvári út és a Kondorosi út találkozásánál elhelyezkedő, már most is működő lokális csomópont, amelynek fejlesztési potenciálja a kereskedelmi és szolgáltató funkciók bővítésében rejlik. A második központ a Kondorosi út mentén egy innovatív oktatási-

kutató-fejlesztő központ, amely a második gyalogos tengely mentén érhető el. A harmadik központ pedig a Duna partjához közeli fővárosi kulturális-rekreációs központként funkcionál, amely jelentős közösségi és kulturális attrakciót képvisel.

(18.ábra)



18.ábra Konceptcionális térrendszer (forrás: saját készítés)

A koncepció további alapvető eleme a vegyes funkciójú területek kialakítása, ahol a már meglévő és a tervezett lakó, iroda, szolgáltatói, oktatási, és gazdasági-kereskedelmi

funkciók harmonikus együttműködése révén válik lehetővé egy sokoldalú, fenntartható és élhető városi környezet megteremtése. (12., 13. és 14. melléklet)

5.1. Célkitűzések

Az alapvető célkitűzések két kategóriába csoportosíthatóak, természeti fejlesztési célok és az épített környezet fejlesztésére irányuló célok. A két célcsoport együttes megvalósításával a tervezési terület és környezete egy teljeskörű, komplex fejlesztésen menne át, aminek eredményeként valósulna meg a fejlesztési koncepcióban megfogalmazott funkciógazdag, fenntartható és élhető városi környezet.

A természeti elemek fejlesztésére irányuló célok között van első sorban a Duna-part rendezése, fejlesztése és elérhetővé tétele a fővárosi és helyi lakosság számára is, a Keserű-ér revitalizációja és bekapcsolása a város zöldfelületi rendszerébe, illetve a terület zöldfelületi arányának növelése.

A épített környezet fejlesztéséhez tartozó fő cél a barnamezős és használaton kívüli területek megújítása, ami által a tervezési terület nagy része teljesen átszerveződik. A cél, hogy ezeken a területeken a meglévő kihasználatlan funkciókat átcsoportosítva és kiegészítve új funkciókkal, kapcsolatot teremtsünk a jelenleg uralkodó két fő felhasználás között, amelyek a lakó és a gazdasági funkciók.

Mindezek mellett a területen meglévő nagy kiterjedésű egybefüggő tömbök szerkezete hátráltatja a fejlesztéseket, többek között főként a gyalogos kapcsolatok kialakulását.

5.1.1. Városi léptékben

A fejlesztési koncepció egyik elsődleges célja, hogy szervesen hozzájáruljon az egész város fenntartható fejlődéséhez, amely a társadalmi, gazdasági és környezeti dimenziók harmonikus javítására törekszik. A fenntarthatóság lényege az emberi életminőség javítása oly módon, hogy tiszteletben tartjuk az ökoszisztémák és a rendelkezésre álló erőforrások eltartóképességét, biztosítva a jelen és jövő generációk szükségleteinek kielégítését. (Lukovich, Mogyorósi 2013)

A komplex fejlesztési koncepcióban lefektetett városi léptékű célok közé tartozik a Duna-part átfogó rendezése és egy városias, gyalogos-kerékpáros sétány kialakítása. Ez a sétány összeköttetést biztosítana a tervezett kulturális és rekreációs központ, illetve a fővárosból érkező látogatók között, így erősítve a város turisztikai és közösségi szerepét. A sétányra kapcsolódik majd a Keserű-ér menti második gyalogos-kerékpáros tengely, amely a Keserű-ér torkolatánál egy városi jelentőségű gyalogos-kerékpáros csomópontot alkot meg így.

A fejlesztés további célja a zöldterületek bővítése, amellyel lehetővé válik, hogy a terület újonnan kialakított zöldfelületei szervesen bekapcsolódjanak a városi ökológiai rendszerbe, így támogatva a helyi ökoszisztémát, ezáltal hozzájárulva a város klímavédelmi céljaihoz is.

A tervezett oktatási-kutató-fejlesztő központ megvalósításának célja, hogy kiemelt szerepet játsszon a főváros tudományos, oktatási és innovációs fejlődésében. A területre ezáltal diákok és szakemberek vonzódnának, ami élénkítené a városi életet, elősegítené a város kapcsolatát más hazai és nemzetközi tudományos központokkal és hozzájárulna a lakosság tudományos ismereteinek bővítéséhez.

5.1.2. Környező és helyi városrészek léptékében

A tervezési terület fejlesztési koncepciójának célkitűzései a környező városrészekre és nézve főként a barnamezős területek fejlesztésére és funkcióváltására irányul. A területre kijelölt új lakóterületek és intézményi területek olyan funkciókat tartalmaznak, melyek a helyi és környékbeli területek lakosságát is segítik. A tervezett oktatási-kutató-fejlesztő központ kialakítása mellett cél, hogy az ide bevonzott diákok, oktatók és szakemberek helyben tudjanak lakhatási lehetőségeket találni, ezért az új lakóterületek olyan megfontolásból kerülnek kialakításra, hogy minden társadalmi réteg számára elérhetőek legyenek, környező városrészek meglévő lakóterületei pedig ez által nem terhelődnek.

A zöldfelületek szempontjából cél, hogy a helyi lakosok számára könnyen elérhető, nagyobb kiterjedésű zöldfelületek valósuljanak meg. Fontos, hogy a helyiek számára létrejöhessen egy rekreációs zóna ami zöldfelületekkel és egyéb kikapcsolódást nyújtó funkciókkal van ellátva.

5.1.3. Javasolt beavatkozások és szerkezeti javaslatok

A tervezési területre készült fejlesztési koncepció kitűzött célok megvalósításához szükséges egy átfogó szerkezeti beavatkozás, ami érinti a terület közlekedési rendszerét, zöldfelületi elemeit, beépítését, funkcióit és területhasználatát.

A közlekedési rendszert érintő javasolt beavatkozás első sorban a területen jelen lévő egybefüggő, átjárhatatlan tömbök megszüntetését irányozza elő. A Fehérvári és a Szerémi utakat városi jelentőségük miatt nem érint új beavatkozás, viszont a két főútvonal közé eső tömbökön belül új kiszolgáló utak kijelölése javasolt. A tömbök felosztásához vegyes forgalmú vagy kizárólag gyalogos-kerékpáros forgalom számára feltárt utak javasoltak. Mivel az terület észai részén lévő tömbök a meglévő állapot szerint jól feltártak, ezért a beavatkozást igénylő területek főként a déli oldalra összpontosulnak. A középső tömbben legalább két jelentősebb gépjármű forgalmat is átengedő kiszolgáló út integrálása javasolt ahhoz, hogy a tömb megfelelően feltárt legyen. Ezek kiegészítésére több, kizárólag gyalogos és kerékpáros (vagy más mikromobilitási eszköz) forgalom számára átadott út tervezése is javasolt az átjárhatóság biztosítása érdekében. (19. ábra)



19. ábra Tömbfeltárások (forrás: saját készítés)

A fejlesztési koncepcióban megfogalmazottak szerint a területen egy kisebb tér-láncolat valósul meg, amelyen belül az első, helyi jelentőségű központ nem igényel nagyobb szerkezeti beavatkozásokat. A Kondorosi út és az Építész utca által közrezárt tömb Kondorosi út menti részén funkció váltás szükséges, az oktatási-fejlesztési központ létrehozáshoz. A terület jelenleg gazdasági-kereskedelmi terület, a beavatkozás után ez intézményi területté alakul át.

A zöldfelületeket érintő beavatkozások főként a Keserű-ér revitalizációjához kapcsolódnak. A kis vízfolyás zöldfelülete kiterjesztésre kerül egészen a Kondorosi útig, így a Fehérvári út és Szerémi út közötti szakaszon a patak egy közparkon keresztül folya át. Mivel északi oldalról szorosan kapcsolódik a szomszédos tömbökhöz, a patak medrének természetközelibbé való visszaváltása déli irányba valósulna meg, enyhe lejtésű részük segítségével. A meglévő meredek meder elmozdításával lehetőség nyílik a vízparti növényzet megtelepedésére a Keserű-ér partján, ezzel hozzájárul a terület biodiverzitásának fejlődéséhez. Kisebb zöldfelületi beavatkozások valósulnak meg a Kondorosi útra nyíló tervezett gyalogos tengelyen is. A kiszélesedő sétányon a patak menti park felé haladva egyre nagyobb zöldfelületek elhelyezése javasolt, fásításokkal. A Duna felé haladva a patak menti zöldfelületek egyre inkább elkeskenyednek, zöldfelületi beavatkozások az itt elhelyezkedő gazdasági tömbök belsejében valósulnak meg, ezen zöld sávok mentén a tömbök gyalogosan átjárhatóvá válnak és egy alternatív útvonal jön létre a lakóterületek és a tervezett kulturális központ között.

A fejlesztési célok megvalósulásához a területhasználati és funkcionális beavatkozásokat javasolt véghez vinni. A területre tervezett innovatív kutató-fejlesztő felsőoktatási központ kapcsolódási pontként működik majd a területen uralkodó lakó és gazdasági területek között, az egyetem együttműködése a szomszédik gazdasági területekkel előrelendíti a kutatási folyamatokat és a terület funkcionális kapcsolatait is. Mindezek mellett a tervezett lakóterületek úgy valósulnak meg, hogy a diákok, tanárok és szakemberek számára is helyben elérhető lakhatást biztosítsanak.

6. Rendezési program

6.1. Környezetalakítás és beépítési javaslat

A fejlesztési koncepció megalkotása és a szükséges fő beavatkozási területek bemutatása után részletesebb kidolgozásra kerül a tervezési területen belül egy kisebb kiejölt egység. Ez a területrész alapvetően a Fehérvári-úr - Szerémi-út – Építész utca – Temesvár utca által közrezárt terület, de a koncepcióhoz tartozó gyalogos tengelyek kapcsolódásainak és kialakításainak bemutatás érdekében a Fehérvári úttól nyugatra eső helyi központot és gyalogos tengelyt is kidolgoztam.

A környezetalakítási koncepció bemutatja a tervezett zöld tengelyre csatlakozó gyalogos kereszt tengelyek, illetve a környezetükben elhelyezkedő vegyes funkciójú területek megvalósításának egy lehetséges változatát.

Az első gyalogos tengely a Fehérvári úttal párhuzamosan indul a villamosvonal mentén elhelyezkedő földszint+9 szintes lakóház mögött. A tömbház mögött a lakosokat kiszolgáló felszíni parkoló található, melynek megszüntetése vagy áthelyezése nem indokolt, ezért a gyalogos út a parkolók átszervezésével és azoktól szegéllyel és felfestéssel való elválasztással valósulhat meg. A következő tömbház előtt egy kisebb zöld tér található, amelyen keresztül vezetnek gyalogos utak, a szomszédik közparkba, ahol játszótér is található. Az itt átvezetett gyalogos út a továbbiakban a következő tömbház előtt halad el, a már meglévő zöldfelületen keresztül és így csatlakozik be a helyi központba. A helyi jelentőségű központ jellegű téren egy nagyobb kereskedelmi-szolgáltató egység található. Az épület esztétikai megjelenésének fejlesztésével és a középső részének átjárhatóvá tételével valósulna meg a helyi központ jellegű tér fejlesztése.

A gyalogos tengely itt áthalad a Fehérvári úton, majd bekapcsolódik a Keserű-ér mentén létrehozott közparkba. A Fehérvári útról a parkba kapcsolódik egy kerékpáros útvonal mely kiegészíti a gyalogos sétányt, így a patakkal párhuzamosan halad egy gyalogos-kerékpáros tengely, mely majd a patak torkolatában kapcsolódik be a Duna-parti fővárosias sétányba. A közparkban lehetőség nyílik az aktív és passzív rekreációra, illetve a természettel való kapcsolódásra. A park nyugati része a legszélesebb, így itt kerül kialakításra egy nagyobb ligetes terület és egy sportpálya, melynek közelében létesül egy

mikromobilitási pont is. A sportpálya közhasználatú, a nap bármely szakszában szabadon látogatható és használható mindenki számára. A parkban ezen kívül helyet kap egy meglévő épület átalakításával egy vendéglátó egység, melyhez egy limitált férőhelyes felszíni parkoló is tartozik. A felszíni parkolók alacsony száma a területen a tömegközlekedési eszközök használatának ösztönzését szolgálja, illetve, hogy minél több zöldfelület kerülhessen kialakításra. A sétánytól a patak felé egy részsű kezdődik, mely a patak medrének természetközelségét adja vissza. A részsű nem meredek, bizonyos távolságokban kisebb-nagyobb burkolt lépcsőfokok kerültek kiépítésre benne, így alkalmassá válhat arra, hogy az emberek kényelmesen leülhessenek a patak partjához közel. A patakon két gyalogos híd vezet át, melyek összeköttetést biztosítanak a tervezési terület északi és déli tömbjei számára.

A terület déli tömbjét a Fehérvári út-Kondorosi út-Szerémi út- Építész utca határolja le. A tömböt három fő útvonal tárja fel, két vegyes forgalmú és egy gyalogos-kerékpáros forgalú út, mely egyben a második gyalogos tengelyt is képezi a területen. A tömb nyugati részén elhelyezkedő épületek nagy része a meglévő épületállományhoz tartozik, ezek a Kondorosi lakópark részét képezik illetve a meglévő gazdasági területekből fennmaradt csarnoképületek. Ezen meglévő épületek között jelenleg is ki van építve egy útszakasz, viszont a csarnoképülettől kezdődően kerítéssel el van zárva. A tervezés során ezt az utat megnyitottam, így a személygépkocsi forgalom számára is átjárhatóvá vált ez a területrész. A tömb közepén húzódik a második gyalogos tengely, mely szerkezetileg az Abádi teret kapcsolja össze a Keserű-ér menti közparkkal. A gyalogos tengely déli kiinduló pontjától észak felé haladva elsőként lakóépületek között haladunk át, majd megérkezünk egy belső térbe amire a már említett meglévő csarnoképületek nyitnak. Ezen épületeken belül változatos funkciókkal találkozhatunk, köztük például torna centrum, művészeti központ és kiállítótér, vendéglátó egységek és az eredeti gazdasági funkciót megőrző környezetére nem zavaró hatást keltő tevékenységek. Tovább haladva északra a gyalogos tengely kiszélesedik, keleti oldalán újabb lakóegységek jelennek meg, illetve a terület egyik fő szervező eleme, a felsőoktatási intézmény épületegyüttese. A gyalogos tengely ezen felső szakaszán az épületek földszintjein különböző kereskedelmi-szolgáltató egységek váltakoznak.

A Szerémi út felőli oldalon lévő telek mögött egy második gépkocsi forgalmat is átengedő kiszolgáló út húzódik. Ezeken a telkeken gazdasági-kereskedelmi funkciót ellátó épületek létesülnek, hosszútávra tekintve ezek továbbra is átalakuló területek, melyekre javasolt lesz az újabb felhasználás változtatás, intézményi funkciók irányába.

Az északi tömbök szerkezeti felosztása megőrizte az eredeti állapotot, a tömbök megfelelően kiszolgáltak voltak, ezért a változtatás nem indokolt. A tervezett épületek legnagyobb arányban lakó funkcióval rendelkeznek, nincs eltérő földszinti funkció. A Szerémi út menti tömb az egyetlen, amely nem lakó funkciót lát el, ehhez hozzájárul a főút zajszennyezése. Itt iroda funkciók létesülnek, melyeket a Szerémi útról leágazó kiszolgáló útról lehet megközelíteni, megjelennek eltérő földszinti funkciók, különböző kereskedelmi-vendéglátói egységekkel.

A épületek magasságai igazodnak a nagyvárosias lakóterületek méreteihez. Az alsó tömb lakóépületeiben egyfajta hullám kialakítása volt a cél, mellyel a tömb belsejében egy alacsonyabb szintszám jelentkezne, míg a külső részeken magasabb. A felső tömbökben a Fehérvári út és a Szerémi út menti tömbökben magasabb, földszint+7 és földszint+6 szintszámú épületek vannak.

(15. és 16. melléklet)

6.2. Számszerű adatok

Tervezett funkciók

A környezetalakítással érintett terület összesen 24,8 ha nagyságú, mely 13 tömböt foglal magába a patak és a hozzá tartozó közparkon kívül. A területet közlekedési infrastruktúra szempontjából viszonylag jól feltárt, főként a Kondorosi úttól északra fekvő tömbök, ezért kevés új utat kellett létrehozni a tervezés során. A déli tömbök eredetileg egy tömbként álltak össze, melyet középen egy gyalogos-kerékpáros úttal tártam fel, két oldalán pedig egy-egy, személygépkocsikat is átengedő vegyes forgalmi kiszolgáló úttal tártam fel a tömböt.

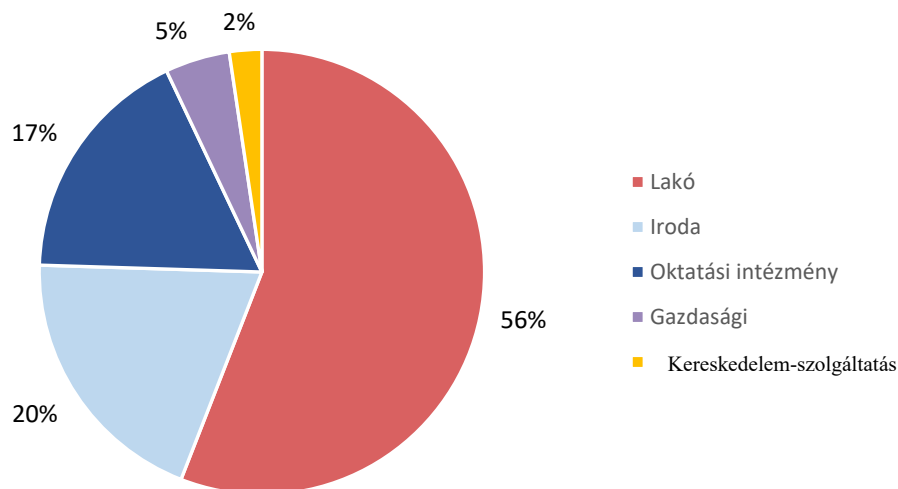
A területen összesen 31 új épület lett elhelyezve, melyek túlnyomó többsége lakó épület. A lakóépületeken kívül megjelenik az oktatási, irodai és gazdasági-kereskedelmi funkció is, amelyek nagyobb arányban fordulnak elő. A 31 épületből 21 lakó rendeltetésű, ezen épületek eltérő szintszámokkal rendelkeznek, a megközelítőleges bruttó alapterületük $52\,772\text{ m}^2$ összesen, átlagosan 50 m^2 -es lakásokkal számolva 1055 lakás létesül a tervezett tömbökön belül, mely megközelítőleg 2321 főnek nyújt új lakhatási lehetőséget.

A területen egy tömb van a Szerémi út mellett, amin belül jellemzően csak iroda épületek helyezkednek el melyek bruttó területe $18\,474\text{ m}^2$. Az irodák nagysága nagyon változatos lehet, a tervezés során számoltam vegyesen nyitott iroda helyiségekkel, egyéni irodákkal, és nagyobb tárgyalókkal, így megközelítőleg 1107 vegyes nagyságú és funkciójú iroda kaphat helyet ezekben az épületekben összesen.

Az felsőoktatási intézmény épületegyüttese összesen 16477 m^2 bruttó szintterülettel rendelkezik, mely sokféle típusú térnek ad otthont, például nagy előadótermek, kisebb osztálytermek, laboratóriumok, étkezők, aula, irodák, mosdók stb.

Új gazdasági-kereskedelmi funkcióval ellátott épületek a Szerémi út mentén helyezkednek el, összesen 4432 m^2 nagyságú alapterülettel.

A tömböt átszelő gyalogos tengely menti épületek jellemzően lakó épületek, viszont a földszinten eltérő funkcióval rendelkeznek. Ezek különböző kereskedelmi és szolgáltató egységek, esetleg kisebb vendéglátó helyek, melyek megközelítőleg 2218 m^2 helyet foglalnak el. (20.ábra) (17. melléklet)



20. ábra Funkcionális megoszlások (forrás: saját készítés)

Zöldhálózati elemek

A legnagyobb tervezett zöldfelületi elem a Keserű-ér menti közpark, amely összesen nagyjából $23\,576\text{ m}^2$ kiterjedésű. Ez a közpark a terület jelentős zöldfelületi arányát teszi ki, ehhez számolandóak még továbbá a tervezett gyalogos tengelyeken lévő zöldfelületi elemek, a telken belüli zöldfelületek és az út menti fásítások.

Közösségi közlekedés és parkolás

A közösségi közlekedést érintő beavatkozások minimálisak a területen, mivel alapvetően megfelelően ellátott busz és villamos járatok szempontjából egyaránt. A rágyaloglási távolságokat figyelembe véve a területen a tervezett felsőoktatási intézmény és szoros környezete nem esik bele egyik körbe sem, ezért erre a területre egy meglévő buszjárat kiterjesztése javasolt. Erre javasolt a 114, 213 vagy a 214-es járatszámú buszok bekapcsolása.

A parkolás tekintetében a tervezés során főként felszín alatti parkolókkal számoltam, a lakóterületek, iroda és oktatási intézményekhez egyaránt. A lakóterületeken általánosan minden lakásra 1 autóval számoltam.

6.3. Szabályozási koncepció

A környezetalakítási koncepcióra elkészült egy szabályozási koncepció, amely bemutatja, hogy milyen szabályozási keretek között valósulhat meg a tervezet. (18. melléklet)

A területen különböző övezetek és építési övezetek lettek meghatározva: nagyvárosias lakóterület; intézményi vegyes terület; kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület; közpark zöldterület és közkert zöldterület; közlekedési terület; vízgazdálkodási terület.

Nagyvárosias lakóterület, Ln-SZ/1 és Ln-SZ/2 jelű építési övezetbe tartoznak azok a területek, amelyek elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. Lako rendeltetésen kívül elhelyezhetőek még: kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási és egészségügyi; kulturális; szállás jellegű; iroda és sport rendeltetési egységek. Az övezetre vonatkozó további számszerűsített előírásokat a következő táblázat tartalmazza. (1.táblázat)

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató (m2/m2)		Zöldfelület legkisebb mértéke
				Terepszint felett	Terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb			
			(m2)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	szmá	szmp
Ln-SZ/1	SZ	2500	-	45	45	6	18	2,5	1,0	40
Ln-SZ/2	SZ	4000	-	50	50	12	24	1,7	0,8	30

SZ- Szabadonálló beépítés

1. táblázat (forrás: saját készítés)

Intézményi vegyes terület, Vi-SZ/1 és Vi-SZ/2 jellel jelölt építési övezet telkein belül elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek helyezhetőek el. Az elsődleges rendeltetéseken kívül elhelyezhető még iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, hitéleti és sport rendeltetésű épület is. Az intézményi vegyes területre vonatkozó további előírásokat a következő táblázat tartalmazza. (2.táblázat)

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató (m ² /m ²)		Zöldfelület legkisebb mértéke
				Terepszint felett	Terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb			
		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	szmá	szmp	
Vi-SZ/1	SZ	3000	-	55	45	12	28	3,0	1,8	30
Vi-SZ/2	SZ	4000	-	70	50	12	24	2,2	1,0	15

SZ- Szabadonálló beépítés

2. táblázat (forrás: saját készítés)

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, Gksz-SZ/1 és Gksz-SZ/2 építési övezeten belül a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárpépületek kerülnek elhelyezésre. A tervezési területen belül ebbe az övezetbe kerülő területek funkcionálisan illeszkednek ezekbe az előírásokba. További számszerűsített korlátokat az alábbi táblázatban láthatunk összesítve az övezetre vonatkozóan. (3.táblázat)

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Épületmagasság		Szintterületi mutató (m ² /m ²)		Zöldfelület legkisebb mértéke
				Terepszint felett	Terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb			
		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	szmá	szmp	
Gksz-SZ/1	SZ	1500	-	50	-	5	10	3,0	-	30
Gksz-SZ/2	SZ	7500	-	70	-	5	15	2,2	-	10

3. táblázat (forrás: saját készítés)

A területen továbbá közpark zöldterület, Zkp-1 jellel jelölt és közkert zöldterület, Zkk jellel jelölt övezet találhatóak. A zöldterületek övezeteinek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. Közpark zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális vagy szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület elhelyezhető. Közkert zöldterületen épület nem helyezhető el. (4.táblázat)

Övezet jele	A telekre meghatározott				Az épületre meghatározott
	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb beépíthető telekterület (m ²)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb épületmagassága* (m)
Zkp-1	SZ	10	1000	80	4,0
Zkk	-	-	-	80	-

4. táblázat (forrás: saját készítés)

A területet érintő közlekedési területek övezetei a Köu-1, Köu-2, Köu-3 és Köu-k jellel jelölt övezetek, melyek az országos és a helyi közút, a kerékpárút, járda, köztér, a közúti közlekedés, illetve a közmű és hírközlés építményei elhelyezésére szolgál. A tervezési területen a Szerémi út Köu-1, a Fehérvári út Köu-2, a Kondorosi út Köu-3 övezetbe tartozik, akisebb feltáró utak Köu-k, kiszolgáló út övezetbe tartoznak.

Az övezetek/ építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések összesítését a következő táblázat tartalmazza. (5.táblázat)

Elhelyezhető és a tiltott rendeltetések

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	Ü 1	Ü 2	V 1	V 2	GK SZ 1	GK SZ 2	ZK P 1	ZK K
1									
2	1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység								
3	telkenként összesen elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	4	6	6	4	2	1	0	0
4	1.1. lakás	X	X	F	F	T	T	T	T
5	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	4	5	2	2	0	0	0	0
6	1.2. iroda	X	T	X	X	X	X	T	T
7	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	1	4	2	2	1	0	0
8	1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T
9	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0
10	1.4. szolgálati lakás	X	X	X	X	X	X	T	T
11	1.5. tulajdonosi lakás	X	X	X	X	X	X	T	T

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	L ₁ -1	L ₁ -2	V ₁ -1	V ₁ -2	G _k sz.-1	G _k sz.-2	Z _k p.-1	Z _k k
12	1.6. egészségügyi	X	X	X	X	T	T	T	T
13	1.7. szociális	X	X	X	X	T	T	T	T
14	1.8. hitéleti	X	X	X	X	T	T	T	T
15	1.9. igazgatási	X	X	X	X	T	T	T	T
16	1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	X	F	F	T	T
17	1.11. nevelési	X	X	X	X	T	T	T	T
18	1.12. oktatási	X	X	X	X	F	F	T	T
19	1.13. kulturális	X	X	X	X	T	T	X	T
20	1.14. közösségi szórakoztató	X	X	X	X	T	T	X	T
21	1.15. kereskedelmi	X	X	X	X	X	X	T	T
22	1.16. szolgáltatói	X	X	X	X	X	X	X	T
23	1.17. vendéglátó	X	X	X	X	F	F	X	T
24	1.18. szállás jellegű	X	X	X	X	F	F	T	T
25	1.19. diákszállás	X	X	X	X	T	T	T	T
26	1.20. munkásszállás	X	X	X	X	F	F	T	T
27	1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T
28	1.22. sport	X	X	X	X	T	T	X	X
29	1.23. nem zavaró hatású gazdaság	T	T	T	T	X	X	T	T
30	1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	M	M	T	T
31	1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T
32	1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T
33	1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	X	X	T	T
34	1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	T
35	1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T
36	1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T
37	1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	X	X	T	T
38	1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	X	X	X	X	X	X	F	F
39	1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	X	X	X	T	T
45	2. Melléképitmények								
46	2.1. közmű -becsatlakozás műtárgy	F	F	F	F	F	F	T	T
47	2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T
48	2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X
49	2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T
50	2.5. kerti építmény (pl. szauna, télikert)	F	F	T	T	T	T	T	T
51	2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T
52	2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T
53	2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T
54	2.9. komposztáló	X	X	X	X	X	X	X	X
55	2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T
56	2.11. ömlesztett anyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (övezet/építési övezet jele)	L ₁ -1	L ₁ -2	V ₁ -1	V ₁ -2	G _k sz.-1	G _k sz.-2	Z _k p.-1	Z _k k
57	2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	T	T	T	T	T	T	T	T
59	3. Egyéb építmények								
60	3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T
61	3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T
62	3.3. tárolásra szolgáló melléképítmények	T	T	T	T	T	T	T	T
63	3.4. üvegház	T	T	T	T	T	T	T	T
64	3.5. fóliasátor	T	T	T	T	T	T	T	T
65	3.6. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T

5. táblázat (forrás: saját készítés)

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X)
- feltétellel elhelyezhető (F)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

7. Összefoglalás

A diplomaterv összefoglalásaként elmondható, hogy a bemutatott fejlesztési koncepció a vizsgált terület komplexitására és sokrétű kihívásaira kínál választ a fejlesztési célok összehangolt, integrált megközelítésével. A terület természeti és épített értékeinek sajátosságai lehetőséget és egyben felelősséget is hordoznak, hiszen a fejlesztés során cél a helyszín jellegzetességeinek és értékeinek megőrzése, ugyanakkor olyan megoldások kidolgozása, amelyek a terület problémáit enyhítik és új, fenntartható funkciókat hoznak létre.

A javasolt fejlesztések középpontjában a Keserű-ér revitalizációja áll, amely ökológiai szempontból fontos, illetve a városi zöld- és kékinfrastruktúra bővítéséhez járul hozzá, akárcsak a Duna-parti fejlesztése. Ezzel párhuzamosan a tervezett beavatkozások a barnamezős és kihasználatlan területek megújítására is törekcszenek, amelyek jelentős szerepet játszanak a városi szövet átszervezésében és új funkciókkal való gazdagításában. A tervezett új funkciók, főként az innovatív felsőoktatási és kutató intézmény, a jelenlegi lakó- és gazdasági funkciók közötti kapcsolódási pontot alkot, hidat képezve a különböző felhasználások között, ezáltal integrált városi térszerkezetet teremtve.

A terv céljai túlmutatnak az egyszerű térszervezésen; a cél egy élhető, fenntartható, funkciógazdag városi környezet létrehozása, amely hosszú távon alkalmazkodni képes a városrész fejlődési igényeihez, valamint a környezeti és társadalmi szempontoknak is megfelel. A bemutatott koncepció így nem csupán az értékmegőrzést, hanem a terület fejlődési lehetőségeinek kiaknázását, a közösségi igények kielégítését, valamint a gazdasági, ökológiai és társadalmi szempontok összehangolását is biztosítja. Összességében a terv olyan átfogó, fenntartható városfejlesztési irányt képvisel, amely hozzájárul egy élhetőbb, funkcionálisan gazdagabb és környezettudatos városi tér kialakításához.

Irodalomjegyzék

Nyomtatott irodalom, tervi előzmények forrásai:

1. Haba, 2019 – Haba Péter – Magyar Ipari Építészet 1945-1970, TERC Kiadó, 2019
2. Budapest 2030 Hosszútávú Városfejlesztési Stratégia, Budapest Főváros Önkormányzata, 2013
3. Budapest Településszerkezeti Terve, Budapest Főváros Önkormányzata 2021
4. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, Budapest Főváros Önkormányzata, 2021
5. Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten, Budapest Budapest Főváros Önkormányzata, 2023
6. Duna menti területek összehangolt fejlesztése – Tematikus fejlesztési program, Budapest Főváros Önkormányzata, 2014
7. Duna-parti Építési Szabályzat - Budapest Főváros Önkormányzata, 2021
8. Budapest Főváros XI. Kerület, Újbuda Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve, 2018
9. Újbuda Zöldterület – és Zöldfelület-Fejlesztési Rendszerterv – s73 Tájépítész Tervező Iroda Kft., 2021

Internetes források:

INT-01 <https://keruletunk.ujbuda.hu/helytortenet/ujbuda-tortenete> (2024.11.12.)

INT-02 <https://budaiwalzer.hu/rolunk/> (2024.11.09.)

INT-03 <https://www.e-epites.hu/dokumentacios-kozpont/fogalmak> (2024.10.20.)

INT-04

<https://budapestkozut.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=cbe859be7ffc4e6eb55cee3adc97d0e8> (2024.11.12.)

Ábra- és táblázatjegyzék

1.ábra Katonai felmérések

2.ábra Fejlesztési területek, Budapest 2030

3.ábra Területhasználat változás irányok

4.ábra Budapest Területhasználatok tervlap

5.ábra Közlekedési Infrastruktúra tervlap

6.ábra FRSZ kivágat

7.ábra Budapest zöldfelületi rendszerének fejlesztési stratégiája

8.ábra Barnamezős terület

9.ábra Barnamezős terület

10.ábra Keserű-ér torkolat és a tervezési területet érintő Duna-part

11.ábra A tervezési területet magába foglaló kivágat

12.ábra A tervezési területet magába foglaló kivágat

13.ábra A tervezési terület elhelyezkedése

14.ábra A tervezési terület kapcsolatai

15.ábra Funkcionális megoszlás, meglévő állapot

16.ábra Zöldfelületek aránya

17.ábra SWOT analízis

18.ábra Koncepcionális térrendszer

19.ábra Tömbfeltárások

20.ábra Funkcionális megoszlás, tervezett állapot

1.táblázat Nagyvárosias lakóterületek

2.táblázat Intézményi vegyes területek

3.táblázat Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

4.táblázat Közpark és Közkert zöldterület

5.táblázat Elhelyezhető és tiltott rendeltetések