

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**

5.1. sz. melléklete: Külső és belső címlap

SZAKDOLGOZAT

Vaskó Géza Soma

2024



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Budai Campus
Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
Tájrendező-kertépítő mérnök alapképzési szak

Alsógalla vizsgálata különös tekintettel
lakóparkjaira, lakótelepeire

Belső konzulens: Szövényi Anna Andrea

Egyetemi docens, tanszékvezető

Intézete, tanszék: Településépítészeti és Települési
Zöldinfrastruktúra Tanszék,

Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti
Intézet

Készítette: Vaskó Géza Soma

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék

SZAKDOLGOZAT	1
Bevezetés.....	4
Témaválasztásom indoklása	4
Vizsgálatom módszertana.....	5
Tatabánya történelmi áttekintése	5
Telepszerű beépítés előzményei az 1930-as évekig	8
Lakótelep fogalma	9
Lakótelepek kialakulása Magyarországon	10
A Lakótelepek kialakulása Tatabányán	11
Lakótelepek tulajdonságai.....	12
Lakótelepek korok szerint.....	13
A lakópark fogalma	14
Lakóparkok kialakulása és hatása	15
Szuburbanizáció.....	17
Modern trendek lakóparkok esetében.....	17
Meghatározó utak Tatabánya számára	18
Tatabánya szerkezete	20
Lehatárolás	22
Lehatárolt terület rövid történelme	23
Lehatárolt terület vizsgálata	24
Oktatási intézmények	25
Zöldfelület vizsgálata	26
Beépítés vizsgálata	27
Hősziget hatás vizsgálata	31
Vizsgálati tömbök	32
Tömegközlekedés a vizsgálati területen	35
Autós közlekedés a vizsgálati területen.....	37
Parkolási lehetőségek	37
Értékek.....	38
Problémák	40
Javaslatok.....	42
Felhasznált szakirodalom.....	48

Bevezetés

A szakdolgozatomban Tatabánya település szövetét fogom vizsgálni, majd szűkítve a léptéket a Gál István lakótelepet és környezetét elemzem részletesen. Az fókuszterületnek vizsgálni fogom a topográfiáját, kitettségét, városon belüli elhelyezkedését, zöldfelületeit, közlekedését, parkolóit, szintterületi mutatóját, illetve építészeti stílusát. A kutatásomat térképes elemzésekkel és helyszínbemutatóval fogom elvégezni. A kutatásom a történelmi áttekintéssel kezdem, majd alapvető fogalmak magyarázat után Alsógalla részletes térképes elemzésével folytatom. A lakótömbökre lebontva is különböző vizsgálatokat fogok végezni, amivel hipotézisemet igazolom. Ezek alapján probléma és értéktérképet csinálok. Véleményem szerint a kutatásommal rá tudok világítani arra, hogy Tatabányán az ingatlanfejlesztések jelenleg nem mutatnak egyértelmű minőségjavulást. A szakdolgozatom célja, megérteni a település fejlődését, a bányászat hatását, illetve a jelen állapotok kialakulásának előzményeit, ezekből következtetve szeretném javaslatommal segíteni Tatabánya megfelelő fejlődését, hogy ne csak egy fejlett, de élhető és modern elvárásoknak megfelelő város legyen. Különböző korok összehasonlításával új információt biztosítani az elkövetkezendőkben itt tevékenykedő településmérnököknek, építészeknek, kivitelezőknek egyaránt. A javaslatommal szeretném, ha Tatabánya a modern agglomerációs városok közé tartozna, amely helyi gazdasággal és kultúrával rendelkezik. A város a közeljövőben nagy fejlődésen fog átesni, ezért elengedhetetlen, hogy ez a lehető legjobb minőségben, a lehető legjobban átgondolt módon történjen.

Témaválasztásom indoklása

A választásom azért erre a területre esett, mivel itt születtem, ezért jól ismerem a helyszín alapvető problémáit és értékeit. Alsógalla fejlődése nem csak szakmailag fontos számomra, hanem szívügyem is. A nagy múltú városrészben könnyen összehasonlíthatóak a szocializmus korában épített lakótelepek a modern lakóparkokkal, ezáltal átlagos beépítési, szintterületi, zöldfelületi arányaikat összehasonlíthatjuk. A témaválasztásom másik oka, hogy szerettem volna egy az építészethez szorosan köthető témát választani, hiszen hiszek abban, hogy a környezetünk meghatározza életmódunkat és gondolkodásunkat, ezért az egyik legfontosabb

minden ember számára az épített lélettér funkcionálisan és esztétikailag is a lehető legjobban tervezett legyen környezetében. A téma azért fontos, hogy megtaláljuk Tatabánya városához illő, az embereket legmegfelelőbben kiszolgáló ingatlanfejlesztési beruházásokat. Szükséges a város számára megfelelő példákat találni erre, hiszen történelméből adódóan nincs hagyománya a magas minőségű, gondosan tervezett lakótömböknek. A megfelelő javaslatához először meg kell értenünk a múltat az egymást követő trendeket és ezeket kategóriákba kell sorolni, majd értékelni kell őket. Majd jelenlegi helyzetet kell felmérni, elemezni és a jövőre vonatkozóan tervezni.

Vizsgálatom módszertana

Szakdolgozatomban először Tatabánya történelmi áttekintését fogom elvégezni, ezzel segítve megérteni a mai helyzet kialakulásának az okait és ezzel meghatározhatóvá tenni a reális célokat a jövőre nézve. A történelmi áttekintésben jelentős hangsúlyt kap az iparosodás időszaka, hiszen a terület funkciója ekkor alakult át. A gazdasági átállás időszakára is részletesebben kitérek, hiszen részben ennek következtében nőtt meg az igény a lakóparkokra Tatabányán. A történelmi vizsgálatot egy jelenlegi helyzetfelmérés fogja követni, amelyet térképekkel, illetve helyszínbemjárással fogok elvégezni. A saját ábrák készítéséhez többnyire a QGIS-t fogom használni. A szintterületekre vonatkozó adatokat Excelben fogom feldolgozni, ahol a különböző adatokból grafikonokat, elemzéseket készítek. A zöldterületeket minőség szerint és funkció szerint is osztályozni fogom, ezzel használhatóságukat, értéküket lehet majd kimutatni. Részletesen kitérek az infrastruktúrára, Tatabányán egyértelműen fontos a tömegközlekedést és a közút hálózatot is megvizsgálni, ennek vizsgálatához megfelelő tömegközlekedést működtető városokat fogok referenciaként venni. A célom meghatározása egyértelműen egy széleskörű felmérés, ami később alapjául szolgálhat a fejlesztő projektek megfelelő tervezéséhez, kivitelezéséhez. Szeretném az általam összegyűjtött információból a lehető legjobban megmutatni, mit érdemes csinálni, ha nem csak építeni szeretnénk, de maradandó, jól működő értéket szeretnénk a város szövetébe tervezni.

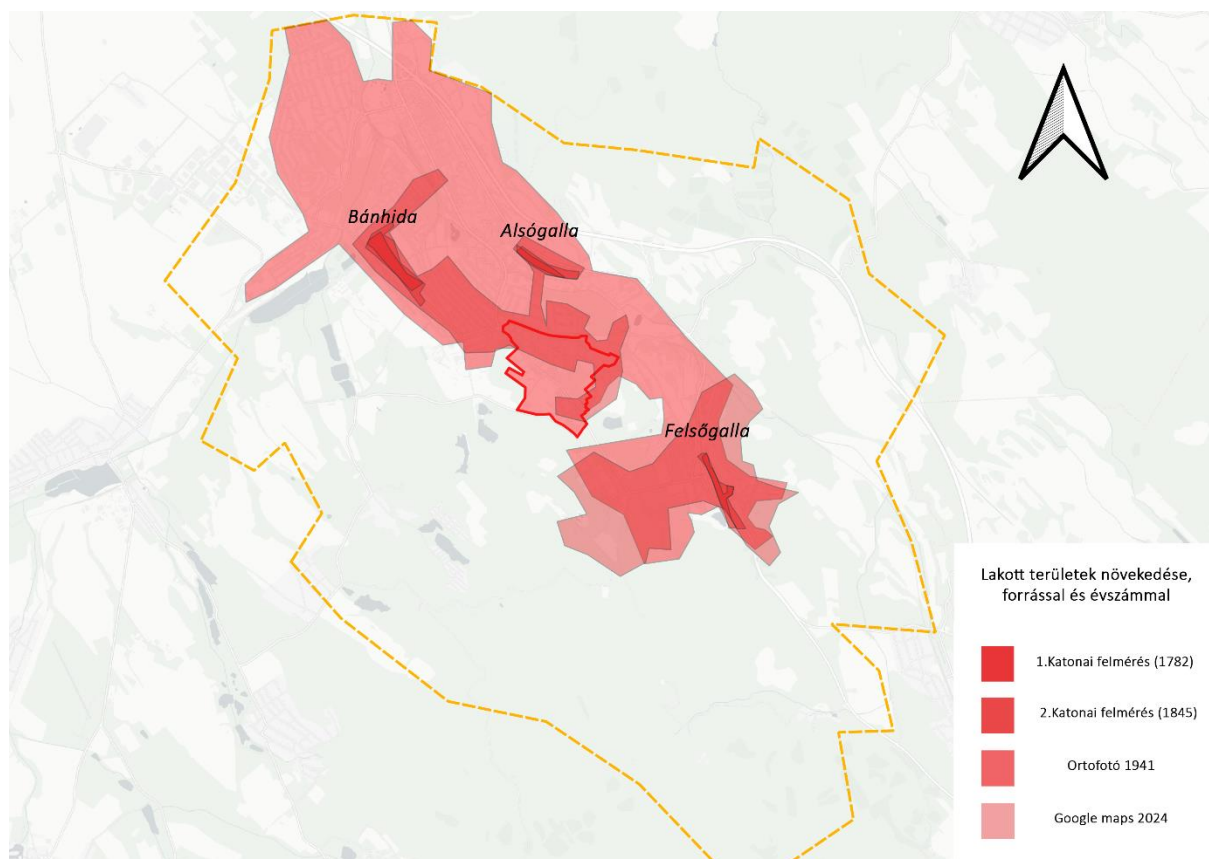
Tatabánya történelmi áttekintése

Tatabánya történelme egészen az őskorig nyúlik vissza, erre bizonyíték a rengeteg lelet, amelyet a környéken találtak. Az egyik legősibb lakott hely a Szelim barlang, ahol feltehetően már kettőszázezer évvel ezelőtről is találtak emberi jelentlétre utaló leletet. A honfoglalás idejében változatos etnikumú lakosság élt a területen. Az első írásos emléket 1288-ban írták, Tatabánya legnagyobb múlttal rendelkező előd településéről Bánhidáról. Nem sokkal később kialakult Felsőgalla és Alsógalla is. A Bánhidai népesség, ekkor mezőgazdaság mellett kézműveskedéssel és a kereskedelemmel is foglalkozott. Bánhida és Galla 1512-ben mint Vitány várának tartozéka szerepelt. (Fűrészné Anikó, 1992) A török hódoltság idején az első pusztítások még nem érték el a települést, de a népessége lassan Bánhidának is csökkenni kezdett. 1543-ra pedig teljesen lakatlanná válik. 1623-ban kezdett el visszanépesedni Bánhida területe. Állandó lakossága azonban csak a felszabadító háborúk után alakult ki. Az új lakosság nemzetiségüket tekintve magyarok, tótok és németek voltak, akiket az Eszterházy család telepített be. Az ekkori lakosság fő foglalkozása a mezőgazdaság mellett a szőlőtermesztés, fakitermelés és mészégetés volt. Az 1720-30-as évekre a szlovák lakosság meghaladta már a magyarokét. Az erős pánszláv hatás miatt a 1848-as szabadságharcnál a Bánhidai területet megbízhatatlannak mondták, ez bizonyítja az ekkor jelentős szlovák népességet. További elődtelepülésekről főleg lakossági adatok maradtak fent, mint az 1785-ös népszámlálás, ahol Alsógalla lakossága 580, Felsőgalláé pedig 842 fő volt.

1891-ben megalakult a Magyar Általános Kőszénbánya Társulat, ez jelentős hatással lesz a környékre, ahol az eddigi jellemző megélhetést a mezőgazdaság jelentette. Az óriási mennyiségű szén kitermelését 1896-ban kezdték meg Alsógallán. A kitermelést a Mák zrt, kezdte meg. (Dr. Stenge, 2017) Innentől a lakosság megélhetését a bánya és a szén biztosította, ugyanakkor épült több cement és téglagyár is a mai Tatabánya területén, amely tovább pezsdítette a város gazdasági és ipari fejlődését. A gazdasági fejlődés hatására 1940 körül elkezdtek terjeszkedni Tatabánya elődtelepülései. (1.ábra) Az ipari fejlődést nemsokkal követte a kulturális fejlődés is, lett saját városi újság, és saját kulturális szervezetek alakultak. Tatabánya létrejött négy község egyesítésével történt. 1945-ben a Belügyminisztérium kezdeményezte a folyamat előkészítését. 1947.október 10.-én egységes városnak nyilvánították a községeket (Alsógalla, Felsőgalla, Bánhida, Újtelep). Ekkor az ország szénszükségletének a kétharmadát Tatabánya biztosította. 1950-ben megyeszékhellyé tették Tatabányát, hiszen megközelítése jelentősen könnyebb volt, mint a korábbi megyeszékhelynek, Esztergomnak. A bányászat stabil

gazdasági környezetnek volt tekinthető még évtizedekig, ezért Tatabánya fejlődése biztosítva volt erre az időszakra. Azzal, hogy megyeszékhely lett tovább fejlődött a város. A második világháborút követően a bányákat, üzemeket, ipari területeket felújították, így a gazdasági növekedés nem állt meg. Az 1980-as években a lakosság kb. 80 ezer főre volt tehető. Ekkor élte aranykorát a város. Rengeteg munkalehetőség volt a környéken, főleg a nehéziparban, azonban a kulturális fejlődés is végbement ekkorra. Volt a városnak saját mozija, színháza, parkjai éttermei. Azonban az 1980-as évek végére a nehézipar és a bányászat jelentősége csökkent. A bányák nagyrésze ráadásul kimerült. Ezért, mint sok más városban Magyarország szerte, Tatabányának is meg kellett küzdenie a munkanélküliség kérdésével. A lakosság folyamatosan csökkent, egészen a 2010-es évekig.

1. ábra Lakott területek növekedése a lakótelepek építése előtt



A következő jelentős fejlődés és arculatváltás tehát az ipari park létrejöttével érkezett, a rendszerváltást követően, amikor a szocialista rezsim helyét a profitorientált gazdaság váltotta fel. A Tatabányai ipari park alakulásakor a területen műanyaggyár, orvosi eszköz gyár és

autóipari gyárak kaptak helyet. 2009-ben 500 hektárnyi területen több mint 24 nagy és közép vállalat működött a területen. Mára jelentős szerepe van az ország gazdaságában is a területnek, hiszen az ipari park a mai napig terjeszkedik és a Budapest-Bécs közötti elhelyezkedése miatt, fontos központtá fejlődött. A területi kiterjedése az ipari parknak már több helyen túllépte Tatabánya közigazgatási határát és átnyúl Vértesszőlős, Környe és Tata településekre is. A mai elvárásoknak teljesen megfelel az ipari park, hiszen a környezete megfelelő, az infrastruktúráját folyamatosan fejlesztik és a munkahelyek minősége is kimagasló, kiváló elhelyezkedése megfelelővé teszi vállalkozások számára, hogy itt helyezték el gyárukat, irodájukat. A mostani cégek között van szoftverfejlesztő, logisztikai és automatizáló, orvosi termékeket gyártó is, amelyek egy fejlett gazdasági közeg jelenlétét jelzik. A cégek és vállalkozások széles repertoárja megtalálható, hiszen a külföldi és hazai cégeknek is egyaránt kiváló az ipari park elhelyezkedése.

Telepszerű beépítés előzményei az 1930-as évekig

A 18. században a telepszerű építés az ipari és mezőgazdasági munkások, kis jövedelmű foglalkoztatottak számára épültek. Csak a 19. század végén alakultak ki a gazdagabb réteget is kiszolgáló kertvárosok. Az 1900-as évek elején a városépítésre vonatkozó törvények gyakran az akkori középosztály színvonalát elérő lakáskialakítást, környezetet és igényességet követeltek meg a kivitelezőktől. A valódi középosztályt kiszolgáló építkezések, a korai kertvárosok úttörője a Ebenzer Howard által tervezett kertváros koncepció után indult el. A lakásépítés a 19. században nagyrészt magánvállalkozók építették, de megjelentek a lakásépítő szövetkezetek és az állam és város, mint építő. A magántőkét a befektetők ekkor a jobban kifizetődő iparba fektették. Bécs városfejlesztési tervében 1921-ben megjelenik a „kolónia jellegű” beépítésre szánt terület. A városok ekkor rengeteg telket vásároltak és belterületeiket is kiterjesztették, a fejlesztések miatt. A megvásárolt területek elsősorban mezőgazdasági, elővárosi területek voltak. Azok a városok valósítottak meg nagyszabású építési programokat, amelyeknek jelentős városi tulajdonban lévő területe volt. A munkásházak építésénél a takarékoság és a célszerűség vonalai mentén folyt a tervezés. A 19. században a kertvárosok helyett a négyosztatú ház terjedt el. Bécsben a századforduló környékén a keretes beépítés volt a jellemző, ezeket az intenzív beépítésre szánt területeken

hozták létre. Majd Németországból elindult a városok külső területeinek beépítése, ezek az 1930-as évektől már a sávházak voltak, amely megszakította a hagyományos utca-épület dinamikát. Ezeknek híres példái a Bauhaus stílusban készült „Siedlungok”. (Körner, 2004)

Lakótelep fogalma

A lakótelep egy olyan gyűjtőfogalom, melybe azoknak a lakóépületeknek az összessége tartozik, amelyek egységesen készültek el időben és stílusban, az addigi településtől, településrésztől és alapvetően az hagyományos utca, illetve városképtől megkülönböztethetően alkotnak egy egységet, telepet. Az épületek egy építési akció során épültek meg, nagyon rövid idő alatt. A lakótelepek többnyire egy társadalmi réteg számára épültek, Magyarországon ez általában a munkás réteget jelentette.

A laikusok körében és a köznyelvben a megfogalmazásuk a szocializmussal és az épületmagassággal foglalkozik: Olyan középmagas és magas lakóépületek, melyeket házgyári technológiával építettek, a szocialista rezsimben. (Paládi-Kovács, 2020)

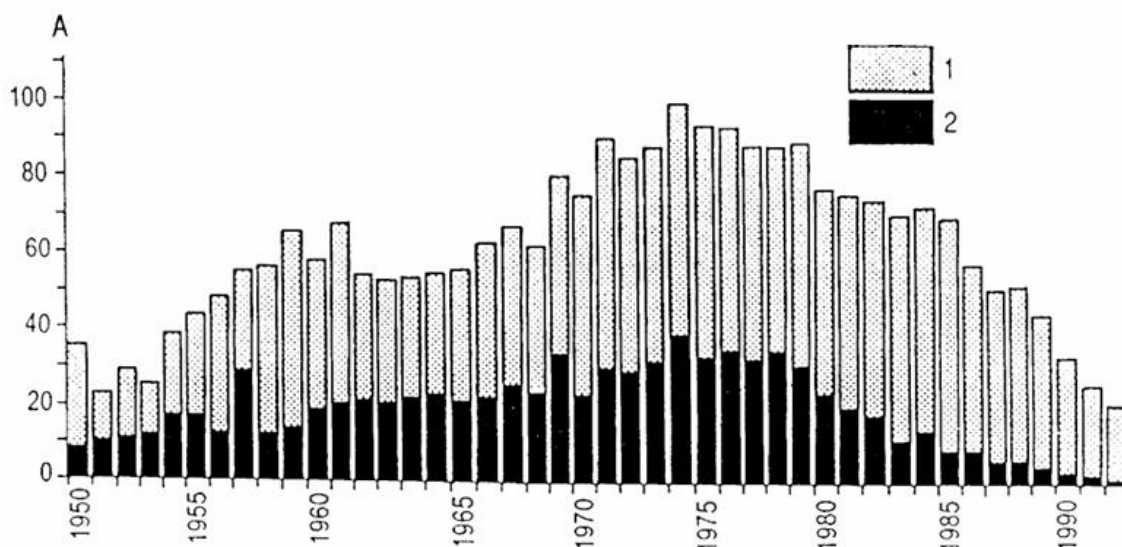
Egy másik megfogalmazás szerint a lakótelep a település közigazgatási területén egy elkülönülő, általában forgalmi utakkal határolt településrész, amiben egy összefüggő egységet alkotó lakótömbcsoport van, és amelyhez többnyire magas és/vagy mélyépítésű épületek is kapcsolódnak pl: iskola, bolt, parkoló, park stb. A lakótelepeknek ugyanakkor legalább egy számlálókörzetet kellett tartalmazni, és önálló névvel kellett rendelkeznie. (KSH-1996.)

A saját megfogalmazásomban, többnyire házgyári technológiával készült (később elterjedt lesz a csúszó zsalus monolit technológia is), többnyire úszótelkes beépítéssel létrehozott többszintes egységes építészeti stílussal bíró lakó blokkok, tömbök, melyek új szövetet hoznak létre a városon belül. Az új szövet saját intézményrendszerrel, kereskedelmi egységgel illetve többnyire szabadidős egységgel is bír. Szabadtéralakításuk és építészeti igényességük többnyire az építési dátumtól függ.

Lakótelepek kialakulása Magyarországon

A 19.században Magyarország, de főleg a főváros népessége, többek között a gazdasági fellendülésnek köszönhetően, rohamosan gyarapodott. A lakáshiány, egy egyre sürgetőbb problémává vált, amely főleg a munkásosztályt érintette. Ezt orvosolandó megjelentek 1908-tól a kislakásos munkáslakótelepek ilyen például a Wekerle telep. Az 1930-40-es években visszaszorult az állami lakásépítés, ami a népesség további növekedése miatt, egyre nagyobb problémát jelentett. Jellemző módon az 1949. évi népszámlálás idején a hazai lakások csupán 10%-a rendelkezett fürdőszobával, több mint 70%-a egyetlen lakószobából és konyhából állt, s mindössze 17%-a volt ellátva folyóvízzel. (Kovács, 1996)

Az 1950-es években aztán elkezdték a mai értelemben vett lakótelepek építését, amely a lakáshiány megoldása elkezdődött, sokak számára minőségi javulást is hozott. Igazi megoldást, azonban csak az 1960-ban elkezdett „15 éves lakásépítési terv” jelentett, ami 1 millió lakás építését irányozta elő a következő másfél évtizedre (2.ábra). Érdekes azonban megjegyezni, hogy a beruházások célja nem a minőségi tökéletesség volt, hanem a lakásszám növelése és a lakáshiány feloldása. (Ez a tendencia a mai ingatlanberuházások többségénél is megmutatkozik.) Ezért a járulékos kiadásokat csökkenteni kellett, ez azt jelentette, hogy már kiépült közművek közelébe kellett lakótelepeket felhúzni, amely legtöbb esetben az óvárosok szélét és az iparhoz közel eső területeket jelentette. A városi mag szükségszerűen nőtt a gyors tömeges iparosodás miatt. (Kok and Kovács, 1999)



1. ábra. A lakásépítés alakulása Magyarországon, 1950–1993. – A = épített lakások száma, 1000-ban; 1 = magán; 2 = állami

A Lakótelepek kialakulása Tatabányán

A bányászat 1896-os megkezdésével a település rohamos növekedésnek indult, ez a város lakosságát is jelentősen befolyásolta. A 20.századra Magyarország egyik legjelentősebb szénbányája volt, ezért az 1920-as években elkezdődött a különböző lakóépületek építése. Az 1940-es évekre Tatabánya elődtelepüléseinek (Alsógalla, Bánhida, Felsőgalla, Újtelep) a kiterjedése megsokszorozódik. A települések, amelyek egyutcások voltak, minden irányba elkezdtek terjeszkedni, ezzel előkészítve az egységes Tatabánya létrejöttét. Tatabánya, ekkorra 4 település összevonásából alakult, és a területi terjeszkedés folytatódott, azonban a lakosság drasztikus növekedése és az ipari területhez kívánt közelség miatt a többszintes, telepszerű beépítés volt a kézenfekvő és megfelelő megoldás. A Tatabánya településképét erősen befolyásoló tényező az 1960-as években történő lakótelep építési hullám, ami egészen az 1980-as évekig kitartott, sőt erősödött is. (2.ábra) 1960-ban főleg 4 emeletes épületek épültek. Majd 1980-ban már az 5, illetve a 10 emeletes épületek építése volt hangsúlyosabb.

3. ábra Népszámlálás 1990

Városok	Az 1945 után épült lakások (%)	Tanácsi lakások (%)	100 lakóháza jutó lakások (%)	Fürdőszobás lakások(%)	Vándorlási egyenleg, 1970–1990 (%)
Szocialista városok					
Dunaújváros	97,74	47,38	1842	98,0	-7,38
Tatabánya	89,84	53,16	1128	95,0	-3,49

Lakótelepek tulajdonságai

A lakótelep fogalma már sok sajátosságát megmagyarázta a lakótelepeknek, azonban érdemes egyben összeszedni, hogy mik is jellemzőek a lakótelepekre. A funkcionális városok elve és a lakásínség egyenesen a lakótelepek létrejöttéhez vezetett, egész Európában. Ezt a folyamatot segítette a technológiai fejlődés, iparosodás is. Ezeknek köszönhetően a tömeggyártás érdekében a panelekből épülő tömbök voltak a legkedvezőbbek. A minőségi elvárások nem voltak olyan magasak, mint manapság, illetve a lakáshoz jutóknak sem voltak az épülettel kapcsolatban olyan magas elvárásaik, mint a mai lakóparkok tulajdonosainak. Így például megépülésükkor kevésbé voltak relevánsak a különböző energetikai szempontok és a parkolás kérdése is sokkal fontosabb kérdés lett mára.

Az infrastruktúra tervezése azonban hangsúlyosabb volt, mint manapság. A lakótelepek tartozékai voltak a lakóépületek kiszolgálásához szükséges utak, gépjárműtároló helyek, az épületekben lakók ellátását biztosító intézmények, zöldterületek és egyéb közterületek. Ennek a komplex tervezésnek rengeteg pozitívuma volt, hiszen nem csak az adott telket vette figyelembe, hanem a beruházási terület várossal való kapcsolatát is. Érdemes megjegyezni, hogy ezeknek a pozitívumainak nagy része annak köszönhető, hogy állami beruházásoknál a nagy összefüggő terület adott volt, ami a mai bonyolult tulajdonviszonyok miatt nagyon ritkán tapasztalható.

A nyugati országokban a paneles építkezéssel is sikerült jó minőségű lakókörnyezetet létrehozni, de az Európa Közép-Keleti régiójában az elvárások hiányában, illetve a tömeges gyors gyártásnak köszönhetően nagyon kevés pozitív példával találkozhatunk, így a panel épületek a szocializmus nem kívánt lenyomatai maradtak. Az alapvető szerkezete a

lakótelepeknek, hogy a lakóegységek mellet, létrehoznak a lakosságot kiszolgáló egységeket, a szükségleteknek megfelelően, mint például kereskedelmi egység, intézmények, óvoda, iskola ezt minél közelebb helyezik el a lakóegységekhez úgy, hogy lehetőleg átmenő forgalom (főút) ne válassza el a lakásokat és a kiszolgáló egységeket. A lakótelepek környezetében helyet kellett adni a passzív és aktív pihenésre is, illetve a testmozgásra lehetőséget biztosítani. Többnyire panellakásban élőket kiszolgálva jöttek létre városi parkok, szabadidő központok. A megfelelő kialakításhoz szükséges, hogy amit a lakótelephez terveztek elérhető legyen gyalogosan. A szabadterek esetében pedig fontos szem előtt tartani, hogy minél többféle időtöltésre legyenek alkalmasak. (Bakay, 2012)

Lakótelepek korok szerint

40 (1950-től a 80-as évek végéig) év alatt a lakótelepek beépítési módja is változott, és az általános szabadtéralakítás is körülöttük. Ebből kifolyólag korszakokra osztható. Az 50-es évek elején (1950-1955) a szocreál időszak elterjedt beépítése a keretes vagy sávós lakótelep volt. Jellemző volt a díszítés és a neoklasszicista homlokzat. A tengelyes szimmetria jellemezte a homlokzatokat, az épület elhelyezéseket és az utcafronti téralakításokat is. Az udvartér gyakran koncepció nélküli, oldott, néhol még vadregényes kialakítást is kapott. 50-es évek végétől 60-as évek végéig a modern stílus „reneszánszával” a lakótelepek beépítése is jelentősen megváltozott. A sávházak és a pontházak terjedtek el, amelyek egységes épületcsoportokat alkottak. Az épületcsoportok egy nagy zöldfelületben úszó tömbként működtek, mely teljesen eltér a megszokott utcakialakítástól. A szabadtér kialakítása nem volt összhangban az építészet által alkotott renddel. A 70-es években a technológiai újítások miatt, az épületek léptéke növekedett. A szabadtérépítészetében is a modernizmus funkionalista tervezése volt a jellemző, azonban a beépítések növekedése és az új, modernebb építéstechnológiáknak az alkalmazása, hatott a szabad terek kialakításra is. Ebben az évtizedben nagypaneles építési technológiát használtak, ahol általában 33m magas, sokszor több tíz vagy több száz méter hosszú, egymással párhuzamosan elhelyezkedő sávházak épültek. A beruházások gyors ütemben épültek, ami a tömegesedés felé vezetett. Ez a tendencia nem csak az épületekre volt igaz, de a szabadterekre is, egyre több típus játszótér épült, illetve az előregyártott elemek is gyakran jelentek meg, mint a betonburkolat, szegély, stb.

A 80-as években a lakótelepek építésének száma jelentősen visszaesik. Ennek következménye az, hogy az épületek kialakítása sokkal változatosabb, mint a 70-es években épült „testvéreiké”, bár építési módjában követi a paneles technológiát. Az impozáns terveket azonban, mind épületformában mind szabadterépítészetben meghiúsította a szűkös pénzügyi helyzet. (Bakay, 2012)

A lakópark fogalma

A köztudat által ismert lakóparkfogalom egy olyan modern lakóközösséget jelent, amelynek belső tereit zárt falakkal, kerítésekkel veszik körbe és ellenőrzött gyalogos, biciklis és/vagy gépkocsibejárattal lehet bejutni. Az eredeti lakóparkok általában rövid és keskeny lakóutcákból épülnek fel, és számos kiegészítő létesítménnyel is rendelkezhetnek. Kisebb lakóparkok esetében ez a szolgáltatás nem több egy kis zöld felületnél és közösségi térnél. Nagyobb léptékben viszont már olyan szolgáltatások találhatók, amelyek az átlagos napi szükségleteinket kielégítik. Sőt a luxus szolgáltatások is jellemzőek nagyobb lakóparkok esetében, jelentsen ez szaunát, teniszpályát vagy úszómedencét. (Paládi-Kovács, 2020)

A legáltalánosabb, nemzetközileg elfogadott definíció alapján csoportos, magántulajdonban lévő, a környezetüktől fizikailag elkülönülő ingatlanfejlesztések, amiben az infrastruktúrális, kényelmi, luxus és egyéb szolgáltatásokat csak az ott élők vehetik igénybe.

A kutatók hazánkban a külföldi definíciókhoz hasonlóan a lakóparkokat alapvetően ingatlanfejlesztők által létrehozott, magántulajdonban lévő, többnyire elkerített és védett, csoportos lakóegyüttesként értelmezik. (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010, CSÉFALVAY, Z. 2010b).

A lakópark az ingatlanfejlesztők által, azonos időben és egységes építészeti arculattal létrehozott, többnyire telepszerűen épült, magántulajdonban lévő zárt lakóingatlan-együttes. Környezetétől fizikailag elzárt és/vagy őrzött, lakóinak az alapvető lakófunkción kívül egyéb szolgáltatásokat.

Többen kritériumokhoz kötnék a lakópark szó használatát paramétereik alapján, mint például: Legalább 20 lakóegységet (lakást vagy házat) foglal magában, amelyekre tulajdon vagy bérleti

jog szerezhető. A magántulajdonon kívüli, közös tulajdonban lévő részeinek fenntartását az ott élők együtt finanszírozzák, jellemzően a közös költség fizetésével. A környezetétől „bizonyos tekintetben” jogilag is elkülönül, saját irányító szervezettel rendelkezik. (Hegedűs, 2011) Vannak, akik kifejezetten a beépítettség alapján értelmezik a lakópark fogalmát, mint: Telepszerű beépítés, belső úthálózat, egységes kezelés legfeljebb 1,5-ös szintterület-sűrűség, legalább 40% zöldfelületi arány. (KÖRNER ZSUZSA)

Azonban fontos megjegyezni, hogy a lakóparknak nincs ma egyöntetűen elfogadott fogalma, és paraméterei alapján nem besorolható. Sajnos napjainkban tendencia, hogy marketingfogásként használják, ezért a fogalom is változik, változott vele.

Lakóparkok kialakulása és hatása

Az újkorban a mindenkinek járó jogoktól és a jogegyenlőségtől számítva már nem származás alapján szegregálódtak a lakóhelyek, hanem ezt felváltotta a vagyon alapú szegregáció. Ennek példái Amerikában volt megfigyelhető először, később Anglia területén is. (Atkins, P. J. 1993). A mai értelemben vett lakóparkok az Egyesült Államokban alakultak ki. Eleinte a legtehetősebb emberek számára épültek az első gyárigazgatóknak és filmsztároknak épült lakópark 1915-ben a Los Angelesben épült Fremont Place volt. Európán belül Angliában jelent meg először 1920-as években. Azonban elterjedté Amerikában vált, ahol a közbiztonság romlott, azonban a közlekedés és a távolság egyre kevesebb problémát jelentett a gépkocsik fejlődése miatt. A tehetősebb emberek és nyugdíjasok számára ez a fajta elszigetelődés kifejezetten vonzó volt. Ezek az úgynevezett „lifestyle and prestige communities” (életstílus és presztízs közösségek) elsősorban az déli államokban, a Sunbelt-ben (Napfényövezetben) létesültek. (Béres, 2002)

A külvilágtól elzárkózó, privát, csoportos lakóforma Európában már a 19. századtól létezik, de valódi folyamat a 80-as években Nyugat-Európában bekövetkezett a szabadpiac uralmával kezdődött. A piaci gazdaság 1989 (a szovjet birodalom összeomlását követően) után az addig szovjet birodalomhoz tartozó országokban is uralkodóvá vált. Az úgynevezett thatcherizmus¹

¹ A thatcherizmus lényege az, hogy Margaret Thatcher brit miniszterelnök idején bevezetett gazdaságpolitikai irányvonal, amely a kormányzati szerep csökkentésére, a piacok szabad működésére, az állami vállalatok magánkézbe adására és a szigorú pénzügyi politikákra összpontosított.

a városok újjászületésének lehetőségével kecsegtettek. Magyarországon a lakóparkok elterjedése egyértelmű következménye annak, hogy a rendszerváltást követően az emberekben jelentősen megnőtt az igény egy emberibb, modernebb, természetes környezetben elhelyezkedő lakóhely iránt. A lepusztult városrészek helyén az általános építési szabályzat alól kivont városrészekben új épületeket, felújításokat, fejlesztéseket hajthattak végre. Magyarországon az első köznapi értelemben vett lakóparkok 1998-ban kerültek átadásra.

A város tervezése ebben az időben az ingatlanfejlesztésből állt. Az ingatlanfejlesztések következtében elfogadottá vált a városi terek magánkézbe kerülése, privatizálása. Így az általános közterek helyett megjelentek a magán kézben lévő „közterek”, udvarok, átriumok. A magántulajdont pedig már őrizni kell, így kialakultak az elzárt, de legalábbis őrzött terek a városon belül, amely mára teljesen megszokottá, elfogadottá váltak. Az őrzött „álközterületek” ma már a bevásárló központoknál, irodaházaknál és lakóparkoknál is megfigyelhetők. „a lakóparkok olyan korlátozott elérhetőségű lakóterületek, amelyek általában a közterek privatizálásával jönnek létre. Biztonsági jellegű, falakkal vagy kerítésekkel elkülönülő, a nem ott élők bejutását gátló ellenőrzött bejáratokkal rendelkező ingatlanfejlesztések” (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997)

A közterületek privatizálása valójában egy szegregációs hatást gyakorol a társadalomra, hiszen csak az egy gazdasági helyzetűek találkozhatnak, a város felosztódását, feldarabolódását segíti elő ez a fajta kialakítás. Így a közös városi tér és a különböző helyzetű lakosság keveredése helyett a védhető tér élvez előnyt. Ennek ellenfolyamataként kialakultak a gyalogos városok létrehozását támogató mozgalmak. Ennek a mozgatórugója a tervezésnél különböző funkciójú és méretű épület létrehozása, a társadalmi csoportok keveredése miatt. Az autós forgalom tömbön kívül tartása mellett a terek megosztását is szorgalmazza az irányzat, így a gyalogosok, biciklisek és autósok együtt mozgását úgy alakítják ki, hogy tekintettel legyenek egymásra.

A mai tendenciák azt mutatják, hogy bár a legtöbb definícióban szerepel az elkerített, körülkerített, sok helyen (főleg nyugaton) mára próbálják az ingatlanberuházók és a tulajdonosok is demokratikusabban megközelíteni a teljes elszigetelődést, hiszen sok helyen a lakóparkok által nyújtott infrastruktúrák, vendéglátórészek, zöldfelületek kifejezetten

értékesek lehetnek a közelben élő emberek számára. Azonban a valamiféle elszeparálódás a „külvilágtól” a mai napig erősen megfigyelhető a lakóparkok esetében. Ennek az okait vizsgálva nem túlzás kijelenteni, hogy nem csak a biztonság miatt kívánnak külön élni az ide költözők. „Az ókorban és a középkorban a fallal körülvett enklávék nemcsak a biztonság céljait szolgálták, hanem a feudális arisztokrácia hatalmának jelképei is voltak.” (ELLIN, N. 1997)

Szuburbanizáció

Az említetteken kívül a lakóparkok kialakulása szorosan kötődik a szuburbanizáció jelenségéhez is. A szuburbiák és a hozzájuk kapcsolódó terveknek, koncepcióknak is jelentős múltjuk van. Így például a 19. század végén Frank Lloyd Wright olyan külvárosi lakókörnyezeteket kívánt megteremteni, melyek kacskaringós utakból és zsákutcákból álló, a belvárostól elkülönült ingatlanfejlesztései formailag nagyon hasonlítanak a későbbi lakóparkokra. A legkorábbi elővárosok a mai zárt lakóközösségekkel többnyire egyező értékeket képviselt. Minőségi, modern lakásokat, biztonságot, a városi szolgáltatásokhoz való közelséget és exkluzív életformát biztosított. Frank Lloyd Wright tervei alapján Frederick Law Olmsted és további szakemberek tervezték meg az első szuburbán (még nem elkerített) „modern közösségeket”, például a kaliforniai Berkeley-ben. Ebenezer Howard által tervezett kertváros a „Garden City” terve is a lakóparkok kialakulásának előzményének tekinthető. Ezt támasztja alá, hogy Howard elképzelése az volt, hogy ingatlanfejlesztőkkel készítteti el. Az új kertváros saját öngazgatással rendelkezett volna, amely a biztosított szolgáltatásokért díjat szed a lakosoktól. (Blakely és Snyder 1997) A szuburbanizációs folyamat részeként a lakóterületek, valamint a beruházások súlypontja a város központjaiból az azt övező elővárosokba helyeződik át. (Bajmóczy, P. 2023) Ez a folyamat Alsógallán is megfigyelhető.

Modern trendek lakóparkok esetében

A korábbi lakóparkok eredeti célközönsége főként a felső társadalmi réteghez tartozó egyéneket célozta meg, azonban az ezredfordulótól kezdve egyre több olyan lakópark épül, amelyek inkább az alacsonyabb státuszúakat célozzák meg. Ez a változás gyakorlatilag minden jellemzőjüket érinti, beleértve a lakások méretét, a zöldfelületek arányát és a lakások más fontos paramétereit is. Ennek eredményeként tapasztalható egyfajta tömegesedés, ami a

fogalom eredeti értékének elhomályosulását és a minőségromlást hordozza magával. Egy-egy projekt keretében egyre több lakás épül területarányosan, magasabb épületek jönnek létre, nagyobb alapterületű mélygarázsok kerülnek kialakításra és nő a burkolt felületek mennyisége is. A kezdetben egységes nagy területű beruházásokat felváltotta a több, kisebb projekt, ami miatt a várossal való kapcsolatot a beruházók nem érzik saját felelősségüknek. Nincsenek a normatív ellátási kötelezettségek, tehát sem a jelentős és funkcióval bíró zöldfelület, sem a közhasználatú intézmény nem épül hozzá jellemzően.

Az eladhatóság érdekében a lakóparkokban a beépítés minden tekintetében a maximumra törekszenek, a tervezésnek pedig a lehető leggazdaságosabb lakásmix kialakítása a célja. Ennek következménye, hogy a lakások egyre kisebb alapterületűek, környezetük pedig egyre zsúfoltabb. Eredményként a szabadtér gyakran semmilyen formában sem jelenik meg. A kert gyakran csupán egy marketing elem, amelynek fő funkciója az attraktivitás növelése, és nem feltétlenül a mindennapi használat elősegítése. (Veréb, 2012)

A lakótelepekkel ellentétben a lakóparki lakások, már mint termék jelennek meg értékesítésüket komoly marketinggel végzik. A tendencia, az, hogy a soklakásos társasházi projekteket is lakóparkként értékesítik, sőt sajnos ezt a helyzetet még az új kifejezés a „lakókert” is tovább rontja, hiszen ezzel azt sugallják a vásárlók számára, hogy az egész projekt nagyon zöld, humánus, naturális és emberközpontú. Így próbálják meg jobb színben feltüntetni az egyszerű telep szerű beépítést. Paládi-Kovács Ádám szerint a lakópark elnevezést más elvek szerint kéne alkalmazni.

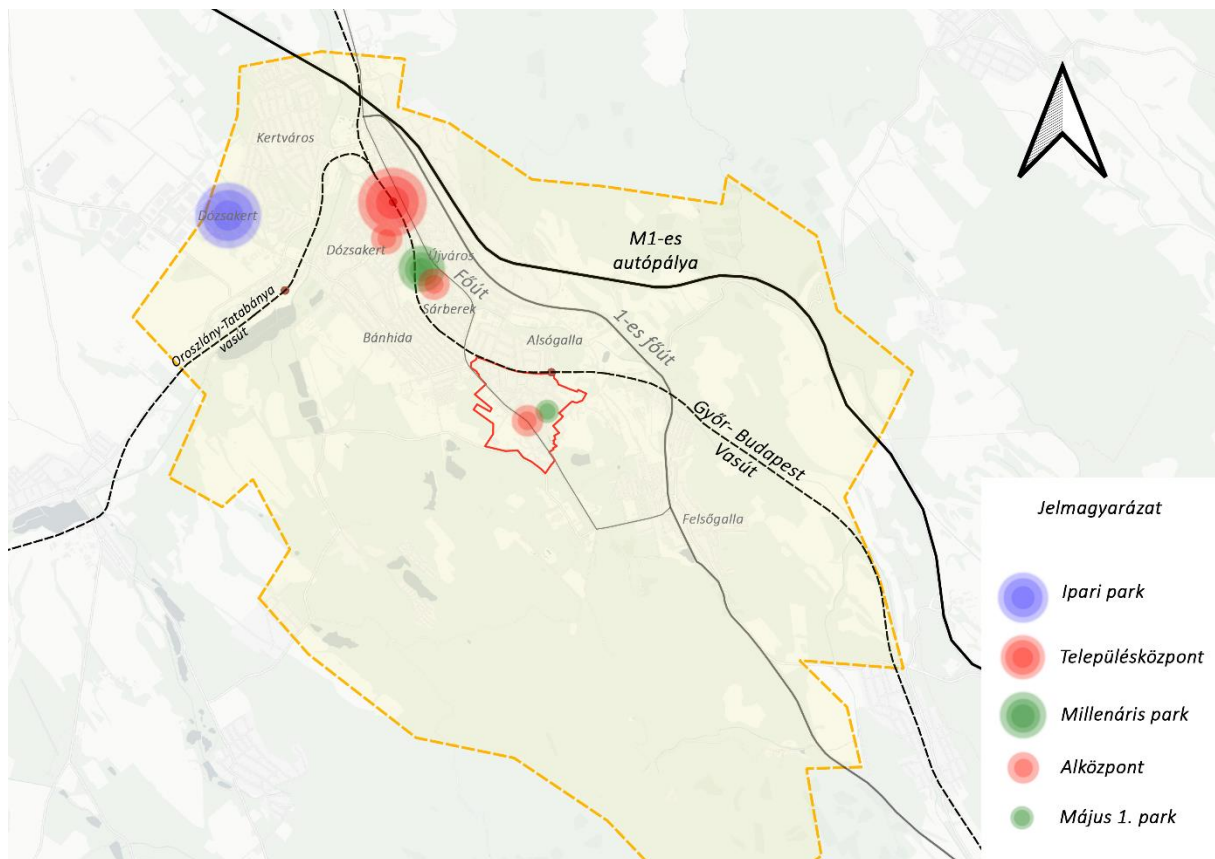
„A szóban szerepel a park kifejezés, ami jelentős zöldfelületet, nem túl sűrű beépítést jelent (az V. emelettől fölfelé a lakások elszakadnak a kerttől). A beépítettség alacsony vagy közepes intenzitású, a 3–5 szintes házak építése ugyanazon időben, egységes stílusban, egy gondolat mentén történt, telepszerű elhelyezéssel. A park jelentős zöldterülettel rendelkezik, a zöldfelületi arány 40–50% körül mozog, és az épületek legfelső padlószint magassága nem lépi túl a 16,5 m-t. Az ennél nagyobb, sűrűbb, magasabb beépítéseket lakótelepnek nevezném.” (Paládi-Kovács, 2020)

Meghatározó utak Tatabánya számára

Tatabánya földrajzilag nagyon kedvező helyzetben van, azonban az ipari fejlődésének köszönhetően saját gazdasága is egyre növekszik. Budapest és Győr között helyezkedik el, ezt az útvonalat egy vasút (S10)-es vonat, illetve az M1-es autópálya köti össze. Az S10-es vonalat 1931-33 között villamosították, ami abban az időben főleg a város gazdaságára hatott. A közelmúltban, 2014-ben az S10-es járatot kibővítették az S12-es járattal is, ami eddig csak Oroszlány-Tatabánya között közlekedett, most a Déli-pályaudvar lett a végállomása. A személyi vonat, így fél óránként jár, amely tovább bővül a reggeli és délutáni csúcsforgalomban gyorsított járatokkal. Az Intercity is megáll Tatabánya vasútállomáson, amivel Kelenföldre 25-30 perc az út és ellenkező irányba közvetlenül lehet Bécsbe, Münchenbe utazni. A vonalon a maximális sebesség többnyire 140 km/h.

Az M1-es autópálya is meghatározó szerepet tölt be a város életében. Az autópályát 1964-ben kezdték el építeni. Ezen az úton 40 perc alatt Budapestre vagy Győrbe érünk. Gazdasági helyzetét ez jelentősen befolyásolja a városnak, ezért elmondható, hogy a 80-as évek óta gazdagabb városok közé tartozik Tatabánya. Mostanra a közvetlen vasútjáratnak, illetve az M1-es autópályának köszönhetően, agglomerációs városnak tekinthető, hiszen a lakosság jelentős része ingázik Tatabánya és Budapest között.

4. ábra Fontosabb utak, központok Tatabányán



Tatabánya szerkezete

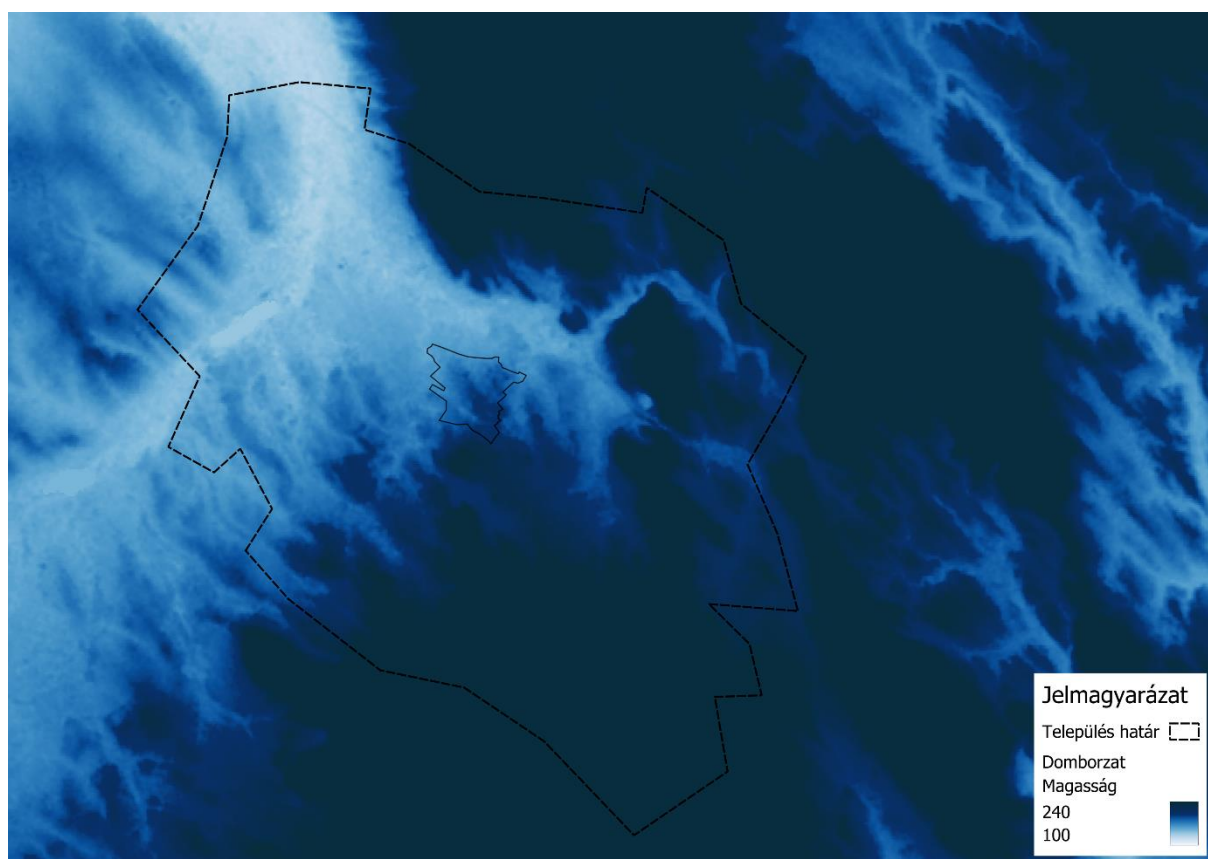
Tatabánya szerkezetének megértéséhez a földrajzát, illetve a már említett a városra hatással lévő utakat kell ismernünk. Az M1-es autópálya, illetve a vasútvonal egy nagyon erős tengelyt adott a városnak, ami köré a lakóterületek nagy része épült. Az eredeti városrészek összeolvadásával a lakóterület hosszú lett és a városrészek egyéni központjai mai napig jól megfigyelhetők. A hosszanti szerkezetnek köszönhetően nincs is egy nagyon markáns központja a városnak. Bár Tatabánya vasútállomás egy érzékelhetően frekvenciált hely, ahol egy pláza is helyet kap, környezete még fejlesztésre szorul, hiszen a vasútállomásnak és a mellette lévő, hatalmas épülettömeget képző konzumnak az állapota katasztrofális.

Ha a domborzati (5.ábra) és központokat tartalmazó térképet (4.ábra) összevetjük, könnyen felismerhető az is, hogy a domborzatnak nagy hatása volt a mára kialakult szerkezetre. Ez az állítás igaz a lakott területek és a domborzat kapcsolatával is. A magasabb fekvésű területek vagy egyáltalán nincsenek beépítve, vagy kevésbé fontos funkciót kapnak. A település ezen

részei kevésbé frekvenciáltak, míg a mélyebben fekvő részekben helyezkedik el minden központ és itt található a lakott területek túlnyomó többsége.

Ennek a relatív mélységnek a hozama azonban az, hogy a talajvíz szintje nagyon magas. Ennek a hátrányait a múltban kevésbé érzékelték az emberek, hiszen a paraszti házaknak, illetve az 1-2 szintes épületeknek elég sekély volt az alapozása ahhoz, hogy ez statikailag ne legyen zavaró. Azonban a lakótelepek és a lakóparkok esetében ez a probléma tényleges hatással van a költségvetésre és ezzel városra, hiszen már a 3-4 emeletes házaknál is rengeteg extra költséggel járhat a megfelelő alapozás bizonyos területeken. Néhol már ilyen magasságnál is csak cölöpalapozással lehet építeni, aminek a költsége egy általános alapozás háromszorosa. A vállalkozók ezért sok helyen először talajvizsgálatokat végeznek és ahol rendkívül magas a talajvíz, ott vagy nem történik beruházás vagy az extra költségek miatt olyan beépítési aránnyal készülnek el az épületek, amelyek szinte élhetetlen környezetet teremtenek. A városnak tehát nem csak a tendenciákkal kell megküzdenie, ami egyébként is a minél magasabb beépítési arányok felé tendál, de a sajátos adottságai miatt a talajvízzel és a domborzattal is.

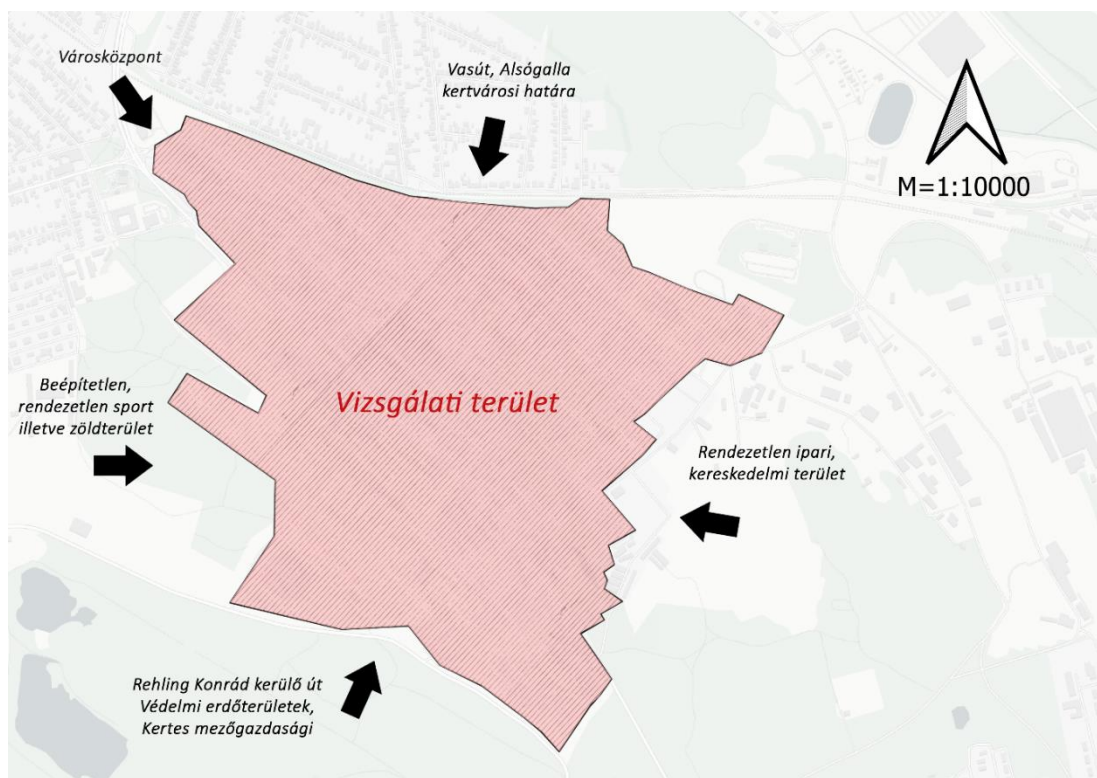
5. ábra Domborzati elemzés



Lehatárolás

Vizsgálati területem Alsógalla azon részét fedi, ami a vasúttól délre helyezkedik el, ez a vasútvonal egy kissé szeparálja az egész várost, így Alsógallát is, míg az északi oldalon a falusias beépítés jellemző, addig a vasút déli oldalán, azaz a vizsgálati területemen a tömbös, telepszerű beépítés jellemző. Az átjárást a vasútvonalon egy autós és egy gyalogos aluljáró biztosítja ezen a területen. Az Észak-Nyugati határ a Károlyi Mihály utca és Szent Borbála utca kereszteződése, ez egy forgalmas közúti csomópont, hiszen a vizsgálati terület ezen része helyezkedik el legközelebb Tatabánya városközpontjához, illetve jelentős forgalom folyik Bánhida felé is. Délen a terület határát az utolsó épületsor, illetve azok a területek adják, amik a vizsgálat szempontjából fontosak, ezek jellemzően a Kossúth Lajos Gazdasági és Humán Technikum épületeit jelentik, illetve a Gyémánt fürdő épületeit. A keleti lezárása a területnek egy gazdasági, ipari övezet, amelynek állapota erősen degradálódott. A vizsgálati területem lehatárolását követően főleg lakóterületek és a hozzájuk tartozó fontosabb kereskedelmi, intézmény és rekreációs területekből áll. A terület lehatárolásnál egy olyan városrészt elemzek, ami önálló, sajátos helyzetben van a város egészéhez képest. Ez mind az épülettípusokon, mind a közterek méretén látszik.

6. ábra Vizsgálati terület határai



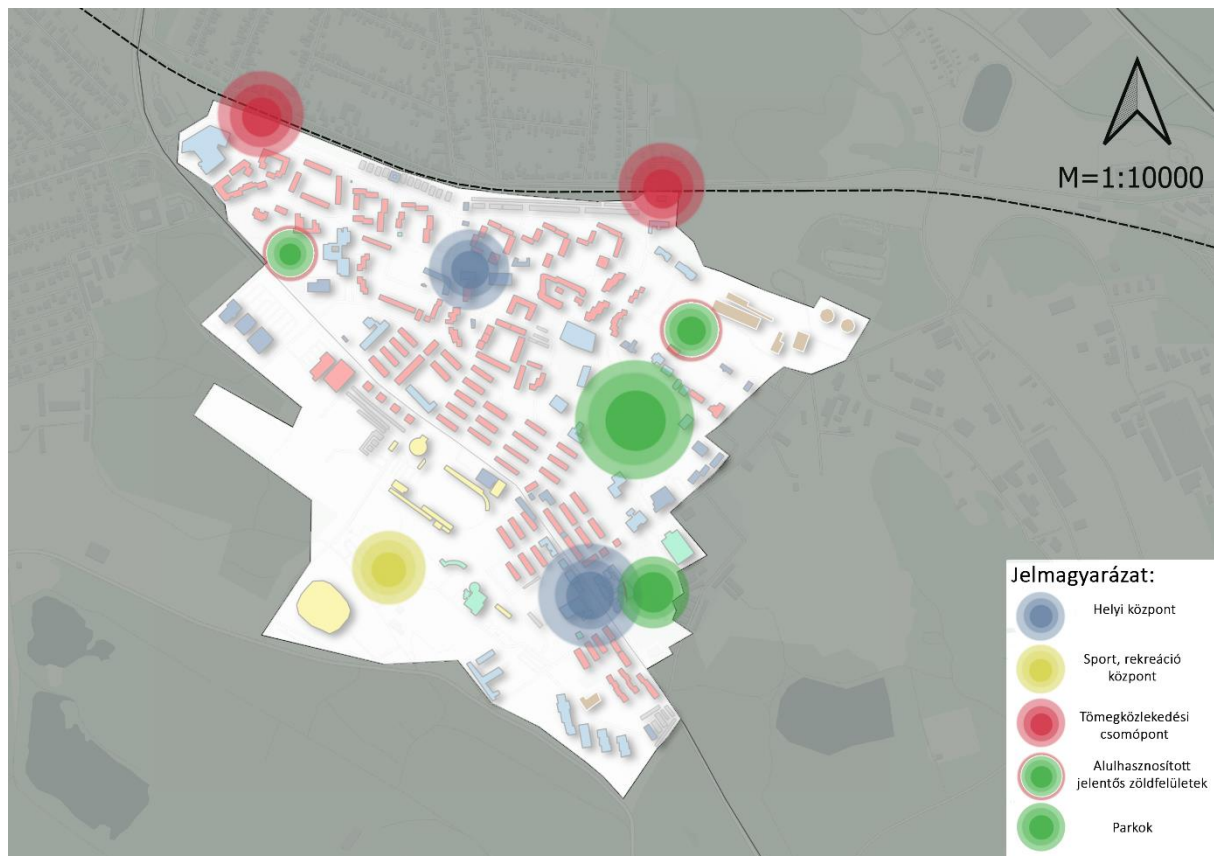
Lehatárolt terület rövid történelme

Alsógallán 1897-ben a nagy mennyiségű szenet tártak fel. A bánya körül kialakult település, mely az akkori Tatabánya középpontjában helyezkedett el, eredetileg Alsógallához tartozott. 1851-ben Alsógalla lakossága elérte a 700 főt, ezért a falu kisközséggé, majd 1920-ban a folyamatos terjeszkedést követően nagyközséggé vált. A terület 1933-ban tovább bővült a korábban Alsógallához tartozó Suligói telepekkel. A település a második világháború után, már nem volt önálló, ugyanis Tatabányához csatolták. A városrész a bányászatnak és az erőműnek köszönhetően korán intenzíven lakott terület volt, azonban az akkori épületek nagy része mára már elbontásra került (vannak ma is kertvárosi részei azonban ezek a lehatárolásomban nem szerepelnek). A nagyobb volumenű épületek azonban, mint az erőmű, Szent István-templom, Cifra palota, mutatják, hogy a területen az 1900-as évektől kezdve igény volt a megfelelő, igényes környezetre. A paneles építési technika megjelenésével és a rengeteg munkalehetőséggel, azonban a lakosság gyors tempóban növekedett, elengedhetetlen volt a lakótelepek létrehozása, ekkor a területen egy új önálló infrastruktúra, rekreációs egység, intézménye, kereskedelmi egység alakult ki. Ekkor épült meg a mai Május1. park, ami a környező lakók számára rekreációt biztosított. A kicsivel később megépülő „Liget” Ifjúsági park, pedig arra utal, hogy Alsógalla, akkoriban a város egyik legtöbb lakosát számláló városrész volt. Az ekkoriban épült szolgáltatások is ezt bizonyítják. Ilyen például a gyógyfürdő, a tatabányai Földi Imre Sportcsarnok, a Grosics Gyula Stadion, több közép és általános iskola, hotel, kórház, cseri fürdő is. 1950-es évektől az 1980-as évek végéig, tehát kijelenthető, hogy Alsógalla fénykorát élte. Tatabánya kulturális központjául szolgált, modern lakótelepekkel, modern épületekkel, modern infrastruktúrával, rengeteg munkalehetőséggel rendelkezett. Ez a státusza azonban a 90-es évektől egyre romlott, hiszen a bánya bezárásával a terület is elvesztette prioritását. A bánya és a közelben lévő nehéziparok bezárása után sokan elköltöztek, de még így is volt 20% körüli a munkanélküliség. A részben a bánya által finanszírozott beruházások megszűntek. Így a Alsógall lakóépületei megítélése és középületei megítélését tekintve erős degradáción ment keresztül. A város ezt a cégek számára biztosított adókedvezményekkel, gazdaságfejlesztő programokkal, illetve egy ipari park létrehozásával orvosolta. Ezek az intézkedések normalizálták Alsógalla helyzetét. (Somorjai, 1992)

Lehatárolt terület vizsgálata

A terület sokszínűségét már a történeti áttekintésen is lehetett látni, azonban a mai helyzethez számos a napjainkban folyó tényező is hozzájárul. A funkcióvizsgálat alapján megállapítható, hogy a terület komplex, rengeteg funkcióval bír, azonban ezek a funkciók nem teljesen kiegyensúlyozottak. Az vizsgálati terület, az 1970-es években élte fénykorát, ekkor minden akkori elvárásnak megfelelt, azonban az azóta eltelt évek a településrész helyzetét és megítélését is megváltoztatták. A korok változásával pedig Alsógalla nem tudta tartani a lépést. A nagy méretű zöldterületek is megfigyelhetők, nem csak a Május1. park és a „Liget” park biztosítja az ott élők zöldre való igényét, de a tömbök közötti szellős elrendezés is lehetőséget ad komolyabb vegetáció kialakulására. A sport és rekreáció központja is itt helyezkedik el városon belül, a tatabányai focicsapat stadionja, rekortán, úszómedencék, atlétikai létesítmény, élményfürdő, kézilabda stadion és több edzőpálya is itt található. Megfigyelhető a terület két központúsága, ez a délnyugati részen már a 60-as évektől a terület központja volt az északkeleti részen lévő központ azonban csak a 2000-es években kezdett el fejlődni, ez a terület mai napig intenzíven fejlődik. A lehatárolás a mai kiépült fontos területeket tartalmazza azonban a potenciális fejlesztések sokszor túlmutatnak a terület lehatárolásán. A terület többek között azért is nevezhető nehéz feladatnak, ami a fejlesztéseket illeti, hiszen mind funkcionálisan, mind összetételében diverz terület, valahol intenzív, jól működő gazdasági élet zajlik, valahol alulhasznosított ipari épületek találhatók, ezért a vizsgálatot minden tekintetben el kell végezni, hogy ezalatt kirajzolódjanak a területen lévő problémák, központok, lehetőségek. A feladat, tehát egy egységes városrész kialakítása, ahol mindennek megvan a saját helye, ezek a területek nem csúsznak egymásba, hiszen ezzel a másik funkcióját rontják, akadályozzák.

7. ábra Vizsgálati terület központjai

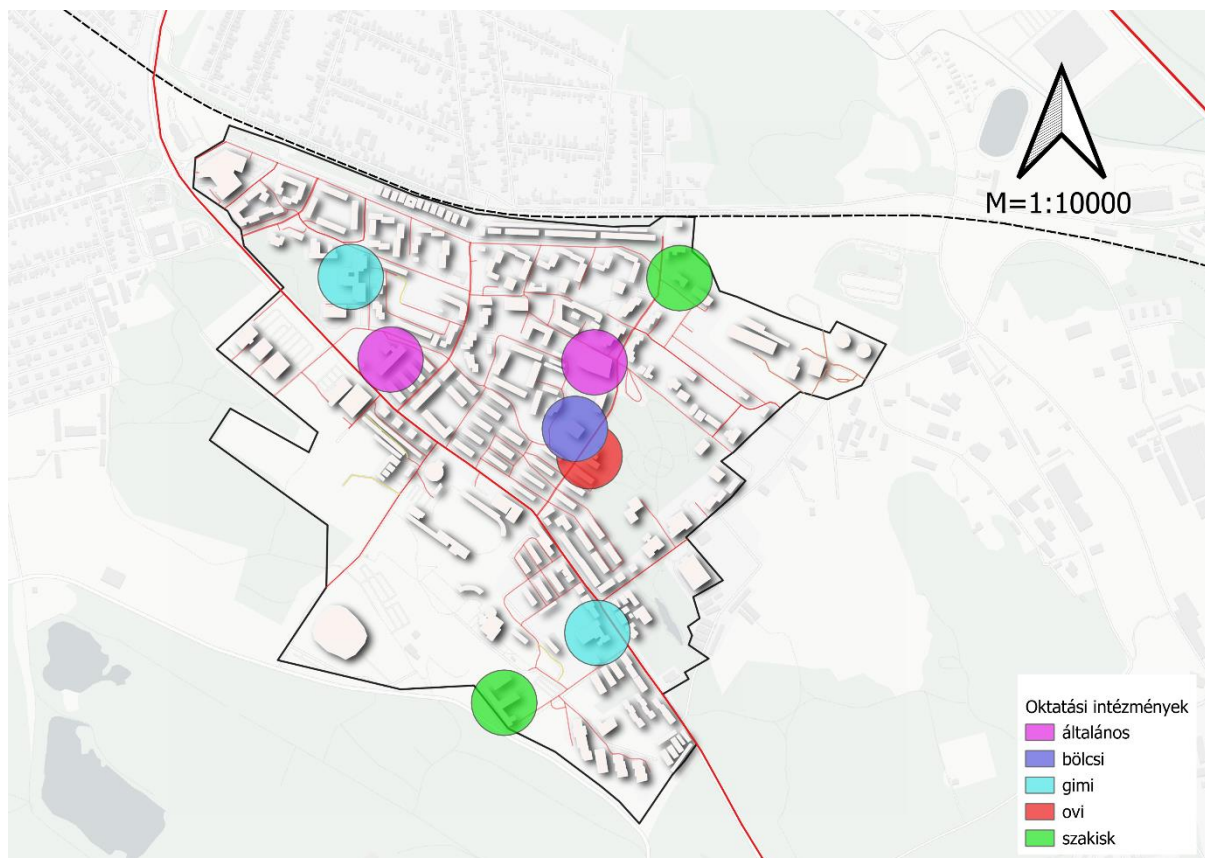


Oktatási intézmények

Bizonyos intézmények kizárólag a helyben élők igényeit szolgálják ki óvodák, általános iskolák, háziorvosi rendelők, ezért könnyen megállapítható belőlük a lakosok száma. (Tamás C. 2004)

Míg a területen 1-1 óvoda és bölcsőde van, addig gimnáziumból és szakiskolából 2-2, ebből kivehető, hogy a terület oktatási központnak számít. A legfőbb problémája a területnek az elavultság, oktatási és közéleti szempontból a terület nagyon fejlett és erre a területre sok állami, önkormányzati beruházás is érkezik, azonban még így is messze elmaradnak az épületek a szerkezeti és esztétikai normától. Az oktatási intézmények közül azonban lehet kiemelni pozitív példákat, ilyen a Szent Margit Gimnázium és Általános Iskola és az Óvárosi Bölcsőde. Ezeknél az épületeknél, megfigyelhető a kifejezetten igényes építészeti tervezés és a modern elvárások figyelembevétele is. Az intézményi fejlettség egy központi területre jellemző, tehát ez is alátámasztja, hogy a terület központnak számított.

8. ábra Oktatási Intézmények

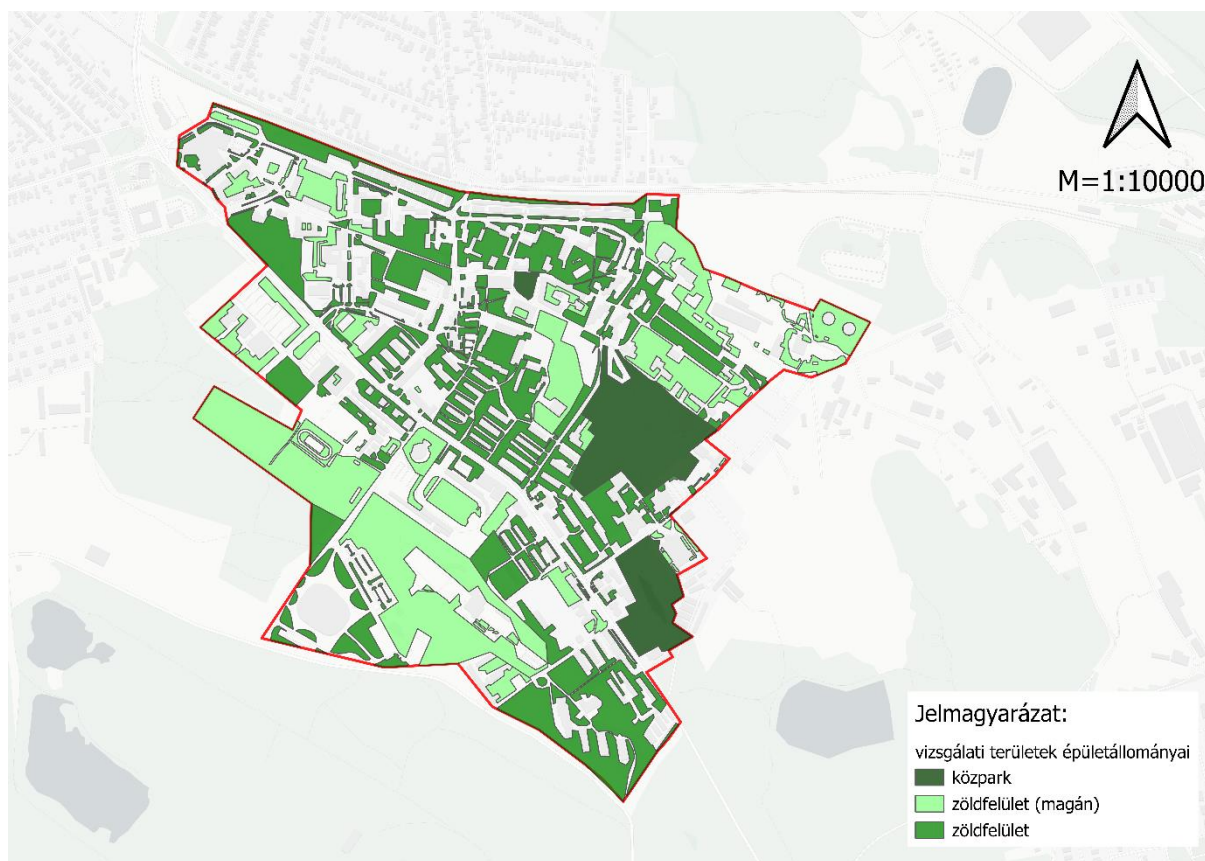


Zöldfelület vizsgálata

Tatabánya pozitív tulajdonságai közé tartozik, hogy hatalmas zöldfelületekkel rendelkezik. Ez Alsógalla városrészre is igaz. Tatabánya nagy része tervezettnak tekinthető ennek következtében a normatív szabályozásoknak is meg kellett felelnie. A zöldfelületek mennyiségén és kiterjedésén ez erősen megmutatkozik. A Május 1 park és a Liget park is jelentős kiterjedésű zöldterület. Ennek egyik oka, hogy Sárberek és Alsógalla is talajvízben rendkívül gazdag terület, ezért a mocsaras területeken, ahol az alapozás rendkívül költséges lett volna parkokat, zöldfelületeket terveztek. Ezen kívül a tervezett tömbök elhelyezése is jelentősen jobban szórt, szellős volt, hiszen nem a kialakított terület maximális beépítése volt a cél, hanem a városrész egészének élhető, de kapacitásban is elegendő kialakítása volt a cél. A két nagy park kihasználtsága mára nem teljes, hiszen a tervezése ezeknek egy nagyobb közösségnek épült, a bányászat fénykorában. A mai feladat ezeket a zöldfelületeket megtölteni étellel és emberrel. A kihasználatlanságnak az egyik kimutatója a Május 1. park északi részén

lévő rom épület ami a 2000-es években még étteremként működött, de mára teljesen kihasználatlan. A terület azonban a nagy zöldterületek ellenére nem hibátlan zöldinfrastruktúra tekintetében, a fejlesztéseket a területen belül az erőmű előtt lehetne eszközölni, illetve a Bárdos László Gimnázium előtt is egy alulhasznosított zöldterület fekszik, ami elhelyezkedése végett nagyon jól lehetne integrálni Tatabánya szövetébe. A lehatárolt területet minden irányból zöldfelületek határolják, ahol szintén lehetne fejlesztéseket véghez vinni, a legfontosabb területek ezek közül az Alsógalla és Bánhida között elhelyezkedő sport és erdőterület fejlesztése.

9. ábra Zöldfelület vizsgálat



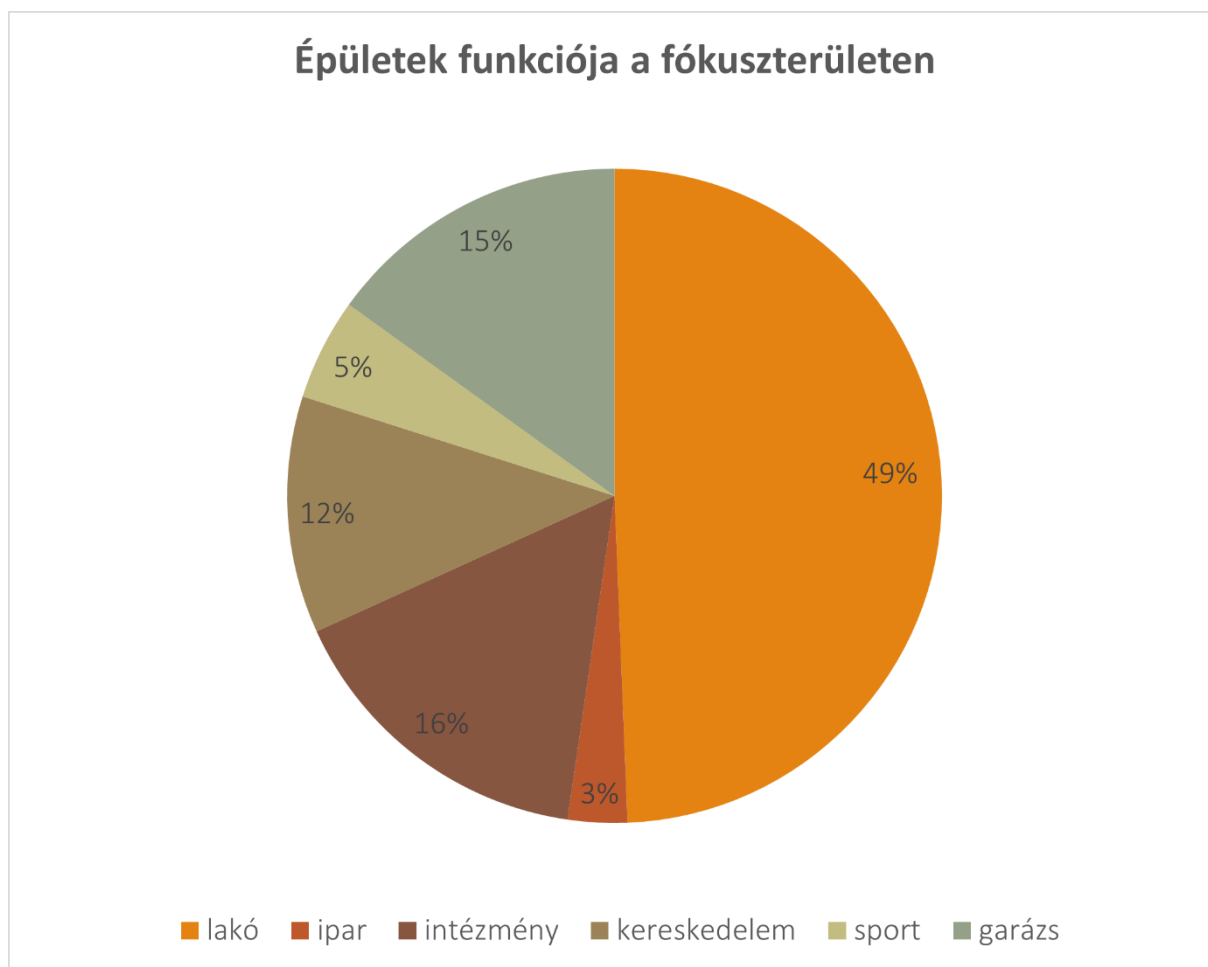
Beépítés vizsgálata

A települések arculatának eszlődleges meghatározója a beépítés milyensége, azaz, hogy milyen méretű, magasságú, funkciójú és típusú házak, milyen kapcsolatban vannak egymással és milyen sűrűn helyezkednek el. Az építészeti és a földrajztudományi megközelítés is más-más alapokra épít, amikor a beépítettség mértéket vagy a beépítés

formáját vizsgálja. Az építészeti megközelítés 3 beépítési módot különböztet meg a lakóterületeken belül, ezek a zárt sorú, telepszerű és a szabadon álló beépítés. A településföldrajz vizsgálata nem korlátozódik csak a lakóterületekre, így különböző közösségi célú intézményeket, az irodaházakat, kereskedelmi, szolgáltató egységeket és a kereskedelmi szálláshelyeket is vizsgál. (Csapó and Pánya, 2012)

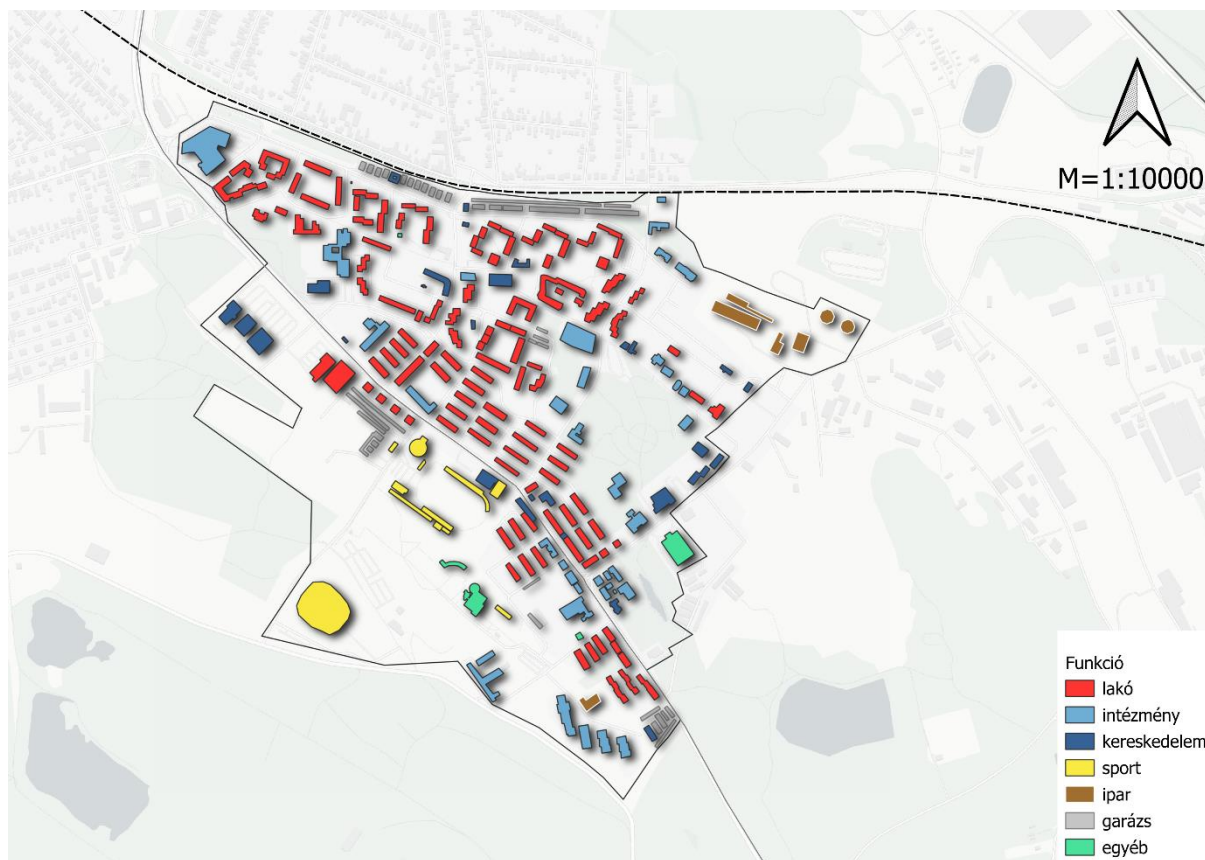
A vizsgálati terület lakóterületeire építészeti vizsgálat alapján általánosan elmondható, hogy jellemzően telepszerű beépítés található rajta. A zárt sorú beépítés egyáltalán nem jellemző, míg szabadon álló épületek találhatóak elvétve. A funkcióvizsgálatomban megkülönböztettem a kereskedelem, intézmény, ipar, sport, ipar, garázs, lakó és egyéb funkciókat is. Az általános földrajztudományi vizsgálatot kiegészítettem az ipar a sport és a garázs funkciókkal, hiszen a területen ezek jelentős számban felfedezhetőek. (8. ábra)

A vizsgálatból kiderül, hogy a terület bővelkedik intézményekben, ezeknek nagy része oktatási intézmény. Itt található a Bárdos László Gimnázium, a Mikes Kelemen Technikum és Szakgimnázium, az Óvárosi Általános Iskola, Szent Margit Gimnázium és Általános Iskola, a József Attila Általános Iskola és a Kossuth Lajos Gazdasági és Humán Technikum is. Nem túlzás tehát kijelenteni, hogy ez a terület Tatabánya edukációs központja. A legnagyobb sportpályák, illetve hozzájuk tartozó épületek (öltözők, stadion, rekortán, fedett pályák, tárolók) is itt találhatóak. A focisapatnak itt található a stadionja (Grosics Gyula stadion), a kézilabdásoknak is (Földi Imre Sportcsarnok), illetve a most épült a Multifunkcionális Sportcsarnok, ahol de a nemzetközi kézi és teniszmeccsek is helyet kapnak.



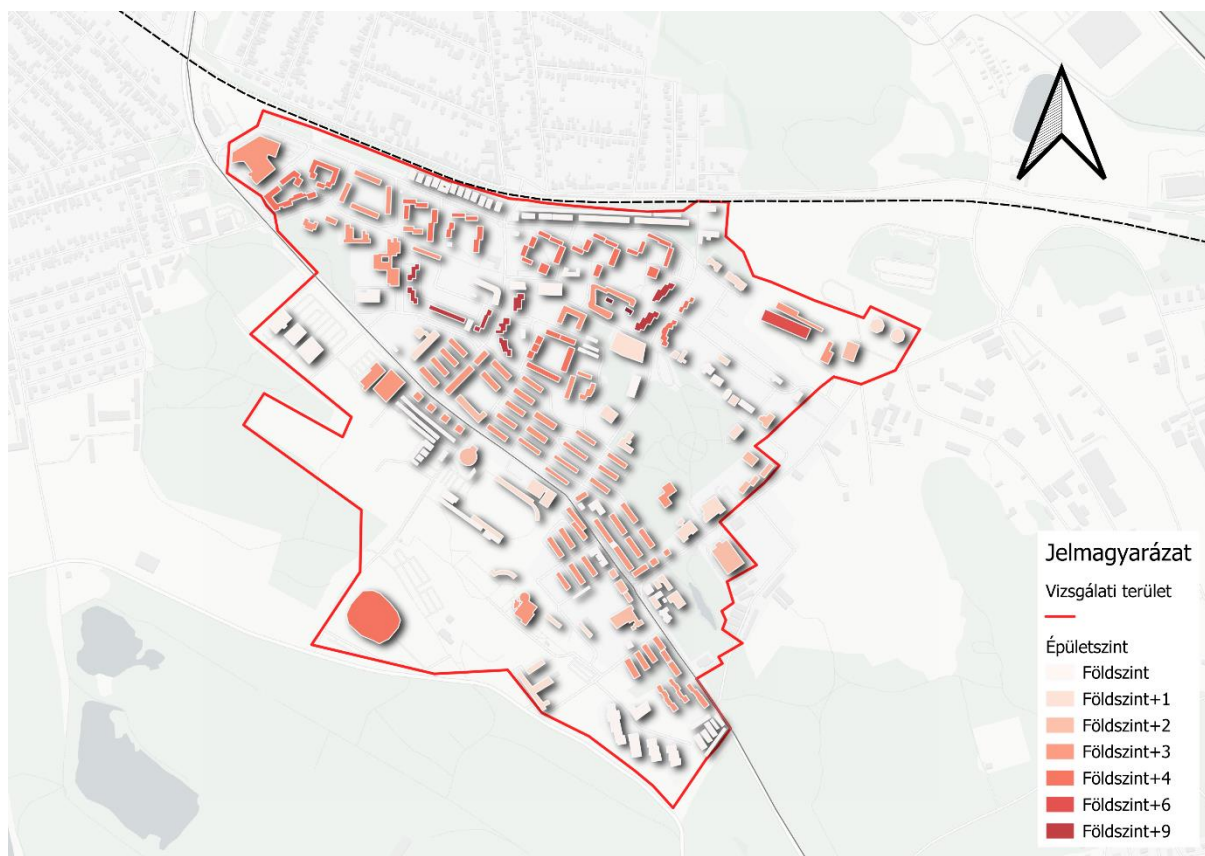
A lakóterületek közel 70%-át adják egy átlagos város területének a lakások tekintetében, de bármely más monofunkciós létesítményt és ezzel a város szétesését meg kell fékezni. (Kanczlerné, Schneller, Szövényi, 2012) A vizsgálati területemen a lakóépületek még az épületállomány felét sem teszik ki, összesen 49%-ot, míg az intézmények nagyon jelentős részét, összesen 16%-át teszik ki az épületállománynak. De számukat tekintve jelentős garázs állomány is található a területen. A sportlétesítmények is egy elég jelentős 5%-os épületállományt alkotnak. A terület problémáját nagyvonalakban összefoglalja a funkcióvizsgálat, hiszen kirajzolódik, hogy míg egyik oldalról egy településközponti arányra hajazó intézményi terület található, addig egy külvárosi, városszéli garázs arány található meg. Ez az erős kettősség jellemző az egész területre.

11. ábra Funkcióvizsgálat



A beépítésnek, a településföldrajz szemszögéből nézve, alapvetően két aspektusa van, a horizontális zártság és a vertikális tagozódás (MENDÖL T.1936). A horizontális az épületek viszonyát vizsgálja, ami alapján lehet zárt hézagos vagy nyitott beépítésű egy terület. A vertikális aspektusában az épület lehet földszintes, azaz 1 emeletes, illetve lehet többszintes, több emeletes. Itt kell megjegyezni, hogy a zárt és a tagolt beépítések jellemzően a városokban találhatók, az ilyen típusú struktúrát városiasnak tekintjük, a hézagos beépítés, amely és a nem tagolt (vagyis földszintes) beépítés, amely általában falvainkban, illetve külvárosainkban jellemzőek. (CSAPÓ T.2004) Alsógalla beépítése, igazán egyikbe sem sorolható, hiszen ez a fajta beépítés egy viszonylag modern, tömb szerű beépítést használ

12. ábra Épületek szintszámai



Hősziget hatás vizsgálata

A városi hősziget jelenség, egy egyre sürgetőbb probléma a világon. Magyarországon is egyre nagyobb hangsúlyt kap a jelenség, hiszen az éghajlatváltozással a hőszigethatás még elviselhetetlenebb körülményeket okoz az emberek számára. A település adottságain kívül erre a legnagyobb hatást a többletsugárzás adja, ami annyit jelent, hogy a beérkező sugárzás több, mint kimenő sugárzásmennyiség. Ez a valóságban azt jelenti, hogy a városokban az épített, mesterséges felületek (aszfalt, beton, stb) nagyobb arányban nyelik el a napsugárzást, mint a növényzettel borított felszínek. Az így nyert többletenergiát a közelükben lévő felületekre sugározzák ki, majd ezek a felületek ismét elnyelik a sugárzás nagyrészét, így többszörösen sugároznak egymásra, ami melegedést eredményez a környezetükben. A zöldfelületek a városon belül, ezzel ellentétben a hősziget jelenséget mérséklék. A legkedvezőbb hatásukat, természetesen nyáron fejtik ki, hiszen ekkor érkezik a legintenzívebb sugárzás, ekkor a legerősebb a hősziget jelenség. A zöldfelületek azonban segítenek a hűvösebb mikroklíma fenntartásában, ami környezetükben is érezhető és mérhető enyhülést jelent. A zöldfelületek (főleg a lombos egyedek) legfontosabb pozitívuma az árnyékolás, de az

evapotranszspiráció is jelentősen hozzájárul a vegetációval borított felszínek hűtő hatásához, mivel a folyamat hőt von el a közvetlen környezettől. (Incze, 2018) Egy kis városi zöldfelület, amelynek vízellátása nincs biztosítva és a környezete rendkívül száraz és meleg, sokkal kevesebb pozitív hatást gyakorol környezetére. Következésképpen a beépített területek zöldfelületei rendszeres vízellátást igényelnek a kedvező hatásuk kifejtéséhez (Gajzágó, 1999). Fontos megemlíteni még, hogy a zöldfelület szerepe a széndioxid (CO₂) megkötésében is elengedhetetlen, ezzel csökkenti a lokális üvegházhatást, így további hűtő folyamatokban vesz részt városon belül a növényzet. Az ezzel foglalkozó kutatások is a zöldfelületek hűtő hatását támasztották alá, egy-egy jelentősebb zöldfelület 300-500 méter távolságig is hűtötte, mérsékelte környezetét. (Szegedi és Gyarmati, 2009)

Vizsgálati tömbök

Vizsgálati tömbjeimet úgy választottam meg, hogy belső udvarral rendelkezzen mindegyik. A lehatárolás oldalait az őket határoló utak adták, így relevánsan összetudom hasonlítani őket. A felületek meghatározását Google Maps alapján végeztem. Ezért a diagrammomban 2%-os hibahatárt alkalmaztam. (15.ábra) Az összehasonlításra azért van szükség, hogy megfigyeljük a valódi tendenciák alakulását, hisz a közmegítélésben a lakótelepek sokkal kevésbé népszerűek, mint a lakóparkok, de hogy valóban zöldebbek, élhetőbbek lennének a lakóparkok arról a vélemények megoszlanak. A vizsgálatomban 4 tömböt vizsgáltam, az 1960-ban épült lakótelepet, az 1980-as lakótelepet a 2000-es lakóparkot és a 2020-as lakóparkot. A vizsgálatra azért van, szükség, mivel a mai tendenciák hatással vannak a vizsgálati terület későbbi megítélésére, ezért fontos, perspektívába helyezni a mai beruházásokat. Az itt megtalálható összes jelentősebb korszak tömbjével összevetve.

13. ábra Tömbök vizsgálata



Az 1960-as lakótelep, nagy egybefüggő belső zöldfelülettel rendelkezik, amelyen intenzív, érett és őshonos vegetáció található. A parkolást a tömb szélén oldják meg, illetve a tömbök között található parkolók. Az épületek 4 emeletesek, ami miatt a szintterületi mutatója is igen alacsony.

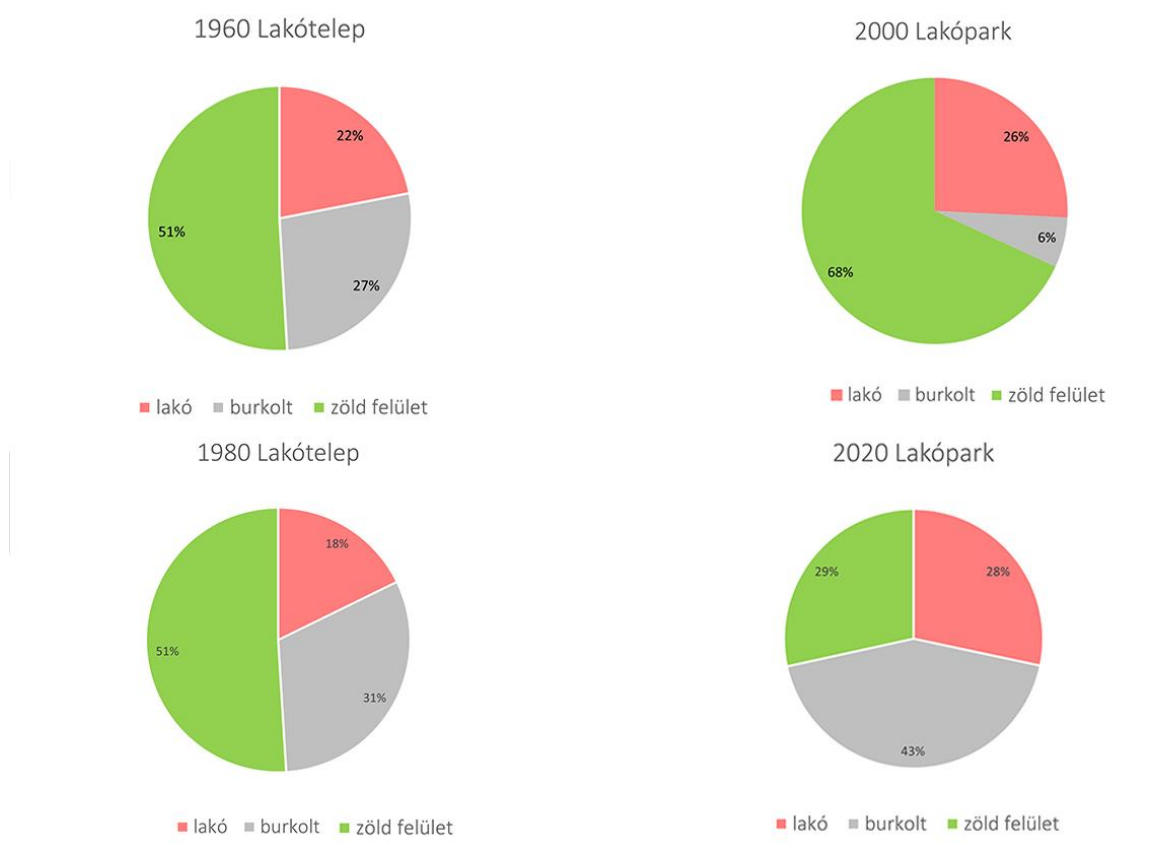
Az 1980-as lakótelep, már 5 emeletes, és sokkal tagoltabb mint a 1960-as a parkolók itt is a tömbön kívül helyezkednek el, a belső udvaron már burkolt utak találhatóak. A szintterületi mutatója valamivel rosszabb, mint az 1960-as lakótelepé. A vegetáció megfelelő, felnőtt egyedek, nagy méretű fák, bokrok találhatóak a tömb belső részében, de a parkolók körül is, igaz itt már kevesebb őshonos egyed fordul elő.

A 2000-es lakópark struktúrájában nagyon hasonlít a lakótelepek kialakításához, hatalmas belső udvarral rendelkezik, amely azonban már nem közhasználatú, ebben az esetben a belső udvar még nem kerítéssel csak néhány táblával, felirattal védett. A belső udvar, azonban som járdát, sem egyéb más funkciót nem foglal magában. A tömb alatt mélygarázs található, ami

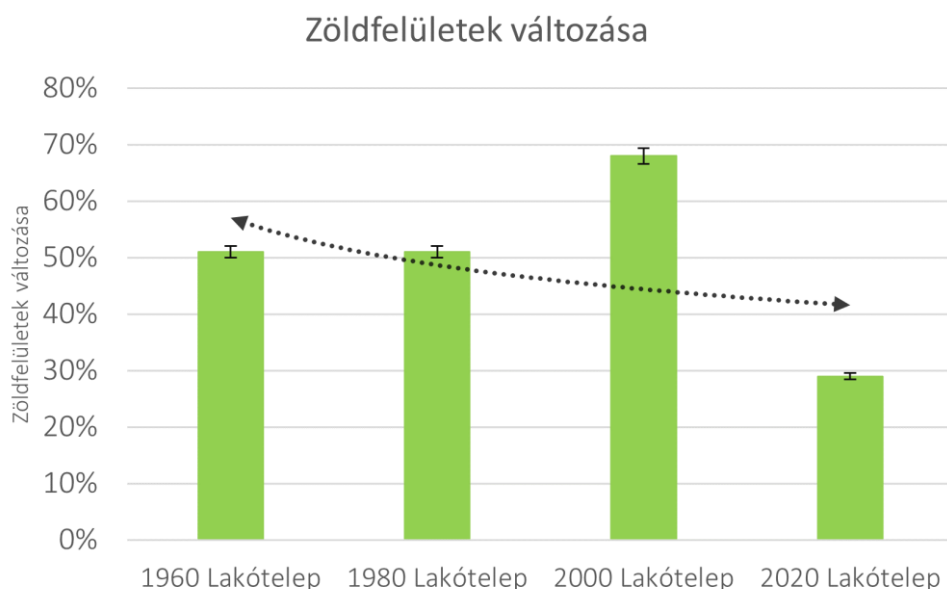
miatt a zöldfelületi arány elképesztően magas, azonban a rajta lévő vegetáció nagyon gyenge, főleg fű fedi, illetve 1-2 kisebb cserje.

A 2020-as lakóparknál már nem épült mélygarázs, ami miatt a parkolást a telken belül kellett megoldani, ez látható a burkolt felület arányánál. A leginkább szembetűnő, hogy mind a zöldfelület aránya súlyosan csökkent, a telkek beépítésén meglátszik a profitorientált gondolkodás és a minél több lakás, minél kisebb területen gondolkodásmód. A kertek teljesen privatizálva vannak és a belépés itt már nem lehetséges, hiszen az épületfal és a kerítés határolja minden oldalról.

14. ábra Felszínborítottság vizsgálata



15. ábra Zöldfelületek arányainak változása

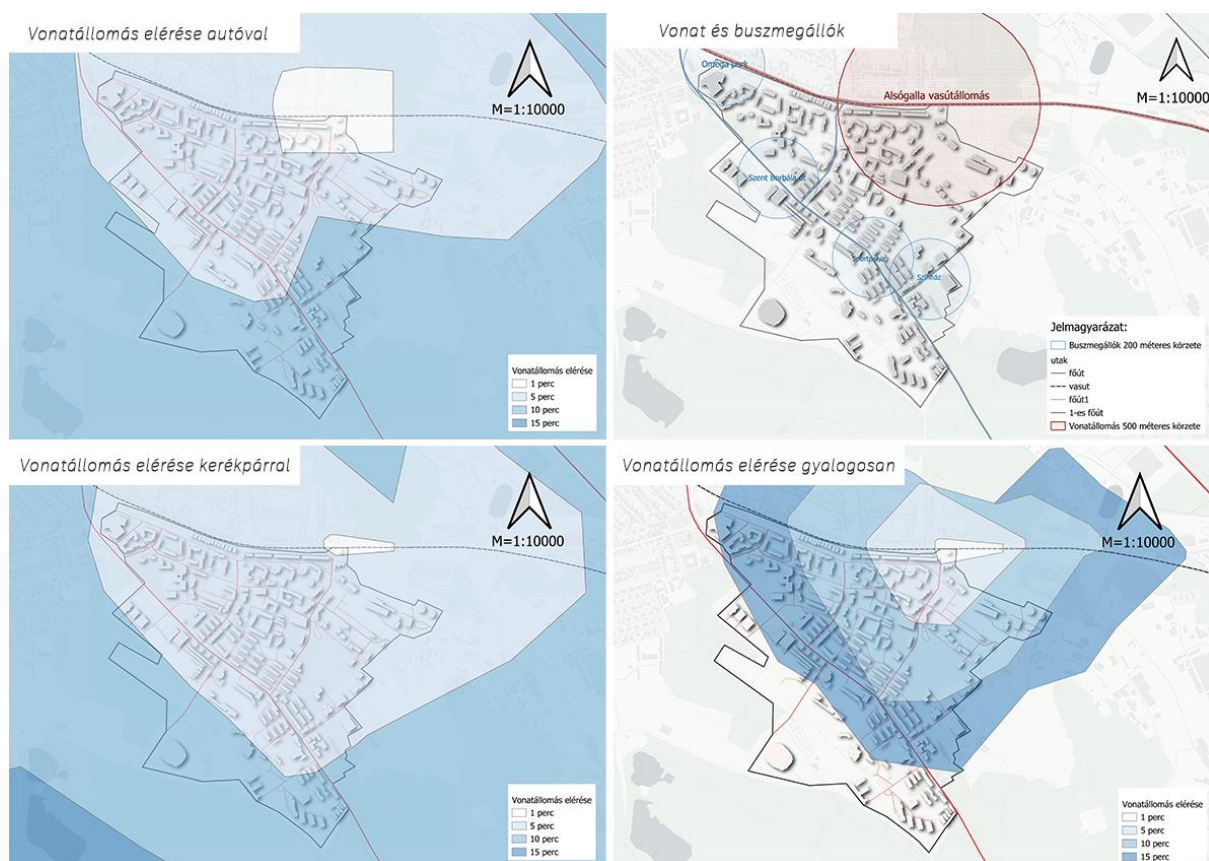


Tömegközlekedés a vizsgálati területen

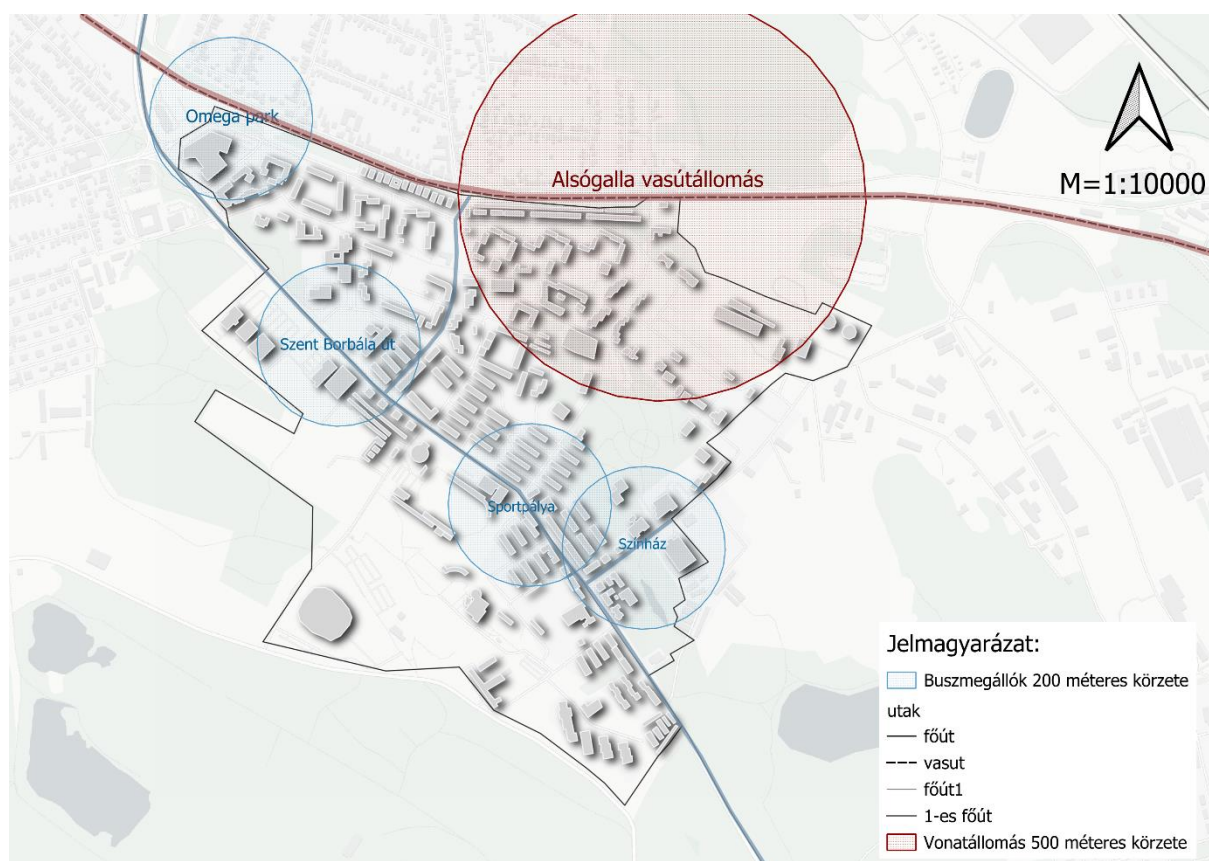
A területen több helyi buszjárat is megfordul (T-busz), ezek közül van, ami normál menetrenddel rendelkezik, ilyen az 1-es és 5-ös illetve a 4-es járat, ezek egész kevés megállóval rendelkeznek, célzott közlekedésre alkalmasak, főleg a településközpontba, illetve alközpontokba végződnek. A 3-as, 9-es, 38-as és a 8-as buszoknak rengeteg megállójuk van, a város egyik feléből, a másik felébe közlekednek (Kertvárostól Felsőgalláig). A buszoknak egy jelentős része viszont, az ipari parkba viszi az embereket, ezek a munkás járatoknak is rengeteg megállójuk van, jellemző menetidejük 40-50 perc, ilyen az 53-as 57-es és 59-es járat. A legfontosabb állomás azonban az Alsógalla vasútállomás, amely a vizsgálati területem északkeleti felében található. A vasútvonalon az S-10-es és S12-es járat jár, amivel Budapest Kelenföld 43 perc alatt, Győr 68 perc alatt, Oroszlány pedig 27 perc alatt érhető el.

Érdemes megemlíteni, hogy a mikromobilitási eszközök is kezdenek elterjedni Tatabányán. A T-bike, mint közösségi kerékpárrendszer megjelent. Egyre többen használják a biciklit is, mind saját mind közösségi kerékpárral, elektromosrollerrel, vagy görkorcsolyával. Bár a fejlődés elindult ilyen téren, a fejlett nyugati nagyvárosokhoz képest kevesen választják még ezt a közlekedési formát.

16. ábra Vonatállomás megközelítése Izocrome vizsgálat



17. ábra Közösségi közlekedés



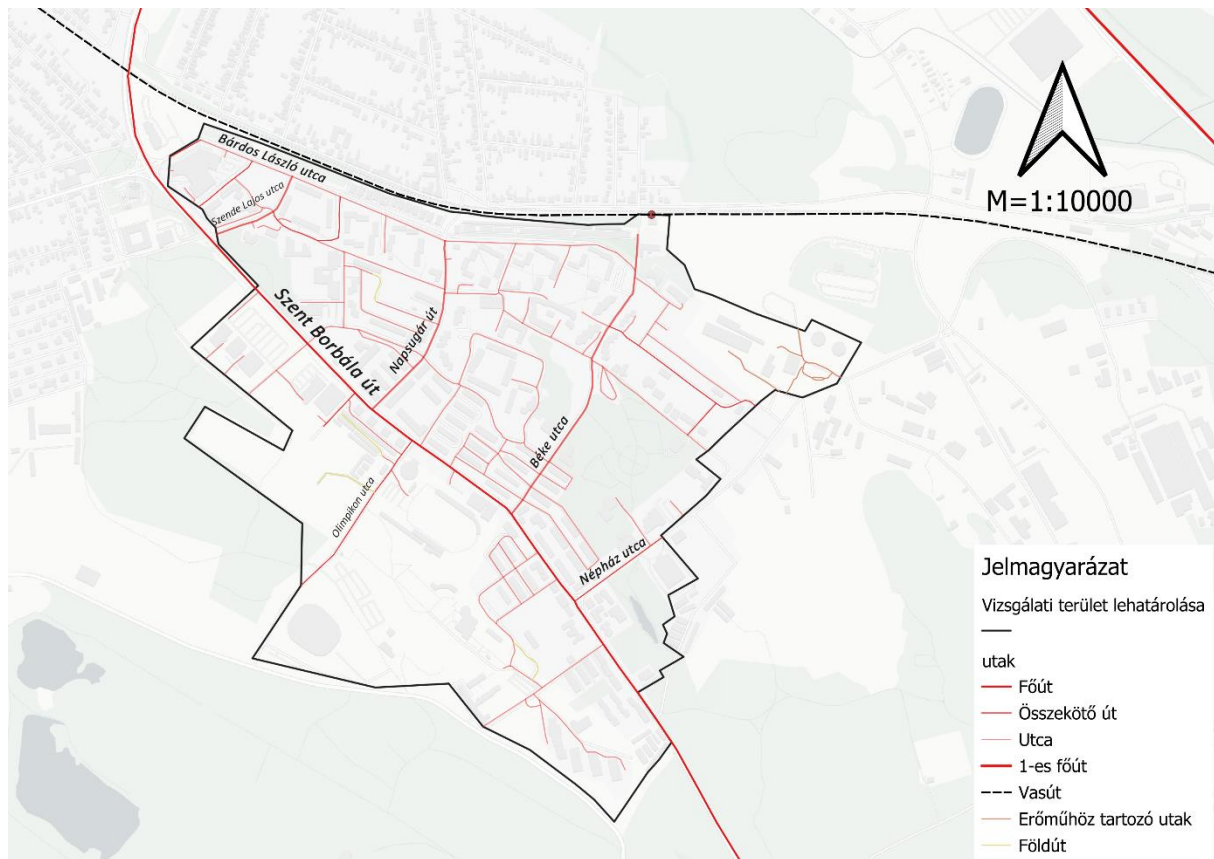
Autós közlekedés a vizsgálati területen

Az autós közlekedés nagyrésze a Szent Borbála úton folyik keresztül. Ez a főút kétszer két sávból áll. A Szent Borbála úton keresztül érhető el a városközpont, de valójában a városon belül majdnem az összes terület megközelítéséhez igénybe kell venni az utat. A Napsugár és a békeutca a két összekötő útként funkcionáló szakasz, ezek közül is a Napsugár út forgalmasabb, hiszen ezen keresztül lehet átjutni Alsógalla kertvárosias részére, a vasúti átjárón keresztül. A Bárdos László utcán is egész nagy forgalom halad át, azonban itt az parkolás az út szélén engedélyezve van ezzel jelentősen lassítva, zavarva a forgalmat. Ez az utca a területet és a tömböket Északról keretezi, tehát az egyik legfontosabb a terület használhatósága szempontjából. A Népház utcán jellemzően kevés forgalom halad át, azonban igen jelentős szerepe van a kieső városrészek összekötésével, illetve az 1-es főutat is ez az út tart összeköttetést a városrész szempontjából. Az Olimpikon út jelenleg alacsony igénybevételű, azonban várhatóan egyre nagyobb forgalmat fog lebonyolítani, a Multifunkcionális csarnok miatt, illetve a Réhling Konrád út várható előtérbe kerülése miatt is érkezik rá forgalom. Jellemzően ezek az utak viszik el a forgalom nagy részét. A mellékutcákban, illetve a lakótömbök közvetlen utcáiban így forgalom nem folyik át, itt csak az ott lakók közlekednek, ami egy igen előnyös állapot, az ott élők számára. Ennek érdekében a lakóutcák jelentős része egy irányú, kis keresztmetszetű út. Az úthálózat kialakítása nagyon előnyös, egyértelműen a lakótelepek építéskor hozták létre, hiszen ott volt jellemző a lakótömbökön kívül létesíteni a közutak nagyrésztét.

Parkolási lehetőségek

A parkolás lakótelepeken általában a tömbökön kívül zajlik, ahogyan jellemzően itt is. A nagy méretű parkolók a tömbökön kívül vannak, de több helyen lehetőség van az utca mellett is parkolni. A belső tömbök között is van lehetőségtöbb helyen, főleg az 1980-as tömböknél figyelhető meg, hiszen itt már annyi parkolóra van szükség, hogy muszáj volt kialakítani itt is. A vizsgálati területen a lakóparkok parkolása minden esetben megoldott vagy mélygarázzsal, vagy tömbön belül kialakított parkolóval, de nem ritka, hogy az alapvetően lakótelephez épült parkolóban parkolnak az itt lakók.

18. ábra Vizsgálati terület úthálózata



Értékek

Tatabánya települése építész, és településmérnök körökben ismert nagy zöldfelületeiről, ami a vizsgálati területemet is jellemzi. Az 1960-ban épült tömböknél, nem csak a nagy zöldfelület szembetűnő, hanem annak minősége is, sokszor található meg rajta eredeti vegetáció, Quercusok, Acerek stb. Ennek következménye, hogy ezek a területek rendkívül barátságos, kellemes hangulatot árasztanak magukból. Jellemzően nem csak a zöld területük nagy, de a zöld térfogatuk is, ami sok tekintetben még fontosabb adat. Az itteni vegetációban sokszor felnőtt fa egyedek találhatók, ami miatt 8-10 méteres fákat találunk.

Ezzel szoros összeköttetésben a másik hatalmas pozitívuma a területnek, hogy nem csak a tömbök közelében található zöld területek, de parkok is található, ami közösségi teret alkot az ott élőknek, ráadásul, ezeknek a parkoknak a vegetációjára is elmondható, hogy rendkívül sok őshonos fajt tartalmaz. Főleg Quercus-ok alkotják fa állományát, de található Celtis és Carpinus és Fagus is. A Május 1 parkban elmondható, hogy a jellemző fa magasság 10-12 méter, ami igazán egyedülálló a városokban lévő parkok között.

A vonatállomás közelsége is hatalmas lehetőségeket hordoz magában, Budapest 40 perc alatt elérhető, Győr is kicsit több mint egy óra alatt. De egyéb fontos városokat, központokat érint a vasút, mint Komárom, Oroszlány, Budaörs, Bicske, Tatabánya, Bánhida. A vonatos közlekedés olcsó, gyors, környezetbarát és előremutató.

Úthálózat tervezettség is az értékek közé tartozik, hiszen a tömbök között nincs valódi átfolyó forgalom, az itt lakók, viszont a lakótömbökön kívül, jó minőségű, többsávos utakon lehet nagyobb távokat megtenni. Az úthálózat tervezettség a lakótelepekhez köthető, azok épülésekor alakultak ezek is.

Az értékek közé tartozik, hogy több fajta központ is megtalálható itt, mint például a kulturális központ, a bevásárló központ, de intézményi központ is itt található. A bevásárló központ, ellátja majdnem az egész lehatárolt területet, található itt Lidl, Spár, Müller és Aldi is. Ez a nagyban növeli a lakóterületek értékét.

Intézményi épületek mennyisége is kifejezetten fontos, ha egy területet értékelünk és ebben a tekintetben a vizsgálati terület bővelkedik. Ebből a legjobb állapotban fennmaradt intézmények az oktatáshoz köthetőek, de található itt kulturális intézmény is, mint a színház vagy a cifra palota. Az intézmények fejlettsége megengedi a lakóterületek fejlesztését, növelik a terület nivósságát.

19. ábra Érték térkép



Problémák

A vizsgálati területnek egy komplex problémája van, ami szorosan összefügg a szerkezetével. A legjelentősebb probléma a valódi közterületek hiánya, ami azért nagyon érdekes, hiszen a vizsgálati terület bővelkedik zöldfelületekben, sőt még jelentősebb parkok is találhatóak a lehatárolt terület keleti felében. A valódi problémát azonban az jelenti, hogy bár a terület adott, mégsem igazán kihasznált, annak elhelyezkedése miatt. A területen élők részéről, sőt egész Tatabánya szemszögéből ez a terület nagyon kiesik. Ezért bár a Május1 park és az Ifjúság park kiterjedése hatalmas, valójában csak a közelben élők látogatják.

Az Alsógallai erőmű helyzete már régóta kérdéses, és az egyre csökkenő használata miatt egyre inkább előtérbe fog kerülni, a terület másféle hasznosításának a lehetősége. A problémát, a nagy kiterjedése és erősen erodált környezete jelenti jelenleg.

A Népház utca környezete is hasonlóan leromlott állapotban van, sok iparterület, illetve teljesen felhagyott iroda található az utcában, ami rombolja a terület esztétikáját és

megítélését. A Problémát azonban főleg az jelenti, hogy az alulhasznosított ipari területek ilyen közel helyezkednek el a parkokhoz, színházhoz és egyéb intézmények, így egyszerre érezzük magunkat a település központjában és a külterület végén.

Az intenzíven beépített területen belül, feltártam kettő nagyobb zöldfelületet, amelyeknek a kihasználtsága alacsony, annak állapota miatt. Az első ilyen terület a Báros László Gimnázium és a Szent Borbála út közötti tér, amin a Bányász Hősök Emlékműve is található. Ez a terület a Szent Borbála út közvetlen környezete miatt könnyen megközelíthető. Az emlékművön kívül csak egy murvás út, illetve 3 pad található, ami egy ekkora zöldfelület tekintetében nem számít kihasználatnak. A nagyobb probléma azonban, hogy a terület, bár mondhatni intenzíven fenntartott, annak jelentős részén nem találhatók fák

A másik jelentő zöldfelület, amely alulhasznosított a Gál István lakótelep közepén helyezkedik el. A terület a 10 emeletes lakótelep blokkjai közt található, tehát a terület tökéletesen alkalmas egy intenzívebb park kialakítására. A területen egy épület helyezkedik el jelenleg, amely régen piacként funkcionált, mára már semmilyen funkciót nem tölt be, romosodó épülete esztétikailag rontja a város képét, illetve a közelében elhelyezett üzletek (bódék) is rontják a település képét.

A Semmelweis és a Népház utca kereszteződésénél lévő épületegyüttes is leromlott, romos állapotban van, ami erős disszonanciában van a szemben lévő Szent Margit Gimnázium új épületével.

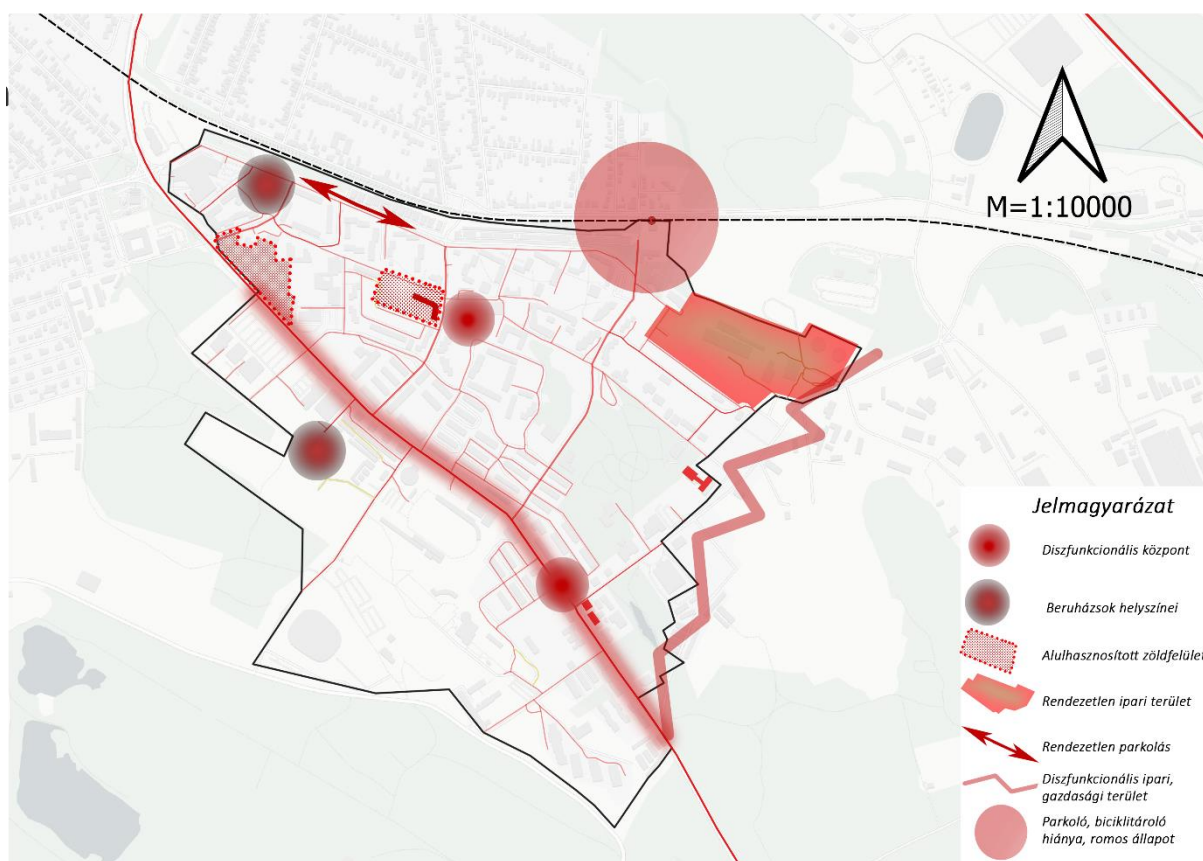
A problémák közé tartozik továbbá a Bárdos László utcán lévő rendezetlen parkolási helyzet, ami szorosan összefügg a tömegközlekedés problémájával, hiszen vannak lakóépületek, ahonnan a legközelebbi buszmegálló egy kilométerre van.

Új típusú lakóparkok megjelenése, is nagy problémát jelent a területen, hiszen ezek a lakóterületek sokszor a már beépült, sűrű szövetbe épülnek. A területen található lakóparkok nagy része nagyon magas beépítettségi százalékkal rendelkezik és nagyon kevés zöldfelülettel. Tatabánya egyik legnagyobb értéke nagy zöldfelületeiben rejlik, de ha minden telek beépítésre kerül a városban, ennek az előnyeit elveszítjük.

Az új megjelenő társadalmi réteg nem jellemzően használja ki a köztereket, ha az nincs közvetlen környezetükben vagy ha nincs valami vonzó.

A lakótelep felújítás már régóta téma az egész országon belül 12/2001-es kormányrendelet teremtette meg az első erre irányuló fejlesztéseket. Ekkor, az iparosított technológiával épített lakótelepek szigetelése, energetikai korszerűsítése volt az elsődleges szempont. A vizsgálati területen ennek ellenére nincsenek az épületek szigetelve, ez jelenti az egyik legnagyobb hátrányát a lakótelepeknek a lakóparkokkal szemben, az az esztétika mellett a magasabb rezsi költség is hátrányos. (Körner és társ. 2007)

20. ábra Problématérkép



Javaslatok

A javaslataim a területre, ketté oszthatók a terület Észak-Keleti része és az intenzíven beépített területekre vonatkozó javaslataim inkább a fenntartást, problémák feloldását, lehetőségek kihasználását célozzák meg. A terület Nyugati felében, viszont olyan javaslatokat

teszek, amelyek nagyobb volumenűek. Itt lakóterületek kijelölését, tömegközlekedés fejlesztését és egyéb olyan javaslatokat adok, amely által a terület kihasználatlansága csökken, intenzitása nő.

A Május1 park hatalmas potenciájának a kihasználása elengedhetetlen, ezért a területre legalább vendéglátó egység elhelyezését javaslom. Mára minden nagyobb kiterjedésű, modern parkban található kávézó, étkezde vagy egyéb vendéglátó egység, ami a kellemes sétán kívül, vonzó lehet a városban élők számára. A parkban egészen az 1990-es évekig, üzemelt egy étkezde, amelynek épülete még a mai napig fennmaradt, később romkocsmává alakult, mára, viszont kihasználatlan, romos, ami az egész park küllemét rombolja, a javaslatomban ennek a vendéglátó egységnek a modern felújítását javaslom, ezzel megoldódna az épület által okozott probléma, illetve a vendéglátó egység hiányát is megoldaná.

A lakóterületek keleti irányú kiterjesztése. A területen lévő intézmények száma és infrastruktúrája, illetve zöldfelületi állománya is lehetővé teszi a lakosságszám növelését, amit egy keleti irányú lakóterület növeléssel javaslom. A településrész létrejöttkor, egy a mainál nagyobb lakosság számára épült, ezért bizonyos intézmények, területek kihasználatlanul, vagy alacsony kihasználtsággal működnek. A kihasználtság növelése és a megjelenő igény az új ingatlanokra (lakóparkok) összevág. Ezért az új lakóterületek kihelyezését javaslom. A javasolt területem elsősorban az Alsógallai erőművet, illetve környezetét célozná, hiszen elhelyezkedése kiválóvá teszi egy nagy volumenű ingatlanfejlesztés helyszínéhez.

Barnamezőnek hívjuk azt a területet, amelyet előzőleg használtak már, jellemzően ipari tevékenységet végeztek a területen, feltételezhetően szennyezett a területe és jellemzően városban található. E mellett a terület már nem vagy nagyon csökkentett mértékben hasznosított. (Kukely és társ. 2006) Ezeknek a feltételeknek az Alsógallai hőerőmű minden pontban megfelel. Közel helyezkedik el az 1-es főúthoz, a M1-es autópályához, a vonatállomáshoz, de közvetlen közelében található, templom, park, iskola és egyéb intézmények is. Ezt egy nagy volumenű barnamezős beruházásként javaslom, amit, ha a tulajdonviszonyok nem akadályozzák, nem feltétlen szükséges csak, az erőmű területére határolni, közvetlen környezetében, vannak még, alulhasznosított ipari jellegű területek. A legmegfelelőbb beruházási pont továbbá a Népház utca lehet, amelyen iroda épületek, illetve

kisebb ipari területek helyezkednek el. Az elhelyezkedése és az infrastruktúrája is megfelelővé teszi egy nagyobb lakóterület, illetve gazdasági terület létrehozására. A jelenleg a Népház utcában megjelenő ipari területeknek a város külsőbb, kevésbé releváns területére javaslom.

Az alulhasznosított területek tekintetében a Bárdos László Gimnázium és a Szent Borbála út közötti területen elsősorban az út és a padok közé facsemeték ültetését javaslom, ezzel csökkentve a zajt, ami az ott pihenőket zavarja, viszont ezzel egyidejűleg növeli a zöldfelület intenzitását. A terület elég nagy ahhoz, hogy ezen felül más funkciót is tartalmazzon, mint például játszótér, sportpálya, kondi park.

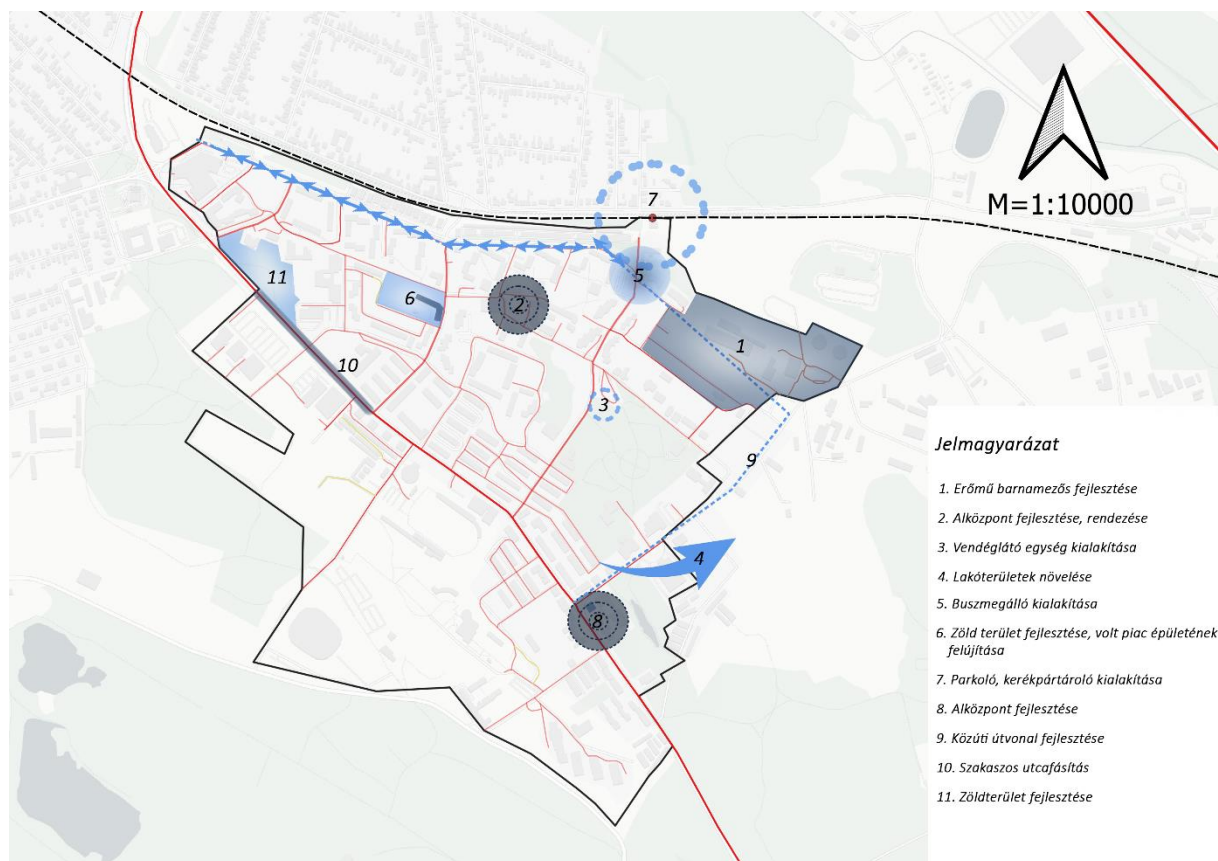
Az autóbuszos közlekedés fejlesztése is a javaslataim közé tartozik, hiszen a megállók csak a főút mentén, illetve a Bárdos László utca Nyugati felén el helyezkednek. Bár a főút jól ellátott buszmegállókkal, a vasútvonal mentén elhelyezkedő Bárdos László utca és ezután egyenesen rákapcsolódó Gál István lakótelep déli oldalát határoló út mentén egyáltalán nem közlekednek autóbuszok, aminek az oka az út szűk keresztmetszetén kívül a parkolás kaotikussága. Ennek rendezését javaslom és egy-egy buszmegállót közvetlenül a vasútállomás elé és a Május1 park elé. A megvalósítást a Bárdos László utcán lévő parkolás megszüntetésével, az utca bővítésével képzelem el. Ezzel a lakóterületek pereménél helyezkednének el a buszmegállók, amivel a jellemző gyalogos közlekedést nem zavarnák, azonban sokak számára elérhető tömegközlekedést biztosítanának. Az új buszmegálló két alapelemet is támogatna, amelyet a területre tekintve fontosnak tartok, az egyik a vonatos közlekedés segítése, előtérbe helyezése, a másik a Május1 park kihasználtságának a növelése. Az vonatos közlekedés fejlesztése érdekében, nagyobb parkoló kialakítását is javaslom a vasútállomás elé, illetve nagyobb méretű kerékpár tárolót is.

A vizsgálati területen rengeteg zöldfelület található, azonban azok nagyrésze inkább a lakótelepek közelében helyezkedik el, az utak mentén nem jellemző az utcafásítás, illetve az évelő, egyynyári ágyak ültetése. Ez alól egyetlen kivétel a Szent Borbála út, ahol évelő ágyakat találunk az út mindkét szélén, javaslom legalább a főút fásítását.

A szakdolgozatom elején részletesen foglalkoztam a lakótelepekkel és a lakóparkokkal, hiszen a vizsgálati területemen csak ilyen fajta beépítések találhatók. Jellemző tendencia, hogy a mai fejlesztések nagy része is lakóparkok formájában valósul meg a területen, ezért ezeknek a megfelelő kivitelezésére is szükséges javaslatot tenni. A fejlesztendő területet, már megneveztem, ami főleg a Népház utcát célozná meg. A milyenségénél, fontos figyelembe venni a hagyományokat és a terület környezetét, történelmét. Fontos azonban a modern tendenciákat is integrálni, ami azt jelenti ez esetben, hogy fontos a parkolásra gondolni a területen belül, illetve fontos, hogy elkerített legyen. A negatív tendenciákat viszont, nem szabad követni, ilyenek a burkolt felületek növekedése, egy-egy ingatlanfejlesztésnél, illetve a zöldfelületek csökkenése, a zöldtérfogat pedig még ennél is drasztikusabban csökken. Ennek feloldása lehet a mélygarázs kialakítása, de a megfelelő közösségi terek létrehozása is javulást jelenthet ezen a téren. A normatív szabályozás keretében létrehozott, közösségi terek, játszóterek, infrastruktúra vagy egyéb városnak is hasznos funkció létrehozását is javaslom.

A lakótelepek egy részének szigetelése, az úgynevezett magszigeteléssel rendelkező panelos épületek a kor elvárásainak megfeleltek, azonban mára ezek már rossz hőszigetelő falazatoknak számítanak. Ezért ahol nem védett a településkép, mint például az 1960-as lakótömbök nagyrészének, ott javaslom plusz, külső szigetelés megcsináltatását.

21. ábra Javaslati térkép



Összegzés

Szakdolgozatomat azért írtam, hogy feltárjam Alsógalla hiányosságait, problémáit és ezeknek megoldására javaslatokat tegyek, amelyeket remélhetőleg a jövőben felhasználhatnak a szakemberek. A kutatásomat egy történeti áttekintéssel kezdtem, amely egész Tatabányát vizsgálja, ezzel megérthetjük a kialakult helyzetet, az alakító tényezőket, szokásokat és trendeket a területen. Később Alsógallának is megvizsgáltam a múltját, majd ezek után fogalmakat tisztáztam, mint a lakópark, lakótelep, amelyek a vizsgálati területemet alkotják, a lakóépületek fejlődésével is foglalkoztam, majd ezeknek az épülettípusoknak megjelenése érdekelt Magyarországon, illetve Tatabányán, hiszen a vizsgálati területemre ezek a tendenciák hatottak. Tisztáztam a lakóparkok körüli ködös megnevezés eredetét is, majd a szuburbanizációról is írtam, hiszen ezzel a jelenséggel szorosan összeköthető a lakóparkok megjelenése. Kutatásomat, azonban nem csak irodalmi forrásokra alapoztam, próbáltam az aktuális problémákat is feltárni. Ezután bemutattam a lehatárolt területemet, amelyet különböző szempontok alapján vizsgáltam. Készítettem zöldfelületi, beépítési, tömb,

tömegközlekedés, közúti közlekedés, parkolási vizsgálatot is. A tömbök kicsit részletesebb leírást kaptak, hiszen a jövőbeli beruházásoknak a minősége miatt kezdtem el a szakdolgozatom ebben a témában írni. A tömböknek tehát külön ábrákat készítettem, tendenciákat figyeltem és elemeztem ki területeikről. Végül a területre készített ábrák, kutatások alapján készítettem probléma, érték és javaslati térképet, illetve leírást. Ezek alapján remélhetőleg szakdolgozatom segítséget tud nyújtani az önkormányzatnak, településtervezőknek, ezzel segítve Alsógalla fejlődését és emelve az itt élők életszínvonalát. A kutatási területem összességében rengeteg lehetőséggel és értékkel bír, de nagyon fontos, hogy a fejlesztések ezután összeszedettek, átgondoltak legyenek. Tudják ésszerű keretek között tartani koncepcióikat, de fontos, hogy a lakosságot is győzzék meg az előremutató fejlesztések szükségességéről, amelyek nem azonnal térülnek meg. A hosszú távú gondolkodás a településfejlesztés igazi célja és módja erre mindig emlékeztetni kell a lakosságot is. A fejlesztések elkövetkeztével, számításaim szerint Alsógalla az egyik legjobb gazdasági és földrajzi helyzetben lesz, ha ehhez az elérhető, jól megtervezett környezet, infrastruktúra is párosul, akkor egy páratlan területet kapunk végeredményképp.

Felhasznált szakirodalom

INT-01

https://web.archive.org/web/20070928031051/http://www.ungarndeutsche.de/alsogalla_u.htm
1

INT-02 <http://www.ksh.hu/apps/lcp.hnt2.telep?nn=18157>

INT-03 <https://zoldellotatabanya.hu/tatabanya-tortenete-a-banyaszvaros-viragzasa/>

INT-04 [STADAT – 2.1.1. Gazdaságilag aktívak, bruttó átlagkereset, reálkereset \(1960–\)](#)

INT-05 [Bánhida - A tatabányai szlovák nemzetiség oldala](#)

INT-06 [Architektur-Erlebnis: Freiburg, Quartier Vauban – SCRITTI UNTERWEGS...](#)

1. Anikó, Fűrészsné Molnár. "Lakáshelyzet, otthonkultúra az ipartelepeken." Somorjai József (szerk.): Tatabánya 45 (1992): 87-98.
2. Atkins, P. J. (1993). How the West End was won: the struggle to remove street barriers in Victorian London. *Journal of Historical Geography*, 19(3), 265-277.
3. Bajmóczy, P., & Jakus, I. (2023). A szuburbanizáció szakaszai, és azok térbelisége Magyarországon. *Településföldrajzi Tanulmányok*, 12(1-2).
4. Bakay, E. (2012). Tértagolás kertépítészeti eszközökkel a budapesti lakótelepek szabadterein 1950 és 1990 között.
5. Barta, G., Beluszky, P., Czirfusz, M., Győri, R., & Kukely, G. (2006). Rehabilitating the brownfield zones of Budapest. *Discussion papers*, (51), 5-71.
6. Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: gated communities in the United States*. Brookings Institution Press.
7. Csapó T., (2004): Néhány gondolat a hazai városok beépítéséről. Területi Statisztika VII. évf. 4. szám. Budapest, pp. 332-351.
8. Csapó, T., & Pánya, I. (2012). A beépítettség és a beépítés vizsgálata Budapesten. *Településföldrajzi Tanulmányok*, 1(2), 34-68.
9. DOUGLAS, K. Z. M. (1996). A városépítés időzített bombája-avagy a magyar lakótelep-szindróma társadalomföldrajzi megközelítésben.
10. Ellin, N. (1997). *Architecture of fear*. Princeton Architectural Press.
11. Gajzágó, L., 1999: Mikroklímák városi környezetben. In: I. Városklimatológiai munkaértekezlet (szerk.: Szalai, S.). Országos Meteorológiai Szolgálat (OMSZ), Budapest. 21–30.
12. Incze, D., Pongrácz, R., Soósné Dezső, Z., & Bartholy, J. (2018). A városi hősziget hatás napi menetének összehasonlító elemzése budapesti helyszíni mérések alapján.
13. Kok, Herman, and Zoltan Kovács. "The process of suburbanization in the metropolitan area of Budapest." *Netherlands Journal of housing and built environment* 14.2 (1999): 119-141.
14. Körner, Zs., (2004) A telepszerű lakásépítés története Magyarországon, 1850-1945. Terc
15. Körner Zs., Locsmándi G., Pálfi S., (2007). „Paneles lakótelepek rehabilitációs stratégiájának előtanulmánya”
16. Payr A. (2012). „Településrendezés Lakótelepen”.

17. Somorjai J., (1992) Az elődtelepülések és Tatabánya története, Tudományos füzetek 7.
18. Szegedi, S., & Gyarmati, R. (2009). Impacts of urban green spaces on the spatial structure of the urban heat island in Debrecen and different sized settlements in its neighbourhood. *Acta Climatologica et Chorologica Universitatis Szegediensis*, 42, 151-158. Dr. Körner Zs., A telepszerű lakásépítés története Magyarországon 1850-1945 20-45.o Szerk: Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem) Terc
19. Tamás, C. A hazai városok belső szerkezetének az átalakulása különös tekintettel a munkahelyek és az intézmények térbeli elhelyezkedésére.
20. Veréb M. (2012). „Budapesti lakótelepek és lakóparkok szabadtereinek elemzése a második világháborútól napjainkig”.
21. Zsolt, Paládi-Kovács Ádám. (2020). "A telepszerű lakásépítés elterjedése a XX. század második felében Magyarországon-Lahner Liget lakópark."

NYILATKOZAT

a szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Vaskó Géza Soma
A Hallgató Neptun kódja: QKB00R
A dolgozat címe: Alsógalla vizsgálata különös tekintettel lóparkjaira, lakótelepeire

A megjelenés éve: 2024

A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet

A konzulens tanszékének a neve: Településépítészeti és Települési Zöldinfrastruktúra Tanszék

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

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

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

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkor szellemi tulajdon-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 3.nap


Hallgató aláírása

NYILATKOZAT

Vaskó Géza Soma QKB00R konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a szakdolgozatot 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 javaslom**¹.

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

Kelt: 2024 év 11. hó 03.nap


belső konzulens
