

DIPLOMADOLGOZAT

Gaál Máté Benedek

2024



**Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Budai Campus Településmérnök
mesterképzési szak**

A Campona környezetének megújítása

Budatétény központjának fejlesztése

Belső konzulens: Szövényi Anna DLA

Intézet: Településépítészeti Tanszék

Készítette: Gaál Máté Benedek

**Képzési hely (lábjegyzet a képzési helyekről)
2024**

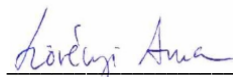
NYILATKOZAT

Gaál Máté Benedek (hallgató Neptun azonosítója: H9RE89) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót¹ áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

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

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem³

Kelt: Budapest 2024 év 11. hó 11. nap


belső konzulens

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő aláhúzendő.

³ A megfelelő aláhúzendő.

NYILATKOZAT

a diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve:	Gaál Máté Benedek
A Hallgató Neptun kódja:	H9RE89
A dolgozat címe:	A Campona környezetének megújítása
A megjelenés éve:	2024
A konzulens intézetének neve:	Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkerti Intézet
A konzulens tanszékének a neve:	Településépítészeti 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 záróvizsgabizottság a záróvizsgából kizár és a záróvizsgát csak új dolgozat készítése után tehetek.

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

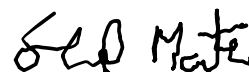
Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkor szellemi tulajdon-kezelési szabályzatában megfogalmazottak érvényesek.

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

Kelt: 2024 év 11 hó 12 nap



Hallgató aláírása

Tartalomjegyzék

Bevezetés	6
1. BUDATÉTÉNY JELENLEGI HELYZETÉNEK VIZSGÁLATA ÉS ELEMZÉSE	7
1.1. Budatétény fejlődéstörténete	7
1.2. Városszerkezeti elhelyezkedés	10
1.3. Terület hasznosítása	11
1.4. Karakter vizsgálatok	12
1.5. Városépítészeti vizsgálatok	15
1.5.1. Közlekedési vizsgálatok	15
1.5.2. Telek vizsgálatok	18
1.5.3. Épületvizsgálatok	19
1.5.4. Terek vizsgálata	20
1.5.5. Zöldfelületek vizsgálata	20
1.5.6. Demográfiai vizsgálatok	21
1.5.7. Alapintézményi ellátottság	22
1.5.8. Központrendszer vizsgálat	22
1.5.9. Kulturális örökségvédelem, műemlékvédelem	22
1.6. Probléma- és értéktérkép, SWOT analízis	23
1.6.1. Probléma- és értéktérkép	23
1.6.2. SWOT-analízis	24
1.7. A térségre vonatkozó magasabb szintű tervekkel és koncepciókkal való összefüggések vizsgálata	25
1.7.1. Budapesti léptékű tervek	25
1.7.2. Kerületi léptékű tervek	32
1.8. A térségben tervezett fejlesztések	34
2. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	35
2.1. Célrendszer és eszközrendszer	36
2.2. Szerkezeti koncepció	37
2.3. Javasolt beavatkozások	38
3. TERVI MUNKARÉSZEK	39
3.1. Környezetalakítási terv	39
3.2. Rendezési program	42
3.3. Műleírás	44
3.4. A településszerkezeti terv hatályos és módosult változata	44
3.5. Egyszerűsített építési szabályzat, és szabályozási terv	45
4. ÖSSZEGZÉS	49
IRODALOMJEGYZÉK	50
ÁBRAJEGYZÉK	51
MELLÉKLETEK	52

Bevezetés

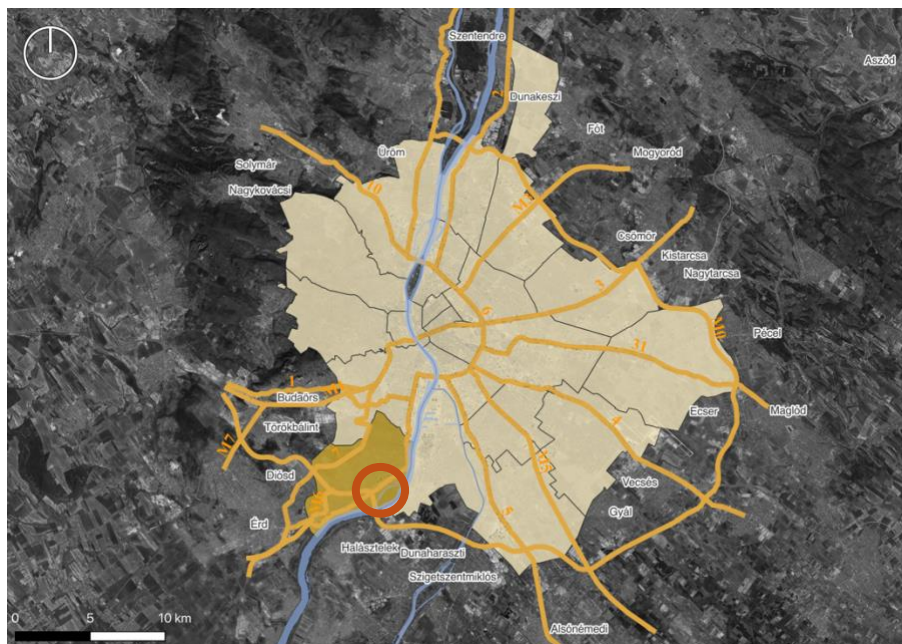
A témaválasztás indoklása

Diplomamunkám témája a Campona és annak környéke, mint Budatétény központjának fejlesztése. Választásom azért esett erre a területre, mert Budatétényben nőttem fel és sokszor szembesültem azzal, hogy nincs megfelelő, kisvárosias központja; másrészt a Campona és környéke remek infrastruktúrával rendelkezik és ez az értékes terület sajnos nincs megfelelően kihasználva.

A munkámban bemutatom, milyen szerepet játszik Budatétény városa Budapest életében. Ez a településmag a történelem során eltérően fejlődött Budapesttől, és inkább egy zöld, kertvárosias modellt követett. Noha igyekszik megőrizni saját identitását, a nagyváros közelsége komoly kihívást jelent. Céлом bemutatni, hogy a központ jellegén javítani lehet megfelelő beépítéssel és funkciókkal, és így vonzóbbá tehető az emberek számára.

A terület lehatárolása

A tervezési terület Budapest délnyugati részén található, a főváros XXII. kerületében, Budafok-Tétényben. A Duna jobb partjától kissé távolabb, a „budai” oldalon, a Hárosi Duna mellett fekszik, a kerület déli részén. Budatétény kertvárosi jellegű terület, melyet jellemzően családi házak és zöldövezetek alkotnak. A kerületen belül határos Budafokkal és Nagytétény térségével, és viszonylag közel van a Balatoni út (7-es út), a 6-os út bevezető szakasza, valamint az M0-ás körgyűrű is, amelyek jó közlekedési kapcsolatot biztosítanak a város más részeivel. A Campona térsége nagyon változatos képet mutat, ahol a régi ipari épületek, kertvárosias lakóterületek, illetve az újonnan megjelenő nagy volumenű logisztikai központok egyaránt jelen vannak, miközben jelentős természetvédelmi- és zöldterületekkel (Háros sziget, Hunyadi sziget, Tétényi fennsík, Kamara erdő) határos (1. sz. melléklet).



*1.ábra: A fejlesztési terület elhelyezkedése
(saját készítésű ábra)*

Véleményem szerint Budatétény dinamikusan fejlődő terület, amely elhelyezkedése és táji adottságai révén rengeteg lehetőséget rejt magában. Budapest déli határának közelsége miatt a Kelenföldi Pályaudvar mellett külső városközponttá fejlődhet. Munkám célja egy új fejlesztési koncepció kialakítása, és a lehetséges konfliktusok feltárása és megoldása. Koncepciómban egy élhetőbb és vonzóbb városközpont megalkotására törekszem, amely nemcsak a helyi lakosok életét javítaná, hanem a turizmus fellendüléséhez is hozzájárulna. A változatos és funkcionális új elemek segítik a kerület további fejlődését és egy élhetőbb városi környezet kialakulását.

1. BUDATÉTÉNY JELENLEGI HELYZETÉNEK VIZSGÁLATA ÉS ELEMZÉSE

1.1. Budatétény fejlődéstörténete

Budatétény kialakulása

Budafok-Tétény Budapest délnyugati részén található, a XXII. kerület részeként, a Duna jobb partján. A kerület, amely ma közel 60 ezer lakossal rendelkezik, 1950-ben jött létre Budafok város, valamint Nagytétény és Budatétény falvak egyesítésével. Természetföldrajzilag a Budai-hegység déli előterén, a Tétényi-fennsíkron helyezkedik el, amely

dolomitból és mészkőből áll, karsztos felszíne és löszös talajtakarója miatt kiváló volt a szőlőtermesztésre, és lenyúlik egészen a Hárosi-Duna holtágának partjáig.

A terület már a neolitikum idején lakott volt, de a római hódítás idején vált igazán jelentőssé. A római korban fontos katonai tábor létesült a Duna kanyarulatában, melyet Traianus császár kezdett építeni Campona néven, és később Hadrianus császár fejezett be a mai Nagytétény területén. A terület fontos dunai átkelőhely volt, és a népvándorlás korából is kerültek elő régészeti leletek. A honfoglalás után Töhötöm (Tétény) vezér téli szállása volt itt. Később IV. László 1279-ben országgyűlést tartott a területen a kun kérdés rendezésére. Tétény falu a 15. században virágzott, ekkor mezővárosként (oppidum) működött. A török uralom végére a környék minden települése elpusztult, közülük csak Tétény maradt fenn, amelyet Száraz György földesúr német telepeseikkel népesített be 1711 után. Később magyar jobbágyokat is telepítettek a területre.

Budatétény 1915-ig Kistétény néven volt ismert, és korábban (Nagy)Tétény szőlőhegye volt. A vasútvonalak megépítése (1861: déli vasút, 1882: pécsi vasút) alapvetően meghatározta a környék későbbi fejlődését. Az 1890-es évektől kezdve a helyi iparosodás (sörgyár, pezsgőgyárak, gyufagyár, konyakgyár) egyre fontosabb szerepet játszott a fővároshoz kötődő gazdaságban. 1899-ben a HÉV vonala Budafokig, 1909-ben pedig Nagytétényig meghosszabbodott, amely szintén elősegítette a fejlődést.

A 20. század elejére Budatétény már egyre inkább a nagyváros, Budapest vonzáskörzetébe került, és 1950-ben Budafokkal és Nagytéténnyel egyesítve létrehozták Budapest XXII. kerületét, amely ma is őrzi a terület zöld, kertvárosias jellegét.

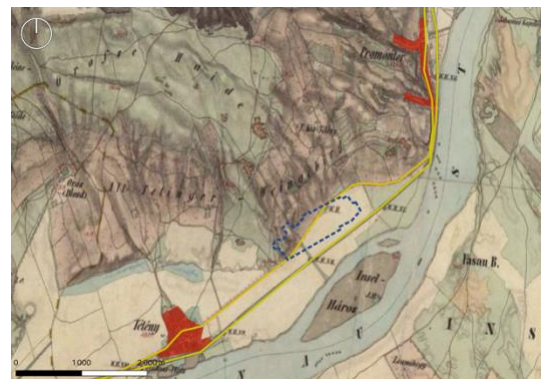
A budatétényi Campona bevásárlóközpont nevét az ókori Campona római erődről kapta. A városközponttól 12 kilométerre elhelyezkedő bevásárlóközpont a Budatétényi Rózsakert, a Nagytétényi út, a Klauzál Gábor Művelődési Központ, a Budapest–Pécs vasútvonal és a Növény utca által határolt területen épült, egykori kertészeti ültetvények helyén. Az alépítési munkák 1995-ben kezdődtek, de az építkezés 1997-ben egy időre félbeszakadt, így a bevásárlóközpont végül 1999. szeptember 15-én nyitott meg. Ekkor másfél éven át Budapest legnagyobb bevásárlóközpontja volt. A Campona 160 üzletet, szolgáltató egységeket (játsszoház, fitness centrum), éttermeket, a Cinema City mozihálózat egyik egységét és a népszerű Tropicarium magánállatkertet foglalja magába.

Történeti térképek elemzése

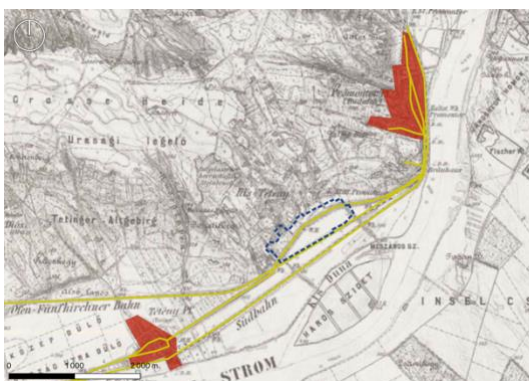
Az első katonai felmérés alapján láthatjuk (1782-85), hogy Budatétény fő úthálózata kialakul, de a település szerkezete még nem, ekkor még csak szőlőtermesztés céljából hasznosítják a területet. A második katonai felmérésen (1819-69) már megjelenik a vasúthálózat is a Duna mentén (1861: déli vasút). A harmadik katonai felmérés (1869-89) idején kezd a felsőbb régió beépülni, illetve ez idő tájt építenek még egy vasútvonalat a már meglévő mellé (1882: pécsi vasút). A település utcaszerkezete a negyedik katonai felmérés (1941) alatt jön létre, illetve a Duna melletti területeket ekkor már iparterületként hasznosítják (2. sz. melléklet).



2. ábra: I. katonai felmérés (1783)
(saját készítésű ábra)



3. ábra: II. katonai felmérés (1859)
(saját készítésű ábra)



4. ábra III. katonai felmérés (1873)
(saját készítésű ábra)



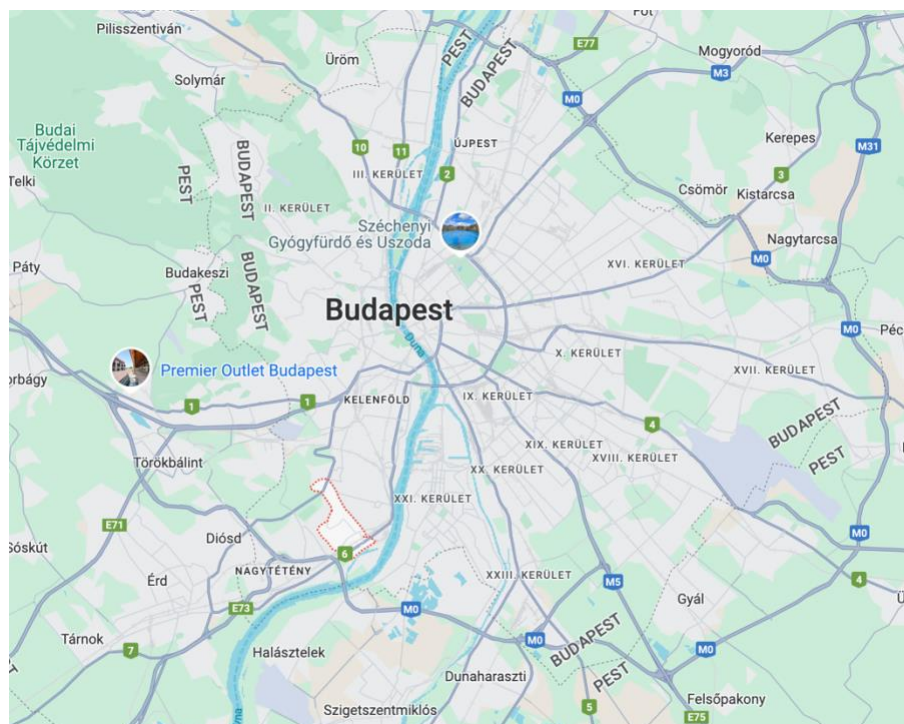
5. ábra IV. katonai felmérés (1941)
(saját készítésű ábra)

A Budatétény történeti térképeit vizsgálva elmondható, hogy a területen csak később (1800-as évek második fele, vége) alakul ki a lakó, illetve üdülő funkció. A területen sokáig szőlőtermesztés folyt, majd Budapest terjeszkedésének hatására beépült.

1.2. Városszerkezeti elhelyezkedés

Budatétény a Duna jobb partján fekszik, a Budai-hegység déli előteréhez tartozó Tétényi-fennsíkon és annak környezetében. Szigorúan vett területe a következőképpen írható le: határai a Balatoni út, a Kis-Duna partjáig (a Háros-szigetet elválasztó öböl), a Növény utca, Nagytétényi út, Rózsakert utca, XI. utca és meghosszabbított vonala a Klauzál Gábor utcáig, majd a Klauzál Gábor utca, Csiperke utca, Szabadkai utca, Kamaraerdei út a Balatoni útig, végül pedig a Balatoni út a Háros útig.

Budatétény a kerület belvárosának szomszédságában található, mégis eltérő identitást mondhat magáénak. Nagyvárosias környezetben kisvárosként él. Sajátosságát az is kiválóan mutatja, hogy kertvárosi környezetet tudhat magáénak, amelynek megmaradt egyedi közlekedési infrastruktúrája és hálózata.



6. ábra: Budatétény elhelyezkedése

(Forrás: Google Maps)

A Duna-part mentén nagyon erős forgalmi közlekedés alakult ki Budatétényben, amely szintén jelentősen formálja a városrész arculatát. Már évtizedekkel korábban megépült az M0-s körgyűrű déli szakasza és az M6-os autópálya, mégis sokan a 6-os és 7-es utat választják útvonalként Érd térségében és a fennsík túloldalán.

A területet övező városrészek nagymértékben heterogén képet mutatnak, mind domborzati és táji adottságok terén, mind a városrészek szerkezetét és területfelhasználását tekintve. Nagytétény felé kisimult vidékkel találkozhatunk, úthálózatai monoton formában jöttek létre. Észak nyugaton a Tétényi-fennsík és a Kamaraerdő határolja, mely területek gyakorlatilag beépítetlenek. Keleten Budafok hegyes-dombos kisvárosias területe fekszik, míg délen a Hárosi Duna, és a Háros Sziget természetvédelmi területe. A településen csak a Duna eltérő méretű növényekkel borított partja ad egyfajta folytonos természetközeli hatást, létrehozva ezzel egy változatos szabadidős tevékenységeket kiszolgáló tengelyt Budapest és Érd felé.

Budatétény Budapest nyugati közlekedési kapujaként jelentős átmenő forgalmat vonz. Az észak–déli úthálózati kapcsolatok a domborzati adottságok miatt szűk folyosókra és csomópontokba szorulnak. A település kapcsolata a pesti oldallal és a belvárossal kedvezőtlen, mivel a Duna felett csak északon, a Lágymányosi térségnél és délen az M0-s körgyűrűn van átkelési lehetőség. Emiatt jelentős forgalom terheli Budatétény belvárosát, valamint a Dunával párhuzamos övezetét, amely a belvárosi kapcsolódást biztosítja.

1.3. Terület hasznosítása

A térség alapvető területhasználata 8 fő kategóriába sorolható:

- mezők,
- rekreációs övezetek,
- lakóövezetek,
- oktatási célú területek,
- kereskedelmi és szolgáltatási övezetek,
- ipari területek,
- átalakulóban lévő területek.

Budatétény területhasználata rendkívül változatos: a sokszínűséget a Promontor dombhát, a Duna közelsége, az átmenő szabálytalan úthálózatok, a változékony domborzati viszonyok, valamint a kisvárosias életmód táplálják. Az emberi tevékenység és a táji adottságok együttesen alakították ki Buda déli kerületének és benne Budatéténynek

egyedi arculatát és identitását. A kerületben egyfajta kettősség figyelhető meg: a nagyvárosi életet kedvelők a központban megtalálhatják a szükséges szolgáltatásokat és nyüzsgést, míg pár utcával arrébb már a falusias, nyugodt hangulat dominál (3. sz. melléklet).

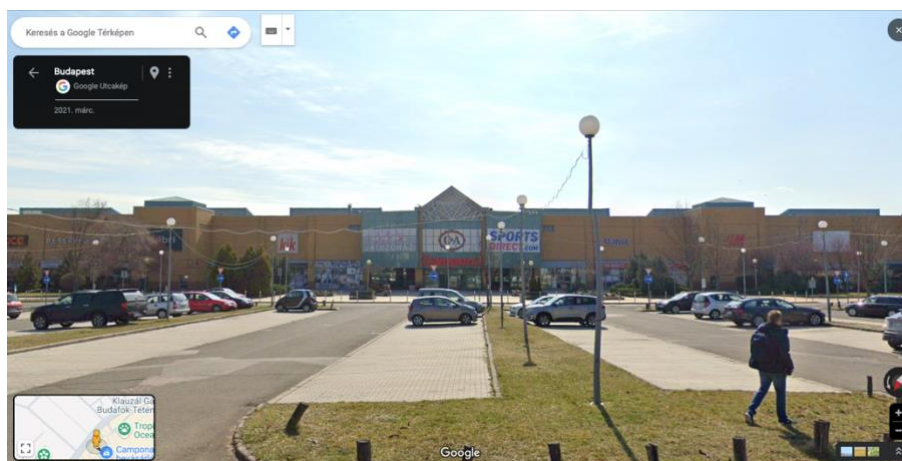
Északra kertvárosias lakó-, délre ipari és gazdasági övezetek dominálnak, de találhatók kisvárosias és intézményi területek is. Jelentős méretű kereskedelmi funkciót foglal el a Campona áruház, amely jelenleg fő központként szolgál és a legtöbb szolgáltatást nyújtja. 1999-ben nyílt meg a közel 60 000 m²-es Campona bevásárlóközpont és a Tropicarium, amely a helyi szórakozás, szolgáltatás és kereskedelem kiemelt központjává vált. Később a központ tovább bővült a Klauzál Gábor Budafok-Tétény Művelődési Központtal, a Média Center Campona Stúdióközponttal és irodaházzal (RTL Tétény Irodaház), valamint a Campona Rendezvényközponttal. Jelentős méretű intézményi és gazdasági övezet is jelen van a központ környékén.

Két jelentős alközponti terület is kialakult: a Rózsakert és az Óváros. A városrész északi részén pedig szétszórtnak rekreációs, valamint szakrális területek helyezkednek el. A Campona környékén jelentős összefüggő zöldterület van a vasút másik oldalán, bár már elkezdett beépülni, főleg logisztikai központokkal.

A Budatéténnel szomszédos Budafok központjának kialakítása sokkal átgondoltabb. Nincs széttagolva, sok park és tér van benne. Megjelenik a piac, mint funkció. Kisvárosias érzést ad (4. sz. melléklet).

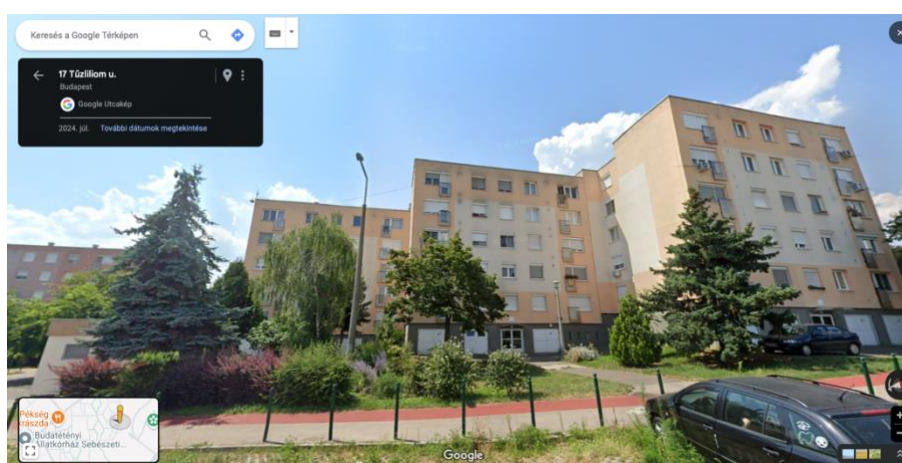
1.4. Karakter vizsgálatok

A település területén 5 fajta karaktert lehet megkülönböztetni: település-központit, lakótelepít, lakóparkit, kertvárosit és iparit. Budatétény Campona területén új városközpont alakult ki, amelynek nagy a vonzereje. A terület beépítése és használata jelentősen eltér a környező városrészek karakterétől. A Campona bevásárlóközpont szabadon álló, lapostetős, egyszerű, ismétlődő struktúrájú épületekből áll, amelyeket nagy burkolt felületek és parkolók öveznek.



7. ábra: Település-központi karakter
(Forrás: Google Streetview)

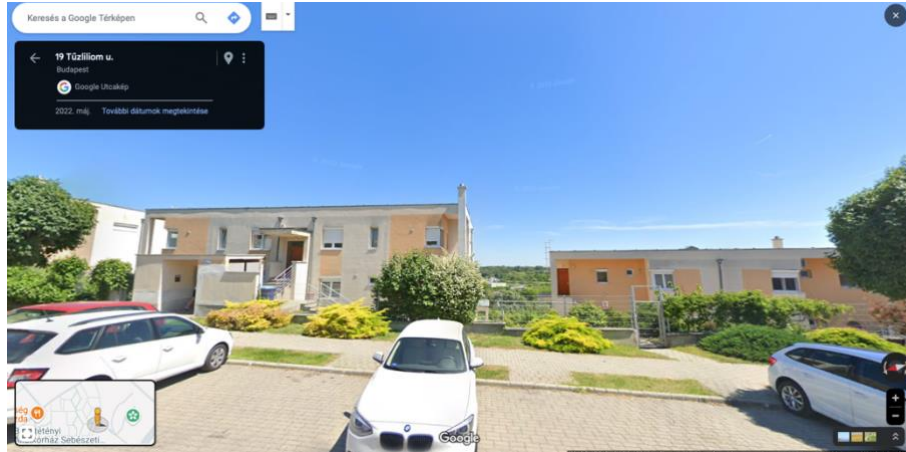
A hagyományos városi tömbök felbomlásával szabadon álló, zöld területekkel körülvett monumentális lakótelepek jöttek létre, melyek közé különböző intézmények épültek be. Ez a beavatkozás jelentősen megbontotta a korábban egységes, kisvárosias és kertvárosi beépítési jelleget, zavaros városképet eredményezve. A lakótelepek beépítése jellemzően szabadon álló pontházaz vagy sávházaz struktúrájú; egyes lakótelepeken vegyesen is előfordulnak ezek az építési formák. Az ilyen típusú lakóépületek homlokzatai általában díszítetlenek, a tömeg tagolását sok esetben csak a visszaugratott lépcsőházi homlokzat adja.



8. ábra: Lakótelepi karakter
(Forrás: Google Streetview)

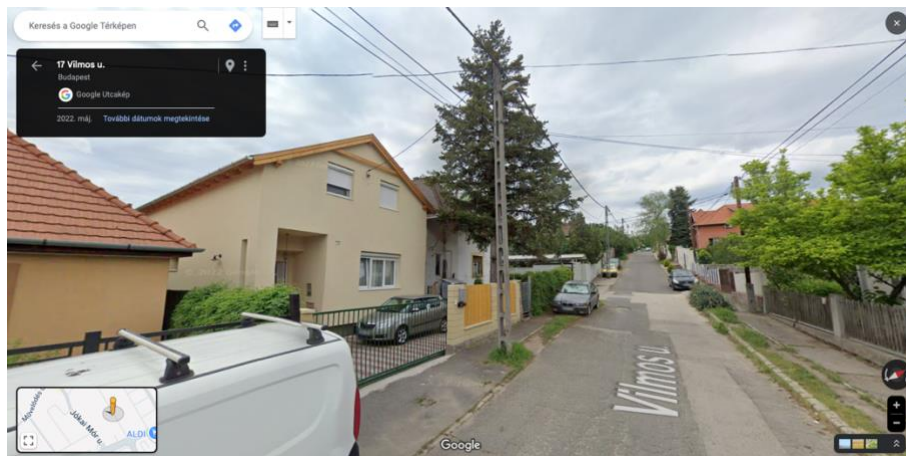
A lakóparkok nyugati mintára a felső-középosztály számára kezdtek el épülni a rendszerváltás utáni években. Budatétényben is több lakópark található, és az új

beépítések jelentős része is lakópark struktúrájú. Ezek a lakóparkok Budatétényben általában a településen belül, fizikailag elkülönülve, zárt egységeket alkotnak, belső területeiket magánutak és közösen használt kertek tagolják. A beépítettség magas, de az összképet a közös kertek és az utcák fásítása finomítja.



9. ábra: Lakóparki karakter
(Forrás: Google Streetview)

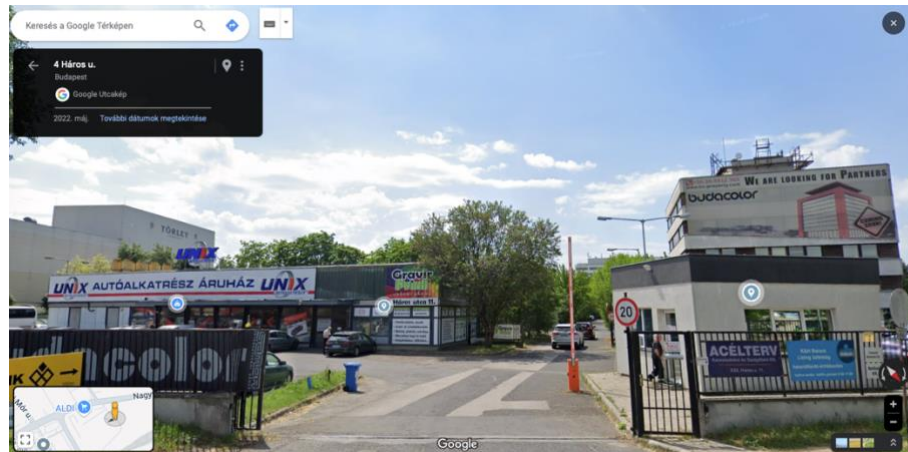
Budatétény szerkezete jelentős részben kertvárosi övezetekből áll, amelyet főleg szabadon álló családi házak jellemeznek. Részben organikusan fejlődött, részben tervezés eredménye. Az utóbbi években felgyorsult beépítés ellenére Budatétény továbbra is bővelkedik kertvárosi tartalékterületekben. Az új építkezésekre az jellemző, hogy egy ütemben egységes arculatú épületek jönnek létre, sok esetben lakóparki jelleggel.



10. ábra: Kertvárosi karakter
(Forrás: Google Streetview)

Budatétény jelentős ipari területekkel is rendelkezik jórészt a vasútvonal és iparvágányok között, a Duna-holtág, illetve a Nagytétényi út mentén, a déli területeken. A Duna felől

elterülő zöldterületek felújításra szorulnak, a gyárak udvarain pedig sok helyen részben romos épületek állnak. A közterületek arculata sokszor rendezetlen, a régi és új üzemek, a munkásházak, telephelyek, irodák és bérlemények keveredése egy eltűnőfélben lévő, klasszikus iparterület átalakulását tükrözi.



11. ábra: Ipari karakter
(Forrás: Google Streetview)

1.5. Városépítészeti vizsgálatok

1.5.1. Közlekedési vizsgálatok

Közúti közlekedés

A városrész úthálózata városi forgalmi és gyűjtőutakból, hidakból, kiszolgáló utakból, gyalogos forgalmi utakból, valamint lakó-pihenő övezeti besorolású közutakból áll. Hazánk főváros-centrikusságából és a 22. kerület peremterületi elhelyezkedéséből adódóan Budatétényen nagy gépjárműforgalom halad át, és emiatt csúcsidőben nagy dugók alakulhatnak ki. Az országos jelentőségű 6-os számú főút 2x2 sávós bevezető szakasza keresztülmegy a településen és elvágja a kapcsolatot a Dunával. Budatétény központja mellett a Nagytétényi út halad, amely II. rendű főút, Budatétényi részén 2x2 sávós. A Nagytétényi út és a párhuzamosan futó 6-os számú főút közötti kapcsolatot felüljárókkal és aluljárókkal oldották meg. A 6-os számú főút jelentős közlekedési útvonal, amely Budapest központját köti össze a külsőbb délnyugati kerületekkel és az agglomerációval (5. sz. melléklet). A Nagytétényi útra gépjárművel a kertvárosi övezetből

a leggyorsabban a Rózsakert utca, Jókai Mór utca és a Háros utca gyűjtőútjain lehet lejutni.

A kertvárosias beépítés jelentős aránya miatt elsősorban a forgalomcsillapított mellékutak jellemzőek. A lakók nyugalma jobbkezes utcák és harmincas sebességkorlátozott zónák biztosítja. Általában a mellékutak mindkét oldalán található járda, zóldsávokkal és villanyoszlopokkal kísérve. A csapadékvíz elvezetése nyílt vagy burkolt árkokkal történik. Az utak aszfaltburkolata általában jó állapotú, mivel csak kevés jármű közlekedik rajtuk, bár néhol kátyúk vagy megsüllyedt burkolatrészek előfordulnak. Igen rossz állapotú például a Szabadkai út északi része, mely ráadásul gyűjtőútként funkcionál.

Közösségi közlekedés

A város tömegközlekedését buszjáratok és a vasút biztosítja. Két villamosított, kétvágányú vasútvonal halad a Duna mentén: a 40a vonal Budapest és Pusztaszabolcs között, valamint a 30a vonal Budapest, Martonvásár és Székesfehérvár között. A sínpályákat az elmúlt években teljesen felújították. Míg a pusztaszabolcsi vonalon nagyobb a teherforgalom, addig a székesfehérvári vonalat főleg utasok használják. Ezek a vasútvonalak jelentős elővárosi forgalmat szolgálnak ki, ugyanakkor a Duna és Budatétény központja között újabb fizikai elválasztást eredményeznek. Budatétényben a Campona állomáson lehet vonatra szállni, így itt egy forgalmas csomópont jött létre P+R parkolóval. A vasútállomás közelében található egy nagyobb buszmegálló és buszvégállomás is („Budatétény vasútállomás”). A MÁV menetrend szerint csúcsidőben a székesfehérvári vonalon 15-20 percnél több mint 120 vonat közlekedik naponta, míg a pusztaszabolcsi vonalon napi 60-nál több személyvonat halad át.

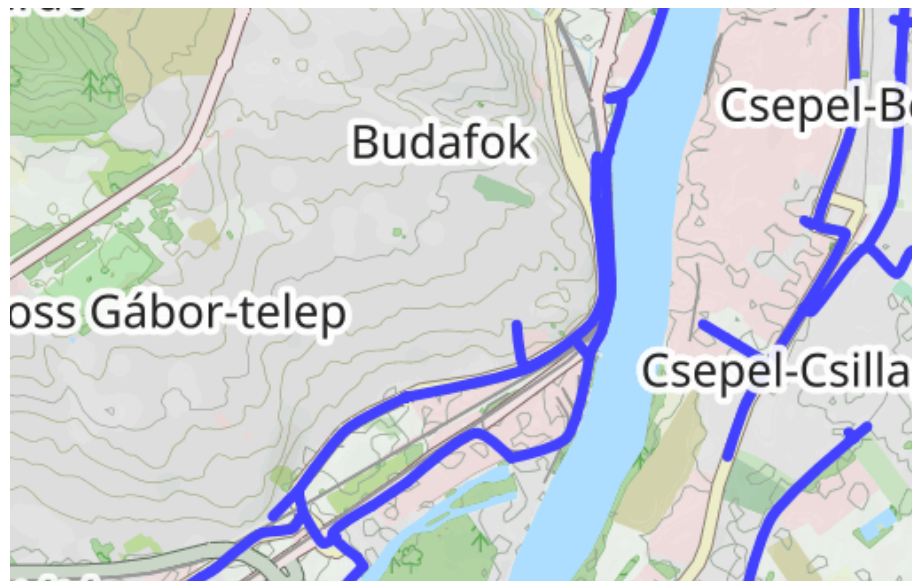
A városrész és a belváros közötti kapcsolatot buszjáratok is biztosítják: Újbuda Központtal a 150-es és 150B busz, a Móricz Zsigmond körtérrel a 114-es, 213-as, 214-es és 33-as busz, Kelenföldi pályaudvarral pedig a 101B és 101E busz köti össze a területet. Csepellel a 138-as busz, míg Újpalotával a 133E busz teremt közvetlen összeköttetést, utóbbi a Móricz Zsigmond körtéren keresztül (6. sz. melléklet). A budatétényi buszjáratokat és vonatokat úgy alakították ki és hangolták össze, hogy minimális várakozási időt jelentsenek az utasok számára, és a megállók könnyen elérhetőek legyenek, lehetővé téve a gyorsabb és kényelmesebb utazást. A városrészben egy éjszakai járat is működik, a 973-as busz, bár csak néhány vonalat fed le. Amint azt korábban

említettem, a buszközlekedés fő csomópontja a Campona melletti buszpályaudvaron van a vasútállomás közelében.

A tömegközlekedés sűrűsége mellett fontos tényező a járatok kihasználtsága is, mivel a kihasználatlan buszok fenntartása jelentős költségeket emészt fel, szennyezik a környezetet és zajosak. A közösségi közlekedés elemzésekor a buszmegállók és a vasútállomás elhelyezkedésén túl térképen is ábrázoltam a 300 és 500 méteres gyaloglási távolságot, ezek alapján a városrész jól lefedett, a legnagyobb megállósűrűséget a Campona környékén figyelhetjük meg.

Kerékpárinfrastruktúra

A központi területen fellelhető kerékpárút alapvetően rekreációs és közlekedési feladatokat lát el. A Nagytétényi út mentén jó minőségű kétirányú biciklisutat vehetnek igénybe a kerékpárosok, mely a Duna-partra vezet. A kerékpárút az EuroVelo 6 nemzetközi és az országos biciklishálózat része. Jelentős hiányosság, hogy nincsenek kialakítva mikro-mobilitási pontok, és kerékpár-bérlésre sincs lehetőség.



12. ábra: Budatétény kerékpárhálózata
(Forrás: Futás.Net)

Gyalogos közlekedés

A városrészben a gyalogos forgalom számára kiépített járdák a legtöbb helyen megtalálhatók, általában az utca mindkét oldalán. A forgalmasabb szakaszokon sok helyen egy zöldsáv is helyet kap a járda és az út között, a nagyobb biztonság érdekében.

A mozgáskorlátozottak számára kialakított speciális közlekedési lehetőségek egyelőre sajnos sok helyen nem elérhetőek még. A központot a Duna parttól a 6-os út és a 30-as számú vasútvonal vágja el, így az átjárás gyalogosok számára csak a Háros utcánál, illetve a szomszédos városrészek átjáróin keresztül lehetséges. A Nagytétényi út forgalmas szakaszán sok a lámpás gyalogosátkelőhely. Összességében elmondható, hogy a gyalogos közlekedés megfelelően ki van alakítva és karban van tartva.

Parkolás

Budatétény a főváros parkolási zónarendszer alapján az elővárosi zónába tartozik. A városperemi pozíció, és a kertvárosias életmód miatt az egy főre jutó autók száma átlagon felüli. A lakóházak telkein belül sok esetben van parkolásra alkalmas terület vagy fedett garázs. Az intenzívebb sűrűségű lakótelepeken és kereskedelmi területeken azonban problémába ütközhet a parkolás, főleg csúcsidőben. A Campona körül sok ingyenes szabadtéri P+R parkolóhelyet, a Tesco alatt mélygarázst és a bevásárlóközpont mellett egy két emeletes parkolóházat alakítottak ki. Ezek kihasználtsága az időszakok legnagyobb részében meglehetősen alacsony.

1.5.2. Telek vizsgálatok

Vizsgált telekméret

A tervezési területen változó telekméretek vannak (7. sz. melléklet). Sok az 1000 négyzetméter alatti telek, de nagy számmal fordul elő az 1000-2000 közötti is. Ezeken alapvetően lakóépületek helyezkednek el. A 2000-5000 négyzetméter méretű telkek jellemzően kisebb intézmények telkei vagy nagyobb többházas lakótelkek. A 10000-20000 négyzetméter nagyságú telkek nagyobb intézmények tulajdonában állnak, de egyéb kereskedelmi vagy szolgáltatási funkciók is előfordulnak rajtuk. A 20000 négyzetméter feletti telek a Campona bevásárlóközpont tulajdonában áll.

Vizsgált beépítettség

A tervezési terület beépítettségéről megállapítható, hogy a telkek nincsenek nagy mértékben beépítve. Ez főleg a kertvárosias szabadonálló beépítésnek köszönhető (8. sz. melléklet). 60 százalék feletti beépítettsége csak a Campona bevásárlóközpont telkének van.

1.5.3. Épületvizsgálatok

Kiszolgáló funkciók

Egy városban fontos a többértékű funkcionalitás, hogy ezáltal kiszolgálja az emberek mindennapi szükségleteit. Hogyan alakul ez Budatétényben? A központi térség nagyrészt be van építve, itt főleg kereskedelmi-, intézményi- és iroda övezetekkel találkozhatunk. Budatétény északi részére a szabadon álló kertesházak lakó funkciója jellemző, míg Rózsakert esetében a lakótelepi beépítés dominál. A fő kereskedelmi funkciót a Campona látja el, de köré szétszórva kisebb éttermek, boltok is települtek (9. számú melléklet). Önkormányzati épületek nincsenek a tervezési területen, de van egy oktatási intézményi sáv (ELTE Erdős Pál (Nagytétényi úti) Kollégium, Kempelen Farkas Gimnázium, Tomori Pál Főiskola), a bevásárló központtal szemben.

Budatétény kulturális lehetőségeiben a központot leszámítva nem bővelkedik, de a Klauzál Gábor Budafok-Tétényi Művelődési Központ rendszeresen szervez kulturális eseményeket, előadásokat, kiállításokat. Ezen túlmenően egyedül talán a Vojnovich-Huszár villa érdemel említést, mely a Camponával szembeni kertesházak területén található, és ahol rendszeresen rendeznek kisebb zenés és irodalmi kamaraesteket, alapítványi működtetésben. A hegyvidéki és domborzati viszonyok miatt a Dunától távolodva egyre inkább a lakóövezetek dominálnak, kisebb utcákkal. A Campona kereskedelmi centrumként szolgál, mellette a Campona Rendezvényközpont és a korábban említett Klauzál Ház található, valamint a Hajós Alfréd Tanuszoda, sportolási lehetőségekkel.

Szintszám

A tervezési terület északi részén főként az egyszintes + tetőteres és kétszintes + tetőteres lakóházak dominálnak (10. sz. melléklet). Ez elsősorban a kertvárosi lakóövezet mivoltának tulajdonítható. A Campona bevásárlóközpont és a hozzá tartozó parkolóház, valamint a mellette lévő Rendezvényközpont és Klauzál Gábor művelődési ház kétszintesek. Az ELTE Nagytétényi úti Kollégium és az RTL Irodaház kiemelkedik a területből, a maga tíz-, és nyolc szintjével. A keleten lévő nagy kiterjedésű ipari területen három, illetve négyszintes épületek vannak. A gyorsétterem, a benzinkút és a diszkont élelmiszer-áruház egyszintesek.

Épületállag

A tervezési terület épületállománya változatos és sokszínű, különféle állapotú épületek találhatók itt, beleértve a gyenge, megfelelő, jó és kiváló minőségű ingatlanokat is. Az átlagos állapotú, megfelelő kategóriába sorolt lakóépületek uralkodnak, de magas a kifejezetten rossz állapotú ipari épületállomány is. A jó és a kiváló épületek is nagy számban jelen vannak, ezek főleg az intézményi, kereskedelmi vagy irodai funkciókat látnak el. Kevés új építésű ingatlan áll a vizsgált területen.

1.5.4. Terek vizsgálata

A területen elszórtan kisebb terek találhatók, például a Campona, a Klauzál Gábor Művelődési Központ és az ELTE Nagytétényi úti Kollégium előtt (4. sz. melléklet). Ezek azonban a szabadon álló épületek miatt nem rendelkeznek olyan térfalakkal, amelyek kényelmes, barátságos közeget teremtenének. Számos kezdetleges, részben működő térkezdemény is jelen van, de ezek többnyire nem teljesítik funkciójukat, mivel hiányoznak a megfelelő térfalak, amelyek biztosítanák a térélményt.

1.5.5. Zöldfelületek vizsgálata

A zöldfelületek alapvető fontosságúak egy élhető település számára: tisztítják a levegőt, szabályozzák a nedvességet, mérséklik a viharok és szárazságok kialakulását, csökkentik a zajszennyezést, valamint hozzájárulnak a környéken lakók és dolgozók mentális egészségéhez is. Egy település zöldfelületi rendszerének kulcselemei közé tartozik az arányos területi eloszlás, a térbeli folytonosság és a zöldterületek közötti összeköttetés. Ezek az igények Budatétény esetében nagyrészt teljesülnek a kertvárosi környezet és a lazább beépítési struktúra révén (11. sz. melléklet). A Campona környékén nagy kiterjedésű, alulhasznosított gyepfelületek találhatók, melyeket azonban az úthálózat feldarabol. Délen a városrészt elhanyagolt ipari zöldterületek határolják, a határokon kívül pedig Budatétény természetvédelmi területekkel, illetve egyéb őshonos zöldterületekkel határos.

Budatétény lakóövezeteiben általában bőséges privát zöldfelületek állnak rendelkezésre. Bár a lakótelepek nem minősülnek rekreációs területnek a településszerkezeti terv szerint, mégis nyilvános közösségi kerteket és parkokat kínálnak (például a Rózsakerti lakótelep). Gyakran focipályák, kosárlabdapályák, kutyafutatók és játszóterek is találhatók ezeken a területeken. Az úszótelkes beépítés miatt nagy, összefüggő zöldfelületek alakultak ki, sok esetben idősebb növényállománnyal. A parkolóhelyek fásítása is hozzájárul az árnyékoláshoz és a hőség elleni védelemhez. A Háros-sziget, és a Tétényi Fennsík kiemelt természetvédelmi terület, a Budatétényi Rózsakert pedig híres a rózsaneveléséről nagy kiterjedésű zöldterületein. Északnyugati oldalon a Kamaraerdő határolja a területet. Az utcák zöldsávjai megfelelő szélességűek és fásítottak. A kertészkedő lakók hozzájárulnak a városképhez az utcán gondozott kisebb cserjékkel, sövényekkel és tavasszal nyíló virágokkal.

1.5.6. Demográfiai vizsgálatok

2022. október 1-jén a XXII. kerület lakónépessége 56 534 fő volt, ami Budapest teljes lakosságának 3,4%-át tette ki. A 2011-es népszámláláshoz képest a kerület lakossága 2830 fővel, hozzávetőlegesen 5%-kal emelkedett. Ebben az évben az egy négyzetkilométerre jutó lakosság átlagosan 1651 főt tett ki. A kerület korösszetétele kedvezőtlen: 2022-ben a lakosság 16%-a 14 év alatti, míg a 65 év felettiek aránya 21% volt. A születéskor várható élettartam 2021-ben a férfiak esetében 73,8 év, a nőknél pedig 80,4 év volt. Az iskolai végzettség alapján a diplomával rendelkezők vannak a legtöbben (17 826 fő), őket az érettségizettek követik 17 097 fővel. 2022-ben a 6 évnél idősebb lakosság 89,2%-ának volt hozzáférése az internethez. A népszámlálási adatok szerint a lakosság 11,5%-a, azaz 6499 fő vallotta magát valamely kisebbséghez tartozónak, közülük legtöbben német, román, ukrán és cigány nemzetiségűnek.

A 19. század utolsó harmadától a XXII. kerület lakossága folyamatosan nőtt egészen az 1970-es évekig; ezt a folyamatot csak a második világháború törte meg, amely során a kerület lakosságának 1%-át veszítette el. Az 1970-es években jelentős növekedés következett be, majd ezt követően a lassú növekedés és stagnálás váltakozása lett jellemző. A legtöbben 2022-ben éltek a kerületben, ekkor 56 534 főt számláltak.

1.5.7. Alapintézményi ellátottság

A tervezési területen a Klauzál Gábor Budafok-Tétényi Művelődési Központ és az ELTE Nagytétényi úti Kollégium található. Északabbra a Kollégiummal egy sávban több intézmény is felsorakozik: 1 óvoda, 1 gimnázium és egy technikum. A Rózsakert lakótelep részén számos oktatási intézmény sűrűsödik. Ezen kívül szétszórta szakraális intézmények és további bölcsődék, óvodák is elérhetőek.

1.5.8. Központrendszer vizsgálat

A városrésznek egy nagy központja (Campona) és kettő alközpontja (Rózsakert, Óváros) van (12. sz. melléklet). Budatétényben a Campona bevásárló központ látja el a fő kereskedelmi és szolgáltatási funkciókat, köré további intézmények és vendéglátó egységek csoportosulnak. A Klauzál Gábor Budafok-Tétényi Művelődési Központ és a mellette álló uszoda oktatási, rekreációs funkciókat látnak el. Rózsakert és az Óváros kisebb alközponti szerepet tölt be, ott szétszórva további intézmények, boltok, rekreációs funkciók találhatók.

1.5.9. Kulturális örökségvédelem, műemlékvédelem

A vizsgált terület csak viszonylag későn, az 1940-es évek elején épült be, ezért kevesebb a műemlékvédelmi érték. A fontosabb épületek inkább Nagytétény és Budafok központjában találhatóak. Ott vannak a világörökség várományos területek, amely jelenleg országos védelem alatt állnak. A választott területhez közel helyezkedik el az országos jelentőségű természetvédelmi terület a Háros-sziget, rajta a feltárássra váró Csuti Monostor romjával (13. sz. melléklet). Budatétényen az 1900-as évek elejéig szőlőtermesztés folyt, így kevés az örökségvédelmi épület. 1780. körül a kistétényi szőlőkben egy egyszerű, egyhajós barokk kápolna épült, Szent Mihály arkangyal tiszteletére. A kápolnát 1914-ben átépítették, majd 1992 és 1993 között teljesen restaurálták, beleértve a berendezést is. Klauzál Gábor, az 1848-as kormány volt minisztere, a szakszerű szőlőművelés meghonosítója az 1850-es években vásárolt itt szőlőbirtokot közvetlenül a kőbánya mellett, melyen nyaralót és pincét építtetett. A villa átalakított formában ma is áll. A villa kertje alatt hosszan benyúló, több mint 400 m²-nyi

területű, szarmata mészkőbe vájt kétágú pincerendszer található. A terület régészeti szempontból sem annyira izgalmas, azonban a Háros szigeten található a korábban említett Csúti monostor maradványa. A Csót (Csút) falu korai története a 1222-ből már ismert, bár valószínű, hogy a település már jóval korábban létrejött. A falu kőből épült házai hasonló alaprajzzal rendelkeztek, mint a középkori magyar házak, és egy 16-18 méter széles utca mentén sorakoztak. A telkek szabályos elrendezése általában 30-35 méter szélességet jelentett.

1.6. Probléma- és értéktérkép, SWOT analízis

1.6.1. Probléma- és értéktérkép

A diplomamunka tárgyának probléma- és értéktérképét a 15. sz. melléklet tartalmazza. Budatétény városrész erősen kapcsolódik a Dunához. Ez a vízparti rész nagyon kevésbé van kihasználva, a vasútvonal és a 6-os út elvágja a vízparti kapcsolatot a központtól és csak két félreesőbb útvonalon lehet megközelíteni a folyó partját. Az értékes Duna-parti szakasz ráadásul leromlott ipari ingatlanokkal van beépítve. A tervezési területen számos diszfunkcionális tér található, kevés a jól működő és aktív tér. A Campona sok értékes területet foglal el rossz arányai miatt. A rossz térbeli illeszkedése kihasználatlan gyepfelületeket eredményez. A központi funkcióit sem látja jól el, idegen érzést kelt nagy tömegével és a kifelé nyitottság hiányával. Több nagyobb kiterjedésű burkolt parkolót alakítottak ki, hogy kiszolgálja a Camponát, de ezek többsége rendszerint üresen áll. A tervezési terület keleti oldalán található nagyméretű ipari létesítmények nem harmonizálnak a városszerkezettel, nehezen kezelhetőek, és számos problémát eredményeznek. Épület-állományuk többségében leromlott állapotban van, nem nyújtanak szép környezetet. Nehezen átjárhatóak és megközelíthetőek, ezáltal a városrészt sok értékes lakó- és egyéb funkciójú területtől zárják el. A Nagytétényi úton a gépjárműforgalom dominál, mely háttérbe szorítja a gyalogosforgalmat és nehezíti az átkelést. A tervezési terület karakterkülönbsége nagyon zavaros látványt nyújt. A helytelen funkcióhasználat és elhelyezkedés miatt jelentős eltérések mutatkoznak a terület megjelenésében. Az úthálózat pedig nagy széttagoltságot eredményez.

Budatétény központjának fő értéke a kiváló elhelyezkedés, azaz a főváros nyugati kapujának szerepe. Remek közlekedési infrastruktúrával rendelkezik, elérhető a területen egy vasútállomás és egy buszpályaudvar is. A városrész északi kertvárosias és kisvárosias övezetei csendes, nyugodt lakókörnyezetnek minősülnek. A Campona bevásárló központ kiszolgálja a helybéliek és az agglomerációból érkezők kereskedelmi és szolgáltatási igényeit. A Háros-sziget természetvédelmi területe kiemelkedő zöldfelületi érték. A Duna és a vízpartjának közelsége is értéknek számít.

1.6.2. SWOT-analízis

Az elkészített SWOT-analízis a vizsgált terület erősségeit, gyengeségeit, lehetőségeit és a vele kapcsolatos veszélyeket mutatja be táblázatos formában.

Erősségek	Gyengeségek
• Központi elhelyezkedés • Kiépített infrastruktúra • Intézményi ellátottság • Laza beépítettség, csendes lakókörnyezet • Belváros közelsége • Természeti értékek közelsége (Duna) • Meglévő kerékpárinfrastruktúra	• Kihasználatlan területek • Elvágó hatás • Rossz funkcióhasználat • Széttagoltság • Elzártág, lélektelenség • Elhanyagolt, leromlott területek • Zavaros összkép, karakterek különbözősége
Lehetőségek	Veszélyek
• Központ vonzereje • Intermodális csomópont létrejötte • Találkozóhelyek kialakítása • Kapcsolat létrehozása a kertvárossal • Agglomeráció bevonása	• Barnamezős területek kialakulása • Kihasználatlanság növekedése • További felaprózódás • Szegregáció kialakulása • Növekvő átmenő forgalom

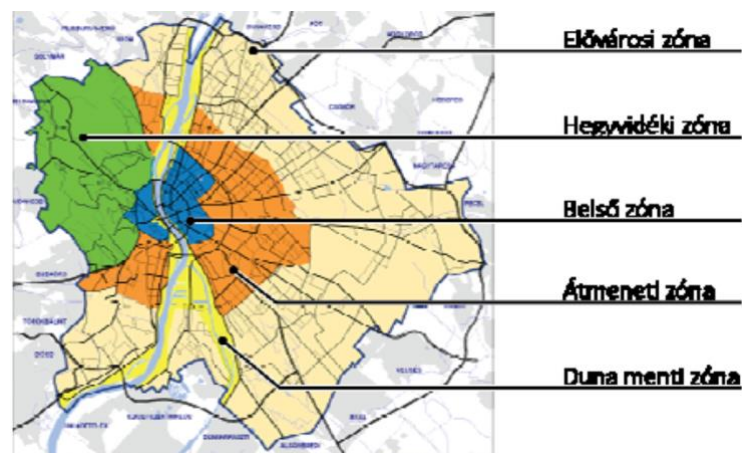
13. ábra: SWOT analízis
(Forrás: saját ábra)

1.7. A térségre vonatkozó magasabb szintű tervekkel és koncepciókkal való összefüggések vizsgálata

1.7.1. Budapesti léptékű tervek

Budapest 2030. Hosszútávú Városfejlesztési Koncepció

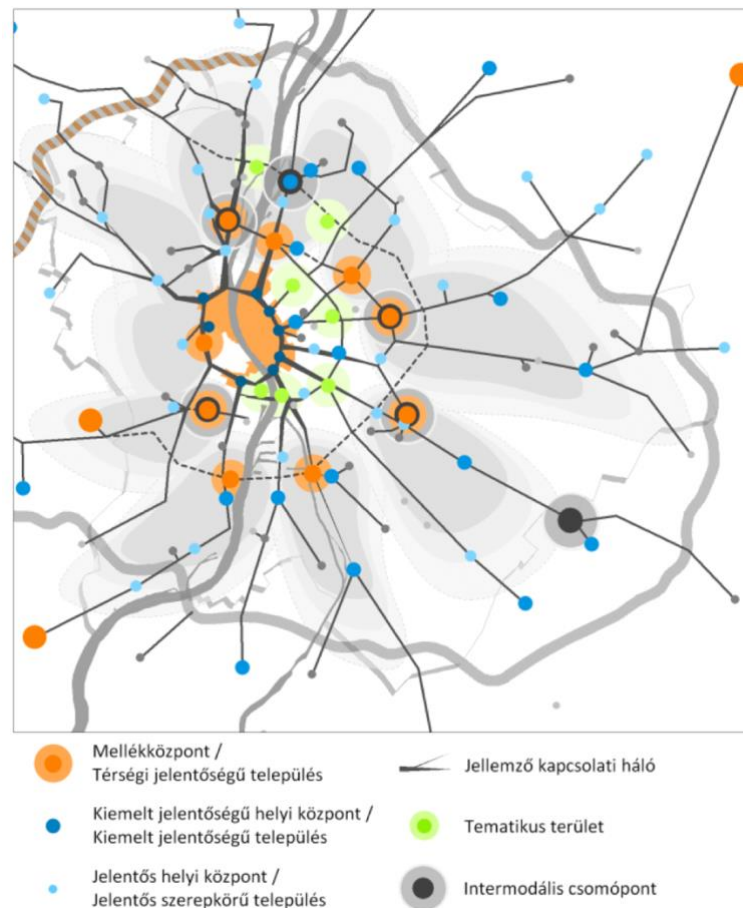
A 2030-as Hosszútávú Városfejlesztési Koncepció olyan dokumentum, amely Budapest előzetes vizsgálatait és az ezekre hosszú távon választ adó javaslatokat foglalja össze. A vizsgálati szakasz Budapestet öt zónára osztja földrajzi adottságok és történeti kialakulás szerint: a történelmi városmag a belső zónába, a folyóparti területek a Duna menti zónába, a budai hegyek a hegyvidéki zónába, a külső városrészek az átmeneti zónába, míg a határhoz közeli területek az elővárosi zónába tartoznak. A Budatétény nagyobb északi része az elővárosi zónában, míg a déli része a Duna menti zónában van. A két zóna találkozásánál eltérő funkciók és területhasználatok alakultak ki, amelyek komplexé és változatossá teszik a települést, de egyben konfliktusokat is eredményeznek.



14. ábra: Budapest zónarendszere
(Forrás: Budapest 2030 Hosszútávú városfejlesztési koncepció)

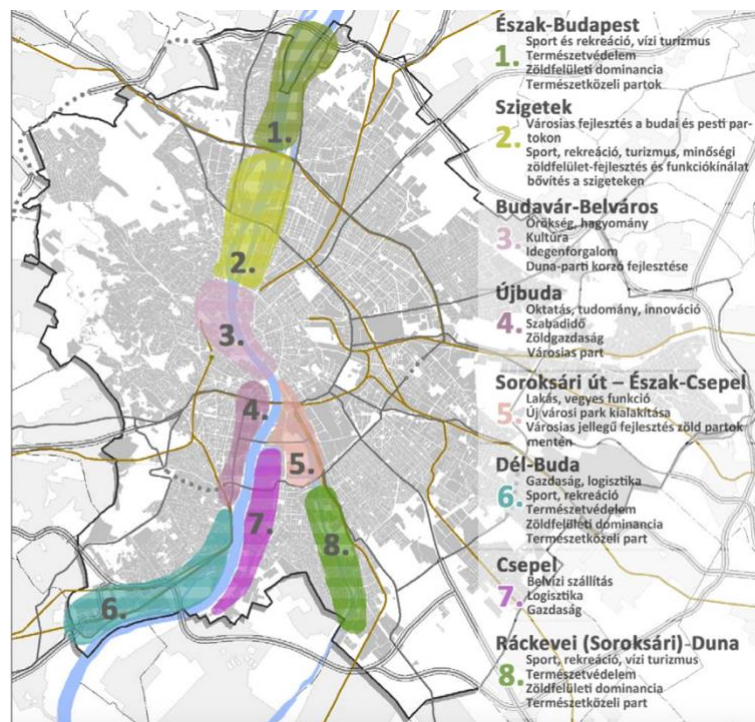
A központrendszer elemzése alapján Budatétény központja nem kielégítően látja el szerepét és közlekedési szempontból sem kedvező jelenlegi állapota. A városrészek központi szerepének értékelésében a funkciók elhelyezkedése és sokfélesége a meghatározó. Ennek alapján a Campona és környezete a 14 fokú skálán 5-ös értékelést kapott.

A koncepció célja, hogy a város átmeneti és elővárosi zónáiban hierarchikusan szervezett központrendszert hozzon létre és az egyes részek kapcsolatban legyenek egymással. Ezek a központok a közlekedési hálózatban betöltött szerepük és funkcióik sokszínűsége révén biztosítanak, hogy a lakosságnak ne legyen szüksége a belváros rendszeres igénybevételére. Ennek a tehermentesítő rendszernek része lesz a Budatétény-Campona tervezett jelentős helyi központja is.



15. ábra: Tervezett központrendszer
(Forrás: Budapest 2030 Hosszútávú városfejlesztési koncepció)

A koncepció hangsúlyosan foglalkozik a főváros és a Duna kapcsolatának erősítésével a part menti területek funkcióváltása és értéknövelése révén, ezért nyolc különböző fejlesztési célterületet határoz meg. A vizsgált terület a 6. kategóriába tartozik, ahol a dél-budai fejlesztési lehetőségek hatással lesznek a célterületre, így a tervezési terület jelentős átalakuláson mehet keresztül a funkció- és pozícióváltás eredményeképpen.



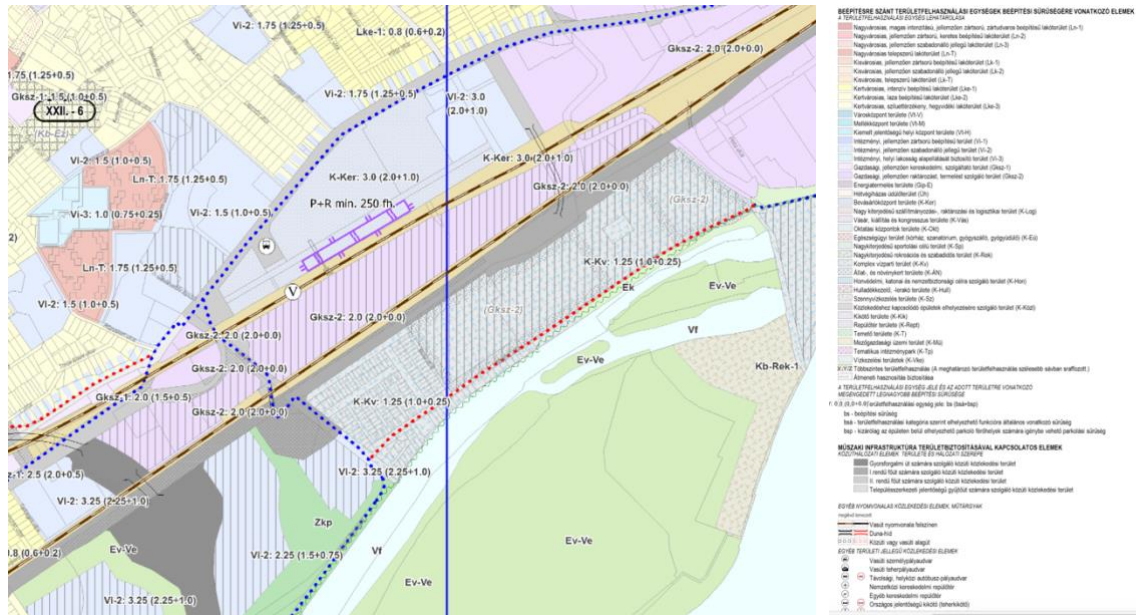
16. ábra: Duna menti fejlesztési térségek
(Forrás: Budapest 2030 Hosszutávú városfejlesztési koncepció)

Településszerkezeti terv

A településszerkezeti terv, hasonlóan a városfejlesztési koncepcióhoz, hosszú távú célkitűzéseket határoz meg. A koncepció célja egy hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet kialakítása harmonikus területfelhasználás, a településrészek sűrűségének meghatározása és a hálózati kapcsolatok javítása révén.

Fővárosi Rendezési Szabályzat

28



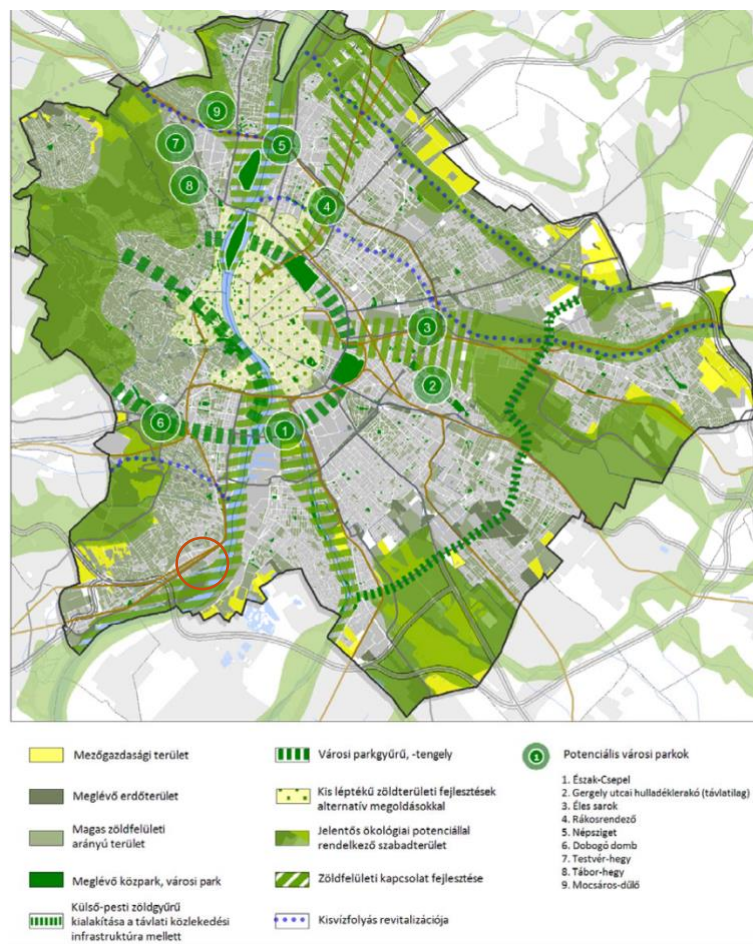
18. ábra: FRSZ területfelhasználás
(Forrás: Budapest Településszerkezeti terv, 2015.)

Budapest Területfejlesztési Konceptió 2014

A fővárosi fejlesztések stratégiai céljai a következők:

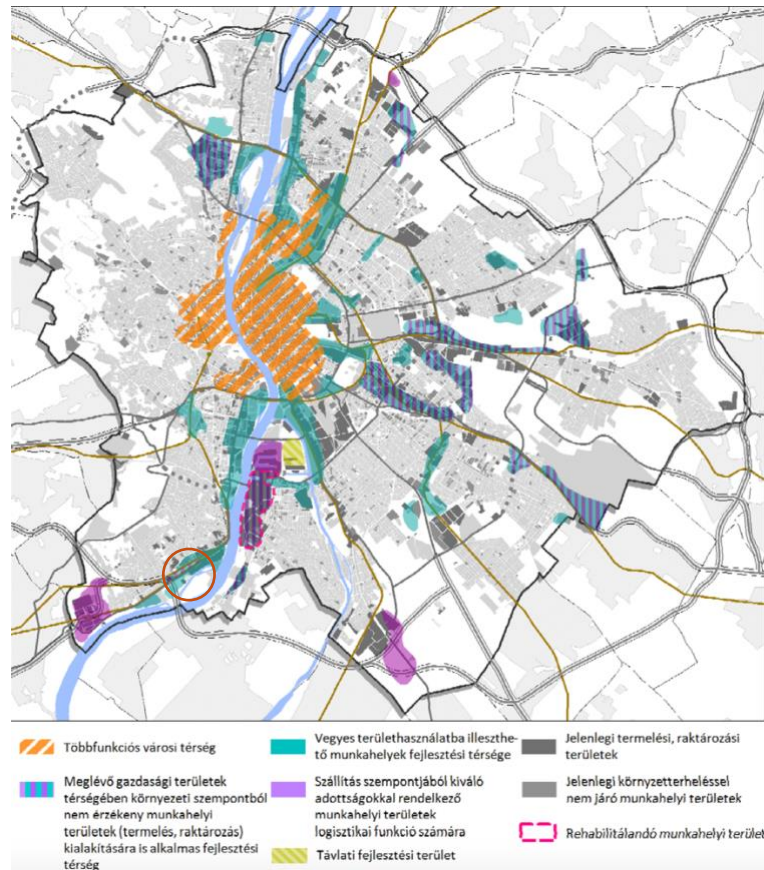
- Kezdeményező, együttműködő terület-, város- és térségfejlesztés
- Tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság
- Partnerség – a jövő közös tervezése, összehangolt fejlesztések Budapesten és a várostérségben
- A nemzetközi szerepkör erősítése a térségi pozíció kihasználásával
- Hatékony városszerkezet kialakítása – kompakt város
- A környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata; a természeti értékek és a táji örökség megőrzése
- Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése
- Befogadó, támogató, aktív társadalom
- Rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása

A vizsgált területre a fenti célok közül kiemelten vonatkozik a „Hatékony városszerkezet kialakítása – kompakt város” program, amelynek részeként regionális központok jönnek létre az egyes területeken. A kompakt város pontnak lényeges eleme a zöldfelületi kapcsolatok fejlesztése is.



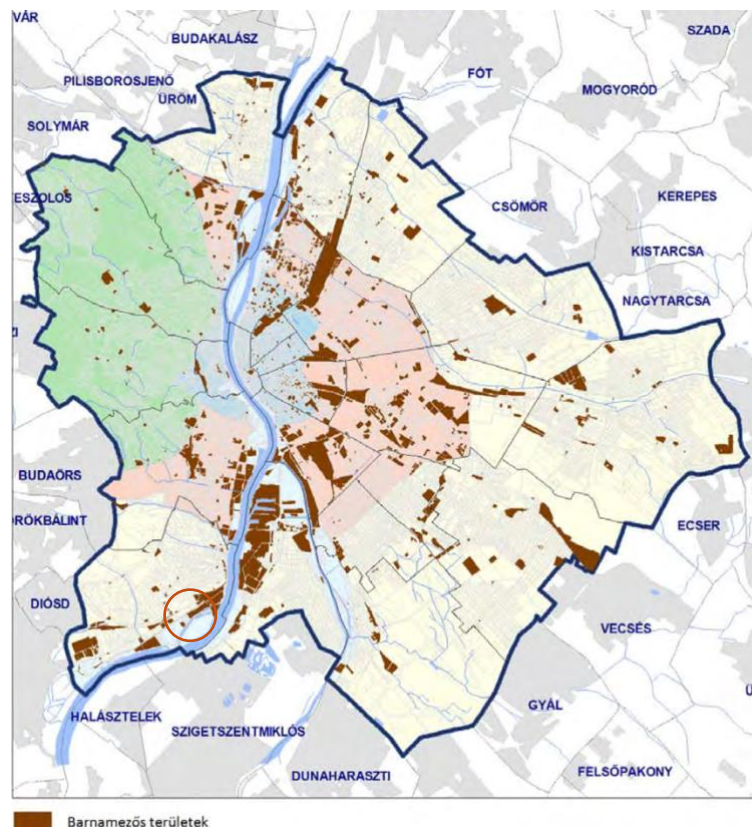
19. ábra: Zöldfelület kapcsolat
(Forrás: Budapest Területfejlesztési Konceptiója, 2014.)

A tervezési terület a meglévő térségek vegyességét biztosító térséghez tartozik, amely a fenntarthatóságot a kompakt város elv alapján valósítja meg. Ezt elősegíti a vegyes területhasználat. Emellett a munkahelyfejlesztési övezethez is tartozik, ahol a barnamezős területek lehetőséget biztosítanak értékteremtő funkciók betelepülésére.



Tematikus Fejlesztési Programok, Barnamezős területek fejlesztése

A városi szövetben szétszórtnan elhelyezkedő barnamezős területek újrahasznosítását célzó fejlesztési program összhangban áll az ITS stratégiai céljaival. A fenntartható város csakis takarékos és tudatos területhasználattal valósítható meg, és ezek az alapelvek kiemelkedő szerepet kapnak a koncepció kidolgozásában. A Hárosi Tüzép területe, valamint a gazdasági, raktározási vagy kihasználatlan ingatlanok számos értékes tartalékterületet kínálnak.



21. ábra: Budapesten lévő barnamezős területek
(Forrás: Barnamezős területek fejlesztése program, 2014.)

1.7.2. Kerületi léptékű tervek

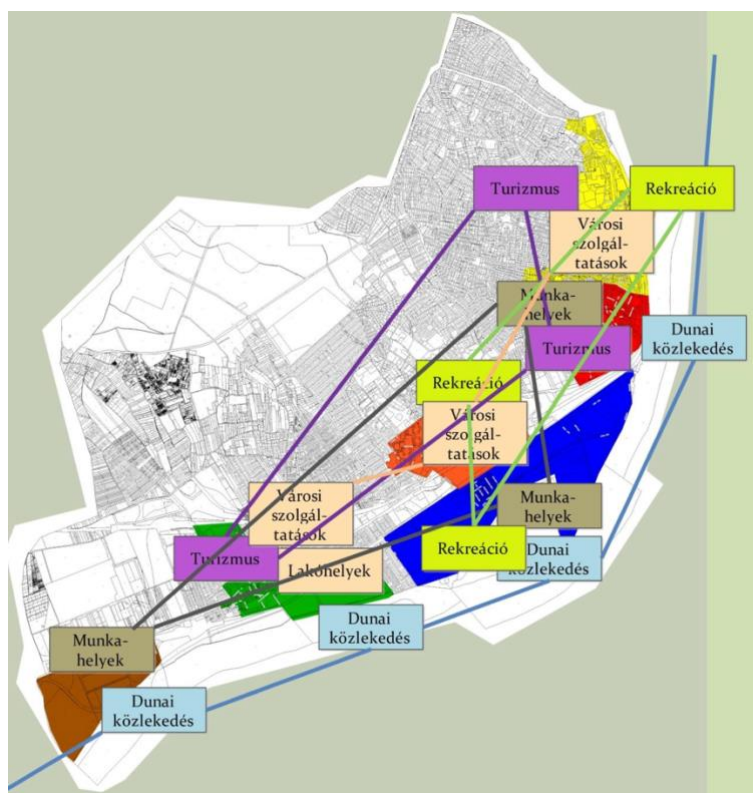
Integrált Településfejlesztési Stratégia

A Budafok-Tétényi ITS hat akcióterülete közül az egyik a Rozárium (Campona, Vencel kert, Rózsakert lakótelep) fejlesztésére összpontosít, amelynek célja Budatétény városközpont szolgáltatásainak megerősítése, valamint a Campona bevásárlóközpont akcióterületének továbbfejlesztése. A koncepció alapján a kereskedelmi funkciók bővítésére, további sportlétesítmények megvalósítására és rekreációs lehetőségek kiépítésére kerülne sor. A Vencel kert és a Rózsakert lakótelep lehetőséget ad a zöldterületi fejlesztések és kiszolgáló létesítmények telepítésére, melyek hozzájárulhatnak a terület turisztikai vonzerejének növeléséhez.

Budafok-Tétény Településfejlesztési Koncepciója

A budatétényi alközpont, a kerület földrajzi középpontjaként, ideális helyet biztosít a kereskedelmi-kulturális funkciók számára. A fejlesztési terület, amely a Campona

bevásárlóközpont környékét foglalja magában, célul tűzi ki új közszolgáltatási funkciók telepítését, ezzel modern városközpontként szolgálva Budatétény számára. A fejlesztés erősítené a városias központ szerepét és javítaná a városképet. Kihívásként merül fel, hogyan lehet az alközponti funkciókat összehangolni az északra fekvő, lakóterületekkel vegyes övezettel, illetve a déli irányban található, vasútvonal által elválasztott ipari területtel. Fontos célkitűzés az ipari terület környezeti terheinek minimalizálása és az infrastruktúra fejlesztése.



22. ábra: A fejlesztési területek összefüggése
(Forrás: Budafok-Tétény Integrált Településfejlesztési Stratégia, 2015.)

Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat

A Budapest Főváros XXII. Kerületi Önkormányzat 34/2003. (X.21.) rendelete, amely a XXII. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatát rögzíti, tartalmazza a területre vonatkozó aktuális építési előírásokat és azok részletes paramétereit. A szabályozás nagy változásokról nem dönt.



23. ábra: Budafok-Tétény Szabályozási Terve
(Forrás: Budafok-Tétény Szabályozási Terv, 2015.)

1.8. A térségben tervezett fejlesztések

Hajós Alfréd Tanuszoda

A budatétényi Hajós Alfréd Tanuszoda egy többszintes új épületrésszel bővülne, amely egy újabb uszodaszárnyként ötvenméteres, nyolcpályás, sportversenyekhez is megfelelő medencével gazdagodna. A terv építési engedéllyel rendelkezik, és a kormány kiemelt állami beruházásként kezeli. A több tízmilliárdos fejlesztés teljes egészében állami forrásból valósul meg, az önkormányzat korábban 600 millió forintot kapott az előkészítésre. A Covid-válság következményeként a nagy állami beruházások átmenetileg leálltak, ami késlelteti a projekt előrehaladását.



24. ábra: Budatétény uszodabővítés látványterve
(Forrás:budafokteteny.hu)

Budatétényi Rózsakert

2022. június 1-jétől hazánk legnagyobb rózsa génbankját, a Budatétényi Rózsagyűjteményt a MATE Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézete vette gondozásába. A több mint 1900 fajtából álló Rózsakert fejlesztésének érdekében az Intézet az átvétel után akciótervet készített. A megújítás célja egy dekoratív, intenzíven fenntartott rózsakert kialakítása, amely oktatási és kutatási funkciói mellett a kerület lakóinak igényes rendezvény- és látványhelyszínt nyújt. A rózsagyűjtemény, funkciók, térszerkezet, valamint ökológiai és gazdasági fenntarthatóság megtervezésébe bevonják a helyi közösséget is.

2. FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A korábbi tervek és elemzések alapján kidolgozott fejlesztési koncepció Budatétény központjának értékeire támaszkodva törekszik megoldást találni a problémákra a település fejlesztése által. A koncepció a Campona és a környezetének rendezésével foglalkozik. A terület átalakításának alapvető célja, hogy kialakuljon egy szerkezetileg megfelelő központ minőségi, funkciókban gazdag környezettel a helyi lakosok és az agglomerációból érkezők számára.

A koncepció új épületek és térfalak kialakításával csökkenti a központ széttagoltságát és hozzájárul a Campona nagy tömegének harmonikus illeszkedéséhez. A terv az infrastrukturális elemek, mint a buszpályaudvar és a vasútállomás összekapcsolásával egy intermodális csomópontot hoz létre, megkönnyítve ezzel a terület megközelítését. Egyben új összeköttetést hoz létre Budatétény intézményi sávjával és a kertvárossal. A koncepció a keletre lévő alulhasznosított gazdasági területek átalakításával korszerű munkahelyeket és lakófunkciókat teremt, általa új közterületi zöldfelületek jönnek létre, így növelve Budatétény központi szerepét a kerületben.

A tervezési terület kapcsolatai a szomszédos városrészekkel adottak: a kertvárosi lakóterületeket a Nagytétényi út, az agglomerációt és a belvárost a 6-os út kapcsolja össze. A tervezési területet tömegközlekedéssel és személygépjárművel is könnyen elérhető, míg a gyalogos infrastruktúra nagyon széttagolt.

A fejlesztési koncepció alapja a Campona kihasználatlan részeinek, és a jelenleg alulhasznosított és barnamezős területeknek átalakítása és új funkciókkal való feltöltése, ezzel a beépített területek növelése. Ennek érdekében javasolt lenne egy vonzó, befektetőbarát iroda- és lakóterület kialakítása, és a gyalogos közlekedés további fejlesztése. A koncepció szerint, az alulhasznosított Campona egy részét el lehetne bontani, az így felszabaduló területen városi funkciókat hozva létre, amely mind városszerkezeti, mind városesztétikai szempontból előnyös lenne. A nagy méretű telkek felosztásával és feltárással egy kisvárosias arculatú környezet kialakítása a cél. A terület funkcióbővítésével az agglomerációban élők idevonzása is kiemelt fontosságú, különösen a tömegközlekedés fejlesztésével. A terület keleti része túlnyomórészt leromlott állapotú ipari területekből áll, azonban a központ fejlesztésével ezek a területek felértékelődnek a befektetők számára, így várhatóan hosszútávon ezek is átalakulnak majd.

2.1. Cérendszer és eszközrendszer

A fejlesztési koncepció kidolgozásában egy cél- és eszközrendszert készítettem a SWOT analízis alapján. A terv kitűzött céljai összhangban vannak a tervezési terület erősségeivel és lehetőségeivel, miközben figyelembe veszik a gyengeségeket és kockázatokat.

Budatétény központja a Campona és környezete Budapest egy alulhasznosított ipari területén helyezkedik el, mely kiváló közlekedési adottságokkal bír, azonban a barnamezős területek tulajdonosai jelenleg nem motiváltak ezek újrahhasznosításában. A központ fejlesztése hozzájárul a telkek értéknövekedéséhez és a tulajdonosok ingatlanpiaci folyamatokba való bevonásához, ami elősegíti a gazdasági területek átalakulását.

2.2 Szerkezeti koncepció

A tervi előzmények és vizsgálatok alapján készült fejlesztési koncepció célja, hogy a terület adottságait kihasználva megoldást nyújtson a jelenlegi problémákra. A koncepció több pontban határozza meg a településfejlesztési célokat. A szerkezeti koncepciót a 16. sz. melléklet mutatja be.

Budatétény oktatási szerepe jelentős nagy lakossága miatt, ezt az intézmények magas aránya is igazolja. Emiatt a tervezési terület északi részén lévő intézményi sáv és a központ közötti kapcsolat kialakítása rendkívül fontos. A meglévő oktatási intézmények és a Campona között egy erős tengely alakul ki. A Klauzál Gábor Budafok-Tétényi Művelődési Központ mellett új intézményi funkció kialakítása is fontos szempont, hiszen jelenleg nincs önkormányzati épület a központi területeken.

A terv egyik központi eleme a mintegy egy kilométer hosszú gyalogos tengely, amely összeköti a kialakuló tereket és az új funkciókat. A tengely mentén kulturális, kereskedelmi és szolgáltatói funkciók, valamint meglévő és tervezett lakó- és zöldterületek helyezkednek el. Az északról jövő utak és a gyalogos tengely kapcsolatánál terek alakulnak ki, hogy fogadják a kertvárosból érkezőket.

A koncepció szerint a terület két résszé válik: az egyik a Campona és környezete, amely a központi szerepet látja el új vendéglátó funkciókkal, kulturális intézménnyel, irodai- és lakóépületekkel, míg a másik része a gyalogos tengely keleti felén az ipari területek helyett kialakuló csendesebb lakóövezet.

Budatétény kertvárosias identitásának megőrzése érdekében javasolt új igényes zöldterületek kialakítása és a meglévők megőrzése, közkert, közpark és fásított közterek telepítésével. A koncepció emellett a Nagytétényi út mentén kialakult lakóövezet átalakításával is foglalkozik, hogy növelje a terület központi szerepét. A tervezett tömbfelosztások javítják a közterületi arányokat és a befektetőknek is előnyösek.

Javasolt továbbá egy intermodális csomópont kialakítása a buszpályaudvar és a vasútállomás összekapcsolásával és áthelyezésével. Az agglomerációból érkezőknek és a helyi lakosoknak az átszállás így egyszerűbb, illetve gyorsabban be tudnak érni a központba.

2.3. Javasolt beavatkozások

A tervezési területen átalakulnak az ipari térségek és a szabálytalan alakú kertvárosi tömbök, illetve a Campona nagyméretű telkének a feldarabolásával új tömbök jönnek létre. A sok kis telek összevonásával a befektetőknek megfizethető, szabályos tömbök alakulnak ki, figyelembe véve a jelenlegi telekhatárok megtartását is. Az új tömbstruktúra kialakítása követi az úthálózat vonalát, így megőrizve a kertvárosi identitást. A tervezett gyalogos sétány átlagosan 20 m széles, hogy kellemes térarány alakuljon ki. A rendezett közterület aránya jelentősen növekszik a központi részeken az új utca- és tömbszerkezetek kialakításával, amely növeli és javítja a helyi lakosok és az ide látogatók közösségi tereit.

A koncepció egyik fő célja a tervezési terület központjában egy körülbelül 1200 m hosszú, változó szélességű domináns gyalogos sétány kialakítása kerékpárúttal (17. sz. melléklet) A gyalogos tengely beljebb, a Nagytétényi úttal párhuzamosan fut, elkerülve a gépjárműforgalmat és a zajt. A sétálóutca összeköti a fő funkciókat és kisvárosias hangulatot teremt. A lakóövezet lefelé futó utcáinak és a gyalogos tengelynek a találkozásánál teresedések alakultak ki fogadva a kertvárosból érkezőket.

A gépjárműforgalom rendezése a forgalom lassításával, új utak létrehozásával, és a célforgalom számára elérhető szakaszok kialakításával történik (18. sz. melléklet). Ezen elemek révén valósul meg a sebességhatárolás és a forgalomcsillapítás is.

A meglévő kihasználatlan zöldfelületek átalakulnak fásított közterületekké, emellett további fasorok, intézményi zöldfelületek és félprivát, privát zöldterületek is szerepelnek a tervben (19. sz. melléklet). A vasút melletti kihasználatlan parkoló helyére egy közösségi kertet terveztem üvegházakkal. A Rózsakert nem változik.

3. TERVI MUNKARÉSZEK

3.1. Környezetalakítási terv

A környezetalakítás területe a Nagytétényi út, Háros utca és a vasútvonal által kijelölt területre esik. A környezetalakítás fő tervezési területe a XXII. kerület budatétényi része, ahol új tömbstruktúra és beépítési terv készült. A terv kiküszöböli a konfliktusokat, amelyeket a vizsgálatok során feltártam, illetve figyelembe veszi a terület adottságait és a lehetőségeit. A tervezett új beépítés egyaránt betölti a főváros számára fontos mellékközpont és helyi központ szerepét, miközben kapcsolatot alakít ki az agglomerációs és a kertvárosi lakóterületekkel. Az új beépítés mindazonáltal alkalmazkodik a meglévő városszerkezeti elemekhez is.

Bontandó épületek

A tervezett koncepció megvalósításához az új tömbök létrehozása miatt épületek bontására lesz szükség. Ezek elsősorban lakóházak, de gazdasági és kereskedelmi funkcióval rendelkező épületek is érintettek (20. sz. melléklet). A bontásra kijelölt létesítmények nem rendelkeznek jelentős értékkel, és többségük leromlott állapotban van. Néhány épület eredeti szerkezete a jogszabályi előírásoknak megfelelően módosul.

Gyalogos tengely

A sétány kialakítása olyan, hogy ösztönözze a gyalogos közlekedést, vonzóbbá tegye a központot és erősítse a kapcsolatot a Campona és a kialakuló lakóövezetek között. A gyalogos tengely mentén élettel teli, közösségi kapcsolatokat támogató terek

helyezkednek el, amelyek lehetőséget adnak rekreációra. A sétány a folyamatos haladásra ösztönöz, míg a terek a megérkezés és pihenés élményét nyújtják.

Közterületek rendszere

A környezetalakítási javaslat elsősorban gyalogosbarát közterületek kialakítását célozta meg, biztosítva ezáltal a biztonságos közlekedést is, valamint közösségi terek kialakítására fókuszál. A közterületek rendszere a főbb gyalogos sétányt, magas zöldfelülettel rendelkező tereket, irodák közötti félprivát kerteket, közutakat és biztonságos gyalogos felületeket tartalmaz.

Általános funkciók

A tervezési területen új funkciók is megjelennek a meglévők mellett. A Campona körül a forgalmasabb részekben az irodai és a lakófunkciók váltogatják egymást, illetve helyett kapott egy kulturális épület is. Az intermodális csomópont és a bevásárló központ melletti téren két vendéglátó egységből álló létesítmény várja az oda érkezőket, illetve egy nagyobb intézményi épület adja a térfalat. A sétány csendesebb keleti részén a lakóépületek dominálnak, amelyek földszintjén kiskereskedelmi egységek és szolgáltatások is megtalálhatók. A vasút melletti parkoló egy közösségi kertnek ad helyet, ami mentes a zajszennyezéstől. A Nagytétényi út mentén a szabadonálló kertvárosias beépítést felváltják a zártos lakóépületek, hogy megfeleljenek a központ nagyobb beépítésének és így egy összefüggő térfal alakuljon ki.

Központi funkciók

A koncepció szerint két eltérő funkciójú rész alakul ki. A Campona és környezete a központi kiszolgáló funkciót látja el. A Nagytétényi út mentén alacsonyabb zártos lakóépületek kapnak helyet, míg a keletre lévő gazdasági és ipari részek helyén magasabbak.

A Campona közvetlen környezetében lévő oktatási épületek jelentős szerepet kapnak. A Klauzál Gábor Budafok-Tétényi Művelődési Központ, a kibővített uszoda az ELTE Kollégium és a központ közötti kapcsolat kialakítása fontos szempont. Az újonnan létesítendő kulturális intézmény, aminek épülete többfunkciós teret biztosít, kulturális és közösségi rendezvények színhelyeként működik. A fő kereskedelmi funkciót továbbra is a Campona bevásárlóközpont látja el, de a lakóépületek földszintjén vendéglátóhelyek és

kiskereskedelmi egységek is találhatóak, elsősorban az áthaladó gyalogosok számára. A Nagytétényi út mentén kialakuló lakóépületek és irodák biztosítják a központ folyamatos forgalmát és este a biztonságot. A közösségi kertek és zöldfelületek a jobb közérzetet szolgálják és egyben hozzájárulnak az egészséghez, és részt vesznek a klíma javításában is.

Zöldfelületi rendszer

Fontos szempont volt a közterületek fásítása és zöldítése, hogy élhetőbb utcákat és tereket kapjunk, illetve az az ingatlanok értékét is növelje. A sétány mentén a fasorok és egyéb zöldfelületi elemek összeköttetésben állnak, biztosítva ezáltal a megfelelő zöldinfrastruktúrát.

Tervezett beépítés

A környezetalakítási javaslatot a diploma 21. számú melléklete tartalmazza.

A tervezett beépítési szerkezetet a meglévő és kialakuló közúthálózat, valamint a tervezett gyalogos sétány és a hozzá kapcsolódó terek határozzák meg. Ezen kívül meghatározó eleme a Campona bevásárlóközpont, amely köré szerveződik a beépítés. A Közgazdász utca mellett lévő karakteres ELTE Kollégium épülete az oktatási tengely kezdetét adja.

A gyalogos sétány kialakításakor lényeges szempont volt a zárt sorú beépítés alkalmazása, amely a térfalaival védi azt a Nagytétényi út zajszennyezésétől. A sétány a Nagytétényi út körforgalmától indul, és egy 200 méter hosszú szakaszon keresztül éri el a Campona bevásárló központot. A tengely minimális szélessége 20 méter, de a különböző terek és épületek elhelyezkedésének megfelelően változik. Az iroda- és lakóépületek zárt sorú, általában F+3 vagy F+4 szintesek és 15 méter magasak, amelyek végigkísérik a gyalogosokat a sétányon. Az irodaépületek között nagyméretű zöldfelületekkel ellátott félprivát terek helyezkednek el, amely sok fával és cserjével vannak gazdagítva. Az épületek alatt mélygarázsokat terveztem kialakítani, de felszíni parkolók is akadnak ott a vendégek számára. A Campona bevásárlóközponttal szemben egy nagy befogadóképességű parkolóház van. Kiemelkedő épület a Campona bevásárlóközpontja, a Nagytétényi út mentén elhelyezkedő 30 méter magas ELTE Kollégium épülete, és a 24 méter magas RTL Tétény irodaház, amely látványos elemként szolgál a területen.

A Campona bevásárlóközpont, a vasútállomás és a Klauzál Gábor Művelődési Központ multifunkcionális közösségi tere fogadja a vasúttal vagy busszal érkezőket. A közterület nagy méretét a rajta lévő vendéglátó egységek felosztják és barátságosabb léptékűvé teszik. A tér környezetében modern lapostetős, belsőudvaros, F+3 és F+4 szintes, 12 vagy 15 méter magas intézményi- és irodaépületek kaptak helyet, amelyekben a földszinten szolgáltatások és üzletek nyílhatnak, erősítve a központi funkciókat. A zárt sorú lakóépületek saját, privát zöldterületekkel rendelkeznek.

A Nagytétényi út mentén zárt sorú, téglalap vagy U-alakú iroda vagy lakóépületek találhatók, amelyek F+3 F+4 szintekkel rendelkeznek, illeszkedve a meglévő építészeti környezethez. A forgalmasabb utak mentén kitett oldalak magasabb beépítést kaptak, így védelmet nyújtanak a zajszennyezés ellen, míg a belsőbb részekben alacsonyabb, zöldtetős kialakítás található. A tervezett lakóépületek saját telkeiken előkertekkel egészítik ki a terület kertvárosias karakterét. A gyalogos sétány mentén elhelyezkedő épületek földszintjén kereskedelmi és szolgáltatói egységek találhatók, míg a parkolók az épületek mélygarázsában kaptak helyet.

A diszkont élelmiszerbolt (ALDI) és a szomszédságában kialakuló tér a gyalogos tengely vége, szabadtéri időtöltésre ideális helyszíneként jelenik meg. A tér környezetében tervezett lakóépületek találhatók, amik modern lapostetős F+3 és F+4 szintesek. A forgalmas utak mentén lévő homlokzatok magasabbak, hogy védelmet biztosítsanak a zajszennyezéssel szemben, míg a belsőbb területeken az alacsonyabb, zöldtetős kialakítás dominál. A Törley Pezsgőgyár komplexumától a lakóépületeket egy nagyobb fásított védősáv határolja el, ahol felszíni parkolók is helyet kaptak.

A metszeteket a 25. számú melléklet, a tömegmodellt a 26. számú melléklet, míg a beépítési terv látványterveit a 27. számú melléklet tartalmazza.

3.2. Rendezési program

Tervezett funkciók

A környezetalakítás során a 54 hektáros területen 6 új utca jött létre, valamint a Campona bevásárló központ tömbjének kihasználatlan területeiből kisebb részeket

átcsoportosítottam az új funkciók és a térfalak kialakítása érdekében. A tömbök azonos funkciókat kaptak, hogy azok a befektetések szempontjából is előnyösebbek legyenek. A tervezett épületek többsége lakófunkciót tölt be, összesen 39 új lakóház létesül, amelyek különböző színtszámuak.

Az alábbi táblázat részletezi a tervezett létesítményekre vonatkozó adatokat:

Létesítmény	Összes szintterület
Lakás	162 840 m ²
Intézmény	20 400 m ²
Kulturális létesítmény	4610 m ²
Iroda	38 713 m ²
Kereskedelem és vendéglátás	2768 m ²

25. ábra: Tervezett funkciók nagysága
(Forrás: saját ábra)

A lakások száma, körülbelül 70 négyzetméteres átlagos lakásmérettel számolva megközelítőleg 2326, így nagyjából 4652 embernek nyújtanak otthont (átlag 2 fő/lakás). A tervezett intézmények összesen 20 400 négyzetméter bruttó szintterületet foglalnak el. A központi téren 2768 négyzetméternyi területen kereskedelmi és vendéglátó funkciók kaptak helyet. Emellett 38 713 négyzetméter bruttó szintterületű irodahelyiség készült. A zöldhálózati elemek részeként a közterek zöldfelületekkel történő bővítése, fasorok, zóldsávok, valamint kisebb parkosított területek kialakítása is megvalósul.

A területen jelenleg a központi térrel szemben található a buszpályaudvar és a vasútállomás. A megálló gyalogosan könnyen elérhető, 300 és 500 méteres rágyaloglási távolságuk szinte teljes lefedettséget biztosít a központban. Emellett még számos egyéb buszjárat érinti a térséget a Nagytétényi út szakaszán. A közösségi közlekedés további fejlesztése érdekében javasoltam egy új buszmegálló létesítését a Hunyadi János út forgalomcsillapított déli szakaszán, amelyet a Budafokról érkező járatok egy része is érintene. A módosított menetrend szerint valamennyi járat minden nap megállna ezen a területen.

A terület parkolási igényeit részben felszíni köztéri parkolók, részben pedig telken belüli mélygarázsok szolgálják ki. A lakóházak mélygarázsaiiban az OTÉK által előírt minimális számúnál több parkolóhelyet alakítottam ki. A vasútállomás alatt 500 férőhelyes P+R parkoló került elhelyezésre. Az intézmények parkolása főként közterületen történik, de a parkolóhelyek túltelítődése esetén igénybe tudják venni a Campona parkolóját is.

3.3 Műleírás

A Budapesti Településszerkezeti Terv javaslata alapján a terület jelentős helyi központtá alakítása történik meg. A tervezett fejlesztések célja egy élhető központ létrehozása, amely kapcsolatot teremt a környező kertvárosi lakóterületekkel és az agglomerációs térségekkel egyaránt, ezzel tehermentesítve a belvárost.

A környezetalakítási tervezési terület, amely mintegy 32 hektáros alulhasznosított kereskedelmi terület a Nagytétényi út mentén, jelentős átalakuláson megy keresztül. A terület új funkciókkal bővült, és a tömbök nagysága is módosul. Az úthálózat nyomvonala nem változik lényegesen, azonban kialakul néhány új utca. Az új gyalogos sétány előnyben részesíti a gyalogos forgalmat.

A tervezési területen található épületek közül elbontásra kerül a Campona Rendezvényközpont és a Campona Tesco áruháza, számos lakóépület, a keleti ipari területek, a benzinkút és a gyorsétterem, és helyükre új beépítések kerülnek. A lakóépületek a terület védettebb belső részén kapnak helyet, a vasút mellé egy közösségi kert egy új vasútállomás és buszpályaudvar kerül. A fő gyalogostengelyt az épületek zárt sorú beépítése hozza létre.

3.4. A településszerkezeti terv hatályos és módosult változata

A módosítási javaslat néhány ponton eltér a jelenlegi helyzettől. A vizsgált terület főbb változásai a következők:

- Megszűnnek az Lk-1, Gksz-2 kategóriák.
- Az Lk-1/BT/1 és Vi-2/BT/13 területfelhasználási kategóriák növekednek.

- Új elemként megjelenik a VT-H/BT/3, Vi-BT/15 és a Vi-BT/16 kategória.

A Campona és az ipari tömbök döntően központi vegyes terület besorolást kaptak, támogatva központ kialakulását. Helyet kaptak az oktatási és kisvárosias lakóterületek is. A gyalogos tengely menti tömbök jellemzően központi vegyes besorolásúak. A módosítási javaslatból jól látható, hogy közterületek aránya jelentősen növekedett a korábbi állapothoz képest.

3.5. Egyszerűsített építési szabályzat, és szabályozási terv

A környezetalakítási terv alapján készül el a Szabályozási Terv, amely koncepcióként szolgál. Szabályozási Terv és a hozzá tartozó táblázat a 23-24. sz. mellékletben találhatóak. Ennek célja meghatározni a terület megfelelő szerkezetét és a telepítendő funkciókat. A szabályozás lényege, hogy az új beépítéssel egy élő, városi struktúra alakuljon ki.

A szabályozás a következő jogszabályok alapján készült: az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Keretterv 46/1998 (X.15.) (FSZKT), valamint a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata 10/2018 (V. 3.) ÖR rendelet.

Tervezett területfelhasználás

A területfelhasználást tartalmazó tervlap az FSZKT és a kerületi szabályozási terv övezeti besorolása alapján készült azonban azoktól eltér.

A tervezési területen a következő övezetek alakultak ki:

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

Lk-1/BT/1 Zárt sorú lakóterület

Vegyes területek

VT-H/BT/1 Lakódomináns, zárt sorú beépítésű városközponti terület
Vi-2/BT/15 Intenzív, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményterület
Vi-2/BT/16 Közepes intenzitású, szabadonálló beépítésű intézményterület

Beépítésre nem szánt területek

Zöldterületek

Zkp Közkert

Helyi építési szabályzat

A lehatárolt környezetalakítási területen lévő megmaradó, módosított és új övezetek előírásai a XXII. kerület építési szabályzatai alapján a következők:

Kivonat a „Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelete a Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról”-ból:

Általános rendelkezések

Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások (5.§)

(1) A „közterületi fásítással” jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell őrizni és szükség esetén pótolni kell, figyelembe véve a közlekedési és közművek helyigényét. Az újonnan kialakított vagy átépített közterületeken a helyi adottságoknak megfelelően fasort kell telepíteni.

(2) A zöldfelületként kijelölt részeken:

- a) épület nem építhető,
- b) rekreációs cél esetén a zöldfelület aránya legalább 50%, egyéb cél esetén pedig legalább 70% kell legyen.

Beépítésre vonatkozó általános előírások (6. §)

(1) Ha egy telek több építési övezethez tartozik, akkor a beépítési paraméterek és feltételek meghatározásakor az egyes telekrészeknél az egyes övezetekre vonatkozó szabályokat kell figyelembe venni.

- (2) A tetőtér egy szinten építhető be.
- (3) Az építmény homlokzati magassága nem haladhatja meg az övezetben megengedett mértéket, kivéve, ha a telek lejtése kisebb, mint 25%, ilyenkor a völgy felőli homlokzat magassága az eredeti terepszinthez képest legfeljebb a felével növelhető. Ebben az esetben az egyébként megengedett legnagyobb magasság maximum 3,5 méterrel emelhető.
- (4) Ha a telek lejtése legalább 25%-os, akkor azon csak teraszház építhető.
- (5) A be nem építhető területeken semmilyen építmény nem helyezhető el (kivéve drótfonásos kerítést), és fa sem ültethető, kivéve gyümölcsfát. Ezen területek mellett 5,0 méteres sávban nem építhető épület.

A személygépjárművek tárolása vonatkozó előírások (22. §)

- (2) Bővítés vagy használatváltoztatás esetén csak az újonnan keletkező parkolóigényt kell biztosítani, miközben meg kell tartani a meglévő parkolóhelyeket.
- (3) A Vi-2/BT/5 és a Vi-2/BT/13 zónák sportterületeinél bővítés esetén nem szükséges új parkolókat kialakítani.
- (6) A parkolási kötelezettség a telek közvetlen közelében létesített parkolóval is teljesíthető, ha a telek adottságai vagy építési korlátozások miatt nem lehetséges a telken belüli parkolás (pl. nem elérhető a közút, a telek alápincézett, vagy túl keskeny).
- (7) Legfeljebb 150 m²-es zárt sorú kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén nem kötelező parkolóhelyeket biztosítani.
- (8) Parkolóként csak burkolt felület vehető figyelembe.
- (9) Emelőszerkezetes parkolók kizárólag extra parkolóhelyekhez használhatók, és nem telepíthetők a felszínre.

Zárt sorú (Z) beépítési mód előírásai (30. §)

- (1.) Zárt sorú beépítés esetén az építési vonal a szomszédos épületekhez igazodik amennyiben azok beépítetlenek, a telekhatárhoz.
- (2.) Az épületek zárt sora megszakítható épületközökkel a magasabb szintű jogszabályok szerint.
- (3.) Az előkertben nem helyezhető el fő- vagy kiegészítő rendeltetésű építmény, kivéve az egységes csoportházak gépjárműtárolóit.

(4.) Garázssor az utcai homlokzaton csak akkor alakítható ki, ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, és a garázskapuk összes szélessége nem lépi túl az utcai homlokzat harmadát.

Településközponti területek általános előírásai (62. §)

Amennyiben az egyes építési övezetekre vonatkozó rendelkezések másként nem rendelkeznek, a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) lakó,
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) oktatási, köznevelési, gyermekjóléti,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális és
- g) sport,
- h) igazgatási, iroda
- i) szállás,
- j) vendéglátó
- k) és gépkocsimosó

Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek általános előírásai (65. §)

A Vi-2 jelű területeken, amennyiben az építési övezetek előírásai másként nem rendelkeznek, a következő rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- d) kulturális,
- e) hitéleti,
- f) oktatási, köznevelési, gyermekjóléti, egészségügyi, szociális,
- g) sport,
- h) és gépkocsimosó

Zk jelű zöldterületek általános rendelkezései (100. §)

(1) A közterületi zöldterületek nem zárhatók el, a közhasználat elől, kivéve, ha közbiztonsági okok indokolják.

(2) Az övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) pihenést és testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- b) ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- c) hitéleti rendeltetés,
- d) a terület közhasználatához és fenntartásához szükséges építmények,
- e) nyilvános illemhelyek,
- f) parkolást szolgáló építmények.

4. ÖSSZEGZÉS

A diplomaterv összegzéseként megállapítható, hogy a terv Budatétény központjának komplex problémáit vizsgálja, és átfogó megoldásokkal küszöböli ki azokat. A javaslatok egymással összhangban állnak figyelembe véve a tér, a beépítés, a funkciók és a területhasználat változásait.

A diplomaterv célja Budatétény központjának fejlesztése, melynek során a bevásárlóközpont környezete megújul, gyalogosbaráttá és még vonzóbbá téve azt. A jelenleg alulhasznosított és barnamezős területek újrahasznosítása elengedhetetlen a nagyvárosok fenntarthatóságának javítása érdekében. Az utóbbi évek azt mutatják, hogy a terület szerepe egyre növekszik, és a fejlesztése elkerülhetetlen.

A terv megvalósításához szükséges a jelenlegi nagy méretű Campona bevásárlóközpont területeinek a rendezése, ami által jobban kihasználhatóvá válnak a közterületek. Ezek a gyalogosbarát fejlesztések hozzájárulnak egy megfelelő központ kialakulásához, hiszen a Nagytétényi úttal párhuzamosan futó fő gyalogos sétány és a hozzá kapcsolódó térsorozatok új közösségi teret adnak a helyieknek és a látogatóknak egyaránt, vonzóbbá téve azt. A gyalogos tengelyt zárt sorú beépítések határolják, létrehozva egy csendes és biztonságos zöldfelületekben gazdag sétányt.

A terv legfőbb célja egy városi jelentőségű alközpont fejlesztése, ami kiszolgálja a helyi lakosokat, valamint az agglomerációból érkezőket. Kiemelt figyelmet kap a szomszédos

kertvárossal való összekapcsolódás, valamint a terület gyalogosbarát kialakítása. A megújult központ vegyes funkcióival, intézményeivel, lakó- és irodaépületeivel egy modern fejlesztési koncepciót valósít meg.

IRODALOMJEGYZÉK

Történeti előzmények forrásai

Bayer Árpád, Dindi István, Garbóci László (2018): **Budafok-Tétény 2018 — Tények, történetek, képek**, Budapest

<http://budafoktetenyn.hu/budafok-teteny/a-telepules> (2024.11.12)

<https://maps.arcanum.com/hu/> (2024.11.12.)

<https://budafoktetenyn.hu/budafok-teteny/a-telepules> (2024.11.12.)

<http://tajertektar.hu/hu/> (2024.11.12.)

<https://hungaricana.hu/hu/> (2024.11.12.)

Tervi előzmények forrásai

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (2013): **Budapest 2030 Hosszútávú városfejlesztési koncepció**, Budapest

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (2015): **Budapest Településszerkezeti terve**, Budapest

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (2015): **Budapest Főváros Rendezési Szabályzata**, Budapest

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (2014): **Budapest Területfejlesztési Koncepciója**, Budapest

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (2014): **Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégia 2020**, Budapest

Budapest Főváros Önkormányzata (2014): **Barnamezős területek fejletése, Tematikus Fejlesztési Programok**, Budapest

Budapest Főváros Önkormányzata (2014): **Duna menti területek összehangolt fejlesztése,**

Tematikus Fejlesztési Programok, Budapest

Budafok – Tétény Budapest XXII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 10/2018. (V. 03.) önkormányzati rendelete

Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzata (2017): Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület településképi arculati kézikönyve, Budapest

Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzata (2015): Integrált Településfejlesztési Stratégia, Budapest

ÁBRAJEGYZÉK

1. A fejlesztési terület elhelyezkedése
2. I. katonai felmérés
3. II. katonai felmérés
5. III. katonai felmérés
6. IV. katonai felmérés
7. Budatétény elhelyezkedése
8. Település-központi karakter
9. Lakótelepi karakter
10. Lakóparki karakter
11. Kertvárosi karakter
12. Ipari karakter
13. Budatétény kerékpárhálózata
14. SWOT analízis
15. Budapest zónarendszere
16. Duna menti fejlesztési térségek
17. Területfelhasználás

18. FRSZ területfelhasználás
19. Zöldfelület kapcsolat
20. Többfunkciós térség
21. Budapesten lévő barnamezős területek
22. A fejlesztési területek összefüggése
23. Budafok-Tétény Szabályozási Terve
24. Budatétény uszodabővítés látványterve
25. Tervezett funkciók nagysága

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Térségi kapcsolat
2. számú melléklet: Katonai felmérések
3. számú melléklet: Területhasználat
4. számú melléklet: Központok összehasonlítása
5. számú melléklet: Közúti közlekedés
6. számú melléklet: Közösségi közlekedés
7. számú melléklet: Telekméret
8. számú melléklet: Beépítettség
9. számú melléklet: Szolgáltatások
10. számú melléklet: Szintszám
11. számú melléklet: Zöldfelület
12. számú melléklet: Központok
13. számú melléklet: Védett épületek
14. számú melléklet: Terepbejárás
15. számú melléklet: Probléma-, értéktérkép
16. számú melléklet: Konceptió
17. számú melléklet: Tervezett térszerkezet
18. számú melléklet: Tervezett úthálózat
19. számú melléklet: Tervezett zöldfelület
20. számú melléklet: Bontandó épületek
21. számú melléklet: Tervezett funkciók

- 22. számú melléklet: Környezetalakítás
- 23. számú melléklet: Szabályozás
- 24. számú melléklet: Szabályozás táblázat
- 25. számú melléklet: Metszetek
- 26. számú melléklet: Tömegmodell
- 27. számú melléklet: Látványtervek
- 28. számú melléklet: Előképek