

# **SZAKDOLGOZAT**

**Tar Márton Péter**

**2023**



**Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem  
Budai Campus**

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

**„Alvóváros vagy közösség” – hogyan kezelhető a  
szuburbanizáció**

**Belső konzulens:** Szövényi Anna Andrea  
Tanszékvezető, egyetemi docens

**Belső konzulens  
intézete/tanszéke:** Településtervezési és Díszkertészeti Intézet,  
Településépítészeti és Települési  
zöldinfrastruktúra Tanszék

**Készítette:** Tar Márton Péter

**Budapest  
2023.**

## NYILATKOZAT

### a szakdolgozat nyilvános hozzáféréséről és eredetiségéről

A hallgató neve: Tar Márton Péter  
A Hallgató Neptun kódja: GA3M8A  
A dolgozat címe: „Alvóváros vagy közösség” – hogyan kezelhető a szuburbanizáció  
A megjelenés éve: 2023  
A konzulens intézetének neve: Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet  
A konzulens tanszékének a neve: Településépítészeti és Települési Zöldinfrastruktúra Tanszék

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

Ha a fenti nyilatkozattal 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 könyvtári repozitori rendszerébe. Tudomásul veszem, hogy a megvédett és

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

Kelt: 2023 év 11. hó 4. nap



Hallgató aláírása

## NYILATKOZAT

**Tar Márton Péter** (hallgató Neptun azonosítója: **GA3M8A**) konzulenseként nyilatkozom arról, hogy a szakdolgozatot áttekintettem, a hallgatót az irodalmi források korrekt kezelésének követelményeiről, jogi és etikai szabályairól tájékoztattam.

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

A dolgozat állam- vagy szolgálati titkot tartalmaz: igen nem

Kelt: Budapest 2023 év október hó 31. nap



---

belső konzulens

## Tartalomjegyzék

I. Bevezetés és problémafelvetés - agglomeráció, szuburbanizáció, alvóváros.....	4
II. Szakirodalmi áttekintés - elméleti alapok.....	5
II. 1. Szuburbanizáció.....	5
II. 2. Meghatározása, eredete.....	6
II. 3. A szuburbanizáció okai, kiváltó tényezői.....	7
II. 4. Szuburbanizáció motivációi az egyén szintjén.....	8
II. 5. Alvóváros.....	9
III. A mintatelepülések választásának igazolása, a dolgozat célja.....	11
IV. A mintatelepülések vizsgálata.....	12
IV. 1. Elhelyezkedés és szerepkör.....	12
IV. 2. Közlekedés.....	14
IV. 3. Településtörténeti vizsgálatok.....	16
IV. 4. Aktuális funkcióvizsgálat.....	18
IV. 5. Intézményi ellátottság.....	20
IV. 6. Kereskedelem – vendéglátás – szolgáltatás.....	22
IV. 7. A települések szükségszerű kapcsolatrendszere.....	24
IV. 8. Utcahálózat vizsgálata.....	25
IV. 9. Lakóterületi beépítés.....	26
IV. 10. Vertikális terjeszkedés.....	30
IV. 11. Utcakarakterek, keresztmetszetek.....	33
IV. 12. Demográfia.....	34
IV. 13. Tervezett terjeszkedés.....	37
IV. 14. A közösségi élet és az identitás közvetlen forrásai.....	39
IV. 15. Teresedések, csomópontok.....	41
V. Vizsgálati módszertan.....	45
VI. Vizsgálati összefoglaló, problémák, veszélyek.....	46
VII. Javaslatok.....	49
VII. 1. Tárnokra vonatkozó javaslatok.....	49
VII. 2. Martonvásárra vonatkozó javaslatok.....	53
VIII. Összefoglalás, újdonság érték, általános alkalmazhatóság.....	56
Irodalomjegyzék.....	58
Jogszabályok, grafikus állományok, tervek, fejlesztési koncepciók és tanulmányok.....	59
Lekérdezett statisztikai adatok.....	59
Mellékletek.....	60

## Ábrajegyzék

1. ábra: A két településen épült lakóépületek számának változása az elmúlt 30 évben.....	11
2. ábra: Tárnok és Martonvásár elhelyezkedése országon és vármegyén belül .....	12
3. ábra: Tárnok és Martonvásár elhelyezkedése a járásban .....	13
4. ábra: Tárnok és Martonvásár közlekedési adottságai.....	15
5. ábra: Tárnok aktuális funkcióvizsgálata.....	18
6. ábra: Martonvásár aktuális funkcióvizsgálata .....	19
7. ábra: Intézmények elhelyezkedése a településeken .....	21
8. ábra: Martonvásár kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységei .....	22
9. ábra: Tárnok kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységei .....	23
10. ábra: Martonvásár kapcsolati rendszere .....	24
12. ábra: Ingázók arányának változása Tárnokon .....	24
11. ábra: Tárnok kapcsolati rendszere.....	24
13. ábra: Ingázók arányának változása Martonvásáron .....	25
14. ábra: Intenzív beépítésű kertvárosias sorházas beépítés Martonvásáron .....	27
15. ábra: Kertvárosias lakóterület Martonvásáron .....	27
16. ábra: Falusias lakóterület Martonvásáron .....	27
17. ábra: Településközponti vegyes terület Martonvásáron.....	27
18. ábra: Kisvárosias lakóterület Martonvásáron.....	28
19. ábra: Kertvárosias lakóterület Tárnokon.....	28
20. ábra: Településközponti vegyes terület Tárnokon .....	28
21. ábra: Falusias lakóterület Tárnokon .....	28
22. ábra: Kisvárosias lakóterület Tárnokon .....	29
23. ábra: Martonvásár épületeinek jellemző szintszáma sematikusán .....	30
24. ábra: Tárnok épületeinek jellemző szintszáma sematikusán.....	31
26. ábra: Átlagolt szintterületi mutatók a beépítési típusokra vetítve Martonvásáron.....	32
25. ábra: Átlagolt szintterületi mutatók a beépítési típusokra vetítve Tárnokon .....	32
27. ábra: Tárnok és Martonvásár jellemző utcakeresztmetszetei.....	33
28. ábra: Ingázók számának (fő) változása 2001 és 2011 között.....	35
29. ábra: A korosztályok alakulása Tárnokon és Martonvásáron .....	35
30. ábra: Öregedési index változása.....	36
31. ábra: Gazdasági aktivitás Tárnokon és Martonvásáron.....	36

32. ábra: Családösszetétel Tárnokon és Martonvásáron .....	36
33. ábra: Településszerkezeti tervben szereplő változások.....	38
34. ábra: Településszerkezeti tervben szereplő változások.....	39
35. ábra: Martonvásár közterületi rendszerének kihasználtsága .....	42
36. ábra: Martonvásári Emlékezés tere .....	43
37. ábra: Tárnok közterületi rendszerének kihasználtsága.....	44
38. ábra: Tárnok kihasznált teresedései .....	45
39. ábra: Tárnok fejlesztési koncepciótérképe .....	50
40. ábra: Tárnok beépítési koncepciója az intézményi központ létrehozásáról .....	51
41. ábra: Tárnok első fázisban fejlesztendő gyalogosinfrastruktúra útvonalai .....	52
42. ábra: Kisvárosias beépítés típusjavaslatok .....	53
43. ábra: Martonvásárra vonatkozó fejlesztési javaslat.....	55
44. ábra: Javasolt kisebb közösségi terek előképei .....	56

## **I. Bevezetés és problémafelvetés - agglomeráció, szuburbanizáció, alvóváros**

Az elmúlt évtizedek egyértelműen rámutattak arra, hogy a vidéki élet már nem olyan népszerű, mint az régen volt. Mára gyakorlatilag alig van olyan társadalmi réteg, melynek kedvezőbb körülményeket tudna biztosítani egy várostól távol eső falu, mint egy nagyváros. Ennek számos oka van, melyek túlmutatnak a régiók között megjelenő infrastrukturális és gazdasági fejlettségen, az eredménye viszont egyértelmű: Az ország egyszerre városiasodik és centralizálódik. Ennek a folyamatnak a velejárója, hogy a nagyvárosok közelében elhelyezkedő, korábban jogilag jellemzően kisközségként lajstromozott települések a városok túltelítettsége miatt szintén vonzó lepelepedési célponttá válnak és bővülésnek indulnak. Ezt a folyamatot a szociológia tudományában szuburbanizációnak nevezik.

Ez a folyamat természetesen egy korábbi kistelepülés szempontjából hosszútávon leginkább kedvező, hiszen az ide költöző, főleg fiatal néhai városi lakossal megindul a fejlődés. Ugyanakkor ezeknek a településeknek nagyon nagy – ugyancsak a fenti folyamat velejárójaként adódó – kihívásokkal is meg kell küzdeniük. Ezek közül az egyik, hogy meg kell akadályozniuk, az ún. "alvóvárossá" válást. A kiköltöző fiatalok ugyanis identitásukat tekintve nem igazán fognak új otthonukhoz lokálpatriótai érzelmekkel kötődni. Munkájuk és életmódjuk jellemzően a városba rendeli őket nap mint nap. Így, ahogyan a kifejezésből is kitűnik, újdonsült otthonuk nem tölt be egyéb szerepet, lakóik csak aludni járnak haza. A település az emelkedő lakószám következtében olyan gyarapodásnak indul, mely nincs kellőképpen koordinálva. Éppen ezért, véleményem szerint nem elég, ha a lakosság bővülésével járó fejlődést, az esetleges vagyoni fellendülést látszat infrastrukturális beruházásokra fordítják. Úgy gondolom – és reményeim szerint munkámmal igazolni is tudom majd – az alvóvárosi jelleg elkerüléséhez komplex szempontok figyelembevételével történő tudatos és specifikus tervezés szükséges.

Budapesthez való közeli fekvése, valamint jó közlekedési adottságai révén Martonvásár is azon települések közé tartozik, melyek lakosság száma az elmúlt évtizedben növekedett és a település fejlődésnek indult. Ezt a mára már városi és járásközponti státuszt is betöltő települést ugyanakkor egyértelműen nem jellemzik, az agglomerációs, alvóváros települések jellegzetes tulajdonságai. Martonvásár északkeleti irányban elhelyezkedő közvetlen szomszédja, Tárnok, azonban egyértelműen alvóvárosnak minősül. Nem csupán a közigazgatás és a földrajzi elhelyezkedés adta



körülmények adják a lehetőséget, hogy annak nevezzük. Tárnokra ugyanis amellet, hogy a Budapesti agglomeráció határtelepülése, a közvélekedés is egyre gyakrabban alvóvárosként tekint.

Az agglomerációs alvóváros jellegadó tulajdonságainak feltárása érdekében e tipikus, budapesti agglomerációban elhelyezkedő, jellemzően alvóvárosnak titulált település átfogó vizsgálatát végzem tehát el. Annak érdekében, hogy ezek a jellegadó, lényegi tulajdonságok pontosan körvonalazódjanak, összehasonlítás végett az alvóváros mellett párhuzamosan az agglomerációs zónán kívül eső Martonvásárt is vizsgálom, melynek gazdag közösségi élete van, tehát az alvóvárosi jelző legfőbb értelmében nem illik rá.

## **II. Szakirodalmi áttekintés - elméleti alapok**

### **II. 1. Szuburbanizáció**

*„The world is increasingly urban, and the urban world is increasingly suburban.”*

(Klausen, Roe, 2012. 1. old.)

Ahogy a fenti idézet is rámutat; a világunk egyre inkább városiasodik, és ez a városias világ az, ami egyre inkább külvárosiasodik. Felmerül a kérdés, hogy ez a folyamat jó, vagy éppen rossz a jövő városainak. Könnyíti, vagy nehezíti a várostervezést. Annak érdekében, hogy a mérleg két nyelvére minden, relevanciával bíró tényezőt felhelyezhessünk, körül kell járnunk, hogy pontosan mi is maga a szuburbanizáció.

Az Index Urbanista Blogjának KSH adatokra támaszkodó bejegyzése szerint Magyarország mondhatni beállt a modern világ urbanisztikai tendenciáit produkáló országok sorába, az évtizedek óta tartó városiasodásai folyamatok mellett ugyanis megjelent az ún.: szuburbanizáció, mely egyre nagyobb méreteket ölt.

A gyarapodás az agglomerációs területeken kiadott építési engedélyek számának növekedésére alapozható. Az agglomeráción kívüli településeken kiadott építési engedélyek száma az utóbbi három év tekintetében szinte eltörpül. A különbségek több tízszeres nagyságrendben értendők. Az agglomerációs településeken kiadott építési engedélyek nagyrésze lakóházak építésére, azon belül is önálló, egylakásos épületek építésére vonatkozik, melyek kivitelezésére az újonnan parcellázott, még beépítetlen területeken van lehetőség. Ebből következik, hogy ezek a települések nem csak lakosságszámban, hanem lakott területüket tekintve tényleges fizikai kiterjedésben is

növekednek. Felmerül a kérdés, hogy vajon az agglomeráció képes-e felvenni ezt az ugrásszerű népességnövekedést.

Az alapvető és elsődleges tapasztalat az, hogy a hirtelen megugrott lakosságszám elsőre rengeteg problémát okoz egy ilyen településnek. A nagyszámú ingázók ráadásul – a forgalom szignifikáns növekedése miatt – jelentősen élhetlenebbé teszik a települést, amivel gyakorlatilag pont tönkre teszik a szuburbanizációs folyamat általános motivációját, a csendes, nyugodt, kisvárosias élet lehetőségét.

A szuburbanizáció esetén üteme gyakorlatilag egy önmagát bezáró ördögi kört teremt. A zöld környezetbe költözés ugyanis csupán illúzió, az általános hazai megvalósulást elnézve. Az újonnan épülő családi házak többnyire magas beépítettségi rátával rendelkező telken állnak, minimális meghagyott zöldfelülettel, egymás mellett szorosan, meglehetősen zsúfoltan. A munkalehetőségek szűkössége miatt az ingázók túlterhelik a helyi közlekedési hálózatot, továbbá a megnövekedett károsanyag kibocsátás rontani fogja a környezeti adottságokat is. Ezen felül a település jellemzően nem városiasan fog növekedni. Ez effektíve azt jelenti, hogy jellemzően szétterülő városszerkezet fog kialakulni, ami ellehetetleníti a közösségi életnek potenciálisan teret adó városmag kialakulását, ez pedig megnöveli az esélyét az egyszerű "alvóvárossá" avanszálásnak. A lakosságszám növekedésével a település infrastruktúrája, valamint szociális és gazdasági szolgáltatásai nem tudnak lépést tartani (Zubreczki, 2018).

A fentebb leírt és körvonalazódott jellemzők már részét képezik annak a jellegadó tulajdonságokat tartalmazó listának, amivel egy ilyen agglomerációs alvóváros rendelkezik. Az, hogy a hazai közélet, is foglalkozik a témával, rámutat, hogy a probléma valós, és nincs igazán rá egyelőre megoldás.

## **II. 2. Meghatározása, eredete**

Definíció szerint a szuburbanizáció a lakosság és a tőke (a vizsgált probléma szempontjából előbbi a fontosabb) a város peremére és azon túlra történő vándorlása (Hesse, Siedentop 2018. 3-4. old.). Ez lényegében a 20. század végén a posztkommunista országok egyik legmeghatározóbb térbeli-demográfiai folyamata volt, mely főleg Közép- és Kelet-Európa államaiban jelentős társadalmi és gazdasági változások mellett szignifikánsan hatott, és hat napjainkban is településeink működésére, struktúrájára és közösségi életére. A szuburbanizáció tekinthető úgy is, mint egy koncentrált területen végbemenő decentralizáció, ha csupán a nagyvárost és kitelepülés célpontját jelentő ún.

elővárosok területét nézzük (Vasárus, Lennert, 2022. 1-2. old.). Ugyanakkor a teljes ország területét nézve a folyamat inkább azt eredményezi, hogy a nagyvárosok mérete egyre nő, egyre inkább szétterül, a térben és lakosságában is gyarapodó, már-már a nagyvárossal összeolvadó külvárosok miatt.

A fenti definíció szerinti szuburbanizáció ugyanakkor leginkább a napjainkban is zajló jelenséget írja le, folyamat előfutárai viszont már korábban megjelentek. Ez a fővárosi lakosok vikendház építései voltak, az arra alkalmas településeken. Ezen hétvégi házak eredetileg elsősorban rekreációs célokat szolgáltak, azonban egyúttal potenciális lehetőségeket is rejthettek a tartós kitelepüléshez. Ezt a lehetőséget részben már az elmúlt évtizedben is elkezdtek kihasználni, így szórványosan elindult néhány üdülőterület átalakulása a külvárosi területté (Dövényi, Kovács, 1999, 39. old.).

Ettől eltekintve, ha a szuburbanizációhoz konkrétabb és biztosabb történeti eredetet szeretnénk társítani, akkor az a századfordulón bekövetkezett gyors városnövekedés és a háborút követő időszak tömegfogyasztási szokásainak kialakulása volt az, ami megteremtette a folyamat előfeltételeit (Harris, Larkham, 1999, 3. old.).

Az utóbbi idők urbanisztikával foglalkozó hazai és nemzetközi szakirodalmi tárgyalták ugyan a témát, de annak inkább azon esetével foglalkoztak, amikor a folyamat a közigazgatási határokon belül megy végbe. Az az eset ugyanakkor, amikor az áttelepülő népesség célpontja már nem csak a városmagtól, de a város közigazgatási határától is akár 10-30 km távolságban van, nem sok figyelmet kapott. Az Index Urbanista Blogjának KSH adatokra támaszkodó bejegyzése (lásd: 2-3. oldal) ugyanakkor rámutat, hogy ez utóbbi verzió az, ami – főleg demográfiai oldalról – korunk urbanisztikai folyamataira leginkább hatással van. A szuburbanizáció eredeti meghatározása tehát – mely szerint a folyamat a városi lakosság városszélekre, illetve városkörnyékre történő települését jelenti – hazai vonatkozásban, a távolságok csökkenése és az egyre növekvő népességszám miatt átültethető azon esetre, mikor a népességmozgás nem csak a hagyományos értelemben, szűken vett agglomerációs körzetet, hanem a tágran értelmezett elővárosi körzetet is érinti.

### **II. 3. A szuburbanizáció okai, kiváltó tényezői**

A szuburbanizációnak lényegében főleg gazdasági mozgatói vannak. Az ipar szerepe ugyanis a modern kapitalizmusban és a modern városok fejlődésében is egyre csökken. Ennek az elméletnek is két tényezője van: Egyrészt figyelembe kell venni az

újfajta gazdasági-termelési szerkezetet, melyben a nehézipar relatíve súlyát veszti, a könnyűipar és szolgáltatások javára. Ez az újfajta szerkezet pedig már nem igényli tömegek koncentrált munkáját. A másik tényező a közlekedés robbanásszerű fejlődése, mely lehetővé tette a városi lakosság városkörnyékre történő vándorlását. Ebben a relációban a lakosság volt az első, melynek lokációja változott, és időben elcsúszva követték ezt a munkahelyek és a szolgáltatások (Kocsis, 2000. 311-315. old.).

A szuburbanizációnak van egy evolúciós megközelítést alkalmazó hatlépcsős modellje:

1. A kezdeti iparosodás miatt az emberek a vidékről a városokba özönlenek a munkalehetőségek után.
2. Az industrializáció következtében nő a városi népesség aránya a régióban.
3. A növekedő népesség miatt a város kinyúlik eredeti határain túlra, és ún. szuburbiákat hoz létre.
4. A szuburbiák gyorsabban növekednek, mint a városmag, mert az emberek inkább a városszélekre költöznek (= relatív decentralizáció).
5. A városmag már alig tölt be lakófunkciót. Itt átveszik a szerepet az irodák, a szolgáltatások és a kereskedelem.
6. Eredményképpen a város hanyatlásnak indul, mert az emberek falusi környezetbe költöznek a konstans dezindustrializáció miatt (Hall, 1993. 37. old.).

Látjuk, hogy az evolúciós modell a szuburbanizáció fő mozgatórugójaként gazdasági folyamatokat nevez meg (Kocsis, 2000. 311-315. old.). Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy ezek önmagában nem határozzák meg a folyamatban érintett alanyok motivációját, csupán a folyamatot lehetővé tevő körülményeket.

#### **II. 4. Szuburbanizáció motivációi az egyén szintjén**

A szuburbanizáció egyén szintjén megjelenő motivációját két tényező együttes fennállása adja. A vidéki élet vonzó hatása, valamint a városi élet egyre taszítóbb hatása. A két hatás legtöbbször párhuzamosan sarkallja az embereket a lakóhely megváltoztatására, habár hangsúlyosabbnak inkább az utóbbi tekinthető. Annak ellenére, hogy a városi élet eleinte kedvezőnek tűnt, az idő előrehaladtával az emberek rájöttek, hogy az életkörülményeik vidéken sokkal jobbak lesznek. Általános vélekedése vált, hogy a város piszkos, bűdös, rossz a közbiztonsága és alkalmatlan a gyermeknevelésre.

Vidéken viszont alig van bűnözés, jó a levegő és közel van a természet is (Kocsis, 2000. 311-315. old.).

További ösztönző tényezőként megemlítendő még a lakásminőség változása is. A városi lakosság túlnyomórészt bérházakban, panelházakban laknak, vidékre költözésükkor viszont ezeket kertes-családi házak és ikerházak, sorházak váltják fel. Emellett fontos szerepet tölt még be a levegő tisztasága, a zajártalom és a szomszédság is (Bajmóczy, 2001. 8. old.).

Természetesen a vidékre való kiköltözésben nem csupán a motivációkat kell vizsgálnunk, hanem azokat a kompromisszumokat is, amiket a kiköltöző lakos kénytelen meghozni. A város elhagyása ugyanis értelemszerűen hátrányokkal is jár, még úgy is, hogy az előnyök túlsúlya a legtöbb esetben megállapítható. A kiköltöző lakosságnak figyelembe kell vennie korábbi munkahelyének elérhetőségét, illetve a korábbi munkahely elhagyása esetén a céltelepülésen elérhető lehetőségeket (Bajmóczy, 2001. 8. old.). A fentebb említett, szuburbanizációt lehetővé tevő, azt megkönnyítő közlekedésben bekövetkezett ugrásszerű fejlődés ugyanakkor, ha nem is irreleváns, de meglehetősen kis jelentőségűvé teszi ezt a faktort.

A szuburbanizáció célpontjait jelentő elővárosi települések nagyrésze nem rendelkezik olyan infrastrukturális ellátottsággal, mint egy nagyváros, és azzal a mennyiségű és minőségű szolgáltatással és kereskedelmi egységgel sem (Bajmóczy, 2001. 8. old.). Ez azt eredményezi, hogy az újdonsült szuburbán lakost nem csupán a munkába járás fogja ingázásra kényszeríteni, hanem sok esetben a bevásárlás és a szolgáltatások igénybevételének szükségessége is. Ezek a tényezők pedig már nem csak az egyénnek, de a településnek, ilyenformán pedig a közösségnek is problémát jelentenek.

## **II. 5. Alvóváros**

A fent ismertetett folyamatok egy olyan jelenséghez vezetnek, mely eddig taxatív jellemzőkkel leírt meghatározást nem igazán kapott, a nemzetközi és a hazai urbanisztikával foglalkozó szakirodalmaktól. Ennek oka az, hogy az alóváros kifejezés ma még széleskörben inkább azokra a településekre, településrészekre használatos, melyeket tulajdonképpen szándékosan alakítottak így. Azokat a településeket jelenti ez, melyek a nagyvárosok közvetlen közelben helyezkednek el, vagy éppen a nagyvárosok külső területei, és kifejezetten kizárólag lakófunkcióval rendelkező területeket foglalnak

magukba. Az ilyen települések lakói lényegében ténylegesen csak aludni járnak haza, mert munkahelyük és közösségi életük a városhoz köti őket. Ebben az értelemben tehát az "alvóváros kifejezés egyáltalán nem pejoratív.

Ma ugyanakkor, az ismertett urbanizációs folyamatoknak köszönhetően ugyanezen funkciókkal átítatott lakóhelyek iránti kereslet egyre inkább érinti azokat a településeket, melyekre – a várostól való távolságuknak, vagy éppen karakterisztikájuknak köszönhetően – sokkal inkább vidéki kisvárosként tekinttünk. Ha egy ilyen település nem tudja felvenni a gyarapodás ritmusát, ha a népességnövekedés kontrollálatlan módon, követhetetlen sebességgel megy végbe, kialakul az az "alvóváros", melynek már pejoratív felhangja van és amelynek kialakulását minden önkormányzat, minden képviselő testület és főként minden lakó – beleértve az autentikus korábbi, és az újonnan beköltöző lakost is – el akar kerülni.

Az alvóvárosnak a fentiekből következően nincsen meghatározható explicit leírása, teljesen kifejtett kritériumrendszere. A hagyományos meghatározásból azonban sok tényezőt át lehet emelni. Az alvóváros településszerkezetét tekintve jellemzően túlnyomórészt lakófunkcióval rendelkező területekből áll. Morfológiáját tekintve, a gyors ütemű, szükségszerű, de ad-hoc módon történő építkezések miatt szétterül. Nincsen városmagja, nincsenek tényleges központjai. Az intézményei, a kereskedelmi és szolgáltató egységei többnyire szétszórtnak, a lakosság igényeit területileg nem lefedve helyezkednek el. Szintén jellemzője ezeknek a településperifériáknak az alacsony infrastrukturális fejlettség. Értve ez alatt az útburkolatok és a közvilágítás hiányát, vagy akár a vízelvezetés megoldatlanságát. Egy elővárosi zónában lévő alvóvárosnak nincsen erős közössége, a lokálpatriótái pedig az újonnan betelepült nagyszámú lakosnak köszönhetően kisebbségbe kerülnek (Vasáros, Lennert, 2022. 13. old.).

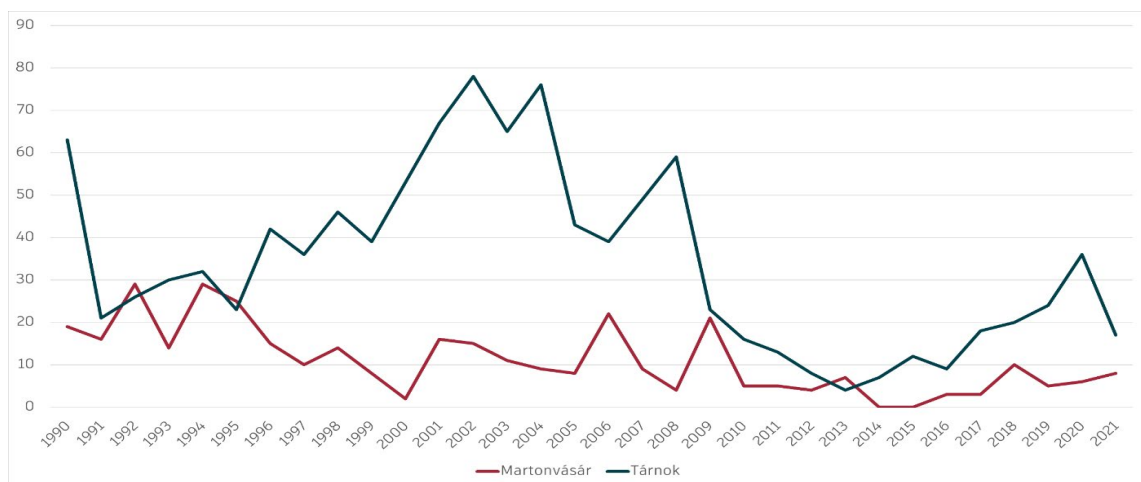
Az ilyen település társadalma kifejezetten fiatal, vagy erősen fiatalodó, hiszen a nagyvárosból a korábban ismertett okokból kiköltözők köre túlnyomórészt a fiatalokat érinti. Ez a lakónépesség aztán nagy valószínűséggel ingázni fog munkába járás végett, hiszen munkahelye vagy eredetileg is a nagyvárosban volt, vagy kénytelen volt ott találni, hiszen lakóhelye – hajdani vidéki város révén - nem rendelkezik annyi munkalehetőséggel (Laki, 2017. 59. old.). Az így kialakuló települési mozgás nagyon jellegzetes reggeli és esti forgalomnövekedést, adott esetben torlódásokat okoz, de napközben a város szinte teljesen megáll, elnéptelenedik (Csanádi, Csizmadya, 2002. 48-49. old.).

Az ilyen alvővárosoknak nincsen, vagy szinte alig van közösségi élet fenntartására alkalmas közösségi tere. Nincsenek ismerkedésre alkalmas helyszínei, vagy ha vannak is, az eredeti és az újonnan beköltöző lakosság közötti társadalmi, életkori, érdekeltségi szakadék miatt nem tud tényleges közösségkovácsoló erőként funkcionálni.

### III. A mintatelepülések választásának igazolása, a dolgozat célja

Elfogadva azt a premisszát, mi szerint az ismertett ”alvőváros” egy olyan dolog, aminek legtöbb velejárója kedvezőtlen és ezeket a velejáró tulajdonságokat lehetőleg el kell kerülni, vagy legalábbis hatásukban enyhíteni, a mintatelepüléseket úgy választottam ki, hogy azok megfelelően reprezentálják mind az alvővárosi jelleget, mind pedig azt, mikor egy város még nem vált szinte kizárólag ingázók által lakott, pangó közösségi életű településsé.

Beszédes mutató ebből a szempontból a lakásépítések száma. A korábban ismertett tendencia az, hogy egy ilyen településen a lakásépítések száma megugrik. Tárnokon ez a statisztikai adatok alapján tisztán kivehető, hiszen a lakásépítések száma az ezredfordulón csaknem a duplájára emelkedett. Ezt a hirtelen növekedést ugyan megtörte a 2008-es gazdasági válság, de ettől függetlenül az eddig tartó növekedés alátámasztja, hogy Tárnokot már az 1990-es évek óta erőteljesen érinti a szuburbanizáció. Ezzel szemben Martonvásáron nem figyelhető meg ilyen szignifikáns növekedés, sőt ez a település lakásépítések számát tekintve a ’90-es évektől vizsgálva enyhe, de folyamatos csökkentést mutat (1. ábra).



1. ábra: A két településen épült lakóépületek számának változása az elmúlt 30 évben (alapadat forrása: KSH)

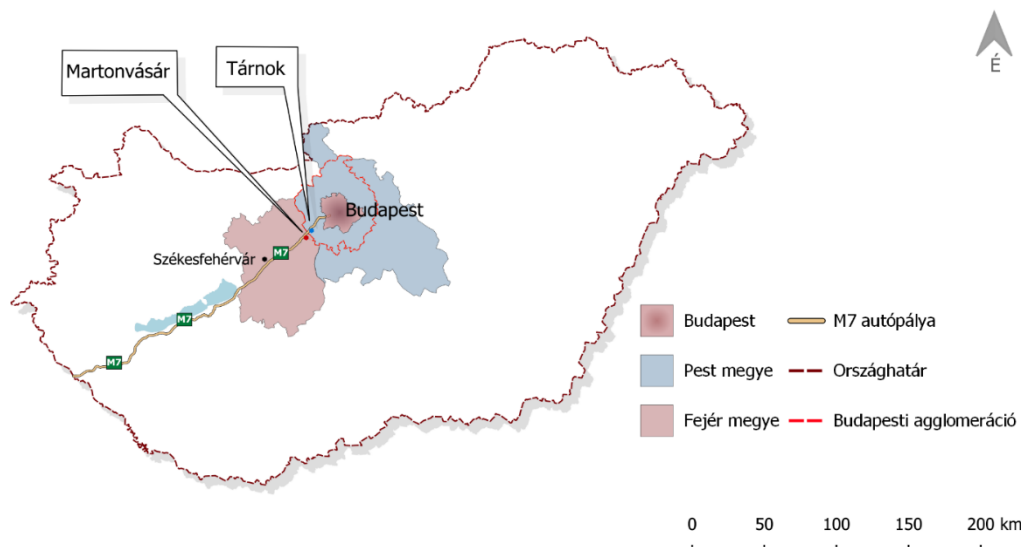
Mindezen adatok rávilágítanak arra, hogy az az erős, alapvetően szociológiai aspektusú, de rengeteg urbanisztikai hatást eredményező tendencia Tárnokot érinti, de Martonvásárt még nem. A budapesti agglomerációs övezet települései elsősorban a Budapesten dolgozók ún. alvótelepülései (Gyergyák, 2017. 66. old.). Tárnok a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (a továbbiakban BaTrt.) értelmében ennek az övezetnek a része, éppen ezért, mint tipikus agglomerációs alvóvárost tudom vizsgálni. Martonvásár ugyanakkor már pont kívül esik ezen a határvonalon, és a KSH 2014-es, Magyarország településhálózatáról szóló kiadványa szerint akkor nem volt része egy magyarországi agglomerációnak, agglomerálódó térségnek és nagyvárosi településegüttesnek sem.

A kiválasztott mintatelepülések vizsgálatával tehát az a célom, hogy a tipikus agglomerációs alvóváros jellegadó tulajdonságait feltárjam. Annak érdekében, hogy ezek a jellegadó, lényegi tulajdonságok pontosan körvonalazódjanak, összehasonlítás végett az alvóváros mellett párhuzamosan az agglomerációs zónán kívül eső Martonvásárt is vizsgálom, melynek gazdag közösségi élete van, tehát az alvóvárosi jelző legfőbb értelmében nem illik rá.

#### IV. A mintatelepülések vizsgálata

##### IV. 1. Elhelyezkedés és szerepkör

A választott mintaterületek – Tárnok és Martonvásár – egymás mellett, közigazgatási határakkal érintkezően helyezkednek el Budapest vonzáskörzetében. Annak érdekében, hogy a településeket a fentebb bemutatott folyamatok fényében

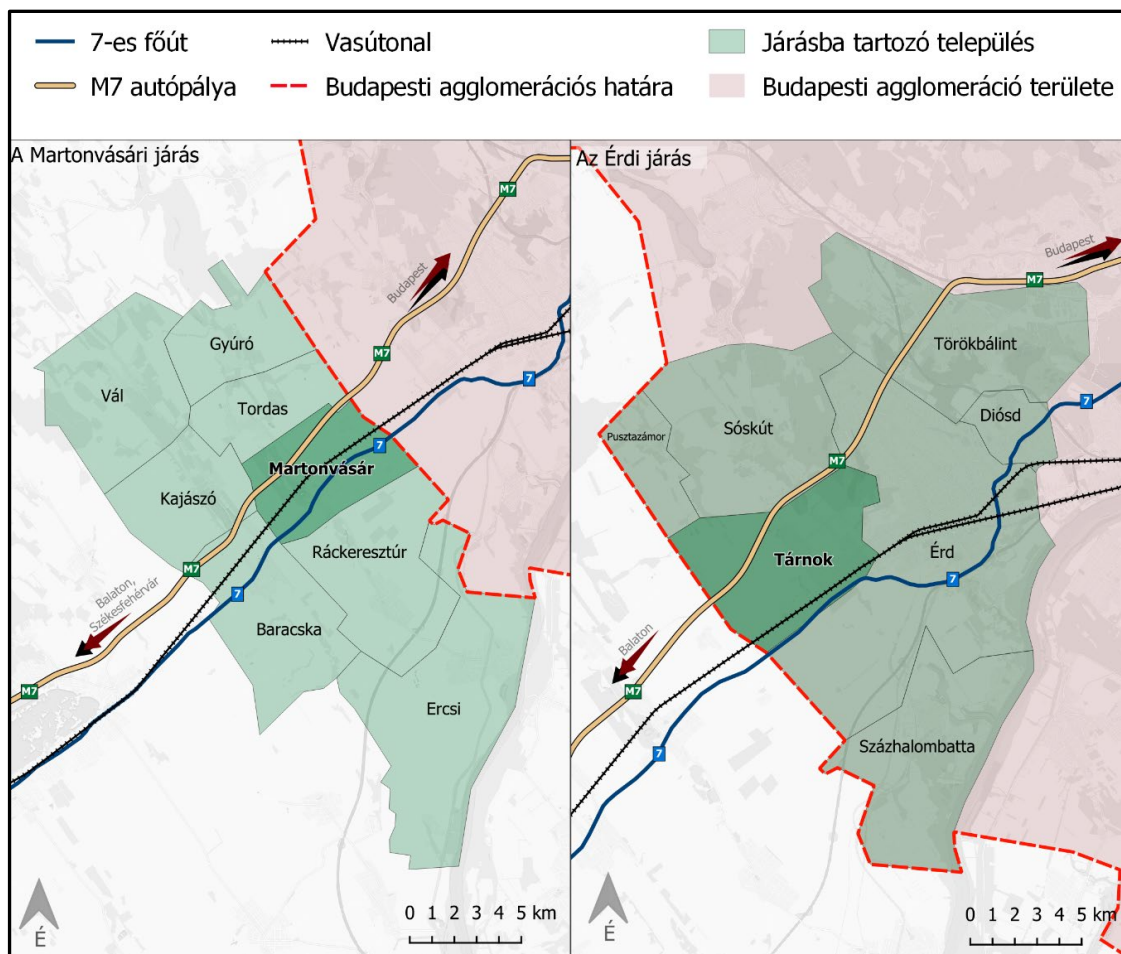


2. ábra: Tárnok és Martonvásár elhelyezkedése országon és vármegyén belül (forrás: saját ábra)



vizsgálni lehessen, hogy ezen folyamatok tényleges hatását meg lehessen állapítani, szükséges a térben, kapcsolatrendszerben és szerepkörben betöltött helyük tisztázása (2. ábra).

Martonvásár Fejér megye északkeleti szélén helyezkedik el, közigazgatási területe 31, 25 km<sup>2</sup>, légvonalban mért távolsága a fővárostól pedig hozzávetőleg 25 km. Jogállását tekintve város, ezen kívül pedig a Martonvásári járás központja is. Ez a járás összesen 8 települést, Ercsit, Baracsát, Gyúrot, Kajászót, Ráckeresztúrt, Tordast, Vált és Martonvásárt foglalja magába. Martonvásár a megyeszékhelyhez is közel helyezkedik el, Székesfehérvártól légvonalban mért távolsága hozzávetőleg szintén 25 km (3. ábra).



3. ábra: Tárnok és Martonvásár elhelyezkedése a járásban (forrás: saját ábra)

Tárnok Martonvásárhoz képest északkeleti irányban helyezkedik el, azaz valamivel közelebb van a Fővároshoz, melynek légvonalban mért távolsága 15 km. Tárnok már Pest megyéhez és az Érdi járáshoz tartozik, és a megyeszékhelynek (valamint járásközpontnak), Érdnek közvetlen szomszédja. Olyannyira, hogy a két településnek nemcsak közigazgatási határai, de beépített részei is közvetlenül érintkeznek, ami egy

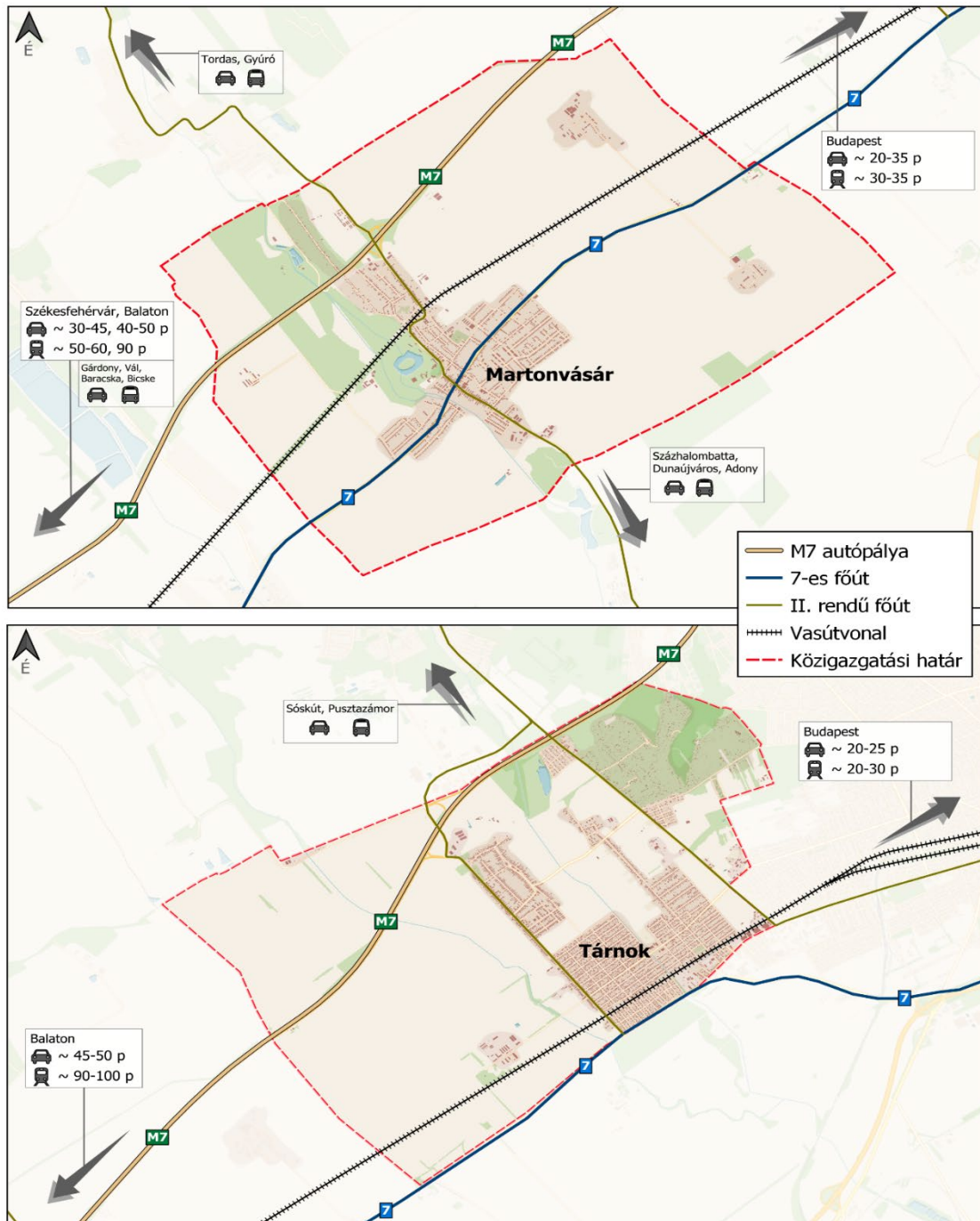
tipikus agglomerációra jellemző tulajdonság. Egy agglomerációban a központ és a közelében fekvő települések között sokrétű funkcionális kapcsolatok jönnek létre (munkahely-lakóhely, vállalkozási-gazdasági, kereskedelmi-piaci stb.). Az intenzív agglomerálódási folyamat eredményeként összefüggő, fizikailag egybeépült településtest alakul ki, a települések egymással összenőnek (Kőszegfalvi, 2014. 7. old.). Fontos kiemelni mindemellett, hogy Tárnok területileg már jogszabályi szinten, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény rendelkezése értelmében része a Budapesti Agglomerációnak, tehát az agglomerációs hatás már elhelyezkedéséből is feltételezhető (3. ábra).

#### **IV. 2. Közlekedés**

Martonvásár közlekedését tekintve nagyon kedvező helyen fekszik, és mind magán-, mind pedig tömegközlekedési lehetőségek széleskörűen adóttak. A település a Budapest – Székesfehérvár – Balaton tengelyen helyezkedik el, így vasúti közlekedés nagyon kedvező. A főváros irányába félóránként indult vonat, a menetidő pedig átlagosan 30-35 perc. A szerelvények nagyrészt Budapesten Kelenföld vasútállomásra, és a Déli pályaudvarra érkeznek, ahonnan számos tömegközlekedési eszközzel utazhatnak tovább. Székesfehérvár irányába szintén félóránként indul szerelvény, a megyeszékhelyet pedig ugyanúgy 30-35 perces menetidővel lehet elérni.

Ugyanezen a tengelyen szintén nagyon kedvező a közúti gépjármű közlekedés is. Martonvásáron keresztül halad a régi „Balatoni út”, mely ma 7-es számú főút néven vezet végig a Fővárostól indulva nyugati, délnyugati irányban a Dunántúlon, érintve többek között Székesfehérvárt, valamint a Balaton déli partjának valamennyi települését. Az üdülők és a Fővárosba munkába járók miatt megnövekedett gépjárműforgalom pedig a 2000-es évek elején életre hívta az ország legrégebbi és egyben egyik legforgalmasabb autópályáját, a Budapestet a délnyugati országhatárral összekötő M7 autópályát. Ez a közvetlenül Martonvásár mellett is elhaladó, két-három- és négysávós szakasszal is rendelkező autópálya a helyi utakat – mint például a 7-es számú főút Martonvásáron keresztülhaladó szakasza - jelentős mennyiségű magán- és tranzitforgalom alól tehermentesítette, ezen felül pedig természetesen kedvező alternatívát biztosít a Martonvásárról Budapestre, vagy akár Székesfehérvárra munkába járóknak. Ezen az útvonalon a martonvásári lakosok forgalomtól és napszaktól függően átlagosan 20-35 percen belül érik el a Fővárost, és 30-45 percen belül pedig Székesfehérvárt.

Mivel a település fő érdekeltségi tengelyének, a Budapest – Székesfehérvár tengelynek a közlekedése gyakorlatilag teljesen megoldott, így a buszközlekedés is ehhez igazodik. A Buszos közlekedés a településről és a településre jellemzően inkább a környező településekig (Tordas, Gyúró, Gárdony, Vél, Baracska) terjed, illetve ezen felül a fent említett főtengelyre merőleges útirányokat jelenti. Ezen az irányon a Volánbusz járataival Bicske, Százhalombatta, Dunaújváros és Adony elérhető (4. ábra).



4. ábra: Tárnok és Martonvásár közlekedési adottságai (forrás: saját ábra)

Tárnok közlekedése Martonvásárhoz képest nagyon kevés ponton tér el, hiszen a közúti és a vasúti közlekedés tekintetében is ugyanazon a vonalon helyezkedik el. Lényegi különbség, hogy a Tárnoki lakosok még rövidebb idő alatt érik el a Fővárost. A menetidő gépjárművel az M7 autópályán átlagosan 20-25 perc, vonattal pedig 20-30 perc.

Fontos különbség továbbá, hogy a 7-es számú főút Martonvásártól eltérően nem a település központján, főutcáján, hanem a település belterületének legszélén halad el, így ennek az útvonalnak a forgalma nem terheli a Tárnok belterületi közlekedését és zajártalma is csak kis részét érinti a településnek. Tárnok buszos közlekedési lehetősége meglehetősen szegény. Mindössze Sósút, Érd és Pusztazámor irányába indulnak Volánbusz járatok (4. ábra)

#### **IV. 3. Településtörténeti vizsgálatok**

Ahogy az a korábbi elméleti kifejtés részben kiderült, dolgozatom fontos magját jelentő szuburbanizáció folyamata Magyarországon a '90-es évektől indult el igazán. Ezért a települések történeti vizsgálata céljából is ezt azt időpontot vettem kiindulópontnak. Ugyanakkor annak érdekében, hogy lássuk, honnan jutottak el a települések eddig az állapotig, egy a XX. század első feléből származó évet is vizsgáltam. A mai aktuális és a kezdeti (1990-es) állapot között pedig hozzávetőleges félúton lévő időállapotot is belevettem a vizsgálatba annak érdekében, hogy a települések bővülésének és terjeszkedésének fokozatossága is kirajzolódjék.

A területek tipizálását a növekedés ütemének minél jobb átláthatósága érdekében összesen két csoporttal jelöltem, a "művelés alól kivett", azaz itt lényegében a beépített, illetve a "művelési ágba tartozó" területekkel. Ugyanakkor mindkét település esetében megjelenik egy harmadik kategória is. A történeti vizsgálatok alapján kiderült, hogy mind Tárnokon, mind pedig Martonvásáron komoly múlttal és területi kiterjedéssel van jelen a kertés mezőgazdaság. Ez Martonvásár esetében a település északnyugati oldalán egy hosszú sávot jelent, Tárnoknál pedig a település közigazgatási területének jóformán a teljes északi csücskét. Számokban kifejezve ez Martonvásár esetében a teljes közigazgatási terület csaknem 2%-a, Tárnok esetében pedig csaknem 7%-a.

Ez meglehetősen magas arány a beépítettségek tekintetében, ugyanakkor a gyakorlatban ezeken a területeken mindkét település esetében főképp gyümölcsösök és szőlőültetvények vannak telkenként 1-1 kisméretű, jellemzően prësházzal, egymástól

távol, szellősen elhelyezve. Mindemellett fontos azt kiemelni, hogy a kertés mezőgazdasági terület egyik település esetében sem növekedett, vagy csökkent a vizsgált csaknem 70 év alatt. Ez egy fontos tényező, ugyanis Magyarországon egyre gyakoribb, hogy ezeknek a területeknek az átkategorizálásával új lakóterületet alakítsanak ki.

Sem Martonvásár, sem pedig Tárnok aktuális településszerkezeti tervében nem szerepelnek ilyen módosítások. Így a fentiek fényében ugyan fontos ezeket a területeket külön kezelni, de a "művelés alól kivett", azaz a beépített területnek nem képezik szerves részét, és a hatályos szerkezeti tervek alapján nem is fogják.

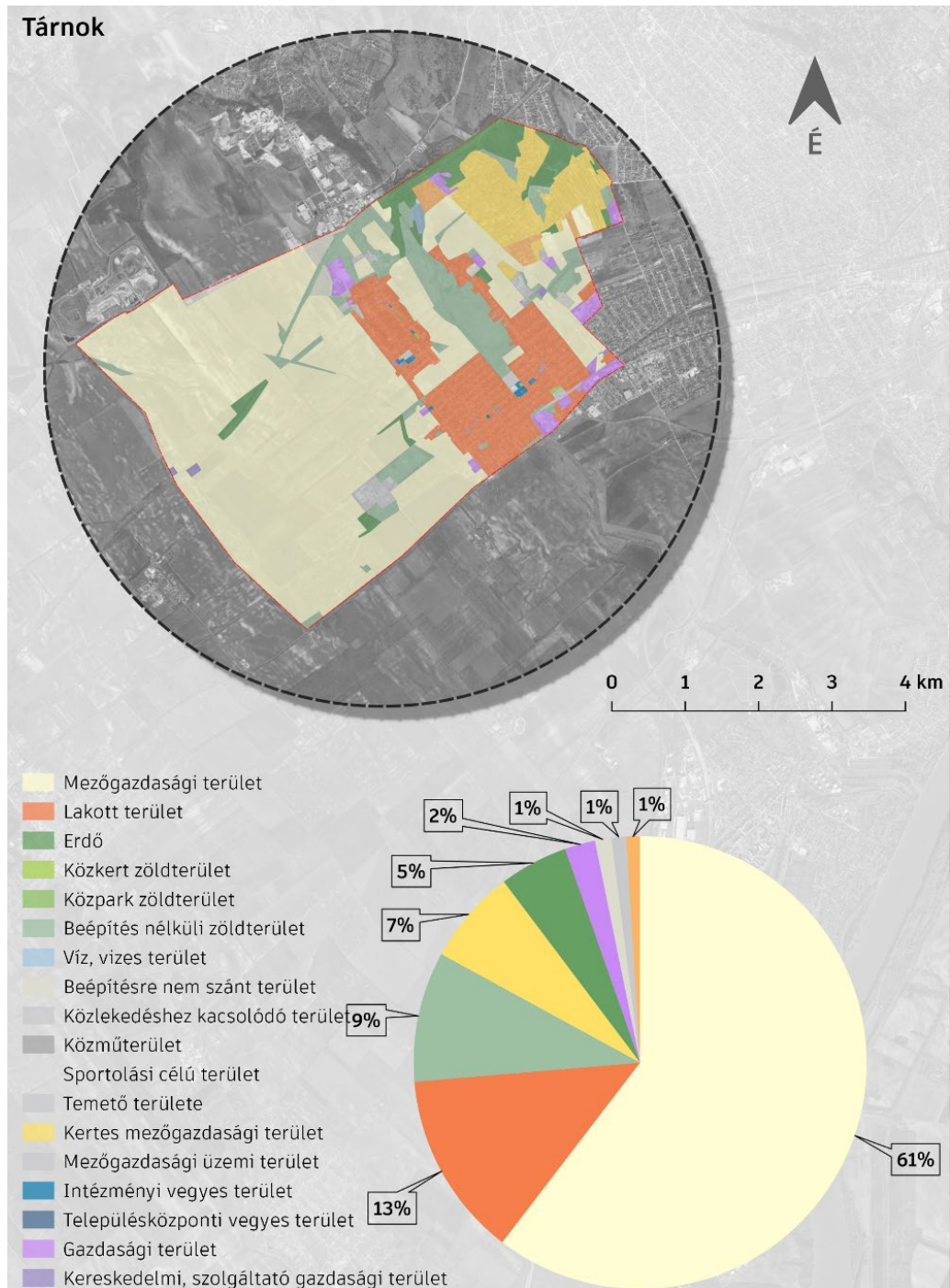
Tárnok beépített területe 1941-ben még jól láthatóan egymástól jól elkülönülő részekből állt (1., 3. melléklet). Ezek után a beépítettség gyarapodását gyakorlatilag az elkülönülő részek össze-kapcsolódása, valamint a beépített részek szélének fokozatos, minden irányba történő szétterjedése jelentette. Az elkülönülő részeket korábban jól láthatóan csupán egy-egy út kötötte össze. A terjedés keretében az új épületek ezen utak mentén jelentek meg, majd töltődtek fel, jellemzően lakóépületekkel. Így ezek a részek a település egyébként meglehetősen szétterülő alakját érdekes módon szinte "együtcsás" település képével törlik meg. Ezen felül új, jelentős méretű elkülönülő részek nem kerültek beépítésre, azaz a vizsgált 70 évben nem jött létre új településrész. Így is 1942 és 2013 között a beépített részek területe 10,4 %-ról 18,9 %-ra növekedett a település közigazgatási területének arányában.

Hasonló tendenciát mutat Martonvásár (2., 4. melléklet), mely a vizsgált időszakban 4,9 %-ról 11 %-ra növelte beépítettségének arányát. Martonvásáron ugyanakkor a bővülés szépen lekövethető és beazonosítható területeken zajlott. Martonvásár utcahálózatát egy későbbi fejezetben vizsgálom. Ugyanakkor már előzetesen is látszik, hogy a település morfológiája a területén keresztülhaladó 7-es számú főút, valamint az erre merőleges, szomszédos településekhez vezető II. rendű főutak vonalához igazodik. Ennek következtében a beépített rész egyfajta kereszt alakot vesz fel és a beépített rész bővülése ezen kereszt keleti oldalán, valamint délkeleti irányú szárnyának déli oldalán a leghangsúlyosabb.

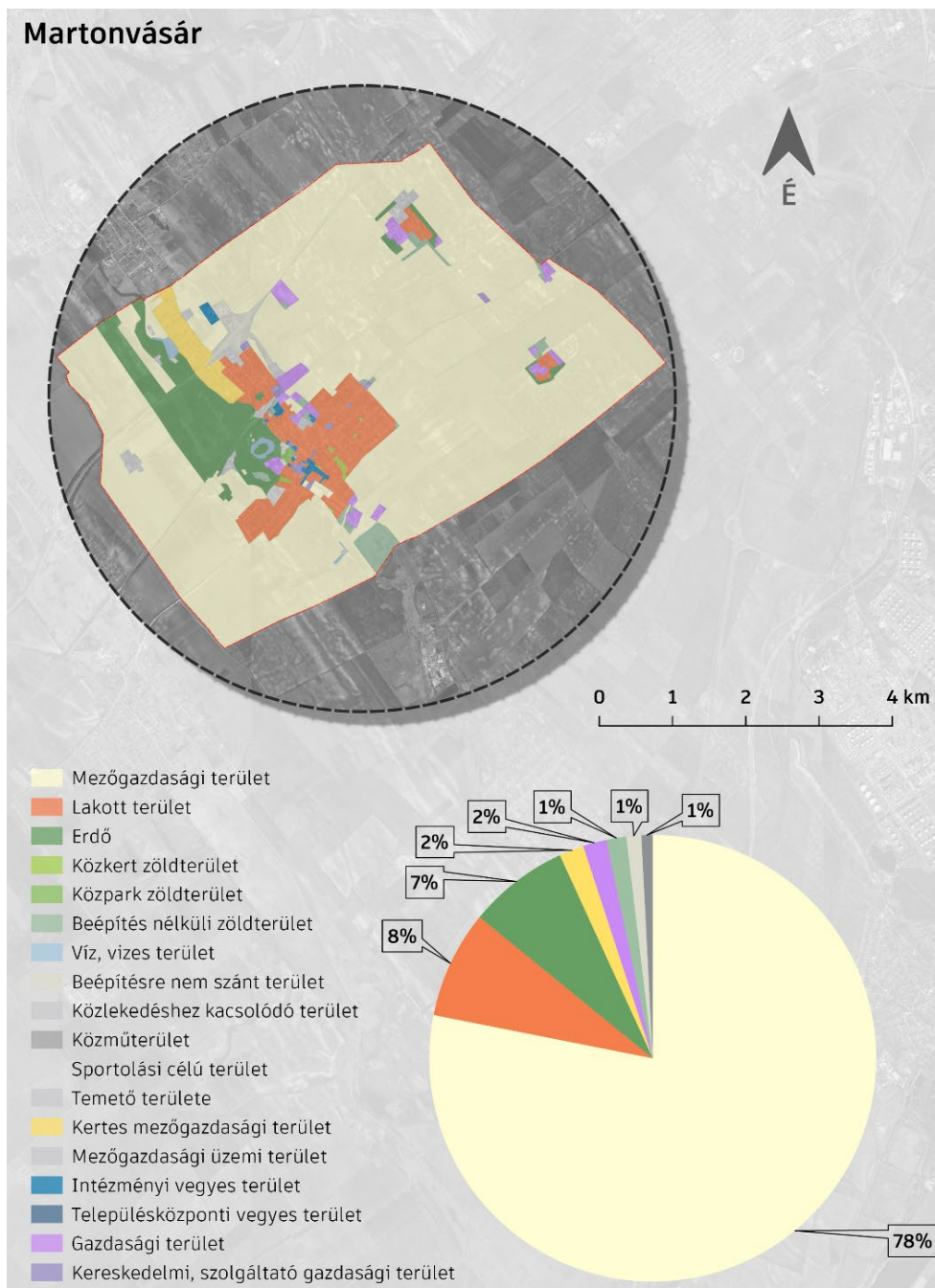
A beépítettség terjedésének történeti vizsgálatán az is jól látszik, hogy a fordulópontnak tekintett '90-es éveket követően a gyarapodás mindkét település esetében egyenletes üteműnek mondható. Tárnok beépített része időállípotonként (~15 évenként) hozzávetőleg 2 %-kal nőtt, míg Martonvásáré megközelítőleg 0,5 %-kal.

#### IV. 4. Aktuális funkcióvizsgálat

Mind Martonvásár, mind pedig Tárnok meglehetősen diverznek tekinthető, abban az értelemben, hogy sokféle területhasználat megjelenik a közigazgatási területén (5-6. ábra).



5. ábra: Tárnok aktuális funkcióvizsgálata (alaptérképek forrása: Google Earth Pro műholdfelvétel, alapadat forrása: Martonvásár Város Településszerkezeti Terve)



6. ábra: Martonvásár aktuális funkcióvizsgálata (alaptérképek forrása: Google Earth Pro műholdfelvétel, alapadat forrása: Martonvásár Város Településszerkezeti Terve)

Ugyanakkor mindkét településen egyértelműen megmutatkozik, hogy alapvetően a mezőgazdaság a domináns területhasználati kategória. Tárnokon a mezőgazdasági területek a közigazgatási terület több, mint 60%-át jelentik. A területi megoszláson jól látszik, hogy itt a mezőgazdaság szinte teljes mértékben a település délnyugati oldalára helyeződik. Ennek oka, hogy az ezzel átellenes irányban az agglomeráció központja felé haladva egyre több a művelés alól kivett, beépített terület, ami a korábban már

ismertetett, agglomerációs települések egymással való szoros funkcionális és térbeli összekapcsolódási tendenciáját mutatja. Ezzel szemben Martonvásáron a mezőgazdasági területek gyakorlatilag teljes mértékben körbeveszik a település lakott részét.

A gazdasági területek mindkét település esetében jól kivehetően beépített részek széleire koncentrálnak, ami egy meglehetősen hagyományos települési elrendezés. Ugyanakkor az intézményi vegyes területek, valamint a településközponti vegyes területek már más-más képet mutatnak. Míg Martonvásáron ezek a részek a település geometriai középpontjában csoportosulnak, relatíve közel egymáshoz, addig Tárnokon ezek a településen elszórtan helyezkednek el. Martonvásáron mindössze egy intézményi épület van, ami a lakott területen kívülre esik, ami egy, a település északnyugati szélén lévő, ma is üzemelő börtön. Értelemszerűen egy ilyen intézménynél semmiképpen sem okoz gondot, hogy nem a település belterületén helyezkedik el.

Zöldfelülete egyértelműen Martonvásárnak van több és nem csak a település egész közigazgatási területének arányában nézve. Martonvásáron mind az erőterületeket, mind a közkert zöldterületet, mind pedig a közpark zöldterületeket egybevéve összesen több mint 230 hektárnyi zöldfelület található, ami gyakorlatilag a duplája Tárnok mindössze 115 hektáron elterülő zöldfelületeinek. Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy Martonvásár zöldfelületeihez nagyban hozzájárul a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában álló Brunszvik kastély hatalmas parkja. Ezt a települési identitáshoz erősen hozzájáruló kastélyt egy későbbi fejezetben részletesebben vizsgálom. De ha ennek a kastélyparknak a területét leszámítjuk, Martonvásár belterületén akkor is csaknem 7 hektárnyi közkertet, illetve közparkot találunk, míg Tárnokon az ilyen területek kiterjedése alig éri el az 1,5 hektárt.

#### **IV. 5. Intézményi ellátottság**

Intézményi ellátottság szempontjából elmondható, hogy a két település saját területén belül rendelkezik az alapvetően szükséges intézményekkel. Mind Tárnokon, mind Martonvásáron található általános iskola, óvoda, bölcsőde, háziorvosi ellátás és valamilyen jellegű művelődési központ.

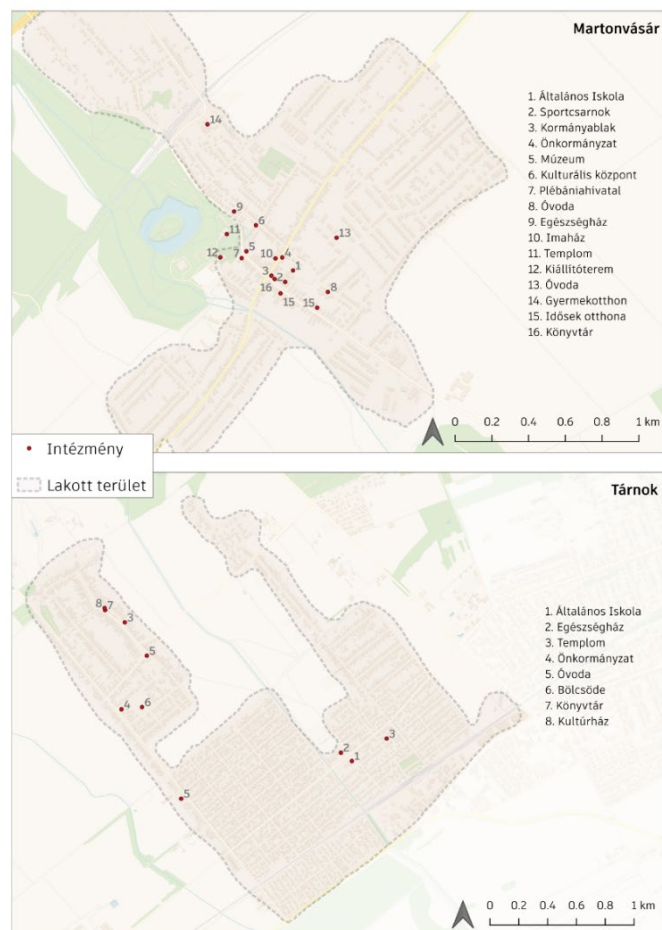
Tárnok, lakosságszámbeli fölénye ellenére ugyanakkor intézményi ellátottság szempontjából valamivel alulmarad. Míg Martonvásáron találunk kormányablakot és idősek otthonát is, ezek az intézmények Tárnokon hiányoznak. Az agglomerációs jelleget és az alvóvárosi hatást erősíti az is, hogy a tárnoki lakosoknak az általános ügyintézéshez



is ingáznuk kell. Okmányirodát, illetve kormányablakot legközelebb ugyanis Érden találunk. Az agglomerációs település 2020-as, önkormányzati határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepciója alapján itt továbbá az is gondot jelent, hogy a település iskolája és óvodája csak nagyon szűkösen képes kapacitásában kielégíteni a lakosság szükségleteit. Ezen kívül Tárnokon nincsen múzeum, míg a Martonvásárra látogató turisták itt az országban egyedülálló Óvodamúzeumot, illetve a Magyar Tudományos Akadémia Kiállítótermét és Élménközpontját is megtekinthetik.

Elhelyezkedésük alapján a két település intézményei egészen más képet mutatnak. Martonvásáron az intézményi épületek a település központjában helyezkednek el. Ez a központ a település történetileg kialakult központja, azaz az intézményi ellátottság nem követte le az idők során bekövetkezett területi bővülést a település szélein. Tárnokon ezzel szemben az intézményeket elszórtan találjuk meg. A régi településmag csupán a polgármesteri hivatalnak ad otthont, minden más szétszórva helyezkedik el. Martonvásáron kivehető az oktatási funkciót ellátó intézményi épületek csoportosulása, Tárnokon viszont ezek az épületek egymástól távol vannak. Mindkét településen két óvoda van, de Tárnokon a kettő sokkal messzebb helyezkedik el egymástól, mint Martonvásáron, így azok hatékonyabban fedik le a település lakott területét.

Ugyanakkor annak a körülménynek, hogy a lakók adott esetben a lakóhelyükhöz közeli óvodába tudják vinni a gyermekeiket, erős szeparáló hatása is van, hiszen így a település óvodai intézményi ellátottság szempontjából ketté bontja a települést. Ez a hatás az olyan, elszórtan elhelyezkedő intézményi egységek esetében, melyekből csupán egy van a



7.ábra: Intézmények elhelyezkedése a településeken (forrás: saját ábra)

óvodába tudják vinni a gyermekeiket, erős szeparáló hatása is van, hiszen így a település óvodai intézményi ellátottság szempontjából ketté bontja a települést. Ez a hatás az olyan, elszórtan elhelyezkedő intézményi egységek esetében, melyekből csupán egy van a

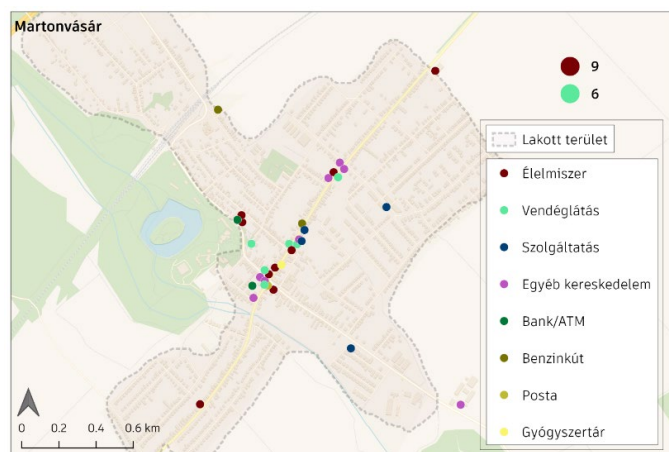
településen értelemszerűen nem jelentkezik, hiszen ezeknél a lakóknak nincs választásuk, melyiket veszik igénybe. Ugyanakkor az intézmények csoportosulása potenciális városmagkialakulást, intézményi központ létrejöttét tehetné lehetővé, ami akár közösségi élet színtere is lehetne. Ez Martonvásáron megvalósul, Tárnokon viszont az intézmények szétszórtsága miatt erre nincs lehetőség (7. ábra).

#### IV. 6. Kereskedelem – vendéglátás – szolgáltatás

A két település jól el van látva alapvető kereskedelmi egységekkel. Mind Tárnokon, mind pedig Martonvásáron lehetőségük van a lakóknak beszerezni a szükséges élelmiszereket és az általános egyéb szükségleteket jelentő termékeket. Martonvásáron számos kiskereskedelmi egység – úgy, mint hentes, zöldséges, dohánybolt stb. – mellett két nagyobb élelmiszerbolt, egy Tesco Express és egy Coop biztosítja a nagyobb mérvű bevásárlások helyszínét.

Ugyanakkor az itt lakók a havi nagybevásárláshoz jellemzően utazniuk kell, mert bevásárlóközpont legközelebb Érden, illetve Budaörsön van. Tárnokon nagyobb, komplexebb kínálatú boltot nem találunk. Ennek oka, a már korábban is ismertetett szoros agglomerációs függése a járásközponttal, Érddel. Itt több nagy kereskedelmi egységet is találunk, többek között Tesco és Lidl üzletet is. A Tárnoki lakosok ezért jellemzően ide, illetve szintén Budaörsre járnak a havi nagybevásárlást intézni. Mindkét településen van továbbá gyógyszertár és bankautomata is.

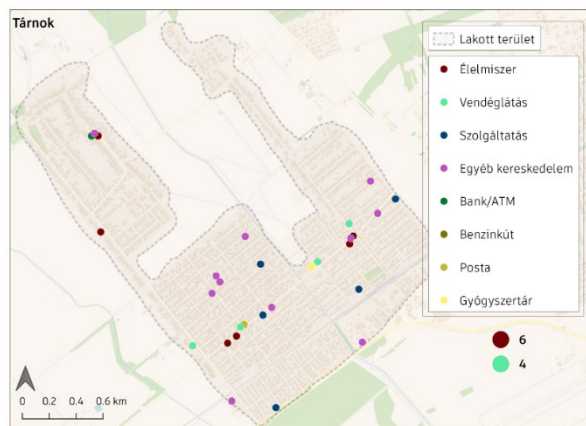
Martonvásár kis mérete és arányaiban csekély lakosság száma ellenére meglehetősen jól el van látva vendéglátó egységekkel. Találunk a településen két éttermet, egy bisztrót (ahol szintén van lehetőség ételfogyasztásra is), 2 cukrászdát, ami kávézó is egyben és egy önálló kocsmát is (8. ábra). Martonvásár ilyen



8. ábra: Martonvásár kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységei (forrás: saját ábra)

értelemben vett felszereltsége lényegében betudható annak, hogy a település népszerű turista célpont, így ezeknek a vendéglátóegységeknek van is forgalma. Martonvásár turisztikai értékei egy későbbi fejezetben külön tárgyalom.

Martonvásárral szemben Tárnokon meglehetősen kevés vendéglátóegység található. Rendes étterem nincs, csupán egy pizzéria, ami cukrászda is egyben, egy kifőzde, egy különálló cukrászda, ami kávézó is egyben, valamint egy kocsmá (9. ábra). Ezen felül Tárnokon, lakott területen belül nem találunk benzinkutat.



9. ábra: Tárnok kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató egységei (forrás: saját ábra)

Martonvásáron lakott területen belül két helyen is lehetőségük van a lakóknak és a településen keresztülhaladóknak tankolni. Tárnok közigazgatási területén belül ugyan van benzinkút, de az az autópálya mentén helyezkedik el, ráadásul nem a település főváros felé eső oldalán, hanem azzal átellenben, a település délnyugati, Martonvásárral közös közigazgatási határvonala mellett. A tárnoki lakók legközelebb Érd lakott területének szélén tudnak tankolni, ami Tárnok lakott területének központjától hozzávetőleg 1 km-re van, illetve az autópálya mentén Budapest felé haladva, szintén Érd magasságában, 5 km-re Tárnok lakott területétől. Ez a tényező is hozzájárul Tárnok agglomerációs függéséhez.

A kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek elhelyezkedése tökéletesen leköveti az intézményi épületek elhelyezkedését, mindkét település esetében. Martonvásáron ennek előnye, hogy tovább hangsúlyosítja a központot, a városmagot. Ugyanakkor ez egyben hátránya is, hiszen a meglehetősen frekvenciált kereskedelmi egységek forgalma közlekedés szempontjából leterheli a település központját. Tárnokon ezen egységek szétszóródása részben előnyös, hiszen jobban lefedik a település lakott területét és az itt lakók szükségleteit. Ugyanakkor, mivel itt főképp a kisebb bevásárlásokra alkalmas üzletek tekintetében helyettesíthető kínálati egységekről van szó, a lakosok nagy eséllyel a lakóhelyükhöz legközelebb eső üzletet látogatják, ami növeli az elkülönülő hatást.

#### IV. 7. A települések szükségszerű kapcsolatrendszere

Tárnoknak a szomszédos agglomerációs településhez fűződő szoros kapcsolata már a fentiek alapján kirajzolódik. A tárnoki lakosoknak nem csupán az ügyintézéshez, valamint a nagybevásárláshoz, de például a gépjárművük megtankolásához is el kell hagyniuk a települést. Tárnokban és Martonvásárban kapcsolataik tekintetében közös, hogy mindkettőnek Érden van orvosi ügyeleti ellátása, ugyanakkor a tárnoki lakosok Budapesten részesülhetnek kórházi ellátásban, míg a martonvásáriak Székesfehérváron (10-11. ábra).

Habár a demográfiai adatok részletesen egy későbbi fejezetben kerülnek kifejtésre, már itt fontos érintőlegesen megemlíteni a két

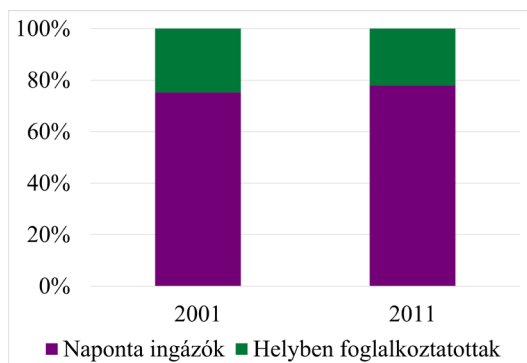


10. ábra: Martonvásár kapcsolati rendszere (forrás: saját ábra)



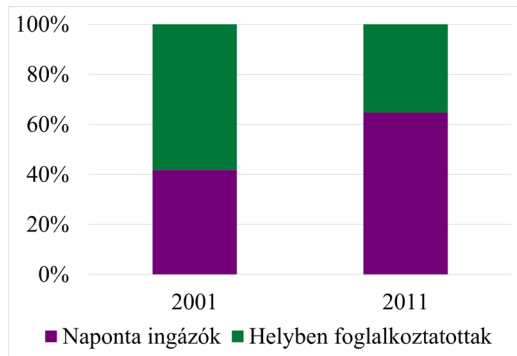
11. ábra: Tárnok kapcsolati rendszere (forrás: saját ábra)

település lakóinak munkahelyükre történő ingázását, ez az adat ugyanis nagyon beszédes mind a települések kapcsolatainak mind agglomerációs szerepüknek tekintetében. A KSH agglomerációkkal és településegységekkel foglalkozó 2014-es kiadványa az agglomerációs besorolást részben a település lakói arányában jelenlévő ingázók számához is köti, így egyértelműen vizsgálni kell mind egy potenciálisan alvóváros település esetében, mind pedig egy olyan településnél, melyre az ismertett demográfiai folyamatok akár csak hathatnak. A KSH kritériuma szerint az agglomerációs településen az ingázók aránya a helyben lakó foglalkoztatottak minimum 30%-a. Ez a szám mindkét település esetében nagyon magas az utolsó mért adatok alapján. Tárnok



12. ábra: Ingázók arányának változása Tárnokon (alapadat forrása: KSH)

esetében az arány 2001-es és a 2011-es mért adatok alapján stabilan 70 % felett van (12. ábra). A Tárnokon lakó ingázó lakosság pedig túlnyomórészt Érden és Budapesten végez kereső foglalkozást. Martonvásár esetében ugyanez az érték 2001-ben még 40 % körüli volt, de 2011-re már itt is közelít a 70 %-os érték felé (13. ábra). Ebből az adatból is következtethetünk arra, hogy



13. ábra: Ingázók arányának változása Martonvásáron  
(alapadat forrása: KSH)

Martonvásáron, habár jogi értelemben nem tartozik az agglomerációs zónához, az utóbbi időben már elkezdte mutatni az ilyen településre jellemző ismertetőjegyeket. A martonvásári ingázó lakosok munkahelye jellemzően Budapesten, Érden és a megyeszékhelyen, Székesfehérváron van.

#### IV. 8. Utcahálózat vizsgálata

Az már a történeti vizsgálatok során kiderült, hogy mindkét település morfológiáját a területükön keresztülhaladó 7-es számú főút befolyásolja a legnagyobb mértékben. Ugyanakkor, míg Martonvásáron ez egyfajta kereszt alakú beépített terület kialakulását eredményezte, addig Tárnokon a beépített rész ennek a főútvonalnak csak az egyik, az északi oldalára került. Így Tárnokon a 7-es számú főút, az M7 autópálya, valamint az északnyugati és délkeleti oldalon lévő szomszédos utakhoz vezető utak gyakorlatilag téglalap alakban keretezik a település beépített részét (5. melléklet). Ugyanakkor a beépített részek nem töltik ki ezt a téglalapot, ugyanis a történeti vizsgálati résznél már ismertett településrészek a mai napig nem értek össze teljesen. Így a település továbbra is elkülönülő, egymással csak lazán összekapcsolódó részekből áll. A belterületi utcák pedig lényegében tökéletesen párhuzamosan és merőlegesen állnak a keretet adó főútvonalakra. Ennek következtében Tárnokon az utcahálózatának köszönhetően sem igazán lehet valamilyen geometriai módszerrel kijelölt központot megnevezni.

Martonvásáron ugyanakkor a már említett kereszt forma is ráerősít a település hangsúlyos központosságára (6. melléklet). A közutakat tekintve e település műszaki infrastruktúrája igen fejlettnak mondható. Utcáinak 85 %-a aszfaltozott, 11 %-a murvával felszórt, és mindössze 4 %-a földút. A földutak jellemzően inkább a település

külterületein vannak már csak jelen. Ezek leginkább a települést körülvevő mezőgazdasági területek, és az azokhoz tartozó mezőgazdasági üzemi területek kiszolgáló útvonalai. A murvával felszórt utak és utcák a településen elszórtan vannak jelen, azaz nincs olyan része Martonvásárnak, ami ilyen értelemben leszakadóban lenne, el lenne maradva a többi részhez képest.

Tárnok műszaki infrastruktúrája ilyen tekintetben alulmarad. Utcáinak csak 72 %-a aszfaltozott, és 26 %-a murvával felszórt. Azt, hogy a település közigazgatási területének területhasználati szempontból sokkal kisebb részét teszi ki a mezőgazdaság, mint Martonvásárét, jól mutatja az is, hogy útjainak mindössze 1 %-a földút. Itt tehát nincs annyi, mezőgazdasági területet kiszolgáló útvonal. További szembetűnő különbség, hogy míg Martonvásáron a murvás utak elszórtan helyezkedtek el, addig Tárnokon ezek az utak és utcák csoportosulnak (5. melléklet). Egyrészt látszik, hogy a beépített terület gyarapodását jelentő részek vonalas infrastruktúrája ez idáig még nem tudta lekövetni a bővülést, ez pedig egy agglomerációs alvóváros jellegadó tulajdonsága, itt tehát ezért nincs még szilárd burkolatú út. Másrészt pedig kirajzolódik egy vonalas infrastruktúra fejlettségének tekintetében egyértelműen elmaradt rész a település déli sarkában. Itt szinte kizárólag lakóépületek állnak, amik így egyértelműen leszakadnak, elkülönülnek ilyen értelemben a település többi részétől.

#### **IV. 9. Lakóterületi beépítés**

Mínthogy egy települést alapvetően és elsősorban annak lakóterületi részei reprezentálnak, figyelembe kell veyük a mintatelepülések lakóterületi beépítéseit, annak elrendezését, típusait, sűrűségét és arculatát. Beépítés típusa szempontjából mind Tárnokon, mind pedig Martonvásáron lényegében ugyanazokkal a kategóriákkal találkozunk. Ezek a kisvárosias; a kertvárosias; a falusias és a településközponti vegyes terület (7-8. melléklet).

#### **Martonvásár**

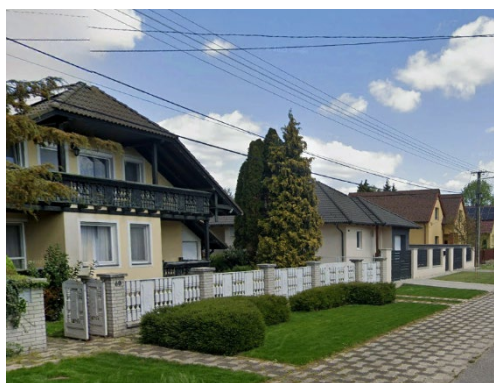
Martonvásárt Tárnoktól típusok tekintetében a teljes lakóterületi beépítés több mint 6 %-ban megjelenő, kertvárosias sorházas és társasházas lakóterület különbözteti meg. Ezen a területen relatíve magas beépítési arányú telkeken (átlagosan ~23 %) földszint + beépített tetőtérrel rendelkező lakóépületek állnak, 6-8 lakásból álló



14. ábra: Intenzív beépítésű kertvárosias sorházas beépítés Martonvásáron (forrás: Google Streetview)

tömbökben, zárt sorú beépítéssel, vagy szabadon álló épületként, tömböt nem alkotva (14. ábra).

Martonvásáron a legnagyobb arányban a kertvárosias lakóterület van jelen, ami a teljes lakóterület csaknem 44 %-t teszi ki. Itt jellemzően magas a beépítés aránya, a lakóépületek pedig földszintesek, vagy földszint + beépített tetőterések (15. ábra). Ezt követi, a szintén domináns (~42 %) a falusias lakóterület, ahol jellemzően nagy méretű telken túlnyomórészt földszintes épületek helyezkednek el. Ezen a területen a legalacsonyabb a beépítés aránya (16. ábra).



15. ábra: Kertvárosias lakóterület Martonvásáron (forrás: Google Streetview)



16. ábra: Falusias lakóterület Martonvásáron (forrás: Google Streetview)

Kis arányban van jelen Martonvásáron a településközponti vegyes terület is, melyben ugyan találunk intézményi épületeket is, de legnagyobb arányban ez is lakófunkciót lát el. A településközponti vegyes területeken a beépítés aránya magas, eléri a 23 %-ot. Itt leginkább földszintes épületek helyezkednek el, a telekméretük pedig itt a legkisebbek a településen (17. ábra).



A legkisebb kiterjedésű lakóterületi beépítés. típus Martonvásáron az intenzív

17. ábra: Településközponti vegyes terület Martonvásáron (forrás: Google Streetview)

beépítésű kisvárosias lakóterület. Ez a teljes lakóterületi beépítésnek még 0,5 %-át sem teszi ki, és csak egy helyen, a település középpontjában található. A három, földszint + 2 emeletes panelépület úszótelkeken helyezkedik el, melyeket közös kert, járda, illetve közös parkoló vesz körül. Mindemellett még így is itt a legmagasabb beépítés aránya a településen, meghaladja a 33 %-ot (18. ábra)



18. ábra: Kisvárosias lakóterület Martonvásáron  
(forrás: Google Streetview)

## Tárnok

Tárnokon, Martonvásárhoz hasonlóan a kertvárosias lakóterület a legjelentősebb. A lakóterületi beépítésnek 63 %-át teszi ki, és a település észak, illetve keleti részein helyezkedik el a legnagyobb arányban. A beépítés aránya itt is relatíve magas, de a Martonvásári értéknél alacsonyabb (27%). A lakóépületek itt jellemzően földszintesek, illetve földszint + beépített tetőterések (19. ábra).



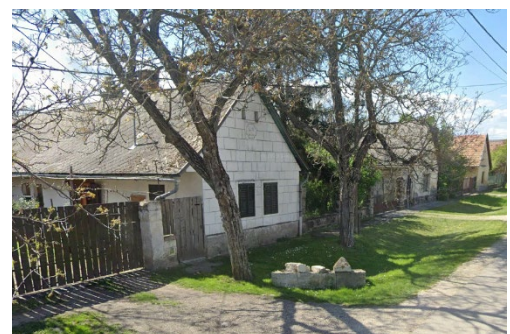
19. ábra: Kertvárosias lakóterület Tárnokon  
(forrás: Google Streetview)

Második legjelentősebb lakóterületi beépítés típus a településközponti vegyes terület, mely Tárnok középső részén terül el, nagy kiterjedésű, szabályos téglalap alakú területen. Ez a beépítés típus a teljes lakóterület 21 %-át jelenti. A beépítés sűrűsége itt nagyon magas, átlagosan meghaladja az 50 %-ot is. A lakóépületek jellemzően földszint + tetőterések (20. ábra).



20. ábra: Településközponti vegyes terület Tárnokon  
(forrás: Google Streetview)

A lakóterület 15 %-át falusias beépítés teszi ki. Ez Tárnoknak a nyugati szélén található, a legidősebb településrészen.



21. ábra: Falusias lakóterület Tárnokon  
(forrás: Google Streetview)



A jellemzően nagyméretű, hosszúkás telkek beépítettsége nem magas arányú, átlagosan alig éri el a 20 %-ot. Az épületek itt szinte kizárólag földszintesek (21. ábra).

Martonvásárhoz hasonlóan Tárnokon is megjelenik a kisvárosias beépítés típus, mely a teljes lakóterület alig 1 %-át jelenti, és a település délnyugati oldalán található. Ez a beépítés ma mindössze három épületet jelent, melyek újjépítésűek és földszint + 2 emeletesek.



22. ábra: Kisvárosias lakóterület Tárnokon  
(forrás: Google Streetview)

A telkek méretéből, valamint az épület és a hozzá tartozó parkoló alapterületéből kifolyólag a

beépítés aránya itt nagyon magas, meghaladja a 70 %-ot is. Itt nem úszótelkes – közös kertes megoldással van a fennmaradó zöldfelület kialakítva, kert ugyanis csak a földszinten lévő lakásokhoz tartozik és ezek mérete is meglehetősen kicsi (22. ábra).

### **Különbségek, hasonlóságok, következtetések**

A lényegi különbség a két település lakóterületei között két beépítési típus esetén nagyon szembetűnő. Az egyik ilyen a településközponti vegyes terület, melynek kiterjedése és beépítési sűrűsége is sokkal nagyobb, mint Martonvásáron. Mindemellert Martonvásáron a településközponti vegyes területbe arányaiban hangsúlyosan keveredik intézményi funkció, míg Tárnokon ez erről a részről nem mondható el. Itt a településközponti vegyes területet szinte kizárólag lakóépületek alkotják, és csak elvétve találunk néhány intézményi épületet. Ebből következik, hogy habár a településszerkezeti terv, valamint a település arculati kézikönyv is központi vegyes területnek minősíti ezt a részt, ez a jelleg funkcióban nem, csupán a beépítés sűrűségében mutatkozik meg (8., 10. melléklet).

A másik szembetűnő különbség a kisvárosias lakóterület típusnál jelentkezik. Ugyan mindkét településen nagyon kis arányban van jelen ez a beépítés, de míg Martonvásáron a kisvárosias panel lakóépületek régiek, a '90-es évek elején épültek, addig Tárnokon ezek az épületek újak, modernek, 2020 környékén épültek, amiből következtetni lehet arra, hogy a település terjeszkedésében fontos szerepet fognak betölteni (lásd még: "Tervezett terjeszkedés" fejezet). A burkoltsági arányuk a martonvásárihoz képest sokkal magasabb, zöldfelülettel alig rendelkeznek, mivel a nagy alapterületű épülethez még egy nagyméretű, térköburkolatú parkoló is társul. A

martonvásári panelépületek úszótelkeken állnak, így a körülöttük lévő zöldfelület a közterület részét képezi. Ezzel szemben Tárnokon saját kert csupán a földszinti lakásokhoz tartozik (10. melléklet).

A tendenciákat tekintve látszik, hogy mind Tárnokon, mind pedig Martonvásáron lényegében csak a kertvárosias beépítésű lakóterület az, ami bővült a '90-es éveket követően. Ezek a részek mindkét településen rendezettek, főképp újépítésű épületeket találunk rajtuk. Mára a kertvárosias típus terjeszkedése révén Tárnokon és Martonvásáron ez a típus dominálja az arculatot, háttérbe szorítva az eredeti, falusias lakóterületet, sűrűbbé téve a települések összhatását és arculatát (7-8. melléklet).

#### IV. 10. Vertikális terjeszkedés

A beépítettség sűrűségének teljes áttekintéséhez meg kell vizsgálni a települések vertikális irányú kiterjedését is, azaz, hogy az épületek összesen mennyi hasznos alapterülettel rendelkeznek. A különböző szintszámokkal rendelkező épületek a legtöbb esetben hasonlóan csoportosulnak, mint a lakóterületi beépítés típusok. A leggyakrabban előforduló szintszám mind Tárnokon, mind pedig Martonvásáron a földszint és a földszint + beépített tetőtér. Jól látszik mindkét település esetében, hogy a csak



23. ábra: Martonvásár épületeinek jellemző szintszáma sematikusán (forrás: saját ábra)

földszintes épületek leginkább a települések idősebb részein, jellemzően a falusias lakóterületen és a kertvárosias lakóterületeknek a '90-es évek előtt épült részein helyezkednek el (23-24. ábra).



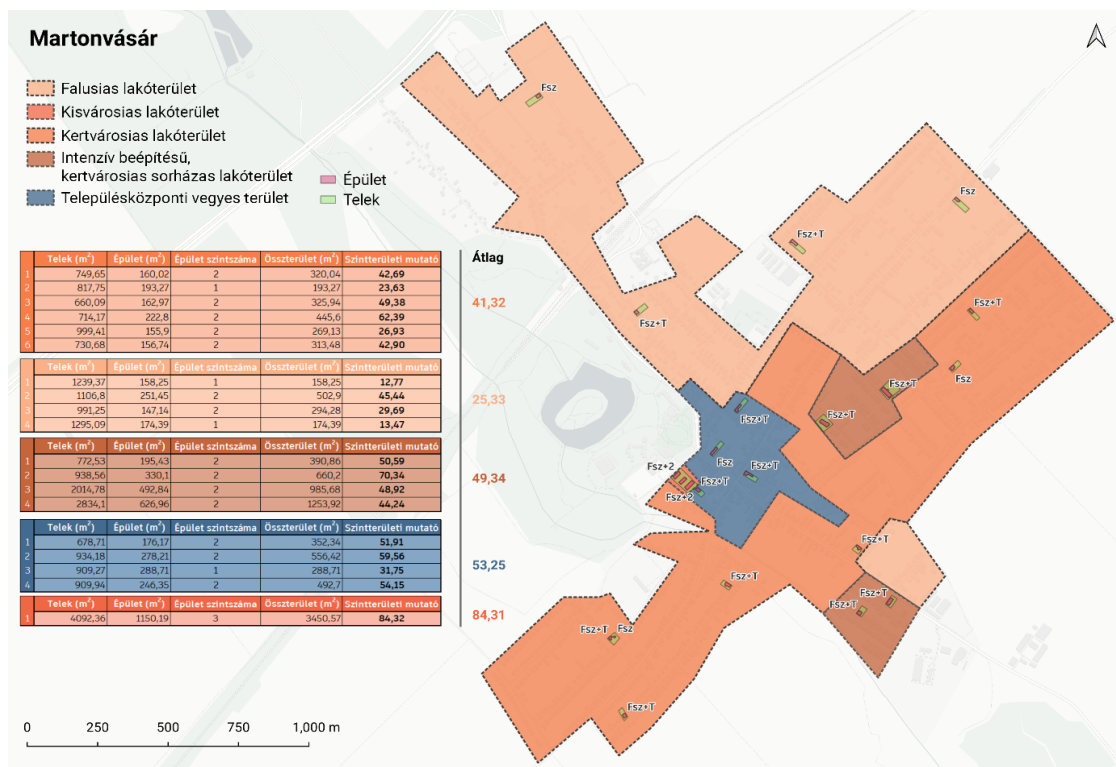
24. ábra: Tárnok épületeinek jellemző szintszáma sematikusan (forrás: saját ábra)

A kertvárosias lakóterületeknek a már 21. században beépült részein túlnyomórészt földszint + beépített tetőtérrel rendelkező épületeket találunk. Ez alól csak Tárnoknak a településközponti vegyes és a falusias lakóterületét összekötő egy utca mentén épült kertvárosias lakóterület képez kivételt, ahol az újépítésű lakóépületek jellemzően inkább csak földszintesek (25-26. ábra).

Mindkét település esetében a földszint + 2 emelet a legmagasabb szintszám, amivel találkozunk. Tárnokon ez kizárólag a kisvárosias beépítés típusát jelenti, míg Martonvásáron a kisvárosias panelházak mellett több, központban elhelyezkedő intézményi épület is ezzel a szintszámmal rendelkezik. Összességében elmondható, hogy Tárnok, Martonvásárhoz képest mai állapotában kevésbé használja ki a vertikális irányú terjeszkedés adta lehetőségeket. Ez jól látszik a két település beépítési típusaira vetített, átlagolt szintterületi mutatóinak összehasonlításából is (25-26. ábra).



25. ábra: Átlagolt szintterületi mutatók a beépítési típusokra vetítve Tárnokon (forrás: saját ábra)

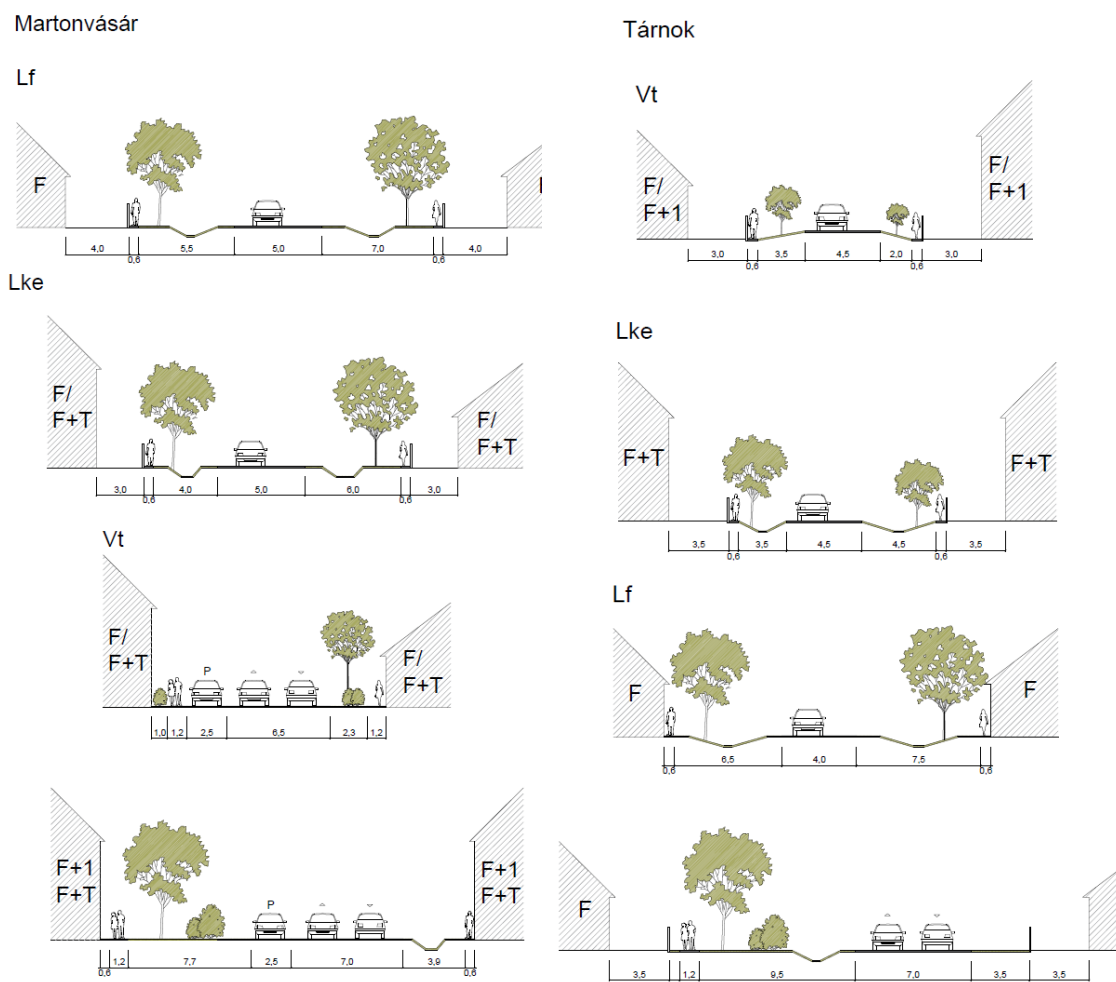


26. ábra: Átlagolt szintterületi mutatók a beépítési típusokra vetítve Martonvásáron (forrás: saját ábra)

Martonvásár minden beépítési kategóriában magasabb szintterületi mutatót ér el, amiből arra lehet következtetni, hogy Martonvásárnak a hasznos lakó-alapterület tekintetében optimálisabb a helykihasználása és alapvetően több zöldfelületet tud szabadon hagyni tárnokhoz képest. Ezen felül Martonvásáron, a központban elhelyezkedő, magasabb épületek erősítik a település központosságát, míg tárnokon ezen épületek és a határozottabb vertikális tagozódás hiánya rámutatnak Tárnok lapos, szétterülő településmorfológiájára, ami az agglomerációs alvővárosok egyik alapvető ismérve.

#### IV. 11. Utcakarakterek, keresztmetszetek

A két város utcáit megvizsgálva sem szembevető különbséget, sem pedig egyikre, vagy másira jellemző rendszert nem lehet felfedezni (27. ábra).



27. ábra: Tárnok és Martonvásár jellemző utcakeresztmetszetei (forrás: saját ábra)

A különböző beépítési típusok csak nagyon általánosan rendelkeznek sajátos utcaképpel, de kizárólagos, csak az adott kategóriájú beépítésre jellemző karaktert egyik település esetében sem lehet megállapítani. Mind Tárnokon, mind pedig Martonvásáron nagyobb

arányban vannak jelen a 3-4 m széles előkerttel rendelkező, szabadon álló épületek, mint az elülső telekhatárán állóak és a zárt sorú beépítésűek. Így az utcák meglehetősen szélesnek, tágasnak hatnak, a határoló falak (kerítés – sövény - házfal) fokozatosan zárják a két oldalt. A csapadékvíz-elvezetést szinte mindenhol szikkasztóárok oldja meg, ami miatt az utcák mindkét településen megfelelő zöldsávot és utcafásítást kapnak. A gépjárműforgalomra épített utak (a korábban ismertetettek értelmében) nagyrészt aszfaltozottak, jellemzően 4-5 m szélesek. Ez alól csak a települések fő útjai képeznek kivételt, ahol szélesebb, 6-7 m széles pályatest került kialakításra, amely lehetővé teszi a két forgalmi sáv meglétét is.

Martonvásáron a központi részeken és a főút mentén már több helyen is megjelenik a térkövel, vagy gyephézagos betonráccsal burkolt, útpálya vonalával párhuzamos parkoló. Ez mind a település intézményeinek látogatását, mind pedig a közösségi programokon, eseményeken való részvételt megkönnyíti, a lakóknak és a turistáknak egyaránt. Ilyen jellegű és funkciójú parkoló Tárnokon még teljes mértékben hiányzik.

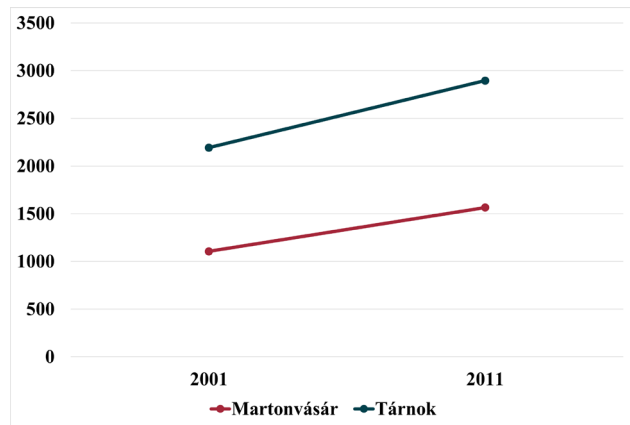
Martonvásáron is és Tárnokon is kizárólag a település központjának környékén (Tárnok esetében ott sem egybefüggően találunk szélesebb, 100-120 cm-es járdákat. Mindenhol máshol kizárólag a 60-80 cm széles, leromlott állapotú járdák állnak a gyalogosok rendelkezésére. Ez mindkét településen megnehezíti a gyalogos közlekedést, bár kiemelendő, hogy arányait tekintve Martonvásáron több a szélesebb, jó állapotú burkolattal rendelkező járda. Azok elhelyezkedése azonban a periféria leszakadását okozhatja, a középpontos jelleget pedig tovább erősíti, hiszen a város széleiről így nem lehet kényelmesen, gyalogosan bemenni a központba.

#### **IV. 12. Demográfia**

A mintatelepülések strukturális, morfológiai vizsgálata mellett, annak érdekében, hogy a jövőbeni változások, fejlesztések a lehető legoptimálisabb módon menjenek végbe, meg kell határoznunk azoknak a körét, akikre a fent vizsgált tulajdonságok hatással vannak. Azaz meg kell vizsgálnunk azokat a demográfiai aspektusokat, melyek megmutatják, hogy a települések alakulását tekintve egyáltalán milyen igényei lehetnek az itt élő lakosságnak.

Beszédes érték, az ingázók arányának változása. A munkába, és egyéb szükségletek kielégítése céljából történő ingázás másik településre egy tipikus alvóvárosi

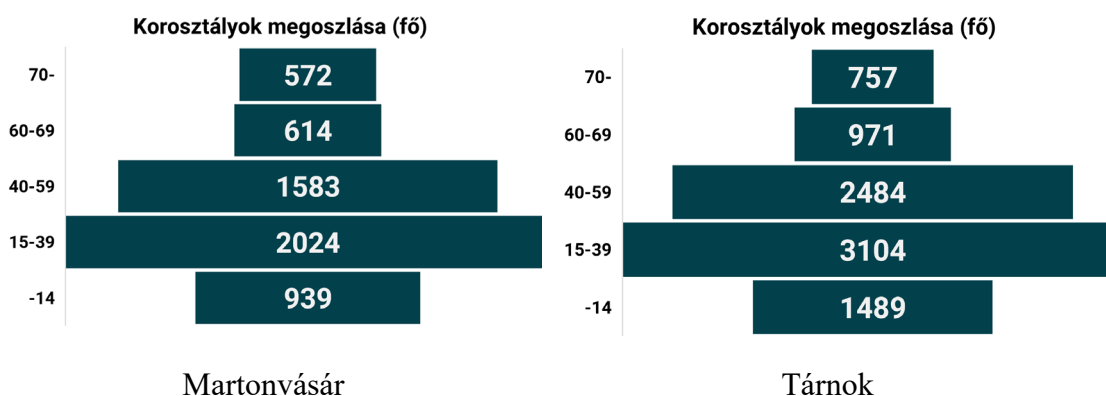
jellemző. A két mintatelepülés ilyen értelemben vett kapcsolatrendszere és intézményi ellátottsága korábban már bemutatásra került, tehát az már látszik, hogy az itt lakók milyen okokból kényszerülhetnek ingázásra. A statisztikai adatok pedig azt is megmutatják, hogy ez az ingázás a település lakóinak életében milyen mértékben van jelen (12-13., 28. ábra).



28. ábra: Ingázók számának (fő) változása 2001 és 2011 között (alapadat forrása: KSH)

Jól látszik, hogy a szuburbanizáció fokozatos terjedése ebben az összehasonlításban is könnyen felfedezhető. Tárnokon az ingázók száma már az ezredfordulón is nagyon magas volt, 2011-re minimálisan növekedett csapán, de így is a munkaképes lakosság több, mint 70 %-át érinti. Martonvásáron ugyanakkor a munkaképes lakosoknak csak alig több, mint 40 %-át tették ki ingázók az ezredfordulón, 2011-re viszont számuk már elérte a 65 %-ot. Martonvásár ilyen értelemben történő fokozatos felzárkózása ebből jól látszik.

Erős összhang tapasztalható Tárnok és Martonvásár között a lakosság korosztályok szerinti megoszlásának tekintetében (29. ábra).



29. ábra: A korosztályok alakulása Tárnokon és Martonvásáron (alapadat forrása: KSH)

Mindkét településen a fiatalabb korosztály irányába látható enyhe eltolódás, azon belül is egyértelműen az aktív, munkaképes korúak vannak túlnyomó többségben. Fontos kiemelni, hogy ugyan az 1990-es éveket követően itt is folyamatosan növekedett a

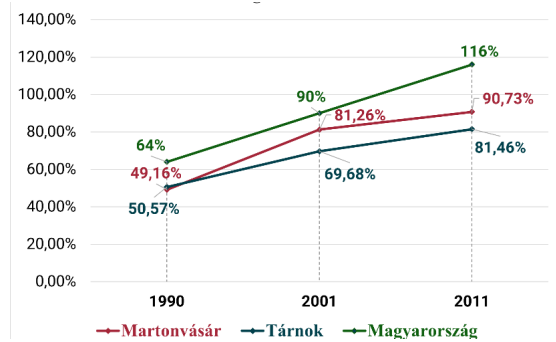
települések öregedési indexe, de az országos átlaghoz képest messze alulmarad (30. ábra).

Demográfia tekintetében fontos szempont még a lakosság gazdasági aktivitása. Itt azt látjuk, hogy mind Tárnokon, mind pedig Martonvásáron az aktív foglalkoztatottak vannak többségben, és nagyon alacsony a munkanélküliség (31. ábra). Ez az ingázók arányával összevetve jól mutatja, hogy az ingázás lényegében a teljes aktív foglalkoztatott lakosságot érinti, a helyben foglalkoztatottak pedig nagyon kis részét teszik ki a lakoságnak.

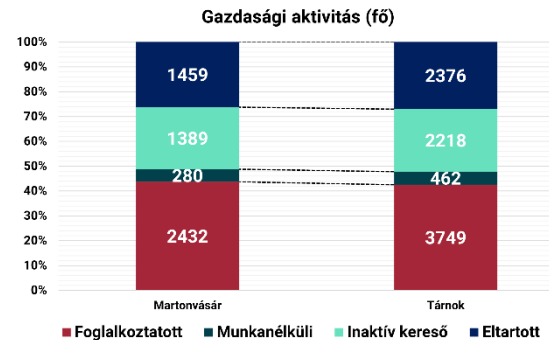
Szintén fontos tényező a lakosság vizsgálata során a családok összetétele. A statisztikai adatok szerint mindkét településen azok a családok vannak többségben, ahol a felnőttek házastársi, vagy élettársi kapcsolatban állnak, valamit gyermeket is nevelnek (32. ábra). A relatíve fiatal lakoságból pedig kikövetkeztethető, hogy a második leggyakoribb családtípus, a gyermek nélküli házastársi, vagy élettársi kapcsolatban élő párok pedig nem az inaktív, időskorú lakoságot, hanem túlnyomórészt azokat a fiatalokat jelentik, akik már a településen élnek, még nem vállaltak gyermeket, de potenciálisan gyermeces családdá fognak válni.

## Következtetések

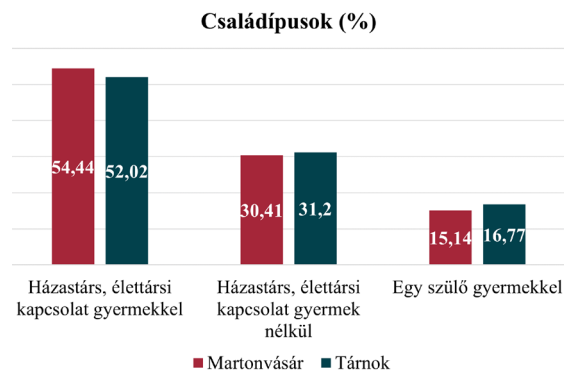
Tárnok és Martonvásár lakosága az a lakosság típus, amely egybevág a fentebb tárgyalt, a szuburbanizációnak egyén szintjén megjelenő motivációinak alanyaival. A fiatal és középkorú, többnyire hagyományos családmódelben élő lakosság a nyugodtabb,



30. ábra: Öregedési index változása (alapadat forrása: KSH)



31. ábra: Gazdasági aktivitás Tárnokon és Martonvásáron (forrás: KSH)



32. ábra: Családösszetétel Tárnokon és Martonvásáron (alapadat forrása: KSH)



zöldebb környezet miatt él ezeken a településeken. Elsődleges igényei között következésképpen a saját kert, az optimális méretű lakás, valamint az a fejlett műszaki infrastruktúra és közlekedési hálózat szerepel, mely napi ingázását a lehető legkényelmesebbé és legéletvitelszerűbbé teszi.

Mindemellett szüksége van rá, hogy ha ugyan ingázásra is kényszerül munkája, illetve adott esetben a szükségleteinek kielégítése céljából, más okból kifolyólag ne kelljen elhagynia az otthonának helyt adó települést. Ugyanis, ha a nagybevásárlást és a munkát leszámítva minden mást, tehát az ügyintézkést, a gyermekek pedagógiai ellátását, a közösségi életben való aktív részvételt, a szórakozást, a sportot, illetve a természetben való rekreációt helyben meg lehet oldani, az egy család számára egy települést sokkal élhetőbbé tesz.

#### **IV. 13. Tervezett terjeszkedés**

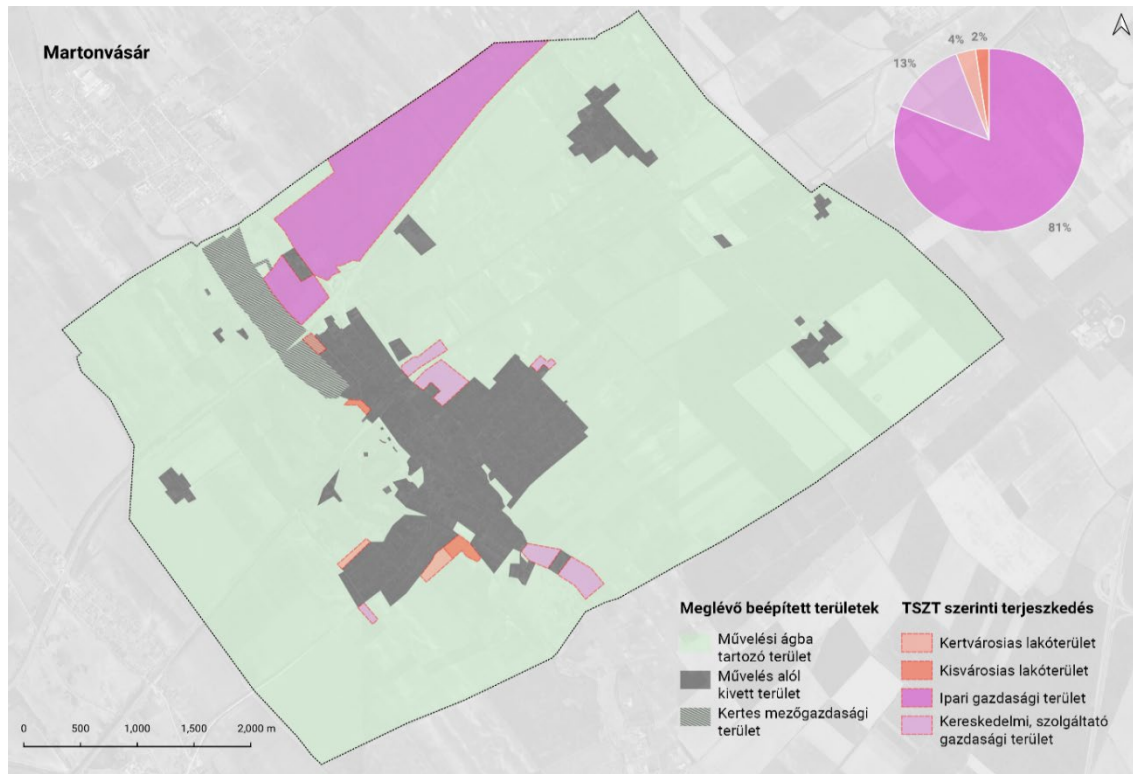
A lakosság összetételének, az abból következő igényeknek és a jelenlegi helyzetnek az ismeretében meg kell néznünk, hogy a települések hatályos terveiben szereplő fejlesztések mennyire vannak ezekkel összhangban. A várostervezés fel van-e készülve a lakosság szám további gyarapodására, és van-e terve a jelenlegi problémák orvoslására.

#### **Martonvásár**

Martonvásár legfrissebb, 2022-es településszerkezeti tervében a közigazgatási terület mezőgazdasági tevékenységgel művelt része jelentősen csökken. A kiszabályozott területek nagyrésze (több, mint 80 %) ipari gazdasági területként jelenik már meg, 13 %-a pedig kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként. Előbbi részek a közigazgatási terület északi, északnyugati szélén, utóbbiak pedig a jelenleg meglévő, beépített terület északi és délkeleti oldalán közvetlenül helyezkednek el. A településszerkezeti tervben szereplő változásoknak összesen csupán 6 %-a új lakóterületi beépítés. Ezen belül 4 %-ban kertvárosias, 2 %-ban pedig kisvárosias beépítés típus a tervezett lakóterületi terjeszkedés. Ezek a részek a meglévő lakóterületekhez csatlakoznak, azok déli, délkeleti és északkeleti oldalán, elszórtan, összesen 5 új tömb formájában (33. ábra).

Látva a demográfiai folyamatok tendenciáit, Tárnok példáján keresztül ismerve a lakosság szám robbanásszerű növekedését kétséges, hogy a hatályos tervekben szereplő lakóterületi bővítések képesek lesznek lekövetni a növekedést. Mindemellett a jelentős

gazdasági fejlesztések és az új munkahelyek létesülése potenciálisan hozzájárulhatnak a hosszútávon ahhoz, hogy a településnek egyre több lakosa váljon helyben foglalkoztatottá.

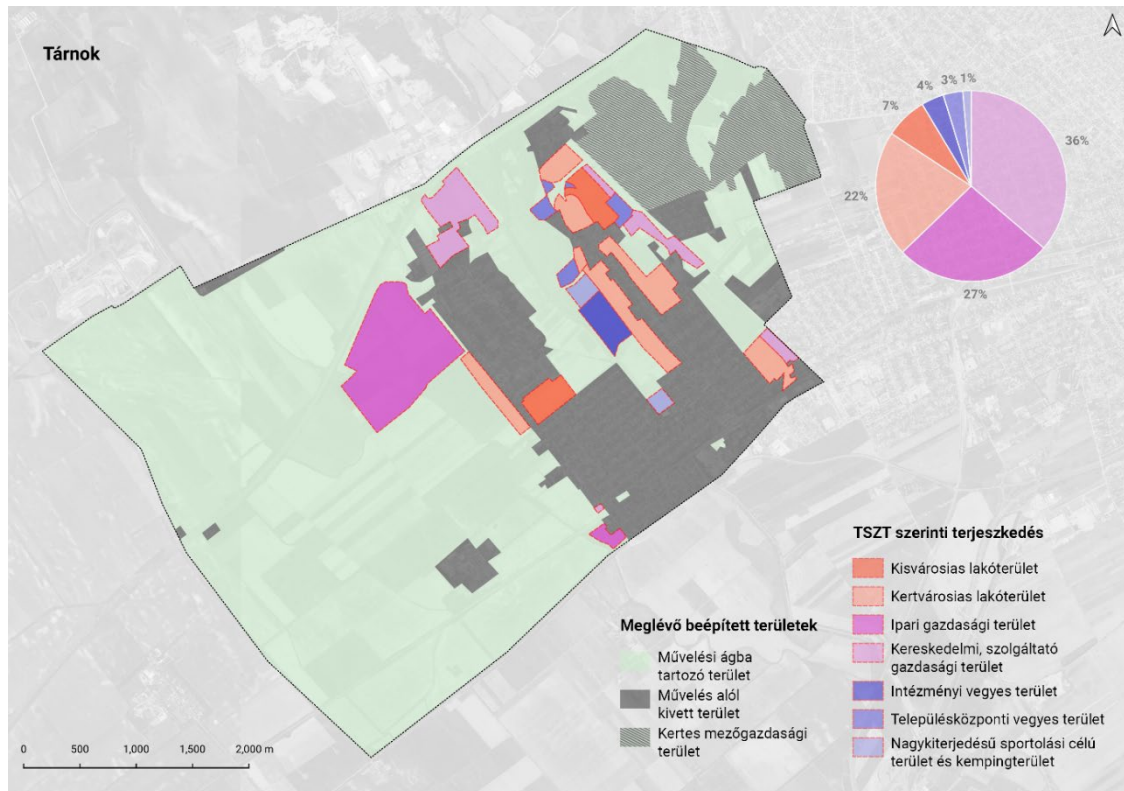


33. ábra: Településszerkezeti tervben szereplő változások (Település Szerkezeti Terv, saját ábra)

## Tárnok

Tárnokon a fejlesztésekben sokkal nagyobb szerepet kapott a lakóterületi terjeszkedés. Habár itt is a gazdasági fejlesztés van túlsúlyban a település 2021-es településszerkezeti terve alapján (összes változás csaknem 65 %-a), aminek a martonvásárihoz hasonló pozitív következménye lehet, ugyanakkor itt a fejlesztések csaknem 1/3 részét a lakóterület terjeszkedése teszi ki. Ezen belül 22 %-ban kertvárosias, 7 %-ban kisvárosias, 3 %-ban pedig településközponti vegyes terület került kijelölésre. Ezek a területek túlnyomórészt a beépített rész északi, északkeleti oldalán helyezkednek el, ami által a település méginkább összenő Érd lakott területével. Martonvásárhoz képes viszont nagy különbség, hogy a fejlesztési tervekben itt nagy területen (összes terjeszkedés 4 %-a) intézményi vegyes terület is kiszabályozásra került. Ez Tárnok beépített része által formált "patkó" alak északi ívén, annak belső oldalán helyezkedik el.

Ez a fejlesztés hozzájárulhat, hogy a településnek lassan kialakuljon egy intézményi funkciókkal feltöltött központi területe, mely akár a későbbiekben közösségi terek kialakítását is lehetővé teszi majd. A lakóterületi fejlesztések mértéke sokkal inkább igazodik a demográfiai folyamatokhoz, azok helye és iránya ugyanakkor, nem a széttagolt város összerántását segítik elő, hanem Tárnok Érdhez való függését és agglomerációs szerepkörét erősítik, nehezítve, hogy önálló, élhetőbb településsé váljon (34. ábra).



34. ábra: Településszerkezeti tervben szereplő változások (forrás: Település Szerkezeti Terv, saját ábra)

#### IV. 14. A közösségi élet és az identitás közvetlen forrásai

Egy település közösség életét, identitását nem csupán a település struktúrája, kialakítása, műszaki- és zöldinfrastruktúrája befolyásolja. Nagy szerepet játszik benne a település üzemeltetése is, azaz, hogy a település vezetése közvetlen módon, programok, rendezvények megtartásával mennyire próbál hatni rá, tehát a vizsgált mintatelepülések esetében is vizsgálni kell.

**Martonvásár** rendkívül kedvező helyzetben van, ha csak az eleve adott értékeit és identitásforrásait nézzük. A településen található a jelentős történelmi múlttal rendelkező Brunszvik kastély, és annak nagy kiterjedésű angolkertje. Igaz ugyan, hogy a

kastély épülete, és maga a park is a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában van, így maga az épület a közönség számára nem látogatható szabadon, de a park nyitva áll minden látogató előtt, és nem csak turisztikai szempontból tölt be fontos szerepet, de a helyi lakosok számára is lehetőséget biztosít a természetben való kikapcsolódásra. Ezen kívül 2022-ben a városvezetés és az Akadémia között született egy olyan megállapodás, melynek értelmében a kastély előkertje közhasználatra átadott magánterületté vált és mint ilyen, ma már a mellette kialakított települési főtérbe integrálódott, gyarapítva mind a rendelkezésre álló közösségi teret, mind pedig a városi főtér zöldfelületeit.

A település identitása szempontjából egyértelműen hangsúlyos elem az erős Beethoven kultusz. A német zeneszerző sokat vendégeskedett Martonvásáron a Brunszvik család birtokán, ennek az emléke, jelentősége a mai napig fennmaradt. Fontos kiemelni, hogy a martonvásári városvezetés többek között erre a kultuszra és a belőle fakadó identitásra tudatosan építve szervezi a település közösségi programjait. Számos Beethoven emlékkoncert, hangverseny kerül megrendezésre a település főterén, vagy a parkban található szabadtéri színpadon, továbbá a helyi Beethoven Általános és Alapfokú Művészeti Iskola zenésznövendékei is aktívan be vannak vonva az ilyen közösségi eseményekbe.

Heti rendszerességgel tartanak ezen kívül termelői vásárt is, mely szintén a városi főtéren kap helyet és ahol a helyi termelők és kézművesek tudják árulni termékeiket. Az utóbbi időben pedig egyre nagyobb népszerűségnek örvend a település hagyományőrző huszáregylete is, mely a 2022-es Giro d'Italia kerékpáros versenyen országos hírnévre is szert tett, és nagyban hozzájárul Martonvásár települési identitásához.

Martonvásárról tehát összességében elmondható, hogy számos forrásból táplálkozó identitása erős, közösségi élete pedig pezsgő. Ezutóbbiban pedig az aktuális városvezetés is nagy szerepet játszik közösségi programok gyakori szervezésével és lebonyolításával. Ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy lényegében minden ilyen programot és rendezvényt egy helyen, a városközpontban lévő főtéren, illetve kulturális központban tartanak meg. Ez a jelen település méretét és lakosságát tekintve eddig nem okozott gondot, ugyanakkor hosszútávon, a bővülés miatt, a településszélek ellátatlansága és elszakadása tekintetében problémává válhat.

**Tárnoknak** lényegében nincsen települési identitása, de legfőképpen nincsen olyan települési identitása, melyre a városvezetés közösségi életet, közösségi eseményeket tudna szervezni. Nincsen jelentős, történelmi múltja és népszerű turisztikai

látványosságai sem. Mindettől függetlenül a városvezetés programok szervezésére tett igyekezetein látszik, hogy a szándék megvan, a közösségi élet közvetlen szervezésére, ugyanakkor az is szembetűnő, hogy ezeknek a közösségi programnak szánt rendezvényeknek a településen nem igazán van megfelelő helye. Minden ilyen program a település egyetlen kultúrházában kerül megrendezésre, amely egy kis épület, az egész települési lakosságot megmozgató rendezvény lebonyolítására nem alkalmas. Ráadásul a település szélén helyezkedik el, a gépjárműelhelyezés pedig nem megfelelően megoldott. A másik helyszín, ahová a városvezetés időnként még programokat szervez, az a nagy kiterjedésű közösségi tér hiányában a település egészségházának parkolója. Ez a terület egy aszfaltozott tér, nagyon kevés árnyékkal, nagyon kevés köztéri paddal. Sajnos ez a helyszín sem kifejezetten alkalmas ilyen jellegű rendezvények megtartására, hiszen nem is erre tervezték.

Tárnok közösségi helyszínek terén mutatott hiányosságai mellett ugyanakkor mindenképpen meg kell említeni, hogy a település, éppen szétagoltságából fakadóan nagyon jó helyen rendelkezik potenciálisan fejleszthető, beépíthető nagy területekkel, ahol lehetséges lenne valamilyen kihasználható közösségi tér kialakítása. Emellett Tárnok kék infrastruktúráját jelentő, a településen keresztül folyó Benta-patak, is ígéretes, fejleszthető zöldfelületi elem, annak relatíve állandó vízhozama és természetes környezete révén.

Összességében tehát azt lehet Tárnok esetében megállapítani, hogy nem rendelkezik olyan, közösségi élet szempontjából kedvező adottságokkal, mint Martonvásár, de ettől függetlenül a közösségi életfelvirágoztatására tett szándék a városvezetés részéről látszik. A probléma inkább azzal van hogy a közösségi életnek Tárnokon nincsen megfelelő helyszíne, ugyanakkor minden adottsága megvan hozzá, hogy ezeket a helyszíneket kialakítsa.

#### **IV. 15. Teresedések, csomópontok**

**Martonvásár** utcahálózathoz igazodó fő áramlási irányai a település központja felé - azaz a fő kereskedelmi egységekhez, valamint intézményi épületekhez – a település vasútállomása felé és az M7 autópálya felhajtója felé tartanak. Ezeket az áramlási irányokat, az utcahálózatot, valamint a kereskedelmi és intézményi épületeket egymásra vetítve látható, hogy a településnek több olyan hangsúlyos csomópontja van, ami potenciális közösségi térként szolgálhatna (11. melléklet). Ezek közül a csomópontok

közül mindössze egy olyan van, ahol valóban közösségi életre szerveződött területkihasználást találunk. Ez Martonvásár kulturális központja is, ahol a vásártér, a park, a művelődési központ, egy bisztró és egy kávézó helyezkedik el. A város központjában elhelyezkedő téren kívül ugyanakkor jelenleg nincs másik, közösségi térként funkcionáló terület. Ugyanakkor, a település közterületeinek vizsgálata megmutatja, hogy ugyan a közterületi rendszer jórészt az utcahálózatból áll, de teresedések ezen felül is kialakultak (35. ábra).



35. ábra: Martonvásár közterületi rendszerének kihasználtsága (forrás: saját ábra)

Ezek a teresedések az áramlási irányok által meghatározott csomópontokhoz hasonlóan nagyon kihasználatlanok. Az ilyen teresedések közül mindössze 2 van ténylegesen közösségi térként használva. Ebből az egyik csupán egy meglehetősen leromlott állapotban lévő játszótér. A másik viszont a település mind geometriai értelemben vett, mind pedig közösségi élet színterét tekintve középpontjában található. A martonvásári Emlékezés tere relatíve fiatalnak tekinthető, 2014-ban készült el, és alakult ki mai arculata. A csaknem 2,2 hektáros tér szélességének és hosszúságának egybevetése 2:1-es síkbeli, szélességének és átlagos ereszmagasságának egybevetése pedig 1:40-es térbeli arányt mutat. Egybefüggő, jó minőségű térköburkolata mellett nagy arányban találunk rajta füves területeket és jó állapotú, magas parkfákat is. A teret

határoló épületek funkciójukban is illeszkednek a közösségi térhez, helyet kapott itt bisztró, kulturális központ, kiállítóterem, múzeum, szabadtéri és beltéri színpad is.

A tér paramétereiből látszik, hogy kifejezetten nagy tömegek befogadására is alkalmas. Ennek tudatában, továbbá ismerve a városvezetés fáradtságos munkáját,



36. ábra: Martonvásári Emlékezés tere (forrás: saját ábra)

melynek következtében az itt lakók és az ide látogatók számos kulturális és közösségi programon vehetnek részt kifejezetten erre a térre szervezve, illetve ismerve a város jövőben megvalósuló fejlesztéseit feltételezhető, hogy a település hangsúlyosan és hosszú távon is úgy tervez, hogy ez a tér lesz a település egyetlen és kizárólagos kulturális-közösségi tere (36. ábra).

Ez jelenleg nem feltétlenül okoz gondot, hiszen a település lakott területe nem kifejezetten nagy kiterjedésű. Ugyanakkor a szuburbanizáció ütemét figyelembe véve ez a terület folyamatosan növekedni fog. Ha csak a település történeti vizsgálata során ismertetett 15 évenkénti hozzávetőleges 0,5 %-os területnövekedéssel számolunk, akkor is belátható, hogy el fog jönni az az idő, amikor az akkori településszéleken élő lakosságnak gondot fog okozni Martonvásár túlzottan centrális jellege. Számukra messze lesznek a kereskedelmi egységek, az intézményi épületek, és a közösségi élet alapját jelentő közösségi terek is.

**Tárnok** utcahálózatához igazodó fő áramlási irányai a település fő kereskedelmi egységei és intézményi épületei felé, a település vasútállomása felé és az M7 autópálya felhajtója felé tartanak. A martonvásárihoz hasonló módszerrel, a hangsúlyos elemeket egymásra vetítve itt is kirajzolódik ugyanaz a probléma, mint Martonvásár esetében (12. melléklet). Tárnoknak gyakorlatilag nincsen olyan területe, ami hatékonyan szolgálhatná a közösségi életet. Ugyanakkor, Martonvásárhoz képest Tárnok esetében



37. ábra: Tárnok közterületi rendszerének kihasználtsága (forrás: saját ábra)

inkább az látszik a közterületi rendszer megvizsgálásából, hogy ez a körülmény nem fizikális területhiányt jelent. A közterületi rendszer térképe jól mutatja, hogy Tárnoknak bőven van, közterek alkotta teresedése, még annak ellenére is, hogy a köztérrendszere lényegében az utcahálózatát jelenti is. Morfológiai értelemben vett teresedésből tehát Tárnokon jóval több van, mint agglomeráción kívüli szomszédja esetében, viszont ez azt is jelenti, hogy kihasználatlan teresedése is több van. 2022-ben megépült ugyan a vasútállomás előtt egy kisebb méretű közpark, ahol padok és asztalok is elhelyezésre kerültek, de a lakókkal folytatott beszélgetések alapján ez a terület a megépülése óta is kihasználatlan (37. ábra).



Tárnoknak jelenleg két helyszíne van közösségi események lebonyolítására. Az egyik ilyen a kultúrház, mely ugyanakkor nem állandó jelleggel van nyitva a lakosság számára, tehát csak időszakosan tud ilyen célokra szolgálni, a másik pedig az egészségház udvara, illetve parkolója.

Ezt a területet ugyan nem erre tervezték, de a városi ünnepeket, szabadtéri programokat ide szokták szervezni. Ez egy erősen leromlott állapotú, részben betonnal, részben fűvel borított, kisméretű terület, melyen azon felül, hogy szabad közterületről van szó, semmi egyéb nem szolgálja a közösségi élet lehetőségeit, eseményeit (38. ábra).



38. ábra: Tárnok kihasznált teresedései (forrás: saját ábra)

## V. Vizsgálati módszertan

Az elvégzett elemzéseim során alapvetően két vizsgálati metodikát követtem. Az egyik a nyilvánosan rendelkezésre álló statisztikai adatok összegyűjtése és összehasonlítása, az adatokban felismerhető tendenciák rögzítése volt, saját készítésű ábrán történő szemléltetéssel. Ezen módszertan esetében az adatokhoz a Központi Statisztikai Hivatal és az országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer állományából jutottam hozzá.

A másik, általam követett módszertant az általános települési vizsgálati módszer jelentette. Ehhez Dr. Futó Péter és Szesler Zsuzsa – A településfejlesztési koncepció készítésének módszere az Eu-ban és Magyarországon c. munkájának releváns

szempontokra vonatkozó elemeit vettem alapul, ezek szemléltetése pedig a tér adatok térinformatikai módszerekkel történő grafikus/térképes ábrázolásával valósult meg.

A történeti vizsgálatokat történeti térképek, valamint archív légifelvételek tanulmányozásával és térinformatikai feldolgozásával készítettem. A kalkulációt igénylő adatok kiszámítását (szintterület, tér méretek, szintszámok) részben térinformatikai módszerekkel, részben pedig mechanikus módon. Az országos települési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet rendelkezései szerint végeztem. A tematikus, illetve az átlagolt tér adatok grafikus/térképes ábrázolása jellemző, koncentrált mintaterületen történő számítás, majd az eredmény nagyobb területre történő felvetítésével történt.

## **VI. Vizsgálati összefoglaló, problémák, veszélyek**

### **Tárnok**

Tárnokot meghatározóan befolyásolja **agglomerációs elhelyezkedése és szerepköre**. Minthogy a település gyakorlatilag egypólusos módon agglomerálódik Érdhez, önálló szerepköre, struktúrája, ellátottsága és infrastruktúrája is ehhez igazodik. Habár a közlekedése rendkívül fejlett és kedvező önmagában is, de az intézményi és kereskedelmi egységekkel való ellátottságában tetten érhető hiányosságok, a kevés munkalehetőség és a rendelkezésre álló statisztikai adatokból kitűnő nagy mértékű ingázás is ezt a **jelentős függést** támasztja alá.

Mind a demográfiai adatokból, mind a település beépítettség változásának történeti vizsgálatából látszik, hogy a növekedés nagy mértékű és gyors ütemű, a terjeszkedés iránya, rendszertelensége pedig arra enged következtetni, hogy nagyrészt koordinálatlan is. Ez a koordinálatlanság vezetett ahhoz az állapothoz, ami ma Tárnok sarkalatos problémáját jelenti. A **szétterülő, szétdarabolódott településmorfológia** ugyanis jelen állapotában nem teszi lehetővé, hogy az alvóvárosi mivolta a jelen infrastruktúrára épülően, kisebb volumenű átszervezésekkel orvosolható legyen. A szétdarabolt struktúra nem csak a lakosságot szeparálja el egymástól, de a városüzemeltetésben és a különböző ellátási lefedettségekben is problémákat okoz. Erre a szétdaraboltságra erősít rá az is, hogy a vonalas infrastruktúra fejlettségében pontosan körülhatárolható és beazonosítható, csoportosult egyenlőtlenségek vannak, továbbá az is, hogy a vertikális terjeszkedést nem használja ki a legoptimálisabban. Így a túlnyomórészt

alacsony szintszámú épületek miatt a terjeszkedés horizontális irányba tolódik, ami egy sűrű beépítést eredményez, ez a lakóterületi beépítés vizsgálatánál jól látszik is.

A település tervezett fejlesztéseinek áttekintése rámutatott, hogy Tárnok leginkább a jelenlegi beépített területének északi, külső oldalán kíván tovább terjeszkedni. Ezzel a probléma az, hogy az „patkó” alakú településszerkezet középső, beépítetlen része továbbra is üresen marad, és a szétagoltság nem fog megoldódni, Ezen a területen ugyan van tervben minimális fejlesztés, mely intézményi terület kialakítására korlátozódik, ugyanakkor ez a fejlesztés is éppen a középső résznek a művelési ágba nem tartozó, jó minőségű zöldterületi részét érinti, nem pedig a mezőgazdasági műveléssel érintett területet, amivel így egy nagyon kedvezőtlen, lakóterületek által körülhatárolt, kvázi „belterületi” mezőgazdasági területként marad meg a település szívében, ellehetetlenítve a jövőbeni összevonást.

Tárnok másik kardinális problémája, hogy a **lakóterületi fejlesztéseiben** az utóbbi időben is, és a fejlesztési tervei alapján a jövőben is a kertvárosias lakóterület egyre inkább teret nyer. Ez önmagában nem okozna gondot, hiszen a szintmagasságok emelése vissza tudná fogni a szétterülést, ugyanakkor az eddig beépült kisvárosias lakóterületek, a megvalósult fejlesztések olyan új településkaraktert hoztak létre, mely a szuburbanizáció motivációjának tekintetében és a demográfiai adatok alapján kitűnő lakossági összetételre nézve nem a legmegfelelőbb az itt élőknek. Ilyen tekintetben tehát a kisvárosias lakóterület megjelenése és térnyerése a településen alapvetően üdvözlendő, ugyanakkor a megvalósulási módjára – tekintettel a sűrű beépítésre, az alacsony zöldfelületi arányra és a kedvezőtlenül felosztott kertekre - nem a legmegfelelőbb módot találta meg a település.

Az általam feltárt utolsó és talán legszámottevőbb problémát Tárnok esetében a **közösségi terek hiánya** jelenti. Fontos ugyanis kiemelni, hogy a közösségi életet ösztönözni próbáló események szervezéséből nincsen hiány, tehát az alapvető szándék a település vezetése irányából megvan. Ugyanakkor a teresedések és a fontos csomópontok, illetve ezek kihasználtságának vizsgálata során kiderült, hogy Tárnoknak nincsen tere, ahol a közösségi élet működhetne. A közterületek vizsgálata rávilágított, hogy fizikális értelemben számos olyan közterülete lenne Tárnoknak, mely erre alkalmas lehetne, de ezek a területek vagy nincsenek erre alkalmassá téve, tehát kihasználatlanok, vagy a fejlesztésük nem megfelelő módon történt meg. Erre a problémára erősít rá a tény, hogy Tárnok **gyalogos forgalmat kiszolgáló infrastruktúrája** sem kedvező, tehát

semmi nem ösztönzi a lakosokat, hogy gépjármű helyett gyalogosan közelítsék meg úticéljaikat, ezzel is csökkentve a gépjárműforgalomnak helyet adó közutak leterheltségét. Továbbá szintén a közösségi élet hiánya adta problémát fokozza, hogy Tárnok nagy kiterjedésű, jó minőségű zöldterületei nincsenek integrálva a település életébe, holott ezek is fontos területei lehetnének a közösségi életnek.

### **Martonvásár**

Martonvásár vizsgálata jelen dolgozat tekintetében azzal a céllal történt, hogy a Tárnok esetében kibontakozó, az alvóvárosi jelleget erősítő tulajdonságokat saját maga vonatkozásában, azok hiányával, vagy enyhébb megjelenésével igazolja.

Jól látszik is, hogy Martonvásár függése, annak **intézményi ellátottsága** miatt, valamint **kereskedelmi-szolgáltató** egységei miatt csupán a munkalehetőségek hiánya okozta ingázásra korlátozódik. A keresztirányú, két főtengelyre épülő utcahálózat, valamint a lakóterületek régre visszamenőleg vizsgált **szimmetrikus terjeszkedése** lehetővé teszi, hogy a városnak morfológiai értelemben **központja** lehessen. Ezt a középpontos struktúrát erősíti tovább a település lakóterületi beépítésének szintszám alakulása is, mely azon felül, hogy hangsúlyozza a **központ jelentőségét** a vertikális irányú terjeszkedés optimálisabb kihasználása miatt **alacsonyabb beépítési sűrűséget és magasabb zöldfelületi arányt** is lehetővé tesz. A magasabb zöldfelületi arány pedig eleget tesz a szakirodalmi áttekintés részben feltárt, egyén szintjén megjelenő kiköltözési motivációknak.

Martonvásár gyalogosinfrastruktúrája nem tökéletes, de mindenképpen jobb a települési lefedettsége, mint Tárnoknak. Ez lehetővé teszi, hogy a lakosok kényelmesen besétálhassák a települést, részt vegyenek a közösségi eseményeken és **ne terheljék gépjárműforgalommal a város nyugalma**t, amikor nem feltétlenül szükséges. Martonvásár legjelentősebb, Tárnok szempontjából talán leginkább példaértékű tulajdonsága a tudatosan a közösségi életre szervezett települési főtere. A tér paraméterei, kialakítása és elhelyezkedése lehetővé teszi, hogy a város gazdag közösségi élete ezen az egy helyen összpontosuljon. Az ide szervezett programok, ünnepek igazolják, hogy Martonvásáron a közösségi életnek ez a tér a leghangsúlyosabb színtere és forrása is egyben.

Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy csakúgy, mint a korábban felsoroltak közül is számos tényező, ennek a térnek az elhelyezkedése is a település erős centrális jellegét

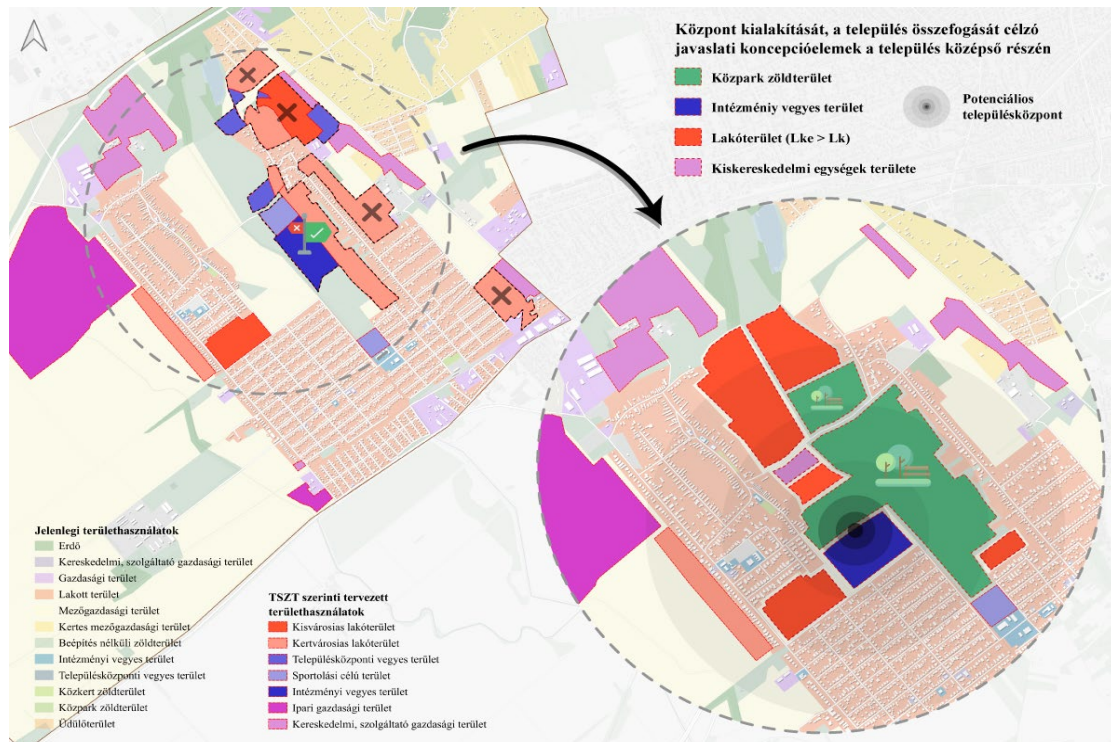
fokozza. Így tehát számításba kell venni, hogy a demográfiai folyamatok ismeretében, a település jövőbeni gyarapodásával meg fog valósulni az az állapot, amikor a település szélén élő lakosok már olyan messze kerülnek a központtól, hogy annak megközelítése túlzottan elnehezedik. Ezek a területek így könnyen leszakadhatnak, elszeparálódhatnak. Ebből tehát megállapítható, hogy nem csupán a Tárnok esetében kialakult szétdarabolódott struktúra, de éppen annak ellenkezője, az egységesnek tűnő, **túlzottan centrális** jelleg is szétszakadást eredményezhet. Éppen ezért, Martonvásár ezen negatív tulajdonsága – potenciális veszélyforrása - is ugyanúgy irányadó példa, mint a pozitív tulajdonságai.

## VII. Javaslatok

### VII. 1. Tárnokra vonatkozó javaslatok

Tárnok esetében a javaslataim az összefoglalóban körvonalazott problémák megoldását célozzák. A település **széttagoltságát** a fejlesztések irányának átszervezése oldhatja meg. Ha a terjeszkedés volumene a település északi külső oldaláról átcsoportosulna a lakott területek által közrefogott belső részre, azzal a település részbeni összerántása meg is történne. Javaslatomban ugyanakkor ez a terjeszkedés sem a településszerkezeti tervben bemutatott módon valósulna meg. Az eredetileg beépítésre nem szánt zöldterület szabadon hagyásával, annak közparkká alakításával a beépítés a középső részen kedvezőtlenül elhelyezkedő mezőgazdasági területre koncentrálódik. Így megszüntethető az a szerencsétlen állapot, hogy a település közepén szántóterület helyezkedjen el és ezzel egyidejűleg használható és integrálható módon megmarad a zöldterület is.

A javaslat szerinti lakóterületi beépítések a település jelenleg beépített területének északnyugati sarkán helyezkednek el, így a település egy tulajdonképpeni „gyűrűt” alkotva bezárul. A „gyűrű” által közrefogott területen így morfológiai értelemben is létrejöhet egy települési központ, mely magában foglalhat további lakóterületeket, intézményi központot és közösségi teret. Ezen létrejövő a települési központ további előnye, hogy a település hozzávetőleges közepén helyezkedik majd el, így a település jelenlegi legszélső pontjaitól is egyenlő távolságra, hozzávetőleg másfél km-re helyezkedik el. A központ zöldterületei révén rekreációs tevékenységre alkalmas parknak is helyet adhat, továbbá kulturális központ is kialakítható itt (39. ábra).



39. ábra: Tárnok fejlesztési koncepcióterképe (forrás: saját ábra)

A kialakuló hatalmas közpark zöldterület a rekreációs lehetőségeken túlmenően helyet adhat szabadtéri rendezvényeknek is, de hatalmas méretéből kifolyólag úgymond tartalékként is szolgálhat, hogy idővel, ésszerű keretek között részben további zöldmezős beruházás színterévé is váljon.

A szerkezeti tervben kijelölt gazdasági területek elhelyezkedése szerencsés, ezeken a külső területeken folyó munkát kiszolgáló logisztikai forgalom nem a településen fog keresztülhaladni az autópálya kedvező elhelyezkedése miatt. Ugyanakkor a külső területeken felül egy kisebb kereskedelmi-szolgáltató alegység kialakítására a település belterületén is szükség van, abból a célból, hogy a lakosság ne csak gépjárművel történő megközelítéssel tudja intézni a bevásárlást és egyéb szükségleteit.

A településnek ilyen módon történő összefogása megoldja Tárnok széttagoltságát és megfelelő teret biztosít arra, hogy a városvezetés a fejlesztéseit közösségi terek kialakítására is hangolhassa. A belső részben bőven marad még terület a növekedő lakosság számára lakóterületi fejlesztésekre is. Ismerve a demográfiai folyamatok irányát, feltételezhető, hogy hosszú távon ez a közrezárt terület is megtelik és a lakóterületi terjeszkedés újra a külső területek felé fordul majd. Hosszú távon tehát, ha a terjeszkedés újra kifelé indul, Martonvásár ezen negatív példáját is alapul véve szükséges

lesz koncentrikus elhelyezéssel fokozatosan további kisebb közösségi tereket is létrehozni, követve a területi gyarapodást. A belső terület beépítésénél fontos, hogy az alkalmazott lakóterületi beépítés típusokban a kisvárosias és a kertvárosias lakóterület egymással arányosan, egyensúlyban kerüljön alkalmazásra. A kisvárosias lakóterületekre azért van hangsúlyosan szükség, mert a magasabb szintszámok – csakúgy, mint Martonvásár esetében - optimálisabb helykihasználást eredményeznek, mint az eddig megvalósult, sűrű beépítésű, de alacsony szintszámokkal operáló kertvárosias lakóterületek. Így csökken majd a beépítés sűrűsége és növekedhet a zöldfelületi arány.

Egy komplex intézményi központ létrehozása számos előnnyel jár. Kedvező elhelyezkedésén túl így lehetőség nyílik arra, hogy a település intézményi ellátottságában fellelhető hiányosságok pótlásra kerüljenek, ami csökkenti az **agglomerációs függést** is. A városvezetési intézmények ide csoportosításával pedig az itt létrejövő településközpontba szervezett közösségi események is könnyen menedzselhetőek lesznek. Tárnok településnek van is egy, intézményi központ létrehozására vonatkozó beépítési koncepcióterve (40. ábra).

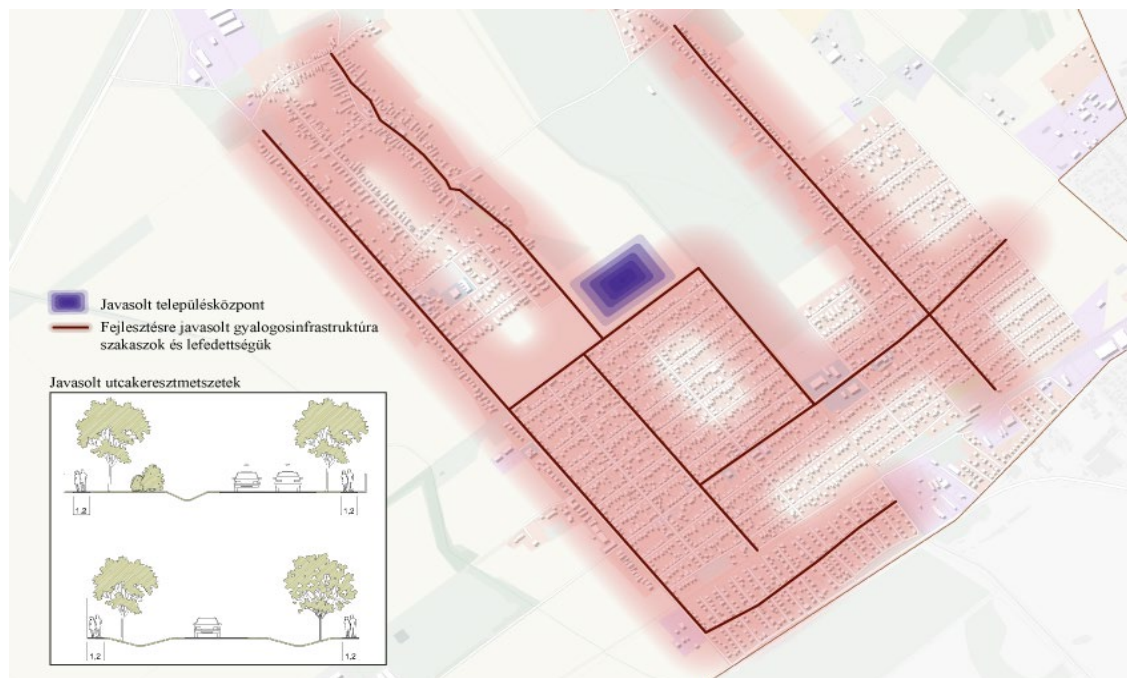


40. ábra: Tárnok beépítési koncepciója az intézményi központ létrehozásáról  
(forrás: Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban történő részleges módosítása az Odlik településrészre vonatkozóan, végső véleményezési tervdokumentáció)

Ezek a tervek megvalósulásuk esetén a beépítés mértéke, sűrűsége, valamint az elhelyezett funkció tekintetében kedvezően hatnak a városszerkezetre. Mindemellett a szintszámok növelésére ezen a területen szükség lehet az optimálisabb helykihasználás, valamint a központ strukturális kihangsúlyozása céljából is, éppen úgy, ahogyan Martonvásáron is kialakult.

Azzal, hogy kialakulhat a települési intézményi, kulturális és szabadtéri központja is, a közösségi élet ösztönzésének kérdésköre még nincsen maradéktalanul megoldva. Elhelyezkedése miatt az új központ ugyan a település minden pontjáról elérhető lesz,

ugyanakkor a **gyalogosinfrastruktúra** fejletlensége miatt csak kényelmetlenül, illetve gépjárművel. Annak érdekében, hogy a lakosság minél inkább ösztönözve legyen a gépjárművel történő, településen belüli közlekedés mellőzésére, jó megoldás lehet a gyalogosinfrastruktúra fejlesztése. A gyalogosinfrastruktúra fejlesztésre a korábbi vizsgálatok alapján az egész településen szükség van. Ugyanakkor a költségenyhítés okán természetesen érdemes fázisokra osztani ezt a fejlesztést is. Ez itt azért is különösen célszerű, mert a kívánt hatás eléréséhez első fázisban csak azon részek járdáinak – elsősorban szélesítéssel történő – fejlesztésére van szükség, melyek egyrészt képesek lefedni besétálhatóság szempontjából a település minél nagyobb területét, másrészt amelyeken keresztül a központ, a kereskedelmi egységek, valamint a vasútállomás is elérhető (41. ábra).



41. ábra: Tárnok első fázisban fejlesztendő gyalogosinfrastruktúra útvonalai (forrás: saját ábra)

Ahogy az a lakóbeépítések vizsgálatánál kiderült, a relatíve újonnan megjelent, de egyre inkább teret nyerő **kisvárosias lakóterületek** kivitelezése meglehetősen kedvezőtlen módon történt. A lakosok, akik a városból a több, akár a saját zöld reményében költöztek ki, végeredményben nem, vagy csak meglehetősen kedvezőtlenül jutnak zöldfelületekhez. Erre a problémára egy sokkal kedvezőbb és „igazságosabb” megoldás, a most már Magyarországon is egyre gyakrabban alkalmazott „közös zöld” (42. ábra).



Ezek esetében az épületek közötti zöldterületek közös tulajdont képeznek, így a lakók közül mindenki igénybe veheti azokat. Ez a megoldás abban különbözik a régóta alkalmazott úszótelkes megoldástól, hogy itt a zöldterület ugyanúgy a lakóingatlanhoz tartozik, ugyanúgy a lakók tulajdona, tehát nem közterület.

Ennek azért van nagy jelentősége, mert így a zöldterületek rendben tartásában, ápolása, fenntartása éppen olyan mértékben a lakók érdeke, mintha a saját kizárólagos kertjük lenne. Az úszótelkes épületek esetében a lakók hajlamosak kevesebb figyelmet fordítani az épületet körülvevő

közterületi zöldfelületek rendben tartására, mert az nem a saját tulajdonukat képezi.



42. ábra: Kisvárosias beépítés típusjavaslatok, felül: Bp. Csillaghegy, alul: Bp. Gellért-hegy (forrás: [epiteszforum.hu](http://epiteszforum.hu), [zda.hu](http://zda.hu))

## VII. 2. Martonvásárra vonatkozó javaslatok

Ahogy az a vizsgálati részből is jól látszott, Martonvásár közösségi élet szervezés terén sokkal kevesebb problémával küzd jelenleg, mint Tárnok. Ugyanakkor a felgyorsult demográfiai folyamatok fényében feltételezhető, hogy ez a jövőben változni fog. Emellett pedig, annak érdekében, hogy a Tárnok fejlesztésére tett javaslataim nyomán azon a településen a fejlesztés esetlegesen ne essen túlzásba, azaz a központ kialakítására tett beavatkozások nyomán ne váljon Martonvásárhoz hasonlóan túlzottan centrálissá. Egy település szétesését, széttagozódását ugyanis nem csupán a morfológiai értelemben vett aszimmetria és a jól lehatárolható, elkülönülő területek okozhatják. Az alvóváros fogalmi alapjainak tisztázásakor is kiderült, hogy alapvetően az egyik problémát strukturális értelemben az újonnan betelepülő részek infrastruktúrával és egyéb települési fejlesztésekkel való elláthatóságának nehézsége okozza. Ez az elláthatóság nem feltétlenül csak elszeparálódott településrészek miatt lehet nehezebb. Egy nagyváros esetében látható, hogy a városmag és a város széle, agglomerációja nem feltétlenül tud ugyanolyan ütemben fejlődni. A városközpont közelsége végett, valamint a meglévő infrastruktúrára való könnyű csatlakozás végett könnyen koordinálhatóan

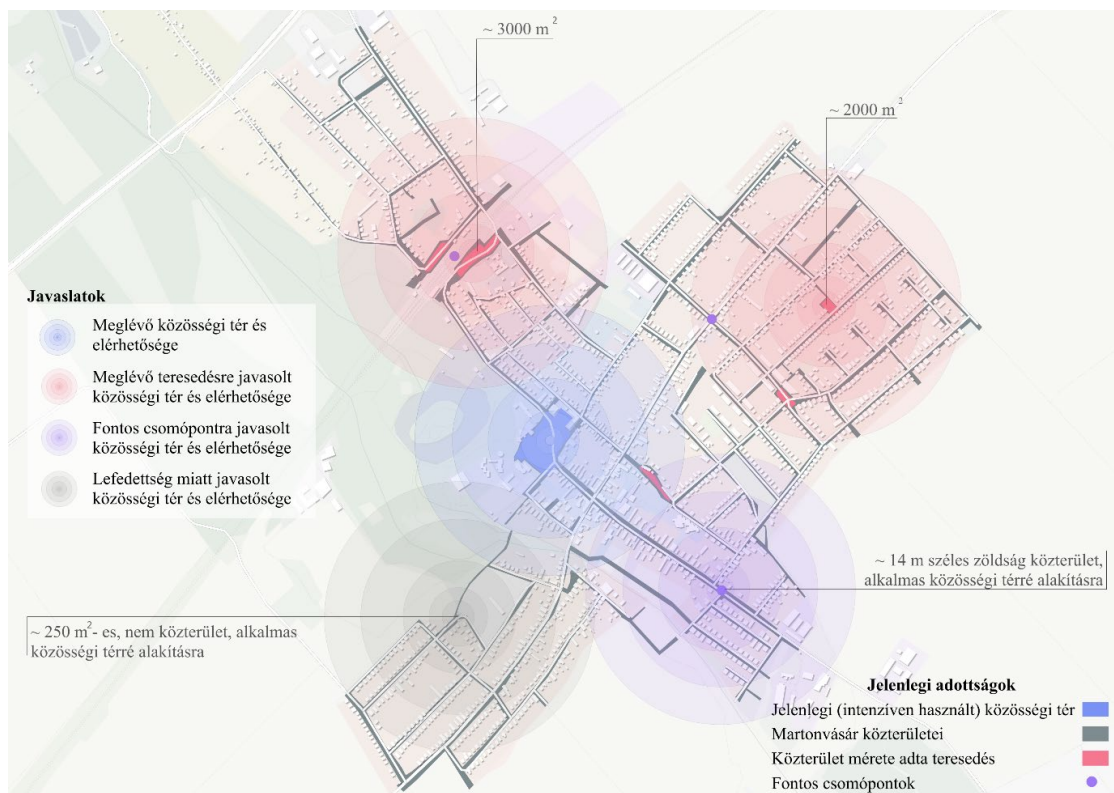
fejleszthető. Ezzel szemben a városszélek könnyen válnak perifériává, távolságuk miatt ugyanis nehezebben átfogható, nincsen meglévő infrastruktúra rendszere, amivel könnyen felcsatlakozna a település rendszerébe. Ugyanez a helyzet kicsiben, egy kistelepülés esetében is. Ezt pedig az infrastruktúra kérdéskörétől eltekintve tovább fokozza az is, ha az intézményi rendszer, a közösségi terek, a városközpont és még a kereskedelmi-vendéglátó és szolgáltató egységek is a középpontban koncentrálódnak, egyre elérhetlenebbé válva a településszéleken letelepedő új lakóknak. Ezek az új lakók így, a demográfia fejezetben bemutatott ingázás növekedését is alapul véve egyre kevésbé fognak részt venni a település életében. Dolgozni, bevásárolni és ügyet intézni is máshol fognak, a közösségi eseményeken pedig szintén azok távolsága, megközelíthetőségük nehézsége miatt nem fognak részt venni.

Tehát jól látszik, hogy egy, különösképpen agglomerációs, a lakosságszám robbanásszerű növekedésével prognosztizálható település esetében a túlzottan centrális jelleg ugyanúgy komoly szétszakadáshoz, alvóvárosi jelleg kialakulásához vezethet, akár csak egy morfológiai szempontból aszimmetrikus, beazonosíthatóan széttagoló település struktúrája.

Éppen ezért Martonvásár legnagyobb problémájára, a települést veszélyeztető legnagyobb fenyegetésre, a **túlzottan centrális jelleg nyomán történő sugaras irányú szétbomlás** enyhítésére, megelőzésére is teszek javaslatot annak érdekében, hogy az ilyen probléma irányába tendáló település esetében is legyen egy fogódzó, az alvóvárosi jelleg kialakulásának megakadályozására való szándék fogantatásában.

E szétesést elsősorban a közösségi tereknek a beépített területek növekedését lekövető létesítése akadályozhatja meg. Az általános gyalogosan még kényelmesen besétálható távolság széles körben elfogadottan ~ 500 m. Ezzel a sugárral számolva, továbbá figyelembe véve a település kihasználható közterületi teresedéseit a javaslat négy, a már meglévően felüli közösségi tér létesítését tartalmazza (43. ábra).

Ebből kettő a település északi oldalán helyezkedik el, és már meglévő, közösségi tér létesítésére alkalmas közterületi teresedést használ. A keleti oldalon elhelyezkedő javasolt közösségi tér a település fő áramlási irányai által kirajzolt fontos csomópontokra került. Itt ugyan nincs akkora adott hely, de a közterület szélessége lehetővé teszi, hogy valamilyen kisebb jellegű közösségi tér létrejöhessen. Az utolsó, délnyugati oldalon lévő javasolt terület sem adott hely, sem pedig fontos csomópont nem, indokolja. Ugyanakkor a település lefedettsége miatt célszerű valamilyen módon itt is közösségi terület alakítani.



43. ábra: Martonvásárra vonatkozó fejlesztési javaslat (forrás: saját ábra)

Ennek a javasolt helyszíne egy Martonvásári Sportegyesület tulajdonában áll, ugyanakkor beépítetlen, kihasználatlan. A település valamilyen megállapodás által – akár közhasználatra átadott magánterületként – ezen a helyen ki tudja alakítani ötödik közösségi terét, amivel a település egésze lefedhető lesz az 500 m-es besétálatóságot alapul véve.

A nagyméretű, adott tereken a közösségi tér kialakítására rengeteg lehetőség van. Akár a település jelenleg is meglévő főterének arculata is továbbvihető ezekre az új helyekre. Ezen közösségi terek esetében természetesen nem arra van szükség, hogy a központban lévő, nagyszámú részvevő befogadására alkalmas tér paraméterei és kapacitása a javasolt területeken is megvalósuljon. A központosságnak csupán a túlzó jellegét kell enyhíteni, de hangsúlyos jellegét elvonni nem célszerű. A lényeg az lenne, hogy a javasolt területekhez közel élő lakók össze tudjanak itt gyűlni, tudjanak találkozni és adott esetben a városvezetés ezeken a helyeken is tarthat időnként valamilyen közösségi eseményt. A kisebb területeken, ahol a helyhiány miatt a szabadtérépítészeti megvalósítás jóval kötöttebb, elegendő akár néhány pad, asztalok, ízléses burkolat létesítése, a meglévő zöldinfrastruktúra meghagyásával, vagy ha szükséges, fejlesztésével. Kialakítható akár egy kisebb pavilon, a környezeti hatásoktól való

védelem céljából, de bármilyen, minimál arculatot követő szabadtérépítészeti alkotás is. Ezek a kialakítások már bőven alkalmasak arra, hogy a lakók össze tudjanak gyűlni, akár spontán módon, de akár szervezeten is, egy kisebb termelői piaci, vagy ünnepi beszéd megtartása alkalmából (46. ábra).



44. ábra: Javasolt kisebb közösségi terek előképei (forrás: hendrickscountyparks.org, arcd.ku.edu)

### VIII. Összefoglalás, újdonság érték, általános alkalmazhatóság

Az elemzésem és az összehasonlítás rávilágított, hogy az elemzett alvóvárost, annak jellegében leginkább az **agglomerációs szerepköre** (azaz a *humáninfrastruktúra hiányosságai okozta széleskörű függése a szomszédos nagyvárostól*), a morfológiájában tetten érhető, gyors, **koordinálatlan**, ennek következtében **nem optimális terjeszkedése** (azaz a *szétterülő struktúra, a városközpont, vagy bármilyen, központi jellegű városrész teljes hiánya és az alacsony szintszámok*), **lakóterületi beépítéstípusainak kedvezőtlen alakulása** (azaz *kevés kert, alacsony zöldfelületi arány*), **infrastrukturális hiányosságainak egyenlőtlen csoportosulása** (azaz a *burkolatlan utcák jól beazonosítható csoportosulása okozta szeparáció*), valamint a **közösségi élet színtereinek hiánya** erősíti meg. Ezek a jellemzők pedig a párhuzamosan vizsgált, agglomeráción kívül eső, gazdag közösségi élettel bíró település esetében nem, vagy csak enyhébben körvonalazódtak.

A dolgozat újdonság értéke az a pontosabb kép, amit a vizsgálatok révén kirajzolódott alvóvárosi jellegzetességek adnak az alvóváros jellegadó tulajdonságairól. A szakirodalmi áttekintés során kiderült, hogy a hazai és a nemzetközi irodalom nem tárja föl teljeskörűen ezt a problémakört. Az alvóvárosi jellegre tett megállapítások leginkább demográfiai irányból közelítik a problémát, és a tipikus agglomerációs

települést veszik alapul. A dolgozatomban a szakirodalmak iránymutatása révén specifikált, térinformatikai módszerekkel végzett hagyományos települési vizsgálatok és az azokból leszűrt következtetések, valamint az alvóváros – nem alvóváros összehasonlítás segítségével pontosabban, specifikusabban azonosítom be azt a több tulajdonságot/problémát, amelyek egy ilyen alvóvárost jellemezhetnek, egy ilyen városban problémát okoznak. A párhuzamosan vizsgált település, Martonvásár elemzésének eredeti szándékán felül ezen település esetében is kirajzolódott egy olyan problémakör, amely a fentebbiek szerint alvóvárosi jelleg kialakulásához vezethet. Ez lényegében – habár nem teljesen azonosan, de logikájában megegyezően - ugyanúgy a nem optimális terjeszkedés problémaköréhez tartozik.

Az azonosított tulajdonságok – melyekkel az alvóváros eddigi, általános jellemzése, tulajdonsági köre kiegészítendő - vizsgálhatóak számos olyan település esetében, ahol az alvóvárosi jelleg, a fokozatos afelé tendálás, annak gyanúja felmerül. Ezen települések esetében a vizsgálat rá fog tudni mutatni arra, hogy a település hol tart az alvóvárossá válás folyamatában, és hogy mely, a dolgozatban azonosított problémák érintik leginkább. Ez pedig segítségül fog szolgálni abban, hogy a folyamatot a település tudatosan kontrollálja, megállítsa, a helyzetet javítsa, mert beazonosíthatóvá válik, hogy a beavatkozásra mely területeken (mind fizikai, mind diszciplináris értelemben) van a leginkább szükség.

Ezen kívül e tulajdonságok ugyancsak segítségére lehetnek olyan településnek is, mely még nem érintett az alvóvárossá válás folyamatában, de a demográfiai folyamatok ismeretében, elhelyezkedése révén nagy a valószínűsége, hogy érintetté válik benne. E települések számára az alvóváros pontosított jellegzetességei indikátorok lehetnek arra vonatkozóan, hogy mely területek (szintén mind fizikai, mind diszciplináris értelemben) változását kell kiemelt figyelemmel kísérni, azok fejlődését különös tekintettel koordinálni.

## Irodalomjegyzék

- Bajmócy Péter (2001): A szuburbanizáció motivációi Magyarországon. In: A földrajz eredményei az új évezred küszöbén, I. Magyar Földrajzi Konferencia kötete, Szeged
- Csanádi Gábor, Csizmady Adrienne (2002): Szuburbanizáció és Társadalom, Tér és Társadalom XVI. évf.
- Dövényi Zoltán, Kovács Zoltán (1999): A szuburbanizáció térbeni-társadalmi jellemzői Budapest környékén, Földrajzi Értesítő XLVIII. évf. 1999. 1-2. füzet
- Dr. Futó Péter, Szeszler Zsuzsa (2003): A településfejlesztési koncepció készítésének módszere az EU- ban és Magyarországon - JÓTÁR, a TÖÖSZ Módszertani Füzete 2003/2., ÖNkorPress Kiadó Kft.
- Erdős Zoltán (2018): Budapesti agglomeráció: rossz irányba haladunk, Index Blogok, Urbanista, letöltés dátuma: 2023. 10. 30., forrás: [https://index.hu/urbanista/2018/03/04/budapesti\\_agglomeracio\\_hanyan\\_fernek\\_meg\\_bele/](https://index.hu/urbanista/2018/03/04/budapesti_agglomeracio_hanyan_fernek_meg_bele/)
- Gyergyák Ferenc, in: Laki Ildikó, Szabó Tamás (szerk.) (2017): Agglomerációs várostérségi tanulmányok, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége – Homo Oecologicus Alapítvány
- Klausen, J.E.; Røe, P.G. (2012): Governance and change on the urban fringe – special issue of Urban Research & Practice. In: Urban Research and Practice 1., 5.
- Kocsis János Balázs (2000): Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont, Tér és Társadalom, 14. évf.
- Kőszegfalvy György (2014): Központi Statisztikai Hivatal, Magyarország Településhálózata I. – Agglomerációk, településegységek
- Laki Ildikó, in: Laki Ildikó, Szabó Tamás (szerk.) (2017): Agglomerációs várostérségi tanulmányok, Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége – Homo Oecologicus Alapítvány
- Markus Hesse, Stefan Siedentop (2018): Suburbanisation and Suburbanisms – Making Sense of Continental European Development, in: Raumforsch Raumordn Spat Res Plan (2018) 76:97–108, forrás: <https://doi.org/10.1007/s13147-018-0526-3>

- Peter Hall (1993), in: Savage, M. – Warde, A., 1993, Urban Sociology, Capitalism and Modernity, New York, Continuum Pud Group
- Richard Harris, Peter Larkham (szerk.) (1999): Changing Suburbs: Foundation, Form and Function, Taylor & Francis Group
- Vasárus Gábor László, Lennert József (2022): MDPI, Suburbanisation within City Limits in Hungary
- Zubreczki Dávid (2018): Mitől sikeres egy agglomerációs település?, Index Blogok, Urbanista, letöltés dátuma: 2023. 10. 30., forrás: [https://index.hu/urbanista/2018/03/06/vecses\\_gyal\\_agglomeracio\\_uj\\_parcellaza\\_s\\_lakopark\\_epites\\_ingatlan/](https://index.hu/urbanista/2018/03/06/vecses_gyal_agglomeracio_uj_parcellaza_s_lakopark_epites_ingatlan/)

### **Jogszabályok, grafikus állományok, tervek, fejlesztési koncepciók és tanulmányok**

- 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet az országos települési és építési követelményekről
- 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről
- KD-ITS Konzorcium (2014): Martonvásár integrált településfejlesztési stratégiája
- Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. (2021): Tárnok Településszerkezeti Terve
- Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. (2021): Tárnok Nagyközség településrendezési eszközeinek tárgyalásos eljárásban történő részleges módosítása az Odlúk településrészre vonatkozóan, végső véleményezési tervdokumentáció
- Rend-Eng-Terv Építész Iroda Bt. (2017): Tárnok Településképi Arculati Kézikönyv
- Völgyzugoly Műhely Kft. (2014): Martonvásár, örökségvédelmi hatástanulmány
- Völgyzugoly Műhely Kft. (2016, 2017, 2018, 2022): Martonvásár Településszerkezeti Terve
- Völgyzugoly Műhely Kft. (2018): Martonvásár településképi arculati kézikönyv

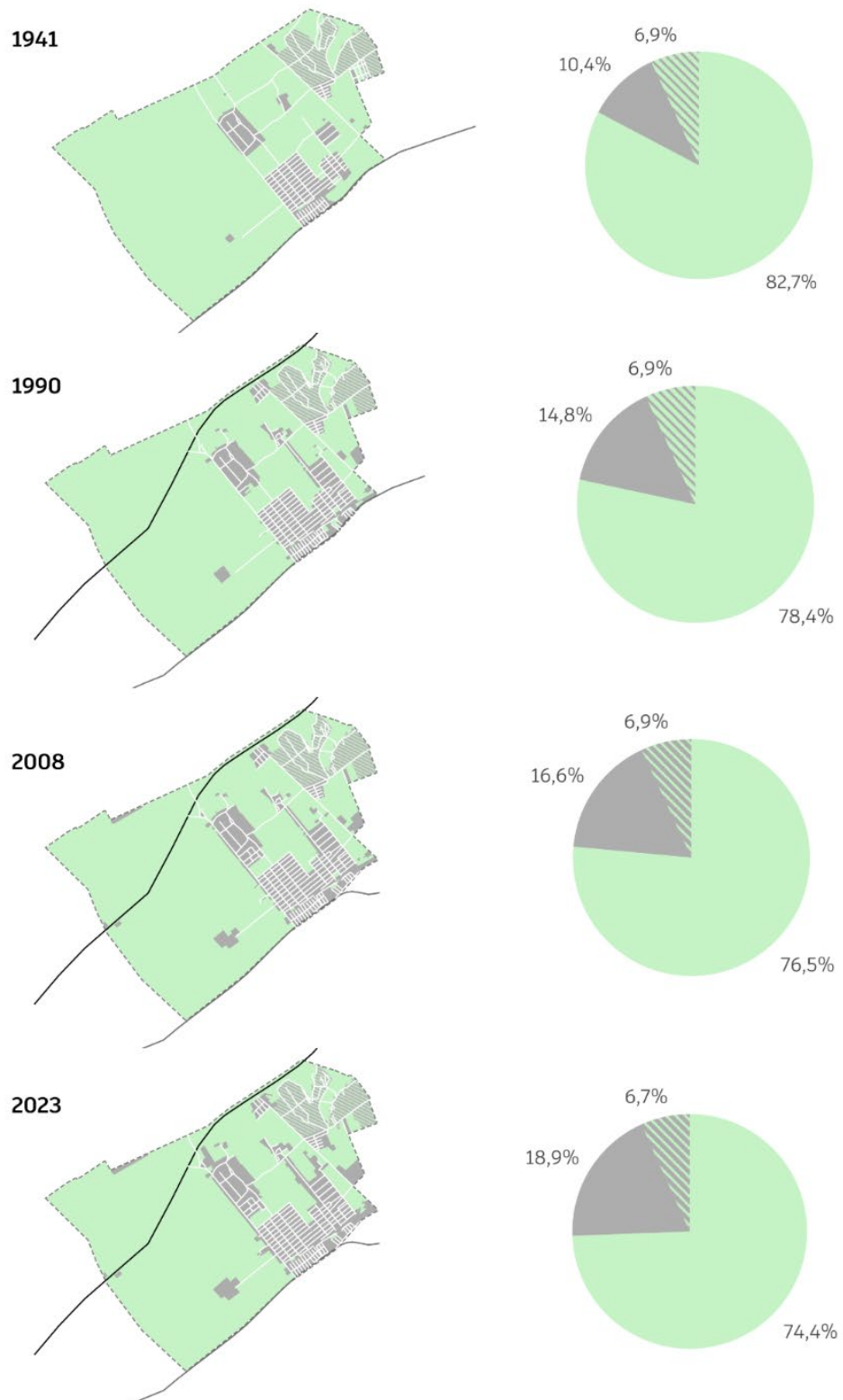
### **Lekérdezett statisztikai adatok**

- Központi Statisztikai Hivatal
- Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer
  - <https://www.oeny.hu/oeny/teir/#/tablo/5>

## Mellékletek

### Tárnok

■ Művelés alól kivett   ■ Művelési ágba tartozó   ■ Kertes mezőgazdaság



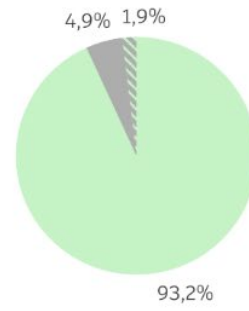
1. melléklet: Tárnok beépített területének történeti változása  
(alaptérképek forrása: arcanum.hu, fentrol.hu, Google Earth Pro műholdfelvétel)



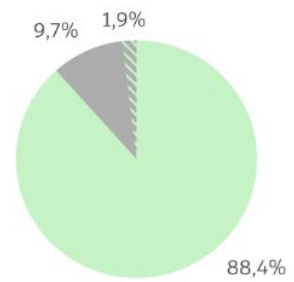
## Martonvásár

■ Művelés alól kivett ■ Művelési ágba tartozó ■ Kertes mezőgazdaság

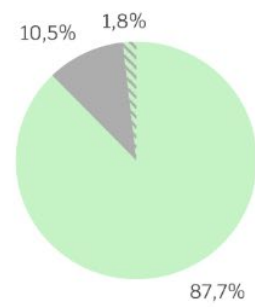
1941



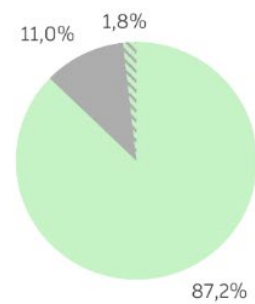
1992



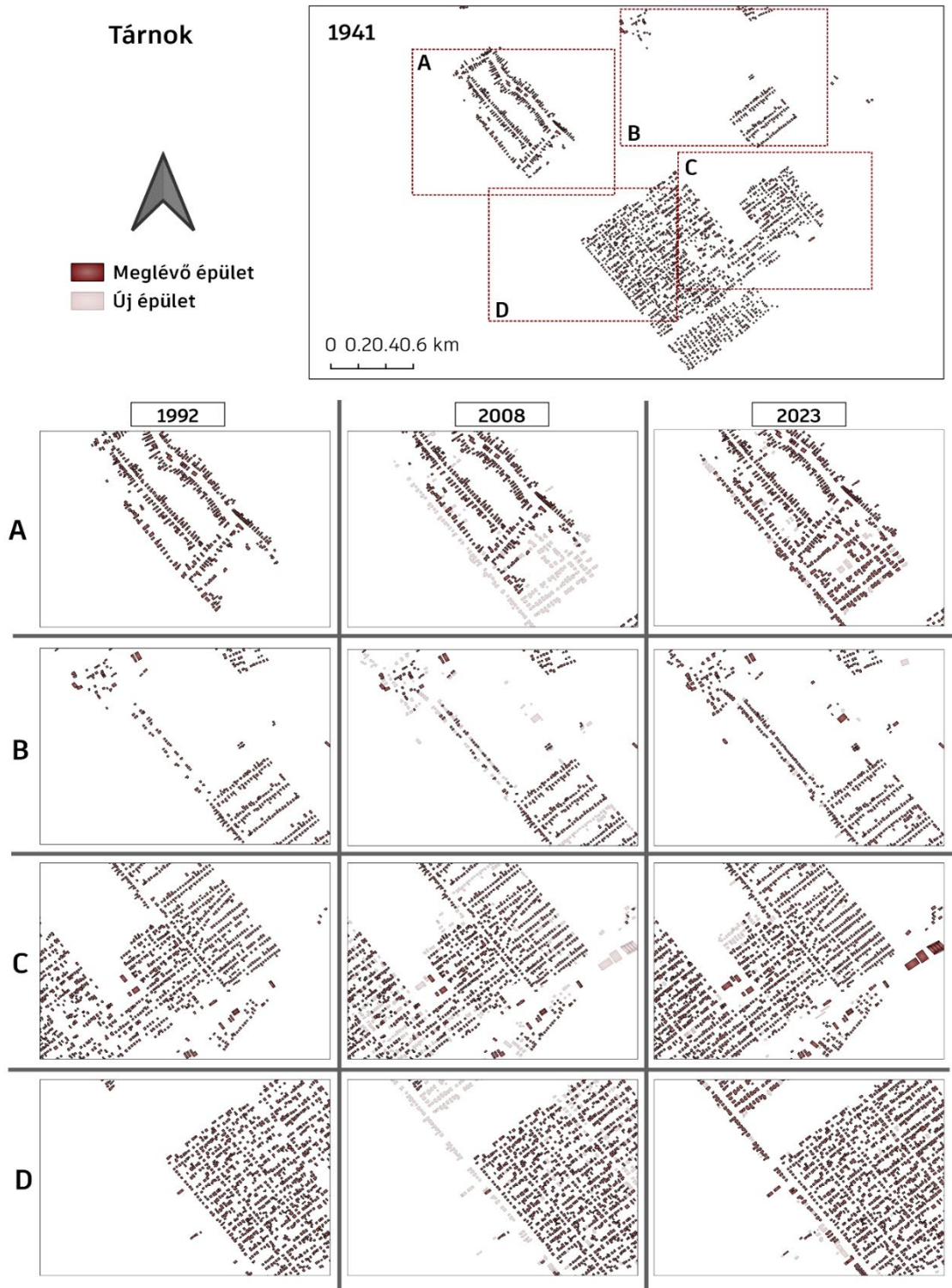
2008



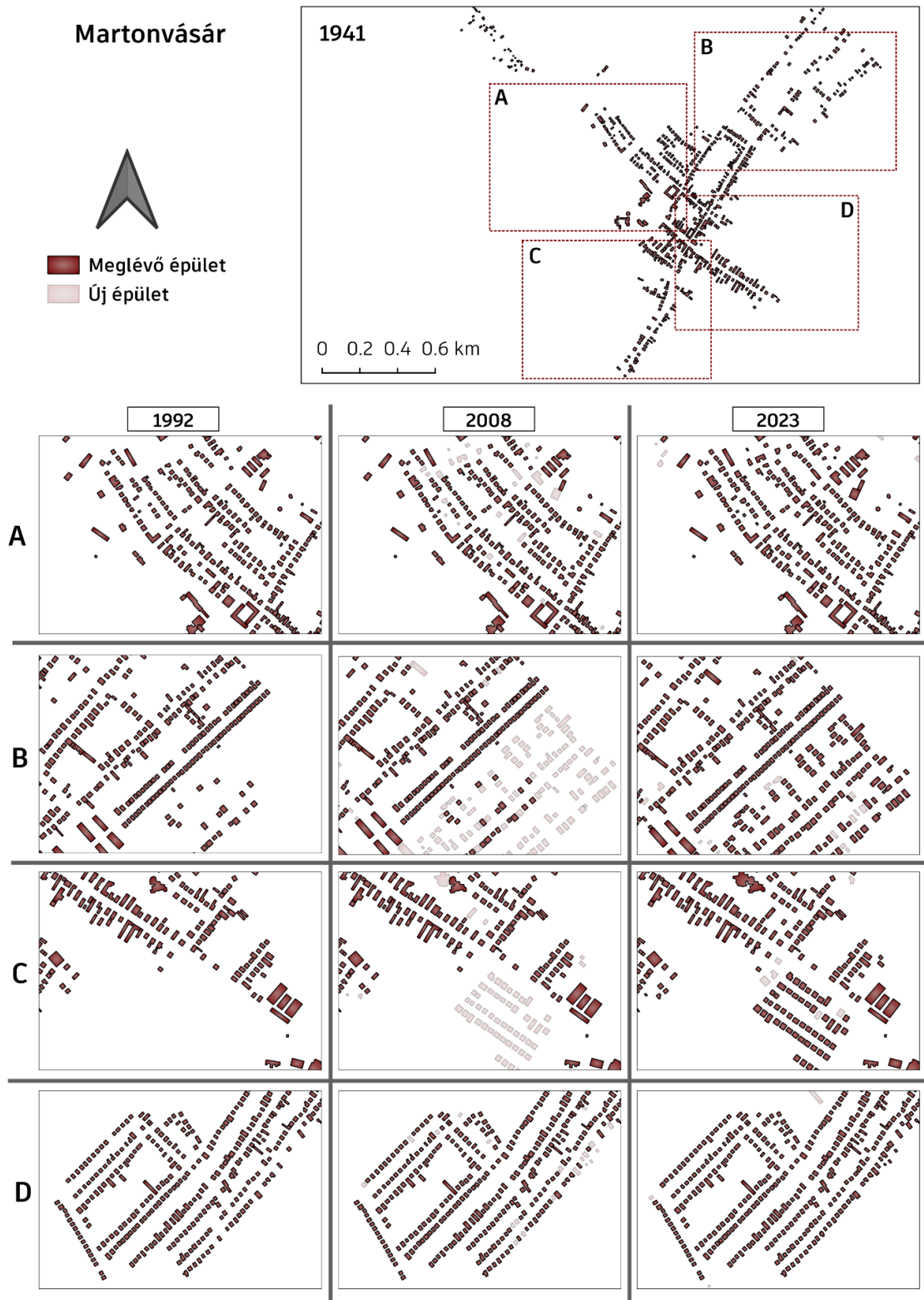
2023



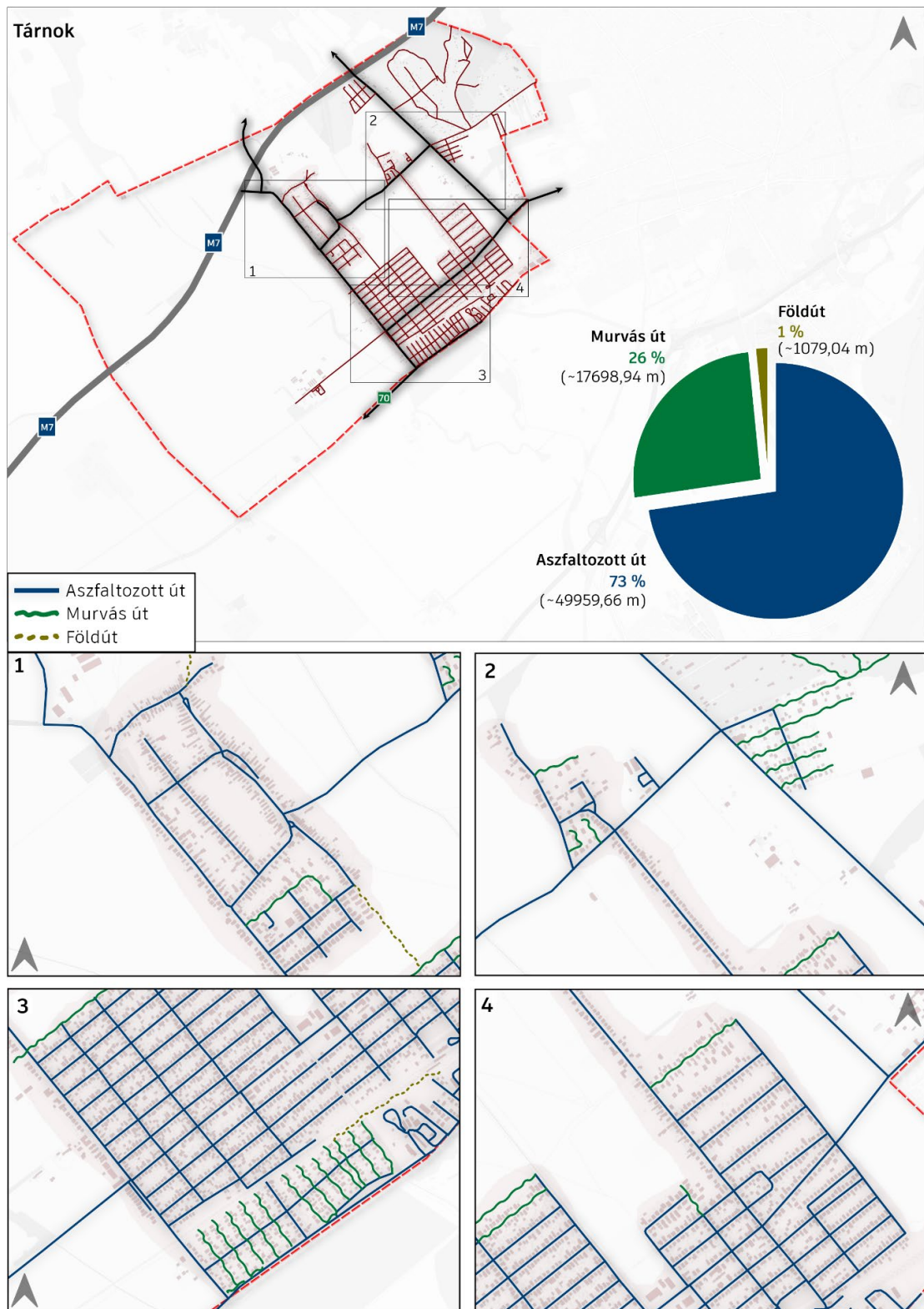
2. melléklet: Martonvásár beépített területének történeti változása (alaptérképek forrása: arcanum.hu, fentrol.hu, Google Earth Pro műholdfelvétel)



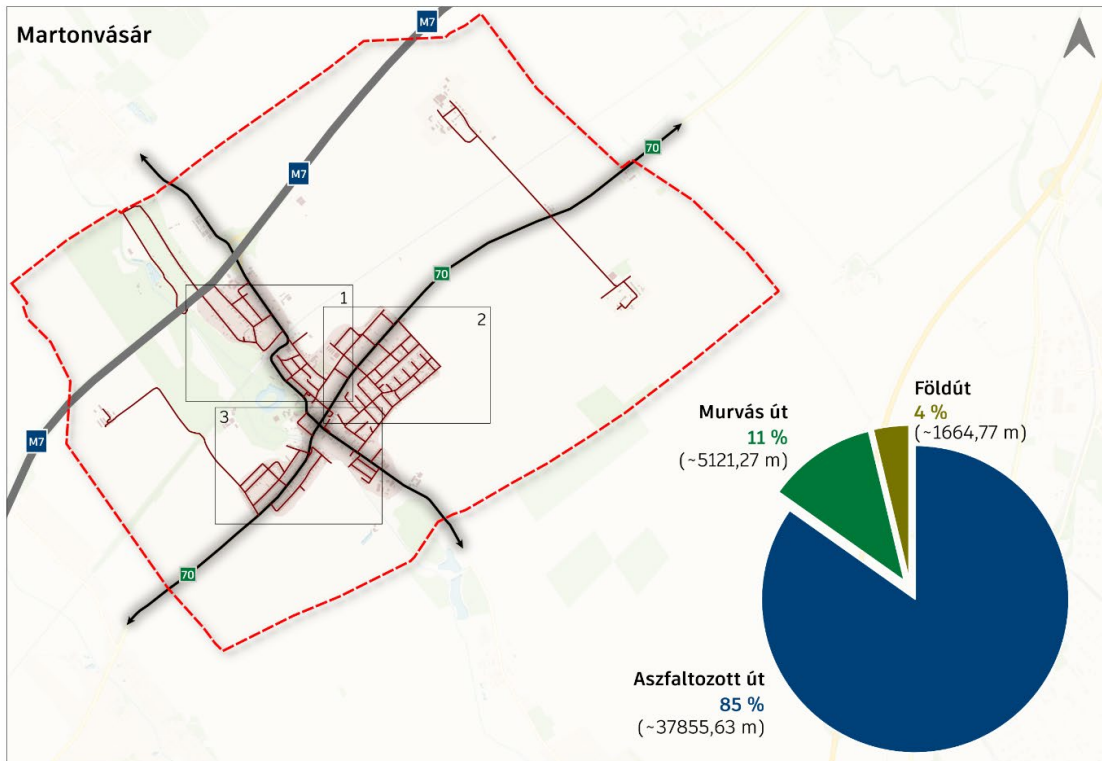
3. melléklet: Tárnok beépített területének történeti változása (épület szint)  
 (alaptérképek forrása: arcanum.hu, fentrol.hu, Google Earth Pro műholdfelvétel)



4. melléklet: Martonvásár beépített területének történelmi változása (épület szint)  
(alaptérképek forrása: arcanum.hu, fentrol.hu, Google Earth Pro műholdfelvétel)

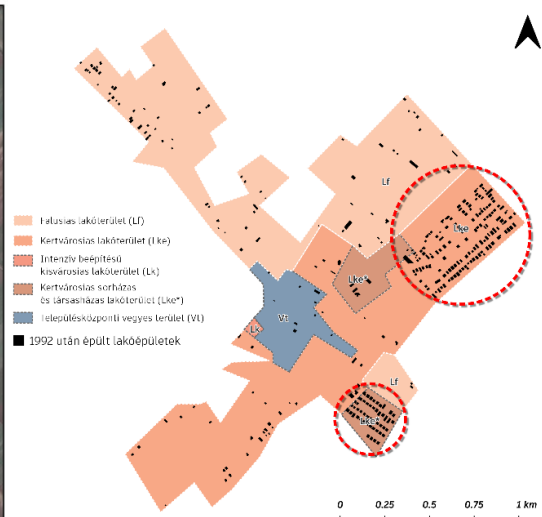
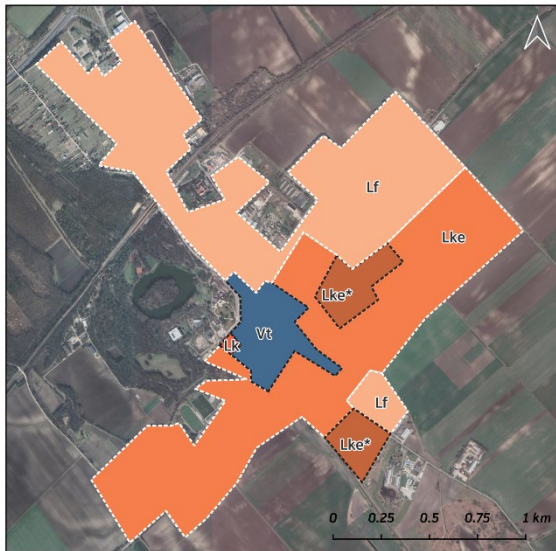


5. melléklet: Tárnok utcahálózata  
 (alaptérképek forrása: Google Earth Pro műholdfelvétel, alapadat forrása: saját készítésű ábra)

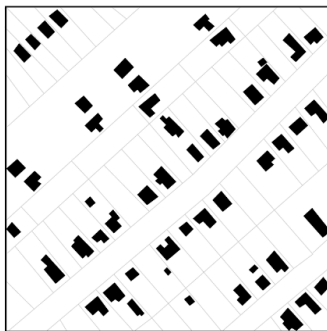
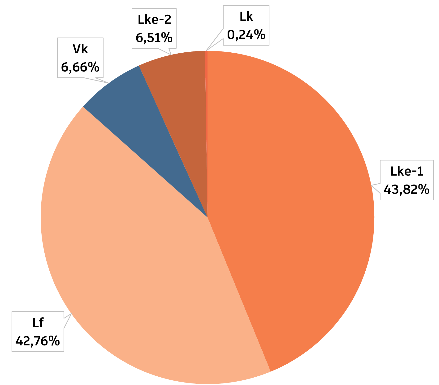


- Aszfaltozott út
- Murvás út
- - - Földút

6. melléklet: Martonvásár utcahálózata  
(alaptérképek forrása: Google Earth Pro műholdfelvétel, alapadat forrása: saját készítésű ábra)



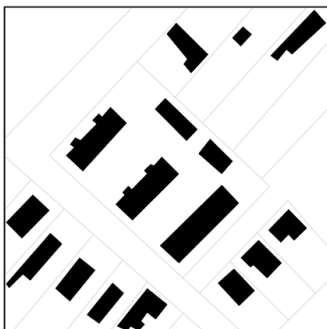
- Falusias lakóterület (LF)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Intenzív beépítésű kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias sorházas és társasházias lakóterület (Lke\*)
- Településközponti vegyes terület (Vt)



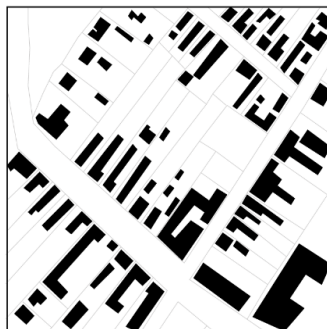
Kertvárosias lakóterület



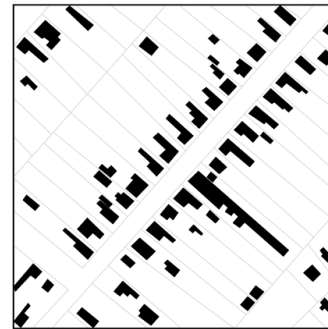
Kertvárosias sorházas és társasházias lakóterület



Intenzív beépítésű kisvárosias lakóterület

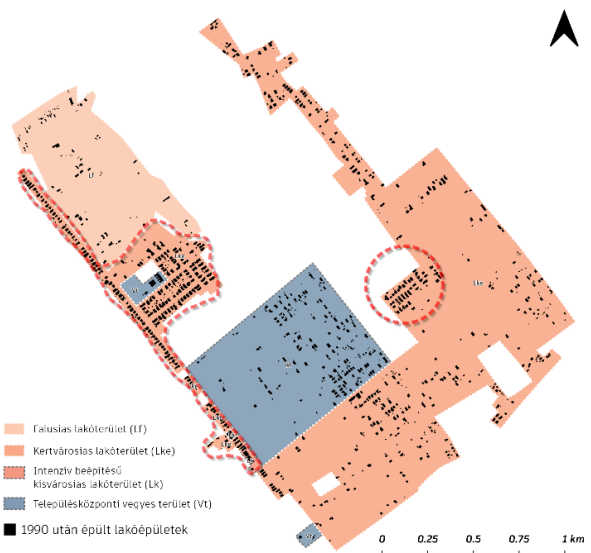
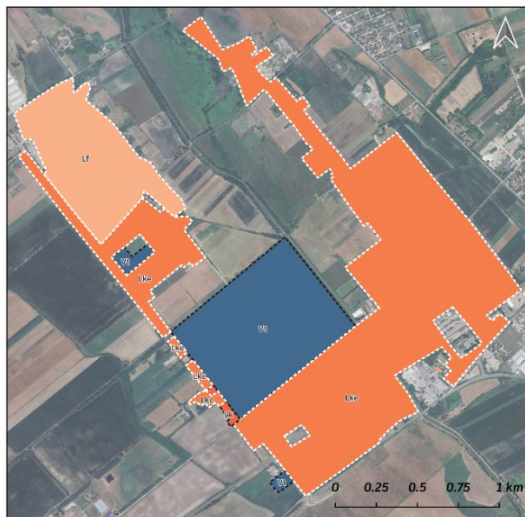


Városközpont

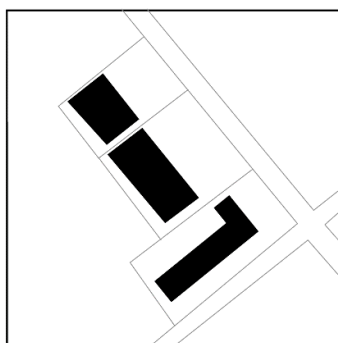
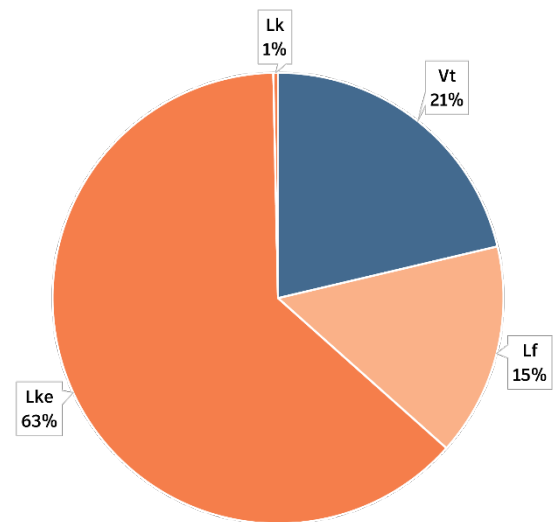


Falusias lakóterület

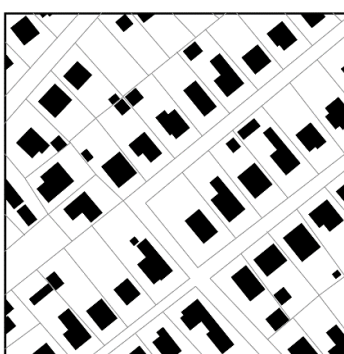
7. melléklet: Lakóterületi beépítés típusai és megoszlása Martonvásáron  
(alaptérképek forrása: Google Earth Pro műholdfelvétel, alapadat forrása: saját készítésű ábra, Martonvásár Településképi Arculati Kézikönyv - 2017)



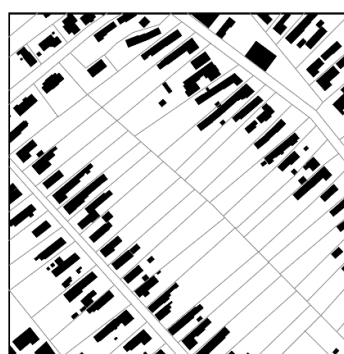
- Falusias lakóterület (Lf)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Intenzív beépítésű kisvárosias lakóterület (Lk)
- Településközponti vegyes terület (Vt)



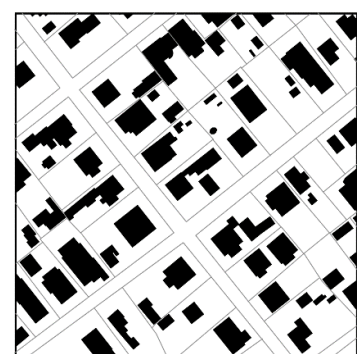
Intenzív beépítésű  
kisvárosias lakóterület



Kertvárosias lakóterület

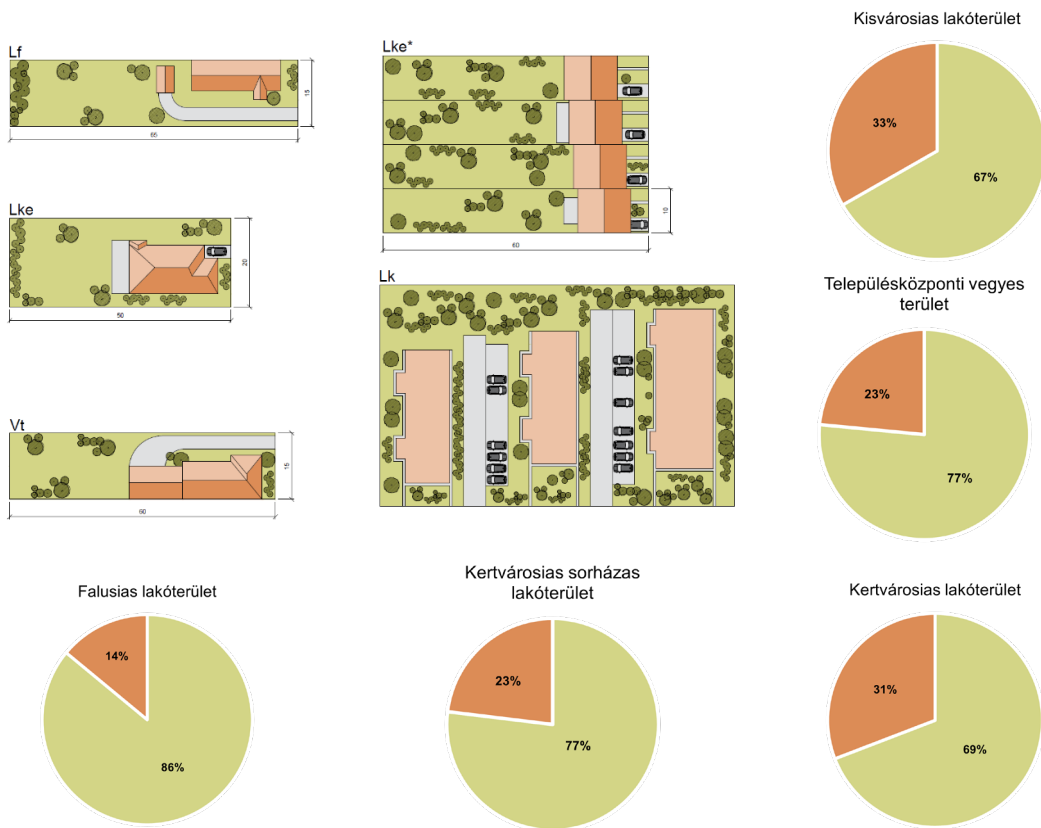


Falusias lakóterület

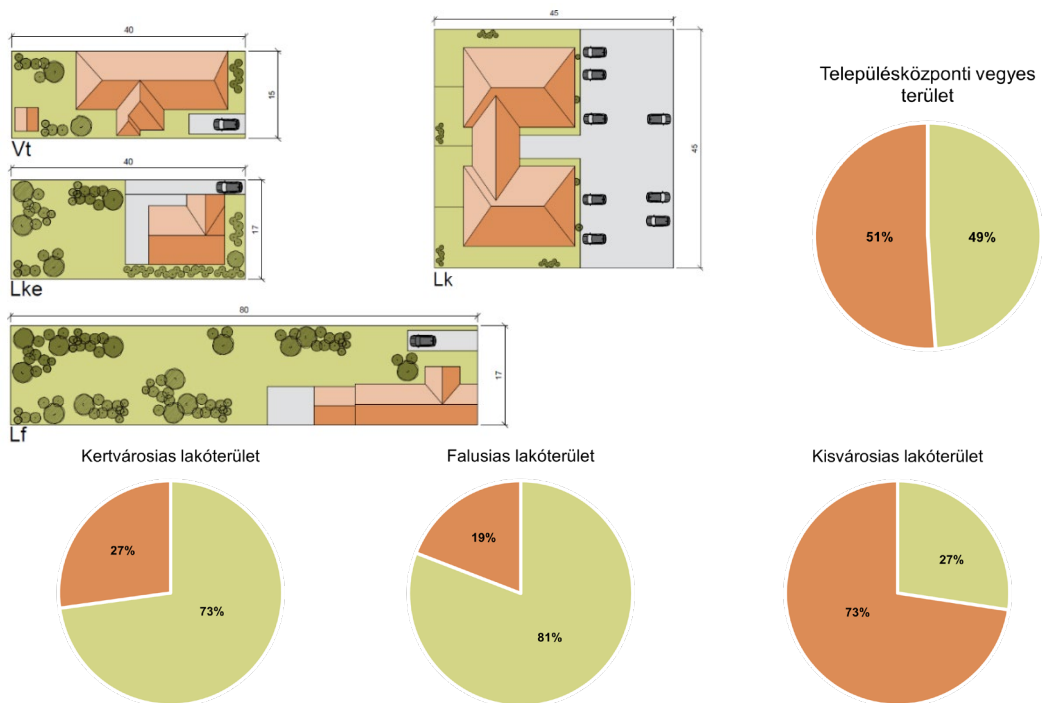


Településközponti vegyes  
terület

8. melléklet: Lakóterületi beépítés típusai és megoszlása Tárnokon  
(alaptérképek forrása: Google Earth Pro műholdfelvétel, alapadat forrása: saját készítésű ábra)

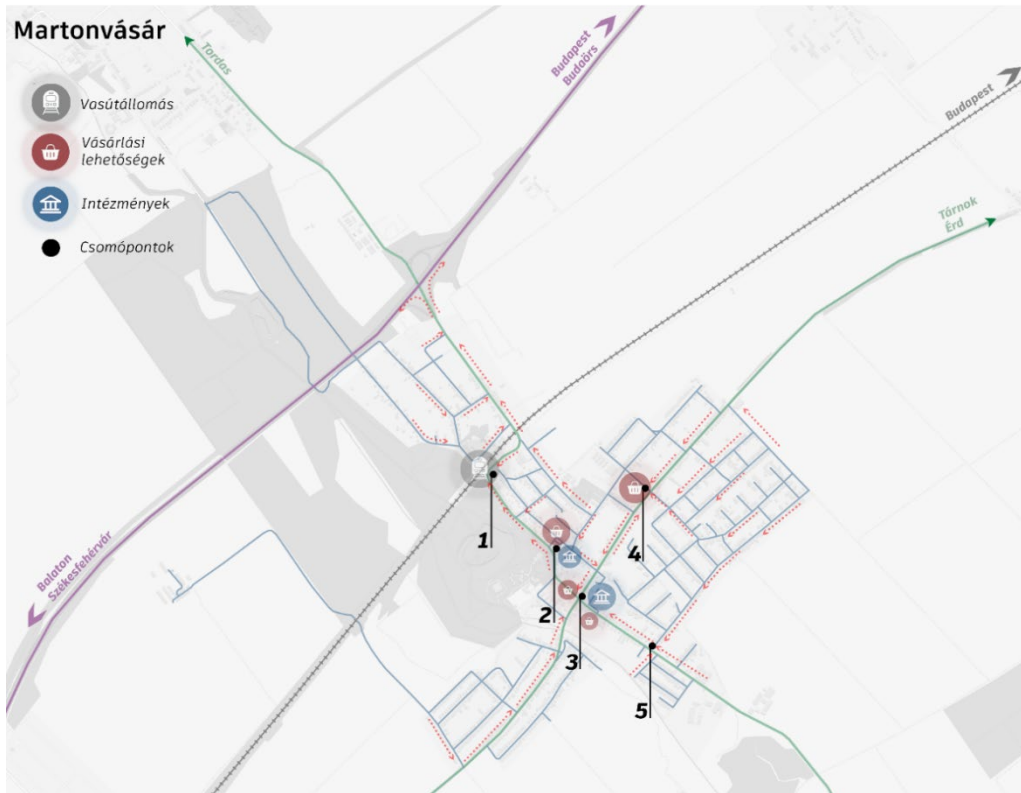


9. melléklet: Lakóterületi beépítés típusok sematikus telekalaprajzai, és beépítettségük átlagos aránya Martonvásáron (alapadat forrása: saját készítésű ábra)

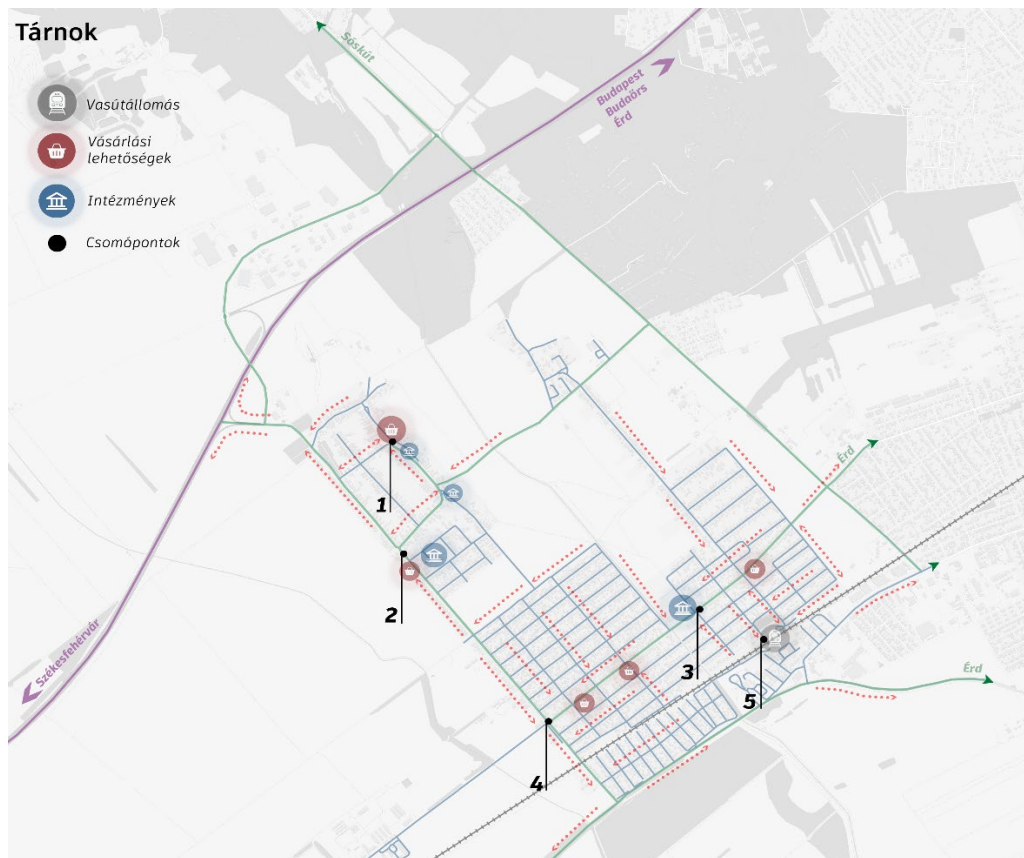


10. melléklet: Lakóterületi beépítés típusok sematikus telekalaprajzai, és beépítettségük átlagos aránya Tárnokon (alapadat forrása: saját készítésű ábra)





11. melléklet: Martonvásár fő csomópontjai  
(forrás: saját ábra, alaptérképek forrása: Google Earth Pro műholdfelvétel)



12. melléklet: Tárnok fő csomópontjai  
(forrás: saját ábra, alaptérképek forrása: Google Earth Pro műholdfelvétel)