

DIPLOMADOLGOZAT

Orosz Ágnes

2025



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem

Budai Campus

**Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti
Intézet**

Településmérnök mesterképzés

**A VASVÁRI IPARI PARK ÉS KÖRNYEZETÉNEK
REVITALIZÁCIÓJA**

Belső konzulens: dr. Bérczi Szabolcs

**Belső konzulens
intézete/tanszéke:** Településépítészeti és
Települési Zöldinfrastruktúra
Tanszék

Készítette: **Orosz Ágnes**

Budapest

2025

**A Vasvári Ipari Park és
környezetének revitalizációja**

Tartalomjegyzék

Bevezetés	7
1. Elhelyezkedés, térbeli lehatárolás	8
1.1. Zónarendszer.....	8
1.2. Kerületrészek- Kőérberek, Kamaraerdő, Örsöd.....	9
1.3. Kerület zöldfelületi rendszere	11
2. A területre vonatkozó magasabb szintű tervek, koncepciók.....	13
2.1. BUDAPEST 2030	13
2.2. Településszerkezeti Terv	13
Területfelhasználás	14
Közlekedési infrastruktúra	15
2.3. Fővárosi Rendezési Szabályzat.....	16
2.4. Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027	16
3. Történeti áttekintés	18
4. Településszerkezeti vizsgálatok.....	20
4.1. Demográfia.....	20
4.2. Táji-, természeti adottságok	20
4.2.1. Domborzat	20
4.2.2. Talaj	21
4.2.3. Éghajlat	21
4.2.4. Vízrajz.....	21
4.3. Városi és térségi kapcsolatok.....	22
4.4. Közlekedésvizsgálat.....	23
4.5. Közösségi közlekedés	24
4.6. Zöldfelületi rendszer	27
4.7. Környező ipari területek	29

4.8.	Környező lakóparkok.....	30
4.9.	Intézményi ellátottság	32
4.10.	Szolgáltatások ellátottsága.....	33
5.	Városépítészeti vizsgálatok.....	35
5.1.	Területhasználat	35
6.	Épített környezet vizsgálat.....	37
6.1.	Épületfunkciók.....	37
6.2.	Épületmagasság, szintszám.....	39
6.3.	Telekméret, beépítettség, szintterületi mutató	40
7.	Érték- és problémafeltárás	43
7.1.	Értékek	43
7.2.	Problémák	46
8.	Fejlesztési Koncepció	49
8.1.	Jövőkép és célrendszer.....	49
8.2.	Átfogó fejlesztési koncepció.....	51
8.3.	Szerkezeti koncepció	52
8.4.	A célok területi megvalósítása	54
9.	Környezetalakítási terv	57
9.1.	Bontási javaslat	57
9.2.	Térszerkezet.....	58
9.3.	Utak és közlekedés.....	59
9.4.	Zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra-hálózat	61
9.5.	Tervezett beépítés, funkciók	63
10.	Rendezési program	67
11.	Településszerkezeti Terv módosítása	70
12.	Szabályozás.....	71
12.1.	Szabályozási Koncepció	71

12.2. Egyszerűsített Építési Szabályzat és Szabályozási terv	71
Összegzés.....	79
Irodalomjegyzék	80
Ábrajegyzék.....	81
Táblázatok.....	82
Mellékletek	83

Bevezetés

A városi térségek dinamikus fejlődése, a gazdasági szereplők átrendeződése és az agglomerációs övezetek térnyerése egyre sürgetőbbé teszi a városperemi, alulhasznosított ipari területek újragondolását. A diplomamunkám középpontjában álló volt Vasvári laktanya- jelenleg Vasvári Ipari Park- és az ahhoz kapcsolódó budaörsi ipari terület olyan átmeneti zóna Budapest délnyugati peremén, amely egyszerre hordozza a fővárosi közelségből adódó lehetőségeket és a funkcionális hiányosságokat. Ez a térség kiemelt fejlesztési potenciállal bír, hiszen földrajzi, közlekedési és gazdasági szempontból is kulcsszerepet játszik a budapesti agglomeráció, különösen Budaörs, a Kamaraerdő és Újbuda vonzáskörzetének működésében. A volt Vasvári Pál laktanya katonai szerepköre megszűnésével funkcionális értelemben elavult területté vált, amely bár az idők alatt beépült, és új funkciókat látott el, jelenleg nem illeszkedik szervesen a környező városszövethoz. Mindez különösen szembetűnő annak fényében, hogy közvetlen környezetében – a budaörsi oldalon és a főváros határának térségében egyaránt – dinamikusan fejlődő gazdasági, kereskedelmi és logisztikai funkciók koncentrálnak, illetve modern lakóterületek létesülnek.

E diplomamunka célja, hogy komplex településmérnöki eszközökkel feltárja a volt Vasvári Pál laktanya és környezete fejlesztési lehetőségeit, és javaslatot tegyen egy olyan jövőképre, amely összhangba hozza a térség gazdasági potenciálját, környezeti adottságait és társadalmi elvárásait. A vizsgálat során kiemelt figyelmet kap a terület strukturális és funkcionális átalakulása, a fenntartható ipari, intézményi és lakófejlesztések lehetősége, valamint a térség kapcsolatainak erősítése a városi szövethoz és a térségi hálózathoz. A tervezés célja nem csupán egy elhanyagolt térség rehabilitációja, hanem egy olyan szerepváltás előkészítése, amely révén a laktanya és környezete aktív, integrált és értékteremtő elemévé válhat a budapesti városszerkezetnek.

1. Elhelyezkedés, térbeli lehatárolás

A diplomaterület Magyarország közép-déli részén, a Közép-Dunántúli és a Középmagyarországi régió határán helyezkedik el, a főváros, Budapest agglomerációjának egyik fontos gazdasági és ipari zóna részeként. Budapest magyarországi gazdasági, közlekedési és kulturális központ, egyben országos és nemzetközi tranzitfolyosók találkozási pontja. A vizsgált terület a főváros dél-nyugati kapujában, az M1 és M7 autópályák csomópontja közelében fekszik, közvetlenül kapcsolódva a Budapest-Budaörs agglomerációs zónához.

Ez a fekvés kiemelt jelentőséget ad a területnek, hiszen a nemzetközi és hazai áruszállítás, logisztika, valamint az ipari termelés szempontjából is kedvező feltételeket biztosít. A központi elhelyezkedés, az országos közlekedési hálózat közelsége és az agglomerációs kapcsolatok együttesen teszik ezt a területet a dél-budai ipari- és gazdasági zóna egyik meghatározó elemévé.

Térségi szinten a diplomaterület a Budapesti agglomeráció délnyugati szegmensében helyezkedik el, amely az agglomeráció egyik legintenzívebben fejlődő gazdasági zónája. A terület közvetlenül kapcsolódik Budaörs ipari és gazdasági övezetéhez, valamint a XI. kerület határ menti ipari területeihez. Ez a kapcsolódás fontos a városszerkezet szempontjából, hiszen lehetőséget teremt a funkcionális együttműködésre, a területfelhasználás összehangolására és a közlekedési kapcsolatok optimalizálására.

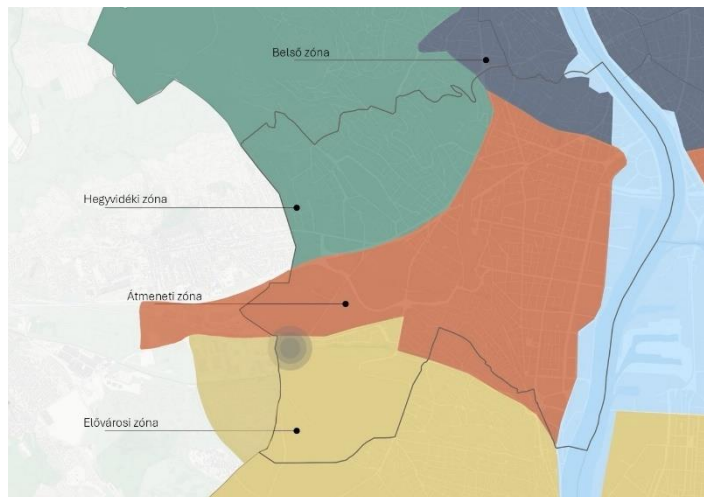
A területet északról Kamaraerdő zöldfelületei, keletről a Kőérberek lakó- és vegyes funkciójú területei határolják, nyugatról és délről pedig budaörsi ipari övezetek veszik körül.

1.1. Zónarendszer

A vizsgált terület városszerkezeti szempontból Budapest zónarendszerében az elővárosi zóna és az átmeneti zóna határán fekszik.

Az átmeneti zóna a XI. kerületben töredezett beépítéssel, vegyes funkciójú területekkel és kihasználatlan, illetve átalakulás alatt álló ingatlanállománnyal jellemezhető. A volt katonai, ipari vagy intézményi funkciójú területek – például a Vasvári laktanya vagy a Kamaraerdei Ifjúsági Park környezete – településrendezési szempontból jelentős potenciált hordoznak a funkcióváltásra, újrafelhasználásra. A közeli lakópark-fejlesztések (pl. Tópark, Sasad Resort) és a közlekedési infrastruktúra jelenléte (M1–M7

autópályák, 41-es villamos vonala) tovább fokozzák a térség elérhetőségét, ugyanakkor az integrált városszerkezeti beágyazottság még nem teljes.



1. ábra: Zónarendszer (forrás: Budapest 2030, saját szerkesztés)

Az elővárosi zónára jellemző kertvárosias karakter különösen Kamaraerdő térségében jelenik meg, ahol a természetközeli környezet, a laza beépítés és a szabadidős funkciók dominanciája a budapesti rekreációs hálózat részeként is értelmezhető. A terület nyugati határán elhelyezkedő Budaörs és az ahhoz kapcsolódó logisztikai és kereskedelmi övezetek szintén közvetlen hatással vannak a terület városszerkezeti működésére. Az itt megjelenő funkcionális átfedések és közlekedési kapcsolatok új típusú településhasználati igényeket generálnak, amelyek tervezési szempontból indokoltá teszik a peremterületek stratégiai átgondolását és fejlesztését. (Budapest 2030, 2013)

1.2. Kerületszrsek- Kőérberek, Kamaraerdő, Örsöd

Kőérberek

A Kőérberek városrésze Budapest XI. kerületének (Újbuda) délnyugati peremén helyezkedik el, közvetlenül a Kamaraerdő és Budaörs határán. A városrésze viszonylag fiatal fejlődési pályán van, és különösen az elmúlt évtizedben jelentős változásokon ment keresztül, elsősorban az új lakóparkok, például a Tópark vagy Sasad Resort és környékének kialakulása révén. Területe vegyes karakterű: megtalálhatók benne természetközeli, zöldövezeti részek, lakóparkok, ipari és rekreációs zónák is.

Földrajzilag Kőérberek egy domborzatilag tagolt, erdős-mezős terület, amely részben a Kamaraerdő ökológiai rendszeréhez is kapcsolódik. A közeli autópályák (M1–M7) és a Budaörsi út közelsége kiváló közúti elérhetőséget biztosítanak, azonban a terület tömegközlekedési kiszolgálása – különösen a belsőbb kerületszrsekhez képest – még mindig fejlesztésre szorul.¹ A városrésze peremhelyzete miatt fontos szerepet játszik Budapest és agglomerációja kapcsolatában, főként a Budaörs felé irányuló funkcionális

és közlekedési kapcsolatok tekintetében. A városrész beépítettsége mozaikos szerkezetű: a régebbi családi házas övezetek és az újabb lakóparkok mellett ipari és intézményi funkciók is megjelennek.

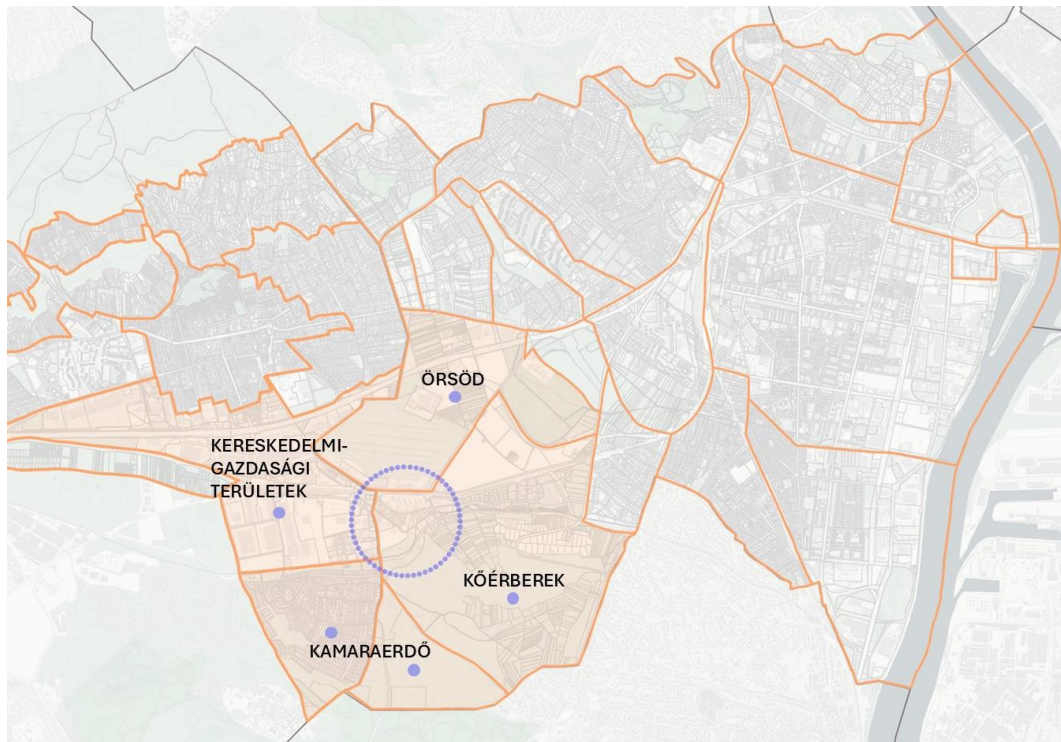
Kamaraerdő

Kamaraerdő a XI. kerület legdélnyugatibb részén fekszik, Budaörs, Kőérberek és a város külső erdős részei között. A városrész karakterét alapvetően a nagy kiterjedésű, védett erdő és a természetközeli környezet határozza meg. A terület elsősorban rekreációs, szabadidős és oktatási funkciókkal bír, kiemelt szereplője a Kamaraerdei Ifjúsági Park, amely több generáció számára nyújt kikapcsolódási lehetőséget. A környék beépítése lazán strukturált, jellemzően kertvárosias, családi házas övezet, amelynek nyugodt, zöldövezeti jellege fontos vonzerő a helyi lakók számára. Kamaraerdő ugyan periférián helyezkedik el, de ökológiai, közösségi és városszerkezeti szerepe meghatározó: átmenetet képez a sűrűbben beépített városi szövet és a budaörsi agglomeráció természetközeli területei között. A jövőben elsősorban rekreációs és környezeti értékei mentén fenntartható módon fejleszhető.¹

Örsöd

Örsöd egy kis kiterjedésű, kevesek által ismert, de városszerkezeti szempontból annál érdekesebb városrész Újbuda déli részén, Kamaraerdő, Kőérberek és Gazdagrét között elhelyezkedve. Történetileg átmeneti övezetként alakult ki, és napjainkban is vegyes funkciókat hordoz: lakóépületek, intézmények, ipari és logisztikai létesítmények, valamint közlekedési infrastruktúrák váltják egymást. A városrész elszórt beépítése és heterogén karaktere ellenére fontos terület a XI. kerület belső és külső részei közötti kapcsolatok szempontjából. Az utóbbi években megnövekedett figyelem irányult rá a közeli lakóparkfejlesztések és ipari zónák (pl. a Budaörsi határ menti területek) miatt, így Örsöd várhatóan egyre inkább integrálódik a kerület fejlődési tengelyeibe. Jelentősége főként a közlekedési hálózatban és a funkcionális átmenetek kezelésében mutatkozik meg.

¹ Újbuda TFK, 2022, 8-9.o.



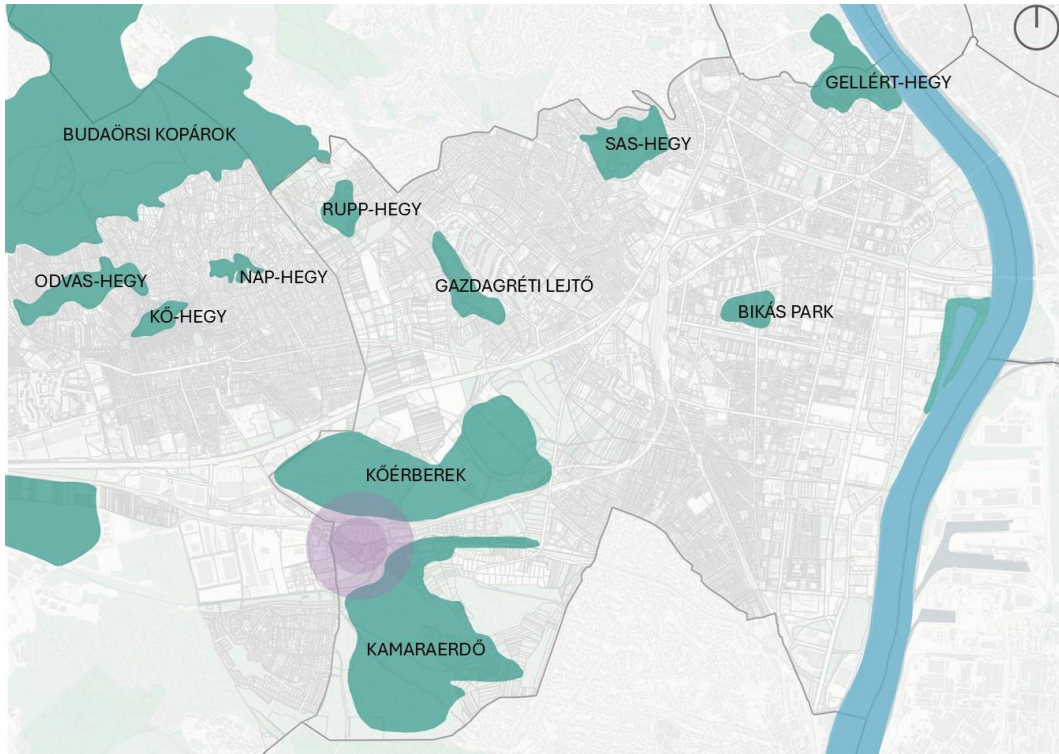
2. ábra: Kerületsrészek (saját ábra)

1.3. Kerület zöldfelületi rendszere

Budapest XI. kerülete a főváros egyik legnagyobb területű és zöldfelületekben leggazdagabb kerülete, amely változatos természeti adottságokkal és zöldfelületi karakterrel rendelkezik. A kerület zöldfelületi rendszere két fő szerkezeti elemre bontható: egyrészt kiterjedt, természetközeli zöldterületeket (erdők, védett élőhelyek), másrészt intenzíven használt városi közparkokat, lakótelepi zöldfelületeket és intézményi kerteket foglal magában. A Gellért-hegy, Sas-hegy, Kamaraerdő és a Budai-hegység nyúlványai ökológiai és tájlesztétikai szempontból is kiemelkedő értéket képviselnek, egyben fontos szerepet játszanak a kerület levegőminőségének, klímájának szabályozásában. Az Órmezőn, Kelenföldön és Gazdagréten található lakótelepi zöldfelületek, valamint a kisebb közparkok (pl. Bikás park, Feneketlen-tó környezete) a városi lakosság mindennapi rekreációját szolgálják.²

A területet körülvevő zöldfelületi rendszer változatos, sokféle. Találhatóak nagyobb összefüggő zöldfelületek a környezetében, ugyanakkor kisebb zöld foltok és zöldsávok egyaránt.

² Újbuda TFK, 2022 86-87.o.



3. ábra: Újbuda és Budaörs zöldfelületi rendszere (saját ábra)

2. A területre vonatkozó magasabb szintű tervek, koncepciók

2.1. BUDAPEST 2030

A *Budapest 2030* városfejlesztési koncepció a főváros hosszú távú fejlődési irányait és jövőképét rögzíti egészen 2030-ig. Központi törekvése, hogy Budapest olyan nagyvárossá váljon, amely egyszerre fenntartható, versenyképes és a mindennapi élet szempontjából is magas minőséget kínál. A dokumentum a gazdasági növekedés, az élhető városi környezet és a természeti értékek megóvásának egyensúlyára épít. Emellett keretet ad a kerületi szintű fejlesztési döntésekhez, stratégiák kidolgozásához is. A koncepció több, egymással összefüggő tématerületet fog át, amelyek a főváros jövőbeni alakításának meghatározó elemei. A városfejlesztési koncepció 17 célt határoz meg, az átfogó célok alapján, ezek közül a vizsgált területet az adottságai alapján 4 cél érinti:

1. Egészséges környezeti feltételek megteremtése
2. Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás
3. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet- Kompakt város
4. Befogadó, támogató és aktív társadalom

A diplomaterületem részletes vizsgálatához több szempontot is figyelembe kell venni. A vizsgálati kategóriák kijelölését elsősorban azok a tényezők indokolják, amelyek jelenleg meghatározzák a terület működését, kölcsönhatásait és városi kapcsolatrendszerét. Elemzésem célja, hogy átfogó képet adjak a helyszín adottságairól, fejlődési lehetőségeiről és azokról a problémákról, amelyek a jövőbeni fejlesztések során figyelmet igényelnek. Mindez alapot teremt a terület funkcionális irányainak és stratégiai szerepének későbbi meghatározásához a kerületben és a városszövet egészében. A dokumentum kiemeli, hogy fontos a városszerkezet erősítése, amelyhez nagyban hozzájárul a barnamezős területek megújítása és a zöldfelületek fejlesztése. A barnamezős területek fejlesztésénél fontos szempont, hogy a beépítés illeszkedjen a városszövethöz, és kompakt, jól működő városi környezet jöjjön létre. A koncepció kiemeli a zöldfelületek hálózatának bővítését, a változatos funkciók kialakítását, valamint azt, hogy a közlekedési eszközök közötti egyszerű váltás is biztosított legyen.

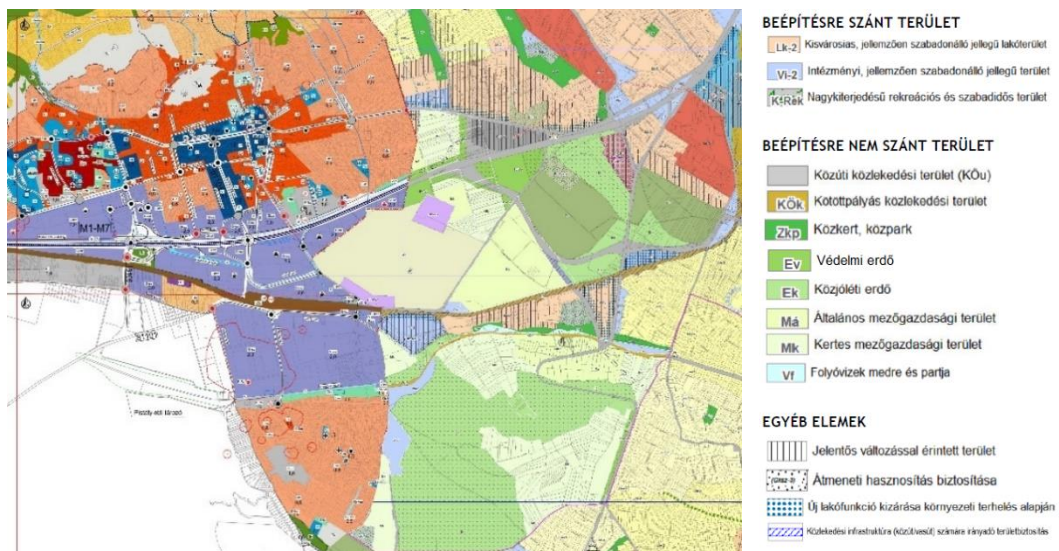
2.2 Településszerkezeti Terv

A Településszerkezeti Terv (TSZT) a főváros településrendezési eszközrendszerének alapja, amely a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióra épül. Elsődleges

szerepe, hogy elősegítse a koncepcióban meghatározott célok megvalósítását, és azokat tovább vigye a részletesebb, kerületi szintű rendezési eszközök felé. ³

Területfelhasználás

A tervezési terület nagy része, a volt laktanya területének északi egysége Vi-2 jelzésű, Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület. Azonban ez a terület jelentős változással érintett terület is egyben, aminek átmeneti hasznosítása Gksz-1 jelű, Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület. Ennek oka, hogy bár a területen jelenleg is működnek oktatási intézmények, de nagyrészt gazdasági funkciók találhatóak itt. Ezen terület északi részét érinti továbbá az új lakófunkciók kizárása környezeti terhelés alapján, mert a vasút övezetéből adódóan egy 50 méteres korlátozó sáv húzódik a területen. A Hosszúréti-patak és Budaörsi árok területe Vf Folyóvizek medre és partja területfelhasználásba van sorolva. A Budaörsi ároktól délre elhelyezkedő terület Mk jelzésű, kertes mezőgazdasági terület, ezen a területen működik jelenleg a kertészet. Ez alatt pedig a Ek jelű közjóléti erdősáv húzódik végig a patak partján keleti irányba. Az intézményi területtől keletre, a Muskétás utca túloldalán található az Lk-2 jelzésű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, itt található a Puskapor utcai lakótelep. tervezési terület északi és déli határán Kök, Kötöttpályás közlekedési területek húzódnak, északon a vasút vonalán, délen pedig a villamosvonal területén húzódik. A XI. kerületháron túl, a Budaörsi oldalon végig Gksz gazdasági területek húzódnak, amely a nyugati irányba szintén folytatódik, ez a budaörsi ipari terület részét képezi.



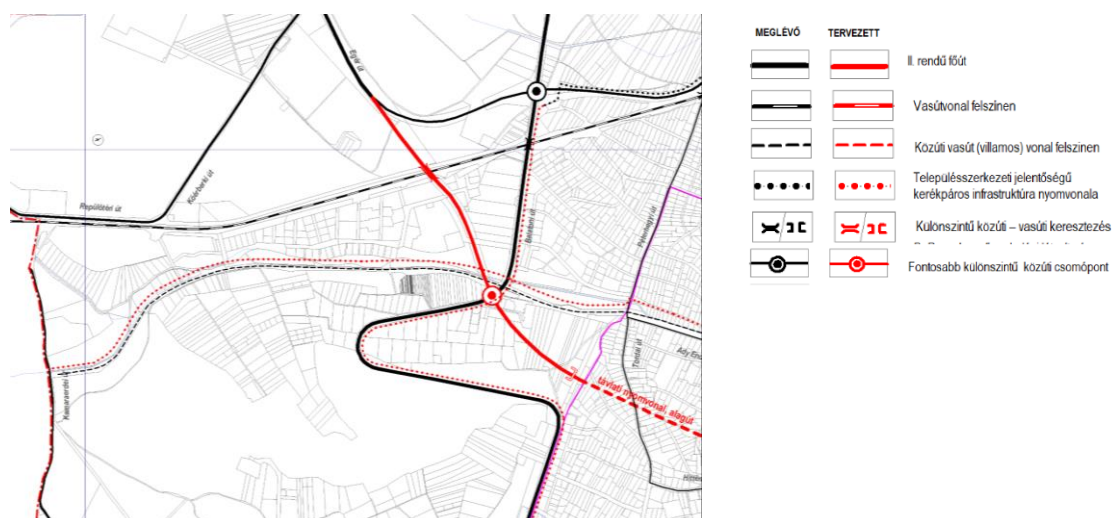
4. ábra: Területfelhasználás (forrás: TSZT, saját szerkesztés)

³ TSZT, 2021 5.o.

A tervezési területet délről jellemzően Közjóléti erdőterületek határolják, továbbá az ebbe beékelődő intézményi területek a patak túloldalán. A zártkertes területek kertés mezőgazdasági területfelhasználásba vannak besorolva. A területtől keletre további kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek vannak, amiket Zkp jelölésű közpark övez. A területtől északra egy nagyobb Köi jelzésű terület, a Budaörsi Repülőtér található. Azt Má- általános mezőgazdasági terület övezi.

Közlekedési infrastruktúra

A vizsgált térség jelenlegi közlekedési hálózata alapvetően megfelelően szolgálja ki a terület forgalmi igényeit. A Budapest Településszerkezeti Terv (TSZT 2021) ugyanakkor egy új főúti fejlesztést is előír, amely tovább javíthatja a környék elérhetőségét. A tervezett főút a tervezési területtől keletre, az Eger úttól indulna, a Szántófüldes út nyomvonalán haladna tovább, majd külön szintben keresztezné a Repülőtéri utat és a vasutat. Ezt követően a Kánai úttal párhuzamosan vezetnék egészen a Balatoni útig, ahol egy külön szintű csomópont kialakítása szerepel a tervben. A főút déli irányban távozna a tervezési területről, majd távlati tervek között szerepel egy alagutas átvezetés a Savoya Park térségén keresztül, végül a Dunán átvezetve kapcsolódva Csepel felé. A Településszerkezeti Terv kerékpáros infrastruktúra-fejlesztést is meghatároz: új kerékpárutak építése tervezett a Balatoni út mellett, valamint a Hosszúréti-patak vonalában, amely a fenntartható közlekedést és a terület jobb megközelíthetőségét támogatja.

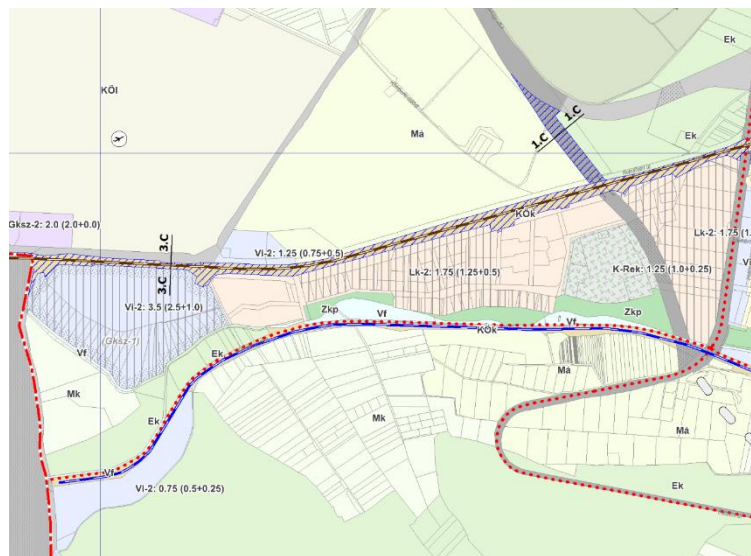


5. ábra: Közlekedési infrastruktúra (forrás: TSZT)

2.3. Fővárosi Rendezési Szabályzat

A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) az OTÉK és a TSZT előírásaira építve határozza meg a különböző területfelhasználási egységek beépítési paramétereit, így többek között a beépítési sűrűséget, a megengedett beépítési magasságot, valamint a fővárosi szintű infrastruktúrahálózat számára szükséges területbiztosítást.

Az FRSZ a volt laktanya Vi-2 jelű területére 3.5 (2.5+1.0) beépítési sűrűséget határoz meg, ez a legmagasabb beépítési érték a tervezési területen. Még egy további területre határoz meg sűrűséget az FRSZ, a lakótelep Lke-2 jelölésű területére, erre 1.75 (1.25+0.5) sűrűséget szab meg.



6. ábra: FRSZ kivágat (forrás: FRSZ)

2.4. Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027

Az utóbbi években Újbuda területén az ingatlanfejlesztések – különösen a korábban ipari hasznosítású, alulhasznosított zónák megújítása – meghatározó szerepet töltek be a városrész átalakulásában. A XI. kerület napjainkra Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő városi környezetévé vált, ahol az intenzív beruházási tevékenység a lakosságszám érezhető növekedését is eredményezte. A demográfiai változások következtében szükségessé vált a közösségi, intézményi és közlekedési infrastruktúra bővítése, valamint a lakó- és munkahelyi funkciók arányos fejlesztése. A városrész megújításának egyik fő iránya egy élhető, emberközpontú és esztétikailag is kiegyensúlyozott városi környezet létrehozása, ahol a lakófunkciók, szolgáltatások és közösségi terek harmonikusan kapcsolódnak egymáshoz. Kiemelt szerepet kap a fenntartható közlekedési módok – elsősorban a gyalogos és kerékpáros hálózatok – fejlesztése, valamint a közösségi

közlekedés elemeinek integrálása. A cél egy funkcionálisan jól szervezett, hálózatosan működő városszövet kialakítása, amelyben az új fejlesztések természetes módon illeszkednek a meglévő településszerkezethez, és hozzájárulnak Újbuda közösségi és városi életének erősítéséhez.

Újbuda hosszú távú fejlesztési koncepciója egy olyan városi szerkezet kialakítását tűzi ki célul, amely tiszta, emberközelű és magas minőségű szolgáltatásokkal ellátott városrészek hálózatára épül. A cél egy biztonságos és kényelmes élettér megteremtése, ahol a lakók számára biztosított az egészséges életmód, valamint a sokszínű kulturális és közösségi lehetőségek elérhetősége. A fejlesztések négy kiemelt terület mentén szerveződnek: a gazdaság, a társadalom, az épített és a természeti környezet egyensúlyának megteremtése köré. A kerület jövőképe szerint Újbuda a főváros egyik legélhetőbb, legfenntarthatóbb és leginspirálóbb kerületévé kíván válni, amely egyszerre kínál otthont a lakosság számára és vonzó környezetet a gazdasági, innovációs szereplőknek.

3. Történeti áttekintés

A mai Kamaraerdő és a hozzá kapcsolódó XI. kerületi, valamint budaörsi területek már az időszámítás előtti korszakokban is lakottak voltak. A települések kialakulását a történelem során alapvetően az életfeltételek biztosítása határozta meg, amelyek közül kiemelten fontos szerepet játszott a víz közelsége. Ennek megfelelően Budaörs térségében már az i. e. 6. évezredtől kezdődően egészen az i. sz. 10–11. századig folyamatos megtelepedés mutatható ki a Hosszúréti-patak közvetlen környezetében. Régészeti feltárások során a korai és középső bronzkorhoz tartozó nagyrévi és vatyai kultúra nyomait tárták fel, míg a késő bronzkorban az ún. urnasíros kultúra jelenlétét igazolták temetkezési leletek. A Kr. e. 4. század körül kelta népcsoportok telepedtek meg itt, akiknek tárgyi emlékei – köztük az eraviszkusz lakosság nyomai – a mai napig előkerülnek a térségből.⁴

A római kor idején Kamaraerdő térsége mezőgazdasági funkcióval bírt, különösen a szőlőművelés volt jellemző. A III. századból több épületmaradvány, pénzérme és kultikus emlék – például egy Mithras szentély – is előkerült, ami jól mutatja a térség római integrációját.⁵

A magyar honfoglalás után a térség már szálláshelyként funkcionált, amit X–XI. századi sírleletek is alátámasztanak. A középkorban itt alakult ki Kána település, amely a kánai bencés apátsághoz tartozott. A tatárjárás után IV. Béla német telepéseknek adományozta a vidéket, a források egy Horhi nevű falut is említenek. A falu neve a horh(ó) szóból ered, melynek jelentése szakadék. A kamaraerdei törzsgyümölcsös helyén feltárt Árpádkori leletek ebből a faluból származnak az írott források alapján. A késő középkortól a terület



7. ábra: Első és második katonai felmérés a diploma területének lehatárolásával (forrás: maps.arcanum.com)

⁴ OTTOMÁNYI-MESTER-MRÁV 2005, 8-15.o.

⁵ OTTOMÁNYI-MESTER-MRÁV 2005. 55.o.

birtokviszonyairól egyre kevesebb adat áll rendelkezésre, egészen a modern kori újratelepülésig.⁶

A Törökök betörése után lakhatatlanná vált a környék, ezután a feljegyzésekben már csak pusztaként szerepel.

A XVIII. századra a betelepülő svábok a területet Kánai erdőnek nevezték el, és ekkor a Királyi Kamara és Buda város erdőbirtoka lett. 1847-ig a helyi lakosság Kammerwaldnak emlegette a területet, és ennek tükörfordításaként született meg a Kamaraerdő elnevezés. Ekkor kezdték el az erdőt felparcellázni.⁷

Az első térképes emlék 1783-ból származik, az I. katonai felmérés⁸, mely alapján megállapítható, hogy ekkor a terület jellemző használati módja a szőlőművelés volt. A szerkezete elnagyolt. A patakok ártéri területei kezeletlenek, sok területet foglalnak. A beépülés csak kezdetleges, 1 vagy 2 utcás települések a jellemzőek.

Kamaraerdő és a környéke a tökéletes példája a széttelepülésnek, hisz az itt kialakult zártkertes területek aránya nagyon magas, a környék adottságaihoz képest nagykiterjedésűek. Az erdős- és mezőgazdasági területekbe beágyazódva jöttek létre, zöldmezős beruházásként hivatkozva a katonai objektumok, konkrétan a Vasvári Pál laktanya és a hozzá tartozó tiszti lakótelep. Ezek szintén a széttelepülés maradványai, majd az 1960-as évek végétől kezdődő parcellázás még jobban ráerősített a tagoltságra. A területekhez kiépülő infrastruktúra csak még jobban ráerősített a tagoltságra. A zártkertes beépítésre kijelölt terület szerszámkamrák, gyümölcstárolók, pincék kialakítására rendeltetett, majd a nem megfelelő szabályozás következtében hétvégi házas építkezésekbe kezdtek a tulajdonosok.



8. ábra: Harmadik és negyedik katonai felmérés a diplomaterület lehatárolásával (forrás: maps.arcanum.com)

⁶ Budaörs TAK 2017, 5.o.

⁷ <https://keruletunk.ujbuda.hu/kamaraerdo>

⁸ maps.arcanum.com

4. Településszerkezeti vizsgálatok

4.1. Demográfia

A kerület az egyik legnépesebb budapesti városrész: 2011-ben 143 165, 2016-ban mintegy 145 510 fő lakott itt. A 2021-es népszámlálás alapján a kerület lakosság száma 141 090 fő volt⁹, a Területrendezési Információs Rendszer (TEIR) adatai szerint 2023-ban 149 126 fő volt.¹⁰ Területének nagysága kb. 33,5 km², ami kb. 4 313 fő/km²-es népsűrűséget eredményez. A népességszám 2011-től csökkenő tendenciát mutatott, majd 2021 óta ismét stabil növekedés figyelhető meg.

Az oktatási szint kiemelkedő: 15 évesnél idősebb lakosok közül 51 250-en rendelkeznek főiskolai vagy egyetemi diplomával. A foglalkoztatottság aktív, több mint 61 880 fő dolgozik, míg a munkanélküliek száma 5 988 fő. A kerületben magas az értelmiségi és vezető beosztásban dolgozók aránya.

Újbuda – mint a belső városmagot övező kerületek egyike – magas életszínvonalú, képzett, aktív társadalmi összetétellel rendelkezik. A szingli/egyedülálló életformák következetesen megjelennek, ugyanakkor a magas iskolázottság, a foglalkoztatottság és a komfortos lakáskörnyezet a kerület vonzerejét növelik.

4.2. Táji-, természeti adottságok

4.2.1. Domborzat

A XI. kerület és Budaörs határán fekvő terület a domborzati adottságai szempontjából igen változatosnak mondható. A tervezési terület a Hosszúréti- patak mentén, a Budakeszi- és Budaörsi medence kistájakon terül el. Az északi oldalról a Csíki hegyek, délről pedig a Kamaraerdő vonulatai határolják. Ennek legmagasabb pontja 227 méter¹¹, ezt minden oldalról lejtőkkel határolva. A volt laktanya és az ipari terület alacsonyabb fekvésben, a Hosszúréti- patak északi oldalán helyezkedik el, a diplomaterület legalacsonyabb pontja a Hosszúréti- patak medre mentén található. A Vasvári Pál Iparipark, a Tóváros és a Budaörsi ipari területek körülbelül 103-169 m közötti magasságon fekszenek, míg a Budaörsi-Kamaraerdő lakóterületei és a Kamaraerdő

⁹ <https://www.ksh.hu/>

¹⁰ <https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/>

¹¹ <https://turizmus.ujbuda.hu/turizmus/kamaraerdo>

mentén jelentős növekedés figyelhető meg a terepen, 198 m-től egészen 227 m-ig, mely a kilátópontok és a rálátás szempontjából tekinthető fontos észrevételnek.

4.2.2. Talaj

A Hosszúréti-patak völgyét és a környező területeket réti talajok fedik, a Kamaraerdő erdős területein pedig barna erdőtalajt találunk. A Kamaraerdő térségében az agyagos vályogtalaj dominál, amely jó víztartó képességgel rendelkezik, és enyhén savas kénhatású. A környező dombok mészkő- és dolomitképződményei miatt karbonátos talajok is előfordulnak, főként a patak mentén, ahol a természetes lefolyási folyamatok formálták a felszínt. Kőérberek területén a talaj összetétele nagyrészt glaciális és alluviális üledékekből áll, amelyek a Hosszúréti-patak közelségének köszönhetően jó vízelvezető képességűek, ugyanakkor termőrétegük viszonylag vastag, Ezen adottságok meghatározzák a térség növényzetét és urbanizációs lehetőségeit.¹²

4.2.3. Éghajlat

A területet mérsékelt meleg-száraz éghajlat jellemzi, a főváros felé haladva egyre melegebb. Az évi középhőmérséklet átlagosan 10 fok, míg nyáron 17. Éves szinten 550 mm csapadék várható. Az uralkodó szélirány leginkább nyugati, a szélsébség átlagosan 3-3,5 m/s.¹³

4.2.4. Vízirajz

A terület tágabb környezetében a legjelentősebb vízhozammal rendelkező folyó a Duna, amely egy nagy vízgyűjtőként szolgál a környező patakok számára. Ezen patakok közé tartozik a területet átszelő vízfolyás a Hosszúréti-patak, melyet más néven Kő-érnek is neveznek.

A Hosszúréti-patak a torbágyi erdőben található forrásból ered. Több agglomerációs településen is keresztül halad, majd a XI. kerületből a XXII. kerületben csatlakozik bele a Dunába. A patak mellékágai Budakesziről, Budaörsről, Diósddról és Törökbálintról érkeznek. A patak vízgyűjtő területe 114 km², ami viszonylag kicsi, ezért a nagy csapadék intenzív terhelést tud okozni neki.¹⁴ Az elmúlt évek során mederrendezést végeztek a

¹² <https://map.hugeo.hu/bp50/>

¹³ DÖVÉNYI 2010

¹⁴ ENYEDI 2015, 29.o.

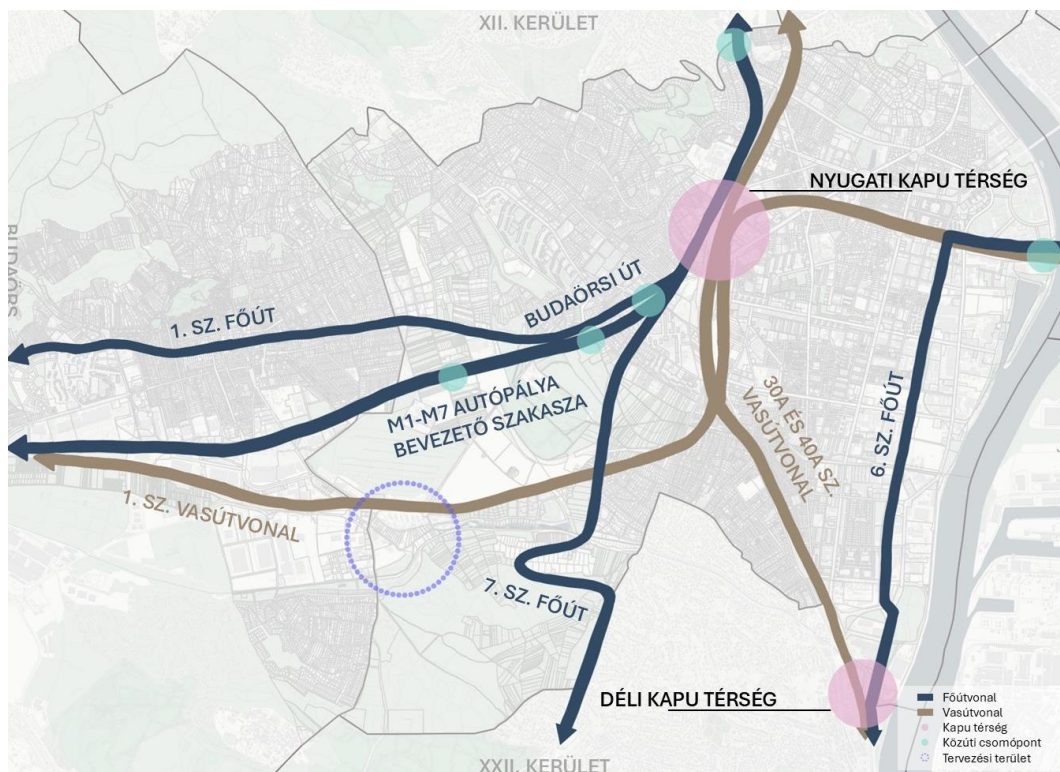
vízfolyáson, ami így megnövelte vízszállító képességét és javítottak a környezeti terhelését.

4.3. Városi és térségi kapcsolatok

A tervezési terület megközelítése elsősorban a Kánai úton keresztül biztosított. Nyugati irányban a Pártfutó utcán át, míg keleti irányban a 7-es számú főút részeként szolgáló Balatoni úton keresztül közvetlen kapcsolatot teremt Budaörs, illetve Budapest XXII. kerülete felé. A térségi kapcsolatok erősítésében kiemelt szerepet tölt be a Repülőtéri út, amely az M1-es autópályához biztosít csatlakozást.

A terület közlekedésföldrajzi sajátossága, hogy a Hosszúréti-patak, a 41-es villamosvonal, valamint a Budapest–Hegyeshalom vasútvonal közé ékelődik, így szerkezeti értelemben elsősorban kelet–nyugati irányú kapcsolatokkal rendelkezik, míg az észak–déli áteresztőképessége korlátozott.

A térség tömegközlekedési ellátottsága ugyanakkor kedvező. Az északi oldalon a Budapest–Hegyeshalom vasútvonal, a déli oldalon a 41-es villamosvonal biztosít kötőtpályás elérhetőséget, míg a Balatoni úton több helyi és helyközi autóbuszjárat is közlekedik, megállóhelyeikkel jól kiszolgálva a környéket.



9. ábra: Városi és térségi kapcsolatok (saját ábra)

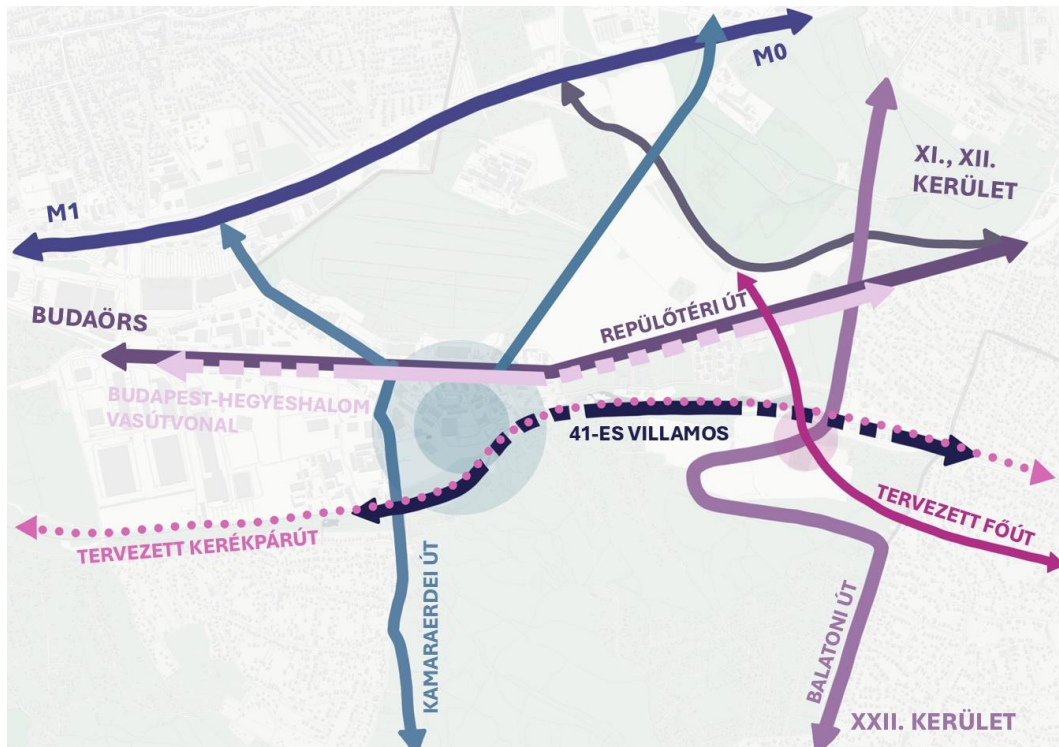
4.4. Közlekedésvizsgálat

A diplomaterület a XI. kerületben, a Repülőtéri út - Muskétás utca - Nádas utca - villamos vonal által lehatárolt területen található, fontosabb utak továbbá a Kőérberki út, Egér út, Balatoni út és a Kamaraerdei út, melyek közrefogják a területet. Ezek között vannak a legfontosabb főutak is – a Repülőtéri út, Kamaraerdei út, Egér út ill. Balatoni út – melyek egymással alkotott csomópontjai a tervezési területet körülvevő legfontosabb csomópontoknak számítanak.

Az egyik legfontosabb közlekedési tengelyt biztosító Repülőtéri út a Balatoni úthoz kapcsolódva húzódik Budaörs felé, nyomvonala párhuzamos a MÁV Budapest–Hegyeshalom vasútvonallal. A Budaörsi Repülőtér déli feltáró útjaként funkcionál a Kőérberki úttal való csomópontjától, ezzel biztosítva a terület közúti megközelíthetőségét. A XI. kerületet elhagyva a budaörsi kereskedelmi zóna térségében, a Kinizsi utcai csomópontnál torkollik be a helyi úthálózatba. Közlekedési jelentősége meghatározó, hiszen a dél-budai logisztikai és ipari létesítmények egyik fő feltáró útja, továbbá a lakóterületek és a bevásárlóközpontok közötti forgalom fontos eleme. Az útvonalon menetrend szerinti autóbuszjáratok közlekednek, így a közösségi közlekedés számára is kulcsfontosságú kapcsolatot biztosít. A szabályozási szélesség jellemzően 12–31 méter között változik, amely a környező szakaszok funkcionális igényeihez igazodik. Az útpálya szélessége átlagosan 7 méter, kétirányú forgalom számára kialakítva.

A Balatoni út az országos főhálózat elemeként a 7. számú főút Budapest XI. és XXII. kerületén áthaladó szakasza, amely az délnyugati országrésszel, valamint a határátkelők irányába biztosít összeköttetést. Nagy forgalmat bonyolít le, jelentős szerepe van az elővárosi közlekedésben, illetve a Balaton térségének megközelítésében. Kiépítettsége nagyrészt 2x1 forgalmi sávós.

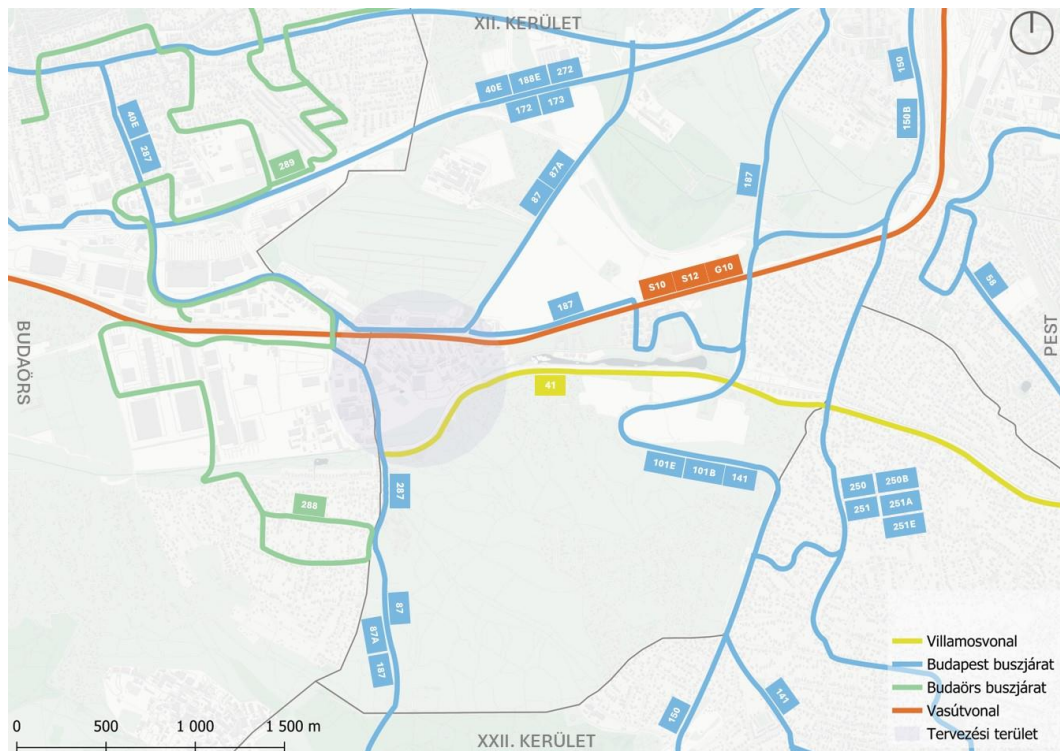
A Kamaraerdei út kiindulási pontja a Budapest és Budaörs határán lévő körforgalmú csomópont, innen déli irányba húzódik végig a XI. kerület és Budaörs határán a XXII. kerületig. Fontos szerepet tölt be a lakó- és rekreációs területek feltárásában, továbbá a tervezési terület egyik legfontosabb feltáró útja. Az útpálya átlagos szélessége 7 m, ez kétirányú forgalom vezetésére alkalmas, a gyalogos infrastruktúra kiépítettsége részleges.



10. ábra: Közlekedési hálózat (saját ábra)

4.5. Közösségi közlekedés

A diplomaterület közösségi közlekedési szempontból Budapest külső zónájához képest kedvező adottságokkal rendelkezik. A térség északi határán a Budapest–Hegyeshalom vasútvonal halad, amely az elővárosi közlekedés egyik meghatározó gerinchálózati eleme. A vasútvonal erősen fragmentáló hatású, főleg a közvetlenül lakóterületeket érintő szakaszai jelentenek problémát. A vonalon a Kelenföld és Budaörs között közlekedő személyvonatok biztosítják a gyors, kötöttpályás kapcsolatot a főváros belső területei felé, azonban közvetlen vasúti megálló a vizsgált terület környezetében jelenleg nem található. A legközelebbi vasútállomás Budaörs ipari területi részén található. A vasúthálózat a Déli pályaudvarról indulva érkezik a Kelenföldi pályaudvaron keresztül, a Budaörsi vonatállomásra pedig Tatabánya irányába halad tovább. A vasúti pálya ezen a szakaszon kétvágányú, felsővezetéki rendszerrel ellátott.



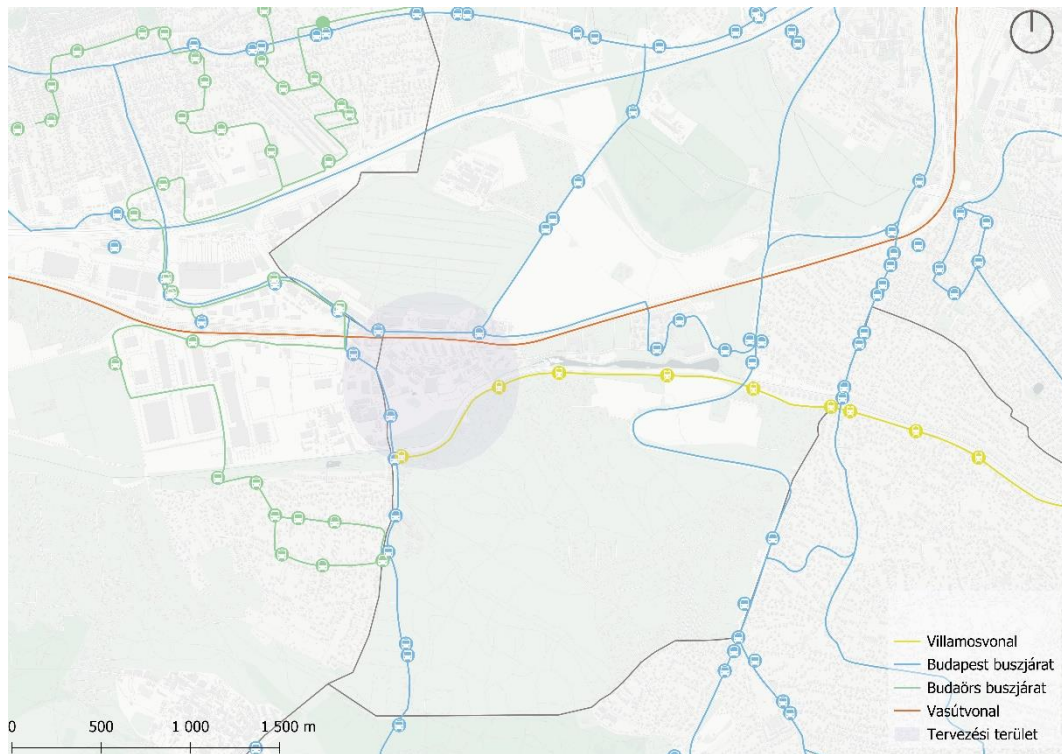
11. ábra: Közösségi közlekedés vizsgálata (forrás: bkk.hu/menetrend-utazastervezes/terkepek, saját szerkesztés)

A térség déli oldalán halad a 41-es villamosvonal, amely a Kamaraerdő végállomástól indulva a XI. kerületen keresztül éri el a belvárost. A járat Újbuda-központból indulva halad a Budafoki út, Móricz Zsigmond körtér, Fehérvári út, Érdi út vonalán, majd a Kelenföldi vasútállomáson át jut el XI. kerület és Budaörs határán álló végállomásig. A villamosvonal jól kiszolgálja a környező lakóterületeket, és közvetlen kapcsolatot teremt Újbuda központi részeivel. Ugyanakkor a villamosvonal és a tervezési terület között közvetlen gyalogos kapcsolat jelenleg csak korlátozottan áll rendelkezésre.

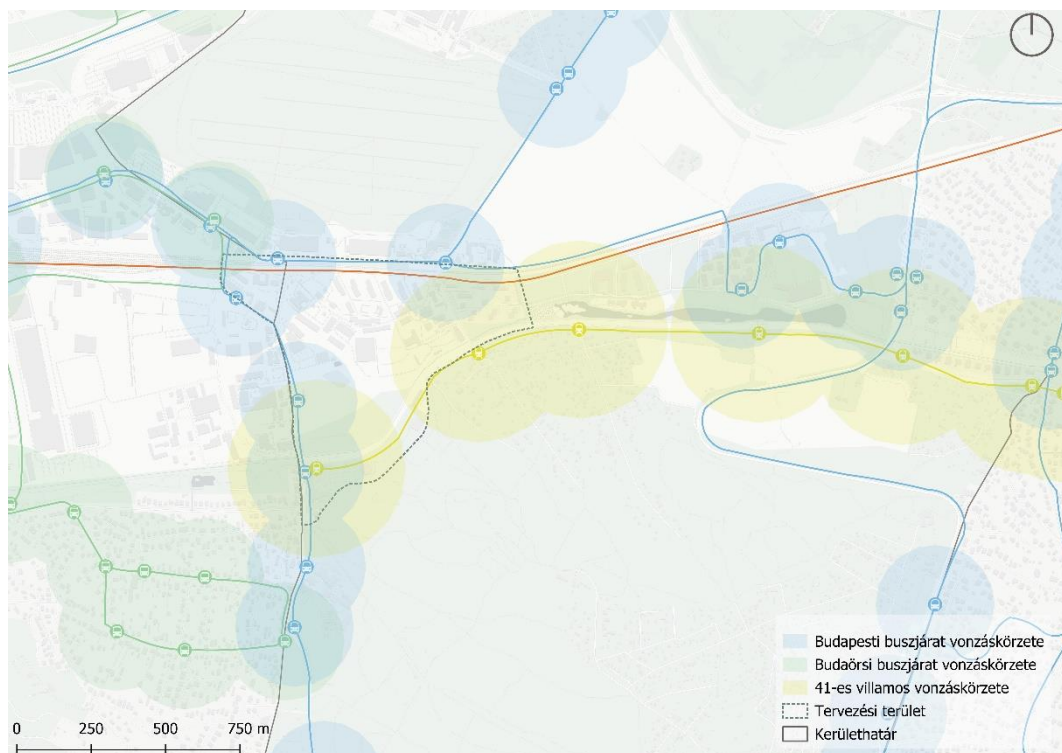
A terület autóbusz-hálózati kapcsolatai elsősorban a Balatoni úthoz és a Kelenföldi pályaudvarhoz kötődnek. Buszjáratok a Repülőtéri úton, Balatoni úton, Kőérberki úton, Kamaraerdei úton és a Kánai úton haladnak. A Balatoni úton több helyi és elővárosi buszjárat közlekedik (pl. 87, 87A, 88, 140, 140A, 240, 250), amelyek Budapest belső részei irányába biztosítanak közvetlen elérhetőséget. Továbbá ezen az úton a Volánbusz távolsági autóbuszjáratokat is üzemeltet, melyek az Etele tér – Diósd – Érd között közlekednek. A terület vizsgált környezetében a tömegközlekedés üzemeltetője a BKK, vizsgált részen egyaránt közlekednek a budapesti és a budaörsi buszjáratok. A buszjáratok sűrűsége munkanapokon megfelelő.

Összességében a terület közösségi közlekedési ellátottsága jól ellátott, mind Budaörs, mind a Főváros irányába közlekedik rendszeres buszjárat. A megállóknak tekintetében is jól

ellátott a terület, a megállók körülveszik a tervezési területet, a Tópark lakópark területéről és a budaörsi oldalról is van közvetlen kapcsolat.



12. ábra: Diplomaterület tömegközlekedési megállói (saját ábra)



13. ábra: Diplomaterület tömegközlekedési lefedettsége (saját ábra)

4.6. Zöldfelületi rendszer

A városrész, és ezzel együtt a diplomaterület is sokféle zöldfelületi elemből alkotja meg a zöldfelületi rendszert. A legnagyobb, egybefüggő zöldfelületet a Kamaraerdő beépítetlen területe adja, mintegy 185 hektáros erdővel borított területével egy önálló, kiemelkedő szerkezeti egységet alkot. A terület környezetében további jelentős zöldfelületi elemek közé tartoznak a kisebb erdőfoltok, a Hosszúréti-patak menti zöldsáv, a magas zöldfelületi ellátottságú intézmények területei, a lakóterületek zöldfelületei, valamint a mezőgazdasági hasznosítású területek. A diplomaterület zöldfelületi rendszerét a mozaikosság jellemzi.

Kamaraerdő

A Kamaraerdő körülbelül 185 hektár kiterjedésű erdőterület, amely jelentős szerepet játszik a XI. kerület és Budaörs zöldfelületi rendszerében is, és a tervezési terület részeként is meghatározó szerepet kap. Az erdő nagyobb része közjóléti elsődleges rendeltetésű erdő, csak a déli szélén található kisebb védelmi célú erdőfolt, amely padokkal, asztalokkal és információs táblákkal ellátott, népszerű kirándulóhely. A Kamaraerdő egyik jelentős pontja a Nagyrét tisztás, amely az erdő középső részén található, ezt különböző tanösvényekkel lehet megközelíteni, amelyekből több is áthalad az erdő területén. Maga a Kamaraerdő is, de főként a tisztás népszerű kirándulóhely a Főváros, és a környék lakói számára, itt különböző információs táblákat lehet találni, továbbá padok és asztalok biztosítanak pihenőhelyet az itt kirándulóknak. Az erdő fő fafajai a csertölgy (*Quercus cerris*) és a kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), de előfordulnak különböző elegyfajok is. Az erdőben szórványosan épületek is megtalálhatók, mint a Nagyrét melletti erdészház vagy az északi részen álló, mára romos állapotú volt üdülőépület.

Egyéb erdőterületként a Kamaraerdő mellett elkülönített részen, a Hosszúréti patak északi oldalán ártéri jellegű erdő alakult ki, ez szintén természetvédelmi területként van besorolva.

Magas zöldfelületi ellátottságú intézmények

Két intézmény is található a területen, amelyek jelentős zöldfelületi ellátottsággal bírnak: a Fővárosi Önkormányzat Kamaraerdei Idősek Otthona és a Kamaraerdei Ifjúsági Park. Az Idősek Otthona területén kiterjedt, fás növényállomány található, főként közönséges vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), fenyő (*Pinus sp.*), tuja (*Thuja sp.*) fajokkal. A

kertet sétautak, padok és asztalok teszik barátságossá. A Kamaraerdei Ifjúsági Parkban a hasonlóan gazdag fás állomány mellett nagy kiterjedésű, rendezett gyepfelületek találhatóak. Jellemző fafajai közé tartoznak a juharok (*Acer sp.*), és a hársak (*Tilia sp.*).

Hosszúréti-patak zöldsávja

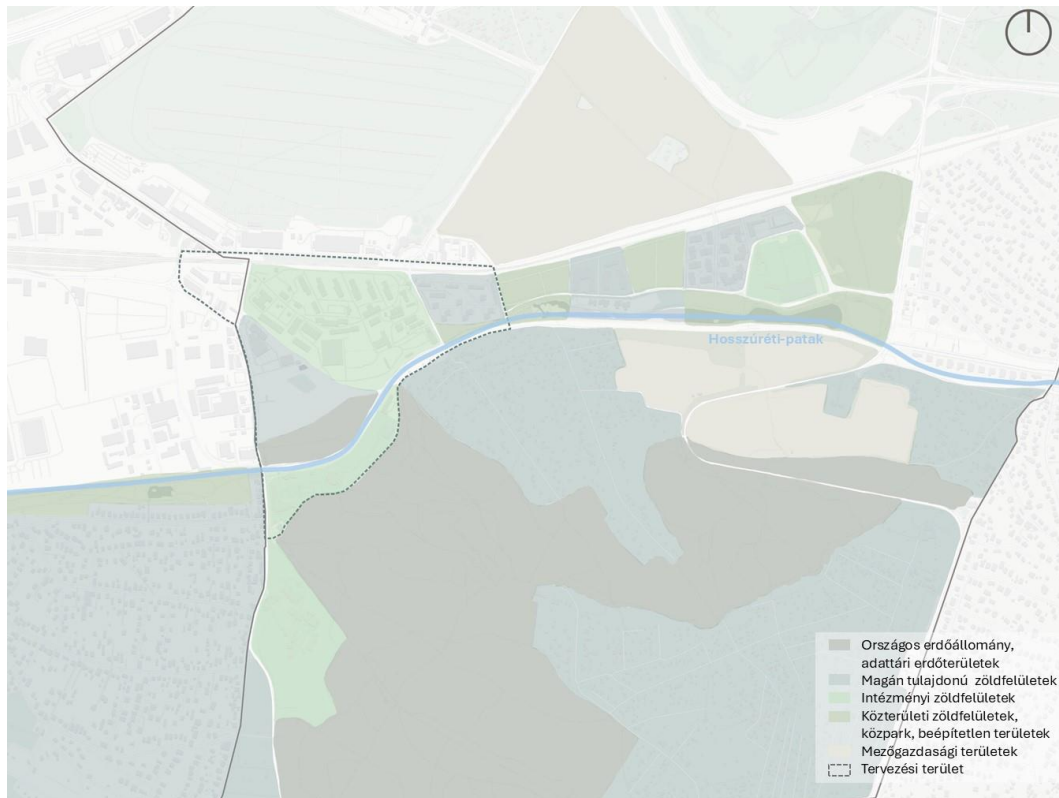
A Hosszúréti-patak és mellékága, a Budaörsi-árok kelet-nyugati irányban szeli át a vizsgált területet. Ezen vízfolyások mentén szakaszonként változó szélességű zöldsáv található. Egyes szakaszokon csak gyep borítja a partot, míg másutt háromszintű növényzet, erdősáv kíséri a vízfolyásokat. A Hosszúréti-patak kiszélesedése alkotja a területtől keletre található Tóváros Lakóparknál lévő Kána-tavat, amelyet sétány övez körbe. A Kána-tavon e munka írásának folyamán iszapeltávolítás és mederrendezés munkálatai folynak.

Lakótelepi és lakóparki zöldfelület

A Puska utcai lakótelep területén változatos, és értékes növényállomány található, sok idős fával. A lakótelepet nagy gyepes területek tagolják, amelyeket a bejáratnál autóút, sétautak és játszóterek hálóznak be. A lakótelep zöldfelülete bár a köz számára elérhető, de a helyszínelésen tapasztaltak alapján privát zöldfelületként van kezelve, hisz a terület kerítéssel van elválasztva a közterülettől, ezzel privát jelleget sugallva. A lakótelepen a földszinti lakásokhoz kis, privát kerthelyiségeket hoztak létre a lakók, melyek még inkább diverzifikálják az itteni zöldfelületeket. A szomszédos Tóváros lakópark zöldfelületére inkább a fiatalabb, intenzíven fenntartott dísznövény kiültetések a jellemzőek. Idősebb fák nem jellemzőek, hisz a zöldfelületek rendezése a lakópark építésével egyidős, az utcák mentén főként hársakat (*Tilia sp.*) ültettek, amelyeket különböző díszcserjék egészítenek ki. Itt a zöldfelület fenntartás a bejárások alatt tapasztaltak alapján sokkal intenzívebb, a karbantartott gyep és a nyírt dísznövények jellemzik a lakóparkot.

Mezőgazdasági területek

A vizsgált területtől délre jelentős mezőgazdasági és zártkertes területek találhatóak. Ezen telkek hasznosítása változatos, így a zöldfelületek jellege is. Sok veteményes és gyümölcsös is található itt, de egyéb hasznosítás is megjelenik már az üdülőként, helyenként lakóterületként fenntartott telkeken, mind a gyepesítés és a dísznövények ültetése.



14. ábra: Diplomaterület zöldfelületi rendszere (saját ábra)

4.7. Környező ipari területek

A Vasvári Ipari Park és a hozzá kapcsolódó budaörsi iparterület közvetlen környezetében több jelentős ipari, kereskedelmi és logisztikai funkciókat betöltő terület található, amelyek együttese fontos szerepet játszik Budapest délnyugati gazdasági tengelyének kialakításában. Ezek a területek nemcsak gazdasági szempontból relevánsak, hanem a diplomaterület jövőbeli fejlesztési lehetőségeit is alapvetően befolyásolják.

A legközvetlenebb ipari-kereskedelmi kapcsolatot a Budaörsi Ipari Park jelenti, amely a diplomaterülettől közvetlenül nyugatra, mintegy 500–800 méteres távolságban helyezkedik el. A térség az M1-M7 autópályák kivezető szakaszának közvetlen közelében, kiváló közúti elérhetőséggel rendelkezik. Ez a terület elsősorban nagykereskedelmi, logisztikai és szolgáltató jellegű funkciókat lát el. Itt található számos nagyobb áruház (pl. IKEA, Decathlon, Auchan), valamint raktárbázisok, disztribúciós központok, és kisebb üzemi egységek. A terület jellemzően jó infrastruktúrával és nagy forgalmi vonzással rendelkezik.

Dél-nyugati irányban, mintegy 4–5 km-re található a Törökbálinti ipari és logisztikai zóna, közismert nevén a „Depó” térsége. Itt elsősorban nagy volumenű logisztikai bázisok, elosztó központok, raktárak és ipari létesítmények találhatók, amelyek az

országos áruszállítás és e-kereskedelem infrastruktúrájához kapcsolódnak. A terület közvetlen kapcsolattal rendelkezik az M1-M0 csomóponthoz, így országos szinten is kulcsszerepet tölt be.

A diplomaterület tehát több irányból is ipari, kereskedelmi vagy logisztikai használatú zónák övezetében helyezkedik el, melyek különböző méretű és profilú vállalkozásokat fogadnak be.

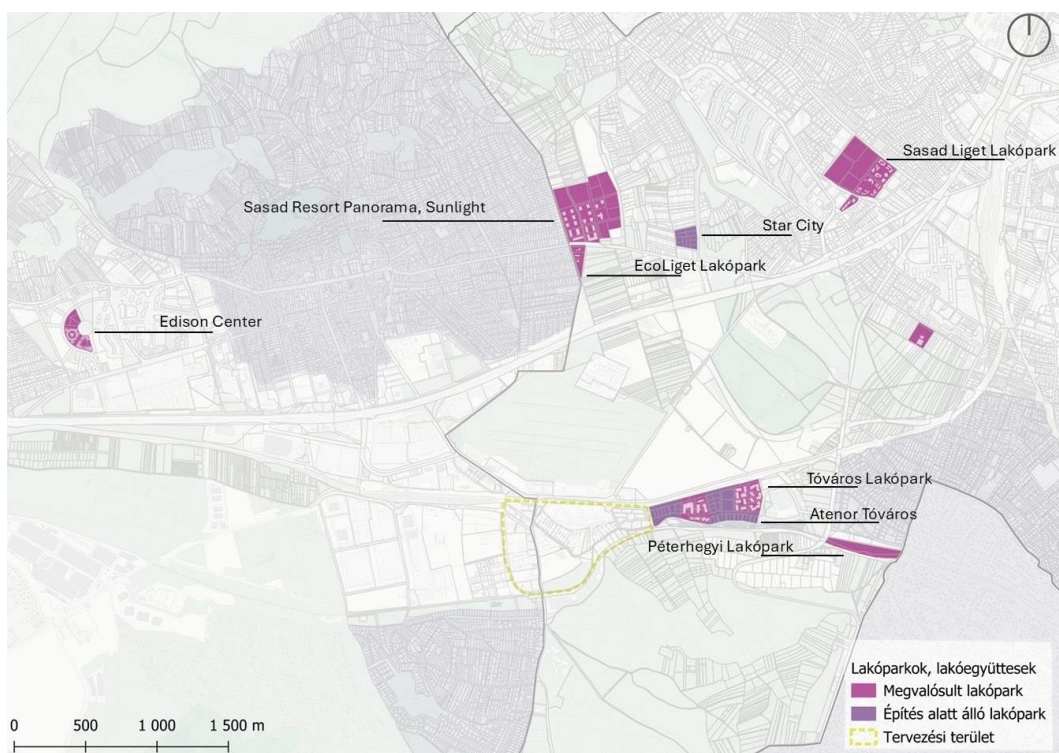


15. ábra: Diplomaterületet környező ipari területek (saját ábra)

4.8. Környező lakóparkok

A Vasvári Ipari Park és a hozzá kapcsolódó budaörsi iparterület tágabb környezetében az elmúlt két évtizedben jelentős mértékű lakófunkció-bővülés ment végbe, különösen a XI. kerület és Budaörs határán fekvő peremterületeken. A térségre jellemző a lakó- és gazdasági területek mozaikos elrendeződése, valamint a közlekedési infrastruktúra mentén történő intenzív beépítési hullám, amelyet a városból való kitelepedés igénye, és az elővárosi lakóövezetek kereslete generált. A diplomaterület tágabb környezete a vegyes funkciójú városszövet jellemző példája, ahol az ipari-kereskedelmi és lakófunkciók mozaikos elrendezésben helyezkednek el. Jelentős lakóparkok főként a XI. kerület területén találhatóak, de Budaörs felől is jelentős az Edison Center lakópark, amely a település központi helyén található, az ipari területektől északra.

A diplomaterület közvetlen nyugati szomszédságában, az M1-M7 autópályák budaörsi csomópontjánál található a Tópark vegyes funkciójú fejlesztés. A korábbi ipari hasznosítású terület helyén egy új városrész jellegű beruházás valósult meg, amelyben lakófunkció, irodaházak, kereskedelmi egységek is helyet kaptak. A lakópark a 2010-es években létesült, azóta új beépítéssel is bővül, hisz közvetlen szomszédságában létesül az Atenor lakópark, amely kivitelezése jelenleg is folyamatban van, még egyes helyeken folynak a tereprendezési munkálatok, de van olyan része az új lakóparknak, ahol már felhúzták az új épületeket. A Tópark jellemzően középmagas beépítéssel, intenzív telekhasználattal és jól kiépített úthálózattal rendelkezik.



16. ábra: Diplomaterületet környező lakóparkok (saját ábra)

A Balatoni út és a Péterhegyi lejtő által közrefogott területen, a Péterhegyi lakópark egy zöldövezeti, családi és társasházias jellegű lakóterület, amely jelentősebb zöldfelületekkel és alacsonyabb beépítési intenzitással rendelkezik. A diplomaterülettől légvonalban 1–1,5 km-re található. A környék infrastruktúrája jól fejlett, azonban a közösségi közlekedési kapcsolatok kevésbé sűrűek.

A Sasad Liget lakópark a XI. kerület belsőbb részén, de a Balatoni úti tengelyhez kapcsolódva helyezkedik el. A diplomaterülettől mintegy 3–4 km távolságra található, és az egyik legnagyobb méretű, új építésű lakópark Újbudán. A terület modern, középmagas

beépítésű, zöldfelületekkel jól ellátott lakónegyed, ahol sétányok, játszóterek és élhető terek kialakítására is sor került.

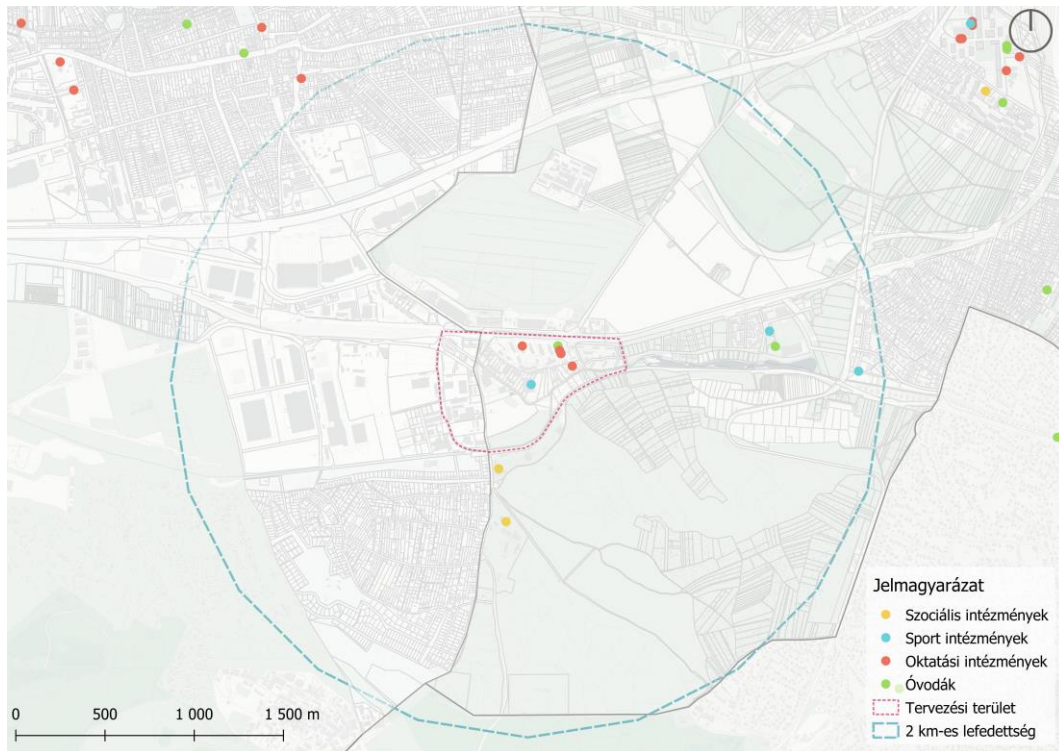
4.9. Intézményi ellátottság

A diplomaterület 2 km-es környezetében vizsgáltam az intézményi ellátottságot. A Vasvári Ipari Park területén több oktatási intézmény is található, amelyek erősen meghatározzák a terület jelenlegi karakterét. Alapvető intézményi ellátottság tekintetében található a területen egy óvoda a laktanya egy volt kaszárnya épületében. Hasonlóan egy volt laktanyai épületben létesült a Csillagösvény Waldorf Általános Iskola és a Waldorf Gimnázium. Ezek az oktatási intézmények a terület északi részén találhatóak, a bejárattól egy sétányra felfűzve. Ezen a tengelyen az épületek mind a laktanya idejéből maradtak meg. Régen kaszárnyaként hasznosították ezeket, napjainkban főként oktatási és gazdasági, iroda funkciókat látnak el. További oktatási intézmény még az Alma Mater Óvoda és Általános iskola, ami a terület délkeleti részén helyezkedik el. Ez újjépítésű épület komplexumokban kapott helyet a területen. Az ipari park területén további egy sportintézmény található, a Muskétás Teniszcentrum, ami az elmúlt években költözött a területre, amely rendelkezik fedett- és kültéri pályákkal egyaránt.

A Kamaraerdő kerületrészben további szociális intézmények kaptak helyet, mint a Kamaraerdei Ifjúsági park vagy a Kamaraerdei idősek otthona. A Kamaraerdei Ifjúsági Park több funkcióval is bírt a múltban: oktatási időszakban különböző iskolai és óvodai foglalkozásokat tartanak a területen, míg a nyáriszünet időszakában napközis táboroknak ad otthont a hely. A parkban különböző sporttevékenységeknek biztosít helyet, találhatóak itt úszómedencék, focipályák és egy curling pálya is, de a rendezvénysátor egyéb programlehetőségekre is alkalmas. A múltban a parkot rendszeresen használták, ma már az egyes funkciók csak korlátozottan hasznosítottak.

A Tópark területén óvoda és egy felszerelt sportcentrum is található, ahol focipálya, tenispálya és uszoda egyaránt található.

A Tópark lakópark jelenleg intézményi szempontból alacsonyan ellátott, de a területen található a Sport11 Sportközpont. Az épület egy többfunkciós sport- és rendezvénykomplexumként működik, ahol egyaránt van lehetőség kültéri és beltéri sport- és rekreációs tevékenységekre. A komplexum rendelkezik uszodával, stranddal, fitness- és wellnessrészleggel, foci- illetve tenispályákkal.



17. ábra. Intézményi ellátottság (saját ábra)

4.10. Szolgáltatások ellátottsága

A szolgáltatások jelenléte a vegyes karakterű városszövetben területenként eltérő sűrűségű és típusú a tervezési terület környezetében. A környező térség egyik legmarkánsabb jellemzője a Budaörsi kereskedelmi zóna megléte, amely közvetlenül a diplomaterület nyugati szomszédságában helyezkedik el. Itt koncentrálódik Budapest és agglomerációjának egyik legnagyobb kiskereskedelmi központja. Ez a terület a napi, heti és időszakos vásárlások szinte teljes körű kielégítésére alkalmas, és országos léptékben is jelentős vonzással bír.

A közvetlen környezetében – különösen a Kamaraerdő, Kőérberek, Péterhegy kerületszervezetekben és Budaörs egyes lakóövezeteiben – találhatóak az alapfokú szolgáltatások. Ezek a szolgáltatások gyalogosan vagy rövid tömegközlekedéssel elérhetők, és a helyi lakosság alapellátását biztosítják.

A terület közvetlen közelében 2 kis élelmiszerbolt található, melyek nem képesek kiszolgálni a lakosság nagyobb igényeit, csak minimális felszereltséggel rendelkeznek. A jövőbeni beépítések esetén fontos szempont lesz a szolgáltatási hálózat kiegészítése, finomhangolása.

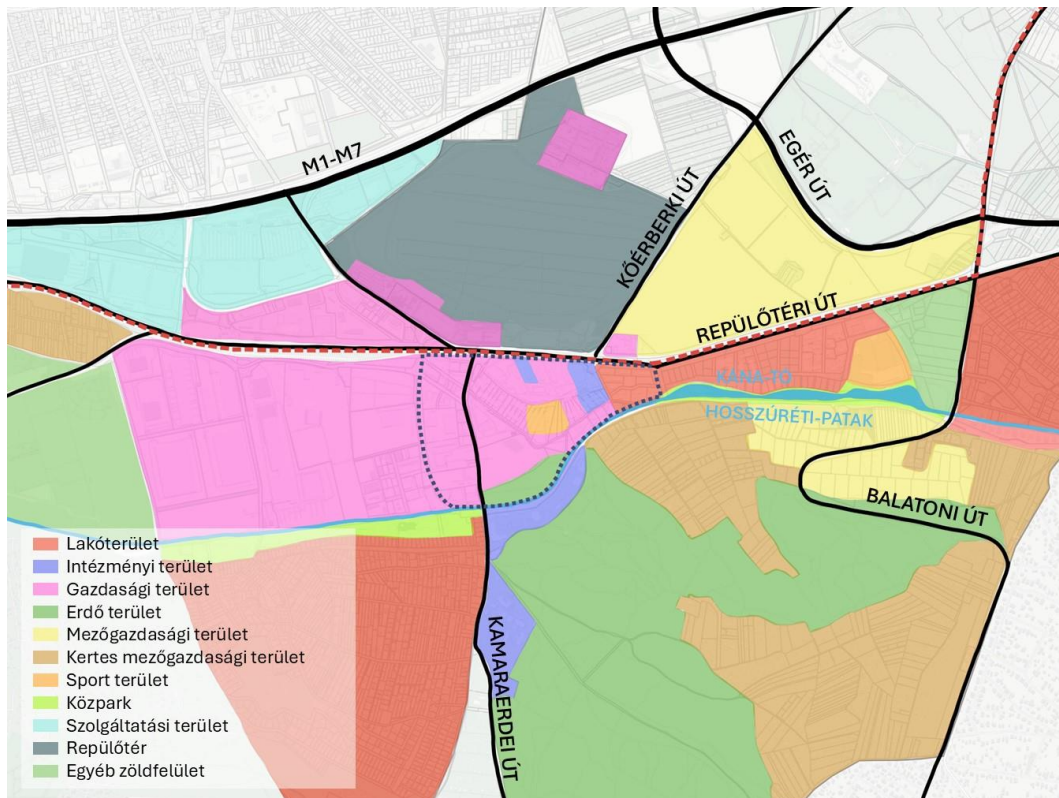


18. ábra: Szolgáltatási ellátottság (saját ábra)

5. Városépítészeti vizsgálatok

5.1. Területhasználat

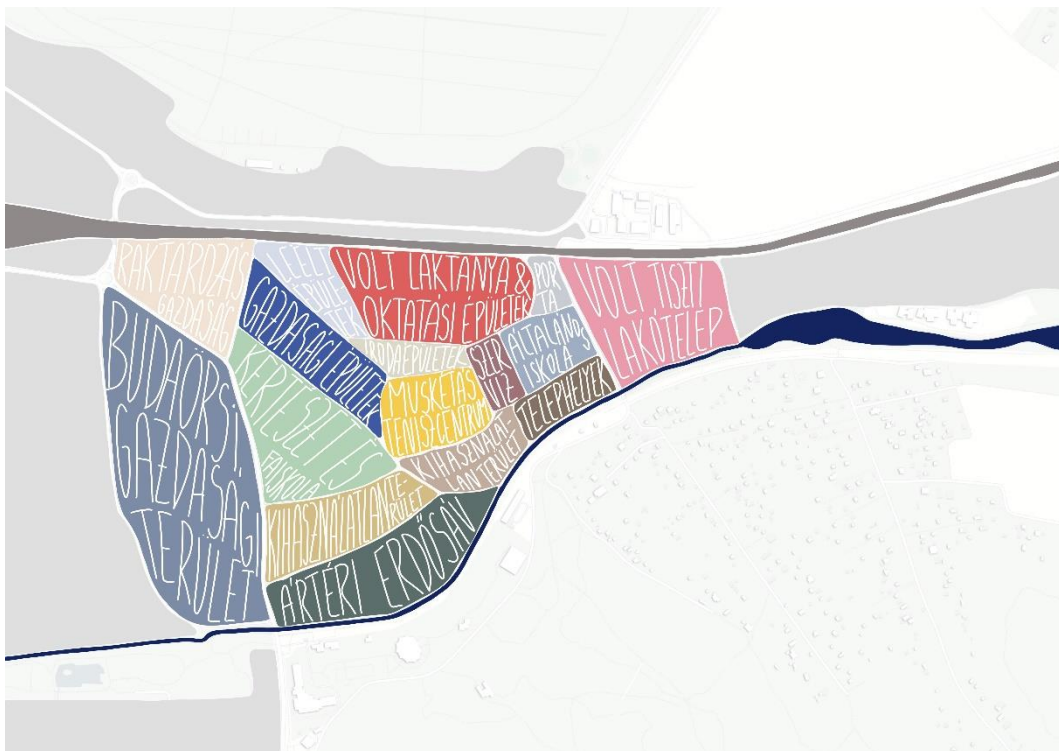
A diplomaterület, és annak környezete változatos képet mutat a területhasználatok szempontjából. Az M1-M7-es vonalán helyezkednek el a szolgáltatási területek, amelyek fontosak a terület szempontjából, hisz ezek fővárosi szinten is jelentős szerepet töltenek be.



19. ábra: Területhasználat (saját ábra)

A tervezési területtől északra található továbbá a Budaörsi Repülőtér, amely alapvető funkcióján kívül jelentős zöldfelületként is jelen van a területen, emellett itt további gazdasági és mezőgazdasági területek találhatóak. A diplomaterülettől keletre létesült az új lakóparki fejlesztés, ami jelenleg jelentősen meghatározza a terület karakterét, továbbá sport területek, erdő területek és egy parkos terület is a Kána tó partján jelen van a területen. A Kána-tó jelenleg az egyik legnagyobb és legmeghatározóbb kékinfrastruktúra elem a vizsgált terület környezetében. A déli oldalon vannak a mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági területek. A kertes mezőgazdasági területhasználatú zártkertes területeken főként üdülőépületek találhatóak, de a terület folyamatos alakulása során lakó funkciójú épületek is kialakultak, így a terület lakossággal is rendelkezik. Délen a legjelentősebb elem a területhasználat szempontjából a Kamaraerdő, amely kerületi szinten, és a tervezési terület szintjén egyaránt nagyon meghatározó zöldfelület. Ebbe

ékelődik bele a Kamaraerdei út felől egy jelentős intézményi terület. A diplomaterülettől nyugatra főként gazdasági területek vannak, innen indul Budaörs ipari zónája. Ezekről délre további lakóterületek találhatóak. A gazdasági területek mentén kapcsolódik a terület a diplomaterülethez is a Kamaraerdei úttal. A lakó- és gazdasági területeket egy közpark választja el, ahol játszótér, Tape pálya és egy tó is kialakításra került. A tervezési terület legjelentősebb részét gazdasági területek teszik ki, de ebbe beleékelődnek a különböző intézményi területek, mint az oktatás és a sport tevékenységek területei. A terület keleti részén lakóterület található, a Tiszti Lakótelep, ez viszont élesen el van választva a volt laktanya területétől, szerkezetileg a Muskétás utca választja el, továbbá a terület kerítéssel körbekerített. A terület déli részén folyik a Hosszúréti patak, amely a terület közepén ágazik el a Budaörsi árokba, ez keresztül halad a terület egy részén, míg a patak a diplomaterület alsó részén halad végig. Itt egyéb zöldfelület is található, egy zöldsáv halad végig a patak mellett és egy kialakult ártéri erdő is szegélyezi a patakot. Összességében megállapítható, hogy a diplomaterület nagy része egy összefüggő gazdasági terület, amit felszabdálnak a különböző intézményterületek, és kiegészül egy lakóterülettel, ami viszont markánsan elkülönül az ipari parktól.



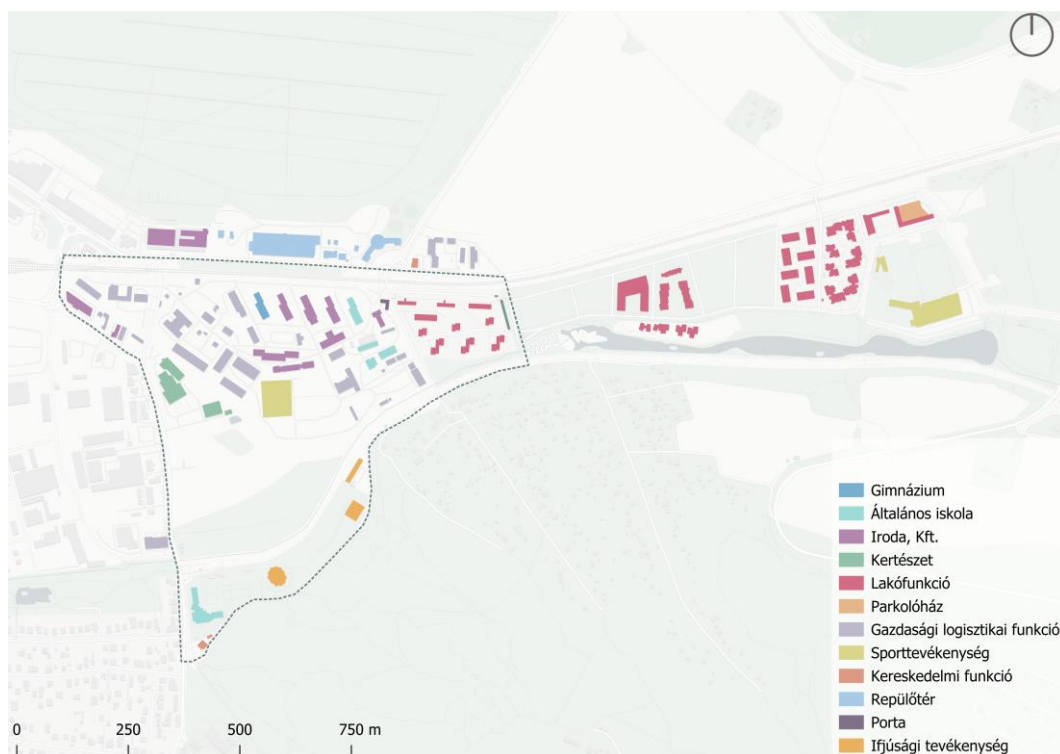
20. ábra: Területhasználat szöveges megjelenítése (saját ábra)

6. Épített környezet vizsgálat

6.1. Épületfunkciók

A tervezési terület épületállománya rendkívül sokszínű, amely jól tükrözi a különböző időszakokban és eltérő célokkal megvalósított fejlesztéseket. Az épületek állapota változó: a volt laktanya megmaradt épületei eredeti formájukat alapvetően megőrizték, szerkezetileg stabilak, és az elmúlt évtizedek során részleges felújításokon estek át. Ezek az épületek a történeti katonai múlt tárgyi emlékei, így karakteres megjelenéssel bírnak a területen belül. A tiszti lakótelep lakóépületei szintén korábbi időszakból származnak, azonban közel jó állapotúak, bár nem tekinthetők modern épületeknek. A gazdasági funkciójú épületek állaga vegyes képet mutat: A Kamaraerdei út mentén elhelyezkedő budaörsi gazdasági terület épületállománya jellemzően korszerű, ipari-logisztikai célú létesítményekből áll. Az itt található csarnoképületek nagy belmagasságúak, ipari technológiára optimalizált acél- vagy vasbeton vázas szerkezettel rendelkeznek, kialakításuk praktikus, raktározásra, gyártásra vagy szervizfunkciókra egyaránt alkalmas. Ezzel szemben a laktanya területén található ipari és kiszolgáló épületek régebbi létesítmények – közöttük több átlagos állapotú gazdasági épület, valamint konténerépületek is találhatóak, de található itt felhagyott töltőállomás épület is. A területen a régebbi épületekben gyakran irodák vagy Kft-k kerültek kialakításra, így a laktanya volt épületeiben vegyes jelenik meg az oktatási és az iroda hasznosítás, hasonlóan a terület közepén található magasabb, nagyobb alapterületű épülethez, és a szintén laktanya idejéből fennmaradt faszerkezetes épülethez, amelyek szintén iroda funkciót töltenek be. A terület déli részén működő kertészeti egység telephelyét funkcióját tekintve továbbra is aktív gazdasági területként használják. Az Alma Mater iskolaépületei a terület kiemelten karbantartott elemei közé tartoznak: az oktatási funkcióhoz igazodva felújított, korszerűsített épületekkel rendelkeznek, és maga az intézmény több egységből, épületrészből álló komplexumot alkot. Ezzel szemben az iskola alatt elhelyezkedő telephely épületei rossz, elhanyagolt állapotban vannak, egy részük funkcióját veszítette, a többiben műhelyek működnek. A Sport11 sportcentrum a szabadidős és sporttevékenységek biztosítására szolgál a tervezési területtől keletre. A keleti részen található továbbá az újépítésű Tóváros lakóövezet, újonnan létesített lakóparkok kizárólag lakófunkciót látnak el, és privát használatú tömbös beépítés jellemzi őket. A Vasvári Ipariparkban található Muskétás Teniszcentrum fedett pályás csarnoka korszerű, nagy fesztávolságú épület, amely a sportfunkcióból adódóan tágas belső teret

biztosít. Az épület kialakítása egyszerű, funkcionális, homlokzati megjelenése minimalistán sportlétesítmény jellegű, összességében jó állapotú, karbantartott létesítmény, amely fontos rekreációs funkciót tölt be a környék lakossága számára. A New Garden kertészet épületállománya elsődlegesen funkcionális kialakítású, könnyűszerkezetes és részben ideiglenes jellegű földszintes létesítményekből áll. Az épületek műszaki színvonala alapvetően az üzemeltetés igényeihez igazodik: üvegház, fóliasátor és egyszerű tároló- illetve kiszolgáló épületek határozzák meg a telep megjelenését. A kertészeti tevékenység miatt a terület elsősorban gazdasági használatra optimalizált, esztétikai szempontból másodlagos szereppel. Az épületek állapota változó, egyes egységek korszerűbbek, míg mások felújítást igényelnének a hosszabb távú működéshez. Összességében elmondható, hogy a Vasvári ipari park és környezete funkcionálisan heterogén terület: a gazdasági-logisztikai létesítmények, az oktatási intézmény, a rekreációs-sport célú épületek, valamint a lakóterületek egymást kiegészítve hoznak létre egy többfunkciós városi környezetet. A meglévő épületállomány változatos állapotú és műszaki színvonalú, ami hosszú távon megújulási és fejlesztési potenciált hordoz.



21. ábra: Épületfunkciók (saját ábra)

6.2. Épületmagasság, szintszám

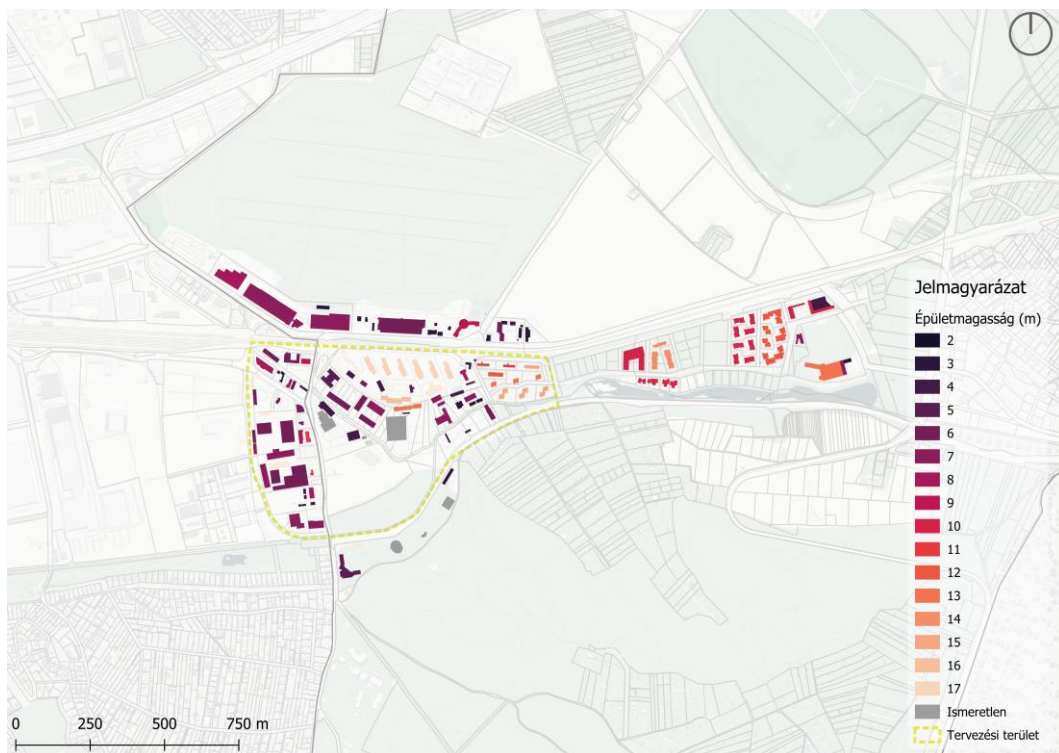
Az intézményi és sportfunkciójú épületek esetében az épületegyüttesek jellemzően változatos szintszámmal rendelkeznek, általában 1 és 4 szint közöttiek. A sportcélú területeken gyakoriak a földszintes, ugyanakkor jelentős belmagasságú, 10,0–12,0 méteres csarnoképületek. A tervezési területtől délre lévő lakóterületeken elsősorban 3–4 szintes társasházak jellemzőek. Számos épület alapincézett, ezekben a terepszint alatti szinteken gyakran gépjárműtárolókat alakítottak ki. A Puszkapor utca környékén elhelyezkedő lakóterületen a lakótelep jelentős része a főépületen kívül melléképülettel is rendelkezik. Ezek túlnyomó többsége földszintes, és leggyakrabban gépkocsi beállóként, garázként vagy kerti tárolóként funkcionál. Maguk a lakóépületek itt nagyrészt F+3 és F+2 szintes épületek, és a lakótelep keleti részén található földszintes kocsibeálló. A gazdasági területeken, elsősorban a Vasvári Ipari Parkban, jellemzően 1–2 szintes épületek találhatóak. Ezek részben a korábbi katonai funkciókat betöltő épületek újrahaznosításából erednek. A park déli részén már megjelennek a korszerű, könnyűszerkezetes földszintes ipari csarnokok is.



22. ábra: Szintszám vizsgálat (saját ábra)

A terület legmagasabb gazdasági rendeltetésű épülete a park központjában található, öt szintes irodaház, amely domináns tömegével kiemelkedik környezetéből. Ezen kívül további meghatározó, toronyszerű magasépület nem jellemző a térségben. A New Garden

épületei funkciójukból adódóan is egyszerűbb, földszintes épületek, ahogy a Muskétás Teniszcentrum fedett csarnoka is, ezek általánosan magasabb belmagassággal rendelkeznek. A budaörsi gazdasági területen földszintes vagy F+1 szintes épületek a jellemzőek, ezek főként csarnoképületek, egyszerűbb gazdasági értéket képviselő épületek. A tenispálya épülete egy fedett sportpálya, ez egy egyszerű földszintes épület, a közelmúltban került elhelyezésre a területen. Az épületmagasságok változatosak a területen, megállapítható, hogy a lakóépületek általánosságban magasabbak, mint a többi épület. A legmagasabb épületek a területen a volt laktanya épülete, ezek 17 méter magasak. A lakótelep és a lakópark épületei átlagosan 10-15 méter magasság között vannak. A gazdasági épületek alacsonyabb szintszámmal is rendelkeznek, átlagosan 5-8 méter magasak.

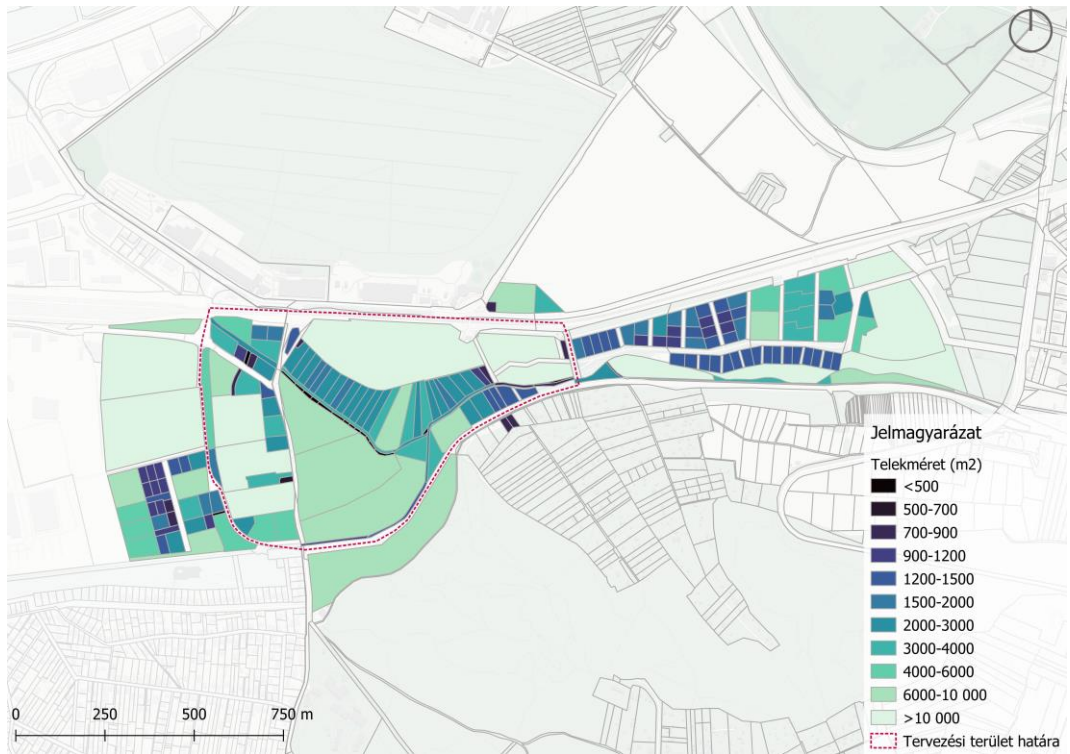


23. ábra: Épületmagasságok a diplomaterületen és környékén (saját ábra)

6.3. Telekméret, beépítettség, szintterületi mutató

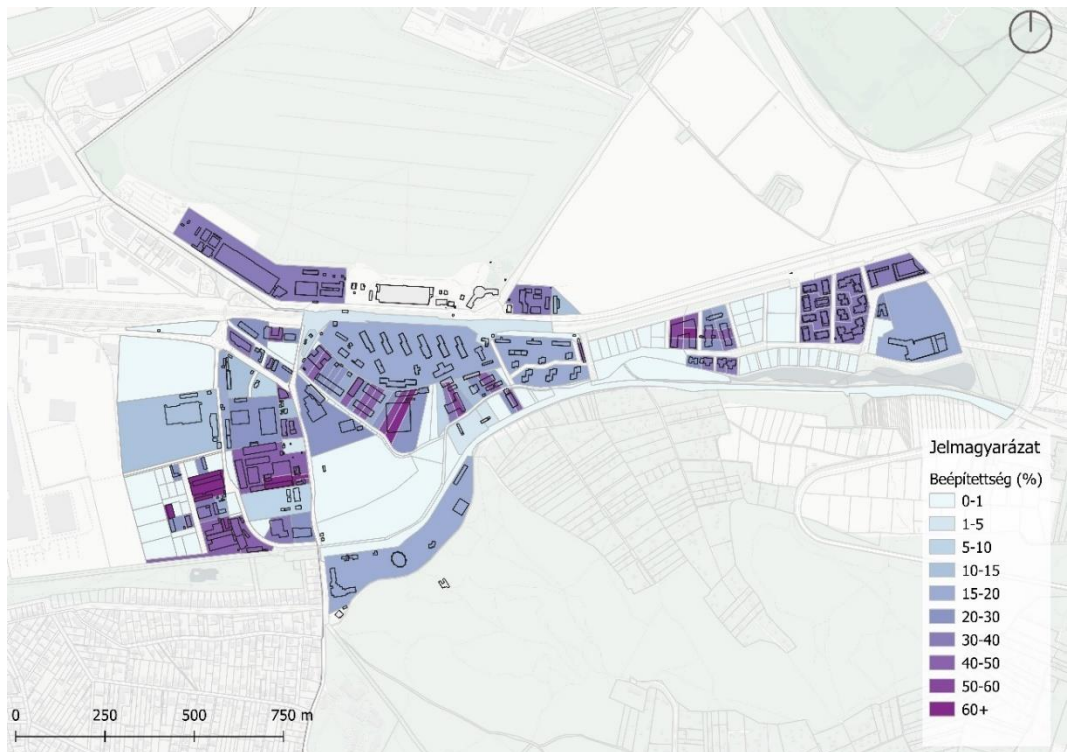
A vizsgálati területtől keletre található Tóváros lakópark lakóterületein a telkek általános mérete 2000 és 4000 m² között mozog, míg a Puska utcai lakótelep nagysága megközelíti az 1 hektárt.

A Tóváros lakópark mellett található, Lake11 lakópark lakótelkei átlagosan 1000–1500 m² méretűek.



24. ábra: Telekméret vizsgálat (saját ábra)

A Tóváros területén a beépítés intenzívebb, a beépítettség mértéke 35%, a szintterületi mutató pedig 1,3–1,6 között alakul. Ezzel szemben a Puszkapor utcai lakótelepen alacsonyabb a beépítettség aránya, mindössze 17%, a szintterületi mutató pedig 0,8.



25. ábra: Beépítettség vizsgálata (saját ábra)

A Vasvári Ipari Park a vizsgált területen a gazdasági területek közé tartozik. Az ipari park az egykori katonai laktanya területének hasznosításával jött létre, ezért a telekméreték heterogének: egy nagyobb, mintegy 7 000 m² terület, valamint több, körülbelül 2000 m² alapterületű telek alkotja. A beépítettség mértéke jelentős szórást mutat, 15% és 56% között változik, amit részben a szabálytalan telekosztás és a jellemzően szabadonálló beépítési mód eredményez. Az épületek alacsony magassága miatt a beépítési intenzitás szintén mérsékelt, 0,2 és 0,75 közötti értékekkel.

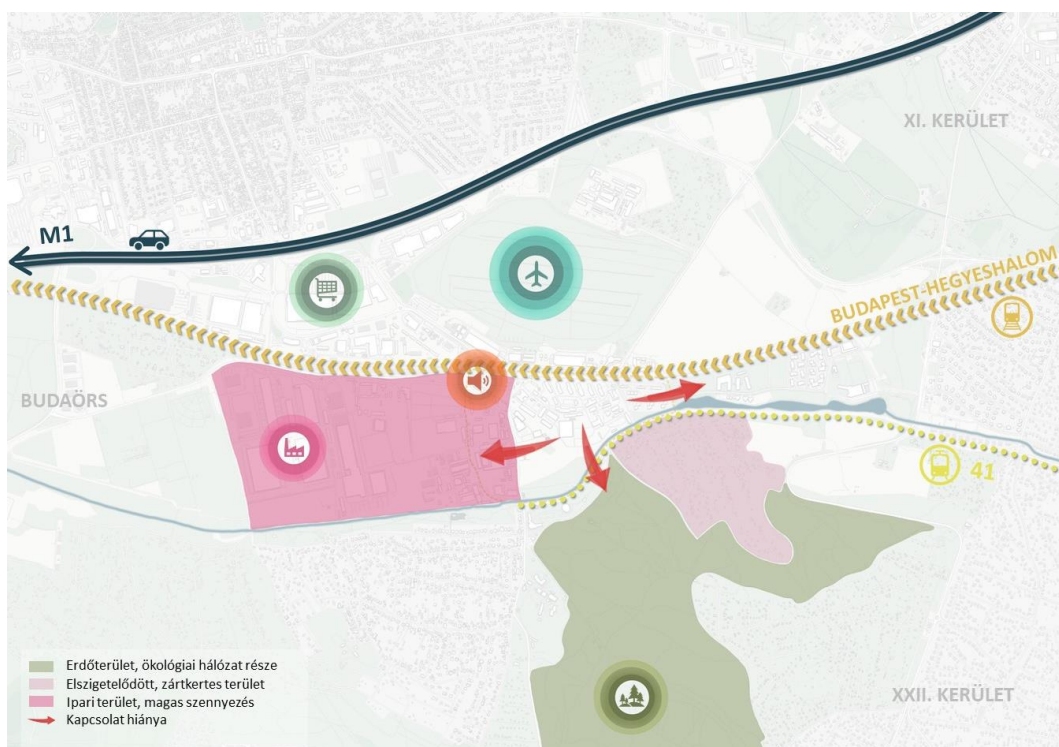
A budaörsi gazdasági terület telekméretei viszonylag nagyobbak, változatos méretűek. A terület északi részén jellemzően kisebb, 500-3000 m² közötti telkek találhatóak, míg a terület délebbi részén nagyobb, akár a 10 000 m² is meghaladó telkek vannak. A beépítettség a területen változó, vannak alacsonyabb, 5-20%-os beépítettségű telkek, de megjelennek az intenzívebb beépítettségű, 40-50%-os beépítettséget meghaladóak is. A szintterületi mutató jellemzően 1-1,5 között mozog a gazdasági területeken.



26. ábra: Szintterületi mutató vizsgálata (saját ábra)

7. Érték- és problémafeltárás

Az előző fejezetekben bemutatott vizsgálatok segítenek megérteni a és értékelni a tervezési terület adottságait, illetve hiányosságait. A vizsgálatok adta eredmények összesítéséből átt össze a területre vonatkozó érték- és problématérkép. A területet a nagyobb egységek felől a kisebbek felé összpontosítva mértem fel előnyei és hátrányai szempontjából. Első sorban a városban elfoglalt helye szempontjából készítettem el az értékelést, így a 27. ábrán az átfogó értékek és problémák összesítése látható egy közös ábrán. A vizsgálatok adta eredményeket az alábbiakban bontom tovább az értékek és problémák típusai szerint.



27. ábra: Érték- és problémafeltárás nagyobb léptékben (saját ábra)

7.1. Értékek

Társadalmi értékek

A vizsgált terület társadalmi szempontból több pozitív adottsággal is rendelkezik. A környező lakóparkok stabil, jellemzően fiatal lakosságot vonzanak, amely hozzájárul a kerület demográfiai megújulásához. A fiatal családok beköltözése új közösségi mintázatok kialakulását támogatja, valamint élénkíti a környék szolgáltatási és oktatási igényeit. Kiemelkedő társadalmi értéknek jelenik meg a Tópark lakópark köré szerveződő új városrészi identitás, amely lehetőséget teremt arra, hogy egy karakteres, önálló arculattal rendelkező, modern lakókörnyezet jöjjön létre.

A terület természeti környezete, különösen a Kamaraerdő közelsége, pozitívan hat az emberi pszichére és az életminőségre. Ehhez kapcsolódóan a kulturális örökség és a laktanya történeti múltja is jelentős identitásképző elemként értelmezhető.

Gazdasági értékek

A terület gazdasági potenciálja kifejezetten erős. A jelenleg is működő ipari övezetek és a fejlesztés alatt álló területek egyaránt jelentős gazdasági tartalékokat rejtnek, lehetőséget kínálva új, korszerű gazdasági központok kialakítására. Az iparterületek logisztikai szempontból kedvező fekvésűek, hiszen kiválóan kapcsolódnak az M1-M7 autópályákhoz, a Repülőtéri úthoz, valamint a Budapest–Hegyeshalom vasútvonalhoz.

A környező új lakófejlesztések – mint a Tópark, Sasad Liget vagy az Atenor lakópark – ingatlanpiaci értéknövelő hatást gyakorolnak az ipari és vegyes funkciójú zónákra is. Emellett a laktanya területének újragondolt hasznosítása, például épületeinek gazdasági célú újrahasználata, tovább növeli a terület komplexitását és multifunkcionalitását.

Közlekedési infrastruktúra

A vizsgált terület közlekedési szempontból kedvező adottságokkal rendelkezik. Kiemelt értéket képvisel az M1–M7 autópályák közelsége, amelyek országos és nemzetközi elérhetőséget biztosítanak. A környéken kiépített közúti hálózat és a közvetlen vasúti kapcsolat (Budapest–Hegyeshalom vonal) erősíti a térségi integrációt. A terület elérhető a 41-es villamosvonal, illetve több budaörsi és budapesti buszjárat révén. Részlegesen már jelen van a kerékpárút-hálózat is, amely a jövőbeni fenntartható közlekedés irányába mutat. A közeli Budaörsi repülőtér szintén különleges közlekedési potenciált jelent.

Intézmények, szolgáltatások

A térség többféle közintézménnyel és szolgáltatással rendelkezik, ami erősíti a lakhatás és a közösségi élet minőségét. A területen található óvoda, általános iskola és gimnázium, valamint az idősek otthona is biztosítja a különböző korosztályok helyi ellátását. A Kamaraerdei Ifjúsági Park aktív rekreációs térként szolgál. A közeli budaörsi kereskedelmi tengely, hipermarketek, kisebb boltok, valamint a kitelepülő piac mind a lakosság kényelmét szolgálják. A Tópark fejlesztésének köszönhetően új szolgáltatások és intézmények bekapcsolása várható, amely tovább erősítheti a térség önellátását és vonzerejét.

Közműhálózat

A területen az újabb lakóövezetekben korszerű közművesítési megoldások valósultak meg, így ezek már megfelelnek a mai energetikai és környezetvédelmi elvárásoknak. A közműhálózat általánosságban véve jól kiépített, különösen a nagyobb forgalmú, már fejlesztett részeken. A térség egyes pontjain a csatorna- és ivóvízhálózat modernizálása is megtörtént, amely a hosszú távú fenntartható működés alapját jelenti.

Táji–természeti környezet értékei

A település táji és természeti környezete jelentős értékeket hordoz. A zártkerti területeken meglévő kertművelés hozzájárul a fenntartható, helyi élelmiszertermeléshez és a hagyományos tájhasználat megőrzéséhez. A jelentős erdőterületek és gyepgazdálkodási szempontból értékes gyepterületek ökológiai és rekreációs szempontból is fontosak. A térség része a kamaraerdei ökológiai hálózat, valamint több értékes mezőgazdasági terület is megtalálható a repülőtér és a laktanya környezetében. A hosszúrési-patak, a Kána-tó és más vízparti területek tájképi és ökológiai értéket képviselnek. Kiemelhető továbbá a kertvárosi övezetek talajszerkezeti alkalmassága, illetve a repülőtér körüli zöldfelületek. Az új beépítések esetében parkosított környezet is megjelenik, ami a lakókörnyezet minőségét növeli.

Szennyezés szempontjából érték

A térség egyik fontos környezeti értéke a jó talajminőség, amely alapot adhat a mezőgazdasági hasznosításra, zöldfelületek fenntartására, valamint városökológiai szempontból is kedvező adottságot jelent.

Épített környezet értékei

Az épített környezetben számos értékes elem található. A régi laktanya megmaradt épületei építészeti és történeti emlékértékkel bírnak. Az új lakóparkokban megjelenő, jó minőségű épületállomány hozzájárul a városrész megújulásához. Emellett felújított gazdasági épületek és intézmények is jelen vannak, melyek jó állapota elősegíti a funkcionális városi működést. A térség egyes részein műemléki védelem alatt álló épületek is fellelhetők, amelyek tovább gazdagítják a település építészeti karakterét.



28. ábra: Értéktérkép (saját ábra)

7.2. Problémák

Társadalmi problémák

A pozitív folyamatok mellett a térség számos társadalmi kihívással küzd. A térségi identitás hiánya és az egységes közösségi tudat kialakulatlansága gyengíti a társadalmi kohéziót. A tisztán lakófunkciójú területeken – például a tisztai lakótelepen – döntően idősebb lakosság él, míg más részeken fiatalok költöznek be, ami generációs szakadékot és társadalmi különbségeket eredményez.

A terület nincs kellően összekapcsolva sem fizikailag, sem szociálisan: az egyes részek elkülönülten fejlődnek, így akadályozva a térségi integrációt. Emellett a zártkertes, kertvárosias beépítésű részekben az elszigetelt lakosság nehezen kapcsolódik a környező városi struktúrához, ami hosszú távon a társadalmi kirekesztődés veszélyét is hordozhatja.

Gazdasági problémák

A gazdasági funkciók bővülése azonban több negatív hatással is jár. Az ipari tevékenységek környezeti terhelést okoznak, különösen a levegőtisztaság és zajszint tekintetében. Emellett az ipari területek nagy infrastruktúra-igénye és a közlekedési hálózat terheltsége jelentős konfliktusforrást jelent a lakóterületekkel.

Több iparterület – különösen a laktanyához kapcsolódó gazdasági zónák – részben korszerűtlenek, kihasználatlanok, vagy struktúrájuk rendezetlen, ami szétaprózott és

elzárt gazdasági foltokat eredményez. A gazdasági területek jelenlegi alacsony esztétikai és környezeti minősége tovább nehezíti ezek integrációját a környező lakóövezetekhez.

Közlekedési infrastruktúra

Bár a térségi kapcsolatok jónak mondhatók, a belső közlekedési struktúra számos problémával küzd. A volt laktanya területén hiányos az úthálózat, sok útburkolat elavult, és a közlekedésminőség alacsony. A gépjárműforgalom dominanciája – különösen az ipari területek miatt – jelentős terhelést ró a környező utakra, gyakoriak a torlódások és a parkolási problémák. A gyalogos és kerékpáros kapcsolatok gyengék, a kiépített infrastruktúra hiányos vagy megszakított. A térség egyes részei elszigeteltek maradnak, mivel hiányoznak a megfelelő csomópontok és az összekötő, térségi szintű közlekedési tengelyek.

Intézmények, szolgáltatások

A laktanya és környékének egyik legfőbb problémája, hogy kevés aktívan működő intézmény található a területen, és a meglévők sincsenek közvetlen kapcsolatban a lakott területekkel. Az intézményi környezet nem megfelelő, hiányzik a gondozott, ösztönző fizikai és társadalmi miliő. Az egészségügyi szolgáltatások teljesen hiányoznak, a meglévő egyéb szolgáltatások színvonala pedig gyakran nem éri el a kívánatos szintet. Mindez a helyi közösségek fejlődését is gátolja.

Közműhálózat

A közmű-infrastruktúra szempontjából jelentős problémát okoz a területen áthaladó nagynyomású gázvezeték, amely korlátozza a beépíthetőséget és a fejlesztések irányát. Bár a legtöbb új lakóövezet jól ellátott közművekkel, a Kamaraerdei rész egyes területein hiányzik a csatornahálózat, ami akadályozza a lakó- és közösségi fejlesztések megvalósítását. A közműhálózat szigetszerű fejlettsége térségi szinten egyenetlen ellátottságot eredményez.

Táji–természeti környezet problémái

A térség táji és természeti környezetét több kedvezőtlen hatás is éri. A domborzat és a vasúti nyomvonalak elválasztó hatása megszakítja a zöldfelületek közötti ökológiai kapcsolatokat, és elszigeteli a lakóövezeteket a természetes vízfolyásoktól, például a patakoktól. A zártkertes területek sok esetben elhanyagolt állapotban vannak. Az ipari területek fejlődése gyakran zöldfelületek rovására történik, és a tisztai lakótelep környezete is rendezetlen, elhanyagolt. A budaörsi gazdasági területek nem kapcsolódnak megfelelően a zöldfelületi hálózathoz. Összességében a zöldfelületek közötti kapcsolatok

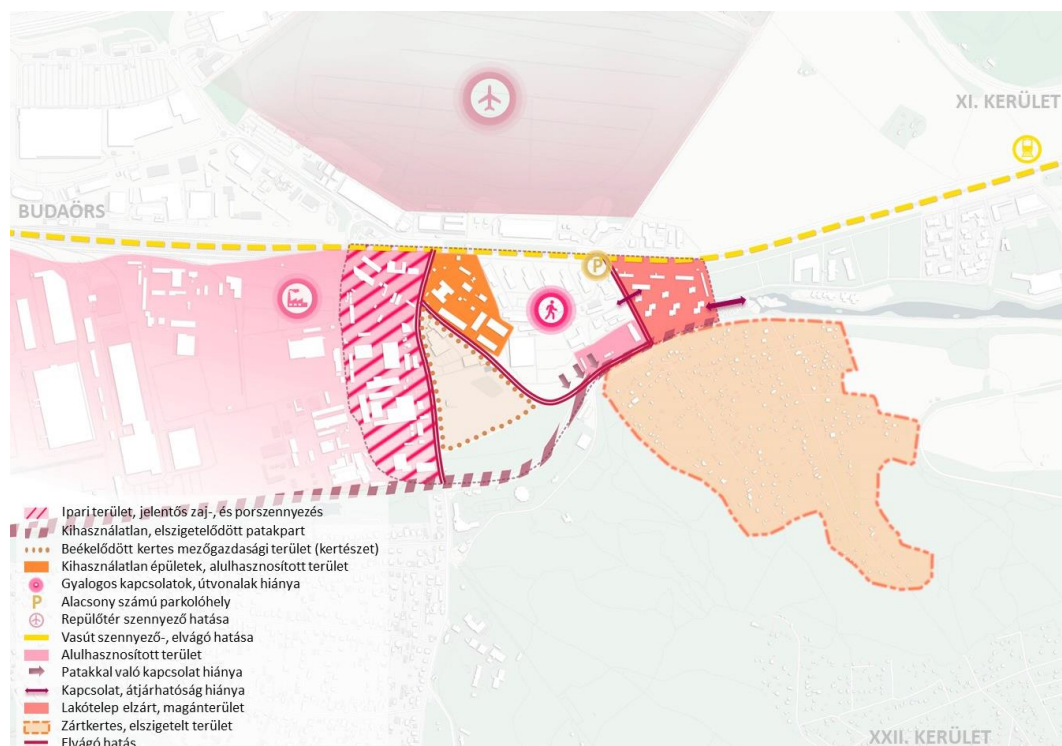
rendszeretlenek, a fenntartásuk nem megfelelő, így nem tudják betölteni ökológiai, rekreációs és esztétikai szerepüket.

Szennyezési problémák

A térség jelentős környezeti problémája a légszennyezés, amely részben a gazdasági területekről, részben a közlekedésből ered. Az autópálya és vasút közelsége, valamint az intenzív járműforgalom zajterhelést is okoz, ami rontja az életminőséget, különösen a lakóterületek közelében. Emellett az újabb építkezések sokszor zajérzékeny területeken történnek, ami további környezeti konfliktusokat eredményez.

Épített környezet problémái

Az épített környezet számos kihívással küzd. Több épület elavult, a meglévő épületállomány egy része kihasználatlan vagy romló állapotban van. A zártkerti területeken alacsony minőségű, szabályozatlanul épült házak találhatók, amelyek gyakran nem felelnek meg a mai követelményeknek. A tisztai lakótelep épületei elöregedtek, korszerűsítésre szorulnak. A telephelyek állapota rossz, elhanyagolt. Az épített környezetet főként gazdasági jellegű építmények uralják, ezért hiányzik az egyedi, karakteres, városképi szempontból értékes épületegyüttes.



29. ábra: Problématérkép (saját ábra)

8. Fejlesztési Koncepció

8.1. Jövőkép és célrendszer

A terület jövője egy olyan megújuló, zöld és sokfunkciós városi negyed létrehozása, amely minőségi és elérhető lakhatást biztosít az ide érkező új lakóközösségek számára. A fejlesztés szorosan épít a meglévő oktatási és közösségi intézményekre, amelyek egy korszerű, bővülő felsőoktatási kampusszal és kollégiumi funkciókkal egészülnek ki, erősítve a térség tudásalapú karakterét. A kihasználatlan gazdasági területek újrapozicionálása révén innovatív szolgáltatások, kreatív és iroda jellegű munkahelyek jelenhetnek meg, melyek új gazdasági dinamizmust teremtenek.

A központi közösségi tér és a magas színvonalú szolgáltatások a térség mindennapi találkozópontjává válnak, miközben a zöldinfrastruktúra hálózatának fejlesztése – a patakpart rendezésével és új zöldfolyosók kialakításával – biztosítja a természet közeli, egészséges és rekreációs életfeltételeket. A fenntartható mobilitási megoldások és a javuló feltártság hozzájárulnak ahhoz, hogy a városrész könnyen elérhető, élhető és jól használható legyen minden korosztály számára.

A cél egy olyan fenntartható, jól megközelíthető és erős identitással rendelkező városi alközpont kialakítása Újbuda határán, amely harmonikus kapcsolatot teremt a környező lakóterületekkel és természeti elemekkel egyaránt.

Ezek alapján a fő célkitűzések az alábbiak:

1. Zöldinfrastruktúra fejlesztése és ökológiai hálózat megerősítése

A terület megújításának alapját a természetes környezet védelme és fejlesztése adja.

Fő irányok:

- A Hosszúréti-patak menti zöldsáv megújítása és rekreációs szerepének erősítése
- Összefüggő zöldfolyosók kialakítása a lakó- és közösségi területek között
- Árnyas, gyalogos- és kerékpárosbarát közterek létrehozása
- Klímaadaptív zöldfelületek: esőkertek, vízmegtartó elemek, biodiverzitást növelő beültetések

Cél: egy jól működő, élhető és egészséges környezet kialakítása, amely ökológiai kapocsként működik a környező területek irányába.

2. Új, minőségi lakónegyed kialakítása

A volt ipari és laktanya területek új szerepet kapnak: korszerű, élhető lakóterület jön létre.

Fő irányok:

- Változatos lakástípusok biztosítása (fiatalok, családok, idősek számára is)
- Zöldudvaros, emberközpontú beépítés
- Helyi szolgáltatásokhoz és tömegközlekedéshez jó kapcsolatok
- Biztonságos közlekedési környezet (gyalogos és kerékpáros prioritás)

Cél: egy vonzó lakónegyed, amely új közösségeket vonz, és hozzájárul Újbuda fejlődéséhez.

3. Oktatási és tudásközpont funkció erősítése

A meglévő intézményi terület továbbfejlesztése egy felsőoktatási campus irányába.

Fő irányok:

- A meglévő iskolafunkció bővítése
- Új felsőoktatási funkciók beköltöztetése a meglévő épületállományba
- Kollégiumi elhelyezés biztosítása a fiatal populáció számára
- Kutatás-fejlesztési és innovációs együttműködések támogatása a környező intézményekkel, területekkel

Cél: egy tudásalapú, fiatalos és inspiráló városi környezet kialakítása.

4. Központi közösségi és szolgáltató zóna létrehozása

A negyed központja egy új városi tér lesz, ahol a mindennapi élet találkozik a közösség igényeivel.

Fő irányok:

- Vendéglátó és kereskedelmi funkciók
- Közpark és találkozóhelyek rendszerének kialakítása
- Közösségi sportlehetőségek és kulturális eseményterek
- Multifunkcionális, minden korosztálynak szóló közösségi élet támogatása

Cél: identitásteremtő, pezsgő városi fókuszpont, amely növeli a terület használatának intenzitását.

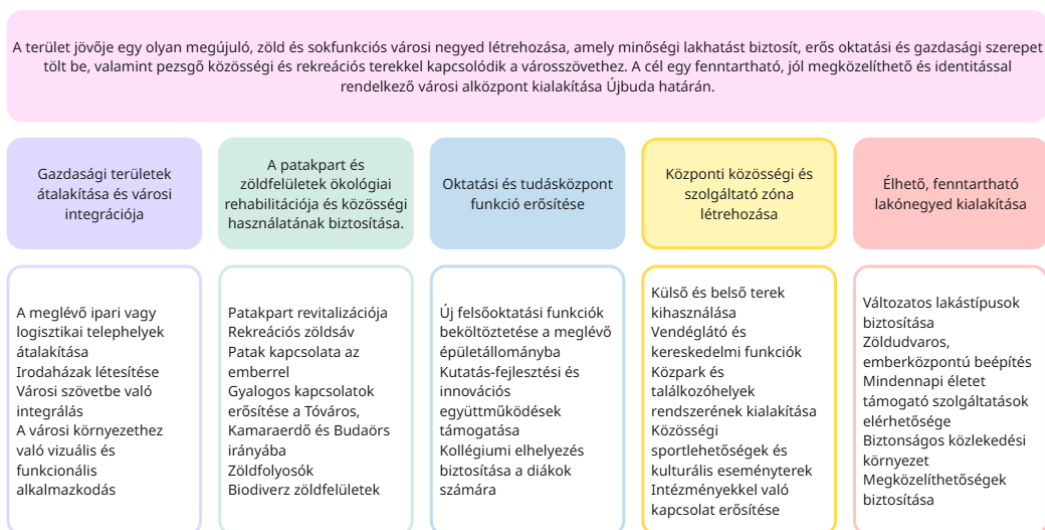
5. A kihasználatlan gazdasági területek átalakítása és új szerepek biztosítása

A fejlesztés fókuszában a jelenleg alulhasznosított vagy kihasználatlan gazdasági területek revitalizációja áll, melyek új, városiasabb funkciókkal gazdagodnak, és jobban illeszkednek a lakó- és közösségi környezetbe.

Fő irányok:

- A meglévő ipari vagy logisztikai telephelyek átalakítása: irodaházak, gazdasági centrumok létesítése, amelyek jobban illeszkednek a városi szövetbe.
- Aszimmetriák felszámolása: az egymástól elszigetelt gazdasági zónák helyett integráltabb, környezetükhöz kapcsolódó gazdasági tér kialakítása, funkcióváltás lehetősége az illeszkedés érdekében
- A városi környezethez való vizuális és funkcionális alkalmazkodás: az új építmények méretükben, formájukban és tömegükben is alkalmazkodnak a környék lakó- és intézményi beépítéséhez.

Cél: térség újra gondolt gazdasági profilja olyan, kreatív és szolgáltató jelleget ölt, amely erősebben kötődik a városi szövethez és a környék közösségéhez.



30. ábra: Célszisztéma (saját ábra)

8.2. Átfogó fejlesztési koncepció

A fentiekben megfogalmazott jövőkép és stratégiai célok alapján készült el a tervezési terület fejlesztési koncepciója, amely a meglévő adottságokra építve, azok továbbfejlesztésével kíván egy hosszú távon működő, fenntartható városi alközpontot létrehozni. A koncepció nem a teljes terület radikális átformálását célozza, hanem a meglévő funkciók továbbfejlesztését, a kihasználatlan épületek és tömbök újszerű hasznosítását, valamint azoknak az új funkcióknak a betelepítését, amelyek a terület jelenlegi hiányosságait pótolják. A terület rendkívül kedvező elhelyezkedése – Újbuda peremén, de mégis kiváló közúti és közösségi közlekedési kapcsolatokkal és jelentős zöldfelületi struktúrákkal – erős fejlesztési potenciált biztosít. Bár bizonyos adottságokból eredő problémák teljes mértékben nem szüntethetők meg, a koncepció

célja e konfliktusok mérséklése és kezelése, miközben a környezet értékeit – például a zöldkapcsolatokat, az intézményi jelenlétet és a gazdasági lehetőségeket – tovább erősíti.

A fejlesztési koncepció központi törekvése egy új, jól működő, sokoldalú városi alközpont kialakítása, amely magas minőségű lakókörnyezettel, megfelelő szolgáltatási és intézményi háttérrel rendelkezik. A területen létrejövő új funkciók nem csupán az új lakóterületek ellátását biztosítják, hanem szélesebb körű vonzáskörzettel bírnak, így a környező városrészek – például a keletre fekvő lakópark – számára is elérhető és használható szolgáltatásokat, közösségi tereket és rekreációs lehetőségeket kínálnak. A cél egy élhető, funkcionálisan gazdag, jól strukturált és hosszú távon is értéket teremtő városi környezet megteremtése.

8.3. Szerkezeti koncepció

A terület fejlesztésének első lépéseként az átfogó vizsgálatok alapján azonosítottam a szerkezeti fejlesztésre szoruló, továbbá a fejleszthető területegységeket. Első sorban a szerkezeti beavatkozást nem igénylő területeket azonosítottam, amelyek beleillenek a terület jövőképebe, vagy meghatározóak a terület identitásának szempontjából. A megőrizendő területek és épületek meghatározásának érdekében készült egy átfogó épületkataszter, melyben feljegyzésre került az épületek szintmagassága, állaga, hasznosítása, továbbá fényképes dokumentációja.

Az első szerkezeti beavatkozást nem igénylő terület a Puszkapor utcai lakótelep területe, ahol az épületek és a zöldfelületek is megfelelő minőségűek. Ezt követi a Vasvári Ipari park keleti részén található oktatási intézmények területe, ahol jobb minőségű, felújított épületek helyezkednek el.

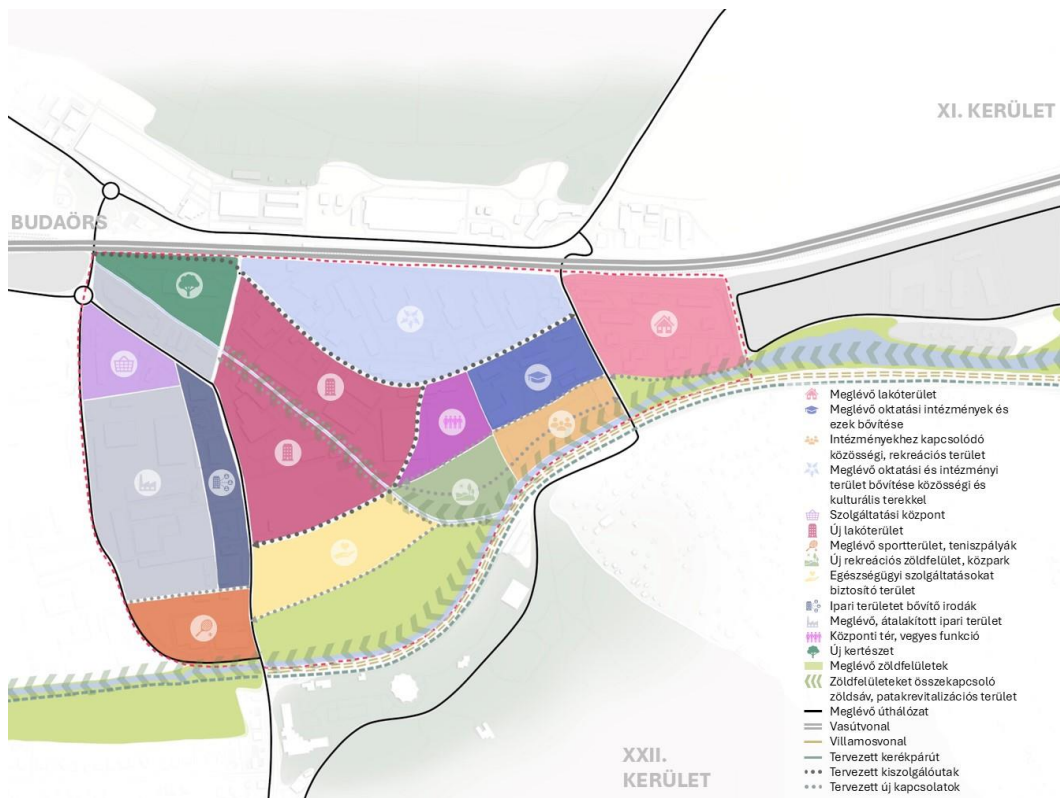
A következő kategóriája a szerkezeti koncepciónak a kisebb szerkezeti beavatkozást igénylő területek, ahol funkcióváltással, - bővítéssel fejleszthető a terület. Ilyen pl. a volt laktanya fennmaradt épületeinek területe az ipari park északi részén, amely épületek bár védelem alatt nem állnak, de történelmi értékük jelentős, ezek a terület múltjára utaló fennmaradt emlékek, melyeknek az állapota is megfelelő. Ezek közül van amelyik felújításon esett át, ez a bejárathoz legközelebbi, jelenleg óvodaként hasznosított épület, a többi a laktanya korszakából fennmaradt épület napjainkban viszonylag alulhasznosítottan működik, így itt indokolt az új funkciók meghatározása. Ilyen kategóriába tartozik továbbá a diplomaterület budaörsi gazdasági része, mely kisebb átalakítással integrálható a terület jövőképebe.

Ezek után megállapítható, hogy melyek azok a területrészek, melyek jelentős szerkezeti és területhasználati változást igényelnek. Ezen területek a diplomaterület középső, és déli részén találhatóak, ezek jellemzően rendezetlen, alulhasznosított területek, továbbá azok, amelyeken főként gazdasági tevékenységeket folytatnak.

A diplomaterület jelenleg 3 részre tudjuk bontani, elsősorban a budaörsi gazdasági terület, a Vasvári Ipari park területe és legvégül a lakótelep, ezek mind szerkezetileg elválasztott területrészek, melyek nem biztosítanak jelentősebb kapcsolatot egymással. Szerkezeti szempontból fontos, hogy jelenleg az észak-déli irányú utcák dominálnak, amelyek közül két jelentősebb, a Kamaraerdei út és Muskétás utca szelik keresztül a területet. A Tiszti lakótelep kiszolgáló- és gyalogutakkal megfelelően ellátott terület, mint ahogy a budaörsi ipari terület is megfelelően ellátott az utak szempontjából. Szerkezetileg a legtöbb konfliktussal rendelkező területrész az ipari park. A nagy kiterjedésű zárt terület szerkezeti rendjének meghatározásánál a legfontosabb szempont a meglévő szerkezethez való minél jobb igazodás, a patak elvágó hatásának enyhítése, illetve a negyed központi terének kijelölése volt.

A hosszú távú kapcsolati nyitások is elsősorban ezt a területet érintik, mivel jelenleg itt a leggyengébb a területi összeköttetés. Napjainkban ez a terület elzárt, csak engedéllyel rendelkező gépjármű forgalom közlekedik a területen, továbbá a gyalogos kapcsolatok rendezetlenek, a gazdasági funkciókhoz igazodnak. Így a terv javasolja a terület kelet-nyugat irányú feltárását, a gyalogos kapcsolatok erősítését, továbbá egy gyalogos, és egy autós közlekedésre alkalmas híd kialakítását a patak mentén.

8.4.A célok területi megvalósítása



31. ábra: Fejlesztési koncepció (saját ábra)

Az átfogó fejlesztési-, és szerkezeti koncepció fejezetekben taglalt, jelentős szerkezeti és területhasználati változást igénylő területek lesznek a fejlesztések célterületei. Ezek a területek jellemzően alulhasznosítottak, alulépítettek, adottságaik területhasználati változást igényelnek.

A terület hiányzó funkciói elsősorban a megfelelő lakófunkció, minőségi kereskedelmi és szolgáltatási ellátással kiegészítve. Továbbá egy közösségi jelentőségű helyi központi tér kialakítása, amely hozzájárul a terület felélénkítéséhez, összekötöttest teremt a terület egészén, és egy súlypontot biztosít a területnek. A lakófunkció elsődleges területei így a Kamaraerdei út keleti oldalán fekvő, jelenleg kertészetként hasznosított terület, és az ettől északra, a Budaörsi árok túloldalán található terület, míg a központi tér ettől keletre valósulna meg. A megközelítés és megfelelő kapcsolatok érdekében a lakóterület szélén halad egy autópút, amely becsatlakozik a terület egészét feltáró, keresztirányú útba. Az új lakóterületeken modern, városias jellegű beépítések kapának helyet.

Az új lakófunkciókkal együtt a hiányzó közösségi funkció (piac), szolgáltatások és kereskedelmi funkciók is helyet kapnának a lakóterületen, a központi téren, és ezek közvetlen környezetében. Egy nagyobb kereskedelmi funkció kerül elhelyezésre a

budaörsi gazdasági területen, amely így ellátja a diplomaterület, és környező területei igényeit. A kereskedelmi funkciót kiegészítve jönne létre egy új kertészet a budaörsi terület északi részén, a vasút közvetlen környezetében. Ez a terület könnyen megközelíthető, közvetlen közúti kapcsolatokkal rendelkezik, továbbá nem érintik a vasút közelsége adta korlátozások. Így a terület központjában felszámolt, a lakó funkciónak átadott kertészeti funkció nem szűnik meg a területen, csak egy kisebb, de a koncepció és hasznosítás szempontjából előnyösebb területre költözik át.

A kertészet felől nyílna a terület egyik új közúti megnyitása is. Így a jelenleg a terület északi részén, észak-dél irányba húzódó közút felszámolásra kerül, így megszüntetve az elvágó hatását lehetőség nyílik a Budaörsi árok mentén végigfutó zöldfolyosó létrehozására. Ebből az új irányból indul a területet merőlegesen feltáró új közúti kapcsolat, mely a terület központjában elágazik, és az új lakóterületet körbeölelve folytatódik.

További hiányzó funkciók még a közösségi- és intézményi funkciók, a nevelés és oktatáson belül a bölcsőde, óvoda, felsőoktatási intézmény, továbbá a minden korosztály számára rekreációs lehetőséget biztosító zöldterületek, és a további sportterületek. A meglévő tenispályák áthelyezésre kerülnének, hogy ne a városi tér középpontjában helyezkedjenek el, és további sportpályákkal bővülne a terület a zöldterületekhez kapcsolódva.

Egyéb intézményi funkció, ami a vizsgálatok során kiderült, hogy nem található a terület környezetében, az az egészségügyi intézmények. Így a terület déli részén elhelyezésre kerül egy új egészségügyi központ, amely mind az új-, mind a meglévő környező lakóterületeket ki tudja majd szolgálni, és elhelyezkedése miatt jelentős lesz Budaörs, a XXII., és a XI. kerület számára egyaránt.

A koncepció egyik fontos pontja a zöldterületek bővítése és a zöld kapcsolatok erősítése, így új zöldfelületek kerülnének kialakításra a központi tér déli részén, amely rekreációs funkciókkal elnyúlna egészen a terület keleti határáig. Ezzel egy jelentős zöldfolyosó kerül kialakításra a Kána-tó irányából Budaörs felé, ebbe kapcsolódnak be a lakó- és intézményi terület zöldfelületei. Ez a zöldfolyosó végigköveti a Hosszúréti-patak és Budaörsi árok vonalát a területen, biztosítva a gyalogos kapcsolatokat a zöldfelület mentén. Az új közpark területén kialakításra kerül egy új játszótér, találkozópontnak tekinthető teresedés, továbbá az intézményi terület alatt egy új, nagyobb közösséget

ellátni képes focipálya, és egy kültéri fitnesspark, ugyanis ezek a sportfunkciók nem találhatóak meg a területen és környezetében. Ez a rekreációs terület szoros együttműködésben állna az általános iskolával, de terület nyitott, mindenki számára használható lenne.

Ezeket az új, központi tekinthető területeket Budaörs felől egy intézményi héj egészítené még ki, egy elválasztó sávot alakítva így ki a gazdasági területektől, ahol új munkahelyeket biztosító irodák foglalnának helyet. Ettől délre kapna helyet az új teniszcentrum, ami így a gazdasági terület déli részén, a tömegközlekedési megállóhoz közel helyezkedne el.

9. Környezetalakítási terv

9.1. Bontási javaslat

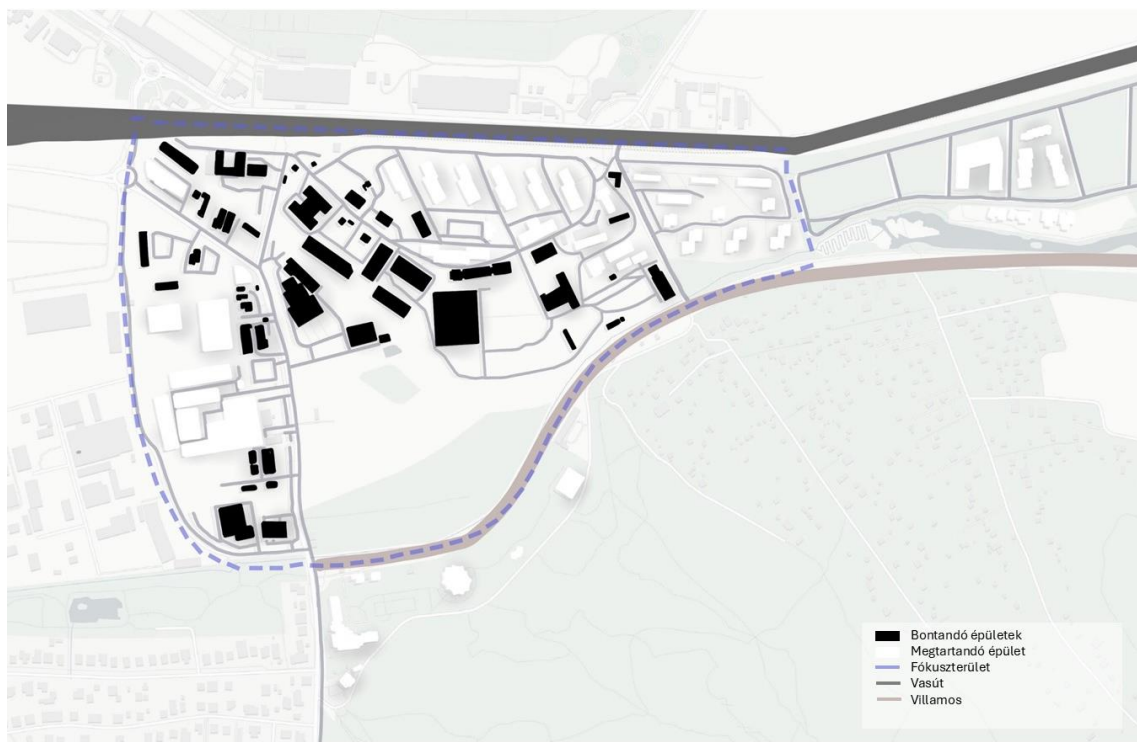
Az előző fejezetben vázolt szerkezeti koncepció már figyelembe vette az épületek állapotát, valamint az egyes épületek és területek hasznosításának mértékét, továbbá jelentőségüket a területen. Az ipari park gazdasági területei és épületei alulhasznosítottak, a régebbi épületek rossz állapotúak, elhanyagoltak, az újabb épületek pedig jellemzően konténer-, vagy könnyűszerkezetes épületek, melyek építészeti értéket nem hordoznak, csak funkcionális értékük van, így a terület funkció váltásával nincs jelentősége ezen épületek megtartásának. A tervem a jelenlegi ipari park funkcióváltásával számol, így állapotuk és kihasználtságuk szerint tervem ezen épületeket bonthatóknak ítéli meg. A területen a bontandó épületek közé tartoznak többek között a gazdasági hasznosítású épületek és az általános iskola körül található telephelyek és műhelyek leromlott állapotú épületei. A településképileg vagy szerkezetileg zavaró épületek közé tartozik a volt laktanya területén a teniszcentrum fedett pályás épülete, melynek bár jó az állapota, elhelyezése nem indokolt a terület központi területén, elvéve így a terület súlypontját. Továbbá ide tartoznak a kertészet épületei, melyek építészeti értéket szintén nem hordoznak magukban, átlagos gazdasági épületek, koncepcióban nem illeszkednek a tervezett beépítéshez és a terület jövőjéhez, a terv szerint a leendő lakóterületeken állnak jelenleg.

A diplomaterület budaörsi ipari részén is hasonló, gazdasági, raktár épületek vannak, melyeknek minősége és felhasználása is hasonló. Itt az északi részén a területnek helyezkednek el a bontásra javasolt épületek, melyek felszámolásával új funkciót tud kapni a terület, itt valósul meg a terület közepén megszüntetett kertészet, mindössze kisebb méretben, faiskola nélkül. Az ezen a területen megtartásra javasolt épületek jó minőségűek, szerkezetileg és koncepcióban is beleillenek a tervbe, így gazdaságosabb lehet ezek megtartása, esetleg a jövőbeni funkcióknak kedvező átalakítása. A budaörsi terület középső részén, a tervezett irodasáv létrehozásának céljából a terület Kamaraerdei út mentén található épületei lettek bontásra javasoltak. Ezek főként a kisebb alapterületű, jelenleg szállás vagy gazdasági, kereskedelmi funkciójú épületek, továbbá a terület déli részén elhelyezkedő hangár épület. ez egy újépítésű, jó minőségű gazdasági épület, amely településképi szempontból egy térfalként, lezáró elemként működik a terület déli részén, amely akadályozza a zöldfolyosó kapcsolatát Budaörssel, így előnyösebb a bontásra javasolt épületek közé sorolni. A terület további gazdasági épületein elég kisebb

beavatkozásokat végrehajtani, az irodasáv kialakítására a bontandó épületekkel elég hely áll rendelkezésre, viszont a területre a jövőben a Nádas utca felől kell biztosítani a megfelelő megközelítést.

A terület lakótelepi részén nincs bontásra javasolt épület, az épületek állaga, minősége megfelelő, a jövőben felújításra alkalmasak, de nagyobb beavatkozás nem szükséges.

A diplomaterv célja egy olyan működőképes városi negyed kialakítása, amely szerkezeti elemeinek állandóságával hosszú távon is biztosítja a beépítés rendezett fejlődését. Ennek érdekében azok az épületek, amelyek megtartása nem illeszkedik a koncepcióban megfogalmazott városszerkezeti elvekhez, a megfelelő térbeli és funkcionális rend kialakítása érdekében bontásra javasoltak.



32. ábra: Bontási javaslat (saját ábra)

9.2. Térszerkezet

A terület térszerkezetében eddig főleg a lineáris irányok voltak a meghatározóak, mint a vasút- és villamosvonal. A diploma egyik célja a terület vertikális feltárása is, hogy a függőleges irányra való erősítés. Így az új beépítés térszerkezetében a fő irányok az új tervezett út tengelye, amely függőleges irányban halad át a területen, és amelynek kezdő- és végpontjai a terület kapuiként is tekinthetőek, az ebbe déről becsatlakozó új út, amely az új lakó- és intézményi területek feltárásáért felel, továbbá egy fontos gyalogos

közlekedésű merőleges tengely, és ezen utak találkozásánál alakul ki a terület új súlypontja, a központi tere. További fontos tengelye a területnek a patak nyomvonala, amely egy markáns zöldtengelye is a tervnek. A központi téren a tervezett beépítés által egy markáns függőleges tengely dominál, amelyre ráerősítenek az új oktatási épületek alkotta térfal, és a tér beépítésének tervezése. Ezek a központi vegyes funkciójú épületek egy privátabb teresedést hoznak létre a téren belül.

Fontos tengely továbbá a laktanya fennmaradt épületei mellett húzódó gyalogos út, amelyet kifejlett fák szegélyeznek, és markáns útvonalat biztosítanak neki, amely keresztül halad a terület északi részén. Ezen a területrészen bár a beépítés szabadonálló, a volt kaszárnya épületek beépítési módja mégis egységessé teszi a területet, az épületek az észak-déli irányú gyalogos utaknak térfalakat biztosítanak.

A diplomaterv másik célkitűzése a közösségi terek, teresedések létrehozása. A terv egy központi tér, és 3-4 teresedés léterhozását javasolja a területen. A fentebb említett fő tengelyek találkozási pontjánál kialakult főtér a terület központi tere, amely egyben a terület súlypontját is adja. A téren vegyes funkciók jelennek meg, és térfalak határozzák meg a fő irányokat. A tér vertikális tengelye a területen kialakuló, új Vasvári közparkba vezet le. Itt a gyalogos ösvények minden irányból a közpark központi teresedésére vezetnek, amely közösségi térként funkcionál. A következő teresedés az új lakóterületek központi részén, közvetlenül a patak mentén jelenik meg. Itt az új lakóépületek határozzák meg a teresedés térfalait, a beépítés tervezett gyalogos útjai, és a patak felett haladó gyalogos híd határozzák meg a főbb irányait. Az utolsó teresedés pedig az északi felsőoktatási intézményi területre tervezett piac- közösségi tér épülete mögött található kisebb teresedés.

Az új lakóterületeken jellemzően keretesen, zárt sorúan beépített tömbök védett belső tömbbelsőket alakítanak ki, melyek jellemzően 1-2 helyen feltártak, ezzel biztosítva az átjárást és az átszellőzést. Ennek a bár megnyitott, de zárt sorú beépítési módnak köszönhetően egységes térfalat alkotnak a tömbök a Kamaraerdei út, és a terület új útja mentén. A Kamaraerdei út nyugati oldalát továbbá az irodasor alkotta térfal szegélyezi végig a terület mentén.

9.3. Utak és közlekedés

A terv a terület eddigi átjárhatatlanságára, rendszertelenségére kíván megoldást nyújtani. A koncepcióban felvázolt rendszer kialakításának érdekében lettek új gépjármű-, és

gyalogosforgalmú utak kialakítva a területen. A Kamaraerdei út és a Muskétás utca összeköttetésével jött létre a területet átszelő gépjárműforgalmú út. Ez az új út autós, és buszos forgalom lebonyolítására egyaránt képes. Az új lakóterületek területére kevés autós forgalmú út vezet, ez a tömbökön körbe vezető burkolt gépjárműforgalmú út, így a lakott terület autóval körbejárható, de tömbökön belül csak gyalogos forgalom létesül. A Kamaraerdei köz gépjármű forgalmú útja megszűnik a területen, ugyanis az új, a Nádas utcával összeköttetést biztosító út lefedi a szükséges gépjárműforgalmat, és megfelelően kiszolgálja a területet, így a Kamaraerdei köz autós forgalmú útja helyén burkolt gyalogos forgalmú út jön létre, amely bekapcsolódik a kamaraerdei út újjonnan kialakított gyalogos járdáiba.

A gyalogos utak kialakítását a terület mérete is alátámasztja, mivel a szükséges funkciókat 15 perces sétán belül el lehet érni, így ez a közlekedési forma sokkal fentarthatóbb és egyben egészségesebb is. A terv célja a logikus, átlátható gyalogos kapcsolatok megteremtése, hogy a jelenlegi állapottól eltérően az útvonalvezetéseknek legyen célja. A Kamaraerdei út mentén két oldalon járdafelületek lettek kialakítva, csakúgy, mint a területet átszelő utak mentén. A terület északi, intézményi részén a meglévő, vasúttal párhuzamos burkolt gyalogos felület lett kibővítve erre merőleges, az intézményi területet lefedő új gyalogos utakkal, továbbá az új kollégiumi épületek is gyalogosan megközelíthetőek. Az innen vízszintesen levezető út vezet végig a főtéren, belekapcsolódva a közparkba. A közpark területén gyalogos ösvények lettek tervezve, amelyek mind a közparkon, mind az ehhez kapcsolódó rekreációs területen kapcsolatokat teremtenek, és több ponton is bekapcsolódnak a patak menti útba. Fontos gyalogos útvonal vezet végig a patak mentén, a terület nagy részén annak mindkét oldalán kialakításra került. Új burkolt gyalogos forgalmú felületek lettek kialakítva az új lakóterületeken, ahol a patak felett egy gyalogos híd is kialakításra került, megteremtve ezzel a patak két oldalának összeköttetését. További burkolt gyalogos utak lettek tervezve az egészségcentrum területére, és az új irodaterületre egyaránt. Így a tömegközlekedési eszközökről leszállva az egész terület gyalogos bejárhatósága biztosított a tervben.

A tömbökön belül kialakított mélygarázsokat a lehető legrövidebb útvonalon lehet megközelíteni az autós gerincvonalakról. A diplomaterület fő megközelítési irányai a Kamaraerdei út és a Muskétás utca felől vannak. A terület három bejáratánál, parkolóhelyek lettek kialakítva, a terület nyugati, vasútvonal felőli kereszteződésénél, az

új kertészeti egységnél kerültek parkolók kialakításra, a terület keleti bajáratánál, a vasút mellett, ahol az eddigi parkolóhelyek lettek megújítva, továbbá a terület déli részén található Vasvári Egészségcentrum területén van lehetőség gépjárművel való parkolásra. Az autó további elhelyezésére az új kereskedelmi intézmény területén van lehetőség a budaörsi gazdasági részen, továbbá a Kamaraerdei út mentén az új lakóbeépítéseknél vendégparkolók lettek elhelyezve a lakók látogatói számára.

9.4. Zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra-hálózat

A terület zöldfelületi rendszere jelenleg is jól ellátott, többek között közjóléti erdő, zöldfelületi védősáv is található a területen, továbbá a jelenlegi intézményi-, és lakótelep területén is található jelentős kiterjedésű zöldfelület, de ezek mind nincsenek rendszerbe kötve, nincsenek a köz számára korlátlanul megnyitva, nincsenek a területen jelenleg rekreációs célú zöldfelületek, így a terv egyik fő célja ezek megalkotása, és hálózatba kapcsolása.

A különböző típusú zöldfelületeket 4 kategóriába tudjuk sorolni a terven:

Közcélú zöldfelületek: Ezek elsősorban a zöldített közterületek, a patak menti zöldfolyosó, és az ehhez kapcsolódó rekreációs zöldfelületek, továbbá a lakótömböket körülvevő zöldfelületek.

Félprivát zöldfelületek: Ezek olyan átmeneti terek a közcélú zöldfelületek és a teljesen magán használatú kertek között, amelyek részben nyitottak a közösség felé, de elsősorban az adott épület lakóközösségének használatát szolgálják. Ezek a területen elsősorban a lakótelep meglévő zöldfelülete, továbbá a lakótömbök belső kertjei.

Intézményi zöldfelületek: Ezek az oktatási, egészségügyi intézmények területén lévő zöldfelületek. Bár ezek az intézményekhez kapcsolódnak, mégis van funkcionális szerepük, továbbá ökológiai és esztétikai szempontból is fontosak lehetnek.

Elsődleges cél a laktanya volt területén lévő idős fák helyes fenntartása, megőrzése, hogy az értékes fasor fenn tudjon maradni. A terv szerint további fasorok telepítése történik a felsőoktatási intézmény főbb gyalogos útvonalain, a tervezett lakóterületen, mind a Kamaraerdei út felől, mind a központi tér felől. További fásítás van tervezve az újonnan kialakított felszíni parkolók területére, ahol nagyjából minden 3-4. parkolóhely után egy fa telepítendő.

A diplomaterv célkitűzése a zöldfolyosók megteremtése, zöld kapcsolatok kialakítása. Ennek elsődleges területe a Hosszúréti-patak és a Budaörsi árok medrének vonala mentén történik. A hosszúréti-patak mentén végigfutó zöldfolyosó teremtené meg a kapcsolatot a szomszédos Kána-tó zöldfelületeivel, és a területen keresztül haladna tovább a budaörsi közpark felé. A patak környezetében a visszaállított ligetes vegetáció és vizes élőhely nagyobb fajgazdagságot eredményez, így kellemes rekreációs helyszínné téve ezt a területet. Ebben a zöldfolyosóba kapcsolódik bele az új Vasvári közpark, és az Alma Mater Általános iskola alatt elhelyezkedő rekreációs zöldfelület. Ezek a zöldfelületek szoros kapcsolatban állnak egymással, nincs különösebb határ közöttük. Ebbe a zöldfolyosóba kapcsolódik be továbbá a Kamaraerdő egy része, ami közjóléti erdőként van jelen a diplomaterületen, ez különösebb változással nem érintett. A vasút- és a villamosvonalat is egy extenzív zöld védősáv választja el a területtől, ezzel biztosítva védelmet a terület felé. Ezek a terület már meglévő zöldterületei.

A Budaörsi-árok vonala keresztül halad az új lakóterületeken, két részre vágva azt. A vízfolyás mellett is extenzív zöldfelületek kerülnek kialakításra, kellemes környezetet teremtve így az új lakótömböknek. Ebbe a zöld környezetbe kapcsolódnak bele a lakótömbök belső, félprivát kertjei. Ezek minden esetben a lakótömb tulajdonában állnak, de vizuálisan nincsenek elzárva, a köz számára is korlátozottan használhatóak. Ezek a zöldfelületek a lakótömbök minden irányba történő megnyitásának köszönhetően egy zöld rendszert tudnak alkotni, ahol a zöld keresztül folyik az egész lakóterületen, és a vízfolyás mindkét oldala felől a zöldfolyosóba kapcsolódik bele ez a rendszer, így alakítva ki egy összekapcsolódó, átjárható zöld rendszert.

Egyéb zöldfelület még a területen az irodasort és az új tenispályákat körülvevő zöldfelületek. Ezek közhasználatú zöldfelületek, az irodasávnál esztétikai értéket is képviselve, míg a tenispályáknál főleg védő és ökológiai funkciót lát el. Ezen felül a tervben egy gazdasági funkciójú zöldterület található a területen, a budaörsi ipari rész északi részén található tervezett kertészet területe, amelynek elsősorban gazdasági és kereskedelmi értéke van, bár ez nem minősül közhasználatú zöldfelületnek, de bekapcsolódik a terület zöldfelületi rendszerébe.



33. ábra: Környezetalkítási terv (saját ábra)

9.5. Tervezett beépítés, funkciók

A beépítés tervezésekor elsődleges szempont volt egy rendezett beépítési rendszer elveinek megalkotása a területre, valamint a terület jellegéhez való igazodás, a környező megmaradó épületek magasságához való illeszkedés, és egy komplex funkciókat ellátó beépítés megtervezése. Általánosan elmondható, hogy a nagyobb szerkezeti elemek, utak mentén helyezkednek el a magasabb épületek, míg a belső mag felé alacsonyabbak, mindezt figyelembe véve a meglévő épületeket.

A célom az volt, hogy a nagyobb utak mentén egy zártabb, határozottabb térfal jöjjön létre. ez főleg a lakóterületnél érvényesül, ahol bár az egységek tömbönként megnyitottak, mégis ki tud alakulni egy kivehető térfal. Megjelenik továbbá az irodasávnál, ahol a gazdasági terület elválasztása, a zajok megfogása volt az elsődleges cél, továbbá a központi téren elhelyezett oktatási intézmények adta térfalnál, ahol a tér irányának megadásán volt a hangsúly.

A Kamaraerdei út nyugati oldalának térfalát egészen a kereskedelmi intézménytől a Muskétás Teniszcentrumig irodák alkotják. Ezen irodáknál az első, sarkon álló épület az eredeti épületállomány része, a többi mind újonnan tervezett. Ez a sarki épület izgalmas kialakítású, ennek magasságához is viszonyodott a többi irodaépület. Az irodaépületek a Kamaraerdei út felé nyitnak, itt hozva létre zöldfelületeket.

Az irodasávtól délre található a budaörsi gazdasági terület. Ennek beépítése nagyjából maradt a régi, itt az északi részt érinti változás. Első sorban kialakításra került egy kereskedelmi funkciójú épület, ahol egy nagyobb bolt, kisebb bevásárlóközpont kerül elhelyezésre, itt található továbbá az ezt kiegészítő parkoló. Ettől északra, a gazdasági terület felső csücskében további gazdasági, kisebb kereskedelmi épületek kerültek elhelyezésre, itt a nyugati részén álló épület az eredeti épületállomány része, a többi újonnan tervezett, amely igazodik a terület adottságaihoz. A vasúthoz legközelebb eső felső részen található továbbá egy új tervezésű kertészet, amely a jelenlegi kertészeti terület megszüntetésének megoldásaként született. Bár ez a terület szignifikánsan kisebb, mint a jelenlegi ertészet területe, de ekkora léptékű területen, számolva azzal, hogy Budaörsön és a közelben több kertészet is található, véleményem szerint a mérete megfelelő. A kertészet területén található egy kereskedelmi épület, egy üvegház, egy gazdasági épület, és a kertészet kültéri területei, továbbá ezen a területen is található egy parkoló, a terület kialakítása a nagyobb autók befogadására, szállításra is alkalmas. A budaörsi oldalon kapott helyett továbbá a Muskétás Teniszcentrum is. Ez a funkció nem szűnt meg a területen, csupán az ipari park területéről áthelyeztem a budaörsi oldal déli részére, a Hosszúrétai patak fölé. Itt ugyanazon méretekkel tud létrejönni a fedett teniszcsarnok, kültéri teniszpályákból kevesebb, nagyjából a meglévőnek a fele helyezhető el ezen a területen, de ez a mennyiség még mindig képes kiszolgálni az érdeklődőket. Fontos szempont, hogy a területhez közel helyezkedik el mind a villamos végállomása, mind egy buszmegálló, továbbá az út másik oldalán számtalan parkolóhely használatára van lehetőség.

A legnagyobb beavatkozással érintett területi egység amely nagyjából a Kamaraerdei út, a közjóléti erdő, az Alma Mater Általános Iskola és az ipari park északi, intézményi és gazdasági területe által határolt terület, mely napjainkban kertes mezőgazdaság területfelhasználási kategóriába sorolt, és az ekörül található intézményi területek. Ma itt található a kertészet, a teniszpálya és az egyéb gazdasági épületek. Ezen területi egységből alakult ki a tervben az új lakóterület a Budaörsi-árok két oldalán, és a terület központi tere a mai teniszpályák területén. Itt a lakótömbök zártabb egységeket hoznak létre, belsőkerteket alakítva ki. Az utak mentén alakóépületekben földszinti funkciók helyezkednek el, kisebb szolgáltatási és kereskedelmi egységek, melyek kiszolgálják a terület lakosait, és élő utcákat hoznak létre. Ezen az új lakóterületen F+3 és F+4 szintes épületek kerültek kialakításra, az alacsonyabb lakóépületek a patakhoz közelebb, míg az F+4-es épületek az utak mentén helyezkednek el. Az ezt körülvevő új gépjármű út

túoldalán található a terület központi tere, ahol vegyes funkciójú épületek kerültek elhelyezésre. Itt a beépítés szintén minden irányból megnyitott, közepén egy zöldített közterület jön létre. Földszinten végig vendéglátói és szolgáltatói egységek kaptak helyet, így alakítva ki egy igazi közösségi központi teret. Az épületek a földszinttől eltekintve lakófunkcióval bírnak, ezek is F+3 szint kialakításúak.

A főtértől keletre került kialakításra egy megújított oktatási központ. A területen jelenleg is oktatási funkció folyik, de az óvoda és általános iskola 2 további intézményi épülettel lett bővítve, így növelni tudja befogadóképességét, továbbá képes szakosodni, létrehozni reál és humán szakosodást az oktatási intézményben. Ez a terület kiegészül még a régi telephely területén álló új műhelyépületekkel, ahol különböző foglalkozásokat és tanórákat van lehetőség tartani. Itt a területen nem történik teljes átépítés, csak a jelenlegi funkciókat tovább véve bővül a terület.

Az oktatási területtől délre, a patak felett húzódik a rekreációs zöldterület és a közpark. A rekreációs terület szoros kapcsolatban áll az iskolával, a diákok testnevelési órákon belül rendszeresen tudják használni az itt kialakított focipályát, mely nagysága egy nagy oktatási intézmény vagy kisebb városi negyed használatára lett méretezve. Található itt továbbá egy kültéri fitnesszpark, és egy komplex, kicsiket és nagyokat is kiszolgáló játszótér, ezzel kapcsolódik a terület a közparkba.

A legnagyobb területegység a terület északi intézményterülete. Teljes átépítés ezen a területen sem történt, de jelentős mennyiségű gazdasági épület került bontásra, jelentős funkcióváltás ment végbe, továbbá új épületekkel és funkciókkal is bővült a terület. A laktanya volt épületei történeti szempontból értékesnek számítanak. Itt jelenleg lakó funkció nem létesülhet, a vasúti területtől számított 50 méter széles korlátozás miatt. Ezekben az épületekben jelenleg is intézményi és gazdasági funkciók folynak.

A funkciók rendezése érdekében a jelenleg is itt működő oktatási intézmények áthelyezésre kerültek a terület keleti épületeibe. Az itt működő óvoda jelenleg is a terület ezen részén működik, a Waldorf Gimnáziumot érinti főként a költözés. Így az alapfokú oktatási intézmények mind a diplomaterület keleti részén koncentrálódnak. A további volt kaszárnya épületek megfelelnek egy felsőoktatási intézmény elhelyezésére, mellyel egy felsőoktatási campus kialakítására van lehetőség, így itt létesül a Repülőmérnök és Forgalmirányítástechnikai Műszaki Kar. A terület adottságai adnak lehetőséget a felsőoktatási intézmény létrehozásának, hisz a diplomaterülettől északra található a Budaörsi Repülőtér, amelyel így szoros együttműködésben tud működni az egyetem.

A tantermi órák, műszaki inkubátorházak a diplomaterületen valósulnak meg, míg a terepi munkák és gyakorlatok elvégzésére helyet és lehetőséget biztosít a repülőtér. A területen kialakításra kerülnek továbbá kollégiumi épületek, amelyeket aktív jogviszonnyal rendelkező felsőoktatásban résztvevő diákok tudnak igényelni. A kollégiumok a meglévő épületekkel összhangban kerültek kialakításra, 3 egyszerű kialakítású, F+3 épület, melyekben összesen 156 kétszemélyes szoba került kialakításra, így 312 lakó elszállásolására alkalmas. További funkciók melyek megjelennek a területen egy könyvtár, és közösségi tér kialakítása, továbbá a laktanya régi épületeivel egyvonalban elhelyezésre került egy új, jellegében hasonló épület, mely időszakos piac, és kiállító tér szerepét tölti be. Ezek az új elhelyezett funkciók fontosak ahhoz, hogy a koncepcióban megfogalmazott közösségi élet létre tudjon jönni a területen.

Ezekén felül még egy teljesen új intézményi területtel bővült a diplomaterület, a jelenleg kertészet területén található, a tervben a lakóterületek alatt elhelyezkedő terület, ahol egy egészségügyi központ jön létre. A terület jól megközelíthető, és nem csak a diplomaterületet, de a környező területeket is kiszolgálja. Ezekben az alacsonyabb intézményi épületekben elhelyezésre került egy gyógyszertár, egy teljeskörű vizsgálati központ, egy nőgyógyászati- és egy fogorvosi részleg, így alakult meg a területen a Vasvári Egészségügyi Centrum.



34. ábra: Tervezett funkciók (saját ábra)

10. Rendezési program

A 48,5 hektár kiterjedésű diplomaterület jelenleg alulhasznosított, ez látszik a jelenlegi beépített területek, funkciók és lakosság számából.

A környezetalakítási terv során a lakó és intézményi funkciók kialakítása volt a cél, sűrítve ezt szolgáltatásokkal és kereskedelemmel, továbbá nagyarányú, minőségi zöldfelületek létrehozása. A tervezés során elsődleges szempont volt a diplomaterület élhetőségének biztosítása, a kb. 15 perces sétálási távolságon belüli vegyes funkciókkal való ellátása, valamint az elszigetelődő hatás feloldása, annak érdekében, hogy egy új városi negyed tudjon létrejönni.

A beavatkozások jellege és kiterjedése eltérő, így megvalósításuknak szintén eltérő feltételeik vannak. Az általam készített terv szerint egy nagyjából 3150 fős kompakt városi terület jönne létre.

A legnagyobb beavatkozás a Kamaraerdei út mentén lévő, aktuálisan kertészet területén történt, itt lakóterületek kialakítása lett tervezve. Eddig a területen kevés lakóépület kapott helyet, de a terv lehetőséget ad a minőségi lakhatásra. Így a meglévő 28 700 m² lakóterület jelentősen növekszik, 87 900 m²-vel több lakóterület kerül kialakításra. Így a jelenlegi lakásszám, a Tiszti lakótelepen található 243 lakás szignifikánsan növekszik. A Budaörsi-árok északi oldalán lévő új lakóterületen 390 új lakás létesül összesen 7492 m² alapterületen. Ezen területen is minőségi lakhatás kialakítására törekszik a terv, a lakások átlagosan 70-90 m² nagyságúak, az utcafront felé a földszinten a kereskedelmi és szolgáltatói funkció kapott teret. A vízfolyás másik oldalán szintén lakóterület kerül kialakításra. Itt jelenleg kertés mezőgazdasági terület húzódik, a volt Vasvári laktanya egész területén nincs jelen jelenleg a lakófunkció, így ennek megteremtésével jelentősen növekedett a lakások, és azok lakosainak száma. Ezen a területen 405 új lakás kerül kialakításra 9600 m²-i lakóépület alapterületén. A nagyságrendileg 4 hektáros terület nagyjából 60%-a a beépítést és félprivát belső kerteket körbeölelő közhasználatú zöldterület. A központi részen elhelyezett új lakóépületek földszinti funkciója szintúgy kereskedelem és szolgáltatás, amely által egy igazi főtérként tud működni a terület. Itt nagyobb alapterületű, de alacsonyabb épületek lettek kialakítva, igazodva így mind a szomszédos beépítés, és a szomszédos oktatási épületek méreteihez.

Az általános iskola intézménye 2 új épülettel lett bővítve, így lehetőség nyílik az évfolyamok bővítésére, továbbá adott a lehetőség művészeti iskola, egyéb nyelvi

előkészítők elhelyezésére is. A két új épület 900-1000 m² alapterülettel rendelkezik, így adott a lehetőség szaktantermek kialakítására is. Így az általános iskola épületei és kiegészítő területei 1,5 hektárnyi területen kapnak helyet.

Az északi felsőoktatási, intézményi területen kollégiumi szállások létesültek, amelyben 2 személye szobák kerültek kialakításra, így a 3 kollégiumi épületben 156 szobában, 312 diák elhelyezésére van lehetőség.

A Kamaraerdei út nyugati oldalán irodasáv kapott helyet 1,6 hektárnyi területen egy meglévő épület, és négy új épület került kialakításra. Az irodasáv kialakításával a budaörsi gazdasági területből lett terület elvéve az irodák, továbbá a sportfunkció- a Muskétás Teniszcentrum- számára.

Az egyes tömbökhöz kialakítandó parkolóhelyek meghatározásához a TÉKA és a hatályos KÉSZ előírásait vettem alapul. Lakó rendeltetés esetén törekedtem a lakásonkénti 1 parkolóhely elérésére. Ezt az újonnan tervezett tömbök esetében 1 szintes mélygarázsok biztosítják, a már kialakult tömbök esetében megmaradnak a jelenlegi felszíni, parkolók, ez a Muskétás utcai lakótelepet érinti. A Kamaraerdei út mentén kialakított lakótömböknél 12 db vendégparkoló is kialakításra került az út mentén, ami így az idelátogatók számára biztosít parkolási helyet. További 4 felszíni parkoló létesült a tervezési terület 4 pontján. Ezek a nagyobb kereskedelmi egységek területén jöttek létre, a volt laktanya észak-keleti bejáratánál, amely egy meglévő, de átalakított felszíni parkoló, továbbá a tervezett Vasvári Egészségcentrum területén létesült egy nagyobb felszíni parkoló, ahova az irodasávon dolgozóknak is lehetőségük van elhelyezni gépjárművüket.

Összességében elmondható, hogy a legnagyobb növekedés a lakó és az intézményi funkciók területein látható, valamint jelentősen növekedtek a közparkok, és a közhasználatú, akár esztétikai célú zöldfelületek.

Területi adatok			
	Kiindulási állapot (ha)	Tervezett állapot (ha)	Változás iránya
Funkciók (terület)			
Lakó	2,8	10,6	+
Iroda	0,3	1,6	+
Oktatás/nevelés	1,4	7	+
Egészségügyi	0	2,5	+
Kereskedelem, szolgáltatás	0	2,8	+
Gazdasági	19,6	4,8	-
Sport	1,3	1,7	+
Kertészet	6,7	1,6	-
Zöldfelületek			
Közpark	0	2,5	+
Közjóléti erdő	6,3	4,4	-

1. táblázat: Területi adatok összehasonlítása

	Számszerű adatok		Változás iránya
	Kiindulási állapot	Tervezett állapot	
Lakásszám (db)	243	1102	+
népesség (fő)	465	3150	+
általános iskolák kapacitása	~250	~450	+
Felsőoktatási intézmény kapacitása	0	~200	+
Kollégiumi szobák (db)	0	156	+
Kollégiumi férőhelyek	0	312	+
közösségi tér (db)	0	4	+
közpark (m ² /fő)	0	8	+

2. táblázat: Számszerű adatok összehasonlítása

11. Településszerkezeti Terv módosítása

A terv megvalósulása érdekében néhány helyen a hatályos Településszerkezeti Terv módosítására van szükség. A diplomaterv az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat 364/2021 (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított Településszerkezeti Tervét vette alapul.

A hatályos tervhez képest módosul a Kamaraerdei út- Budaörsi árok által közrefogott terület, itt a jelenleg kertészetként működő Mk- kertes mezőgazdasági terület Vi-2 intézményi területté változik, a kertészet alatt található területtel együtt.

Ezen felül változással érintettek továbbá a patak északi oldalán található Ek - közjóléti erdő területfelhasználásba sorolt területek, ezek Zkp - közparkká módosulnak, így biztosítva egy minőségi zöldfolyosó kialakítását a területen.

A vonalas szerkezeti elemek tekintetében változás, hogy a jelenlegi, Kamaraerdei útba bekötő, Kamaraerdei köz helyett egy elkerülő jelentőségű út, a vasút vonalával párhuzamosan, a terület északi részén valósul meg. Ez az új út bekapcsolódik a szintén új, területet átvágó, kelet-nyugat irányú közlekedési tengelybe, majd elágazik a lakóterületek felé, így biztosítva egy körutat, mellyel a terület egésze megközelíthetővé válik.

12. Szabályozás

A diplomamunkám tervezési területének legjelentősebb, legnagyobb mértékű átalakulással érintett részére készült az alábbi egyszerűsített Építési szabályzat és a mellékletek végén szereplő Szabályozási terv. A terv célja a környezetalakítási terven megjelenített, valamint a dolgozatban megfogalmazott fejlesztési elvek és koncepcionális célok hosszú távú érvényesítése, továbbá a kiegyensúlyozott, jól működő településszerkezet fenntartható területi kereteinek biztosítása.

12.1. Szabályozási Koncepció

Alapvető tervezési szempont a meglévő adottságokra épülő, differenciált övezeti rendszer kialakítása, amely illeszkedik a fővárosi területfelhasználási struktúrához. Kiemelt jelentőségű a Kőérberki és Kamaraerdő térségének beépítetlen, természeti értékeket hordozó területeinek megőrzése, miközben biztosítani kell a már beépített, heterogén karakterű területek rendezett és fenntartható fejlődési lehetőségeit. Így a kerületi célokkal is összhangban elsősorban a barnamezős terület alulhasznosított területek fejlesztésére kerül a hangsúly. E célok megvalósítása érdekében biztosítani szükséges a jelenleg rendezetlen területek átgondolt, minőségi fejlesztését, ugyanakkor meg kell akadályozni a terület aránytalan beépítését eredményező, túlzott léptékű beruházások megjelenését.

A minőségi fejlesztések érdekében fontos szempont úgy meghatározni a beépítési paramétereket, amik által elkerülhetőek tudnak lenni az intenzív, túlszűfolt beépítések a jelenleg még be nem épült területeken. Fontos az elhelyezett funkciók megfelelő meghatározása, melyek kapcsolódnak, és kiegészítik a beépítésre szánt területek környezetét és a közlekedési kapcsolatokat. Továbbá meghatározó a változatos rekreációs lehetőségek biztosítása a lakosság számára.

12.2. Egyszerűsített Építési Szabályzat és Szabályozási terv

Az Építési Szabályzat Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselőtestületének 36/2021. (XI. 23.) önkormányzati rendelete a Budapest XI. kerület, Repülőtéri út – Kőérberki út – Egér út – Balatoni út – villamosvonal – kerülethatár – Kamaraerdei út – Budaörs határa által határolt terület kerületi építési szabályzatáról alapján készült. A Kerületi Építési Szabályzatban található vonatkozó fejezetek tervnek megfelelő módosításai az alábbiak.

ELSŐ RÉSZ

I.Fejezet

Általános Rendelkezések

1.A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest XI. kerület, Repülőtéri út – Muskétás utca – villamosvonal – Kamaraerdei út – Budaörs határa által határolt területre (a továbbiakban: Szabályozási terület) terjed ki.

(2) A Szabályozási területen az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (a továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Településszerkezeti Terv és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzat vonatkozó előírásait e rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni, és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

(3) A KÉSZ 1. mellékletének vonatkozó része a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(4) Jelen rendeletben nem meghatározott kérdésekben a hatályos TÉKA-ban és az országos érvényű jogszabályokban írtaknak megfelelően kell eljárni.

II.Fejezet

A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

2.Zöldfelületek

2. § (1) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az övezetekben előírt zöldfelületi minimum 50%-át egybefüggő felületként kell kialakítani, amely legfeljebb 3,0 m széles gyalogúttal szakítható meg.

(3) Telken belüli felszíni parkoló esetén minden 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

(4) A Szabályozási Tervlapon „Telken belüli zöldfelületként kialakítandó” területen minimum 80%-os zöldfelületi borítottságot kell kialakítani. Az itt kialakított burkolt felületek legfeljebb gyalogos forgalmú burkolt felületek lehetnek.

(5) Lapostetős épületek esetében zöldtető alakítható ki.

(6) Zöldtető területének legfeljebb 20 százaléka számítható be a telek zöldfelületi arányába.

3. közhasználat céljára átadott területek kialakítása

3. § (1) Telek – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.

III. Fejezet

Részletes övezeti előírások

4. Beépítésre szánt területek építési övezetei

4. § A Szabályozási területen a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2-XI),
- b) gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

5. Vi-2-XI jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteire vonatkozó előírások

5. § (1) A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, melyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az intézményterületen zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető.

(3) A Vi-2-XI jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a szabályzat 2. melléklete tartalmazza.

6. § (1) Vi-2-XI/1 jelű építési övezet telkein lakó, raktározási, logisztikai, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű intézményi rendeltetés nem helyezhető el.

(2) Vi-2-XI/2 jelű építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el. Telkenként egy szolgálati lakás létesíthető, amennyiben az oktatási intézmény rendeltetésű épülettel egy tömegben helyezkedik el.

- (3) Vi-2-XI/2 jelű építési övezetben újépítésű épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 1200 m²-t.
- (4) Vi-2-XI/2 jelű építési övezetben az új épületek a kialakult beépítéshez illeszkedve helyezhetők el.
- (5) Vi-2-XI/3 jelű építési övezet telkein raktározási, logisztikai jellegű intézményi rendeltetés nem helyezhető el.
- (6) Vi-2-XI/3 jelű építési övezet telkein létesítendő új lakóházban lakó rendeltetési egység az épület földszintjén nem alakítható ki.
- (7) Vi-2-XI/3 jelű építési övezet tömbtelkes beépítésű lakóterülete, ahol a határoló utcák mentén a beépítés zárt sorú, épülethézagokkal, melyek szélessége legalább 12 méter.
- (8) Vi-2-XI/3 jelű építési övezet épületeinek egybefüggő homlokzata nem haladhatja meg az 55 métert.
- (9) Vi-2-XI/3 jelű építési övezet telkein a közhasználat céljára átadott területe gyalogos funkciót tölt be.
- (10) Vi-2-XI/3 jelű építési övezet területén a Szabályozási Terven „Kialakításra javasolt közhasználatú gyalogos kapcsolattal” jelölt részeket közhasználat céljára időbeli korlátozás nélkül kell átadni, legalább 12 m szélességű beépítetlen területet kialakítva.
- (11) Vi-2-XI/4 jelű építési övezet telkein lakó, hitéleti, igazgatási, raktározási, logisztikai, iroda, szállás jellegű intézményi rendeltetés nem helyezhető el.
- (12) Vi-2-XI/4 jelű építési övezet területén épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 150 m²-t.
- (13) Vi-2-XI/4 jelű építési övezet telkein önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (14) Vi-2-XI/4 jelű építési övezet területén a telek épület és burkolt felület által el nem foglalt szabad felületét egybefüggő, rendezett zöldfelületként kell kialakítani.

6. A Gksz Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetre vonatkozó előírások

7. § (1) A Gksz építési övezetek területén kizárólag

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakó,

c) kereskedelmi, szolgáltató,

f) iroda,

l) raktározás

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Gksz jelű építési övezetben újépítésű épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 1200 m²-t.

(3) A Gksz jelű építési övezetben az előkert 5 m.

7. Beépítésre nem szánt területek övezetei

8. § A Szabályozási területen a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

a) II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-XI-03),

b) kötöttpályás közlekedési terület (KÖk-XI),

c) lakó és kiszolgáló utak

d) közjóléti erdőterület (Ek-XI),

e) közpark, közkert terület (Zkp-XI)

f) folyóvizek medre és partja (Vf-XI).

8. KÖu-XI-03 jelű II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület

övezeteire vonatkozó előírások

9. § (1) KÖu-XI-03 jelű övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvízvezető-rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) KÖu-XI-03 jelű övezetben épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges, valamint a közterület-használat tárgykörébe tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

9. KÖk-XI jelű kötőpályás közlekedési terület övezeteire vonatkozó előírások

10. § (1) KÖk-XI jelű övezet a vasúti közlekedési vonalak felszíni szakaszainak, megállóhelyeinek, továbbá a gyorsvasúti vonalak felszíni szakaszainak, és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamospályák, közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) KÖk-XI jelű övezetben a kötőpályás közlekedési (vasút, villamos) infrastruktúrát kiszolgáló épület, valamint az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges és a közterület-használat tárgykörébe tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

10. Lakó és kiszolgáló utak

11. § (1) A lakó és kiszolgáló utak övezete elsősorban az ezek rendeltetéséhez szükséges műtárgyak, csapadékvíz-elvezető rendszer, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

11. Ek-XI jelű közjóléti erdőterület övezeteire vonatkozó előírások

12. § (1) Ek-XI jelű övezetekbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek tartoznak.

(2) Ek-XI jelű övezetekben az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) ismeretterjesztés építményei,
- b) pihenés, testedzés építményei,
- c) turizmust szolgáló építmények,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(3) Ek-XI jelű övezetekben új épület ellátására részleges közműellátás is elegendő. Közműpótlóként kizárólag zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható.

(4) Ek-XI jelű övezetekben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

13. § (1) Ek-XI jelű övezet területén épület nem helyezhető el.

12. Zkp-XI jelű közpark, közkert terület övezeteire vonatkozó előírások

14. § (1) Zkp-XI jelű övezetekbe a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek tartoznak.

(2) Az övezet területén kerítés abban az esetben létesíthető, ha:

- a) funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutya-futtató),
- b) az értékvédelem megkívánja (pl.: játszóterek vandalizmus elleni éjszakai védelme)
- c) közcélú létesítmény céljára közhasználat elől elzárt területet határol le.

(3) Zkp-XI jelű övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke 70%.

(4) Zkp-XI jelű övezetben épület nem, csak a pihenést, a testedzést szolgáló berendezések, kerti berendezések, játszóeszközök, valamint a zöldterület fenntartásához tartozó egyéb műtárgyak helyezhetők el.

(5) Zöldterületek kialakítása során a meglévő növényállományt (az invazív fajok kivételével) adottságként kell kezelni.

13. Vf-XI jelű folyóvizek medre és partja övezetre vonatkozó előírások

15. § (1) Vf-XI jelű övezetbe tartozik a közcélú nyílt vízvezető árkok és csatornák medre és parti sávja.

(2) Az övezetben kizárólag a vonalas közmű-, valamint a közlekedést és karbantartást szolgáló létesítmények, árvízvédelmi műtárgyak helyezhetők el, a felszíni vízvezetés fenntartó sávjának a szabadon hagyásával és az átjárhatóságának a biztosításával.

1. melléklet

(A diploma mellékleteiben tekinthető meg)

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe	Kialakítható legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság (párkánymagasság)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		Zöldfelület legkisebb mértéke
				Terepszint felett	Terepszint alatt	Legkisebb	Legnagyobb	szmá	szmp	
	m ²	m		%	%	m	m	m ² /telek m ²	m ² /telek m ²	
<i>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</i>										
Vi-2-XI/1	5000	50	SZ	40	45	-	12	0,8	0,2	
Vi-2-XI/2	5000	50	SZ	40	45	-	13	1,2	0,6	40
Vi-2-XI/3	2000	50	Z	45	65	6	16	2	1	45
Vi-2-XI/4	4000	40	SZ	40	40	-	12	0,8	0,2	50
<i>Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)</i>										
Gksz	1500	25	SZ	60	10		10	2	1	25
<i>Közzélzeti erdőterület (Ek)</i>										
Ek-XI	10 000	50	SZ	0	0	-	4,5	0,05	0,05	85
<i>Közpark, közkert terület (Zkp)</i>										
Zkp-XI	5000	50	SZ	0	-	-	-	-	-	70

3. táblázat: 2. melléklet

Összegzés

A diplomamunkámban a Budapest XI. kerülete és Budaörs határán elhelyezkedő Vasvári Ipari Park és környező ipari területei fejlesztésével foglalkoztam. A célkitűzésem a terület revitalizációja volt, a terület városi szövetbe való bekapcsolása, amivel feloldódik a terület elszigeteltsége, új funkciók megteremtése, és a terület urbánus és rekreációs területekkel ellátott, vegyes területhasználat megteremtését, minőségi és kihasznált területeket biztosítva így a jövő lakóinak. A cél egy olyan élhető, sokszínű városrész létrehozása, amely hosszú távon is képes alkalmazkodni a változó városi igényekhez.

A dolgozatban feltárom a területhasználati, ill. funkcionális problémákat, hiányosságokat, de mindemellett sorra veszem a területben rejlő értékeket és a fejlesztési potenciálokat. Ezekre alapozva jött létre a fejlesztési koncepcióm, amely a barnamezős terület újrahaznosítását, funkcionális diverzitásának növelését és a zöldfelületi rendszer megerősítését célozza. A tervben új lakóterületek létesülnek aktív földszinti homlokzatokkal, és minőségi, nagy kiterjedésű zöldfelületekkel. Továbbá bővül az általános iskola területe, egy egészen új felsőoktatási intézmény kap helyet a volt laktanya megőrzött épületeiben, és egy új egészségügyi intézménnyel is gazdagodik a terület. Az intézményi funkciókat pedig minőségi rekreációs területek is kiegészítik. Az élhető környezet megteremtésének érdekében új közpark és patakmenti zöldsáv is kialakításra került, új teresedésekkel együtt.

A fejlesztés nemcsak a vizsgált területre korlátozódik, hanem a szomszédos budaörsi ipari zóna megújítását is érinti. A koncepció részeként az ipari funkciók egy részét átszerveztem: a korábbi tenispálya és kertészet új helyet kapott Budaörsön, az ipari-gazdasági területek bővítéseként. A Kamaraerdei út mentén egy új irodasávot terveztem, ezzel növelve a terület funkcionális sokszínűségét és városi karakterét.

A javasolt fejlesztés a gazdasági, lakó- és zöldterületek egyensúlyán alapul, kiemelt figyelmet fordítva az élhetőségre, a környezeti minőségre és a közösségi terek szerepére. A negyed élhetőségét az aktív földszinti homlokzatok, funkciók, a zöldterületek hálózata, illetve a 15 perces gyaloglási távolságon belül elérhető alapszolgáltatások teremtik meg. A tervezett beavatkozások eredményeként a Vasvári ipari park térsége fokozatosan egy integrált, fenntartható és közösségi életre alkalmas városi környezetté alakulhat, amely példát mutathat a hasonló barnamezős területek megújításához is.

Irodalomjegyzék

- OTTOMÁNYI-MESTER-MRÁV (2005): Ottományi Katalin – Mester Edit – Mráv Zsolt: Antik gyökereink. Budaörs múltja a régészeti leletek fényében, Budaörs Város Önkormányzata
- DÖVÉNYI (2010): Dövényi Zoltán: Magyarország kistájainak katasztere, MTA Földrajztudományi Kutatóintézet
- ENYEDI (2015): A budapesti agglomeráció nyugati kapuja, Szent István Egyetemi Kiadó
- Budapest 2030 – Hosszú távú városfejlesztési koncepció, Budapest Fővárosi Önkormányzat, 2013
- Újbuda TFK (2022): Újbuda Településfejlesztési Koncepciója, Budapest XI. kerület Önkormányzata
- TSZT (2021): Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Budapest Fővárosi Önkormányzat
- FRSZ (2021): Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzat, Budapest Fővárosi Önkormányzat
- Újbuda ITS (2022): Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027, Budapest XI. kerület Önkormányzata
- Budaörs TAK (2017): Település Arculati Kézikönyv, Budaörs
- Budaörs TSZT (2014): Budaörs Város Településszerkezeti Terve, Budaörs város Önkormányzata

Ábrajegyzék

1. ábra: Zónarendszer (forrás: Budapest 2030, saját szerkesztés)	9
2. ábra: Kerületrészek (saját ábra)	11
3. ábra: Újbuda és Budaörs zöldfelületi rendszere (saját ábra).....	12
4. ábra: Területfelhasználás (forrás: TSZT, saját szerkesztés)	14
5. ábra: Közlekedési infrastruktúra (forrás: TSZT)	15
6. ábra: FRSZ kivágat (forrás: FRSZ)	16
7. ábra: Első és második katonai felmérés a diploma területének lehatárolásával (forrás: maps.arcanum.com)	18
8. ábra: Harmadik és negyedik katonai felmérés a diplomaterület lehatárolásával (forrás: maps.arcanum.com)	19
9. ábra: Városi és térségi kapcsolatok (saját ábra).....	22
10. ábra: Közlekedési hálózat (saját ábra)	24
11. ábra: Közösségi közlekedés vizsgálata (forrás: bkk.hu/menetrend- utazastervezes/terkepek, saját szerkesztés).....	25
12. ábra: Diplomaterület tömegközlekedési megállói (saját ábra)	26
13. ábra: Diplomaterület tömegközlekedési lefedettsége (saját ábra)	26
14. ábra: Diplomaterület zöldfelületi rendszere (saját ábra).....	29
15. ábra: Diplomaterületet környező ipari területek (saját ábra)	30
16. ábra: Diplomaterületet környező lakóparkok (saját ábra).....	31
17. ábra. Intézményi ellátottság (saját ábra)	33
18. ábra: Szolgáltatási ellátottság (saját ábra)	34
19. ábra: Területhasználat (saját ábra)	35
20. ábra: Területhasználat szöveges megjelenítése (saját ábra).....	36
21. ábra: Épületfunkciók (saját ábra).....	38
22. ábra: Szintszám vizsgálat (saját ábra)	39
23. ábra: Épületmagasságok a diplomaterületen és környékén (saját ábra)	40
24. ábra: Telekméret vizsgálat (saját ábra)	41
25. ábra: Beépítettség vizsgálata (saját ábra).....	41
26. ábra: Szintterületi mutató vizsgálata (saját ábra).....	42
27. ábra: Érték- és problémafeltárás nagyobb léptékben (saját ábra).....	43
28. ábra: Értéktérkép (saját ábra).....	46
29. ábra: Problématérkép (saját ábra)	48

30. ábra: Célrendszer (saját ábra)	51
31. ábra: Fejlesztési koncepció (saját ábra)	54
32. ábra: Bontási javaslat (saját ábra)	58
33. ábra: Környezetalakítási terv (saját ábra)	63
34. ábra: Tervezett funkciók (saját ábra)	66

Táblázatok

1. táblázat: Területi adatok összehasonlítása	69
2. táblázat: Számszerű adatok összehasonlítása	69
3. táblázat: 2. melléklet	78

Mellékletek

1. Közlekedési hálózat
2. Közösségi közlekedés lefedettsége
3. Intézményi-, szolgáltatási ellátottság
4. Területhasználat
5. Épületfunkciók
6. Épületmagasságok
7. Telkek beépítettsége
8. Telkek szintterületi mutatója
9. Épületkataszter
10. Értékek és problémák kataszterezése
11. Nagyobb távlatú érték- és problématerkép
12. Értéktérkép
13. Problématérkép
14. Fejlesztési koncepció
15. Környezetalakítási terv
16. Új beépítés épületfunkciói
17. Tércsmetszetek
18. Tércsmetszetek
19. Beépítési modellek
20. Látványtervek
21. Település Szerkezeti Terv módosítása
22. Szabályozási terv

MATE Szervezeti és Működési Szabályzat

III. Hallgatói Követelményrendszer

III.1. Tanulmányi és Vizsgaszabályzat

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

4.2. sz. melléklete: Nyilatkozat a záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről (módosítva: 2025. október 16.)

NYILATKOZAT

Diplomadolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Orosz Ágnes
A Hallgató Neptun kódja: E4GYOK
A dolgozat címe: A Vasvári Ipari Park és környezetének revitalizációja
A megjelenés éve: 2025
A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti 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. Továbbá kijelentem, hogy a dolgozat elkészítése során alkalmazott mesterséges intelligencia-eszközök (pl. szöveggenerálás, nyelvi javítás, fordítás, adatelemzés) használata nem helyettesítette a saját kutatási és alkotói munkámat, azok alkalmazását a források között vagy a módszertani részben feltüntettem, és a szakmai-etikai elvárásoknak megfelelően jártam el.

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 könyvtári repozitori rendszerébe. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

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

nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem könyvtári repozitori rendszerében.

Kelt: 2025.11.10


Hallgató aláírása

MATE Szervezeti és Működési Szabályzat
III. Hallgatói Követelményrendszer
III.1. Tanulmányi és Vizsgaszabályzat
6.13. sz. függelék: A MATE egységes szakdolgozat /
diplomadolgozat / záródolgozat / portfólió készítési útmutatója
4.1. sz. melléklete: Konzulensi nyilatkozat

NYILATKOZAT

Orosz Ágnes (hallgató Neptun azonosítója: E4GYOK)
konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a
diplomadolgozatot áttekintettem, a hallgatót az
irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól
tájékoztattam.

A diplomadolgozatot a záróvizsgán történő
védésre javaslom / nem javaslom².

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem^{*3}

Kelt: 2025 év 11 hó 10 nap



belső konzulens

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő aláhúzendő.

³ A megfelelő aláhúzendő.

Hallgatók, doktoranduszok nyilatkozata mesterséges intelligencia (MI) alkalmazásáról

1. Általános adatok

Hallgató neve:	Orosz Ágnes
Neptun-kódja:	E4GY0K
Képzési szint (a megfelelőt jelölje X-szel):	<input type="checkbox"/> BSc/BA X MSc/MA <input type="checkbox"/> Doktori (PhD) <input type="checkbox"/> Egyéb:
Tantárgy neve/kódja*:	Diplomatervezés 2./TETTD024N
A munka címe:	A Vasvári Ipari Park és környezetének revitalizációja

* doktori értekezés esetén nem kitöltendő

2. Nyilatkozat az MI használatáról

Alulírott, etikai felelősségem teljes tudatában az alábbi nyilatkozatot teszem:

(Kérjük, válasszon egyet az alábbi lehetőségek közül!)

A) Nem alkalmaztam mesterséges intelligencia rendszert vagy szolgáltatást.

(Amennyiben ezt jelölte, a további táblázatok kitöltése nem szükséges.)

B) Alkalmaztam mesterséges intelligencia rendszert vagy szolgáltatást.

(Kérjük, töltsse ki a vonatkozó táblázatokat!)

3. A mesterséges intelligencia használatának részletezése

I. TÁBLÁZAT: Asszisztensi vagy kisebb mértékű felhasználás (pl. fordítás, nyelvi korrekció, ötletelés stb.)

(Ezen felhasználások esetében a konkrét promptok és válaszok csatolása nem szükséges.)

A felhasználás célja	Alkalmazott MI-eszköz neve és verziója	Érintett rész (ha nem a szöveg egészére vonatkozik)
Nyelvi korrekció	ChatGPT	

II. TÁBLÁZAT: Jelentős tartalmi hozzájárulás (pl. egy teljes ábra vagy egy hosszabb szövegrész generálása)

(Ezekben az esetekben a felhasznált kulcsfontosságú promptok és az MI által adott nyers válaszok dokumentálása és a munka mellékletében való csatolása szükséges.)

A felhasználás célja	Alkalmazott MI-eszköz neve,	Az érintett fejezet / ábra / táblázat pontos sorszáma	A prompt-naplót tartalmazó melléklet
----------------------	-----------------------------	-------------------------------------------------------	--------------------------------------

	verziója, elérhetősége		bejegyzésének sorszáma

3/A. Oktató által előírt kiegészítő szabályok (ha vannak)

Amennyiben az adott tantárgy oktatója vagy témavezetője az MI-eszközök használatára vonatkozóan külön szabályokat vagy elvárásokat határozott meg, kérjük, az alábbi mezőben foglalja össze ezeket:

Pl. az MI használatának tilalma bizonyos feladattípusokra; csak konkrét eszköz használata engedélyezett; eltérő hivatkozási elvárások; dokumentációs forma stb.

Oktató vagy témavezető által előírt szabályok:

.....

.....

.....

.....


4. Minden hallgatóra vonatkozó nyilatkozat:

Kijelentem, hogy az MI által esetlegesen generált tartalmakat minden esetben kritikailag felülvizsgáltam, szerkesztettem és a munkába illesztettem. A leadott munka minden eleméért, annak eredetiségéért és tudományos helytállóságáért teljes körű felelősséget vállalok. Tudomásul veszem, hogy a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem a benyújtott munkát mesterséges intelligencia detektorral ellenőrizheti, és eljárást kezdeményezhet, amennyiben a nyilatkozatom valótlan vagy hiányos.

Kelt:Budapest....., 2025.11.10.

.....

Hallgató aláírása

.....

Konzulens/Témavezető aláírása