

BME Urbanisztika Tanszék

# Újbuda, városépítészeti kutatás

IDŐSELLÁTÁS

Novák Nóra, Zimmer Csenge  
2024.01.06.

# TARTALOMJEGYZÉK

<b>Tartalomjegyzék</b> .....	1
<b>Bevezetés</b> .....	2
Motiváció, kutatás célja .....	2
Terület lehatárolása .....	2
<b>Módszertan</b> .....	3
Térképes vizsgálat .....	3
Adatgyűjtés .....	3
<b>Terület elemzése</b> .....	4
Újbuda statisztikai adatok .....	4
Kijelölt terület .....	7
Barnamezős területek .....	8
<b>Idősellátás</b> .....	12
Növekvő igény.....	12
Időskori szociális szolgáltatások.....	13
Idősek ellátórendszere a kijelölt területen .....	16
<b>Új intézmény lehetőségeinek vizsgálata</b> .....	18
Ellátás típusa .....	18
Helyszínválasztás szempontjai.....	18
Telkek .....	24
<b>Összegzés</b> .....	30
<b>Irodalomjegyzék</b> .....	31

# BEVEZETÉS

## MOTIVÁCIÓ, KUTATÁS CÉLJA

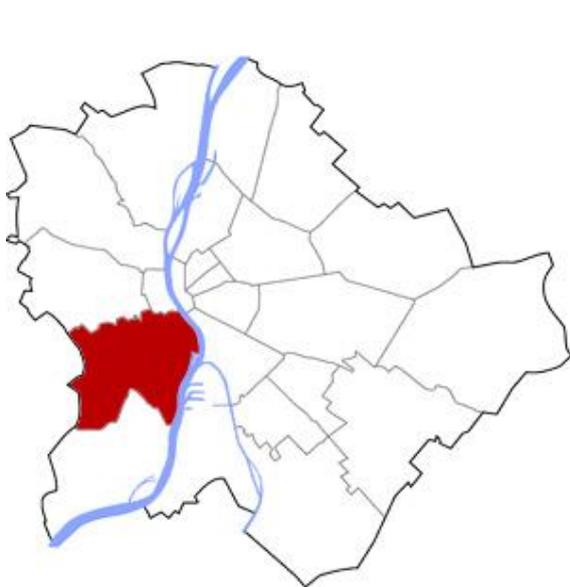
Az elmúlt évek során, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem építészmérnök hallgatóiként Újbuda lett mindennapjaink központi színtere. A kerület pezsgő városi élete, kulturális sokszínűsége és gyors fejlődése inspirációt adott, hogy a városrész kihívásait és lehetőségeit kutassuk. Újbuda dinamikus változó városszövetében nemcsak a hagyományos lakóövezetek és modern irodaparkok találkoznak, hanem olyan közösségi terek és infrastrukturális elemek is formálódnak, amelyek a lakók életminőségét alapvetően befolyásolják.

Kutatásunk célja, hogy feltérképezzük, mire van szüksége ennek a gyorsan fejlődő kerületnek ahhoz, hogy fenntartható, élhető és a közösségi igényekhez igazodó városrészként működjön. A kutatás nemcsak a jelenlegi problémák feltárására, hanem a jövőbe mutató, helyspecifikus megoldások keresésére is irányul, amelyek elősegíthetik Újbuda harmonikus fejlődését.

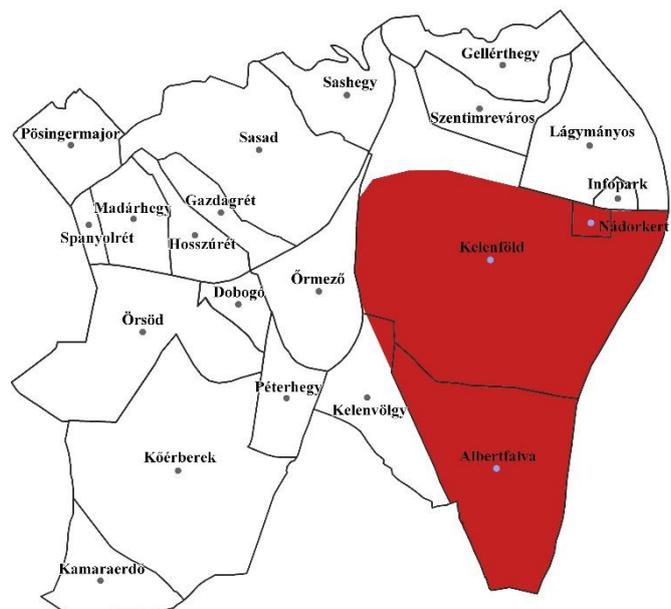
## TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A kutatás során nem a XI. kerület teljes területével foglalkoztunk, mivel annak mérete és változatossága túl nagy kihívást jelentett volna egy átfogó elemzés szempontjából. Ehelyett Újbuda déli felét átszelő vasúti sín és a Duna által közrefogott részt vizsgáltuk, mely terület nagyrészt Kelenföld, Nádorkert és Albertfalva városrészeknek feleltethető meg. Ez a zárvány jellegű elhelyezkedés különálló városi ökoszisztémát hoz létre, amely önmagában is rendkívül izgalmas és sokrétű vizsgálati területet kínál.

Az elmúlt években a területen tapasztalható gyors ütemű változások hozzájárultak ahhoz, hogy e városrészeket válasszuk vizsgálatunk fókuszterületéül. Ez az egyedi kontextus lehetőséget ad arra, hogy mélyebben megértsük, hogyan képes (vagy egyáltalán képes e) egy ilyen sokszínű városi környezet fenntartható módon fejlődni, miközben megőrzi identitását és kielégíti a lakói diverz igényeit.



Budapest sematikus térkép  
[budapestinfo.eu/keruletek/budapest\\_11\\_kerulet](http://budapestinfo.eu/keruletek/budapest_11_kerulet)



Újbuda sematikus térkép  
[turizmus.ujbuda.hu](http://turizmus.ujbuda.hu)

# MÓDSZERTAN

## TÉRKÉPES VIZSGÁLAT

Kutatásunkat egy részletes térképes elemzéssel kezdtük, amely lehetővé tette a városi tér strukturális és funkcionális elemeinek alapos feltérképezését, azok elemzését és kiértékelését. A térképes kutatás során figyelmet fordítottunk a területen található közszolgáltatások, kereskedelmi szolgáltatások és szabadidős létesítmények vizsgálatára, beleértve az óvodákat, bölcsődéket, iskolákat, orvosi ellátást, ételmeiszerüzleteket, gyógyszertárakat, szórakoztató egységeket és sportlétesítményeket. Ezen kívül értékeltük a közlekedési hálózatot, különös figyelmet fordítva a közösségi közlekedés lefedettségére, illetve annak esetleges hiányosságaira bizonyos területeken.

Elemeztük továbbá a városrészen belüli fejlesztési mintázatokat és tendenciákat, ezek térbeli elhelyezkedését és a várható jövőbeli problémákat, amelyek a terület fejlődése során felmerülhetnek. A célunk az volt, hogy a térképes kutatás segítségével részletesebb képet kapjunk a kiválasztott területről, valamint, hogy megtaláljuk a legmegfelelőbb helyszínt a beavatkozásunk számára. Az elemzésünk lehetővé tette, hogy felismerjük azokat a kulcsfontosságú területeket, amelyek a városrész fejlesztésére, valamint a közszolgáltatások és infrastruktúra javítására irányuló intézkedéseket igényelnek.

## ADATGYŰJTÉS

A kutatásunk során a Központi Statisztikai Hivatal és a TeIR (Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer) adatbázisaiban található különböző statisztikai adatokat gyűjtöttük össze és elemeztük a XI. kerületről. Az általunk feldolgozott adatok a demográfiai jellemzőket (például népsűrűség, korstruktúra), gazdasági mutatókat (foglalkoztatottsági adatok), zöldterületek állapotát, közlekedési infrastruktúrát, valamint a közintézmények (bölcsődék, óvodák, iskolák, háziorvosi rendelők, idősek otthonai) kihasználtságát ölelték fel. Ezen adatokat részletesen összevetettük Budapest egészére vonatkozó adatokkal, hogy átfogó képet kapjunk a kerület jelenlegi helyzetéről.

A számszerű adatok mellett alaposan tanulmányoztuk Újbuda városfejlesztési koncepcióját<sup>1</sup>, Budapest barnamezős és belvárosi használaton kívüli területeit<sup>2</sup>, valamint a főváros rendezési szabályzatát<sup>3</sup>. Emellett az interneten elérhető cikkeket és a legújabb fejlesztési terveket is áttekintettük, hogy naprakész információkhoz jussunk az éppen folyamatban lévő fejlesztésekről.

Mindezek az adatok és mutatók lehetővé tették számunkra, hogy megalapozott döntést hozzunk a tervezett épület funkciójának meghatározásában, figyelembe véve a kerület aktuális igényeit és a jövőbeli fejlődési irányokat.

# TERÜLET ELEMZÉSE

## ÚJBUDA STATISZTIKAI ADATAI

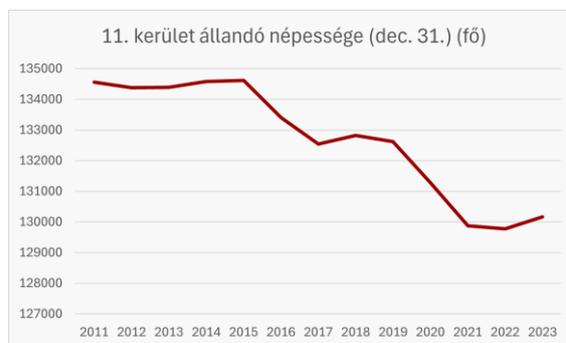
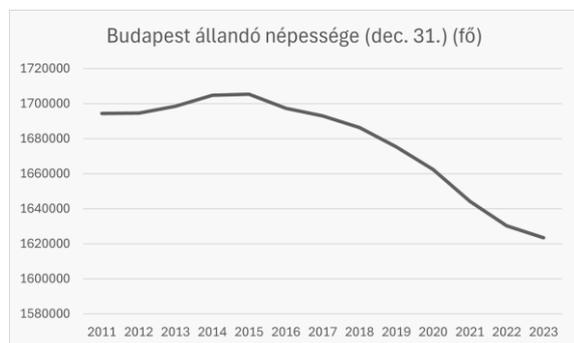
A kutatásunk során a 2011 és 2023 közötti időszakot elemeztük, melynek alapjául a TeIR (Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer) adatbázisát használtuk.

A statisztikai mutatók összehasonlítását a XI. kerület adatai (melyet a diagrammokon vörös színnel jelöltünk) és Budapest egészének adatai (amelyek a szürke színnel vannak jelölve) között végeztük. Az összehasonlítás célja az volt, hogy részletesen megértsük, hogyan különböznek Újbuda fejlődési mintázatai és a kerület előtt álló kihívások a budapesti átlagtól, valamint hogyan illeszkednek a kerületi adatok a fővárosra jellemző szélesebb körű trendekhez. Ezzel a megközelítéssel próbáltuk feltérképezni a helyi sajátosságokat, amelyek meghatározzák Újbuda fejlődésének irányvonalait, és azokat az összefüggéseket, amelyek Budapest tágabb kontextusában is értelmezhetők.

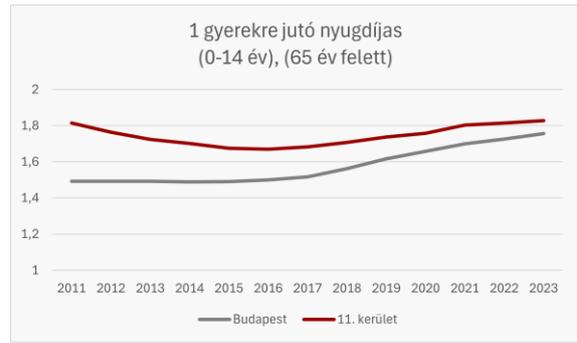
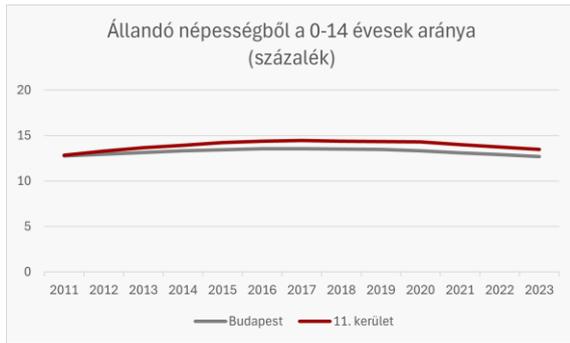
### ÁLLANDÓ NÉPESSÉG

Újbuda Budapest legnépesebb kerülete, amely a főváros teljes lakosságának körülbelül 8%-ának ad otthont.

A vizsgált időszakban mind Budapest, mind a XI. kerület állandó népessége csökkenő tendenciát mutatott. Ugyanakkor Újbudán 2021 és 2022 között a népességcsökkenés üteme lelassult, és a következő években enyhe növekedés volt megfigyelhető. Ez a kis léptékű gyarapodás valószínűleg összefügg a kerületben zajló nagyszabású fejlesztésekkel, amelyek új építésű lakóépületek létrejöttét eredményezték. Az új lakások piaca vonzóbbá tette Újbudát, így a növekvő lakosság részben a frissen megépült ingatlanoknak köszönhető. Várható, hogy a kerület népessége a jövőben is egyre inkább növekedni fog, hiszen hatalmas beruházások zajlanak napjainkban is, és vannak tervben a közeljövőben.

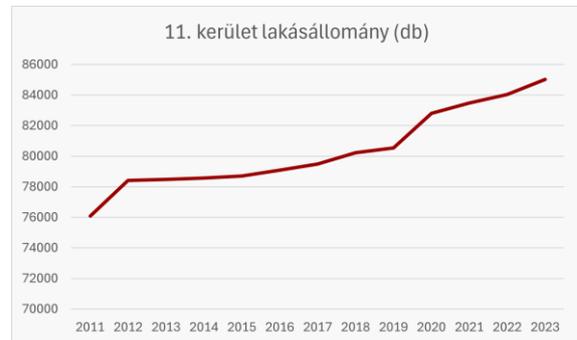
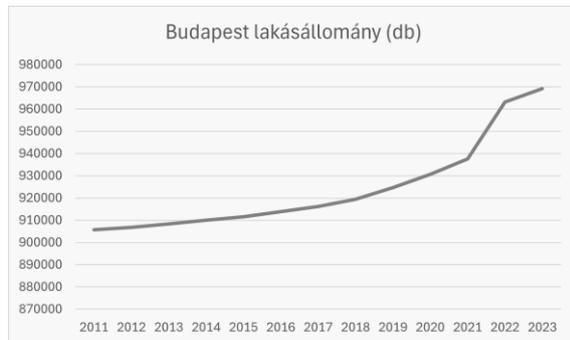


Korstruktúra tekintetében a gyermekek (0-14 éves kor közöttiek) és a nyugdíjasok (65 év felettek) aránya a kerületben magasabb, mint a fővárosi átlagban. A gyermekek aránya az XI. kerületben körülbelül 13-14 százalék között mozog, és gyakran 1 százalékos eltérést látható a vizsgált periódusban a budapesti átlaghoz képest. Az adatok alapján az is megállapítható, hogy mind Budapest egészét, mind pedig a 11. kerületet előregedő társadalom jellemzi. Azonban az 11. kerületben a nyugdíjasok aránya kedvezőtlenebb, az egy főre jutó nyugdíjasok száma 1,7-1,8 között mozog, és ez a mutató folyamatos növekvő tendenciát mutat.

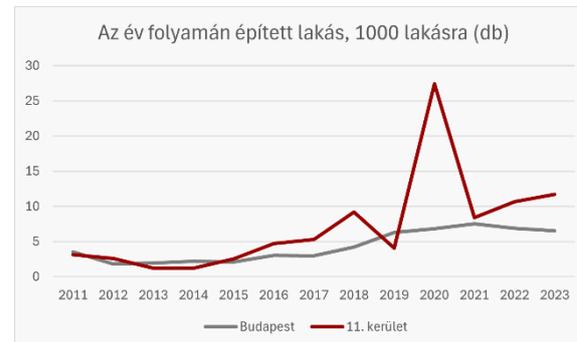
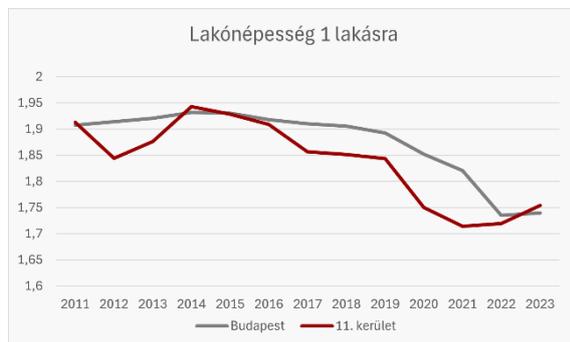


## LAKHATÁS

A 2024. decemberi adatok alapján Budapesten az ingatlanok átlagos négyzetméterára nagyjából 1 285 000 Ft<sup>4</sup>, míg a XI. kerületben ez az érték 1 448 000 Ft<sup>5</sup> körül alakul. Ez Újbudát a főváros hatodik legdrágább kerületévé teszi, amely jól tükrözi a kerület népszerűségét, jó infrastruktúráját és kedvező elhelyezkedését is. A lakásállomány mind Budapesten, mind pedig Újbudán növekvő tendenciát mutat. A népesség csökkenése és az új lakások számának növekedése eredményeként egy lakásban átlagosan kevesebb ember él. Ez a jelenség Budapesten és Újbudán egyaránt jól megfigyelhető.



Az év során épített új lakások aránya a XI. kerületben helyenként drámaian meghaladja a fővárosi átlagot, ami valószínűleg a nagy volumenű beruházásoknak köszönhető, melyek nem csupán egy-egy lakóépületet, hanem hatalmas lakóparkokat is magukban foglalnak. Ez az ugrásszerű megnövekedés valószínűleg a következő években is jellemző lesz, hiszen a barnamezős területek beépítése hatalmas erővel zajlik a területen.

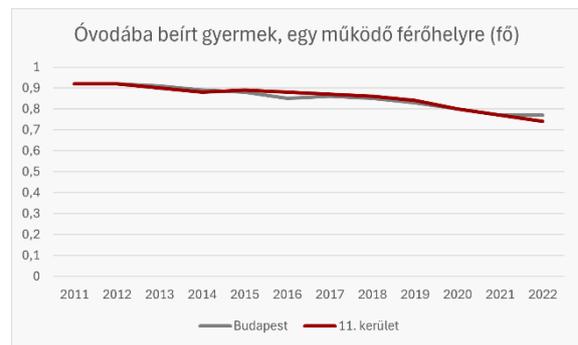
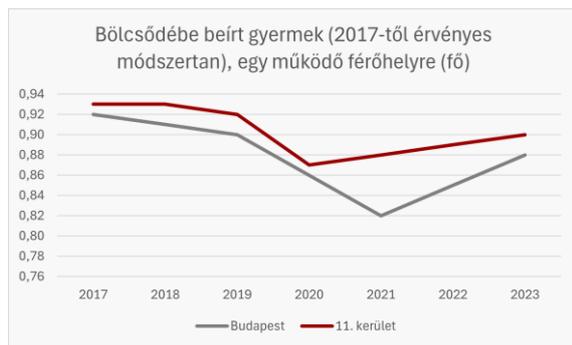


## ÓVODÁK, BÖLCSÖDÉK

A statisztikai adatok alapján Újbuda bölcsődéi kihasználtabbak, óvodái hasonlóan kihasználtak összevetve a főváros egészével. A bölcsődék kihasználtsága megközelíti a 90%-ot, míg az óvodáké az utóbbi években csökkent, és az általunk elért legfrissebb, 2022-es adatok szerint körülbelül 75

százalékhoz tendál. Bár a jelenlegi számok arra utalnak, hogy az óvodai és bölcsődei kapacitások elegendőek lehetnek a kerületben, a legfrissebb adatok nem álnak rendelkezésre.

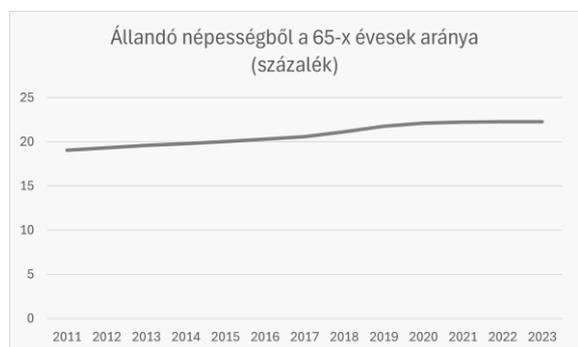
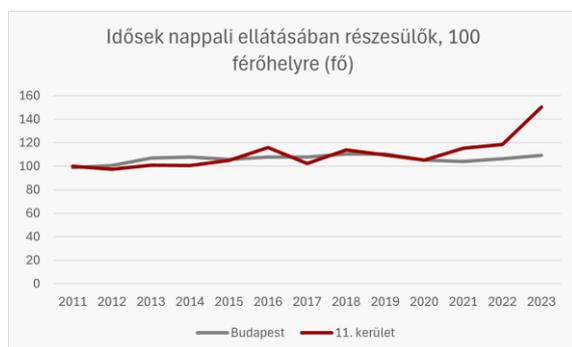
A jövőre nézve bizonytalan, hogy a jelenlegi intézményhálózat képes lesz-e hosszú távon megfelelni a lakók igényeinek. A kerületben épülő nagy lakóparkok marketingje gyakran családorientált, és kifejezetten kisgyermekes párokat céloz meg. Ahogy ezek az új lakóépületek elkészülnek és benépesülnek, várhatóan jelentősen növelni fogják a meglévő intézményhálózatra nehezedő terhelést. Mivel a jelenlegi és tervezett beruházásokban alig található gyermekintézményekre vonatkozó fejlesztések, valószínűsíthető, hogy a meglévő óvodák és bölcsődék kihasználtsága jelentős mértékben megugrik, amely további intézményi kapacitásbővítést, illetve új intézmények létrehozását teheti szükségessé.



## IDŐSEK

Budapest népességszerkezetét tekintve az előregedés egyre hangsúlyosabb problémát jelent, amely különösen igaz a XI. kerületre. Az idős korosztály aránya mind a fővárosban, mind Újbudán folyamatosan növekszik, ami jelentős társadalmi és gazdasági kihívásokat vet fel. Bár pontos adatok a XI. kerületre vonatkozóan nem állnak rendelkezésünkre, a főváros egészére vonatkozóan 2023-ban a 65 év felettek aránya elérte a 22,3%-ot.

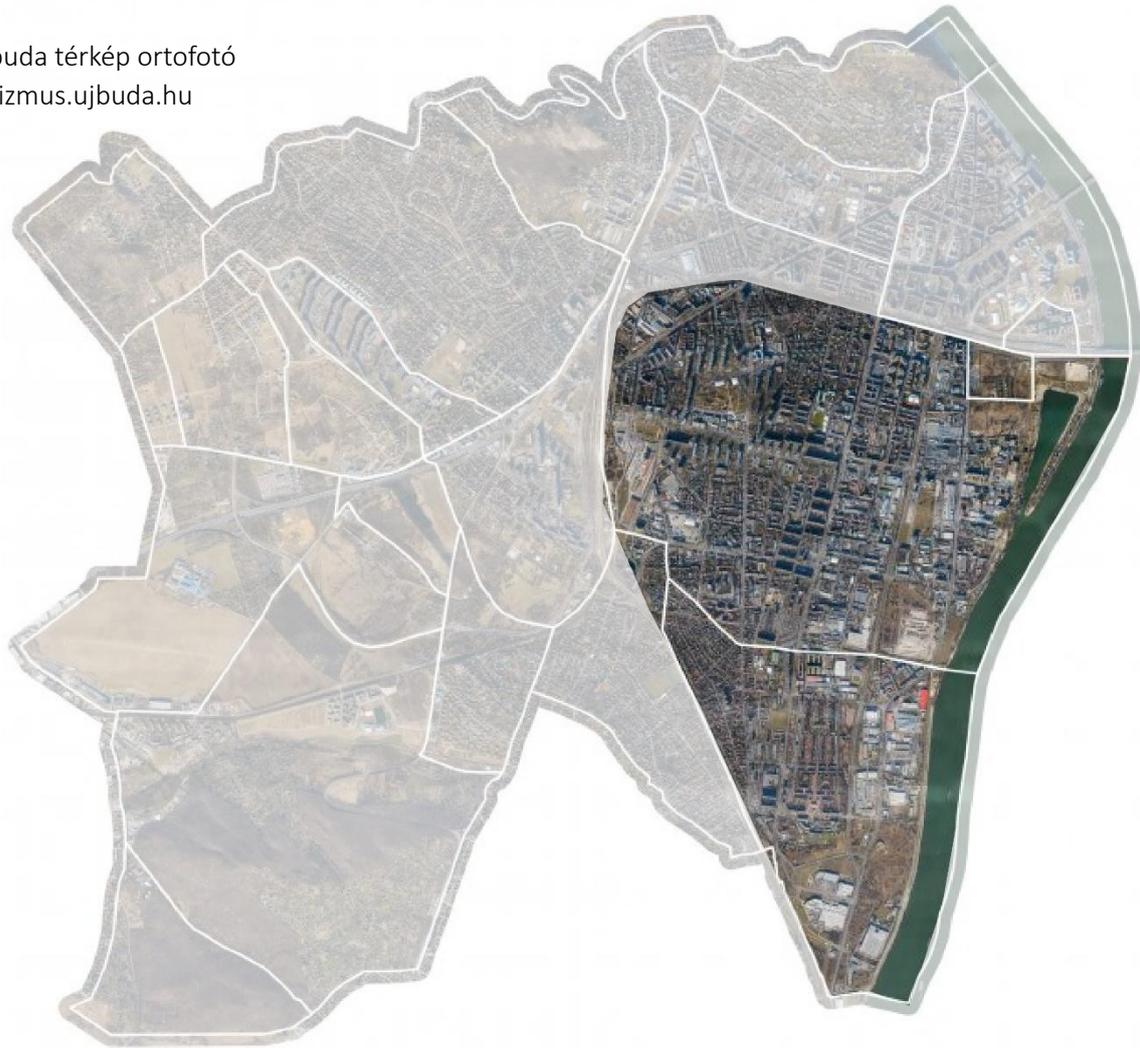
Az előregedés nemcsak a demográfiai arányokban, hanem az idősök szociális ellátórendszerére nehezedő nyomásban is megmutatkozik. Az idősök nappali ellátásának kapacitásait vizsgálva látható, hogy 2011-től kezdve az ellátottak száma rendre meghaladta a 100%-os kihasználtsági szintet. A XI. kerületben 2020-tól figyelhető meg, hogy az intézmények helyeire jelentkező idősök száma jelentősen emelkedett, 2023-ban pedig már másfélszeres túljelentkezés volt tapasztalható. Ez jól mutatja, hogy az idősellátó intézmények iránti igény folyamatosan növekszik, és a jelenlegi kapacitások hosszú távon nem bizonyulnak elegendőnek.



## KIJELÖLT TERÜLET

Kutatásunk területét a vonatsín határolja le, a XI. kerületi Nádorkertet, Albertfalvát és a Kelenföld városrész nagy részét foglalja magába. Itt a városnak három markáns arca jelenik meg, a kisvárosias, az ipari és a tömeges lakhatási. Mindegyikből találunk régebbi, hagyományos és újjépítésű példákat is.

Újbuda térkép ortofotó  
[turizmus.ujbuda.hu](http://turizmus.ujbuda.hu)



### ALBERTFALVA

1864-ben csupán egy egyutcás önálló község volt, de a századforduló körül rohamos növekedésnek indult. 1950-ben Budapesthez csatolták és egyből megkezdődött egy új lakótelep építése, majd 20 évvel később a régi főutca házainak lebontásával párhuzamosan további panel-lakótelepek épültek. Az ipar a vasút közelsége miatt mindig is jelentős volt a településen, kezdetben az asztalosipar volt híres, majd repülőgépgyár működött itt, aminek szárazföldi és vízi reptere is volt. 2004-ben nyílt meg a Savoya park bevásárlóközpont, ami miatt a villamosvonalat is meghosszabbították, ezzel még szorosabban a városhoz kötve a területet.<sup>6</sup>

## NÁDORKERT

A Nádorkert eredetileg a Téténybe vezető postaút mellett, a Budafoki út közelében fekvő, 90 holdas birtok volt, amelyet 1799-ben Batthyány József hercegprímás ajándékozott József nádornak. Kapuján a következő latin felirat állt: *"O beata Solitudo - 1793 - O sola Beatitudo"* (Ó boldog egyedüllét, ó egyedüli boldogság). A 18. században híres mulatságok helyszínéként ismert terület később beépült, és a 20. században ipari funkciót kapott. Itt épült fel 1911-ben a Budai Hengermalom és 1914-ben a Kelenföldi Erőmű.<sup>7</sup>

## KELENFÖLD

A városrész az 1870-75 közötti folyamszabályozás előtt árterülete volt, a 18. században szőlőművelők telepedtek itt meg, majd megjelent az ipar. Elektrotechnikai, építőipari, gépipari, textilipari, optikai, konzervipari és édesipari üzemek és a Kelenföldi Erőmű létesültek. Az Erzsébet Sósfürdő helyén épült meg a Szent Imre Kórház 1950-ben. Kelenföld a 1920-as évektől kezdett beépülni többnyire kertvárosias formában, a főutakon nagyobb lakóházakkal kiegészülve. A lakótelepek 1966-1983 között épültek fel több ütemben, valamint kisebb panelház-csoportokat is építettek. A 200-es évektől sok rozsdáövezeti területeken indult lakó-, és irodafejlesztés. Az évtized második felében a szolgáltatás szektor is kibővült, így például az egykori Magyar Kábel Művek üzemcsarnokának átalakításával megnyílt az Újbuda Center.<sup>8</sup> A 4-es metró építése tovább értékelte a területet, ami mindig is erősen kötődött a vasúthoz. Napjainkban hihetetlen mennyiségű barnaövezeti fejlesztés zajlik, aminek egy külön fejezetet szentelünk.

## BARNAMEZŐS TERÜLETEK

### ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

„Az egységes európai barnamező-fogalom meghatározása a CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) szervezet nevéhez fűződik, melynek értelmében barnamezősnek tekintjük azon területeket, amelyekről elmondható, hogy:

- erőteljes – legtöbbször negatív- hatással van rájuk saját, valamint a közvetlen környezetük korábbi hasznosítása,
- felhagyottak, vagy alulhasznosítottak,
- vélt vagy valós környezeti szennyezettséggel terheltek,
- részben vagy egészében fejlett városi térségben találhatóak,
- újra használatba vételük beavatkozást igényel. „<sup>9</sup>

Budapesten és főleg a vizsgált területen rengeteg értékes régi ipari terület található, amik nagy része barnamezős besorolást kapott a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. által készített Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek katasztere szerint. Ezek olyan a városszövetbe erősen beépült területek, amelyek korábbi funkciójukat elvesztették, de a helyzetükből fakadóan nagy fejlesztési potenciállal rendelkeznek, mégis alulhasznosítottak, általában a mikro- és kisvállalkozások túlsúlya és a tőkeszegénység jellemző rájuk. A hasznosítás akadálya gyakran a máig rendezetlen tulajdonviszonyrendszer vagy a szennyezettség.

Ezeknek a területeknek a beépítése, újra a városi körforgásba csatolása sok szempontból kedvező a városnak, a környezetnek és a befektetőknek is. A város számára a kompaktságot, megszakítás nélküli városi szövet létrejöttét jelentheti a megfelelő hasznosításuk. Lehetőség adhat olyan funkciók integrálására, ami a mai ember igénye, de a hagyományos, sűrű szövetből hiányzik. Környezetvédelmileg

sokkal előnyösebb a használatuk, mint új természeti területek bevonása, a város tovább terjeszkedése. Ezen kívül az erősen szennyezett talaj kármentesítése is jótékony. A befektetők a városközpontokhoz közeli helyeken, nagy egybefüggő területeket találnak, amik ráadásul gyakran számukra kedvező szabályozási háttérrel rendelkeznek.

3. sz. ábra: A barnamezők és a rozsdáövezeti területek lehetséges fejlesztési céljai

revitalizálás	környezetbarát közlekedési módok fejlesztése	közbiztonság javítása	városrész vonzerejének növelése
túlzott beépítettség megakadályozása, terjeszkedés megállítása	városmagok értékőrző megújítása	a közszolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférés biztosítása	gazdasági felzárkóztatás
környezeti ártalmak csökkentése, kármentesítés	a helyi identitás megőrzése	városrehabilitáció, fizikai környezet szépítése	gazdaságélénkítés, versenyképesség fokozása
közösség-fejlesztés	ifjúságvédelem, társadalmi integráció elősegítése	életminőség javítása	üzleti környezet fejlesztése

Forrás: ÁSZ szerkesztés

Az állam is támogatja a barnamezős területek beépítését, az Új Magyarország Fejlesztési Terv (1103/2006. (X. 30.) Korm. határozat) több stratégiai célkitűzésre vonatkozóan is nevesíti ennek fontosságát. Az Állami Számvevőszék is készített egy tanulmányt, amiben a barnamezős területek újrahasznlását közpénzügyi nézőpontból elemezte.<sup>10</sup> A rozsdáövezeti akcióterületek szabályozását komoly várakozások övezték, amikor 2020-ban megszületett az alapjául szolgáló törvénymódosítás. Azt lehetett tőle várni, hogy nagy lökést ad az elhanyagolt városi iparterületek fejlesztésének. Ekkor az általános 27%-os ÁFÁ-hoz képest barnamezős területeken 5%-os ÁFÁ-val lehetett építkezni, ami nagy befektetési előnyt jelentett, még a szennyezések miatti hátrányt figyelembe véve is. Ám 2021-ben ezt kiterjesztették minden újépítésű lakásra és a barnamezőseken visszaigényelhetővé tették az egész ÁFÁ-t. Viszont ezen kívül is számos könnyebbséget tartalmaz az általános építési szabályokhoz képest.<sup>11</sup>

A kormány ezzel támogatja a beruházások elindulását, a beruházói érdekeket helyezi előnybe, de sem szabályozással, sem pénzzel nem segít az ehhez szükséges infrastruktúra kiépítését. Pedig ez ideális helyzetben meg kellene, hogy előzze a konkrét beruházást, hogy mire új lakók és dolgozók érkeznek a városrészbe már kész infrastruktúrát használhassanak. Ezek a feladatok teljesen áthárulnak az önkormányzatokra, akik általában forráshiánnyal küzdenek és nincsen beleszólásuk a rozsdáövezeti minősítésbe, sőt az önkormányzatok kezéből kivették a ráhatást arra, hogy mi és hogyan épüljön. Ezt úgy érik el, hogy a rozsdáövezetek kijelöléséről szóló kormányrendelet általános jelleggel kizárja a településképi véleményezési és bejelentési eljárást és a tervtanács feladatokra a központi építészeti-műszaki tervtanácsot jelöli ki. Néhány esetben pedig kiemelt kormányzati beruházással nyilvánítják (pl: Budapest).

Így fennáll a veszélye annak, hogy a barnamezős területek fejlesztései túlterhelik az adott területet és az önkormányzatok, helyi lakosok kizárásával olyan beruházások jönnek létre, amik mind a városi, mind a környezetvédelmi szempontokkal szembenek.

## ÚJBUDAI FOLYAMATOK NAPJAINKBAN

Jelenleg Budapesten belül a legintenzívebben a XI. kerület ezen részén folyik a rozsdáövezetek beépítése, így itt a leglátványosabb a pozitív és negatív hatásuk is. 2017-ben 40 hektárnyi területet jelöltek ilyen besorolásúnak<sup>12</sup>. Különösen vonzóak a Duna parti területek, így ezek szinti kivétel nélkül beépülnek.

Meglehetősen nehéz átlátni a különböző beruházásokat, teljesen függetlenül tervezik és dokumentálják őket. Sok adat nem vagy nagyon nehezen elérhető, de az alábbi táblázatban a lehetőségekhez mérten összeszedtük őket.

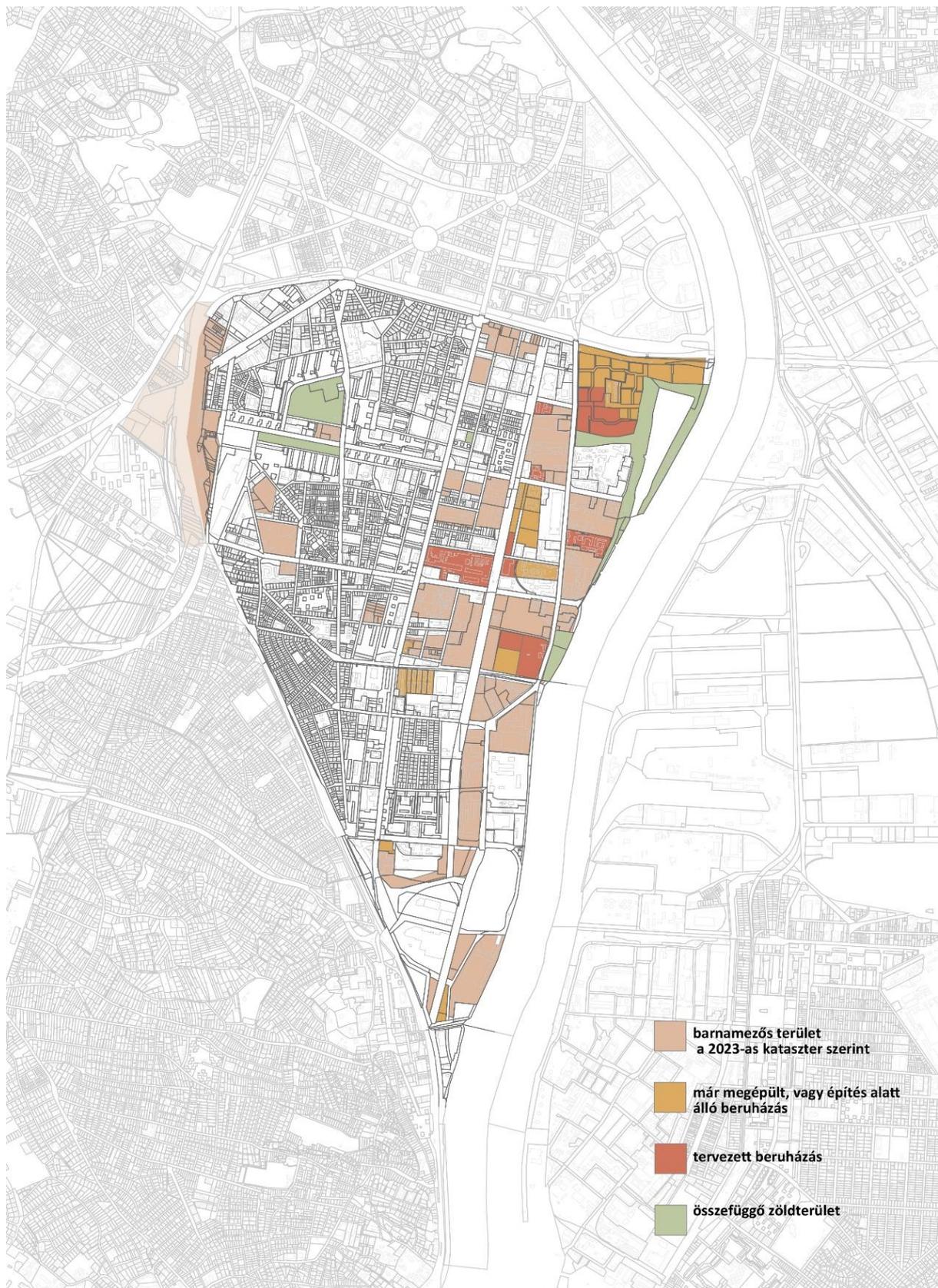
fejlesztés	építés éve	lakásszám (db)	iroda (m2)	intézmények
BudaPart	2015-2030	3000	250.000	1 óvoda, 1 orvosi rendelő
Újbuda Garden	2022-	266	-	100 fős kollégium
Office Garden	2008,2010,20	-	85.000	-
Budai Bolero		904	-	-
Elite lakópark	2017-2020	706	-	-
Campus residence	2024-	240	-	146 fős kollégium, csak a lakók által használható játszótér
Metrodome river lakópark		712	-	családi bölcsőde, önkormányzati óvoda
Semiramis garden I., II. ütem	2019-	161	-	-
Kondorosi lakópark	2004-2015	1600	-	-
Budai Walzer I., II. ütem	-2024	202	-	-
Tetris ház	-2017	267	-	-
Savoya ház	2017-2022	206	-	-
Szerémi, Galvani, Fehérvári, Barázda	?	1880	-	?
		<b>10144</b>		

A 10 000 új lakás annak fényében még többnek tűnik, hogy az Albertfalva és Kelenföld városrészek együttes lakásszáma 2009-ben 32 000 volt. nagyjából 65 000 lakossal.<sup>13</sup> Az irodafejlesztések pedig további, agglomerációból ingázó embereket vonzanak, akik szintén a terület közlekedési és humán infrastruktúráját használják.

Ez ellen szólalnak fel a kerület vezetői és helyi civil szervezetek, felhívva a figyelmet arra, hogy a csak beruházói érdekeket előtérbe helyező szabályozásokat maximálisan kihasznált beruházások során nem csak a környékben lakók élete változik, hanem az új lakók sem egy modern, újjépítésű városrésztől elvárható keretek közé költöznek. A legnagyobb problémát az infrastruktúra leterheltségében (a régóta ígért budai fonódó villamos meghosszabbítása a BudaPartig egyelőre nem látszik megvalósulni<sup>14</sup>), a zöldterületek minimális százalékában (A WHO ajánlása szerint 9 nm/fő zöldterület lenne szükséges, ez az arány a civil szervezetek szerint Újbudán most 6 nm/fő, ami tovább romolhat), a beépítési sűrűségben (sok helyen 3,75-ös szintterületi mutatóval és akár 50%-os beépítési sűrűséggel lehet építeni<sup>15</sup>) a parkolási nehézségekben (ezt kísérleti jelleggel a kizárólagos lakossági parkolással próbálják enyhíteni<sup>16</sup>), és az intézmények túlterheltségében látják (hiányzik 750 óvodai és 1500 általános iskolai férőhely, új orvosi rendelőket és bölcsődék sem terveznek).<sup>17</sup>

Ennek ellenére továbbra is az a tendencia, hogy a barnamezős területeket sűrű lakóparkok vagy irodaházak váltják fel. Ebben a környezetben kell mindenki számára minél élhetőbb feltételeket megteremteni.

Az alábbi térkép összefoglalja a közelmúltbeli, a folyó és tervezett beruházásokat kiegészítve a barnamezős területekkel, ahol a jövőben még lehet számítani hasonló jellegű, funkciójú és léptékű fejlesztésekre.



A terület és az itt zajló folyamatok megismerése után külön-külön folytatjuk a kutatást. Novák Nóra az idősek, míg Zimmer Csenge a gyermekek helyzetére fókuszál. Célunk, hogy körvonalazódjon egy-egy olyan intézmény, ami a helyiek valós igényeire válaszol.

# IDŐSELLÁTÁS

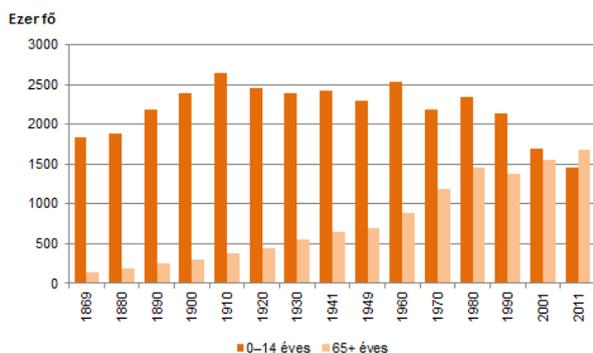
## NÖVEKVŐ IGÉNY

### ELŐREGEDŐ TÁRSADALOM

A népesség korösszetétele folyamatosan változik a születési, halálozási és vándorlási folyamatok hatására. Ez a változás két irányt vehet: beszélhetünk előregedő vagy megfiatalodó társadalomról, amit hosszabb távú adatok elemzése alapján lehet meghatározni.

Öregedés akkor következik be, ha az idősebb korcsoportok aránya növekszik, míg fiatalodásról ennek fordítottja esetén beszélhetünk. A demográfiai öregedés mögött az alacsony termékenységi ráta, az életesélyek javulása áll, mely időskorúak számának növekedését idézi elő. Ez a népesség átlagos életkorának emelkedésével jár együtt. Ezen kívül a vándorlás is jelentős hatással bírhat, hiszen a ki- és bevándorlók életkora fiatalíthatja vagy öregítheti a társadalmat.

Ezáltal az időskor fogalma is folyamatosan változik: a várható élettartam növekedésével az időskor alsó határa fokozatosan tolódik feljebb, ezzel párhuzamosan a társadalmi megítélése és az életmódhoz való alkalmazkodása is új jelentőséget nyer.<sup>18</sup>



Központi Statisztikai Hivatal: A gyermek és időskorúak létszámának változása Magyarországon, 1869–2011, Öregedési index<sup>19</sup>, 1941–2023

Az öregedési index a népesség korstruktúrájának egyik fontos mutatója, amely az idősebb és a fiatalabb generációk arányát fejezi ki. Az index kiszámításakor az időskorúak (65 éves és idősebbek) számát osztják a gyermekkorúak (14 éves és fiatalabbak) számával, majd az eredményt 100-zal megszorozzák. Az így kapott érték azt mutatja meg, hogy 100 gyermekre hány idős ember jut az adott népességben. Az öregedési index emelkedése a demográfiai öregedés egyik legkézzelfoghatóbb jele.<sup>20</sup> Ez a mutató különösen fontos a társadalom tervezésében és az idősellátás rendszereinek fejlesztésében, mivel az időskorúak növekvő aránya nagyobb nyomást gyakorol a szociális, egészségügyi és nyugdíjrendszerekre.

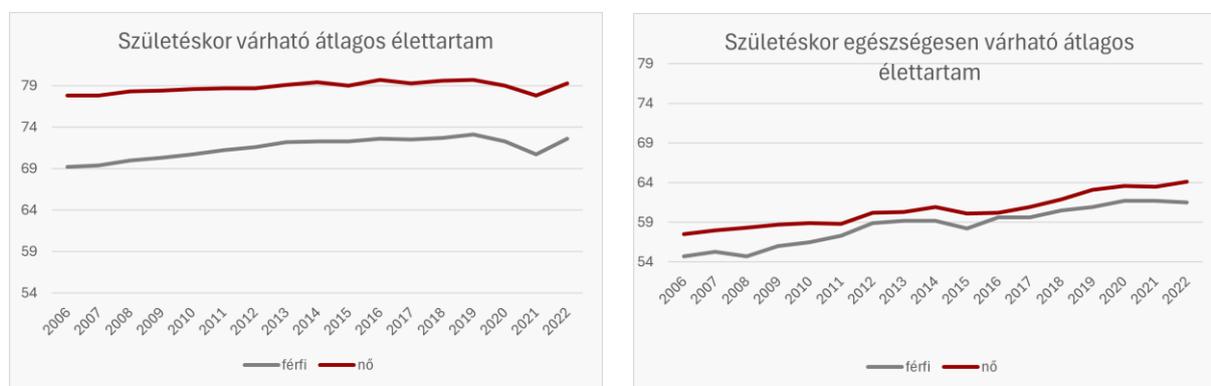
Az öregedési index az Európai Unió tagállamaiban a 2011-2022 közötti időszakban folyamatosan emelkedett, átlaguk 115 százalékról 141 százalékra nőtt.<sup>21</sup> Ez az érték szinte megegyezik a Magyarországon mért adatokkal az adott években. Jelenleg Budapesten az öregedési index meghaladja az országos átlagot, míg Újbudán még magasabb (TeIR adatbázisában 2023-ban 182,7 százalékos) értékeket találunk.

## VÁRHATÓ ÉS AZ EGÉSZSÉGESEN VÁRHATÓ ÉLETTARTAM

A születéskor várható élettartam azt mutatja meg, hogy az adott év halandósági viszonyai mellett egy újszülött átlagosan hány életévre számíthat. Ezzel szemben a születéskor egészségesen várható élettartam az egészségesen eltöltött évek számát jelzi, figyelembe véve a halandósági és morbiditási (betegségek előfordulási gyakoriságát jelző) adatokat. Ez a mutató azt méri, hogy hány év élhető le egészségi állapotból eredő korlátozottság nélkül.

A várható élettartam egy ország gazdasági-társadalmi fejlettségének és a lakosság egészségi állapotának alapvető mutatója. Az egészségesen várható élettartam pedig lehetővé teszi a különböző társadalmi csoportok, nemek és országok összehasonlítását, mivel nem befolyásolja a népességszám vagy a korösszetétel.

Magyarországon az elmúlt két évtizedben nőtt a várható élettartam, de nem érte el az uniós átlagot. Az egészségesen várható élettartam hosszú távon lassabban növekszik, mint az élettartam, ami arra utal, hogy az emberek hosszabb életük egy részét krónikus betegségekkel töltik.



Az uniós országok között Magyarország a várható élettartam terén az utolsók között szerepel, és a nemek közötti különbség továbbra is jelentős. Az egészségesen várható élettartam az EU-átlaghoz képest mindkét nem esetében alacsonyabb.<sup>22</sup>

Kijelenthető, hogy az idősellátás és az idősödő társadalom lakhatási igényei már napjainkban is kiemelt figyelmet igényelnek, és a jövőben minden bizonnyal még meghatározóbb jelentőségűvé válnak.

## IDŐSKORI SZOCIÁLIS SZOLGÁLTATÁSOK

A fejezetben a jelenleg működő ellátórendszert szeretném bemutatni, Gyarmati Andrea - *Idősödés, Idősellátás Magyarországon*<sup>23</sup> című, 2019-es elemzése alapján.

A szociális szolgáltatások rendszerét Magyarországon a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (Szt.) szabályozza.

Ez a törvény a személyes gondoskodás körében szociális alapszolgáltatások és szakosított ellátások különít el. Az alapszolgáltatások a következőkből állnak: falu- és tanyagondnoki szolgáltatás, étkeztetés, házi segítségnyújtás, jelzőrendszeres házi segítségnyújtás, idősek nappali ellátása. A szakosított ellátások között szerepel az idősek otthona és az idősek gondozóháza, amelyek ápolást és gondozást biztosítanak az érintettek számára.

Az alapellátások kötelező önkormányzati feladatok, míg a szakosított ellátásokat az önkormányzatok vagy államháztartáson kívüli szervezetek (egyházak, civilszervezetek, gazdasági szervezetek stb.) is fenntarthatják, működési engedély megszerzése mellett. Az ellátásokért térítési díjat kell fizetni, amit

külön rendelet szabályoz. A rendszer célja, hogy a szociális gondoskodás minden érintett csoport számára elérhető legyen.

## ALAPSZOLGÁLTATÁSOK TÍPUSAI

### Falugondnoki és tanyagondnoki szolgáltatás

Célja az aprófalvakban, tanyákon vagy külterületeken élők számára a közszolgáltatások és alapvető szükségletek elérésének biztosítása, amelyeket a helyi intézményi hiányok miatt nem tudnak közvetlenül igénybe venni. A feladatok településenként eltérőek lehetnek: a falugondnok gyakran szállítási feladatokat lát el, de bizonyos helyeken házi segítségnyújtásban is részt vesz.

### Étkeztetés

Az ellátás keretében legalább napi egyszeri meleg étkezést kell biztosítani azoknak a szociálisan rászorulóknak, akik idős koruk vagy más okok miatt tartósan vagy átmeneti jelleggel nem képesek azt maguknak biztosítani.

### Házi segítségnyújtás

A szolgáltatás azon rászorulóknak biztosítandó, akik önálló életvitelük fenntartásához igényelnek segítséget. A szolgáltatás szükséglet-vizsgálat alapján érhető el, amely meghatározza, hogy az igénylő szociális segítségre (pl. takarítás, háztartási segítség) vagy személyi gondozásra (pl. ápolási feladatok) jogosult-e. Ha valaki nem jogosult, az önköltség megfizetésével továbbra is igényelheti a szolgáltatást.

### Otthoni szakápolás

Bár nem tartozik az Szt. hatálya alá, hasonlóan a házi segítségnyújtáshoz, főként az időseket célozza. 1996 végén indult el Magyarországon az Országos Egészségbiztosítási Pénztár által közfinanszírozott egészségügyi szolgáltatásként. Az otthoni szakápolás célja, hogy a kórházi ápolás helyett a beteg otthonában végezhető el ápolási és egyéb szakirányú terápiás ellátás. Ezt a kezelőorvos kérésére, szakképzett ápoló végzi a beteg otthonában vagy tartózkodási helyén.

### Jelzőrendszeres házi segítségnyújtás

Az államilag működtetett rendszer főként egyedül élő, 65 év feletti vagy fogyatékos személyek számára nyújt 24 órás segítséget. Krízishelyzetekben, például baleset, roszullét vagy betörés esetén, a diszpécserközpont gondoskodik arról, hogy az ügyeletes gondozó helyszíni segítséget nyújtson.

### Nappali ellátás

A nagyobb (3000 fő feletti) településeken működtetett nappali ellátó intézmények segítik az idősek önálló életvitelét és társas kapcsolataik fenntartását. Szolgáltatásaik közé tartozik a szabadidős programok szervezése, tanácsadás, hivatalos ügyek intézésében való segítségnyújtás és csoportos foglalkozások biztosítása.

## SZAKOSÍTOTT ELLÁTÁSOK TÍPUSAI

### Idősek otthona

Azok számára biztosít lakhatást, napi háromszori étkezést, mentális gondozást és meghatározott szintű egészségügyi ellátást, akik önállóan már nem képesek magukról gondoskodni, de rendszeres kórházi

kezelést nem igényelnek. Az ellátás feltétele a meghatározott gondozási szükséglet és az öregségi nyugdíjkorhatár betöltése.

### Szakápolási központ

2016-ban új szolgáltatásként, bár valójában a meglévő helyzet hivatalos elismeréseként került be az Szt.-be a szakápolási központ (szakápolást is nyújtó idősek otthona), mivel az idősek otthonában ellátottak jelentős része valójában szakápolást is igényel.

### Gondozóház

Az idősek átmeneti elhelyezésére szolgáló intézmény, ahol legfeljebb egy évig biztosítanak teljes körű ellátást azoknak, akik betegségük vagy más ok miatt ideiglenesen nem tudnak otthonukban maradni. Gyakori, hogy az ellátottak idősek otthonai férőhelyre várnak. A gondozóházak férőhelyeit 2023-tól az idősek otthonaivá kellett átalakítani az Szt. módosítása alapján.

### Nyugdíjasházak

Nem minősül szociális szolgáltatásnak, mivel tartós lakhatást biztosít önmaguk eltartására is képes idősek számára. Általában önkormányzati vagy piaci fenntartásban létesülnek, és az általános lakhatási feltételekkel kapcsolatos jogszabályok vonatkoznak rájuk. Minimális szolgáltatásokat nyújtanak, mint portaszolgálat vagy takarítás, de ápolást nem biztosítanak.

## IDŐSEK ELLÁTÓRENDSZERÉNEK HELYZETE

A helyi önkormányzatok törvényi kötelezettsége az étkeztetés, házi segítségnyújtás, valamint bizonyos lakosságszám felett az idősek nappali ellátása és gondozóház biztosítása. A finanszírozás az állami költségvetés normatíváin, kötött felhasználású támogatásain és az önkormányzat adóerő-képességén alapul, ám ez nem mindig fedi a valós költségeket. Az ellátottaktól térítési díj szedhető, melyet a települések saját rendeleteikben szabályozhatnak. Az állami szerepvállalás mellett az egyházak és más civil szervezetek is részt vesznek a szociális feladatok ellátásában, kedvezőbb támogatási feltételekkel, ami versenyhelyzetet teremt az önkormányzatokkal szemben.

Az ellátórendszert jelentős kapacitáshiány és területi egyenlőtlenségek jellemzik. A kötelező szolgáltatások, mint az étkeztetés vagy a házi segítségnyújtás, a települések jelentős részében csak korlátozottan érhetőek el, különösen a kistelepüléseken. A várólisták hossza és a férőhelyek hiánya az idősek otthonában kiemelkedő probléma: sokan akár két évig várnak férőhelyre, és számos kérelem a várakozás alatt megszűnik, gyakran halálozás miatt.

Az egészségügyi Országprofil 2021-es adatai rámutatnak, hogy Magyarország GDP-arányosan jelentősen kevesebbet költ egészségügyi ellátásra és tartós ápolás-gondozásra, mint az uniós átlag.<sup>24</sup> Az ellátások finanszírozása nem igazodik az igényekhez, a szabályozás pedig nem veszi figyelembe a településszerkezeti és demográfiai különbségeket. Az egyházi fenntartók jelentős többlettámogatást kapnak, míg az önkormányzatok motivációja csökken a szociális szolgáltatások fenntartására. Az idősek ellátásában a demens betegek aránya növekszik, de az ellátórendszer humán erőforrás-igényei továbbra sincsenek kielégítve.

A szociális és egészségügyi rendszerek közötti együttműködés elengedhetetlen lenne a fenntarthatóság érdekében, különösen az idősellátás területén. Az integrált megközelítés, például az ápolási biztosítás bevezetése, vagy a szociális és egészségügyi szolgáltatások közötti szorosabb kapcsolódás, előremutató irány lehetne. Azonban a jelenlegi rendszer szabályozási és finanszírozási problémái továbbra is akadályozzák az ellátások hatékonyságát és hozzáférhetőségét.

## IDŐSEK ELLÁTÓRENDSZERE A KIJELÖLT TERÜLETEN



A kijelölt területen három idősök otthona található, melyek mind Kelenföld városrészben, a Szent Imre Kórház közvetlen közelében helyezkednek el. Ezen felül az Újbudai Szociális Szolgálat székhelye és további három telephelye is található a területen, ahol az önkormányzat az előírt kötelező alapellátásokat biztosítja.

### Ezüsthény Idősök Otthona

Az Ezüsthény Idősök Otthona egy nem kormányzati szervezet (NGO) fenntartásában működő, tágkörű szolgáltatásokat nyújtó öt emeletes intézmény, amely akadálymentes, jól felszerelt apartmanokban biztosít elhelyezést az időskorú lakók számára. Az otthon gondozási és ápolási részlege különböző igényekhez igazodva nyújt ellátást, a részleges önállóságot megőrzőktől a teljes körű segítségre szorulóig. A lakók kényelmét és közösségi élményeit olyan létesítmények szolgálják, mint az étterem, társalgó, klubszoba, tornaterem és imaszoba, valamint rendszeres orvosi és egészségügyi szolgáltatások biztosítják jólétüket. Az otthon célja, hogy a lakók számára nemcsak biztonságos, hanem gazdag közösségi és kulturális élményekkel teli életet nyújtson.<sup>25</sup>

### Gyakszi Idősek Otthona

Az intézmény Budapest Főváros Önkormányzatának fenntartásában működik, és négy szinten, összesen 120 férőhelyen biztosít ellátást kétágyas szobákban. A szobákhoz saját mosdó és WC tartozik, míg a fürdőszobák a folyosók végén találhatóak. Az épületben lift, teakonyhák, közös étkezők, társalgók és egy hangulatos kert áll a lakók rendelkezésére. Az intézmény ápolási és szociális szolgáltatásait szakképzett dolgozók végzik, a személyre szabott ellátás biztosítása érdekében. Az étkeztetés napi háromszori étkezést foglal magában, beleértve a különböző diétás igényeket is, amelyeket a lakók képviselőivel egyeztetnek. Az intézményi orvos, gyógytornász, pszichológus és egyéb szakorvosok rendszeresen elérhetőek, a lakók egészségügyi és mentális jóllétének támogatása érdekében.<sup>26</sup>

### Újbudai Idősek Háza

Az Újbudai Idősek Háza a XI. kerület önkormányzatának fenntartásában működik, és az idősek számára tartós bentlakást (67 fő részére) vagy átmeneti elhelyezést (18 fő részére) kínál. Az intézmény a Szent Imre Kórház közelében, egy parkosított kerttel körülvett épületben található, amely akadálymentesített egy- és kétágyas szobákban biztosít kényelmes elhelyezést a lakók számára. Az apartmanok teakonyhával, előszobával és fürdőszobával felszereltek, és minden szobában elérhetőek a modern kommunikációs lehetőségek, mint a kábel-TV és telefon. Az intézmény az önálló életvitel támogatására és a közösségi élet gazdagítására egyaránt nagy hangsúlyt fektet, miközben személyre szabott gondozási és ápolási szolgáltatásokat nyújt azoknak, akik önmagukról otthonukban már nem tudnak megfelelően gondoskodni.<sup>27</sup>

### Újbudai Szociális Szolgálat

Az Újbudai Szociális Szolgálat Budapest XI. kerületében látja el az időskorúak számára kötelező szociális feladatait székhelyén és telephelyein. Szolgáltatásai közé tartozik: a szociális étkeztetés, a házi segítségnyújtás, az idősek nappali ellátása, a jelzőrendszeres házi segítségnyújtás, az „Egészséges és Aktív Időskor” önkéntes program, a demens személyek nappali ellátása és az otthoni szakápolás.<sup>28</sup> Ahogy az Újbuda statisztikai adatai fejezetben már említettük, az idősek nappali ellátásának kapacitásai láthatóan túltelítettek. 2023-ban a XI. kerületben már másfélszeres túljelentkezés volt tapasztalható egy intézményi férőhelyre, ami egyértelműen rámutat arra, hogy az idősellátó intézmények iránti igény dinamikusabban növekszik, és a jelenlegi kapacitások nem elegendőek.

A következőkben egy lehetséges új intézmény legideálisabb elhelyezkedését elemezzük a területen, valamint megvizsgáljuk, hogy milyen ellátás típus felelne meg leginkább egy fenntarthatóbb intézményrendszer szempontjából.

# ÚJ INTÉZMÉNY LEHETŐSÉGEINEK VIZSGÁLATA

## ELLÁTÁS TÍPUSA

Magyarországon az időskori szociális ellátásokat gyakran csak végszükség esetén veszik igénybe az arra rászoruló, de sajnos már így is megterheli a rendszer kapacitását. Nem csoda! A jelenleg működő ellátórendszer nem egy ilyen mértékben elöregedő társadalom igényeinek kielégítésére lett kialakítva.

Az idősellátás gyakran még mindig negatív előítéletekkel küzd, amely sajnos sokszor valós alapokon nyugszik: az intézmények épületei sok esetben nem felelnek meg a modern kor elvárásainak, a költségek csökkentése és a terület optimalizálása érdekében pedig gyakran több ember osztozik egy szobán vagy közös vizes helyiségen. Ez különösen megterhelő lehet azok számára, akik életkorukból adódóan már nehezebben alkalmazkodnak az új körülményekhez, idegen emberekhez.

Mindezek mellett az egyre növekvő várható élettartam és az időskor alsó, elméleti határának folyamatos felfelé tolódása ahhoz is hozzájárul, hogy sokan nehezen ismerik el, hogy bizonyos mértékű segítségre van szükségük. De ha esetleg fel is ismerik, nagyon sok esetben (főleg a nagyobb településeken, ahol a család és a szomszédság szociális védőhálójára kevésbé erős) addig halogatják a szolgáltatások igénybevételét, amíg csak ezt megtehetik.

Hiányzik a rendszerből a köztes állapot kiszolgáló, **nyugdíjsház** típusú ellátás megfelelő mennyiségű reprezentációja, mely szinte teljeskörű önállóságot biztosít a felhasználóknak, miközben megvan a megfelelő kompaktsága egyes szolgáltatások fenntartható üzemeltetéséhez.

Véleményem szerint ez az ellátási forma szélesebb körű hálózata nagy terhet vehetne le a családok és a jelenlegi rendszer válláról is, miközben elősegítené egy szemléletváltás elindulását. Fontos lenne, hogy az idősellátásról ne, mint utolsó mentsvár, hanem a városi élet velejárójaként kezdjünk gondolkodni, és tervezzünk vele, elkerülve, hogy rászoruljunk.

## HELYSZÍNVÁLASZTÁS SZEMPONTJAI

A lehetséges helyszíneket az ellátás típusa nagyban befolyásolta, hiszen olyan kihasználatlan, üres telkeket kerestem, amelyek kiszolgálják egy önellátásra képes, sőt az önellátást bizonyos mennyiségben igénylő idősebb ember szükségleteit.

Vizsgáltam a kijelölt terület orvosi ellátást, gyógyszerári és élelmiszerbolt lefedettségét, valamint szubjektív központokat jelöltem ki a köz- és kereskedelmi szolgáltatások mennyisége, és a közösségi közlekedés elérhetősége alapján.

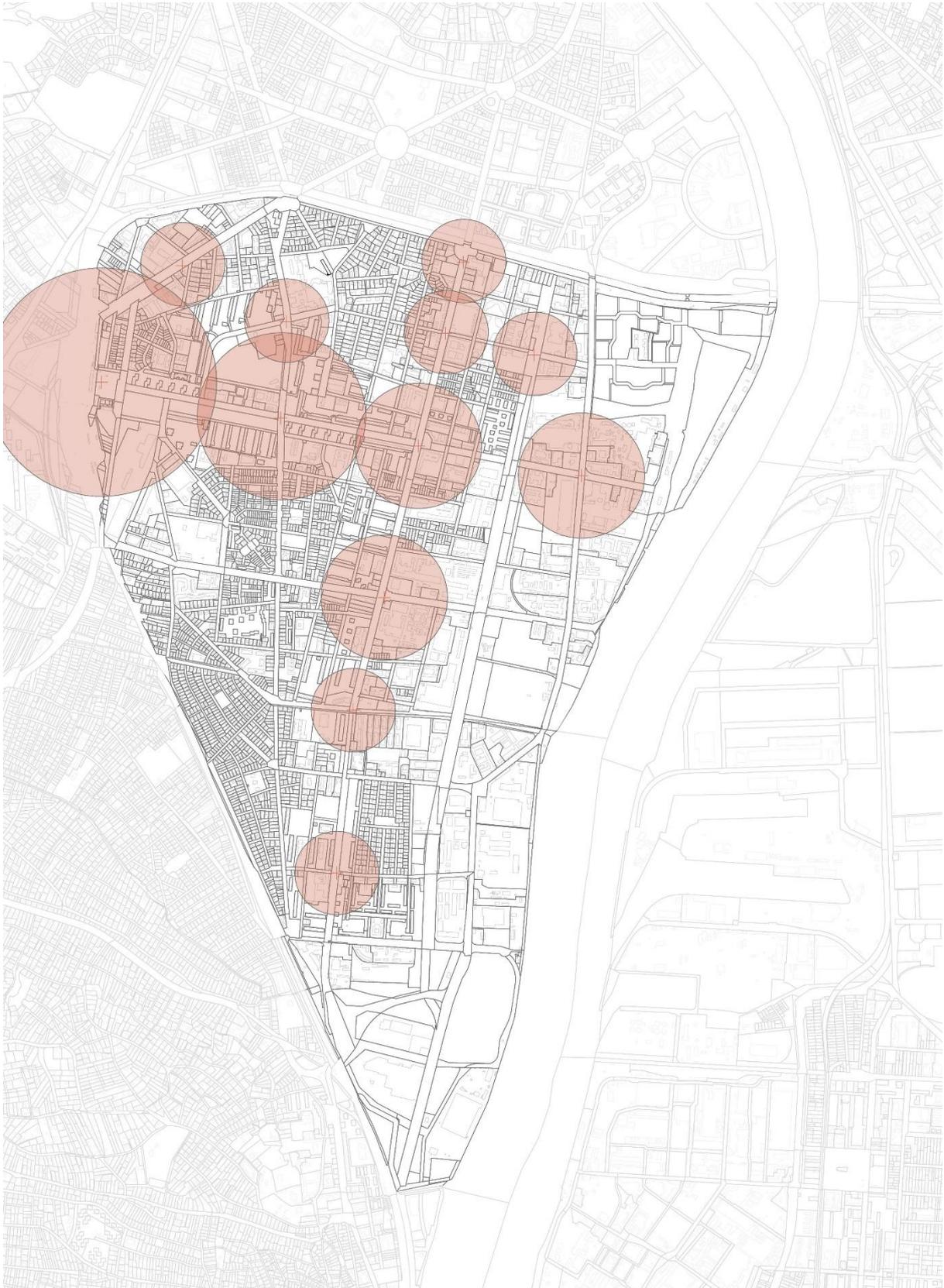
### SZUBJEKTÍV KÖZPONTOK

A megfelelő környezet jelentősen befolyásolja a közérzetünket és életminőségünket. Ha az intézményt olyan területre helyezzük, amely megfelelő infrastruktúrával rendelkezik – például számos szolgáltatás érhető el a közelben, és a területnek jó a közösségi közlekedés lefedettsége –, az idősek számára nagyobb esély nyílik arra, hogy aktívan részt vegyenek a város által kínált lehetőségekben.

Ezért tartottam fontosnak, hogy az intézmény viszonylag közel helyezkedjen el egy szubjektív központhoz, amely ösztönözheti a lakókat a szabadidejük tartalmas eltöltésére és a társadalmi kapcsolataik ápolására.

A központok vonzáskörzetét az elérhető szolgáltatások mennyisége és a tömegközlekedési csomópont jelentősége alapján rangsoroltam, hogy megállapítsam, gyalogos távolságon belül hol érezhető még a

hatásuk. A legnagyobb vonzaskörzettel Kelenföld metró és vonatállomást jelöltem, melyhez 550 méteres sugarú kört rendeltem. Ezt követi a Bikás Park metrómegálló 400 méteres vonzaskörzettel, míg a kisebb, 300 és 200 méteres sugarú központok elsősorban a területet átszelő villamosvonalak megállóinál találhatóak. Ezek szintén jelentős szerepet töltenek be, hiszen biztosítják a lakók számára a szolgáltatások és a közösségi közlekedés könnyű elérhetőségét.



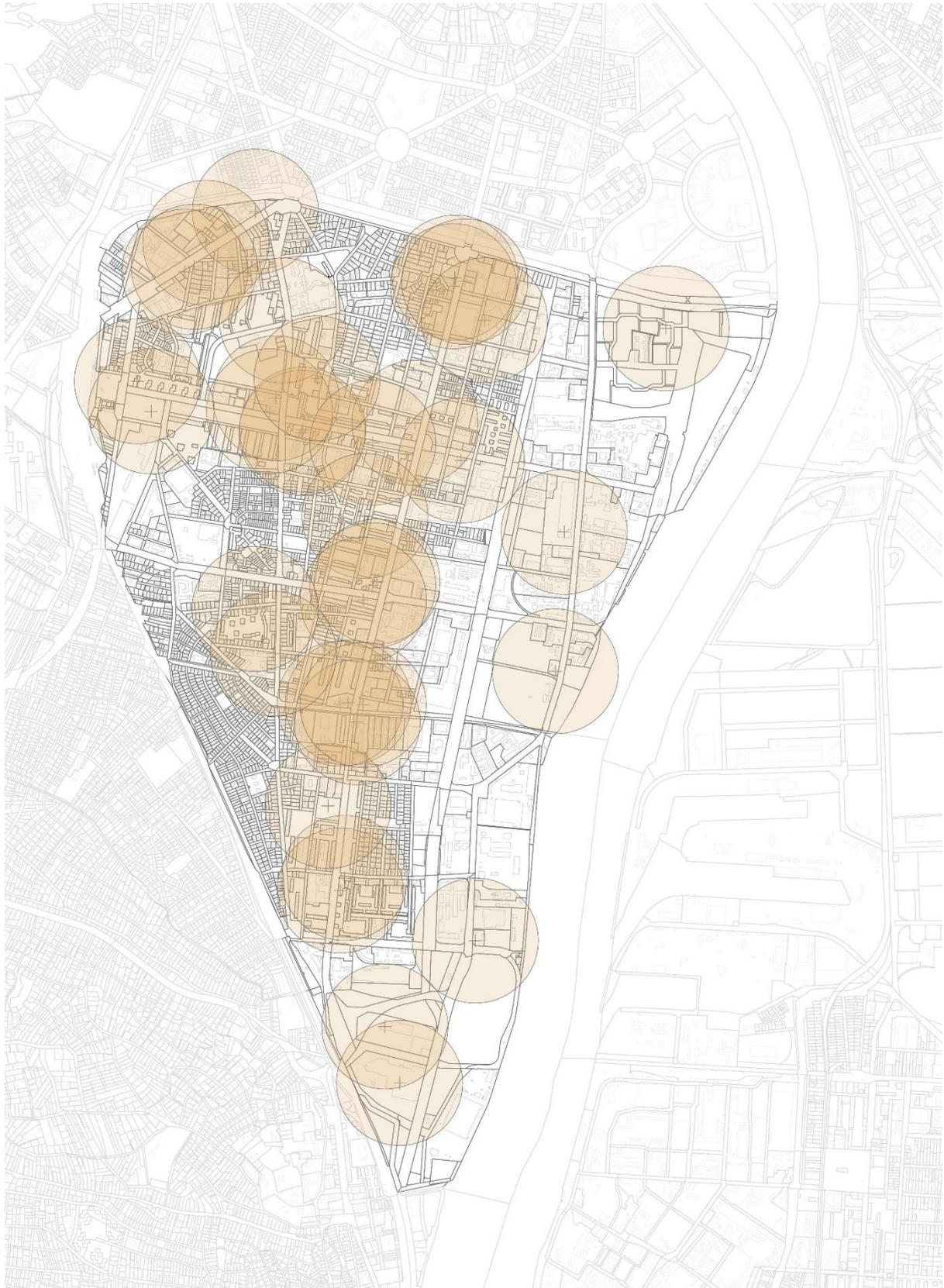
## ORVOSI ELLÁTÁS

A komolyabb szakellátás nem tartozik egy nyugdíjasház szolgáltatásai közé, megvizsgáltam, hogy a kijelölt területen, és a terület határán hol találhatóak a XI. kerület háziiorvosi rendelései, ezeket 500 méteres vonzaskörzettel jelöltem. Külön kiemeltem a Szent Imre kórház területét, melyet a szélesebb körű szakellátása, és nagyobb jelentősége miatt 2 kilométeres vonzaskörzettel jelöltem.



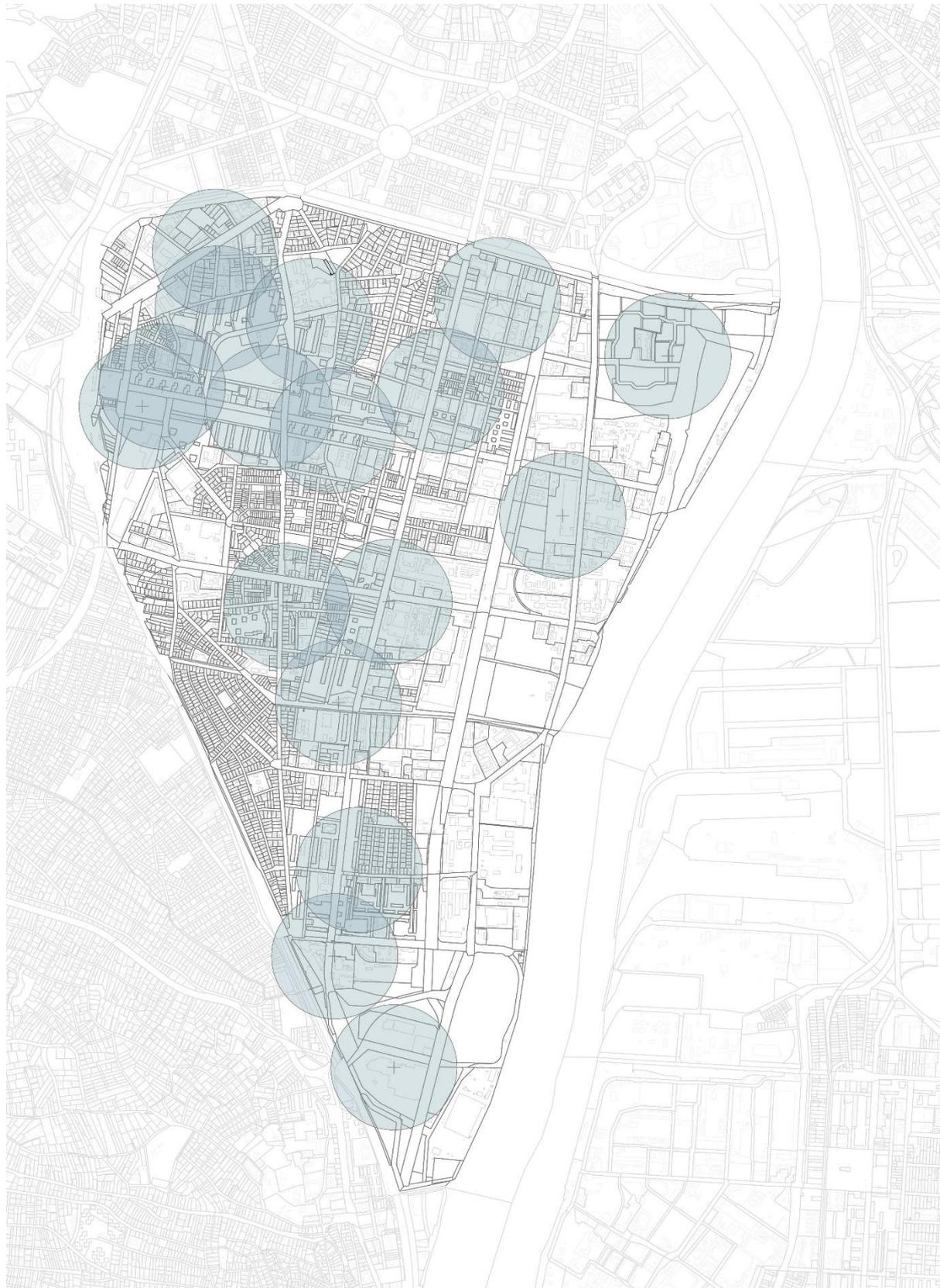
## ÉLELMISZERBOLTOK

Fontosnak tartottam, hogy a közelben elérhetőek legyenek alapvető bevásárlási lehetőségek. Ez különösen lényeges az önellátó nyugdíjasok szempontjából, akik számára az önálló életvitel alapfeltétele, hogy könnyedén haza tudják szállítani az mindennapi szükségleteik kielégítésére szolgáló árucikkeket. Ennek érdekében megvizsgáltam a területen elhelyezkedő élelmiszerboltokat, majd 300 méteres vonzaskörzettel jelöltem ezeket.



## GYÓGYSZERTÁRAK

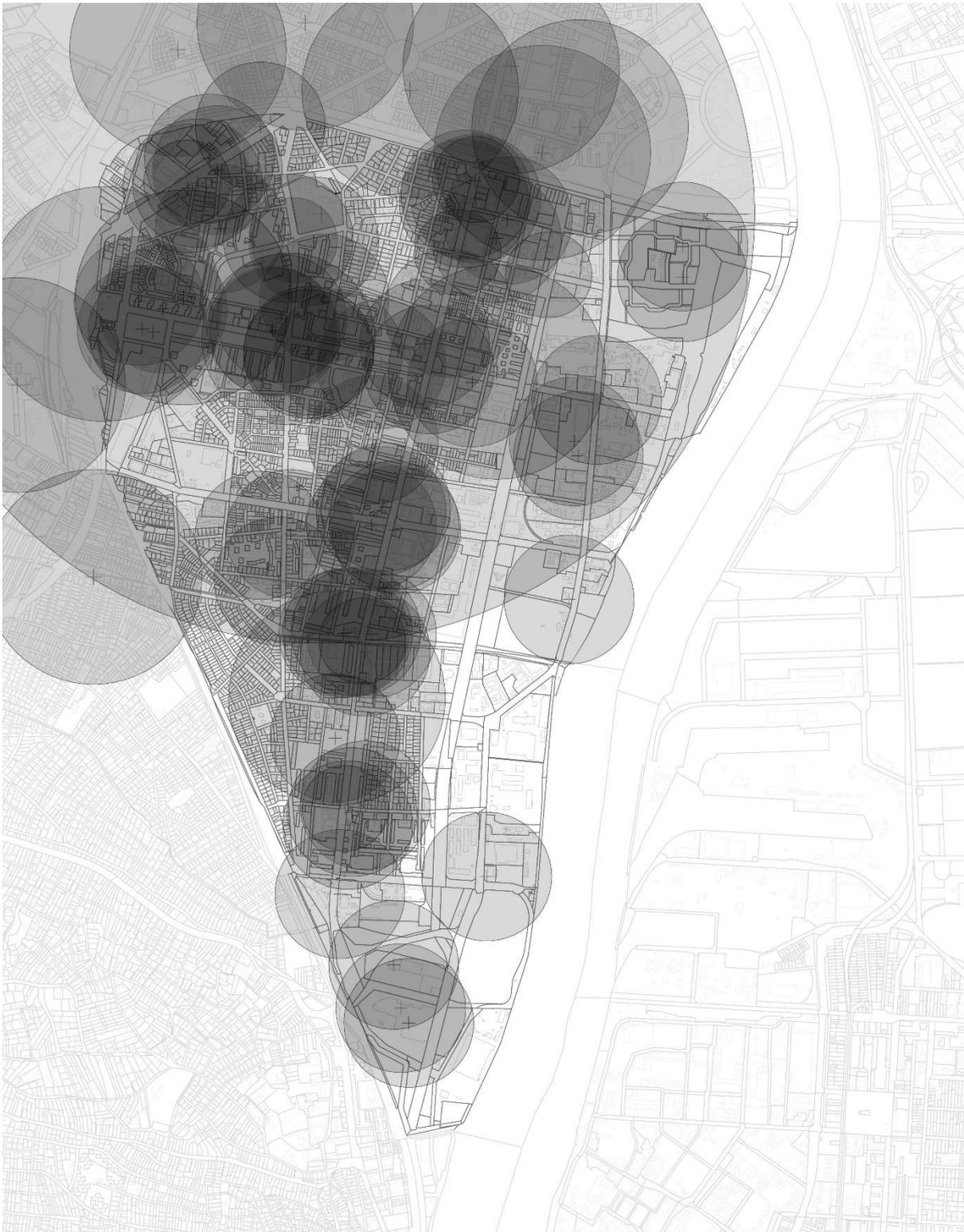
Fontos szempontnak tartottam, hogy a létesítmény tervezett helyszíne gyalogos távolságra legyen egy gyógyszertártól is, hogy a lakók könnyen és gyorsan hozzáférhessenek a szükséges egészségügyi termékekhez. Ennek érdekében a területen található gyógyszertárakat egy 300 méteres vonzaskörzettel jelöltem, biztosítva, hogy azok kényelmesen elérhetők legyenek a mindennapi igények kielégítésére.



## ÖSSZESÍTÉS

Ezt követően a különböző rétegeket egymásra helyeztem, hogy megvizsgáljam, hol alakulnak ki sűrűsödési pontok a térképen az általam meghatározott szempontok alapján.

A sűrűsödési pontok főként az Etele út, Bartók Béla út és Fehérvári út mentén alakultak ki. Ezen utak környezetében olyan üres vagy alulhasznosított telkeket kerestem, amelyek méretük és elhelyezkedésük alapján megfelelnek a projekt követelményeinek. Az érintett utak sűrűn beépített városi szövetbe ágyazott elhelyezkedése miatt azonban csak kevés olyan telek akadt, amely maradéktalanul megfelelt az elvárásoknak.



## TELKEK

A meghatározott telkek a terület északi és északnyugati részén helyezkednek el. A Fehérvári út délebbi szakaszának vizsgált környezetében nem találtam olyan megfelelő méretű üres telket, amelyen ne indult volna el barnamezős beruházás.



## DOMBOVÁRI ÚT

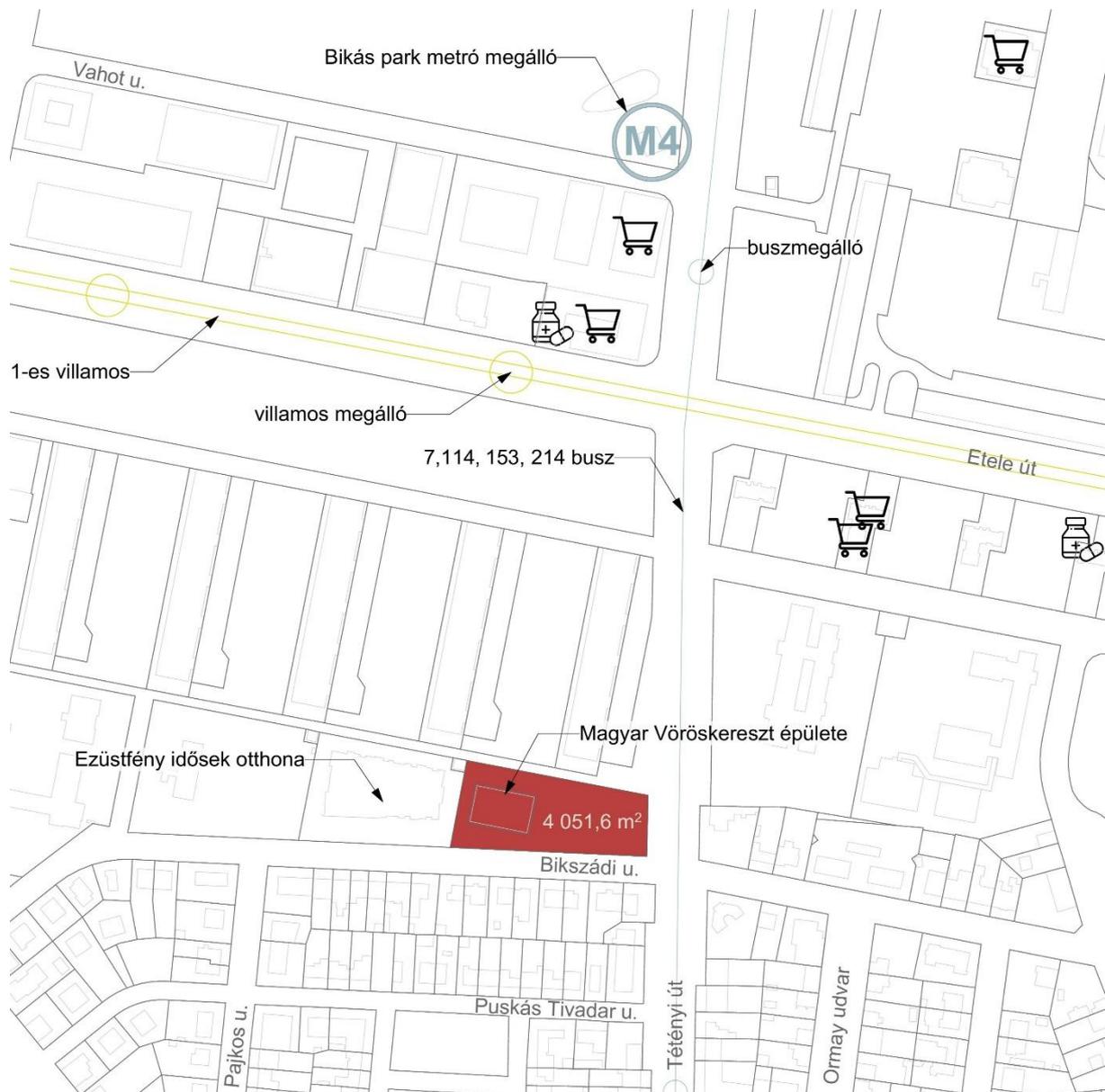


Az első vizsgált telek a terület északi részén, a Dombóvári úton helyezkedik el, közel a Csonka János térhez. Ez az elhelyezkedés számos előnyt kínál, különösen a közlekedési és közösségi infrastruktúra szempontjából. A villamosmegálló közelsége kényelmes és gyors kapcsolódást biztosít a város különböző részeihez, ami kiemelten fontos egy idősebb korosztály számára.

A telek környezetében gyalogosan is könnyen elérhető alapvető szolgáltatások, mint például élelmiszerboltok, éttermek és egyéb kereskedelmi létesítmények. A közelben található TEMI Fővárosi Művelődési Háza szintén kiemelkedő, hiszen sokszínű programokat kínál, különösen az idősebb generáció számára.

Ugyanakkor néhány hátrányt is érdemes figyelembe venni. A telek közelében futó vasút zajhatással járhat, ami csökkentheti a lakók komfortérzetét. További kihívást jelenthet a szomszédos telken található kollégium. Egy ilyen közvetlen szomszédság időnként konfliktusok forrásává válhat, például a zajszint vagy az eltérő életmódok miatt.

## BIKSZÁDI UTCA



Egy másik érdekes lehetőséget kínál a Bikszádi utcai telek, amely a Bikás park közelében található, és jelenleg a Vöröskereszt használja egy kis földszintes épület formájában. A telek az Ezüst Fény Idősek Otthona mellett helyezkedik el, így kiválóan alkalmas lehetne egy olyan kiegészítő létesítmény kialakítására, amely az önálló életvitelű időseket szolgálja, akik nem igényelnek folyamatos orvosi ellátást.

A telek elhelyezkedése közlekedési szempontból rendkívül kedvező, hiszen busz-, villamos- és metrómegállók is néhány perc sétával elérhetők. A környéken számos élelmiszerbolt, étterem, sportolási lehetőség és kereskedelmi szolgáltatás áll rendelkezésre, emellett bőségesen akadnak publikusan elérhető zöldterületek is.

Ugyanakkor kihívást jelent a jelenlegi Vöröskereszt-épület működése, amelynek funkcióját a fejlesztés során továbbra is biztosítani kellene. Emellett az új létesítményt össze kellene hangolni a szomszédos idősek otthonának meglévő épületével, hogy harmonikus egységet alkossanak.

## VASÚT UTCA



Harmadik helyszínként a Kelenföldi pályaudvar mellett elhelyezkedő hosszúkas telkeket vizsgáltam. A terület egyik legnagyobb előnye, hogy Budapest egyik legfontosabb közlekedési csomópontja mellett helyezkedik el, ahol vasút, távolsági buszok, villamosok és metróvonal is elérhető néhány perces sétával. Ez a közelség különösen előnyös az idősök számára, hiszen könnyen és gyorsan eljuthatnak úticéljukhoz, minimális gyaloglással.

További pozitívum a nemrég megnyílt Etele Pláza közelsége, amely a kereskedelmi szolgáltatások széles skáláját kínálja. Az itt élők gyakorlatilag minden szükséges terméket és szolgáltatást megtalálnak helyben, ami jelentősen megkönnyítheti a mindennapi életet.

Ugyanakkor a területnek jelentős kihívásai is vannak. A pályaudvar, a vasúti sínek, valamint a villamosvonalak közelsége erős zajterhelést okozhat, ami kedvezőtlen körülményeket teremthet egy nyugdíjasház számára. További nehézséget jelent a vasúti sínek által okozott fizikai határolás, amely a terület zárvány jellegét erősíti.

A közvetlen környezetben ugyan nincs nagyobb zöldterület, azonban a kiváló tömegközlekedési kapcsolatoknak köszönhetően néhány perc alatt elérhetők parkok és rekreációs zónák, például a Bikás park. Ez részben enyhítheti a zöldfelületek hiányából adódó problémákat, de a zaj és a telek urbanisztikai elszigeteltsége továbbra is kihívást jelenthet.

## HALMI UTCA

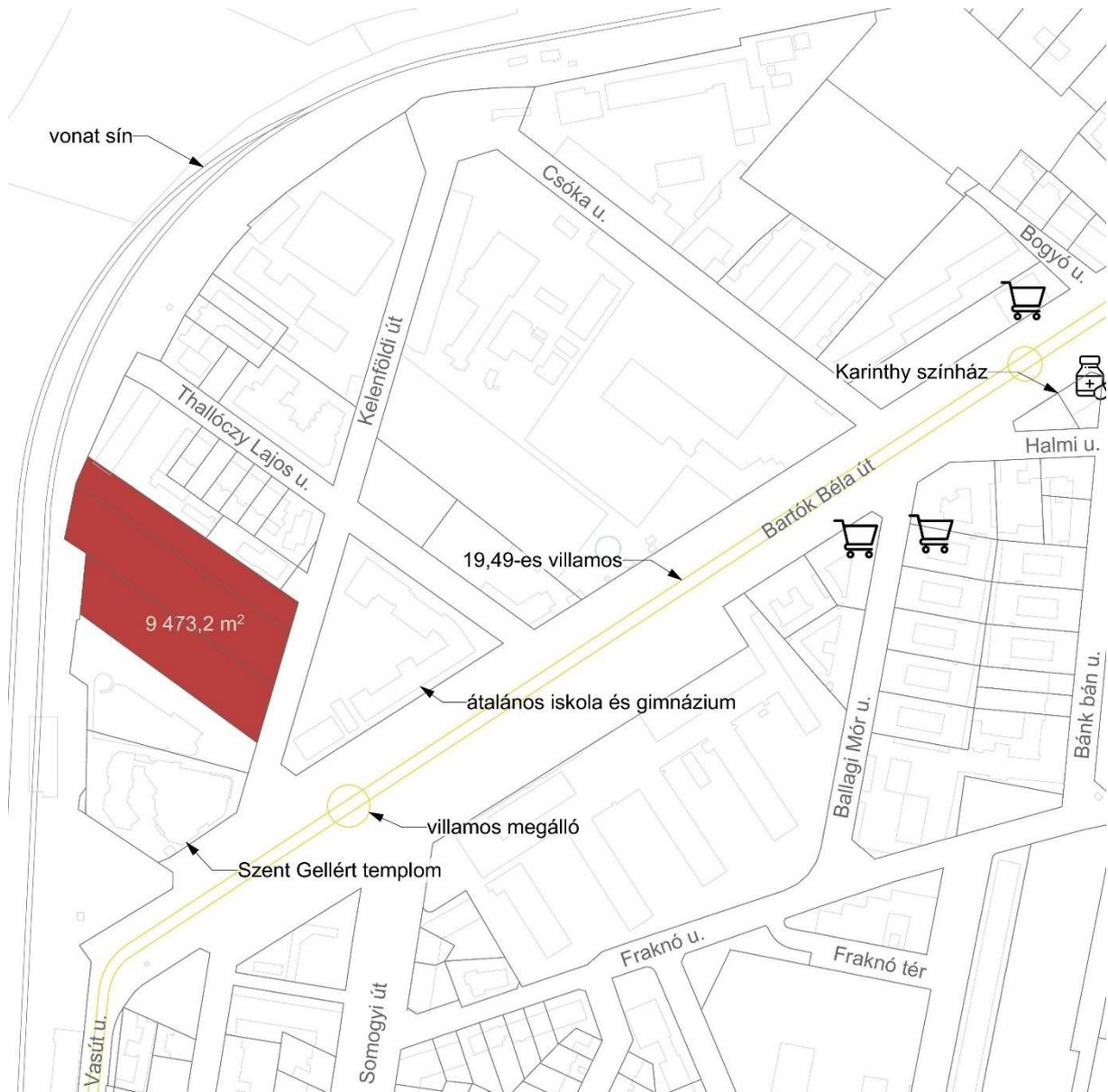


A következő vizsgált terület a Szent Imre Kórház szomszédságában található telek, melyen jelenleg ideiglenes, tároló funkciójú épület áll. A terület kellemes, kisvárosias, nyugodt környezetben helyezkedik el, és a Sósfürdő parkra néz. A közösségi közlekedés könnyen elérhető, pár perc sétára található busz- és villamosmegálló. Hátránya, hogy a közvetlen közelben nem található annyi szolgáltatás, mint a korábbi helyszíneken, mivel inkább lakóövezetben fekszik. Előnye viszont a csendes, nyugodt környezet, amely ideális pihenésre.

Ez a telek lehetőséget ad egy különleges ellátási forma megvalósítására, ahol a nyugdíjasház és a kórház szimbiozisan működnek együtt. Az együttműködés célja, hogy a két intézmény erőforrásait és szolgáltatásait összhangba hozva biztosítja a lakók számára a legmagasabb életminőséget. A

nyugdíjasházak a szociális szükségletek kielégítésére, míg a kórházak az egészségügyi ellátásra specializálódnak. E két intézmény együttműködése lehetővé teszi, hogy az idős emberek orvosi felügyelet mellett, ugyanakkor egy támogató közösségi környezetben éljenek, ami különösen fontos azok számára, akiknek komplex egészségügyi igényeik vannak. A szimbiózis nemcsak a lakók, hanem a szakemberek számára is előnyös, hiszen az orvosi csapat közvetlen kapcsolatban állhat a szociális munkásokkal és a gondozókkal, így a holisztikus ellátás könnyebben megvalósítható. A nyugdíjsház emellett kiegészítő bevételi forrást jelenthet a kórháznak. Az ilyen típusú közösségi modell hozzájárulhat a fenntartható és személyre szabott idősellátás fejlesztéséhez.

## KELENFÖLDI ÚT



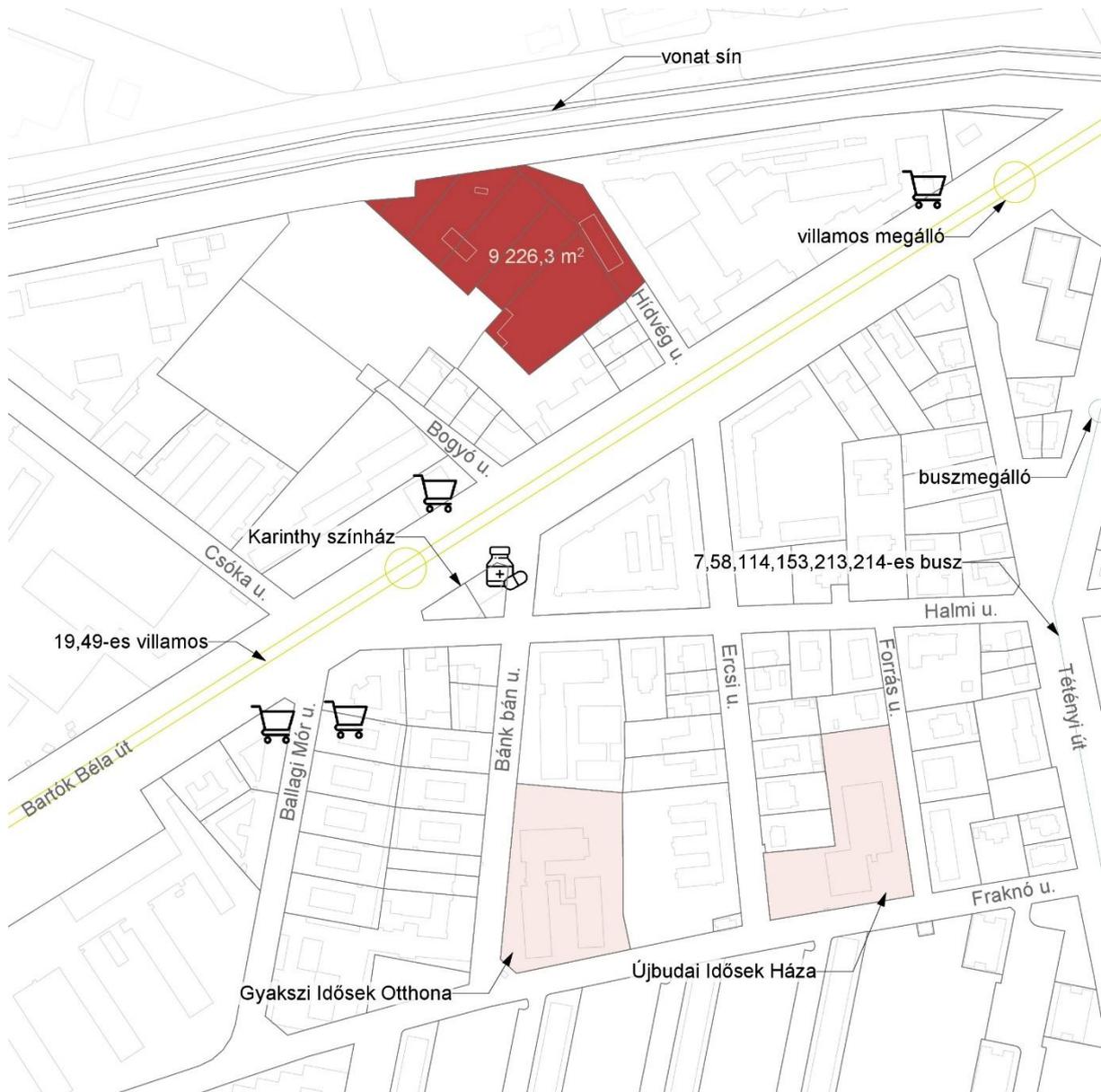
A Szent Gellért-templom szomszédságában található, jelenleg beépítetlen telek kiváló adottságokkal rendelkezik akár egy egyházi fenntartású nyugdíjsház kialakításához is.

Az elhelyezkedése közlekedési szempontból kedvező, hiszen a tömegközlekedési lehetőségek könnyen elérhetőek. A mindennapi szükségletek kielégítését szolgáló élelmiszerboltok és gyógyszertárak rövid

sétával megközelíthetőek, ami jelentős kényelmet biztosít a leendő lakók számára. További előnyt jelent, hogy a telekkel szemben egy általános iskola és gimnázium található, amelyek közelsége élénkítheti a környék életét, és pozitív hatással lehet az idősebb lakók vitalitására. Ezenkívül a közelben helyezkedik el a Karinthy Színház, amely kulturális és szórakozási lehetőséget kínálhat a közösség számára.

A telek hátránya a vasút közelségéből adódó zajhatás. Ez a kihívás azonban a terület adottságaiból adódóan kezelhető, mivel a telek mérete lehetőséget nyújt egy zajcsökkentő növényzav kialakítására.

## HÍDVÉG UTCA



Utolsóként a Hídvég utcáról megközelíthető telek vizsgálata történt, amely jelenleg alulhasznosított, kisebb ipari funkciójú épületekkel beépített területként szerepel. A közvetlen közelében található a nemrégiben megújított Bartókház, valamint a szomszédos, Bogyó utcáról nyíló telken jelenleg is zajlik egy új iroda- és lakóépület komplexum kivitelezése. Mindez azt jelzi, hogy a környék folyamatos átalakuláson megy keresztül, és egyre inkább a megújuló, intenzívebb városi szövet irányába fejlődik. Ez a változó környezet kedvező alapot nyújthat egy új, közösségi célokat szolgáló fejlesztés

megvalósításához. Elhelyezkedését tekintve a telek kifejezetten előnyös: a környék kiválóan feltárt a közösségi közlekedés szempontjából, így a város központi részei rövid idő alatt, könnyedén elérhetők.

A közeli élelmiszerboltok és gyógyszertárak biztosítják a mindennapi szükségletek kényelmes elérését, emellett a közvetlen közelben található Karinthy Színház kulturális lehetőségeket kínál. A telek viszonylag védett, nyugodt környezetben helyezkedik el, mégis jó kapcsolattal bír a városi főhálózathoz.

A telek egyetlen hátrányát a közeli vasútvonal által okozott zajterhelés jelenti, amely ugyanakkor jól kezelhető egy gondosan kialakított zöld növényssávval, illetve szükség esetén kiegészítő zajvédő fallal is, amelyek együttesen hatékony védelmet nyújthatnak a lakók számára.

## ÖSSZEGZÉS

Kutatásunk Újbuda dinamikusan fejlődő városrészének kihívásait és lehetőségeit vizsgálta. A XI. kerület az utóbbi évtizedekben számos jelentős változáson ment keresztül, amelyeket a növekvő lakosság, a jelentős infrastrukturális fejlesztések és az egyre bővülő lakóparkok jellemeznek. A kutatás fókuszában Újbuda déli része állt, amely sajátos városi ökoszisztémával rendelkezik.

A terület gyors urbanizációja mellett, a népesség elöregedése és a szociális ellátórendszerekre nehezedő nyomás is kiemelt problémaként jelenik meg. A kutatás célja az volt, hogy helyspecifikus megoldásokat dolgozzunk ki, amelyek hozzájárulhatnak a kerület fenntartható fejlődéséhez.

Az időskori szociális szolgáltatások jelenlegi túlterheltségén látszik, hogy az idősellátó rendszer hatékonysága és fenntarthatósága érdekében számos változtatásra van szükség. A társadalom öregedése folytán egyre nagyobb figyelmet kell fordítanunk arra, hogy az idősebb generációk számára ne csupán végszükség esetén, hanem a mindennapi életük során is támogatást tudjanak nyújtani szociális ellátó rendszereink. Az önállóságot fenntartó és közösségi lakhatás előnyeit kínáló ellátási formák, mint például a nyugdíjasházak, fontos szerepet játszanak ebben a folyamatban, és segíthetik csökkenteni a jelenlegi rendszer terheit.

A jövőbeni ellátóhelyek tervezése során a helyszín kiválasztása kulcsfontosságú annak érdekében, hogy az idősek számára kényelmes, de kimosdulásra inspiráló környezetet nyújtsunk, biztosítva a könnyű hozzáférést az alapvető szolgáltatásokhoz és egészségügyi ellátáshoz. Újbuda vizsgált részében hat ilyen lehetséges telket elemeztünk, mely megfelelő otthont tudna nyújtani egy nyugdíjasháznak, ezzel hozzájárulva a XI. kerület fenntarthatóbb szociális ellátásához.

Az idősellátás fejlesztése nemcsak az érintett egyének számára fontos, hanem az egész társadalom számára is, hiszen mindenki közös érdeke, hogy az időskor ne teher, hanem értékes, aktív életszakasz legyen.

# IRODALOMJEGYZÉK

- <sup>1</sup> Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának honlapja: „Újbuda Városfejlesztési Koncepciója” [ujbuda.hu, https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/ujbudavarosfejlkonc.pdf](https://kozigazgatas.ujbuda.hu/sites/default/files/ujbudavarosfejlkonc.pdf) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>2</sup>BFVT Kft.: „Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli Területek Budapesten” [budapest.hu, 2022. december https://archiv.budapest.hu/Documents/Varostervezesi\\_Foosztaly/Barnamezos\\_teruletek\\_katasztere/Methodika.pdf](https://archiv.budapest.hu/Documents/Varostervezesi_Foosztaly/Barnamezos_teruletek_katasztere/Methodika.pdf) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]  
BFVT Kft.: „Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli Területek Budapesten” [budapest.hu, 2023. december https://budapest.hu/api/file/doc/Buda.pdf](https://budapest.hu/api/file/doc/Buda.pdf) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>3</sup> Albrecht Ute, András István és szerzőtársaik: „Budapesti Főváros Rendezési Szabályzata” [budapest.hu, 2016. március https://archiv.budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT\\_FRSZ\\_201604/FRSZ/IV\\_kotet\\_FRSZ/FRSZ.pdf](https://archiv.budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT_FRSZ_201604/FRSZ/IV_kotet_FRSZ/FRSZ.pdf) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>4</sup> Négyzetméterárak honlap: „Aktuális négyzetméterárak” [negyzetmeterarak.hu, https://negyzetmeterarak.hu/statisztika?ugylet=elado&tipus=lakas](https://negyzetmeterarak.hu/statisztika?ugylet=elado&tipus=lakas) [utoljára megtekintve: 2024. 12.17.]
- <sup>5</sup> Négyzetméterárak honlap: „Budapest XI. kerület - négyzetméterárak” [negyzetmeterarak.hu, https://negyzetmeterarak.hu/statisztika?ugylet=elado&tipus=lakas&hely=Budapest+XI.+ker%C3%BClet](https://negyzetmeterarak.hu/statisztika?ugylet=elado&tipus=lakas&hely=Budapest+XI.+ker%C3%BClet) [utoljára megtekintve: 2024. 12.17.]
- <sup>6</sup> Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának honlapja: „Albertfalva” [ujbuda.hu, https://keruletunk.ujbuda.hu/albertfalva](https://keruletunk.ujbuda.hu/albertfalva) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>7</sup> Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának honlapja: „Nádorkert” [ujbuda.hu, https://keruletunk.ujbuda.hu/nadorkert](https://keruletunk.ujbuda.hu/nadorkert) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>8</sup> Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának honlapja: „Kelenföld” [ujbuda.hu, https://keruletunk.ujbuda.hu/kelenfold](https://keruletunk.ujbuda.hu/kelenfold) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>9</sup>BFVT Kft.: „Barnamezős és Belvárosi Használton Kívüli Területek Budapesten” [budapest.hu, 2022. december https://archiv.budapest.hu/Documents/Varostervezesi\\_Foosztaly/Barnamezos\\_teruletek\\_katasztere/Methodika.pdf](https://archiv.budapest.hu/Documents/Varostervezesi_Foosztaly/Barnamezos_teruletek_katasztere/Methodika.pdf) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>10</sup> Füzi Beatrix és szerzőtársai: „Barnamezős területek elemzése” [asz.hu, 2022 https://www.asz.hu/dokumentumok/E\\_2222\\_Barnamezos\\_teruletek.pdf](https://www.asz.hu/dokumentumok/E_2222_Barnamezos_teruletek.pdf) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>11</sup>Kovács Gábor: „Rozsdaövezetek: kitolt a kormány az önkormányzatokkal, de az új lakásra vágyóknak kedvez” [hvg.hu, 2018. május 18. https://hvg.hu/ingatlan/20220518\\_Rozsdaovezetek\\_a\\_kormany\\_az\\_onkormanyzatokkal\\_kitolt\\_az\\_ingatlanpiac\\_nak\\_kedvez](https://hvg.hu/ingatlan/20220518_Rozsdaovezetek_a_kormany_az_onkormanyzatokkal_kitolt_az_ingatlanpiac_nak_kedvez) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>12</sup> Tenczer Gábor: „Kitennék a táblát: Újbuda megtelt” [telex.hu, 2020. december 21. https://telex.hu/belfold/2020/12/21/ujbuda-megtelt-lakoparkok-tiltakozas](https://telex.hu/belfold/2020/12/21/ujbuda-megtelt-lakoparkok-tiltakozas) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>13</sup> Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának honlapja: „Újbuda számokban” [ujbuda.hu, https://vallalkozasbarat.ujbuda.hu/ujbuda-gazdasaga/ujbuda-szamokban](https://vallalkozasbarat.ujbuda.hu/ujbuda-gazdasaga/ujbuda-szamokban) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>14</sup> Budapest.hu: „Duna-parti fonódó villamos” [budapest.hu, Létrehozás dátuma: 2024. 03. 06., Utoljára módosítva: 2024. 06. 24. https://budapest.hu/kozlekedes/kozlekedesfejlesztes/fonodo-villamoshalozat-2030/duna-parti-fonodo-villamos](https://budapest.hu/kozlekedes/kozlekedesfejlesztes/fonodo-villamoshalozat-2030/duna-parti-fonodo-villamos) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]

- 
- <sup>15</sup> Torontáli Zoltán: „Építünk ide egy nagy lakóparkot, az óvoda, az orvos és a közlekedés meg legyen a város baja” g7.hu, 2024. szeptember 11. <https://g7.hu/kozelet/20240911/epitunk-ide-egy-nagy-lakoparkot-az-ovoda-az-orvos-es-a-kozlekedes-meg-legyen-a-varos-baja/> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>16</sup> ittlakunk.hu: „Áprilistól bevezetik Sashegyen és Albertfalván is a kizárólagos lakossági parkolást” ittlakunk.hu, 2024.03.26 <https://11.kerulet.ittlakunk.hu/kozlekedes/240326/aprilistol-bevezetik-sashegyen-es-albertfalvan-kizarolagos-lakossagi-parkolast> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>17</sup> Tenczer Gábor: „Kitennék a táblát: Újbuda megtelt” telex.hu, 2020. december 21. <https://telex.hu/belfold/2020/12/21/ujbuda-megtelt-lakoparkok-tiltakozas> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>18</sup> demografia.hu: „Társadalmi öregedés” demografia.hu <https://demografia.hu/hu/tudastar/fogalomtar/35-tarsadalmi-oregedes> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>19</sup> ksh.hu: „A népesség, népmozgalom főbb mutatói” ksh.hu, 2024 [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/nep/hu/nep0001.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nep0001.html) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>20</sup> ksh.hu: „Eltartottsági ráták, öregedési index, január 1. (2005–2020)” ksh.hu, 2005-2020 [https://www.ksh.hu/thm/2/indi2\\_1\\_2.html](https://www.ksh.hu/thm/2/indi2_1_2.html) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>21</sup> Fűrész Tünde és Szakáli István Loránd: „Demográfia és Versenyképesség az Európai Unióban” oeconomus.hu, 2024. május <https://www.oeconomus.hu/wp-content/uploads/2024/05/008.Demografia-es-versenykepesség-az-Európai-Unioban.pdf> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>22</sup> ksh.hu: „A várható élettartam” ksh.hu, 2021. október 31. <https://www.ksh.hu/ffi/1-10.html> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>23</sup> Gyarmati Andrea: „Idősödés, idősellátás Magyarországon” library.fes.de, 2019 április <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/15410.pdf> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>24</sup> Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet és European Observatory on Health Systems and Policies szervezet: „Magyarország Egészségügyi országprofil 2021” health.ec.europa.eu, 2021 [https://health.ec.europa.eu/system/files/2022-01/2021\\_chp\\_hu\\_hungarian.pdf](https://health.ec.europa.eu/system/files/2022-01/2021_chp_hu_hungarian.pdf) [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>25</sup> Ezüsthény.hu: „Ezüsthény Idősek Otthona” ezustfeny.hu <https://ezustfeny.hu/> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>26</sup> Kamerdo.hu: „Bánk Bán utca” kamerdo.hu <https://kamerdo.hu/bank-ban-utca/> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>27</sup> Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának honlapja: „Újbudai Idősek Háza” ujbuda.hu, <https://kozigazgatas.ujbuda.hu/ujbudai-idosek-haza> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]
- <sup>28</sup> Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának honlapja: „Szociális és gyermekjóléti alap- és szakellátást nyújtó intézmények” ujbuda.hu, <https://kozigazgatas.ujbuda.hu/keruleti-intezmenyek/szocialis-es-gyermekjoleti-alap-es-szakellatast-nyujto-intezmenyek> [utoljára megtekintve: 2025. 01. 03.]