



37. ORSZÁGOS TUDOMÁNYOS DIÁKKÖRI KONFERENCIA
AGRÁRTUDOMÁNYI SZEKCIÓ
Csíkszereda, 2025. április 24-26.

A XIII. KERÜLET FUNKCIONÁLIS VIZSGÁLATA
FEJLESZTÉSI IRÁNYOK TÜKRÉBEN

The Functional Analysis of the 13th District in Light of Development
Directions

OTDK dolgozat

Készítette: **Liktor Levente Bálint**
U4LO5W
Vidékfejlesztési agrármérnök, Bsc
nappali tagozat
Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem,
Szent István Campus, Gödöllő

Témavezető: Gubacsi Franciska, egyetemi tanársegéd, Magyar
Agrár- és Élettudományi Egyetem, Vidékfejlesztés és Fenntartható
Gazdaság Intézet, Vidék- és Területfejlesztési Tanszék

Kézirat lezárva: 2024.10.22.

Gödöllő
2024.

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés.....	4
2. Célkitűzés.....	4
3. Irodalmi áttekintés.....	5
3.1 Település elmélet és településfejlesztés kialakulása	5
3.1.1 Település elmélet kialakulása.....	5
3.1.2 Településfejlesztés	6
3.2 Város és városfejlődés.....	8
3.2.1 Város fogalma	8
3.2.2 Városfejlődés.....	9
3.2.3 Svéd urbanizáció Stockholmban	10
3.2.4 Osztrák urbanizáció Bécsben	10
3.2.5 Agglomeráció fogalma és kialakulása.....	11
3.3 Budapest kialakulása, bemutatása, hatása	13
3.3.1 Buda-Pest egyesítése	13
3.3.2 A centralizáció évei	13
3.3.3 A rendszerváltozás	14
3.3.4 Napjaink	14
3.3.5 Városi térfelosztás	14
3.3.6 Zöldinfrastruktúra a főváros, illetve a XIII. kerület vonzatában.....	17
4. Anyagok és módszerek.....	18
4.1 A kutatás jellemzői és módszerei	18
4.2 A XIII. Kerület bemutatása	18
4.2.1 Történet	18
4.2.2 Elhelyezkedése	19
5. Eredmények és értékelésük	20
5.1 A XIII. kerület térségi tendenciái	20

5.1.1 Vándorlási mérleg	21
5.1.2 Zöldterületek megoszlása	22
5.1.3 Ingatlanpiaci árváltozások a kerületben	23
5.1.4 XIII. kerület szerkezete	25
5.1.5 Lakóövezetek és funkcionális területek	26
5.1.6 Barnamezős területek fejlesztése	27
5.1.7 Margitsziget különleges státusza.....	27
5.1.8 Marina Part és Marina City – Kiemelt Fejlesztési Terület.....	27
5.1.9 Fejlesztési potenciálok és kihívások	28
5.2 Kérdőív elemzése	30
6. Következtetések és javaslatok	42
6.1 Hipotézisek elemzése	42
7. Összefoglalás.....	45
Melléklet:	46
Irodalomjegyzék:.....	47
Egyéb források:	49
Ábrajegyzék:	49
Táblajegyzék:	50

1. Bevezetés

Dolgozatom témája a budapesti urbanizációban elhelyezkedő XIII. kerület vizsgálata, amelyhez személyes kötődésem révén mélyebb kapcsolat fűz. Gyermekkorom jelentős részét ebben a városrészben töltöttem, így közvetlenül figyelhettem meg az évek során végbement fejlődési folyamatokat és változásokat. Különös érdeklődéssel fordulok a kerület élhetőbbé tételét célzó zöldítési és mobilitási fejlesztések felé, hiszen ezen projektek megvalósítása és alkalmazása központi szerepet játszik abban, hogy miként alakítható ki egy élhetőbb, fenntarthatóbb városi környezet. Kutatásom célja, hogy feltárjam azokat a kulcsfontosságú tényezőket, amelyek hozzájárulnak egy kerület élhetőségéhez és fenntarthatóságához, különös tekintettel a zöldterületek növelésére és a környezettudatos városfejlesztési stratégiákra. A fenntarthatóság kérdése az utóbbi években egyre inkább előtérbe került a várostervezés és városfejlesztés területén, különösen Budapesthez hasonló metropoliszokban, ahol a környezeti kihívások és a városi élet dinamizmusai komplex megoldásokat követelnek. Fontosnak tartom a városok élhetőségének és fenntarthatóság kérdését a modern, fogyasztói életvitel összefüggésében vizsgálni. Napjainkban egyre sürgetőbbé vált a társadalom és a környezet számára kedvezőbb feltételek megteremtése.

2. Célkitűzés

Dolgozatom célja, hogy átfogóan megvizsgáljam és bemutassam a XIII. kerület fejlődését, különös tekintettel az egykori ipari területek rehabilitálására, reneutralizálására, a zöldterületek fejlesztésére és növelésére, valamint arra, hogy milyen tényezők tesznek egy budapesti városrészt élhetővé. Ezen kérdések tisztázása érdekében elengedhetetlen a városhoz, a városfejlődéshez és a városfejlesztéshez kapcsolódó kulcsfogalmak, valamint a funkciók szakirodalmi áttekintése, továbbá a Budapest körül kialakult agglomerációs háló vizsgálata. A dolgozat során szükséges részletesen tárgyalni Budapest urbanizációs folyamatait és a XIII. kerület sajátos helyzetét. A történeti áttekintés során a kerület fejlődését meghatározó jelentős eseményeket kell bemutatnom, összekapcsolva azokat a városfejlesztés általános elveivel és gyakorlatával. Ezen túlmenően fontos, hogy a kutatás során feltárjam, mely tényezők különböztetik meg a kerületet a környező területektől, és megértsem, mi teszi élhetőbbé a kerületet a jövőben. Az infrastruktúra elemzése és értékelése primer és szekunder adatok, valamint térképes adatvizualizáció (QGIS) segítségével történik. A dolgozat végén megfogalmazom a fejlesztési területek város egészére gyakorolt hatását, valamint a XIII. kerület és Budapest jövőbeli városfejlesztésére vonatkozó következtetéseket és lehetséges fejlődési tereket.

3. Irodalmi áttekintés

3.1 Település elmélet és településfejlesztés kialakulása

3.1.1 Település elmélet kialakulása

A településföldrajz kutatói kezdetben a települések abszolút és relatív elhelyezkedését, valamint a földrajzi helyzetből adódó előnyöket és hátrányokat, illetve a települések természeti környezethez való viszonyát tartalmzták. Mind ehhez fontos tudományág volt a településszociológia, amely a társadalmi jelenségekkel és rétegzódésekkel foglalkozik. Emellett elengedhetetlen volt a tudományt egészben látni az építészettudománya nélkül, mely a települések arculatát és morfológiáját vizsgálja. Fontos megemlíteni az urbanisztika szerepét a települések kialakulásában, azonban ezzel a fogalommal részletesebben a dolgozatomban későbbi fejezetében fogok foglalkozni. (Kovács, 2015)

A település fogalmát sok könyv és folyóirat elemzi és taglalja, ami azt is bizonyítja, hogy nincs pontos meghatározása, megállapodás. Egyes fogalmak fontosabbnak tartják a közigazgatási szemléletet, míg néhány a demográfiai tudományokat helyezi előtérbe vagy esetleg a mérnöki szempontból közelíti meg a település meghatározását.

Mendöl szerint „a település egy embercsoport lakó- és munkahelyének térbeli egysége”. (Mendöl, 1963) Egy alapot szolgál a település meghatározásának, kiemeli a lakóhelynek a fontosságát a munkahely közelségével társítva, tehát az emberek és a munka kapcsolata felől közelíti meg a fogalmat.

Beluszky szerint „a település a területi munkamegosztás terméke, amely egy embercsoport lakóhelyének, munkahelyének és az általa igénybe vett rekreációs térnek a funkcionális egysége”. (Beluszky, 2003) Beluszkynak a megközelítése már közelebb áll a napjainkhoz, mely figyelembe veszi a kikapcsolódást és a szórakozás közelségének a fontosságát, így az alapfogalmat tovább gondolja egy rekreációs igénnyel.

Tóth definíciója alapján „a település társadalmi-gazdasági, infrastrukturális és természeti szférák kölcsönhatáson alapuló, együttműködő rendszere”. (Tóth, 2002) Tóth szemlélete összességében értelmezi a települést, amely nem csak emberekből, munkából és szórakozásból áll, hanem változóként említi gazdagságot, adott település infrastrukturális fejlettségét, valamint a társadalom fejlettségi szintjét, ami egyben befolyásolja adott települések státuszát az adott országban.

Kovács szerint három külön definíciója is lehet elsősorban emberi szempontból „állandó emberi lakóhely, ahol a lakosság számára biztosítottak a mindennapi élet alapvető feltételei” másodszor társadalmi-gazdasági szempontból „tagjai között kialakulnak bizonyos kapcsolatok, szerepek, szokások, hagyományok, értékek” harmadszor településföldrajzi megközelítésből „sajátos helyzete, alakja, mérete, szerkezete, környezete, tájhasználat, funkciója van” (Kovács, 2015) A napjainkhoz legközelebb álló fogalom alapján egy szociális és gazdasági tér összessége a település, ahol minden ember kölcsönhatásban van a gazdasággal és a lakóhelyével. Ezért ezeket a fogalmakat egységesen kell használni a településfejlesztés tekintetében, mert egyik a másik nélkül hiányos.

Összevetés

Az egyes fogalmak közötti kapcsolatok alapvető fontosságúak a települések fejlesztése szempontjából. Ennek az az oka, hogy a települések nemcsak statikus entitások, hanem dinamikus struktúrák. Így a fejlődési stratégiák kidolgozásakor sokféle szempontot figyelembe kell venni. Ahhoz, hogy megértsük, hogyan lehet fejleszteni egy települést, meg kell figyelni az adott település elhelyezkedését, funkcionalitását, társadalmi szerepvállalását, gazdasági lehetőségeit és adottságait, valamint természeti elhelyezkedését. Ahogyan az elméletben is elismerik, a településfejlesztésnek nem csak az építészet, a városi tervezés vagy az infrastrukturális fejlesztések során kell zajlania, hanem a város társadalmi és gazdasági dimenziói mentén is meg kell valósulnia. Összességében a mostani szemlélet szerint teljes egészben kell látni a fogalmakat, hogy teljesen meg tudjuk érteni a települések kialakulását, fejlődését és fejlesztését.

3.1.2 Településfejlesztés

A fogalom tárgyalása elengedhetetlen a témakör szempontjából, mivel így lehet összekapcsolni magát a települést annak fejlődésével. Fontos gazdasági, társadalmi és politikai szempontból is a fogalomkör.

A településfejlesztés, olyan döntések és tevékenységek összessége, amelyek közvetlenül irányulnak egy adott település gazdasága és társadalma térbeli szerkezetének megváltoztatására. Meghatározott a helyi közösség életfeltételeinek javítását szolgáló fejlesztési célok megvalósítása érdekében. (Rechnitzer, 2007) Szükséges a településeknek a történetét is nézni, tehát nélkülözhetetlen a település fejlődésével is foglalkozni, amely különböző méretű településeknek egy alacsonyabb fejlettségi szintről egy magasabb fejlettségi szintre való emelkedése részben spontán (nem tervezés eredményeként létrejövő) fejlődés,

részben tudatos fejlesztés eredményeként. Ezekkel a fogalmakkal kapcsolatban szükséges megemlíteni a településfejlesztési politikát is, amely hosszú távra megfogalmazott településfejlesztési célok elérését szolgáló elképzelések, stratégiák, koncepciók megvalósítására irányuló tevékenység adott település vezetői részéről.

A regionális politika szerint a településfejlesztés célja a település társadalmi, gazdasági erőforrásainak, környezeti állapotának és humán, anyagi ellátásának fejlesztése, mely a fenntartható fejlődést támogatja, és biztosítja az életszínvonal és életminőség növekedéséhez szükséges feltételeket. A hatékony településfejlesztés az önkormányzatok fejlesztési koncepcióinak (integrált településfejlesztési koncepció) és területi terveinek összehangolásával érhető el. (Jószai, 2007) Ezt az 1997. évi LXXVIII. Törvény az épített környezet kialakításáról és védelméről és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről, szóló törvény és kormányrendelet is leírja.

A két fogalom, a településfejlesztés és a regionális politikai megközelítés közötti összefüggés a települések társadalmi, gazdasági és környezeti dimenzióinak fejlesztésében rejlik. Mindkettő célja a települések átfogó fejlődése, amely javítja a lakosság életminőségét és életszínvonalát.

A településfejlesztés alapvetően olyan döntések és tevékenységek sorozata, amelyek egy település térbeli, gazdasági és társadalmi struktúrájának alakítására irányulnak, figyelembe véve a helyi közösség életfeltételeit. Ez a folyamat a település történetének és fejlődési mintáinak ismeretére támaszkodik, amely magában foglalja mind a spontán, mind a tudatos fejlesztést. A fejlődési célok eléréséhez szükséges a hosszú távú stratégiák és koncepciók kidolgozása.

A regionális politikai megközelítés pedig a fenntartható fejlődés elvét hangsúlyozza, amely során a település gazdasági és társadalmi erőforrásait, valamint a környezeti és műszaki infrastruktúrát kell fejleszteni. Ennek célja a település lakosságának életminőségének javítása és az életszínvonal fenntartása.

A fogalmak összevetése és értelmezése alapján településfejlesztés és a regionális politikai megközelítés szoros összefüggésben állnak, mivel mindkettő a fenntartható fejlődésre, a közösség jólétének javítására, valamint a gazdasági és társadalmi struktúrák átalakítására törekszik. A jól átgondolt és tervezett fejlesztési folyamatok, mint például a települési koncepciók és stratégiák, elengedhetetlenek ahhoz, hogy a spontán fejlődést tudatos tervezéssel

kiegészítve a települések fejlődése hosszú távon is fenntartható, valamint kivitelezhető legyen. Az integrált településfejlesztési stratégia (ITS) és az önkormányzatok által készített tervek összehangolása központi eleme a sikeres és kiegyensúlyozott fejlődésnek.

3.2 Város és városfejlődés

3.2.1 Város fogalma

A geográfiában funkcionális megközelítés az elterjedt, közülük a honi följajban Mendöl Tiboré a legismertebb, mely szerint a város „a területi munkamegosztás jellegzetes településformája, mégpedig a területi munkamegosztásban központi – tehát vagy a területet intenzívebben kihasználó, vagy pedig a kevésbé mindennapi szükségleteket ellátó – tevékenységekre specializálódott település”. A várost tehát a gazdasági rendszer központjaként tekinti Mendöl. (Mendöl, 1963)

Kenéz a városokat gazdasági és szellemi élet középpontja felől közelíti meg. Fogalom meghatározásában kihangsúlyozza az alkotni vágyást, ezt összeköti a nagyobb népcsoportosulással. Tehát szerinte, ahol alkotó és kreatív tevékenység történik ott lakónépesség összpontosul. Ez a definíció, mint Mendölé kiemeli a városok központi szerepét, de itt nagyobb hangsúlyt fektet a társadalmi és kulturális aspektusokra. (Kenéz, 1905)

A településtudomány szerint a város központi szerepet betöltő település, amely gazdasági, szolgáltatási, egészségügyi, oktatási, kulturális és egyéb ellátási funkciókat biztosít a környező vagy távolabbi, jellemzően kisebb települések számára. Ez a központi szerep különösen fontos a társadalmi és gazdasági élet meghatározása szempontjából. Kőszegfalvi és Loydl értelmezésében a városok meghatározása az urbanizációs folyamatokkal összefüggésben áll, ahol a funkcionális kapcsolatok és a környező településekre gyakorolt hatás kulcsfontosságú tényezővé válik a város definiálásában. (Kőszegfalvi & Loydl, 1999)

A három fogalom alapján a város egy központi szerep köré szerveződik, gazdasági, kulturális vagy szolgáltatási funkciói vannak. Mindegyik megközelítés arra utal, hogy a városok nem csupán lakóhelyek, hanem központi helyek, amelyek fontos szerepet játszanak a környező területek életében és fejlődésében. A városok így elengedhetetlenek a területi munkamegosztásban és a társadalmi-gazdasági struktúrákban, hiszen sokféle szolgáltatást nyújtanak a környezetük számára

3.2.2 Városfejlődés

Az urbanizáció kifejezés a latin „urbs” (város) szóból ered, és azt a folyamatot jelöli, amelynek során városok jönnek létre és fejlődnek. (Fórián, 2007). A bécsi jelentés (van Den Berg et al, 1982) szerint az urbanizáció négy fő szakaszra bontható. Az első a koncentráció szakasza, amelyet városrobbanásnak nevezünk. Az ipar gyors növekedése vált ki, és amely során a lakosság a városi ipari központok köré települ, ha ezt a részt lefordítjuk a Budapest város felépítésére akkor a belső kerületek voltak ezek (II., III., IV., V., VI., XII., XIV. kerületek). A következő fázis, a szuburbanizáció, ami már a dekoncentráció szakasza. Ez két lépésben zajlik: először a város népességének növekedése lelassul, majd a lakosság egy része a környező területekre vándorol a főváros tekintetében első sorban a külső kerületekbe, majd a környező városokba. A harmadik szakasz, a dezurbanizáció, a város térségének népesség csökkenésével jár, míg a város környékén lévő kisebb települések tovább növekednek, ez az a folyamat, ami a napjainkban történik, mivel a fővárosban a magas ingatlanárak megnehezítik a vissza vagy a beköltözést. Ezt követően a folyamat két irányba haladhat: a városok újraéledése, azaz a reurbanizáció, mely újra bele lép a koncentráció szakaszába, vagy pedig a lakosság további áramlása a városkörnyékre. (van Den Berg et al, 1982) Ezek a megfogalmazások melyeket a napjainkig is használunk.

Az urbanizációnak két alapvető eleme van: a városodás és a városiasodás. Városodás a települések lakosságának viszonylag rövid idő alatt bekövetkező növekedését jelenti. A városodás során az emberek kis településekről (például tanyákról) költöznek nagyobb településekre (mint a kis községek vagy városok), ezzel jelentősen megnövelve az adott település nagyságát. Ez a folyamat kezdetben a városok kialakulásához vezetett. (Beluszky, 1999) Fórián megfogalmazásában a városiasodás „a városodást követő minőségi változásokat jelenti. Ez a folyamat a lakosság számának növekedésével jár, ami a beépítési mód sűrűsödését és a lakóépületek magasságának növekedését vonja maga után. A laza beépítési módok fokozatosan tömörebbé válnak, a földszintes épületeket pedig egyre inkább többszintes lakóházak váltják fel”. (Fórián, 2007)

Enyedi György szerint az urbanizáció összetett térbeli folyamat, amely nemcsak a népesség folyamatos vándorlását eredményezi a települések között, hanem a városi életmód, technikai fejlődés, szokások és kulturális formák elterjedését is támogatja. Ez a jelenség összefügg a termelőerők bővülésével és a területi munkamegosztás változásaival, amelyek alapvetően átalakítják a városi térségeket. (Enyedi, 1988)

Tehát a városodás és városiasodás fogalma tovább árnyalja az urbanizáció fogalmát. A városodás az urbanizáció korai szakaszát jelenti, amikor a népesség koncentrálódik a városokban, míg a városiasodás a városi struktúrák minőségi átalakulását jelzi. A városiasodás során a beépítési módok sűrűsödése és a lakóépületek növekedése figyelhető meg, míg a városodás folyamán a lakónépesség vándorlása egy központosult területre. Ez a kettősség jól példázza a városok fejlődésének kettős természetét, a mennyiségi és minőségi növekedést.

A városok fejlődése nemcsak demográfiai folyamat, hanem komplex társadalmi-gazdasági átalakulás is. Az urbanizáció folyamatai egyértelműen megmutatják, hogy a városok nem statikus entitások, hanem dinamikusan változó térbeli egységek, amelyek egyszerre alkalmazkodnak a globális gazdasági hatásokhoz és a lokális társadalmi igényekhez (Enyedi 1988). A városi térségek fejlődésének ezen szakaszai jól mutatják a modern városok (például: Bécs, Budapest, Berlin) kihívásait, ahol a növekvő ingatlanárak és az infrastruktúra fejlesztési igényei közötti egyensúly megteremtése kulcsfontosságú.

Összességében tehát megállapítható, hogy az urbanizáció nem pusztán egy demográfiai folyamat, hanem mélyreható társadalmi-gazdasági és kulturális átalakulás, amely átalakítja a városok funkcióját, szerepét, struktúráját és működését is.

3.2.3 Svéd urbanizáció Stockholmban

Stockholm városfejlesztési céljai középpontjában a jól megtervezett közterületek, a vegyes funkciójú városrészek és a fenntartható zöld infrastruktúra áll. A város egyedi, különböző identitású helyi területeinek erősítése kiemelt szempont, amelyek csomópontként szolgálnak a sűrűsödő városi térben. Az olyan helyi központok, mint a Söderstaden és Liljeholmen, dinamikus közösségi élettel, szolgáltatásokkal és munkahelyekkel erősítik a társadalmi kohéziót. A vegyes használatú városi környezetek kialakítása elősegíti, hogy az emberek napi szinten gyalogosan vagy kerékpárral közlekedjenek a lakóhelyük és a munkahelyük, iskolák, boltok és szabadidős helyek között, ami pozitívan hat a közlekedésre, egészségre és klímára. A közterek tervezésének célja, hogy mindenki számára biztonságos és hozzáférhető legyen, míg a zöldterületek fejlesztése a városi környezet klímabiztonságát és élhetőségét növeli. (City of Stockholm, 2018)

3.2.4 Osztrák urbanizáció Bécsben

Bécs városfejlesztésének központi eleme a fenntarthatóság és a zöldítés. A város célja, hogy 2040-re fosszilis energiahordozóktól mentes legyen, előnyben részesítve a tömegközlekedést,

a kerékpározást és a gyalogos közlekedést. A zöld infrastruktúra fejlesztése kiemelt szerepet kap, ideértve a zöldterületek bővítését, parkok és városi kertek kialakítását, hogy mérsékeljék a városi hőszigetek hatását és javítsák a klímavédelmet. Emellett Bécs támogatja az energiatakarékos építkezést, az új épületek fenntartható energiaellátását és az ökoszisztéma-szolgáltatások integrálását a városi környezetbe. A város célja, hogy az új és meglévő városrészeket hosszú távon klímabiztossá tegye, megóvva a lakosok életminőségét a változó környezeti kihívásokkal szemben. (Akagündüz-Binder, 2014)

3.2.5 Agglomeráció fogalma és kialakulása

Az agglomeráció kialakulását megelőző folyamat az agglomerálódás. Ennek a folyamatnak a megértéséhez Barta és Beluszky megfogalmazását vettem alapul. Az ipari központok kialakulása és a népesség összpontosulása fokozatosan váltotta ki az infrastruktúra fejlesztését, amely a városi fejlődés egy tipikus következménye. (Barta & Beluszky, 1999) Ezzel szemben azonban a főváros és környéke korábbi időszakokban is tapasztalta az agglomerálódás jeleit, hiszen már az 1850-es években megfigyelhető volt a város robbanásszerű növekedése előtt is, például Újpest és Albertfalva esetében. Tehát az agglomerálódás, vagyis a városi terjeszkedés folyamata nem korlátozódik kizárólag az ipari növekedés által kiváltott urbanizációra. Budapest esetében az agglomeráció már korábban is jelentős volt, ami arra utal, hogy az agglomerálódás több tényező által befolyásolt folyamat. (Barta & Beluszky, 1999) Így Bluszkynak a megfigyelése megváltoztatja a városnövekedés egyenesen az iparra épülő modelljét és kiegészíti Barta komplexebb értelmezésével, ami egy összetettebb nézőpont, ahol társadalmi és gazdasági tényezők az ösztönzők a városfejlődésben.

Ahogy minden KSH által készített agglomerációs elemzés során mérvadónak említik Kőszegfalvi György definícióját így én is ezt fogom használni mankónak. Az agglomeráció olyan településszerkezet, ahol a népességnövekedés és lakásépítés főként a központi városok körüli településeken zajlik, mint például Gödöllőn, Vámospércsen és Nyúlön. A XX. század végétől kitelepülés és bevándorlás figyelhető meg, miközben az aktív lakosság munkahelyei jellemzően a központban találhatók. A központok és a környező települések szoros gazdasági, kereskedelmi, oktatási és kulturális kapcsolatban állnak, valamint egyre inkább közös infrastruktúrával kapcsolódnak össze (pl. közlekedés, energiaellátás), miközben nő a sűrű beépítés és az emeletes építkezések aránya. (Kovács & Tóth, 2003)

Kőszegfalvi rámutat arra, hogy az agglomerációs folyamatok az 1990-es években is folytatódtak, és továbbra is meghatározóak voltak a városfejlődés szempontjából. Különösen Budapesten az agglomeráció kialakulása a lakásépítési programok és az infrastruktúra fejlesztésével párhuzamosan zajlott, amely erősítette a város és környező települések közötti gazdasági és társadalmi kapcsolatokat. Ez a folyamat egyre intenzívebbé tette az agglomerációs kapcsolatok fejlődését, és hozzájárult a városi térségek átalakulásához. (Kőszegfalvi, 1994)

KSH 2014-ben elkészült első kötetében is megjelenik az 1990-es év Budapest vonzatában. Amikor is a központi városok, mint a főváros lakossága a környező kisebb települések felé kezdett áramlani. Ennek ellenére a központi városok továbbra is megőrizték központi szerepüket, különösen a munkahelyek terén. Viszont a könyv kiegészíti már az ingázás (munkahely és lakóhely közötti napi utazás életvitel szerűen) fogalmával, ami egy szoros funkcionális kapcsolat a központ és a környező települések között. (KSH 2014)

A Budapesti agglomerációról szóló 89/1997. (V.28.) kormányrendelet pontosan meghatározza, mely települések tartoznak a budapesti agglomerációhoz. Ez a rendelet a főváros körüli településeket és azok kapcsolódását szabályozza, figyelembe véve a gazdasági, közlekedési, infrastrukturális és szociális összefüggéseket.

A rendelet részletezi a településeket, amelyek közvetlenül kapcsolódnak Budapesthez, meghatározza a város körüli térség strukturális és területfejlesztési feladatait. A budapesti agglomeráció települései közé tartoznak többek között olyan városok és községek, mint Dunakeszi, Gödöllő, Érd, Budakeszi, valamint több kisebb település a főváros peremén. A rendelet célja az agglomeráció térségi és infrastrukturális fejlődésének egységes irányítása.

Összefoglalva az agglomeráció kialakulás egyik fő mozgatórugója a népesség áramlása a központi városokból a környező, kevésbé sűrűn lakott települések felé. Ezt a folyamatot gyakran az olcsóbb ingatlanok és telkek motiválják, ami gyors lakásépítési hullámhoz vezet. Ennek eredményeként ezek a kisebb települések jelentős népességnövekedést tapasztalnak, elsősorban lakóövezetek formájában, ahol a lakosság főként lakófunkcióra használja a területet. Ahogy a települések népessége gyarapodik, a létfontosságú szolgáltatások is megjelennek, mint például élelmiszerboltok, gyógyszertárak, fodrászatok és autószerelők. Azok a települések, amelyek korábban is központi funkciókat láttak el, mint például Dunakeszi, Gödöllő vagy Aszód, gyakran járási székhelyekké válnak, és rendelkeznek alapvető infrastruktúrával, mint orvosi rendelők, járó beteg szakellátás, iskolák. Ezek a központi települések nemcsak a lakosság számára fontosak, hanem gazdasági, oktatási és egészségügyi szolgáltatások szempontjából is kulcsszerepet töltenek be a régióban.

3.3 Budapest kialakulása, bemutatása, hatása

Budapest, Európa egyik "legfiatalabb" fővárosa, több mint ezeréves történelmével rendelkezik. Pest, Buda szabad királyi városok, valamint Óbuda mezővárosa már régi településként ismert, történetük azonban sokszor homályba vész. Az ellentmondás abból ered, hogy a három város csak a múlt század második felében egyesült (1872-ben, a XXXVI. törvénycikk alapján történt meg). (Soma, 2023)

3.3.1 Buda-Pest egyesítése

1867-ben, a kiegyezés után, I. Ferenc József uralkodása alatt kezdődött meg a nagyvárosi fejlődés Pesten. 1872-ben az országgyűlés jóváhagyta Budapestről szóló egyesítő törvényt, és 1873-ban az új városi vezetés, Ráth Károly főpolgármesterrel az élen, átvette a város irányítását. A városfejlesztési tervek a Duna szabályozásától az új központi pályaudvar és híd építéséig terjedtek. Lechner Lajos nyerte meg a városrendezési pályázatot, és elindultak az Andrássy út és a Nagykörút építései. Ebben az időszakban jelent meg a tömegközlekedés, a távírda és a telefon, valamint elkészült az Operaház. (Varga et al, 2005)

3.3.2 A centralizáció évei

Az 1956-os forradalom és a következő évtizedekben a centralizált, szovjet típusú irányítás Budapestre nézve hátrányos volt. A város önkormányzati jogai korlátozódtak, gazdasági és politikai súlya viszont nőtt, a közlekedési és gazdasági infrastruktúra azonban lemaradt a környező országok nagyvárosaihoz képest. (C. Granville, 2003)

3.3.3 A rendszerváltozás

A nyolcvanas évek végén és a rendszerváltás után Budapest vezetése megváltozott. Új generációs politikusok kerültek a város élére, és az infrastruktúra fejlesztése, valamint a szovjet laktanyák eltávolítása került előtérbe.

3.3.4 Napjaink

A 2007-2009-es globális pénzügyi válság súlyosan érintette Budapestet, de 2010 után jelentős gazdasági és kulturális fejlődés következett. A város infrastruktúrájának modernizálása, a közösségi terek és zöld területek fejlesztése, valamint a turizmus növekedése erősítette Budapest nemzetközi pozícióját. (Virági, 2012)

3.3.5 Városi térfelosztás

Budapest városszerkezete az évek során több tudományos és gyakorlati megközelítésben is elemzésre került. Beluszky Pál az ezredforduló környékén megjelent művében (1999) négy nagy városszerkezeti egységre osztotta a fővárost: belváros, ipari-közlekedési-átmeneti zóna, a Budai-hegység villa- és társasház-as negyedek, valamint a külső kerületek zónája. A belvárost további három alrészre tagolta: city, belső lakóövezet és Vár. Az ipari-közlekedési-átmeneti zónában különböző funkciójú területek, például barnaövezetek és zöldterületek találhatók. A Budai-hegység villanegyede sajátos karakterű lakóövezetként jelenik meg, míg a peremkerületek zónája az 1950-ben Budapesthez csatolt kerületeket foglalja magába. (Beluszky, 1999)

A városszerkezeti osztályozások egy másik megközelítése a funkcionális városi területek (FUA) rendszere, amely a városok gazdasági és társadalmi működését figyeli. Ez a módszer számos országban – például Brazíliában, Olaszországban és az USA-ban – alkalmazásra kerül, és az urbanizáció mérésében játszik kulcsszerepet. Az FUA besorolása alapján a városi területek olyan egységek, ahol a mindennapi ingázás, közlekedési és gazdasági folyamatok dinamikus egységet alkotnak. (Eurostat, 2021)

Kovács Zoltán a budapesti városrégiót vizsgálta és hat, funkcionálisan és építészetiileg különálló zónára osztotta fel Budapestet. Ezek közé tartozik a city, amely kizárólag a pesti oldalon található és határait a Nagykörút jelöli ki. A barnaövezet vegyes funkciójú terület, amely főként a pesti oldalon helyezkedik el, de szétaprózódott formában jelenik meg. Ezen túl a többszintes beépítésű lakótelepek is markáns funkcionális egységet alkotnak, bár ezek nem alkotnak egységes övezetet. (Kovács, 1992)

A városfejlesztési térfelosztás célja, hogy az eltérő területek funkcionális és gazdasági irányítását megkönnyítse. A különböző városrészek lehatárolása segíti a gazdasági és társadalmi folyamatok térbeli szervezését, amely a hatékony városfejlesztés alapját képezi. Az adminisztratív térfelosztás és a funkcionális zónák különválasztása lehetővé teszi az egyes régiók közötti áramlások kezelését, és elősegíti a városrészek gazdasági és társadalmi fejlődését (Dusek, 2004)

Izsák Éva a városfejlődés természeti és társadalmi tényezőit elemezve megállapította, hogy Budapest szerkezete az ezredforduló környékén jól leírható a klasszikus városövezeti modell segítségével. Különösen a pesti oldal jellemző erre a modellre, ahol a belső üzleti negyed sűrűn beépített lakóövezetek veszik körül, míg a legkülső zóna a laza, családi házas beépítés dominálta területekre korlátozódik. (Izsák, 2003)

Az átalakulási folyamatokat hangsúlyozva, Baji Péter (2012) tanulmánya rámutat arra, hogy a city határterületei átalakulóban vannak, ahol a lakófunkciók helyét fokozatosan gazdasági és üzleti tevékenységek veszik át. E folyamat egyik leglátványosabb példái a nagy bevásárlóközpontok és irodaházak, amelyek meghatározzák a város új gazdasági központjainak határait. (Baji, 2012)

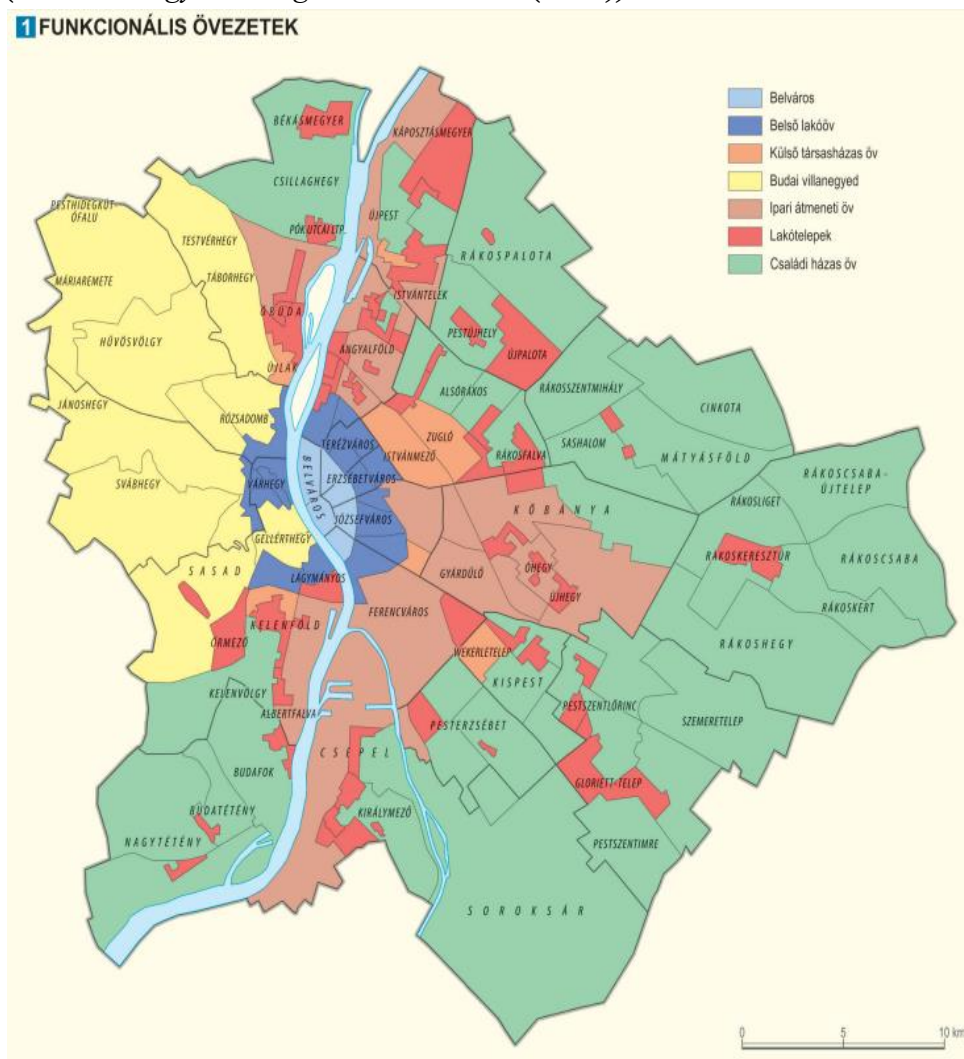
Kovács és Dövényi is az 1990 -es éveket jelöli meg a legdinamikusabb fejlődésnek a főváros vonzatában. A központi üzleti negyedet emelik ki, más néven a City területét. A külföldi tőke beáramlása és az új magánvállalkozások megjelenése jelentős keresletet generált a város ezen övezetében, ami hozzájárult az üzleti funkciók gyors terjedéséhez. Ennek következtében a lakófunkciók fokozatosan visszaszorultak, és a kereskedelmi ingatlanok, irodák vették át a helyüket, melyek a napjaink nagyon meghatározó gazdasági és munkaerőpiaci szegmensét képeznek a belváros területén. (Kovács & Dövényi, 2021)

Budapest városszerkezeti fejlődése több tényező és elméleti megközelítés alapján érthető meg. Beluszky Pál városszerkezeti egységei, Kovács Zoltán funkcionális zónái, valamint Izsák Éva városövezeti modelljei mind azt mutatják, hogy Budapest szerkezete folyamatosan változik és alkalmazkodik a gazdasági, társadalmi, valamint urbanizációs kihívásokhoz. A városrészek funkcióváltása, az ipari területek átalakulása és a peremterületek dinamikus fejlődése együttesen formálják a város jövőjét. Ez teljes mértékben látszik is az **1. ábrán**, ami már kiegészíti a napjainkra Budapest funkcionális övezetét, melyben Beluszky 1999-ben írott művének a városi térfelosztását kiegészítették belvárosi résszel, belső lakóövvvel és külső társasházi övezettel.

A különböző térfelosztási elvek, mint a funkcionális városi területek (FUA) rendszere, segítenek abban, hogy a város gazdasági és társadalmi folyamatai térben jól szervezettek és irányítottak legyenek. Ez nemcsak az urbanizáció mérését teszi lehetővé, hanem a város gazdasági potenciálját is hatékonyabban kihasználhatóvá teszi. A city-képződési folyamatok, különösen Baji Péter elemzésében, azt mutatják, hogy a város központi területei egyre inkább az üzleti és gazdasági tevékenységek központjaivá válnak, a lakófunkciók pedig fokozatosan visszaszorulnak.

Összegzőként megállapítható, hogy Budapest városszerkezeti fejlődése egy sokrétű, egymásra épülő folyamat, amelyet különböző elméletek és modellek alapján lehet megérteni. A belső városrészek átalakulása, az ipari zónák újrafelhasználása, valamint a város peremterületeinek fejlődése mind a város jövőbeli gazdasági és társadalmi struktúráját formálják. Az egyes területek közötti funkcionális és gazdasági kapcsolatok optimalizálása, valamint a térbeli irányítás hatékonyságának növelése kulcsfontosságú Budapest fenntartható fejlődésében.

1. ábra: Funkcionális övezetek Budapesten
(Forrás: Magyarország Nemzeti Atlasza (2021))



3.3.6 Zöldinfrastruktúra a főváros, illetve a XIII. kerület vonzatában

A zöldinfrastruktúra és barnamezős területek fejlesztése egyaránt fontos eleme Budapest fenntartható városfejlődésének. A város szerkezeti átalakulásai, mint a belső városrészek funkcióváltása és az ipari területek átgondolásával, egyre inkább összekapcsolódnak a zöldterületek fejlesztésével és a zöldinfrastruktúra fenntartásával. Első sorban barnamezős területek fejlesztése fontos eleme a városi regenerációnak, különösen azoknak a városi parkoknak a zöldfelületi rendszerbe való integrálása révén, amelyek jelenleg sziget szerűen helyezkednek el a belső zóna határán (Vízafogó park, Ruttkay Éva park, Szent István Park). (Tatai, 2021) Továbbá a városi zöldinfrastruktúra olyan ökoszisztéma-szolgáltatásokat biztosít, amelyek nemcsak a biodiverzitást növelik, hanem a városi lakosság rekreációs igényeit is kiszolgálják, miközben jelentős hatással vannak a városklímára. A városi klíma szabályozása, például a hőszigetelés mérséklése az ökológiai kapcsolatok megőrzése érdekében. (Tatai, 2021) Fontos kiemelni a Duna menti területek fejlesztése, a gyalogos és kerékpáros infrastruktúra erősítése ugyancsak lényeges célkitűzések a városi közlekedés fenntarthatóbbá tételében. Azáltal, hogy a Duna-partokat elérhetőbbé és használhatóbbá teszik a lakosság számára, illetve erősítik a kerékpáros és gyalogos közlekedési lehetőségeket, Budapest még inkább összhangba kerül a zöldváros koncepcióval, amely hosszú távon hozzájárul a környezeti fenntarthatósághoz és a lakosság életminőségének javításához, ezekre a koncepciókra jó gyakorlatokat lehet találni Stockholmban, Bécsben, Amsterdamban. (Tatai, 2021)

Összegzésként elmondható, hogy Budapest városfejlődése nemcsak a városszerkezeti átalakulásokkal, hanem a zöldinfrastruktúra fejlesztésével is szorosan összekapcsolódik. A barnamezős területek revitalizációja és a zöldfolyosók fejlesztése lehetővé teszi a város ökológiai és rekreációs igényeinek kielégítését, miközben a zöldterület-fejlesztések, a gyalogos- és kerékpáros közlekedésre ösztönöz ezzel tovább növeli Budapest fenntarthatóságát.

4. Anyagok és módszerek

4.1 A kutatás jellemzői és módszerei

Kutatásom a XIII. kerület fejlődésére összpontosít, fővárosi tendenciákhoz kapcsolódóan vizsgálva azt. Ennek során átfogó elemzést végzek, amely magában foglalja a kerület történeti és aktuális fejlődési szakaszainak vizsgálatát, különös tekintettel arra, hogy ezek hogyan kapcsolódnak Budapest városfejlődési folyamataihoz, valamint a zöldinfrastruktúra fejlesztéséhez. A primer kutatás részeként online kérdőíves felmérést készíték a helyi lakosok körében, amely társadalmi és gazdasági szempontból nyújt betekintést a kerületben zajló változásokba, és hozzájárul a kutatásom elemzési alapjához. A szekunder kutatás során a TEIR adatbázisát és a KSH statisztikáit használom fel, ezekből származtatott mutatókat készíték a XIII. kerület fejlődési trendjeinek és folyamatos változásainak mélyebb megértéséhez.

Tudományos dolgozatom egyik fő célkitűzése, hogy a kerület fejlesztési és társadalmi fenntarthatósági képét részletesen elemezzem a funkcionális aspektusok tükrében. Véleményem szerint, a XIII. kerület számos jó példával és sikeresen megvalósított gyakorlattal igyekszik fejlődni, igazodni Budapest nagyvárosi dinamikájához, ugyanakkor még számos tennivaló és előrelépés határozhatja meg hosszútávon a jövőjét.

1. Hipotézis: A XIII. kerület fejlődése többségében pozitív megítélésű, a jövőbeli fejlesztések a zöldterületek és közlekedés terén relevánsak.
2. Hipotézis: A XIII. kerület funkcionális átalakulása az üzleti és lakóövezetek fejlesztését jelentette, amely elsősorban a lakosság életminőségére és munkakörnyezetére gyakorolt hatást.
3. A XIII. kerület fejlődése dinamikusabb, mint a szomszédos kerületeké, különösen a közlekedési fejlesztések, ingatlanpiac és zöldterületek növelése terén.
4. A kereskedelem és a szolgáltatások jelenléte erősödött a XIII. kerületben, ami pozitívan befolyásolta a helyi gazdaságot és növelte a munkalehetőségeket.
5. A XIII. kerület egyes részei teljes átalakuláson mentek keresztül, és ma már kikapcsolódási és rekreációs célokat szolgálnak.

4.2 A XIII. Kerület bemutatása

4.2.1 Történet

Adametz Gyula alaposan dokumentálta Angyalföld történetét, amely gazdag múlttal rendelkezik, kezdve az ősidőktől, amikor a Duna-part vonzotta a népeket. A terület kelta és

római nyomokat is őriz, mint például a Transaquincum római erőd maradványai. (Sass & Gellért, 2000) Az 19. és 20. századokban Angyalföld ipari fejlődése jelentős volt, új városrészek jöttek létre, és építészeti örökség, mint a Margit híd, fejlődést hozott a közlekedésben. A városrész oktatása, egészségügye és kulturális intézményei is fejlődtek, ami fontos volt a lakók számára. (Gellért et al, 2012)

4.2.2 Elhelyezkedése

A XIII. kerület elhelyezkedése és jól kiépített közlekedési hálózata révén kiválóan kapcsolódik a főváros többi részéhez, és könnyen elérhető mind autóval, mind tömegközlekedéssel, mind pedig vízi úton. A XIII. kerületet a II., III., IV., V., VI. és a XIV. kerület határolja, de pontos határvonalát a 2013. évi CXXVIII. törvény írja le

A kerület összterülete 13,44 km², mely magába foglal hat városrészt (Angyalföld, Lőportárdűlő, Újlipótváros, Vizafogó, Margitsziget és a Népsziget egy része). KSH (2023. 01. 01.) adatai szerint 117 792 fő lakja. Az angyalföldi városrész igazán sokszínű, hiszen családiházak, négy- és tízelembes panelházak, újjépítésű lakóparkok is megtalálhatóak. Ezek mellett az egykori iparterületeken, a tercierszektort működését kiszolgáló épületek, lakóparkok és üzemicsarnokok jellemzőek.

5. Eredmények és értékelésük

5.1 A XIII. kerület térségi tendenciái

A 2022-es népszámlálás alapján 117 792 fő (oeny.hu) a XIII. kerületi lakónépesség, viszont a kerület területnagysága 1990 óta (KSH.hu) nem változott. A 2001 és 2004 közötti időszakban csökkenés figyelhető meg a lakosság számában, amely 2004-re 107 541 főre esett vissza. Ez a csökkenés összefügghet az agglomeráció felé irányuló migrációval és a belső kerületek relatív vonzerejének csökkenésével, ami tipikus jelenség a szuburbanizációs folyamatok során. A 2. ábrán is látni lehet, hogy egy nagy léptékű urbanizáció elkezdődött XXI. század elején 2004-ben, ami egy állandó növekedést jelentett a csúcspontig 2020-ig, amikor 122 284 fő (oeny.hu) lakónépességet számoltak. Ezek az adatok következtethetőek, hogy Budapestre koncentrálódik az ipar nagyrésze. Lakóház

építések egyes külföldi cégek megjelenése, elkezdődnek a szolgáltatások prioritizáltsága, röviden többet kerestek az emberek a fővárosban, mint vidéken. Fejlődő infrastruktúra lehetővé tette, hogy élhető legyen

2. ábra: XIII. kerület lakónépességének változása 2000 és 2022 között főben

(Forrás: Saját készítésű TEIR (2000-2022) adatok alapján)



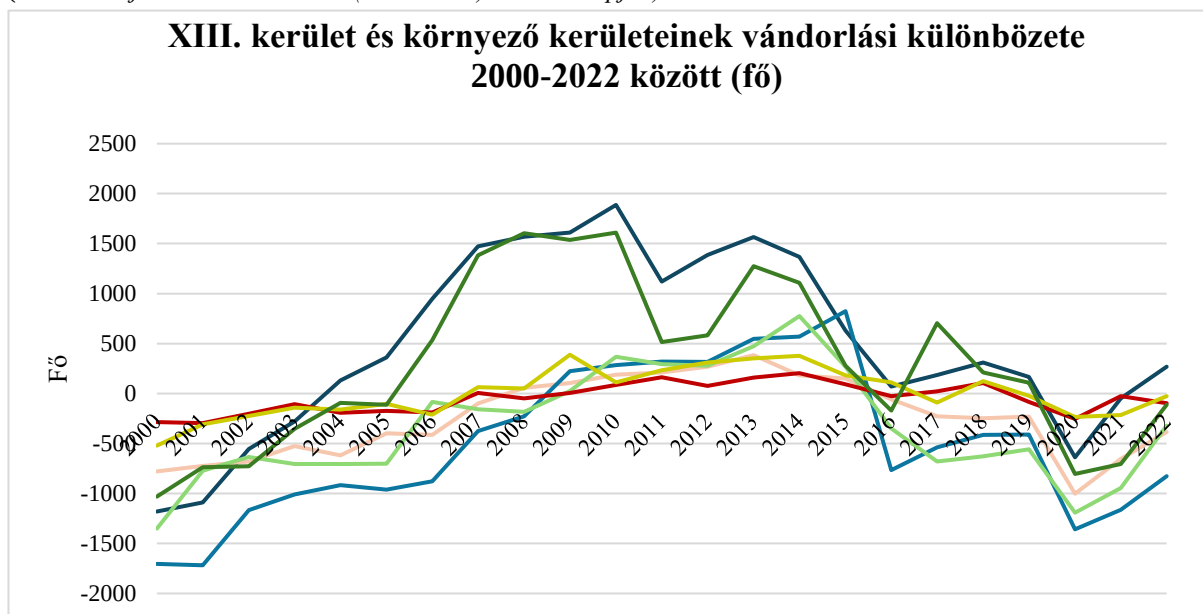
Budapest bárki számára kisebb-nagyobb lakásokban. Azonban 2021-től egy enyhe csökkenés tapasztalható a lakónépességben, ami 2022-re 117 792 főre mérséklődött. Ez a visszaesés számos tényezőre vezethető vissza, beleértve a COVID-19 járvány társadalmi-gazdasági hatásait, a lakásárak emelkedését, valamint a városi életmód preferenciáinak változását, mint például az agglomerációba vagy vidéki településekre történő elvándorlás. Ezen jelenségek összhangban állnak a dezurbanizáció és a szuburbanizáció folyamatával, amikor a lakosság egy része a városi központokból a külső, kevésbé zsúfolt területek felé mozdul el. Véleményem szerint sokkal többen fognak kivándorolni Budapestről kisebb városokba, nyugodtabb zöldfelülettel ellátott helyekre, főleg kertes házakba, mint amekkora lakónépesség vesztesége volt a kerületnek az elmúlt 2 évben. Ezt az állításomat igazolja Budapest lakónépességének változása, amin megfigyelhető egy erős elvándorlási hajlam, melyet átfogóan fogok tudni értelmezni a vándorlási mérleg elemzése során.

5.1.1 Vándorlási mérleg

A vándorlási mérleg elemzése alapján a XIII. kerület az ezredfordulón még negatív vándorlási egyenleget mutatott, ami azt jelenti, hogy több ember költözött ki a kerületből, mint ahányan beköltöztek. Ez a tendencia 2000 és 2003 között folytatódott, azonban 2004-ben már pozitív fordulatot vett, és 2005-től kezdve egyre nagyobb mértékű beköltözési hullám tapasztalható. A vándorlási mérleg 2007-től kezdve kifejezetten pozitív, és egészen 2015-ig stabilan magas maradt, különösen 2007 és 2014 között, amikor a beköltözők száma jelentősen meghaladta a kiköltözők számát. Ez a periódus valószínűleg a kerület infrastrukturális fejlesztéseivel, új lakásépítésekkel és munkahelyi lehetőségek növekedésével hozható összefüggésbe. Azonban 2016-tól ismét egy kiegyenlítettebb vándorlási mérleg figyelhető meg, 2020-ban pedig jelentős negatív fordulat történt. 2021-ben a helyzet némileg stabilizálódott, majd 2022-ben újra pozitív vándorlási egyenleg volt tapasztalható, bár jóval kisebb mértékben, mint az előző évtized közepén. Ez részben igazolja az állítást, hogy az erősebb elvándorlási hajlam elkezdődött ez jól látszik a **3. ábrán**. Sokkal kisebb az aránya a be és kivándorlóknak, mint az elmúlt évtizedben, mely nehézséget tud okozni a gazdasági szektorban, viszont lazíthatja az ingatlanpiacot.

Összehasonlítva a környező kerületekkel, látható, hogy a XIII. kerület relatíve jól teljesít a vándorlási mérleg tekintetében, mivel több szomszédos kerület – például a II., III., IV., és VI. kerület – több évben is folyamatosan negatív mérleggel rendelkezik. A XIV. kerület hasonlóan pozitív tendenciákat mutatott a 2007–2014-es időszakban, viszont az utóbbi években ott is negatívabb irányba fordult a mutató.

3. ábra: XIII. kerület és környező kerületeinek vándorlási különbözete 2000 és 2022 között (fő)
(Forrás: Saját szerkesztés TEIR (2000-2022) adatok alapján)



5.1.2 Zöldterületek megoszlása

Az elemzésem során mindenféleképpen le kell szögezmem, hogy az V. és a VI. kerület kialakult és meglévő zöldterületei az évek során nem bővültek és nem is tudnak bővülni. A TEIR lekért adatai alapján 2018 és 2022 között vizsgálok kifejezetten a XIII. kerület Önkormányzati tulajdonban lévő összes zöldterület nagyságát m²-ben és ennek az egy lakosra jutó méretét (fő/m²), valamint ezeket hasonlítom a környező kerületekéhez (II., III., IV., XIV.). Az adatok alapján a XIII. kerület zöldterületeinek változása kedvező, de mérsékelt. 2018 és 2022 között az önkormányzati tulajdonú összes zöldterület 9904 m²-rel növekedett, ami bár pozitív előrelépés, a környező kerületekhez képest, különösen a III. kerülettel összevetve (37,442 m² növekedés), viszonylag szerény

eredmény. A XIII. kerület urbanizációs tendenciái és a magas népsűrűség jelentős kihívást jelentenek a zöldterületek fenntartása és bővítése szempontjából, különösen a fenntarthatóság és az élhetőség javítása érdekében.

1. táblázat: Önkormányzati tulajdonú összes zöldterület (m²)

Forrás: Saját szerkesztés (Teir 2018-2022)

Önkormányzati tulajdonú összes zöldterület (m ²)						
Kerület megnevezése	Év					Abszolút változás (Δ)
	2018	2019	2020	2021	2022	
II. kerület	236355	236355	236355	236425	236425	70
III. kerület	2343890	2343890	2382608	2381332	2381332	37442
IV. kerület	1546978	1349319	1372611	1586081	1528636	-18342
V. kerület	45193	45193	45193	45193	45193	0
VI. kerület	15030	15030	15030	15030	15030	0
XIII. kerület	827675	827675	827506	827476	837579	9904
XIV. kerület	1119438	1119438	1119438	1119438	1119438	0

Az egy lakosra jutó zöldterület változása szintén mérsékelt növekedést mutat. 2018 és 2022 között 6,8 m²-ről 7,11 m²-re emelkedett, ami 0,31 m² növekedést jelent. Ez a változás fontos, különösen figyelembe véve a kerület folyamatos

2. táblázat: Önkormányzati tulajdonú zöldterület, egy lakosra (m²)

Forrás: Saját szerkesztés (Teir 2018-2022)

Önkormányzati tulajdonú zöldterület, egy lakosra (m ²)						
Kerület megnevezése	Év					Abszolút változás (Δ)
	2018	2019	2020	2021	2022	
II. kerület	2,64	2,64	2,69	2,72	2,78	0,14
III. kerület	17,95	17,88	18,38	18,48	19,16	1,21
IV. kerület	15,46	13,54	13,95	16,36	16,15	0,69
V. kerület	1,74	1,74	1,8	1,82	1,92	0,19
VI. kerület	0,39	0,39	0,39	0,4	0,43	0,04
XIII. kerület	6,8	6,77	6,86	6,86	7,11	0,31
XIV. kerület	9,01	9,01	9,16	9,24	9,56	0,54

népességnövekedését. Ugyanakkor ez az érték még mindig elmarad olyan kerületekhez képest, mint például a III. kerület, ahol 19,16 m² az egy főre jutó zöldterület, vagy a IV. kerület, ahol ez az érték 16,15 m². Ez egyértelműen rámutat arra, hogy a XIII. kerület zöldterületeinek további bővítése elengedhetetlen a városi élhetőség és rekreációs lehetőségek fenntartása érdekében.

Az elemzés rámutat, hogy a XIII. kerület bár rendelkezik zöldterületi fejlesztési törekvésekkel, ezek mértéke és üteme a népsűrűség növekedése miatt nem éri el a kívánt hatást. A kerület

számára kiemelten fontos lesz a jövőben a zöldinfrastruktúra további növelése és fenntarthatósága. Az itt kialakított zöldterületek nemcsak a lakosság rekreációs igényeit szolgálják, hanem a város versenyképességét is növelhetik, mind a helyi gazdaság, mind a lakhatási feltételek javítása révén.

Összehasonlítva a kerületet más budapesti kerületekkel, különösen a III. és IV. kerületekkel, jól látható, hogy a XIII. kerület fejlődése kiegyensúlyozott, de továbbra is jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. A kerületnek nagy hangsúlyt kell fektetnie a zöldterületek megőrzésére és bővítésére annak érdekében, hogy hosszú távon fenntartsa lakóinak magas életminőségét.

5.1.3 Ingatlanpiaci árváltozások a kerületben

Első sorban leszögezném, hogy az elemzésem során világpiaci trendeket kerületi és fővárosi viszonylatban vettem figyelembe, az ingatlanpiaci árakat utcaszinten vizsgáltam, melyeket a kerület részeihez csoportosítottam, hogy átfogó képet kapjak a XIII. kerület ingatlan árainak növekedéséről. Általánosságban viszont megállapítható, hogy a gazdasági változások a világban és az infláció gyarapodása Magyarországon nem segített az ingatlan árak csökkenésében. Ez kifejezetten igaz Budapestre. Egy általános ingatlanpiaci ár növekedés figyelhető meg az évek során. Ebben az elemzésben kifejezetten a kerületrészek összehasonlítását végeztem el. 2019 és 2022 vizsgáltam a XIII. kerület részeinek az ingatlanpiaci árváltozását. Ehhez több mutatót elemzek: családi házak átlagos négyzetméterárát és eladott darabszámát, valamint többlakásos társasházak és lakótelepi panelek átlagos négyzetméterárait és az eladott darabszámokat. A teljes lakáspiacot a lakások összesített átlagárával és darabszámával elemzem, emellett figyelem a relatív szórást is, ami az árak stabilitását mutatja. Az adatokat a KSH.hu ingatlanadattárából kértem le (2019-től 2022-ig), melyeket városrészek szerint válogattam.

Angyalföld mutatta a legnagyobb áremelkedést a kerületrészek között. 2019-ben 674, 967 ezer Ft/m²-ről 942,73 ezer Ft/m²-re nőttek, ami 39,7%-os emelkedést jelent. A relatív szórás 20,31%-ról 19,92%-ra csökkent, ami azt mutatja, hogy az ingatlanárak egyre kevésbé szóródnak, stabilabb az ár képzés. Ez arra utalhat, hogy a terület népszerűsége növekszik, de az árak kiegyenlítettebbek lettek. Ez a városrész egyre inkább vonzza azokat, akik zöldterületekkel körülvett családi házakat és társasházakat keresnek.

Lőportárdülő esetében az ingatlanárak kiugróan emelkedtek, amely egyértelműen megfigyelhető a vizsgált időszakban. Az ingatlanárak 2019-ben 733,79 ezer Ft/m²-ről 987,05

ezer Ft/m²-re nőttek 2022-re, ami 34,5%-os emelkedés. A relatív szórás 20,74%-ról 18,32%-ra csökkent, ami viszont azt jelzi, hogy a lakások árkülönbségei szűkültek, és a piac stabilabbá vált. Az árak növekedésével párhuzamosan az eloszlás egyre egyenletesebb lett. A terület fokozatosan vonzóbbá válik a befektetők és lakók számára, különösen a lakótelepi panelek esetében.

Újlipótvárosban is általános növekedés látszik. Az ingatlanárak 2019-ben 686,67 ezer Ft/m²-ről 907,97 ezer Ft/m²-re növekedtek 2022-re, ami 32,2%-os emelkedést mutat. A relatív szórás 20,57%-ról 23,31%-ra nőtt, ami azt jelzi, hogy a lakások ára között nagyobb különbségek alakultak ki az évek során. Ez valószínűleg annak köszönhető, hogy a terület rendkívül népszerű a lakók, valamint a legtöbb műemlékké nyilvánított társasház az idő múlásával még vonzóbbá válik a befektetők számára. Újlipótváros a kerület egyik legnépszerűbb része a belváros közelsége és a kiváló infrastruktúra miatt.

Vízafogón megfigyelhető egy állandó növekedés. Az átlagos ingatlanárak 753 ezer Ft/m²-ről 977,69 ezer Ft/m²-re emelkedtek, ami 29,8%-os növekedést jelent. A relatív szórás 21,33%-ról 21,38%-ra nőtt, ami nagyon csekély változás. Ez azt mutatja, hogy a lakásárak közötti különbségek nagyjából állandóak maradtak, tehát itt is stabil piaci környezet alakult ki. A Vízafogó népszerűsége részben az új fejlesztéseknek köszönhető, mint a Marina City és a Duna-part közelségének köszönhető. A lakások iránti kereslet folyamatos, különösen a társasházak és lakótelepi panelek esetében, viszont alacsonyabb az áremelkedés figyelhető meg a többi kerületrészhöz viszonyítva.

Váci utat külön kellett értelmezni, mivel határos minden kerületrésszel: 019-ben 735 ezer Ft/m² volt az átlagos négyzetméterár, ami 2022-re 907 ezer Ft/m²-re nőtt. Ez 23,4%-os növekedést jelent, ami a legkisebb az összes terület közül, viszont figyelembe kell venni, hogy a Váci út környéke főként üzleti célú fejlesztéseknek ad otthont. A relatív szórás itt viszonylag magas, 25%-ról 26%-ra emelkedett. Ez azt jelzi, hogy a lakásárak közötti eltérések továbbra is jelentősek.

A XIII. kerület ingatlanpiacán tapasztalt árváltozások és a relatív szórás alakulása alapján megállapítható, hogy az egyes városrészek eltérő fejlődési pályát követnek, de a közös jellemző a folyamatos áremelkedés. Az áremelkedés mértéke és a relatív szórás változásai alapján megfigyelhető, hogy míg egyes területek, mint Angyalföld és Lőportárdűlő, egyre stabilabbá válnak, addig Újlipótvárosban és a Váci úton az árkülönbségek növekedése egy heterogénebb piacot jelez. Az áremelkedést elsősorban az új fejlesztések, a növekvő kereslet és a befektetési

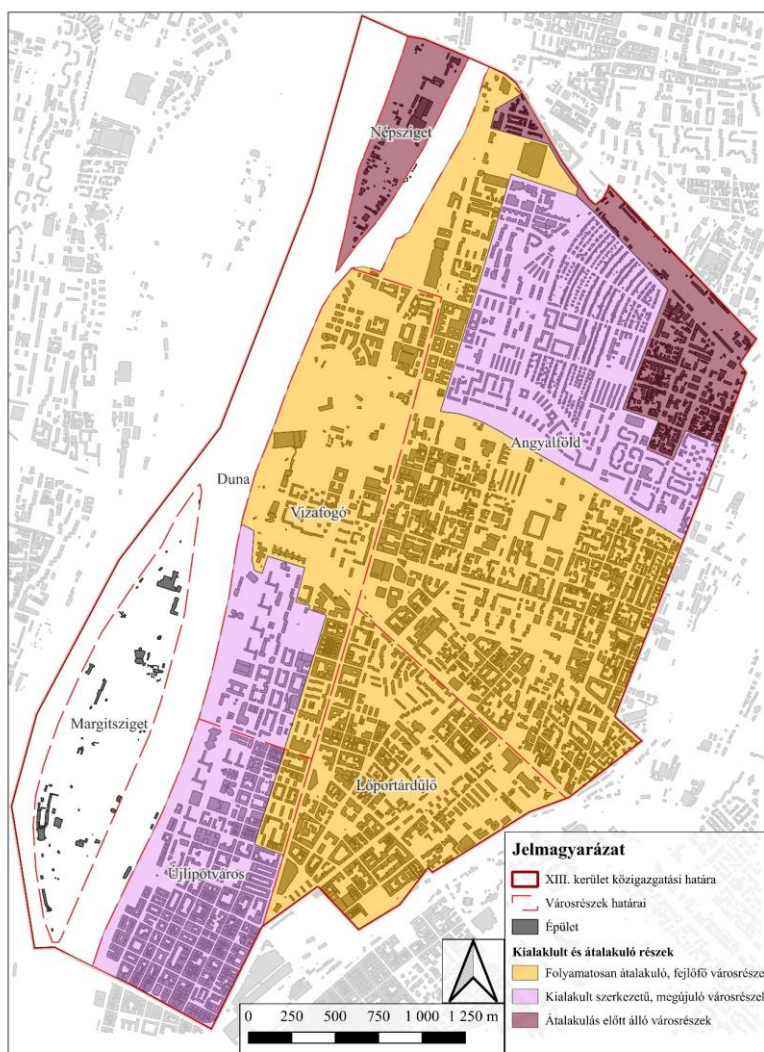
célú vásárlások hajtják. Az árdifferenciák csökkenése vagy növekedése pedig arra utal, hogy egyes területeken az ingatlanpiac stabilizálódik, míg másokban még nagyobb az ingadozás a különböző típusú ingatlanok között. Ezek a megfigyelések fontos iránymutatásként szolgálhatnak mind a befektetők, mind az ingatlanvásárlók számára, hiszen jól jelzik az egyes városrészek jövőbeli fejlődési potenciálját és stabilitását. (1. Melléklet)

5.1.4 XIII. kerület szerkezete

XIII. kerület részeit három jól elkülöníthető szerkezetre

tudjuk osztani ahogyan a **4. ábrán** is látszik, melyet jól mutat az Angyalföldi városrész melyet további három részre tudunk osztani: a kialakult szerkezetű, megújuló városrésze, a folyamatosan átalakuló, fejlődő városrésze, és az átalakulás előtt álló városrésze. Újlipótváros főleg kialakult szerkezetű megújuló városrészek jellemzik. A Vizafogó kerület rész kialakult és folyamatosan átalakuló struktúrából áll. A Margitszigeti és a Népszigeti részét a kerületnek a sajátos meghatározása miatt az eredmények és értékelésük

4. ábra: XIII. kerület kialakult és átalakult területei
(Forrás: Saját szerkesztés XIII. kerület TAK. (2017))



fejezetben fejtem ki. Így arra következtetek a kutatásom során, hogy a XIII. kerület egy dinamikus fejlődő városrész, ahol a vállalkozói és vállalati szektorok erősítik a gazdasági növekedést, míg a kereskedelmi és szolgáltató ágazatok meghatározó szerepet játszanak a helyi gazdasági struktúrában. Az infrastrukturális fejlesztések és a modernizáció továbbra is prioritást élveznek, miközben az oktatási, egészségügyi és kulturális intézmények magas színvonalú

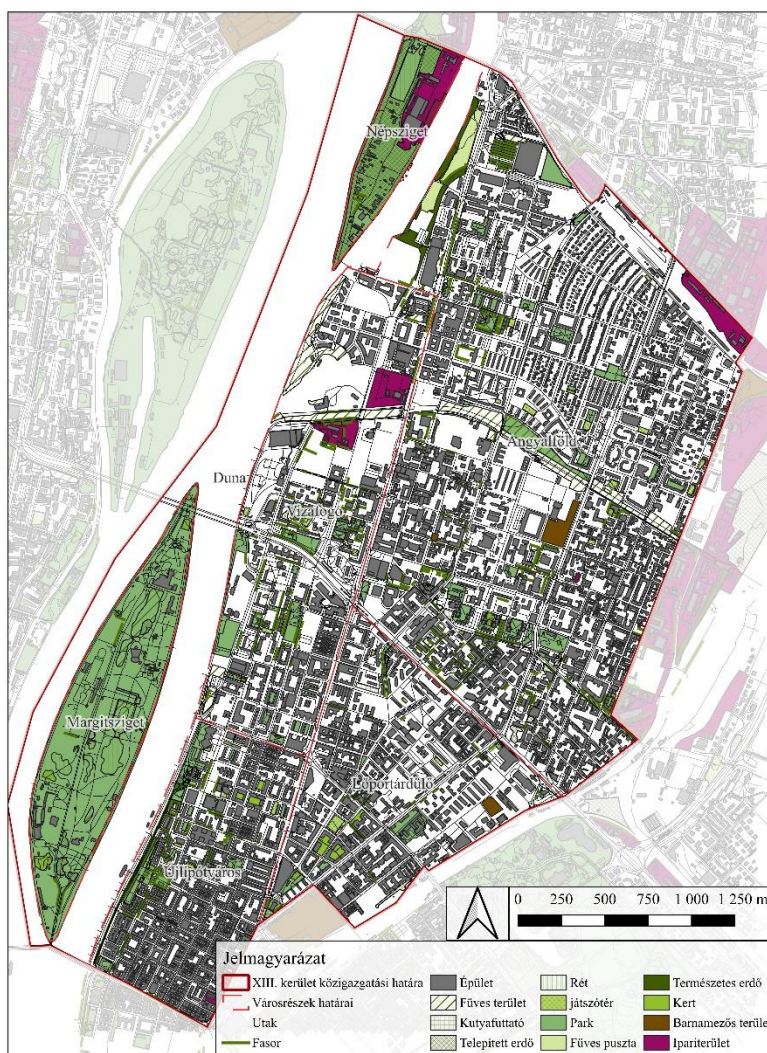
szolgáltatásokat biztosítanak. A kerület zöldterületeinek növekedése, amely fák telepítésével és parkok kialakításával jár, nem csupán az élhetőség javítását szolgálja, hanem ösztönzi a lakosságot a természettel való közelebbi kapcsolat kialakítására. A gondolatok mélyebb megértése végett a kérdőíves elemzéssel kapcsolatban fogok kitérni arra, hogy a kerületről formált képem és gondolataimat megerősítik vagy cáfolják a kerületi lakosok.

5.1.5 Lakóövezetek és funkcionális területek

A XIII. kerület, amely Angyalföld, Újlipótváros, Lőportárduló, Vízafogó, Népsziget és Margitsziget városrészeket foglalja magában, komplex városi szövetet alkot, ahol különböző funkcionális zónák találkoznak ezeket bemutattam az előző fejezetben. Viszont az 5. ábrán jól látszik a kerület sokszínűsége, a sűrűn beépített lakóterületektől kezdve a barnamezős területeken át egészen a jelentős zöldterületekig. A kerület keleti és déli részein – főként Angyalföld és Újlipótváros területén – sűrű lakóterületek találhatók, amelyek nagyrészt

5. ábra: XIII. kerület zöldterületei, barnamezős, illetve ipari területei

(Forrás: Saját szerkesztés, Openstreet map (OSM) 2024)



társasházakból állnak. Ezek a területek Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő részei, ahol a lakásépítések és felújítások folyamatosak. A lakófunkció mellett a Váci úti irodafolyosó jelenléte, mint kiemelt üzleti zóna, jelentős szerepet játszik a kerület gazdasági struktúrájában. Ez a terület a kerület legdinamikusabban fejlődő része gazdasági szempontból, amely Budapest gazdasági tengelyének egyik legfontosabb eleme.

5.1.6 Barnamezős területek fejlesztése

A kerület északi részén és a Népsziget környékén több barnamezős terület is található, amelyeket jelenleg nem hasznosítanak kellőképpen, és amelyek jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek. Ezeknek a területeknek a revitalizálása azonban komoly kihívásokkal jár, mivel a tulajdonjogi rendezetlenségek akadályozzák a fejlesztési folyamatokat. Különösen a Népsziget esete érdekes, amely, habár a kerület területéhez tartozik, az osztatlan közös tulajdon miatt egyelőre fejlesztési zsákutcában van. Addig, amíg ezek a tulajdonjogi kérdések nem rendeződnek, a térség nagyobb fejlesztési projektek szempontjából korlátozott marad. Vízafogó és Angyalföld északi részein szintén található fejlesztésre szoruló terület. Ezek az ipari múltból örökölt területek jelenleg kihasználatlanok, de a jövőben ezek is a fejlesztések célpontjaivá válhatnak. A barnamezős területek rehabilitációja lehetővé teszi a városi területek fenntartható fejlesztését, amely összhangban áll a kerület lakó- és pihenő övezeteinek modernizációjával és az ipari tevékenységek csökkenésével.

5.1.7 Margitsziget különleges státusza

A Margitsziget, habár közigazgatásilag a XIII. kerülethez tartozik, valójában nem kerületi fenntartású, és a főváros közvetlen irányítása alá tartozik. Ez különleges helyzetet eredményez, mivel a sziget a kerület egyik legfontosabb rekreációs területe, azonban a kerületi fejlesztési tervekre csak közvetetten van hatással. A sziget fenntartása és fejlesztése szempontjából a fővárosi döntéshozatal határozza meg a jövőbeli irányokat, amelyek főként a rekreációs célú használatra és zöldterületek fenntartására fókuszálnak.

5.1.8 Marina Part és Marina City – Kiemelt Fejlesztési Terület

A Marina Part sajátos beépítettsége és fejlesztése kiemelkedő jelentőségű a XIII. kerületben. Az utóbbi években ez a terület az újépítésű lakóparkok központjává vált, ahol modern építészeti megoldások és lakókörnyezetek jöttek létre. A Marina City kiemelt beruházás, amely a Duna menti lakóingatlan-fejlesztések központjává vált, luxus színvonalú életkörnyezetet teremtve a lakók számára. A Marina Part közvetlen Duna-parti elhelyezkedése és a hozzá kapcsolódó fejlesztések modern lakóparkokká alakítják a területet, rekreációs és sportolási lehetőségekkel, sétányokkal, kerékpárutakkal, miközben a lakosság számára új szolgáltatásokat nyújtanak. Ezen a területen szeretnék először bevezetni az autómentes sétányt, amely számos előnnyel tud szolgálni az ott élő lakosság, valamint a sétányokra ellátogatók számára.

5.1.9 Fejlesztési potenciálok és kihívások

a, Népsziget: Fejlesztési tér, korlátozott lehetőségekkel

A Népsziget a kerület egyik legnagyobb kihasználatlan területe, amely ugyanakkor hatalmas fejlesztési potenciállal rendelkezik. A térképen jól látható, hogy jelenleg barnamezős területek és zöldfelületek váltakoznak a szigeten. Azonban az osztatlan közös tulajdon rendezetlensége miatt ezen területek fejlesztése egyelőre nehézkes. Amennyiben a tulajdonjogi kérdések rendeződnének, a Népsziget Budapest egyik legígéretesebb fejlesztési területévé válhat, ahol vegyes funkciójú területeket, lakóparkokat, irodai és rekreációs zónákat is kialakíthatnak. Ez a sziget egy olyan tér, ahol a város fejlesztési tervei és a zöldterület-megőrzési célok összhangban valósulhatnak meg.

b, Ipari területek átalakítása

A Láng Gépgyár a II. világháború alatt súlyos károkat szenvedett, majd a helyreállítás után 1948-ban államosították. A gyárban a MIG 15-ös repülőgépek gázturbináinak alkatrészeit és ipari gőzturbinákat gyártottak, valamint dízel hajómotorokat, atomenergetikai és vegyipari berendezéseket. A hazai villamos erőművek turbinái is innen származtak. Az 1970-es évektől a nehézipar problémái miatt a gyár korszerűtlen technológiával és pénzügyi nehézségekkel küzdött, fejlődés hiányában 1980-as években bezárták. (Bencze, 2007) A gyár épületei műemlékvédelem alá kerültek, bár elhanyagolt állapotukban várnak a megújulásra. 2022 második felében elindult a látványterv készítése az úgynevezett „Lang Quarter”, vagyis Láng Negyed névre hallgató kiemelt beruházásnak mely csaknem 10 hektár területet foglal magában, tehát tovább fog nőni a Váci út irodafolyosója. Tervezés alatt állnak lakóépületeket, szolgáltató egységeket, szálloda is. Tehát nagyjából olyan mértékű és léptékű beruházásra lehet számítani, mint a Marina-parton elnyúló luxus lakóépületekre. A kiemelt beruházásra 2022-2031 közötti megvalósulást tűztek ki. Ez tovább bővíti a XIII. kerület vonzerejét, valamint remélhetőleg a zöldfelület bővülését is. (Láng negyed projekt)

Csavargyár nem lett államosítva, viszont az állam bérbe vette így a Csavarárugyár Nemzeti vállalat lett a neve. Hídépítéshez a csavarok gyártásában meghatározó szereplő volt Magyarországon. 1960-as évekre 2000 főt is foglalkoztattak, viszont mint a legtöbb gyár Budapesten a Csavargyár is elöregedett gépparkar és technológiai fejlesztések hiányában az 1980-as években bezárták. (Budapest XIII. kerületi önkormányzat, 2016) Napjainkban Reno udvar néven ismert (Váci út 160-168 szám alatt), melyre elöregedő épületegyüttes jellemző, az udvarban játékbolt, sportbolt, bababolt található, régebben OBI volt a meghatározó üzlet a

területen. 2016-ban tőke hiány és drága kivitelezési költségek miatt eladták. Kiemelt beruházásként szerepel viszont egyelőre még csak a projekt kidolgozásának stádiumában áll a tervezet, területe több, mint 6 hektár tehát mint a többi területen is ide is irodafolyosó bővítést terveznek, valamint mélygarázsokat, nem utolsósorban platformosra akarják megcsinálni az előfejlesztő szerint, hogy el legyen választva a gyalogos és a gépjármű forgalom, tehát ezt a területet is kevert funkcióval szeretnék ellátni, mint a területen és ugyanúgy az épületen belül is, ez pedig növelheti a közlekedési hatékonyságot és biztonságot.. Ugyanakkor a kérdéses pont a beépítettség mértéke és a létrehozandó zöldterületek aránya. A sűrű beépítettség növelheti az ingatlanértékeket és a terület funkcionalitását, de ha a zöldterületek nem kapnak megfelelő hangsúlyt, a környék élhetősége romolhat, és a városi zöldfelületek további csökkenésével környezeti és társadalmi kérdések is felmerülhetnek. (Reno udvar projekt)

c, Rákospatak mente: Kerületeken átívelő fejlesztési szükségletek

A Rákospatak mente fejlesztési lehetőségei további jelentős potenciált rejtenek magukban, különösen a zöldinfrastruktúra és rekreációs célú területek kiépítésének tekintetében. A Rákospatak nem csupán a XIII. kerületen halad át, hanem több más kerületet is érint (X., XIV.), így a fejlesztéshez szoros együttműködés szükséges az érintett önkormányzatok között kifejezetten a szomszédos XIV. kerületi önkormányzattal, valamint a Fővárosi Csatornázási Vízművekkel mivel az ő fenntartásukba tartozik a patak mente. A patak menti területek revitalizációja nemcsak új rekreációs lehetőségeket biztosítana a lakosság számára, hanem a zöldterületek kiterjesztését és a városi ökológiai folyosók bővítését is lehetővé tenné. A patak körüli zöldterületek fejlesztése nagyban hozzájárulhat Budapest ökológiai és közlekedési hálózatának összekapcsolásához, amely növeli a városi élet minőségét.

d, Közlekedési és infrastruktúra-fejlesztési lehetőségek

A kerület közlekedési hálózata jól kiépített, különösen a Váci út és a fő közlekedési útvonalak mentén található. Azonban a közlekedési infrastruktúra további fejlesztése elengedhetetlen, hogy lépést tartson a kerület lakó- és munkahelyi funkcióinak növekedésével. A kerület északi része, különösen a Népsziget és Vizafogó térsége további közlekedési kapcsolatok kiépítésére szorul, hogy a jövőbeli fejlesztések harmonikusan integrálhatók legyenek a városi közlekedési rendszerbe.

Összességében a XIII. kerület fejlesztési potenciálja rendkívül magas, különösen a barnamezős területek, mint a Népsziget és Vizafogó környékén. Azonban a tulajdonjogi kérdések rendezése

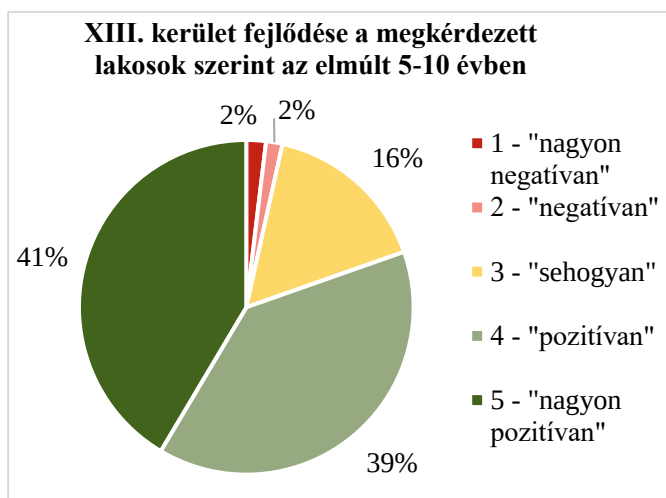
és a városrendezési stratégiák összhangba hozása elengedhetetlen ahhoz, hogy ezek a területek valódi városi központokká váljanak. A Margitsziget különleges státusza és fejlesztési irányai ugyan nem közvetlenül a kerület irányítása alatt állnak, de a rekreációs területek fenntartása és fejlesztése továbbra is nagy jelentőséggel bír a kerület számára. A Rákospatak menti fejlesztések különös figyelmet igényelnek, mivel ezen területek revitalizációja számos kerületet érint, és a zöldinfrastruktúra bővítésének szempontjából kiemelten fontos. A lakóövezetek, zöldterületek és ipari zónák közötti egyensúly fenntartása, valamint a közlekedési és infrastrukturális fejlesztések előmozdítása Budapest XIII. kerületének hosszú távú sikeres városfejlődésének alappillérei.

5.2 Kérdőív elemzése

A kutatás célja az volt, hogy felmérje a XIII. kerület lakóinak véleményét a kerület fejlődéséről, különös tekintettel az infrastrukturális fejlesztésekre, a funkcionális átalakulásra, valamint a jövőbeli fejlesztési irányokra. A kérdőíves lekérdezés 2024.07.29-től 2024.10.05-ig zajlott, és a kerület lakosait célozta meg, különböző városrészekből. 316 fő töltötte ki melyből 75,9%-a (240 fő) nő és 24,1%-a (76 fő) férfi volt. Túlnyomó többségben a 36-45 és 46-60 év közöttiek töltötték ki ez 189 főt jelent. A kérdőív lehetőséget adott a résztvevőknek arra, hogy megosszák véleményüket a lakóövezetükben tapasztalható változásokról, fejlesztésekről, és javaslatokat tegyenek a további fejlődési irányokra.

A válaszadók 80,38 %-a (254 fő) szerint, a kerület elmúlt 5 – 10 évben való fejlődését érintő kérdésre nagyon jó vagy jó minősítést adott. Ez megerősíti a kérdőív hipotézisét, miszerint a XIII. kerület fejlődésének lakossági megítélése pozitív. Mindössze 6 válaszadó (kb. 1,89%) értékelte a fejlődést nagyon rossznak, míg 5 fő (kb. 1,58%) ítélte meg rossznak. Ez azt mutatja, hogy a kritikus vélemények aránya elenyésző, ami arra utal, hogy a

6. ábra: XIII. kerület fejlődése a megkérdezett lakosok szerint az elmúlt 5-10 évben
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



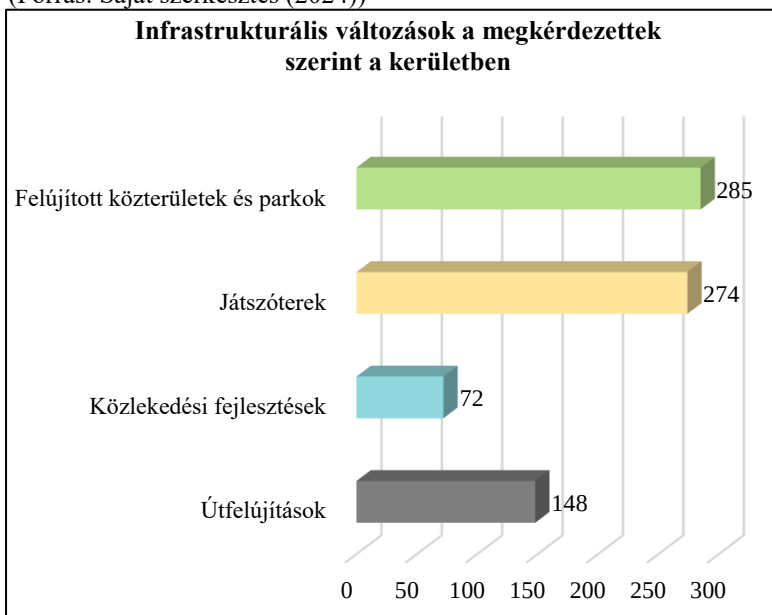
kerület fejlődésével kapcsolatos negatív tapasztalatok kevésbé jellemzőek a lakosság körében. 51 válaszadó (kb. 16,14%) választotta a közepes értékelést, ami azt jelzi, hogy bár a többség

pozitív véleményt formált, van egy jelentős csoport, akik úgy érzik, hogy a fejlődés nem kiemelkedő, de nem is kifogásolható (**6. ábra**). Ezek a válaszadók valószínűleg elismerik a fejlődést, de úgy látják, hogy még van tér a további javításra. A kérdőív alapján egyértelműen kijelenthető, hogy a XIII. kerület fejlődése lakossági szemszögből nézve túlnyomórészt pozitív megítélés alá esik.

A kérdésre, amely a kerület legjelentősebb infrastrukturális változásait vizsgálja, a legtöbb válaszadó (285 fő) a közterületek és parkok felújítását említette elsődleges fejlesztésként. Ezeknek a beruházásoknak különösen fontos szerepe van a lakosság életminőségének javításában, hiszen a zöldterületek és közösségi terek növelik a városi környezet élhetőségét. Szorosan követi a játszóterek fejlesztése (274 válasz). Ez arra utal, hogy a kerület nagy figyelmet fordít a családbarát környezet megteremtésére, ami hozzájárulhat a fiatal családok megtelepedéséhez és elégedettségéhez. Bár az útfelújításokat is sokan említették (148 válasz), a közlekedési fejlesztéseket viszonylag kevesebben (72 válasz).

Mindezek megfigyelhetők a **7. ábrán**. Ez azt jelezheti, hogy az úthálózat állapotának javítását fontosnak tartják a lakók, de a közlekedési fejlesztéseket kisebb hangsúllyal említették. Elképzelhető, hogy a közlekedési problémák még mindig fennállnak, vagy hogy ezeken a területeken a lakosság több fejlesztést várna.

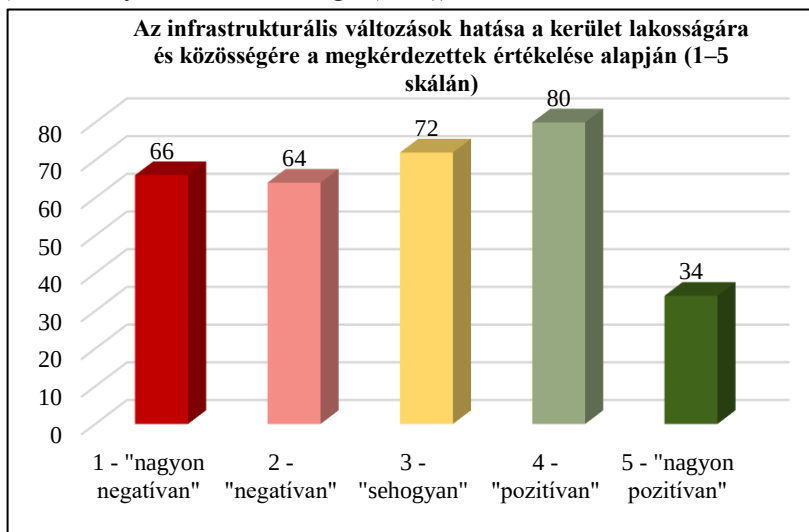
7. ábra: Infrastrukturális változások a megkérdezettek szerint a kerületben
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



A kérdőívet kitöltő 316 főből 80 személy jónak, valamint 34 fő nagyon jónak, ítélte az infrastrukturális változások hatásait a lakosságra és a közösségre. Ez arra utal, hogy az infrastruktúra fejlesztései általánosságban kedvező hatást gyakoroltak a lakosságra és a közösségi életre. Ugyanakkor 66 fő adott nagyon negatív (1-es) értékelést, és 64 fő negatív értékelést, ami azt mutatja, hogy nem mindenki elégedett ezekkel a változásokkal. Valószínű,

hogyan az útfelújítások vagy más infrastrukturális projektek átmeneti kellemetlenségeket okoztak, vagy egyes lakók nem érzékelték számottevő javulást. 72 válaszadó adott közepes, semleges értékelést (8. ábra). Ez azt mutatja, hogy a lakosság egy része ugyan elismeri a változásokat, de nem érz,

8. ábra: Az infrastrukturális változások hatása a kerület lakosságára és közösségére a megkérdezettek értékelése alapján (Forrás: Saját szerkesztés Google (2024))

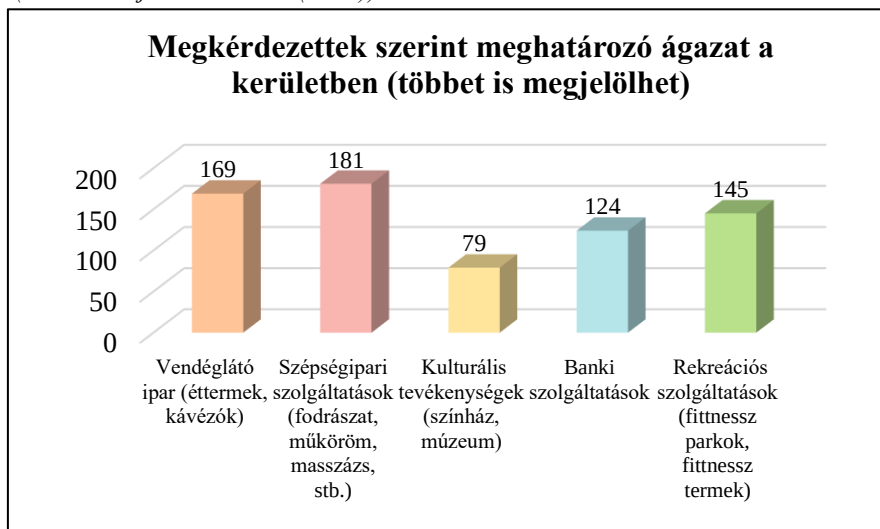


hogyan azok jelentős mértékben befolyásolták volna a mindennapi életüket vagy a közösségi élet minőségét.

Az 7. ábra, valamint a 8. ábra eredményei arra utalnak, hogy a XIII. kerület infrastrukturális fejlesztései összességében pozitív visszhangot kaptak, különösen a közterületek és parkok felújítása, valamint a játszótérek fejlesztése kapcsán. A közlekedés terén azonban kevesebb javulást érzékel a lakosság, ami a jövőbeni fejlesztési irányok fontos fókuszpontja lehet.

A válaszadók legmeghatározóbb ágazatnak a szépségipari szolgáltatásokat választották meg a kerületben (181 válasz) 9. ábra alapján. Ezt követi a vendéglátóipar (éttermek, kávézók) mely 169 szavazatot

9. ábra: Megkérdezettek szerint meghatározó ágazat a kerületben (Forrás: Saját szerkesztés (2024))

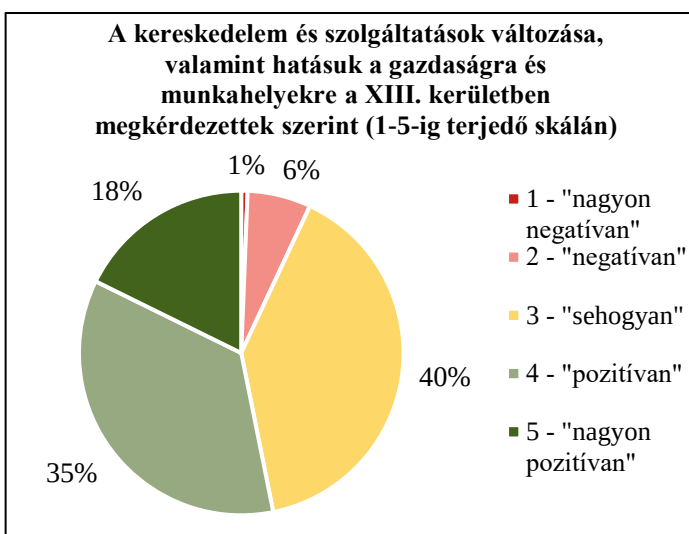


kapott, ami azt mutatja, hogy ezen szolgáltatások is kiemelkedően fontosak a helyi gazdaságban. Továbbá a rekreációs szolgáltatások is jelentős számban kaptak említést (145

válasz), különösen figyelembe véve a fitnesz parkok, edzőtermek és hasonló intézmények jelenlétét. A banki szolgáltatások (124 válasz) is fontos szerepet játszanak, különösen a helyi üzleti szektorokban. A kulturális tevékenységek, mint a színházak és múzeumok viszonylag kevesebb figyelmet kaptak, összesen 79 szavazattal, jelezve, hogy bár a kulturális éle jelen van a kerületben, nem ez a legmeghatározóbb szektor a helyiek számára.

10. ábra: A kereskedelem és szolgáltatások változása, valamint hatásuk a gazdaságra és munkahelyekre a XIII. kerületben megkérdezettek szerint (1-5-ig terjedő skálán)

(Forrás: Saját szerkesztés (2024))

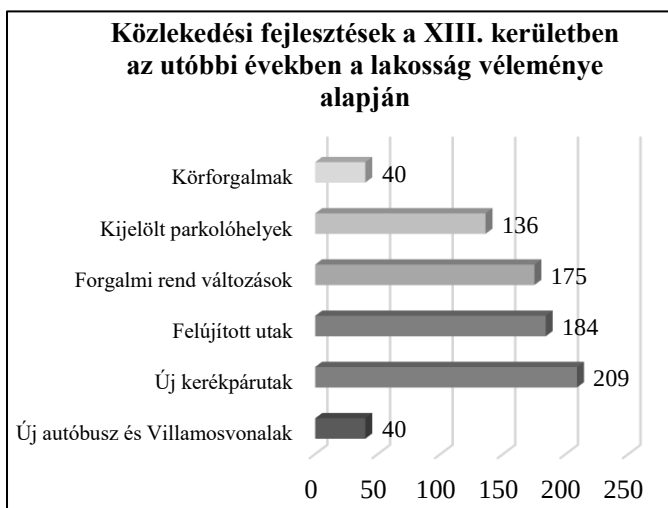


A válaszadók értékelése alapján a kereskedelem és szolgáltatások helyzete az elmúlt években mérsékelt vagy pozitív változásokat mutatott. A válaszok többsége 3-as (126 fő) és 4-es (112 fő) értékelést adott, ami arra utal, hogy a lakosság nagy része elégedett a fejlődéssel. A 5-ös értékelést, ami a legmagasabb elégedettséget jelzi, összesen 56 válaszadó adta, ami megerősíti, hogy bár nem mindenki érzi úgy, hogy kiemelkedően pozitív irányba haladtak a változások (**10. ábra**). A kerület gazdasági fejlődése szempontjából az elmúlt években történt fejlesztések, különösen a szépségipar és vendéglátás területén, jelentős hatással voltak a helyi gazdaságra. A kereskedelem és szolgáltatások javulása nemcsak a gazdasági aktivitást növelte, hanem pozitívan befolyásolta a munkaerőpiacot is, bár egyes szektorok, mint a kultúra, kevésbé dominálnak a helyi gazdasági életben.

A megkérdezettek szerint az utóbbi években a legfontosabb közlekedési fejlesztés az új kerékpárutak létrehozása volt (209 válasz), amely egyértelműen a fenntartható közlekedés támogatására utal. A felújított utakat (184 fő) és a forgalmi rend változásokat (175 fő) szintén sokakat érintenek, ami a

11. ábra: Közlekedési fejlesztések a XIII. kerületben az utóbbi években a lakosság véleménye alapján

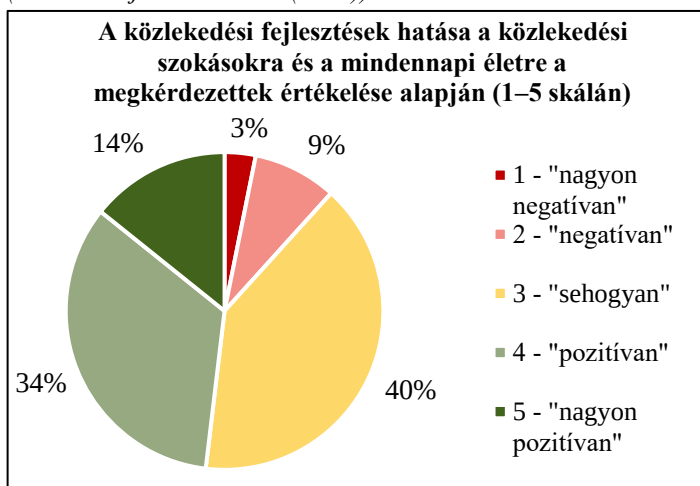
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



közlekedési infrastruktúra és a forgalmi dinamika átalakulására utal. Ez összefüggésben lehet a terület közlekedésének modernizálásával, az utak minőségének javításával, valamint a forgalmi torlódások csökkentésére irányuló törekvésekkel. Az olyan fejlesztések, mint kijelölt parkolóhelyek (136 válasz), az autóforgalom kezelését és szabályozását támogatják, míg a körforgalmak és új autóbusz és villamosvonalak (40-40 fő) kevésbé dominánsak, de mégis jelentős változások a közösségi közlekedés területén, mindez megfigyelhető a **11. ábrán**.

A válaszadók többségben úgy érzik, hogy közömbösen hatott rájuk (127 fő) a közlekedési fejlesztések a mindennapi életre. 107 fő jónak tartja, ami arra utal, hogy a többség inkább pozitív vagy semleges véleményt fogalmazott meg. Ez azt sugallja, hogy a közlekedési fejlesztések bár érzékelhetők, és valószínűleg javítanak a helyzeten, de nem okoztak drasztikus változást a mindennapi élet minőségében. Nagyon jó megítélés csak 45 válaszadótól érkezett, ami arra utalhat, hogy a fejlesztések kedvező hatásai még nem mindenki számára érzékelhetők egyformán. Ugyanakkor a legkevesebb válaszadó (10 fő) adott 1-es értékelést adott, azaz nem elégedett, ami azt jelzi, hogy a negatívan vélekedők aránya nagyon csekély (**12. ábra**).

12. ábra: A közlekedési fejlesztések hatása a közlekedési szokásokra és a mindennapi életre a megkérdezettek értékelése alapján
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))

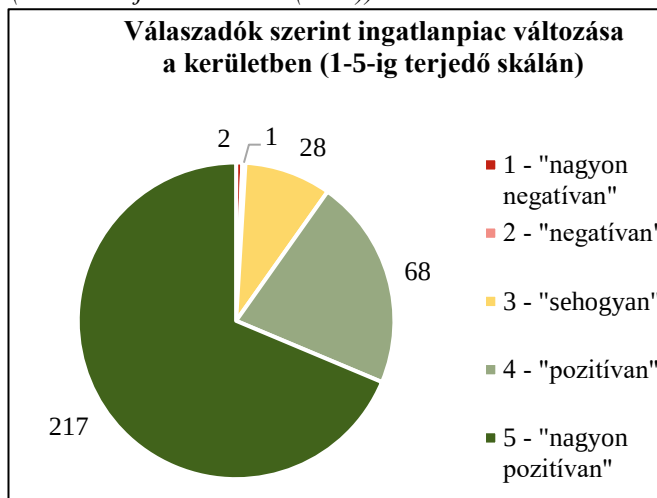


A kérdőív alapján világosan látszik, hogy a területben az infrastruktúra és közlekedés fejlesztése kiemelt szerepet kapott az elmúlt években, különösen a kerékpáros infrastruktúra bővítése és az útfelújítások terén. A közlekedési fejlesztések hatásait a lakosság döntő többsége pozitívan ítéli meg, bár ezek még nem eredményeztek jelentős paradigmaváltást a közlekedési szokásokban. Az adatok arra engednek következtetni, hogy bár a fejlesztések érzékelhetők és számos szempontból javulást hoztak, a lakosság még nagyobb, átfogó változásokat vár a közlekedési infrastruktúra további korszerűsítéséről.

Kérdőívet kitöltő 316 főből, 217 fő, azaz több, mint 68%-a a válaszadóknak, nagyon pozitívan értékelte az ingatlanpiac alakulását a területben, az 5-ös skálán adták le a válaszaikat, mely jól látszik a **13. ábrán**. További 68 fő a 4-es osztályzatot választotta, ami azt jelenti, hogy

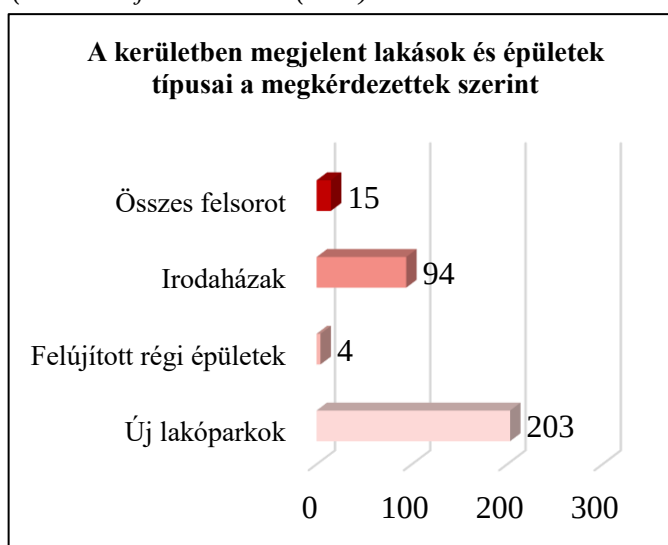
körülbelül 23% a válaszadók közül szintén pozitív véleményt alkotott. Csupán elenyésző számú válaszadó (mindössze 3 fő) ítélte meg negatívan az ingatlanpiac változásait, mivel az 1-es vagy 2-es értékelést adták. Ez az adat arra utal, hogy a kerület ingatlanpiaci dinamizmusa kifejezetten kedvező, és a legtöbb lakos ezt előnyös fejleményként látja, ami összefüggésbe hozható a lakások iránti kereslet növekedésével és az új fejlesztésekkel.

13. ábra: Válaszadók szerint ingatlanpiac változása a kerületben
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



A válaszadók többsége szerint (203 fő) új lakóparkok jelentek meg a XIII. kerületben, ami azt sugallja, hogy a kerületben az újjépítésű, modern lakások dominálják a fejlődést. Ezen kívül 94 válaszadó jelzett irodaházakat, ami az ingatlanpiac vegyes fejlesztésére utal, vagyis a lakhatás mellett az üzleti és munkahelyi célú ingatlanok is jelentős szerepet kapnak a kerületben. Csak nagyon kevés válaszadó (mindössze 4 fő) említette a felújított régi épületeket,

14. ábra: A kerületben megjelent lakások és épületek típusai a megkérdezettek szerint
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))

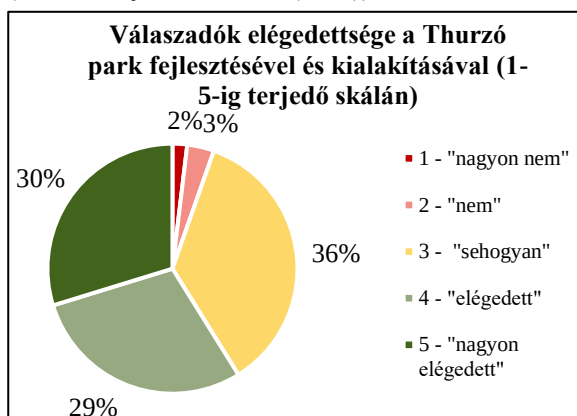


ami arra utal, hogy a kerületben a régi épületek rehabilitációja kevésbé van jelen, és inkább az új építésű projektek dominálnak. 15 fő szerint mindhárom típus megjelent a kerületben (**14. ábra**). A lakóparkok és az új irodaházak megjelenése egy modernizációs hullám részeként értelmezhető, ami a kerület vonzóbbá tételét célozza mind a lakosok, mind a vállalkozások számára. Ezek a fejlesztések a kerület életminőségére és gazdasági teljesítményére is pozitív hatással vannak, és a XIII. kerület pozícióját tovább erősítik Budapest egyik legdinamikusabban fejlődő városrészeként.

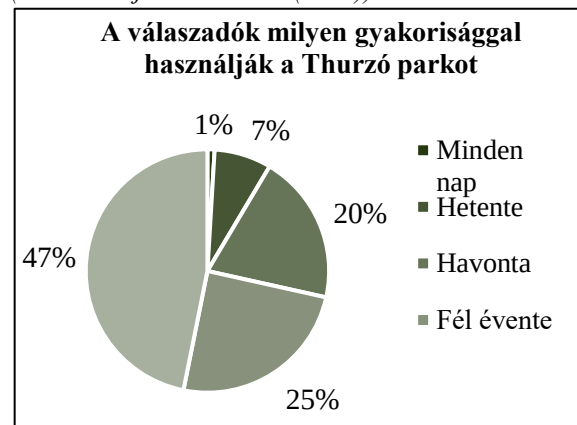
A Thurzó park elégedettségével kapcsolatban az összesen 316 válaszadó közül a többség elégedetten vélekedik. A válaszok megoszlása alapján 94 válaszadó teljesen elégedett és 92 válaszadó elégedett, míg 113-an semlegesnek érzik a park meglétét, ezek az adatok jól érzékelhetőek a **15. ábrán**. A park használatának gyakoriságára vonatkozó kérdésre adott válaszok alapján a legtöbben évente használják (148 válasz), ezt követi a fél évente történő látogatás (78 fő), míg a rendszeres, napi használatot csak 3 fő említette. Ez arra utal, hogy a parkot inkább időszakosan használják rekreációs célokra, és nem mindennapi tevékenységként, ez jól kirajzolódik a **16. ábrán**. A fejlesztési javaslatok között szerepel kutyafuttató, büfé-kávézó, pingpongasztal, árnyékos terület, nagyobb zöldterület és információs tábla. Ezek a válaszok azt mutatják, hogy a lakók igényei a park funkcionalitásának növelésére és a kényelmi szolgáltatások bővítésére irányulnak.

A Vizafogó park fejlesztésével kapcsolatos elégedettség valamivel magasabb, mint a Thurzó park esetében, hiszen 118 válaszadó teljesen elégedett, és 97-en elégedettek, ezt a **17. ábra** egyértelműen szemlélteti. A park használatának gyakorisága is magasabb, mint a Thurzó parké: 11 válaszadó minden nap látogatja, 50 fő hetente, és 65 fő havonta használja, ami a **18. ábrán** tisztán megfigyelhető. Ez azt jelzi, hogy a Vizafogó park látogatottsága rendszeresebb, és talán jobb adottságokkal rendelkezik a mindennapi rekreációhoz. A park látogatottságának sűrűségét az

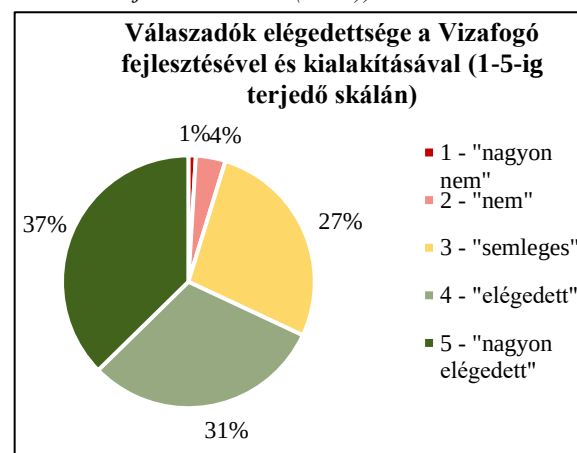
16. ábra: Válaszadók elégedettsége a Thurzó park fejlesztésével és kialakításával
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



15. ábra: A válaszadók milyen gyakorisággal használják a Thurzó parkot
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



17. ábra: Válaszadók elégedettsége a Vizafogó fejlesztésével és kialakításával
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



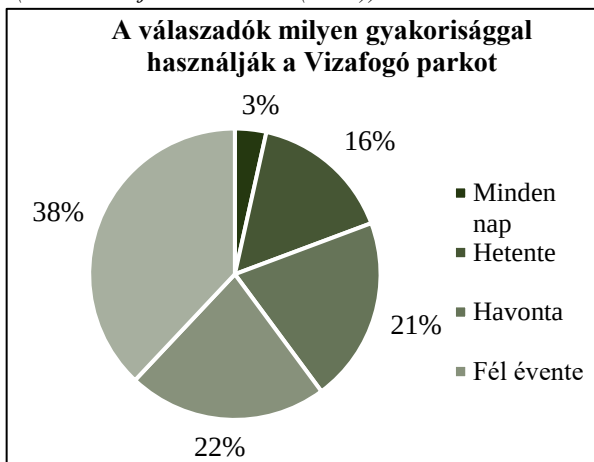
is fokozza, hogy közel helyezkedik el a Göncz Árpád városközponthoz, tehát sokkal frekvenciáltabb környezetben helyezkedik el, mint a Thurzó park. A Vízafogó park esetében is hasonló fejlesztési igények jelentek meg: árnyékolás megoldása, több zöldterület, információs tábla. Ezek alapján a felhasználók a kényelmi és zöld infrastruktúra fejlesztését szorgalmazzák.

A két park fejlesztése és használata kapcsán megfigyelhető, hogy a lakók elégedettsége és a használati gyakoriság között korreláció van. A magasabb elégedettség mellett a Vízafogó park látogatottsága is rendszeresebb, míg a Thurzó park inkább időszakos használatra szolgál. Mindkét park esetében jelentős igény van a további fejlesztésekre, különösen a zöldterületek és kényelmi szolgáltatások bővítése terén, ami a lakossági elégedettséget és a parkhasználatot is tovább növelheti.

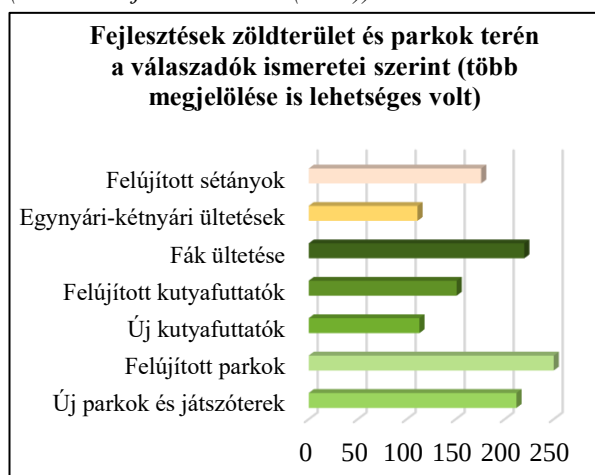
A válaszadók többsége szerint a XIII. kerületben jelentős zöldterületi fejlesztések történtek az elmúlt években. Az „Új parkok és játszótérek” fejlesztését 212-en említették, míg a „Felújított parkokat” még többen, 250 fő. Emellett a „Fák ültetése” szintén kiemelt figyelmet kapott, 220 válaszadó jelezte, hogy ezek a fejlesztések számottevők voltak. A kutyafuttatók esetében is történtek előre lépések: 113 válaszadó új kutyafuttatók megjelenését, 151 pedig a meglévők felújítását tartotta fontosnak. A sétányok felújítása is népszerű fejlesztés volt, amit 176 válaszadó választotta, amiket a 19. ábra jól szemlélteti.

Ezek az adatok azt sugallják, hogy a kerület nagy figyelmet fordított a zöldterületek modernizálására és bővítésére. A különböző típusú fejlesztések (parkok, sétányok, kutyafuttatók) összességében egy átfogó környezeti stratégia részeként jelennek meg, amely igyekszik minden társadalmi igényt kielégíteni.

17. ábra: A válaszadók milyen gyakorisággal használják a Vízafogó parkot
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))

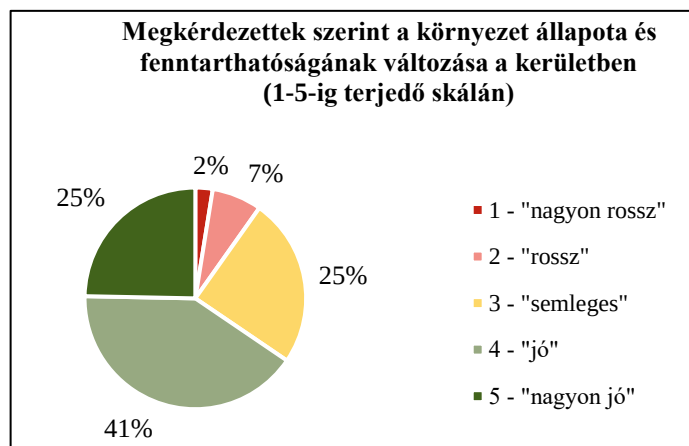


19. ábra: Fejlesztések zöldterület és parkok terén a válaszadók ismeretei szerint
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



A kerület környezeti állapotának fenntarthatóságának változását 316 válaszadóból 129-en pozitívan és 78-an nagyon pozitívan értékelték, ami arra utal, hogy a lakók szerint a zöldterületek fejlesztése és a fenntarthatóság irányába tett lépések érezhetően javították a kerület környezeti helyzetét. közepes, 3-as értékelést szintén 78 fő adta meg (20. ábra).

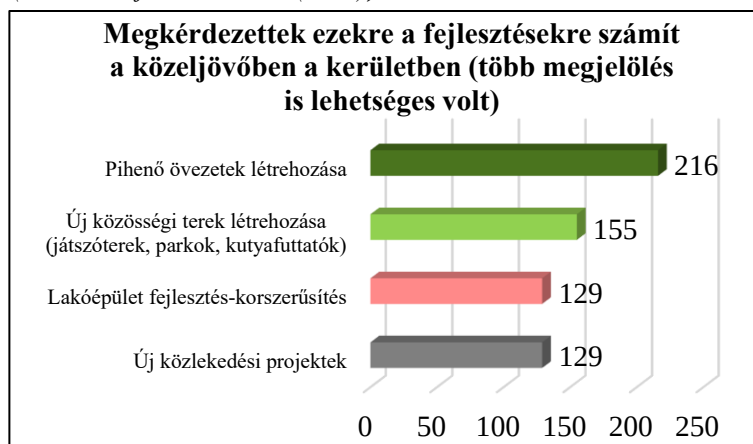
20. ábra: Megkérdezettek szerint a környezet állapota és fenntarthatóságának változása a kerületben
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



A negatívabb vélemények kevesebb válaszadótól érkeztek: csak 8 fő adta az 1-es, és 23 fő a 2-es értékelést. Ez az értékelés összességében arra utal, hogy a kerület lakosai érzékelik a zöld infrastruktúra fejlesztésének pozitív hatásait, de még van tér további előre lépésekre, különösen a fenntarthatóság terén, amely a 21. ábrán jól nyomon követhető.

A XIII. kerület lakóit megkérdeztem, hogy milyen változásokra és fejlesztésekre számítanak a közeljövőben. Leginkább pihenő övezetek létrehozását várják, amit 216 válaszadó említett. Ez azt sugallja, hogy a közösség számára a nyugodt, zöld környezetek és rekreációs terek kiemelten fontosak számukra. A

21. ábra: Megkérdezettek ezekre a fejlesztésekre számít a közeljövőben a kerületben (több megjelölés is lehetséges volt)
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



válaszadók nagy számban számítanak új közösségi terek (játszóterek, parkok, kutya-futtatók) létrehozására is (155 válasz), ami tovább erősíti a kerület zöldterületek iránti igényét, ezt a 21. ábra jól szemlélteti.

Új közlekedési projektek és lakóépületek fejlesztése és/vagy korszerűsítése szintén jelentős prioritás (mindkettő 129 válasz), ami arra utal, hogy a kerület lakói nemcsak a zöldterületek,

hanem az infrastruktúra és az épületek modernizálását is fontosnak tartják. Ez összhangban van a fenntarthatósági törekvésekkel és a város élhetőségének növelésével.

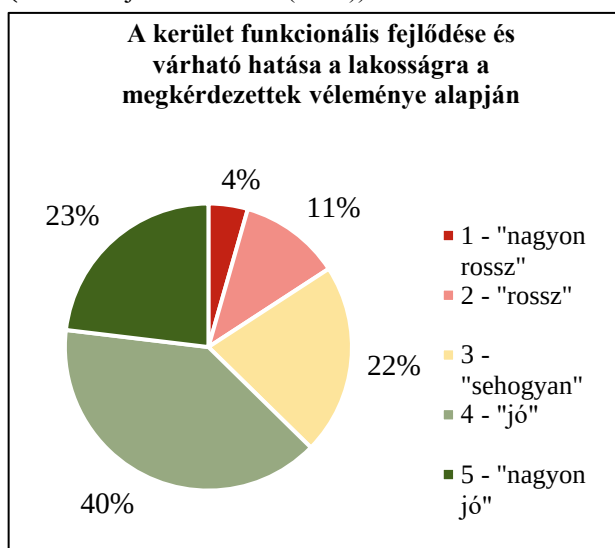
A lakók által megfogalmazott konkrét ötletek – például bevásárlóközpont létrehozása, kutyafuttatók felújítása, több fa ültetése, és köztisztasági fejlesztések – szintén azt jelzik, hogy a közösség aktívan részt vesz a fejlesztések tervezésében és javaslatokat fogalmaz meg a mindennapi életminőség javítására. Ez alapján elmondható, hogy a jövőbeli fejlesztések tervezésében érdemes figyelembe venni mind a fenntartható közlekedési megoldásokat, mind a lakosság közösségi térigényeit. A lakók bevonása a tervezési folyamatba kulcsfontosságú lehet a további elégedettség eléréséhez

A válaszadók értékelése alapján a kerület funkcionális élete jó irányba halad és szerintük ez pozitív hatással lesz a lakosságra (125 válaszadó, ami a válaszadók több mint egyharmadát jelenti), mely arra utal, hogy az emberek úgy érzik a kerület fejlődése kedvező hatással van az életminőségre és a lakosságra. Továbbá 73 válaszadó adta meg a maximális, 5-ös értékelést, ami azt jelzi, hogy egy jelentős csoport nagyon elégedett a jelenlegi irányvonalakkal. Ugyanakkor a válaszadók kisebb része, összesen 50 fő (1-es és 2-es

értékeléssel) úgy véli, hogy a kerület funkcionális élete nem halad kedvező irányba. **68 fő** választotta a közepes, 3-as értékelést, ami egyfajta semleges hozzáállást tükröz, jelezve, hogy a változások hatását még nem mindenki látja egyértelműen pozitívnak. **(22. ábra)**

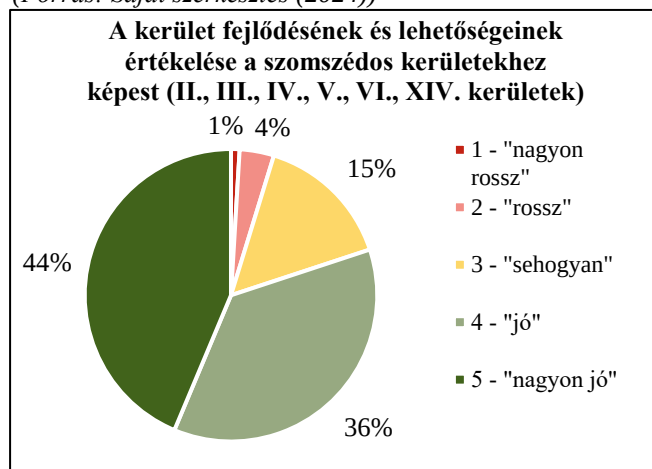
A válaszok alapján elmondható, hogy a XIII. kerület funkcionális életének iránya a lakosság többsége szerint jó úton halad, amely pozitívan hat a lakosság életminőségére. Az alacsonyabb értékeléseket adók figyelembevételével a jövőbeli fejlesztések során érdemes további hangsúlyt fektetni azokra a területekre, amelyek esetleg nem találkoztak minden lakó elvárásaival, így biztosítva, hogy a kerület minden szegmense megfelelő fejlődést mutasson.

22. ábra: A kerület funkcionális fejlődése és várható hatása a lakosságra a megkérdezettek véleménye alapján
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



A megkérdezett lakosság nagy része a XIII. kerület fejlődését és lehetőségeit pozitívan értékeli a szomszédos kerületekhez képest. 138 válaszadó adta meg a maximális, 5-ös értékelést, ami azt jelzi, hogy a válaszadók több mint 43%-a úgy véli, hogy a XIII. kerület kiemelkedően fejlődik, és versenyképes a környező kerületekkel (II., III., IV., V., VI., XIV. kerületek) összehasonlítva. A 4-es értékelést 115 fő választotta, ami azt mutatja, hogy a válaszadók további 36%-

23. ábra A kerület fejlődésének és lehetőségeinek értékelése a szomszédos kerületekhez képest (II., III., IV., V., VI., XIV. kerületek)
(Forrás: Saját szerkesztés (2024))



a is jónak tartja a kerület fejlődését. Ez arra utal, hogy a kerület versenyképessége, gazdasági lehetőségei és infrastrukturális fejlesztései jelentős mértékben hozzájárulnak a pozitív megítéléshez. 48 fő (3-as értékelés) semleges véleményt adott, míg az 1-es és 2-es értékelést csak összesen 15 válaszadó adta, ami arra utal, hogy a negatív vélemények aránya nagyon alacsony. Az adatok alapján világos, hogy a XIII. kerület fejlődése kedvezőbb, mint a környező kerületeké, és a lakosok többsége elégedett a jövőbeli kilátásokkal is. Az válaszok megoszlását jól szemlélteti a **23. ábra**.

A XIII. kerület lakosai szerint a kerület fejlődése meghaladja vagy legalábbis felér a szomszédos kerületekével. A pozitív értékelések dominanciája arra utal, hogy a kerület gazdasági, közlekedési és közösségi infrastruktúrája a környező városrészekhez képest kiemelkedő fejlődést mutat, ami erősíti a kerület versenyképességét és lakossági vonzerejét.

A megkérdezettek szerint ezekkel a javaslatokkal lehetne fejleszteni a kerület életminőségét: A válaszadók többször is hangsúlyozták, hogy több zöldterületre van szükség. Fák és növényzet ültetése, különösen a parkok és sétányok területein. A meglévő zöldterületek folyamatos karbantartása és gondozása is prioritás, különösen a fák locsolása és a zöldterületek megóvása érdekében. A közösségi kertek bővítése és a lakossági komposztálási lehetőségek biztosítása felmerült javaslatként, amely a fenntartható fejlődés és az ökológiai lábnyom csökkentésének részeként fontos elem lehet. Az új építési projektek esetében több zöldterület kialakítását, szélesebb utcákat és jobb vízelvezetési megoldásokat javasoltak. A napelemes gépjármű töltési lehetőségek kipróbálása, valamint esővízgyűjtő rendszerek telepítése az épületekben szintén

felmerült., ezek a javaslatok segíthetnek a fenntarthatósági fejlesztésekben. Több válaszadó is említett közlekedési fejlesztést a kerületben. A javaslatok között szerepelt tömegközlekedési fejlesztés is, különösen a villamosvonalak és buszjáratok bővítésére. Például a 14-es villamos integrálása az 1-es vonalhoz, illetve a troli és vasúti kapcsolatok fejlesztése. Továbbá a Rákospatak menti közlekedési lehetőségek bővítése, illetve új kerékpárutak létrehozása a kerületben. Számos javaslat érkezett a parkolási infrastruktúra fejlesztésére, ideértve a mélygarázsok számának növelését és a parkolók zöld infrastruktúrával való összekapcsolását (pl. üreges, füvesített betonkockák a hűtés és vízelvezetés érdekében). A lakosok javasolták az elektromos járművek töltési lehetőségeinek bővítését, valamint az autóforgalom csökkentését bizonyos lakó övezetekben, a gyalogosok és kerékpárosok biztonsága érdekében. Továbbra is kiemelten fontos a lakosságnak a lakóparkok körüli parkolás megújítása, valamint a zsúfoltság csökkentése érdekében az új építkezések korlátozása. A meglévő épületek felújítása, különösen kívülről, szintén többször felmerült. Több javaslat is érkezett a játszóterek és kutya-futtatók fejlesztésére, ideértve a kerítések magasítását, hogy nagyobb biztonságot nyújtsanak. A kutya-futtatók füvesítése és rendszeres karbantartása, valamint több játszótér illemhelyekkel való ellátása is fontos igényként jelent meg. A lakosok rendszeres takarítást, több szemetes kihelyezését, valamint a közterületek, különösen a játszóterek és parkok tisztaságának fenntartását javasolták. A hajléktalan kérdés kezelése, különösen a Lehel tér és a Bulcsú park környékén, szintén hangsúlyos kérdés volt. A válaszadók közbiztonság javítására is tettek javaslatokat, például több rendőr és polgárőr jelenlétét a játszótérek és lakótelepeken. Az éjszakai autóversenyek megszüntetése, különösen a Váci út és Róbert Károly körút környékén, szintén fontos lakossági igény.

Az összegyűjtött javaslatokból látható, hogy a XIII. kerület lakói nagy hangsúlyt fektetnek a fenntarthatóságra, a zöldterületek megőrzésére és bővítésére, valamint a közlekedési infrastruktúra fejlesztésére. Az élhető városi környezet fenntartása és a köztisztaság, közbiztonság javítása kiemelt fontossággal bír.

6. Következtetések és javaslatok

6.1 Hipotézisek elemzése

A XIII. kerület funkcionális átalakulása és a lakossági vélemények vizsgálata alapján a következő hipotéziseket tudom igazolni, részben igazolni, illetve cáfolni, a kérdőívre kapott válaszok, valamint az arculati átalakulás és a szekunder adatim elemzése segítségével.

1. A XIII. kerület fejlődése többségében pozitív megítélésű, a jövőbeli fejlesztések a zöldterületek és közlekedés terén relevánsak.

A kérdőív eredményei (mint a **6. ábra**) azt mutatják, hogy a lakosság nagy része pozitívan értékeli a kerület fejlődését, amely alapvetően alátámasztja a hipotézist. A jövőbeli fejlesztésekkel kapcsolatos várakozások a zöldterületek és közlekedési infrastruktúra fejlesztésére összpontosítanak, amelyet a **21. ábra** kiértékelése is megerősítenek. A lakók kiemelt igénye a pihenőövezetek és közösségi terek növelése, valamint a közlekedési projektek folytatása, ami a jövőbeli fejlesztések relevanciáját igazolja. Jól kirajzolódott, hogy a kerület funkcionális övezetei és a zöldterület fejlesztések is fejlődnek, valamint folyamatosan bővülnek ezeket a **4.** és az **5. ábrák** elemzésével tudom igazolni, ezek az állítások megerősítik a hipotézisemet, ezáltal a hipotézis **igazolható**.

2. A XIII. kerület funkcionális átalakulása az üzleti és lakóövezetek fejlesztését jelentette, amely elsősorban a lakosság életminőségére és munkakörnyezetére gyakorolt hatást.

A kérdőív eredményei alapján részben igazolható, hogy a kerület funkcionális átalakulása nem csupán az üzleti és lakóövezetekre korlátozódott, hanem a zöldterületek és rekreációs terek fejlődésére is kiterjedt. Az új lakóparkok és irodaházak megjelenése mellett a zöld infrastruktúrák – mint például a parkok, játszóterek, kutya-futtatók, sétányok – fejlesztése szintén jelentős hatással volt a lakók életminőségére. A kérdőíves elemzésem (**13., 14. és 20. ábrái**) alapján ez a funkcionális átalakulás szélesebb spektrumot ölel fel, így a hipotézis **részben igazolt**, mert nem csak az üzleti és lakóövezetek fejlődése dominál, hanem a környezeti és zöldterületi fejlesztések is, ami kifejezetten látszik a meglévő zöldterületek mennyiségében az **5. ábrán**.

3. A XIII. kerület fejlődése dinamikusabb, mint a szomszédos kerületeké, különösen a közlekedési fejlesztések, ingatlanpiac és zöldterületek növelése terén.

Ennél a hipotézisnél, viszont fontos kiemelni, hogy az V. és a VI. kerületben meglévő ingatlanok felújítása és új építése, valamint zöldterületek növelése korlátozottan van jelen, mivel az említett kerületek struktúrája kialakított az évtizedek során. A 25. kérdésre adott válaszok alapján a válaszadók nagy része (73%-a „jó” és „nagyon jó” válaszokat adták) úgy véli, hogy a XIII. kerület fejlődése dinamikusabb, mint a szomszédos kerületeké. Ez a pozitív megítélés a közlekedési fejlesztésekre, az ingatlanpiac fejlődésére és a zöldterületek bővítésére is vonatkozik. A kérdőív alapján az új kerékpárutak, felújított utak és a közösségi terek növelése kiemelt fejlesztési területek (10. és 20. kérdések), melyek erősítik a kerület versenyképességét. A **3. ábra** elemzése során jól megfigyelhető volt demográfiai szempontból is, hogy a kerület vándorlási mérlege mérsékeltebb, mint a környező kerületeké. Így feltételezhetjük, hogy a lakosság megtartó ereje nagyobb és több lehetőséget nyújt a lakói számára. A fejlődés mind minőségi, mind mennyiségi szempontból dinamikusabb, így a hipotézis **teljes mértékben igazolt.**

4. A kereskedelem és a szolgáltatások jelenléte erősödött a XIII. kerületben, ami pozitívan befolyásolta a helyi gazdaságot és növelte a munkalehetőségeket.

A 8. és 9. kérdések eredményei alapján a szépségipari és vendéglátóipari szolgáltatások dominálnak, és a kereskedelmi ágazatok jelenléte erősödött a kerületben. A válaszadók többsége szerint ezek a fejlesztések pozitívan hatnak a helyi gazdaságra és munkahelyteremtésre. A szépségipar, vendéglátás és rekreációs szolgáltatások fejlődése kiemelt fontosságú volt, ami összességében megerősíti a hipotézist. A hipotézis tehát igazolható, különösen a szolgáltatási szektorok növekedése szempontjából.

5. A XIII. kerület egyes részei teljes átalakuláson mentek keresztül, és ma már kikapcsolódási és rekreációs célokat szolgálnak.

A Thurzó és Vizafogó parkok fejlesztésével kapcsolatos kérdések (**15 és 17. ábrák**) egyértelműen bizonyítják, hogy a kerület zöldterületei átalakultak, és ma már a lakosság jelentős részének kikapcsolódási és rekreációs célokat szolgálnak. A parkok fejlesztését a lakosság többsége pozitívan értékeli, és a használatuk is növekvő tendenciát mutat, habár a Thurzó parknál inkább időszakos használatot figyelhettünk meg. A parkok és zöldterületek további fejlesztésére irányuló igények (**16. és 18. ábrák**) is hozzájárulnak a rekreációs célú zöldterületek fontosságához. A hipotézis teljes mértékben igazolt.

Összességében a kérdőív eredményei alapján a XIII. kerület fejlődése komplex, több területet érintő átalakulást mutat. A kerület erőteljes gazdasági, infrastrukturális és zöldterületi fejlesztései összességében pozitívan hatnak a lakosság életminőségére és a kerület versenyképességére. A kerület funkcionális fejlődése átfogó, amely pozitívan befolyásolja mind a lakosság életminőségét, mind a kerület gazdasági és társadalmi struktúráját. A zöldterületek, közlekedési fejlesztések és szolgáltatási ágazatok megerősítése révén a kerület versenyképes marad, és hosszú távon is fenntartható fejlődési irányt követ. Az általános lakossági elégedettség és a jövőbeli fejlesztésekre vonatkozó várakozások alátámasztják, hogy a kerület vezetése sikeresen kezeli a fejlesztési kihívásokat, és a lakók igényeihez igazított stratégiákat alkalmaz.

7. Összefoglalás

A kutatás eredményei alapján megállapítható, hogy a XIII. kerület fejlődése alapvetően az urbanizációs folyamatoknak, a társadalmi mobilitásnak, valamint az infrastruktúra és az ingatlanpiaci trendek átalakulásának köszönhető. A tudatos várostervezés, a zöldterületek fejlesztése és a tercier szektor meghatározó szerepe jelentősen hozzájárultak a kerület versenyképességének növeléséhez és a lakosság életminőségének javításához. A vizsgálat során kirajzolódott, hogy néhány kerületrészben nem történt mérhető átalakulás, azonban ezek a területek hosszú távon jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek.

A zöldterületek tekintetében mérsékelt, de folyamatos bővülés figyelhető meg: 2018 és 2022 között a kerületben 9904 m²-rel nőtt az önkormányzati tulajdonú zöldterületek mérete, ami hozzájárult a rekreációs lehetőségek növeléséhez. Az egy főre jutó zöldterület 6,8 m²-ről 7,11 m²-re emelkedett, de ez az érték még mindig elmarad a környező kerületek adataitól. Az ingatlanpiac is folyamatos növekedést mutatott, különösen Angyalföld és Lőportárdülő városrészekben, ahol a négyzetméterárak több mint 30%-kal emelkedtek 2019 és 2022 között. Újlipótvárosban az árak közötti nagyobb eltérések is megjelentek, a Váci úti fejlesztések pedig tovább erősítették a kerület iránti keresletet. Ezek az árváltozások a terület növekvő befektetési vonzerejét és a kerület dinamikus fejlődését tükrözik. A kérdőíves kutatás eredményei alapján (41%-os pozitív visszajelzési arány) megerősítést nyert, hogy az infrastruktúra fejlesztése és a területhasználat átalakítása pozitívan hatott a lakók életminőségére. Azonban a kerületen belül eltérések mutatkoztak az egyes részek értékelésében, ahol a közösségi és rekreációs funkciók bővítése továbbra is prioritásként jelent meg. Miközben a fejlesztések növelik a kerület gazdasági és funkcionális potenciálját, fennáll annak a veszélye, hogy ezek a zöldterületek rovására valósulnak meg, ami korlátozhatja a rekreációs célú parkok létesítését. A kerület fejlődése továbbra is dinamikusan illeszkedik Budapest nagyvárosi térszerkezetébe, amelyben az ipari területek rehabilitációja, a lakóövezetek bővítése és az infrastrukturális fejlesztések jelentős szerepet játszanak. A gazdasági potenciál megerősítése mellett a kutatás rámutatott, hogy a kerület hosszú távú fenntarthatósága szempontjából az építési sűrűség és a zöldfelületek közötti egyensúly megőrzése elengedhetetlen lesz. Összességében a kutatás rávilágított, hogy a XIII. kerület sikeres városfejlesztési stratégiái jelentős mértékben hozzájárulnak a lakók életminőségéhez, ugyanakkor a jövőbeli tervek és projektek során kiemelt figyelmet kell fordítani a zöldinfrastruktúra és az élhető városi környezet megőrzésére és fenntartására. A kerület példái jól illeszkednek Budapest nagyvárosi dinamikájába, ám további átgondolt fejlesztések szükségesek a fenntartható és élhető városi környezet biztosításához.

Melléklet:

1. Melléklet: Ingatlanárak változása (Ft/m²) -szórása XIII. kerületben kerületrészekre bontva 2019 és 2022 között, Forrás:KSH.hu ingatlanadattár

Évszám	Típus	Angyalföld összesen	Úlipót összesen	Lőportár összesen	Vízafogó összesen	Váci út
2019	Családi ház átlagár, ezer Ft/m ²	0	657	0	717	-
	Családi ház átlagár darab	0	-	0	12	-
	Többlakásos társasház átlagár, ezer Ft/m ²	688,09	702,15	753,74	768,43	743
	Többlakásos társasház darab	1011	390	190	2062	104
	Lakótelepi panel átlagár, ezer Ft/m ²	609	570	620	589,3	603
	Lakótelepi panel darab	202	92	53	404	6
	Lakások összesen átlagár, ezer Ft/m ²	674,97	686,69	733,79	753	735
	Lakások összesen darab	1225	491	243	2481	110
	Lakások összesen relatív szórás, %	20,31	20,57	20,74	21,33	25
2020	Családi ház átlagár, ezer Ft/m ²	862,5	744	764	0	-
	Családi ház átlagár darab	3	19	4	0	-
	Többlakásos társasház átlagár, ezer Ft/m ²	765,42	761,16	718,65	690,20	-
	Többlakásos társasház darab	638	1867	242	158	-
	Lakótelepi panel átlagár, ezer Ft/m ²	625,40	624,56	602,80	574,60	-
	Lakótelepi panel darab	164	419	53	30	-
	Lakások összesen átlagár, ezer Ft/m ²	744,55	750,56	695,74	656,38	-
	Lakások összesen darab	820	2312	304	196	-
	Lakások összesen relatív szórás, %	20,47	17,50	19,11	18,31	-
2021	Családi ház átlagár, ezer Ft/m ²	874,33	0	0	0	-
	Családi ház átlagár darab	10	0	0	0	-
	Többlakásos társasház átlagár, ezer Ft/m ²	776,93	799,61	817,28	826,13	845
	Többlakásos társasház darab	875	674	417	199	9
	Lakótelepi panel átlagár, ezer Ft/m ²	645,93	650,33	690,33	594,20	-
	Lakótelepi panel darab	220	112	47	60	-
	Lakások összesen átlagár, ezer Ft/m ²	766,68	781,00	802,26	784,69	845
	Lakások összesen darab	1117	791	468	261	9
	Lakások összesen relatív szórás, %	18,81	19,37	21,63	18,31	26
2022	Családi ház átlagár, ezer Ft/m ²	1161	0	0	0	-
	Családi ház átlagár darab	5	0	0	0	-
	Többlakásos társasház átlagár, ezer Ft/m ²	955,48	935,35	988,47	992,50	1007
	Többlakásos társasház darab	1131	521	326	171	11
	Lakótelepi panel átlagár, ezer Ft/m ²	797,47	770,57	821,50	793,33	797
	Lakótelepi panel darab	159	126	6	51	10
	Lakások összesen átlagár, ezer Ft/m ²	942,73	907,97	987,05	977,69	907
	Lakások összesen darab	1311	655	335	226	21
	Lakások összesen relatív szórás, %	19,92	23,31	18,32	21,38	26

Irodalomjegyzék:

- Á. Varga, L., Csendes, P., & Sipos, A. (szerk.). (2005). Bécs-Budapest Műszaki haladás és városfejlődés a 19. században. 83-86.
- Akagündüz-Binder, B., Conrad, K., Falter, M., Hauswirth, R., Hetzmannseder, B., Hutter, J., . . . Söpper, K. (2014). In *Urban Development Plan Vienna STEP 2025* (old.: 20-31). Vienna: Vienna City administration.
- Baji, P. (Szerk.). (2012). A gazdasági city értelmezése és határai Budapesten. *Földrajzi közlemények*, 113-114.
- Barta, G., & Beluszky, P. (1999). In G. Barta, & P. Beluszky, *Társadalmi-gazdasági átalakulás a budapesti agglomerációban I.* (old.: 11-15, 27-32). Budapest: Regionális Kutatás Alapítvány.
- Beluszky, P. (1999). In *Magyarország településföldrajza Általános rész* (old.: 45-50, 490-496). Budapest - Pécs: Dialóg Campus Kiadó.
- Beluszky, P. (2003). Általános rész. In *Magyarország településföldrajza.* – (old.: 568). Budapest, Pécs: Dialóg-Campus Kiadó.
- Bencze, G. (Szerk.). (2007). *Budapestcity.org*. Forrás: <https://budapestcity.org/muemlekek/13/Lang-Gepgyar/index.html>
- Berg, L. v., Drewett, R., Rossi, A., H. Klassen, L., & HT Vijverberg, C. (1982). In *Urban Europe: A Study of Growth and Decline* (old.: 24-43). Oxford: Pergamon Press.
- Budapest XIII. kerületi önkormányzat. (2016. május 18). *budapest13*. Forrás: <https://www.budapest13.hu/hirek/volt-egyszer-egy-csavargyar/>
- C. Granville, J. (2003). The Illuminations of Retrogressive Determinism: New Documents on the Hungarian Revolution. *Social History Portal*, 1.
- City of Stockholm. (2018). In *Stockholm City Plan* (old.: 20-29). City of Stockholm: City Planning Administration.
- Dusek, T. (2004). In *A területi elemzések alapjai* (old.: 63). Budapest: ELTE Regionális Földrajzi Tanszék.
- Enyedi, G. (1988). In *A városnövekedés szakaszai* (old.: 13). Budapest: Akadémia kiadó.
- Eurostat. (2021). In *Applying the Degree of Urbanisation* (old.: 51). Luxemburg: Publications Office of the European Union.
- Fórián, S. (Szerk.). (2007/1). Urbanizációs folyamat és annak néhány hatása a környezetre. *Debreceni műszaki közlemények*, 9.

- Gellért, J., Juhász, K., & Pappné Vőneki, E. (2012). In *XIII. kerület kezdetektől napjainkig* (old.: 122). Budapest: Sprint Kiadó.
- Központi Statisztikai Hivatal (2014). Magyarország településhálózata 1. In *Agglomerációk, településegységek* (old.: 7). Budapest: Vukovich Gabriella elnök.
- Izsák, É. (2003). In *A városfejlődés természeti és társadalmi tényezői* (old.: 69-105). Napvilág kiadó.
- Jószai, A. (2007). A hazai területfejlesztés intézményrendszere. In *Regionális politika I. Budapest, E-government Alapítvány, 2007. [164. o.]*. (old.: 164). Budapest: E-government Alapítvány.
- Kenéz, B. (1905). In *A városok fejlődése és jelentősége* (old.: 7). Budapest: Politzer-féle könyvkiadó vállalata.
- Kovács, T., & Tóth, G. (2003). In *Agglomerációk, településegységek a magyar településrendszerben (A területbeosztás 2003. évi felülvizsgálatának eredményei) (43.) évf. 4. sz. p.* (old.: 387-391). Budapest: Központi Statisztikai Hivatal.
- Kovács, Z. (Szerk.). (1992). Budapesti bérlakásszektor privatizációjának társadalmi-és városszerkezeti hatásai. *Tér és Társadalom*, 6. évf., 3-4. sz., 66-69.
- Kovács, Z. (2015). In *Népesség és Településföldrajz* (old.: 113-115). ELTE Eötvös Kiadó.
- Kovács, Z., & Dövényi, Z. (2021). In *Budapest és térsége In. Kocsis K. (főszerk)* (old.: 128-129). Budapest: Társadalom. CSFK Földrajtudományi Intézet.
- Kőszegfalvi, G. (1994/3-4). A településfejlődés új feltételei. *Tér és Társadalom* 8.évf., 53-56.
- Kőszegfalvi, G., & Loydl, T. (1999). In *Településfejlesztés* (old.: 69-75, 162). Budapest: ELTE Eötvös Kiadó,.
- Mendöl, T. (1963). In *Általános településföldrajz* (old.: 28, 567). Budapest: Akadémiai Kiadó.
- Rechnitzer, J. (2007). In *Település és fejlesztés* (old.: 235). Budapest: Magyar Közigazgatási Intézet. KSZK. ROP 3.11. Programigazgatóság.
- Sass, G., & Gellért, L. (2000). In G. Sass , & L. Gellért, *XIII. kerület Angyalföld, Újlipótváros, Vízafogó* (old.: 13-14). Budapest: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata a Sprint Kft. gondozásában.
- Soma, H. (Szerk.). (2023). 150 éves Magyarország fővárosa, Budapest. *Múlt-kor* , 1.

- Tatai, Z., Szöke, B., Niedetzky, A., M. Szilágyi, K., Báthoryné, N. I., Bedöcs, B., & Gábor, P. (2021). In *Radó Dezső Terv, Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztés és Fenntartási Akcióterve* (old.: 4-9, 104-106, 75-81). Budapest: Budapest Főváros Városcsépítési Tervező Kft.
- Tóth, J. (2002). Általános településföldrajz. In *Általános társadalomföldrajz I.* (old.: 423-430). Budapest-Pécs: Dialóg Campus.
- Virágyi, B. (Szerk.). (2012). Rendszerszintű pénzügyi válságok. *Hitelintézeti Szemle, 15. évf. 4. szám*, 167-170.

Egyéb források:

Lángnegyed Projekt (<https://www.langnegyed.hu/>)

Reno udvar projekt (<https://3einternational.hu/referenciaink/folyamatban-levo-projektek/chi-fu-reno-udvar-projekt/>)

Ábrajegyzék:

1. ábra: Funkcionális övezetek Budapesten	16
2. ábra: XIII. kerület lakónépességének változása 2000 és 2022 között főben	20
3. ábra: XIII. kerület és környező kerületeinek vándorlási különbözete 2000 és 2022 között (fő)	21
4. ábra: XIII. kerület kialakult és átalakult területei	25
5. ábra: XIII. kerület zöldterületei, barnamezős, illetve ipari területei	26
6. ábra: XIII. kerület fejlődése a megkérdezett lakosok szerint az elmúlt 5-10 évben	30
7. ábra: Infrastrukturális változások a megkérdezettek szerint a kerületben	31
8. ábra: Az infrastrukturális változások hatása a kerület lakosságára és közösségére a megkérdezettek értékelése alapján	32
9. ábra: Megkérdezettek szerint meghatározó ágazat a kerületben.....	32
10. ábra: A kereskedelem és szolgáltatások változása, valamint hatásuk a gazdaságra és munkahelyekre a XIII. kerületben megkérdezettek szerint (1-5-ig terjedő skálán).....	33
11. ábra: Közlekedési fejlesztések a XIII. kerületben az utóbbi években a lakosság véleménye alapján	33
12. ábra: A közlekedési fejlesztések hatása a közlekedési szokásokra és a mindennapi életre a megkérdezettek értékelése alapján	34
13. ábra: Válaszadók szerint ingatlanpiac változása a kerületben	35

14. ábra: A területben megjelent lakások és épületek típusai a megkérdezettek szerint	35
15. ábra: Válaszadók elégedettsége a Vizafogó fejlesztésével és kialakításával.....	36
16. ábra: A válaszadók milyen gyakorisággal használják a Thurzó parkot.....	36
17. ábra: Válaszadók elégedettsége a Thurzó park fejlesztésével és kialakításával	36
18. ábra: A válaszadók milyen gyakorisággal használják a Vizafogó parkot.....	37
19. ábra: Fejlesztések zöldterület és parkok terén a válaszadók ismeretei szerint.....	37
20. ábra: Megkérdezettek szerint a környezet állapota és fenntarthatóságának változása a területben.....	38
21. ábra: Megkérdezettek ezekre a fejlesztésekre számít a közeljövőben a területben (több megjelölés is lehetséges volt).....	38
22. ábra: A terület funkcionális fejlődése és várható hatása a lakosságra a megkérdezettek véleménye alapján	39
23. ábra A terület fejlődésének és lehetőségeinek értékelése a szomszédos területekhez képest (II., III., IV., V., VI., XIV. területek)	40

Táblajegyzék:

1. táblázat: Önkormányzati tulajdonú összes zöldterület (m ²)	22
2. táblázat: Önkormányzati tulajdonú zöldterület, egy lakosra (m ²)	22