

SZAKDOLGOZAT

**Juhász Evelin
2023**

Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkert Intézet
Településépítészeti és Települési Zöldinfrastruktúra Tanszék

X. kerület Óhegy vizsgálata

Lakhatási támogatások Magyarországon és Bécsben

Konzulens: Csík Balázs

Belső Opponens:

Tanszékvezető: Szövényi Anna

Juhász Evelin
Településüzemeltető szakirány

Tartalom

1	Bevezetés.....	1
2	Aspern-Seestadt és a Bécsi szociális lakásprogram	2
2.1	Seestadt.....	2
2.2	Bécsi szociális lakásprogram.....	4
3	Lakhatás támogatása Magyarországon.....	7
3.1	Lakhatási programok története	7
3.2	Jelenlegi lakhatási helyzet	9
3.3	Jelenleg milyen lakhatási támogatások érhetőek el?	9
3.3.1	Önkormányzati bérlakások.....	9
3.3.2	Otthonteremtési program:.....	10
3.4	Szociális városrehabilitáció	11
3.5	Lakhatást segítő programok összesítése.....	13
4	Óhegy bemutatása	15
4.1	Általános bemutatás	15
4.2	Történelmi háttér	16
4.3	Demográfia vizsgálat.....	18
4.4	Óhegy lakáshelyzet.....	20
4.5	Óhegyre vonatkozó fejlesztések	21
5	Óhegy szerkezet vizsgálata	23
5.1	Területhasználat vizsgálata.....	23
5.2	Átalakuló és használaton kívüli területeinek vizsgálata	24
5.3	Közlekedés vizsgálat	26
5.3.1	Közúti közlekedés	26
5.3.2	Közösségi közlekedés.....	27
5.3.3	Kerékpáros közlekedés	29
5.4	Jelenlegi lakóterület épített környezet vizsgálata	30
5.5	Intézmények, szolgáltatások vizsgálata	32
5.5.1	Intézmények	32
5.5.2	Szolgáltatások és kereskedelem.....	33
5.6	Zöldfelületek vizsgálata.....	34
5.7	Óhegy krízis és veszélyeztetett területei	36
6	Óhegy helyzetértékelés	38
6.1	Óhegy lakóterületeinek ellátottsága	38
6.2	Probléma- és értéktérkép	39
6.3	SWOT elemzés.....	40

7	Javaslatok	42
7.1	Barnamezős terület kiválasztása	42
7.2	Javaslat Szlavy u.- Gergely u.- Alkér u. barnamezős terület hasznosítására élőképek segítségével	44
7.3	Javaslat szociális lakásprogram kialakítására	46
8	Összegzés	49
9	Irodalomjegyzék	50
10	Ábrajegyzék	55
11	Melléklet	57

1 Bevezetés

Szakedolgozatom témáját a személyes kötődések és élmények miatt választottam. Bár-nem Óhegyen lakom, régebben sok időt töltöttem itt a városrész egyes intézményeiben és parkjaiban. A szociális lakásprogram ötletét az egyetem és tanszék által biztosított egy napos Bécsi tanulmányi kirándulás adta, amelynek az egyik fő programja a még építés alatt álló új városrész Seestadt látogatása volt. Egy körülbelül kétórás vezetett túrán vettünk részt melyben bemutatták a már aktívan használt területeket. Seestadt az innovatívan épített környezete mellett nagy hangsúlyt fektet a társadalmi sokszínűsége és közösség alkotásra. Ezt segíti az egész Bécsre kiterjedő szociális lakásprogram rendszere. Én itt találkoztam először ezzel a példa értékű lakhatás támogatási modellel.

Magyarországon szükség van szélesebb társadalmi körben elérhető, megfizethető és minőségi lakhatás lehetőségére. Sajnos igen drága lakást venni, építeni, bérelni és fenntartani, amelyet sokan csak nagyszemű hitelekkel vagy nélkülözéssel tudnak megoldani. Ezen és hasonló nehézségeket összefoglalóan „lakhatási válság”-nak nevezik. Magyarországon az államtól jelenleg nagyobb lakhatási támogatásokat a gyermekekkel rendelkező, vagy családot tervező személyek tudnak igénybe venni. Kevés támogatás szól a hátrányos helyzetű családoknak, továbbá bármely más középosztálybelinek, a fiataloknak (pl. otthonról elköltözni vágyók, egyetemisták) és időseknek.

A szakedolgozat három fő részre osztható. Az első részben a Seestadt és ahhoz kapcsolódóan a bécsi lakásprogramot, továbbá a magyar lakhatási helyzetet és azt segítő támogatásokat tárom fel. Az itthoni lehetőségekből külön alfejezetben ismertetem a Szociális városrehabilitáció Tematikus Fejlesztési Program, amely kifejezetten a hátrányos helyzetű területeket támogató városrehabilitációs kezdeményezés (volt), amelynek szerves része ezen területek lakhatási problémáinak feltárása és kezelésének javaslattétele. A dolgozat második részében tömbszinten Óhegy szerkezetét vizsgálatam a lakhatás minőségét befolyásoló tényezők alapján. Helyzetértékelésében a leginkább fejlesztésre szoruló területet kerestem (pl. funkció hiányok, szociálisan hátrányos területek). A harmadik rész, amely szakedolgozat (célját is jelenti) az első két rész felmerülő problémáira, azaz a lakhatási problémákra és Óhegy lakhatás fejlesztés megoldására javaslatot készítek. Ehhez a jól működő Bécsi lakásprogram, Seestadt fő tervezési szempontjait és a városrehabilitációs program eszközei segítenek.

2 Aspern-Seestadt és a Bécsi szociális lakásprogram

Bécs a legélhetőbb városok közé tartozik amelyhez jelentősen hozzájárul a város szociális lakásprogramja. A lakhatás kérdését 100 év alatt kialakuló és működő rendszer segíti, ehhez hozzájárul, hogy társadalmi ügyként tekintenek a megfizethető, minőségi és élhető otthon megteremtésére. (INT-1) A bécsi lakhatási támogatás ma az egyik legfontosabb eszköz annak biztosítására, hogy a bécsi népesség gyarapodás miatt növekvő kereslet mellett a jövőben is elegendő megfizethető lakáskínálat álljon rendelkezésre.

Seestadt egy olyan beruházás, amely a korszerű várostervezés mellett Bécs lakhatással kapcsolatos törekvéseivel együttműködve 2030-ra 25.000 ember állandó lakhatását tudja majd biztosítani és közel 20.000 új munkahely megteremtésére ad lehetőséget. (Aspern 2017)

2.1 Seestadt

Seestadt a nagyjából 240 hektár területével, Bécs XXII. kerületében Aspern külvárosi részében helyezkedik el. A fejlesztéssel várhatóan a főváros észak-keleti részén új multi-funkciós központot hoznak létre. Legfontosabb célja egy élhető város megteremtése, amely eléréséhez különböző vezérelveket lehet megfogalmazni a Seestadttal kapcsolatban, mint: **multifunkcionális város, élő közösségi terek, közösségépítés, közlekedés formálása, fenntarthatóság és környezettudatosság** címekkel lehet összefoglalni. (Aspern 2017)



1. kép Seestadt légifelvétel (vienna-solutions.com)

Amellett, hogy Seestadt megtartsa az identitását fontos, hogy része tudjon maradni a városnak, amelyet az infrastruktúra megteremtése tud bekapcsolni a város hálózatába. Ennek köszönhetően kettő térségi kapcsolat kialakítását segítő fejlesztést kapott: U2 metro hálózat meghosszabbításával, Bécs belvárosával kerül összeköttetésbe; a Seestadt északi szélén lévő vasútállomást is fejlesztik, amely nemzetközi közlekedési kapcsolatot biztosít a szomszédos Pozsonnyal. További városba tagozódást segítő infrastrukturális fejlesztés a S1 autópályához kapcsolódó két főútvonal kiépítése, amely a területtől északra található. (Aspern 2017)

Ha visszatekintünk, azt látjuk, hogy a 20. században leginkább ipari tevékenységeket végeztek a területen és a mai Seestadt helyén egy repülőtér üzemelt. Az 1990-es évek elején a növekvő lakásigények következtében a Aspernbén is lakásokat kezdtek építeni. Ezzel egyidőben figyeltek fel a hatalmas alulhasznosított területre, amelyre 2003-ban tervkészítő pályázatot írtak ki. 2007-ben fogadta el Bécs önkormányzata a svéd építész Johannes Tovatt mestertervét, amely program Európa egyik legnagyobb városfejlesztési projektje lett. 2010-ben kezdték el az első fázis építését, 7 évvel később már több mint 6000 ember élte itt mindennapjait a felépült társasházakban. (2. kép) Azóta is épül, fejlődik, a tervzet szerint 2030-ra készül el véglegesen. (Aspern 2017)

Seestadt város a városban, amit az is erősít, hogy környezetéhez képest a geometriájával és az építészeti morfológiával egy zárt rendszert alkot. Egyik legmeghatározóbb eleme a mesterséges tó, amely köré alakult a településrész hálózata. A vízfelület nagyjából 50.000 m²-en terül el, amelyben saját felelősségre akár úszni is lehet. **A városi élet a közösségi élettől függ**, ezért nagy hangsúlyt kapott a városi terek kialakítása. A kapcsolat kialakítás alapjai: az infrastrukturális hálózatépítés, a kereskedelem és kultúra, szabadidős, helyi és vízközelikikapcsolódásra fektették. (Aspern 2017, INT-4)

A kör alakú főút ("Sonnenalle") sugárirányú közlekedési lehetőséget biztosít. A parkok mellett zöld folyosókat is alakítottak, amelyek a várost körülölelő zöld gyűrűvel vannak összeköttetésben - ez a Duna menti regionális területekhez is kapcsolatot teremt. A természeti környezettel való kapcsolat mellett kiemelten fontos a közösségi terek életre keltése. Ennek céljából megtöltötték a lakóházak földszinti részét számos egyéb funkcióval, ahol közösségépítő tevékenységeket és szolgáltatásokat lehet létesíteni, nyújtani. Az emberek mindennapos közlekedését formálja, hogy a gyaloglást és egyéb aktív mobilitási eszközöket támogatja a város kialakítása: megfelelő úthálózat, az ehhez kapcsolódóan helyi busz és tervezett villamos járatok jó közösségi közlekedési lefedettséget jelentek a Seestadt-nak. A mindent átszövő biciklis infrastruktúra mellé külön kerékpár kölcsönzési rendszert is létrehozta. (Aspern 2017)



2. kép Seestadti társasház (saját kép)

Az új városközpont létrehozásakor alapvető szempont, hogy **fenn tudja tartani magát**. A lakhatás mellett gyártás, kereskedelem, kutatás, oktatás és egyéb szolgáltatás funkciókkal látták el - lényegében egy város a városban. Seestadt fenntarthatóságát szolgálja az is, hogy megújuló energiaforrásokat használnak a fűtéshez. Emellett **energiahatékony és környezettudatos** ingatlanokat és városstruktúrát hoztak létre, például a zöldfelület rendben tartására esővízgyűjtő rendszereket alakítottak ki.

Bécs már több mint egy évszázados városfejlesztése Aspern-ben, a semmiből felépülő Smartcityben tudott igazán kiteljesedni. Itt adódott lehetőség az innovatív tervek nagy léptékű kivitelezésére, követve az Európai Bizottság által létrehozott városfejlesztési koncepciót, amely egy élhető, fenntartható, környezettudatos és mindenkinek elérhető várost fogalmaz meg. A funkcionálisan és szociálisan is jól működő Seestadt világszinten ismertté vált, több ország is szeretne a városaikban létrehozni hasonló fejlesztéseket.

2.2 Bécsi szociális lakásprogram

Bécs város önkormányzata közel 220.000 lakást birtokol és majdnem ugyanennyi lakás kap állami támogatást, ami azt eredményezi, hogy az osztrák fővárosi emberek közel 60 %-a lakás programhoz köthető otthonban él. Ezek mellett, 750 000 lakást újítottak fel és egész városrészeket korszerűsítettek a Gentle Urban Renewal program révén. (INT-3) A szociális és megfizethető lakások a lakáspiac 43 százalékát teszik ki, ami árcsillapító hatással van a bécsi lakáspiac egészére. A bécsi lakáspiac jellegzetessége, hogy a lakosság 76 százaléka bérli a lakását. A szociális lakás programban az **egységes és átlátható kiosztási kritériumok** lehetővé teszik, hogy változatos szociális helyzetű emberek éljenek egymás mellett, továbbá biztosítják, hogy a középosztálynak is elérhető áron legyen a lakhatása. A **megfizethető bérleti díjak** növelik a vásárlóerőt.

Az osztrák főváros lakhatás megoldására az első nagyobb projekt 1923-ban került sor, amikor az akkori önkormányzat 25.000 lakást épített a városban. 10 év alatt további építések és lakhatási támogatások után 1933-ban 200.000 ember élt államilag támogatott lakásban. II. világháborút követő újjáépítések után 1982-ben új bérleti viszonzyszabályozó törvényt vezettek be. 1989 szociális lakás szektort alakító törvényt hoztak, amely az új lakások építésére, a meglévő lakóépületek és lakások rehabilitációjának támogatására vonatkozik, továbbá meghatározzák a lakásfejlesztőknek nyújtott célzott támogatások típusát és mértékét is. 1984-ben létrehozták a *Lakásépítési és Városfejlesztési Alapot*, aminek kezelésére egy non-profit és korlátozott profittal rendelkező lakásfejlesztők szervezetet alakítottak. Ez a szervezet a

Wohnfonds Wien, mely a teljes támogatott lakás szektor kezelésért felelős ami azt jelenti, hogy egy szolgáltatás-orientált koordinációs pontként működik az ingatlanfejlesztők, a lakástulajdonosok, a képviselők és Bécs város önkormányzata között. A legfőbb döntéshozó szerv a Wohnfonds Wien kuratóriuma, amelyben különböző érdekcsoportok és Bécs városa képviselteti magát. (INT-1)

A városvezetés együttműködik a magánszektorral, hogy megfizethető lakásokat építsen. A projekteket pályáztatják ahol leginkább az épület minősége, fenntarthatóság és megfizethetőség alapján dönt a szavazó bizottság. Egyes projekteken a leendő bérlők részt tudnak venni a tervezési és kivitelezési folyamatokban, és beleszólhatnak abba, hogy milyen létesítményeket szeretnének az épületben. Akár egyedülálló, akár családok, fiatalok vagy idősek: a támogatott lakáspiac megfizethető életteret kínál, mindemellett az összetartozás erősítése érdekében a társadalmi sokszínűsége és a közösségi élet koncepcióra épít. (INT-5)

Bécs városa a támogatott lakhatási lehetőségekkel **rugalmasan reagál a társadalmi változásokra**. Példa erre a SMART apartmanok, melyekbe nagy hangsúlyt kap praktikuság, melyben minden négyzetméter kihasználható. A helyiségek elrendezésével, a berendezésével és a szabadterek változtatásaival egyéni mozgásteret tud biztosítani a lakók számára.

Különböző lakhatást érintő kutatásokkal tudományos háttérrel kap a program. A tanulmányok körébe tartozik az innovatív épületek jelentőségének, a gazdaságpolitikai, ökológiai kérdések és nemzetközi trendek vizsgálata. Ezek eredményei segítik a politikusokat a döntéshozatalban, továbbá a szakközönséget a feladatuk elvégzésében. (INT-3)

A programhoz való csatlakozáshoz ingyenes tanácsadással segítik az embereket. Wiener Wohn-Ticket (Bécsi lakás jegy) (3. kép) rendszer létrehozásával a város lakás kínálatának áttekintését egyszerűsítették, az új szabályozás és az odaítélési szempontok **egységesítésével**. A “jeggyel”



3. kép Jegy illusztráció
(<https://wohnberatung-wien.at/>)

rendelkezők kedvezményes és/vagy önkormányzati lakásra tudnak regisztrálni. A jelentkezésnek a feltételei: Legalább 17 éves életkor; legalább 2 éve bécsi lakos; rendelkezni kell osztrák állampolgársággal vagy azzal egyenértékű bevándorlási/menekült státuszigazolással; a Bécsi Lakásfejlesztési és Lakásfelújítási Törvény (WWFSG) szerinti maximális jövedelemhatár alatti keresőnek kell lenni, továbbá nem szabad bérleti vagy fizetési hátralékokat felhalmozni. A következő lakásigénylési indokok közül, melyek a kérelmező élethelyzetére utal, legalább egynek teljesülnie kell a lakásigényléshez: A lakásigénylés

szándékra vonatkozóan túlszűfolt háztartás (pl. család kinőtte a lakását), életkor (pl. fiatal külön költözése), vagy esetleges speciálisigényű vagy fogyatékkal élő emberek szükségletei miatti igénylés. Ha nem tud bizonyítani ilyen igényt az igénylő személy, még mindig jogosulhat lakáscélú támogatásra. (INT-3)

Bécsben a szociális lakásprogram első lépéseit közel száz éve lépték meg, amelyben a legnagyobb áttörést a lakhatási törvény megalkotása hozta. A bécsi önkormányzat a magánszektorral együtt hatékonyan működteti a programot. A fővárosuk lakosságának több mint fele él a lakás programhoz kötődő otthonokban. A projekt az alacsonyabb státuszú lakosok mellett a középosztályt is segíti egy minőségi lakhatás lehetőségével. Ennek segítségével integrálja egymással a társadalom különböző rétegeit, például támogatják a fiatalokat, időseket és speciális igényű személyeket. A környezettudatosság és fenntartható élet kialakítására is hangsúlyt fektetnek. Összességében példaértékű ez a program, a jól szervezettségével és egységes működtetésével, ennek köszönhetően egy Seestadt méretű fejlesztésben is helyet tud kapni.

3 Lakhatás támogatása Magyarországon

A bécsi tanulmányút következtében fogalmazódott meg bennem a kérdés, hogy ma Magyarországon milyen lakhatási programok vagy támogatások vannak, ha nem is szociálisak. Ebben a részben a célom, hogy röviden feltárjam és összefoglaljam a hazánkban lévő lakhatás támogatási tendenciákat. Először a magyar lakhatásfejlesztések történeti hátteret vizsgálom, majd a jelen helyzetet, továbbá a meglévő támogatásokat fejtem ki.

3.1 Lakhatási programok története

A magyar szociális lakásépítés története a XIX. század második felében kezdődik, amikor népegészségügyi okokból elsősorban szükséglakásokat épültek a fővárosban. Ebben az időben nagyot nőtt Budapest lakossága, amely nagymértékű lakáshiánnyal járt, így szükséges volt az állami és főváros szintű beavatkozás. 1908-ban kezdték el létrehozni az első állami munkástelepet (mai Wekerle-telep), ezen kívül az akkori főpolgármester Bárczy István vezetésével egy összetett lakásépítési programot kezdtek el tervezni. (SZABÓ 2014) (Bárczy István kislakás- és iskolaépítési programja során 23 bérház, 19 lakótelep, 36 emeletes iskola, 15 barakkiskola és 4 korábbi iskola bővítésével járult hozzá a fővároshoz. (INT-6) Az I. világháború megakasztotta a lakásprogramot, minek következtében egyre nagyobb méreteket öltött a lakáshiány. 1921-ben az országgyűlés állami lakások építéséről hozott határozatot, amely következtében több száz lakás épült Budapesten és a vidéki városokban egyaránt. Az állam szabályozta a lakásépítés jogi környezetét és támogatott hitelekkel kínáltak a magánbefektetőknek, hogy bevonják őket a lakásszektorba. Ennek következtében sok folyamatosan jövő pénz került a szociális rendszerbe. (Szabó 2014)

A II. világháború után a Szovjetunió részeként szocialista rendszer működött, amelynek nézetei hatással voltak a lakhatás megoldásának kérdésére is. Egyik célja a társadalom szélesebb rétegeinek jutó lakhatás, melynek köszönhetően tömeges lakásépítések kezdődtek. Az építésben a mennyiségi szemlélet volt a legmeghatározóbb, a városokban (leginkább a munkásréteghez igazodva) az újonnan kijelölt központokban építettek házakat, ennek ellenére a lakáshiány még mindig egy számottevő probléma volt az országban. (Szabó 2014)

Az 1957-ben kezdődő Kádár-korszakban a lakásépítés politikai háttere újból felerősödött, mely változatlanul a mennyiségi szemléletet követte. A költségek csökkentésének módját a korszerű technológiai újításokban keresték, ebből következtek az előre gyártott paneles építésű lakások elterjedése. 1970-es évektől ezzel az új építési móddal nagyjából 500.000. panellakás épült, amely óriási változást eredményezett a városok megjelenésében. Leginkább deformálta mind a

lakásszektor, mind a települések struktúráját. (Szabó 2014) Ilyen például a 4. képen látható X. kerület Újhegyi-lakótelep ahol több mint 7000 lakást építettek, több mint 16.000. ember részére. (Iván 1996) A lakásépítés 80-as évekre nem volt gazdaságilag fenntartható, ezért az épült lakások egy része már nem jutott állami tulajdonba. Ezt az időt leszámítva összességében a rendszerváltás előtt körülbelül 700.000. darab lakás volt önkormányzati vagy állami tulajdonban.



4. kép Újhegyi lakótelep (forrás: budapestdialog.hu)

A rendszerváltás követően az összes lakás az önkormányzatok igazgatásába került, ezzel együtt viszont mindenki saját tulajdonban lévő lakást szeretett volna. A lakásállomány számottevő része rossz állapotban volt és a fenntartásuk is megnövekedett költséggel járt ezért lakásprivatizáció vette kezdetét, a települések eladták a hozzájuk tartozó lakásokat. 1993-ban lakástörvény néven jogi keretet adtak a lakásállományok privatizációjára. Az önkormányzatok kevés pénzért adták el lakásaikat, szinte csak a legrosszabb állapotú lakások maradtak náluk. A törvény szerint az önkormányzatoknak a kapott összeget egy külön számlán, lakhatással kapcsolatos feladatokra költhették el, de jellemzően a valóságban részben a válság miatt nem így cselekedtek. A rendszerváltás újfajta kihívásokat hozott a gazdaságnak és társadalomnak egyaránt. A lakások privatizációja során nem volt képes mindenki lakást venni, akinek jutott sem volt biztos, hogy önerőből fenn tudta tartani. (Szabó 2014) A privatizáció következtében a magántulajdonban lévő ingatlanhoz való ragaszkodás még mindig megmaradt, **jelenleg a lakások körülbelül 90%-a a tulajdonosa által lakott, mely azt is eredményezi, hogy kevés a bérelhető lakás.** (Tagai 2019)

Összességében a legnagyobb lakás megoldását szolgáló építési hullám az államszocializmus alatt történt, amely városépítészet szempontjából is jelentős változást okozott a településeken. A rendszerváltás követő lakhatási problémákat nem kezelték megfelelően, továbbá azóta sem történt országos szintű jelentősebb törekvés annak ellenére, hogy a lakhatás megoldása egyre több embernek okoz nehézséget.

3.2 Jelenlegi lakhatási helyzet

„Ma Magyarországon **lakhatási válság** van.” (Jelinek, Pósfai 2020 7) Ez a válság szorosan összekapcsolódik a lakhatással kapcsolatos megfizethetőségi problémákkal. Ez azt jelenti, hogy a magyar háztartások egyharmada jövedelmének aránytalanul nagy részét költi lakhatásának megteremtésére. (Jelinek, Pósfai 2020) A helyzetet tovább nehezíti, hogy folyamatosan növekednek a lakbérek és a lakásárak, amely hatással Budapest a legérintettebb. További megfizethetőségi problémák például a közműhálózatok felhalmozódása és a lakossági hitelek fizetési gondjai, mely plusz terhet sok embert érintenek. (Ármon, Balogi 2019) Jelenleg a kormányzat a magas jövedelmű családok magántulajdonú ingatlanhoz jutását támogatja, a rosszabb körülmények között lakhatási szegénységben élő réteghez kevesebb célzott támogatás kerül. (Jelinek 2019) Az itt élő fiatalok helyzete sem túl biztató, reális veszély, hogy a fiatal generáció nagy tömegei maradnak kedvezőtlen lakhatási körülmények között. Emellett még különösen érintett rétegek az egyedülálló szülők, az alacsony keresetűek, az egyedül élő nyugdíjasok, továbbá a fogyatékkal élők és családjaik. (Jelinek, Pósfai 2020) Ezen problémák feltérképezésére és megoldására számos tanulmány készült, mindemellett néhány magyar és rengeteg külföldön megvalósult fejlesztés mutat példát.

3.3 Jelenleg milyen lakhatási támogatások érhetőek el?

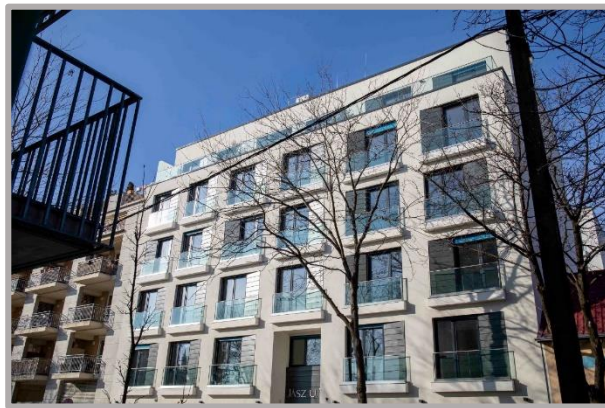
Magyarországon az állami és az önkormányzati szintű lakástámogatásból jelenleg kettő vehető igénybe: az önkormányzati bérlakások lehetősége és az otthonteremtési program, melyeket magánszemélyek tudnak igénybe venni. Ezek a programok **önmagukban nem oldják meg** az egyre növekvő lakhatási válságot ezért érdemesnek tartom megemlíteni, hogy 2014-ben készült egy szociális városrehabilitáció tematikus fejlesztési program. Ez városrehabilitációként integrált szemléletben foglalkozik társadalmi és a város fizikai környezetének problémáinak megoldásával.

3.3.1 Önkormányzati bérlakások

Ezek egy önkormányzat, vagy egy település tulajdonában lévő lakóingatlanok kedvezményes bérbevételi lehetőséggel. Az **önkormányzat pályázati kiírásában** írja meg a jelentkezéshez szükséges feltételeket, melynek megnyeréséhez általában valamilyen szociális feltételnek kell megfelelni, például alacsonyabb jövedelem, vagy több gyermek eltartása. További kritériumok; nagykorúság; magyar állampolgárság (vagy bevándorlási engedéllyel rendelkező külföldi); adott városban élés és munkavállalás; az igénylő személye ellen ne legyen folyamatban lévő peres eljárás a bérbeadójával szemben; emellett ne legyen 5 évnél korábbi lakásfoglalása sem.

A kérelem az önkormányzati lakásokra lehet szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet is. (INT-8) Budapesten a kerületi önkormányzatokon kívül a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra is lehet szociális alapon pályázni. (INT-9) 2019-ben körülbelül 39 ezer önkormányzati lakás volt, ebből a 16% alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli vagy szükség lakás) kategóriába tartozott. (INT-23)

A legnagyobb bérlakás állománya a XIII. kerületnek van a majdnem 6000 lakásával. (INT-23) Ebben a kerületben passzív bérházak formájában önkormányzati lakásokat hozott létre. Először egy ilyen projekt 2014-ben valósult meg, melyben 100 lakásos önkormányzati bérház épült a fenntarthatóság jegyében modern megoldásokkal. (INT-17) Ezt követően



5. kép XIII. kerület passzív bérház (forrás: epiteszforum.hu)

2022-ben ismét átadásra került egy hasonló bérház, amely előzőhöz hasonlóan alulhasznosított telkek fejlesztéséből jött létre. (INT-18) Ezekhez hasonlóan országsszerte előfordulnak még ilyen bérlakásépítések például 116 és 120 bérlakás Pécsen, vagy 116 lakás Csepelen.

3.3.2 Otthonteremtési program:

A program a 2014-ben megalakult kormány családpolitikája által jött létre, amely 2015. július 1-től lépett hatályba. Lényegében **különböző lakáscélú állami támogatási formákat** kínál a gyermekes, vagy gyermeket tervező családok részére. A legismertebb támogatás a Családi otthonteremtési kedvezmény (továbbiakban CSOK), emellett volt falusi CSOK, kamattámogatott lakáshitelek (CSOK mellé), babaváró hitel, otthon felújítási támogatás, lakásfelújítási hitel. A CSOK két részből áll: vissza nem térítendő állami támogatás, valamint kedvezményes kamatozású jelzáloghitel felvétele. A támogatás új ingatlan építésére, vagy vásárlására, továbbá használt lakások vásárlására, lakás korszerűsítésére vagy bővítésére alkalmazható, viszont egyéb felújításra nem használható fel. A támogatás összege függ a családban lévő, vagy tervezett gyermekek számától. (INT-10, INT-11) 2024. januártól megszűnik a hagyományos CSOK, azaz a nagyobb városok belterületén lévő lakások és házakra nem lesz elérhető a támogatás. A falusi CSOK-ot (preferált kistélepüléseken) ezzel szemben megemelt összeggel és néhány megváltoztatott kritériummal továbbra is igénybe lehet majd venni. Emellett megmarad CSOK-hitel, áfa- és adóvisszatérítések lehetősége is. (INT-14)

3.4 Szociális városrehabilitáció

A szociális városrehabilitáció egyfajta városmegújítás, amely - a helyi lakosok helyben maradásával, az épített környezet felújításával, munkalehetőségek biztosításával, a közösségi funkciók fejlesztésével, emellett a magasabb státuszú lakosság kiegészítésével kialakuló - **komplex területfejlesztést** jelent. (INT-12) Ilyen városrehabilitáció történt Békásmegyeren. A III. kerületi önkormányzat 2018-ban nyert támogatás Békásmegyer nyugati oldalán lévő lakótelepekre vonatkozott. Szociális bérlakások felújítása és közterület újítása mellett humánerőforrás fejlesztés is program része volt. (INT-33) Hasonlóképpen a VIII. kerület számos közterületi felújítással teszi élhetőbbé a városrészét.

Ennek a fogalomnak a szellemiségében jött létre 2014-ben a Fővárosra vonatkozó Szociális városrehabilitáció Tematikus Fejlesztési Program (továbbiakban TFP), amely a szociálisan hátrányos helyzetűek összetett problémájára igyekszik vizsgálatokat és célokat készíteni, emellett megoldási javaslatokat is nyújtani. Ezek a TFP szerkezetét követve rövid bemutatásra kerülnek ebben az alfejezetben. Fontos kiemelni, hogy ebbe a kérdéskörbe jelentősen beletartozik a lakhatás és azt befolyásoló körülmények feltérképezése és javítási szándéka is.

A TFP alapját képezi az Integrált Területi Beruházás, mely meghatározott, földrajzilag körül rajzolható területre vonatkozóan először saját stratégia kidolgozásával, majd Uniós forrással történő végrehajtási támogatási forma. A program három szakaszban lett megtervezve, melyekben középtávú-, tematikus célokat, a projekt tervezésének és végrehajtásának kereteit és irányelveit, akcióterületek lehatárolásának szabályait, továbbá beavatkozási lehetőségeket készítettek és határoztak meg. Ezt a Főváros, a kerületi önkormányzatok, különböző háttérintézmények és közszolgáltatói cégekből létrejövő szakmai munkacsoport hozta létre. A projektek anyagi háttérét számos módon lehetett biztosítani, az uniós támogatások csatornázása mellett jelentős szerepet kapott a Versenyképes Közép-magyarországi Operatív Program (VEKOP) is. (SZVTFP 2015)

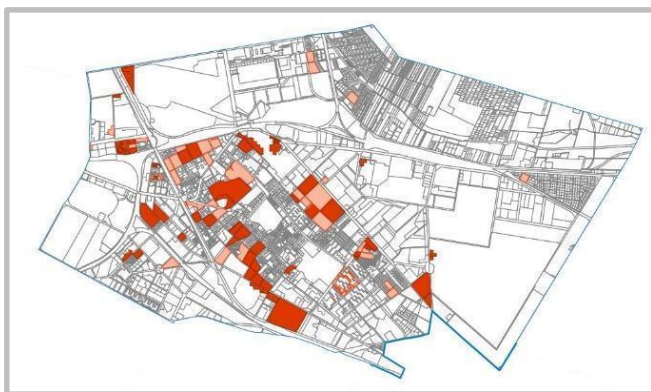
A középtávú célokban megfogalmazódott a társadalomra vonatkozóan: a közszolgáltatási rendszerek fejlesztése, a közösségek erősítése, a helyi gazdaság erősítése, valamint a bűnmegelőzésre és a toleranciára való törekvések is. Ezek mellett két pontban a lakhatásra vonatkozó célokat is kitűzték, mint például a városi területek és épített fizikai környezet korszerűsítését. Továbbá egy integrált szemléletű differenciált fővárosi lakáspolitikai rendszer létrehozását is erősen ajánlották. (SZVTFP 2014)

A hosszú távú célok megfogalmazásához több hasonló program vagy koncepció (pl.: Budapest 2030 Hosszú távú Városfejlesztési Koncepció) lett meghatározva. Ennek lényege, egy

társadalmi szempontból befogadó, kiegyensúlyozott, és magasabb státuszú lakosság létrehozása, melynek szerves része a korszerű és megfizethető lakásállomány, továbbá a fizikai környezet felújítása és értékeinek megőrzése. (SZVTFP 2014)

A szociális városrehabilitációs beavatkozások célja a legrosszabb helyzetű területek és azok lakói helyzetének javítása, amelyet TFP társadalmi, lakhatási és segélyezési mutatókon alapuló krízis- és veszélyeztetett tömbökként tudott meghatározni. A projekteket a kerületek tervezték és valósították és/vagy valósítják meg. Az integrál megközelítés lényege, hogy a lokális programok helyett összvárosi érdekeket képviselő intézkedéscsomag jöjjön létre. Fontos, hogy a beavatkozások jelentős része egymásra épül, vagy szorosan, közvetlenül kapcsolódik.

A program helyzetértékelése egymással is összefüggő, sok esetben ok-okozati viszonyban álló problémaköröket sorol fel. A hátrányos helyzetű területeken a problémák fő forrását a növekvő társadalmi egyenlőtlenségek jelentik, ebben jelentősen közrejátszanak: a lakhatási nehézségek, a lakosság eladósodottsága, a szegregáció, a hajléktalanság és sokszor a romló lakásstruktúra (romló lakásállományok, lakásarak növekedése, dzsentifikáció stb.). *A TFP a hátrányoshelyzetbe kerülés okait a 2.2. fejezetben vizsgált szempontok érkező eredményeire, ilyen például: szegénység, foglalkoztatás, lakáshelyzet, közoktatás, területiproblémák stb. feltárása mellett helyzetértékelést tett.* (SZVTFP 2014)



6. kép X. kerület krízisterületek lehatárolása (forrás : TFP
kézikönyv 2014)

A TFP harmadik fejezete a beavatkozásokra tett javaslatok bemutatásáról szól, melynek lényege, hogy a beavatkozások és támogatások -a TFP céljának megfelelően - a legtöbb nehézséggel rendelkező területek legyenek. *Ezeknek az ajánlott beavatkozásoknak nyújt segítséget az erre készült TFP kézikönyv.*

A program alapelve szerint a forrásokat **az akcióterületekre** koncentrálja (ezek a leginkább érintett, szociális és az épített környezethez kapcsolódó problémákkal sújtott területek), amelyeket Budapesten tömbszintű vizsgálatokkal határoztak meg. Ehhez az adatok a KSH 2011. évi népszámlálás hat kiválasztott statisztikai mutatójából és egy, a kerület által kiválasztott mutatóból tevődtek össze. A vizsgált mutatók adatai alapján kijelölték Budapest legrosszabb 10%-ába vagy 20%-ába tartozó krízis- és veszélyeztetett tömböket, mint például

a X. kerületben (6. kép). Emellett a kerületek önállóan három féle lehatárolási módból alakíthatnak ki további akcióterületeket. (SZVTFP 2014)

A szociális városrehabilitáció komplex problémakörre próbál megoldást találni, melyet egyes települések és önkormányzatok a lehetőségeik szerint alkalmazhatnak.

3.5 Lakhatást segítő programok összesítése

Jelenleg Magyarországon is egyre égetőbb problémává válik a lakhatási válság, melynek hosszútávú megoldását szolgáló tevékenységekből csak helyi szintű kezdeményezéseket látni. A bécsi szociális lakásprogramhoz hasonló projekt alkalmazása a számos jó megoldás közül egy lehetne. A program egyik legnagyobb előnye, hogy széles társadalmi réteget ér el, mindezt az önkormányzat és a magánszektor hatékony együttműködésével. Természetesen az osztrák rendszer nehezen összehasonlítható a magyar támogatási formákkal, hiszen eleve teljesen más történelmi háttérrel és gazdasági helyzettel rendelkezik a két ország. De ettől még az itteni lehetőségekhez mérten is érdemes lehet alkalmazni.

	Célcsoport	Hozzáférés módja	Támogatási formák	Program finanszírozása	Előnyök	Fő kockázati tényezők
Szociális lakásprogram (Weiner Wohn-Ticket)	Vegyres, Meghatározott jövedelem alatt keresők (főként közép és alsóbb társadalmi osztályok)	Rendszeren keresztül lehet pályázni (Wiener Wohn-Ticket)	Önkormányzati bérlakások; Lakóépületek építésének és a felújításának támogatása	Non-profit szervezetek, (Wohnfonds wien) állam, önkormányzatok	Központosított rendszeren keresztül, szinte bárki kaphat különböző mértékű lakhatási támogatást	Bürokrácia, politikai kitettség
Önkormányzati bérlakás	Szociálisan rászoruló	Helyi önkormányzat pályázati kiírása, általában szociális alapú feltételekkel	Önkormányzati tulajdonú bérlakások biztosítása kedvezményes lakbértámogatással	Önkormányzatok	Kedvezményes lakbér, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok	Önkormányzatok pénzügyi helyzete, rossz állapotú lakások, ingatlanok eladása
Családtámogatás	Gyermekek vállaló, vagy egy és/vagy több gyermekkel rendelkező családok	Banki hitelek, pénzügyi térítések	Vissza nem térítendő pénzügyi támogatás, valamint kedvezményes kamatozású jelzáloghitel (2024-től megváltozott CSOK támogatási formák)	Állam	Családok támogatása a saját tulajdonú lakóingatlanuk fejlesztésére, kedvezményes hitel	Lakáspiaci árak megemelkedése; gazdasági helyzettől függés; alacsonyabb státuszú családok kiesése; hitel miatti esetleges pénzügyi (és mentális) teher
Fővárosi szociális városrehabilitáció	Önkormányzatok a hátrányos helyzetű lakóterületek fejlesztésére	2014-2020 pályázat önkormányzatok részére	Pénzügyi támogatás EU-s és állami pályázatok által	VEKOP, Európai uniós támogatások és egyéb pályázatok	Leromlott területek fejlesztése, életminőség javítás, kihasználatlan területek fejlesztése	Pénzügyi támogatás hiánya, dzsentifikáció

1. ábra. Lakhatást segítő programok összesítése (Saját ábra)

Magyarországon egyelőre kevés törekvés van a lakhatás fejlesztésére, ezekből ma két fontosabb lehetőség érhető el: az **önkormányzati bérlakások** és az **otthonteremtési program**. Ezek közül az utóbbi legfőképpen a családoknak nyújt segítséget. Míg a bérlakásokról szociális alapon döntenek, addig a családtámogatásokat - azok feltételei miatt - leginkább a stabil anyagi helyzettel rendelkezők tudják igénybe venni. További hátránya, hogy a támogatások hatására a megemelkedtek a lakáspiaci árak. A bérlakások lehetősége az önkormányzatoktól függ, a különböző települések eltérő módon helyeznek hangsúlyt a bérlakások kezelésére. Ezekről az

is elmondható, hogy általában veszteségesek az önkormányzatok részére, mivel kevés és általában a rossz állapotú lakások maradtak a tulajdonukban a rendszerváltás után.

A szociális városrehabilitáció ezekkel szemben integráltan egy összetett problémakörre nyújt megoldást, melynek szerves része a lakhatás kérdése. Célja a legrosszabb területek és az ottlakók helyzetének javítása. A TFP ezekről a területekről szolgáltat információkat, emellett célokat és megoldási javaslatokat nyújt a különböző kerületeknek, melyeket azok a saját területükre tudják alkalmazni. A teljes problémakört csak kisebb-nagyobb projektekre osztva lehet megoldani, amelyek jelentősen függenek a különböző támogatási források meglététől is. A cél komplexitása miatt a megvalósulás egy lassú folyamat, amelynek eredménye is csak évek múltán érezhető.

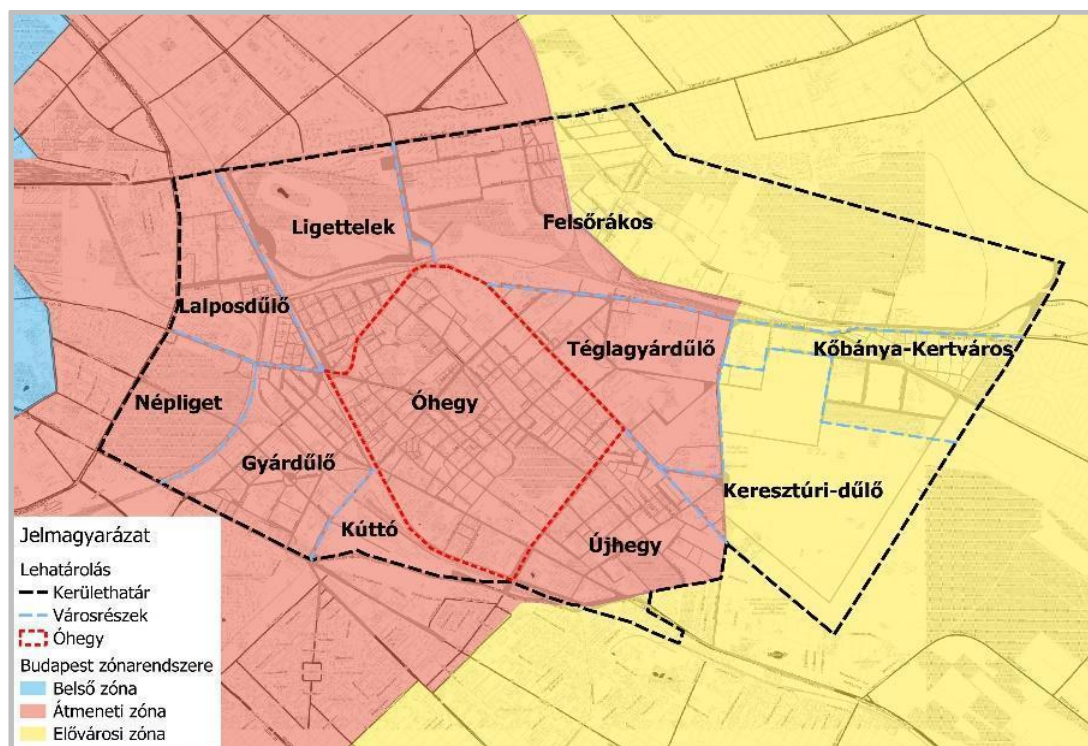
Összefoglalva, fontos lenne a hosszútávú gondolkodás a lakhatás fejlesztésében, mivel egyre nagyobb a társadalmi különbség a magasabb és alacsonyabb jövedelmű emberek között. Jelenleg az utóbbi rétegnek kevesebb lehetősége van a minőségi és megfizethető lakhatás megteremtésére, így önkormányzati és állami szinten is szükséges támogatni őket ebben.

4 Óhegy bemutatása

Óhegy terület kiválasztásának oka elsődlegesen a személyes helyismeret volt. Bár nem itt élek a városrészhez bizonyos területeihez fűződnek emlékeim, amelyek főként az utcaképeiből, a parkjaiban és különböző intézményeiben szereztem. Ma már leginkább csak átutazok a területen. A hely ismerete miatt tisztában voltam vele, hogy funkciójában és a különböző korok által hagyott városképi lenyomatai miatt ez egy sokszínű városrész, amelyet érdemes vizsgálni és fejleszteni lakhatás szempontjából is. Az Óhegyre történő javaslat célja, hogy egy Seestadthoz hasonló, funkciójában diverz és ellátott lakókörnyezet jöjjön létre, amelyhez először szükséges a terület meglévő állapotát és lehetőségeit vizsgálni.

4.1 Általános bemutatás

Budapest X. kerületének egyik városrésze Óhegy, amely mérésem alapján 5,29 km² nagyságú. A terület lehatárolását a Jászberényi út kezdődő szakasza, a Maglódi út, a Sibrik Miklós út teljes hossza, a MÁV szolnoki vonala és a Kőrösi Csoma Sándor út alkotja. (TAK 2017) A városrész Budapest átmeneti zónájában (INT-32) húzódik, mely zónát jellemzi, hogy a 90-es évekig gazdasági és ipari tevékenységet folytattak. Ennek emlékét számos védett épület őrzi. Jelenleg is több neves cég (pl. Bosch, Richter Gedeon Vegyészeti Gyár és a Dreher Sörgyárak) telephelyei tartózkodnak Óhegyen. A kerületrészt több térségi és országos jelentőségű úthálózathoz kapcsolódik, mint például Üllői út, Jászberényi út, S20 és G50 vasútvonalak.



2 ábra. Óhegy lehatárolása (forrás: INT-32 alaptérkép: carto)

4.2 Történelmi háttér

Kőbánya a mai Budapest földrajzi középpontja a XIX. század végéig önálló településként létezett. A városrész igen sokoldalúan működött az elmúlt évezredben, amelyet napjainkban a településrészek, utcanevek, a történeti kertvárosi és gazdasági területek őriznek. (INT-20)

A kerület régre nyúló múltját a különböző korok leletei bizonyítják. Római-, népvándorlási- és középkori emlékek is fennmaradtak. A területről először IV. Béla király 1244.-ben írt adománylevelében. A Pesti-síkságból kiemelkedő akkori Kewer (Kőér) “hegy” a XIII. században az itt megtalálható értékes mészkövről volt ismert. A mészkő feltehetőleg a földtörténeti középkorban alakult ki amikor a Kárpát medence nagy részét még tenger borította. A bányászat a török hódoltság folyamán lendült fel, amely a különböző nemesi családok birtoklásából 1739-ben Pest város tulajdonába került. Könnyen munkálható igen népszerű építőanyag volt. Becslések szerint Pest legalább fele az itteni bányákból épült. Ilyen építmény például a Mátyás templom, a Szent István Bazilika, a Lánchíd pillérjeinek felső része vagy a Halászbástya. Az 1838-as árvíz utáni újjáépítésekben nagy jelentőségű alapanyagként szolgált. (INT-20)

A mészkő a bányákból nagyjából a XIX. vége felé apadt ki, amikor is már nem tudták gazdaságosan kitermelni a nyersanyagot. 1890 körül zárták be a bányákat, Magyarország egyik legnagyobb, több mint 32 km hosszú pincerendszerét hagyva maguk után. Ezeket később az itt termelő borászok, később pedig a sörfőzők hasznosították. (TAK 2017)

A bányászat mellett, elterjedt volt a szőlőművelés és bortermelés. A megtermelt bor és a hangulatos táj igen népszerűvé vált a pestiek számára. A 1850-ben a földek kicseréltetésével kezdett átalakulni Kőbánya, főként az Ó- és Újhegy övezetében felhagyott mészkőbányák területén. A szőlőtermesztés végét a filoxéra járvány pusztítása, majd az ide települő gyárak okozták. Kőbányán a megmaradt pincerendszert és a terület adta kiváló vízforrásokat felhasználva az 1850-es évektől a sörgyártás vette át a szerepet. Ekkor kezdett el üzemelni a Kőbányai Serház Társaság, a Perlmutter, a Barber és a Klusemann-féle serfőzde. Az iparágat a kerületben Dreher Antal virágoztatta fel. (TAK 2017)

A városrész az európai sertéskereskedelem egyik központjává vált, köszönhetően az 1847-es Budapest-Ceglédi vasútvonallal, amely a Kőbányai vasútvonal mentén a hízóládák telepítettek. A legnagyobb sertéstelepek a Kápolna utca és a Vaspálya utca területén létesültek. A telepek mellett szállodák is épültek az idelátogató kereskedők részére. Ezt a gazdasági ágat a 1895-ös sertésvész tette tönkre. (INT-20)

A XIX. századtól nagy gyárak épültek, aminek köszönhetően 1872-ben megalakult Budapesten a városrész ipari körzetnek lett kijelölve, továbbá erre a helyre telepítették azokat a közcélú, de leginkább perifériás intézményeket, mint például: Új köztemetőt, Kozma utcai börtönt és a Hungária körúti laktanyákat. Emellett határterületéből adódóan Kőbányán több nagy személtlerakó is volt, például Újhegyen, amelyen feltöltés után lakótelep létesült. (TAK 2017)

Az első vasútépítési kísérlet 1827-ben a Baross térnél lévő pesti vámház és a Kőbányai szőlők között jött létre. A lóvontatású magasvasút ugyan csak egy évig tudott működni a teherszállítás mellett embereket is utaztatott. Az ipari fejlődését segítette a vasúthálózatok kialakulása, amely a X. kerület városszövetének kialakulását erősen befolyásolta. (TAK 2017)

Ebben az időben kialakult közlekedési útvonalak a városrészt máig stratégiai központi szerepét tölt be a belvárosi és a külső településrészek között. Elmondható, hogy minden irányból jó kapcsolatokkal rendelkezik a kerület, viszont ebből következik egyik hátránya is, hogy a vasúthálózat széttagoló hatása miatt nem tud jól kapcsolódni a szomszédos városrészekhez. A vasutak mellett a főbb közlekedési útvonalak a kerület szélén a Jászberényi út és Gyömrői úton futnak végig, így a jó infrastruktúrát igénylő ipari-logisztikai területek ezek az útvonalak mentén épültek ki. (TAK 2017)

Budapest részévé válásával és az új nehézipar fellendülésével városrész munkáskörletté vált. Kőbánya lakossága nagy ütemben nőni kezdett, 1869-ben 4353 lakosából, negyven év folyamán, 1910-re 51 034-re gyarapodott. Az itt élők számottevő része a gyárakban dolgozó munkások voltak. Már a századfordulón nagy gondot okozott a lakásínség, amelyet egyes gyárak munkáslakótelepek felépítésével próbáltak orvosolni, mint például a Salgótarjáni út MÁV-lakótelep megépítése. Az 1920 után érkező menekültek elhelyezésére építették a Pongrác úti, Hős utcai, a Kis-Sibrik és a Bihari utcai lakótelepeket. A lakóterületek az ipari területek között alakultak ki. Népszerű volt a munkásnegyedek lakosai számára eltölteni a szabadidejüket az 1888-tól közparkká alakított Népligetben. (TAK 2017)

A második világháború közvetlen pusztítása nem érintette jelentősen a területet, azonban a szovjet hadsereg számos üzem gépsorait leszerelte és elszállította, ennek következtében átalakult a kerület gazdasága. A híradástechnika, a vegyipar és az élelmiszeripar vette át az területet. 1950-től több lakótelep is épült a kerületben (pl. az Üllői út mellet, Harmat utca és Mádi utca közötti területén). Az Újhegyi lakótelep külön városrész lett a közel 20.000 fős lakosával. 1973-ban nagyjából 80 ezer lakost számlálhattak kerületben, emellett az üzemekben körülbelül 110 ezer ember dolgozott, amelynek közel fele vidékről járt be. A 80-as években

leginkább sorházakat építettek. Eközben a kerület városközponti része nagyban veszített egykori karakteréből. A régi épületállomány lebontása helyén több emeletes lakóházakat építettek. (TAK 2017)

A rendszerváltás rosszul érintette Kőbányát, bizonyos ipari ágazatok gyors hanyatláson mentek végig, ami nagymértékű munkanélküliséget hozott. A bezárt gyárak telephelyeit és üzemcsarnokait raktározásra, kereskedelmi célokra próbálták felhasználni, de az is jellemző, hogy üresen álltak. (TAK 2017)

Napjainkban a kerület kedvező adottságainak köszönhetően fejlődő irányt mutat, amit segít az is, hogy nemzetközileg rangos cégek is itt működnek pl. a már korábban említett Bosch, Dreher Sörgyárak Zrt., Richter Gedeon Gyógyszergyár. (TAK 2017)

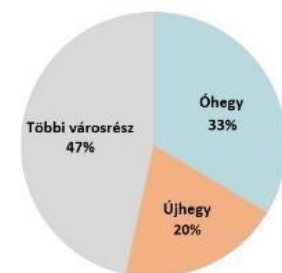
Kőbánya és Óhegy területén az elmúlt évszázadokban sok minden történt. A múltjában szerepel a bányászat, majd a felhagyott területekből hasznosított borászat (például a mai Óhegy park alatt is pincerendszer volt, míg a 1965-ben el nem kezdték feltölteni. 37. kép) A művelési ág hanyatlása után elkezdték benépesíteni a hegyet, emellett megkezdődött a sörgyártás is. Az egykori épített környezetnek emlékét számos műemlék, védett épület és védett épületegyüttes őrzi Óhegyen. A XIX. második felében lévő ipari fejlődéskor az ipari terület leginkább a kötöttpályás és főútvonalak mentén kezdtek létrejönni, a közben lévő helyekre települtek be az emberek. A különböző korban betelepülő emberek miatt Óhegyen elszórtan több egymás melletti különálló, különböző szerkezetű és korú lakótelep létesült.

Összességében **Óhegyen nem történt nagy szerkezeti átalakulás a XIX. század óta.** A változás a meglévő iparterületeken nagyobb részen történt, ahol a rendszerváltás után több gyár és üzem alulhasznosított vagy használaton kívülé vált. Ugyanakkor megmaradt gazdasági területeken itt működnek neves külföldi nagyvállalatok.

4.3 Demográfia vizsgálat

A X. kerület népessége a 2011-es népszámláláskor 80978 fő volt. (forrás) Kőbányán belül Óhegy területén élnek a legtöbben, 2011-es adatok alapján a kerület lakosságának körülbelül 34%-át teszi ki. (3.a. ábra) A szomszédos városrészek közül népesség számban a szomszédos Újhegy mondható jelentősnek a 16 106 lakójával, a többi kerületrész 9000 alatti lélekszámú. (ITS 2017)

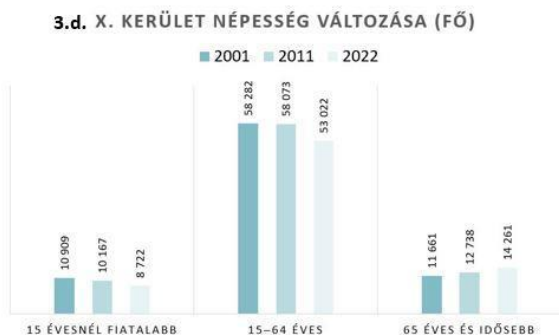
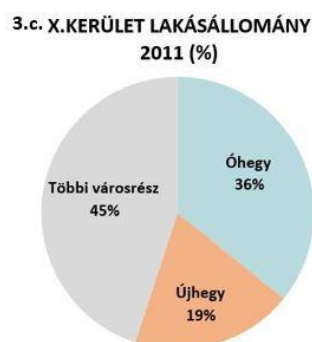
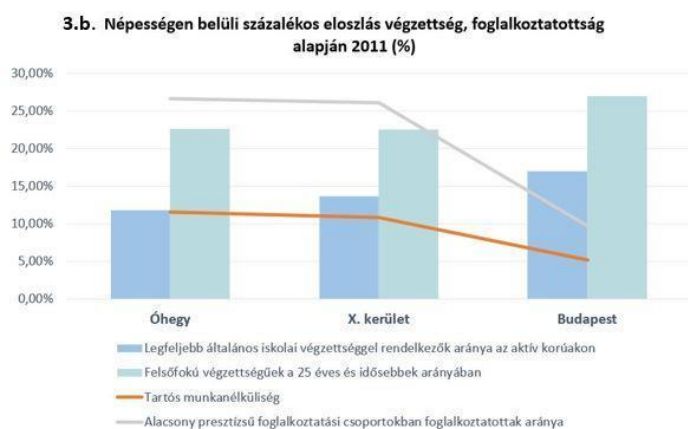
3.a. X. KERÜLET LAKÓNÉPESSÉG
2011 (%)



A X. kerület népesség korösszetétele az elmúlt húsz évben, csökkenést mutat a 15 évesnél fiatalabb és 15-64 évesek korosztályában, míg a 65 éves és annál idősebbek száma növekszik. Ez a változás az egész országban megfigyelhető, nem csak Óhegyen. (3.d. ábra.) Óhegy korösszetételében közel megegyezik Budapest arányával. (3.d. ábra)

2011-es adatok szerint Óhegyen a tartósan munkanélküliek mértéke 11,60% volt, amely több mint kétszerese a Budapesti átlaghoz képest. Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők hasonló arányban 11,8%-ban, míg a felsőfokú végzettséggel rendelkező 25 idősebb korosztály a Fővároshoz képest kevesebb százalékot tesz ki Óhegy népességéből. (3.b. ábra) A városrész és a Fővárosi átlag egyik legszembetűnőbb különbsége az alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban lévő foglalkoztatottak aránya, amely Óhegy 26,60%-val nagyon magasnak számít körülbelül 2,5-szerese az országos átlagnak. (3.b. ábra) Az alacsony kereset vagy munkanélküliség nagyban hozzá tud járulni a lakókörnyezet leromlásához.

A népesség eloszláshoz hasonlóan Kőbányán a lakások egyharmada, több mint 36% Óhegyen helyezkedik el. (3.c. ábra) Óhegyen 2011-ben a lakások 2,6%-a tartozott alacsony komfortfokozatú kategóriába. (ITS 2017)



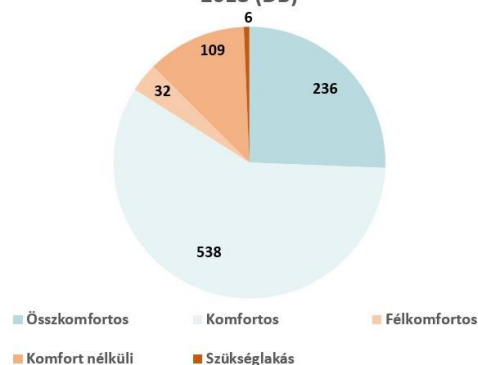
3. ábra X. kerület és Óhegy demográfiai és lakhatási adatok (3.a., 3.b., 3.c., 3.d., 3.e. (Saját szerkesztés, forrás: Kőbánya ITS 2017. 2. ábra, KSH 2001, 2011, 2022 népszámlálás adatai alapján))

4.4 Óhegy lakáshelyzet

A városrész lakhatási helyzetének megállapítása a demográfiai adatokkal együtt a kerületi lakásállományok korszerűségében és az Óhegyen lévő bérlakások állapotában, továbbá a kerület és kerületrészi lakások négyzetméter árából történt.

A kerületben lévő **önkormányzati bérlakások számottevő hányada rossz állapotban van és azok felújítása nem gazdaságos.** További problémák közé tartoznak a bérlők kifizetetlen tartozásai, mely problémákkal **a bérlakások veszteséget és terhet okoznak** az Önkormányzatnak. Ennek megoldására a kerület alkotott **lakásokra vonatkozó koncepciót**, melyek célja, hogy az önkormányzat át tudja látni a lakhatással kapcsolatos lehetőségeit és erre képes legyen egy hosszútávú javaslatot tenni. 2018 végén

ÖNKORMÁNYZAT BÉRLAKÁSÁLLOMÁNYA
KOMFORTFOKOZAT SZERINT, ÓHEGY
2018 (DB)

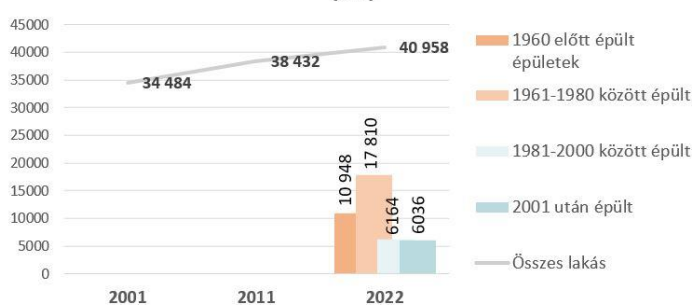


4.a. Óhegy lakásállomány (saját ábra, adatok: HEP 2021, 26. táblázat 2018 adatok)

Kőbányán összesen 2529 db bérlakás volt, abból Óhegyen 921 db. Az ingatlanok kevesebb mint egynegyede azaz 147 db lakás alacsony komfortfokozatú kategóriájú. (4.a. ábra) A kerület egyik célja, hogy a nem lakóövezetben lévő lakóépületeket kiürítse, mivel ezek a legtöbb problémával rendelkező lakások. Ez a kezdeményezés 2017-ben elkezdődött az otthlakókat cserelakásokba helyezték. (HEP 2021)

Az elmúlt húsz évben, ahogyan a Főváros egészében úgy a kerületben is növekedett a lakásállomány (4.b.ábra). A 2022 népszámlálási adatok alapján **a X. kerület épületállományának közel háromnegyede korszerűtlen**, több mint negyven éves.

X. kerület lakások száma és építési ideje 2022
(db)



4.b. X. kerület lakásállomány építési ideje és száma (Saját szerkesztés, forrás: KSH 2001, 2011, 2022 népszámlálás adatai)

Lakásárak tekintetében 2023. évi eddigi becslült adataiból Budapesten körülbelül 860.000. forintba kerül egy négyzetméter, ehhez képest Kőbányán közel 700.000. forint. Ezzel a budapesti kerületek átlagárai szerinti rangsorban a kerület a 19. a sorban a négyzetméterárak tekintetében. (INT-24) Óhegy a X. kerületek városrészei közül az 5. helyen áll a költségesség

viszonyulásában, amely azt jelenti, hogy a kerületi átlagárhoz képest pár ezer forinttal kevesebbe kerül egy négyzetméter. (INT-25)

A lakások és a környékének állapota nagyban befolyásolja az adott ingatlan értékét. A terepbejárás során megállapítottam, hogy épületállagban és korszerűségben nagyon változatos képet mutat Óhegy, amely azt jelenti, hogy egy tömbön belül vannak leromló vagy rossz állapotú- és viszonylag új építésű lakások is. A leromló és rossz állapotú épületek általában a több mint negyven éve épült társas- és panelházak, melyek összességében egy lelakott képet adnak a házak környéknek. Kőbánya a köztudatban Budapest egyik leromlott városrészének számít, amelyet tovább erősít, hogy **számos szegregált terület** található itt. A helytörténetéből is adódóan eredetileg a munkásosztály kapott itt lakást, amely a rendszerváltást követő gyárbezárások utáni nehezebb megélhetés mélyebben érinthette a lakóit. A városrészben is a munkanélküliség vagy alacsony presztízsű munkavállalás aránya 2011-es adatok szerint magasnak mondható. (3.b.ábra) Az itt élő emberek különösen érintettek a lakhatási válság nehézségeivel.

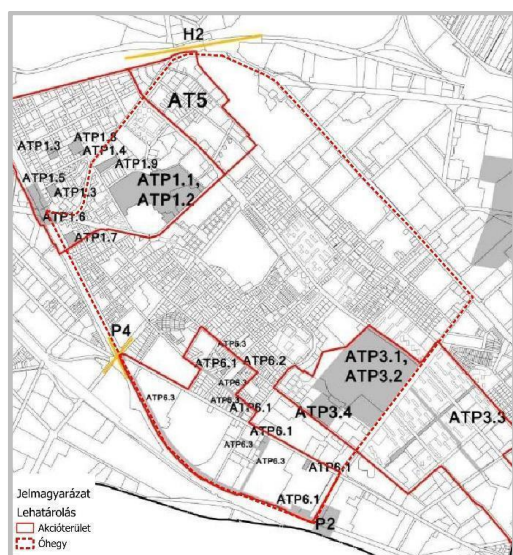
4.5 Óhegyre vonatkozó fejlesztések

A lakhatási nehézségekkel való megküzdésben az X. kerület önkormányzatának is befolyásoló szerepe van. Az elmúlt évek fejlesztései és városfejlesztési programjai megmutatják, hogy a jeleneben és jövőben a lakosságot érintőlegesen milyen változások történnek.

A 2015.-ben elkészült Kőbányára vonatkozóan **Integrált Településfejlesztési Stratégia** (továbbiakban ITS), amely 2016-ban felülvizsgálatra került a VEKOP-6.2.1-15 „*A leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten*” című felhívása miatt, amely pályázatra a kerület jelentkezni kívánt. Ez a pályázat összefüggésbe hozható a szociális városrehabilitációs programmal is. A felhívásban a TFP-ben meghatározott 10%-os krízis és/vagy veszélyeztetett tömbökre kell a támogatásokat koncentrálni. A kerületre céljainak egy része tematikus, a másik területi részekre osztódik. Ezek **átfogó középtávú célokban** lettek összegezve. A társadalmi státusz emelése célja okán meghatározták a szociális-bérlakás-állomány megújítását, továbbá integrált városrehabilitációs programok felhasználásának igényét is. A gazdasági célok között megjelenik a barnamezős területekkel való foglalkozás, továbbá területi célként is kiemelt Kőbánya városközponti területek fejlesztése is. Fontos területi cél továbbá a kerületi szegregátumok és leszakadással fenyegetett területek fejlesztése, melynek megoldását **társadalmi, gazdasági és környezeti rehabilitációval** lehet megoldani. Óhegy városrészi célja

a barnamezős területek fejlesztése, közlekedésfejlesztés és a kijelölt szegregált/veszélyeztetett területek helyzetének javítása. (5. ábra) (ITS 2017)

Az akcióterületek egy összetett cél ügyében, egy körülhatárolt térben és meghatározott időn belül történő beavatkozások területe. Óhegyet két szociális városrehabilitációs akcióterület is érinti, mindkettő a lakó és a gazdasági területek közötti vegyes intézményi területen helyezkednek el. További kettő akcióterület csak részben érinti a városrészt, ezek a Gergely-bánya rekultivációja és Kőbánya városközponti területeinek újítása. A legtöbb beavatkozást 2023-ig tervezték kivitelezni. (ITS 2017) Az ITS 3. fejezetében kitér a kerület antiszegregációs programjára, melyben különösen veszélyeztetett és szegregált területeket Óhegyen öt darab krízistömböt vizsgált. 2019-2024 Esélyegyenlőségi program foglalkozik a lakhatás, lakhatáshoz jutás és lakhatás szegregációjának kérdésével.



- ATP1. Kőbánya városközpont akcióterület
- ATP1.1. Tervezési szakasz
- ATP1.2. Előkészítés
- ATP1.7. Bölcsődefejlesztés
- ATP3.1. Gergely-bánya kármentesítése
- ATP3.2. Gergely-bánya kármentesítése
- ATP3.4. Ipartörténeti múzeum kialakítása
- AT5. Maláta utca és környéke (szociális városrehabilitáció) akcióterület
- AT6. Gyömrői út és környéke (szociális városrehabilitáció) akcióterület
- ATP6.1. Lakófunkciót erősítő fejlesztések
- ATP6.2. Községi funkciót erősítő fejlesztések
- ATP6.3. Közterületi fejlesztések
- P4. Kőér utca Vaspálya utca csomópont átépítése akcióterületen kívül eső pontszerű beavatkozás

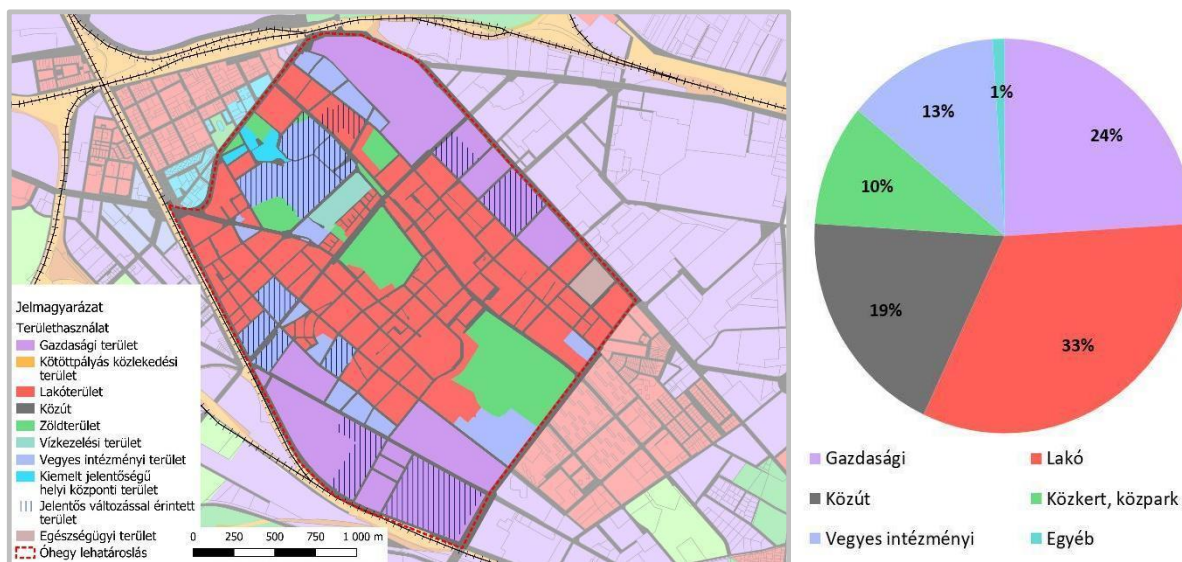
5. ábra. Óhegy ITS 2017 akcióterületek és megnevezésük (szerkesztett; forrás: ITS 2017. 21. oldal 3. ábra Kőbánya fejlesztési akcióterületei 2014-2020, részlet)

A nyilvánosan fellelhető Kőbányai hírmegosztó oldalakból (pl. Otthonunk Kőbánya, Kobanya.hu) tájékozódva Óhegyre vonatkozóan a Gergelybánya kármentesítésének tervezete, a Kőér utca-Vaspálya utca csomópont fejlesztése, továbbá kerékpáros útvonalak fejlesztése kerül várhatóan megvalósításra. Szociális városrehabilitáció a kerületben a Laposdűlői Pongrácz telepen történt. Ezek mellett a kerületben és Óhegyen belül is számos intézmény felújításra került pl. tűzoltóság, vagy kormányablak megújítása. Az elmúlt hat évben Kőbánya számos önkormányzati tulajdonrészre, területre vagy ingatlanra írt árverezési felhívást. Az elmúlt évek gazdasági nehézségeit nem lehet figyelmen kívül hagyni, legfőképpen egy komplex és hosszútávú beruházás tekintetében, viszont érdemes lenne antiszegregáció és lakhatás támogatások **tervezése mellett a megvalósításra is beruházni**, amelynek finanszírozását nem lehet az önkormányzatokra terhelni.

5 Óhegy szerkezet vizsgálata

Óhegy kiterjedése miatt tömbszintű vizsgálatok készültek, melyek részben saját megfigyeléseken (műholdképek és terepbejárás), részben meglévő alaptérképekből építkeznek. A szerkezet vizsgálatában a lakhatás minőségéhez hozzájáruló szempontokat tanulmányozom. Fontos szempont, hogy az egyes funkciók gyalogosan is könnyen megközelíthetőek legyenek.

5.1 Területhasználat vizsgálata



6. ábra.(balra) Óhegy területhasználata (Saját ábra, forrás: FRSZ 2021 alapján) 7. ábra, (jobbra) Óhegy területhasználat %-os arányai (Saját munka, QGIS térkép adatok alapján)

Óhegy lakóterületei közel 1/3-át teszik ki az összes területhasználatnak, így ez tekinthető a legjelentősebb használati formának. Ezek a részek a felhagyott bányák feltöltéséből alakultak ki, amelyeken a lakóterületek mára jelentős méretűvé nőttek ki magukat. Az itteni lakóövezetek a szomszédos délkeletre húzódó újhegyi lakótelepes résszel csak kis mértékben, az északnyugatra található Ligetek lakóterületeivel szervesen kapcsolódik. Utóbbi városrészen található a Szent László tér és a kerületi polgármesteri hivatal, ezekkel szemben Óhegyen a Kőrösi Kulturális központ melyek a környező lakóépületekkel és parkokkal alkotják Kőbánya központi területét. (6. ábra)

Kőbánya és azon belül Óhegy történelméből adódóan jelenleg számos ipari gazdasági terület működik, ez nagyjából a városrész 24%-ot tesz ki. (7. ábra) Ezek főként észak, északnyugat és déli területeken húzódnak, melyek összekapcsolódnak a környező többi kerületrészek ipar negyedeivel. Számos gazdasági terület az Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ 2021) szerint jelentős változással érintett területbe sorolható. Egy ilyen területen a Gyömrői út-Sibrik Miklós út kereszteződésében terjeszkedett Újhegyről a Bosch az új kampusz

megépítésével. A gazdasági területek épített környezetének állapota vegyes képet mutat. Az Óhegyen lévő neves nagyvállalatok általában modern és karbantartott épületállománnyal rendelkeznek, viszont vannak a rendszerváltás után felhagyott üzemek, amelyek máig alulhasznosított vagy használaton kívüli területeknek számítanak, leromló épületállománnyal.

A közutak, vagyis az ebbe tartozó járdák, gépkocsi sávok számottevő részt vesznek ki Óhegy területéből, mely nagyjából 18%-ot jelent, részben amiatt is, mert a városrész határait is utak képzik. A városrész jelentősebb közterületen lévő **zöldfelületei a terület tizedét fedik le**, ebből a legnagyobb kiterjedésű a Gergely-bánya területe, amely jelenleg még rehabilitációra vár. A városrész közepén található az Óhegy Park, amely a környék legnagyobb szabadtéri rekreációs helyszínének számít. Ettől nem túl messze találhatóak a városrész további parkjai.

Vegyes intézményi területek a városrész 13%-át fedi le, jellemzően a gazdasági és a lakóterületek között vannak. Ide vannak sorolva a nagyobb kiterjedésű kereskedelmi és intézményi, például iskola területei. Ezeken a területeken lakóövezetek is megjelennek, melyek általában a környező rossz állapotú gazdasági tevékenységek telephelyeihez hasonló épített környezettel rendelkeznek. Óhegyen továbbá található (egyéb) egészségügyi és vízkezelési területek, amik összesen 1%-ot tesznek ki az összes területhasználatból. (7. ábra)

Óhegy kialakulásának köszönhetően a gazdasági és a lakóterületek a legmeghatározóbbak. Az FRSZ szerinti gazdasági területen lévő jelentős változással érintett területeket érdemes figyelembe venni a javaslattételhez.

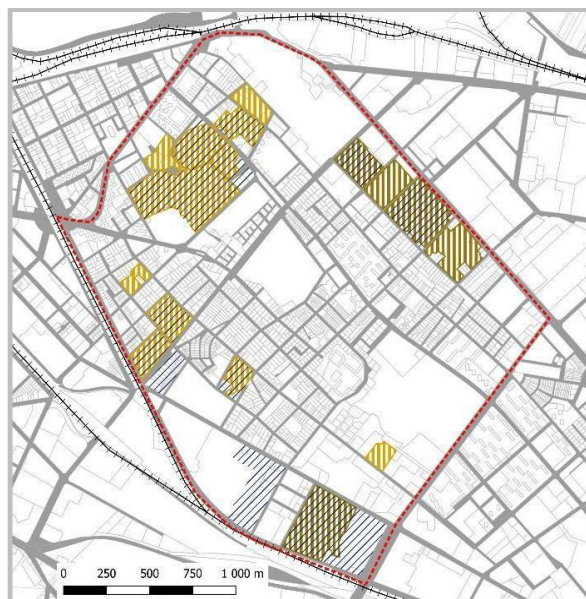
5.2 Átalakuló és használaton kívüli területeinek vizsgálata

Budapestre készült egy barnamezős és használaton kívüli területi kataszter, melynek célja ezen területek funkcióváltásának elősegítése egy kidolgozott információs rendszer segítségével. Ez a dokumentum egy egységes szempontrendszer alapján információval szolgál a területek adottságairól (pl. infrastrukturális, környezeti, városszerkezeti tényezőkről), továbbá az arra vonatkozó aktuális jogszabályokról. A barnamezős területek fejlesztésének jelentőségét az Új Magyarország Fejlesztési Terv (1103/2006. (X. 30.) Korm. határozat) több stratégiai célkitűzésre kapcsolódóan is kiemeli. (PEST-BELSŐ 2022) A Pest-belső kataszter 2022. decemberében felülvizsgált dokumentum alapján az Óhegyen lévő gazdasági tevékenységre vagy lakhatásra ajánlott területek lettek jelölve a 8. ábrában. Ezek a területek remek lehetőséget adnak munkahelyek, lakások, vagy intézmények kialakítására.

A gazdasági tevékenységre ajánlott területek a meglévő ipari területeken találhatóak. A Maglódi útnál húzódó területek egyike a volt Globus Konzervgyár, mely a kerület egyik legfontosabb ipari emléke, ma legtöbb része üresen áll. A Gyömrői útnál lévő terület jelenleg is használatban van.

A lakhatás kialakítására is ajánlott területek a vegyes intézményi területeken találhatóak. A hat területből négy komolyabb korlátozásokkal rendelkezik. Például a Sörgyár, a Lampart Vegyipari Gépgyár és Mádi utca mentén lévő területek karsztos Vegyipari Gépgyár és Mádi utca mentén lévő területek karsztos,

illetve alápincézett területek. Az asztalos üzem és a sörgyár területén nagy kiterjedésben van védett beépített alapterület. Kettő területen, a Sörgyárnál jelentős-, a Mádi utca mentén kisebb részben van kerületi önkormányzati tulajdonrész. (9. ábra) Az összes lakhatásra is ajánlott részen előny, hogy mindegyik rendelkezik közmű csatlakozással, továbbá közvetlen közterületi kapcsolattal.

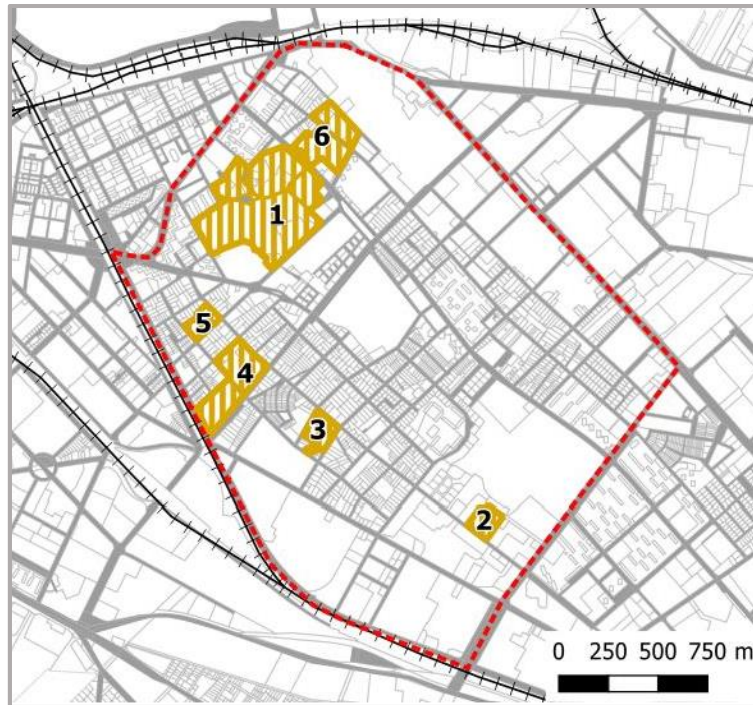


Jelmagyarázat
 --- Óhegy lehatárolás
 // TSZT-Jelentős változással érintett terület
 Barnamezős kataszterben jelölt területek
 ■ Gazdasági tevékenységre ajánlott
 ■ Lakhatás kialakítására is ajánlott

8. ábra Óhegy barnamezős területei
 (Saját szerkesztés; forrás: Budapest, Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten 2022.12., Pest belső kötet-2)

Név (Pest-belső sorsszám)	Terület nagyság (m ²) telekszám (db)	Tulajdon viszonyok	Előny	Korlátozások
1. Sörgyár (X_01)	213683 m ² 13 db	Kerületi önkormányzat, magán, vegyes	Kerületközponti elhelyezkedés	Alápincézett, vannak karsztos és nyílt karsztos területek, kb. 84% védett beépített alapterület
2. Gergely utca 112. (X_21)	26272 m ² 1 db	Magán	Közösségközlekedés elérhetőség, közművekkel ellátott	Közepes és rosszallagú épületek
3. Szilágy utca- Gergely utca- Alkér utca (X_22)	19011 m ² 1 db	Magán	Közművekkel ellátott, több kisebb cég bérel gazdasági tevékenységre	Több kisebb cég bérel gazdasági tevékenységre, korszerűtlen lakóépületek tömbön belül
4. Lampart Vegyipari Gépgyár (X_23)	66267 m ² 5 db	Magán	Közművekkel ellátott	Erősen leromlott épített környezet, potenciálisan talajszennyezett, karsztos terület
5. Asztalos üzem (X_24)	17849 m ² 1 db	Magán	Közösségi közlekedés fejlesztése pozitívan érintheti a területet	Kb. 73% védett beépített alapterület
6. Mádi utca mente (X_25)	49224 m ² 3 db	Kerületi önkormányzat, magán	Kerületközponti elhelyezkedés	Alápincézett, vannak karsztos és nyílt karsztos területek, potenciálisan talajszennyezett

9.ábra Óhegy lakhatás kialakítására is ajánlott barnamezős területek felsorolása (Saját szerkesztés, forrás: Budapest, Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten 2022.12., Pest belső kötet-2)



10. Óhegyen lévő lakhatás kialakítására is ajánlott barnamezős területek jelölése (Saját ábra, forrás: Budapest, Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten 2022. December, *Pest belső* kötet-2)

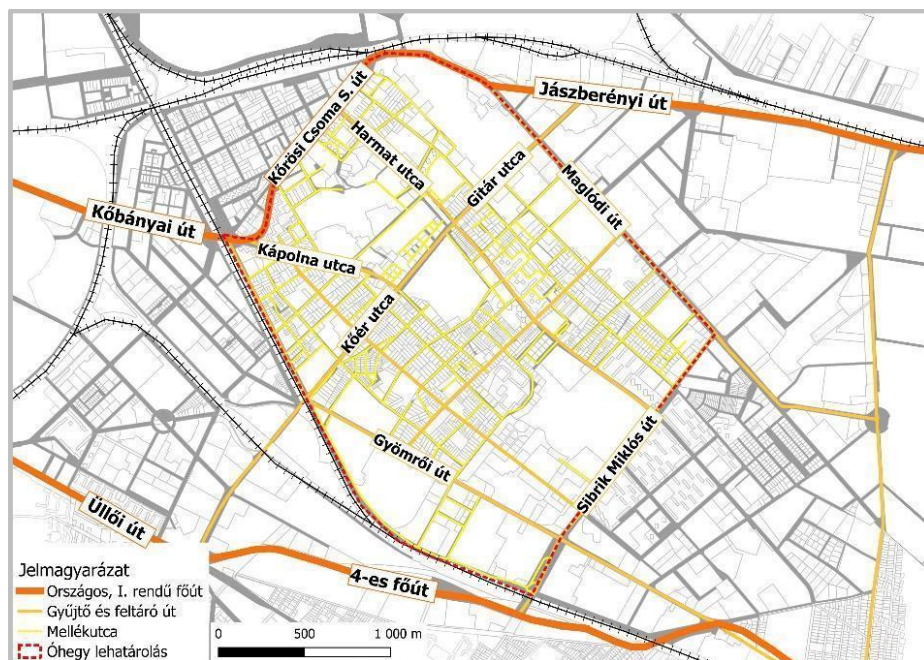
Mindent összevetve a **barnamezős területek fejlesztési potenciálját** nem lehet figyelmen kívül hagyni, amelyre az ezt támogató jogszabályok és állami hozzájárulások is segítséget nyújthatnak. A kataszter és a TSZT-ben jelölt jelentős változással érintett területek között vannak átfedések. Óhegy javaslatához az egyik lakhatás kialakítására ajánlott barnamezős terület lesz felhasználva és új funkciókkal ellátva. (10. ábra)

5.3 Közlekedés vizsgálat

5.3.1 Közúti közlekedés

Óhegytől nem messze lévő Kőbánya-Kispest az országos jelentőségű 4-es Főút nyomvonalán helyezkedik el, amelyet a Gyömrői út és a Sibrik Miklós út közvetlen kapcsolatával gyorsan el lehet érni. A két darab települési fontosságú főutat (a Kőbányai út és Jászberényi utat) a X. kerület központi területén húzódó Kőrösi Csoma Sándor út köti össze. A terület fontosabb gyűjtőútjaihoz tartozik a Vaspálya utca, Gyömrői út, és Maglódi út, melyek a gazdasági területeket látják el. A Gitár utca, Kőér utca, Harmat utca és Kápolna utca gyűjti és vezeti el a lakóterületek forgalmát. Sok mellékutcán egyirányú forgalom lett kijelölve. (11. ábra)

A kisvárosias zárt sorú területeknél kijelölt parkolósáv van az útszelvényben. (7. kép) A kertesházak övezetek mellékutcai aránylag széles úttesttel rendelkeznek, részben emiatt és az egyirányú forgalom miatt a szélén gépjárművek parkolnak. A lakótelepes területeken van kijelölt parkoló.



11. ábra Óhegy közúti közlekedésének vizsgálata (saját ábra, adatok: Google maps 2023 alapján)

Óhegy elhelyezkedéséből és kialakulásából adódóan közvetlen kapcsolatban van lényeges országos vagy települési kapcsolatot biztosító főutakkal, amely az itt lévő gazdasági és lakóterületnek is ellátja.

5.3.2 Közösségi közlekedés

	3, 28, 28A, 37, 37A, 62, 62A
	9, 85, 85E 95, 117, 151, 162, 185, 195, 217, 217E, 262, 909, 909A
	S20, S21, S50, G50, Z50

12. Ábra. Óhegyet érintő közösségi közlekedési járatok számának felsorolása; (saját ábra, adatok: bkk.hu Bp. nappali közösségi közlekedés térkép)

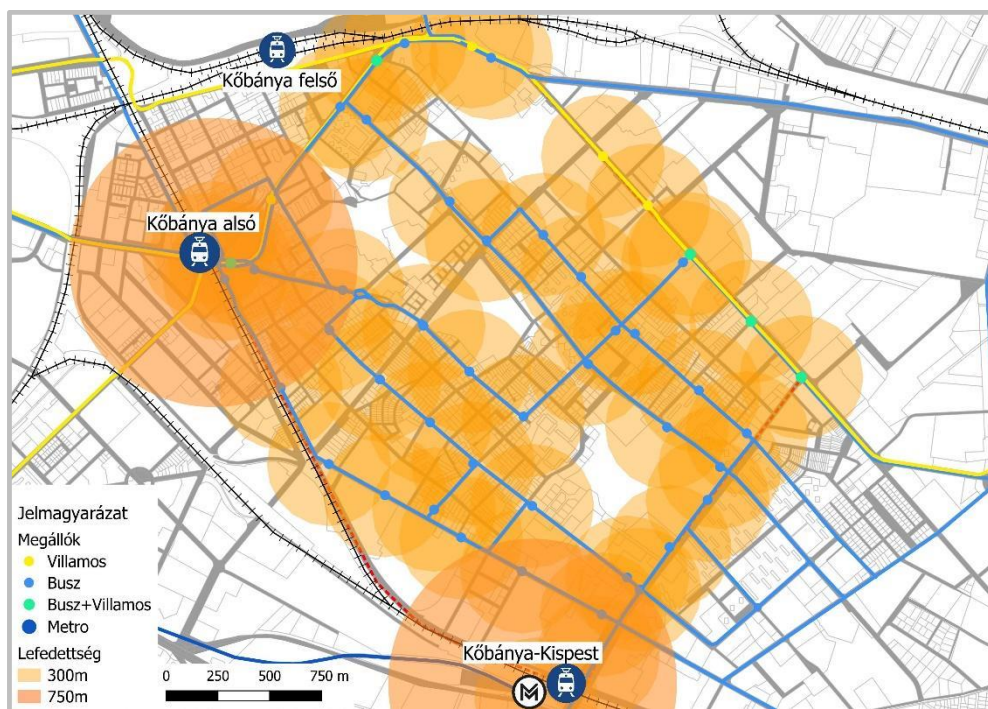
Kőbánya ipari múltjának köszönhetően számos vasútvonal halad végig a kerületen. A városrész délnyugati határát adja a Budapest Nyugattól délre tartó 12. ábrában felsorolt (Kecskemét, Szeged, Cegléd, Monor, Szolnok és Lajosmizse városokba tartó) járatok sínpárja, melyek Kőbánya alsó vasútállomásán is megállnak. Óhegytől északra húzódik a Budapest Keleti

pályaudvar dél- és északkelet irányban közlekedő vasútvonalak, amelyek Kőbánya felső állomást érintik.

A vasúthálózatok mellett a gazdasági területek ellátásához meghatározóvá vált az egyéb kötőpályás közlekedés létesítése, így ezeken a területeken a mai napig villamosvonalak húzódnak. Óhegy határát adó Maglódi út és Kőrösi Csoma Sándor út vonalán 8 darab villamos járat közlekedik, melyek jelentős városon belüli összeköttetést hoznak létre. A 3-as villamos érinti az Örs vezér tér csomópontot és az Ecseri út metró állomást, a 28-as és 37-es járatok megállói közé tartozik a Blaha Lujza tér, a II. János Pál pápa tér, Kőbánya alsó vasútállomás és az Új köztemető is.

További utazási lehetőséget az autóbuszok biztosítják, amelyek egyaránt érintik a lakó- és a gazdaságterületeket is. Számos járat Óhegyet is lényegesen behálózva számos meghatározó Fővárosi közlekedési csomóponthoz kapcsolódik pl. 85. 85E buszok Kőbánya-Kispest és Örs vezér tér között, a 9 busz, amely a belvároson át Óbudáig és a 151 járat pedig Csepelig közlekedik. Óhegy nyugati határát érintő Kőbánya alsó vasútállomás megállóhelye több busz végállomásaként szolgál.

Az Óhegyet érintő megállók 300 méteres sugarú körökkel lettek jelölve. A 13. ábrán látható, hogy 5 perc gyaloglási időn belül el lehet érni egy járművet Óhegy szinte bármely pontjáról.



13. ábra. Óhegyet érintő közösségi közlekedési járatai és megállóinak 300 méteres lefedettsége; (Saját ábra, adatok: bkk.hu Bp. nappali közösségi közlekedés térkép)

Összességében **Óhegy közösségi közlekedés szempontjából jól lefedettnek** tekinthető. Számos villamos és busz járat közlekedik a területen, amely kiváló elérést biztosít több jelentősebb csomóponthoz. Külön kiemelhető a területrész határán helyezkedő Kőbánya alsó vasútállomás, amelyen lényeges vasútvonalak állnak meg.

5.3.3 Kerékpáros közlekedés

Kerékpár egy jó alternatíva a közlekedésre, ami a mozgás mellett környezetet is kíméli. Manapság elég népszerűek a más mikromobilitási eszközök is, például az elektromos rollerek is, melyek ideális esetben is a kerékpárosokkal hasonlóan közlekednek. Ezeknek az eszközöknek a biztonságos használata érdekében fontos, hogy megfelelő infrastruktúra legyen biztosítva.

Jelenleg Óhegy területén kiépített kerékpárút néhány forgalmasabb nyomvonalon lett felfestve, például Harmat utca (8. kép). Kápolna utca. Ezeket jellemzően kis forgalmú utcák kötik össze. Ilyen szakaszok a Sibrik Miklós út, az Óhegy utca, amely az Óhegy parkon is keresztül vezet, továbbá kettő rövidebb részen a Harmat utcán. Kerékpársáv a Szent László tér és Kőbánya alsó közötti úton és a Kápolna utcán lett kijelölve. (14. ábra) A lakó területek között forgalomcsillapított az utcákon lehet közlekedni. Az Óhegy parkban a gyermekeknek készítettek egy KRESZ-parkot.



14. ábra. Óhegy jelenlegi kerékpáros útvonalai (Saját szerkesztés, forrás: bbk.hu biciklivel a városban 5 kiadás, 2023. április);

8. kép Harmat utca kerékpárút (jobbra, saját kép)

A Google útvonaltervezőben Óhegy park kiindulási ponttól számítva hétköznapi reggel 7:00 forgalommalomban a Kálvin tér 22 perc alatt, Kőbánya-Kispest pedig 10 perc alatt érhető el, ahol B+R parkoló is használatba vehető.

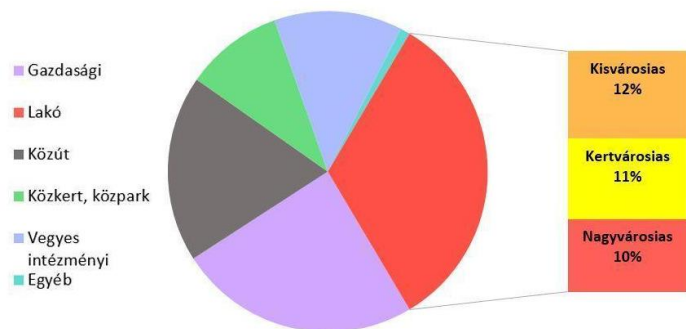
X. kerületet és Óhegy kerékpáros útvonalainak fejlesztése 2023. áprilisában elkezdődtek, mely várhatóan az év végig kivitelezésre is kerülnek. Az átalakítás a városrész főútvonalait is érinti pl. Kőrösi Csoma Sándor út, Harmat utca, Kőér utca, melyekben kerékpársáv létesítése van tervben, emellett a meglévő kerékpáros infrastruktúrát és egyéb útvonalakat fognak megújulni. (WEB22)

A **kerékpáros közlekedés szempontjából a lakóterületek jól ellátottak**, a további fejlesztéssel a gazdasági területek elérésére is figyelmet fordítanak. Mindemellett a Kőbányai út kapcsolatával több szakaszon lehet csatlakozni Budapest kerékpáros főhálózatához.

5.4 Jelenlegi lakóterület épített környezet vizsgálata

Óhegy területének 33%-át lakófunkcióként használják, amelyen mind a három fő beépítési karakter megtalálható: a kisvárosias, ami jellemzően zárt sorú, a kertvárosias intenzív beépítéssel és a nagyvárosias karakter, amely telep szerűen épült meg. Ezek közel azonos arányban vannak a városrészben. (15. ábra).

A kisvárosias karaktert a hely történelméből fennmaradó zárt sorú beépítés adja. Legnagyobb részben a gazdasági területek mellett, a Kápolna utca és Gergely utcától délre húzódó lakóterületekre a legjellemzőbb ez a beépítési mód. Itt korszerűségben, építészeti karakterben és szintszámban is diverz utcaképet alkotnak. A rész karakterét leginkább a zárt sorba rendezett

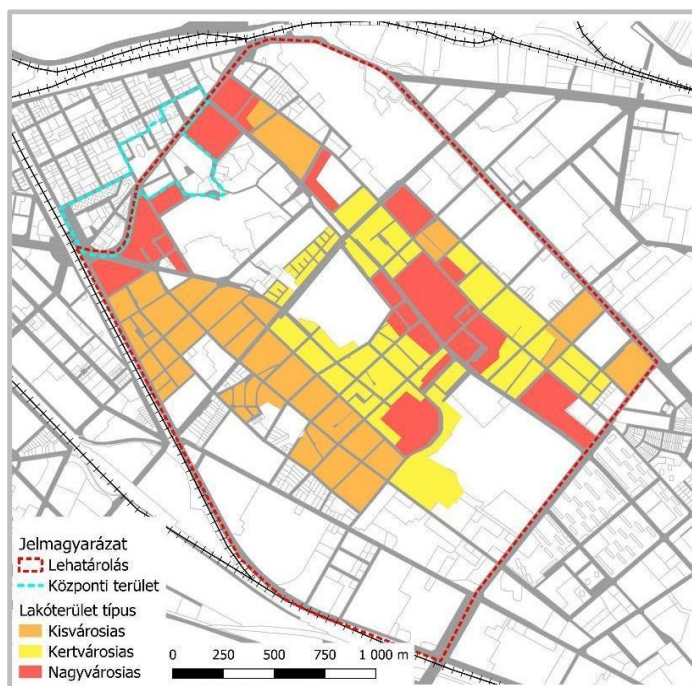


15. ábra Óhegy lakóterület karakterek arányai (saját ábra)



9. kép Kisvárosias karakter

telekhátárra épített homlokzatok adják. A legtöbb ház többlakásos, de előfordulnak egylakásos földszintes házak is, amelyek saját hátsó kerttel is rendelkeznek. (9., 10. képek) Szinte minden tömbben található korszerű (2000-s évektől épült) házak, amelyek általában földszint + 3 vagy 4 emelet + tetőtérrel rendelkeznek. (11. kép) A korszerűtlen (kb. 1980 előtt épült) házak szintén változatos megjelenésűek, néhányuk műemléki védelem alatt áll (ábra). A Maglódi úthoz közelebbi területek jellemzően korszerűtlen (1970-években, vagy az előtt épült) és rossz állapotú házak vannak, melyből a többszintes, többlakásos épületek jellemzően szabadonállóak.



16. ábra Óhegy lakóterületek beépítési karaktere (Saját ábra,

forrás: TAK 2017 karakter térkép alapján)



12. kép (fent), számú kép (lent)

(Saját képek)

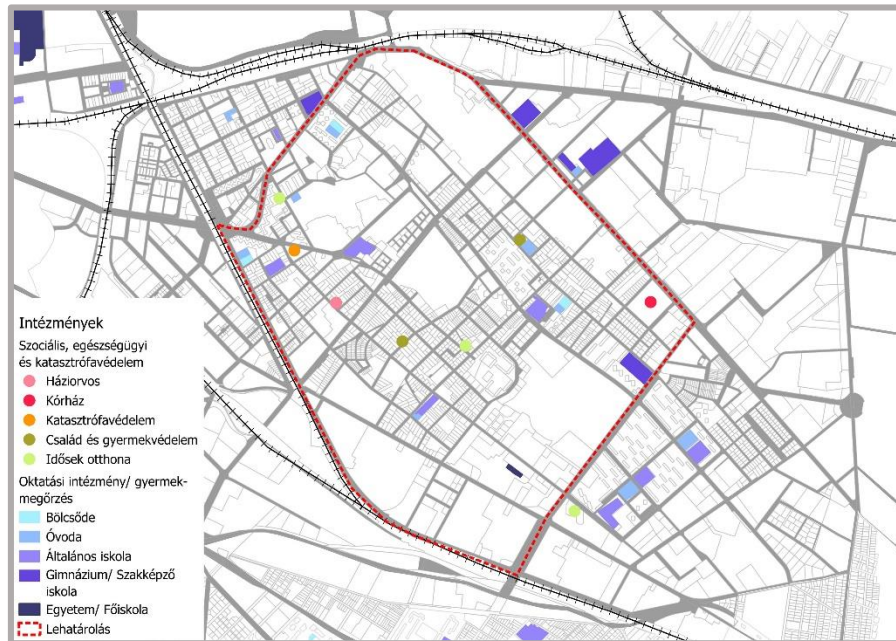
A kertvárosias beépítésmód leginkább Óhegy belső területein jelenik meg. Az ebbe a karakterbe sorolható utcák és tömbök kevés helyen mutatnak egységes képet. Ezek korszerűségben, beépítettség mértékében és módjában, telken belüli elhelyezkedésében, szintszámban, továbbá építészeti karakterekben is különbözőek. (12., 13. képek) Az újépítésű házak egy része többlakásos. (14. kép) Ezekről kivételt képez a Kőér utcától nyugatra található nagyobb és a Csombor utcától keletre helyezkedő kisebb sorházas lakótömbök, melyek egy időben, ugyanolyan stílusban épültek. Néhány nagyobb telkeken megjennek többlakásos társasházak is. (15. kép)

A nagyvárosias telepszerűen elhelyezkedő lakóházak kisebb nagyobb csoportban szóródnak szét Óhegyen belül. A legkarakteresebb ezek közül a Körösi Csoma Sándor út és a Kápolna utca találkozásánál lévő cikcakk formájú hatalmas épületek. (16. kép) A főútvonalakhoz közel pl. Körösi Csoma Sándor úthoz közel épültek a Földszint + 7 vagy 10 emeletes soklakásos panelházak, melyek korszerűtlenek és közepes állapotban vannak. (17., 18. képek) Az épületek nagy része paneles építésű, azaz több mint negyven éves. Óhegy belső, kertvárosias jellegű területek között találhatóak az alacsonyabb földszint + 3 vagy 4 emeletes épületek, amelyek a csendesebb utcák és a házak közötti nagyobb zöldfelületekkel egy élhetőbb környezet alakul ki az egyébként szintén közepes állapotú korszerűtlen panelházak között. (19., 20. képek)

Összességében Óhegyen korszerűtlenek az épületek, sokuk közepes, vagy akár rossz állapotban van. Ez is leginkább a panelházas és zárt sorú tömbökre a legjellemzőbb, itt azért megjennek újjépítésű házak, továbbá zajlanak magán épületfejlesztések is. A legsokoldalúbb és legkorszerűbb házakkal rendelkező részek a kertvárosias területek.

5.5 Intézmények, szolgáltatások vizsgálata

5.5.1 Intézmények



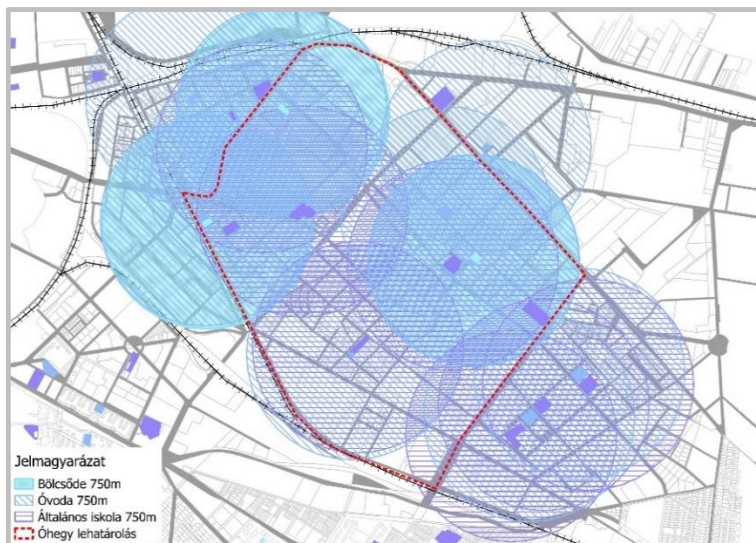
17. ábra Óhegy intézményei (saját ábra, adatok: quick OMS)

Az **intézmények nagy része lakóterületeken belül** helyezkedik el. Teljes Óhegyet és Kőbányát ellátó létesítmények a X. kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság és a X. kerületi kormányablak melyek a Kápolna utcán találhatóak. Továbbá Óhegyen található a Bajcsy-Zsilinszky Kórház és Rendelőintézet, mely Kőbányán kívül körzetében lefedi a XVII. kerületet, Monort, Gyömrőt és ezeknek a településeknek vonzáskörzetébe tartozó területeket is. (INT-7)

A kórházat a Maglódi út, Szentimrey utca, Sörgyár utca és a Lavotta utca határolja körül. Ezek mellett szociális és egészségügyi intézmények, mint háziorvosi rendelő, család és gyermekvédelmi, valamint idősek otthona is van a városrészben.

Számos bölcsődével és oktatási intézményekkel rendelkezik Óhegy. Egy darab főiskola van a területen, melyben teológiai képzés folyik. Ezen felül a városrészben elszórva helyezkedik el három darab bölcsőde, öt darab óvoda, négy darab általános iskola, egy darab gimnázium és egy alapítványi iskola, emellett a Maglódi út északi oldalán technikum és szakképző iskolák is vannak. Az bölcsődei szolgáltatás az óvodákkal egy intézményben érhető el. A terület számos

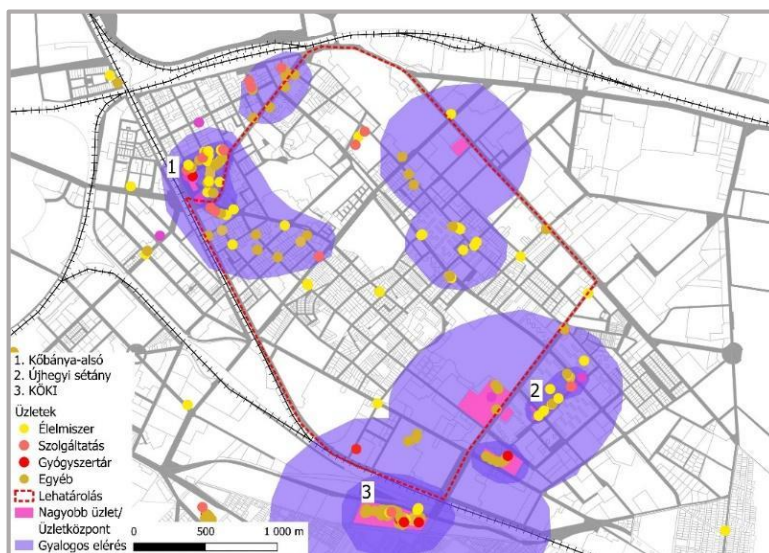
közülményével jó lefedettséget biztosít Óhegy lakóterületeinek, 10 percnél rövidebb sétával megközelíthető valamennyi oktatási létesítmény.



18. ábra. Óhegyen található bölcsőde, óvoda és általános iskola gyalogos elérhetőség (saját ábra)

5.5.2 Szolgáltatások és kereskedelem

A településen lakók mindennapjaihoz szükségesek különböző ellátást biztosító üzletek és szolgáltatások, ezek közül alapvetőnek tekinthetők az élelmiszerüzletek és a gyógyszertárak. Hasonlóan lényegesek a különböző szolgáltatások pl. szervizek, éttermek, melyek a helyi gazdaságot is élénkít. Az egyéb kategóriában jelöltek tartoznak a pl. barkács, ruha, drogéria, elektronika, újságos stb, üzletek.



19. ábra és a környező városrészek kereskedelmi egységeinek lefedettsége. (Saját ábra, adatok: quick OMS)

Óhegy területén számos üzlet és szolgáltatás található, a belső lakóövezetes részén számos kisebb bolt. A legtöbb a Körösi Csoma Sándor utca Kőbánya alsó közötti területen helyezkedik el, (1. jelölés) továbbá nagyobb élelmiszer áruházak találhatóak a Gergely utca- Sibrik Miklós

utcaánál. (2. jelöléstől balra) Említésre méltó a Kőbánya-Kispesten található KÖKI áruház, a szomszédos Újhegyen lévő Újhegy sétány és a Gyömrői út- Sibrik Miklós út sarkán lévő üzletsor is melyek rövid utazással könnyen megközelíthetők. (18. ábra) Óhegy mellékutcaín elszórva, főként a lakótelepek között számos kisebb bolt található.

5.6 Zöldfelületek vizsgálata

A zöldfelületek lakókörnyezeti szempontjából a rekreáció és az általános közérzet javítása szempontjából egy fontos szempont, ezek lehetnek magánkertek, vagy közterületi parkok is amelyek minősége nagyban befolyásolja az ott lakók életét.

A zöldfelület arány nagysága jelentősen függ az adott tömb területhasználatától és beépítési módjától. A gazdasági területeken a legalacsonyabb a zöldfelület arány, amely legfőképpen az alulhasznosított, korszerűtlen területekre a legigazabb. (20. ábra) Az új építésű, vagy felújított területeken a trendek szerint már nagyobb hangsúlyt kap a zöldterületek kialakítása, mint például a Richter gyár körüli parkosítás. A telepszerű elrendezésű társasházakat zöldfelületek veszik körbe, amin jellemzően különböző kiültetések, kutya futtatók, vagy néhol játszóterek kapnak helyet, ezek főként az ottlakókat szolgálja ki. (21. kép) A zárt sorú lakóterületeknél a beépítés módjából adódóan alacsonyabb a növényekkel való borítottság. Ezek a Kápolna utca és az Óhegy utcától délre található lakó és gazdasági területeken figyelhető meg a leginkább. (22. kép) Itt a közterületeken általában az út mindkét oldalán zöldsáv lett kialakítva, melyekben bokor- és fasorok vannak ültetve. A kertvárosias karakterű tömböknél a kertek jelentősen hozzátesznek a városrész zöldfelületi borítottságához. Itt a közterületeken lévő zöldsávok szintén jelentős fa és cserje kiültetéssel rendelkeznek.

A bányaként, majd személtlerakóként funkcionált Gergely-bánya 2016-os rekultivációja során közel 400 fát és körülbelül 700 cserjét ültettek a területre. (INT-15) A nagy zöldfelület jövőbeli kezelése és hasznosítása tervezés alatt áll. (INT-16)

Az **Óhegy park** a lakóterületek közepén helyezkedik el Ez a városrész legnagyobb parkja, amely a környék egyik legjobb rekreációs lehetősége. Nagy szabadterekkel, számos jól felszerelt játszótérrel, hatalmas kutya futtatóval, sportpályákkal és kiépített futókörrel is rendelkezik. A legtöbb korszerűsített résszel rendelkező park a városrészben. Óhegy fő kerékpáros útvonala keresztülhalad a parkon. (23., 24., 25. képek) A **Csajkovszkij park** a 2010 évek elején eléggé elhanyagolt érzetű volt és ez sajnos nem igen változott. Kijelölt kutya futtatók hulladékgyűjtők, új villanyoszlopok telepítése a legszembevetőbb változás. A sokat látott parki berendezések, az utak, és a sportpálya megújításával, egy sokkal vonzóbb parkká válhatna.

Jelenleg a legnagyobb értékét a koros faállománya adja. (26., 27. kép)



23. kép Óhegy park



26. kép Csajkovszkij park



28. kép Rottenbiller park

A **Rottenbiller park** Kőbánya központi területén helyezkedik el. A területen található egy nagy játszótér, kutya-futtató és egy szobor, amely a Kőbányai munkások emlékére helyeztek ki. A Kőrösi Csoma Sándor út, intézményi területek és panelházak veszik körül ezért nem érződik a központi terület részének. (28. kép) Az **Ihász köz Park**, szintén egy fejlesztést kapó zöldterület. Az újra burkolt utak, a korszerű parki berendezések és eszközök meglete szívesebben csábítja ide a kikapcsolódni vágyókat. (29., 30. képek)

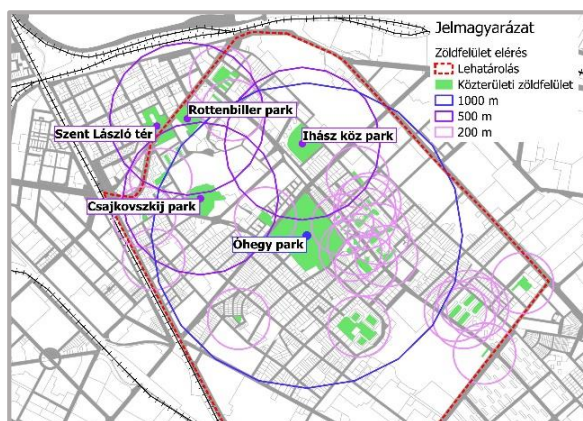


29. kép Ihász köz park
(saját képek)

Óhegy park a nagy kiterjedése és funkcióban gazdagsága miatt a városrész legfontosabb parkja, melyhez akár több utazást is elvállalnak az emberek, ezért 1 kilométerben határoztam meg a területi lefedettséget. (21. ábra) A másik 3 park kisebb és kevesebb funkcióval rendelkezik, ezért inkább az ahhoz közelebb élőket szolgálja ki. Főként a lakótelepes területeknél lévő kisebb zöldterületek mint például a kis játszótérek és kutya-futtatók az ott lakók használatára a legideálisabbak.



20. Zöldfelületi lefedettség mértéke (Saját ábra)



21. ábra Rekreációs területek elérése (Saját ábra)

Összességében a gazdasági területeken a legkevesebb a zöldfelületi arány. A négy nagyobb park mellett a kertesházas és lakótelepes övezetekben található összefüggő nagyobb növényállomány. Óhegy park lakóterületek és a városrész szívében helyezkedik el, ehhez képest a városrész további parkjai kevésbé felszereltek. A közutak mentén többnyire a mellékutcában lévő zöldsávok rendelkeznek cserje és fa kiültetéssel. A parkok mellett a magán és társasházak között is számos értékes fa található.

5.7 Óhegy krízis és veszélyeztetett területei

Kőbányán és azon belül Óhegyen számos szegregált vagy krízisterület található. A TFP-ben céljához kapcsolódóan feltérképezték társadalmi mutatók alapján Budapest krízisterületeit, melyeket tömb szintű lehatárolásokban jelöltek. Ezeket az akcióterületek pontosan a kerületek jelölték krízis és veszélyeztetett tömbök meghatározásával. Ezek KSH 2011-es népszámlálásának 3-3 társadalmi és lakhatási indexi mentén történt, melyek a kerület lakásfenntartási támogatásra vonatkozó adataival hetedik mutatóként egészíthető ki. A krízistömbök azok a területek ahol a társadalmi és fizikai mutatók alapján a hátrányok leginkább csoportosulnak. A veszélyeztetett tömbök ezen mutatók alapján nem tartoznak a legrosszabb helyzetűek közé, viszont a helyzetük, nem fog javulni, vagy éppen romolni fog. A használt mutatók röviden: legmagasabb végzettség, munkanélküliség, lakások minőségére és önkormányzati lakások aránya. Ezeket vizsgálva a legrosszabb 10%-os és 20%-os kategóriákba tudták sorolni a kerületek. (SZVTFP1 2014)

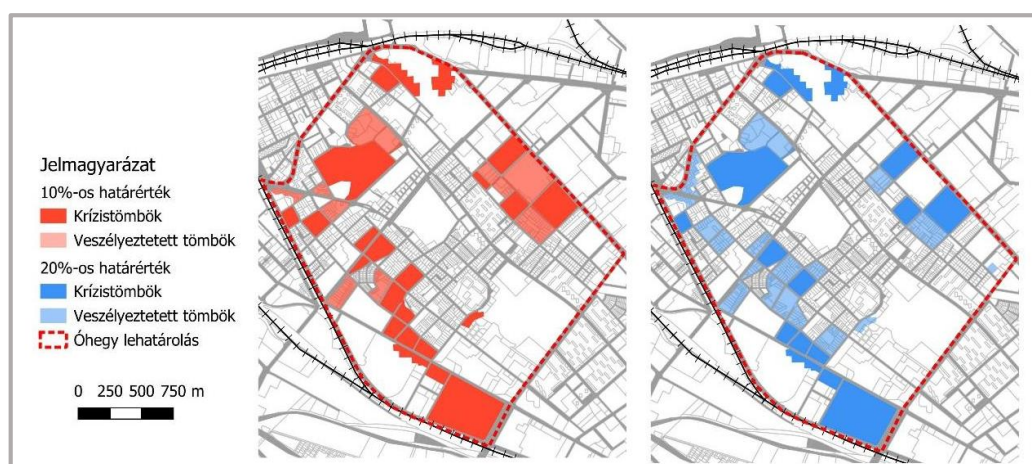
10%-os küszöb százalékos megoszlások									
kerület	Tömbök száma			Lakosságszám			Népességszám		
	nem krízis	veszélyezt	krízis	nem krízis	veszélyezt	krízis	nem krízis	veszélyezt	krízis
II.	96%	4%	0%	99%	1%	0%	98%	2%	0%
VIII.	62%	15%	22%	62%	13%	25%	60%	13%	27%
X.	63%	20%	18%	78%	13%	9%	75%	13%	12%
Budapest	81%	14%	5%	86%	9%	5%	85%	10%	5%
X. kerület érintett esetszáma									
	282db	90db	79db	27014db	4511db	3151db	59318db	10158db	9151db

22. ábra. 10%-os küszöb százalékos megoszlások (Saját szerkesztés, forrás: *Szociális városrehabilitáció TFP* krízisterületek lehatárolása 2014, 2. melléklet (11. oldal) Eredmények kerületenként-10%-os küszöb százalékos megoszlás- táblázat részlete)

A 22. ábra alapján vizsgálom, hogy a X. kerületi arányok a Budapest általágával, továbbá a hasonló népességszámú legkevesebb és legtöbb nem krízistömbbel rendelkező két kerülethez képest milyen helyzetben van a Kőbánya. Ezek az arányok a tömbök esetszámaiból jöttek létre. Budapest II. kerület nem rendelkezik krízisterülettel. A közel azonos népességszámmal rendelkező szomszédos VIII. kerület Kőbányához képest több veszélyeztetett-tömb viszont

kevesebb krízistömbbel rendelkezik. Ugyanakkor a krízistömbben élés a szomszédos kerülethez képest 15%-al több lakost érint. Kőbánya egyötöde él veszélyeztetett- vagy krízistömbben.

Óhegy legrosszabb tömbjei főként gazdasági és vegyes intézményi területeken vannak, de számos elsődlegesen lakófunkcióval rendelkező kisvárosias és telepszerű karakterű részeke is krízis- vagy veszélyeztetett tömbökbe sorolhatók. (23. ábra) Ezeknek a tömböknek a fejlesztése kiemelt fontosságú lenne, mely az ITS-ben Óhegyet is érinti akcióterület is került lehatárolásra.



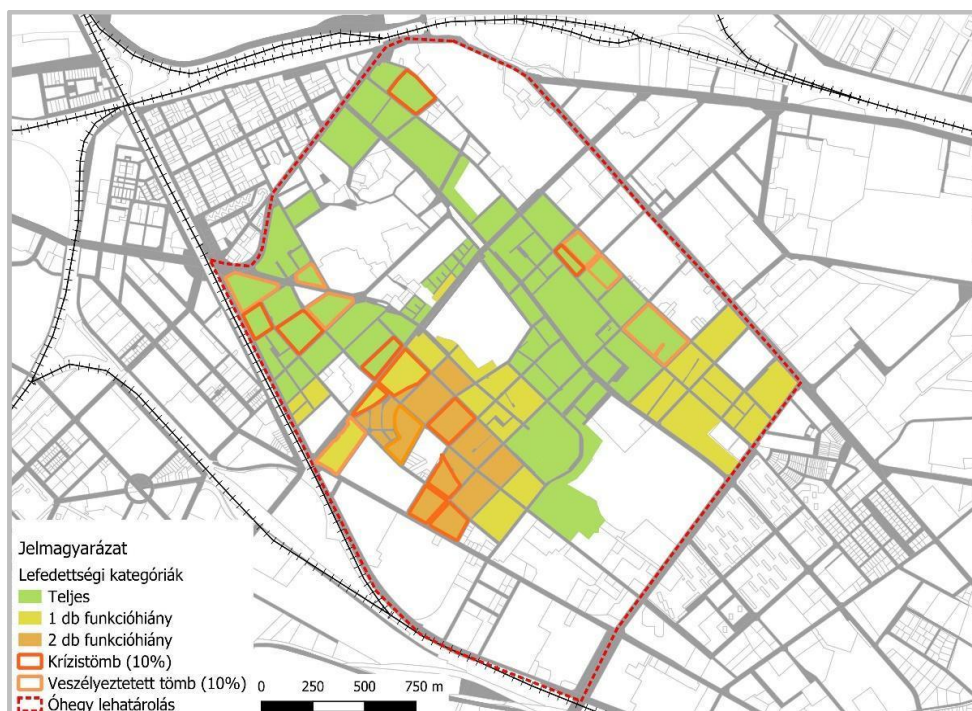
23. ábra. Óhegyen lévő 10%-os, 20%-os és összesített krízisterületek (Saját szerkesztés, adatok: *Szociális városrehabilitáció TFP* krízisterületek lehatárolása 2014, 23.o. és 46.o.)

6 Óhegy helyzetértékelés

6.1 Óhegy lakóterületeinek ellátottsága

Ez a vizsgálat a lakóterületekre szűkítve a különböző funkciók 10-15 perc sétálási időn belül a megközelíthetőség szempontjából készült, melyek a különböző szerkezeti vizsgálatoknál készült, gyalogosan elérhető lefedettségi térképekből történtek. A vizsgálatához használt térképek: 13., 16., 18., 19., 21., 23. ábrák

A különböző térképek lakóterületekre történő vizsgálatából három lefedettségi kategória jött létre: teljes lefedettség, 1 db funkcióhiány és 2 db funkcióhiány. A közösségi közlekedés, a különböző óvodák és általános iskolák, továbbá zöldfelületek gyalogos elérésben a lakóterületeket teljesen lefedték. Bölcsődék és/vagy kereskedelmi szolgáltatások már nem szolgáltak ki minden területet. Ezeket a funkciókat az érintett tömbökben egy területfejlesztéskor érdemes pótolni. Az 1 darab funkcióhiányos lakóterületek többségében üzletek hiányoznak, a 2 darab funkcióhiányos tömbök az üzletek mellett elérhető távolságban bölcsődével sem rendelkezik. A 10%-os krízis is és veszélyeztetett tömbök közül a 24. ábrán látható 11 darab a teljes lefedettségű, 3 darab egy funkcióhiányos és 5 darab kettő funkcióhiányos kategóriába került. Elmondható, hogy ezek a tömbök intézményi, zöldfelület és közlekedés szempontjából megfelelően, továbbá viszonylag kevés beavatkozással például bölcsőde és üzletek létesítésével teljesen ellátottak lennének.

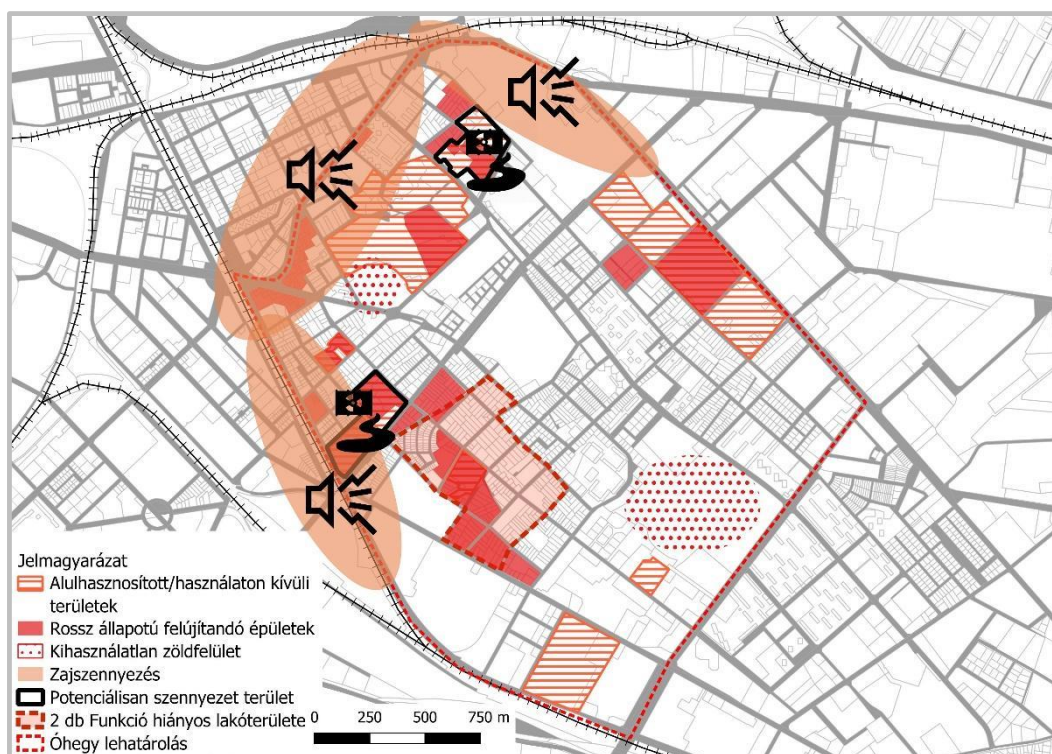


24. ábra. Óhegy lakóterületeinek ellátottsága (saját ábra,)

6.2 Probléma- és értéktérkép

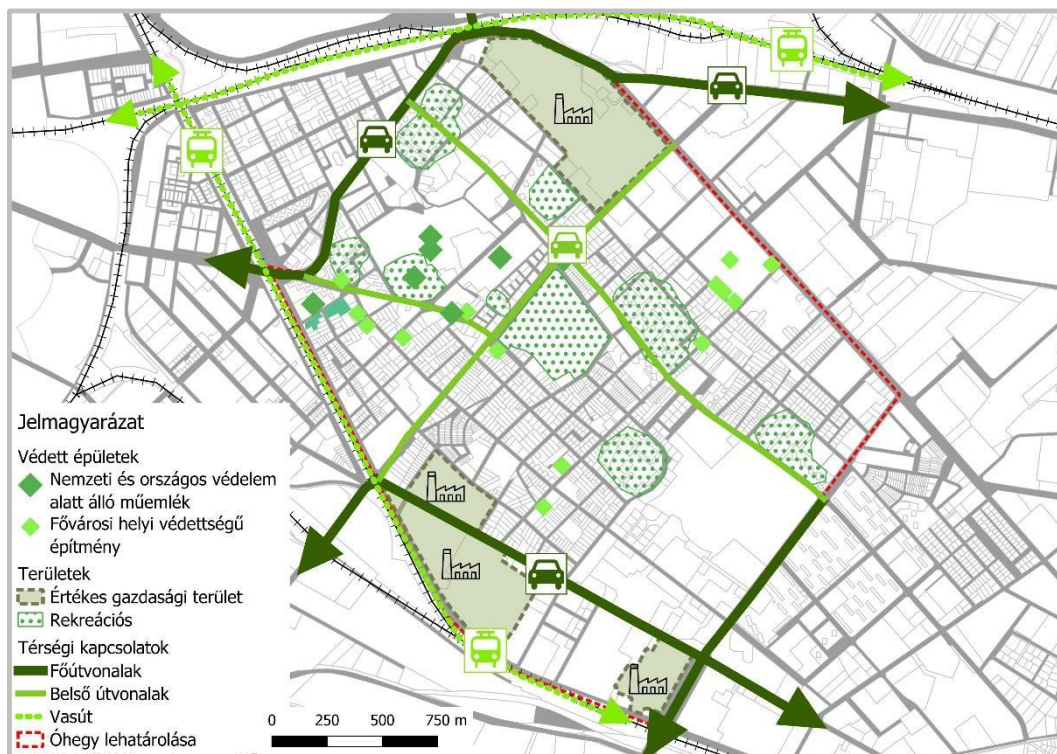
Óhegy építettkörnyezetét és annak hatásainak kihívásait problématerképben, a kedvező hatásait értéktérképben lehet összefoglalni.

Épített környezet problémái: A 25. ábrán a kihasználatlan zöldfelületeknek van jelölve a Gergely-bánya, amely jelenleg még rehabilitációra vár, továbbá a Csajkovszkij park, mely funkcióhiánya és leromlott állapota miatt nem egy vonzó rekreációs zöldterület. Alulhasznosított vagy használaton kívüli barnamezős területek általában nagy anyagi ráfordítást igényelnek, hogy hasznosíthatók legyenek. A legtöbb területen leromlott állagú épületek helyezkednek, illetve a Lampart Vegyipari Gépgyár és a Mádi utca menti területeken potenciálisan környezetre károsan szennyezett a talaj. A leromló állagú épületek nem csak az előbb említett részeken vannak, hanem a vegyes intézményi és lakó területeken is, melyek általában a szegregátumok helyét is jelölik, így mindenképpen fontos odafigyelni és fejleszteni ezeket a területeket. A főútvonalak, vasutak és akár a gazdasági területek zajszennyezést is okoznak, amely egy rossz minőségű lakóházban rontja az életminőséget, továbbá a hangos útvonalak mentén lévő rekreációs területeken sem lehet teljes mértékben kikapcsolódni. További problémát jelentenek a funkcióhiányos területek.



25. ábra Óhegy probléma térképe (Saját ábra)

Épített környezet értékei: Óhegy egyik nagy értéke az elhelyezkedésében van, hiszen akár közösségiközlekedéssel vagy kerékpár használatával is könnyen elérhetőek az itt található intézmények vagy a szomszédos térségi jelentőségű központok pl. Kőbánya-Kispest is. A 26. ábrán jelölt városrész számos védett épülettel és műemlékkel is rendelkezik, melynek megőrzése a hely identitásának erősítését is szolgálja. A városrész szívében található Óhegy park egy értékes szabadtéri feltöltődési pont a helyiek számára, emellett még megannyi kisebb tömbszintű rekreációs lehetőség is van a lakótömbök között. További értékek az itt lévő nemzetközileg is elismert cégek, melyek munkahelyek teremtése mellett fejlesztik is a fizikai környezetüket, mellyel emelik a kerület rész településképét is. Ezen értékek megtartása és fejlesztése fontos feladata Óhegynek.



26. ábra Óhegy érték térkép (Saját ábra)

6.3 SWOT elemzés

A vizsgálatok összegzésére és a javaslat alkotáshoz a legideálisabb helyzetértékelés egy SWOT-elemzés készítése, mely a környezet értékelése mellett egyéb más - esetlegesen nehezen befolyásolható - tényezőket is összegez a 27. ábra.

Óhegy egyik erőssége, hogy funkcióiban ellátott, gyalogosan is számos terület könnyen elérhető, melyből következik, hogy kevés a funkcióhiányos területe, továbbá ezek viszonylag könnyen kezelhető hiányosságok. A városrész sokszínűségét is, továbbá lakhatás

szempontjából is előnynek tartom a változatos lakóterületi karakterek meglétét is. Az Óhegyen lévő jelentős cégek megléte nem csak a városrésznek fontos, hanem a helynél is túlmutató gazdasági előnyei vannak, emellett esetlegesen képzetesebb munkalehetőségeket is biztosíthat a városrészben.

A vizsgált terület gyengeségei közé tartoznak a kihasználatlan területek, amelyeken gyakran leromlott az épületállomány vagy szennyezett a terület. A kerület hiányossága, hogy az önkormányzati értékesíti a területeit és az ingatlanjait, továbbá hogy hosszútávon kifizetődő nagyobb beruházások, pl. szociális városrehabilitáció nem történnek, amely részben az anyagi támogatás hiányát is jelzi.

Ezen értékek kihasználásában és a problémák kezelésében látom Óhegyen történő fejlesztések lehetőségeit. Az Óhegyre jelentő veszélyek nehezebben befolyásolható tényezők, melyet hosszútávon, országos vagy fővárosi szinten kellene kezelni.

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
• tömegközlekedési szempontból ellátott • közlekedés és parkfejlesztések • megfelelő intézményi ellátottság • számos rekreációs zöldfelület • könnyen elérhető térségi és országos jelentőségű kapcsolatok (vasút, közút) • változatos lakóterületi karakterek • nagyvállalatok (Richter, Dreher,...) • műemlékek, helyi identitást alkotó védett épületek	• barnamezős és alulhasznosított gazdasági területek • kihasználatlan zöldfelületek • leromlott épületállományú területek (zártkörű, telepes beépítésen) • önkormányzati ingatlanok értékesítése • hosszútávú, nagyobb beruházások hiánya (szociális városrehabilitáció) • az alacsony presztízsű munkavállalás és munkanélküliség magas aránya
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
• alulhasznosított területek • közterületek felújítása • meglévő kisebb közterületek felújítása • önkormányzati beavatkozás	• fiatal és munkaképes korosztályú népesség csökkenése • krízis és veszélyeztetett területek • állami támogatás/beavatkozás hiánya

27. ábra. Óhegy SWOT elemzés (Saját ábra)

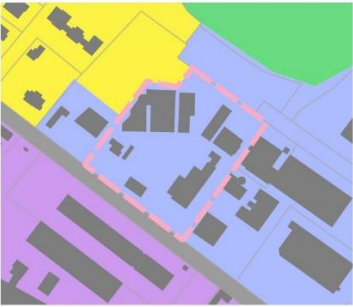
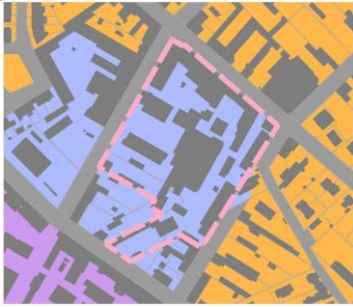
7 Javaslatok

A dolgozat első részében Magyarországi lakhatási lehetőségek helyzetértékeléséből kiderült, hogy szükség van egy országos szintű lakhatási támogatási rendszer kialakítására. Ennek a megoldására készíték egy átfogó lakhatási támogatási célrendszer, melyhez a Bécsi szociális lakástámogatásból és a szociális városrehabilitációs TFP-ból meríttek. A szakdolgozat második részében feltártam Óhegy épített környezetének adottságait, melyből az következett, hogy vannak funkciójukban hiányos területek, továbbá a TFP segítségével jelölve vannak a krízistömbök, mely területek szociálisan és fizikai környezetükből adódóan a leginkább támogatásra és fejlesztésre szorulnak. Az Óhegyre vonatkozó javaslatban egy kiválasztott barnamezős területre a Seestadt tervesési szempontjai szerint egy hasznosítási javaslatot készíték, melyet élőképekkel fogok szemléltetni.

7.1 Barnamezős terület kiválasztása

Óhegy javaslatának célja, hogy lehetőségekhez mérten emeljem a lakhatási környezetet az erre leginkább szükséges területen. Ehhez egy barnamezős terület használok fel, melyre új funkciókat, de leginkább bérlakások építését javaslom. Mindez Seestadt városrész megépítésének alapelvei mentén készül, amelyek: a közösségi tereket élettel megtöltése, melyet a földszinti területek hasznosításával és funkciók kialakítását jelenti; emellett kiemelt még a fenntarthatóság kérdése, mely a környezettudatos építésben és energiahatékony üzemeltetésben valósulhat meg. Egy tömbszintű fejlesztés a környező városrészt is előnyösen érinti, például az ajánlott területre a hiányzó funkciókat lehet telepíteni. Ez a javaslat elsősorban a X. kerületi önkormányzat részére- területfejlesztés és lakhatás támogatásban- mutat egy megoldási lehetőséget.

A megfelelő terület kiválasztása érdekében a 9. ábrában felsorolt Óhegyen lévő hat darab lakhatás céljára is ajánlott területből fejlesztésre leginkább szükséges és leginkább alkalmas helyet fogom kiválasztani. Négy az 1., 4., 5., 6., számú területeknél a korlátozásaiból adódóan Óhegyen lévő első barnamezős lakhatásfejlesztésnek nem tartom ideálisnak. Kettő darab olyan barnamezős tömb van, (a 2., és 3. számú) melyek fő problémája a rossz állapotú és alulhasznosított épületállományok megléte. Ez a két terület a megadott szempontok alapján összehasonlításra kerülnek a 28. ábrában, melynek eredményeinek helyzetértékeléséből kerül kiválasztásra fejlesztésre szükségesebb terület.

Gergely utca 112.	Szlávy u.-Gergely u.-Alkér u.
Telek mérete és tulajdonviszonya	
26272 m ² , magán	19011 m ² , magán
Környező területhasználát, beépítésimód:	
	
Gazdasági 25%, Vegyes int. (kereskedelmi) 50%, Lakó 25%; Szabadonálló, kertvárosias	Gazdasági 25%, Vegyes int. 25%, Lakó 50%, Zárt sorú, kisvárosias
Ellátottság:	
	
1 db funkcióhiány: bölcsőde	2 db funkcióhiány: bölcsőde, üzletek + kevés közterületi zöldfelület
Krizisterület:	
	
Nincs	10%-os krízistömb; környező területeken is krízis- és veszélyeztetett tömbök
Előnyök:	
Környező területeken lakóterület fejlesztés történt	Lakóterület veszi körül; Jelenleg kisvállalkozások üzemelnek; A területen történő fejlesztés a környező tömböket is kedvezően érintené
Hátrányok:	
Rossz állagú épületek; Nagyrészt gazdasági és kereskedelmi területek vesznek körbe	Rossz állagú épületek Funkcióhiányok; Leromlott épületállag;

28. ábra Fejlesztésre alkalmas barnamezős területek összehasonlítása (Saját ábra)

Az összehasonlítás alapján a Szilávy u.-Gergely u.-Alkér utca nevű területet választom az alábbi szempontok miatt: arányaiban több lakóterület veszi körbe, ellátottság tekintetében vannak hiányosságok a környéken, továbbá 10%-os krízistömbként van jelölve a TFP-ben. A krízistömbbe kerülés egyik tényezője, hogy a telken és környező tömbökben számos rossz állapotú és elhanyagolt épület van. A korszerűtlen épített környezethez kapcsolódik az is, hogy a telek jelenlegi struktúrája rendezésre szorul. Ezen tényezők és problémák tekintetében ennek a környéknek van nagyobb szükség a fejlesztésre. A telek a barnamezős területek közül az egyik legkisebb méretű, melynek az az előnye, hogy kevesebb anyagi ráfordítással is megfelel az általam kijelölt hasznosításra, ráadásul környező városra is kedvező hatással lesz.

7.2 Javaslat Szilávy u.- Gergely u.- Alkér u. barnamezős terület hasznosítására élőképek segítségével

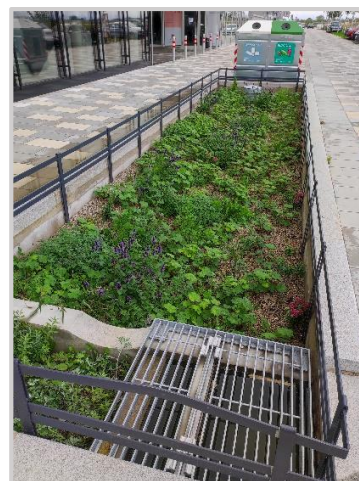
Javasolt hasznosítását 29. ábrában élőképek segítségével szemléltetem, mely példák főként európai fejlesztésekből származnak. A területre háromféle hasznosítást javaslok: egy főként gazdasági tevékenységekre kijelölt részt, amin jelenleg is több munkaterület helyezkedik; egy vegyes lakó és intézményi felhasználási részt, amely kapcsolódik a tömb déli részén lévő lakóövezethez, továbbá jelöltem egy korlátozott közhasználatú területrészt, amely elválasztja a két funkciót, továbbá rekreációs lehetőséget is biztosít a környéken élők számára is.



29. ábra, Barnamezős hasznosítás javaslati ábra (Saját ábra)

Az megvalósult példák összeválogatásánál fontos volt, hogy összességében és egymagában is megfeleljen a Seestadti tervezési szempontoknak. A gazdasági területre egy Olaszországi Fossalta di Portogruaro-ban lévő Santa Margherita borászati-komplexumának üzem és raktárépületeit hoztam példának. (31. kép) (WEB26) Ez egy jó példa arra, hogy egy új építésű

csarnoképület, hogyan kapcsolódik a környező nagymúltú területéhez. Seestadthoz hasonló városfejlesztés történik a svéd fővárosban Stockholmban Norra Djurgårdstaden nevű részében. Itt úgyszintén a tervek szerint 2030-ra egy fenntartható várososrészt építenek egy korábbi barnamezős területre. (IINT-27-28) A 29. ábrán feltüntetett korlátozott közhasználatú gyalogos forgalmi út kialakításának az új városrész központjában lévő sétálóövezet hasonló tervezést javaslok. Gazdag növényborításával, az ágyásokon belül kialakított ösvényekkel és az ott lévő pihenő részekkel a zsúfoltnak érzet Kőbányai városrészben egy remek



33. kép Esővízgyűjtőrendszer
Seestadtban (Saját kép)

feltöltődési pont lehetne. (32. kép) Emellett az ágyásokban Seestadt egészen alkalmazott esővízgyűjtő rendszerek kialakítása is támogatandó. (33. kép) A területhez leközelebb az Óhegy park található, amely ugyan méretéből és lehetőségeiből adódóan egy fontos rekreációs hely, viszont a környéken nem található közösségítér ezért a tömb belsejében elhelyezésre tanácsolok egy játszóteret. A lakóterületen élők nyugalma, továbbá az eszközök és növények védelme érdekében az út és a játszótér használatát időbeli korlátozást ajánlok. Ezen részek fenntartását a területrészt tulajdonosa kell, hogy vállalja. A játszótér kialakítására jó példa a Berlin Kreuzber városrészben található Springsiedlug nevű játszótér. (34. kép) Tervezésének köszönhetően különböző korosztályoknak nyújt kommunikációra, mozgásfejlesztésre és játékokra lehetőséget, mindezt egy fenntarthatóság jegyében készült közösségítérben. (WEB29)

A lehatárolás legnagyobb részét vegyes, de főként lakhatási funkcióval javasolom beépíteni. A kijelölt területen az épület tervezése határozza meg társasház épülhet meg. Példának egy néhány emeletes társasház kialakítású francia Bondy településen lévő 34 lakásos szociálisház került. (35. kép) Földszint + 2 emelet + tetőteres beépítésével, belső udvaros kialakításával, továbbá az energiahatékonyságra és környezettudatosságra való törekvő tervezés miatt bele illik a meghatározott szempontokba. (WEB30) A bérlakások működését egy lakhatástámogatási rendszer segítené a legjobban. Érdekes szociális és piaci alapon is kiadni a lakásokat, hogy

hátrányos helyzetű emberek támogatása mellett szegregáció kialakulása nélkül egy diverz lakóközösség tudjon kialakulni.

A bérház vagy bérházak földszintjén ajánlom kialakítani a városrészben hiányzó bölcsődét. Az Osaka-i KM óvoda és bölcsőde aránylag kis alapterületen épült. (36. kép) Számos remek belsőépítészeti megoldást hordoz magában, mint például az ipari helytörténetéből adódóan különböző textíliákkal és anyagokkal vonták be a falakat, amely segít a gyerekeknek megismerteti a körülöttük lévő környezetet. (WEB31) A bölcsőde mellett egy kisebb üzlethelyiség építését is szükségesnek tartom, hogy gyalogosan elérhető távolságban lehetőségük legyen ellátni magukat a helyieknek. A fenntartható közlekedés érdekében a területre kerékpártárolók kialakítását ajánlom, továbbá Kőbánya a kerékpáros úthálózatának déli részének fejlesztését, amelyre az itt lévő lakó és gazdasági területek kapcsolódhatnak.

Célom az élőképekkel, hogy a Seestadt városalakítási szempontjait követve már megvalósult példákban ötletet merítsek és integráljak a területre.

7.3 Javaslat szociális lakásprogram kialakítására

Ebben a javaslatban a szakdolgozatban összegyűjtött lakhatási nehézségekre: lakhatási válság (nehezen megfizethető lakhatás), krízisterületek (társadalmilag kitett és fizikailag leromlott területek), állami támogatások csak egy szűk rétegekhez jut el (anyagi biztonsággal rendelkező réteg pénzügyi támogatása, önkormányzati bérlakások kihasználatlansága), megoldására célrendszer megalkotásával javaslatot készítettem. (30.ábra.) Ezek alapját a dolgozatban ismertetett tanulmányok és a jól működő élő példaként a Bécsi lakásprogram képi. A megalkotott célrendszer javaslatai külön-külön is megállják a helyüket, de egymást kiegészítve alkotnak egy átfogó lakhatási programot.

Azonosító	Javaslat	Típus	Megvalósulás
J-1	Szociális lakásépítési és városfejlesztési alap létrehozása	Jogszabályi	2030
J-2	Lakásbérlettel kapcsolatos jogszabályi háttér létrehozása	Jogszabályi	2030
J-3	Önkormányzatilakások fenntartásának és fejlesztésének támogatása	Jogszabályi	2030
I-1	Non-profit lakáshatásfejlesztő szervezet alapítása	Intézményi	2040
I-2	Lakásjegy-rendszer kialakítása	Intézményi	2050
I-3	Szociális lakásügynökségek megalkotása	Intézményi	2050
Horizontális cél			
Fenntarthatóság és városi életminőség javításának támogatása			

30. ábra Szociális lakásprogram célrendszer (Saját ábra)

Elsőnek egy szociális lakásépítési és városfejlesztési alap létrehozását tanácsolom, melynek fő célja, hogy a mindenki számára elérhető legyen a minőségi és megfizethető lakhatás lehetősége. (J-1) Ennek felhasználása I-1 non-profitú szervezet irányításával történik pl. szociális bérlakások kialakítására. Fontos kelljen, hogy legyen az, hogy a szociálisan hátrányos és szegregált területek kiemelkedjenek a helyzetükből és integrálódni tudjanak, amelynek épített környezetének fejlesztése egy meghatározó része tud lenni. Ez a szabályozás határozza meg bizonyos támogatás részvételéhez feltételeket.

Javaslok egy lakásbérlettel kapcsolatos jogszabályi háttér létrehozását (J-2). Ennek szabályozása elősegítené a minőségi, megfizethető és kiszámítható lakhatás lehetőségét. Ehhez egy átlátható bérszerződési rendszer szükséges, melyhez kapcsolódik, hogy differenciált lakbéreket határoznak meg, amely a jövedelemhez kötött. A meghatározásban emellett figyelembe veszi a szociális rászorultságot is (pl. speciális igény, hátrányos helyzet stb.).

Az önkormányzati bérlakások fejlesztésére egy szabályozást javaslok az állami támogatások jogszabályi háttérével kapcsolatban. Célja a helyi támogatások elősegítése pl. épület felújítása új bérlakások építésére vagy vásárlására való hozzájárulások. Ennek eredményeképpen a meglévő lakásállományok korszerűbbek lehetnek és magasabb komfortfokozatba kerülhetnek, továbbá bővítésével több rászoruló ember tudná igénybe venni ezeket a bérlakásokat. Ez a jogszabályi javaslat hozzájárul az I-2 és I-3 célok működéséhez is.

Az I-1 javaslat által létrejövő non-profitú lakáshatásfejlesztő szervezet megalkotásának jogi háttérét az J-1 jogszabály adja. Fő előnye, hogy egy független szervezet célzottan foglalkozik a lakhatással kapcsolatos fejlesztésekkel és probléma megoldásokkal. Ez a szervezet felel a lakhatással kapcsolatos ügyekért, például: ez az lakásjegy-rendszer (I-2) és a lakásügynökség (I-3) üzemeltetője; kapcsolatot tart az önkormányzatokkal, ingatlanfejlesztőkkel; támogatja lakhatással kapcsolatos információgyűjtését és kutatásokat, vagy éppen a szociálisan hátrányos helyzetű lakóterületek rehabilitációjában részt vesz és még számos más dologban.

Szorgalmazok egy lakásjegy-rendszer megalkotását, melyben az önkormányzati, továbbá a bérlői laksásszövetkezetek igényléséhez szükséges pályázatok kordinációját biztosítaná. Ebben a rendszerben az igénylőknek az J-1 és J-2 jogszabályokban meghatározott követelményeknek kell megfelelni pl. maximum jövedelemhatár, vagy állampolgárság stb. ahhoz, hogy ezekre a lehetőségekre pályázni tudjanak.

Utoljára egy szociális lakásügynökség létrehozását ajánlom, mely minőségi és megfizethető lakhatást biztosít alacsony jövedelmű személyek és családok részére. Ezek főként az üresen álló

magán és önkormányzati bérlakások bevonásával történhet. Ez további előnnyel jár a tulajdonosoknak, mivel számukra további épület- és lakásfelújítási támogatás érhető el.

A javaslatok megvalósulását az elkövetkezendő 30 éven belül határoztam meg. A fenntarthatóság és a városi életminőség javítása érdekében fontos egy hosszútávú lakhatási programot megalkotni és végrehajtani. Azt nem lehet tagadni, hogy ezen célok eléréséhez szükséges a megfelelő anyagi háttér, ennek ellenére fontosnak tartom a hosszú távú gondolkodást a lakhatás kezelésének kérdésében, hiszen ennek eredményeképpen egy élhetőbb társadalom és lakókörnyezetet jöhetne létre.

8 Összegzés

Szakedolgozatom témáját a személyes kötődések és élmények miatt választottam. A X. kerületi Óhegyet vizsgálatát a hely ismerete miatt, a lakhatási támogatások témája pedig az egyetem által biztosított Bécsi tanulmányút után kezdett el foglalkoztatni. Egy újépítésű Bécsi Seestadt nevű városrészt mutattak be ahol a bécsi szociális lakhatás támogatási programot is megemlítették. Magyarországon nagy az igény szélesebb társadalmi körben elérhető megfizethető és minőségi lakhatás lehetőségére.

A szakedolgozat első részében Seestadtot a Bécsi lakhatás támogatási rendszert és a magyar lakhatási helyzetet és azt segítő támogatási lehetőségeket mutattam be. Bécsben a szociális lakásprogram első lépéseit közel száz éve lépték meg, amelyben a legnagyobb áttörést a lakhatási törvény megalkotása hozta, melynek köszönhetően mára egy Seestadt méretű városfejlesztés is meg tud valósulni. Jelenleg Magyarországon egyre égetőbb problémává válik a lakhatási válság, melynek hosszútávú megoldását szolgáló tevékenységekből csak helyi szintű kezdeményezéseket látni, emellett a ma lehetőségek az önkormányzati bérlakás és otthonteremtési program, viszont eze viszonylag szűk réteghez jutnak el, sokan és leginkább a legrosszabb helyzetben lévők maradnak ki ezekből. A szakedolgozatban külön alfejezetet kapott TFP, amely egy remek kezdeményezés a hátrányos helyzetű területek feltárására és annak kezelésére. A szakedolgozat második részében Óhegyről készítettem elemzéseket, főként a lakhatás minőségét befolyásoló tényezők mentén, mindezt tömbszintű vizsgálatok alapján. Óhegy összességében néhány tömböt leszámítva lakóterületeket ellátó funkciókkal megfelelő infrastruktúrával rendelkezik. A legnagyobb problémákat az alulhasznosított és leromló állapotú területek, a jelentős számú krízis és veszélyeztetett tömb, a magas arányú alacsony presztízsű munkavállalás és munkanélküliség és a hosszútávú nagyobb városfejlesztési beruházások hiánya jelentik.

Legvégül az előző két részben feltárt problémákra alkottam meg a javaslatételt, amely a szakedolgozat egyik célja volt. Az Óhegyre vonatkozó javaslatban egy kiválasztott barnamezős területre a Seestadt tervesési szempontjai szerint egy beépítési javaslatot készítettem, melyeket külföldi megoldásokból hozott élőképekkel szemlélttettem. A magyar lakhatási nehézségek megoldására egy átfogó lakhatási támogatási célrendszert hoztam létre, melynek alapja a Bécsi szociális lakástámogatási rendszert és a szociális városrehabilitációs TFP volt.

Számos kipróbált és jól működő külföldi példa (pl. Bécs) igazolja, hogy megéri egy hosszútávú lakhatási programot alkotni és végrehajtani.

9 Irodalomjegyzék

Nyomtatott irodalom:

Aspern 2017

aspern Development AG, *Seestadt Master Plan Revisited Status of planning 2017*;
2018 City of Vienna, Urban Development and Planning

Ármon, Balogi 2019, Jelinek 2019, Tagai 2019

Ámon Kata, Balogi Anna, Czirfusz Márton, Jelinek Csaba, Kőszeghy Lea Tagai Gergely, *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019*; Habitat for Humanity Magyarország, Budapest 2019

FRSZ 2021

Budapest Főváros Rendezési Szabályzat; 13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ-szel azonos áttekintő kerületi áttekintő térkép 1. melléklet

HEP 2021

Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat, *Kőbányai Helyi Esélyegyenlőségi Program 2019-2024*, 2021. évi felülvizsgálat követően

ITS 2017

X. Kerület Kőbánya *Integrált Településfejlesztési Stratégia*, Felülvizsgálat 2017

Iván 1996

Iván László, 1996, *Budapesti falanszterek*, Földrajzi Értesítő, 45 - 1996. 1-2. füzet 73-99, MTA Földrajztudományi Kutató Intézet

Jelinek, Pósfai 2020

Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna; Periféria tanulmányok 1. *A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon*, Kiadja a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont Budapest 2020

PEST-BELSŐ

Budapest, Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten 2022. December, *Pest belső* kötet-2, Budapest.hu

Szabó 2014

Szabó Dávid, 2014. június 10., *Szociális lakásépítés Magyarországon rendszerváltástól napjainkig*; harmadév végi egyéni kutatási beszámoló; BME Építőművészeti Doktori Iskola, témavezető: Dobai János

SZVTFP 2014

Szociális Városrehabilitáció Tematikus Fejlesztési Program, 2014 június, Budapest Fővárosi Önkormányzata, (KMOP-5.1.1/D2-13-2013-0001 jelű, „A főváros 2014-2020-as programozási időszak tervdokumentumainak megalapozása és előkészítése” c. projekt)

SZVTFP 2015

Szociális Városrehabilitáció Tematikus Fejlesztési Program, Kézikönyv, 2015. április, Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából készítette a Városkutatás Kft.

TAK 2017

10. Kerület Település Arculati Kézikönyv, 2017, X. kerületi önkormányzat

Internetes források:

INT-1: Social Housing in Vienna 2023.03.27.

<https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/municipal-housing-in-vienna.html>

INT-2: City of Vienna 2023.03.27.

<https://socialhousing.wien/>

INT-3: Wohn service 2023.03.27.

<https://wohnservice-wien.at/>

INT-4: Asern-Seestadt 2023.03.27.

<https://www.aspern-seestadt.at/en>

INT-5: Vienna's Unique Social Housing Program 2023.03.27.

https://www.huduser.gov/portal/pdredge/pdr_edge_featd_article_011314.html

INT-6: Bárczy István kislakás- és iskolaépítési programja wikipedia 2023.04.06.

https://hu.wikipedia.org/wiki/B%C3%A1rczy_Istv%C3%A1n_kislak%C3%A1s-%C3%A9s_iskola%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si_programja

INT-7: Kórházunk története 2023.05.11.

<https://bajcsy.hu/korhazunkrol/korhaz-tortenete/>

INT-8: Hogyan juthatsz önkormányzati lakáshoz 2023-ban? 2023.07.04.

<https://hovege.hu/ugyes-bajos/elet-ugyes-bajos/2023/03/23/hogyan-juthatsz-onkormanyzati-lakashoz-2023-ban-a-legfontosabb-teendok/>

INT-9: Lakáspályázatok 2023.07.04.

<https://einfozab.budapest.hu/form/palyazat-lakas-view;id=10034>

INT-10: Otthonteremtési támogatás 2023.07.04.

<https://bank360.hu/otthonteremtes-tamogatas>

INT-11: Családi otthonteremtési kedvezmény 2023.09.09

<https://kormany.hu/penzugyminiszterium/csaladi-otthonteremtes-kedvezmeny>

INT-12: Szociális városrehabilitáció 2023.07.04.

<https://lexikon.uni-nke.hu/szocikk/szocialis-varosrehabilitacio/>

INT-13: KSH adatbázis 2023.08.29.

<https://nepszamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/>

INT-14: CSOK vg.hu 2023.09.09.

<https://www.vg.hu/vilaggazdasag-magyar-gazdasag/2023/07/csok-minden-valtozas-egy-helyen-igy-lehet-felvenni-a-jovoben-az-otthonteremtes-tamogatast>

INT-15: Folytatódik a Gergelybánya rekultivációja 2023.08.19.

<https://www.kobanya.hu/?module=news&action=show&nid=186617>

INT-16: Előadás Gergelybányáról 2023.08.19.

<http://kobanya.info/index.php/program-esemeny/item/13372-el%C5%91ad%C3%A1s-a-gergely-b%C3%A1nya->

[m%C3%BAltj%C3%A1r%C3%B3l-%C3%A9s-lehets%C3%A9ges-
j%C3%B6v%C5%91j%C3%A9r%C5%91l](#)

INT-17: Százlakásos passzívház 2014 2023.08.19.

<https://epiteszforum.hu/szazlakasos-passzivhaz>

INT-18: Újabb önkormányzati bérházat adtak át XIII. kerületben 2023.08.19.

<https://epiteszforum.hu/ujabb-onkormanyzati-berhaz-at-a-xiii-keruletben>

INT-19: Budapest X. kerülete 2023.08.19.

https://hu.wikipedia.org/wiki/Budapest_X._ker%C3%BClete

INT-20: Óhegy története 2023.05.20.

<https://www.kobanya.hu/?module=news&fname=keruletunk-tortenet>

INT-21: Otthonunk Kőbánya eredmények 2023.09.18.

<https://www.otthonunkkobanya.hu/category/eredmenyeink/>

INT-22: Új kerékpáros útvonalak jönnek létre Kőbányán 2023.09.18.

<https://bkk.hu/hirek/uj-kerekparos-utvonalak-jonnek-letre-kobanyan-elindult-a-munka.9538/>

INT-23: Egyre fájdalmasabb a lakbérlés, de nem kellene, hogy így legyen 2023.10.01.

https://index.hu/gazdasag/2019/10/07/onkormanyzati_berlakas_budapest_szocialis_berlakas_lakasugynokseg_alberlet/

INT-24: Kőbánya lakás árainak statisztikája: 2023.10.02

<https://sonarhome.hu/lakasarak/budapest/x-kobanya>

INT-25: Óhegy lakás árainak statisztikája: 2023.10.02.

<https://sonarhome.hu/lakasarak/budapest/x-kobanya/ohegy>

INT-26: Javaslat élőkép 1. Olasz borüzem 2023.10.31.

<https://www.floornature.com/westway-architects-cantina-santa-margherita-veneto-13962/?epik=dj0yJnU9Wm9jMFIxXzhobHU0emxuY21PdFU5d3FDcm9uQTNKb1AmcD0wJm49Vy1LTEtNMDRRWEZ3M3BjQllvYjQ4QSZ0PUFBQUFBR1ZEaXFR>

INT-27: Javaslat élőkép 2. Út 2023.10.31.

<https://landezine.com/jaktgatan-and-lovangsgatan/>

INT-28: Stockholm városfejlesztés 2023.10.31.

<https://www.sweco.se/projekt/norra-djurgardsstaden/>

INT-29: Javaslat élőkép 3. Játsszótér 2023.10.31.

<https://landezine.com/playground-springsiedlung-by-hochc-landschaftsarchitekten/>

INT-30: Francia 34 lakásos szociálsház 2023.10.31.

https://www.archdaily.com/91591/34-social-housing-units-in-paris-atelier-du-pont?ad_medium=gallery

INT-31: Javaslat bölcsőde kialakítására Osakából 2023.10.31.

https://www.archdaily.com/800830/km-kindergarten-and-nursery-hibinosekkei-plus-youji-no-shiro?ad_medium=gallery

INT-32.: FRSZ 4. melléklet Budapest zónarendszere 2023.11.04.

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/FRSZ_201501/melleklet_04/04_Budapest_zonarendszere.png

INT-33: Békásmegyer városrehabilitáció 2023.11.04

https://obvf.hu/projects_posts/atfogo-szocialis-varosrehabilitacio-kezdodik-bekasmegyeren/

10 Ábrajegyzék

1. ábra. Lakhatást segítő programok összesítése (13.o.)
2. ábra. Óhegy lehatárolása (15.o.)
3. ábra. X.kerület és Óhegy demográfiai és lakhatási adatok (3.a., 3.b., 3.c., 3.d., 3.e.) (18-19.o.)
4. ábra. Óhegy lakásállomány adatok (4.a., 4.b.) (20.o.)
5. ábra. Óhegy ITS 2017 akcióterületek és megnevezésük (22.o.)
6. ábra. Óhegy területhasználat (23.o.)
7. ábra. Óhegy területhasználat %-os arányai (23.o.)
8. ábra. Óhegy barnamezős területei (25.o.)
9. ábra. Óhegy lakhatás kialakítására is ajánlott barnamezős területek felsorolása (25.o.)
10. ábra. Óhegyen lévő lakhatás kialakítására is ajánlott barnamezős területek jelölése (26.o.)
11. ábra. Óhegy közúti közlekedésének vizsgálata (27.o.)
12. ábra. Óhegyet érintő közösségi közlekedési járatok számának felsorolása (27.o.)
13. ábra. Óhegyet érintő közösségi közlekedési járatai és megállóinak 300m lefedettsége (28.o.)
14. ábra. Óhegy jelenlegi kerékpáros útvonalai (29.o.)
15. ábra. Óhegy lakóterület karakterek arányai (30.o.)
16. ábra. Óhegy lakóterületek beépítési karaktere (31.o.)
17. ábra. Óhegy intézményei (32.o.)
18. ábra. Óhegyen található bölcsőde, óvoda és általános iskola gyalogos elérhetőség (33.o.)
19. ábra. Óhegy és a környező városrészek kereskedelmi egységeinek lefedettsége (33.o.)
20. ábra. Zöldfelületi lefedettség mértéke (35.o.)
21. ábra. Rekreatív területek elérése (35.o.)
22. ábra. X. kerület 10%-os küszöb százalékos megoszlások (36.o.)
23. ábra. Óhegyen lévő 10%-os, 20%-os és összesített krízisterületek (37.o.)
24. ábra. Óhegy lakóterületeinek ellátottsága (38.o.)

25. ábra. Óhegy probléma térképe (39.o.)

26. ábra. Óhegy érték térkép (40.o.)

27. ábra. Óhegy SWOT elemzés (41.o.)

28. ábra. Fejlesztésre alkalmas barnamezős területek összehasonlítása (43.o.)

29. ábra. Barnamezős hasznosítás javaslati ábra (44.o.)

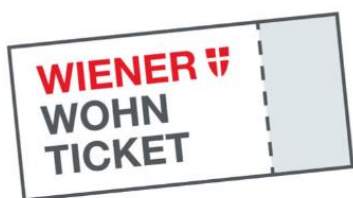
30. ábra. Szociális lakásprogram célrendszere (46.o.)

11 Melléklet

Képek



1. kép Seestadt légifelvétel (forrás: <https://vienna-solutions.com/portfolio/lake-city-aspern/>)



3. kép Jegy illusztráció (<https://wohnberatung-wien.at/wiener-wohn-ticket/allgemeines>)



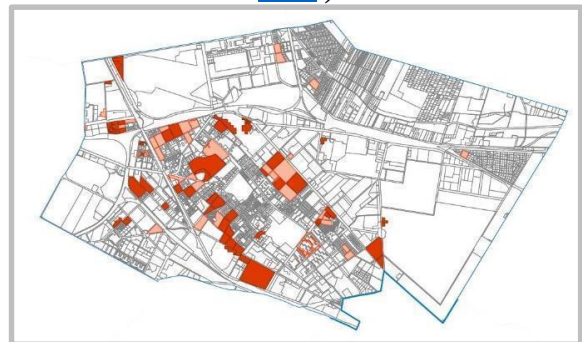
2. kép Seestadt társasház (saját kép)



4. kép Újhegy lakótelep (forrás: <https://www.budapestdialog.hu/dialogs/a-kobanyai-ujhegyi-setany-komplex-megujitasa-2-utem>)



5. kép XIII. kerület passzív bérház (forrás: <https://epiteszforum.hu/ujabb-onkormanyzati-berhazat-adtak-at-a-xiii-keruletben>)



6. kép X. kerület krízisterületek lehatárolása (forrás : TFP kézikönyv 2014)



7. kép Útszelvény (Saját kép)



8. Harmat utca kerékpárút (Saját kép)



9. kép Kisvárosias karakter, Bolgár utca (Saját kép)



10. kép Kisvárosias karakter, Cserkesz utca (Saját kép)



11. kép Kisvárosias karakter, Cserkesz utca (Saját kép)



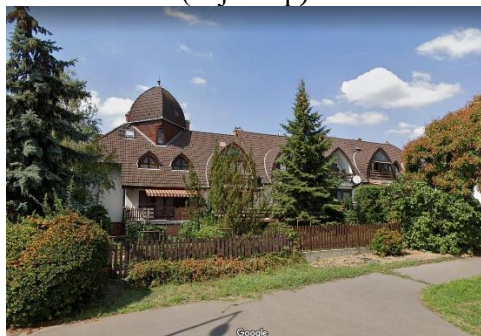
12. kép Kertvárosias karakter, Óhegy utca (Saját kép)



13. kép Kertvárosias karakter, Óhegy utca (Saját kép)



14. kép Kertvárosias karakter, Alkér utca (Saját kép)



15. kép Kertvárosias karakter, Kőér utca (forrás: Google streetview)



16. kép Telepszerű karakter, Cserkesz utca (Saját kép)



17. kép Telepszerű karakter, Veszprémi utca
(Saját kép)



18. kép Telepszerű karakter, Ónodi köz
(Saját kép)



19. kép Telepszerű karakter, Farkasalma utca
(Saját kép)



20. kép Telepszerű karakter, Mádi utca
(Saját kép)



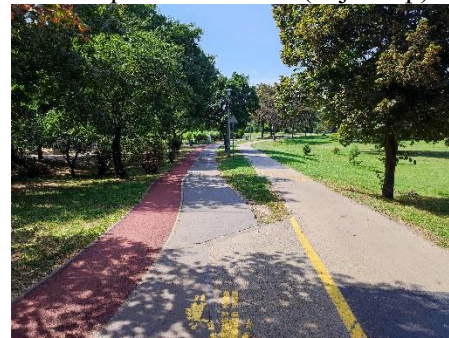
21. kép Cserkesz utcai játszótér (Saját kép)



22. kép Cserkesz utca (Saját kép)



24. kép, Óhegy park játszótér (Saját kép)



25. kép, Óhegy park (Saját kép)



27. kép Csajkovszkij park (Saját kép)



30. kép Ihász köz park (Saját kép)



31. kép Santa Margherita borászati-komplexumának (forrás: WEB26)



32. kép Norra Djurgårdstaden utcakép (forrás:WEB27)



34. kép Springsiedlug játszótér (forrás: WEB29)



35. Francia 34 lakásos szociálház (forrás: WEB30)

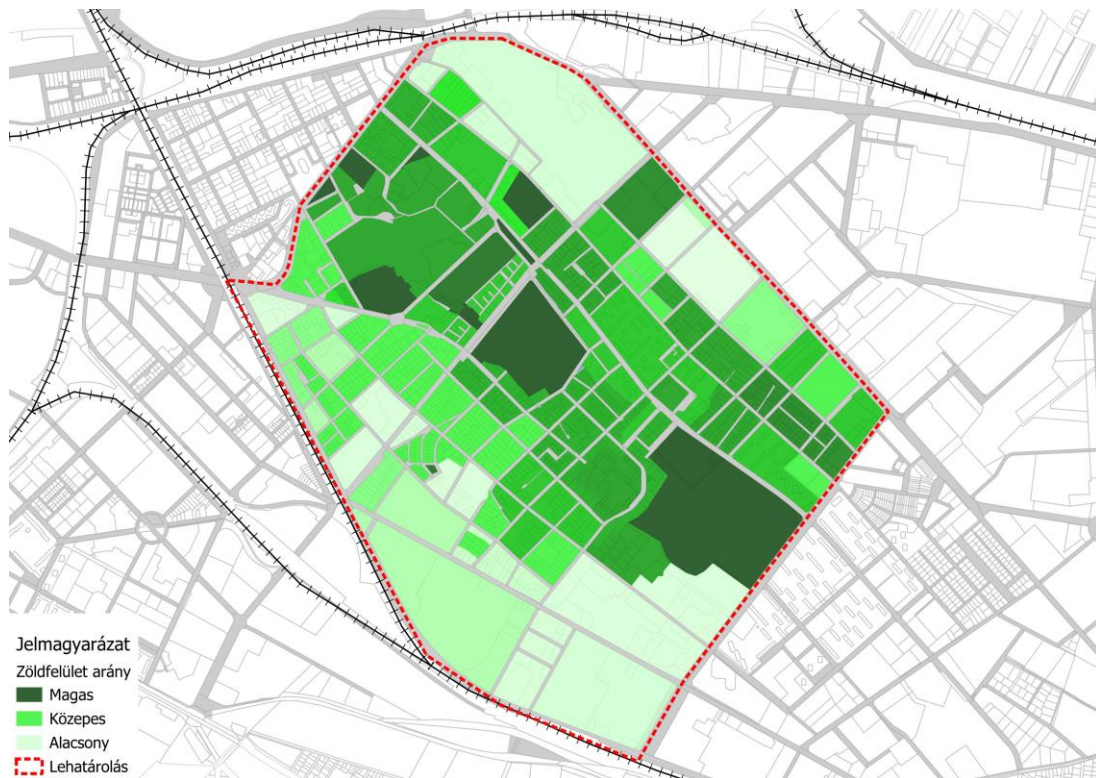


36. Osakai óvoda és bölcsőde (forrás: WEB31)

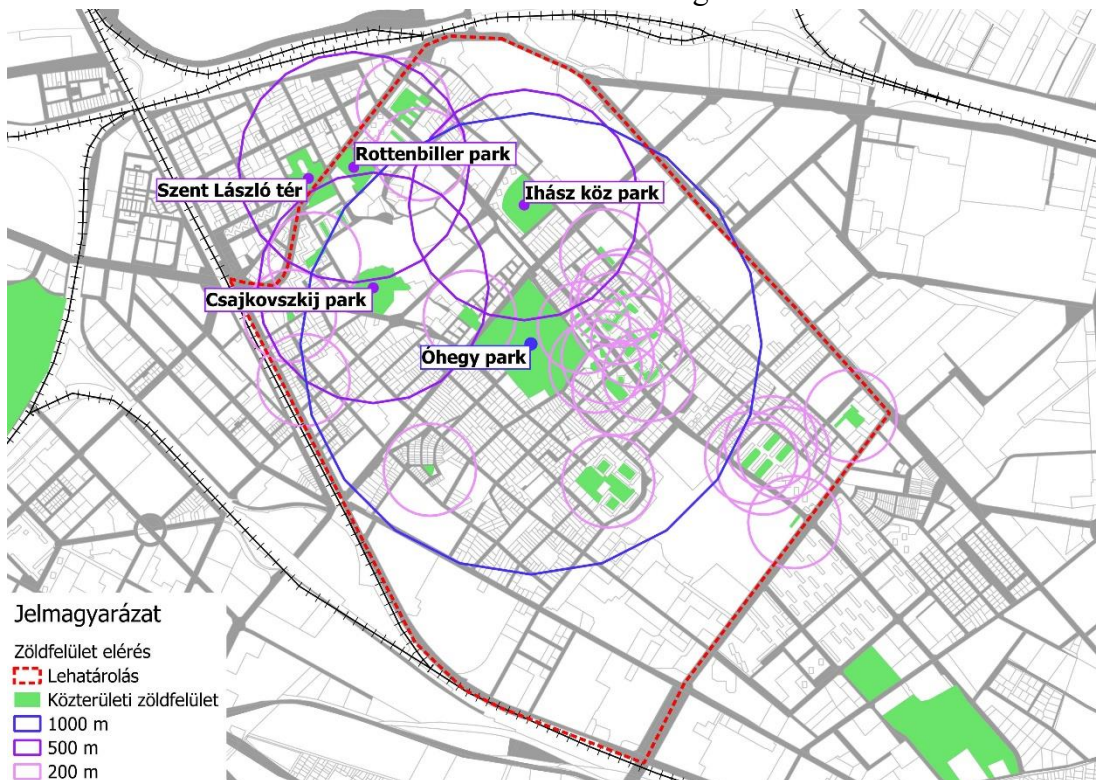


37. kép Óhegy park bányagödör feltöltése kommunális hulladékkal
forrás: <https://fortepan.hu/hu/>

Ábrák



20. ábra. Zöldfelületi lefedettség mértéke



21. ábra. Rekreációs területek elérése

MATE Szervezeti és Működési Szabályzat

III. Hallgatói Követelményrendszer

III.1. Tanulmányi és Vizsgaszabályzat

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

4.2. sz. melléklete: Nyilatkozat a záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió nyilvános hozzáféréseiről és eredetiségéről

NYILATKOZAT

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

A hallgató neve:

JUHÁSZ EVELIN

A Hallgató Neptun kódja:

SBZPG9

A dolgozat címe:

X VERSELET ÖREGY VIZSGÁLATA - LAKHATÁSI

A megjelenés éve:

2023

TÁMOGATÁSOK MAGYAROR-
SZÁGON ÉS BÉCSBEN

A konzulens intézetének neve:

TÁJÉPÍTÉSZETI, TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉS DISZKERT

A konzulens tanszékének a neve:

TELEPÜLÉSEPÍTÉSZETI ÉS TELEPÜLÉSI
ZÖLDINFRASTRUKTÚRA TANSZÉK

Kijelentem, hogy az általam benyújtott
záródolgozat/szakdolgozat/diplomadolgozat/portfólió² egyéni, eredeti jellegű, saját szellemi
alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen
megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

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

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

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás
felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori
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 eltelte után
nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem könyvtári repozitori rendszerében.

Kelt: 2023 év 11 hó 05 nap

Juhász Evelin
Hallgató aláírása

NYILATKOZAT

Juhász Evelin (hallgató Neptun azonosítója: S8ZPG9) nyilatkozom arról, hogy a záródolgozatot/szakdolgozatot/diplomadolgozatot/portfóliót¹ áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

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

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

Kelt: 2023. év 11. hó 04. nap


belső konzulens

¹ A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

² A megfelelő alá húzandó.

³ A megfelelő alá húzandó.