

Diákotthon egyetemisták és fiatal felnőttek számára

Budapesti barnamezős területek fejlesztési lehetőségei a
belvárosi kulturális helyzet fényében

-

Vereczky Áron János

Diplomaelőkészítő tanulmány

-

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

Urbanisztika Tanszék

2024/25/I.

Tartalomjegyzék

1.	Bevezetés	1
1.1.	Kutatási téma.....	1
1.2.	Kérdések	1
1.3.	Metodika	1
2.	A kulturális színtér kialakulás Budapesten	2
2.1.	Történelmi visszatekintés	2
2.2.	Napjainkban.....	3
2.3.	A belvárosi kulturális negyed kialakulása	4
2.4.	A belváros kulturális negyedének problémái	7
2.5.	Helytörténeti kutatás összegzése.....	9
2.6.	Helytörténeti kutatás kiegészítés – Nemzetközi példa	10
3.	Funkcióvizsgálat	11
3.1.	Lehetséges funkciók.....	11
3.2.	Választott Funkció	11
4.	Helyszínvizsgálatok	12
4.1.	Barnamezős területek.....	12
4.2.	Terület kiválasztása.....	12
4.3.	Tervezési helyszín fotó dokumentáció	22
5.	Konklúzió – A tervezési program	24
6.	Bibliográfia	25

1. Bevezetés

1.1. Kutatási téma

A kultúra és művészet az egyik legősibb olyan ember által teremtett fogalom és gyakorlat, melyek évszázadokon, akár évezredek átívelő, vissza-vissza térő elemekként határozzák meg a mindennapi életünket. Feladatuk elengedhetetlen, hiszen minden generáció hozzáad, átalakít elemeket benne, vagy ép teljesen szembe megy vele. Ez egy természetes folyamat, hiszen minden korszaknak megvan a saját világnézete. Ezeket pedig hagyományokként, erkölcsi és morális szabályokként, vagy kézzel fogható formában, művészeti alkotásokként hagy korlenyomatot a jövő nemzedékeire. Mindkettő fontos elem, hiszen megismerésükkel közvetett módon tanulhatunk elődjeinktől és fejlődhetünk általuk. Később pedig a saját nézeteinkkel kiegészítve segédkezhünk az utánunk jövő világnak. Az utóbbi évtizedek során a globalizáció hatására és a fogyasztás alapú társadalmi beállítottság miatt a kortárs kulturális és művészeti élet jelentősen megváltozott. A közösségi média és az internet közreműködésével akár egy kattintásnyi távolságra lehetünk olyan népek kultúrájától, akik a Föld bolygó túlsó felén helyezkednek el. Lehetséges, hogy egyszerre több száz millió ember értesülhet egy új művészeti irányzatról, vagy mondhatni a legfrissebb közösségi „trendekről”. Ám mindezek mellett még mindig fontos szerepet tölt be a való világ kulturális és művészeti élete, aminek egyik meghatározó formája az éjszakai szórakoztató ipar.

Habár nem Budapesten éltem le életem eddigi legtöbb részét, a gimnáziumi és egyetemi évek alatt fontos szerepet töltött be a város fiatalkori kulturális fejlődésében. Mindig is foglalkoztatott a pesti bevárosi pezsgő élet, nem csak a szórakozás szempontjából, hanem a komolyabb művészeti és kulturális aspektusok tekintetében is. Azért választottam a diplomamunkám kutatási témájának központi motívumaként a belvárosi kulturális színtér elemzését, mert közelebb akartam kerülni ennek az összetett téri és szociális helyzetnek a megértéséhez, minden pozitív és negatív oldalával együtt. A fizikai életminőség és lakhatási feltételek biztosítása mellett elengedhetetlen, hogy szellemi és lelki jólétünket is fejlesszük. Ezt pedig kulturális és szórakoztató funkciókkal lehet a legjobban erősíteni. Ez pedig nem csak a fiatalság kiváltsága, hanem közösségi érdek is.

1.2. Kérdések

A kutatás során a következő kérdések merültek fel, melyekre válaszokat kerestem:

Hogyan lehetne a Budapesti belvárosában kialakult jelenlegi helyzetet kiegészíteni és feloldani annak problémáit?

Milyen városépítészeti beavatkozással fejleszthető a jelenleg kialakult budapesti kulturális élet és színtér?

1.3. Metodika

A kutatás során fontosnak tartottam a múlt megismerését ahhoz, hogy a jelenlegi helyzet problematikáját feltárhassam. Így helytörténeti elemzéssel indítom el a kutatási munkámat a budapesti belvárosi kulturális helyzet kialakulásának szemszögéből. Ez után helyszínvizsgálat segítségével szűkítem le teljes város léptékről, kerületi, illetve városrészi léptékre a megfelelő tervezési helyszín kiválasztását. Végül a fejlesztést elősegítő funkciók vizsgálatával zárom a kutatásom.

2. A kulturális színtér kialakulás Budapesten

2.1. Történelmi visszatekintés

Budapest kulturális élete több mint egy évszázadra nyúlik vissza. A hajdani budapesti nappali- és éjszakai élet felvirágzásának egyik kiinduló pontja Széchenyi I volt, amikor is az első magyar kaszinót a 19. században¹. Ennek hatására hazánk fővárosában évről évre nyíltak meg az újabb és újabb, klubok, kávéházak², további kaszinók és sok más egyéb kulturális vonzatú közösségi tér. Ilyen intézmények elsősorban a korabeli budapesti elit és értelmiségi osztály számára jött létre, de a középosztály számára is alakultak hasonló rendeltetésű helyek. Sok esetben az említett funkcióknak teret adó épületek pedig híres magyar építészek nevéhez köthetőek, ami által a Magyarországi építészeti világ is tovább fejlődhetett. Sok fontos esemény mellett kijelenthető, hogy többek között ezekben épületekben születtek meg jelentős, az országot meghatározó döntések vagy akár láttak napvilágot híres irodalmárok művei. Ez az időszak fontos mérföldköve volt a budapesti kulturális élet kialakulásának, ami megalapozta a város napjainkban betöltött egyik fontos szerepét.



(Kaszinó bál, forrás: <https://fortepan.hu>, képet adományozta: Nagy Zoltán, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)

A 2. világháborúval bezárólag, rengeteg tényező együtt hatásával, de megváltozott ez a fajta szabad szellemű és felfokozott társasági életmód. A budapesti ostrom pusztító hatása és a világháborút követő nehezebb idők miatt több kulturális intézmény vagy elpusztult, vagy véglegesen bezárt. Továbbá az államszocialista berendezkedés a világháborút követően tiltotta és üldözte mindazon társasági tevékenységet, amik a szocialista eszméknek ellentmondtak, vagy erkölcstelennek ítélte meg azokat. De ez korántsem jelenti azt, hogy Magyarországon ne lett volna éjszakai és kulturális élet a 20. század második felében. Voltak olyan helyek, ahol lehetőség volt társasági tevékenységre vagy éppen mulatásra, de ezek a rendszer által diktált keretek között történhettek. Az államszocializmus alatt a kulturális tevékenységek egy úgynevezett „három T” rendszerben kategorizáltak. Ezeket a „Tiltott”, „Tűrt” és „Támogatott” elnevezéssel illették. A tűrt és támogatott eseményeknek teret adtak nyilvános megmutatkozásra, ám a tiltott tevékenységeket egyenesen szankcionáltak. A tiltott kultúra és művészet így kénytelen volt észrevétlen maradni³. Underground klubok és társaságok alakultak, melyek a szocialista rezsimtől és azok besúgóitól elrejtőzve működtek. Rendszerint teljesen jogosan, hiszen az ilyesféle

^{1,2,3}Kovács Dániel, Kaszinótól a Romkocsmáig: A budapesti éjszaka száz éve, 2020.06.21., <https://epiteszforum.hu/kaszinotol-romkocsmag-a-budapesti-ejszaka-szaz-eve>, utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

egyesületek a társadalom lázadó, rendszerkritikus fiataljaiból és értelmiségéből alakultak. Másik fontos összejövetei forma volt az úgynevezett házibuli⁴. Ezek nem szervezett módon létrejövő, egyszerű civilek, baráti társaságok által alkotott éjszakai szórakozási módok voltak, ahol szintén ellenőrzés nélkül érezhették magukat jól a résztvevők. Egy harmadik és fontos megnyilvánulása a szabad kultúra megismerésének és terjesztésének a budapesti egyetemista diákok lakóhelyein, a kollégiumokban történt. Ez egyfajta átmenet volt a klubok és házibulik között. Ugyan jellemzően ön szerveződően, hallgatók rendeztek ilyen eseményeket többi hallgató társaiknak, de volt, hogy kulturális klub formájában akár ki is nőtte magát fontos, a korszakot meghatározó művészeti ágak olvasztótégelyeként a kollégium zárt terei. Olyan előadóknak, művészeknek adtak lehetőséget a szellemi termékeik előadására, mely fontos alapokat tett le a mai könnyűzenei, festészeti, irodalmi és sok más művészeti ágazat fejlődésére. Sokszor ezeket a tanulókat oktatóik is segítették, akik szerettek volna egy szabadon gondolkozó, kritikus társadalmat felnevelni.



(Zenés összejövetei a mai BME-Építészmérnöki Kar Bercsényi Kollégium egyik közösségi termében, forrás: <https://fortepan.hu>, képet adományozta: Bercsényi Kollégiumi Fotókör, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)

2.2. Napjainkban

A rendszerváltást követően azonban megváltozott minden. Megindult a nyugati kultúra szele Magyarország felé, ezzel új helyzeteket teremtve a magyarországi, azon belül is a budapesti kulturális és művészeti világban. A privatizálásnak köszönhetően régi kultikus helyek jöttek-mentek, az omladozó belvárosi bérházak tereibe beköltöztek, a már házibulikát unó fiatalok és megkezdődött a ma „Bulinegyedként” ismert terület romkocsmá forradalma.

Ez a terület Budapest belvárosi kerületeinek egyik, ha nem a legvonzóbb része a budapesti fiatalság és művész közegeiben, de külföldön is hírhedté vált a turisták körében. Százegrek, talán milliók látogatnak ide akár csak a nyári szezon alatt. Sokszínű megjelenésével mindenki találhat magának egy-két, de akár több olyan szórakozásra létrehozott intézményt, ahol a számára alkalmas módon tud eltölteni egy késő délutánt vagy teljes éjszakát. De az események nem csak este zajlanak, ugyan is reggel sem tűnik el a negyed hangulata. A pezsgő éjszakai életet felváltják a meghitt kávézók és kultúrkocsmák teraszai, kinyitják kapuikat a galériák és műtermek, szabadúszó tervezők árulják portékáikat és megannyi kulturális esemény veszi kezdetét. Ezek mellett pedig kiemelt helyet foglal el azok a színházak, amik a negyedben üzemelnek és a mellett, hogy előadásukat látogathatjuk, akár a színészekkel is összefuthatunk törzshelyeiken, vagy egy próba szünetében az utcán. Bulinegyed tehát sokrétű, nem lehet egyféleképpen leírni. Azonban

⁴Kovács Dániel, Kaszinótól a Romkocsmáig: A budapesti éjszaka száz éve, 2020.06.21., <https://epiteszforum.hu/kaszinotol-romkocsmag-a-budapesti-ejszaka-szaz-eve>, utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

megosztó kép kezdett kialakulni a területről a budapesti társadalomnak. Évről-évre egyre több panaszt tesznek róla a helyi lakosok és sokak szemében egyre negatívabb a városrészeiről alkotott véleménye, vagy már egyenesen elítélik. A művészi réteg és magyar kultúra melegágyaként számontartott belvárosi helyzet részben átalakult turista látványossággá és ezzel sok probléma jelent meg. Számos érv és ellenérv szól a negyed mellett, de az biztosan állítható, hogy jelenlegi formájában változást igényel. A helyzet azonban komplexebb annál, hogy a válasz egyszerűen az legyen, hogy meg kell szüntetni a kialakult helyzetet. Az évek alatt rengeteg intézkedés és népszavazás volt arról, hogy valamilyen módon lehetséges szabályozni a környéken történő szabadidős tevékenységeket és vendéglátói intézmények működését. Ám ezek közül sok felvetés nem tudott érvényesülni. Ráadásul, ha nem lenne többé a negyed, az gazdaságilag is meglátszana, ugyan is a kerületek önkormányzatának bevételi forrásának nagy részét a negyed teszi ki, főleg a nyári turista szezon ideje alatt. Akkor tehát mi lehetne a megoldás? Milyen változásra lenne szükség? Ahhoz, hogy erre a kérdésre részben választ találjunk, szükséges megismerni létrejöttét és működését.



(Sorban álló fiatalok a híres Szimpla romkocsmá előtt, forrás: <https://24.hu/kultura/2017/10/03/dontottek-a-bulinegyed-sorsarol/>, fotót készítette: Bielik István, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)

2.3. A belvárosi kulturális negyed kialakulása

A rendszerváltást után Magyarországon is megjelentek a nyugati termékek, akár zenére, divatra vagy használati árucikkekre gondolunk. Az ország más szemléletben látta a világot, az emberek többségében egyfajta felfokozott szabadság érzet lett úrrá. Ebben az időszakban elkezdtek új klubok, szórakozóhelyek, kocsmák nyílni⁵. Rendkívül hosszú a lista, azokról a helyekről, ahol a budapesti fiatalság töltötte szabad idejét és szociális életét, de fontos megemlíteni két ilyen vendéglátó egységet, amik előfutárjai voltak elsősorban a romkocsmá forradalomnak, másodsorban a belvárosi szórakozó negyed létrejöttének. Egyik ilyen hely volt a „Tilos az Á” nevű kulturális és művészeti körökben elismert és közkedvelt vendéglátó egység, ahol híres, akár ma is tevékenykedő hazai zenészek és színészek is megfordultak, mint fellépők vagy hétköznapi vendégek⁶. A másik ilyen hely a hajdani „Ráckert” volt, ami befutott törzshelyként szolgált sokak számára, szabadtéri kialakításának ellenére. Mindkettő hely kiemelkedő volt a maga korában. Működésük nem volt hosszú, előbbi a kilencvenes évek közepén pontosan 6 év után, utóbbi a kétezres évek elején 7 év után zárta be véglegesen kapuit⁷. Azonban hagyatékuk tovább élt. Olyan emberek is jártak ezekre a helyekre, akik később megnyitották saját vendéglátójukat a mai Bulinegyedben és még talán azóta is üzemeltetik azt. De hol is van ez a

^{5,6,7}Romokból -I. Szép rá visszaemlékezni! 2023.04.24., <https://youtu.be/hGZJgL9Qail?si=Fun1z3kLaKIUZatb> , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

nem hivatalos negyede a fővárosnak? A terület egészen pontosan, ha a fejlődéstörténetét nézzük, akkor Budapest 6. és 7. kerületében helyezkedik el, azon belül is Belső-Terézváros és Belső-Erzsébetváros területe. Van, hogy a kerületek közép területeinek egy-egy részét is a Bulinegyed részeként értelmezzük és még pár 8. és 9. kerületi részt, de a klasszikus értelemben az előbb említett belvárosi területeken található. Továbbá a budai oldalon is jelen volt és jelen vannak olyan kulturális intézmények és szórakozó helyek, amik elhelyezkedésben nem, de funkcionálisan ehhez a területhez tartoznak a köztudatban.



A „Bulinegyed” térképe, forrás: Forbes Hungary, 2014 Június, 56-64, illusztrációt készítette: Krnacs Ágota, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)

A kétezres évek elejétől kezdődően pár év leforgása alatt jelentek meg az új vendéglátóegységek⁸. A területen a rengeteg foghíjtelek volt, félig-meddig elhagyatott bérházak termei álltak kihasználatlanul. Az alacsony ingerszintű terület és a könnyű bérbe vehetőség okából kifolyólag sokaknak megtetszett a környék. Az új kulturális eseményekre és szórakozásra használt helyek egyik meghatározó pontja volt (majdnem mindegyikben), hogy főleg baráti társaságok, vagy vállalkozó szellemű fiatalok hozták létre őket, akik saját törzs helyet kerestek maguknak, ahol kiélhetik a kultúra iránti érdeklődésüket. Vagy már megtalálták azokat, de szerették volna megosztani másokkal is. Nagy részük mindenféle előképzettség nélkül vágott bele és fő céljuk egy, a szocialista vendéglátástól teljesen eltérő ivók, vagy kulturális és művészi klubok létrehozása volt, esetleg mindkettő egyszerre⁹. A budapesti fiatalok végre kiélhették társasági életüket, olyan emberekkel találkozhattak, akikkel érdeklődésük egyezett és eszmecserében vehettek részt. Meg kell említeni, hogy Budapest más területein, mint például a budai oldalon is alakultak szimultán a kultikus, kulturálisan meghatározó helyek.

^{8,9}Romokból -II. Legyen egy helyünk 2023.05.02., <https://youtu.be/OvYhK6MkGXQ?si=235kj0DTyYFGw4QL> , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59



(A Zöld Pardon koncert park a mai Egyetemisták Parkja helyén, forrás: <https://zoldpardon.blog.hu> , utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)

Az első úttörők vendéglátóhelyek sikereit látva, hamar elkezdődött új romkocsmák és táncos-zenés szórakozóhelyek létrehozása a negyedben. Amire többnyire igény is volt a fiatalok körében. A kétezres évek második felétől azonban Magyarország és azon belül is Budapest, egyre népszerűbb turisztikai úticél lett a külföldiek szemében¹¹. Ez pedig részben köszönhető volt a belvárosi szórakozó negyed kialakulása miatt is. Rengetegen keresték fel Budapest szívében található kicsiny területet, ami gyorsan nagy hírnévre tett szert. Emiatt is és persze sikerre való vágyakozás miatt is megjelentek már olyan vendéglátó egységek, amik az eredeti kulturális, művészeti vonalat mellőzve a profittermelés felé hajtottak¹². Önkormányzati szinten is a 6. és 7. kerület belső városi területe egy olyan helyé vált, ahol enyhe túlzással, de szabályok nélkül lehetett szórakozni. Ahogy az új, pejoratívanam kifejezve az „idegenek” száma nőtt, úgy csökkent a terület törzsvendégeinek aránya. Megváltozott a belváros, ami lakók és környékbéliek körében problémává kezdett válni.

A 2010-es évek elején, pontosabban 2011-ben a West Balkan nevű szórakozóhelyen súlyos tragédia történt. Pánik tört ki egy éjszakai rendezvény alatt és a menekülés során három fiatal lány életét veszítette¹³. Onnantól kezdve szigorításokat vezettek a szórakoztató ipar és a vendéglátás világában Magyarországon. Ezek az új intézkedések a belvárosi kulturális színterek is ugyan úgy érintették. Ennek ellenére ez nem gátolta meg, hogy fejlődhessen a terület, csak részben átalakult. Új helyek nyíltak, melyek között a régi hagyományok szellemében is létrehoztak kulturális szórakozóhelyeket és vendéglátói egységeket. A turizmus pedig egyre csak nőtt. Évről-évre több ember látogatta a 6. és 7. kerület belső részeit, ami további összetűzéseket okozott a lakók és a szórakozó emberek között.

A következő korszakot a bekövetkezett COVID-19 pandémia hozta el a belvárosi kulturális élet fejlődésében. A járvány elterjedésének megfékezésére 2020-ban kénytelenek voltak ajtajukat bezárni az ország vendéglátó helyei és minden olyan tér, ahol tömegtartózkodással járó tevékenység történik. Ez alól a belvárosi szórakozó negyed sem volt kivétel. Bizonytalan időszak következett be a Bulinegyed történelmébe, ugyanis sose lehetett tudni, hogy mennyi időre kell bezárniuk a helyeknek, milyen feltételekkel nyithatnak ki és egyáltalán hányan fognak egyáltalán visszajönni? A járványügyi intézkedések feloldása után kimondható, hogy a Bulinegyed

¹⁰Romokból -III. Hú, mekkorát nőtt ez a gyerek! 2023.05.10., https://youtu.be/79wo_IBLyzE?si=5pCB_jzzhAfysBcN , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59
^{11,12,13}Romokból -IV: A rózsaszín krokodilt preferálom 2023.05.16., <https://youtu.be/IlccNroq42o?si=mbs43gzVe2EDsjH0> , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

átvészelte ezt az időszakot¹⁴. Mintha mi sem történt volna, ugyan olyan népszerűségnek örvend a terület a budapesti fiatalság és a turisták körében. Azonban azóta sem oldódtak meg a kialakult ellentétek ráadásul egyre megosztóbb vélemények születnek akár a területen lakói, vagy más Budapesti lakosok körében.



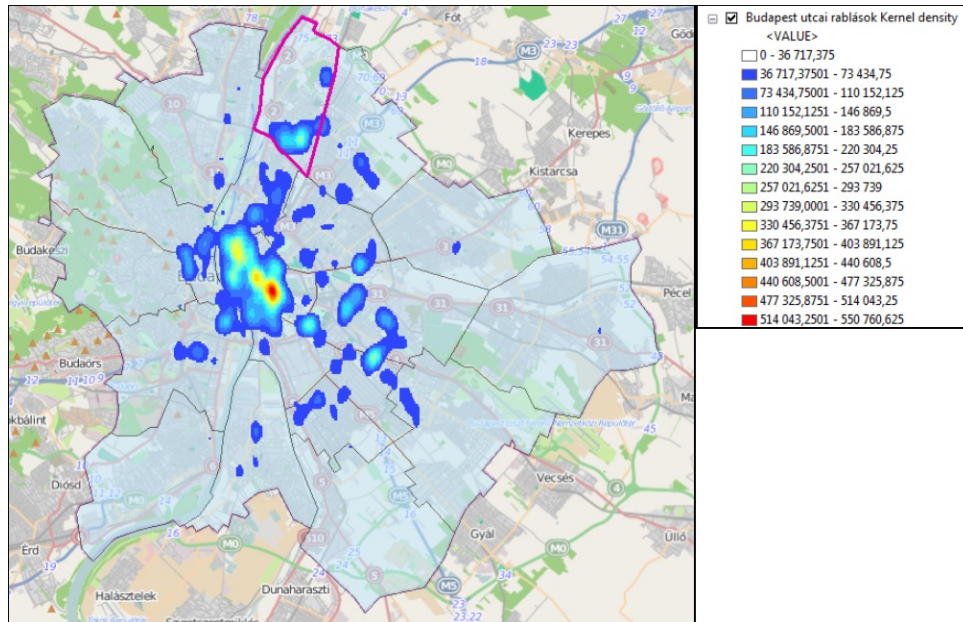
(Gozsdu Udvar a koronavírus pandémia ideje alatt, forrás: <https://nepszava.hu/3079449-akar-masfel-ket-ev-is-lehet-amig-a-budapesti-turizmus-visszater-a-jarvany-elotti-szintre>, fotót készítette: Béres Márton, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)

2.4. A belváros kulturális negyedének problémái

A Budapesten kialakult helyzet nem egyedülálló akár Magyarországot nézzük, akár Európát. A legtöbb európai nagyvárosban rendszerint az éjszakai, kulturális és művészeti élet helye sok esetben a történelmi belvárosban foglal helyet, vagy legalább is annak egy részén. De mitől van Budapesten mégis ilyen sok probléma ebből? A kérdést a kutatás során talált információk alapján három okkal tudom magyarázni.

Az első, hogy a csekély mennyiségű szabályok és törvények, amit jelenleg be kell tartani a kerületekben üzemelő vendéglátói egységeknek, olyan állapotokhoz vezet, amiket természetesen az alkalmanként ide látogató budapestieket, vagy turistákat nem zavarnak, de a huzamosan, életvitelszerűen itt élő lakosoknak nehézséget okoznak. Legyen szó a köztisztaságról, közbiztonságról, vagy olyan alapvető emberi légszükségletekről, mint a csendes nyugodt környezet vagy a folyamatos tömegben való tartózkodástól való félelem. A problémát tovább fokozza, hogy a jogi szabályok betartása mellett a társadalmi beállítottság a negyed körül jelenleg azon az elven alapszik, hogy itt azért lehetséges a szabályok be nem tartása, mert egyik felet sem érdekli. De ez korántsem jelenti azt, hogy a negyedben ne törekednének a szabályok és kulturált viselkedés betartására, de több ezer ember esetében nehéz ezt felügyelni. Ráadásul előfordul, hogy az üzemeltetők, jogi szervek és a lakók egymásra mutogatnak a problémák megnevezése során, de érdemi lépések nem tudnak születni, így a vendégek zavartalanul folytathatják a terület használatát.

¹⁴Romokból -V. A fák nem nőhetnek az égig 2023.05.23., <https://youtu.be/VBnap56QfxU?si=s1CwPVhb1jBIVcP1>, utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59



(Utcai rablások sűrűsége térképe Budapesten, forrás: <https://qubit.hu/2018/06/26/ketszer-annyi-penz-rabolnak-el-az-embertol-a-bulinegyedben-mint-jozsefvarosban-mit-mutat-budapest-bunterkepe>, Bezsenyi Tamás és Máttyás Szabolcs tanulmánya, 2018, utoljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59)

Másodsorban Budapest számos más, belvárosi részéhez hasonlóan Belső-Terézvárosban és Belső-Erzsébetvárosban a közterület kialakítás, a közműrendszer, infrastruktúra, lakásállomány és egyéb faktorok nem olyan állapotban vannak, hogy azok ilyen fajta hosszantartó szórakozási tevékenységeknek lehetőségeknek adjanak. A legtöbb európai városban a történelmi városrészekben tilos, vagy csak indokolt esetben lehet autós forgalmat, vagy tömegközlekedést beengedni. A kerületekben azonban elsősorban a lakók közlekedése szempontjából, másod sorban a látogatók utazásának okából autós és tömegközlekedési útvonalak is áthaladnak a nyegden.



(Kigyózó tömeg között elhaladó taxi valahol a Bulinegyed mélyén, forrás: <https://nlc.hu/szabadido/20180102/bulinegyed-erzsebetvaros-vii-kerulet-szavazas-nyitvatartas-februar/>, fotót készítette: Neményi Márton, utoljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59)

A harmadik és talán az egyik legfontosabb a terület koncentráltsága. Az eleinte újdonságnak számító romkocsmás belváros sikerében mindenki részt szeretett volna venni, így megjelentek olyan résztvevők is, akik főleg profit orientáltak. Ebből az következik, hogy léteznek olyan szereplők is a negyedben, akik nem érdekeltek egy élhető kerület kialakításában, amit elsősorban a lakókat érinti. Sokak számára ismert talán az a jelenség, amikor két ugyan olyan üzlethelyiség üzemel egymás szomszédságában, ugyan azzal a termék kínálattal. Valami hasonló történik itt is, az egyes helyek tulajdonosai nem szeretnék hátrányba kerülni, így minden négyzetmétert, amit tudnak a vendéglátásba forgatják. Ez pedig azt eredményezi, hogy a kulturális és művészeti főprofittal rendelkező terek mára kisebb számban érvényesülnek, de a lakók szempontjából fontos, közérdeket kiszolgáló funkciók is eltűnhetnek. A lakók továbbá lakhatási szempontból is hátrányba kerülhetnek, az utóbbi időben megjelent hotelek, hostelek, illetve magán kézen lévő szállási lehetőségek növekedése miatt. A mellett, hogy ez egy folyamatosan, hétről-hétre változó lakóközösséget eredményez, az épületek sorában is szerepet játszik. Van példa már olyan lakóépületre, ahol a lakások számának akár több mint háromnegyede szállás funkciót tölt be. Emiatt a közösképviselési döntések során a társasház őslakóik nehezen tudják hangjukat érvényesíteni a szállások tulajdonosaival szemben.



(Vendégek a Madách Imre úton, forrás: <https://24.hu/belfold/2020/05/29/budapest-teraszok-dija-vii-kerulet/>, fotót készítette: Mohos Márton, utójára megtekintve: 2025.01.12. 23:59)

2.5. Helytörténeti kutatás összegzése

A belvárosban kialakult kulturális és szórakozási helyzettel nem az a probléma, hogy létezik. Éppen ellenkezőleg: ennek a belvárosi közegnek a létrejötte talán az egyik legjobb dolog, ami a magyar underground, alternatív kulturális élettel történhetett. A művészetben jártas és az iránt érdeklődő értelmiség meghatározó központjaként nevezhető mind a mai napig. Nem mellesleg a budapesti éjszakai élet és szórakozás fontos színtere mind a magyar fiataloknak, mint a külföldi látogatóknak. Viszont tagadhatatlan, hogy sok problémával küzd jelenlegi formájában. Turisztikailag és gazdaságilag is adja magát a helyzet, hogy a városszöveti kontextusban központi helyet foglaljon el a terület. A sok turista látványosság, a rengeteg szolgáltatói intézmény és a könnyű megközelíthetőség tömegközlekedéssel mind arra ad okot, hogy ez a terület alkalmas legyen ennek a funkciónak a betöltésére. Akkor mi a baj vele? A terület léptéke és sűrűsége nincs arányban egymással, ráadásul számos olyan elem hiányzik a működéséből, amikkel kordában lehetne tartani a belvárosi Bulinegyedbe vándorló tömegeket.

Továbbá kijelenthető, hogy a belváros ezen területein erős dzsentrifikációs folyamatok is zajlanak. Rengetek, akár több évtizede a kerületekben élő lakos kénytelen volt elköltözni a közeg megváltozása miatt¹⁵. A lakosok helyére pedig sok esetben nem feltétlenül más társadalmi osztályba tartozó lakos költözik be, hanem piaci és megélhetési szempontokat szemelőt tartva, a kerületek lakásait külföldi turistáknak, vagy olyan személyeknek adják bérbe, akik főleg rövidtávra költöznek be Budapest belvárosába. Nem melleleg ennek köszönhetően az ingatlan árak is emelkednek a kerületekben évről-évre. Mindegyik szempont védhető és támadható, attól függően kinek a szemszögéből tekintünk rá. Egy biztos: a rengeteg érdekellentétet feszültséget generál a Bulinegyed működéséhez fontos szereplők között. A probléma megoldáskor pedig újak szülehetnek, aminek a végén végül senki nem nyer. Pedig a város egyik legértékesebb és sok szempontból legközösségibb funkcióját betöltő, értékes területről és gazdag múlttal rendelkező negyedről van szó, ami egyszerre mindenkié és senkié, egy organikusan kialakult kulturális csoda.

2.6. Helytörténeti kutatás kiegészítés – Nemzetközi példa

Európa talán leghíresebb városa, a progresszív kortárs művészet és az éjszakai élet fellegvárának is tekinthető Berlin. Németország fővárosa nem teljes mértékben hasonlít Budapestre, de történelme épp úgy átesett ugyan azon a megpróbáltatáson, mint fővárosunk. Ráadásul építészete sok esetben hasonlít a mi történelmi belvárosunkhoz. Berlin azonban napjainkban teljesen más, ami köszönhető kialakulásának és településigazgatási rendszerének. A település mai alakját és méretét annak, köszönheti, hogy 1920-ban egy intézkedés révén Berlint körülvevő településeket összecsatolták a várossal és így alakult meg a ma ismert német főváros. Innentől kezdődően már voltak törekvések arra, hogy a belvárost fellazítsák, a több központú településszövet hatékony kialakítására és a fontosabb infrastrukturális csomópontok tehermentesítésére. A 20. század elejei fasiszta rezsim és a később a Német Demokratikus Köztársaság megalakulása ugyan eltérítette az 1920-as években megfogalmazott elvektől a város fejlődését, de végső soron napjainkra igaz lett, hogy Berlin egy olyan település, ahol több alközpont kapcsolataként működik a város.¹⁶



(Berlin kerületei és szomszédságai, forrás: https://en.wikipedia.org/wiki/Boroughs_and_quarters_of_Berlin, utoljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59)

¹⁵Olt, G. & Csizmadya, A., „Gentrification and functional change in Budapest – ‘ruin bars’ and the commodification of housing in a post-socialist context”, *Urban Development Issues*, vol. 65., 2020., 20-23.

¹⁶Építész Stúdió Kft. & BME Urbanisztika Tanszék, Tanulmány – 10 európai nagyváros, 2007.01.31., 24-29.

2001-ben egy közigazgatási reformnak köszönhetően megalakult Berlin 12 darab kerülete. A kerületek további alkerületekből, vagy úgynevezett szomszédságokból épülnek fel¹⁷. Ezek a szomszédságok lényegében a korabeli településeknek feleltethetőek meg, amik a nagy 1920-as egyesítésnél Berlinhez lettek csatolva. Külön identitással és kultúrával rendelkeznek, amit sok berlini polgár inkább vall magának, mint egy nagy kollektív berlini öntudatot. A város számos központból áll, mind gazdasági, társadalmi vagy kulturális tekintetben. A központok természetesen nem egyenlő minőségűek és népszerűségük is eltérő, de elmondható, hogy Berlinben a kulturális színterek decentralizált módon vannak jelen, ellenben Budapesttel. A különböző szomszédságok más és más művészeti és kulturális beállítottságúak, valahol szinte nem is létezik. Így mindenki megtalálhatja az identitásának és életmódjának megfelelő városrészt. Ez persze nem azt jelenti, hogy a Berlini kulturális élet fejlettem, vagy a lakók számára jobb körülményeket nyújt, mint Budapesten, csupán működésében egy eltérő struktúrát képvisel. Ugyanakkor nem elhagyható jellemzője a berlini progresszív és alternatív kultúra részének a fenntartható városi életmód szemelőt tartása. Rengetek barnamezős fejlesztés és térfoglalás által létrehozott közösségi funkció található meg a városban, ami fiatalok, idősök, gyerekek, felnőttek egyaránt használnak.

3. Funkcióvizsgálat

3.1. Lehetséges funkciók

Egy ilyen nagyléptékű fejlesztésnél természetes módon több lehetséges funkció tervezése is felmerül. A program alkotás során fontos szempontot érdemes figyelembe venni: a beruházás környezeti és társadalmi vonatkozásait¹⁸. Környezeti szempontból fontos elem lehet a zöldfelületek növelése. Így a funkció megválasztása mellett ez is szerepet játszik a diplomamunkám választott tervezési program kialakításában. Társadalmi szempontból már több lehetséges fejlesztés lehetséges. A helytörténeti kutatás során főleg közösségi, kulturális, művészeti és bizonyos lakhatási rendeltetésekkel találkoztam. Ez a négy rendeltetés képezheti egy új kulturális negyed alapját. A funkció csoportok között részben, vagy egészben lehet átfedés, így akár egy fő funkción belül különböző használati minőségű és szerepet betöltő részei lehetnek egy épületnek. Rendkívül hosszú listát lehetne összegyűjteni arról, hogy pontosan mit is lehetne tervezni, de a következő rendeltetésekben állapodtam meg, elsősorban a kutatás során szerzett tapasztalatokból:

Művészet és kultúra: képzőművészeti központ, művészeti galéria, múzeum.

Szabadidős tevékenység, éjszakai élet: Szórakozóhely, szabadtéri színpad, klubház.

Szállás és lakhatás: kollégium, egyéb közösségi szállás funkció.

3.2. Választott Funkció

Egy ilyen összetett fejlesztési feladat során felmerül a kérdés, hogy hogyan lehet egyszerre ennyi mindennel foglalkozni? A diplomamunkám során éppen ezért egy funkciót választottam, ami véleményem szerint egy jó kiinduló pont lehet. A választott funkciója a diplomamunkámnak egy diákoknak szánt szállás épület.

¹⁷Boroughs and neighborhood of Berlin, utoljára szerkesztve 2025.01.04, https://en.wikipedia.org/wiki/Boroughs_and_quarters_of_Berlin, utoljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59

¹⁸Szabó M. & Bozsóki F., Barnamezős területek újrafelújításának fenntarthatósági vonatkozásai, közelmúltbeli kutatások a BME Környezetgazdaságtan és Fenntartható Fejlődés Tanszéken, 2024.10., 224.

A döntésemben két érv játszott szerepet. Elsőnek is arra gondoltam, hogy minden nagyobb városépítészeti beavatkozás és fejlesztés során az első vagy mondható akár nulladik lépésnek is, az infrastruktúra kiépítése a területen. pillanat pedig a kulturális értelemben vett infrastruktúra annak a társadalmi csoportnak a megléte, akik többségben az ilyen területek használói. A művészet és kultúra mindenkié, de a kutatás alatt szerzett információk alapján és személyes véleményem, hogy a fiatalság, azon belül is talán az egyetemi értelmiségi fiatalság az, akik az egyik fő mozgatórugója ennek a fontos társadalmi feladatnak. Így amíg nem teremtjük meg azt a réteget, akik ezeket a funkciókat használnák is, addig nehezen beszélhetünk bármilyen fejlesztésről. Másod sorban a személyes tapasztalataim és érzéseimre hallgattam a döntés során. Egyetemi tanulmányaim alatt többször is kollégista lehettem és tudom, mennyire inspiráló és meghatározó volt ilyen közegben élni a mindennapjaimat. Egyre több fiatal dönt úgy, hogy tovább tanul a felsősoktatásban és sokuk a főváros egyik egyetemét választják ennek céljául. Viszont a budapesti kollégiumi állományt ezt szűkösen bírja el és sokan kényszerülnek arra, hogy albérletbe költözzenek, esetleg ingázzanak Budapest és otthonuk között. Ezért is döntöttem úgy, hogy egyfajta szociális érzékenységgel is bíró funkciót tervezek a diplomamunkám során, ami több mint egy kollégium, otthon lehet a jövő budapesti egyetemistáknak és akár olyan fiatal felnőtteknek, akik tanulmányaik befejeztével a piaci elhelyezkedés előtt segítséget igényelnek lakhatási szempontból.

4. Helyszínvizsgálatok

4.1. Barnamezős területek

Nagyobb városépítészeti fejlesztéseket olyan területen érdemes végrehajtani, ami valamilyen formában, de alulhasznosított területként jelenik meg a városszövetben²⁰. Így a terület kiválasztása során a budapesti barnamezős területek vizsgálatát tartottam lehetséges opciónak. Ezzel a mellet, hogy nem vonunk el további értékes zöldmezős területet a várostól és a természettől, de akár értéknövelést is elérhetünk a környező ingatlanok körében, amivel további fejlődésre adó okot tudunk nyújtani a beruházásnak helyet biztosító városrésznek²¹.

Jelenleg Budapesten több ezer ilyen érintett telek található, ami összesen 2737,5 hektárnyi, valamilyen minőségben kihasználatlan területet jelent. Ennek teljes átfogó vizsgálata rendkívül komplex vállalkozás. Ebből kifolyólag szükségét éreztem különböző kritériumok meghatározását, amivel nagy számban tudom csökkenteni az alkalmas tervezési terület megtalálását. A barnamezős területek vizsgálatai során a Budapesti Fővárosi Városépítési Tervező Kft. Által készített 2023. decemberében frissített Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli Területek című kataszter adatállomány dokumentumát vettem segítségül.

4.2. Terület kiválasztása

A vizsgálat kritériumai a következők voltak:

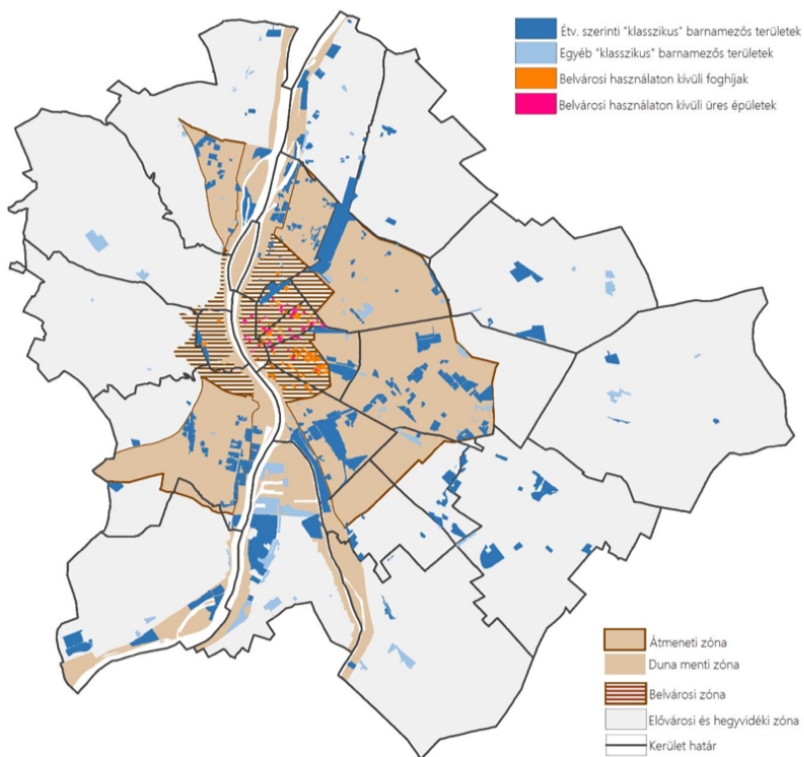
Első, hogy a tervezési telek ne a belváros területén helyezkedjen el, azonban ne legyen attól távol. Ezt azért láttam szükségesnek, mert egy új, kulturális negyed kialakítása során cél, hogy ne a meglévő helyzetet bővítse, csupán kiegészítse azt és egy saját identitás kialakítására lehetőséget adjon. Helytörténeti elemzésem során továbbá kiderült, hogy a belváros jelenleg túlszűfolt és lazítani kellene rajta, amiért egy új, erre alkalmas távolabbi terület lehetséges megoldás. Azonban az elővárosi városrészeket erre alkalmatlannak találtam, nem csak a belvárosi helyzethez képest mért távolság miatt, de a városi kontextusban nézve a terület funkcionálisan nem összeegyeztethető, egy ilyen fejlesztés megvalósítására.

^{20,21}Szabó M. & Bozsoki F., Barnamezős területek újrafejlesztésének fenntarthatósági vonatkozásai, közelmúltbeli kutatások a BME Környezetgazdaságtan és Fenntartható Fejlődés Tanszéken, 2024.10., 214-215.. 12

Második vizsgálati szempontként az ingatlanpiaci árakat vettem figyelembe. A mellett, hogy ez a beruházás pénzügyeit is befolyásolja, a fejlesztés során létrejövő új helyzet befolyásolja a környék ingatlanállományának érték növekedését. Ezekkel számolva pedig célszerű egy olcsóbb kerületben létrehozni ezt a kulturális fejlesztést.

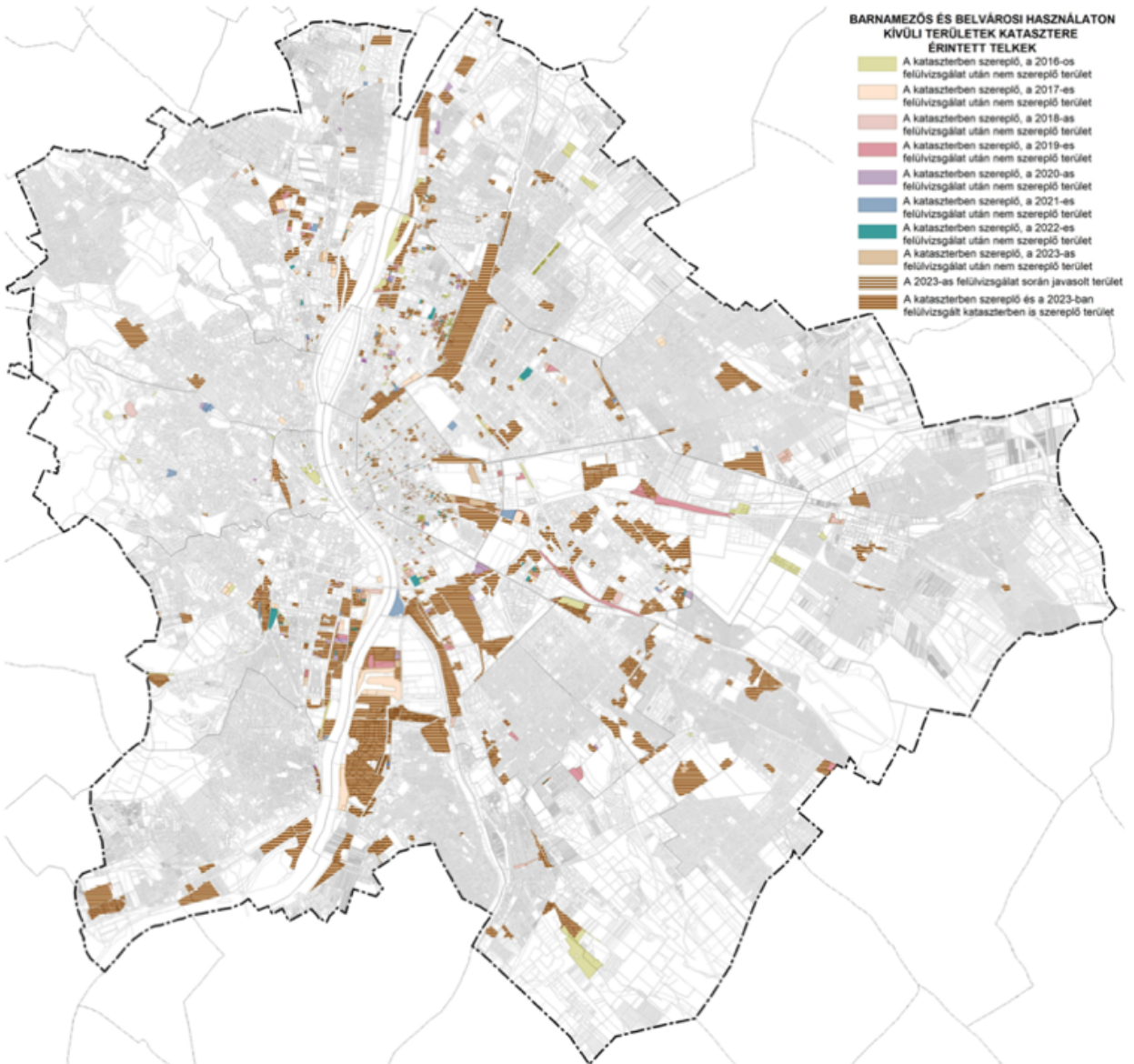
Harmadik szempont pedig a tömegközlekedési hálózat kiépítettsége a választott területen. Nem feltétlenül szükséges egy olyan területet választani, ami közvetlenül kapcsolatot létesít a belvárossal. Budapest tömegközlekedése viszonylag jól kiépített, a metró hálózatoknak és a fonódó villamosútvonalaknak köszönhetően távolabbi városrészekről is 10-20 perc alatt elérhető a belváros. Ám szükséges, hogy ez a lehetőség fent álljon, illetve használhatóság szempontjából akár a város több, nem belvárosi pontja is elérhető legyen. Így funkciótól függetlenül az új terület használóinak és lakóinak több lehetőség is teremtve legyen.

A vizsgálatok folyamán segítségül vettem a Budapesti Fővárosi Városépítési Tervező Kft. Által készített 2023. decemberében frissített „Barnamezős és Belvárosi Használaton Kívüli Területek című kataszter adatállomány” dokumentumát, az Ingatlan.com által készített 2024-es ingatlanpiaci árak statisztikáját, illetve a Budapesti Közlekedési Központ által készített „Budapest nappali közlekedése” és „Nappali közösségi közlekedés – fontosabb útvonalak” elnevezésű térképeket.



3. ábra: A 2023. évi felülvizsgálatot követően a kataszterben szereplő területek városzerkezeti helyzete

(Forrás: Budapesti Fővárosi Városépítési Tervező Kft., Barnamezős és Belvárosi Használaton Kívüli Területek, Kataszter Adatállomány, 2023. December, <https://budapest.hu/hirek/2024/02/23/elerheto-budapest-barnamezoes-belvarosi-hasznalaton-kivuli-teruletek-kataszterenek-2023-evi-frissitese>, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)



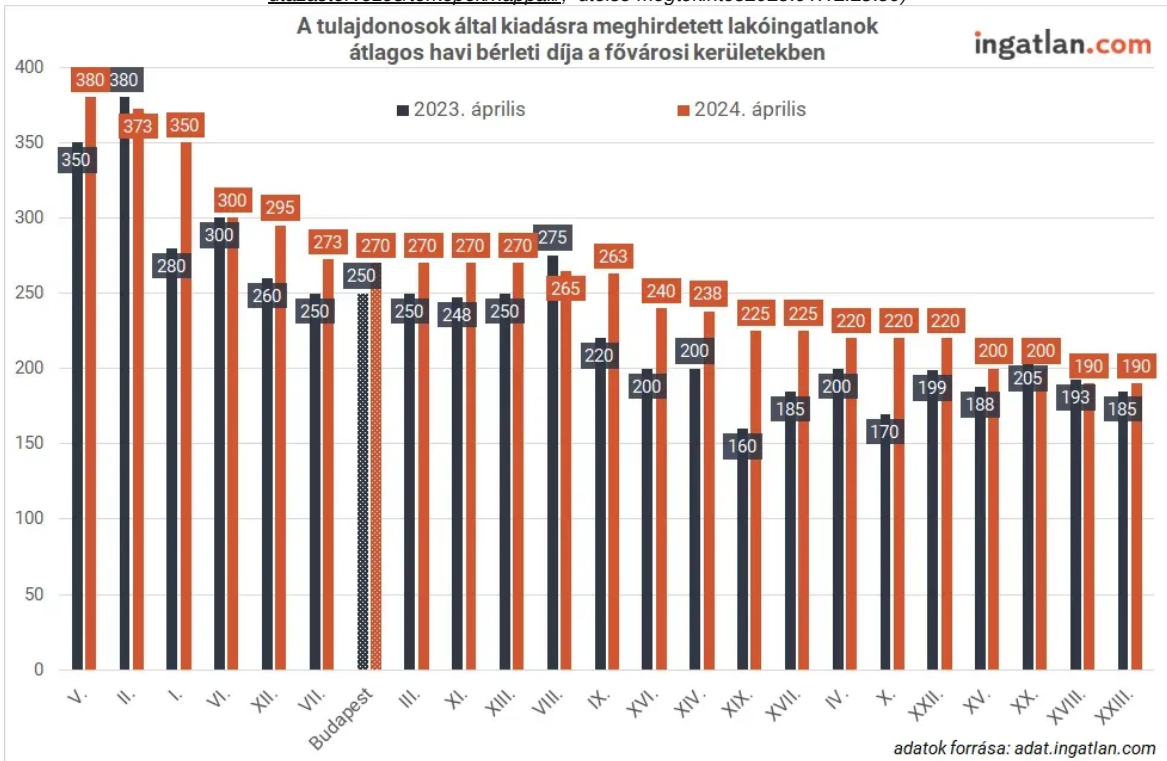
(Forrás: Budapesti Fővárosi Városépítési Tervező Kft., Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli Területek, Kataster Adatállomány, 2023. December, <https://budapest.hu/hirek/2024/02/23/elerheto-budapest-barnamezos-es-belvarosi-hasznalaton-kivuli-teruletek-kataszterenek-2023-evi-frissitese>, utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59)

Nappali közösségi közlekedés Fontosabb vonalak Daytime transport services Major lines

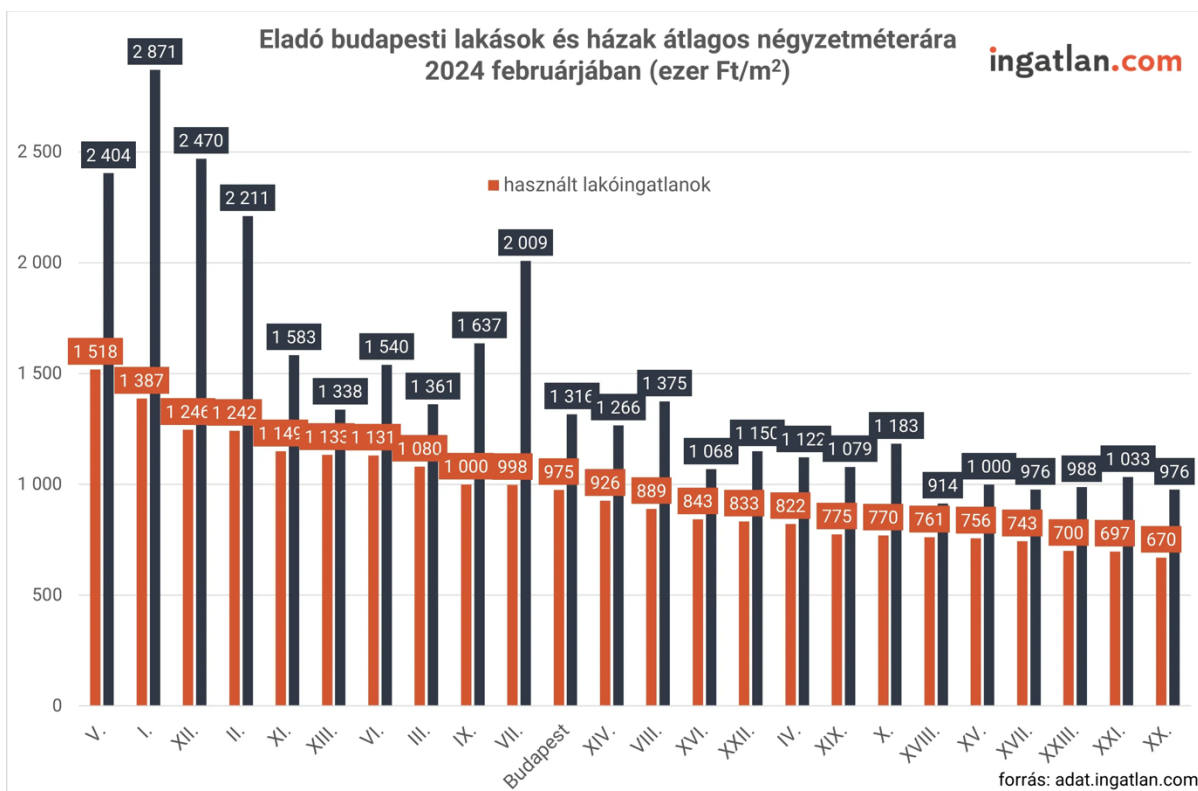
Járatunk közlekedése módosulhat. Kérjük, figyelje kihelyezett tájékoztatóinkat vagy látogasson el a bkk.hu weboldalra.
Transport services are subject to change. Please check the information boards displayed at the stops or visit bkk.hu.



(Forrás: Budapest Közlekedési Központ, Nappali közösségi közlekedés, Fontosabb útvonalak, 2024.08.30., <https://bkk.hu/menrend-utazastervezes/terkepek/nappali/>, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)



(Forrás: <https://adat.ingatlan.com>, további forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2024/04/15/ingatlan-alberletar-budapest>, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)



(Forrás: <https://adat.ingatlan.com>, további forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2024/02/08/ingatlan-arak-negy-kerulet-egymillio-forint>, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)

A könnyebb értelmezhetőség érdekében az ingatlanpiaci árakról összefoglaló táblázat készült az Ingatlan.com adatai alapján:

Kr.:	Új ingatlanok négyzetméter ára 2024 (ezer Ft/m ²)	Új ingatlan rangsor (legdrágábbtól a legolcsóbbig)	Használt ingatlanok négyzetméter ára 2024 (ezer Ft/m ²)	Használt ingatlan rangsor (legdrágábbtól a legolcsóbbig)	Bérbeadott ingatlanok átlagos bérleti díja 2024 (ezer Ft)	Bérbeadott ingatlan rangsor (legdrágábbtól a legolcsóbbig)
Bp. átlag	1 316	-	975	-	270	-
I.	2 871	1.	1 387	2.	350	3.
II.	2 211	4.	1 242	4.	373	2.
III.	1 361	10.	1 080	8.	270	7.
IV.	1 122	15.	822	15.	220	16.
V.	2 404	3.	1 518	1.	380	1.
VI.	1 540	8.	1 131	7.	300	4.
VII.	2 009	5.	998	10.	273	6.
VIII.	1 375	9.	975	12.	265	10.
IX.	1 637	6.	1000	9.	263	11.
X.	1 183	13.	770	17.	220	16.
XI.	1 583	7.	1 149	5.	270	7.
XII.	2 470	2.	1 246	3.	295	5.
XIII.	1 338	11.	1 133	6.	270	7.
XIV.	1 266	12.	926	11.	238	13.
XV.	1 000	19.	756	19.	200	19.
XVI.	1 068	17.	843	13.	240	12.

XVII.	976	21.	743	20.	225	14.
XVIII.	914	23.	761	18.	190	21.
XIX.	1 079	16.	775	16.	225	14.
XX.	976	21.	670	23.	200	19.
XXI.	1 033	18.	697	22.	-	-
XXII.	1 150	14.	833	14.	220	16.
XXIII.	988	20.	700	21.	190	21.

A vizsgálat során a terület léptéke miatt az adatokat egyszerre figyelembe alkalmaztam, ami következtében a következő eredmények születtek:

Kerület:	Elhelyezkedés:	Vélemény:	Alkalmas:
I.	Belvárosi zóna és Duna menti zóna	Belvárosi zóna, ráadásul a történelmi városközpont egy része itt helyezkedik el. A Déli-pályaudvar mint barnamezős fejlesztési terület az egyetlen alkalmas terület. Tömegközlekedés szempontjából jól kiépített. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el.	Nem
II.	Elővárosi zóna, kis részben belvárosi zóna	A barnamezős területek az elővárosi zónában helyezkednek el. Belvárosi zónája tömegközlekedés szempontjából jól kiépített. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el.	Nem
III.	Megoszló átmeneti és elővárosi zóna, további Duna menti zóna	A barnamezős területek viszonylag messze csoportosulnak a belvárosi részekről, illetve a tömegközlekedési útvonal hálózat is csak részlegesen érinti azt, akár több átszállás is szükséges. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el, a bérleti díjak a budapesti átlaggal megegyezik.	Nem
IV.	Jelentős mértékű elővárosi zóna és további Duna menti zóna	Elővárosi zóna nagy részben. A Duna menti zónában levő barnamezős területek igaz be vannak kapcsolva a belvárosi területekbe tömegközlekedés szempontjából, de viszonylag messze helyezkedik el. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el	Nem
V.	Belvárosi zóna és Duna menti zóna	Történelmi városközpont, tovább a kulturális negyed egy része itt helyezkedik el. Tömegközlekedés szempontjából magasan behálózott városrész. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el.	Nem
VI.	Belvárosi zóna	A kulturális negyed egy része itt helyezkedik el. Tömegközlekedés szempontjából magasan behálózott városrész. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el.	Nem
VII.	Belvárosi Zóna	A kulturális negyed egy része itt helyezkedik el. Tömegközlekedés szempontjából magasan behálózott városrész. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el.	Nem

VIII.	Megoszló belvárosi és átmeneti zóna	A Keleti-pályaudvar területe egy komplex vizsgálatot igényel, jelenleg nem foglalkozom ezzel a területtel. Tömegközlekedés szempontjából kielégítő helyen helyezkedik el. Budapesti átlag ingatlanárakhoz közel vannak.	Igen
IX.	Megoszló belvárosi és átmeneti zóna, további Duna menti zóna	A kerületben egy nagyobb összefüggő és azzal közvetett kapcsolattal álló barnamezős területek vannak. Ez a terület a Ferencvárosi rendező pályaudvar, ami egy komplex vizsgálatot igényel, jelenleg nem foglalkozom ezzel a területtel. Tömegközlekedés szempontjából részlegesen érhető el a belvárosi részeket, egyértelműen több átszállásra van szükség. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el, a bérleti díjak a budapesti átlag alatt vannak.	Nem
X.	Jelentős mértékű átmeneti zóna, részben elővárosi zóna	A barnamezős területek mind az átmeneti zónában helyezkednek el. Tömegközlekedés szempontjából jól kiépített, a belvárossal kapcsolatot teremt, bár az útvonalak nagyobb része az Őrs vezér tér metróállomástól indulva Budapest keleti részének összeköttetését adják. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Igen
XI.	Megoszló átmeneti és elővárosi zóna, további belvárosi zóna és Duna menti zóna	A Kelenfői vasútállomás és környéke (Gazdagrét, Etele tér és vonzaskörzete) egy komplex vizsgálatot igényel, jelenleg nem foglalkozom ezzel a területtel. Rengeteg barnamezős területtel rendelkezik az átmeneti zónában. Tömegközlekedés szempontjából jól kiépített. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el.	Nem
XII.	Elővárosi zóna, kis részben belvárosi zóna	Csekély mennyiségű és léptékű barnamezős terület, amik mind elővárosi zónában helyezkednek el. Belvárosi területei viszonylag jó kapcsolatot teremtenek a város többi pontjával tömegközlekedési szempontból. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el.	Nem
XIII.	Megoszló belvárosi és átmeneti zóna, további Duna menti zóna	A belvárosi zónákon kívüli barnamezős területek, melyek megfelelő tömegközlekedési kapcsolattal rendelkeznek a belvárossal, a Duna menti zónába sorolhatóak. Ebben a térségben az utóbbi években már történt több barnamezős beruházás is, főleg lakóparkok és iroda házak formájában. Tömegközlekedés szempontjából jó kapcsolat van a város többi részével. Budapesti átlag ingatlanárak felett helyezkedik el, a bérleti díjak a budapesti átlaggal megegyezik.	Nem

XIV.	Megoszló belvárosi és átmeneti zóna	A Rákosrendezői vasútállomás és környéke egy nagyobb, egybefüggő barnamezős fejlesztési terület, ami egy komplex vizsgálatot igényel, jelenleg nem foglalkozom ezzel a területtel. Nem mellesleg az utóbbi években felmerült több lehetséges fejlesztés is a területre. A barnamezős területek az átmeneti zónában helyezkednek el. Tömegközlekedés szempontjából jó kiépítése van a város többi részével. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Igen
XV.	Elővárosi zóna	A barnamezős területek mind elővárosi zónában helyezkednek el. Tömegközlekedés szempontjából a belvárossal kapcsolatot teremt, ám viszonylag kevés úthálózattal van összekövetve, relatív hosszú utazási idővel. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Nem
XVI.	Elővárosi zóna	A barnamezős területek mind elővárosi zónában helyezkednek el. Tömegközlekedés szempontjából a belvárossal nincs összeköttetés, akár több átszállással érhető csak el, relatív hosszú utazási idővel. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Nem
XVII.	Elővárosi zóna	A barnamezős területek mind elővárosi zónában helyezkednek el. Tömegközlekedés szempontjából a belvárossal nincs összeköttetés, akár több átszállással érhető csak el, relatív hosszú utazási idővel. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Nem
XVIII.	Elővárosi zóna	A barnamezős területek mind elővárosi zónában helyezkednek el. Tömegközlekedés szempontjából a belvárossal nincs összeköttetés, akár több átszállással érhető csak el, relatív hosszú utazási idővel. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Nem
XIX.	Megoszló átmeneti és elővárosi zóna	A barnamezős területek jelentősebb része elővárosi zónában helyezkednek el. Tömegközlekedés szempontjából a belvárossal van összeköttetés a 2-es metró miatt, de bizonyos részokről csak átszállással elérhető. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Igen
XX.	Megoszló átmeneti és elővárosi zóna, további Duna menti zóna	Az átmeneti zónában egy nagyobb léptékű, barnamezős terület található, mely inkább a IX. Kerület Duna menti zónájához tartozó terület átnyúlása. Tömegközlekedés szempontjából a belvárossal van kapcsolat, de bizonyos részokről csak átszállással elérhető és hosszú a menetidő. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Nem

XXI.	Megoszló átmeneti és elővárosi zóna	A fejleszthető területek távol helyezkednek el a belvárostól. Tömegközlekedés szempontjából jelenleg nincs kapcsolat a belvárossal, a kerületben viszonylag jól kiépített. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Nem
XXII.	Elővárosi zóna, kis részben átmeneti zóna, további Duna menti zóna	A barnamezős területek jelentősebb része Duna menti zónában helyezkednek el, továbbá elővárosi zónákban található még. Tömegközlekedés szempontjából a belvárossal van összeköttetés a fonódó budai fonódó villamoshálózatnak köszönhetően, ám egyes részek csak több átszállással elérhetők. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Nem
XXIII.	Elővárosi zóna, további Duna menti zóna	A barnamezős területek szinte mind elővárosi zónában helyezkednek el. Tömegközlekedés szempontjából a belvárossal nincs összeköttetés, akár több átszállással érhető csak el, relatív hosszú utazási idővel. Budapesti átlag ingatlanárak alatt helyezkedik el.	Nem

A vizsgálatok eredménye tehát három lehetséges területre szűkítette az alkalmas barnamezős telkek számát. A kerületeken belül továbbá egy-egy lehetséges fejlesztési helyszín tűnt ki:

VIII. kerület – Ganz gyártelep (Orczy út – Kőbányai út – Golgota út – Könyves Kálmán körút által közrefogott terület)

X. kerület – Fehér úti ipari park (Fehér út – Gyakorló utca - Gyógyszergyári utca által határolt terület)

XIV. kerület – Posta és Járműtelep + Francia út 10-32. (Mogyoródi út - Zászlós utca - Egressy út – Báróczy utca által közrefogott terület és még a Zászlós utca – Mogyoródi út – Francia út találkozásánál található üresen álló telek)



(Forrás: <https://earth.google.com/>, utolsó megtekintés 2025.01.12. 23:59)

A területek mindegyikén elképzelhető egy kulturális városfejlesztési program létrehozása. A közeli elhelyezkedés a városhoz, a jó tömegközlekedés és némely esetekben a már kialakult kulturális és művészeti színtér megléte mind azt jelzik, hogy kihasználatlanságuk feloldást igényel. Ráadásul a vizsgálat során kiderült, hogy a három terület között közvetlen tömegközlekedési kapcsolat van, általánosságban 15-20 perces utazási idővel. Így akár a későbbiekben egy nagyobb, komplex kulturális térfoglalás is felvethető.

A diplomamunka elkészítése során azonban egy területre és azon belül is egy telekre kell fókuszálnom. Azt a döntést hoztam meg, hogy a választott barnamezős terület a 14. kerületi telekcsoport lesz. Ez a terület annyi szempontból kiemelőbbnek tűnik a többi közül, hogy a Puskás Ferenc stadion metró megállónál kettő főbb tömegközlekedési útvonal is keresztezi egymást. A 2-es metró összeköttetést biztosít a belvárossal mind a pesti, mind a budai oldalon, továbbá az 1-es villamos további kapcsolatot biztosít a pesti oldalon a Hungária körút vonzaskörzetében, illetve Óbuda és Újbuda elérhetőségével. Ezek mellett a Papp László Budapest Sportaréna közelsége, ahol gyakran történik könnyű-, vagy komolyzenei koncert, már egyfajta módon sejteti a környék kulturális és művészeti identitását. A területen belül pedig a Mogyoródi út 11-13. alatt található telek. A közvetlen környezetre fókuszáló tematikus vizsgálatok során ez a telek tűnt alkalmasnak, hiszen a közlekedési csomóponthoz legközelebb helyezkedik el, a különböző meglévő szolgáltatásokhoz is talán innen érhető el a leghamarabb, továbbá szerepet játszott még a döntésben a terület léptéke, mely nem túl nagy a többi barnamezős telekhez viszonyítva, de jó kiinduló pontja lehet az általam meghatározott fejlesztési program elindításához. Illetve meg kell említeni, hogy a Mogyoródi út túloldalán található egymagában álló lakóépület valójában egy nagyobb ingatlanberuházásnak az egyetlen megépült tagja, így szerettem volna nyitva hagyni a lehetőséget, hogy folytassák a teljes lakópark megépülését.

4.3. Tervezési helyszín fotó dokumentáció



(Balra: Tervezési helyszín a Mogyoródi Út felől; Jobbra: Zászlós utca – Mogyoródi út sarka, Forrás: Saját fotó, készült 2024.10.01)



(Balra: Tervezési helyszín előtti "Zöldsáv"; Jobbra: Tervezési telek a vasúti részű fele nézve, Forrás: Saját fotó, készült 2024.10.01)



(Balra: Épületek a tervezési telek mellett a Zászlós utcában; Jobbra: Szomszédos részben beépített telek, Forrás: Saját fotó, készült 2024.10.01)



(Balra: Zászlós utca hangulat kép; Jobbra: Zászlós utca – Tábornok utca sarka hangulatkép, Forrás: Saját fotó, készült 2024.10.01)



(Balra: Gyalogos átkelő a vasúti rézsű alatt a Francia úton; Jobbra: Francia út hangulatkép a Mogyoródi út fele nézve, Forrás: Saját fotó, készült 2024.10.01)



(Balra: Szomszédos telek épülete és bejárata a Francia útról; Jobbra: Tervezési telek a Zászlós utca fele nézve, Forrás: Saját fotó, készült 2024.10.01)



(Balra: Tervezési telek a Mogyoródi útról nézve szemből; Jobbra: Vasúti híd a Mogyoródi út felett, Forrás: Saját fotó, készült 2024.10.01)



(Balra: Szemközti lakópark egyetlen magányosan álló épülete; Jobbra: Mogyoródi út a Hungária körút fele nézve, Forrás: Saját fotó, készült 2024.10.01.)

5. Konklúzió – A tervezési program

A tervezési program tehát egy Diákotthon egyetemisták számára és olyan fiatal felnőtteknek, akik a tanulmányaik befejeztével nem állnak készen még egy saját albérlet fenntartására. A második szempont azért fontos, mert szintén fiatal felnőttként érzem a súlyát, hogy mivel jár az igazi felnőtté válás, ugyanakkor szívem még mindig a hallgatói élet felé húz. És ezzel az érzéssel nem csak én vagyok egyedül. A tervezési programalkotás során egy funkcionálisan rengeteg igényt kielégítő épület mellem célom egy olyan jövőképet létrehozni a tervezési terület közvetlen környezetére, amivel megalapozhatom a kerület ezen részének további fejlődését és kiindulópontot teremthetek az új kulturális negyed megalakulására. Többek között így köztér rendezés mellett a környező épületállomány változására is tekintettel leszek.

Fontosnak találok továbbá megjegyezni, hogy kutatási munkám és annak eredményével nem egy általános problémamegoldást keresem. A kutatás és diplomamunkám célja egyfajta válasz keresése a budapesti barnamezős területek fejlesztésére, mely kísérletként szeretné megmutatni a sok lehetőséget fővárosunk értékes területein.

6. Bibliográfia

Internetes cikkek

Kovács Dániel, Kaszinótól a Romkocsmáig: A budapesti éjszaka száz éve, 2020.06.21., <https://epiteszforum.hu/kaszinotol-romkocsmag-a-budapesti-ejszaka-szaz-eve>, utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

Vincze Miklós, Ezek a helyek voltak Budapest kávéházi kultúrájának központjai, 2015.12.04., <https://24.hu/elet-stilus/2015/12/04/ezek-a-helyek-voltak-budapest-kavehazi-kulturajanak-kozpontjai/>, utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

We Love Budapest, Rácskert – Szabad a kocsmá! , 2013.08.22., <https://welovebudapest.com/cikk/2013/08/22/racs kert-szabad-a-kocsmá/>, utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

Wikipédia, Boroughs and neighborhood of Berlin, utóljára szerkesztve 2025.01.04., https://en.wikipedia.org/wiki/Boroughs_and_quarters_of_Berlin, utóljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59

Wikipédia, Budapest kerületei , utóljára szerkesztve: 2023.10.03., https://hu.wikipedia.org/wiki/Budapest_kerületei, utóljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59

Wikipédia, Tilos az Á, utóljára szerkesztve: 2023.12.23., https://hu.wikipedia.org/wiki/Tilos_az_Á , utóljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59

Szakmai irodalom, tanulmányok, statisztikák

Olt, G. & Csizmady, A., „Gentrification and functional change in Budapest – ‘ruin bars’ and the commodification of housing in a post-socialist context”, *Urban Development Issues*, vol. 65., 2020., 17-26., https://www.researchgate.net/publication/341049624_Gentrification_and_functional_change_in_Budapest_-_ruin_bars_and_the_commodification_of_housing_in_a_post-socialist_context Gentrification and functional change in Budapest -'ruin bars' and the commo, utóljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59

Szabó M. & Bozsoki F., Barnamezős területek újrafejlesztésének fenntarthatósági vonatkozásai, közelmúltbeli kutatások a BME Környezetgazdaságtan és Fenntartható Fejlődés Tanszéken, 2024.10., 213-231., https://www.researchgate.net/publication/385684237_Barnamezos_teruletek_ujrafejlesztesenek_fenntarthatosagi_vonatkozasai_kozelmultbeli_kutatások_a_BME_Kornyezetgazdasagtan_es_Fenntarthato_Fejlodes_Tanszeken, utóljára megtekintve: 2025.01.12. 23:59

Pinke-Sziva, Ivett;Smith, Melanie;Olt, Gergely;Berezvai, Zombor, Overtourism and the night-time economy: a case study of Budapest, *International Journal of Tourism Cities*, 12 Mar 2019, Vol. 5, Issue 1, pages 1 – 16, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/ijtc-04-2018-0028/full/html> , utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59

Budapesti Fővárosi Városerőssítési Tervező Kft., Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli Területek, Kataszter Adatállomány, 2023. December, <https://budapest.hu/hirek/2024/02/23/elerhető-budapest-barnamezos-es-belvarosi-hasznalaton-kivuli-teruletek-kataszterenek-2023-evi-frissitese>, utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59

Budapesti Fővárosi Városerőssítési Tervező Kft., Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli Területek, Kataszter Adatállomány, Pest Belső dokumentum, 2023. December, <https://budapest.hu/hirek/2024/02/23/elerhető-budapest-barnamezos-es-belvarosi-hasznalaton-kivuli-teruletek-kataszterenek-2023-evi-frissitese>, utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59

Ingatlan.com, A tulajdonos által kiadásra meghirdetett lakóingatlanok átlagos havi bérleti díja a fővárosi kerületekben, 2024. Április, <https://adat.ingatlan.com> , utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59 + Iván-Nagy Szilvia, Már átlagosan 270 ezer forint a lakbér Budapesten, 2024. 04. 15., <https://telex.hu/gazdasag/2024/04/15/ingatlan-alberletar-budapest> , utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59

Ingatlan.com, Eladó budapesti lakások és házak átlagos négyzetméterára 2024 februárjában, 2024. február, <https://adat.ingatlan.com> , utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59 + Weiler Vilmos, Már csak négy budapesti kerület van, ahol egy millió alatt lehet kapni egy négyzetméter lakást, 2024. 02. 08 <https://telex.hu/gazdasag/2024/02/08/ingatlan-arak-negy-kerulet-egymillio-forint> , utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59

Építész Stúdió Kft. & BME Urbanisztika Tanszék, Tanulmány – 10 európai nagyváros, 2007.01.31.

Budapest Közlekedési Központ, Nappali közösségi közlekedés, Fontosabb útvonalak, 2024.08.30., <https://bkk.hu/menetrendutazastervezes/terkepek/nappali/> , utolsó megtekintés: 2025.01.12.23:59

Budapest Közlekedési Központ, Nappali közösségi közlekedés, Budapest nappali közösségi közlekedése, 2024.12.10., <https://bkk.hu/menetrend-utazastervezes/terkepek/nappali/> , utolsó megtekintés 2025.01.12.23:59

Hivatalos dokumentumok

Zugló kerületi építési szabályzata (ZÉSZ) – 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos: 2024.05.14., <https://or.njt.hu/eli/735771/r/2021/11> , utolsó megtekintés 2025.01.12 .23:59

Videóriportok

Romokból -I. Szép rá visszaemlékezni! ,2023.04.24., <https://youtu.be/hGZJgL9Qail?si=Fun1z3kLaKIUZatb> , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

Romokból -II. Legyen egy helyünk ,2023.05.02., <https://youtu.be/OvYhK6MkGXQ?si=235kj0DTyYFGw4QL> , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

Romokból -III. Hú, mekkorát nőtt ez a gyerek! ,2023.05.10., https://youtu.be/79wo_IBLyzE?si=5pCB_jzzhAfysBcN , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

Romokból -IV: A rózsaszín krokodilt preferálok,2023.05.16., <https://youtu.be/llecNroq42o?si=mbs43gzVe2EDsjH0> , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

Romokból -V. A fák nem nőhetnek az égig, 2023.05.23., <https://youtu.be/VBnap56QfxU?si=s1CwPVhb1jBIVcP1> , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

444.hu, Ahol tízezrek vonulnak éjszakánként – a bulinegyed mélyére merültünk, 2024.01.06., <https://youtu.be/P76RnEfK-lw?si=egsENmrOQahiCuha> , , utolsó megtekintés: 2025.01.12. 23:59

Felhasznált fotók

<https://fortepan.hu>, adomázonyszók: Nagy Zoltán; Bercsényi Kollégium Fotókör

<https://24.hu/kultura/2017/10/03/dontottek-a-bulinegyed-sorsarol/> , fotót készítette: Bielik István

Forbes Hungary, 2014 Június, 56-64, illusztrációt készítette: Krnacs Ágota

<https://zoldpardon.blog.hu>

https://nepszava.hu/3079449_akar-masfel-ket-ev-is-lehet-amig-a-budapesti-turizmus-visszater-a-jarvany-elotti-szintre , fotót készítette: Béres Márton

<https://qubit.hu/2018/06/26/ketszer-annyi-penzet-rabolnak-el-az-embertol-a-bulinegyvedben-mint-jozsefvarosban-mit-mutat-budapest-bunterkepe>. Bezsényi Tamás és Mátyás Szabolcs tanulmánya. 2018

<https://nlc.hu/szabadido/20180102/bulinegyed-erzsebetvaros-vii-kerulet-szavazas-nyitvatartas-februar/> , fotót készítette: Neményi Márton

<https://earth.google.com/>

Saját fotók