

# **SZAKDOLGOZAT**

**Székely Gréta  
2023**

Budapesti Szent István Egyetem  
Tájépítészeti és Településtervezési Kar  
Településépítészeti Tanszék

# **Budapesti ingatlanfejlesztések tendenciái**

Konzulens: Dr. Adorján Anna Berta

Belső Opponens:

Tanszékvezető:

Székely Gréta

Településüzemeltető szakirány

**MATE Szervezeti és Működési Szabályzat**

**III. Hallgatói Követelményrendszer**

**III.1. Tanulmányi és Vizsgaszabályzat**

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

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

**NYILATKOZAT**

**szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről**

A hallgató neve: Székely Gréta  
A Hallgató Neptun kódja: NN9ZKJ  
A dolgozat címe: Budapesti ingatlanfejlesztések tendenciái  
A megjelenés éve: 2024  
A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet  
A konzulens tanszékének a neve: Településépítészeti és Zöldinfrastruktúra Tanszék

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

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

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

Tudomásul veszem, hogy dolgozatom elektronikus változata feltöltésre kerül a Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem könyvtári repozitori rendszerébe. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

- nem titkosított dolgozat a védést követően  
- titkosításra engedélyezett dolgozat a benyújtásától számított 5 év eltelté után nyilvánosan elérhető és kereshető lesz az Egyetem könyvtári repozitori rendszerében.

Kelt: Budapest, 2024 év 04 hó 29 nap



Hallgató aláírása

<sup>1</sup> A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

<sup>2</sup> A megfelelő dolgozattípus meghagyása mellett a többi típus törlendő.

## Tartalom

Bevezető.....	2
Budapest, mint főváros .....	3
Budapest lakóterületeinek változása .....	4
Szabályozási háttér .....	5
Budapest jelenlegi szerkezete.....	11
Jövő .....	13
Budapesti fejlesztési területek.....	15
Budapesti beruházások típusai .....	16
A Budapesti lakóingatlan fejlesztésének jelentősége és aktualitása.....	18
Élhető város .....	18
A 15 perces város .....	19
Magyarország lakosságának alakulása.....	21
Budapesti lakóingatlan fejlesztések .....	22
Zónák szerinti projekt elemzés.....	24
Terrace Residence .....	25
Gergely Garden .....	29
Savoya Ház.....	33
Metrodom Panoráma .....	36
Universo .....	39
Összegzés és fejlesztési javaslatok .....	42
Forrásjegyzék .....	44

## **Bevezető**

A "Budapesti ingatlanfejlesztések tendenciái" című szakdolgozatom célja a fővárosban zajló ingatlanfejlesztések jelenének átfogó elemzése, beleértve ezek jellemzőit, tervi és szabályozási háttérét is.

A dolgozatomban alapvetően az alábbi kérdésekre kívánok választ adni:

**Lakásigények és mozgatórugók:** Vizsgálom, hogy milyen típusú lakások iránt van igény Budapesten, és mi hajtja ezen igényeket.

**Budapest területfejlesztési tervi háttére:** Részletesen elemezem Budapest Településszerkezeti Terveit, és vizsgálom, hogy milyen szempontok, célok és irányelvek alapján történik az új ingatlanfejlesztések tervezése és szabályozása.

**Fejlesztési stratégiák jövőre nézve:** A Budapest 2030 – Budapest hosszútávú fejlesztési stratégiája alapján bemutatom a jövőbeli fejlesztési stratégiákat, amelyeket a városvezetés irányelvekként határoz meg a város további fejlődése érdekében.

**Új lakástípusok és helyszínek:** Áttekintem, hogy milyen típusú lakásokat építenek jelenleg Budapesten, valamint azt, hogy ezek mely területeken épülnek.

**Kompakt város kialakítása és lakáspiaci igények:** Vizsgálom, hogy hogyan valósítható meg egy kompakt város kialakítása Budapesten, miközben az új lakások iránti igény folyamatosan nő.

**Az 15 perces város elmélete:** Vizsgálom, hogy mennyire érvényesül a 15 perces város elmélete az újjépítésű ingatlanok esetében Budapesten. Elemzem, hogy mennyire valósulnak meg a helyi szolgáltatásokhoz való könnyű hozzáférés és az élehető városi környezet elvei az új lakóprojektek tervezésében és megvalósításában.

A vizsgálatokhoz Budapest jelenlegi és korábbi vonatkozó terveit – Településszerkezeti Terveit, Integrált városfejlesztési Stratégiáit, Budapest Városfejlesztési Koncepcióit elemzem. A területi és társadalmi tendenciák vizsgálatához statisztikai adatokat elemzek; az egyes ingatlanok vizsgálatához figyelembe veszem a beruházó és/vagy fejlesztő leírását a projektről, illetve a fejlesztés tervi háttérét is elemzem – helyszínrajz, építési engedélyek, használatba vételi engedélyeket elemzek. Továbbá az egyes ingatlanok elhelyezkedésének területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot és az adott kerület vonatkozó Integrált Településfejlesztési Stratégiáját is figyelembe veszem.

A 15 perces város elveinek érvényesülési vizsgálataihhoz térképes és térinformatikai vizsgálatokat végzek.

## **Budapest, mint főváros**

Budapest, mint egységes város története 1872-ig nyúlik vissza, mikor is meghozták a törvényt mely Pest, Buda, Óbuda és a Margit-sziget egyesítést mondta ki. Az ekkor 15 milliós ország fővárosnak megtervezésére tervpályázatot hirdettek, az első három díjazott – Lechner Lajos, Feszli Frigyes, és Klein és Fraser – pályaművei alapján készült el 1873-ban Budapest városrendezési terve, mely megalapozta a ma ismert Budapest infrastruktúráinak alapjait. 1920-ban a Trianoni béke következtében Magyarország elvesztette az olyan vidéki központjait, mint Pozsony és Arad. Ezzel párhuzamosan a tizenöt milliós országra tervezett főváros is túlméretezetté vált a lakosság közel felére csökkenésével.

A II. világháború után többek között városszerkezeti problémák merültek fel Budapesten, melynek orvoslása céljából 1950-ben meghozott törvény alapján (BVFK, 2011) „Az országgyűlés Budafok, Csepel, Kispest, Pestszenterzsébet, Pestszentlőrinc, Rákospalota és Újpest megyei városokat, Albertfalva, Békásmegyér, Budatétény, Cinkota, Mátyásföld, Pesthidegkút, Nagytétény, Pestszentimre, Pestújhely, Rákoscsaba, Rákoshegy, Sashalom, Rákoskeresztúr, Rákosliget, Rákosszentmihály és Soroksár nagyközségeket Budapest fővárossal egyesíti” (1949. évi XXVI. törvény, 1. §) A város területe ezzel 525,5 km<sup>2</sup>-re bővült, lakossága pedig közelítőleg 1,6 millió volt (TAKÁCS, T; 2016). Ezzel a kibővítéssel tovább növekedett az előtte is túlméretes főváros, az eddig agglomerációként működő szomszédos települések átalakultak alvóvárosokká és kialakult egy városon belüli ingázás, mely az egyedi városszerkezetnek köszönhető. A ma agglomerációként funkcionáló települések – mint Budaörs, Üllő és Gyál – ekkor kezdték meg a funkciójukból adódó gyorsütemű növekedést.

Az 1950 és 1989 közötti időszakban a városfejlesztés leginkább a kialakult helyzet megoldására fókuszált. A II. világháború után 1960-ban készült városrendezési terv az ipartelepítésre és a lakhatási problémák megoldására fókuszált, melyet 1971-ben hagytak jóvá annak tekintetében, hogy 1960 és 1970 között a gazdaság munkaerőigénye jelentősen megnövekedett és az ebben az időszakban Budapestre beáramló népesség száma százezer főre tehető (BVFK, 2011). Budapest lakossága az 1980-as évekre meghaladta a 2 millió főt (TAKÁCS, T; 2016). Ennek következtében az eddigi lakótelepek nem tudták kiszolgálni a megnövekedett lakosság igényét. A 15 éves lakásépítési program, a házigyári lakásépítés és az Országos Településhálózat-fejlesztési Keretterv jóváhagyása volt hivatott megoldani a kialakult problémát. Azonban az 1973-ban, majd 1979-ben kialakult „olaj-sokk” illetve a közben kialakult társadalmi és gazdasági nehézségek visszavetették a nagy volumenű lakásépítést. Ezzel párhuzamosan az ipar telepítés intenzitása is visszaesett.

A rendszerváltás után a munkahelyek struktúrája megváltozott. A nagyipar összeomlásával teret kaptak a kisebb méretű magán kézben lévő vállalatok – tekintve, hogy ezek a munkahelyek alacsonyabb létszámú munkaerőnek biztosítottak megélhetést a nagymértékű ingázás is visszaesni látszott. Ennek következtében a Budapest környéki városok – Budaörs, Biatorbágy, Törökbálint – gyors fejlődésnek indultak, a fejlesztők és

a tőke jelentős része áramlott ide ebben az időszakban. Az agglomerációs városokban nagy volumenben megjelent a kereskedelem, az ipar és újonnan épült lakóparkok, melyek Budapestet voltak hivatottak kiszolgálni. Ezzel párhuzamosan megindult egy igen intenzív – körülbelül 250 ezer főt magába foglaló – kivándorlás a fővárosból az agglomerációba.

A Magyarországi lakhatási helyzet – mely Budapesten is a nemzetközi tendenciától meglehetősen eltér, tekintve, hogy az egykori önkormányzati tulajdonban lévő lakások értékesítésre kerültek, ezáltal a lakosság túlnyomó többsége saját tulajdonú ingatlanra rendelkezik és a lakásproblémáját az ingatlanba fektetett vagyon mozgósításával igyekszik orvosolni. Ebből kifolyólag hiába magas a kínálat az árak is magasak minek folytán alacsony számú tranzakció megy végbe, ami végső soron a társadalom mobilitást korlátozza.

Míg 1989 előtt átlagosan országsherte 60 ezer lakást építettek fel, addig a rendszerváltás után a lakócélu ingatlanfejlesztés arányait tekintve szinte nullára csökkent. A piac magához térésével egyidőben azonban a kis alapterületű lakások építésére volt támogatás, melynek következtében a belvárosban nagymértékben megugrott a garzonlakások száma ennek – és az agglomerációba való kivándorlásnak – a következménye képpen a közlekedési terheltség drasztikusan megnőtt, tekintve, hogy a kis alapterületű, ám de nagyszámban megépített lakásokhoz arányaiban több gépjármű tartozott mint a nagy alapterületű lakásokhoz, illetve az agglomerációba magasabb jövedelemmel rendelkező lakosság nagyobb gépkocsi ellátottsággal rendelkezett. Ebből kifolyólag a közutak túlterheltsége folytán kialakult napi több órás ingázásnak köszönhetően mára elindult egyfajta visszaköltözési hullám a fővárosba. Ugyanakkor az agglomeráció előnyeire – mint csend, és zöldkörnyezet – szokott népesség nem kíván lejjebb adni az ezekhez az előnyökhöz fűződő igényeiből (BVFK, 2011).

## **Budapest lakóterületeinek változása**

Az egyes települések morfológiája mindig a társadalmi változásokat követi le. Amikor növekszik a népesség akkor növekvésnek indul a lakásépítések száma is. Magyarország történetében az elmúlt kétszáz évben kétszer fordult elő robbanásszerű népességnövekedés. A kapitalizmussal és a vasút kiépülésével szoros kapcsolatban állt az első népesség robbanás, mely a kiegyezéstől az első világháború kirobbanásáig datálható. Budapesten a belső kerületben ekkor épültek meg a jellemzően hátom-öt emeletes belsőudvaros bérházak, illetve a külső kerületekben telepszerű, kertvárosias lakóterületek kerültek kialakításra. Ebben az időben építettek fel több, jellegzetes szocialista lakótelepet, mint a Wekerle-telep, vagy a MÁV-lakótelep.

A második népesség robbanás az 1960 és 1980 évek közé tehető, ennek a megnövekedett lakosságnak épültek a jellemzően négy vagy tíz emeletes panel lakótelepek. Mind a két alkalommal a város lakófunkciójának bővítését rövid idő alatt kellett megvalósítani, annak érdekében, hogy a lakosságot ki tudja szolgálni; ennek megfelelően az ekkor felépített ingatlanok mind külsőleg mind belsőleg nagyon hasonló módon épültek meg (CSAPÓ T; LENNER T; 2015).

Mint ahogyan a település morfológiája úgy annak szabályozása is a társadalmi, politikai, környezeti vagy gazdasági változásokat követi le; abból, hogy mikor hogyan módosult

egy település szabályozásnak változásából kirajzolódik, hogy mikor milyen problémákkal szembesült a várostervezés, és ennek hogyan kívánta megvalósítani a megoldását. Ahogy egy város fejlődik változik vele a társadalmi, kulturális, gazdasági, politikai és épített – fizikai környezet is. Ennek következtében elengedhetetlen a megváltozott körülmények között a korábbi tervek felülvizsgálata, és módosítása az aktuális problémák orvoslásának érdekében.

A rendszerváltással olyan változások következtek be a gazdasági,- politikai,- és társadalmi környezetben, melyek szükségessé tették a városépítészeti korábbi szabályozási rendszerének megváltoztatását. A rendszerváltás után nyolc évet kellett várni az új településrendezési tervre. 1998-ig az 1975-ben elfogadott kommunista irányelvek alapján íródott *Budapest és környéke általános rendezési terv* és Budapesti Rendezési Szabályzat volt érvényben, melyet 1981-ben, 1986-ban, illetve 1995-ben módosítottak. 1997-ben alkották meg az új építési törvényt; 1998-ban fogadták el az új Településszerkezeti Tervet (TSZT) és Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatot (BVKSZ).

A rendszerváltás után jóváhagyott Budapesti városrendezési szabályzat volt az első jóváhagyott BVSZ. Ekkor Budapest nem rendelkezett a szabályozást megalapozó általános rendezési tervvel, azonban a politikai,- társadalmi,- és gazdasági viszonyok megváltozása predesztinálta az építési és városrendezési szabályok módosítását.

A volt szocialista nagyipar szerkezetében darabjaira hullott, ez és az egyéb történelmi események, illetve a 36%-os infláció mellett városrendezési,- illetve városfejlesztési terveket csak igen nagy bizonytalansággal lehetett volna meg alkotni. Ez reflektorfénybe helyezte a máshol már alkalmazott stratégiai tervezés és fejlesztési programok kidolgozásának fontosságát (FABÓ B. - NAGY B, 2023).

## **Szabályozási háttér**

### **1940**

Budapest városa számos olyan terven ment keresztül az elmúlt évszázadok során, melyek mindegyike a város fejlődését és átalakulását célozta meg. Az 1940-ben elfogadott városfejlesztési terv kiemelkedő fontosságú volt a főváros fejlődéstörténetében, hiszen ez volt az első olyan terv, ami a modern nagyváros igényeire szabta városfejlesztési elképzeléseit.

Az 1940-es terv körülbelül nyolc évig készült, ami mutatja a részletes és átgondolt munka háttérét. A terv célja az volt, hogy élhetőbbé és hatékonyabbá tegye Budapestet a modern nagyvárosi élet követelményeinek megfelelően. Az elképzelés főbb elemei között szerepelt az autóforgalom növekedésének kezelése, a földalatti vasutak nyomvonalának meghatározása, az építészeti egységes lakóövezetek kialakítása és a köztertek létrehozása.

A tervezés során figyelembe vették Budapest különböző területeinek sajátosságait, beleértve az időjárást, a talajviszonyokat és a természeti adottságokat is. A város övezetekre való osztásával és az övezetekhez rendelt specifikus lakóháztípusokkal a tervezők arra törekedtek, hogy minden terület megfelelő lakhatási és környezeti feltételekkel rendelkezzen.



Az épületek magasságának szabályozása és az udvarok kialakítására vonatkozó szigorú előírások célja az volt, hogy a városban egységes, harmonikus megjelenésű környezet alakuljon ki. Emellett a tervezet kitért a gyárak elhelyezésére is, hogy a városban minél kevésbé zavarják a lakókat, valamint a közlekedés fejlesztésére is, beleértve a vasúti és úthálózatok korszerűsítését.

Az 1940-es városfejlesztési terv tehát komplex megközelítést alkalmazott Budapest városának átalakítására, figyelembe véve a kor kihívásait és az emberek igényeit. Bár sok elemét később módosították vagy felülírták az idő múlásával és az események alakulásával, a tervezési folyamat alapjai és néhány meghatározó eleme megmaradtak, és befolyásolták a későbbi városfejlesztési törekvéseket is (INT 01).

## 1998

Az 1998-ban jóváhagyott Település Szerkezeti Tervhez 1995-ben készült területfelhasználási térkép összesen negyvennégy övezetet különít el. Ennek a szabályzatnak a szerkesztési rendszerében,- illetve az övezeti besorolásaiban lényeges változás nem történt az 1975-öshöz képest. A túlnyomó részt emberi tartózkodás céljára szolgáló épületek alkotta területeket három alkategóriába lehet besorolni: telkes lakóövezetek, tömb telkes lakóövezetek lakótelepek, üdülőterület.

A telkes lakó övezeteket további alkategóriák szerint osztja fel:

A telkes lakó övezeteket további 14 kategóriába sorolja; a tömbtelkes, lakótelepes övezeteket 3-, míg az üdülő területeket 5 kategóriába.

A szocializmus szemléletével szembe menően a szabályzat az ekkorra már megszűnt tömeges lakásépítés területeire eltörölte a kivételes helyzetet és kijelentette, hogy ezeken a lakótelepi tömbtelkes beépítési területeken is érvényesülnie kell az olyan szabályozási jellemzőknek, mint beépítési százalék és bruttó szintterület. A szabályzat a kialakult városmag területén létrejött arculat megőrzése érdekében ezeknek a területeknek a beépítési szabályait módosította a magassági illeszkedés szabályozásával.

az 1998-ban jóváhagyott szabályozás alapjául szolgáló 1995-ben készült településszerkezeti tervet nem fogadták el, 1997-ben újra alkották.

az 1997-es Településszerkezeti Terv 43 beépítésre szánt, és 19 beépítésre nem szánt övezetet határoz meg, illetve különleges területek kategóriába további 13 övezetet sorolt.

A beépítésre szánt területeken belül hét terület hasznosítási kategóriát fogalmazza meg (Fabó Beáta – Nagy Béla – Budapest városrendezési (építési) szabályzatai a kiegyezéstől napjainkig c. könyv nyomán):

„L1 hagyományos beépítésű, nagyvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetőleg beépíthető területe

L2 hagyományos beépítésű, városi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint legfeljebb három szintes lakóépületekkel beépített, illetőleg beépíthető területe

L2/A hagyományos beépítésű, kisvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint jellemzően egy legfeljebb három szintes épületekkel beépített, illetve beépíthető területe

L3 hagyományos beépítésű, kisvárosias sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépített területe (a keret övezet csoporton belül további keret övezetek érvényesek: Budán, Pesten, alap intézményi övezet képzése esetén)

L4 hagyományos beépítésű, intenzív kertvárosi sűrűségű, jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépített területtel (a keret övezet csoportban belül további keret övezetek érvényesek: általános határérték, alapintézményei övezet képzése, apró telkek esetén)

L5 hagyományos beépítésű, laza kertvárosi sűrűségű, jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint beépített területe, amelyben az oldalhatáron álló, az ikres a csoport házas vagy a hézagosan zárt sorú beépítés is megengedett (a keret övezet csoporton belül további keret övezetek érvényesek: általános határérték, alapintézményei övezet képzése esetén)

L6 hegyvidéki területeinek laza kertvárosi sűrűségű szabadon álló beépítési mód szerint beépített területen (a keret övezet csoporton belül további keret engedmény építmény magassági korlátozás esetén)

L6/A hegyvidéki területeinek laza, kertvárosi sűrűségű, szabadon álló beépítési mód szerint beépített nagy telkes területe (a keret övezet csoporton belül további keret övezetek érvényesek: általános határérték, alapintézményi övezet képzése, engedmény építmény magassági korlátozás esetén)

L7 telepszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok, többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál”

## **2005**

A 2005-ös TSZT a lakóterületeket beépítési karakter és szintterületi sűrűség szerint három kategóriába sorolja: nagyvárosias lakóterületek, kisvárosias lakóterületek és kertvárosias lakóterületek.

A nagyvárosi lakóterületek sűrűn beépítettek, magas, 12,5 méteres épületmagasságot meghaladó lakóépületeket foglalnak magukban. Ezek mellett található kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb, helyi lakosságot kiszolgáló épületek, mint például oktatási, egészségügyi és szociális intézmények, valamint sportlétesítmények. Kivételes esetekben más épületek is engedélyezettek, mint szálláshelyek, igazgatási és gazdasági épületek, többszintes parkolóházak és üzemanyagtöltők. Az átmeneti zónában az 55 méteres magasságot nem meghaladó lakóépületek is megengedettek. A nagyvárosi lakóterületeket a tervezés két alkategóriára osztja: nagyvárosias zárt sorú és nagyvárosias, telepszerű lakóterületekre.

Nagyvárosias, zárt sorú lakóterületek: belső és részben az átmeneti zónába tartoznak, jellemzőjük az intenzív, zárt sorú beépítés. Általában 4-5 szintes épületekkel rendelkeznek, ahol a szintterületi mutató átlagosan 4,75. A tervezett fejlesztés szerint a szintterület-sűrűséget 3,5-re korlátozzák, kivéve az infrastruktúra-feltételhez kötött és belterületi funkcióváltó területeket, ahol ez az érték nem haladhatja meg a 3,0-t.

Nagyvárosias, telepszerű lakóterület: magas intenzitású lakótelepeket foglalnak magukban, melyek a korábbi évtizedek tömeges lakásigényét elégítették ki. Általában 5

és 11 szint között mozog az épületek magassága, kivételes esetekben ennél magasabbak is lehetnek. A tervezett fejlesztés szerint a szintterület-sűrűséget 3,0-ra korlátozzák.

A kisvárosias lakóterületek sűrűn be van építve, főleg legfeljebb 12,5 méter magas lakóépületekkel. Emellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és közösségi szolgáltatásokat nyújtó létesítmények is megtalálhatók itt, mint oktatási, egészségügyi és szociális intézmények, valamint sportlétesítmények. Lehetséges kézműipari épületek elhelyezése is, amelyek nem zavarják a terület szokásos használatát. Ritka esetekben szálláshelyek, igazgatási épületek, termelő kertészeti létesítmények, üzemanyagtöltők és más gazdasági célokat szolgáló épületek is megengedettek. A kisvárosias lakóterületek lehetnek zártan beépítettek, például az elővárosi zóna történelmileg kialakult településeinek központjaihoz tartozó lakónegyedek, vagy szabadon állók, mint például a budai hegyvidék belső városrészei vagy a pesti Zuglói területei. Ide tartoznak az alacsony intenzitású, legfeljebb 3-4 emeletes lakótelepek is. Jelenleg a szintterületi mutatójuk 0,7 és 1,5 között mozog, és a tervezett fejlesztés alapján a szintterület-sűrűséget 1,5-re korlátozzák.

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű terület nagy kertekkel, legfeljebb 7,5 méteres épületmagasságot nem meghaladó lakóépületekkel. Itt kisebb, legfeljebb négylakásos lakóházak mellett kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és közösségi szolgáltatásokat nyújtó egységek, valamint egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális intézmények találhatóak. Ritka esetekben legfeljebb hatlakásos lakóházak, közbiztonságot szolgáló létesítmények, sportkomplexumok, üzemanyagtöltők és más gazdasági épületek is engedélyezettek. Ide tartoznak Pest és Buda olyan szabadon álló beépítésű lakónegyedei, ahol főként családi házak találhatóak. Általában a szintterületi mutató 0,4 és 0,7 között mozog, és az épületek legfeljebb földszintesek, emeletesek vagy tetőtériek lehetnek. A tervezett fejlesztés alapján a szintterület-sűrűséget 0,6-ra korlátozzák.

A 2005-en elfogadott Településszerkezeti Terv szerint a fenti területi besorolások alapján Budapesten összterületének 38%-át alkották lakó célú területek (TSZT, 2005)

## 2015

A 2015-ban készült Településszerkezeti Terv 2017 december – 2021 áprilisa között volt hatályban.

Az új szerkezeti terv az előzővel megegyező módon a lakóterületeket beépítési karakter és szintterületi sűrűség szerint három kategóriába sorolja: nagyvárosias lakóterületek, kisvárosias lakóterületek és kertvárosias lakóterületek.

A **nagyvárosias lakóterületek** paraméterei nem változtak, szintén a 12,5 méter beépítési magasságot meghaladó, maximum 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutatóval rendelkező területek sorolandók ide. A terv meghatározza az egyes övezetben elhelyezhető funkciókat is. A nagyvárosias beépítési kategóriába tartozó területeken elhelyezhetők a következők: lakás, kereskedelem, szolgáltatás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, szállás jellegű rendeltetés, igazgatás, iroda, és sport funkciók. A 2015-ös TSZT a nagyvárosias beépítési karaktert már négy különböző kategóriába sorolja:

**Ln-1:** a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület: A területfelhasználási egységbe tartoznak a városközponthoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületek, valamint az egyes kerületekben előforduló hasonló jellegű területek. Ezek a területek történetileg intenzíven beépítettek, jellemzőjük a zárt sorú beépítés és az épületek zártudvaros kialakítása, átlagosan 4-5 szinttel. A tervezett fejlesztés nem törekszik a sűrűség további növelésére ezen területeken. A tervezett beépítési sűrűség legmagasabb értéke 3,0 és 4,5 között mozog. Jelenleg nem terveznek új beépítést ilyen típusú területfelhasználási egységeken.

**Ln-2:** a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület: A területfelhasználási egységbe olyan lakóterületek tartoznak, amelyeket telektömbök kereteznek. Ezek a területek általában az I. világháború után jellemző zártudvaros beépítést vagy a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formáját képviselik. A telektömbök belsejében általában összefüggő zöldfelület is található, ami miatt a beépítés sűrűsége általában nem éri el a zártudvaros lakóterületek sűrűségét. A tervezett fejlesztés szerint a megengedett legmagasabb beépítési sűrűség értéke 1,75 és 5,0 között mozog.

**Ln-3:** nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület: A területfelhasználási egységbe azok a szabadonálló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a területek nagyrészt elkerítettek, zöldfelületük jellemzően nem része a közhasználatú zöldfelületeknek. Ide tartoznak a rendszerváltás utáni "lakóparkok" nagy része, a nem úszótelkes lakótelepek, valamint a zöldtetővel kialakított, de szabadon álló jellegű lakóterületek. A tervezett fejlesztés lehetőséget biztosít új ilyen típusú lakóterületek kialakítására, főként az átmeneti zónában. A rendszerváltás előtti lakótelepek alacsonyabb beépítési sűrűséggel rendelkeznek, mivel laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk van. A tervezett fejlesztés szerint a beépítési sűrűség legmagasabb értéke 1,5 és 4,2 között mozog. A nagyvárosias jellegű, szabadonálló beépítésre jellemző magas zöldfelületi intenzitás megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriák esetén legalább 30% a minimális zöldfelületi arány.

**Ln-T:** a nagyvárosias teleszerű beépítésű lakóterület: A területfelhasználási egységbe soroltak olyan intenzív beépítésű lakótelepek, melyek a korábbi évtizedek tömeges lakásigényét elégítették ki. Általában 5 és 11 emelet között mozognak az épületek száma, de előfordulhatnak ennél magasabb pontházak is. Ezek a területek jellemzően nagyvonalú zöldfelületekkel rendelkeznek, melyek közterületek vagy közhasználatúak. A beépítési sűrűség átlagos értéke Budapesten 1,25, és fontos a területek szellős karakterének megőrzése az élhetőség szempontjából. A tervezett fejlesztés a beépítési sűrűséget – a korábbi TSZT-vel megegyezően – 1,0 és 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy a parkolás szükség és igény esetén épületen belül megoldható legyen. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan legalább 35% a minimális zöldfelületi arány.

A korábbi Településszerkezeti Tervhez képest a nagyvárosias, zárt sorú lakóterületeket további három salkategóriába sorolja (Ln-1-3), mely lehetővé teszi az egyes területek pontosabb meghatározását a beépítési sűrűség alapján. Míg a korábbi terv 3,5-ös értékben maximalizálta a szintterületi sűrűséget, addig a jelenlegi beépítési sűrűségekre vonatkozó határozat alapján a beépítési sűrűség maximuma 3,0.

A **kisvárosias területek** meghatározása sem változott az előző Településszerkezeti, a benne elhelyezhető funkciók a lakás, kereskedelem, szolgáltatás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, szállás jellegű rendeltetés, igazgatási, iroda, és sport.

A kisvárosias területek további három alkategóriába lettek sorolva:

**Lk-1:** Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület: A területfelhasználási egységbe az olyan lakóterületek tartoznak, amelyek túlnyomóan a telektömböket keretezik. Ezek általában 3-4 szintesek, vagy alacsonyabb magasságúak, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a főváros minden kerületében megtalálható, kivéve a belvárost. Új fejlesztéseknél is előnyös, mivel városias megjelenésű és kedvező zöldfelületi arányú. A tervezett fejlesztések beépítési sűrűségét 1,25 és 2,75 közötti értékben határozza meg a területstrukturális terv.

**Lk-2:** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület: A területfelhasználási egységbe általában 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ide sorolhatók az 1939 előtt épült villa jellegű épületek, a későbbi társasházak területei, valamint olyan lakótelepek, ahol több épület található egy nagyobb telken. A tervezett fejlesztések beépítési sűrűségét 0,75 és 2,25 közötti értékben határozza meg a terv. Ezek a területek általában magas zöldfelületi intenzitással rendelkeznek, legalább 35% a minimális zöldfelületi arány.

**Lk-T:** A területfelhasználási egységbe olyan laza beépítésű lakótelepek tartoznak, melyek a korábbi évtizedek tömeges lakásigényét elégítették ki. Általában 3 és 4 szintes épületek jellemzik ezeket a területeket, és a zöldfelületek nagy része közterület vagy közhasználatú. Budapesten az ilyen területek beépítési sűrűségének átlagos értéke 0,8. Ezeknek a területeknek a szellős karakterének megőrzése hasonlóan fontos a nagyvárosias, telepszerű lakóterületekhez. A tervezett fejlesztések legnagyobb beépítési sűrűsége 0,9 és 2,0 közötti értékben mozog. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a lakótelepi egységre vonatkozóan legalább 35% a minimális zöldfelületi arány.

A korábbi Településszerkezeti Tervhez képest a kisvárosias beépítés maximális beépítési sűrűsége – mind a három kategóriában meghaladja a korábban kisvárosias kategóriára vonatkozó szintterületi-sűrűség maximális 1,5 értéket.

A **kertvárosias területek** laza beépítésűek, nagy kertekkel rendelkeznek, és általában lakóépületeket foglalnak magukba. Az épületek magassága nem haladja meg a 7,5 métert. Ezt a magasságot csak azok az építmények haladhatják meg, melyeknek funkciója ezt indokolja (pl. templom vagy sportlétesítmény). A kertvárosias területeken elhelyezhető funkciók: lakás, kereskedelem, szolgáltatás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés, kulturális rendeltetés, szállás jellegű rendeltetés, és sport. A területen el nem helyezhető kategóriába tartoznak a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda funkciók.

Ebbe a területfelhasználási egységbe Pest és Buda szabadonálló beépítésű, elsősorban családi házas lakóterületei tartoznak. A beépítési sűrűség függ a helyi morfológiai adottságoktól és a településszerkezeti jellemzőktől, például az egykori önálló települések sajátos telekstruktúrájától. Pesten és a sík területeken általában intenzívebb a beépítés,

míg a budai hegyvidéken a telkek általában kisebbek. Fontos a hegyvidéki és a budai elővárosi zóna lakóterületeinek természeti környezetének védelme is. A kertvárosias területek alkategóriájában ebből kifolyólag a sajátosságai miatt külön területfelhasználási egységként szerepelnek. A kertvárosias lakóterületek alkategóriái a következők:

**Lke-1:** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület: A területfelhasználási egységbe tartoznak a pesti oldal összes kertvárosias lakóterületei, valamint a budai oldal sík területei, amelyek hasonló adottságokkal rendelkeznek. A beépítési jelleg változatos, magában foglal szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló épületeket, valamint zárt sorú és sorházas beépítést is. A telekmorfológia jelentősen eltérő lehet, ezért a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszközök feladata. A beépítési sűrűség az épületen belüli parkolás lehetőségét figyelembe véve 0,8 értékben van meghatározva.

**Lke-2:** Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület: A területfelhasználási egységbe tartoznak a budai domboldalakon elhelyezkedő szabadon álló családi házak. A nagy zöldfelület megőrzése érdekében a beépítési sűrűség maximális értéke 0,7.

**Lke-3:** Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület: A területfelhasználási egységbe tartoznak a budai hegyvidék kivételes adottságú lakóterületei, melyek nagyrészt a korábbi üdülőterületekből fejlődtek ki. Ezek a területek magas presztízzsel rendelkeznek, alacsony beépítési intenzitással, hogy megőrizzék a nagy értékű vegetációt. Új épületek esetén a beépítési magasság 6,5 méteren korlátozott, hogy megőrizzék a terület jellegét. A beépítési sűrűség maximális értéke 0,6, és a legkisebb zöldfelületi arány a területen 55%.

A korábban meghatározott fogalma a területi kategóriára csak az elhelyezhető funkciókat jelölte meg, azonban az új megfogalmazás már kitér az el nem helyezhető funkciókra is. A 2005-ben elfogadott TSZT még úgy hivatkozik a területen lévő épületekre, hogy négy, maximum hat lakást foglalnak magukba, ezt a kitétel az új terv már nem említi. A szintterületi sűrűség maximális értéke ebben a kategóriában is növekedett, melynek egyik oka a beltéri parkoló funkció figyelembe vétele.

A 2015-ben elkészült Településszerkezeti Tervben a beépítésre szánt területek nagyobb részét lakóövezetek teszik ki (63%) (TSZT, 2015).

## **Budapest jelenlegi szerkezete**

Az 1950 és 1989 közötti időszakban Budapest városrendezésének fő célja a szocialista ideológia és a gazdasági fejlődés prioritásainak megfelelően alakult. A városszerkezetet befolyásoló tényezők között kiemelkedő szerepet játszottak a természeti és földrajzi adottságok, amelyek hatással voltak mind a hálózati, mind a területi elemek kialakulására és fejlődésére.

A városszerkezet hálózati elemei összekapcsolják és elválasztják a különböző területeket egymástól. Budapest városszerkezetében öt jellegzetes zóna különböztethető meg, amelyek eltérő karakterrel, funkcionális összetevőkkel, sűrűséggel és kapcsolatrendszerrel rendelkeznek.

Belső zóna: A történeti városmag és körülötte elhelyezkedő nagyvárosias sűrűségű térség, Budapest főközpontja, amely jelentős népességgel rendelkezik.

Átmeneti zóna: A belső városrészt körülölelő, heterogén jellemzőkkel rendelkező terület, amely nehezen átjárható és részben ipari jellegű.

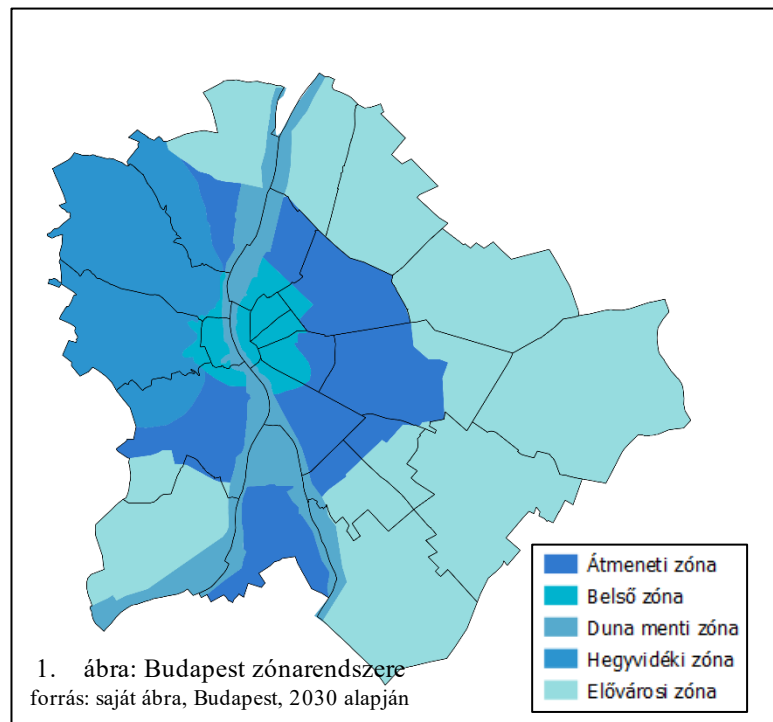
Elővárosi zóna: A peremkerületek alacsony beépítésű és népsűrűségű területei, ahol elszigetelt, monofunkcionális lakóterületek találhatók.

Budai hegyvidéki zóna: A lakófunkció dominál, és népsűrűsége a legalacsonyabb a városban. Közlekedési adottságai korlátozottak, és túlterheltek.

Duna menti zóna: Sokarcú jellegével a Duna menti zóna különleges helyet foglal el, ahol ipari területek váltakoznak barnamezős területekkel, és a közlekedés intenzíven érinti ezt a területet.

Budapest területének nagy része alacsony beépítési paraméterekkel rendelkezik, ami alacsony népsűrűséget eredményez. Ugyanakkor az intenzíven beépített területek aránya is meglehetősen alacsony, ami kedvezőtlenül befolyásolja a város urbanizációs hatékonyságát és fenntarthatóságát.

Budapest összterülete ma 525,12 ha, 2011-es adatok alapján ennek a területnek 47,8 %-a beépített terület, míg 52,2 % beépítetlen. Míg a beépített területek 5%-a intenzíven beépített terület, addig a közelítőleg 65%-a alacsony intenzitású beépítéssel rendelkezik. A lakóterületek a beépített területek 61,7%-át adják, mely területileg 154,82 ha-t jelent



A beépítésre szánt lakóterületek túlnyomó többsége kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) – ez a beépítési mód a teljes beépítésre szánt terület 45%-át teszi ki. A kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületek (Lk-2) 14-, míg a Kertvárosias, laza beépítésű lakóterületek (lke-2) 13%-át teszik ki a teljes területnek.

A városközpont mellett a város tehermentesítését célzó központok hálózata még nem fejlődött ki teljesen. A főváros beépített területeinek nagy része alacsony beépítési paraméterekkel rendelkezik, ami a közlekedési terhelést és a városközpont iránti utazási igényt növeli.

Ezek a tényezők összességében azt eredményezik, hogy Budapest városszerkezete heterogén és sokarcú, és a fenntartható városfejlődéshez nélkülözhetetlen az átgondolt mobilitási stratégia és a városi közlekedés terhelésének minimalizálása (VFK, 2030).

## **Jövő**

A lakóterületek jövőjének szempontjából kiemelkedően fontos fejlesztési területek a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban is megfogalmazott három terület a lakóterületek, a központ rendszer és a barnamezős területek fejlesztése. Ezen probléma körök feloldására tűz ki célokat:

### **Lakóterületek**

A tervezett fejlesztés szerint 2030-ig Budapest lakossága csak kismértékben nő vagy stagnál, de az új lakások építésére továbbra is szükség van. Ennek oka a minőségi igények változása és az egyszemélyes háztartások növekedése, ami növeli az egy főre jutó alapterületi igényt is. A tervezett fejlesztésnek megfelelően a város különböző területein változások lesznek az építési jogokkal rendelkező területektől a külterületekig. A területek kialakításánál vegyes és kiegyensúlyozott használatra törekszenek, figyelembe véve a lakófunkciót, az alapfokú ellátást, szolgáltatásokat és zöldterületeket is. Az új lakóterületek közterületekkel lesznek tagolva, és az új területeken zöldterületeket is kialakítanak. A tervezett kertvárosias területeken legalább 5%, kisvárosias területeken legalább 10% közcélú zöldterületet alakítanak ki. A zöldterületek méretét a tervezett fejlesztések határozzák meg, de a térbeli kijelölés a kerületi terv része lesz. Az érintett területeken további közcélú zöldterületeket is kijelölnek, figyelembe véve a városökológiai szempontokat és a tervezett beépítés nagyságát (TSZT 2015).

A Budapest 2030 célkitűzései között szerepel, hogy egy élhető környezetet teremtsen Budapest Főváros Önkormányzata, melyet egy hatékony városszerkezet kialakításával kíván elérni. A városfejlesztési koncepció a város két meghatározó területére a Duna menti és az átmeneti zónára koncentrál (Budapest 2030).

A célkitűzések között szerepel, hogy a város elsősorban a lakosait szolgálja ki, hogy olyan város legyen, amely megfelelő lakáskörülményeket-, egészséges környezetet-, köz-, és szociális biztonságot és képzettségi szintnek és területnek megfelelő munkahelyeket biztosítson az itt lakóknak (ITS\_2027).

Budapest lakóterületeinek 94%-a már kialakult. A lakóépületek fejlesztése során különösen fontos a rövid időn belül elérhető munkahelyek és az ellátást biztosító szolgáltatások kialakítása. Ennek érdekében a vegyes területek kiemelkedő fontosságúak, melyek lakófunkciók mellett lehetőséget nyújtanak az ellátó és szolgáltató funkciók elhelyezésére is, hozzájárulva ezzel a városszerkezet hatékony működéséhez. Ezek a fejlesztések segítenek fenntartani a kompakt városszerkezetet és újrahasznosítani a belső tartalékterületeket (TSZT, 2015).

### **Központrendszer**

Budapest központjai jelenleg nem rendelkeznek ideális térbeli rendszerrel, ami a város területi kiegyenlítődését és az egyes vonzáskörzetek megfelelő kiszolgálását nehezíti. Vannak funkcióhiányos és mono-funkcionális központok, valamint olyan helyszínek is, amelyek főként közlekedési átszállási pontként funkcionálnak. A meghatározó



agglomerációs központokkal nincs érdemi munkamegosztás, és a városszélhez tapadó kereskedelmi területek gyakran ellentétesen hatnak a városi központrendszer kialakulásával.

Budapest összvárosi szinten három alapvető központtípust határozhatunk meg:

A **hagyományos városközpont**, amely a város belső, legfrekvenciáltabb területe, nemzetközi és országos vonzeróval, valamint kiváló elérhetőséggel rendelkezik. Jelenleg minőségi átértékelésen megy keresztül.

A **városközpont**hoz kapcsolódó jelentős aktivitással rendelkező központi helyek, melyek kiváló elérhetőségük és kiemelt funkcióik révén szolgálják a városközpontot és az egész várost. Ezek a helyek versenytársai lehetnek a főközpontnak és a város legaktívabb pontjai (pl. Széll Kálmán tér).

A hagyományos városközponti helyszíneket kiegészítik a **helyi központok**, jellemzően kerületközpontok, amelyek a helyi közszolgáltatásban, közigazgatásban és közép fokú ellátásban meghatározóak. Ezek közül kiemelkedik az Örs vezér tere, mint a város jól elérhető kereskedelmi központja.

A város kompaktságának növelése érdekében a központok térbeli rendjének és funkcionális komplexitásának optimalizálására van szükség. Az általánosan igénytelenül kialakított közlekedési csomópontok helyett tudatosan tervezett központokra van szükség, amelyek hatékonyabban szolgálják a város lakóinak és látogatóinak igényeit.

Fontos, hogy a központok kialakítása az adott kornak megfelelő legkorszerűbb megoldásokat alkalmazza, és minden szempontból, például területigényben, kapcsolatokban, közlekedésben, akadálymentesítésben és építészeti minőségben is kiemelkedő legyen.

A központoknak nemcsak a városban, hanem a várostérségben is jelentős hatásuk van, így figyelembe kell venni a térségi közlekedési és fejlesztési szempontokat is.

Az intermodalitás fontos eszköze az intelligens közlekedési mobilitásnak, ezért a központokat intermodális módon kell kialakítani, és minden eszköz számára előnyös átszállási lehetőségeket kell biztosítani.

A központok nemcsak gazdasági és közlekedési, hanem kulturális és identitásbeli szempontból is meghatározó helyek, amelyek befolyásolják az emberek mindennapjait és találkozásait.

A mellékközpontoknak figyelembe kell venniük a városközpont tehermentesítését és az agglomerációs forgalmat is, valamint együtt kell működniük a környező településekkel a térség egészének fejlődése érdekében (Budapest 2030)

### **Barnamezős beruházások**

A városfejlesztési koncepció megfogalmazza, hogy Budapest térbeli fejlesztése során fontos fenntarthatósági szempontokat figyelembe venni. Ez azt jelenti, hogy területtakarékos, meglévő infrastruktúrához igazodó, vegyes használatú fejlesztésekre van szükség. Új zöldmezős beruházások helyett ki kell használni a meglévő infrastruktúrát, hogy ne veszélyeztessük a szabadterületeket és a levegőminőséget.

A városfejlesztés fókuszában a barnamezős területek átalakítása és újratermelése kell, hogy álljon. Ezek a területek lehetőséget nyújtanak a város kompaktságának megőrzésére és fenntartható fejlesztésére. Az infrastruktúra felhasználásával hiányzó funkciók integrálhatók a városszövetbe, így változatos területhasználat valósulhat meg.

Az egyértelmű prioritások meghatározása elengedhetetlen annak érdekében, hogy a városfejlesztési erőforrások hatékonyan felhasználhatók legyenek, és ne csak a már szűkülő területeket fragmentálják tovább. A Fővárosi Önkormányzatnak aktív szerepet kell vállalnia a fejlesztési lehetőségek kiaknázásában és a problémák megoldásában a kijelölt prioritások mentén.

Ezen területek lehetőségeinek kiaknázására s azok funkció váltása, illetve meglévő infrastruktúráinak hasznosítása jelenthet megoldást. Ezeknek a területeknek a heterogenitása miatt nem kívánatos környezetterhelő tevékenységek megtelepedése. Az intenzívebb hasznosítás érdekében olyan funkciók telepítését kell ösztönözni, amelyek magas hozzáadott értéket képviselnek, valamint környezetbarát technológiát alkalmaznak. A lakófunkció megjelenését is támogatni kell olyan területeken, ahol ez környezetileg elfogadható, és megfelelő ellátó rendszerek állnak rendelkezésre.

Fontos, hogy a fejlesztési folyamat részeként fejlesszék a zöldterületi hálózatot, hogy az átmeneti zóna lakóterületeinek zöldfelületi ellátottsága javuljon. A funkciógazdagság növelheti a terület vonzerejét, ezért fontos a szabadidős funkciók, például a szabadidős sportok számára is megfelelő helyet biztosítani a jelenleg alulhasznosított területek helyén.

## **Budapesti fejlesztési területek**

Budapesten az ingatlanfejlesztések területén három nagyobb irány a barnamezős-, a rozsdaovezeti és a zöldmezős ingatlan fejlesztések – az előbbi két kategória olyan területeket jelöl, amelyek fejlesztésre, újra hasznosításra vagy revitalizációra szorulnak a korábbi gazdasági tevékenység hanyatlása vagy változása miatt. A különbség inkább az elnevezés finomabb árnyalataiban rejlik, és a konkrét helyzetektől és kontextustól függően változhat.

A barnamező általában egy olyan területet jelöl, amely korábban ipari vagy más funkciójú terület volt, de már nem üzemel, vagy csak részben hasznosították. Gyakran ezek a területek elhagyottak vagy alulhasznosítottak, és lehetnek környezeti szennyezés forrásai is. A barnamezők újra hasznosítására irányuló törekvések a területek fejlesztésére, az infrastruktúra felújítására és a környezeti problémák kezelésére irányulnak.

A rozsdaovezet kifejezés a barnamezős területek egy specifikus részét jelenti, mégpedig azokat a területeket, amelyek korábban intenzíven hasznosítottak voltak, de ezt a tevékenységet feladták, vagy jelentősen visszaesett. A rozsdaovezet jellemzője, hogy az elavult ipari infrastruktúra - gyárak, raktárak, iparvágányok, laktanyák, kapcsolódó lakóépületek stb. - továbbra is jelen van a területen, még a használat megszűnése után is. Ez az infrastruktúra a barnamezős területekhez tartozik (KUKELY et al, 2006).

Zöldmezős beruházásnak azt nevezzük, amikor egy új ipari vállalkozás teljesen új területen jön létre, előzetes építészeti vagy üzemi tevékenységek nélkül, olyan területen, amely korábban legtöbbször mezőgazdasági célokra szolgált, és ritkábban volt emberi beavatkozásnak kitéve.

Ezek általában sík, tereptárgyak nélküli, városhoz közel fekvő, gyengébb termőképességű mezőgazdasági területek, melyeket választanak ki e célra. A zöldmezős beruházás során a termőföld véglegesen kikerül a mezőgazdasági művelés alól. Ezen beruházások tovább növelik a már amúgy is erőteljesen emberi beavatkozások által módosított felszínt, és csökkentik a természetes élővilág sokféleségét. Ezáltal ezek a beruházások negatív hatással lehetnek a biodiverzításra (INT 02).

Az 1990 és 2003 közötti időszakban a Balaton környéki mezőgazdasági termeléshez használt földterület mérete a duplájára csökkent. Az elmúlt három évben pedig már 250 ezer hektár termőföld tűnt el, ami több mint négyszerese a Balaton területének (INT 03).

## **Budapesti beruházások típusai**

### **Barnamezős és rozstdaövezeti fejlesztések**

A barnamező olyan területet jelöl, amely korábban ipari vagy más funkciójú terület volt, de már nem üzemel, vagy csak részben hasznosították. Gyakran ezek a területek elhagyottak vagy alulhasznosítottak, és lehetnek környezeti szennyezés forrásai is. A barnamezők újrahásznosítására irányuló törekvések a területek fejlesztésére, az infrastruktúra felújítására és a környezeti problémák kezelésére irányulnak.

A Budapesten található barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek a városszerkezetbe ágyazott, de alulhasznosított vagy használaton kívüli területek, melyek nagy fejlesztési potenciállal rendelkeznek és külső beavatkozást igényelnek újrahásznosításukhoz. A barnamező fogalmát az egységes európai megközelítés, a CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) határozza meg. Ezek a területek általában erőteljes hatással vannak korábbi használatukra és környezetükre, felhagyottak vagy alulhasznosítottak, és gyakran környezeti szennyezettséggel is terheltek. Budapest történeti városfejlődésének eredményeként a legnagyobb barnamezős területek általában az átmeneti zónában helyezkednek el, ahol egykor nagyipari, közlekedési és katonai funkcióik voltak. Ezek a területek gyakran túlnyomórészt mikro- és kisvállalkozások által lakottak, és a tőkeszegénység is jellemző rájuk. Az utóbbi időben egyre gyakoribb trend, hogy egy-egy korábbi gyárterületet ingatlanfejlesztő cégek vásárolnak fel, és azokat bérbe adják különböző vállalkozások számára, anélkül, hogy jelentős beruházásokat végeznének rajtuk.

A belvárosi zónában nem jellemzőek a hagyományos értelemben vett barnamezős területek. A budapesti belváros rendkívül sűrűn beépült, kis tömbökből álló városszöveggel, amely a város legmagasabb beépítettségű és legintenzívebb, vegyes funkciójú területe. A belvárosban található használaton kívüli ingatlanok jelentős fejlesztési potenciállal bírnak, és ezek szintén részei a kataszternek, együtt a klasszikus értelemben vett barnamezős területekkel (BFVT, 2017).

Budapest rozstdaövezeti adottságai kedvezőek, mivel a klasszikus belvárost egy jelentős ipari gyűrű veszi körül, amely nem jelent áthidalhatatlan távolságot. A rendszerváltás után

már elkezdődött a belsőbb területeken elhelyezkedő ipari területek kihasználása, különböző mértékű sikerrel.

A rendszerváltás után már megkezdődött a belsőbb elhelyezkedésű ipari területek újrafoglalása, különböző mértékű sikerrel. A MOM park esetében az ipari örökség veszteséget szenvedett, míg a Ganz gyár belbudai telepe helyén kialakított Millenáris részleges sikert aratott, és korábbi periódusában jó néhány üzemcsarnok megmenekült, majd példásan egészült ki kortárs bővítéssel. A folytatásban a Széllkapu projektben szereplő műemlékek már nem voltak ilyen szerencsések.

A magánberuházásban épülő Graphisoft Park példaértékűen ötvözi a felújított és új épületeket. Jellemzően a kisebb alapterületű, egy-egy tömbre koncentrálódó komplexumoknak van esélye a túlélésre; ilyen például a River Loft Újlipótvárosban, a Gizella Loft, vagy a Soroksári út menti malmok, melyek mind értékőrző beruházások.

A budapesti példák jól szemléltetik a folyamat kettős természetét. Egyrészt a 21. század második évtizedében a környezettudatos szemlélet elérte azt a pontot, hogy a meglévő épületállomány felújítása kiemelt cél lett. Másrészt befektetői szempontból továbbra is sokkal vonzóbb lehetőségnek tűnik az új építés, miután az régit eltávolították.

A főváros és a kormány látszólag egyetért abban, hogy a lakásfejlesztések rozsdáövezeti területeken valósuljanak meg, e célból kormányhatározat is született.

Jelenleg hat területet jelöltek ki akcióterületként, melyek a következők:

- a Váci út 152-156 alatti terület, ismertebb nevén a Láng negyed,
- a IX. kerületben, a Közvágóhídnál építés alatt álló City Pearl nevű mini városközpont projekt,
- a Fehérvári úton, a Budafoki kocsiszínnel szembeni területen, az OTP Tetris Ház projektjének folytatása,
- a XI. kerületi Barázda utca egy telke, ahol a Bayer Property által fejlesztett Elite Park további ütemei valósulnak meg,
- a X. kerületben, a Somfa utca, Ceglédi út és a Hízlaló tér 6. szám által körülhatárolt terület, ahol az OTP Somfa Liget projektje épül, valamint
- a Kopaszi-gáton, a BudaPart területe (INT 04).

## Zöldmezős

Az elmúlt két évtizedben csak néhány új, modern zöldmezős ipari terület létesült Budapesten, például Észak-Újpesten és Dél-Soroksáron. Az elmúlt időszakba általában a zöldmezős beruházások voltak jellemzőek, ami további termőföldek csökkenését eredményezte. Budapest területén a rendszerváltás óta több mint 24 hektáron végeztek zöldmezős beruházást ezek területi megoszlásából jóláthatóan kirajzolódik, hogy legfőképp a külső zónában, a várost övező zöldterületek beépítésével jöhettek létre (ITS, 2015).

Annak ellenére, hogy sok használaton kívüli vagy alulhasznosított barnamezős terület áll rendelkezésre, megfigyelhető, hogy a rendszerváltást követő fejlesztések főként zöldmezős területekre összpontosultak, ami városunk indokolatlan terjeszkedését

eredményezte. Ez a folyamat gazdaságtalanul alakította ki a városszerkezetet, és kedvezőtlen hatással volt a város ökológiai hálózatára. Az energiahatékonyság és a város klimatikus védelme szempontjából kiemelten fontos, hogy ez a terjeszkedés ne folytatódjon (ITS, 2015).

### **A Budapesti lakóingatlan fejlesztésének jelentősége és aktualitása**

A Budapesti lakóingatlan fejlesztésének jelentősége és aktualitása kiemelt figyelmet kap napjainkban, hiszen Budapest az ország gazdasági, kulturális és turisztikai központja, valamint a lakosság szám és a vállalkozások száma is folyamatosan növekszik (BARTA, 2020). Az ingatlanfejlesztések fontosságát jól mutatja, hogy a gazdasági válság ellenére is jelentős beruházások történnek az ingatlanpiacon, és a kereslet sem csökkent drasztikusan (CZIRFUSZ, 2021). A városi életstílus iránti növekvő igényeknek megfelelően a kis lakások iránti kereslet is egyre nagyobb, amelyet a város szűk belvárosi területeinek korlátozott lehetőségei is támogatnak (POMÁZI, 2018).

A város lakóterületei eltérően alakultak az elmúlt évtizedekben, azonban egyértelműen látható a trend, hogy a belvárosi területek az egyre magasabb árak ellenére is a legkeresettebbek, míg a külső kerületekben az árak és a kereslet is alacsonyabb (BARTA, 2020). A fejlesztőknek azonban nem csak az ingatlan áraival, hanem az infrastruktúra fejlesztésével és a környék közlekedési lehetőségeivel is számolniuk kell, hiszen ezek a tényezők is fontosak az ingatlanok értékének meghatározásában (BOROS, 2018).

Az ingatlanpiaci trendeknek megfelelően az ingatlanfejlesztőknek is alkalmazkodniuk kell, és az éppen aktuális igényeknek megfelelően új, innovatív megoldásokat kell kínálniuk a vevőknek (CZIRFUSZ, 2021). Az ökológiai lábnyom csökkentése és a fenntarthatóság iránti igények is egyre nagyobb szerepet kapnak az ingatlanfejlesztésben, így a zöldfelületek és az energiatakarékosság kiemelten fontosak lettek az új projektek tervezésekor (POMÁZI, 2018).

### **Élhető város**

A város legfontosabb jelensége az állandó növekedés, ami gyakran életünk alapjának tekinthető. Néhányan úgy vélik, hogy ez a növekedés túlzott terjedése, és a felelős városvezetők és tervezők igyekeznek megakadályozni, hogy a város túlzottan burjánzó módon bővüljön. A tervezett növekedés a lakható város kulcsa, és Európa szerte a modern nagyvárosokban évtizedekre előre meghatározott fejlesztési stratégiák mentén valósul meg (INT 04).

Az élhető városok szempontjai szerte a világon sokféle szempontot ölelnek fel. A legfontosabb elemek, melyek alapján egy város élhetőségét vizsgálni lehet a következők:

**Környezeti fenntarthatóság:** Az élhető városoknak környezetbarát megoldásokat kell alkalmazniuk. Ez magában foglalja a CO<sub>2</sub>-kibocsátás csökkentését, az épületek környezetre gyakorolt kedvezőtlen hatásainak minimalizálását, a tudatos megújuló energiafelhasználást, a hulladék újrahasznosítását, a levegő minőségét és a vízkezelést (INT 05).

**Biztonság és tisztaság:** Az embereknek biztonságosan kell érezniük magukat a városban. A tiszta levegő, a járható utak és a megfelelő közösségi terek mind hozzájárulnak az élıhetőséghez (INT 06).

**Közösségi terek és infrastruktúra:** Az élıhető városoknak megfelelő közösségi terekkel kell rendelkezniük, ahol az emberek találkozhatnak, pihenhetnek és közösségi életet élhetnek. Emellett fontos a jó közlekedési infrastruktúra, amely lehetővé teszi az egyszerű és hatékony közlekedést

**Egészségügy és oktatás:** Az élıhető városoknak magas színvonalú egészségügyi ellátást és minőségű oktatási intézményeket kell biztosítaniuk a lakosság számára.

**Munkalehetőségek és gazdasági stabilitás:** Az élıhető városoknak gazdasági lehetőségeket kell nyújtaniuk, munkahelyeket kell teremteniük és stabil gazdasági környezetet kell biztosítaniuk.

**Kulturális és szabadidős lehetőségek:** Az élıhető városoknak sokféle kulturális és szabadidős lehetőséget kell kínálniuk, például múzeumokat, színházakat, parkokat és sportlétesítményeket (GEHL J; 2020).

Ezek a szempontok együttesen hozzájárulnak ahhoz, hogy egy város élıhető legyen, és az emberek szívesen éljenek benne. Fontos, hogy a városok folyamatosan fejlesszék ezeket a területeket, hogy az élıhetőség továbbra is magas szinten maradjon.

Budapest vezetése új Integrált Településfejlesztési Stratégiát (ITS) dolgozott ki, melyet Otthon Budapesten néven elıítenek. Ennek részeként kiemelt figyelmet kap az úgynevezett 15 perces város koncepciója, melyet a fıéépítész is erısen támogat. Ennek lényege, hogy kompakt városközpontokat hozzanak létre a külsı kerületekben, melyek központi szerepet játszanak a városi életben. (INT 04).

#### A 15 perces város

A 15 perces város koncepciója olyan öfenntartó környékeket céloz meg, amelyekben az alapvetı életfunkciók, mint az otthon, a munkahely, a kereskedelem, az egészségügy, az oktatás és a szórakozás, elérhetıek. Ennek elérése érdekében a városi funkciókat és szolgáltatásokat decentralizálják (KHAVARIAN-GARMSIR A; 2023).

A 15 perces város sok esetben az élıhető város szinonimájaként kerül említésre. A 15 perces város lényege, hogy minden létfontosságú szükségletünket, mint például munkahely oktatási intézmények vásárlás szórakozási lehetőségek, valamint szociális ellátási intézmények, Elérhessük a saját környezetünkben egy 15 perces séta – átlagosan 1,2 kilométer – vagy bicikliút – átlagosan 4,5 kilométer – során (WOLANSKIM; 2023). Egyes elméletek ebbe a kategóriába sorolják a 15 perces tömegközlekedési utat is. Azáltal, hogy minden létszükségletű szolgáltatás a közvetlen lakókörnyezetben helyezkedik el a lakosok életminősége jelentősen javul, tekintve, hogy az utazásra fordított idő csökken az egyes szolgáltatások és intézmények területileg nem összpontosulnak, hanem egyenletesen eloszlata fordulnak elı ezáltal a szolgáltatást igénybe vevı lakosság nem szorul rá, hogy térben tömörüljön azokon a városrészeken, ahol ezek az intézmények sűrősödnek. Azáltal, hogy a munkába járáshoz oktatási intézménybe való eljutáshoz, egészségügyi-, vagy szociális szolgáltatás igénybevételehez, kikapcsolódáshoz vagy szórakozáshoz nem kell nagy utat megtenni a

környezeti terhelés is jelentősen csökken. A rövidebb útra kevesen vesznek igénybe gépjárművet, ezáltal a széndioxid kibocsátás csökken, a levegő tisztább lesz, a kisebb gépjármű forgalom kisebb területet igényel a közúthálózat felszíni borítása mérsékelhetővé, a gyalogos, - illetve a kerékpáros közlekedés az egyén egészségére is pozitívan hat (INT 07). Ugyanakkor nem figyelmen kívül hagyható, hogy míg 5-10 évvel ezelőtt a sétálási hajlandóság 500 méter volt, addig mára ez az érték körülbelül 350 méterre esett vissza.

Mint minden elméletnek a 15 perces városnak is rengeteg bírálója van az elgondolással szemben felmerült a kérdés, hogy mennyire válnak elszigeteltté az egyes térségekben élők – milyen mértékben jön létre egy úgynevezett „klikkesedés”. Emellett felmerül az is, hogy mennyire megvalósítható az, hogy egy specifikált képesítésű személy olyan környezetben tudjon élni, ahol amellet, hogy az ő szakmai képességét kamatoztatni tudja amellet lehetősége van olyan jellegű kikapcsolódásra melyet ő személy szerint preferál. Illetve hogyha ez még kivitelezhető is kérdéses, hogy mennyire predesztinálja egy-egy térségnek a munkahelyi és kikapcsolódási lehetőségeinek a kínálata az oda költözők társadalmi helyzetét. Értve ez alatt azt, hogy egy magasabban iskolázott személy gyakran más jellegű kikapcsolódást részesít előnyben, mint egy alacsonyabb iskolázottságú. Ilyen tekintetben aggodalomra ad okot, hogy azokon a területeken melyeken alacsonyabb iskolai végzettséggel lehet munkába állni és olyan szórakozási lehetőségeket kínál mely ennek a rétegnek igénye az a terület nagy eséllyel le fog szakadni egy olyan területtől melyben akár egy egyetem akár egy kutatóintézet helyezkedik el. Ez a szegregáció a mai Budapesten is megtalálható figyelembe véve csupán csak a középiskolák helyzetét. Értve ezalatt azt, hogy nem csak Budapest területén belül, hanem még agglomerációból is jelentős mennyiségű diák ingázik a nagyobb presztízsű gimnáziumokba melyek jellemzően Budapest belső kerületeiben helyezkednek el és az ezeket körülvevő lakó övezetekben élők anyagi helyzete és iskolázottsága jellemzően magasabb, mint azokon a területeken, ahol alacsonyabb presztízsű középiskolák találhatóak. Így joggal merül fel a kérdés az elmélettel kapcsolatban, hogy mennyire mélyíteni el a lakosság ilyesfajta megosztását. A városi fenntarthatóság előmozdítása érdekében szükség van az egyenlőtlenségek csökkentésére és a társadalmi-gazdasági fejlesztésre (POZOUKIDOU A – CHATZIYIANNAKI Z, 2021).

Egy ilyesmi jellegű felvetés szociológiai megoldást kíván melyet nyilvánvalóan egy település tervezési folyamatban sem lehet figyelmen kívül hagyni.

Mindazonáltal a 15 perces városnak sok olyan eleme van, mely megkönnyítheti a nagyvárosok mindennapjait. Ha csupán azokat a szolgáltatásokat, intézményeket és szórakozási lehetőségeket melyeket minden ember igénybe vesz – mint például gyermek és felnőtt háziorvosi rendelő gyógyszertár, élelmiszerbolt, éttermek, kávézók, posta, kormányablak, játszótér, sportolási lehetőség stb. – ha ezek megtalálhatók minden lakosnak a 15 perces körzetében azt már nagymértékben javítani tudja az életkörülményeket.

Világszerte több helyen tettek kísérletet a 15 perces város megvalósítására, mint például Párizsban, Buenos Airesben és Melbourne-ben (INT 08).

A 15 perces város vizsgálatára már született digitális módszertan, mely kiszámítja a szolgáltatások eléréséhez tartozó minden lehetséges gyalogos útvonal megtételéhez szükséges időt. Ezzel a módszerrel kimutatták, hogy Párizs és London városa jobban megfelel a 15 perces város elméletének, mint Róma (BARBIERI L; et. al; 2023).

## **Magyarország lakosságának alakulása**

Korábban évtizedeken át a környékbeli területekbe való kitelepülés volt jellemző, ami megtöltötte az agglomerációt, és megmutatta a helyzet negatív oldalait. Míg a gazdagabb réteg inkább a jó levegő és a zöld területek miatt költözött ki a városból, a valóságban gyakran ellenkező helyzet alakult ki: dugóban ragadtak, kizárólag autóval tudták elérni mind a munkahelyüket, mind a szolgáltatásokat.

Mivel az infrastruktúra fejlesztése nem lépett lépést a lakóterületek bővülésével, a városközpont is élehetlenné vált a növekvő autóforgalom miatt. A városszéli területek ésszerű beépítése segíthetne megoldást találni erre a problémára, feltéve, hogy ezt tervszerűen, a szolgáltatások és a tömegközlekedés fejlesztésével párhuzamosan valósítják meg (INT 04).

A 2022-es népszámlálás adatai alapján Magyarország lakossága 9 603 634 fő, ami a 2011-es adatokhoz képest 3,4%-os csökkenést jelent. Ezzel párhuzamosan a Magyarországi lakások száma 4 390 302 darabról 4 580 538-ra nőtt, ami +4,3%-os változást jelent. A Budapesten élők száma 2001-ben 1 770 921 fő-, 2011-ben 1 729 040 fő, 2022-ben pedig 1 685 342 fő volt, ami az elmúlt tíz évben 9,7%-os csökkenést jelentemlyhez képest a budapesti lakások száma 2001-ben 820 977 db-, 2011-ben 905 405 db, míg 2022-ben 961 061 db volt. 2022-ben száz háztartásra 235 személy jutott, 2011-ben 236, 2001-ben pedig 257. A háztartások aprózódásának üteme lelassult, az egyszemélyes háztartások száma azonban tovább nőtt, 2022-ben minden harmadik háztartásban egyedül éltek. Az elmúlt ötven évben a társadalmunkban megfigyelhető tendencia – kortól, lakóhelytől és politikai nézetektől függetlenül – hogy az emberek nagy része egyedül élő életmódot folytat (KLINENBERG, E, 2013).

2001-ben az egyszobás lakások a teljes lakásállomány 20,2%-át, a kétszobás lakások a 39,7%-át tették ki az összes lakásnak. 2011-ben az egyszobás lakásokaránya visszaesett 17,1%-ra, a kétszobás lakásoké 38,9%-ra. A legutóbbi népszámláláskor az egyszobás lakások a teljes állománynak már csak a 15%-át alkották, míg a kétszobások 35%-át (KSH, 2022).

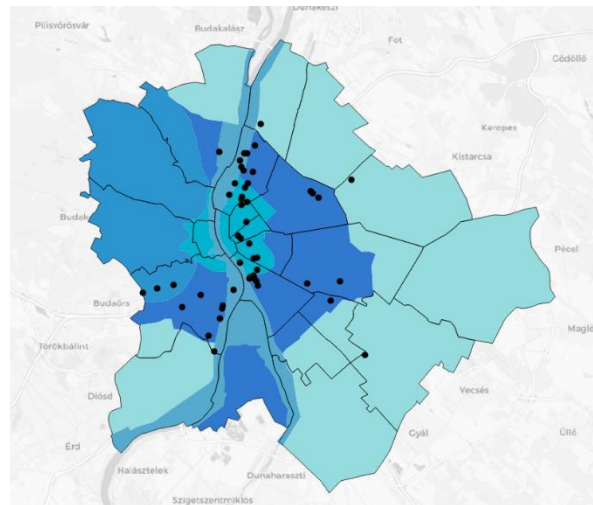


## Budapesti lakóingatlan fejlesztések

Budapesten az új lakások túlnyomó részt lakóparkba, társasházba foglalva lettek megvalósítva. A klasszikus értelemben vett lakópark fogalma Amerikából származik, és a kifejezés alatt jellemzően őrzött lakó célú épületek csoportját értjük, melyeknek közös tulajdonsága a körül kerítettség (SCHELLNER I; 2012). Magyarországon a lakópark kifejezés a lakótelep szót volt hivatott kiváltani, ami leginkább a panel lakótelepek negatív megítélése miatt jó marketing fogást jelent (KÖRNER ZS. – NAGYM; 2006). A vizsgálati anyagban ettől a Schellner István által megfogalmazott fogalomtól eltérően lakóparkként hivatkozok minden egyéb olyan fejlesztésre, melyek jellemzően több épülethől állnak, egy fejlesztési projekt részét képezik és egymás közvetlen közelében helyezkednek el az épületei.

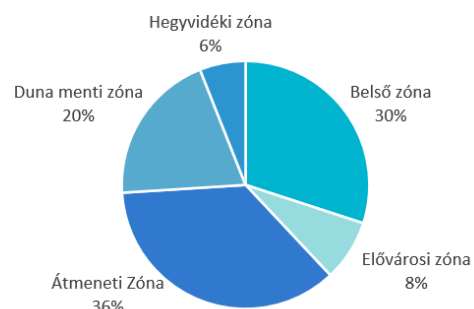
Az ingatlan fejlesztések vizsgálatánál olyan beruházásokat kerestem, melyek 2019 és 2022 között készültek el, és minimum száz lakást foglalnak magukba. Összesen ötven projectet összevetve a területi elhelyezkedésük, az egyes lakások paraméterei és a városi szövetbe való illeszkedésük szerint (1. sz. melléklet). Az ötven lakóparkkal összesen 20 939 lakás került átadásra az elmúlt három év folyamán. Az ingatlan beruházás a legtöbb esetben több ütemben zajlott le, egyes fejlesztéseknél akár több mint tíz év is eltelt két ütem átadása között – ebből adódóan egyes értékek eltérhetnek a valóban 2019 és 2022 között beállt változástól.

Az ingatlan fejlesztések területi eloszlásából kirajzolódik (3. ábra), hogy az elmúlt évek során a legtöbb fejlesztés a Pesti oldalon a Duna mentén, de nem kifejezetten a Duna menti zónában volt. A hegyvidéki és elővárosi zónákban csupán három-három ingatlan fejlesztés volt az elmúlt három évben a kategórián belül (2. ábra).



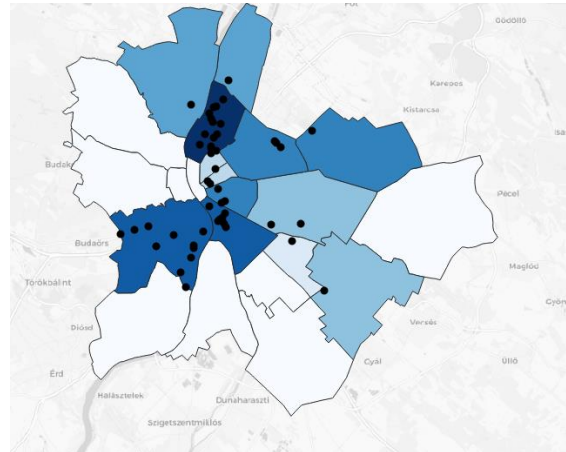
2. ábra: fejlesztések területi megoszlása

Ingatlanfejlesztések megoszlása zónánként



3. ábra: lakóingatlanfejlesztések %-os megoszlása

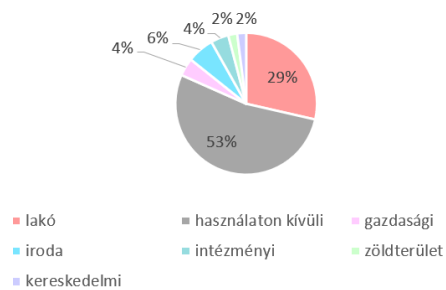
A hegyvidéki zónába a terület déli határában – Madárhegyen és környékén összpontosulnak a fejlesztések. A Sasad Resort a Cordia gondozásában épült, több ütemben összesen 524 lakással, illetve a jövőben a Sasad Resort Panoráma, Sunlight és Sunrie projectek keretében fog kiegészülni, tervezetten 2023, 2024, és 2025-ös kérésre jelentéssel. A Sasad Liget összesen hét ütemben valósult meg 2019 és 2022-ben összesen 700 lakást adtak át. Szintén a Madárhegyen valósult meg a Terrace Residence lakópark 4 ütemben 268 lakással. Az elővárosi zónában a IV.; XIV és XIX. kerületekben adtak át új lakóingatlanokat, összesen 970 lakással. A Duna menti zónában 10-, a belső zónában 15, míg az átmeneti zónában 18 lakóparkot adtak át. Kerületi szempontból a legintenzívebben fejlesztett terület a XIII. kerület (4. ábra).



4. ábra: Az egyes kerületekben kivitelezett fejlesztések

Az ingatlan beruházások megelőző funkcióit összevetve – a 2011-es Település Szerkezeti Terv alapján kirajzolódik, hogy döntő többségben barnamezős beruházások valósultak meg (5. ábra). A vizsgált ötven ingatlanból csupán egy olyan van, melynek területe korábban zöldfelületként funkcionált. A XVIII. kerületben megépült. Dudis Dream Lakópark ebből a szempontból egyedülálló az egykor rekreációs célú zöldfelületen ma egy 210 lakásos ingatlan áll. A lakóparkot 2021-ben átadott épületerytes területi besorolását azonban már 2016-ban is nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületként jelöli a Településszerkezeti Terv. Így az összes újonnan beépített területnek csupán 2%-a zöldmezős beruházás. A többi 98%-ot a használaton kívüli (53%), a lakó (29%), az iroda (6%), az intézmény (4%), és a kereskedelmi (2%) területek alkotják (5. ábra).

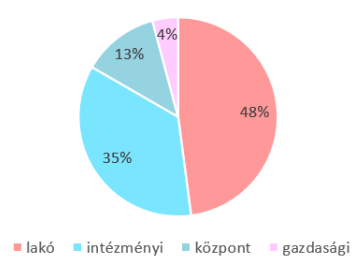
Megelőző funkciók megoszlása



5. ábra: Megelőző funkciók %-os megoszlása

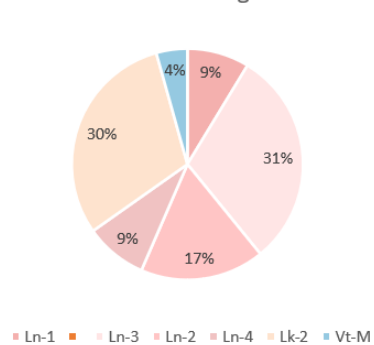
A 2016-ban készült Településszerkezeti Terv alapján az ingatlanok 48%-a lakóterületen, 35%-a

Jelenlegi területi besorolás



6. ábra: jelenlegi területi használatok besorolása

Lakóterületek megoszlása



7. ábra: lakó funkciók %-os megoszlása

intézményi területen, 4%-a pedig gazdasági területi besorolásba esik (6. ábra).

A lakóterületen épült ingatlanok 31 %-a nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe ékelődik, 30%-a kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületen fekszik, 17%-a nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületen található, 9-9% Nagyvárosias, telepszerű lakóterület, illetve Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület besorolásba esik és 2% pedig mellékközponti szövetben helyezkedik el (7. ábra).

### **Zónák szerinti projekt elemzés**

Az alábbi fejezetben minden zónából egy ingatlan beruházást vizsgálunk annak beépítési, és területi paramétereit alapján; illetve azok környezetét a 15 perces város irányelvei alapján.

## Terrace Residence

Hegyvidéki zóna, kisvárosias beépítés

### Az Ingatlanról

A XI. kerületben, a Madárhegyen – a Hosszúréti utca, Kesetűfű utca, a Facsemete utca és a Medvetalp utca által határolt területen – négy ütemben megvalósult lakópark. Az épületek lépcsőzetes kialakítást kaptak, mely lehetővé teszi, hogy az egyes lakásokhoz nagy méretű teraszok kapcsolódjanak (INT 09). Az lakópark kerítéssel körülvett saját kerttel rendelkezik és 24 órás portaszolgálat üzemel (INT 10).

Az első ütemben a Hosszúréti út 41.-43. szám alatti épületeket 59 lakással adták át (INT 09) az ingatlanokhoz mélygarázst, tároló helyiségeket és minden lakáshoz teraszt alakítottak ki. Az első ütem jóval megelőzte a többi, ennek építési éve 2009 (INT 11). Az egyes lakások 28 és 130 négyzetméter között – garzontól négyszobás lakásig terjedő méretben lettek kialakítva (INT 10).

A második ütemben épült két darab 5+1 szintes ingatlan építési munkálatai 2016-ban kezdődtek meg (INT 10). Az összesen 65 lakást magába foglaló két épület a Medvetalp utca 3. szám alatt helyezkedik el (INT 12.). A második ütem kialakításakor is a terasz rendszeren és a környezeti adottságokra való reflektáláson volt a hangsúly, így az első ütemhez hasonlóan lépcsőzetes kialakítású nagy teraszos lakások kerültek kialakításra (INT 10).

A harmadik ütem szintén a Medvetalp utcában a 7-es szám alatt valósult meg, a két épület összesen 70 lakást foglal magába. Az épületek kialakítása az előző ütemekhez hasonlóan lépcsőzetes, ezzel biztosítva a nagyméretű teraszok kialakíthatóságát. A két épületben kialakított lakások mérete 31 és 150 négyzetméter között változó (INT 12). A harmadik ütem épületeire a használatbavételi engedély 2020 augusztusában lett jóváhagyva.

A negyedik ütemben az előzőktől eltérően A két épület kialakítása nem lépcsőzetes, a teraszok kialakítása azonban továbbra is a kialakítás egyik fõszempontja volt, ellenben itt már nem az épület alapvetõ struktúrája teremtette a lehetõséget a nagyméretű teraszok létesítésére, hanem hagyományos módon kerültek kialakításra. A két épület összesen 74 lakást

zóna	hegyvidéki
megelőző funkció	n.a.
megelőző övezet	Kertvárosias lakóterület
jelenlegi övezet	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
környező beépítés karaktere	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, Kertvárosias, sziluetterékeny, hegyvidéki lakóterület
határoló közterületek	Medvetalp utca, Hosszúréti utca, Keserűfű utca, Facsemete utca
területnagyság (m2)	19037
lakásszám	268
lakás/ha	140,8
1 és 1,5 szobás lakások aránya	n.a.
beépítési % felszínen	33%
beépítési % felszín alatt	49,91%
szintszám (fsz+)	4
szintterületi mutató	1,5
földszinti nem lakás célú terület	n.a.
felszíni parkolók száma	1
nem felszíni parkolók száma	n.a.
összes zöldfelület (m2)	9501,4
zöldfelület/lakás (m2)	35,5
csoporthasználatú szabad terület (m2)	n.a.
közterületnek átadott terület	0

1. táblázat: Terrace Residence épületének beépítési adatai

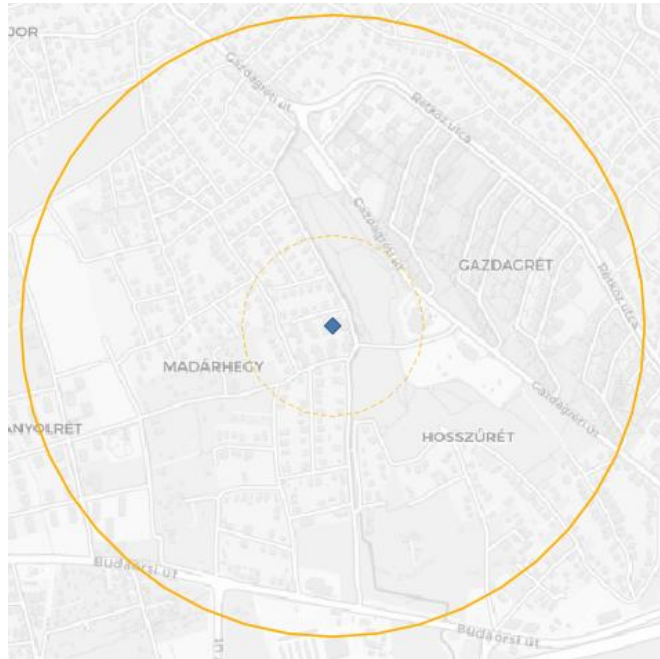


foglal magába, melyek mérete 32 és 150 négyzetméter közötti (INT 13).

A teljes lakópark egy közelítőleg 19 ezer négyzetméteres telken 268 otthont foglal magába, melyek, alapterülete 28 és 151 m<sup>2</sup> között változik. A telek kerítéssel határolt, így az ingatlanokat körülölelő zöldterület csak az ottlakókat szolgálja ki, illetve a földszinti lakások, melyekhez terasz nem tartozik kertkapcsolattal lettek kialakítva (INT 12).

## Környezet

Terrace Residence ingatlanfejlesztés helyén tíz évvel ezelőtt még zöld terület helyezkedett el, melyen 2007-2008 táján kezdődtek el az építkezések. A több első két épülete 2009-ben már állt, ekkor még igen magányosan, de ma már az ingatlan fejlesztés kisvárosias lakókörnyezetbe ékelődik, ahol a jellemző beépítés szabadonálló pontházaz, melybe építészetiileg belesimulnak az adott épületek is. A XI. kerület dombvidékes kerületperemi részén az elmúlt évek során igen megszorodtak az ingatlanfejlesztések, melyeket jellemzően sem az infrastruktúra fejlődésének üteme nem követ le, sem pedig a tömegközlekedési ellátottság.



8. ábra: Terrace Residence elhelyezkedése, 350m és 1200 m-es körzete

A XI. kerület Madárhegy és Hosszúrét városrészei az elmúlt években jelentős változáson estek át. Korábban ezek a területek beépítetlen zöldfelületként funkcionáltak, míg mára ezeken a területeken a lakófunkció dominál. Az új beépítéseket a Terrace Residencehez hasonló lakóparkok alkotják. Míg körülbelül tíz évvel ezelőtt csak elvétve jelent meg a beépítés a területen addig Újbuda 2021-es Integrált Településfejlesztési Stratégiájában a Hosszúrét – Madárhegy – Spanyolrét - Pösingermajor akcióterületen célul tűzte ki a központi funkciók és szolgáltatások fejlesztését; P+R és B+R parkolók kialakítását, illetve környezetrendezést, erdősítést és parkosítást. A Madárhegy területén a közcélú zöldfelületek kialakítása hiányos, nem megfelelően lett kialakítva, és igen csekély mennyiségben jelennek meg a zöldhálózat elemei, melyek jellemzően egymástól elszigetelve jelennek csak meg (ITS, 2021).

Az ilyen környezetben létrehozott fejlesztésekkel szemben méltán vetődik fel a kérdés, hogy mennyire fenntartható ez a fajta fejlődés tekintve a terepviszonyok és az infrastrukturális ellátottság viszonyát.

A Madárhegy városrész környezeti adottságai jelenleg nem túl kedvezőek – tekintve, hogy a terület túlépítettsége és az infrastruktúra alulfejlettsége, a zöld területek

visszaszorulása kismértékben képes csak kielégíteni a beruházó általmeghirdetett kisvárosias békés zöldkörnyezet idillét.

### **Infrastruktúra**

Az itt ingatlant vásárlók szembesülni kényszerülnek azzal, mellyel a legtöbb Újbuda frissen beépült területeire költözők – mint Sasad és Péterhegy vagy adott esetben Madárhegy – hogy az infrastruktúra ezeken a helyeken több szempontból hiányos, így ahhoz, hogy egyes szolgáltatásokat vagy ellátásokat igénybe tudjanak venni nagyobb utat kell megtenniük (ITS, 2021).



1. fénykép: Terrace Residence épületegyüttese  
(saját fotó)

Az ingatlan 500 méteres körzetében általános iskola nincs a legközelebb lévő általános iskolák a 900 méterre lévő Gazdagrét-Csíkihegyek Általános Iskola, illetve a Gazdagrét-Törökugrató Általános Iskola, mely 1,1 km-re helyezkedik el a lakóparktól. A Gazdagréti Téren álló Szivárvány Óvoda az ingatlantól 900 méterre található, az Újbudai Napsugár bölcsőde pedig 700 méterre helyezkedik el, illetve a Terrace Residence területén egy magán bölcsőde is működik., mely 12 gyermek egyidejű befogadására alkalmas (INT 14).

Élelmiszerbolt az ingatlan körzetében egy helyezkedik el, amely egy kiméretű ABC, ennél nagyobb bolt a közelben az 1,1 km-re a Rétköz utcában elhelyezkedő Aldi. A lakóparktól 6 km-re található Budaörsön széleskörű bevásárlási lehetőség, mely gépjárművel 10-15 perc alatt elérhető.

## **Közlekedés**

A beruházó a lakópark megközelítését kifejezetten gyorsnak és egyszerűnek nyilvánítja a zöld környezethez mérten, kiemeli az M1-es és M7-es autópályák gyors megközelíthetőségét – mely 1,5 km-re található. Tömegközlekedés szempontjából a 8E, 153 és 154 jelzésű buszokat emeli ki.). A 153-as és 154-es busz Torbágy utcai megállója 550 méterre, míg a Szent Angyalok templom buszmegállójuk 600 méterre található, mely 6-10 perces sétával elérhető. A 153-as autóbusz csúcsidőben 20 percenként, csúcsidőn kívül 30 percenként közlekedik a Gazdagréti tér és az Infopark között. A 154-es jelzésű autóbusz csúcsidőben 10, azon kívül 15 percenként közlekedik a BudaPart és a Gazdagréti tér között. Az Újpalota Nyírpalotai út és Gazdagréti tér között – csúcsidőben 6-10 percenként – közlekedő 8E jelzésű BKK járat legközelebb eső megállóhelye a Kaptárkő utcai megálló, ez 950 méterre található a lakóparktól, mely 12-16 perc sétával elérhető. Ezen a megállóhelyen a 8E jelzésű buszon kívül a 108E, és a 139-es jelzésű nappali járatok és a 908-as jelölésű éjszakai járat is megáll. Az 108 E jelzésű autóbusz a 8E jelzésűvel megegyező útvonalon közlekedik, kizárólag hétköznaponként csúcsidőben 15 percenként. A 139-es járat a Gazdagréti tér és Széll Kálmán tér között csúcsidőben 6 percenként közlekedik. A 908-as és 908-a éjjeli járatok Astoria és Rákoscsaba-Újtelep, Tóalmás utca között közlekednek felváltva 30 percenként.

A tömegközlekedésbe való becsatlakozási pontok az ingatlantól – a mai optimális sétálási hajlandóságot figyelembe véve – messze helyezkednek el, ráadásul a terepviszonyok kifejezetten megnehezítik a megállóhelyekhez való gyalogos eljutást.

## Gergely Garden

Átmeneti zóna, kertvárosias beépítés

Budapest X. kerületében a volt Gergely bánya területén a Gergely utca – Noszlopy utca – Harmat utca és Sibrik Miklós út által határolt területen épült meg.

Az első ütemben hat darab társasház épült, összesen 88 lakással. Az egyes lakások mérete 42 és 86 négyzetméter között változó. Ennek az ütemnek az építési munkálatai 2004-ben kezdődtek és az átadására 2018 decemberében került sor (INT 15).

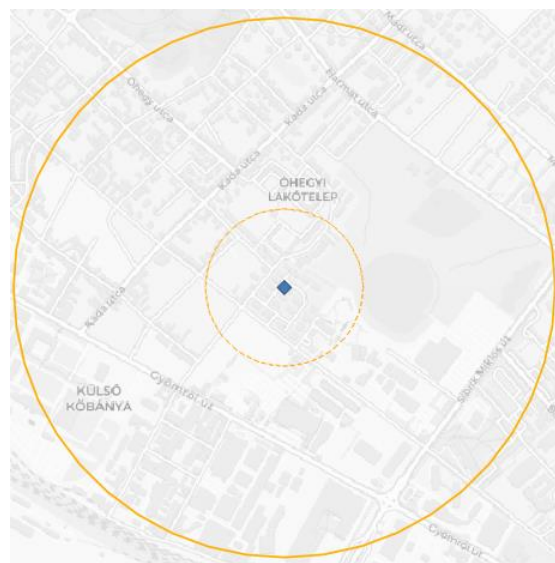
A második ütemben tizennégy épület készült el 124 lakással. Az építkezés 2018-ban kezdődött és 2020-an került átadásra.

A kisvárosias beépítési stílusban megépült társasházak Földszint + 2 emeletesek, az egyes épületek 6-14 lakást foglalnak magukba, melyekben összesen 124 lakás lett kialakítva. A megvalósult terv klasszikus lakóparki mintára épült, kerítéssel körülvett terület, autóval behajtani sorompón keresztül lehet, illetve állandó portaszolgálat működik. A területen a parkolás földfelszínen lett kialakítva. A közös használatú kertben játszótér és pihenőkert került kialakításra.

A fejlesztés teljes területe közelítőleg 36 500 m<sup>2</sup>, melyen összesen 212 lakás épült, így az egy hektárra jutó lakások számát vizsgálva egy alacsony – 58 lakás/ha – értéket kapunk. A felszín alatti beépítésről nem fellelhető adat, de a felszíni parkolók számából és a területen belül kialakított gépjármű forgalmú utak kialakításából valószínűsíthető, hogy mélygarázs nem épült; ellenben nem kizárt, hogy földfelszín alatt egyéb funkció – pl. tárolóhelyiség – lett kialakítva. Azáltal, hogy a parkolási lehetőség földfelszínen lett kialakítva igen nagy arányúnak tűnik első ránézésre a burkolt felületek aránya. A burkolt felületek ~ 7100 m<sup>2</sup>-et tesznek ki, mely a teljes területnek 19,4%-a. Emellett az épületek összes alapterülete ~6602 m<sup>2</sup>, mely 18,1%-os földfelszíni beépítést eredményez. A

zóna	Elővárosi
megelőző funkció	Bánya terület
megelőző övezet	Sportterület, strand
jelenlegi övezet	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
környező beépítés karaktere	Kertvárosias intenzív beépítésű terület, Nagyvárosias teletszzerű terület, Intézményi jellemzően szabadonálló jellegű terület, Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület, Közkert, közpark, Megújuló energiaforrást használó terület
határoló közterületek	Gergely utca, Noszlopy utca, Harmat utca, Sibrik Miklós út
területnagyság (m <sup>2</sup> )	36500
lakásszám	88+124
lakás/ha	58
1 és 1,5 szobás lakások aránya	n.a.
beépítési % felszínen	18,1%
beépítési % felszín alatt	n.a.
szintszám (fsz+)	Fsz+2
szintterületi mutató	0,54
földszinti nem lakáscélú terület	n.a.
felszíni parkolók száma	220
nem felszíni parkolók száma	n.a.
összes zöldfelület (m <sup>2</sup> )	22805
zöldfelület/lakás (m <sup>2</sup> )	108
csoporthasználatú szabad terület (m <sup>2</sup> )	22805
közterületek átadott terület	0

2. táblázat: Gergely Garden épületeinek beépítési adatai



9. ábra: Gergely Garden elhelyezkedése, 350m és 1200 m-es körzete



fejlesztés területére vett szintterületi mutató értéke ~0,54. Az összes zöldfelület ~22 805 m<sup>2</sup>, melynek teljes területe közös használatú, így asz egy lakásra jutó zöldfelület 108 m<sup>2</sup>.

Az adott területre meghatározott építési szabályzat maximum 35%-os beépítést, 12 méter magas építménymagasságot, és 1,4-es szintterületi mutatót, illetve minimum 50% zöldfelület engedélyez. Az első ütemre még a 2001-ben kiadott Helyi Építési szabályzat által megszabott magastetős kialakítás vonatkozott, a későbbi ütemre azonban már nem, mely az épületek heterogenitásában megjelenik (BP X; 2001).

## Környezet

Az épületegyüttes az egykori Gergely bánya területén létrejött barnamezős fejlesztés. A terület, mely egykor a Duna árterülete volt, szőlőtermelésre használt dombokból áll, melyek nagy részét jól bányászható agyag alkotja, és már a XVIII. századtól hasznosítják. Itt egy jelentős kerámiaipar fejlődött ki, mely fénykorában évenként több millió darab terméket gyártott.

A területen működött a Magnezitipar Rt., melynek egykori bányaterülete a tervezési helyszínt képezi. A gyár fokozatos megszűnésével kezdve 1955-től, az évtizedek során a bányaterületet fokozatosan 2-2,5 millió m<sup>3</sup> mennyiségű kommunális és építési hulladékkal töltötték fel. Jelenleg a terület elnéptelenedett, füves területként mutatkozik, azonban a hely alatt óriási mennyiségű, kihasználatlan biogáz található. A több mint 20 hektáros terület évtizedek óta várta a rekultivációt, illetve egyes részei a mai napig várnak rá (INT 16).

A parlagon maradt bánya területét 2011-ben nyilvánították építési területnek, ekkor zárták le a lakosság elől, akik kutyafuttatóként és közparkként használták az egykori bányát és környékét (INT 17).

Kőbánya 2017-es Integrált Településfejlesztési Stratégiája a volt bányaterületet kiemelt akcióterületként kezeli.

Az ingatlanfejlesztés területe korábban sportpályaként üzemelt, az 1995-ös és 2007-es Település Szerkezeti Terv is sport területként jelöli; a 2002-es műholdfelvételekről kiderül, hogy nagy valószínűséggel futballpályaként hasznosították. Lakófunkciójú területként a 2011-es Település Szerkezeti Terv jelöli. Jelenlegi besorolása Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület, azonban a Gergely Garden telekegyüttese alkotja az egyetlen ilyen besorolású területet. A környező beépítés igen tagolt, a Kertvárosias intenzív beépítésű terület, a Nagyvárosias telepszerű terület, az Intézményi jellemzően szabadonálló jellegű terület, és a Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület, is megfigyelhető; illetve az egykori bánya területe Közkert, közpark, Megújuló energiaforrást használó terület besorolást kapott.



Fejlesztési terület és környezetének változása – Ortofotó



10. ábra: Gergelybánya akcióterület és Gergely Garden 1200 méteres

## Infrastruktúra

A Nagy Kertje Bölcsőde mindössze 450 méterre van az ingatlanberuházás területétől, a Budapesti Aprajafalva Bölcsőde 1,1 -, a Budapesti Napsugár Bölcsőde pedig 1,2 km-re, található.

Az ingatlantól 450 méterre helyezkedik el a Richter Gedeon Nyrt. 1. sz. Óvoda, a Kőbányai Gyermek Ház Óvoda egy tömbbel arrébb 650 méterre van, a Kőbányai Csodapók Óvoda 1,2 km-re található, az Aprók háza Óvoda 1,3 km-es sétára, az Idesüss Óvoda pedig 1,5 km-re van.



2. fénykép: Gergely garden épületgyűjtése  
forrás: <https://mbingatlan.hu/gergely-garden/>

A lakóparkhoz legközelebb eső általános iskola a Kada Mihály Általános Iskola, 600 méteres távolságban helyezkedik el, körülbelül 8 perces sétára. A Széchenyi István Kéttannyelvű Általános Iskola, pedig 1 km-re, a Harmat Általános Iskola 1,1 km-re, negyedórás séta távra található.

A legközelebbi élelmiszer bolt a Gergely utcában lévő Lidl, mely csupán 650 méterre fekszik, a lakótelep dél-keleti sarkánál, a közvetlen közelében található Spar és egyéb kisebb üzletek.

Az élelmiszer boltok szomszédságában helyezkedik el a gyógyszertár. A legközelebbi posta 1,3 km-es sétatávolságban található a lakótelepi szövetbe ékelődve. A Gergely Gardenben élők körzetileg a Gergely utca 26. szám alatt található felnőtt háziiorvosi rendelőhöz tartoznak, mely 1,3 km-es távolságra található. A körzeti gyermek háziiorvosi rendelő a Zsivaj utca 2. szám alatt található – ez a lakópartól 2.7 km-re található.

Összességében a közeli infrastruktúráról és a szolgáltatásokról elmondható, hogy túlnyomórészt a lakóparktól 1-1,5 km-re elhelyezkedő Újhegy lakótelepen a szolgáltatások sűrűsödnek. A lakóparktól 1,5 km-re helyezkedik el a KöKi Terminál, ami Internodális városközpont szerepet tölt be; a bevásárló központi funkciója mellett közlekedés központi szerepet is betölt; a BKK járatokon kívül MÁV és Volán járatok megállóhelyeként is szolgál. Az ingatlan 4,5 km-es környezetében ezen kívül Kőbánya városközpont részénél lévő kiemelt jelentőségű helyi központ található.

## **Közlekedés**

Az ingatlan 350 méteres körzetében a 117-es és a 217-es jelzésű BKK járatok Noszloy utcai megállója található, körülbelül 100 méterre az épületegyüttestől. A 117-es jelzésű körjárat Kőbánya alsó vasútállomásról indul, az újhegyi lakótelepet megkerülve közlekedik csúcsidőben 15 percenként. A 217-es busz Kőbánya alsó vasútállomás és Pestszentlőrinc, Szarvas Csárda tér között közlekedik, de a Noszloy utcai megállót csak szombaton és munkaszüneti napokon érinti, reggel 6 óra és este 23 óra között húsz perces rendszerességgel. Ezekon a járatokon kívül a 1,2 km-es körzetben megáll a 68-as, 85-ös, 85E, 95-ös, 98-as, 151-es, 185-ös, 185E, 195-ös és 217E jelzésű autóbuszok megállóhelyei találhatóak, illetve a 909-es éjszakai járaté.

Kőbánya Kispest megállóhelyen van lehetőség a legközelebb becsatlakozni kötöttpályás közlekedésbe; az S21-es, S36-os és G43-as jelzésű MÁV járatok, illetve az M3-as metró érinti a megállót, illetve számos helyközi autóbusz járat is indul innen.

# Savoya Ház

Dunamenti zóna,

## Ingtatlan

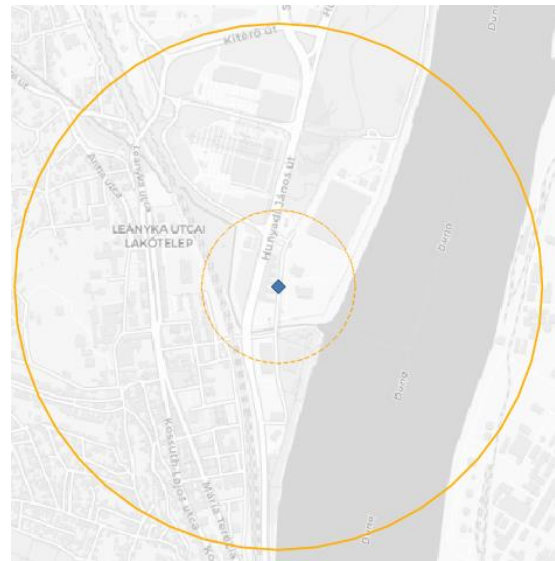
Budapest XI. kerületében Törökverő út – Kőtár út – Hunyadi János út és Duna utca által határolt telken megvalósult project.

Az ingatlanfejlesztés 2017 és 2020 között zajlott le a H-XI.ing.fejlesztő Kft. gondozásában, egy ~6500 m<sup>2</sup>-es telken egy földszint + 8 emeletes, 206 lakásos épületet építettek. Az épület alapterülete 2800 m<sup>2</sup>, mely a 8 emelettel összesen 19 600 m<sup>2</sup>-es bruttó szintterületet eredményez, amiből 3,0 értékű szintterületi mutató adódik. A földfelszíni beépítés mértéke 43%, az épület alatt mélygarázs lett kialakítva, de a földfelszín alatti szintszámáról és az ott kialakított parkolóhelyek számáról nincs adat, azonban valószínűsíthető, hogy egy szinten lett kialakítva mélygarázs, tekintve, hogy az épületen belül földszinti funkcióként megjelenik a parkoló terület. Ezen kívül parkolóhelyek lettek kialakítva az épület észak-nyugati végénél a mélygarázs lehajtó födémén – itt körülbelül 25-30 gépjármű tud parkolni; telken belül ezt gépjárműforgalom nincs, a mélygarázsba lehajtani a Törökverő út felől közvetlen az utcáról lehet. A telken viszonylag alacsony a zöldfelületi arány, körülbelül 30%-ot ér el, mely még mindig meghaladja a XI. kerület Városfejlesztési Konceptiójába foglaltakat. A zöldfelület csupán csak díszkert funkciót lát el.

Maga az épület a Hunyadi János út felől egy tömör zárt beépítési arculatot mutat reflektálva a nagy forgalmú útra – az épület ezen felén félig nyitott folyósók húzódnak, az épület teljes homlokzatát rácsos térelválasztó/fal képző elem borítja, mely többek között az utca porát hivatott felfogni. Az épület Duna felőli homlokzata már oldottabb, jobban tagolt, az épületszárnyak folyósó felőli oldala itt is ráccsal borított, azonban a nyugatra és délre néző erkélyek oldják a komor megjelenését.

zóna	Duna menti
megelőző funkció	Ipari terület
megelőző övezet	Használaton kívüli terület
jelenlegi övezet	Mellékközpont területe
környező beépítés karaktere	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
határoló közterületek	Törökverő út – Kőtár út – Hunyadi János út és Duna utca
területnagyság (m <sup>2</sup> )	6500
lakásszám	206
lakás/ha	317
1 és 1,5 szobás lakások aránya	n.a.
beépítési % felszínen	43%
beépítési % felszín alatt	n.a.
szintszám (fisz+)	8
szintterületi mutató	3
földszinti nem lakáscélú terület	n.a.
felsőparkoló szám	n.a.
nem felszíni parkoló szám	n.a.
összes zöldfelület (m <sup>2</sup> )	2250
zöldfelület/lakás (m <sup>2</sup> )	11
csoporthasználatú szabad terület (m <sup>2</sup> )	2970
közterületek átadott terület	0

3. táblázat: Savoya Ház épületének beépítési adatai



11. ábra: Gergely Garden elhelyezkedése, 350m és 1200 m-es körzete

## Környezet

Az ingatlanfejlesztés területén egykor ipari funkció volt, az 1997-es Településszerkezeti térképen a területet környezetbaráti ipari területnek sorolták be, a 2011-es térképen azonban már használaton kívüli területnek jelölik. Ma a területet mellékközponti területbe sorolják, a tőle nem messze épült bevásárló központ (Savoya Park) végett, mely mind szolgáltatásokban és vásárlási lehetőségekben, mind pedig közlekedési csomópontként is jelentős szerepet tölt be.

A környező területek besorolása is túlnyomórészt mellékközponti terület, de a Budafoki út túloldalán már nagyvárosias teletyszerű beépítés és kiemelt jelentőségű helyi központi terület besorolás is megtalálható. Az ingatlan közvetlen közelében szolgáltatási terület – benzinkút, bevásárlóközpont és gyorsétterem található, illetve a Törökverő út és a Duna közötti sávban jelenleg is lakó célú ingatlan fejlesztés folyik.

Bár a telek mellékközponti övezetbe sorolt, a környező területektől elszeparált; a korábbi ipari területen a Hunyadi Jánosút, a vasút vonal, a Duna és a Dunába torkolló Hosszúréti-patak elvágó hatása igen erősen érvényesül, ezáltal a funkciók légvonalban való közelsége csupán csak látszólagos, a bevásárló központot leszámítva minden egyéb funkcióhoz a vasútvonalon túlra kell átjutnia az ideköltözőknek.

## Infrastruktúra

Az épület 350 méteres környezetében oktatási intézmény nem található, azonban Budafok központi részén több intézmény is megtalálható. A Budapesti Egyesített Bölcsődék Leányka Tagbölcsőde 750 méteres sétára, a Varázserdő Családibölcsőde 1,2 kilométerre van. A Halacska Református Óvoda 700 méterre, a Budafok-Tétény Egyesített Óvoda Leányka Tagóvoda 750 méterre, a Don Bosco Katolikus Óvoda 800 méterre, a Tündérbert tagóvoda 900 méterre, míg a Varázserdő Magánóvoda 1,2 kilométerre van a lakóparktól.



3. fénykép: A Savoya Ház épülete  
forrás: saját fotó

Általános Iskola három helyezkedik el az ingatlan 1,2 kilométeres-es körzetében; a Nádasy Kálmán Alapfokú Művészeti és Általános Iskola – 450 méterre –, a Kossuth Lajos Magyar-Angol Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola – 800 méteres séta távra – és a Kolonics György Általános Iskola – 1 kilométeres távolságra. A Budai Nagy Antal Gimnázium 850 méterre, körülbelül 12 perc sétára helyezkedik el az épülettől.

Bevásárlás szempontjából igen kedvező helyzetben vannak a Savoya Házba költözők, tekintve, hogy a Savoya Park mindössze 650 méterre van az ingatlantól és igen széles kínálatot nyújt bevásárlás terén. Élelmiszerboltok közül Aldi és Auchan, drogériából Rossmann és DM található itt, de barkács-, elektronikai-, és lakberendezési áruház is van, illetve a plázákra jellemző széles kínálata a boltoknak.

Az egészségügyi szolgáltatások – az oktatási intézményekhez hasonlóan Budafok városközpontjában tömörülnek. A Felnőtt-, és gyermek háziorvosi rendelő 450 méterre van az ingatlantól, ezeknek közvetlen közelében található még két gyógyszertár is, illetve patika a Savoya Parkban is van, mindössze 500 méterre. Fogászat 10 perc sétára – 750 méterre található.

### **Közlekedés**

Az épület 350 méteres körzetében tömegközlekedési megállóhely nem található; a legközelebbi pont, ahol a tömegközlekedésbe be tudnak csatlakozni az itt lakók a Savoyai Jenő tér, 500 méter sétatávolságra. Ezen a ponton összesen tizennégy nappali és két éjszakai járat megállóhelye található. Az autóbuzos közlekedés igen széles kínálatot vonultat fel, összesen tíz járattal, melyek városközpont végállomások felé közlekednek, mint például Móricz Zsigmond Körtér, Kelenföld, Újpalota, Nyírpalotai út. A villamos vonalon a 47-es és 56-os villamosok járnak előbbi Budafok-Városház tér és Deák Ferenc tér között, utóbbi szintén Budafok – Városház térről indul, Hűvösvölgy végállomás felé. Az 1,2 kilométeres körzetben a 41-es villamosra is fel lehet szállni a Budafoki elágazás megállóban, illetve a 17-es és 48-as villamosok Savoya Park végállomástól indulva Bécsi út-Vörösvári út, illetve Deák Ferenc tér felé közlekednek, utóbbi azonban csak hétfévente. A kötőpályás közlekedés másik fontos eleme a területen a vasútvonal, melynek Budafok megállóhelye tíz perces sétával elérhető, itt gyorsított, személy és zónázó vonatokra van lehetőség átszállni – Kelenföld 7-, Déli pályaudvar 14-, Kőbánya Kispest 27 perc alatt elérhető innen.

## Metrodom Panoráma

Elővárosi zóna, szabadonálló beépítés

### Ingtatlan

Budapest IV. kerületében a József Attila utca – Wolfner utca – Károlyi István utca és Attila utca által határolt tömbben valósult meg az ingatlanfejlesztés, 2017 és 2020 között, három ütemben.

A lakópark három különálló telken négy épületből áll, melyek egy földszint +17 emelet magas toronyból és egy alacsonyabb – földszint +3-7 emeletes egységből tevődik össze. Az épületegyüttes összesen 632 lakást foglal magába, a telkek összterülete ~ 17500 négyzetméter, így egy hektárra összesen 361 lakás jut. A földfelszíni beépítés 53%-os, míg ugyan ez az adat földfelszín alatt ~73%-ot mutat. Az ingatlnok összességére vett szintterületi mutató 3,6. Az egyes telkek térben nem különülnek el, a lakóparkban élők az épületek belső kertjét tudhatják csak magukénak, az épület körül elterülő földszinten üzlethelyiségek kialakítása vált lehetővé. A földszint teljes területe a nem lakó funkciójú terület besorolása alá esik, azonban arról, hogy pontosan mekkora területen vannak szolgáltatások nincs adat, tekintve, hogy emellett még parkoló funkció is megjelenik a szinten.

Az épületek közötti központi tér túlnyomó részt burkolt felület, illetve helyet kapott benne egy játszótér is. A zöldfelületek arány igen alacsony a területen, becslésem szerint 2000 m<sup>2</sup>-t tehet ki, azonban ehhez még hozzáadódik az épületek zöldtetős kialakításának zöldterülete, illetve az egyes teraszokon kialakított fásított zöldterület.

A megrendelő, az egyértelmű üzleti célok – minél több minőségi lakás és iroda létrehozása – mellett nagyfokú nyitottságot tanúsított egy jellegzetes arculat

zóna	Elővárosi
megelőző funkció	Ipar - Mahart
megelőző övezet	Használaton kívüli terület
jelenlegi övezet	Mellékközpont területe
környező beépítés karaktere	szabadonálló
határoló közterületek	
területnagyság	17500
lakásszám	632
lakás/ha	361
1 és 1,5 szobás lakások aránya	n.a.
beépítési % felszínen	53%
beépítési % felszín alatt	73,7
szintszám	17
szintterületi mutató	3,6
földszinti nem lakáscélú terület	n.a.
felszíni parkolók száma	n.a.
nem felszíni parkolók száma	741
összes zöldfelület	2000
zöldfelület/lakás	3,2
csoporthasználatú szabad terület	n.a.
közterületnek átadott terület	3900

4. táblázat: Metrodom Panoráma épületeinek beépítési adatai

területeket átadták közterületnek. Ezáltal a



12. ábra: Metrodom Panoráma elhelyezkedése, 350m és 1200 m-es körzete

kialakításához. A kiinduló helyzetben számos lehetőség és kihívás rejlett. A terület felszabdalt volta és az ebből adódó különböző szabályozások alkalmazása mellett a kerület hosszú távú fejlesztési terveibe való illeszkedés jelentette a fő nehézséget. Ennek ellenére megnyílt az út egy ikonikus, kísérletező szellemű épületegyüttes létrehozásához.

Az épületegyüttes alapvető szerkesztési elve egyféle agóra megteremtése volt, melyen átfut a Szent István tér és a Duna között húzódó gyalogos tengely. Ezt a teret övezi a négy épület a maga toronyházaskialakításával. Az épületek tervezésekor az egyik legnagyobb kihívást az jelentette, hogy a heterogén városi szövetbe úgy tudják beilleszteni a monumentális épületegyüttest, hogy a környező alacsonyabb intenzitású lakóparkhoz és a környező földszintes, vagy földszint +1 emeletes kialakítású épületek benapozottsága megmaradjon (INT 18).

## Környezet

1995-ben ipari terület, 2011-ben használaton kívüli terület, 2016-ban mellékközponti terület.

A Váci út és annak környéke az utóbbi évtizedekben igen nagy változáson ment keresztül; a kialakult irodanegyed nagyban megváltoztatta a terület arculati megjelenését a maga számos különböző építészeti stílusával. Ez a fajta arculati és építészeti változatosság az Újpesti vasúti hídig tart, onnan – az M3-as metró vonalával együtt – megtörik. Az új lakóingatlanfejlesztéssel Újpesten is megkezdődött az arculati fellendülés.

Korábban a területet főként gyárak és az azokhoz tartozó kisházaskialakítások jellemezték. Az Árpád út torkolatában, a Duna felé néző területet, amelyen az 1950-es évek első felében Henck Vilmos és Vidos Zoltán tervezte épületepár, köznyelvben Mahart-házaként ismert, egyfajta kapujaként épült meg. A rendszerváltást követően a Külső Váci út mentén álló gyárak többsége bezárt, így a József Attila utca-Attila utca-Károlyi István utca és Váci út által határolt területen, a korábbi Wolfner-Táncsics Bőrgyár helyén jelentős szabad terület keletkezett. Míg a déli oldalon néhány ipari épületből kiállítótér lett – például a MEO Kortárs Művészeti Gyűjtemény épületei –, az északi oldalon téglaborítású apartmanházak épültek. Egy középső területen, hét telek összevonásával egy új alközpont jött létre, amely a városrész fejlesztési elképzeléseibe jól illeszkedik.

A Szent István tér felől a Dunához vezető Liszt Ferenc utca a Bun Zoltán által tervezett mai piacépületnek köszönhetően egy új irányelvet szabott. A Metrodom lakópark kialakításánál figyelembe kellett venni e tengely fontosságát, és tervezni kellett úgy, hogy a jövőbeni sétány a Dunáig vezessen, és része legyen a térsornak, míg a gyalogosforgalmat megfelelően irányítsa a központból a folyópartig. Ehhez később gyalogos felüljárót alakítanak ki a Váci út fölött, amelynek a tervezését már be kellett illeszteni a lakópark területébe. Ugyanakkor a területen a különböző városzövetek –



4. fénykép: Metrodom Panoráma  
épületegyüttese  
forrás: saját fotó



korábbi ipari struktúrák, modern lakópark, kisházak negyed – találkoznak, mindegyik más-más geometriát képvisel: így a két pont között egy trapéz alakú városi teret alakítottak ki (INT 18).

### **Infrastruktúra**

Oktatási intézmény a lakópark gyalog távolságra elérhető körzetében nem sok van, a legtöbb intézmény az Árpád út és a Tél utca közötti tömbszámban-, illetve Újpest-központban található. Az ingatlan 1,2 kilométeres körzetében bölcsőde csak az Aradi utcában üzemel –Budapest IV. ker. 3.sz. Bölcsőde, – 1 kilométeres sétatávolságra. Ezután a legközelebbi bölcsőde Újpest- Városcsúcsban található, a Rózsalyi Bölcsőde. A lakópark vonzáskörzetében három óvoda található meg 15 perces körzetben – a Csányi Óvoda, az Aradi Óvoda és a Vörösmarty Óvoda – azonban kicsit távolabb, szintén Újpest-központ területén találhatók további intézmények.

Általános iskola legközelebb 850 méterre elérhető, a Pécsi Sebestyén Általános és Zenetagozatos Iskola, és szomszédságában a Tüskevár Általános Iskola; 1,1 kilométerre a Bene Ferenc Általános Iskola található.

A területen lévő három középiskola az 550 méterre lévő Újpesti Bródy Imre Gimnázium, az 1,1 kilométerre lévő Könyves Kálmán Gimnázium, illetve a Bőrfeldolgozó Szakközép és Szakmunkás Iskola, mely 1 kilométeres távolságban elérhető.

Vásárlás szempontjából előnyös, hogy épület földszinti üzlethelységeiben üzemel gyógyszertár, dohánybolt és egy kis méretű élelmiszerbolt. Ezen kívül gyalog negyed óra alatt kényelmesen elérhető élelmiszer boltok között van Spar, Lidl, Penny, és több kisebb élelmiszerbolt. Drogéria 1 kilométerre található, már a XIII. kerület területén, újpest városkapunál.

Az egészségügyi ellátási intézmények is túlnyomó részt a vonzáskörzeten kívülre – Újpest-városcsúcs területére esnek, felnőttorvosi rendelő azonban van a közelben a Liszt Ferenc utcában – csupán 650 méterre. Gyógyszertár található az épületegyüttes földszintjén az Attila utca felől, illetve ezen kívül még két gyógyszertár van a körzetben.

### **Közlekedés**

Közlekedési szempontból igen előnyös elhelyezkedésű a lakópark. Az Attila utcában áll meg a 147-es busz megállója található, mely Újpest-központ M - Megyer, Julianus barát utca között szállítja az utasokat. Az épület 350 méteres körzetén belül megállnak a 20E, 25, 30, 30A, 104, 120, 121, 122E, 170, 196, 196A, 220, 220, 230, 270 jelzésű autóbuszok, a 12-es és 14-es jelzésű villamos, az M3-as metró, az Z72-es, S76-os és S72-es zónázó-, és személyvonatok, illetve számos helyközi autóbusz járat.

Az igen széleskörű tömegközlekedés lehetővé teszi, hogy Pesten belül szinte bárhova el lehessen jutni rövid időn belül a területről; azonban a Budai irányba való közlekedés már korántsem ilyen egyszerű. A legközelebbi lehetőség a vasúttal való átjutás, azonban az 1896-ban átadott vasúti hídon – az akkori forgalomra tervezve – csak egy sínpár fut, mely igencsak korlátozza az áthaladó járművek számát. A sínpár kihasználtsága csúcsidőben 100%-os, és a járatok is túltelítettek. Az Újpesti vasúti híd bővítésének igénye már megfogalmazódott.

## Universo

Belső zóna, zárt sorú beépítés

### Ingtatlan

Az 272 lakásos épület Budapest IX. kerületében a Lenhossék utca, Vendel utca, Márton utca és Balázs Béla utca által közrefogott területen helyezkedik el, egy 376 négyzetméteres telken. Az egyes lakások mérete 44 és 107 m<sup>2</sup> között változik. A beépítés 2874 négyzetméteres, földszint + 7 emelet + tetőtér beépítéssel összesen 4,48-as földfelszín feletti szintterületi mutatóval rendelkezik. A földfelszín feletti beépítés 87,7%-os, míg a két szintes 148 férőhelyes mélygarázzsal a földfelszín alatti beépítés mértéke 99,7%.

A telek területén a magas beépítési arány végett zöldfelszín nem került kialakításra, azonban a Balázs Béla utca felőli közterületnek átadásra került egy közelítőleg 40 négyzetméteres sáv, ami lehetővé tette az épület előtt a járda kiszélesítését, így itt fásításra is lehetőség nyílt.

Az ingatlanfejlesztő célcsoportjának tűzte ki a közelben lévő egyetemi hallgatókat, a soroksári úti irodanegyed dolgozóit, illetve azokat, akik befektetési céllal vásárolnának ingatlant

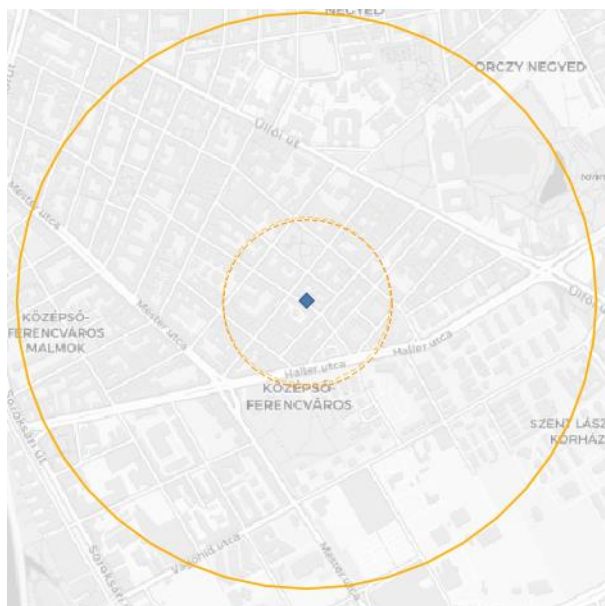
### Környezet

A környéket igen intenzív beépítés jellemzi, amit az Universo épülete is lekövet. A környéken a volt vágóhíd területén 2009 után nagyon gyorsan megindult a lakócélú ingatlan fejlesztés. Csak a 2019 és 2022 közötti időszakban – a Universo épületén kívül – hat olyan épületegyüttest húztak fel, mely 100 lakásnál többet foglal magába. Az Allure Residence, a Pápay Park, az Akadémia Garden, a Haller 11, a Metrodom Bárd és a Metrodom City Home fejlesztései révén az elmúlt években 3251 új lakás került átadásra.

Az 1872-ben létrejött közvágóhíd igen erősen meghatározta anno a terület

zóna	belső
megelőző funkció	lakóépület
megelőző övezet	lakóterület
jelenlegi övezet	Nagyvárosias, magas
környező beépítés karaktere	intenzív, zárt sorú
határoló közterületek	
területnagyság	3276
lakásszám	272
lakás/ha	0,33
1 és 1,5 szobás lakások aránya	n.a.
beépítési % felszínen	88%
beépítési % felszín alatt	100%
szintszám (fsz+)	4+tetőtér
szintterületi mutató	5,48
földszinti nem lakáscélú terület	
felszíni parkolók száma	0
nem felszíni parkolók száma	148
összes zöldfelület	33,4
zöldfelület/lakás	0,12
csoporthasználatú szabad terület	n.a.
közterületnek átadott terület	40

5. táblázat: Universo épületének beépítési adatai



12. ábra: Metrodom Panoráma elhelyezkedése, 350m és 1200 m-es körzete

jellegét, – a maga 14 hektáros telkével – és határozza meg még ma is, tekintve, hogy több épülete is – mint például a bálterem vagy a víztorony – műemléki védeltséget élvez. A vágóhíd 1984-es bezárása után csak a 2000-es évek elején kezdték el felfejleszteni a területet. és kezdték el kialakítani a Milleniumi Városközpontot. A volt közvágóhíd területét és annak környékét a Budapest 2030 is akcióterületként határozta meg.

A Ferencváros sűrű beépítésű lakóterülete és a külső iparterületek között egyfajta átmeneti – változatos felhasználású zónát képző területre több terv is készült, melyek a terület alulhasznosíthatóságára reflektálva Pest déli kapujának álmodják meg. A tervek célja, hogy a területet jobban belevonják a városi élet vérkeringésébe (INT 19.)

A Mileniumi Városközpont és a Duna, valamint a Haller Park és Orczy Kert közelsége egy kikapcsolódásra alkalmas, kellemes környezetet biztosít azoknak akik kikapcsolódnak vágnak.

## Infrastruktúra

Oktatási intézményekkel igen bővelkedő területen helyezkedik el az épület, a sétakörzetében megtalálható az ingatlantól 300 méterre helyezkedik el Ferencvárosi Varázskert Bölcsőde, a Lilliput Családi Bölcsőde 550 méterre található, illetve kicsit hosszabb sétával, de még 15 percen belül elérhető a Prücsök Otthon Családi Bölcsőde és a Fehér Holló utcai Bölcsőde.

A legközelebbi óvoda 350 méteres körzetén belül elérhető a Csicsergő óvoda, a csodafa Óvoda 550-, a Liliom Óvoda 800 méterre helyezkedik el, továbbá a Kerekerdő Óvoda is sétatávolságon belül elérhető.

A Ferencvárosi Sport Általános Iskola És Gimnázium csupán 400 méterre található, a József Attila Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény 600-, a Molnár Ferenc Általános Iskola 700 méter sétával elérhető.

Középiskolákból 15 perces sétatávolságon belül elérhető a Leövey Klára gimnázium, a Fáy András Technikum, a BGSZC Szent István Technikum és Kollégium, és a Teleki Blanka Gimnázium.

A társasház nevében is tükröződő egyetem szó a területen kiemelkedő mértékben jelenlévő felsőoktatási intézményekre utal, a Semmelweis Orvostudományi Egyetem, és a Nemzeti Közszolgálati Egyetem sétatávolságban elérhető, illetve a Pázmány Péter katolikus Egyetem épülete is mindössze 2,2 kilométerre található.

Az ingatlan közelében – 350 méteren belül – két kisebb élelmiszer bolt – egy ABC és egy Reál – és egy hentesbolt található. A környéken a bevásárlási lehetőségek a Haller utca és



5. fénykép: Universo épülete  
forrás: saját fotó

a Mester utca vonalán sűrűsödnek, Nagyobb méretű boltok, szélesebb kínálatot nyújtó boltok, mint például Spar is a Mester utcában van legközelebb. Szintén ebben az utcában található drogéria legközelebb az épülethez.

Az ingatlan egészségügyi szolgáltatásokkal jól ellátott környezetben helyezkedik el, A Semmelweis Egyetem központja – több kórházintézettel – itt működik, továbbá itt helyezkedik el a Szent István Kórház is. Az egészségügyi intézetek számához hasonlóan gyógyszerár is igen sűrűn ékelődik a városi szövetbe. A felnőtt háziiorvosi rendelő a Mester utca és a Drégely utca sarkán; a gyermek háziiorvosi rendelő a Vaskapu és a Haller utca sarkán található.

### **Közlekedés**

Az ingatlan 350 méteres körzetében a 23-as (Keleti pályaudvar - Jászai Mari tér) és 24-es (Közvágóhíd H - Keleti pályaudvar M) villamosnak a Balázs Béla utcai megállója elérhető. Az 1,2 kilométeres körzetben elérhető a 28-as, 51-es és 51A jelű villamosok, illetve a 281-es autóbusz megállója is. Tömegközlekedési szempontból kifejezetten előnyös, hogy az M3-as metróvonal Semmelweis Klinikák és Nagyváradi téri állomása is sétatávolságban elérhető; utóbbi akár egy villamosmegállónyira. Az ingatlanhoz legközelebb eső közlekedési csomópont az 1,3 kilométeres távolságban található Boráros tér, ahonnan tíz helyi autóbusz járat, hét villamosjárat és a H7-es HÉV járat vonalaiba lehet becsatlakozni.

## Összegzés és fejlesztési javaslatok

Budapesten az új lakások megvalósítása túlnyomó részt nagyléptékű ingatlanberuházások keretében, lakóparki formába foglalva épült. Az elmúlt években megvalósult ötven – minimum 100 lakásos – projekt egy előremutató fejlődési tendenciát mutat városépítészeti szempontból. Míg a 2020-ban elkészült Integrált településfejlesztési stratégia úgy hivatkozik a fejlesztésekre, hogy az elmúlt időszakban általában a zöldmezős beruházások voltak jellemzőek, addig jelen vizsgálatból egyértelműen kirajzolódik ahogy a 2019 és 2022 közötti időszakban az adott kategóriába sorolható ingatlanfejlesztések 98%-a barna mezős beruházás volt. Ezek a területek túlnyomó részt használaton kívüli területi kategóriába tartoztak még 2011-ben. Azzal, hogy a város jelenlegi szövetébe ékelődő foghíjtelkek beépítésre kerülnek a városi lakó funkció bővíthető, hogy település területe, illetve annak beépített területe ne növekedjen szélteben. A foghíjtelkekre építés Lehetővé teszi, hogy a Lakóterületek intenzitását, hogy növelje, hogy az egyes telkekre vett maximális szinterületi mutató értékét nem módosítja.

Az egyes ingatlan fejlesztések területi eloszlása – a Duna pesti partján alkotta csoportosulásuk már egyfajta lépésnek tekinthető a Dunával együtt élő város koncepciójának megvalósulására, azzal, hogy ezeken a területeken melyek java részt használaton kívüli területek voltak átestek egy funkció váltáson.

A Budapest 2030 hosszú távú fejlesztési stratégia kiemeli a Duna menti és az átmeneti zónák fejlesztésének kiemelt fontosságát. Ezen területek fejlődéséhez nagyban hozzájárulnak a területeken épült ingatlanok. Míg az elmúlt három évben elkészült beruházások legnagyobb – 36%-os arányban az átmeneti zónában épültek, addig arányait tekintve a Duna menti zónában létrejött lakóingatlan fejlesztések száma a harmadik helyen áll a maga 20%-ával.

Az egyes projektek részletes elemzéséből kirajzolódik, hogy a mindennapi élethez fontosabb funkciók legtöbbje sétatávolságon belül elérhető. Ez alól kivételt képeznek a hegyvidéki zóna területei, az itt végbement robbanásszerű ingatlanépítést az infrastruktúra nem tudta lekövetni. Bár ezek a területek gépjárművel közlekedve igen jó elhelyezkedésűnek tekinthetők, addig ez gyalogosan vagy biciklivel közlekedve már nem kijelenthető.

A lakóingatlan fejlesztések esetében túlnyomó részt érvényesül a 15 perces város elve már csak a gyalogos távolságot (1,2 km) figyelembe véve. Ugyan ebben az időintervallumban biciklivel elérhető szinte tényleg minden funkció a maga 4,5 km-es körzetével. Budapesten a 15 perces város elmélet kialakításának akadályát leginkább a társadalom sajátosságában látom. Azáltal, hogy a lakóingatlanok döntő többségben magán tulajdonúak és nem bérlemények a mobilitás korlátozottá válik. Míg, ha szolgáltatások és infrastruktúra kialakítása lehetővé is tenné a 15 perces körzetben való elérését minden funkciónak, addig a munkahely elérhetősége kérdéses marad; egy esetleges munkahely váltással kevésbé valószínű, hogy a lakhelyét megváltoztassa az a személy, aki saját tulajdonú ingatlanban él.

A jövőben épülő ingatlanok szempontjából javaslom a további budapesti használaton kívüli és rozsdáövezeteken történő fejlesztést annak érdekében, hogy egy kompakt település jöjjön létre. A már kialakult városszövetbe való beékelődésnek előnye, hogy a környék már infrastruktúrával és szolgáltatásokkal rendelkezik.

Az egyes ingatlanok infrastrukturális helyzetét nagyban javítja, ha az ingatlanon belül – földszinti funkcióként – megjelennek a szolgáltatások. A területen elhelyezett bölcsőde, óvoda, élelmiszerbolt nagyban elősegítheti a város kompakt kialakítását anélkül, hogy a meglévő szolgáltatásokat túlszűfoltá tenné, ezért a földszinti nem lakó célú területek kialakítását, azokon belül szolgáltatások elhelyezését javaslom.

Figyelembe véve a társadalmi trendeket a lakások kialakításának szempontjából kiemelkedően fontosnak tartom és javaslom a másfél és kétszobás lakások kialakítását.

A jövőben mindenképp javaslom a kompakt városok kialakításának figyelembevételét nem csupán az ingatlanfejlesztések tekintetében. Ahhoz, hogy egy város demográfiailag, ökológiailag és strukturálisan is jól működjön nem elegendő egyetlen szakterület. Ahhoz, hogy kialakulhasson akár egy 15 perces város elengedhetetlen, hogy a társadalmi osztályok területileg egyenletes elosztásban éljenek a város területén, ehhez olyan ideológiai-, politikai-, és gazdasági változásokra van szükség, melyeket a településrendezés önmagában kevés megteremteni, de a saját eszköztárával igen jó ráhatásokkal lehet az ilyesfajta társadalmi folyamatokra.

Kifejezetten Budapesti viszonylatokban figyelembe véve a magántulajdonban lévő ingatlanok arányát és az ebből fakadó röghöz kötöttséget, javaslom a kötött pályás közlekedések, leginkább a metróvonalak fejlesztését és hálózatának kiterjesztését, hogy ha a 15 perces séta víziója még nem is valósulna meg, a 15 perces tömegközlekedési távolsággal elérhető különböző funkciók ideája megvalósulhasson. Ugyan ennek a szemléletnek a fényében javaslom a kerékpáros infrastruktúra fejlesztését, – nem elhanyagolható, ugyanis, hogy míg gyalogosan átlagosan 1,2 kilométert tesz meg egy ember, addig biciklivel akár 4,5 kilométer távolságra is eljuthat ilyen időintervallumban, a budapesti lakóterületek túlnyomó többségén biciklivel 15 perces távolságon belül minden szolgáltatás és infrastruktúra elérhető. Ahhoz viszont, hogy aktívan kerékpározzon a lakosság a társadalmi érzékenyítésen túl fontos a biciklis útvonalak kialakítása és a biztonságos használatuk biztosítása.

## Forrásjegyzék

- BVFK; 2011 Budapest Főváros Közgyűlése. (2011). Budapest Új Városfejlesztési Konceptiója. Budapest: Budapest Főváros Vagyonkezelő Zrt.
- BARBIERI L; et. al; 2023 <https://doi.org/10.3390/su15043772>
- BARTA, 2020 Barta, D. (2020). A lakáspiac változásai Budapesten az elmúlt évtizedben. Fazekas Mihály Szakkollégium évkönyve, 14, 23-36.
- BFVT, 2017 Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. (2017). Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten, Budapest: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
- BOROS, 2018 Boros, J. (2018). Az ingatlanpiac változásai és trendjei. BGE Gazdaságtudományi Kar, Budapest
- Bp X; 2001. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat. (2001). 22/2001. (IV.24.) sz. önkormányzati rendelet.
- CZIRFUSZ, 2021 Czirfusz, M. (2021). Az építőipari szektor kihívásai és lehetőségei Magyarországon. Fókuszban a környezetbarát építkezés. *Külgazdaság*, 65(7-8), 81-100
- CSAPÓ T; LENNER T; 2015 Csapó, T., & Lenner, T. (2015). Budapest településmorfológiája. Szombathely: Savaria University Press.
- FABÓ B. - NAGY B, 2023 Fabó B. – Nagy B. (2023). Budapest városrendezési (építési szabályzatai a kiegyezéstől napjainkig. Budapest: TERC Kft.
- GEHL J, 2020 Jan Gehl (2020). *Élhető városok*, Budapest: TERC Kft.
- ITS, 2015 Budapest Főváros Közgyűlése (2015). ITS Budapest stratégia 2020 – Integrált Településfejlesztési Stratégia, Budapest: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
- ITS, 2021 Budapest XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (2021). Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Konceptióterve, Budapest: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
- KHAVARIAN-GARMSIR A; 2023 <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.104101>
- KLINENBERG E, 2013 Eric Klinenberg (2013). *A magam útján*, Budapest: Bookline.
- KÖRNER ZS. – NAGY M; 2006 Körner Zsuzsa – Nagy Márta (2006). *Az európai telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig*, Budapest, TERC Kft.
- KSH, 2022 KSH (2022): *Népszámlálás 2022*. Budapest: KSH.
- POMÁZI, 2018 Pomázi, Péter (2018). The development of the Hungarian housing market after the financial crisis. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 39(39), 73-84.

- POZOUKIDOU A –  
CHATZIYIANNAKI Z, 2021 <https://doi.org/10.3390/su13020928>
- SCHELLNER I; 2012 Schellner István (2012). Budapesti lakóparkok, Budapest: TERC Kft.
- TAKÁCS, T; 2016 Takács, T. (2016). Budapest közterületneveinek változása. Eötvös Loránd Tudományegyetem Természettudományi Kar. Budapest, TERC Kft.
- TSZT, 2005 Budapest Főváros Közgyűlése. (2005). Budapest Településszerkezeti Terve Budapest: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
- TSZT, 2015 Budapest Főváros Közgyűlése. (2015). Budapest Településszerkezeti Terve, Budapest: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
- VFK, 2030 Budapest Főváros Közgyűlése. (2013). Budapest 2030 – Hosszútávú Településfejlesztési Konceptió: Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.
- WOLANSKI M; 2023 <https://doi.org/10.3390/infrastructures8100141>
- INT 01. [https://pestbuda.hu/cikk/20201011\\_elheto\\_budapest\\_mar\\_80\\_evvel\\_ezelott\\_is\\_ezt\\_terveztek](https://pestbuda.hu/cikk/20201011_elheto_budapest_mar_80_evvel_ezelott_is_ezt_terveztek), 2024. 04. 20.
- INT 02. <https://greendex.hu/zoldmezos-beruhazas/>, 2024.04.20.
- INT 03. <https://www.vg.hu/zoldgazdasag/2019/05/erosodik-a-barnamezos-gondolkodas> 2024. 04. 20.
- INT 04. <https://www.octogon.hu/epiteszet/zold-helyett-barna/>, 2024. 04.20.
- INT 05. <https://epiteszforum.hu/fenntarthato-es-elheto-varos-rangsorok>, 2024.04.21
- INT 06. <https://aktivmagyarorszag.hu/101-szabaly-az-elheto-varosert/>, 2024.04.21
- INT 07. <https://rtl.hu/tudomany-tech/2023/03/07/15-perces-varos-osszeeskuves-elmelet-szabadsag-korlatozas-klima-varosfejlesztés>, 2024. 04. 21.
- INT 08. <https://fataj.hu/2023/10/utmutato-a-15-perces-varosokhoz/> 2024. 04.21
- INT 09. <https://www.futurealgroup.com/hu/projects/cordia-terrace-residence-2/> 2023.02.12.
- INT 10. <https://www.portfolio.hu/ingatlan/20080610/szerkezetkesz-a-cordia-terrace-residence-97996>, 2024. 04. 16.
- INT 11. <https://corviningatlan.hu/cordia-terrace-residence-1/>, 2024. 04.16.
- INT 12. <https://www.futurealgroup.com/hu/projects/cordia-terrace-residence-3/>, 2023.02.12.
- INT 13. <https://www.futurealgroup.com/hu/projects/cordia-terrace-residence-4/>, 2023.02.12.
- INT 14. <https://www.littlebird.hu/>, 2024. 04. 17.
- INT 15. <http://ujlakas.info/elado-lakas/Gergely-Garden/Budapest/2570/>, 2024. 04.18.



- INT 16. <https://epiteszforum.hu/mult-es-jovo-biogazfeldolgozo-es-latogatokozpont>, 2024. 04. 18.
- INT 17. <https://10.kerulet.itlakunk.hu/utcak-terek/111209/lezartak-gergely-banya-teruletet>, 2024. 04. 18
- INT 18 <https://epiteszforum.hu/valodi-zoldek-es-optikai-illuziok--a-metrodom-panorama-lakopark>, 2024. 04. 19.
- INT 19. <https://epiteszforum.hu/valodi-zoldek-es-optikai-illuziok--a-metrodom-panorama-lakopark>, 2024. 04. 19.

Lakópark	Zóna	2011 terület használat	2016 terület használat
Akadémia garden	átmeneti	gazdasági terület	városközpont területe
Allure Residence	átmeneti	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Budai Bolero lakópark	átmeneti	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Budai Walzer Lakópark	átmeneti	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
BudaPart	Duna menti	használaton kívüli terület	Gadasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
Centropolitan	belső	lakóterület	városközpont területe
Corvin Átrium	belső	használaton kívüli terület	nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
Dagály Park	Duna menti	használaton kívüli terület	nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
Dagály Residence	Duna menti	lakóterület	intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Danubio	Duna menti	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Divinus Lakópark	átmeneti	használaton kívüli terület	gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
Dudis Dream Lakópark	elővárosi	rekreációs célú zöldfelület	nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
Duna Pearl	Duna menti	irodaterület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Duna Terasz Grande	Duna menti	lakóterület	nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
Elite Park	átmeneti	Kereskedelmi szolgáltató terület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Elizabeth Residence	belső	lakóterület	városközpont területe
Gergely Garden	átmeneti	lakóterület	kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
Grand Corvin	belső	lakóterület	nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
Grand'or	belső	lakóterület	városközpont területe
Green Court Residence I-II. ütem	belső	irodaterület	nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
Ha11er lakópark	belső	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Kassák Residence	belső	Kereskedelmi szolgáltató terület	nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
KÖKI Home I.-III.ütem	átmeneti	lakóterület	kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
Marina	Duna menti	lakóterület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Metrodom Bárd	elővárosi	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Metrodom City Home	átmeneti	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Metrodom Madarász38	átmeneti	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Metrodom Őrmező	átmeneti	használaton kívüli terület	kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
Metrodom Panoráma	elővárosi	használaton kívüli terület	mellékközpont területe
Metrodom Park	átmeneti	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Pápay Park	belső	használaton kívüli terület	városközpont területe
Park West	belső	használaton kívüli terület	intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Paskal Garden	átmeneti	használaton kívüli terület	nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
Paskal Rose	átmeneti	használaton kívüli terület	nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
Pesti Ház - Átrium	belső	intézményi terület	intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
River Passage	belső	lakóterület	városközpont területe
Rózsa55	belső	használaton kívüli terület	Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
Sasad Resort	hegyvidéki	használaton kívüli terület	kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
Sasadliget (4.-7. ütem)	hegyvidéki	intézményi terület	kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
Savoya ház	duna menti	használaton kívüli terület	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
Terrace Residence	hegyvidéki	lakóterület	kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület
Tetris Ház	átmeneti	használaton kívüli terület	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
Thermal Zugló	átmeneti	használaton kívüli terület	nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
Univerzo	belső	lakóterület	Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
VABA Apartments	átmeneti	irodaterület	intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
Viza Apartmanház	Duna menti	lakóterület	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület
Waterfront	duna menti	gazdasági terület	intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
Westside Residence	belső	használaton kívüli terület	nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
Young City	átmeneti	használaton kívüli terület	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület
Zöldmező Lakópark	elővárosi	lakóterület	kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület

Lakópark	Lakásszám	Átadás éve	Kerület	Szint szám	Fejlesztő
Akadémia garden	306		2021	9	10 Cordia
Allure Residence	520		2019	11	10 ARB Invest Kft
Budai Bolero lakópark	467		2019	11	10 Csízy & Lukács
Budai Walzer Lakópark	819		2021	11	14 Kondorosi Holding Zrt.
BudaPart	870		2022	11	17 Proprety Market
Centropolitan	138		2021	8	11 Cordia
Corvin Átrium	531		2019	8	10 Cordia
Dagály Park	221		2022	13	9 OTP Ingatlan Zrt
Dagály Residence	140		2019	13	10 Biggeorge Property Zrt.
Danubio	355		2022	13	9
Divinus Lakópark	324		2022	13	9 Aranypart Ingatlanfejlesztési alap
Dudis Dream Lakópark	210		2021	18	6 Future Residence Kft.
Duna Pearl	193		2022	13	6 Polat
Duna Terasz Grande	790		2022	13	9 D & B ingatlancsoport
Elite Park	706		2019	11	10 Jákob Ingatlan
Elizabeth Residence	140		2021	7	9 Proprety Market
Gergely Garden	124		2020	10	3 Molnár-Beton Kft.
Grand Corvin	558		2020	8	11 Cordia
Grand'or	107		2020	8	6 Cordia
Green Court Residence I-II. ütem	274		2020	13	8 Pesti Házak
Hal1er lakópark	262		2021	9	10 Alfa Group
Kassák Residence	700		2020	13	6
KÖKI Home I.-III.ütem	139		2020	19	9 Triad Real Estate Kft.
Marina	974		2021	13	10 Cordia
Metrodom Bárd	258		2021	9	10 Metrodom
Metrodom City Home	1735		2020	9	10 Metrodom
Metrodom Madarász38	291		2020	13	8 Metrodom
Metrodom Őrmező	189		2021	11	5 Metrodom
Metrodom Panoráma	632		2021	4	9 Metrodom
Metrodom Park	455		2019	10	8 Metrodom
Pápay Park	170		2020	9	9 Pápay 9 Property Kft.
Park West	693		2020	13	8 Living
Paskal Garden	455		2022	14	6
Paskal Rose	152		2020	14	7 GreenVillage Ing.fejl.Kft.
Pesti Ház - Átrium	346		2020	13	9 Pesti Házak
River Passage	131		2021	9	8 GEOS Invest Hungária Kft
Rózsa55	157		2019	6	9 Cordia
Sasad Resort	524		2019	11	5 Cordia
Sasadliget (4.-7. ütem)	700		2019	11	8 Biggeorge Property
Savoya ház	206		2020	11	8 H-XI.ing.fejlesztő Kft.
Terrace Residence	268		2020	11	5 Cordia
Tetris Ház	267		2019	11	9 OTP Ingatlan Zrt
Thermal Zugló	667		2020	14	6 Cordia
Universo	272		2021	9	8 Cordia
VABA Apartments	201		2020	11	9 Alfa Group
Viza Apartmanház	332		2022	13	7 REAX
Waterfront	894		2022	3	11 Biggeorge Property Zrt.
Westside Residence	371		2022	13	8 Biggeorge Property Zrt.
Young City	577		2019	13	9 Cordia
Zöldmező Lakópark	128		2022	14	5 Bayer Property

## NYILATKOZAT

Székely Gréta (hallgató Neptun azonosítója: NN9ZKJ) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a szakdolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

A szakdolgozatot a záróvizsgán történő védeésre javaslom / **nem javaslom**.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem\*

Kelt: 2024 év 04 hó 26 nap



dr. Adorján Anna Berta  
belső konzulens

## Annotáció

Budapesten az új lakások megvalósítása túlnyomó részt nagyléptékű ingatlanberuházások keretében, lakóparki formába foglalva épült. Az elmúlt években megvalósult ötven – minimum 100 lakásos – projekt egyelőremutató fejlődési tendenciát mutat városépítészeti szempontból. Míg a 2020-ban elkészült Integrált településfejlesztési stratégia úgy hivatkozik a fejlesztésekre, hogy az elmúlt időszakban általában a zöldmezős beruházások voltak jellemzőek, addig jelen vizsgálatból egyértelműen kirajzolódik ahogy a 2019 és 2022 közötti időszakban az adott kategóriába sorolható ingatlanfejlesztések 98%-a barna mezős beruházás volt. Ezek a területek túlnyomó részt használaton kívüli területi kategóriába tartoztak még 2011-ben. Azzal, hogy a város jelenlegi szövetébe ékelődő foghíjtelkek beépítésre kerülnek a városi lakó funkció bővíthető, hogy település területe, illetve annak beépített területe ne növekedjen szélteben. A foghíjtelkekre építés lehetővé teszi, hogy a Lakóterületek intenzitását, hogy növelje, hogy az egyes telkekre vett maximális szinterületi mutató értékét nem módosítja.

Az egyes ingatlan fejlesztések területi eloszlása – a Duna pesti partján alkotta csoportosulásuk már egyfajta lépésnek tekinthető a Dunával együtt élő város koncepciójának megvalósulására, azzal, hogy ezeken a területeken melyek java részt használaton kívüli területek voltak átettek egy funkció váltáson.

A Budapest 2030 hosszú távú fejlesztési stratégia kiemeli a Duna menti és az átmeneti zónák fejlesztésének kiemelt fontosságát. Ezen területek fejlődéséhez nagyban hozzájárulnak a területeken épült ingatlanok. Míg az elmúlt három évben elkészült beruházások legnagyobb – 36%-os arányban az átmeneti zónában épültek, addig arányait tekintve a Duna menti zónában létrejött lakóingatlan fejlesztések száma a harmadik helyen áll a maga 20%-ával.

Az egyes projektek részletes elemzéséből kirajzolódik, hogy a mindennapi élethez fontosabb funkciók legtöbbje sétatávolságon belül elérhető. Ez alól kivételt képeznek a hegyvidéki zóna területei, az itt végbement robbanásszerű ingatlanépítést az infrastruktúra nem tudta lekövetni. Bár ezek a területek gépjárművel közlekedve igen jó elhelyezkedésűnek tekinthetők, addig ez gyalogosan vagy biciklivel közlekedve már nem kijelenthető.

A lakóingatlan fejlesztések esetében túlnyomó részt érvényesül a 15 perces város elve már csak a gyalogos távolságot (1,2 km) figyelembe véve. Ugyan ebben az időintervallumban biciklivel elérhető szinte tényleg minden funkció a maga 4,5 km-es körzetével. Budapesten a 15 perces város elmélet kialakításának akadályát leginkább a társadalom sajátosságában látom. Azáltal, hogy a lakóingatlanok döntő többségben magán tulajdonúak és nem bérlemények a mobilitás korlátozottá válik. Míg, ha szolgáltatások és infrastruktúra kialakítása lehetővé is tenné a 15 perces körzetben való elérését minden funkciónak, addig a munkahely elérhetősége kérdéses marad; egy esetleges munkahely váltással kevésbé valószínű, hogy a lakhelyét megváltoztassa az a személy, aki saját tulajdonú ingatlanban él.