



Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem
Budai Campus
Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet
„MA” Tájépítész és kertművész mesterképzési szak

BEVÁSÁRLÓ TERÜLETEK REHABILITÁCIÓJA

A BUDAÖRSI AUCHAN, IKEA ÉS DECATHLON
KÖRNYEZETRENDEZÉSI TERVÉN KERESZTÜL

Belső konzulens:	Dr. Almási Balázs egyetemi docens
Belső konzulens intézete/tanszéke:	Tájépítészeti, Településtervezési és Díszkertészeti Intézet, Kert- és Szabadtértervezési Tanszék
Külső konzulens:	Kovácsné Mertli Erzsébet okl. építőmérnök
Készítette:	Rujp András

Budapest

2023.

Annotáció

2023. augusztusában megjelent egy cikk a Budaörsi Napló nevű újságban „Ez épül a Decathlon melletti területen” címmel. Igaz, a Decathlon annak idején már az IKEA mellé épült. Az IKEA pedig az Auchan mellé.

Az áruházak szeretnek egymás közelébe települni. 5 évvel ezelőtt egy Bauhaus megépítését tervezték a Decathlon melletti erdős területre, amit akkor a környéken lakók megakadályoztak. Ezúttal egy ausztrál bútoráruház nyitotta volna meg itt első magyarországi üzletét, kiegészítve más üzletekkel és vendéglátó egységekkel. De ez „most tényleg más lett volna”. A Budaörs Green Strip Mall nevű fejlesztés befektetői a cikk szerint *„törekednek a beruházást élményszerű és közösségépítő térére alakítani, ezért az épületek között zöldfelületek, játszótér és pihenőpark, az épületekben pedig kávézó és éttermek kínálnak találkozási pontot és kikapcsolódási lehetőséget biztosítani a különböző generációk számára.”* Az ingatlankezelő weboldaláról októberre eltűnt a hír.

Ez egy nagyon sokatmondó eset volt számomra. A bevásárló régiók kialakulása hasonlóan kezdődik: egy mindennapi cikket (jellemzően élelmiszert) értékesítő vállalat letelepül valahol, majd, ha az sikeres lesz, sorra épülnek mellé más profilú nagyáruházak. A környezetük kialakítása nem tud egységes lenni, mert minden vállalat a saját célközönségét próbálja meg bevonzani, és parkolók, gyalogos felületeik kialakításával is nekik próbál kedvezni. Ez előbb-utóbb bonyolult közlekedési rendhez és a területek szétdarabolódásához vezet.

Budaörs számtalan olyan kedvező tulajdonsággal rendelkezik, amely az autópálya melletti területeket kiemelkedően értékessé és vonzóvá teszi a kereskedelmi-szolgáltató szektor számára, főként a tervezési területként választott Auchan, IKEA és Decathlon üzletek telkeit. Ezek – az országban szinte egyedülálló módon – az autópálya és a lakott területek közé épültek, amivel gazdasági és logisztikai szempontból egyaránt nagyon kedvező helyzetbe kerültek. Helyi lakosként azonban úgy látom, hogy a külső környezetükkel már nem tudták a területet szervesen integrálni a település életébe, mely időközben körbenötte azt. Így azonban adottságaikat nem tudják teljes mértékben kiaknázni, másrészt sem a szűkebb, sem a tágabb környezetük problémáit nem tudják jól kezelni.

A lakosság és a vásárlók megváltozott igényeire sincs egységes válasz, csak újabb és újabb kis változtatások. Az évek során a ki nem használt területekre benzinkút, gumibroncs szerviz, konténeres Barber-shop, később pedig már

gyorséttermek épültek, melyek tovább bonyolították a közlekedési rendet. Ezek a fejlesztések felhívják a figyelmet a problémákra: a parkolók túlméretezettek és kihasználatlanok, az áruházak közvetlen környezete pedig nem tud élő lenni és helyet adni a plusz funkcióknak, amire a vásárlóknak igénye lenne.

Talán erre szeretett volna megoldást adni az újságcikkben említett „Budaörs Green Strip Mall”: élőbb és élhetőbb környezet, közösségi terek, átlátható és egységes közlekedési rend. Meglátásom szerint azonban a megoldást nem egy, a korszellemnek megfelelőbb üzlet megépítése, hanem a meglévők rehabilitációja jelenti – a közösségi terek kialakítása, a környezeti ártalmak mérséklése és a vásárlási élmény növelése érdekében.

Diplomatervemben mindezekre a kihívásokra keresem a választ, megvizsgálva országos szinttől kezdve a hipermarketek kialakításának és elhelyezkedésének sajátosságait, valamint, hogy Budaörs és a tervezési terület mennyire illeszkedik ezekbe a trendekbe. Az áruházak és környezetük (elsősorban parkolóik) tervezésével foglalkozó szakirodalmak és szabályozások megismerése után részletesen bemutatom a tervezési terület működésének és jelenlegi kialakításának problémáit, valamint a rájuk adható válaszok komplex szempontrendszerét – végül pedig az ezeket szintetizáló tervet.

Több mint három éve annak, hogy elkezdtem foglalkozni a parkolók tájépítészeti szempontú értékelésével. A kezdő lökést egy külföldi út adta, ahonnan hazatérve megütött a hazai parkolók kialakításában tapasztalható sivárság: haldokló, csenevész kis fák állnak ritkásan egy hatalmas aszfalttengerben. Ezzel viszonylag sok helyszínt leírtam.

Az alapképzés keretében azzal kezdtem el foglalkozni, hogy vajon a fák miért nem nőnek meg, és hogyan lehetne segíteni őket. A választ nem egyszerűsítettem le annyira, hogy nagyobb zöldfelületek kellenének, de azt nem értettem, hogy miért olyan nehéz élhető kialakítású parkolókat találni: nem olyan bonyolult dolog több fát, nagyobb fahelyeket és igényesebb növénykiültetést használni. Adta magát tehát a lehetőség, hogy BSc szakdolgozatom erős elméleti alapjaira a diplomám-ban gyakorlati válaszokat is adjak, és megtervezem a „tökéletes parkolót”.

Tudtam, hogy nem lesz egyszerű, hiszen már sejtettem, hogy milyen rétegek rakódnak egymásra egy ilyen problémakör esetében, és hogy az egyes szereplők érdekei hogyan fognak ütközni egymással. Ezek nagyságrendje és összetettsége azonban egyre csak nőtt a vizsgálataim során, már-már átláthatatlan káoszt és

feloldhatatlan gordiuszi csomót eredményezve. Hiszen hogy lehet megfelelni az áruházak hely- és költséghatékony szemléletének, miközben a város számára jóval nagyobb zöldfelületre lenne szükség? Hogy lehet összeegyeztetni az autósok gyorsaság iránti igényét azzal, hogy a gyalogosok biztonságos és élhető felületeket igényelnek? Hogyan lehetne a zöldfelületeket és az ökológikus szemléletmódot integrálni a parkolóba úgy, hogy ne korlátozza annak működését? Egyenként bármelyik kérdésre lehet jó választ adni. De amikor összeadódnak egy hasonlóan nagy projektben, az igazán nagy kihívást jelent – amit a szakirodalmak és a jogszabályi kööttségek megismerése csak tovább nehezít.

Diplomatervemben azonban, azt gondolom, sikerült megugranom a léceket. A problémák, a tervezési lehetőségek és a helyszín adottságainak széleskörű feltérképezése után szintetizálni tudtam mindazt a tudásanyagot, amit a szakmának ezen a talán kevésbé ismert területén megszereztem. Ezzel a tervvel nem egyedi problémákra szeretném felhívni a figyelmet, hanem sokkal inkább megosztani azt a látásmódot, amit a terv összeállításának csaknem egy éve alatt elsajátítottam: egy pusztán úttervezési vagy építészeti projekt is lehet tájépítészet. Sőt: a tájépítész az, aki valós komplexitásában tud látni egy ilyen „egyszerű” kérdéskört.