

# **SZAKDOLGOZAT**

**Szikszay Nándor**

**2024**



**Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem**

**Budai Campus**

**Településtervezési és Díszkertészeti Intézet Tájrendező- és  
kertépítő mérnöki alapképzési szak**

**Két újbudai lakópark városépítészeti és zöldfelületi  
összehasonlító elemzése**

**Belső konzulens:** Báthoryné Dr. Nagy Ildikó Réka  
egyetemi docens

**Belső konzulens  
intézete/tanszéke:** Településépítészeti és  
Zöldinfrastruktúra Tanszék,  
Tájépítészeti, Településtervezési és  
Díszkertészeti Intézet

**Készítette:** Szikszay Nándor

**Budapest**

**2024**

# Tartalomjegyzék

1.	Téma választása.....	4
2.	Lakóparkok fogalma funkciói és külföldi és hazai minták.....	5
2.1	Lakóparkok funkciói.....	7
2.2	Lakóparkok típusai a világ más-más tájairól, külföldi kitekintés .....	8
2.3	Hazai lakóparkok kialakulása és jellemzői .....	9
3.	A vizsgálat alá vont lakóparkok.....	12
3.1	Területi elhelyezkedés .....	13
3.2	Rövid bemutatás .....	14
3.3	A vizsgált lakóparkok területének lehatárolása .....	16
3.4	Építési övezeti besorolások .....	17
4.	Vizsgálati munkarész .....	18
4.1	Megközelíthetőség, közlekedési kapcsolatok.....	18
4.2	Beépítési jellemzők .....	22
4.2.1	Szerkezet - magassági viszonyok – szintszámok .....	22
4.2.2	Átjárhatóság, belső utak, belső gyalogosforgalom .....	25
4.3	Területhasználatok.....	27
4.3.1	Bolero Lakópark területhasználati mutatói.....	27
4.3.2	Metrodom lakópark területhasználati mutatói .....	30
4.3.3	A szabadtertervezésre ható szabályozási környezet.....	33
4.4	Földszinti funkciók.....	35
4.5	Növényállomány vizsgálata .....	36
4.6	Szabad terek funkciói.....	40
4.6.1	Privát és további közösségi használatú terek.....	42
4.6.2	Parkolási lehetőségek a lakónegyedben.....	44
5.	Javaslati munkarész.....	47
5.1	Érték és- problémák elemzése .....	47
5.2	Javaslatok megfogalmazása.....	51
6.	Összegzés.....	56
	Irodalomjegyzék .....	58

## Ábrajegyzék:

1. ábra: Lakópark az USA-ból .....	9
2. ábra: Lakótelep .....	10
3. ábra: Lakópark .....	10
4. ábra: Prestige Towers és a yacht kikötő .....	12
5. ábra: Budai Bolero lakópark .....	13
6. ábra: Metrodom Őrmező lakópark .....	13
7. ábra: GoogleEarth légifotó .....	13
8. ábra: Open Street Map térképkivágat .....	14
9. ábra: Budai Bolero lakópark helyszínrajza fotókkal .....	15
10. ábra: Metrodom Őrmező lakópark helyszínrajza fotókkal .....	16
11. ábra: GoogleEarth légifotó .....	16
12. ábra: GoogleEarth légifotó .....	17
13. ábra: Lakóparkok lehatárolása az Open Street Map-en .....	17
14. ábra: Bolero lakópark megközelítése gyalogosan és gépjárművel .....	20
15. ábra: Metrodom lakópark megközelítése gyalogosan és gépjárművel .....	21
16. ábra: Bolero lakópark szerkezeti alaprajza .....	23
17. ábra: Bolero lakópark szint- és lakásszáma rajza .....	23
18. ábra: Metrodom lakópark szerkezeti alaprajza .....	24
19. ábra: Metrodom lakópark szerkezetének és szintszámainak a rajza .....	25
20. ábra: Bolero lakópark gyalogos bejárhatósága .....	26
21. ábra: Metrodom lakópark gyalogos közlekedése .....	27
22. ábra: Bolero lakópark georeferált alaprajza .....	28
23. ábra: Bolero lakópark területhasználati .....	28
24. ábra: Metrodom lakópark alaprajza területhasználatokkal .....	30
25. ábra: Metrodom lakópark területhasználati .....	31
26. ábra: A vizsgált lakóparkok mutatóinak összehasonlítása .....	32
27. ábra: Vizsgált lakóparkok beépítési adatai .....	34
28. ábra: Bolero lakópark Földszinti, kereskedelmi és szolgáltató funkciói .....	36
29. ábra: Növények a Bolero lakóparkban .....	38

30. ábra: Egynyári kiültetés .....	38
31. ábra Szabadtéri funkciók a Bolero lakóparkban .....	41
32. ábra: Elkerített street workout park a Boleroban .....	42
33. ábra Privát és közös használatú zöldfelületek a Bolero lakópark első szintjén .....	43
34. ábra: Metrodom lakópark közösségi funkciói .....	44
35. ábra: Metrodom lakópark A-B pinceszint .....	46
36. ábra: Metrodom lakópark felszíni parkolók .....	46
37. ábra: Zajvédő fal létesítésének javaslata a Bolero lakóparkhoz .....	51
38. ábra: Parkoló bővítésének javaslata a Bolero lakóparkhoz .....	52
39. ábra: Átjárás megszüntetésének javaslata a Bolero lakóparkhoz .....	53
40. ábra: Zöldtetők létesítésének javaslata a Bolero lakóparkhoz .....	54
41. ábra: Metrodom lakópark fejlesztési javaslatok .....	55

## 1. Téma választása

Vannak, akik előnyben részesítik a belvárost, szeretik a nyüzsgést, a könnyen elérhető szolgáltatásokat, de ezáltal zsúfoltságot kapnak, szűkebb az életterük, parkolási nehézségekbe ütköznek nap mint nap. A többség egy csendesebb, nyugodtabb környezetbe vágyik, ahol sok zöldterülettel körülvéve élhet. Budapesten mindkét említett lehetőség megvalósítható.

Miért is jó lakóparkokban élni? – tettem fel a kérdést, szakdolgozatom megírásának kezdetén. Célul tűztem ki, hogy Budapest, Újbuda városrészben, a közelmúltban épült két lakópark részletes vizsgálatán, elemzésén keresztül kereselem, illetve adom meg a kérdésre a választ.

Újbudára azért esett a választásom, mert itt van a lakóhelyem, jók az adottságai, aránylag közel van a belvároshoz, észak – dél irányban sok főút halad át rajta, fejlett a közösségi közlekedési hálózata, ezáltal vonzó városrész az emberek számára. Az elmúlt évtizedek alatt jelentős számú lakópark, társasház, építése történt meg illetve jelenleg is történik ezen a területen. Napi utazásom során tapasztalom, hogy mennyire más arculatúak, külsőre nagyon sokszínűek ezek az új lakó- és életterek.

A környékünkön zajló új lakópark építkezések meghatározóak lesznek mind a jövő városképe, mind pedig az egyre jobban kiépülő agglomeráció, valamint az egyre gyarapodó betelepülő népesség miatti lakhatási lehetőségek megteremtésében is.

A két általam választott lakópark egyike a városrész egy korábbi barnamezős területén épült fel, ez a **Budai Bolero lakópark**.

A másik egy teljesen más közegben, Órmezőn egy kisvárosias környezetben épült fel, ez a **Metrodom Órmező lakópark**.

A választásomat az indokolta, hogy a városszerkezeti elhelyezkedésből adódó különbözőségek miatt eltérő típusú lakóparkokat fogok tudni elemezni és az eredményekből következtetéseket levonni.

Dolgozatomban általános áttekintő rész után tervezem megvizsgálni a kiválasztott lakóparkok közlekedési infrastruktúráját, a beépítési jellemzőiket, a szabad terek és zöldfelületek minőségét, továbbá azok funkcióját, valamint azt, hogy milyen többlet funkciókat kínálnak az ideköltözőknek.

Helyszíni bejárásokon túl, ortofotók és térinformatikai programok használatával tervezem a számításokat és vizsgálatokat elvégezni.

Célom az, hogy a vizsgálati rész után feltárjam ezeknek a lakóparkoknak az értékeit, illetve előkerüljenek a problémák.

Következtetéseket kívánok levonni arra vonatkozóan, hogy mennyire élehetőek ezen lakóparkok, milyen többletet ad a lakóparkokban élni, azaz mitől „kényelmesek” a mindennapok az itt lakóknak.

A vizsgálat tervezett kifutása, hogy javaslatokat fogalmazzak meg fejlesztési ötleteimen bemutatthassam.

## **2. Lakóparkok fogalma funkciói és külföldi és hazai minták**

A lakópark egy olyan terület vagy épületegyüttes, amelyet kifejezetten lakófunkcióra terveztek és építettek. Általában egy meghatározott területen belül helyezkednek el, és számos önálló lakóegységet foglalnak magukba, amelyek lehetnek lakások, házak vagy akár kisebb lakóegységeket tartalmazó épületek is. (Hegedűs, 2011, 13. old.)

A lakóparkok létrejöttének a célja, hogy a célja, hogy egy kényelmes és funkcionális komplex lakókörnyezetet biztosítsanak az ott élők számára. Számos esetben alkotnak olyan közösségi komplexumot, ahol szolgáltatások és más létesítmények is megtalálhatóak, például belső parkok, játszóterek, sportpályák, kondiparkok, közösségi terek.

A lakóparkokat a nemzetközi és hazai tudományos szakirodalom változatos, számos módon definiálja. Világszerte a közös vonás a fizikai elkülönülés, (kerítések, természeti akadályok) a belépés kontrollja, a közösen tulajdonolt és használt javak, valamint önálló és önfinanszírozó működés, magántulajdoni jelleg. A legáltalánosabb, nemzetközileg elfogadott definíció alapján csoportos, magántulajdonban lévő, a környezetüktől fizikailag elkülönülő ingatlanfejlesztéseknek tekinthetők, melyek szolgáltatásait az ott lakók vehetik igénybe. A lakópark megnevezésnek az angol nyelvben sok szinonimája létezik, melyek közül a legelterjedtebb a „gated community” amely zárt lakóközösség-et jelent. A lakópark fogalmának magyarországi definíciójára egyik lehetséges kiindulópontja: mindaz lakópark, ami az ingatlanfejlesztők annak tartanak és az általuk létrehozott, magántulajdonban lévő, többnyire elkerített, védett és csoportos lakóegyüttesek. Másik elmélet afelől közelíti meg a definíciót, hogy mi nem nevezhető lakóparknak. Például városias városias tömbberuházás vagy lakótelepek sem. (Kanczlerné Veréb, Schneller, Szövényi, 2012, 14,20-21. old.)

Sokan próbálkoztak egységes megfogalmazást adni, azaz definiálni azt, hogy mit is értünk lakópark alatt. A lakópark elnevezésre azonban teljesen tiszta, egységes fogalmi definíció nem áll rendelkezésre.

A lakópark fogalmának böngészése során az alábbi, különböző megfogalmazásokkal találkoztam:

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) meghatározása a legjobban lényegre törő: *„Egy helyrajzi számon nyilvántartott telken elhelyezkedő, egységes építészeti arculattal kialakított, többlakásos épületegyüttes, ami többnyire fizikai korlátokkal, zárt lakótérként épül.”* (INT-01)

Egy másik megfogalmazás szerint: *„Modern formájában a lakópark olyan lakóközösség, amely mindig ellenőrzött, gyalogos-, kerékpáros-, vagy gépkocsibejárattal rendelkezik, és amelyet zárt falak, kerítések vesznek körbe. A lakóparkok általában kis lakóutcákból állnak, és számos egyéb létesítménnyel is rendelkeznek.”* (INT-02)

Egy korábbi tanulmány, *Új Nagyvárosi Lakásosztály: A lakóparkok* címmel pedig az alábbi megfogalmazást adja: *„A lakóparkok a magasabb társadalmi kategóriába törekvő emberek – viszonylagosan – zárt, családi házas vagy társasházias élettere. Abban mindannyiuk véleménye megegyezik, hogy szellősen és egységesen jó minőségben beépített ingatlanokról van szó.”* (Béres, 2002, 4. old.).

Hegedűs Gábor, a Szegedi Tudományegyetem adjunktusa szerint, a *„A lakópark 20 lakóegység feletti, magántulajdonban lévő, a környezetétől fizikailag elhatárolt, egyes esetekben őrzött ingatlanforma, amely szolgáltatásokat nyújt az ott élőknek, és különböző létesítményekkel rendelkezik.”* (Hegedűs, 2011, 100. old).

Manapság a lakópark, mint fogalom egy „varázsszó” az ingatlanpiacon, mivel nagy divat ma lakóparkba költözni. (Béres, 2002, 4. old.) Aki ide költözik az nemcsak igényesen kialakított környezetet, modern arculati megjelenést, közösségi tereket és zöldfelületeket ’vásárol meg’ a lakás vételár megfizetésével, hanem egyúttal közösséget is kap. Továbbá az épületek, létesítmények karbantartásával, üzemeltetésével, sem kell a lakóknak foglalkozni és a zöldfelületek gondozásának a terhére is leveszik a vállukról. A lakópark fenntartását és üzemeltetését, valamint az esetleges egyéb szolgáltatásokat megbízott cég végzi, ennek költségeit az ott lakók közös költség formájában fizetik (Vámos, 2003).

Azonban ezek a költségek a sok esetben igen magasra rúghatnak annak függvényében, hogy milyen többlet közösségi funkciók tartoznak a lakóparkhoz. Például egy belső szökőkút vagy medence üzemeltetése jócskán növeli ennek az költségét.

Egy külföldi folyóirat (Harvard magazine) azonban felsorol olyan hátrányokat is a lakóparkban élőkre nézve, hogy a lakóparkban élés például olyan megkötésekkel is járhat, mint az, hogy meghatározzák, milyen színűre festik házukat, hol parkolhatnak le, és milyen típusú bokrokat ültetnek az előkertbe. (INT-03)



Azaz a sok pozitív hozadék mellett a lakóparkba költözéskor számolnunk kell negatív tényezőkkel is, mint például az előbb említett magas közös költségek vagy a közös szabályzatokhoz való kötelező alkalmazkodással.

## **2.1 Lakóparkok funkciói**

A lakóparkok fő funkciója, hogy kisebb területen sokaknak lakhatási lehetőséget biztosítsanak. Azonban egyéb az ott lakóknak, lakófunkción kívül nyújtott a lakásokon túl többféle szereppel is rendelkezniük kell az élhetőség érdekében. Legfontosabbak közé tartozik a megfelelő belső infrastruktúra kialakítása, a bejárhatóság, kiépített belső utak, a közösségi terek, zöldfelületek, melybe beletartoznak a játszóterek kutyafuttatók, saját kondiparkok vagy konditermek vagy esetleg medencék. A rekreációs lehetőségek megléte mellett elengedhetetlenül fontos az ott élőknek parkolási lehetőségek biztosítása, belső parkolókkal, mélygarázsokkal. Fontos szerepet játszik még a biztonság tényezője is. A lakóparkok általában biztonságos környezetet kínálnak a lakóknak. Ezek a területek gyakran őrzött bejárattal vagy beléptető rendszerrel védettek, valamint biztonsági kamerák és más biztonsági intézkedések is jelen lehetnek. Előny az is, hogyha bizonyos szolgáltatások megtalálhatóak a lakóparkban vagy annak közvetlen közelében, például mint például a közeli bevásárlási lehetőségek, éttermek, iskolák, orvosi rendelők, gyógyszertárak.

A lakóparkok fő funkciói tehát a következők:

- Lakhatás
- Közösségi területek, rekreációs területek
- Belső infrastruktúra
- Biztonság
- Szolgáltatások

Az elmúlt 2-3 évtizedben épült Budapesti lakóparkoknál azonban a belső szolgáltatások, rekreációs lehetőségek kiépítése kisebb mértékben volt jellemző.

Általános jellemzője a lakóparkok szabadtereinek, hogy az olyan esztétikai funkciókra sokat áldoznak, mint például az igényes, gondozott kertek, a változatos burkolatok, vagy akár a gyakran megjelenő díszítő funkciójú kisarchitektúrák. Ezzel szemben az összes többi funkció jelenléte elenyésző (Kanczlerné Veréb, 2012, 30. old.). Tehát egy kisebb játszótér és az említett belső dísz értékű növényekkel körülvett sétautakon kívül ritkán található akár egy lakók részére szolgáló medence vagy akár egy sportpálya. Ehhez az is hozzájárult, hogy mindezeknek a

fenntartását a lakók fizetik közös költségen belül, és a kényelmi szolgáltatások, (például kondipark, medence) jócskán megnövelik azt.

## 2.2 Lakóparkok típusai a világ más-más tájairól, külföldi kitekintés

Ahogy a lakóparkok fogalma sem teljesen egyértelmű, így szerte a világban sem kapcsolható sehová egy adott beépítési jellegzetesség. Nagyon sokszínű formákat ölthetnek, csak egyes országokban ismerhető fel pár helyi karakter, hagyomány. A zárt lakóegyüttesek nemzetközileg elterjedtek. A lakóparkok bölcsőjének az **Egyesült Államok** nevezhetők, amely manapság a Föld leginkább „lakóparkosodott” országának tekinthető. A magasabb státuszú rétegek szegregációja az eleinte talán itt volt a legszembetűnőbb. Az első zárt lakóközösségeket – például a New York-i Tuxedo Park- még az 1800-as évek végén valósították meg, a legtehetősebb rétegek számára. Manapság találhatóak itt luxuslakóparkok, a legfelső társadalmi réteg számára továbbá rekreációs funkciókat betöltő épületegyüttesek, például a golfpályák körül, a külvárosi családi házak zónájában. Gyakoriak a közigazgatásilag önállósult lakóparkok, melyeket az önkormányzatok is támogatnak, mert nem kell biztosítani a költséges infrastruktúrát. **Dél-Amerikában**, a lakóparkok építésében a biztonság iránti igény játszik nagyobb szerepet. Például Brazília Alphaville, mely a 70-es években, a katonai diktatúra idején épült. Nagyvárosi agglomerációban lévő nagyobb lakóparkok saját üzemeltetésű energia- és vízellátásúak. A biztonsági tényezők **Fekete-Afrikában** is fontos motiválónak számítanak a lakóparkba költözésben. A rossz közbiztonság miatt a kontinens számos nagyvárosában az elithez tartozók nagy része ilyen létesítményekben él. Létrejöttükben emellett szerepet játszik a felsőosztály –alapvetően nyugati normákat követő – státuszfogyasztása is. A **Fülöp szigeteken**, valamint **Indonéziában** is a magas bűnözési ráta a fő indok a lakóparkok építésében és nem csak a legmagasabb társadalmi rétegnek épül. A középosztály is előszeretettel él lakóparkokban, melyek stílusában a nyugati minták is jelentős szerepet játszanak. **Kínában** a lakóparkokat a legfelsőbb réteg, illetve a külföldiek veszi igénybe. A **Közel-Keleten** a zártabb lakóközösségek létrejöttét a biztonság mellett, a „kulturális elkülönülés” -re való igény is szintén indokolja. Szaúd-Arábiában a külföldi, képzett szakemberek úgynevezett „enklávékban” élnek. Így próbálja az állam a konfliktusokat csökkenteni. Az arab lakóparkokra jellemző, hogy például Libanonban az erős etnikai, kulturális megosztottság is szerepet játszott a létesítésben (Kanczlerné Veréb, Schneller, Szövényi, 2012, 16-17. old.).

Európa szerte az első olyan lakóparkok, amik a jelenleg elterjedt, mai értelemben vett lakóparkok kialakítását adják Spanyolországban és Portugáliában az 1970-es, valamint 1980-as években jöttek létre, melyeket eleinte hétvégi üdülőházas telepek formájában használtak, majd később ezek állandóan lakottakká váltak (Hegedűs, 2011, 22. old.). Angliában lakásszámot tekintve ugyan nem nagyok, azonban nagy számban épültek a legnépszerűbb városi helyszínek körül, manapság leginkább már barnamezős területeken. Németországban nem elterjedt annyira a lakóparki életforma, Ausztriában viszont hasonló karakter jellemző, mint hazánkban (Kanczelné Veréb, Schneller, Szövényi, 2012, 16-17. old.).



1. ábra: Lakópark az USA-ból (forrás: erdekesvilag.hu)

### **2.3 Hazai lakóparkok kialakulása és jellemzői**

A zárt lakóközösségi formának nincsenek meghatározó történelmi előzményei Magyarországon. A 19. században a települési zártság és elzárkózás, a lakóparkokénál kisebb térbeli léptékben hazánkban is jelen volt (Hegedűs, 2011, 22. old.).

A 70-es és a 80-as években a Közép és Kelet Európai szocialista országokban, köztük Magyarországon a lakótelepek tömeges építése zajlott. Az úgynevezett telepes lakóforma sok mindenben hasonlított a mai lakóparkokra. Például a fő funkciókban, hogy egy helyen sok embernek adnak lakhatást, saját közösségi terekkel rendelkeznek az épületek között vagy hogy parkolási lehetőséget biztosítanak az ott élőknek. Igaz, utóbbit még kizárólag felszíni parkolók kialakításával és nem elkerítetten.

Összességében ezért is van az, hogy hazánkban a lakóparkokat sok esetben a *lakótelepek modern utódjaként* is emlegetik.

Az alábbi, 2. számú ábra szemléltet egy 1970-es években épült lakótelepet. A 3. számú ábra már a napjainkban épült, modern, nagyvárosias jegyeket hordozó Marina-Part lakóparkot mutatja be.



2. ábra: Lakótelep (forrás: mernokvagyok.hu)



3. ábra: Lakópark (forrás: népszava.hu)

Hazánkban az első lakópark az 1980-as évek végén épült és a Budapesten dolgozó külföldi diplomaták otthonául szolgált. A '90-es évek második felében új divat jelent meg a lakásépítésben, hagyományos lakásépítésen kívül egyre jobban elkezdett terjedni a lakóparkok építése. Az első köznapi értelemben vett lakóparkok 1998-ban kerültek átadásra, azóta a lakópark építés virágzásnak indult, és jelenleg fénykorát éli. (Béres, 2002, 6. old.)

Manapság már számos többlakásos projekt elé a lakópark elnevezést előszeretettel használják, mivel magas minőséget és bizalmat sejtet. A nyugati trendek nyomán nálunk is egyre elterjedtebbek az új típusú lakóparkok, melyek messze különböznek azok hazai, Kelet-Európai elődeitől, a szocreál lakótelepektől.

A klasszikus értelemben vett lakópark tulajdonképpen egy olyan, több lakóegységből álló, zöldterülettel rendelkező lakóházegyüttes, mely a közöstulajdonú területeken kívül közösen igénybe vehető, magas szintű szolgáltatásokat is biztosít. A lakóparkok célja, hogy a lakóknak kellemes és kényelmes környezetet biztosítsanak, gyakran olyan szolgáltatásokkal és közösségi létesítményekkel, amelyek javítják az életminőséget.

Legtöbb esetben a lakóparkok bölcsőjében – az USA-ban – a lakóparkhoz széleskörű sportlehetőségek kapcsolódnak, akár még tenisz és golf is. Még a kisebb, nagyvárosiasan, zsúfoltabban beépített lakóparkokban is legalább egy kisebb futópálya kialakításra került. Ezt a gyakorlatot - ahogy az előző bekezdésben is említettem – a 2000-es évek elején épült, magyar lakóparkok nem követték.

Gyakran nincs szabadtéri létesítmény, sem kondipark, sem homokozó: A szabadter funkciója, leszámítva a közlekedést-parkolást, esztétikai. Esetleg csak egy kisebb játszótér jelenik meg egy homokozóval (Kanczlerné Veréb, Schneller, Szövényi, 2012, 48. old.).

Mindez nem csak a funkciók csökkenését, hanem a zöldfelület csökkenését is takarta. Erre láthattunk példát korábban, a lakótelepek tömeges építésénél, amikor is egyre kevesebb pénzből egyre több lakást akartak létesíteni. Így ennek sok esetben az lett a vége, hogy kertre, valamint annak, a lakókat szolgáló funkciói kiépítésére már nem maradt pénz (Kanczlerné Veréb, 2012, 30. old.).

Napjainkban épült lakóparkok azonban már sok esetben nyújtanak olyan többletszolgáltatásokat is, mint például a közösségi területek és zöldfelületek megléte, amelyek a természetközeli megjelenést szolgálják. Általában már minden lakóparkban van játszótér, parkosított terület, illetve egyre gyakoribb, a közös víz - dísztó, úszómedence, esetleg patak formájában. Kivételes példa erre a budapesti Marina Part Lakóparkban található Prestige Towers mellett kiépített yacht kikötő a Dunán, az Újpesti öböl partján, amelynek fotóját a 4. számú ábrán láthatjuk. (INT-04)



4. ábra: Prestige Towers és a yacht kikötő (forrás: epiteszforum.hu)

A lakóparkok egy megközelítés szerint lehetnek:

- lehetnek teljesen **elkerített**ek, melyekbe csakis az ottlakók léphetnek be, szolgáltatásokat ők használhatják.
- a másik eset a **közösség számára „nyitott”** lakóparkok, melyek az átjárást és a közösségi terek használatát bárki számára lehetővé teszik. Ezen típusra jellemző, hogy a földszinten különböző szolgáltatások is jelen vannak, főként kereskedelmi egységek.

Az vizsgálatom alá vont lakóparkok kiválasztásának alapját is ezen két különbözőség határozta meg eleinte, valamint az, hogy két különböző beépítéssel adottságokkal és környezettel rendelkező területen épült meg. Azonban további különbségeket is fel kívánok tárnai a vizsgálataim függvényében.

### 3. A vizsgálat alá vont lakóparkok

Szakedolgozatomban két, Budapesten az Újbudai városrészben elhelyezkedő lakóparkot vonok vizsgálat alá, melyek:

- **Budai Bolero lakópark**
- **Metrodom Őrmező lakópark**

Az alábbi, 5. számú ábrán a Budai Bolero lakópark látható az Alíz utca felőli nézetéből, a másik, 6. számú ábra pedig a Metrodom lakópark egy belső nézetét szemlélteti.





5. ábra: Budai Bolero lakópark (forrás: uniszig.hu)



6. ábra: Metrodom Őrmező lakópark (forrás: metrodom.hu)

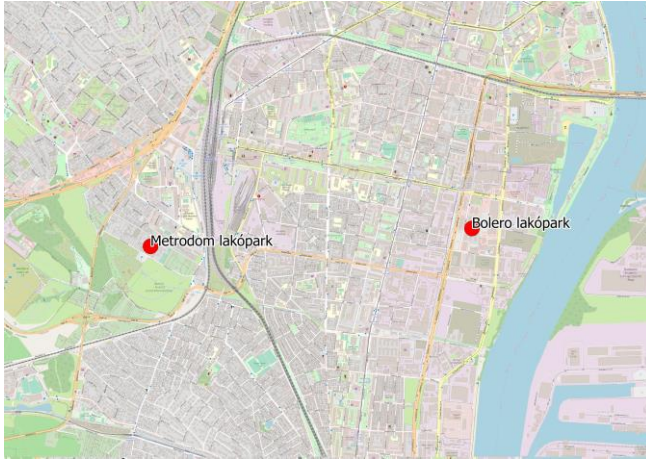
### 3.1 Területi elhelyezkedés

Mindkét lakópark a XI. kerületben található. A Budai Bolero lakópark Kelenföldön, míg a Metrodom Őrmező lakópark, ahogyan a nevéből is adódik, az Őrmezőn helyezkedik el. Légvonalban egymástól mért távolságuk 2.5km.

Az alábbi ábrákkal mutatom be elhelyezkedésüket, egymáshoz viszonyított helyzetüket Újbudán belül. A 7. ábra a Google Earth légifotója, a 8. ábra az Open Street Map kivágata.



7. ábra: GoogleEarth légifotó (forrás: saját ábra)



8. ábra: Open Street Map térkép kivágat (forrás: saját ábra)

### 3.2 Rövid bemutatás

A **Bolero lakópark**, mely Dunához és a Kopaszi - gáthoz közelében fekszik, a Budapesti Fővárosi Településszerkezeti Terv (364/2021 (II.24) Főv. Kgy. határozat) által meghatározott zónák közül az átmeneti zónában helyezkedik el, egykori barnamezős terület funkcióváltásával alakították ki.

A lakóparkot nyugatról az Alíz utca, keleti irányból az Újbuda Center bevásárlóközpont, valamint annak parkolója, északi oldalról az Office Garden irodái határolják. Ezáltal elmondható, hogy igen forgalmas hely, napi szinten rengeteg ember megfordul a környéken.

A Budai Bolero lakópark hivatalos **átadása 2019-ben** történt. Az építési munkálatok 3 évig tartottak. **Két ütemben** összesen **10 tömb épült** meg, melynek a zöldfelületekkel és parkolókkal együtt a teljes **területnagysága 27 375 m<sup>2</sup>**. Ebben a lakónegyedben **904 db lakás** található. Az alábbi, 9. ábra mutatja be a lakópark helyszínrajzát és arculatát, fotókkal illusztrálva.





9. ábra: Budai Bolero lakópark helyszínrajza fotókkal (forrás: saját ábra)

A **Metrodom lakópark**, a Településszerkezeti terv által meghatározott zónák közül az átmeneti zónában helyezkedik el, igen közel a hegyvidéki zóna határához. A lakópark egy egykori ősfás területen, viszonylag csendes, kertvárosias környezetben épült fel. Egyik oldalról a Mikes Kelemen utca határolja, másik oldalról pedig az Őrmezei út. Közelében helyezkedik el, Buda egyik legforgalmasabb közlekedési központja, a Kelenföldi pályaudvar, amely csupán 2 perc autóútra található.

Az Metrodom Őrmező lakópark építése 2021-ben ért véget. A **7 db különálló épületből** álló lakóépületegyüttes és belső udvar kerítéssel körbevett, teljesen elzárt. összesen **15 034 m<sup>2</sup> területű**. Az épülettömbökben összesen **189 lakást** alakítottak ki.

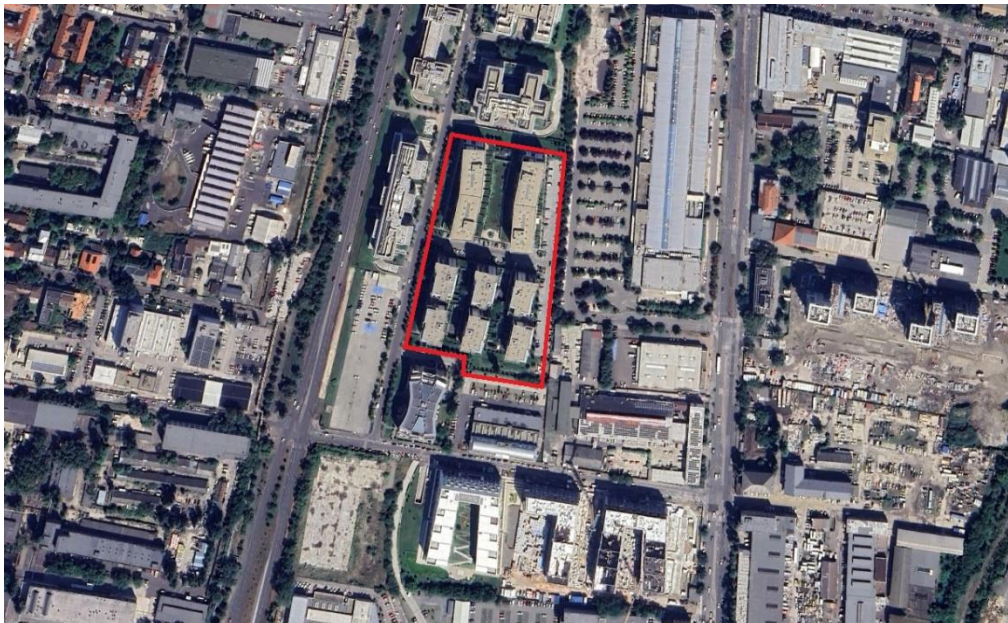
Az alábbi, 10. ábra mutatja be a lakópark helyszínrajzát és arculatát, fotókkal illusztrálva.



10. ábra: Metrodom Őrmező lakópark helyszínrajza fotókkal (forrás: saját ábra)

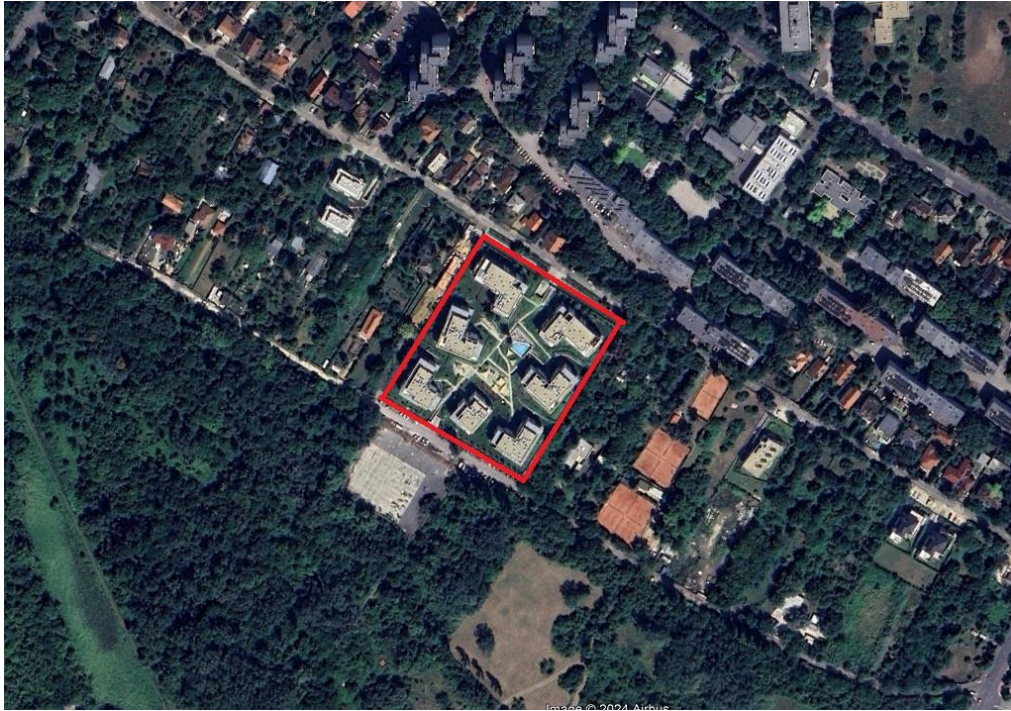
### 3.3 A vizsgált lakóparkok területének lehatárolása

A vizsgálati területrészt mindkét esetben a lakópark telekhatárán jelöltem ki, melyet a Budai Bolero lakópark esetén az 11. ábra, a Metrodom lakóparknál a 12. ábra szemléltet.



11. ábra: GoogleEarth légifotó (forrás: saját ábra)





12. ábra: GoogleEarth légifotó (forrás: saját ábra)

Ugyanezen lehatárolást elkészítettem Open Street Map-segítségével is, mely az 13. ábrákon láthatóak.



13. ábra: Lakóparkok lehatárolása az Open Street Map-en (forrás: saját ábra)

### 3.4 Építési övezeti besorolások

A jelenlegi szabályozás *Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 45/2018 (XII.4.) ÖK rendelete alapján:*

- A **Bolero lakópark** területét Vi-2-XI-23 jelű intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű területek építési övezetébe sorolja be.

- A **Metrodom lakóparkot** az építési szabályzat az Lk-2-XI-06 jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű terület megnevezésű építési övezetbe sorolja. (Újbuda Kerületi Építési Szabályzatban - továbbiakban KÉSZ - 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet)

A Budai Bolero lakónegyed, egykori barnamezős terület funkcióváltásával épült. A környéken jelenleg is üzemi területek, gyári épületek, 20. századi raktárépületek dúsítják. Ezek a barnamezős területek a városfejlesztés úgynevezett aranytartalékai. Mivel ugyan leromlott az állapotuk, de az infrastrukturális ellátottságuk teljes mértékben biztosított.

(Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Konceptiója 229/2022. (X. 20.) ÖK. határozattal jóváhagyva, 173.old)

A korábbi években ez a terület a XI. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Övezeti térképe (34/2003./X.21./ - RM-1 Övezeti tervlap) szerint munkahelyi övezet besorolást kapta.

A Metrodom Őrmező lakópark egy egykori ősfákkal és gyepfelülettel területen épült, az átmeneti zóna és a hegyvidéki zóna határán. A (KVSZ) Övezeti térképe eredetileg a Korlátozással érintett természeti terület-ként tartotta nyilván (INT-05).

#### **4. Vizsgálati munkarész**

Az előző fejezetben általánosan bemutatam, valamint lehatároltam a részletesen vizsgálni kívánt lakóparkok területét. Azonban mivel ezek a környezetükkel szerves egységet képeznek ezért nem lehet kiszakítva, csak a lehatárolt részt vizsgálni. Ennek nyomán ebben a fejezetben a megközelíthetőségéről és közlekedési kapcsolatairól szeretnék néhány szót ejteni.

#### **4.1 Megközelíthetőség, közlekedési kapcsolatok**

##### **Budai Bolero:**

A lakópark az Újbuda Center és az Alíz u. között helyezkedik el É.-ről és D.-ről társasházakkal határolva. Gépjárművel csak az Alíz u. felől lehet megközelíteni.

Az Alíz u. 2 sávós, kétirányú forgalommal rendelkező közút, mindkét oldalon járda kialakítással. A lakópark gépkocsi bejárata az „A” és „B” ütem között van kiépítve, amely

sorompóval van lezárva, így a lakópark belső útja közforgalom elől elzárt magánútként funkcionál.

A belső úthoz mindkét oldalon merőleges kialakítású felszíni parkolók csatlakoznak, ill. ezen belső úthoz csatlakozik a lakópark mélygarázsának lejárata.

Gyalogosan mind az Alíz utcáról, mind pedig az Újbuda center parkolója felől is be lehet jutni a lakónegyedbe. Az ingatlan nincs kerítéssel teljesen elzárva, a területén áthaladva a bevásárló központ könnyen megközelíthető. A szabad gyalogos közlekedés azt is lehetővé teszi, hogy az épülettömbök földszintjén található szolgáltató üzleteket külső (az ott lakókon kívüli) vendégek is megközelíthessék.

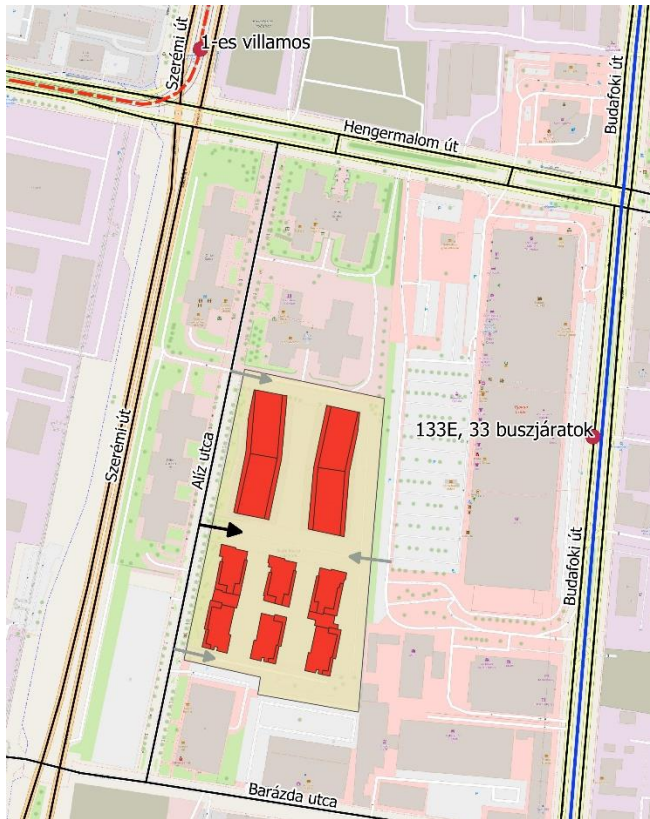
A lakótömb közvetlen környezetének kiszolgáló útja jól kapcsolódik a városi úthálózathoz. Az Alíz u. a Hengermalom u. –Barázda u. között található, amely utak a Szerémi és Budafoki u.-hoz csatlakoznak. Az utóbbi utak a városi hálózat fontos, nagy kapacitású forgalom kezelésére alkalmas utak. A lakóparkból ezen utakon gépjárművel körülbelül 10-15 perc alatt lehet eljutni a belvárosba nem csúcsforgalmi időszakban.

A lakóparkba köztelenül vezető kerékpársáv vagy kerékpárút nem található. Ez probléma forrás lehet olyan tekintetben, hogy a kerékpárosoknak a járdán vagy az úton kell haladniuk.

A terület tömegközlekedési ellátottsága megfelelőnek tekinthető.

Viszonylag kis rágyaloglási távolságra található a Szerémi úton haladó 1-es villamos, valamint a Budafoki úton haladó 133E és 33 számozású autóbuszok megállói. Elmondható, hogy a városon belüli közlekedés szempontjából jó helyen és jó összeköttetésben van a városi közlekedési hálózattal és a nagyobb tömegközlekedési központokkal (INT-06).

A közlekedési hálózatát a 14. számú ábra mutatja be.



14. ábra: Bolero lakópark megközelítése gyalogosan és gépjárművel (forrás: saját ábra)

### **Metrodom Őrmező:**

A Metrodom lakópark teljesen körbekerített, abba bejutni gyalogosan van lehetőség az ott lakók számára. Mivel teljesen elkerített lakóparkról beszélünk, tehát a bejutás csak az utcafronton lévő kaputelefonos bejáraton keresztül lehetséges. Ezen áthaladva jól kialakított, burkolattal fedett belső utak vezetnek a tömbökhöz. A lakópark területe gépjárműforgalomtól elzárt, így azokkal csak a lakópark alatti teremgarázsokba lehet behajtani két irányból. A két teremgarázs egymástól elválasztott. Az egyik bejárata a Mikes Kelemen utca felől, a másik pedig az Őrmezei út felől vezet a lakónegyedbe.

A gépjárműveknek felszíni parkolót a telken belül nem alakítottak ki, viszont az Őrmezei úton, a lakópark bejáratánál, az úttal párhuzamosan létesítettek néhányat az ott lakók, illetve ide érkezők számára.

Elmondható, hogy a lakópark az Őrmező egy igen csendes és kertvárosias hangulatú helyén épült. A Mikes Kelemen utcában szemben főként kertes házak és egy 4 emeletes panellakás található, viszont utóbbi nem az utcafronton áll és annak parkolóját is magas fák határolják el. Déli irányból, azaz az Őrmezei út túloldaláról egy teljes zöldövezet határolja a lakónegyedet. A lakónegyed előtt, a Mikes Kelemen utcán és az Őrmezei úton, térkövel burkolt gyalogút



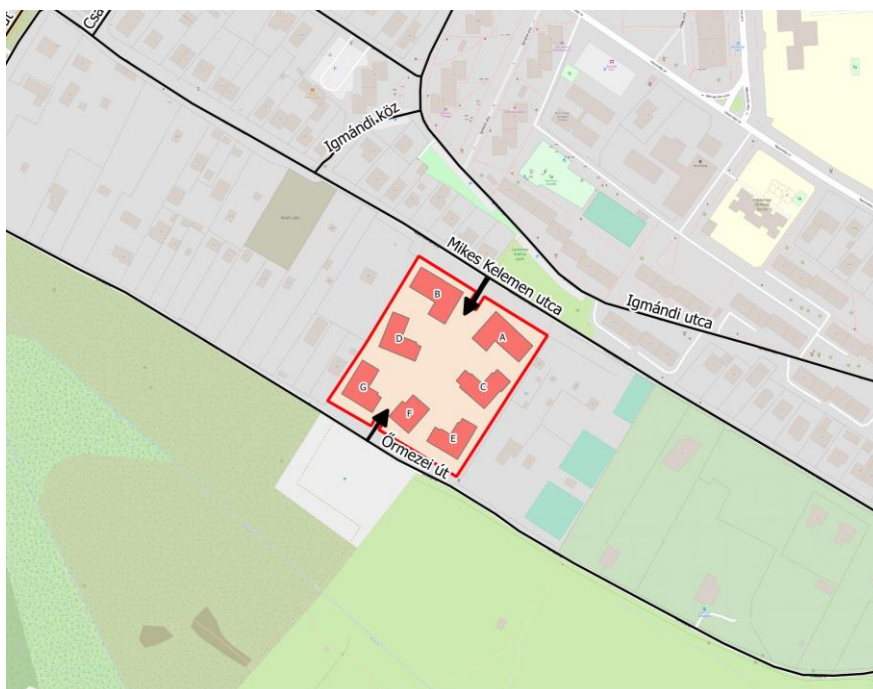
található, amit a beruházó csak a telek határáig épített meg. A keleti oldalon a kerítés mentén szintén végighalad egy térkővel burkolt járda, ezáltal biztosítva az összeköttetést a két utca és a két bejárat között. Problémaként fogom megemlíteni a dolgozatomban, hogy a lakóparkkal együtt épült járda úttestre vezet, így nincsen további gyalogút és ez a lakónegyed megközelítését hátráltatja.

Forgalmas út legközelebb csak a mindkét irányba megközelítőleg 350 méterre futó Balatoni, valamint Péterhegyi utak, melyekbe merőlegesen futnak a lakóparkot körülvevő utak. A beváros elérése gépjárművel nem bonyolult, de tömegközlekedési útvonaltól távol esik, 10 perc sétát vesz igénybe. Közel található a Kelenföldi pályaudvar mely Buda egyik legforgalmasabb központjának számít. Szintén itt található a 4-es metró, vagy az 1-es villamos végállomása, továbbá számos buszjárat kiindulópontja. (INT-06)

Nyugati oldalról a Balatoni útról leágazó Létra utcán keresztül lehet megközelíteni a lakóparkot. Különbség a másik lakónegyedhez képest, hogy elzárt felszíni parkolóhely nem található itt. Csak az egyszintes teremgarázs biztosítja a parkolást és a kerékpárok tárolását.

A lakóparkba köztelenül vezető kerékpársáv vagy kerékpárút nem található. Ez probléma forrás lehet olyan tekintetben, hogy a kerékpárosoknak a járdán vagy az úton kell haladniuk.

A Metrodom lakóparkhoz vezető közlekedési utak hálózatát az alábbi, 15. ábra szemlélteti.



15. ábra: Metrodom lakópark megközelítése gyalogosan és gépjárművel (forrás: saját ábra)

## **4.2 Beépítési jellemzők**

### **4.2.1 Szerkezet - magassági viszonyok – szintszámok**

#### **Budai Bolero:**

A lakópark Bolero I. elnevezésű része (Alíz utca 6.B épületek) a déli oldalon, első ütemben épültek meg. Szintterületileg mélygarázs, földszint és további 9 emelet épült itt. Az épületek egymással a földszinti szinten kapcsolódtak, melynek tetején tetőkerti zöldfelület található. További két – két épület a keleti és nyugati oldalon, a 4. szintig lakásokkal egybeépített. A további szintek, különállóan 9 emelet magasságban 6 egymástól elkülönülő lakóház egységet alkotnak.

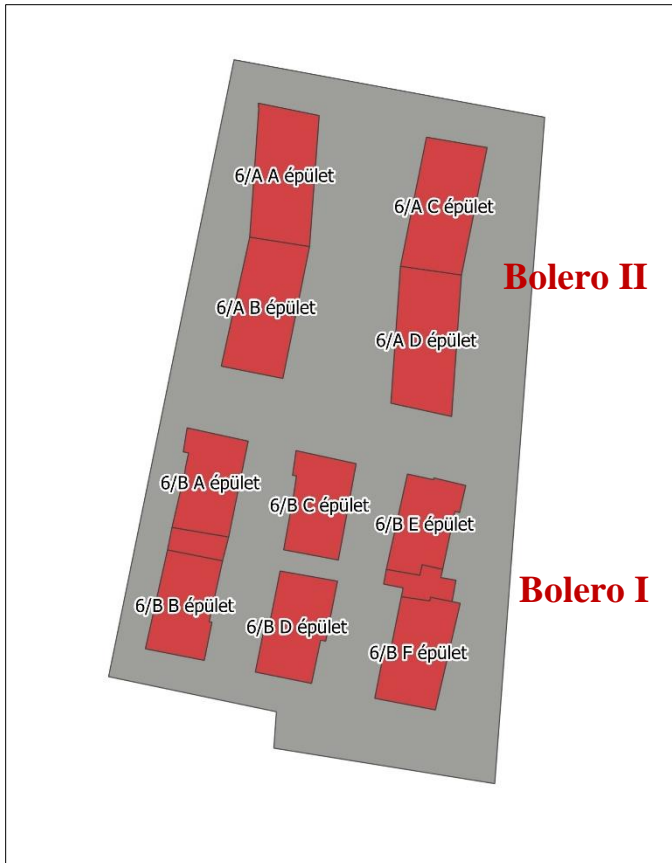
#### **Bolero I: P+F+9**

A lakópark Bolero II. elnevezésű része (Alíz utca 6.A épületek), az északi oldalon a második ütemben épült meg. Szintterületileg mélygarázs, földszint és 10 emelet épült itt. Két-két épület egymással teljes 10 emelet magasságában összeépült. Az épülettömbök előtt és között a földszinti tetőfelületen saját, valamint közös használatú tetőkerteket alakítottak ki. Ezáltal kapcsolódtak össze a tömbök.

#### **Bolero II: P+F+10.**

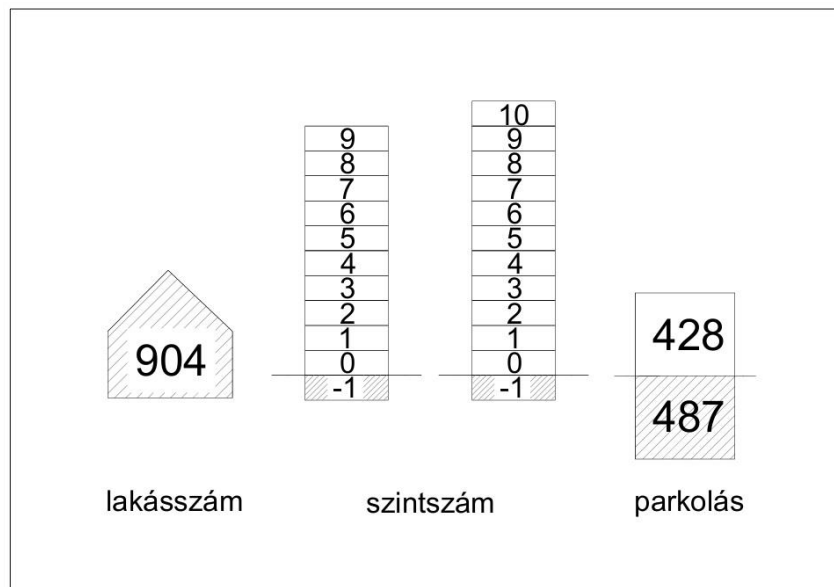
A Bolero lakópark I. és II. ütemének szerkezeti alaprajzát mutatja be az alábbi 16. ábra.





16. ábra: Bolero lakópark szerkezeti alaprajza (forrás: saját ábra)

Az alábbi, 17. ábra szemlélteti a lakópark épületeinek a szintszámát, lakásszámát, illetve a parkolóinak számát.



17. ábra: Bolero lakópark szint- és lakásszáma rajza (forrás: saját ábra)

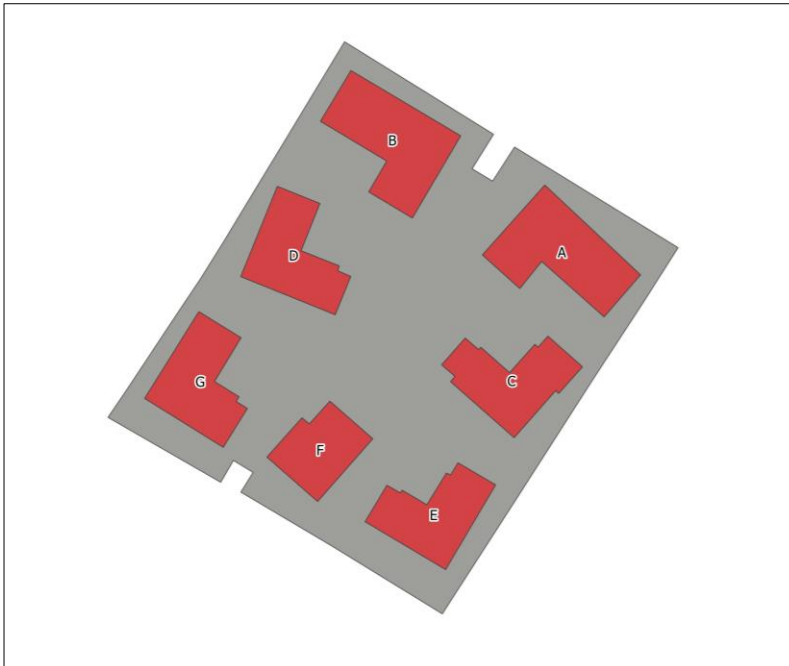
A **lakásméreteket** tekintve a Bolero lakóparkban található lakások területe változatos. Megtalálható benne 26 m<sup>2</sup>-től a 95 m<sup>2</sup>-ig. Stúdió, halófülkés, többszobás, kertkapcsolatos, panorámás tetőteraszos lakások egyaránt.

### **Metrodom Őrmező:**

A Metrodom lakóparkban a lakások a földszinten és további 4 emeleten kapnak helyet. Továbbá két darab egyszintes földalatti mélygarázs is van a lakóparknak. Egyikbe a Mikes kelemen utca felől lehet bejutni és az A, valamint B épületek alatt helyezkedik el. Az E, F és G épületek alatt épült a másik mélygarázs, melynek a lejárata az Őrmezei út felől vezet. Mindez azt jelenti, hogy a lakópark szinte teljes zöldfelülete a tetőkert besorolást kapja.

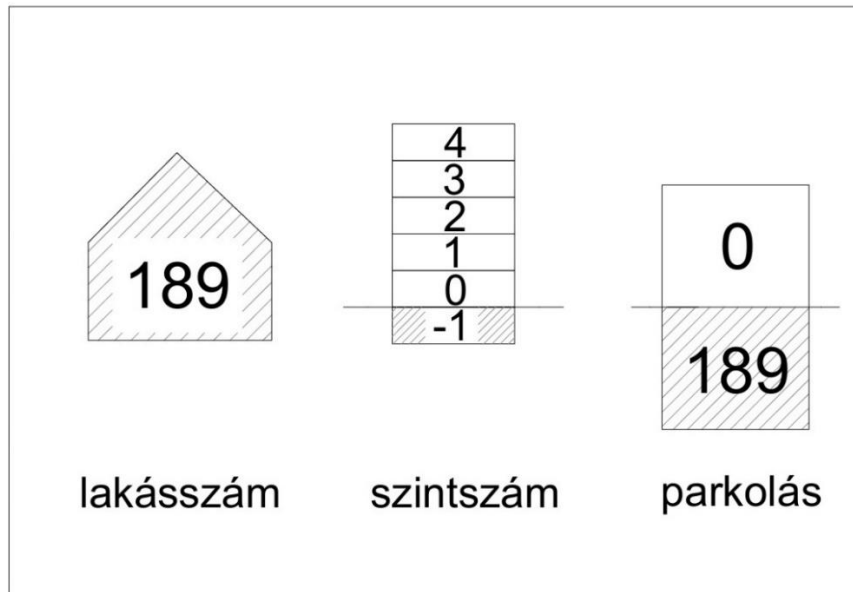
### **A lakópark szintszáma P+F+4.**

Az alábbi, 18. számú ábra szemlélteti a Metrodom lakóparkban az épületek alaprajzát.



18. ábra: Metrodom lakópark szerkezeti alaprajza (forrás: saját ábra)

Az alábbi, 19. ábra szemlélteti a lakópark épületeinek a szintszámát, lakásszámát, illetve annak parkolóinak számát.



19. ábra: Metrodom lakópark szerkezetének és szintszámainak a rajza  
(forrás: saját ábra)

A Metrodom lakópark szintén változatos kialakítású lakásokat kínál. Megtalálható itt 32 m<sup>2</sup>-es lakásoktól 117-m<sup>2</sup>-es lakásméretig minden típus.

#### 4.2.2 Átjárhatóság, belső utak, belső gyalogosforgalom

##### **Bolero lakópark**

Mivel a lakópark nyitott, az Alíz utcai fronton található kereskedelmi és szolgáltató egységek járdával és a zöldfelületen keresztül vezető gyalogos sétakövekkel közvetlenül megközelíthetőek, ésszerűen kötik össze a fontos pontokat. A járdákat kizárólag kiszolgáló funkciók miatt építettek a lépcsőházak bejáratának elérése miatt. A közös tulajdonú tetőkerti zöldfelületen (az épületek között) nem is található gyalogos járda, nem besétálható. Problémaként jelenik meg, hogy a hátsó parkolók esetén a gyalogosforgalom a belső úton, illetve parkolóhelyeken zajlik. (Lásd: 20. ábra, kék nyilak) A járdák mentén kizárólag díszsövényeket alacsony bokrokat telepítettek.

A 20. számú ábra szemlélteti a gyalogos bejárhatóságát és a fő gyalogosforgalmi irányokat.



20. ábra: Bolero lakópark gyalogos bejárhatósága (forrás: saját ábra)

### **Metrodom lakópark**

A Metrodom lakópark esetén a bejáratról, a lakótömböket jól kiépített, térkővel burkolt belső járdákon lehet megközelíteni. A belsőtér kialakítása centrális, a központi részen lévő közösségi létesítményekhez (medence, játszótér, klubház) is ezen belső járdákon jutunk el. A lakóparkon belül jelentős terepszínt különbségeket lépcsőkkel hidalták át. A sétautakat nem kísérik fasorok, nincsen jelentős árnyékot adó lombkoronaborítás.

A lakóparkon kívül az beruházó közterületi járdaszakaszt építtetett ki, ami az ingatlan, északi keleti és déli oldalán vezet körbe. Ezek a járdák lehetőséget biztosítanak egyrészt a lakópark körbejárhatóságára, másrészt lehetőséget teremtenek a majdani kiépülő közterületi járdarendszerhez való kapcsolódáshoz. Jelenleg probléma, hogy a járdák közvetlenül az úttestbe "csatlakoznak".

az alábbi, 21. számú ábra szemlélteti a belső gyalogos úthálózatot.



21. ábra: Metrodom lakópark gyalogos közlekedése (forrás: saját ábra)

## 4.3 Területhasználatok

Számításaimat úgy végeztem, hogy a Quantum Geographic Information System (továbbiakban: QGIS) nevű térinformatikai program az Open Street Map alapján georeferáltam a lakóparkok alaprajzát, ami alapján pontosan meghatározhattam a vizsgált területhasználatokat és kiszámíthattam a területhasználati arányszámokat.

### 4.3.1 Bolero Lakópark területhasználati mutatói

A georeferált alaprajzot a 22. számú ábra szemlélteti.

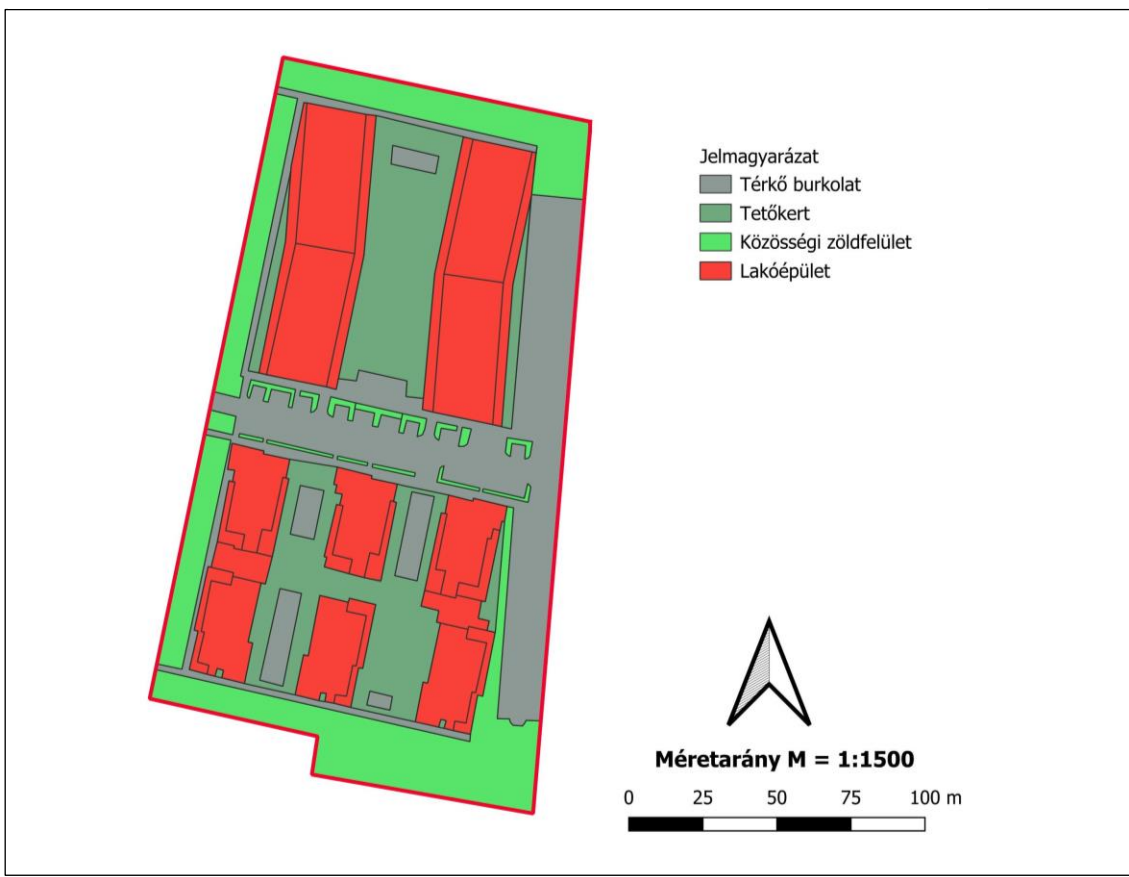




22. ábra: Bolero lakópark georeferált alaprajza (forrás: saját ábra)

Az alábbi, 23. számú ábra pedig mutatja a Bolero lakópark területhasználatait jelmagyarázattal.

23. ábra: Bolero lakópark területhasználatai (forrás: QGIS, saját ábra)



## **Beépítés mértéke**

A Bolero lakópark és az ahhoz tartozó parkolók és zöldfelületek teljes alapterülete 27 375 m<sup>2</sup>. Ebből a magas, sokszintes tömbök több, mintegy 9000 m<sup>2</sup>-nyi, pontosan 9270m<sup>2</sup> területet foglalnak el. A **beépítési százalék mértéke a felszínen 33,8%**.

Felszín alatti beépítésnek számít az épületek alatt kialakított két teremgarázs és tárolók területe. Ezek területére vonatkozóan nem áll rendelkezésemre pontos adat. Azt viszont azt tudjuk, hogy a lakópark 2 ütemének épülettömbjei alatt került kialakításra, a Bolero I. alatt az egyik, illetve a Bolero II. ütem alatt a másik.

## **Szintterületi mutató**

A lakópark közvetlen környezetében, vagyis az Alíz utcán található Office garden irodaépületeinél is modern és viszonylag magas, 7 és 8 szintes épületmagasságok a jellemzőek. Egy utcával lejjebb, az Elite park nevű lakóparkban a 9 szint jelenik meg.

Rátérve a Bolero lakóparkra a B. I. ütemben P+F+9, a B II. ütemben pedig P+F+10 emelet a szintszám. A két különböző ütem alapterületeit megszorozva a szintszámmal, ezek összegét vetítve a lakópark teljes területére, a **számított szintterületi mutató 3,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> lett**. Ebben az övezetben – Vi-2-XI-23 jelű – a Kerületi Építési Szabályzat szerint megengedett 4,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> határérték alatt van.

## **Lakássűrűség**

A lakássűrűség számításához a hektáronkénti lakásszámot határoztam meg. Ez a Bolero lakópark esetében a lakások száma (904 db) osztva a lakópark teljes területével, a 2,7375 hektárral. Az eredmény igen magas, **330 lakás/ha lett**. Ez meghaladja a szokásos nagyvárosi mértéket, amely 300 lakás/ha. Ez a szám viszont közel van sok, szintén átmeneti zónában épített lakóparkhoz vagy a környékbeli Kondorosi lakónegyedhez is. Ezek környezete csak simán városiasnak mondható, a mutató viszont a nagyvárosias beépítésekre jellemző.

## **Összes zöldfelület**

A lakónegyed közhasználatú, földszinti zöldfelülete 5570 m<sup>2</sup>, ami a területre vetítve, annak **20,3 %-át** jelenti. Az első szinten található tetőkerti zöldfelületek teljes területe pedig 6415 m<sup>2</sup>. Mindez azt jelenti, hogy a lakópark összes zöldfelülete 11 985 m<sup>2</sup>, kerekítve 12 000 m<sup>2</sup>. A lakóparkban a zöldfelület, (a tetőkerti zöldfelületeket is beleértve), **43,7 %-ot tesz ki**. Ez a mutató szinte teljesen megegyezik azzal a számmal, ami a budapesti lakóparkok átlagos zöldfelületi aránya (44%).

## **Zöldfelület/lakás**

A közösségi, valamint tetőkerti zöldfelületeket összesítve és az összeget az összlakások számára vetítve, kiszámoltam a lakópark egy lakásra jutó zöldfelületét, ami **13,26 m<sup>2</sup>-t jelent**. Ez a szám

viszonylag elfogadhatónak mondható, annak tudatában, hogy a tetőkerti zöldfelületekkel is kalkuláltam. Ha csak a közkert jellegű zöldfelülettel számolok, akkor viszont ez a mutató csak  $6,2 \text{ m}^2/\text{lakást}$  mutat, ami messze elmarad a lakóparkok átlagosan elvárt  $20 \text{ m}^2/\text{lakás}$  nagyságrendtől.

A burkolt felületeket a lakópark esetében az aszfalt helyett mind a járdán, mind az úton térkővel alakították ki. Beletartozik a belső út a felszíni parkolókkal és a gyalogos járdák. A teljes **burkolt felület nagysága  $6560 \text{ m}^2$** , ami a lakópark teljes területének **a 24% át teszi ki.**

#### 4.3.2 Metrodom lakópark területhasználati mutatói

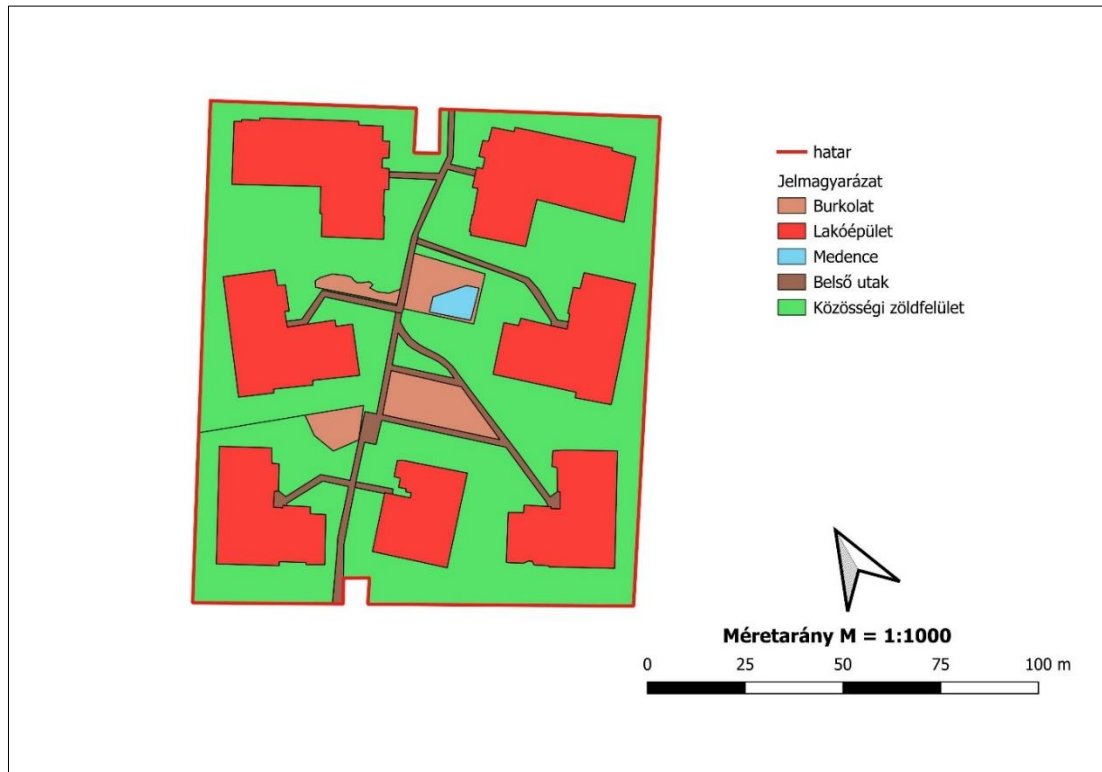
A georeferált alaprajzot a 24. számú ábra szemlélteti.



24. ábra: Metrodom lakópark alaprajza területhasználatokkal (forrás: saját ábra)



Az alábbi, 25. számú ábra pedig mutatja a Metrodom lakópark területhasználatait jelmagyarázattal.



25. ábra: Metrodom lakópark területhasználatai (forrás: QGIS, saját ábra)

### Beépítés mértéke

A Metrodom lakónegyed elkerített részének teljes alapterülete megközelítőleg **15 034 m<sup>2</sup>**. A telken 7 db különálló, 5 szintes épület kap helyet. A tömbök összterülete 4828 m<sup>2</sup>-t foglal el. Ezáltal kiszámolható, hogy a **felszíni beépítési arányszám 32,1%**, ami nem egy sűrűn beépített, zsúfolt lakóparkot jelent. Az egymáshoz nem túl közel épült, 4 emelet magasságú tömbök is egy kertvárosias, csendesebb környezetet teremtenek, valamint a benapozottság is magas mértékű.

### Szintterületi mutató

A Metrodom lakópark egy kisvárosiasabb környéken épült, az utcában 4 emelet magas panellakások, valamint kertes családiházak vannak jelen.

A lakópark 7 különálló tömbjei földszintből, valamint 4 emeletnyi magasságból állnak. A földalatti mélygarázs szintjét belevéve a lakópark szintszáma a következőként írható le: P+F+4. A hét épület alapterületét megszorozva a szintszámmal, elosztva a lakópark teljes területével, a lakópark **szintterületi mutatója 1,61**, mely megfelel az erre az övezetre – Lk-2-XI-06 maximálisan megengedett 1,75-ös mutatónak.

## Lakássűrűség

A lakássűrűég számításához a hektáronkénti lakásszámot határoztam meg. Ez a Metrodom lakópark esetében az 1,503 hektár elosztva a lakások számával (189). Az eredmény **125 lakás/ha** ami azt jelenti, hogy a lakópark lakássűrűsége megfelel annak a kisvárosias, szabadon álló beépítésnek amilyen övezetben az épült.

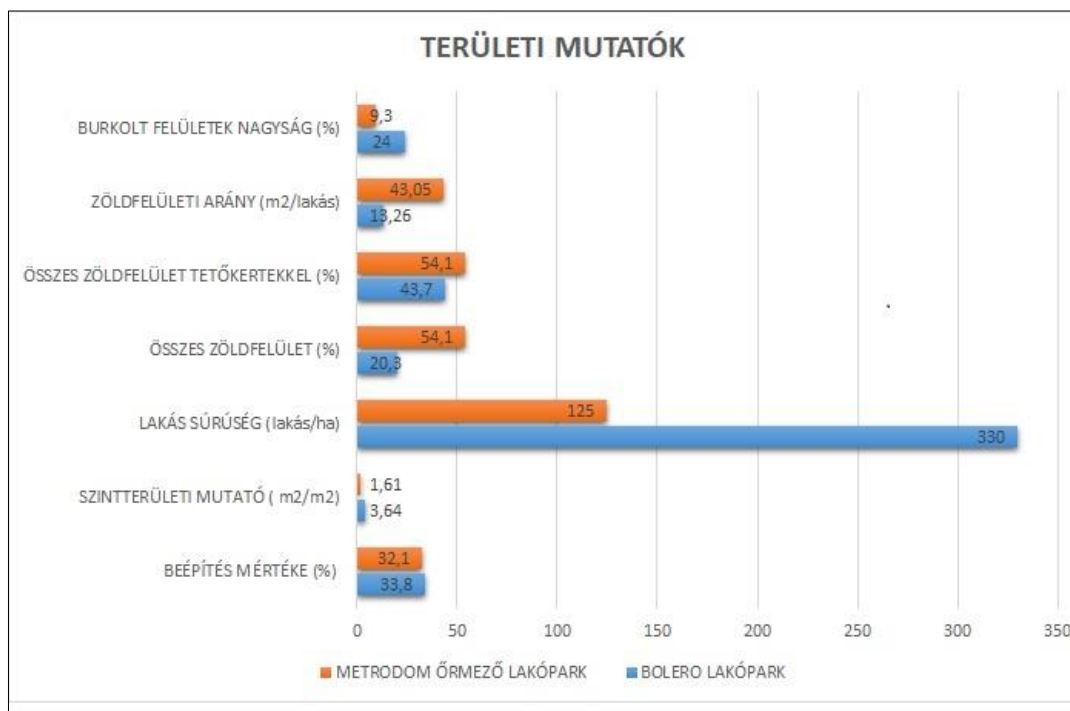
## Összes zöldfelület

Tovább fokozza a kellemes természetközeli érzést a telken belüli nagyarányú zöldfelület, mely több, mint 8137 m<sup>2</sup> -en van jelen. Ez **54,1%-ot** jelent, ami igen magasnak mondható a lakóparkok tekintetében. Főként gyepfelület és cserje sorok alkotják.

## Zöldfelület/lakás

A közösségi zöldfelületek 8137 m<sup>2</sup> számából, illetve a lakópark 7 tömbjében található lakások számából (189 db) kiszámoltam a lakópark **egy lakásra jutó zöldfelületét**, ami **43,05 m<sup>2</sup>-t** jelent. Ez a szám egy igen kedvező értéket jelent. A Budapesti lakóparkok esetében a 40 m<sup>2</sup> fölötti értékű egy lakásra jutó zöldfelület főként a külső, valamint hegyvidéki zónában jelenik meg. A Metrodom lakópark azáltal, hogy még az átmeneti zónában helyezkedik el, a kivételes lakóparkok közé tartozik ebből a szempontból.

A ingatlanon belül közel **1400 m<sup>2</sup>** területet foglal el **a burkolt felület**. Ebbe beletartozik a térkővel burkolt gyalogutak, a medence és a mellette lévő melegburkolatos napozóterasz, a pihenő és tűzrakó körüli burkolt felület, valamint ebbe vettem bele a játszótér területét is, ami a lakópark teljes területének **a 9,3% át teszi ki**.



26. ábra: A vizsgált lakóparkok mutatóinak összehasonlítása (forrás: saját ábra)

A 26. számú ábrán lévő diagramm szemlélteti, valamint jó összehasonlítást ad a két lakópark beépítési jellemzőire.

Leolvasható, hogy az összterületre vetített beépítés mértéke közel azonos számot mutat mindkét lakópark esetében. Azonban a lakóparkok zöldfelületeinek százalékos mértékét nézve láthatjuk, hogy a Metrodom lakóparkban a teljes területre vetített zöldfelület 2.6 szorosa a Bolero lakóparkéhoz képest.

Ha ezen adathoz még hozzávesszük a Bolero lakópark tetőkerti - amelynek nagy része viszont a lakóktól elzárt - zöldfelületeit is, még akkor is 10%-os elmaradást tapasztalunk a Metrodomhoz képest.

Azonban a Bolero lakóparkban a tetőkerti zöldfelületek kialakítása egy jó trendnek, jó irányvonalnak számít a zöldítés növelésére egy ilyen sűrűn beépített nagyvárosias lakónegyed esetében.

A Bolero esetében tovább ronthatja a térérzetet a felszíni parkolók miatt kialakított burkolt felület nagysága, mely az Őrmezőn épített társáéhoz képest 3-szor nagyobb számot mutat.

Megvizsgálva az egy lakásra jutó zöldfelület mértékét ott is 3-szoros értéket találunk a Metrodom javára.

A lakássűrűség tekintetében a Bolero lakóparkban az egy hektárra jutó lakások száma 2.64-szerese a másikéhoz képest.

Az adatokat összevetve következtetésként vonható le, hogy a Metrodom lakóparkban mennyivel jobb a szabadtérarány és magas a zöldfelületi ellátottság, amely nagyban befolyásolja az ott lakók közérzetét, komfortos életet és élhető környezetet biztosítva számukra.

#### **4.3.3 A szabadtértervezésre ható szabályozási környezet**

Az OTÉK (Országos Településrendezési és Építési Követelmények) kötelező paraméterei a tértervezéssorán a beépítési százalék, a legnagyobb épületmagasság és a minimális zöldfelületi arány. A főváros szabályzata, a sok kiegészítő rendelkezést hoz a lakásépítéssel kapcsolatos érdemi döntéseket a kerületekre bízva. A kerületek szabályzatuk megalkotásakor rendszerint nem élnek a szigorítás lehetőségével (Kanczelné Veréb, 2012, 30.old).

Az alábbi, 27. ábrán látható táblázatban szemléltetem az Újbuda Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) meghatározott szabályozási határértékeknek való megfelelést a két vizsgált lakópark vonatkozásában.

BOLERO I-II				VI - 2 -XI -23 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határérték		A műszaki tervdokumen táció szerint terevezett paraméterek		Saját mérés alapján végzett számítás	
Beépítési mód				SZ		na		SZ	
Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)		terepszint felett		50		na		33,8	
		terepszint alatt		65		na			
Beépítési magasság épületmagasság (m)		legnagyobb		24		6 A ÉPÜLET	na	27,5(ba)	
						6 B ÉPÜLET	na	24 (ba)	
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		összesen (szm)		általános		3,35	na	3,64	
				parkoló		4,75	1,4		
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)				25		na		20,3 43,78 tetőkerttel	

METRODOM ÓRMEZŐ				Lk-2-XI-06 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határérték		A műszaki tervdokumentáció szerint terevezett paraméterek		Saját mérés alapján végzett számítás	
Beépítési mód				SZ		SZ		SZ	
Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)		terepszint felett		30		27,9		32,1	
		terepszint alatt		45		39,8			
Beépítési magasság épületmagasság (m)		legnagyobb		12,5		A-B	12,42	12,5 (ba)	
						C-D	12,32		
						E	12,48		
						F	12,2		
						G	12,44		
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		összesen (szm)		általános		1,25	1,22	1,61	
				parkoló		1,75	0,5		
Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)				45		49,7		54	

27. ábra: Vizsgált lakóparkok beépítési adatai (forrás: Jogerős építési engedély és saját számítás)

A **Bolero lakópark** vonatkozásában, nem volt fellelhető adat a műszaki tervdokumentáció szerinti paraméterekre. A táblázatban szerepeltettem a dolgozatom 4.3. pontjában saját

vizsgálatom és számításaim adatait. A zöldfelület minimális értéke a KÉSZ szerinti 25% kell, hogy legyen, összevetve a saját számításommal, ez a tetőkertekkel együtt teljesül.

Megjegyezni kívánom, hogy a legnagyobb épületmagasság az övezetben 24 m, igaz, hogy csak becsülni tudtam ezen adatot, de a II. ütem épületei ezt meghaladják. (3 méteres földszint +10 szint vonatkozásában hozzávetőlegesen 2,50 belmagassággal számoltam). Valószínűsítem, hogy a beruházók éltek a szabályoz alóli felmentési kérelemmel, ezen épületek vonatkozásában. A **Metrodom lakópark** vonatkozásában a műszaki tervdokumentáció szerinti paraméterek adatait a, jogerős építési engedélyben rendelkezésre állt. (Metrodom Örmező Jogerős Építési Engedély, ÉTDR iratazonosító: IR-000210293/2019.)

A táblázatban szerepeltettem a dolgozatom 4.3. pontjában saját vizsgálatom és számításaim adatait. Összevetve a KÉSZ szerinti határértékekkel, minden kiszámolt mutató megfelelt annak.

#### **4.4 Földszinti funkciók**

A **Bolero lakóparkban** az épületek földszintjén ugyan nem kerültek kialakításra lakások, viszont ezáltal más, a lakópark működéséhez elengedhetetlen funkciók kaptak helyet. Elsősorban a lakópark tömbjeinek közvetlenül a lépcsőházba vezető bejáratai, valamint a lépcsőház előterei lifttel és ezek kiszolgálóhelyiségeivel. A földszinti térben kerültek kialakításra a félig fedett, belső, elzárt parkolók, melyek az első szinten kialakított tetőkertek alatt találhatóak.

A Bolero I. ütem földszinti részén, szintén egy lépcsőházi bejárat mellett található a lakópark 0-24-es portaszolgáltatásának helysége is, valamint a Bolero II északi, valamint nyugati sarkánál a gépészeti helység is.

A Budai Boleróban, mint „nyitott” lakóparkban sok kereskedelmi és szolgáltató szektorból adódó földszinti funkció jelenik meg. Többek között csempebolt, fodrász-kozmetikai szalon, pékség, fogászat, valamint egy különleges japán kések boltja is. Ahogyan ezen szolgáltató funkciók helyét a 28. számú ábrán is jelöltem, jól látható, hogy a fő közlekedési út, az Alíz utca mentén kerültek kialakításra a könnyű megközelítés érdekében. Ezek a funkciók számos vendéget vonzanak a lakópark területére nap, mint nap. Mindezekből adódhatnak megoldandó problémák is. Például ezeknek az embereknek (amennyiben gépjárművel érkeznek) a parkolása. Ezzel a témával a javaslataimban foglalkozok tovább.



28. ábra: Bolero lakópark Földszinti, kereskedelmi és szolgáltató funkciói (forrás: saját ábra)

A **Metrodom lakóparkban**, mivel ez a közforgalom elől kerítéssel elzárt, nem átjárható, így nem kerültek kialakításra olyasfajta kereskedelmi és szolgáltató funkciók, mint a Bolero lakóparkban. Az épületek földszintjein lakások találhatóak. Különbség a másik lakóparkhoz képest, hogy a fitness és szaunarészleg egy földszinti, zöldtetővel borított, környezetétől nem elkülönülő épületben található a lakópark közepén. Emellett ebben az „épületben” kapott helyet a lakópark klubháza is, mely az egyetlen fedett közösségi helyszín a Metrodom lakónegyedben.

#### 4.5 Növényállomány vizsgálata

Általánosságban a lakóparkokban lévő zöldfelületek, növényállományok fő funkciója az, hogy számos környezeti előnyt és esztétika értéket hordozva élhetőbbé, emberközelibbé tegyék azt. A megfelelően tervezett és kialakított növényállomány számos elengedhetetlen tulajdonságot ad a lakóparknak. Ezek lehetnek környezeti előnyök, mint például az, hogy a növények oxigént termelnek, hozzájárulva a friss levegő biztosításához és a levegőminőség javításához. Kiemelten fontos tényező továbbá az, hogy árnyékot nyújtanak és ezáltal érezhetően csökkentik a hőmérsékletet, valamint a meleg időben nagyvárosokra jellemző városi hősziget hatását. A növények továbbá vonzzák az olyan élőlényeket is, mint például a madarak, rovarok. Ez elősegíti a természetes egyensúly fenntartását és hozzájárul a biodiverzitás megőrzéséhez.

Esztétikai szempontjából a virágok, a díszfák és a cserjék vizuális vonzerőt kölcsönöznek a környezetnek, és kellemes hangulatot teremtenek. A zöldfelületek és a növények jelenléte kellemes és nyugtató hatást gyakorol az emberekre, hozzájárulva a stressz csökkentéséhez és a mentális jólléthez.

Helyszíni bejárásom során a növényállomány vizsgálatánál az alábbiakban foglalom össze tapasztalataimat.

### **Bolero lakópark:**

Telepített fafajok:

- *Acer platanoides* (korai juhar), *Fagus sylvatica* (közönséges bükk), *Tilia tomentosa* (ezüsthárs)

Telepített cserjék:

- *Photinia x fraseri* Red Robin (korallberkenye); *Prunus laurocerasus* (babérmeggy); *Lonicera nitida* (örökzöld mirtuszlonc); *Cornus Sibirica* (fehérsom)
- *Ligustrum ovalifolium* (széleslevelű fagyal); *Physocarpus opulifolius* (bangitalevelű hólyagvessző); *Lavandula angustifolia* (közönséges levendula); *Cotoneaster salicifolius* (fűzlevelű madárbirs)

A cserjesorok kiültetése az Alíz utcával, az azon haladó járdával, valamint az épületek mellett kiépített járdával párhuzamosan lettek telepítve, a belső út mentén szintén hasonló elv szerint történt a telepítés. Az első szintű tetőkerteken pedig a gyepterítés mellett főként cserjék vagy 1-2m-es fák kapnak helyet, valamint évelők és fűfélék.

A babérmeggy és a korallberkenye nagyobb mennyiségben, többször ismétlődve fordulnak elő, modern nagyvárosi jelleget sugallva, tűrőképességük kedvező és gondozásuk sem igényel sok feladatot.

A lakópark lombkoronaborítottsága számításom szerint jelenleg 600 m<sup>2</sup> körüli értéket mutat. Mindez azt jelenti, hogy a teljes területhez viszonyítva lombkoronával mindössze csak 2,2 %-fedett. Ennek a jelenlegi mértékét két tényező okozhatja. Ezen növények még nem többek 6-8 méternél mindössze 4 éve a lakópark átadásakor lettek telepítve, ezért még fejletlenek, lombkoronájuk kicsi. A másik ok az, hogy az épületek között húzódó, első szinten lévő tetőkerteken gyakorlatilag lehetetlen nagy gyökerű fát nevelni.



Az alábbi, 29. sz saját készítésű fotókon a lakópark fő alkotó növénye láthatóak.



29. ábra: Növények a Bolero lakóparkban (forrás: saját fotó)

A lakóparkon belül színes egynyári és évelő növényeket mindössze csak a lakók gondozásában lévő, nagyjából 10 m<sup>2</sup>-es magasztott virágágyakban találhatunk. Ezen ágyások körül padok lettek elhelyezve, gyakorlatilag (az elkerített játszótéren kívül) az egyetlen olyan hely a lakóparkban, ahol pihenőhelyek kerültek kialakításra.

Az alább felsorolt fő alkotó fajokat a 30. ábra fotója szemlélteti:

- Tagetes patula (kis bűdöske); Amaranthus cruentus (Amaránt); Lobularia maritima (tengerparti fülesternye); Begonia fajták; Antirrhinum majus (kerti oroszlánszáj)



30. ábra: Egynyári kiültetés (forrás: saját fotó)



## **Metrodom lakópark**

Fő alkotó fajok:

- *Fraxinus angustifolia* subs. *danubialis* (magyar kőris)
- *Acer platanoides* (korai juhar)

Fő alkotó cserjék:

- *Ligustrum ovalifolium* (széleslevelű fagyal)
- *Lonicera nitida* (örökzöld mirtuszlonc)

A Metrodom lakópark esetében - mivel az egy egykori ősfás területen épült – az alkotó növényállomány kialakításánál ügyeltek arra, hogy újonnan is kizárólag őshonos fajokat telepítsenek. Ezt nem csak a lakóparkon belül, hanem közvetlenül előtte létesített gyalogút mentén is alkalmazták. Ezen növények telepítésénél kimondottan figyelni kellett a madarak és rovarok igényeire, azaz a természetes diverzitás védelmére.

Mivel a lakópark területe eredetileg zöldövezet volt, ezért a helyén kivágott fák pótlására nagy hangsúlyt kellett fektetni. A területen a kialakított zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább egy db környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kellett telepíteni. Mindez a Metrodom esetében 72 db lombos fát jelent. Ez a szám mely az telken megmaradt 6 db megfelelő fajú fával nem teljesült, ezért 66 db díszfa ültetését írta elő (MŐ, Építési Engedély, ÉTDR: IR-000210293/2019. 4. old.). Ahogyan azt az előbb is említettem a díszfák telepítése a gyakorlatban őshonos, nagy lombkoronát növelő fafajokkal teljesült.

Mind a lakópark területén belül, mind pedig a lakópark előtti részen (amely vele együtt épült) *Fraxinus* (kőris), illetve *Acer* (juhar) fajok lettek telepítve a Woodapest Egyesület jóvoltából.

A telken belül a lombkoronaszint igen csekély mértékű, nagyjából mindössze 150m<sup>2</sup>-nyi területű. Ez részben annak is betudható, hogy a lakópark átadása három éve történt és a fák még nem tudták elérni a maximális lombkorona szintet. Másrészt azonban annak, hogy a mélygarázsok miatt a lakópark szinte teljes zöldfelülete tetőkerti zöldfelületként lett kialakítva és így az alapjáraton minél nagyobb lombkoronát növelő fákkal igyekeznek kihozni a maximumot a minél magasabb lombkorona borítás számából.

## 4.6 Szabad terek funkciói

A térérzetet nehéz objektíven meghatározni. Térérzetünkre viszont egységesen olyan tényezők vannak hatással, mint a térarányok, a térfalak magassága és azok minősége, valamint a szabad terek geometriája.

A térérzet hatását legjobban a térfalak magassága befolyásolja. 10-15 méter épületmagasságig nyugalmas teret érzékelhetünk magunk körül, azonban e fölött már a bezártság érzete kap el bennünket. Persze a fölöttünk magasodó épületek súlyát akkor érezzük nyomasztónak, ha túl kicsi körülöttünk a szabad tér.

A **Bolero lakópark** 9-10 emelet markáns tömbjei intenzív beépítettség érzetét keltik. Ez adódik egyrészt a térfalak magasságából, valamint abból, hogy viszonylag kevesebb zöldfelület és sok burkolt felület jelenik meg a lakóparkban.

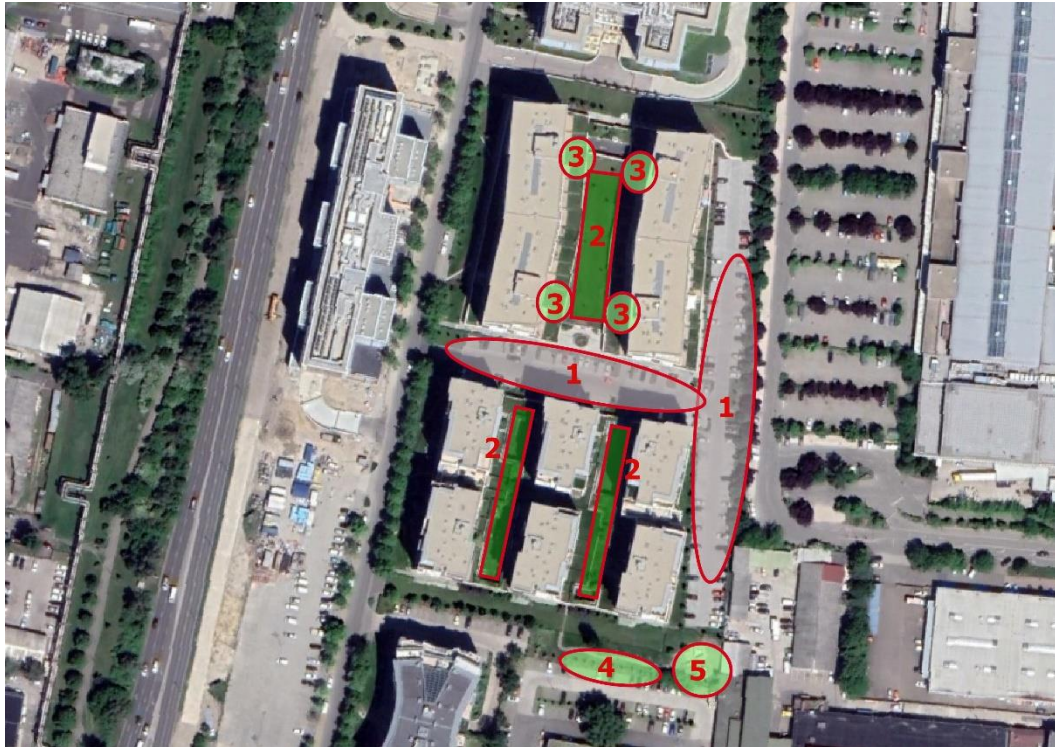
Elmondható, hogy a szabad terek az épületeknek vannak alárendelve, térérzetünket rontja a 25 méter körüli magas tömbök közelsége. A tömbök egymástól való távolságát ortofotó alapján megmérve 30 m és 38 m lett az eredmény.

Például a játszótér és a kondipark ugyan zöldfelületen került kialakításra, mégis az jellemzően domináns épülettömeg körül megjelenő maradék térdarabnak számít, mely értékelhető térérzetet nem kelt.

A számszerinti térarány ugyan majdnem ideálisnak mondható, 1:3, azonban felszínen kialakított parkolók burkolt felülete miatt ezt nem érzékeljük. Az épületek magassága mellett a térérzetünket a sok konkáv tér is tovább ronthatja.

Ezzel szemben a **Metrodom lakópark** 4 emeletes tömbjei, a magas zöldfelületi arány, valamint a lakópark szabadtereinek centrális kialakítása egy nyugodt, szabad tágas térérzetet kelt. Még a legfelső szinti lakásokban élő embereknek - mivel ez csak 4 szint – látvány szinten megvan a kapcsolata az udvarral.

Az alábbi, 31. ábra szemlélteti a Bolero lakóparkban a szabad tereket és azok funkcióit az alatta található felsorolás mutatja be.



31. ábra Szabadtéri funkciók a Bolero lakóparkban (forrás: saját ábra)

1. Közös belső út és felszíni parkoló
2. Tetőkerti zöldfelület
3. Közös használatú teraszok és kertek első szinten a tetőkerten
4. Közös, elkerített street workout park
5. Közös, elkerített játszótér

A lakópark belső közlekedési tereit a közforgalom elől elzárt kiszolgáló utak felszíni és felszín alatti parkolók alkotják.

A belső út az Alíz u.-hoz csatlakozik 6,0 m. szélességgel kétirányú forgalommal. A csatlakozás sorompóval zár, így a közlekedési területet csak az ott lakók tudják használni.

A parkolás kialakításáról egy következő fejezetben fogom részletezni.

A Bolero lakóparknál a gyermekeknek kialakított játszótér csupán kb. 300 m<sup>2</sup>-nyi terület, de legalább már megjelenik a felnőttek számára is kialakított és elkerített street workout park, igaz csak 200 m<sup>2</sup>-nyi területen, ami ezáltal már vonzóbbá teszi a lakóparkba költözést. A 2-es számú

tetőkerter zöldfelület nem nyitott a lakóközösség számára, kizárólag csak esztétikai funkcióval bír és 1880 m<sup>2</sup>-t foglal el.

Elengedhetetlen funkciók közé tartozik a lakóparkok esetében a parkolás biztosítása is. A Bolero lakópark esetében a felszínen, sorompóval elzárva kialakításra került 183 darab parkoló az azt megközelítő belső úttal.



32. ábra: Elkerített street workout park a Boleróban (forrás: saját fotó)

Ahogy már dolgozatomban elején említettem, a hazai, 2000-es években épült lakóparkok, - ellentétben az USA-ban lévőkkel - kevésbé rendelkeznek olyan szabadterei funkciókkal, mint például a különböző sportolási lehetőségek. Azonban a már napjainkban épült, két vizsgált lakóparkomnál észrevehető, hogy az építetők törekedtek ennek megváltoztatására.

Az elkerített Metrodom lakópark a szabad terek funkciójának vonatkozásában már az eredeti, USA-ban épült lakóparkokat idézi. A kényelmesen, centrálisan kialakított térben megjelennek mind felnőttek, mind pedig a gyerek számára kialakított szolgáltatások, mint a medence, napozóterasz játszótér vagy tűzrakó. Nagyban vonzóvá teszi a szabadterei funkciókat az is, hogy az egy lakásra jutó zöldfelület 43m<sup>2</sup> körüli értéken van.

#### **4.6.1 Privát és további közösségi használatú terek**

A Bolero lakóparknál megjelenik az az elterjedt trend, ami sok modern lakóparknál, hogy az első szintű lakásokhoz kertkapcsolati is tartozik. Ezzel kihozzák a maximumot az alsó szintű lakásokból. A Bolero II. ütem első szintjén lévő lakásokat úgy alakították ki, hogy a kertkapcsolatos lakások mellett elenyésző számban és méretben a belső zöldfelület felé néző közösségi terasz, valamint közösségi kert is tartozik. Ez egyenként elenyésző nagyságú az összes területhez viszonyítva, - kb. 40m<sup>2</sup> teraszt és 40m<sup>2</sup> kerti részt jelent (lásd 33. ábra



alaprajzon pirossal jelölve - de a négy tömb vonatkozásában, ezzel összesen 160 m<sup>2</sup> közhasználatú tér keletkezik.



33. ábra Privát és közös használatú zöldfelületek a Bolero lakópark első szintjén (forrás: index fórum)

A Metrodom lakópark közös szabadtéri, lakók kényelmét szolgáló funkciói azonban már a Bolero lakóparkénál is túlgondoltabb. A teljesen gépjárműforgalom mentes belső udvaron a lakóparkot különlegessé teszi annak szabadidőparkja, amely magába foglal egy 85m<sup>2</sup>-es medencét melegburkolatos napozóterasszal, továbbá egy tűzrakóhely, valamint gyermekjátsszótér szolgálja az ott lakók kényelmét.

A földszinten lévő lakások kertkapcsolatosak, azonban ez nincs semmilyen kerítéssel elzárva. A kertrészeket sövényekkel, sövényt alkotó növényekkel választották el. A sövények és a terepszint lett úgy alakítva, hogy az egy privát kert érzetét keltse, megteremtse a lakók magánszféráját anélkül, hogy rontaná a park egységes képét.

Természetesen a Metrodom lakópark is felkínálja az ott lakók számára a sportolási lehetőséget, azonban a konditerem a szaunával és a klubházzal együtt - a medence mellett - zöldtetővel lefedve került kialakításra, így az nem szabadtéri funkciónak számít.

A Metrodom lakópark szabadtéri funkcióit az alábbi, 34. számú ábra mutatja:



34. ábra: Metrodom lakópark közösségi funkciói (forrás: Metrodom.hu)

#### 4.6.2 Parkolási lehetőségek a lakónegyedben

Manapság egy lakópark vagy társasház esetében az egyik legfontosabb tényező a megfelelő számban és komfort fokozattal kialakított parkolási funkciók biztosítása.

A parkolással összefüggő problémák a beépítettség fokozatos növekedésével és a gépjármű szám egyre drasztikusabb emelkedésével alakult ki. Manapság már azok a lakóparkok, melyek megfelelően és biztonságosan kialakított parkolási lehetőségeket nyújtanak, jóval nagyobb értéket képviselnek az ingatlanpiacon. (INT-07)



A szocializmus lakótelepei is rendelkeztek közterületi parkolókkal, Épültek ugyan garázs tömbök is, de nem ez volt a jellemző tárolási forma, hanem a felszíni őrizetlen parkolás. Az időszakban érvényes építésügyi szabályok lényegesen kevesebb jármű elhelyezésével kalkuláltak, mint amit a mai helyzet megkövetel.

Az új felszíni parkolók kialakítására nincs szabad terület, mélygarázsok építését pedig a beépítettség és az ilyen jellegű építések magas kivitelezési költsége határozza meg.

A mai lakóparkoknál a jelenleg hatályos Országos Településrendezési és Építésügyi Követelmények (OTÉK) 42. §-a alapján a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő. (INT-08) és (INT-09)

A **Budai Bolero** lakóparkban a parkoló helyek kialakítását tekintve azok 3 csoportba sorolhatók.

- A kiszolgáló út mellett mindkét oldalon merőleges kialakítású felszíni parkolók találhatóak. Igy 183 db parkoló áll rendelkezésre.
- A lakótömbök között az első emeletek szintjén tetőkertek kialakítására került sor. A parkolók második csoportja ezen tetőkertek alatt a földszinten épült meg, 245 db állással. Ezek a parkoló csoportok a belső kiszolgáló útról közvetlenül elérhetőek.
- Két lakótömb alatt mélygarázsok kialakítására került sor. Itt 487 parkoló állás található. A mélygarázsokat a felszíni kiszolgáló útra csatlakozó három lejtőn keresztül lehet megközelíteni.

A parkolók összes száma 915 db. A megépült lakások száma 904 db.

Az érvényben lévő jogszabály előírásait a rendelkezésre álló parkolók kielégítik (lakásonként egy kötelezően megépítendő parkoló), de itt is érvényesül az a kapacitásbeli hiány ami abból adódik, hogy a családok átlagosan több autóval rendelkeznek.

A **Metrodom Őrmező lakópark** parkolási lehetőségeit igen korszerűen oldották meg. Az épülettömbök alatt 2 teremgarázs kapott helyet, amelyek közül egyik kizárólag a Mikes Kelemen utca, a másik kizárólag az Őrmezei út felől közelíthető meg. Mindez számos előnnyel, illetve hátránnyal is jár. Kimondottan nagy előnynek számít, hogy a lakópark elkerített részén nem található felszíni parkoló, ezáltal az teljesen gépjárműforgalom mentes, így nincsen kipufogóból kibocsátott szennyezés, valamint a lakók zavartalanul használhatják a lakónegyed által felkínált kényelmi szolgáltatásokat az ingatlan teljes területén.

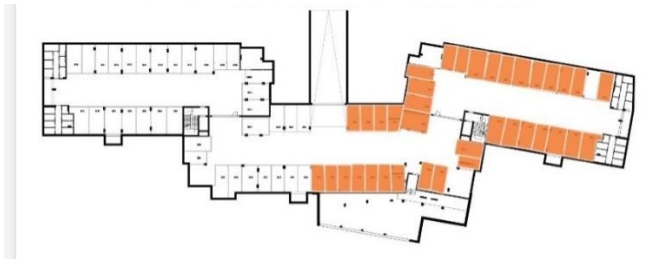
Egy egybefüggő mélygarázs építése a terep adottságokból kifolyólag is nehézségekbe ütközött volna, mivel az ingatlan két vége között ~10 m.-es szintkülönbség található. Azonban

hátrányként írható le, hogy így a lakópark csaknem teljes területe tetőkertként funkcionál így számos korábban a területen álló lombos fa nem maradhatott a helyén. Ez a körülmény megnehezítette és megbonyolította a lakópark teljes növényállományának a kialakítását.

Felszíni parkolók csak a lakópark kerítésein kívül, ám még ahhoz tartozóan kerültek kialakításra. Ezek mindegyike zúzottkővel borított. Az Őrmezei úton a lakópark teljes telek szélességében az út két oldalán 30- 30 férőhelyes, míg a Mikes kelemen úton 12 férőhelyes, úttal párhuzamos parkoló került kialakításra.

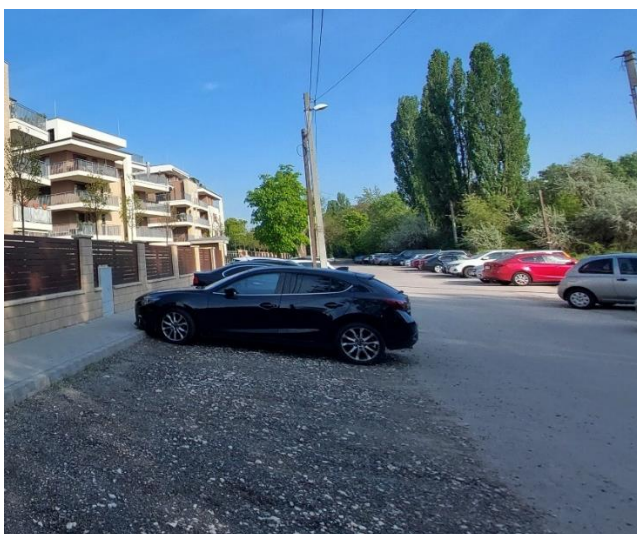
A két mélygarázs parkolóinak a száma 72, illetve 117. Tehát a lakóparkhoz összesen 189 darabot létesítettek. Ez azt jelenti, hogy ennél a lakóparknál is az érvényben lévő építési szabályzatnak megfelelően lakásonként egy darab parkolót biztosított a beruházó.

A lenti, 35. ábra mutatja a Metrodom lakópark mélygarázsainak alaprajzait.



35. ábra: Metrodom lakópark A-B pinceszint (forrás: metrodom.hu)

Az alábbi, 36. számú ábrán látható fotó a saját helyszíni bejárásom során készült a felszíni, zúzottköves parkolókról az Őrmezei úton.



36. ábra: Metrodom lakópark felszíni parkolók (forrás: saját fotó)

## 5. Javaslati munkarész

### 5.1 Érték és- problémák elemzése

#### Értékek a Bolero lakóparkban:

- nagyvárosias modern környezet, dinamizmus
- magas a környezeti infrastrukturális kiépítettség
- jó közlekedési kapcsolatok, tömegközlekedéssel és gépjárművel egyaránt gyorsan megközelíthető a város
- szomszédban az Újbuda center bevásárlóközpont
- Dunapart Kopaszi - gát közelsége
- sorompó és proxy kártyás garázkapuvall biztosított Biztonságos parkolási lehetőség
- a lakók kedvezményesen parkolhatnak Alíz utcában
- Mélygarázsban töltőpontok az elektromos autóknak és kerékpártároló
- első szinti lakások kertkapcsolatosak
- Saját játszóttere és street workout parkja van
- További rekreációs lehetőségek a közelben, mindössze 5 percre
- Földszinten kereskedelmi és szolgáltató funkciók magas száma

A lakópark külső megjelenésével jól beleillik az intézményi, szabadonálló beépítésű területi övezetbe, valamint az Alíz utcán és annak környékén kiépült található városképbe.

Ahogy egy korszerű, mai lakópark, úgy a Budai Bolero lakópark is rengeteg értéket hordoz magában. Egyik legfontosabbként kell kiemelni a biztonságos parkolási lehetőséget. Ez azt jelenti, hogy a felszíni számozott parkolók, sorompóval elzárt területen találhatóak. A nagyobb biztonság érdekében a teremgarázsban található számozott gépkocsibeállókhöz egy proxy kártyás garázkapun keresztül vezet az út. Az Alíz utcában a fizetős parkolóban is kedvezményesen állhatnak meg, valamint bérelhetnek parkolót azok a gépjármű tulajdonosok, akiknek a lakcíme a Bolero lakóparkba szól. A mélygarázsban található továbbá elektromos autók számára kialakított töltőpont is. A kerékpárokat sem kell a lakásban vagy az erkélyen tárolni, mivel szintén a mélygarázsban található kerékpártároló is (INT-11).

A lakópark az elhelyezkedéséből adódóan jó közlekedési infrastruktúrával rendelkezik. A Budafoki illetve Szerémi utakon haladva gyorsan, mindössze 10 perc alatt elérhető a belváros. Tömegközlekedési hálózatok a közelben elérhetőek. Előnyként lehet tekinteni, hogy a lakóparknak saját, elkerített játszóttere illetve kondiparkja is van, ami által megjelennek a

rekreációs lehetőségek már a lakóparkon belül. Korszerűvé teszi a lakóparkot az is, hogy minden első szinten lévő (földszinten nincsenek lakások) lakáshoz saját, zöld kerti rész tartozik a tetőkerten.

Közeli rekreációs lehetőségek elérhetőségével is. kerékparral 2, gyalogosan kb. 7 percre helyezkedik el a Kopaszi-gátra vezető Dunaparti sétány, ahol futópálya is található.

### **Problémák a Bolero lakóparkban:**

- keskeny, ún. maradék zöldfelületek,
- zöldfelületek csak a lakópark határain illetve tetőkerteken
- szűk terek - konkáv terek
- magas szintszámok – kellemetlenebb térérzet
- magas lakásszám - parkoló hiány
- kerékpársáv, kerékpárút hiánya a lakóparkban és annak környezetében
- Szerémi út forgalmából származó zajszennyezés és magas fényszennyezés
- Sok idegen be- és átjárása a lakóparkban csapásirányként használják az Újbuda center megközelítéséhez

A Bolero lakóparkban, annak számos előnye mellett hátrányok és élıhetőség szempontjából felvetődő problémák is megjelennek.

Hátrányosnak érezhetjük azt, például, hogy az északi és déli irányból határoló zöldfelületek keskenyek, viszonylag kis területűek, így "csak" díszítő funkciót képesek ellátni és nem alkalmasak közösségi szintérnek, nem növelik a közösségi használatú zöldfelületek mértékét.

A lakóparkban a térérzet nem optimális. Mindez adódik a térfalak magasságától, a több esetben megjelenő konkáv és szűk terekből. A lakópark délkeleti sarkában kialakított játszótér és a kondipark ugyan zöldfelületen került kialakításra, azonban ez is egy jellemzően domináns épülettömeg körül megjelenő maradék térdarab. Így az azt használók körében ez értékelhető térérzetet kevésbé kelt. Továbbá a 8-10 emeletes, markáns megjelenésű házakkal tervezett intenzív beépítés nem teszi lehetővé nagyobb kiterjedésű zöldfelületek létesítését. (XI. Újbuda XXII-411-8/2020 ikt. számú pályázata)

Általános problémát vet fel a lakóparkok esetében a parkolás. Mivel itt magas a lakásszám – 904 db - és az OTÉK szerint lakóegységként egy darab parkolót kötelező biztosítani. A lakópark területén belül nem lehetséges több parkolóhely kialakítása, mivel az egy főre jutó zöldfelület mértékét nem lehet tovább csökkenteni. A szolgáltatászektorba érkezőknek nem biztosított a parkolás.

Problémaként jegyezhető meg a kerékpárút vagy kerékpársáv hiánya a kerékpárosok a belső járóburkolattal fedett gyalogutakat kénytelen használni.

További problémaforrás lehet a Szerémi út forgalmától származó zaj és környezetszennyezés, valamint a nagyobb mértékű fényszennyezés is. Ez ugyan a lakóparkon kívüli problémának számít, viszont az ott lakók kényelmét és nyugalma nagymértékben zavarhatja.

A szomszédos Office garden irodáiban dolgozók és közeli társasházak lakói átjárása használják a lakóparkot az Újbuda Center bevásárlóközpontba.

### **Értékek a Metrodom lakóparkban:**

- kertvárosias, csendes, családi környezet
- képkocsiforgalom csak a lakóparkon kívül,
- jó belső gyalogos bejárhatóság
- ideális az egy lakásra jutó zöldfelület
- magas a szabad tér aránya, kellemes térérzet
- nem túl magas és nem zsúfolt épületek – jó benapozottság
- idegenektől teljesen elzárt
- elzárt parkolási lehetőség mélygarázsokban
- elektromos autók számára kialakított töltőpont
- 24 órás portaszolgálat
- földszintek kertkapcsolatos lakások
- Sok szabadtéri funkció: medence, napozóterasz, saját játszótér, tűzrakó
- Fedett fitness és szaunarészleg és közösségi klubház

Ahogy Bolero lakópark, úgy a Metrodom is rendelkezik számos előnnyel. Kimagasló ezek közül, hogy saját, a járókelők látványa elől elzárt medencével és ahhoz tartozó melegburkolatos napozóterasszal rendelkezik anélkül, hogy rontaná a belső park egységes képét. A medence mellett található a bejárata a zöldtetővel borított, közösségi klubház is, melyhez tartozik még saját fitness, illetve szaunarészleg is, valamint a gyermekek számára kialakított játéksarok (INT-10). Mindezek által kimondható, hogy a lakópark a legnagyobb luxust kínálja az oda költözők számára.

További nagy értéke a lakóparknak a gépkocsiforgalom mentes belső udvar. Mivel a környező utcák sem nagyforgalmú főutak, ezért a kipufogógázból kibocsátott légszennyezés mértéke

csékély. A parkolást két külön utcából megközelíthető mélygarázzsal oldották meg, melyben szintén található elektromos autók számára kialakított töltőpont is.

További nagy előnye ennek a lakóparknak az épületek kialakításából adódó térérzet. a viszonylag alacsonynak mondható, 4 szintes épületek egymáshoz nem túl közeli kialakítása azt eredményezi, hogy a benapozottság mértéke magas, valamint a kellemes és nem zsúfolt környezetet érez az ott lakó.

A lakópark közelében sok zöldfelület és magas lombkoronaborítottsággal rendelkező utcák találhatóak. Mindez abból adódik, hogy egy ősfákkal borított erdő helyezkedik el a lakópark egyik szomszédságában. Egykor magán a lakópark területén is sok ilyen fa állt.

Értéknek tekinthető még továbbá a gyermekeknek kialakított belső is modern játszótér.

### **Problémák a Metrodom lakóparkban:**

- környezeti infrastrukturális hiányosságok
- nincs a közelben kereskedelmi és- szolgáltató egység
- nem akadálymentesített, nagy szintkülönbségből adódó bejárhatósági nehézségek
- parkolási nehézség +1 autókra lakásonként, illetve vendégparkolóknak

A Metrodom lakópark modern, az egyik legnagyobb kényelmet kínálja az oda költözők számára. Élhetőségi és lakhatási szempontból problémái elenyészőek, ezek szinte csak az elhelyezkedéséből adódhatnak. Ezek a környezeti infrastrukturális hiányosságok.

A lakóparkhoz vezető utcákban hiányzik a kerékpárút, kerékpársáv kialakítása, kertvárosi fekvéséből adódóan a kerékpárral való elérhetőség alap dolog lenne. Továbbá nincs kiépített járdakapcsolat a környező utcákkal, a gyalogosok az úttestre kényszerülnek, így ez a lakóparkot nem gépjárművel megközelítők számára okoz problémát.

A tömegközlekedési hálózatában és a lakópark elérhetőségében problémát vet fel, hogy a legközelebbi buszmegálló csak 10 perc sétával elérhető.

Messze van a mindennapos bevásárlási lehetőség is a közelben kereskedelmi-szolgáltató egységek nincsenek.

Egy olyan lakos számára, aki gépjárművel érkezik a mélygarázsba és onnan lifttel feljut a lakásához, teljesen ideális. Viszont problémája adódhat egy olyan idős vagy mozgásában korlátozott személynek aki tömegközlekedéssel érkezik, és messze található a legközelebbi buszmegálló vagy a lakóparkon belül a nagy terepszinti különbség miatt, még további lépcsőzésre kényszerül. Szabadtéri funkciók megközelítése sem akadálymentes.



Mivel ennél a lakóparknál is az építési szabályzatnak megfelelően annyi parkolót létesítettek, mint ahány lakás található benne, Így sokan a lakópark melletti közterületen lévő parkolót kénytelenek használni. Ez már így igen korlátozott számú parkolóhelyet jelent, főleg azoknak akik például vendégségbe érkeznek a lakónegyedbe.

Az ingatlan területén lévő szabadidőpark és gyalogutak nem árnyékolnak, mivel nincsen elég nagy lombot adó magas fa a lakóparkban.

Ennek az az oka, hogy az eredeti altalajjal közvetlen vertikális kapcsolatban álló talajban élő fás növényzet telepítését a mélygarázsok által történő aláépítettség korlátozza. (XI. Újbuda XXII-411-8/2020 ikt. számú pályázata)

## 5.2 Javaslatok megfogalmazása

### **Bolero lakópark:**

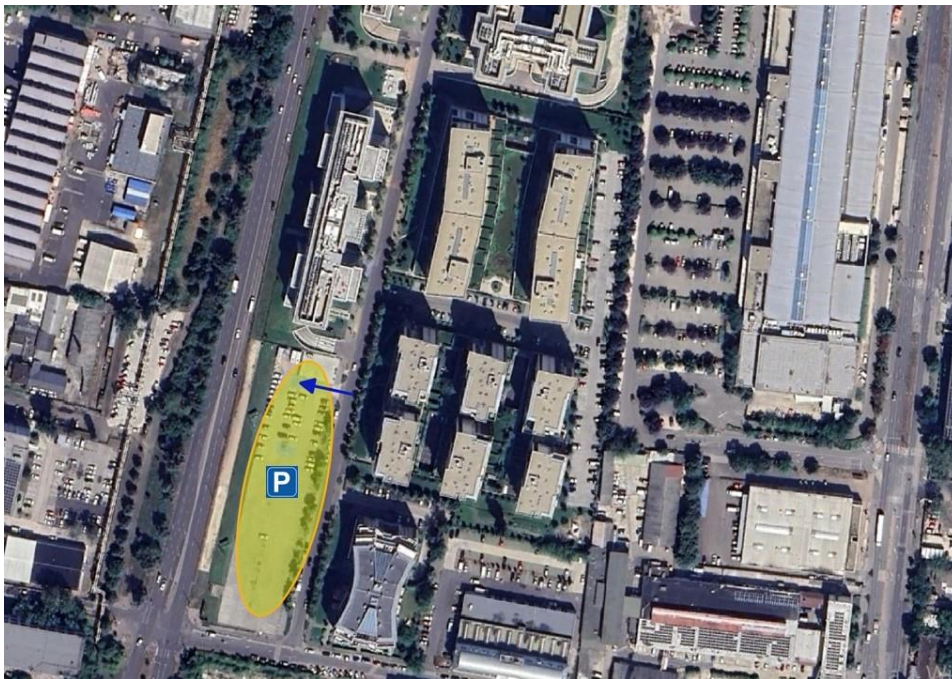
A forgalmas helyen épült Bolero lakópark esetében fontos javaslataim közé tartozik egy zajvédő fal építése a Szerémi út mentén. Ez azon a részen lenne szükséges, ahol már az Office Garden 4. üteme nem védi a forgalom zajától a lakóparkot. Mivel már több ütem nem fog épülni, ezért ez hosszú távú megoldás lehetne a Bolero lakóparkra nézve. Alapvetően ez a beruházás már a lakópark területén kívül esne, ezért a lakónegyedet üzemeltető cégcsoportnak, Újbuda önkormányzatával, valamint különböző szervezetekkel együttműködve kellene kezdeményezni ennek megvalósítását.

Az alábbi, 37. ábra mutatja be a zajvédő fal tervezett helyét.



37. ábra: Zajvédő fal létesítésének javaslata a Bolero lakóparkhoz (forrás: saját ábra)

A Bolero lakópark földszintjén számos kereskedelmi és szolgáltató funkció található meg, mint például fodrászat-kozmetika, pékség, fogászat stb. Az ide érkező emberek sokszor ütköznek parkolási problémába a lakópark közelében. Ez adódik abból is, hogy a lakóparkon belül mind a felszínen mind a mélygarázsban az OTÉK szabályzata alapján minden lakásra egy parkoló jut. Mivel ma már kevés család rendelkezik egy autóval, ezért sokaknak az Alíz utcán kell megállniuk (persze kedvezményesen). Továbbá az is, hogy hétköznapiakon az Office Gardenben dolgozók egy része szintén az utcát használja gépjárműve tárolására. A felsoroltak által a lakópark szolgáltatói szektorába érkezők sok esetben nem tudnak megállni a lakópark közelében. Javaslom az Office Garden-hez tartozó, szintén sorompóval elzárt parkoló egy részének megnyitását a Bolero lakópark szolgáltatói szektorába érkező vendégek számára. Az önkormányzattal és az Office Garden beruházójával és üzemeltetőjével együttműködve ez egy reális megoldás lehetne, mivel ezen parkoló, a nagy területéből adódóan kihasználatlan. Az alábbi, 38. ábra mutatja be az elképzelésemet a parkolás bővítésére.



38. ábra: Parkoló bővítésének javaslata a Bolero lakóparkhoz (forrás: saját ábra)

További javaslatom lenne a lakóparkban az idegenek átjárásának a megszüntetése. Az Újbuda center rengeteg boltot és üzletet kínál, nagy a forgalomvonzó képessége és ezáltal az Alíz utcán dolgozó és közlekedő emberek előszeretettel használják a Bolero lakóparkot átjárásra a

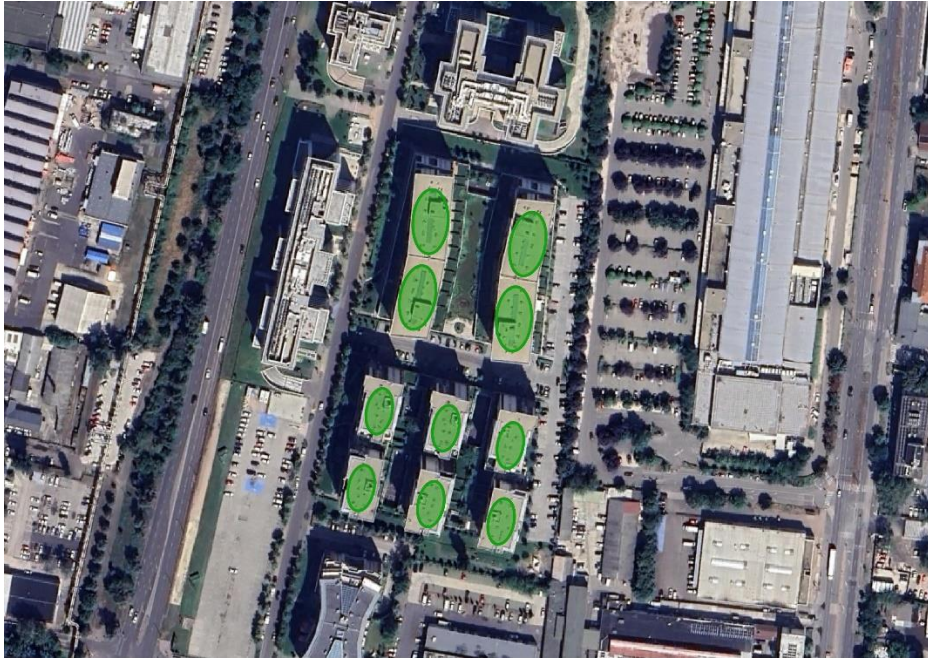


bevásárlócenter megközelítéséhez. A sok idegen által a lakópark privát szférájának érzete csökken. Ennek megoldásként javaslok egy elkerítést, esetleg egy kapuval ellátni, ami csak az ott lakók számára nyitható. Ennek a létesítését az alábbi, 39. ábra mutatja.



39. ábra: Átjárás megszüntetésének javaslata a Bolero lakóparkhoz (forrás: saját ábra)

Azáltal, hogy a lakópark a nagy Észak-Dél irányú forgalmat lebonyolító Szerémi, illetve Budafoki utak között helyezkedik el, itt mérhetően nagy a kipufogógázokból kibocsátott légszennyezettség. Mivel a lakópark földszinti, illetve első szinten lévő, tetőkerti zöldfelületei jól megoldottak, megfontolandó javaslat lehetne egy újabb zöldfelület kialakítása az épülettömbök tetején. Ez azáltal hogy növelné a lakóparkhoz tartozó zöldfelületeket, nagyban hozzájárulna a légszennyezettség csökkentéséhez. Ezt az alábbi, 40. ábra mutatja be.



40. ábra: Zöldtetők létesítésének javaslata a Bolero lakóparkhoz (forrás: saját ábra)

#### Javaslatok a **Metrodom lakóparkra**:

- A lakópark üzemeltetőjének és az önkormányzatnak együttműködve egy gyalog kerékpárút kialakítása a Mikes Kelemen utcában (41. ábra, zöld jelzés)
- Járdakapcsolat kiépítése Mikes Kelemen utcán a tömegközlekedési kapcsolatok felé
- A kerten belüli nagy terepszinti különbség miatt a lépcső mellé egy időseknek vagy mozgáskorlátozottaknak kialakított rámpa (41. ábra, barna jelzés)
- Az "Örmezei úton kihasználatlanul álló" betonplaccon" további felszíni parkolók kialakítását javaslom (41. ábra, sárga jelzés)

A **Metrodom lakóparkban** érzékelhető problémák megoldására az alábbi javaslatokat teszem. A lakóparkhoz vezető utcákban hiányzó kerékpáros és gyalogos kapcsolatokat egy elválasztott gyalog-kerékpárút kialakításával oldanám meg a Mikes Kelemen utcában. Mindezeknek az anyagi fedezetét csak külső önkormányzati forrásból lehetne biztosítani. Ennek kiépülésével a lakópark megközelítési lehetőségei nagyot fejlődnének.

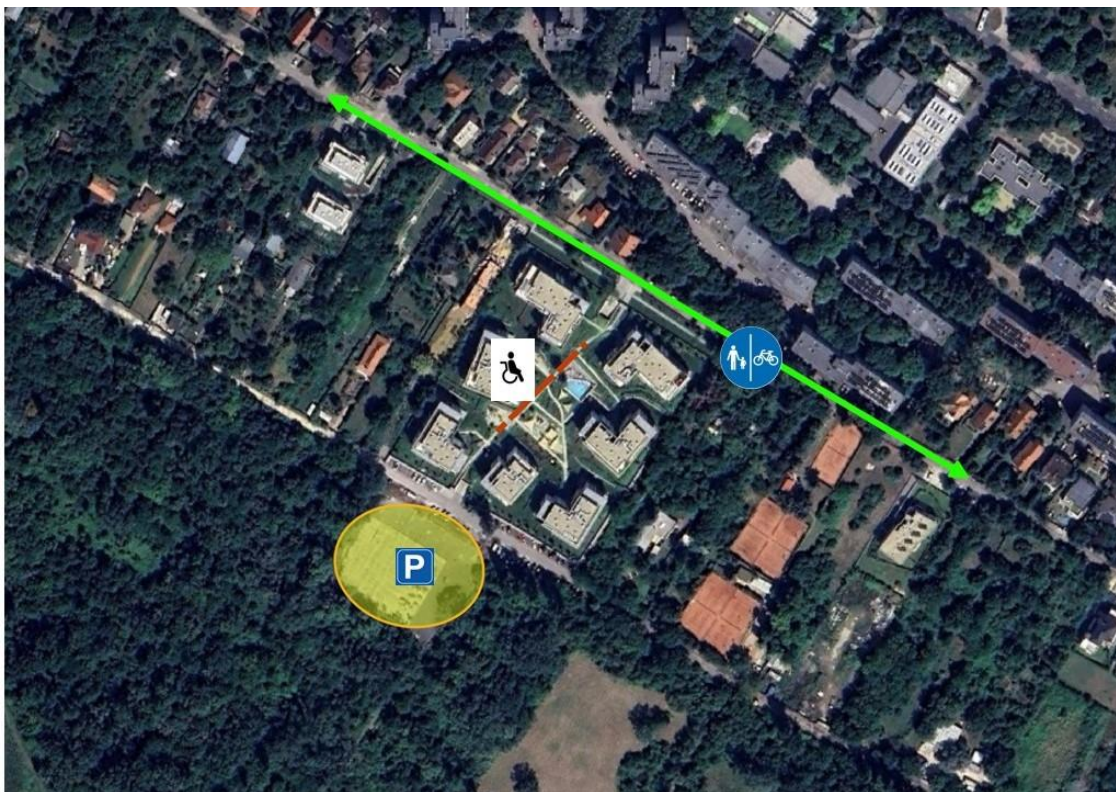
A belső gyalogosjárda mentén a nagy terepszinti különbségeket csak lépcső kiépítésével hidalták át. Javaslataim közé tartozik egy akadálymentesített belső kialakítás a sok lépcső



kiváltásra az arra rászorulóknak, hogy ők is gondtalanul meg tudják közelíteni az ingatlan szabadidőparkját.

Továbbá javasolnám a lakóparkhoz tartozóan a parkolószám növelése érdekében az Őrmezei út másik oldalán – a lakóparkkal szemben – található kihasználatlan "betonplacc" parkolóvá alakítását.

Továbbá a belső gyalogutak mentén még több utcabútort telepítenék, hogy az egész területen úgy érezzék magukat az ott élő emberek, hogy egy igazi, pihenésre alkalmas szabadidőparkban járnak. Ezen javaslataim kialakításának helyét az alábbi, 41. számú ábra szemlélteti



41. ábra: Metrodom lakópark fejlesztési javaslatok (forrás: saját ábra)

## 6. Összegzés

Szaktervezésben két Újbudai lakópark - a Budai Bolero, illetve a Metrodom Órmező - kialakításával, szerkezetével, területhasználatával és élhetőségének vizsgálatával foglalkoztam. A beépítésre és zöldfelületre vonatkozóan számításokat végeztem és a kapott eredmények alapján összehasonlítottam a lakóparkokat majd reális fejlesztési javaslatok ajánlására törekedtem.

A szaktervezés bevezetését a témaválasztás megindoklása után a lakóparkok fogalmának meghatározásával kezdtem. Ezután a funkcióinak ismertetésével, majd egy külföldi kitekintéssel folytattam, majd röviden a lakóparkok hazai megjelenéséről ejtettem néhány szót. Mindez bevezetésként szolgált arra, hogy képet kaphassunk különböző lakóparktípusokról a világ más-más tájairól.

A vizsgálati munkarészt a lakóparkok területének térképi lehatárolásával, valamint a KÉSZ szerinti övezeti besorolások ismertetésével vezettem be.

A helyszíni bejárásaim során feltérképeztem a lakóparkok környezetét, azok arculatát, szerkezetét, kialakítását, továbbá fényképeket készítettem, amiket a dolgozatomban is felhasználtam.

A vizsgálataim nagyrészt a Quantum Geographic Information System (QGIS) nevű térinformatikai program használatával végeztem. A program segítségével térképeket készítettem, hogy valós területhasználati adatokat kaphassak, melyek számításaim alapját biztosították. Vizsgálati szempontjaim között szerepelt a lakóparkok megközelíthetősége, közlekedési kapcsolatai, mely alapján megállapítottam, hogy a Bolero lakópark, a egykori barnamezős területéből adódóan jó infrastrukturális ellátottságú, így megfelelő közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. A Metrodom lakópark előnye, hogy csendes, kisvárosias környezetben épült, azonban közlekedési kapcsolatai nem annyira fejlettek. A vizsgálatom a lakóparkok beépítési jellemzőivel folytatódott, melybe a szerkezet és a magassági viszonyok után a lakóparkok belső átjárhatóságát és gyalogosforgalmát mutattam be.

Ezután következett a lakóparkok területhasználatának vizsgálata, melyből meghatároztam a beépítési százalékot, a zöldfelületi arányt, a burkolt felületek nagyságát és további fontos területhasználati mutatókat. A két lakópark esetében a térkép alapján kiszámolt adatokból összehasonlító diagrammot készítettem, valamint a szabályozási határértékeknek való megfelelést is szemléltettem.

Továbbá megvizsgáltam a lakóparkok földszinti funkcióit és a telepített növényállományukat.



Részletesen foglalkoztam a szabadtéri funkciókkal, a privát és közösségi használatú terekkel, amelyek az ide költözők számára meghatározó tényező a lakóhely kiválasztásánál. Ehhez kapcsolódóan rátértem a parkolási lehetőségek kialakítására.

A lakásszámok vizsgálatánál megállapítottam, hogy minden korosztályban és élethelyzetben lévő ember számára ideális lakásméreteket lehet választani mind a két lakóparkban.

A javaslati munkarészben összegyűjtöttem a vizsgált lakóparkok értékeit, illetve problémáit, majd lehetséges fejlesztési javaslatokat fogalmaztam meg a lakóparkok élhetőbbé tételére, valamint ezeket térképen is szemléltettem. Dolgozatomban sikerült összehasonlítani a vizsgált lakóparkokat. Megállapítottam, hogy a Metrodom lakópark a magas egy lakásra jutó zöldfelületével, jó térérzetet keltő kialakításával, mind a benne található széleskörű közösségi funkcióival a hazai viszonylatban magas értéket képvisel. Továbbá vonzó a csendes és kisvárosias környék is, így összességében nagyon hasonlít a lakóparkok őshazájából, az Amerikai Egyesült Államokból származó lakóparkokra. Ezzel szemben a nagyvárosias környezetben épült Bolero lakópark teljesen más arculatú, dinamizmus hatását kelti a markáns épülettömegeivel. A magas épületek mellett a szabad tereket szűknek érezzük, az egy lakásra jutó zöldfelület mértéke alacsony - ami részben betudható a burkoltságának is - valamint az, hogy az idegenek számára átjárható, lakóinak otthonosság érzetét rontja. Nem beszélve arról, hogy a felnőttek számára többletet nyújtó közösségi funkciókból is jóval kevesebb található itt. Azon eredmények alapján, amelyeket a dolgozatom vizsgálatának kifutása adott, megkaptam a választ a kérdéseimre, hogy miért jó lakóparkban élni és milyen szempontok döntenek lakóparkba is költözésnél.

Végezetül következtetésként vonom le, hogy a kisvárosias beépítési területen lévő Metrodom lakópark jóval élhetőbbnek bizonyul a Bolero lakóparknál, személy szerint én is a Metrodom lakóparkot részesítem előnyben, ha választanom kellene.

# Irodalomjegyzék

## Magyar nyelvű nyomtatott források:

1. Béres Judit, (2002) Új Nagyvárosi Lakásosztály: A lakóparkok
2. Hegedűs Gábor, (2011) A Lakóparkok Földrajzi Vizsgálata és Településfejlesztési Kihívásaik Magyarországon
3. Kanczelné Veréb Mária, (2012) Budapesti lakótelepek és lakóparkok szabadtereinek elemzése a második világháborútól napjainkig
4. Kanczelné Veréb Mária, Schneller István, Szövényi Anna, (2012) Budapesti Lakóparkok
5. Szabó Beáta, (2015) A városi zöldfelületek hatása a város klímájára, ELTE TTK Meteorológiai Tanszék
6. Vámos Dominika: Fogyasztás És Lakásépítés: A Lakóparkok Világa (2003)

## Jogsabályok, tervek, fejlesztési koncepciók:

1. XI.ÖK sz. rendelet Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról 34/2003./X.21./ - RM-1 Övezeti tervlap
2. XI. Újbuda XXII-411-8/2020 ikt. számú pályázata Véleményezés, javaslatétel
3. Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Koncepciója 229/2022. (X. 20.) ÖK. határozattal jóváhagyva
4. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 364/2021 (II.24) Főv. Kgy. határozattal módosított Tszt-vel azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép
5. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-2020
6. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási terve 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet

7. Metrodom Őrmező Jogerős Építési Engedély, ÉTDR iratazonosító: IR-000210293/2019.

**Internetes források:**

- INT-01: <https://www.economx.hu/ingatlan/mi-a-baj-a-lakoparkokkal.331653.html>
- INT-02: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Lak%C3%B3park>
- INT-03: <https://www.harvardmagazine.com/2000/07/the-gated-menace-of-priv.html>
- INT-04: <https://epiteszforum.hu/yacht-kikoto-a-prestige-towers-szomszedsagaban>
- INT-05: <https://kozigazgatas.ujbuda.hu/rendeletek/rendeletek-342003x21-xiok-rendelet>
- INT-06: <https://bkk.hu/menetrend-utazastervezes/>
- INT-07: <https://citywater.hu/fontos-tudnivalok-lakoparkokkal-kapcsolatban/>
- INT-08: <https://tothrita.hu/merd-fel-a-parkolasi-lehetosegeket-is-lakasvasarlaskor/>
- INT-09: <https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=99700253.kor>
- INT-10: <https://metrodom.hu/metrodom-ormezo/a-haz>
- INT-11: <https://budaibolero.hu/muszaki-leiras/>
- INT-12: <https://kozigazgatas.ujbuda.hu/esemeny/hirdetmenyek/partnersegi-egyeztetes-budapest-xi-kerulet-ujbuda-integralt>
- INT-13: <https://epitesijog.hu/2207-budapest-fvaros-teleplesrendezesi-eszkzei>
- INT-14: <https://imsys.hu/barnamezos-terulet-hasznositasa/>

## NYILATKOZAT

### A szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Szikszay Nándor  
A Hallgató Neptun kódja: RRWPT0  
A dolgozat címe: Két újbudai lakópark városépítészeti és zöldfelületi összehasonlító elemzése  
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 szakdolgozategyéni, eredeti jellegű, saját szellemi alkotásom. Azon részeket, melyeket más szerzők munkájából vettem át, egyértelműen megjelöltem, és az irodalomjegyzékben szerepeltettem.

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

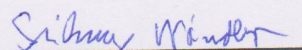
A leadott dolgozat, mely PDF dokumentum, szerkesztését nem, megtekintését és nyomtatását engedélyezem.

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

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

Kelt: 2024 év 04 hó 25. nap

  
Hallgató aláírása


## NYILATKOZAT

Szicszay Nándor (Neptun azonosító: RRWPT0) 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<sup>1</sup>.

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem

Kelt: 2024 év április hó 25. nap

  
belső konzulens

---

<sup>1</sup> A megfelelő aláhúzendó.