



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Budai Campus

Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet

Településmérnök mesterképzési szak

**BARNAMEZŐS TERÜLETEK REHABILITÁCIÓS
LEHETŐSÉGEI A KISPESTI TRAKTORGYÁR PÉLDÁJÁN
KERESZTÜL**

Belső konzulens: dr. Bérczi Szabolcs István
egyetemi adjunktus

**Belső konzulens
intézete/tanszéke:** Tájépítészeti,
Településtervezési és
Díszkertészeti Intézet,
Településépítészeti és
Települési Zöldinfrastruktúra
Tanszék

Készítette: **Bóta Dorottya**

Budapest

2024

Annotáció

Diplomadolgozatomban olyan helyszínre koncentráltam, mely napjainkban is egy igen aktuális témával foglalkozik, mint a barnamezős területek jelenléte és azok felhasználása, integrálása meglévő városainkban. Jelenleg Budapesten több olyan terület van, mely alulhasznosított vagy évek óta nem történt rajta semmilyen beruházás, beavatkozás. Azonban ezek a területek nagy értékkel bírnak. Több szempontból is érdemes foglalkozni a témával. Városrehabilitáció és városfejlesztés szempontjából kell velük foglalkozni, mert sokszor egy nagyobb beruházásnál vagy új fejlesztésnél a befektetők, tervezők helyhiánnyal küszködnek. Azzal, hogy a rozsdáövezeteket bevonjuk a jelenlegi piacba, máris elkerülhetjük a városok, települések exponenciális növekedését, meggátolva azoknak az összeolvadását. Emellett segíti a jelenlegi városszövet alakulását is, mellyel egy folyamatos szövet tud létre jönni és az elszigetelt, városban lévő „lyukakat” segíti megszüntetni. Ez a fajta újrahasznosítás gazdaságilag is csak nyereséget hordoz, hiszen kihasználva a helyigényt, a meglévő épületeket, új projektek tudnak megvalósulni, mint új lakóprojektek, ipari vagy kereskedelmi programok. Nem utolsó sorban esztétikai előnyökkel is jár egy ilyen fajta fejlesztés, hiszen az elhanyagolt és esetlegesen romos állapotban lévő épületek rehabilitációjával és revitalizációjával javítható a városrész, kerület arculata, illetve a modern kialakítás és épületek pedig vonzóvá tehetik a területet, növelve a kerület vonzerejét a lakosok, befektetők és a látogatók számára egyaránt.

Ezen előnyök és a rozsdáövezetek felhasználásának népszerűsítését szeretném diplomadolgozatomban a Kispesti Traktorgyár területén keresztül bemutatni. A dolgozat kitér arra, hogy miért jó, milyen potenciális lehetőségek állnak rendelkezésre, illetve hogyan lehet egy régen nem használt területet újra gondolva a jelenlegi településszövetbe és annak rendszerébe adaptálni, továbbá milyen jogszabályi előírásoknak, műemlékvédelemnek kell megfelelni ahhoz, hogy megvalósítható legyen bármilyen barnamezős projekt. Vizsgálataim mind megalapozzák a dolgozat fő pontját, hogy egy részletes analízis készítésével és a külső kapcsolatokat, ingereket megfigyelve, hogyan lehet egy jelenleg alulhasznosított területet újra élettel telivé tenni.

A részletes elemzés megadta a megfelelő fejlesztési koncepció kialakulását. A fejlesztési koncepcióban több fő szempont alapján kerül megvalósításra a terv. Egyik legfontosabb szempont a funkciók és területhasználatok meghatározása. A tervezés során olyan **hiányzó funkciók kerülnek a területre**, mellyel egy új, élhető alközpont kialakítható.

A tömb nyugati oldalán egy **nagyobb kiterjedésű rekreációs terület** kerül kialakításra, mely nemcsak a helyi lakosokat szolgálná ki, de a szomszédos kerület lakói számára is vonzó közösségi és pihenési lehetőségeket kínál.

A fejlesztés fő alkotóeleme a **kulturális, rekreációs és vegyes központú terület**. A vegyes funkciókkal és épületrehabilitálással egy olyan nyitott, aktív közösségi teret hozok létre, mely fellendíti a környezet látogatottságát és szerves részévé tud válni a területnek, javítva az életminőséget és a környezetet.

Egy másik jelentős szempont a **tömb megnyitása** és a tulajdonviszonyok egyértelmű lehatárolása, hiszen jelenleg nagyon zárt térfalakkal rendelkezik és nehezen lehet bejutni a tömbbe, átjárni azt. A tömb megnyitása által hozzáférhetővé és szervezes részévé válik a meglévő, környező városi szövetnek.

Diplomadolgozatomban az **állagmegóvás** egy fontos szerepet tölt be, hiszen foglalkozni kell azzal, hogy a jó állapotban lévő környezeti elemeket megtartsuk és felhasználjuk. A **meglévő fasorok és zöldfelületek védelme**, megtartása kiemelt szerepet kapnak, hiszen élhetőbb környezetet nyújtanak.

A Traktorgyár területén több olyan **értékes ipari építészeti stílusjegyekkel rendelkező épület** helyezkedik el, melyeket érdemes megőrizni. A **nagy, egybefüggő alapterületű épületek** is sokféle hasznosításra átalakíthatók, pont méretük és szerkezetük miatt. Ennél a fejlesztésnél fontos volt, hogy a helyi igényeknek, a kerület igényeinek megfelelően egy olyan alközpont tudjon kialakulni, mely fellendíti a terület életét.

Összességében a fejlesztési koncepció megmutatja, hogy milyen pezsgő, új életteret lehet létre hozni egy meglévő területből.

A diplomamunka során elvégzett munka rávilágított arra, hogy egy rozsdaovezeti terület rehabilitálása nem csupán kreatív kihívás, hanem egy összetett, felelősségteljes tervezési folyamat, amely alapos elemzést és helyi igényekre való érzékenységet és fenntartható gondolatok és megoldások keresését igényli. A tervezés alatt számomra fontos volt, hogy a ipari múlt értékeire építve új funkciókkal ruházzam fel a tömböt, amelyek nemcsak esztétikai szempontból újítják meg a területet, hanem hozzájárulnak a közösség életminőségének növeléséhez és a városi szövetbe való integrálásához. Ez a projekt tanulságos volt, hiszen megerősített abban, hogy egy alulhasznosított terület megújítása értékes és maradandó hatással lehet az egész kerület számára.