

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

BARNAMEZŐS TERÜLETEK FUNKCIÓVÁLTÁSI TRENDJEI ÓBUDA TÖRTÉNELMI VÁROSRÉSZEIN

Konzulens: Szczuka Levente

Tanszékvezető: Szövényi Anna

Légár Fanni

Településüzemeltető szakirány

NYILATKOZAT

a szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Légár Fanni
A Hallgató Neptun kódja: CVJ1UC
A dolgozat címe: Barnamezős területek funkcióváltási trendjei Óbuda történelmi városrészein
A megjelenés éve: 2023
A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
A konzulens tanszékének a neve: Településüzemeltető szakirány

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

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

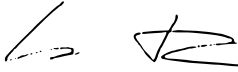
A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

Tudomásul veszem, hogy az általam készített dolgozatra, mint szellemi alkotás felhasználására, hasznosítására a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem mindenkori szellemitulajdon-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 04 nap


Hallgató aláírása

Tartalomjegyzék

TARTALOMJEGYZÉK	2
1. BEVEZETÉS	5
1.1. TÉMAVÁLASZTÁS OKA	5
2. MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA	7
2.1. TERVI ELŐZMÉNYEK	7
3. IRODALMI ÁTTEKINTÉS	8
3.1. III. KERÜLET BEMUTATÁSA	8
3.2. A III. KERÜLET JELENTŐSÉGE	9
3.3. A III. KERÜLET FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE	10
3.4. A III. KERÜLET VÁROSSZERKEZETI FEJLŐDÉSE	14
3.5. BARNAMEZŐS TERÜLETEK	18
3.5.1. BARNAMEZŐS BERUHÁZÁS	18
3.6. BARNAMEZŐS TERÜLETEK FUNKCIÓVÁLTÁSAINAK TENDENCIÁI	20
4. URBANIZÁCIÓ JELENSÉGE XX. SZÁZADBAN	20
4.1. URBANIZÁCIÓ FOGALMA	20
4.2. TÖRTÉNETI ELŐZMÉNYEI	20
5. TERÜLETEK BEMUTATÁSA	22
5.1. GYÁRAK HELYZETE ÓBUDÁN- MODELLEK BEMUTATÁSA	22
5.2. NEMZETKÖZI PÉLDÁK	23
5.2.1. BÉCS- KABELWERK	23
5.3. VIZSGÁLATI MÓDSZER	25
6. LAKÓPARK	26
6.1. SZOLGÁLTATÁSOK MEGLÉTE	27
6.2. BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE	28
6.3. ZÖLDFELÜLETHASZNÁLAT	28
6.4. ÉPÜLETFUNKCIÓK	29
6.5. ÉRTÉK-PROBLÉMA TÉRKÉP	30
7. IRODAPARK	32
7.1. SZOLGÁLTATÁSOK MEGLÉTE	35
7.2. BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE	36

7.3. ZÖLDFELÜLETHASZNÁLAT	36
7.4. ÉPÜLETFUNKCIÓK	37
7.5. ÉRTÉK-PROBLÉMA TÉRKÉP	37
8. GAZDASÁGI	39
8.1. SZOLGÁLTATÁSOK	40
8.2. BEÉPÍTETTSÉG	41
8.3. ZÖLDFELÜLETHASZNÁLAT	42
8.4. ÉPÜLETFUNKCIÓK	42
8.5. ÉRTÉK-PROBLÉMATÉRKÉP	43
9. VEGYES	45
9.1. SZOLGÁLTATÁSOK	46
9.2. BEÉPÍTETTSÉG	47
9.3. ZÖLDFELÜLETHASZNÁLAT	47
9.4. ÉPÜLETFUNKCIÓK	48
9.5. ÉRTÉK- PROBLÉMA TÉRKÉP	48
10. ÉRTÉKELÉS	50
10.1. LAKÓ FUNKCIÓJÚ	51
10.2. IRODAPARK FUNKCIÓJÚ	52
10.3. GAZDASÁGI FUNKCIÓJÚ	52
10.4. VEGYES FUNKCIÓJÚ	53
11. JAVASLATTÉTEL	54
ÁLTALÁNOS	54
11.1. LAKÓ FUNKCIÓJÚ	55
11.2. IRODAPARK FUNKCIÓJÚ	57
11.3. GAZDASÁGI FUNKCIÓJÚ	59
11.4. VEGYES FUNKCIÓJÚ	61
11.5. HASZNÁLATON KÍVÜLI	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
12. ÖSSZEGZÉS	63
13. ÁBRAJEGYZÉK	64
14. IRODALOMJEGYZÉK	65
14.1. INTERNETES FORRÁSOK	65
14.2. NYOMTATOTT FORRÁS	67
15. MELLÉKLETEK	68

1. Bevezetés

1.1. Témaválasztás oka

Szakedolgozatom témája Óbuda barnamezős területeinek változásait mutatja be az évek múltán. Azért választottam ezt a témát mivel friss, új óbudai lakosként közel áll a szívemhez a terület és szerettem volna jobban beleásni magamat a III. kerület történelmébe. Úgy gondolom fontos, hogy mindenki tisztába legyen a környezete kincseivel legalább átfogó tekintetben. Az általam kijelölt területek a szomszédságomban találhatóak, könnyű megközelíthetőségben, így ennek a témának a feldolgozása és dokumentálása lényegesen egyszerűbb. Az óbudai kerületben jelentős ipari terület található, köszönhetően az ipari forradalomnak a XVIII.-XIX. században. Ezeket a parlagon hagyott területeket nevezzük barnamezős vagy rozsdáövezeteknek. Az üzemen kívül hagyott gyártelepek újrahasznosítása kimagaslóan költséges, így általában elhagyatott, kihasználatlan területenként „születnek újra” a településszövetben. Erre a problémára szeretnék megoldást találni és feltárni a gyökérproblémáját. Másik érdekes felvetésem, hogy miként változik egy funkcióváltás hatására a terület környezete. Hogyan lehetne ezeket a területeket integrálni az adott városszövetbe, hogy minél több pozitív hatást gyakoroljon a környezetük és az ott lakók életére.

Az alapvető célom ezzel a dolgozattal, hogy bemutassam az évek alatt változó barnamezős területek funkcióváltási trendjeit Óbuda példáján a rendszerváltás óta. Ehhez kapcsolódóan részletezni kívánom, hogy miként változtatja meg ez a jelenség a városi szövetet. Fontosnak tartom felnyitni mindenki szemét a barnamezősterületek jelentőségére, hasznosságára. Szeretném, ha az emberek más szemmel figyelnék a város ezen területeit és elgondolkoznának, hogy miként javíthatnának a környezetükön, ahol élnek.



1. ábra: A megvizsgált barnamezős területek lehatárolása
(Forrás: saját ábra)

Négy eltérő modellt (1. ábra) fogok bemutatni a tanulmányom során, melyek különböző funkcióváltáson estek keresztül az évek alatt. A könnyebb megértés érdekében ezekhez felhasználtam különböző szakirodalmakat és személyes tapasztalatokat is. Majd különböző szempontokat vezettem be az egyszerűbb értékelés szempontjából. Mindemellett pedig szerettem volna bemutatni említésre méltó külföldi példákat is. Funkcióváltásuk különbözik, de pozitív hatásuk tagadhatatlan.

A vizsgálatok előtt bemutattam a módszertan tudományos hátterét, megemlítettem az urbanizáció, a rendszerváltás jelentőségét a funkcióváltási irányok tekintetében. Ezek a történések, hogyan hatottak és hogyan változtatták meg a befektetések irányát és minőségét az évek alatt. Kitértem még a barnamezős területek rehabilitálási lehetőségeire és jótékony hatásaira a városszövet szempontjából. Szeretném alátámasztani, hogy kevés negatív hatás mellett leginkább pozitív kimenetele van ennek a beruházási formának.

Végezetül levontam a következtetés a vizsgálatok és értékelések során feljött eredményekből és további javaslatokat tettem annak érdekében, hogy egy élhetőbb városszövetet kapjunk és példával járassunk elől a többi kerület hasonló barnamezős területein.

2. Módszertan bemutatása

Szakkolgozatom során legfőképpen szekunder kutatást végeztem, megvizsgáltam elsősorban fővárosi majd kerületi szintű tervi dokumentumokat, áttekintettem Óbuda történeti háttérét, településszerkezeti változásait az évek alatt. Meghatároztam az urbanizációs és a barnamezős területeket, mint fogalmakat. Választ kerestem arra a hipotézisre, miszerint a barnamezős területek beruházásai jótékony hatással lehetnek mind a városszövetre, mind a környezetre és egyaránt az ott élőkre. Továbbá szeretném bemutatni, hogy hogyan változtak ezen területek funkcióváltási trendjei a rendszerváltás óta.

2.1. Tervi előzmények

A kutatásom megírása során számos tervet, stratégiai dokumentumot használtam fel a könnyebb megértés érdekében.

Főváros szintű tervek közül kiemelném Budapest 2030-at, a Településszerkezeti Tervet, Fővárosi Rendezési Szabályzatot és a Barnamezős Tematikus Fejlesztési Programot. Majd kerületi szintű szabályozások közül a következőket használtam fel: Helyi építészeti értékek, Településképi Arculati Kézikönyv, Helyi építési Szabályzat, Integrált Településfejlesztési Stratégia, Konceptió.

Budapest 2030 és a **Barnamezős Tematikus Fejlesztési Programok** hosszútávú fejlesztési koncepció dokumentuma a barnamezős beruházások fontosságának megértésében segítettek. Kiemelik annak fontosságát, hogy az új zöldmezős beruházások helyett inkább a meglévő, kihasználatlan területek átstrukturálására, újrahasznosítására kellene fókuszálni. Utóbbi dokumentum hozzájárult a pontosabb térképes dokumentációk elkészítéséhez is. Míg a **Településszerkezeti Terv** és a **FRSZ** a területek lehatárolásnak, különböző paraméterek tisztázásához járultak hozzá.

A kerületi **Helyi építészeti értékek** feljegyzései fontos szempontot képviselnek a dolgozatomban. Segítségével könnyen meghatározhatóak voltak a területen található védett értékek és minősítési mértékük is. Ugyanígy megvizsgáltam a **Településképi Arculati Kézikönyvet**, amely nem csak az eltérő karakterű területek lehatárolásához tért ki, hanem pontosan meghatározta egyes részeknek a karakter jellegét. Ezen információk felhasználásával könnyebb volt felmérnem, hogy mennyire illik bele a mintaterületem az

adott környezetbe településképi szempontból. Hasonlóképpen a **Helyi Építési Szabályzat** is nagy segítséget nyújtott.

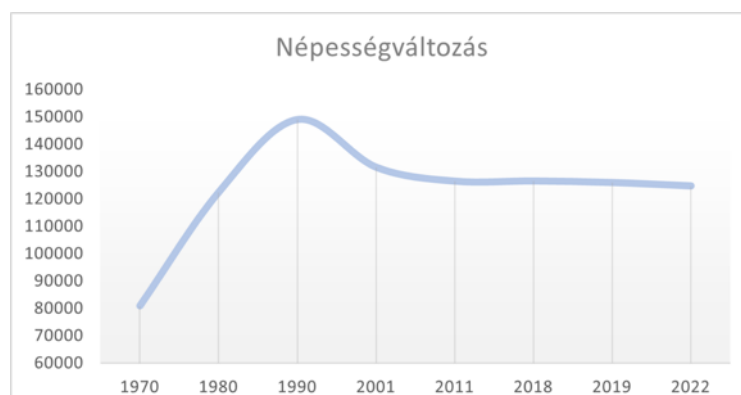
3. Irodalmi áttekintés

3.1. III. kerület bemutatása

A III. kerület Budapest észak budai részén található, peremkerület. Keletről a Duna, északról Budakalász, északnyugatról Üröm és Solymár határolja. A területtől délre Rózsadomb, a II. kerület fekszik. Keletről, a kerület részeként elérhető még az Óbudai-sziget (másik nevén a Hajógyári-sziget), ahol napjainkban a kutyatulajdonosok és a külső aktivitást kedvelők töltik idejüket.

Budapestet jelenleg öt zónára lehet osztani. Ilyen a belső zóna, átmeneti zóna, elővárosi zóna, hegyvidéki zóna és a Duna-menti zóna. Óbudát részben a Duna menti zónába, részben az átmeneti zónába soroljuk. A Duna közelsége és a rég felhagyott gyár területek környezetének kialakítása (sűrű utca rendszerek, jól kiépített infrastruktúra) miatt, ezek a helyek napjainkban nagy népszerűségnek örvendenek a befektetők köreibben.

A 2022 január 1-jei adatok szerint 124.746-an laktak Óbudán ¹, ami ezzel a számmal a második legnépesebb kerületté teszi Budapestten, ráadásul alapterületileg is a legnagyobb értékkel rendelkezik azok közül, amelyek Budán helyezkednek el. Népsűrűsége kiemelt jelentőséggel bír, hiszen lakossága elérte a 3174 fő/km²-t is ². Legnagyobb értékkel az 1990-es adat rendelkezik, mikor is ez a szám meghaladta a



2. ábra: Népességváltozás Óbudán a rendszerváltás óta (Forrás: saját ábra)

¹ INT-02

² INT-21

149 028 főt. A rendszerváltás óta azonban csökkenő (2.ábra) tendencia jellemzi ezt a kerületet. Legnagyobb lakósűrűséggel rendelkező közigazgatási városrész az Óbuda, bár nem meglepő hisz itt található a kerület központja is.

Domborzata sokszínű, ugyanis keletre a Duna mellett inkább síkvidéki peremterületei vannak, ami áradási szempontból nem a legelőnyösebb, míg nyugatra a Budai-, Pilisi- hegységek húzódnak. Utóbbi kedvez a természet szerelmeseinek, hiszen könnyű elérhetőség jellemzi.

Egy fő központja van a Flórián és a Fő tér térsége, de sok alközpont is kialakult az évek alatt a kerület kiterjedésének mértéke miatt. Ilyen hagyományosan a Kolosy tér, de a lakótelepek központjai is nevesíthetők, (pl. Heltai tér, Római tér stb.) melyek jelentős mértékű szolgáltatásai miatt sok látogatót vonz magához.

3.2. A III. kerület jelentősége

Szakdolgozatom során fontosnak tartottam részletesebb képet kapni Óbudáról és jelenlegi pozíciójáról, gazdasági helyzetéről és rejtett értékeiről. Ezekkel az információkkal pontosabban meghatározható, hogy milyen helyet foglal el Budapest életében és ezzel együtt jobban értelmezhetőek majd a minterületeim helyzetei. Szeretnék tisztább képet kapni arról, hogy a miért megy végbe napjainkban annyi beruházás Óbuda területén.

A térség jelentős szerepet játszott mindig is Budapest életében, eleinte a mezőgazdasági feladatokat látta el, majd később ipari külvárossá alakult. Az ipari forradalom kialakulásában nagy szerepet játszott Óbuda, hisz jelentős mennyiségű gyárnak adott helyet akkoriban. Ezzel a mozdulattal kulcsfontosságú gazdasági helyszínné változott. Mindemellett Óbuda a kezdetektől fogva a fővárostól található észak-északnyugati térségek összekötője³. Mind a 11.sz. (Szentendre felé vezető), 10.sz. (Bécs felé vezető) főút nagy forgalmat bonyolít le nap mint nap, köszönhetően kedvező elhelyezkedésének. Utóbbi általában nagy tehergépjárművek forgalma jellemzi. Ezek a tényezők a későbbi fejezetekben lesznek nélkülözhetetlenek.

Kiemelkedően magas mind a kulturális és a történelmi jelentősége a településnek. Számos régészeti lelőhely leledzik a kerületben, aminek nagy részét Aquincum és Óbuda

³ Óbuda IVS 2009

városrészben tekinthetjük meg. Mindez nem csak turisztikai, hanem gazdasági szempontból is fontos lesz a későbbiekben.

Gazdag természeti környezete szintén emeli a térség jelentőségének szerepét. Kimagasló hegyei és zöldfelületei kielégítik a túrázni és a kikapcsolódni vágyó családok igényeit. Jelentős zöldfelületei között említhető meg a Mocsárosdűlő, amely mára már természetvédelmi értéket is kapott. Biológiai diverzitása és értékes növényfajok gazdagítják a területet. Nem sokra innen az Óbudai-sziget helyezkedik el, amelynek fontossága szintén vitathatatlan. Végül a határ peremterületein található Hármashatár-hegy nem csak Óbuda lakosainak igényeit elégíti ki, hanem az egész fővárosból járnak ide emberek.

3.3. A III. kerület fejlődéstörténete

Római-kor

Budapest -Európa egyik legfiatalabb ⁴ fővárosa- 1873-ban egyesült. Pest, Buda és Óbuda településből tevődik össze. Utóbbi, III. kerület története visszanyúlik egészen a rómaikorig, hiszen itt települtek le anno a római katonák. Ettől északra Aquincumban pedig a polgárok helyezkedtek el, ez volt a polgárváros helye, itt még ma is megtalálhatóak az erre utaló romok és ereklyék is.

Árpád-kor

Nem csak ebből a korból maradtak ránk emlékek, hanem ugyanígy bizton állítható, hogy Árpád-ház idején is fontos szerepet játszott a város életében. E tájban épültek meg az első katolikus templomok a régi városközpont helyén. Ezek a szakrális épületek még ma is megtalálhatóak Szent Péter és Pál neve alatt, Árpád- híd közelében.

Török megszállás

Az 1400-as években megjelentek a törökök és velük együtt a pusztítás is. Nem maradt más hátra csak a felperzselt föld, se álló házak se lakosok nem színesítették többé az utcákat. Egyedül sok év kemény munka segítségével sikerült újra felépíteni a korábbi

⁴ INT-03

mintára alapuló élhető várost. Fellendülésről beszélhetünk az utána következő években, ugyanis a Zichy-család földműves kezébe került a település.

1700-as évek

Érdekeség, hogy a XVIII. században még nem a mai Óbuda területét értjük, hanem a közigazgatást tekintve hozzá tartozott még 12 környező falu is. Ilyen többek között mai nevén Szentendre, Zsámbék, Budaörs is. Ekkor épült fel a mai Fő téren álló Zichy-kastély, a Városháza, a plébánia és a Kiscelli trinitárius kolostor. Az óbudaiak állattenyésztéssel, gabonatermesztéssel, szőlőtermesztéssel, erdőgazdálkodással foglalkoztak. Jelentősen átalakult a budai látkép, köszönhetően Zichy Péternek⁵, aki öt éves adómentességet szabott ki a szőlőtermesztő gazdáknak. Kiirtották az erdőket és feltörték a legelőket, a területnövelés érdekében.

1800-as évek

Az 1838-as nagy árvíz⁶ ismét egyenlővé tette a földdel a lakóházakat (csak egy kis része maradt meg), s vele együtt elpusztultak az emlékek is. Ezt követően munkaerő, adóbevétel hiányában betelepítették az első német telepeseket a XVIII. században. Annak érdekében, hogy minél hamarabb fellendítsék a gazdaságot, ingyen földeket és eszközöket adtak a sváboknak. Ekkor jöttek létre azok a maximum egy emeletes parasztházak, amelyek ma is állnak a Főtéren. Illetve ekkor alakult ki a ma is látható településszerkezet, utcahálózat is a központban ⁷(3. melléklet).

Óbuda eleinte mezőgazdasági város volt, ahol szőlészettel foglalkoztak, azonban az 1880-as filoxéra járvány miatt változtatniuk kellett a gazdasági stratégiájukon. Ennek hatására sokan csődbe mentek és bezáratták a vendéglátóegységüket, mások viszont újabb erőt merítve import borokat árusítottak tovább. Nem így, a többi család más megélhetési formát választott. Létrehozták a zöldség- és gyümölcsstermesztést ezeken a felhagyatott területeken, s ezzel együtt megjelentek a híres bolgárkertészek is, akik újabb színfoltot hoztak a város életébe. Az akkoriban még gyerekcipőben járó iparosodás egyre népszerűbbé vált Budapesten és ezzel együtt Óbudán is. Sorra nyíltak meg az új manufaktúrák, gyárak. Az első fontosabb üzem 1736-ban hozták létre téглаégető üzemként. Ezeket a területeket még ma is láthatjuk, ugyanis a kidolgozó üzemi részen

⁵ Csemez A, Tájtervezés- Tájrendezés 1996

⁶ Fabó B, Budapest 1945 előtt építési szabályzatainak áttekintése 2019

⁷ Meggyesi T, Városépítészet 2006

maradandó részek tájsebet hoztak létre. A következőt 1784-ben nyitották meg Goldberger Textilmanufaktúra név alatt, amely végül két évszázadon át halmozta a sikereket. Ezután Óbuda látképe gyökeresen megváltozott, ugyanis mindenhol gyárkémények tornyosultak (melléklet). Köszönhetően a teljes város átalakításnak és háborúnak ezekből az értékekből csak hat darab maradt fent napjainkban. A fontosabb üzemeket majd a későbbi fejezetekben mutatom be. Ezekben az időkben alakult át Óbuda Budapest egyik legfontosabb kerületévé.

I-II. Világháború utáni időszak

Később a háborúk sem voltak kegyesek a lakosokkal, ugyanis a második világháború után a potsdami egyezmény miatt, kitelepítésekre került sor. Ezután szinte semmilyen sváb nyelvű ünnepség nem volt megengedett a területen, sőt még számos emléket is földig tiportak az akkori hatalmon lévők. Lebontották Óbuda építészeti különlegességeit is, köztük a parasztbarokk stílusú házakat, a szentháromság szoborcsoportot, illetve a Szent Flórián fogadalmi oltárt (1. melléklet) is. Ezzel együtt megszüntették szinte az itteni polgárok identitását, s ennek hatásaként egyre kevésbé használták az anyanyelvüket, hagyományaikat.

Köszönhetően az eseményeknek lényegesen megváltozott a kerület gazdasági helyzete, iránya. A régi mezőgazdasági kerteket, megművelt földeket felváltották az ideiglenesen használt nyaralók, illetve villák. Ez azt jelentette, hogy az embereknek végre volt idejük és pénzük arra, hogy pihenjenek. Hétfégenként a kirándulók hada foglalta el a Hármashatár- és a Mátyás-hegyet és a pihenni vágyók pedig a Római-partot, ahol a Dunába fürödhettek vagy evezhettek.

1960-1980: panelkorszak

Az 1950-es évek végére lakáshiánnyal küszködött az ország, köszönhetően az ipari szektorba fektetett pénznek. Igaz növekedett a munkahelyek száma, ugyanekkor csökkent a lakhatási helyeké. Egyre nagyobb probléma lett a lakáshiány a környéken. Legtöbbjük pihenésre alkalmatlan helyeken húzták meg magukat, amely általában csak egy ágyat vagy jobb esetben saját szobát jelentett. Ezeket az eseményeket követte 1967-77-ben a szanálási program, ami szintén felért egyfajta kitelepítéssel. Ekkor építették ki a mai látképet Óbudán (2. melléklet). Földig romboltak minden házat és az ottani lakosokat

kitelepítették a városszélére, mai nevükön Albertfalvára, Káposztásmegyerre, Lágymányosra, helyükre pedig panellakásokat terveztek⁸. Az építészeti alapkoncepcióra tervpályázatokat írtak ki⁹, majd orosz példára létrejöttek a panelházak. 1960-ban kezdték meg az első ütemet elkészíteni. A gyártási folyamatnak a mai nevén aquincumi Auchan adott területi helyet, rögtön a gázgyár melletti telken. Itt gyártották le a panelházak elemeit¹⁰, majd elszállítva felépítették a több, mint Fsz+8 emeletes házakat. Ezek az épületek akkoriban nagyon tájidegennek hatottak, hiszen egy teljesen új stílus került terítékre. Amint elkészültek a tömbökkel 1975-re¹¹, százszázalékosan különböző családokat költöztettek be a helyükre, így a lakosság teljes mértékben kicserélődött és egy olyan nemzetiség került ide, akiknek semmilyen emléküik nem kötődött ehhez a kerülethez.

Az 1970-es időkben kezdték meg az óbudai tájsebeket rehabilitálni. Visszaerdősítették a kopár budai hegyoldalakat és a bányagödröket, létrehozták a Hajógyári-szigeti parkot, beépítették az elhagyatott agyagbánya kemence és szárító helyét is. Azonban a Bécsi út mentén még ma is láthatunk olyan természet által visszavett területeket, amelyekhez csak részben vagy hozzá sem nyúltak.

Rendszerváltás hatásai

1985-től kezdődően a magyar gazdasági szektor romlásnak indult¹². Sorra záratták be a különböző üzemeket és gyárakat, csak egy-kettő élte túl, de azok is állami kézbe kerültek vagy felaprozódtak kisebb vállalatokra¹³. Egyre égetőbb probléma lett a munkanélküliség az országban. A rendszerváltozás az 1989-es években kezdődött meg Magyarországon és ezzel együtt kialakult az új államforma is¹⁴. Köszönhetően az Antall-kormánynak¹⁵ a következő években bekövetkezett a privatizáció, aminek keretében kárpótlásul földeket és vállalatokat adományoztak a kommunizmus áldozatainak. Így történt, hogy a nehézipari területek általában befektetők kezébe kerültek és megkezdődtek a szükséges

⁸ INT-07

⁹ INT-27

¹⁰ INT-08

¹¹ INT-09

¹² INT-23

¹³ Lepel A, A barnamezős területek újrahasznosítása 2006

¹⁴ INT-24

¹⁵ INT-26

modernizálások. Jellemzően új funkciót kaptak a területek, de előfordult olyan is, hogy eredeti állapotába állították vissza. Infrastrukturális kiépítettsége és elhelyezkedése szempontjából észszerű volt más megoldások után kutatni. Köszönhetően a társadalmi és gazdasági átalakulásnak az országba, a munka- és a lakóhely térbeli elkülönülése figyelhető meg¹⁶. Idővel kialakultak a panelházak, infrastrukturális elemek (a könnyebb közlekedés érdekében), irodaházak stb. A rendszerváltás után bekövetkezett egy térbeli- és funkcióváltás a város szerkezetében. Megváltoztak a prioritások, a trendek, a mindennapi életben is.

Az évek alatti városszerkezeti fejlődésről elmondható, hogy a társadalmi és a gazdasági igények gyakoroltak hatást rá. Ennek megfelelően változott a település és környékének összetétele.

3.4. A III. kerület városszerkezeti fejlődése

Első katonai felmérés 1782-1785

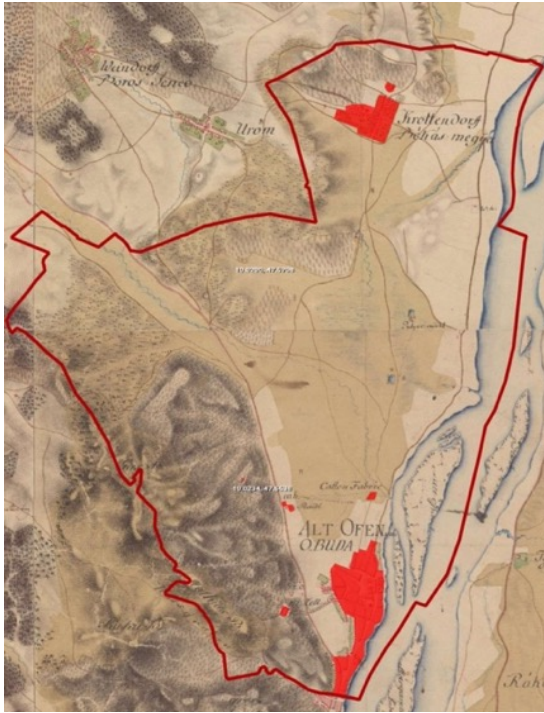
Alt Ofen, más néven Óbuda városszerkezete, ahogyan már korábban is megírtam a Római korig nyúlik vissza. Azonban csak a katonai felmérések¹⁷ és légifelvételek alapján látszódik igazán a változás (13. melléklet). Az első felmérésen (3. ábra) felfedezhető, hogy a település a közigazgatásihatár déli felénél kezdett kifejlődni. Ennek egyszerű, megmagyarázható oka, hogy erre húzódott Buda és Pest is a Duna mentén. A térképen jól kivehető az is, hogy az akkori központja Szent Péter és Pál templom és környéke volt¹⁸. Napjainkban ez az Árpád hídtól délre eső terület, a Millecentenárium park mellett található. Ekkor még csak egy nagy tér kialakítása volt jellemző. Jól kivehető az is, hogy a Kiscelli birtok már az 1780-as években egy jelentős részt fedett le a várostól kieső helyen, a hegy oldalában. Ezeknek épületei még ma is láthatóak omladozó alakban. Két főút figyelhető meg, egy a Duna mentén és egy a hegy aljában futott Üröm felé (mai Bécsi út). A településtől északra megtalálható az első ipari terület is, a Pamutkikészítő gyár. Még feljebb érve majdnem a kerület szélén terült el 'Békás meyer'. Akkoriban még összesen

¹⁶ Sipos A, Városaink az ipari forradalom korában

¹⁷ INT-11

¹⁸ INT-19

két utca és egy templom írta le a falu kinézetét, körülöttük szántóföldek voltak a meghatározóak.

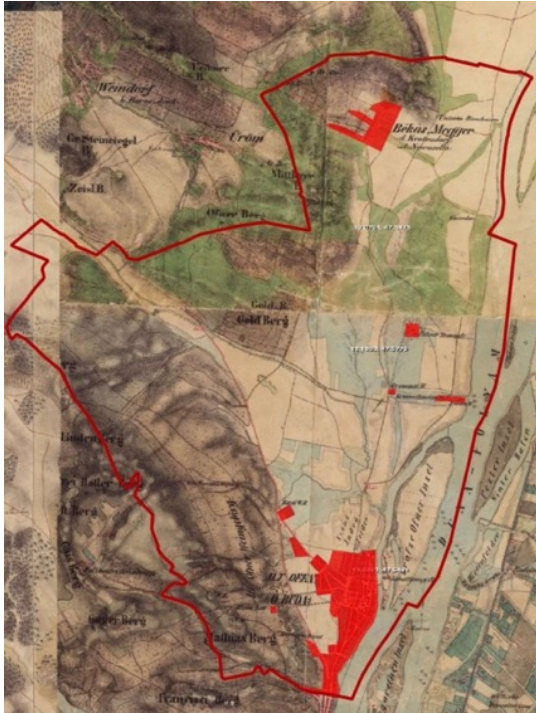


3. ábra: Első katonai felmérés- Településfejlődés (Forrás: saját ábra)

Második katonai felmérés 1806-1869

Az 1800-as évekre (4. ábra) a település északi és a hegyek irányába nyúlt el. Tekintve, hogy az óbudai lakosok mezőgazdasággal, azon belül is szőlészettel foglalkoztak, nem meglepő a változás. A központban megépült a következő Óbudai Református templom, kicsit feljebb pedig egy temetőt, ami nem egyezik meg a mai Óbudai temető területével. Ezzel együtt több teresedés figyelhető meg a létesítmények között, mint a korábbi feljegyzéseken. A szigeten levő épületek alapján elmondható, hogy 1836 február 14.-re már megalapult a következő üzem, a Hajógyár és 1856-re az első híd (H-híd)¹⁹ is, amely összekötötte Budát a szigettel. Beköszöntött az ipari forradalom az óbudaiak életébe, amivel együtt jelentős változások következtek be. Ami a főúthálózatát illeti, olyan változások mentek végbe az évek alatt, amely meghatározza a mai szerkezetét. Ez idő alatt alakult ki mai nevén a Vörösvári út, (amely egy idő után becsatlakozik a Bécsi útba) és a Szentendrei út is.

¹⁹ INT-28

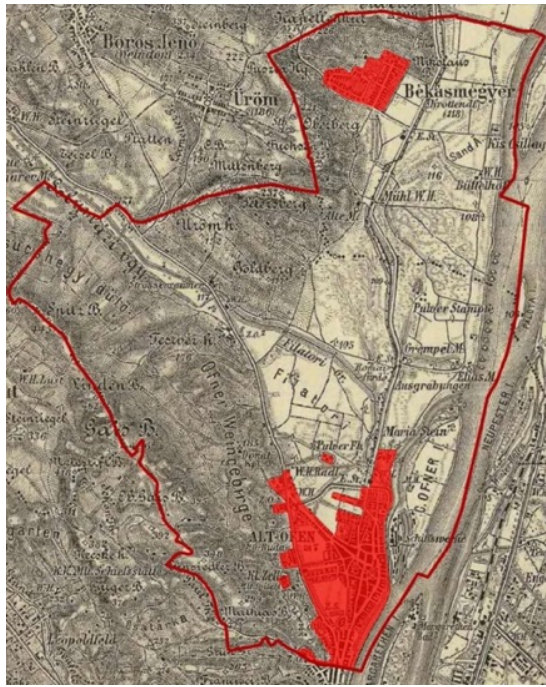


4. ábra: Második katonai felmérés- Településfejlődés (Forrás: saját ábra)

Harmadik katonai felmérés 1869-1887

A harmadik katonai felmérésen (5. ábra) szépen kirajzolódik, hogy a település növekedéssel együtt hogyan fejlesztették ki az utakat. A könnyebb megközelíthetőség érdekében mindenki az út szélén telepedett le és épített házat. Ez azt is jelentette, hogy végleg kialakultak a fontosabb utak és terek, amelyek meghatározták a mai csomópontokat. A templom szférájából arrébb mozdult a főtér, mint találkozási pont a mai Flórián tér környékére. Viszont továbbra is a Fő teret tekintették tényleges belvárosnak, hiszen ott kaptak helyet a főbb szolgáltatások, köztük a Városháza is. Köszönhetően az ipari forradalomnak, egyre többen költöztek be a városba és peremvidékeire²⁰. Itt sem volt ez máshogy, ezért is tapasztalható lényeges növekedés a város alapterületében. Elterült a hegyek aljától egészen a Dunáig. Az 1870-es években a mai Harisnyagyár területe volt a város határa, ami azt is bizonyítja, hogy régen az ipari területek nem a városszövet központjában helyezkedtek el, hanem a peremterületein. Békásmegyert ekkor még mindig külön álló faluként lehetett feljegyezni. Igaz a két település között azért fellelhetőek különböző kisebb üzemek, mint például lőpormalomok vagy bányák (Róka-hegy) jellemzően a mai Csillaghegy környékén.

²⁰ Enyedi GY, A városnövekedés szakaszai 2011



5. ábra: Harmadik katonai felmérés- Településfejlődés (Forrás: saját ábra)

Negyedik katonai felmérés 1941

1941-re (6. ábra), köszönhetően a háborúknak és a különböző át-, betelepítéseknek egyre több család költözött be a fővárosba. Ennek következtében Óbuda növekedni kezdett, míg nem 1941-re elérte a közel 80%-os beépítettségét. Felszámolták a szántókat és a földművelést majd helyükre gyárakat, utakat, lakóházakat építettek. A hidak (Árpád, Újpesti vasúti) létesítésével pedig végre kapcsolatba kerülhettek a pesti oldallal különösebb kerülőút nélkül. Ez nem csak a mindennapi életet könnyítette meg, hanem a gazdasági helyzetet is fellendítette. Ezen a térképen láthatjuk először a vasút, illetve a HÉV síneket, utóbbi a város mellett haladva, előbbi a várost ketté szelve húzódott. Habár az összeköttetés pozitív hatással van a kerületre, ugyanakkor ennek eredményeképpen egy nagyon szétszabdalt városszövetet, elszigetelt földeket kaptunk eredményül. Ezen a térképen látszik először, hogy Óbuda és Békásmegyér tengelyében, mint egy hidat alkotva megalapult a Rómaifürdő és Csillaghegyi kerületrész.



6. ábra: Negyedik katonai felmérés- Településfejlődés (Forrás: saját ábra)

3.5. Barnamezős területek

A barnamezős terület olyan terület, amelyet korábban ipari vagy kereskedelmi célokra használtak, és amely lehetséges szennyezéssel terhelt. Ezek a területek általában városok ipari körzetében találhatók, és olyan helyek, ahol korábban ipari létesítmények vagy kereskedelmi tevékenységek működtek. Néha a "barnamezős terület" kifejezést olyan területek megjelölésére is használják, amelyeket már nem használnak, de nem feltétlenül szennyezettek. Egyre inkább az újbóli hasznosításukra összpontosítanak a terület megtisztítását követően, mivel nő a kereslet a fejleszthető területek iránt. Az ilyen területek lehetnek kisebbek is, például régi lakónegyedekben találhatók, ahol korábban például vegytisztítók vagy benzinkutak működtek²¹²².

3.5.1. Barnamezős beruházás

A barnamezős beruházás, olyan új gazdasági, ipari létesítmény telepítését jelenti, amely egy korábban már megszűnt funkciójú barnamezős területen jött létre.

Hátránya, hogy a talaj veszélyes szennyeződésekkel lehet telített, így szükséges a részleges, vagy teljes cseréje. Viszont éppen emiatt kockázatos is egy ilyen projektbe

²¹ INT-04

²² INT-22

beruházni. Fontos megjegyezni azonban, hogy nem minden esetben van szó talajszennyeződésről.

Ha a gazdasági szempontokat vesszük alapul ellene szól még az is, hogy előre nem könnyű megbecsülni, hogy az adott talaj mennyire szennyezett. Könnyen megeshet, hogy csak a munkálatok során derül ki, további költségeket vonva maguk után. Ellenben nem csak a pénz miatt kockázatos, hanem a felelősség miatt is. Nem mindig egyértelműek a tulajdoni viszonyok sem, tovább nehezítve a felelősségre vonási lehetőséget.

Sok hátrány mellett, számos előnye is van ezeknek a területeknek. Legelső és legfontosabb ebben a kategóriában, hogy nem kell már kiépíteni a közműinfrastruktúrát és az úthálózatot sem, hiszen mikor ipari üzemként funkcionált, kiépítettek minden hasznos szolgáltatást. Itt megemlítem, hogy felújítási szükségletekkel azonban számolni kell, hiszen az akkori technológia mára már kezd megkopni.

Második említésre méltó tény, hogy jelenleg a gazdaság húzóágazatának számít az építőipar, így kezdenek elfogyni az üres telkek is a városhoz közeli részekben és ebből kifolyólag egyre keresettebbek, az elhagyatott, volt ipari területek, amelyek nem mellesleg a városközpont közelében kaptak helyet. A rozsdaovezetek fejlesztéséhez nagy segítséget nyújt az állam, ugyanis támogatást és forrást is igényelhetnek a beruházások megvalósításához. A rendelet az újrahasznosítás jegyében született meg²³.

Utolsóként megemlítem, hogy általában ezeken a területeken lelhetünk fel régi épületeket. Igaz koruknak megfelelő állapotban leledzenek, azonban némi fantázia segítségével sok pénzt takaríthatnak meg a beruházók, ha ezt az opciót választják. Ez egy sokkal természetbarátibb megoldást tud nyújtani, mint egy zöldmezős beruházás, ahol leginkább az érintetlen, gazdasági mezőket veszik kezelésbe. Ezzel az előnnyel együtt fel is értékelhetik az adott környéket, városrészt, ha egy nyitottabb telket varázsolnak belőle. Egyszóval fellendítheti a gazdaságot is ez az investálási változat.

²³ INT-04

3.6. Barnamezős területek funkcióváltásainak tendenciái

A rendszerváltást követően számos régmúlt nehézipari területnek kellett meghatározni a további sorsát²⁴. Két út volt járható: rehabilitálás és felújítás vagy a teljes funkcióváltás. A 2000-es évek elején számottevően az újdonság ereje nyert, felszámolták a régi tevékenységeket és újakat hoztak létre. Megvizsgálva a barnamezős területek változásait elmondható, hogy többféle funkciótrend is létrejött. Az urbanizáció következtében megalakultak a lakóövezetek és ezzel egyidejűleg a kereskedelmi és üzleti parkok is napvilágot láttak. Későbbi években a gyárak helyszínét felváltották az ipari, logisztikai, közterületi parkok és a közcélú zöldfelületek.

4. Urbanizáció jelensége XX. században

4.1. Urbanizáció fogalma

Az urbanizáció, mint fogalom egy olyan folyamatot ír le, amely az emberi települések kialakulását, sűrűsödését, növekedését jelöli. A kifejezés két részre osztható²⁵, jelenti egyrészt a városodást, másrészt a városiasodást²⁶. Míg előbbi a települések szaporulatát, növekedését mutatja, addig az utóbbi ezeknek a városoknak a színvonal növekedéséről számol be. Ehhez szolgál segítségül az urbanizációs ráta, ami a pillanatnyi értéket mutatja meg százalékos formában. Segítségével könnyen kimutatható, hogy egy adott országban mekkora a városokban élők aránya a teljes népességhez képest.

4.2. Történeti előzményei

Az urbanizáció története is korábbra nyúlik vissza, hiszen már időszámításunk előtt is megjelentek a kisebb városok ezáltal az urbanizációs folyamat is. Azt mondhatjuk, hogy egykorú az emberiség történelmével és a városok megszületésével.

Megkülönböztetünk premodern urbanizációt és modern urbanizációt az évek alatt. Utóbbi jelenség csak az ipari forradalom hatására öltött formát. Ezt is több szakaszra bontva kapjuk meg a városrobbanás, koncentrációs és viszonylagos

²⁴ Csup Csaba: Adalékok vidéki településeink barnamezős területeinek turisztikai funkcióváltása kapcsán

²⁵ Pirisi G. és Trócsányi A, Általános társadalom- és gazdaságföldrajz

²⁶ INT-16

dekoncentrációs, dezurbanizációs, reurbanizációs fogalmakat. Az első meghatározás alatt azt értjük, mikor hirtelen megnövekszik a város, ez történt az előbb említett eseménynél. A második esetről akkor beszélhetünk, mikor a városközpontba áramlás után a vonzáskörzetbe koncentrálódik a lakosság. Harmadik szakaszban a dezurbanizáció azt jelöli, mikor a városközpont népessége redukálódik, de ugyanakkor a városperemé növekedik. Míg az utolsó ciklusban a település belterülete inkább újjászületik, lakossága gyarapodik.

A modern urbanizáció egészen a XVIII. századig vezethető vissza, ahogy korábban említettem az ipari forradalom kezdetéig²⁷. A városok olyan méretet öltöttek, amit eddig még egyik században sem tapasztalhattunk. Ennek fő oka a gazdasági megmozdulást volt. A mezőgazdálkodást felváltották a különböző ipari méretű gyárak, hiszen gyorsabb, nagyobb mértékű megoldást kínáltak, mint az állati vagy emberi erőforrások. Következésképpen a szabadföldet művelő parasztemberek új megélhetés után kutattak, s beköltöztek a városokba az ipari területek környékére. Megindult egy egész országot érintő népmozgalom. Mind ehhez azonban egy nagyon jól működő városra is szükség volt, ahol az utak és a szolgáltatások is megjelentek a mindennapi életbe. Magyarországon ez viszonylag később alakult ki, a világháborúk után. Ezzel közel 200 évvel maradt le a modern angliai vagy párizsi népvándorlástól. Míg ezekben a városokban a robbanás kis mértékű volt, addig az eddig agrár szektorú nemzet jelentősen más irányt váltott.

A jelenség nem csak a társadalomra gyakorolt hatást, hanem a város szövetére, működésére, s ezzel együtt fontos változás állt be a városok és falvak kapcsolatában is.

A relatív dekoncentráció szakasz inkább a városnövekedés térbeni szétterülését jelöli. Ez a hátrányosabb helyzetű országokban szintén később jelentkezett a városrobbanással egyidejűleg. Végül 1960-ra itt is befejeződött. A falvakban kismértékben megjelent a városi civilizáció és megerősödtek a várossal való kapcsolatok is. A kelet-közép-európai országok városainak peremkerületeiben megjelentek a középosztálybeli emberek, így alakítva ki a munkásosztály jelleget. Habár a lakásépítés felvette a versenyt az idővel, az ellátottság és az infrastruktúra jelentősen elmaradt ugyan ezen idő alatt.

²⁷ Berényi I, Budapest városszerkezetének átalakulási tendenciái

Ezt követte az dezurbanizáció, amikor a környéki falvak, kisvárosok úgy feltornázták az életszínvonalat, hogy ismét bevonzották a nagyvárosi lakosokat. Kedvező tulajdonságai között szerepelt az is, hogy természetközelséget a központban nem lehetett megkapni. Ekkor már az ipari területek jelentőségüket veszítették és helyüket felváltották a soktelephelyű vállalkozások a központon kívül. Ennek is köszönhetően indult el a vándorlás kisebb településekre és állt meg a népességi mutató a nagyobb városokban.

Végezetül utolsóként bemutatom a reurbanizációs szakaszt. Habár sok kutató vitatkozik ennek létjogosultságában, annyi elmondható, hogy népesség átrendeződés történt a városokban. Maga a lakosság nem sűrűsödött, koncentrált tovább, csak az egyes település területeirészein alakult át. 1970-től új világgazdagság látott napvilágot, bevezették az informatika szellemét a mindennapi életbe, s ezzel megváltoztatták a térbeli kapcsolatokat. Éppen emiatt Castells ezt a folyamatot 'informatika urbanizációjának' nevezte el. Jellemzően csak a fejlettebb országokban ment végbe és ott is csak térszerkezeti változás alakult ki.

5. Területek bemutatása

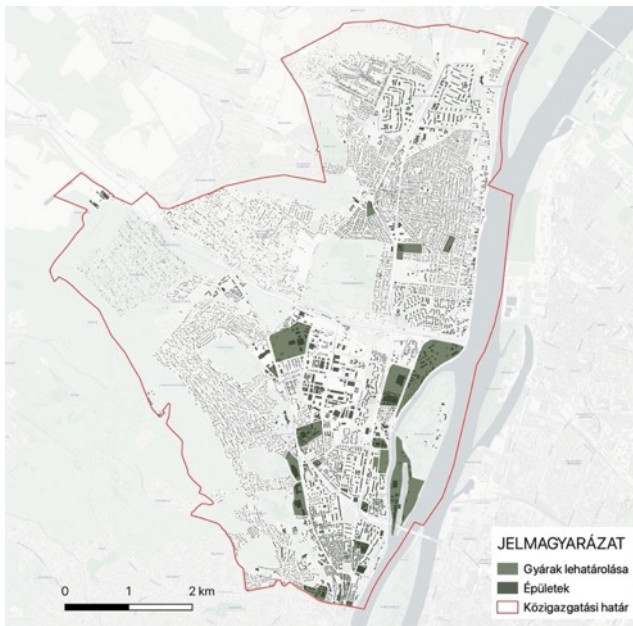
5.1. Gyárak helyzete Óbudán- Modellek bemutatása

A vizsgálatom során négyféle csoportra osztottam a kijelölt területeket, attól függően, hogy milyen funkcióváltáson esett át és milyen szerepet vállalt a városszerkezetében (8. ábra). Közel húsz darab barnamezős területet (7. ábra) szedtem össze a kerület minden részéről ²⁸. Elmondható, hogy inkább a kerület szívében, a régi főútvonalak mentén helyezkedtek el a régi gyárak. Eredeti funkció szerint megkülönböztethetünk Dohánygyárat, Téglagyárat, Hajógyárat, Szeszgyárat, Textilgyárat stb. Mindegyikről elmondható, hogy egy nehéz ipari területet hagyott maga után, esetenként szennyezett talajt, kies pusztát, amely beavatkozásra szorul.

A négy fő modell viszonylag közel helyezkedik el egymástól Aquincum, Óbuda városrészben és hasonló adottságokkal rendelkeznek, de teljesen más funkcióváltáson estek át.

Egyik lakóparkká, másik irodaparkká alakult át, míg a másik kettő gazdasági, illetve üzleti központ lett.

²⁸ INT-01



7. ábra: Barnamezős területek (Forrás: saját)



8. ábra: Karakterizált barnamezős területek (Forrás: saját ábra)

5.2. Nemzetközi példák

Elsődlegesen egy külföldi példát mutatok be, amely egyáltalán nem kapcsolódik a minta területekhez, hanem csak jó példával jár elő. Ezekkel az újításokkal lehet jobb irányba vinni a tervezéseket. Európában számos jó minta látott már napvilágot, de egy könnyen megközelíthető területtel folytatom.

5.2.1. Bécs- Kabelwerk

Választott területem Bécs városában fekszik nyugat-délre a központtól. Azért választottam ezt a példát annak ellenére, hogy egyik mintaterületemhez sem hasonlít, mert szerettem volna bemutatni, hogy milyen remek megoldásokat lehetne még integrálni a saját területünkbe. A Kabelwerk (9. ábra) (régi nevén „Kabel und Drahtwerke AG) egy olyan vállalat volt Bécsben Meidling kerületében, amely több mint 100 évig működött sikeresen. 1997-ben került sor az üzem bezárására, aminek következtében elindult egy nagy kooperációs tervezés a kerület lakosságával és a várossal. Már 1996-ban bevonták a civileket a műhely munkákba és kérték fel őket a közös munkára. Ez a kezdeményezés akkoriban nagy sikert aratott friss nézetével. Ezt a műhelymunkát később kiállítás formájában is bemutatták, amely szintén jelentős eseménnyé alakult a lakosság életében. Ennek eredményeképpen jutottak arra, hogy várostervezési pályázatokat

hirdettek ki építések számára. A közös együttműködés hozta meg sikeres gyümölcsét a projektnek.

Azért tartják jó beruházásnak, mert Kabelwerk jelentős zöldfelülettel rendelkezik, de nem csak közösségi parkokkal, hanem magán kertekkel is. Konceptiójában fontosnak tartották az autómentes sétányok kialakítását is, ugyanis ezzel az eszközzel egy élhetőbb környezetet lehet kialakítani. Szolgáltatásban, intézményekben gazdag, különböző stílusokkal megáldott kerület részt hoztak létre, amely azóta is sikeresen működik.

Összességében nem csak azért tartom jó előjárom példának, mert barnamezős beruházás ment végbe, hanem mert egy kis területen sikerült létrehozniuk egy külön is jól funkcionáló kisvárost. Sétátávolságon belül megtalálható minden szükséges szolgáltatás és az infrastrukturális kiépítettsége is megfelelő. Zöldfelületi mértéke kimagasló a hasonló sűrűségű lakóparkokhoz képest. És mindezt úgy sikerült megoldani, hogy a kerület lakosait is bevonták a munkálatokba, így mindenki egy kicsit magáénak érezheti a megvalósult projektet ⁽²⁹⁾.



9. ábra: Kabelwerk színes lakóházai, sétáló utcái (Forrás: <https://smartcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2016/12/Kabelwerk10-0282.jpg>)

²⁹ INT-31

5.3. Vizsgálati módszer

A tanulmányom során több aspektusból is megvizsgálom a modelleket a könnyebb feldolgozás és konklúzió érdekében.

Mindenekelőtt bemutatom a barnamezős területek **történelmi háttérét**, hogy kisebb betekintést nyerhessünk a múltba. Feltárom a különböző épített **értékeit**³⁰ és a hely szellemét. Pár szóban megemlítem az **infrastrukturális** kiépítettségét és **kapcsolati** rendszerét a várossal, hiszen bármilyen beruházásnál fontos szempont lehet a megközelíthetőség kérdése.

Ezután megvizsgálom, hogy a funkcióját tekintve megtalálhatóak a fontosabb **szolgáltatások** a környezetébe. Napjainkban akkor számít élhető közegnek, ha 200 méteres séta távolságon belül minden elérhető. Kitérek emellett, hogy mi minden található ezen a zónán kívül. Választ keresek arra, hogy mennyire illik bele a jelenlegi városszövetbe, mennyire változtatja meg rossz irányba a környezetét, mennyire nehezedik rá.

Majd megnézem a terület **beépítettségi mértékét**. Ezzel könnyen megállapítható, hogy az adott beruházás milyen minőségű és mennyire nehezíti el a városszövetet. Ennél figyelembe veszem, hogy a jelenlegi funkciójához képest milyen mértékű a változás és milyen irányba mozdul el.

Mindemellett meghatározhatóak az **épületek funkciói** is. Ez alapján kapok pontosabb képet arról, hogy hogyan működik a terület.

Zöldfelületek fontossága vitathatatlan egy város életében mind ökológiai, mind rekreációs szempontból. Így megvizsgálom, hogy az adott modelleknél milyen zöldfelülethasználat jellemző, segít-e a helyi közösség építésében, megőrzésében, illetve hozzájárul-e az élhetőbb városképért.

³⁰ Urban-Lis Stúdió, Örökségvédelmi Hatástanulmány 2014



10. ábra: BUSZESZ lehatárolása és kapcsolata (Forrás: saját ábra)

6. Lakópark

Szeszgyár/BUSZESZ lehatárolás, általános információk

Az egykor napi szinten üzemelő Óbudai Szeszgyár a Sorompó utca 1. szám alatt helyezkedett (10. ábra) el, a Folyamőr utca³¹ és a rakpart közötti telken. Északról a Bogdáni út övezte, ami azért fontos mivel több évtizeddel ezelőtt még ezen az útvonalon haladt el a HÉV.

1867-ben kezdte meg működését Óbudán Leipziger Vilmos által³². A II. világháború után államosították és ezzel együtt Magyar Állami kézbe került a cég. Ekkor egyesítették a pesti erjesztőgyárral, így már nem egy, hanem

kettő telephellyel rendelkeztek. Kezdetben csak szeszgyártással foglalkoztak, később 1898-ban kiegészült ecet- és cukorgyártással is. Rendszerváltás után átalakult részvénytársasággá és a többségi tulajdonos egy osztrák úriember lett, akit Mautner Markhoftnak hívtak. Pár évvel később itt állították elő Óbuda híres ásványvizét is, az Óbudai Gyémántot.

Habár a gyár felívelő pályán mozgott a tulajdonos nem akart áldozni a telep bővítésére, eladta a céget és így visszakerült magyar kézbe ³³. Az üzemet egy alföldi területre költöztették, ez által kérdéssé vált ennek a teleknek a sorsa. 2008-ban köszönhetően a válságnak az épületek amortizálódtak, bomladoztak, így a központi csarnokon és a gyárkéményen³⁴ (9. melléklet) kívül mindent elbontottak és a helyére lakóparkot terveztek nagy zöldfelületi aránnyal³⁵.

³¹ INT-12

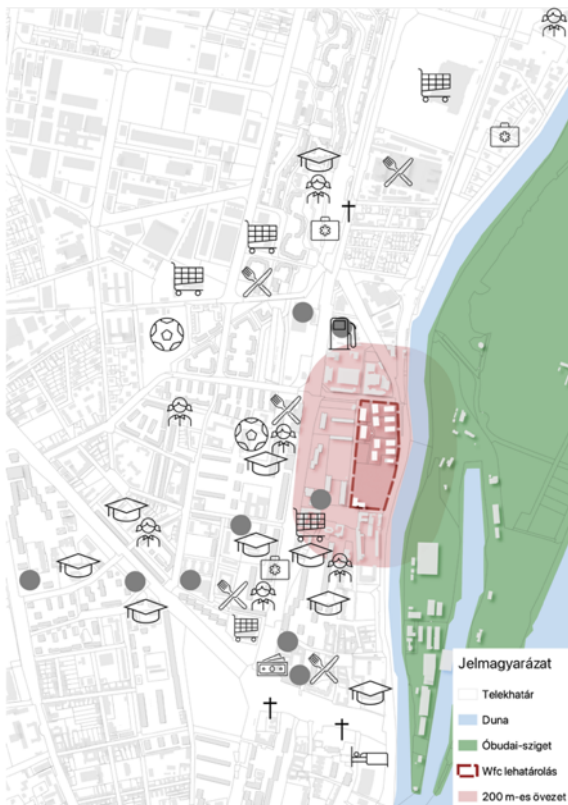
³² INT-14

³³ INT-15

³⁴ INT-18

³⁵ INT-17

6.1. Szolgáltatások megléte



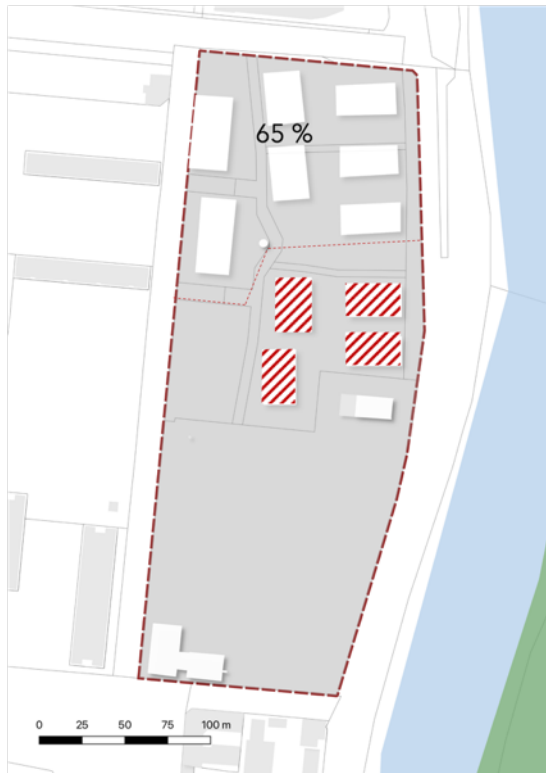
11. ábra BUSZESZ szolgáltatások megléte (Forrás: saját ábra)

Vizsgálatom során szemügyre vettem, hogy az élehető 200 méteres körzetben, milyen és mennyi szolgáltatás (11. ábra) vehető igénybe. A területről elmondható, hogy nem sok humáninfrastrukturális és kereskedelmi elem található. A közelben mindössze egy CBA prima, cukrászda, diszkont, kocsmá vehető igénybe. A lakóparkban elhelyezkedő földszinti szolgáltatások közül fodrászat és delikatesz is akad, de egyik sem elégíti ki az itt lakók igényeit. Utóbbi nyitvatartási idejének köszönhetően csak egy nagyon szűk kört tud kiszolgálni. Kényelmes sétatávolságon kívül eső területen jelentős szolgáltatási hálózat jött létre,

azonban ezekhez különböző alternatív közlekedés szükséges. 1-2 kilométerre innen található nagyobb bevásárló áruház, ilyen például az Auchan, Lidl vagy Aldi is. Nagyobb választék és kedvezőbb árak miatt az itt élők szívesebben választják ezeket a helyeket. Óbuda városközpont területe felé helyezkednek el a fontosabb szolgáltatások, mint az éttermek és a kávézók. Ugyanebben az irányba 10 perc sétára létesültek meg az óvodák, iskolák és orvosi rendelők.

Aquincum felé ritkulnak ezek a szolgáltatások, de így is sok potenciál rejlik ebben a területben. Mömaxtól kezdve a KFC-n és Mc Donalds-on át, OMV, Mol benzinkút, bisztró, étterem is igénybe vehető ebbe az irányba.

6.2. Beépítettség mértéke



12. ábra: BUSZESZ beépítettség mértéke (Forrás: saját ábra)

A Water Front City lakóparknak a területi beépítettségi (12. ábra) mértéke jelentősen magas. A lakópark 65%-os értékkel rendelkezik, ami igen kiemelkedő egy lakó területnél. A környező telkek ennél kisebb beépítettségi mértékkel rendelkeznek.

6.3. Zöldfelülethasználat



13. ábra: BUSZESZ zöldfelülethasználat szemléltetés (Forrás: saját ábra)

Zöldhasználat szerint a területen közösségi zöldfelületeket (13. ábra) található. A telkek egészében teljes egészében nyitottak minden irányba, így bárki nyugodtan megközelítheti és igénybe veheti a szolgáltatást. Sem kerítés, sem sorompó nem állja útját a gyalogosoknak, míg a személyautósok ki vannak tiltva a területről. Az épületek között jellemzően virágágyások jelennek meg és csak elvétve található gyepfelületek. Utóbbiak is sűrűn fel vannak szabdalva az utak által, így aktív használatra nem alkalmas. Többnyire csak az lakóparkban élők használják általában kutya sétáltatásra. Köszönhetően a még

folyamatban lévő munkálatoknak és annak, hogy a környéken több park is megtalálható, a szomszédos lakók nem járnak erre.

Növeli a zöldfelületi arányt az a tény is, hogy az épületek tetején extenzív típusú zöldtető található. Ez a megoldás növeli a biodiverzitás mértékét, csökkenti a klimatikus hatásokat és segít élhetőbbé tenni a várost.

6.4. Épületfunkciók

A területen jellemzően lakófunkciót (14. ábra) betöltő épületek helyezkednek el egymáshoz viszonylag közel. Földszinti funkció szerint megtalálható kereskedelmi és vendéglátói egység is. A 2018-as tanulmány szerint (ÓBÉSZ) a telek vegyes funkciójú besorolást kapott, azonban ez inkább lakóövezetté avanszálódott. A tömbök (31. melléklet) között megtalálható kettő védettségi értéket kapott épület is, amelyek a beruházásnak köszönhetően új külsőt kaptak.

Délen pedig egy irodaként funkcionáló épület maradt meg, amelynek homlokzatáról még mindig jól leolvasható a régi gyár neve (BUSZESZ Rt.). Tervezetten ez is bontásra fog kerülni később.



14. ábra: BUSZESZ épületfunkció (Forrás: saját ábra)

6.5. Érték-probléma térkép

A Water Front City esetében számos pozitív tulajdonság fellelhető a térképen. Elsősorban elhelyezkedése szempontjából játszik fontos szerepet, hiszen nem csak a Duna-parton található, hanem a Szentendrei út is közvetlen a közelben van. Jó infrastrukturális (5. **melléklet**) kiépítettsége emel a terület értékén, hiszen mind tömegközlekedéssel (hévvel, autóbuszsal), mind gépjárművel könnyen megközelíthető. Budapest-Szentendre bicikli út is a szomszédos utcákon (Bogdáni út, Folyamőr utca) halad el, ezzel is elősegítve a kikapcsolódás lehetőségét.

Kellemetlenséget (16. **ábra**) okozhat azonban az utak minősége és megléte, ugyanis előfordulnak olyan szakaszok, ahol csak táblák mutatják a helyes irányt. Mindemellett az burkolatok állapota is hagy némi kivetni valót maga után, hiszen a terület előtt számtalan kátyú tátong az úton. Összességében elmondható, hogy ezen a részen a kerékpáros közlekedés nem biztonságos.

Pár perc sétára található az Óbudai-sziget bejárata, amely sok itteni lakosnak kedvelt helyszíne a kikapcsolódáshoz. Viszonylag nagy területen lehet élvezni a természet közelségét, sportolásokat szervezni vagy éppen kutyákat futtatni (15. **ábra**).

Közvetlen a területen kettő helyi védettséget (9. **melléklet**) élvező épített értéket tartunk számon: a gyárkémény (14. **melléklet**) és a régi őrház. A fejlesztéseknek köszönhetően új köntöst és funkciót kaptak az idő elteltével ezzel is hódolva a múlt emlékeinek.

Ami az infrastrukturális kiépítettséget illeti, viszonylag jó alternatívákat kínál azoknak a lakosoknak, akik inkább a tömegközlekedést kedvelik, a személyautó helyett. Mindössze pár száz méterre található a Filatorigáti hév megálló, a Bogdán úti buszmegálló, amelyek elszállítanak a belváros fontos csomópontjaira.

Humáninfrastrukturális elemek a környéken kifejezetten kedvező számban találhatóak. Pár száz méterre a lakóparktól és a Fő tértől helyezkedik el egy óvoda, általános iskola, okmány iroda, gyógyszertár, élelmiszerboltok. Megállapítható, hogy a mindennapi alapszükségletek elintézhetőek a környéken.

A közeli játszóterek és parkok folyamatosan fejlődnek és bővülnek köszönhetően részben a beruházás meglétének. Alátámasztva a felvetésem miszerint a fejlesztések részben formázzák a körülöttük lévő környezetet is, ezzel gyakorolva pozitív hatást a városszövetre.

Elhelyezkedés szempontjából ez a beruházás sok kivétlenülót hagy maga után. Köszönhetően a magasforgalmú Szentendrei útnak és a Budai alsó rakpartnak, kimagasló zaj-, por- és légszennyezettségnek van kitéve a terület. A zöldfelületek szegmentálásával létrejövő városszövet nem elégíti ki az itt lakók igényeit.

Szomszédos telken szintén volt ipari terület található, mely a Harisnyagyár névre hallgatott. Ez az üzem 1998-ban fejezte be tevékenységeit³⁶, azóta a művészet kedvelőinek ad helyet, mint fotó stúdió, mű- vagy koncertterem. Az évek alatt lényegi változás nem jött létre, így az eredeti épületállagot lehet megtekinteni, amely részben pozitív, részben negatív hatást gyakorol a környezetre. Ennek köszönhetően a lakosok méltán tekinthetik a területet veszélyesnek, baljóslatúnak. A megközelíthető épületegyüttesből kettő épített elem is védettségi értéket kapott az évek során.



15. ábra: BUSZESZ értéktérkép (Forrás: saját ábra)



16. ábra: BUSZESZ problématerkép (Forrás: saját ábra)

³⁶ INT-10

7. Irodapark

Gázgyár- lehatárolás, általános információ



17. ábra: Gázgyár lehatárolása és kapcsolata (Forrás: saját ábra)

Talán egyik leghíresebb ma is álló gyár, az Óbudai gázgyár, amely egy 27 hektáros területen fekszik³⁷ (17. ábra). Ezt a történelmi helyszínt a mai Újpest vasúti híd budai hídfőjénél találjuk vagy másnéven az Északi vasútösszekötő hídnál, az Aquincumi múzeumtól keletre. Míg északról ez a jelentős építmény határolja, addig nyugatról a Gázgyár utca, illetve az Angel Sanz Briz út övezi, délről pedig a K híd. Majd, ha keletre tekintünk, akkor látjuk, hogy a terület másik oldalán a Duna folyik kettéválva a Hajógyári-sziget hatására.

1908-ban döntöttek úgy, hogy megalapítják a város első légszesz gyárát,

ugyanis az egyre jobban fejlődő város gáz fogyasztása nőttön csak nőtt³⁸. Azonban ennek sikeres megvalósítása csak 1913-ban jött létre Weiss Albert, gázgyáros segítségével, aki a terveket adta hozzá. Kiépítették a közutakat, vasút- illetve hajózásvonalakat a könnyebb nyersanyagszállítás érdekében. A víz közelsége azért is számított nagyon ebben az iparágban, mivel a gáz előállításához szükség volt rá, illetve másfelől így könnyebben átvezették a pesti oldalra az elkészült terméket. Az 1838-as árvíz hatására, 1910-ben befejezték a körgát megépítését, majd ezzel együtt egy két kilométeres védőpartot is emeltek a Duna és a gázgyár közé, így biztosítva a védelmet.

1913 október 16-án megnyitották kapuit és kezdetét vette a gyártás. Ennek hatására a sok kisebb gázgyár, amelyek Budapest különböző részein helyezkedtek el, szép lassan bezárathatták üzemeiket. Az új gyártási technológiáknak köszönhetően Európában hamar híre ment, és sok neves ember tett látogatást ezen a területen. Egy kevés idő elteltével úgy határoztak, hogy kialakítanak a telken egy lakótelepet a tisztviselőik részére

³⁷ INT-05

³⁸ INT-06

és egy nagyobb munkástelepet a szomszédságban. Utóbbi több mint száz lakásból tevődött össze, köztük létrehoztak óvodát és játszóteret is, így a családok könnyen megtudták oldani kötelezettségeiket a közelben. Sőt mi több megnyitott itt egy postahivatal, fővárosi bolt, vendéglő és munkáskaszinó is, megalkotva a tökéletes telepet.

1914-ben beköszöntött az I. világháború, aminek hatására a vezetőség olyan lépésekre kényszerült, amire egy évvel a nyitás után még nem készült fel. A gyári munkások egy részét behívták katonáknak, akik közül sokan nem is tértek vissza, még a harcmezőn életüket veszítették. Így kialakult helyzet miatt munkaerőhiányban szenvedtek. Azonban nem csak a munkások hiánya kavarta meg a port a háború idején, hanem az import nyersanyag szállítás is. Egyre rosszabb minőségű s nem megfelelő alapanyagot kapott a gyár így több üzemzavar is keletkezett. Előfordult olyan is, hogy megvonták a városi lakosoktól a gázt egy bizonyos időszakban a héten, azonban mind ezek ellenére is bekövetkezett a gikszer. Szennyezett gázt szolgáltatottak a lakásokba, ahol emiatt befagytak a gázleolvasók, vagy csak pontatlanul mértek.

A háború megszűnését követően 1920-ra normalizálódott a szénbehozatal az országba. Így annak érdekében, hogy növeljék a fogyasztást a háztartásokba, propagandába kezdtek. Ez a módszer hatásosnak bizonyult, ugyanis hirtelen megduplázódott a bevétele a gyárnak.

Ezt a növekedési tendenciát követte egészen 1940-ig mikor is elérte a teljesítőképességének maximumát. Elkerülhetetlenné vált a kemencék bővítése ahhoz, hogy ki tudják elégíteni a főváros lakosságainak igényeit. Azonban tervezésen kívül nem történt más, mert megkezdődött közben a II. világháború is. 1944-ben megindultak a légitámadások, s ezzel együtt eljött a pusztítás kora Budapesten. Először csak a környéket bombázták meg az ellenséges erők, végül eljött az elkerülhetetlen, bomba érte a gyár üzemi területét, így kényszerítve a szüneteltetésre. Emellett harcoltak az árvízvédelemmel is, ami majdnem ellehetetlenítette a gázgyár működését.

A háború végeztével bemasíroztak az oroszok és uralmuk alá vették többek között ezt a területet is, így elkerülve a további károsodását. Ez idő alatt kijavították a háború okozta sérüléseket az üzemi telepen és ugyanígy a szállítmányozási területen, 1945 decemberétől ismét szabadon áramolhatott a gáz Pest területén is.

1950-es évek végére végleg rájöttek, hogy a szénalapú gáztermelés nem örök életű és át kell állni a földgázra. Ennek hatására építették meg az első levegős

földgázbontó üzemét 1963-ban. Köszönhetően az éveknek és a háborúnak a kemencék állapota romlani kezdett, ami azt eredményezte, hogy megszűnt a szénfeldolgozási vertikum 1984-re. Majd erre rá három évvel 1987-ben bezáratták a levegős bontott gázüzemet is. Ebből kifolyólag 74 év kemény munka után végleg becsukták az üzem kapuit, így Óbudáról többé nem szállítottak ki gázt.

Ezután megkezdték a terület helyreállítását, néhány épületet védelem alá helyeztek míg másokat más helyen vagy más formában hasznosították újra. Sokáig nem találtak rá megfelelő befektetőt, többféle ötlet merült fel az évek alatt, hogyan tudnák hasznosítani a területet. Egyik ilyen felmerülő elképzelés, hogy kulturális központot³⁹ alakítanak ki múzeumokkal, irodákkal. Napjainkban azonban egy jelenleg is használt villapark és egy irodapark épült a déli és középső részére. A Graphisoft park sok részletében is tiszteleg az egykori gázgyárnak, ugyanis épületein visszaköszön a hasonló karakterű téglarakás. Ezáltal egy olyan új funkciójú épületegyüttest hoztak létre, amely rendben illeszkedik bele a városi képbe. A híd felé közeledve 2014-ben egy volt üzemi épületben megalapították a Nemzetközi Üzleti Főiskolát. Az épületek között rendezett gyep és kiültetés figyelhető meg, köszönhetően a rendszeres karbantartásnak. Északon, ahol a víztorony (25. melléklet) és megannyi raktárépület található, elhanyagolt területet találunk. Ez a földrészlet folyamatos szennyezettségnek van kitéve, így az újrahasznosítása nem egyszerű. Jelenleg ez egy elhanyagolt, elzárt területként (30. melléklet) funkcionál, amit nem lehet csak úgy megközelíteni, de szerencsére így is látszódnak a különböző történelmi értékű épületei.

Északi zónájának helyére több befektetési ötlet látott napvilágot, többek között terveztek ide 2017-ben egy velodrome⁴⁰-t is. A verseny előírásoknak megfelelő kerékpárstadion építését végül több indok miatt átvitték Debrecenbe.

³⁹ INT-29

⁴⁰ INT-30

7.1. Szolgáltatások megléte



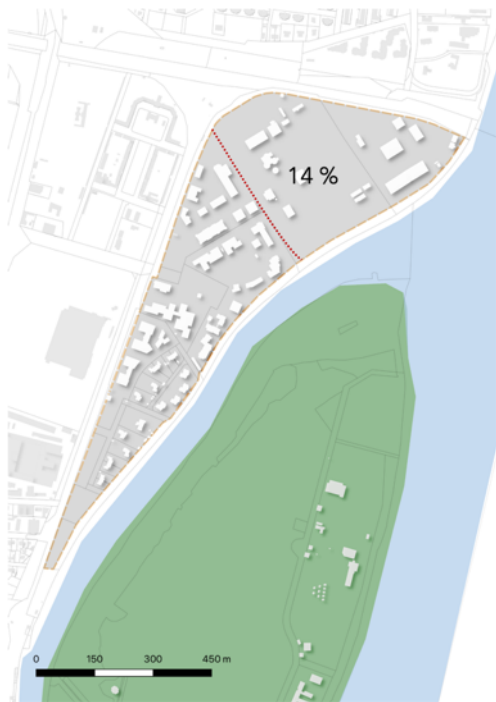
18. ábra Gázgyár szolgáltatások megléte (Forrás: saját ábra)

Az Óbudai gázgyár területén lévő szolgáltatásokról (18. ábra) elmondható, hogy fejlesztésre szorul. Jellemzően kifőzdék, éttermek és kávézók találhatóak itt meg, amelyek általánosan a területen dolgozók igényeit elégítik ki, így a nyitvatartási idejük is hozzájuk igazodik. Ezen kívül megjelenik még egy humáninfrastrukturális elem is az IBS (International Business School) egy főiskola (23. melléklet), ahol nemzetközi gazdálkodást lehet elsajátítani. Ezeket leszámítva nem található a közelben más, mint egy óvoda (régii gázgyári lakótelep területén), egy

kereskedelmi funkciót ellátó Auchan, meg kisebb boltok.

A szakrális épület, a gyógyszertár, iskolák, múzeumok, benzinkutak, orvosi ellátások mind, mind a 200 méteres övezeten kívül esik. Ez azt jelenti, hogy ez a környék nem kedvezően élhető lakó funkció szempontból. Viszont, ha irodapark jellegét tekintjük bőven elégségesek ezek a szolgáltatások. Izoláltsága még pozitívumként is megemlíthető, hiszen így egy proaktívabb, nyugodtabb, csendesebb munkakörnyezetben dolgozhatnak az emberek.

7.2. Beépítettség mértéke



18. ábra: Gázgyár beépítettségi mértéke (Forrás: saját ábra)

A jelenlegi Graphisoft parknak a területi beépítettsége alacsonynak mondható (18. ábra). 14%-os mértéke jelentősen alulmarad a modernkori irodaparkokhoz képest. Ezzel megteremtve egy kellemes zöldfelületi milliőt az épületek között.

7.3. Zöldfelülethasználat



19. ábra: Gázgyár zöldfelülethasználat szemléltetés (Forrás: saját ábra)

Zöldhasználat szerint a területen közösségi zöldfelületeket (19. ábra) található. A telkek teljes egészében nyitott minden irányba, így bárki nyugodtan megközelítheti és igénybe veheti a szolgáltatást. Leszámítva azt a tényt, hogy kis tábla jelzi a bejáratoknál, hogy se autóval se kutyával nem látogatható a park. Mind biciklivel, mind babakocsival, gyalogosan könnyen bejárható. A félig elzárt területen megtalálható egy kis mesterséges vízarchitektúra (24. melléklet) is, amely nyugalmat áraszt az oda látogatóknak. Szobrok, fák, különböző kiültetések, árnyjátékok segítik az aktív kikapcsolódást.

A megvizsgált mintaterületeim közül ennek a legkimagaslóbb a zöldfelületi aránya. Hozzáad értékéhez az is, hogy a Duna part mentén található a több mint, 100 éves platánfák szegélyezte sétánynál.

7.4. Épületfunkciók



A területen számos épületfunkció (20. ábra) fajta különböztethető meg. Az elzárt részen többnyire használaton kívüli építmények találhatóak, jellemzően védettségi értékűek. Ugyanekkor északon rögtön fellelhetőek az intézményi (IBS) épületegyüttesek, amelyek oktatási célból üzemelnek. Délen vannak a régi tisztviselőtelep megmaradt lakóházai, ahol még napjainkban is aktívan élnek a lakosok. Kettő között pedig a területet jellemző irodai épületek kaptak helyet, a szolgáltatói egységekkel egyetemben.

20. ábra: Gázgyár épületfunkció (Forrás: saját ábra)

7.5. Érték-probléma térkép

A terület problémáit és értékeit bemutató térképet készítettem a könnyebb értelmezés érdekében (22. ábra, 21. ábra). Az óbudai gázgyár összesen 27 hektárnyi területet foglal magába.

Jelentős zöldfelülete kielégíti az ott dolgozók és lakók kívánságait. Köszönhetően a felújításoknak egy kellemes, üdítő környezetben kapcsolódhatnak ki a családok emberek. Nem csak a park szolgál rekreációs célként, hanem a Duna-parton húzódó, platán fasorral övezett sétány is. A fák már több mint 100 éve nyújtanak oltalmat és árnyékot a mindennapokban az arra sétálóknak. Köszönhetően közel kitűnő állapotának, jótékony hatásának és igen magas eszmei értékének a XXI. században védett titulust kapott. A

parttal szemben található az Óbudai-sziget, mely remek látványt nyújt az év minden szakaszában. A vízen tanyázó kacsák hozzájárulnak az alap hangzajhoz, megalapozva ezzel egy idilli, városon kívüli élményt.

A sétány egy részén övező tisztviselő házak sem maradhatnak ki a felsorolásból, hiszen mind látképi szempontból és építészeti értékből is fontos szerepet játszik.

A Duna közelsége nem csak vizuális látványt nyújt, hanem kapcsolati és elemzési szempontból is nagyon fontos szerepet játszik. Kiemelkedő infrastruktúra hálózata jelentősen hozzátesz a terület értékéhez, ugyanis könnyen megközelíthető mind hajóval, vonattal, biciklivel és gépjárművel is.

Legnagyobb ékessége a gyárnak a fennmaradt épületegyütteseiben (10. melléklet, 26. melléklet) rejlik. Számos ingatlan kapott az évek alatt műemléki védeltséget (17. melléklet), ezzel is megőrizve a múlt egy szeletét. Jelen esetben azért is volt fontos, mivel az utólagosan megépült irodaházak homlokzata ugyanebben az építészeti stílusban jelentek meg.

A jó kapcsolati rendszernek (7. melléklet) köszönhetően számos probléma lép fel. A forgalmas utakon (Angel Sanz Briz út, Szentendrei út) áthaladó gépjármű forgalom jelentősen rontja a levegő minőségét. Nem csak a zaj-, hanem a por- és a légszennyezettségnek hála, folyamatos veszélynek van kitéve a terület. Korábbi funkciójából adódóan, a jelenleg használaton kívül eső rész talajszennyezettség miatt, el



21. ábra Gázgyár értéktérkép (Forrás: saját ábra)



22. ábra Gázgyár problématerkép (Forrás: saját ábra)

van zárva a látogatók elől. Ugyanígy a sétánnyal szomszédosan található egy alulhasznosított terület, amely fejlesztésre vár. A Duna közelsége, ahogy a múlt történései is megmutatták, potenciális veszélyt is jelenthet a környező telkeknek. Magas vízállás esetén, a gáton átfolyó víz könnyen tönkre teheti a területen megtalálható értékeket.

8. Gazdasági

Óbudai Házgyár- lehatárolás, általános információ



23. ábra Házgyár lehatárolása és kapcsolata (Forrás: saját ábra)

Az óbudai házgyár a ma is álló Auchan területén helyezkedik (23. ábra) el az Aquincumi múzeumtól délre. Északról a gázgyár telephelye övezi, amit az Angel Sanz Briz utca vág ketté, ugyanígy nyugatról a forgalmas Szentendrei út.

A II. világháborút követően égető kérdéssé vált a lakhatás⁴¹, ugyanis a háborús pusztításnak sok otthon is áldozatává esett. Ennek okán jöttek arra az elhatározásra a szocializmus idején, hogy felépítik az első 10 emeletes épületegyüttest. 1960-ban létrehozták az első budapesti Általános Rendezési Tervet, amely számos új lakási tervről számolt be, ezzel lemondva a belvárosi házak felújításáról. Így jutottak el arra a

szintre, hogy panel szintű házgyárakat telepítettek Budapest több kerületébe, köztük Óbudára is a Szentendrei út mellé. 1966-ban megnyitotta kapuit és megalkották az első panel darabokat, majd 1969-ben megépült az első 10 emeletes panel sorház is a Flórián tér közelében. Ide teherautók segítségével szállították és darukkal építették fel az elemeket. Drasztikus iramban növekedtek az elkészült házak, e tájban átlagosan egy lakást 1,8 napba került elkészíteni. Mivel ez a program a tervgazdaság alatt jött létre, így nem a minőségen, hanem inkább a határidőn belül való elkészülésen volt a hangsúly.

⁴¹ INT-05

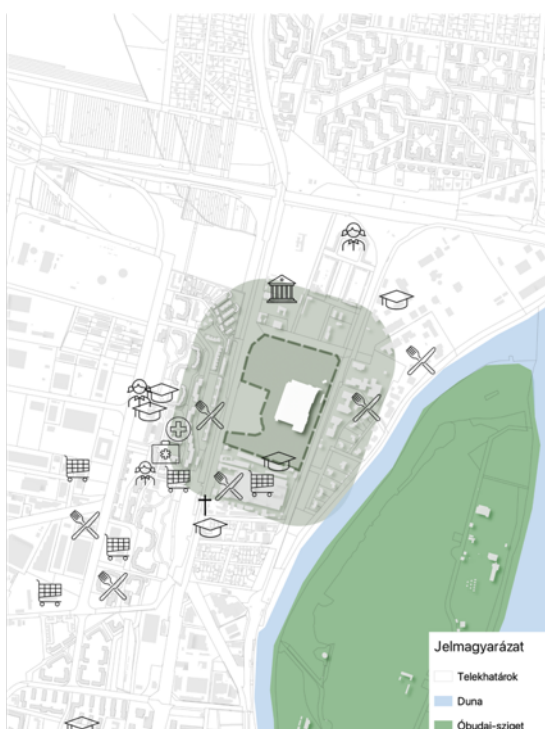
Ebből adódott, hogy sok helyen az ígért üzletek elmaradtak, hiányos, rosszul illesztett lakásokat adtak át.

1990-ben a rendszerváltás alatt elbontották és helyére egy Auchan áruházat húztak fel. Kiépítették a kiszolgálóutakat a könnyebb megközelíthetőség érdekében, illetve a parkoló helyeket is. Létrejött egy magas burkoltságú, letisztultabb telek. A Duna irányába ágaskodó gyárkémény (11. melléklet, 15. melléklet) tanúskodik arról, hogy egyszer régen itt állt a házgyár.

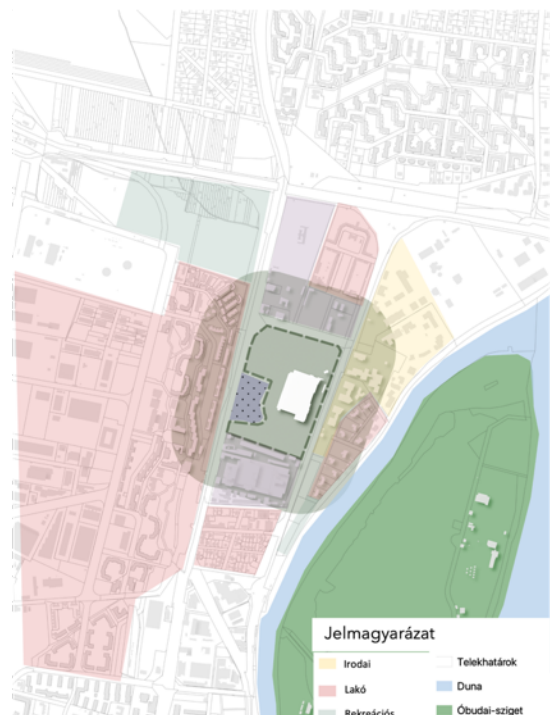
8.1. Szolgáltatások

Vizsgálatom során szemügyre vettem, hogy az élhető 200 méteres körzetben, milyen és mennyi szolgáltatás vehető igénybe (25. ábra). A területről elmondható, hogy funkciójából adódóan elégséges szolgáltatás található a környéken. Mivel alpból kereskedelmi szerepet tölt be, így nem szükségesek az alap humáninfrastrukturális, szolgáltatási elemek, nem úgy, mint egy lakóparknál. Ez esetben fordítottam a vizsgálati aspektuson és szolgáltatások megléte helyett megnéztem milyen környezetben van, mennyi lakóövezet veszi körbe. Ezzel is alátámasztva a tényt, hogy megfelelő helyen került kialakításra az Auchan.

Az alábbi ábrán (24. ábra) jól látható, hogy míg nyugatról többnyire lakóövezet határolja addig a többi oldalról vegyes használatú terület övezi. Északon az Aquincumi múzeum



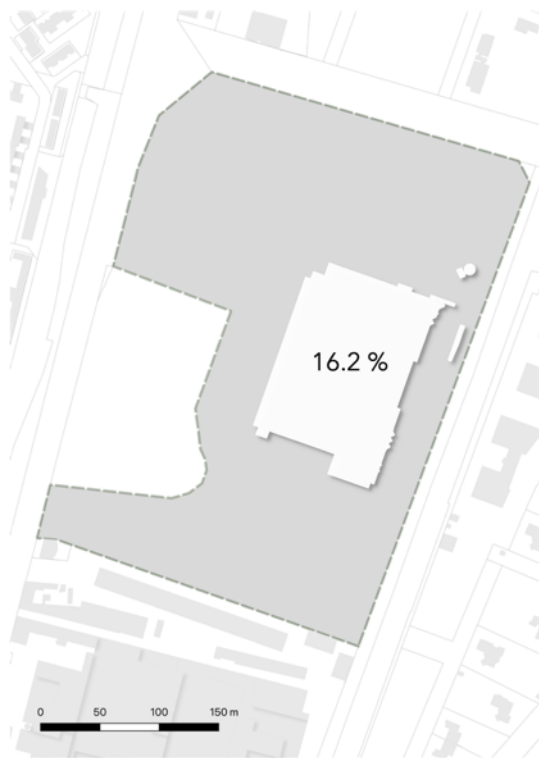
25. ábra Házgyár szolgáltatások megléte (Forrás: saját ábra)



24. ábra Házgyár övezetek vizsgálata (Forrás: saját ábra)

kapott helyet, régészeti lelőhelye miatt méltán felkapott a látogatók körében. Keletre a korábban említett Óbudai gázgyár található, számos kifőzdével és kávézóval egyetemben. Ugyanitt délre lakóházak, míg közvetlen délre vegyes funkciójú terület alakult ki. Ezen a részen szintén fellelhetők kisebb vendéglátói egységek.

8.2. Beépítettség



A régi gázgyár területén található beépítettségi (26. ábra) sűrűség nem haladja meg a 17 százalékot. Ez az érték így viszonylag kevésnek mondható, de érthető funkcióját tekintve. Ezzel a számmal környezetébe vezető szerepet játszik. Azonban fontos megemlítenem, hogy ez nem tükrözi a kedvező zöldterületi arányát. Kötelező burkolt parkolók kialakítása miatt igen alacsony mértékben maradtak meg zöldfelületek.

26. ábra Gázgyár beépítettségi mértéke (Forrás: saját ábra)

8.3. Zöldfelülethasználat



27. ábra: Házgyár zöldfelületek- szemléltetés (Forrás: saját ábra)

Zöldhasználat (27. ábra) szerint a területen közösségi zöldfelületek találhatóak. A telek teljes egészében nyitott minden irányba, így bárki nyugodtan megközelítheti és igénybe veheti a szolgáltatást. Azonban padok, más ülőalkalmatosságok és sétáló utak hiányában senki nem időzik itt. Többnyire gyeppel borítja a területet, de elvétve találhatunk idősebb és fiatalabb fákat (27. melléklet) is. Cserjék és kiültetések nem jellemzők (28. melléklet).

8.4. Épületfunkciók



28. ábra: Házgyár épületfunkció (Forrás: saját ábra)

A gazdasági területen csak a kereskedelmi épületfunkció (28. ábra) jelenik meg. Az épületen belül, Auchanon kívül megtalálhatunk más egyéb szolgáltatás, mint gyógyszertárat, postát, Yettel szaküzletet, Ékszer-órást, BiotechUSA-t. Melléképületei nincsenek.

8.5. Érték-problématérkép

Mindenekelőtt elmondható, hogy a terület számos értékkel (30. **ábra**) rendelkezik. Köszönhetően a jó infrastrukturális (6. **melléklet**) kiépítettségnek az élelmiszer áruház nagyon könnyen megközelíthető mind tömegközlekedéssel (busszal, vonattal, hévvel), mind személygépkocsival és kerékpárral is. Utóbbi a bicikliút közvetlen közelében húzódik a telekhatáron és összeköti Budapestet Szentendrével.

Funkciójából adódóan jelentős mennyiségű burkolt parkolóhely is rendelkezésre áll a vendégeknek, amely jelentősen megkönnyíti a gyors bevásárlást.

Fontos megjegyezni, hogy ez az előny egyben hátrányként (29. **ábra**) is megjelenik. Jelen esetünkben a gépjárműforgalom károsanyag kibocsátása veszélyezteti nagymértékben. A nagy területű parkoló és a környezetben található gyorsforgalmi utak hatására a levegő jelentős mennyiségben szennyeződik. Tovább nehezíti a helyzetet az a tény, hogy a magasburkoltsági arány miatt kevés olyan növény kapott helyet a területen, amely képes lenne ellensúlyozni ezt a kárt. Igaz, viszonylag jelentős zöldfelületet hagytak a telek szélein, azonban ez a terület annyira elhanyagolt, hogy se rekreációs célból, se üzleti célból nem hasznosítható. Növényzete szórványos, így fontossága ökológia szempontból sem érdekes.

Nem messze innen található a gázgyár területe, amely zöldfelülete kikapcsolódási lehetőséget nyújt az arra járóknak. Ugyanakkor a történelem szerelmesei is érdekes épülethomlokzatokat, fennmaradt romokat tekinthet meg a szomszédban. Az aquincumi múzeum számos programot kínál minden héten, hogy jobban megismerhessük a saját múltunkat. Nem mellesleg ez a terület a világörökség részeként is van számontartva.

Mint minden kereskedelmi hely, ez is ugyanúgy tud szolgálni találkozási pontként, mint például egy park vagy egy játszótér. Nem hiába szervezték rég múltban a piacot is a város középpontjába.

Épületkarakterileg nem illik bele a környezetébe, hiszen egy könnyű szerkezetes építmény jelentősen elüt a körülötte lévő történelmi kinézetű háztól és romoktól. Ez konfliktusokat idézhet elő az ott élők környezetében. Ugyanakkor a szomszéd telken található PP center sem büszkélkedhet jó épületállaggal. Rögtön a Szentendrei úttal szomszédosan meghagyott használaton kívüli terület is arra vár, hogy valaki rehabilitálja. Addig is egy természet által visszavett zöldfelületet alkot, amely segít ellensúlyozni a burkoltsági arányt a szomszédos telken.



30. ábra Házgyár értéktérkép (Forrás: saját ábra)



29. ábra Házgyár problématerkép (Forrás: saját ábra)

9. Vegyes

Óbuda Textilfestőgyár lehatárolás, általános információ



31. ábra: Textilfestőgyár lehatárolása és kapcsolata
(Forrás: saját ábra)

gyapjúkikészítéssel is foglalkozott a telep. 41 évre a nyitás után, 1949-ben államosították az üzemet és ekkor fejlődött át a profilja pamut nyomókikészítővé. A következő esztendőben is felfelé ívelő pályát mutatott a vállalat, folyamatosan bővült, átalakult a telephely és a technológia. Azonban az 1997 évek elején mégis be kellett záratni a gyárat és így végleg megszűnt a textilgyártás ezen a helyen⁴³.

Ezekután több éven keresztül üresen álltak az épületek és csak a 2000-es években telt meg ismét élettel. Napjainkban nagyon sokféle funkciót fellelhetünk ezen a területen. Habár az eredeti épületeket megette a rozsda és az idő vasfoga, az ide települő cégek nem lerombolták, hanem felújították azokat. Idővel hozzáépítettek újabb részeket és ezzel a programmal kialakult egy kisebb település. Jelenleg egy 'faló a városban' működő szervezet uralkodik⁴⁴, hiszen, ha közelebbről megtekintjük láthatjuk, hogy jól kiépített infrastruktúrával és szolgáltatásokkal is rendelkezik. A telken megtalálható a Pipacs pékségtől, a Libri Kiadón át, lézerharc aréna, ezzel kijelenthető, hogy vegyes funkcióval

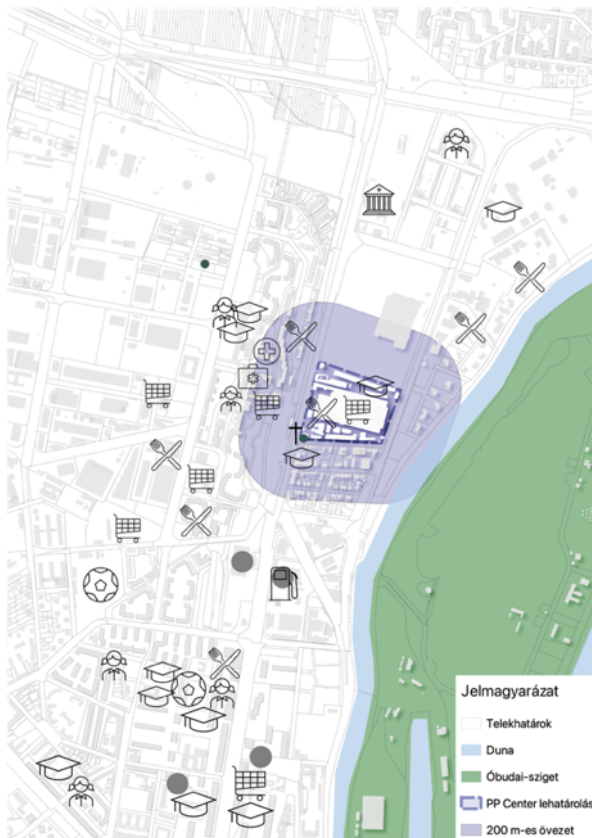
⁴² INT-13

⁴³ Kutasi Cs, Textilipar Óbudán

⁴⁴ INT-20

ellátott terület kapott újabb lehetőséget. Helyi védett értéként határoztak a nyugati és déli homlokzatról (18. melléklet), magába foglalva a messziről is látható gyárkéménnyel együtt, a 2013-as önkormányzati rendelet szerint ⁴⁵. Ezzel tisztelegve a múlt történései előtt.

9.1. Szolgáltatások



32. ábra Textilfestőgyár szolgáltatások megléte (Forrás saját ábra)

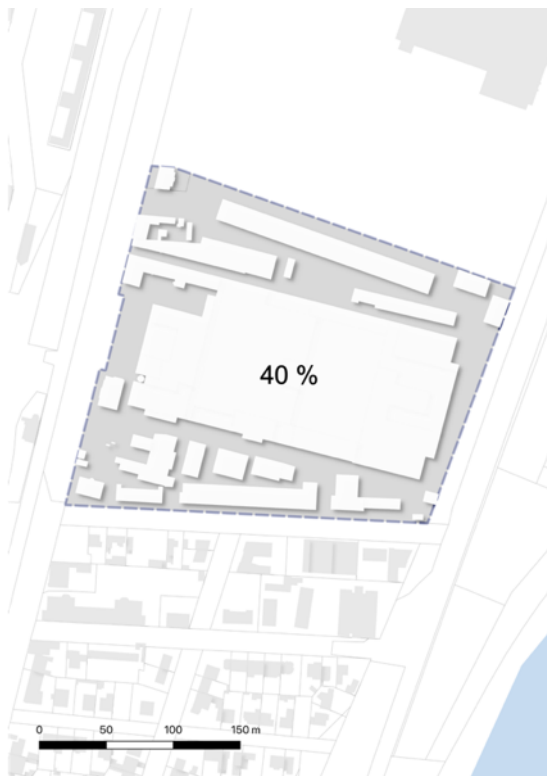
A vegyes funkciójú területen megvizsgáltam a szolgáltatások (32. ábra) elérhetőségi szintjét. Habár funkcióját tekintve nem szorul humáninfrastrukturális és más egyéb szolgáltatásokra, kijelenthető, hogy nagyon kedvező helyen található. Nem csak 200 méteren kívül, de rögtön a környéken is számos kedvező szolgáltatás vehető igénybe. Rögtön a PP centerben helyezkedik el egy pékség, lézer aréna, konditerem, borozó (22. melléklet) és étterem is. Ezzel nem csak az itt dolgozóknak ad otthont, hanem a játékos, ételt, testépítést kedvelőknek is. Vásárolni lehet többek között szőnyeget,

csempét, de kanapét is. Megállapítottam, hogy ezeket leszámítva még raktározásra használják ezeket a csarnokokat. Környékén orvosi rendelő, számos étterem, kifőzde, kis bolt, fodrászat van a panelházak aljában. Rögtön mellette pedig egy szakrális épület foglal helyet, amely tovább emeli a hely értékét.

Kijelenthető, hogy a környék nem szorul humáninfrastrukturális fejlesztésre, mind funkciójából, mind adottságából adódóan.

⁴⁵ INT-18

9.2. Beépítettség



31. ábra: Textilfestőgyár beépítettség mértéke (Forrás: saját ábra)

A textilipari terület beépítettségi (30. ábra) mértéke kiemelkedően magas a többihez képest. Kijelenthető, hogy túlszűfolt a telek és ezen a burkolt utak sem segítenek. Nem csak a környezetének hőmérsékletére hat ki, hanem az ökológiai világra is.

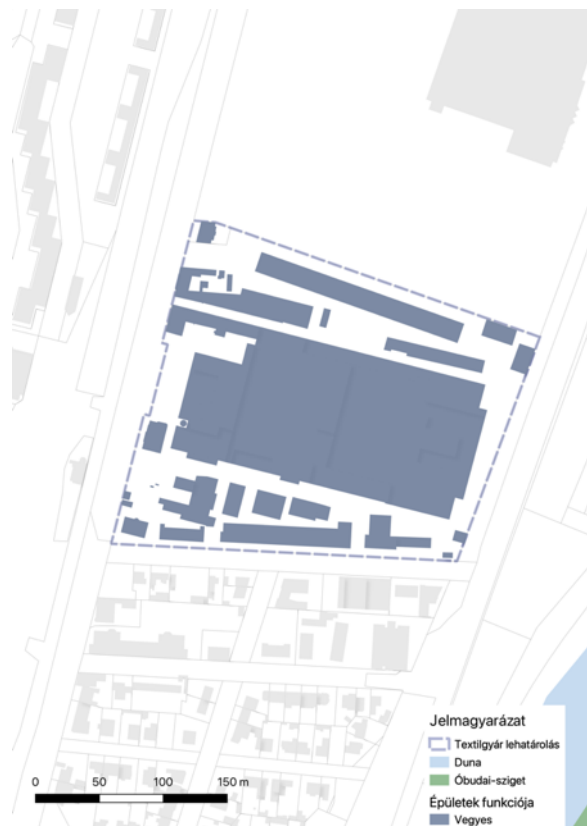
9.3. Zöldfelülethasználat



33. ábra: Textilfestőgyár zöldfelületek- szemléltetés (Forrás: saját ábra)

A régmúlt textilfestőgyár területén (33. ábra) csak nagyon elvétve beszélhetünk NDVI értékkel rendelkező objektumokról. Ami azt jelenti, hogy a jelentős burkoltsági arány miatt kiszorult az élővilág a területről. Egyedül a Szentendrei útról nyíló bejáratnál lehet felfedezni kevés zöldfelületet (21. melléklet). Igényesen kialakított, fenntartott gyepfelülete és kiültetése ellensúlyozza a volt gyár komorságát. Ezt leszámítva megszámlálható mennyiségű fa (20. melléklet) és zöldhomlokzat (19. melléklet) található.

9.4. Épületfunkciók



34. ábra: Textilfestőgyár épületfunkció (Forrás: saját ábra)

A lehatárolt terület látszólag vegyes (34. ábra) felhasználású területként funkcionál. Lakó funkcióval nem találkozhatunk, azonban kereskedelmivel, szórakoztatóval, gazdaságival, szolgáltatóival igen. Jellemzően mindegyik épület csak egyfajta funkciót lát el.

9.5. Érték- probléma térkép

A PP Center egyik legkiemelkedőbb értéke az elhelyezkedés. A Szentendrei út és a Sanz Angel Briz út révén könnyen (8. melléklet) megközelíthető a terület (35. ábra). Parkolóhelyek is kiépítésre kerültek így nem csak tömegközlekedéssel, hanem személygépkocsival is kényelmesen látogatható. Az épületek a régmúlt jegyeit hordozzák magukba, ez annak is köszönhető, hogy a homlokzat és a gyárkémény védettségi értéket kapott.

Ami a zöldfelületet illeti egyik oldalán a Duna-parti sétány, míg másik oldalát a Bud Spencer park színesíti. Mindkét esetben sétatávolságban találhatóak, könnyű rekreációs célpont lehet a mindennapokban.

A közlekedési kapcsolatrendszer meglehetősen tökéletesen kiépítettnek bizonyul. Pár perc sétára innen található a Kaszásdűlő hév-, és autóbusszmegálló és a Duna felé tekintve megpillantható egy jól kiépített bicikli út is. Azonban ugyanez pozitív tulajdonsága

hátrányként is megemlíthető, hiszen két nagyon forgalmas út között található a terület. A folyamatos széndioxid kibocsátás nem kedvez sem az emberi egészségnek, sem a környezetnek.

A rég volt gyárteleptől sétatávolságra találhatóak különböző féle szolgáltatások. Rögtön a szomszédos telken az Auchan, míg a Szentendrei út túloldalán egy orvosi rendelő kapott helyet.

A lehatárolt terület nagyrésze burkolattal ellátott és ez a tény több megoldandó problémát (36. ábra) is magába hordoz. Hátrányosan hat az ökológiai világra, felmelegedett felületi része nem kedvez sem az állatvilágnak, sem a növényvilágnak. Tudományosan bebizonyított tény, hogy a burkolt felületek jelentősen növelik a hőmérsékletet a környezetükben, ellentétben egy növényzettel ellátott területtel.

Védettséget (12. melléklet) élvez a Szentendrei úttal szemközti déli és nyugati homlokzati fal, amely még a múlt jegyeit viseli magán, s így kiemelt történelmi jelentőségű. A mellette található régi gyárkémény is hasonló minőségben részesült az évek alatt. Elmondható, hogy ezek az értékek szintén emelnek a hely értékén.



35. ábra: Textilfestőgyár értéktérkép (Forrás: saját ábra)



36. ábra Textilfestőgyár problématérkép (Forrás: saját ábra)

10. Értékelés

	VEGYES FUNKCIÓVAL ELLÁTOTT TERÜLET	GAZDASÁGI FUNKCIÓVAL ELLÁTOTT TERÜLET	LAKÓ FUNKCIÓVAL ELLÁTOTT TERÜLET	IRODAI FUNKCIÓVAL ELLÁTOTT TERÜLET
ÉPÜLETFUNKCIÓ	IRODA, KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓI	KERESKEDELMI	LAKÓ + EGYÉB	IRODAI, OKTATÁSI
ZÖLDFELÜLET HASZNÁLAT	-	JELENTÉKTELEN KÖZÖSSÉGI	KÖZÖSSÉGI	KÖZÖSSÉGI
ÖVEZETI BESOROLÁS	GKSZ-2 KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET	GKSZ-1 KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET	VT-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET	GKSZ-2 KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
VÁROSSZÖVETBE ILLESZKEDIK	RÉSZBEN	NEM	IGEN	IGEN
KÖZÖSSÉGI ÉLETHEZ HOZZÁJÁRUL	NEM	IGEN	RÉSZBEN	IGEN
INFRASTRUKTÚRA KIÉPÍTETTSÉGE (TÖMEGKÖZLEKEDÉS)	KIÉPÍTETT	RÉSZBEN KIÉPÍTETT	KIÉPÍTETT	HIÁNYOS
MEGKÖZELÍTHETŐSÉG	EGYSZERŰ	EGYSZERŰ	EGYSZERŰ	EGYSZERŰ
VÁROS MŰKÖDÉSÉBEN RÉSZTVEVŐ	AKTÍVAN	AKTÍVAN	-	RÉSZBEN
ÚJ FUNKCIÓ KÖRNYEZETÉRE GYAKOROLT HATÁSA	NEHEZÍTI (KÖZEL 0%-OS ZÖLDFELÜLET ARÁNY)	NEHEZÍTI (JELENTŐS NAPI FORGALOM)	MEGKÖNNYÍTI	JELENTŐSEN MEGKÖNNYÍTI
FOLYAMATOS SZENNYEZETTSÉG FENNÁLLÁSA	-	-	-	TALAJSZENNYEZETTSÉG (ÉSZAKI RÉSZÉN)
ELHELYEKEDÉSE	ÁTMENETI ZÓNA	ÁTMENETI ZÓNA	ÁTMENETI ZÓNA	ÁTMENETI ZÓNA
SZOLGÁLTATÁSOKKAL ELLÁTOTT (200M)	IGEN	-	RÉSZBEN	NEM
VÉDETT ÉRTÉKEK A TERÜLETEN	IGEN-HOMLOKZAT, GYÁRKÉMÉNY	IGEN-GYÁRKÉMÉNY	IGEN-GYÁRKÉMÉNY	IGEN-VÍZTORONY, ÉPÜLETEGYÜTTES
	PP CENTER	AUCHAN	WATERFRONT CITY	GRAPHISOFT PARK

37. ábra: Értékelési táblázat modellek összehasonlításával (Forrás: saját ábra)

Modellenként létrehoztam egy értékelési táblázatot (37. ábra) a különböző vizsgálati módszerek alapján. Olyan szempontokat emeltem ki, amelyeknek értékelése segíti a könnyebb megértést, és elemzését.

Értékeltem a modellek városszövetbe illeszkedését és ezzel együtt megnéztem azt is, hogy mennyire vesz részt aktívan a városrész életében. Megtekintettem, hogy milyen az infrastrukturális és humáninfrastrukturális megközelíthetősége, hisz mind társadalmi

mind gazdasági szempontból fontos tényező tud lenni. Továbbá kitértem a zöldfelületek használatára és azok jótékony hatásaira a környezetükre. Fontosnak tartom továbbá megtekinteni, hogy milyen múltból ránk maradt védettséget élvező értékeket találunk a területeken.

10.1. Lakó funkciójú

Ez a beruházás összességében megkönnyítette a város szövetét, így kijelenthető, hogy a nehézipari funkcióváltás egy pozitív hatást gyakorolt Óbuda életére. A lakófunkcióval ellátott mintaterület jól illeszkedik a körülötte lévő 10 emeletes panelházakhoz mind formailag, mind magasságilag. A Waterfront City területén nyíló üzletek (egylőre fodrászat, delikátesz) megkönnyíthetik a környezetében élők mindennapi életét, hiszen 200 méteres körzetben ezek hiány szolgáltatásoknak számítanak.

Köszönhetően a beruházásnak a közösségi zöldfelület minősége is javulni látszódik a környezetben. Közvetlen mellette található Kaszap István park 2022-ben új külsőt kapott, így egy sokkal biztonságosabb, kellemesebb területtel lett gazdagabb Óbuda. Nem szabad megfeledkezni a lakópark körül levő kertről sem, amely kedvelt helyszíne a kutyásoknak és idősebb embereknek is, hiszen az egész évben díszítő növénykiültetés pozitív hatást gyakorol. Ezzel alátámasztva azt a felvetést, hogy részt vesz a közösségi élet összekovácsolásában. Igaz, hogy a folyamatosan zajló építkezésnek hála állandó zaj-, por-, légszennyezettségnek van kitéve a terület és a szomszédság, összességben elmondható, hogy hosszútávon a zöldfelületek lazították a régi városszövetet.

A beruházás egy már meglévő városközpont közelében helyezkedik el és jó infrastrukturális kiépítettség jellemzi. Ezzel a ténnyel egy jelentős terhet vesz le a környezetről, hiszen további beruházás nem szükséges a környéken.

Legnagyobb problémája ennek a változásnak, hogy lakó funkciójából adódóan bizonyos szolgáltatások megléte szükséges lehetőleg 200 méteres séta távolságon belül. Mivel jelenleg csak egy fodrászat és egy delikátesz áll rendelkezésre, az összes itt lakó a szomszédos területeken fogja megkeresni a hiány szolgáltatásokat, mint óvoda, iskola, orvosi rendelő, élelmiszerbolt. Ez egy nagy problémát vet fel a városszövetben, hiszen a hirtelen érkező tömérdek beköltöző megterheli a meglévő humáninfrastruktúrát és féltő, hogy a kiszolgálásra nincs elég kapacitás és humán erőforrás. Ezzel együtt megnövekedik a népsűrűség a kerület ezen részén.

10.2. Irodapark funkciójú

Az irodai funkcióval ellátott modell teljességben könnyített a városszerkezeten és beilleszkedik a környezetébe építészetiileg. Összehasonlítva a többi példával, kijelenthető, hogy mind közül ennek az átalakulása állja meg legjobban a helyét.

Jelentős zöldfelületi aránya színesíti és gazdagítja a kerület ezen részét és ide vonzza a környéken élőket is. Közösség alkotás szempontjából ez egy igen fontos találkozópontra lett akár a kiscsaládosok, akár a kutyasétáltatók körében.

A korábban gázgyárként titulált terület nagyban meghagyta régi alakját köszönhetően a befektetőknek. Az épületek karaktere (szintszáma, stílusa) megegyezik a régiekkel, ezzel puhítva a változás mértékét. Mindemellett meghagytak pár emlékvédelem alatt álló objektumot is, mint például a víztornyokat, szolgálati házakat, így tisztelegve a történelmünk előtt.

Ami az elzárt területrészt érinti jelenleg is tájsebként titulálható, hiszen még mindig magas a talajszennyezettség mértéke. Viszont az itt található épületegyüttes nagy népszerűségnek örvend kinézete és története miatt. Sok ötlet látott napvilágot ezeknek a megújítására és funkcióváltására, azonban a magas költségek és a rendezetlen tulajdonviszonyok miatt nem valósultak meg.

Tömegközlekedési kapcsolatrendszerében hiányosságok lelhetők fel, hiszen autó- és bicikliúton kívül nem nagyon lehet máshogy megközelíteni a területet, de pont emiatt tűnik nyugodtabb környéknek is mint a többi példa esetében. Nagy pozitívum mindezek ellenére, hogy a 200 méteres körzetében megtalálható alternatívaként a vasúti és a hajós közlekedés is.

A nehéz ipari tevékenységet felváltotta egy emberközpontú rekreációs, üzleti célú irodai park, amely alapján kijelenthető, hogy az új funkciója nagymértékben pozitív irányba változtatta meg a város fejlődési irányát.

10.3. Gazdasági funkciójú

Jelen példánál kijelenthető, hogy funkcióját tekintetbe véve kellemesen változott az évek alatt. Egy nehézipari tevékenységet váltott fel egy gazdasági funkciójú beruházás. Azonban összességében nem lehet biztosan állítani, hogy ez a fajta változás jót tett a városszövetnek. Az itt megjelent jelentős mennyiségű személygépkocsi és az ezzel járó

magas százaléku burkolt parkolóhelyek szennyezik a területet és a környezetét is. Igaz, hogy zöldfelület is található erre felé, az annyira elhanyagolt és alulhasznosított, hogy nem sok szerepet játszik az itt megfordulók és lakók életében.

Építészeti szempontból is problémákba ütközik, hiszen nem illik bele a környezetébe található lakó és irodai funkciójú házak közé. Egy silány, egyszerű csarnok épület nem ad semmi plusz értéket a kerületnek, mindazok ellenére, hogy itt is megtalálható egy védettséget élvező gyárkémény. A körülötte megtalálható Aquincumi múzeumtól, a gázgyár munkásteleptől vagy a Graphisoft parktól is jelentősen elüt, s így egy zavaros városképet kapunk.

Tömegközlekedési kapcsolatrendszere viszonylag elegendőnek mondható, amely egy ilyen beruházásnál elengedhetetlen szempont. Sétatávolságra megtalálható busz-, hévmegálló, illetve bicikliút is könnyíti kereskedelmi szolgáltatás zavartalan működését.

Ami a közösségi élet fellendítését illeti, megváltoztatta azt. Funkciójából adódóan, mint régen a piac is, összehozza az embereket a bevásárlóközpont. Igaz már nem ugyanolyan célból, de még mindig elősegíti a kommunikációs csatorna kialakulását a vásárlók között. Összességében elmondható, hogy aktívan részt vesz ez a fajta funkcionális változás a kerület életében, de nem gyakorol rá pozitív hatást.

10.4. Vegyes funkciójú

Az anno textilfestésnek otthont adó gyár területe összességében nem sok változáson esett át. Külleme és összetétele jól tükrözi a múlt állapotát. Épületállaga jelentősen rosszabb, beépítettsége nagyon sűrűnek mondható. Ezen okokból kifolyólag nehezen beilleszthető a városszövetbe. Körülötte jellemzően lakó funkciójú panel és kertes házak találhatóak, így a régi, ipari állapotú épületei kiemelkednek a környezetéből. Ennek jelentősége lehetne pozitív jelentőségű is, de mindent összevetve negatív hatása van a kerület életében. Felújításra váró épületei, burkolt felülete teljes átszervezésre szorult az évek alatt.

Funkcióját tekintve vegyes besorolást kapott, amely azt jelenti, hogy megtalálható irodai, kereskedelmi, szolgáltatói szakterület is a PP Centerben. Emiatt színesíti a városszövetet és részben illeszkedik is a környezetbe, hiszen kielégíti a környezeti igényeit.

Közösségi élethez nem nagyon járul hozzá részben a rekreációs felület hiánya miatt, részben a funkciója miatt. A zöldfelületek aránya jelentősen nagy problémát okoz ezen a

területen, hiszen a parkolóhelyek elveszik a lehetőségét ennek a kialakításától. A közel 0%-os növényzeti arány nehezíti a kerület egészséges fenntartását és tovább melegíti a hőmérsékletet, ezzel élethetlenné téve a környezetet. Ugyanakkor mégis az itt található munkahelyek miatt a PP Center aktívan részt vesz a város életében.

Tömegközlekedési kiépítettsége közel tökéletesnek mondható hiszen mind busszal, mind hévvel, mind kerékpárral könnyen megközelíthető. Emellett két jelentős forgalmú út között helyezkedik el, így további fejlesztések itt sem indokoltak.

11. Javaslatlattertel

Általános

Általánosan javaslom a barnamezős övezetek rehabilitálását Budapest egész területére kivetítve, több okból is kifolyólag. Mindenekelőtt ezek a befektetések hozzájárulhatnak a városkép javításához, szépítéséhez. A rossz állagú épületek helyére modern, attraktív helyek jöhetnek létre, amely vonzerejével nem csak a körülötte élőket, de esetleg a külföldieket is idecsábítja. Továbbá a barnamezős területek rehabilitálása lehetőséget teremthet az új munkahelyek létrehozására. Az újjászerveződéssel és átalakulással könnyen fellendülhet a gazdasági és politikai élet a környéken, további fejlődést generálva a közösségi és gazdasági életben.

A rozsdazövezetek újjászervezése összekovácsolhatja a közösséget és társadalmi összetartozást eredményez. Az új játszóterek, parkok, kulturális szórakoztató helyek megjelenése lehetőséget adnak arra, hogy az itteni lakosok kapcsolódjanak egymáshoz, erősítsék a helyi közösséget és szellemet.

Végezetül pozitív hatása lehet a környezetre is. A barnamezős övezetek zöldítése hozzájárulhat a biológiai diverzitáshoz és élőhelyek kialakításához. Ez javíthatja a levegőminőséget és az ökológiai egyensúlyt is a városban. Segít csökkenteni a városi hőszigetelést a sűrűn beépített és burkolt területeken, kellemesebbé teheti a klímát és az életminőséget is.

Összességében pozitív hatást gyakorol a városszövetre, a közösségi életre, gazdaságra és a környezetre egyaránt. Ez a típusú beruházás segít élhetőbbé tenni a várost, fejlődést generálni és a lakosok életminőségén javítani. Ebből kifolyólag elengedhetetlennek tartom a következő módosításokat a különböző mintaterületekre.

11.1. Lakó funkciójú

Javaslataimat térképes formában is szemléltetem (38. **ábra**).

Először is javaslom a megfelelő minőségű, *kétsávos utak* kiépítését és szélesítését, hogy mind a kerékpáros, mind a személygépkocsis emberek biztonságosan közlekedhessenek a *Folyamőr utcában*. Itt akár egy külön bicikli út is bevezethető, amely nem az autók között húzódik el. Környezetében található, Bogdáni útról kanyarodó *Ladik utcában* a megfelelő közlekedés szintén nem lehetséges. Se járda, se bicikli út nem kapott helyet, holott nagy szükség lenne rá a forgalmát tekintve.

Kapcsolatrendszerét tovább fejleszteném egy Óbudai-szigettel összekötő híddal is, hiszen fontos a természetközelség kialakítása napjainkban. Ezzel a lépéssel könnyen tehermentesíthetném a közeli parkok és kutyafuttatók kialakult konfliktusait. Javítaná a mentális egészséget és jobban élhetőbbé tehetné a környezetet kiscsaládosok és kutyások számára is.

Köszönhetően a magas koncentrátumú széndioxid kibocsátásnak a környéken, *zaj-, porvédő sáv* kiépítését javaslom, akár középkorú fákkal, akár sövényvel. Hiánya nem csak a környezetre van hatással, hanem veszélyezteti a közlekedést gyerekekkel és kutyával egyaránt. Mind a Szentendrei út mentén, mind a Budai alsó rakpartra vonatkozik ez a felvetés.

Javaslom a hiány szolgáltatások kiépítését, ilyen egy *élelmiszerbolt* vagy más humáninfrastrukturális elem, annak érdekében, hogy a beruházás ne telepedjen rá a városszövetre.

A *védettséget* élvező *építmények* rendszeres, megfelelő karbantartása elengedhetetlen annak érdekében, hogy hosszú évekig megfelelő állapotba maradhassanak és ne kerüljenek arra a sorsra, amelyre a lebontott épületek vannak. Szükséges, hogy fennmaradt örökségünket minél tovább megőrizzük lehetőleg eredeti állapotukba.

Beépítettség mértékén már változtatni nem lehet, ugyanakkor a *zöldfelület arányán* még lehet. Nagyobb, árnyékot adó fák ültetése javasolt végig a sétányokon, továbbá olyan gyepfelületek létrehozása, amelyekre ki lehet ülni és nem csak növénykiültetés veszi körbe, annak érdekében, hogy egy élhetőbb, emberközpontú tér jöhessen létre.

Kulturális elemek megléte elengedhetetlen, ha egy összetartó közösséget akarunk összehozni, így a közelben programok, klubok szervezését ajánlom. Volt erre több kezdeményezés is azonban idővel elbuktak.



38. ábra: BUSZESZ javaslati térkép (Forrás: saját ábra)

11.2. Irodapark funkciójú

Javaslataimat térképes formában is szemléltetem (39. **ábra**).

A gázgyár sok potenciális lehetőséget rejt magába, mint közösség teremtő és építő hely, így kifejezetten fontos, hogy a lehető legtöbbet hozzuk ki belőle.

Elsősorban fontos lenne *felszámolni és rehabilitálni* az *alulhasznosított* területeket. Hosszabb folyamat lenne, de nagyban megváltoztatná a gázgyárról alkotott képet a lakosság körében. A szennyezett talajt fel kell számolni és úgy rehabilitálni, hogy beilleszkedjen a jelenlegi környezetbe. Javaslom, hogy a most elhatárolt területek publikusak legyenek a köznép számára, ahol éttermeket, közösségi klubokat, gyülekező helyeket lehetne kialakítani. Napjainkban amúgy is nagy népszerűségnek örvendenek a kültéri szórakozó helyek, így ennek kialakítása vonzaná a fiatalokat és felnőtteket egyaránt. A jelenlegi víz- és kátránytoronyok új funkciót kapnak, egyrészt *kilátóként* üzemelhetnének, másrészt *egy sky bar-ként*. Egyedisége, szépsége miatt valószínű több réteget is idecsalogatna, nem csak a környéken élőket.

A lakosok bevonásával szintén pozitív eredményeket lehet elérni. Tanácsolom a különféle *kulturális séták* szervezését, amellyel könnyen megismerhetők a környéki értékek.

Ami a Hamvas Béla sétánytól Északra található területet illeti, a többihez hasonló kertés házakkal vagy irodaházzal bővíteném. Azonban, ha messzebből tekintünk rá, lehetne ez a rész egy jól kialakított *tavas park*, ahova az itt lakók kisétálhatnak. Megszélesítenénk a sétányt lehetőséget adva arra, hogy a PP Centerből is könnyen megközelíthető legyen egy rekreációs célú zöldfelület. Ezzel a mozdulattal kevésbé darabolná és szigetelné fel a Angel Sanz Briz nevezetű forgalmas út a telkeket és ezzel együtt egy élhetőbb környéket kaphatnánk.

Ami ezt a fonalat illeti, tovább emelhetné a hely értékét, ha megépülne egy *gyalogos átkelő* is az Óbudai- szigetre.

A növények fontos szerepet játszanak az életünkben, így a *védetté* nyilvánított *platán* sorfa a Hamvas Béla sétányon (29. melléklet) rendszeres *fenntartási* intézkedéseket igényel ahhoz, hogy még évekig szép díszje legyen a Duna-partnak.

A forgalmas Angel Sanz Briz úttal párhuzamosan javallott kialakítani egy *zajvédő sávot* akár fákkal tarkítva, akár sövényvel. Fontos, hogy felfogja az innen érkező porszennyezettséget és némileg tompítsa a zajokat is.

A különböző épített értékek is hasonló odafigyelést és energiát igényelnek. A gázgyár területén számos *védett* értékű *épület* található, amelyek folyamatos *karbantartása* elengedhetetlen. Állandó korrodálódásnak vannak kitéve, időjárás függvényében romlik az állapotuk, így restaurálási feladatok is szóba jöhetnek az alap tevékenységek mellett. A Graphisoft park a fővárosi Duna- parton fekszik, így jelentős árvízveszélynek van kitéve. Igaz, hogy a sétány mentén megemelt gát található, sok esetben nem bizonyult eléggék a múlt során. Javaslok egy modern technológián alapuló gát kialakítását végig a sétány területén, annak érdekében, hogy a védett értékekkel rendelkező terület sértetlen maradjon az áradások idején.



39. ábra: Gázgyár javaslati térkép (Forrás: saját ábra)

11.3. Gazdasági funkciójú

Javaslataimat térképes formában is szemléltetem (40. **ábra**).

Kedvezőbb infrastruktúra kiépítése javasolt, hogy kényelmes távolságra legyen tömegközlekedési eszköz. Célravezető lehet egy olyan járat, amely bemegy és megáll az áruház előtt, hogy a különféle nehézségekkel rendelkező emberek ne cipekedjenek sokat a megállóig és ne keljenek át a forgalmas Szentendrei úton. *Bicikliút bevezetése* javasolt a területre a balesetmentes közlekedés érdekében, hiszen jelenleg csak az autósok között lehet elhaladni. A sok parkolóhely megléte fontos szempont egy ilyen frekvenciált helyen, azonban a *zöldfelület arányának módosítása* mindenképpen ajánlott.

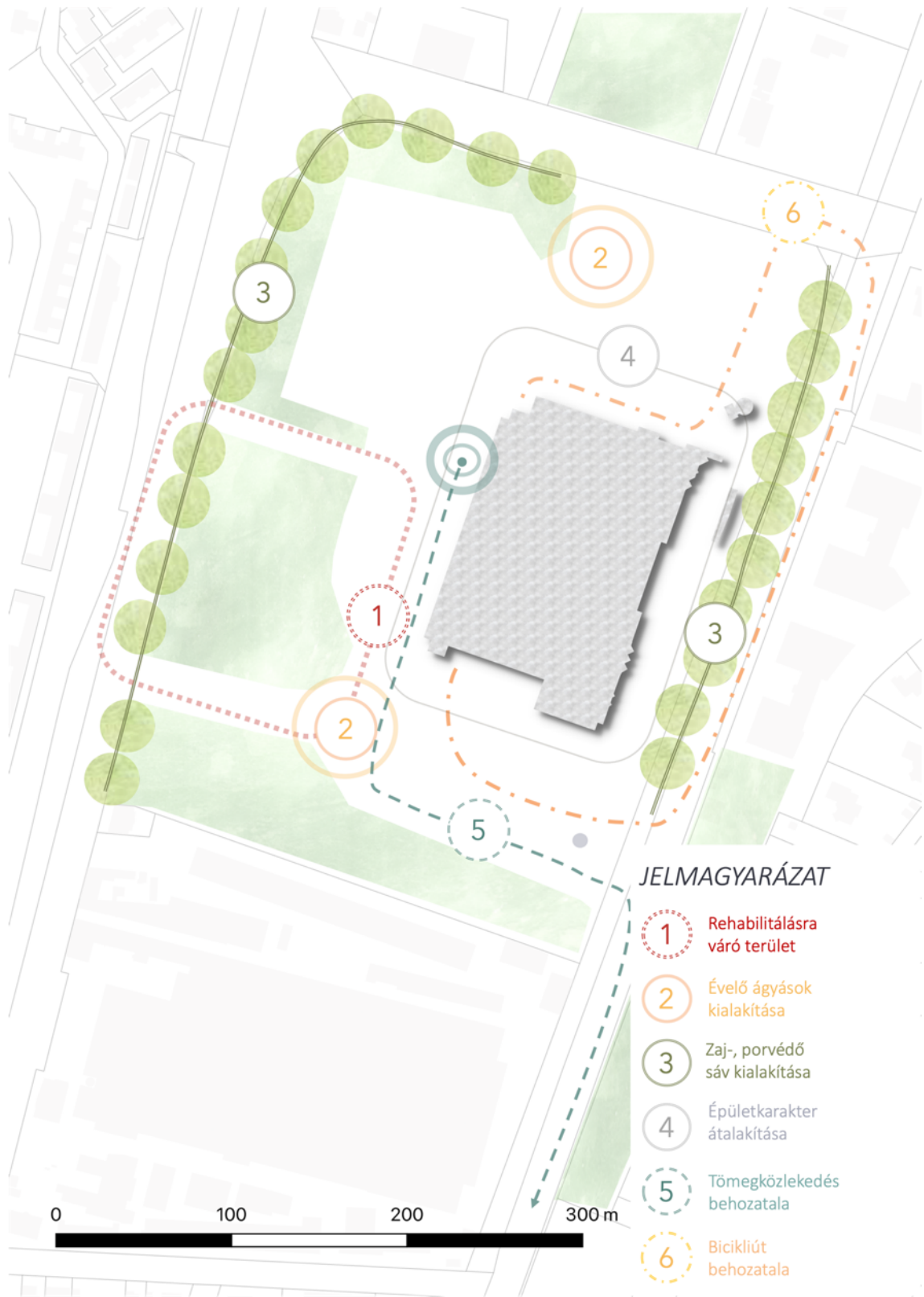
Feldobhatná az áruház előtti területet, ha több *évelő ágyás* kapna helyet szétszórtan.

Javaslom az *alulhasznosított* részek felülvizsgálatát és *újratervezését*, olyan szempontból, hogy egy emberközpontú területet kapjunk. Egy új funkció segítségével bevonható lehetne a mindennapi életbe, ezzel is elősegítve a városszövetbe való beilleszkedést.

A magas légszennyezettség miatt védelmi feladatot ellátó *sorfákra* van szükség mind a Szentendrei, mind az Angel Sanz Briz út felől (mindazok ellenére, hogy részben *zajvédő* fallal elhatárolt).

Környezeti tényeket figyelembe véve, jelentős átalakításra szorul az Auchan áruház, hiszen nagymértékbe elüt a többitől. Igaz szintszáma azonos, *karaktere* teljesen eltérő és jellegtelen. Javasolnék egy olyan megoldást, ahol külalakban és kinézetben hasonlít a régi gyárépületekre (kívülről téglá borítja vagy római kori jegyek tarkítják).

Ahogy korábban már említettem a régi Textilfestő gyár helyszínének felújítása javasolt, hiszen most egy rendezetlen képet mutat innen.



40. ábra: Házygár javaslati térkép (Forrás: saját ábra)

11.4. Vegyes funkciójú

Javaslataimat térképes formában is szemléltetem (41. **ábra**).

Elsődlegesen a magas burkoltsági arányon változtatnék. Mindenképpen fontos lenne a *növényzetek behozatala* a területre. Javaslom a fák beültetését megfelelő távolságokra, továbbá kétszintes növényállomány ültetését a Szentendrei és a Sanz Briz Angel úttal szomszédosan, hogy *csökkenthessük* a por-, zaj- és légszennyezést, illetve a hőmérsékletet is.

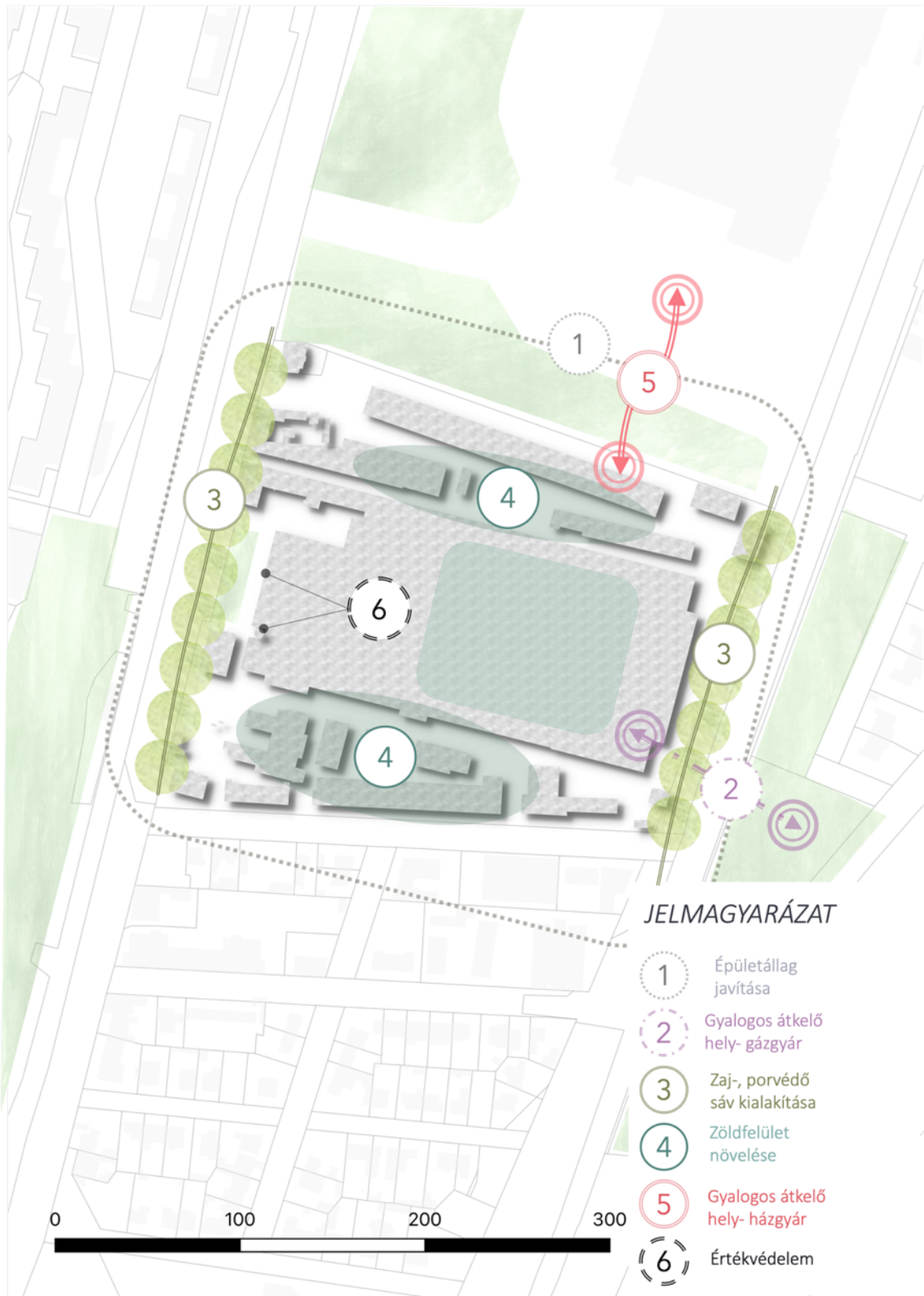
Építészet karakterileg a teljes területre ráfér a felújítás, annak érdekében, hogy egy egységes képet kapjunk a kerületről. Természetesen figyelve mind arra, hogy megőrizhesse régi karakterét és szellemét. Ide tartozik, hogy a *védettségi értékeket* képviselő objektumok megfelelő ápolást és karbantartást igénylenek és ezek semennyire sem átalakíthatók. Tekintve a sűrű beépítettséget és a parkolóhelyek fontosságát, *extenzív zöldtetők* kialakítása javasolt, ezzel is elősegítve a levegőminőség megőrzését.

Mivel a PP Center fontos gazdasági szerepet játszik a város életében, így egy vonzóbb, *rendezettebb* hatást nyújtó *külsőt* javasolnék, amely becsalogatja nem csak az ott dolgozókat, de az arra sétálókat is. Jelenlegi állapotában inkább egy veszélyes, baljósító területet kölcsönöz.

Ajánlom, a szomszédba található gázgyár területét összekötő *gyalogos átkelő* kialakítását, annak érdekében, hogy ne legyen elszeparált terület a két forgalmi út között. Könnyebben elérhetővé váljon a zöldfelületi tér és ezzel együtt jobb mentális és fizikai állapotot eredményezzen.

Ugyanígy összekötném az Auchannel, hogy nyitottabb képet kapjunk és kettő közé zöldfolyosót ajánlok, amely biztonságot nyújthatna a gázgyár felé áthaladó gyalogos forgalomnak.

Ezzel a kezdeményezéssel reményeim szerint bevonhatnám a városi és közösségi életbe a területet.



41. ábra: Textilfestőgyár javaslati térkép (Forrás: saját ábra)

12. Összegzés

A XXI. században egyre égetőbb kérdéssé vált, hogyan fejleszthetünk ki élhető városokat és egyáltalán mit is jelent ez a fogalom. Az évszázadok alatt sokat fejlődött az emberiség és az ország is. Rádöbrentünk arra, hogy ha nem akarunk újabb és újabb zöldmezős beruházásokat létrehozni, akkor új eszközökhöz kell folyamodni. Egyre értékesebbé válnak azok az alulhasznosított területek, amelyek viszonylag a városközepében helyezkednek el és jól kiépített infrastruktúra jellemzi.

Óbuda sok változáson esett keresztül az évek alatt. A XVII.-XVIII. század beköszöntével a mezőgazdálkodási formát felváltotta az ipari forradalom hatására létrejövő gyári munkásélet. A sürgető lakhatási igény kielégítésére felépítették az első panelházakat is Budapesten. Az 1990-as években, a rendszerváltást követően és a gazdasági helyzetre reflektálva, megszűntek az aktívan üzemelő gyárak Óbudán. Ez azt eredményezte, hogy egyre több felhagyatott terület volt megtalálható a kerület minden részében. Néhányat sikerült rehabilitálni vagy felszámolni az évek alatt és beépíteni a városszövetbe, de vannak olyan is, amelyek még mindig alulhasznosított területként szerepelnek a nyilvántartásban.

Ezeknek a területeknek a vizsgálataival foglalkoztam szakdolgozatom során, kerestem a választ arra, hogy milyen funkcióváltási trendek jellemzőek ezekre a barnamezős övezetekre. Óbuda történelmi városrészeit járva kijelentettem, hogy jellemzően **négyféle** változást figyelhettünk meg ezek kapcsán. Egyfelől a 2000 évek elején, mikor térben elkülönült egymástól a munka- és a lakóhely, megépültek (folyamatosan épülnek) az új építésű **lakó**házak. Lakó funkciók mellett láthatunk **iroda**parkokat is, ilyen például a Graphisoft Park, a Montevideó utca épületegyüttese, vagy a Flórián udvar is. A **vegyes** felhasználású területek általában számos funkciót rejtnek magukban. Megtalálhatóak szolgáltatási, kereskedelmi, gazdasági egységek is egyaránt a területen. A kerületben ilyen tulajdonsággal rendelkezik mai nevén a PP Center és óbudai harisnyagyár. Végül megállapítottam, hogy ezek mellett létrejöttek az évek alatt **gazdasági** épületek, mint például az aquincumi Auchan vagy a GoBuda mall is a hegy lábában.

A négyféle mintaterületnek megvizsgáltam a különböző paramétereit és arra jutottam, hogy az új funkciók összességében **megkönnyítették** a város szövetét. A nehézipari gazdálkodást minden esetben felváltotta egy környezetre kevésbé káros tevékenység.

Az értékelési szempontok eredményeképpen megkaptam mit lehetne tenni *ideális* esetben a megmaradt használaton kívüli *barnamezős területekkel*. Általánosságban megvizsgáltam a barnamezős övezetek előnyeit és hátrányait is a környezetükre és a városszövetre és arra jutottam, hogy több **pozitív tulajdonsága** van ennek az investálási formának, mint negatívuma.

Összességében elmondható, hogy egyre több barnamezős beruházásra van szükség a zöldmezős befektetések helyett. Nem csak a környezetre tett hatásai miatt tartom fontosnak, hanem a társadalomra és a gazdaságra tett jótékony eredményei miatt is. Figyelembe kell venni, hogy mi a kedvező számunkra hosszútávon és megoldást találni, hogyan lehet a természettel harmonikusan együtt élni egy egészséges jövő érdekében.

13. Ábrajegyzék

1. ábra: A megvizsgált barnamezős területek lehatárolása (Forrás: saját ábra).....	6
2. ábra: Népeségváltozás Óbudán a rendszerváltás óta (Forrás: saját ábra).....	8
3. ábra: Első katonai felmérés- Településfejlődés (Forrás: saját ábra).....	15
4. ábra: Második katonai felmérés- Településfejlődés (Forrás: saját ábra).....	16
5. ábra: Harmadik katonai felmérés- Településfejlődés (Forrás: saját ábra).....	17
6. ábra: Negyedik katonai felmérés- Településfejlődés (Forrás: saját ábra).....	18
7. ábra: Barnamezős területek (Forrás: saját).....	23
8. ábra: Karakterizált barnamezős területek (Forrás: saját ábra).....	23
9. ábra: Kabelwerk színes lakóházai, sétáló utcái (Forrás: https://smarcity.wien.gv.at/wp-content/uploads/sites/3/2016/12/Kabelwerk10-0282.jpg).....	24
10. ábra: BUSZESZ lehatárolása és kapcsolata (Forrás: saját ábra).....	26
11. ábra: BUSZESZ szolgáltatások megléte (Forrás: saját ábra).....	27
12. ábra: BUSZESZ beépítettség mértéke (Forrás: saját ábra).....	28
13. ábra: BUSZESZ zöldfelülethasználat szemléltetés (Forrás: saját ábra).....	28
14. ábra: BUSZESZ épületfunkció (Forrás: saját ábra).....	29
15. ábra: BUSZESZ értéktérkép (Forrás: saját ábra).....	31
16. ábra: BUSZESZ problématerkép (Forrás: saját ábra).....	31
17. ábra: Gázgyár lehatárolása és kapcsolata (Forrás: saját ábra).....	32
18. ábra: Gázgyár beépítettségi mértéke (Forrás: saját ábra).....	36
19. ábra: Gázgyár zöldfelülethasználat szemléltetés (Forrás: saját ábra).....	36
21. ábra: Gázgyár épületfunkció (Forrás: saját ábra).....	37
23. ábra: Gázgyár értéktérkép (Forrás: saját ábra).....	38
22. ábra: Gázgyár problématerkép (Forrás: saját ábra).....	38
24. ábra: Házgyár lehatárolása és kapcsolata (Forrás: saját ábra).....	39
25. ábra: Házgyár övezetek vizsgálata (Forrás: saját ábra).....	40
26. ábra: Házgyár szolgáltatások megléte (Forrás: saját ábra).....	40
27. ábra: Házgyár beépítettségi mértéke (Forrás: saját ábra).....	41

28. ábra: Házgyár zöldfelületek- szemléltetés (Forrás: saját ábra).....	42
29. ábra: Házgyár épületfunkció (Forrás: saját ábra)	42
30. ábra Házgyár problématérkép (Forrás: saját ábra).....	44
31. ábra Házgyár értéktérkép (Forrás: saját ábra)	44
32. ábra: Textilfestőgyár lehatárolása és kapcsolata (Forrás: saját ábra)	45
33. ábra Textilfestőgyár szolgáltatások megléte (Forrás saját ábra)	46
34. ábra: Textilfestőgyár zöldfelületek- szemléltetés (Forrás: saját ábra).....	47
35. ábra: Textilfestőgyár épületfunkció (Forrás: saját ábra).....	48
36. ábra: Textilfestőgyár értéktérkép (Forrás: saját ábra).....	49
37. ábra Textilfestőgyár problématérkép (Forrás: saját ábra).....	49
38. ábra: Értékelési táblázat modellek összehasonlításával (Forrás: saját ábra).....	50
39. ábra: BUSZESZ javaslati térkép (Forrás: saját ábra)	56
40. ábra: Gázgyár javaslati térkép (Forrás: saját ábra)	58
41. ábra: Házgyár javaslati térkép (Forrás: saját ábra)	60
42. ábra: Textilfestőgyár javaslati térkép (Forrás: saját ábra)	62

14. Irodalomjegyzék

14.1. Internetes források

INT-01 Wikipédia honlapja- Budapesti gyárak listája	https://hu.wikipedia.org/wiki/Budapesti_gyarak_listaja
INT-02 Központi Statisztikai Hivatal- Óbuda népessége	
INT-03 Budapest honlapja-Budapest története	https://budapest.hu/Lapok/Fovaros/Budapest-tortenete.aspx
INT-04 Planradar- Barnamezős beruházás	
INT-05 VGFSzaklap- Az Óbudai Gázgyár története I.-III.	https://www.vgfszaklap.hu/lapszamok/2011/marcius/2004
INT-06 Magyar Narancs- Az óbudai gázgyár projekt: Piszkos földek	https://magyarnarancs.hu/belpol/az_obudai_gazgyar_projekt_-_pizkos_foldek-65583
INT-07 Lechner központ- Útkeresés a 70-es évek lakásépítésében I.	https://lechnerkozpont.hu/cikk/utkereses-a-70-es-evек-lakasepiteseben-i
INT-08 Origo- A Kádár-rendszer drága	https://www.origo.hu/tudomany/20160715-panel-kadar-rendszer-lakotelep-paneltelep-tarsadalom.html

és rossz minőségű válasza		
INT-09 PestBuda- Ötven éve épült az első óbudai panel		https://pestbuda.hu/cikk/20190603_domonkos_csaba_50_eve_keszult_el_az_első_obudai_panel
INT-10 Óbudai Ankzisz- A gondoskodó gyár		https://obudaianziks.hu/a-gondoskodo-gyar/
INT-11 Mapire- Katonai felmérések		https://maps.arcanum.com/hu/map/firstsurvey-hungary/?layers=147&bbox=2115217.997164436%2C6019715.0680461%2C2128833.342827733%2C6026164.442307662
INT-12 Otthon Melege- Waterfront city		https://www.otthonmelege.hu/waterfront-city
INT-13 PP Center- Teret adunk a törekvéseinek...		https://ppcenter.blog.hu/2012/03/09/link_2016#more4300267
INT-14 PestBuda- Mi épül az óbudai Buszesz helyén?		https://pestbuda.hu/cikk/20180608_mi_epul_az_obudai_buszesz_helyen
INT-15 Magyar Nemzet- Ismét magyar a Buszesz		https://magyarnemzet.hu/archivum-magyarnemzet/2008/01/ismet-magyar-a-buszesz
INT-16 Sulinet- Település fogalma, csoportosítása		https://tudasbazis.sulinet.hu/hu/szakkepzes/kornyeze-tvedelem-es-vizgazdalkodas/telepulesi-alapismeretek/telepules-fogalma-csoportositasa/az-urbanizacio-folyamata
INT-17 Építészfórum- Új városrész épül az óbudai szeszgyár területén		https://epiteszforum.hu/uj-varosresz-epul-az-obudai-szeszgyar-területen
INT-18 Nemzeti Jogszabálytár- értékek védelméről		https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/2013-23-SP-252
INT-19 Egykor és most- Óbuda, Fő tér		http://egykor.hu/budapest-iii--kerulet/obuda-fo-ter/4026
INT-20 PP Center- Történet		https://ppcenter.hu/hu/info/tortenet
INT-21 Népeség		http://nepesseg.com/budapest/budapest-03-kerulet
INT-22 Térport		http://www.terport.hu/fogalomtar/barnamezos-terulet.html
INT-23 Az ipar helyzetének alakulása		https://mek.oszk.hu/02100/02185/html/356.html

INT-24 Zanza	https://zanza.tv/tortenelem/demokratikus-viszonyok-megteremtese-es-kiepitese-magyarorszagon/rendszervaltozas
INT-25 Player	https://player.hu/életmod/becei-okosvaros-seestadt
INT-26 Magyarország a XX. században	https://mek.oszk.hu/02100/02185/html/400.html
INT-27 Sétáljunk	https://fovarosi.blog.hu/2011/11/26/setaljunk_az_obudai_kiserleti_lakotelepen
INT-28 Ankzisz-Óbudai hajógyár története	https://obudaianziks.hu/az-obudai-hajogyar-tortenete/
INT-29 Kóczyánné Sz. E.- Az óbudai gázgyár területének kulturális célú hasznosításáról	http://real-eod.mtak.hu/4782/1/Tanulmanyok_2007_04_Kocziane_Az_obudai_gazgyar_teruletenek.pdf
INT-30 Sport architects	https://www.sporaarchitects.hu/velodrome
INT-31 Lechner Központ	http://okosvaros.lechnerkozpont.hu/hu/peldatar/kabelwerk-modern-lakasepitesi-projekt-egy-korabbi-iparterületen

14.2. Nyomtatott forrás

Meggyesi T, Városépítészet, 2006	Meggyesi Tamás - Városépítészet, Egyetemi jegyzet, Budapest, 2006
Települési Stratégiai dokumentumok	Települési Stratégiai dokumentumok Budapest III.kerület Óbuda-Békásmegyer
ÓBÉSZ	Óbuda Építési Szabályzata
BVK	Budapest Városfejlesztési Konceptiója
TFP	Barnamezős Területek Fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program
BFTSZT	Budapest Főváros Településszerkezeti Terve
Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten, 2022	Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten, 2022
Óbuda-Békásmegyer IVS	Óbuda-Békásmegyer Integrált Városfejlesztési Stratégia
Sipos A.- Városaink az ipari forradalom korában	

Urban-Lis Stúdió- Örökségvédelmi hatástanulmány, 2014	Liszkay Krisztina, Vásárhelyi Kinga, Szczuka Levente, Krébesz András- Budapest III. kerület: Örökségvédelmi hatástanulmány, Értékkataszter 2., 2014
Fabó B. – Budapest 1945 előtti építési szabályzatainak áttekintése, 2019	Fabó Beáta – Budapest 1945 előtti építési szabályzatainak áttekintése, 2019
Enyedi Gy. – A városnövekedés szakaszai 2011	Enyedi György – A városnövekedés szakaszai 2011
Pirisi G. és Trócsányi A.- Általános társadalom- és gazdaságföldrajz	Pirisi Gábor és Trócsányi András, Hajnal Klára- Általános társadalom- és gazdaságföldrajz, Az urbanizációs folyamat, avagy a településhálózat aspektusa
Lepel A. - A barnamezős területek újrahasznosítása 2006	Lepel Adrienn- A barnamezős területek újrahasznosítása 2006 Akadémiai Kiadó, Budapest
Berényi I.- Budapest városszerkezetének átalakulási tendenciái 1994	Berényi István- Budapest városszerkezetének átalakulási tendenciái 1994
Csemez A. – Tájtervezés- Tájrendezés 1996	Csemez Attila – Tájtervezés-Tájrendezés 1996
Kutasi Cs. – Textilipar Óbudán	Kutasi Csaba – Textilipar Óbudán, Óbudai Anziks

15. Melléletek



1. melléklet Szent Flórián fogadalmi oltár 1938 (Forrás: Facebook)



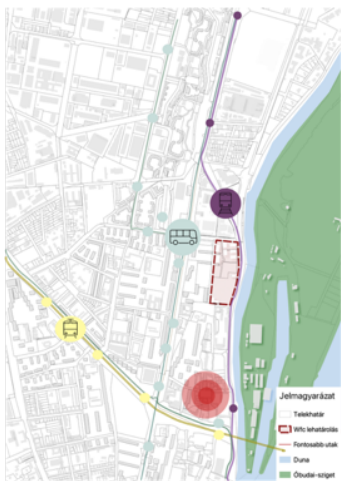
2. melléklet: Óbuda látképe 1950 (Forrás: Fortepan)



3. melléklet Főtér 1890 (Forrás: Facebook)



4. melléklet Flórián tér és környéke 1984 (Forrás: Fővárosi levéltár)



5. melléklet: BUSZESZ Infrastrukturális kiépítettség (Forrás: saját ábra)



6. melléklet: Házgyár infrastruktúrális kiépítettség (Forrás: saját ábra)



7. melléklet: Gázgyár infrastruktúrális kiépítettség (Forrás: saját ábra)



8. melléklet: Textilfestőgyár infrastrukturális kiépítettség (Forrás: saját ábra)



9. melléklet: BUSZESZ védetség típusok (Forrás: saját ábra)



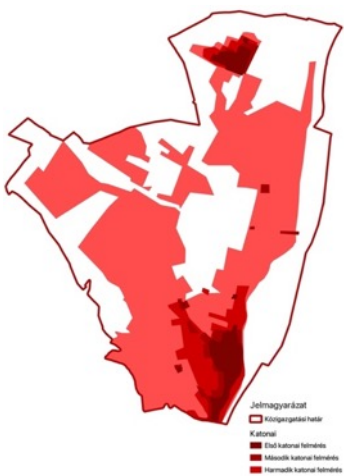
10. melléklet: Gázgyár védetség típusok (Forrás: saját ábra)



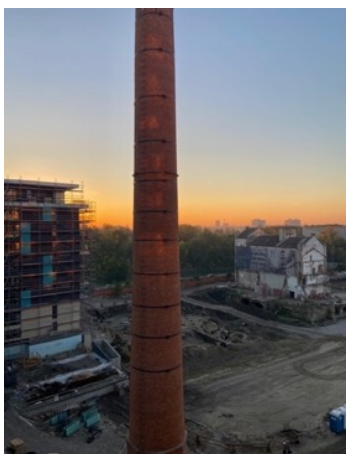
11. melléklet: Házgyár védetség típusok (Forrás: saját ábra)



12. melléklet: Textilfestőgyár védetség típusok (Forrás: saját ábra)



13. melléklet: Óbuda fejlődéstörténete 1763-1941 (Forrás: saját ábra)



14. melléklet: BUSZESZ megmaradt kémény (Forrás: saját kép)



15. melléklet: Házgyár megmaradt kémény (Forrás: saját kép)



16. melléklet: Textilfestőgyár megmaradt kémény (Forrás: saját kép)



17. melléklet: Gázgyár megmaradt kémény (Forrás: saját kép)



18. melléklet: Textilfestőgyár megmaradt homlokzat (Forrás: saját kép)



19. melléklet: Textilfestőgyár zöldhomlokzat (Forrás: saját kép)



20. melléklet: Textilfestőgyár növényzete (Forrás: saját kép)



21. melléklet: Textilfestőgyár zöldfelülete (Forrás: saját kép)



22. melléklet: Textilfestőgyár szerteágazó üzletei (Forrás: saját kép)



23. melléklet: Gázgyár területén található IBS (Forrás: saját kép)



24. melléklet: Gázgyár vízarchitektúra (Forrás: saját kép)



25. melléklet: Gázgyár víztornyai (Forrás: saját kép)



26. melléklet: Gázgyár elhagyatott épületek (Forrás: saját kép)



27. melléklet: Házgyár növényzete (Forrás: saját kép)



28. melléklet: Házgyár növényzete (Forrás: saját kép)



29. melléklet: Gázgyár Hamvas Béla sétány (Forrás: saját kép)



30. melléklet: Gázgyár elzárt terület (Forrás: saját kép)



31. melléklet: BUSZESZ 13 emeletes épületei (Forrás: saját kép)

NYILATKOZAT

Légár Fanni (hallgató Neptun azonosítója: CVJ1UC) 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 aláhúzendó.

³ A megfelelő aláhúzendó.