

Szegedi Tudományegyetem
Természettudományi és Informatikai Kar
Földtudományok Doktori Iskola
Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék

**A LAKÓPARKOK FÖLDRAJZI VIZSGÁLATA ÉS
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KIHÍVÁSAIK MAGYARORSZÁGON**

Doktori (Ph.D.) értekezés tézisei

Hegedűs Gábor

Témavezető
Dr. Csatári Bálint
címzetes egyetemi docens

Szeged
2011

Bevezetés, célkitűzés

Kutatásom során a globális lakópark-jelenség magyarországi jellemzőit vizsgáltam, különös tekintettel azok települési hatásaira és településfejlesztési vonatkozásaira. A lakópark (angolul: *gated community*, azaz „zárt lakóközösség”) korunk sajátos, világszerte elterjedt lakóformája. Leggyakrabban használt nemzetközi definíciója szerint ingatlanfejlesztők által létrehozott, magántulajdonban lévő olyan csoportos lakóingatlan, amely környezetétől fizikailag – pl. kerítések, falak révén – elkülönül. A benne élők finanszírozzák – a csak számukra igénybe vehető – infrastruktúrájának és szolgáltatásainak az üzemeltetését. További jellemzője lehet a saját jogi szabályozás (BLANDY, S. 2003).

A témaválasztást indokolja, hogy egy aktuális, az egész világon és hazánkban is gyorsan terjedő települési jelenségről van szó, amely – különösen Magyarországon – még nem megfelelő módon és mértékben kutatott (WEBSTER, C. et al. 2002). A lakóparkok létesítése számos települési és társadalmi kérdést, problémát is felvet, emiatt a külföldi és a hazai közvélemény, valamint a média is gyakran említi azokat. Ennek ellenére vagy éppen ezért a lakópark fogalmat sokféleképpen értelmezik. A magyarországi KSH sem használ egyértelmű definíciót, ezért adatbázisai sem tekinthetők teljesen megbízhatónak.

Bár a zárt lakóközösségek tudományos vizsgálata hazánkban is megkezdődött, a publikációk között még kevés olyan van, amelyik konkrét eseteket, települési mélységben vizsgálna. A téma jelentősége ellenére alig fordulnak elő például a „kerítéseken belül és kívül élők” térkapcsolatait elemző publikációk. Az empirikus módszereket alkalmazó vizsgálatok aránya szintén alacsony (CSÉFALVAY Z. 2008, CSIZMADY A. 2008, CSANÁDI G. et al. 2010). A hazai kutatások további jellegzetessége, hogy döntő részük a budapesti városségióra, sőt azon belül is a fővárosra irányul. Ugyanakkor a lakóparkok már az ország más városaiban is megjelentek és elterjedtek, mint jellemzően új ingatlanfejlesztések, így vizsgálatuk mindenképpen indokolt.

Kutatásom fő céljai – a fentiek alapján – a következők:

- A hazánkban még kevésbé vizsgált lakópark-jelenség nemzetközi és hazai szakirodalmi eredményeinek elemzésén alapuló értelmezése.
- A zárt lakóközösségek magyarországi jellemzőinek vizsgálatát lehetővé tévő kutatási módszerek kidolgozása.
- A hivatalos statisztikai adatgyűjtés és nyilvántartás szempontjából javasolható és használható lakópark-definíció és hozzá kapcsolódva e településforma tipizálása.

- Elsődleges adatbázisok létrehozása és a jelenség hazai elterjedésének vizsgálata.
- Az esettanulmányok eredményei alapján a fontosabb lakóparktípusok és a létesítésükben érintett jelentősebb települési-társadalmi csoportok elemző bemutatása.
A fenti célokhoz kapcsolódóan a legfontosabb kutatási kérdésem:
- Mennyiben egyeznek meg a magyarországi lakóparkok a nemzetközi szakirodalom által leírt ingatlanfejlesztésekkel?
Az ehhez kapcsolódó részkérdéseim a következők:
- Hogyan és milyen módon lehet Magyarországon a lakóparkok létrejöttét az egyes szakirodalmi modellek alapján magyarázni?
- Milyen térbeli tényezők – globális, regionális, lokális okok – és hogyan motiválják létesítésüket?
- Hogyan illeszkedik e sajátos lakóforma morfológiailag és funkcionálisan a saját, tágabb települési környezetébe?
- Hogyan ítélik meg e beruházásokat a lakóparkokban és azok környékén élők, az ingatlanfejlesztők, az önkormányzatok, valamint a civil szféra képviselői?
A fenti kérdéseimhez kapcsolódó alaphipotézisem, hogy
- A magyarországi lakóparkok – többségükben – morfológiailag, funkcionálisan, társadalmi és a környezeti hatásaikat tekintve is megegyeznek a nemzetközi szakirodalomban említett lakóparkokkal.

Módszerek, vizsgált terület

Kutatásomban többféle kvantitatív és kvalitatív módszert alkalmaztam.

- Az első és a második részkérdéshez kapcsolódóan szakirodalmi elemzést, illetve tartalomelemzést és statisztikai adatgyűjtést végeztem. Áttekintettem a téma külföldi és – szűkebb körű – magyarországi szakirodalmát.
- A második részkérdés megválaszolása céljából a hazai lakóparkok elterjedésével kapcsolatos primer statisztikai adatbázist hoztam létre. Ehhez az ingatlanfejlesztői honlapok elemzése és archiválása, valamint a terepbejárás, a telefonos lekérdezés, a térképelemzés és a fényképes dokumentáció módszerét használtam fel.
- Az utóbbi három részkérdésre adandó válaszokat főként esettanulmányok segítségével kerestem. Ezekhez – a szakirodalmi elemzésem alapján – különböző lakóparktípusokkal rendelkező mintaterületeket választottam ki.

- A vizsgált ingatlanfejlesztéseket többféle szempont alapján hasonlítottam össze egymással. Az ehhez használt főbb kutatási módszereim: az interjúkészítés, a tartalomelemzés, a kérdőívészés, a terepbejárás és a fényképes dokumentáció voltak.
- Összesen 57, félíg strukturált interjút készítettem az említett települési csoportok képviselőivel. Tartalomelemzés keretében vizsgáltam a mintaterületek településfejlesztési és -rendezési dokumentumait, illetve elektronikus médiájának a vonatkozó anyagait. A kecskeméti esettanulmányban a kiválasztott lakóparkon kívül két további, hasonló ingatlanfejlesztés környékén élők körében is kérdőívészést végeztem (223 fős minta).

Az eredmények tézisszerű összefoglalása

A szakirodalmi elemzés főbb eredményei

A külföldi publikációk alapján megkíséreltem a lakópark-jelenségre vonatkozó folyamatokat és összefüggéseket a hazai jellemzőkhöz viszonyítani, értelmezni és adaptálni. E kutatási fázis főbb eredményei:

1. A lakópark fogalmát a külföldi szakirodalom sem definiálja egységesen. Leggyakrabban a bevezetésben leírt meghatározással találkozhatunk (Hegedűs G. 2007h). A téma kutatására inter- és multidiszciplináris megközelítés jellemző. Magát a jelenséget számos elmélet igyekszik megmagyarázni. Ezek közül az egyik – a „társadalmi-térbeli polarizáció” teóriája – a világgazdaság posztfordista szakaszába való belépés hatásait állítja a középpontba. A másik – az „egyéni lakóigények” elmélete – a lakóparkokba költözést alapvetően egyéni fogyasztói döntésként értelmezi és írja le. Az úgynevezett „klubgazdaságok” teóriája szerint a zárt lakóközösségek bizonyos javai, pontosabban „klubjvai” – közgazdasági értelemben – hatékonyan üzemeltethetők. Az „állam csődje” elmélet alapján korunk államának jóléti és ellenőrzési funkciói visszaszorulnak, és így a különböző magánszereplők erre adott válaszként értelmezhetők az említett ingatlanfejlesztések (GLASZE, G. 2003, HEGEDŰS, G. 2007g).

2. Az általam lakóparkként definiált és vizsgált hazai létesítményeknek nincs még hosszú múltja. A közvélékedéssel ellentétben nem az amerikai, hanem európai létesítési modellhez hasonlatosak (GLASZE, G. et al. 2006). E sajátos települési képződmények a társadalmi polarizációnak és a kulturális globalizációnak is köszönhetően először az Egyesült Államokban terjedtek el az 1970-es évektől, majd az 1980-es évektől világszerte megjelentek. Kelet-Közép-Európában az 1980-es évek végétől tűntek fel, ami az akkori rendszerváltozással járó liberalizációs és deregularizációs folyamatokkal is

magyarázható. Jelenleg a Föld csaknem minden államában jelen vannak, azaz a globalizáció egyik jellegzetes ingatlantípusai (WEBSTER, C. et al. 2002). Kutatásuk külföldön is csak késve követte megjelenésüket. A tárgyalt ingatlanfejlesztéseknek sokféle típusa ismert, melyek elterjedésükben is különböznek. Az Egyesült Államok lakóparkjai jellemzően az elővárosi övben épített, családi házas beruházások. Ezek közösségi létesítményekkel és szolgáltatásokkal jól ellátottak, és általában a felső középosztály lakik bennük (BLAKELY, L. – SYNDER, M. G. 1997).

3. A zárt lakóközösségek igen sokféle természeti, gazdasági, társadalmi és építészeti hatást gyakorolnak a környezetükre, gyakran jelentős társadalmi konfliktusokat is kiváltva. A „közterek privatizációjának”, a zárt lakóközösségekben és a környékükön élők szegregációjának, valamint a lakóparkiak „kettős adóztatásának” kérdései a leggyakrabban felmerülő problémák.

A külföldi szakirodalmon túl a hazai publikációkból is levonható néhány általánosítható tanulság:

4. A hazai kutatások többféle módon definiálják a fogalmat, bár a „konkrét térbeliség” szempontjai csak ritkán jelennek meg bennük. A lakóparkok létrejöttét egyes szerzők neomarxista szemlélettel magyarázzák (BODNÁR, J. – MOLNÁR, V. 2010), mások a közgazdasági és a politikai okokat állítják előtérbe. Ennek lényege a helyi önkormányzatok túlzott központi pénzügyi függése, amely miatt a helyi önkormányzatok közszolgáltatási funkcióikat nem tudják megfelelően ellátni, ezért a felső középosztály lakóparkba költözik (CSÉFALVAY, Z. 2010b). A lakótelep-lakópark hasonlóságának a hangsúlyozása ugyancsak előfordul (CSIZMADY A. 2008).

5. A lakóparkok hazánkban az 1980-es évek végétől jelentek meg, először Budapesten, majd a fővároson kívül is, elsősorban annak szuburbán területein. Az elterjedés jellemzői más országokban is ugyanezek, ami alátámasztja a hipotézisemet.

6. A hazai publikációk eredményei alapján megállapítható, hogy a lakóparkba költözés fő motivációja a jó minőségű lakókörnyezet iránti igény, míg a biztonság, illetve a hasonló társadalmi státuszúakkal való együttélés lehetősége kevésbé lényeges. Magyarországon szintén jelentős hatást fejtenek ki a lakóparkok környezetükre, számos lokális konfliktust is kiváltva (CSÉFALVAY Z. 2008).

A lakóparkok magyarországi elterjedésével kapcsolatos eredményeim

A hivatalos statisztikai meghatározásból kiindulva is számos probléma jelentkezik a lakóparkok fogalmi értelmezésével kapcsolatosan. Munkám során megalkottam egy, a hazai viszonyokra alkalmazható „pontosító”

definíciót. Ez lehetőséget ad a jelenség magyarországi elterjedésének pontosabb vizsgálatára és a tárgyalt ingatlanfejlesztések tipizálására.

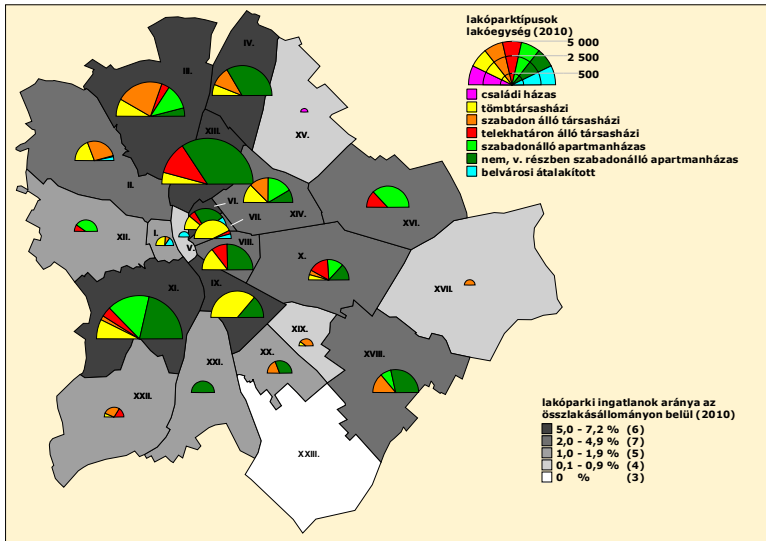
Ehhez a kutatási szakaszhoz kapcsolódó főbb eredményeim a következők:

7. A meghatározásom a legáltalánosabban elfogadott nemzetközi szakmai definícióból indul ki, attól abban különbözik, hogy az ingatlan-fejlesztések méretét legalább 20 lakóegységben pontosítja, és nem tekinti szigorú kritériumnak a zárt lakóközösségek jogi önszabályozását (HEGEDŰS, G. 2009d).

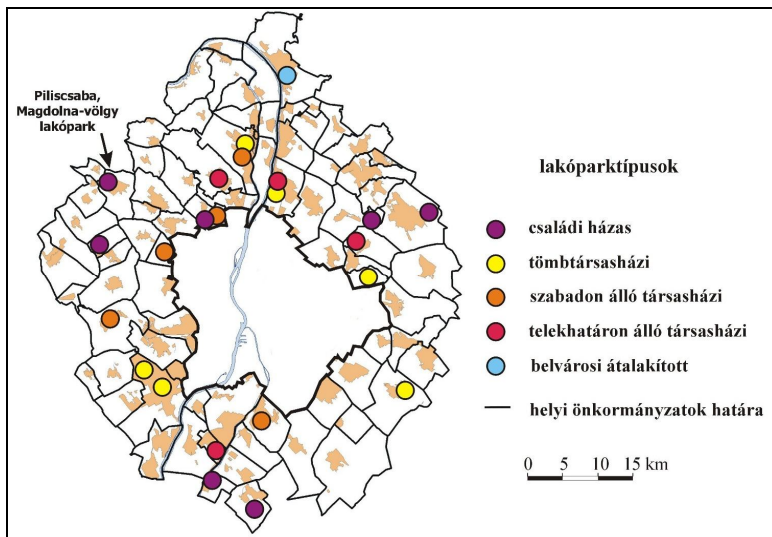
8. A lakóparkok, illetve ezek különböző típusai nem egyenletes területi eloszlásúak az országban. Létesítésük folyamatát leginkább a gazdasági, településrendezési, politikai, illetve kisebb mértékben a természet- és társadalomföldrajzi tényezők határozzák meg. Ezek hatása a magyar ingatlanfejlesztések számbeli és típusbeli eltéréseiben is kimutathatók, ezenkívül terjedésüket szintén befolyásolták (HEGEDŰS G. 2007a, 2007c, 2007d, 2008b). A zárt lakóközösségek általában a településhierarchia magasabb szintjein és a fejlettebb régiókban a legelterjedtebbek (HEGEDŰS, G. 2006a, 2008c, 2009a, 2009c). Ez hasonló a más országokban leírtakhoz.

9. Ezek az ingatlanfejlesztések elsősorban a fővárosra és a budapesti agglomeráció többi településére koncentrálnak Magyarországon (1., 2. ábra). A budapesti városségió térségében 206, definícióm szerinti lakóparkot regisztráltam, összesen körülbelül 33 300 lakóegységgel. Csak a főváros határain belül 183 lakópark található, 31 200 lakóegységgel (HEGEDŰS G. 2008a, 2011).

10. A fővároson belül az úgynevezett „barnaöv” kerületeiben találjuk a legtöbb lakóparkot. Itt álltak ugyanis a legnagyobb mértékben rendelkezésre azok az egykori ipari területek, amelyeket az ingatlanfejlesztők viszonylag intenzíven és nagy lakóegységsszámmal tudtak beépíteni. Más, belvárosi vagy külső kerületekben is előfordulnak ugyan, de csak jóval ritkábban.



1. ábra. A lakóparkok területi eloszlása Budapesten
(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

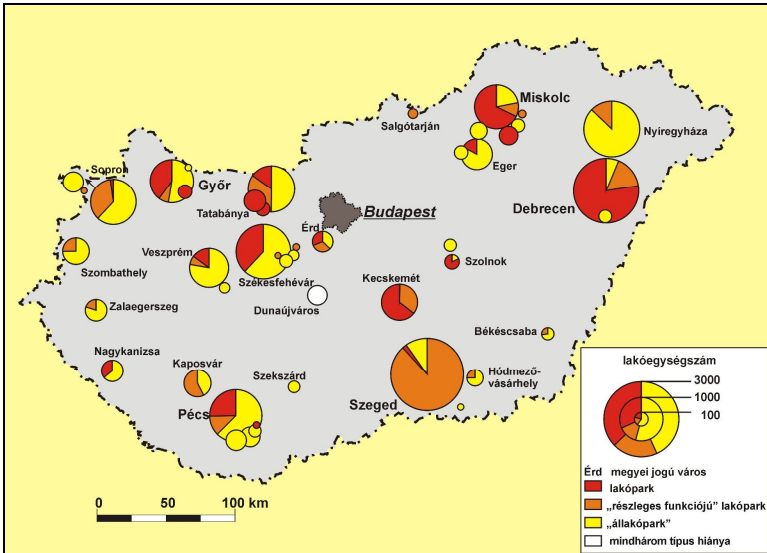


2. ábra. A lakóparkok területi eloszlása a budapesti agglomeráció fővároson kívüli településein
(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

11. A budapesti agglomerációban végzett, de az ország egészére általánosítható tipizálásom szerint a nagy lakásszámú és szintmagasságú, sűrűn beépített úgynevezett „apartmanházas” lakóparktípus a leggyakoribb Magyarországon, amely az intenzíven beépíthető, többségében a barnaövhez tartozó területeken fordul elő leginkább (1., 2. ábra). A „társasházi” típus kisebb lakásszámú, méretű és valamivel ritkább előfordulású. A barnaöv lakónegyedeiben, valamint Budapest belvárosi kerületeiben fordul elő a legnagyobb számban. A telekár/befektetői haszon aránya és a beépítési szabályozás miatt a „családi házas” típus Budapesten belül csak egyedi előfordulású, egyetlen pesti külső kerületben található meg. Az agglomeráció többi – különösen a fővárostól távolabbi – településén viszont ez a leggyakoribb. A „belvárosi átalakított” lakóparktípus főként Monarchia korabeli bérházak luxusingatlanokká való átépítésével létesült. A magas beruházói költségek miatt főként a fővárosi belső kerületekre koncentrálódik, de összességében ritka előfordulású. Az említett típusok mindegyikének léteznek a külföldi megfelelői, bár utóbbiak körében a szuburbán övben található, családi házas lakóparkok aránya és jelentősége általában jóval nagyobb.

12. Az ország megyei jogú városaiban és azok szuburbán öveiben szintén a fogalom igen tág körű használatára utal, hogy a lakóparknak nevezett ingatlanfejlesztéseknek csak kis hányada felel meg a pontosító definíciónak. Ezek a beruházások ezekben a városokban az ezredforduló körül jelentek meg nagyobb számban, 2009-ben 43 ilyen létesítményt regisztráltam, összesen körülbelül 5 900 lakóegységgel (3. ábra). Megállapítható, hogy a magyarországi lakóparkok – más globális jelenséghez részben hasonlóan – „az innovációk kombinált, hierarchikus–szomszédsgái diffúziójához” hasonló módon terjednek (RECHNITZER J. 1993, BOROS L. – HEGEDŰS G. – PÁL V. 2007a).

13. Kutatásaim szerint a magyarországi zárt lakóközösségek száma körülbelül 270, az azokban élők 96 000 fő körüli. Ez alapján megállapítható, hogy a lakópark-jelenség hazánkban napjainkban már általánosan elterjedtnek számít az említett, magasabb településhierarchiába tartozó városok szintjén.



3. ábra. A lakóparki lakások száma Magyarország megyei jogú városaiban és azok szuburbán övezetében
(Forrás: saját szerkesztés, adatok forrása: saját gyűjtés, illetve számítás)

A lakóparkok létesítésével, településbe illeszkedésükkel és a települési csoportokkal kapcsolatos esettanulmányaim eredményei

Esettanulmányaimban az 1. táblázatban feltüntetett, a szakirodalmi és statisztikai adatelemzés eredményei alapján kiválasztott lakóparkokat és településeiket vizsgáltam. A mintaterületek ingatlanfejlesztéseit az ott élők társadalmi státusza, illetve a lakóparkok típusa alapján különböző csoportokba soroltam, majd legfontosabb jellemezőiket összehasonlítottam egymással.

Az esettanulmányokkal kapcsolatos főbb kutatási eredményeim a következők:

14. A lakóparkok – nemzetközi szakirodalom által leírt – különbségei hazánkban is kimutathatók, az esettanulmányaimban vizsgált projektek típus, kategória és a létesítés módja alapján is eltérnek egymástól. Eredményeim alapján arra lehet következtetni, hogy az alaptípusok és a különböző társadalmi státuszok 1. táblázatban jelzett összefüggése a

mintaterületeinken túl más zárt lakóközösségekre is többnyire érvényesek lehetnek.

1. táblázat. A vizsgált lakóparkok típus és társadalmi státusz szerinti összefüggései (Forrás: saját szerkesztés)

lakóparktípus	lakópark-kategória (társadalmi státusz)		
	„alacsony”	„közepes”	„magas”
„családi házas”			Piliscsaba, Magdolna-Völgy
„társasházi”		Kecskemét, Arborétum	
„apartmanházas”	Szeged, Tisza Palota		

15. A mintaterületeim (Piliscsaba, Kecskemét, Szeged) részletesen vizsgált ingatlanfejlesztései – az ott élők mindennapi életére kiterjedő jogi önszabályozástól eltekintve – lényegében megegyeznek a megfelelő külföldi típusokkal. Bár a kisebb hazai vásárlóerő miatt a befektetők a fejlett országbeliekhez képest kevesebb közösségi létesítményt hoznak létre, ez nem tekinthető érdemi különbségnek (HEGEDŰS G. 2011).

16. A vizsgált lakóparkok településmorfológiai tekintetben általában kevésbé illeszkednek a környezetükbe, jórészt intenzívebb és eltérő építészeti felfogású beépítettségük miatt. A külföldi zárt lakóközösségekre ugyanez érvényes, amely alátámasztja a hipotézisemet. Funkcionálisan nem tekinthetők önálló települési egységeknek, mivel leginkább csak a lakó-, és részben a szabadidő-eltöltés és – mondhatni – a lokális létforma szociálgeográfiai alapfunkcióit elégítik ki. A zárt lakóközösségekben élők minden esetben alapvetően a településükre, illetve más, távolabbi településre – a Magdolna-Völgy esetében főként Budapestre – vannak utalva. Ez ismételt, a nemzetközi lakóparkokkal kapcsolatos hasonlóság, amely ugyancsak igazolja az alapfeltevésemet.

17. A vizsgált települési szereplők – ingatlanfejlesztők, önkormányzatok, civil szereplők, a lakóparkban és a környékükön élők – közötti kapcsolatokra inkább konfliktusok jellemzők, amelyeket konfliktusmezőbe soroltam.

18. A „létesítési” konfliktusmező a legtöbb vizsgált települési szereplőt jelentősen érinti. Az ingatlanfejlesztők kiemelkedő szerepét jelzi, hogy a zárt lakóközösségek létesítése esetén az efféle ingatlanok iránti kereslet és kínálat egyaránt szerepet játszik, azonban az utóbbi a hangsúlyosabb. A

beruházók a többi települési szereplővel szemben erős érdekérvényesítő képességgel bírnak, sőt gyakran a projekt megvalósítása során még a beépítési módot is intenzívebbre változtatják. Az általuk alkalmazott professzionális marketing vagy az ügynevezett „LEFEBVRE-féle társadalmi tértermelés” szintén az ingatlanfejlesztők dominanciáját igazolja. Hasonló esetek a külföldi irodalomban is fellelhetők. További jellemző, hogy a lakópark a befektetők szempontjából olyan profítnövelő ingatlantípus, amely más beruházási formákhoz képest könnyebben kivitelezhető. A létrehozási folyamatban a megfelelő települési helyszín kiválasztása igen fontos szerepet játszik (HEGEDŰS, G. 2009d). Az önkormányzatok többnyire passzív szerepet töltenek be a lakóparkok létesítésében, bár az 1990-es évek vége óta nőtt az ingatlanfejlesztők feletti „kontrolljuk”. A civil szféra álláspontja változó, szervezetek többsége érdektelen a lakóparkok létesítésével kapcsolatban. Kis számban azonban léteznek az említett projektek létesítése ellen erőteljesen tiltakozó egyesületek is (HEGEDŰS G. 2008b, 2009e, 2009f).

19. Figyelemre méltó, hogy a hazai „létesítési” konfliktusmező vizsgálatából az derült ki, hogy a lakóparkba költözés motivációit illetően nem a – magyarországi szakirodalom által leírt – jobb minőségű és hatékonyabban fenntartható „klubjavak” a legfontosabbak. Hazánkban a biztonság iránti vágy és a hasonló társadalmi helyzetűekkel való együttélés igénye nagyobb szerepet játszik annál. Ez utóbbi tényező jelentősége a lakóparkok emelkedő presztízse esetén egyenes arányban nő, sőt a biztonság szerepe a nők és a családosok esetében még hangsúlyosabb (Hegedűs G. 2011). Ezek a megállapítások a külföldi szakirodalomban leírtakkal megegyeznek, míg a hazai publikációk eredményei többnyire ellentmondanak ennek (LOW, S. 2004, CSÉFALVAY Z. 2008).

20. A lakóparkban élők és az önkormányzatuk viszonya is gyakran konfliktusokkal terhelt, ez a „működési” konfliktusmezőre jellemző legfőbb érdekellentét. Ennek hátterében például a piliscsabai mintaterületen finanszírozási-jogi nézeteltérések és a Magdolna-Völgyben élők jó érdekérvényesítő képessége áll, amely összességében a lakópark Piliscsabától való – egyelőre sikertelen – közigazgatási önállósodási törekvéséig vezetett.

21. Egyes vizsgált települési csoportokon belül „belső” konfliktusmezők is léteznek. Ezek például a lakóparkokban élők körében a közös költséget fizetők, illetve az ezt nem teljesítők (Magdolna-Völgy) vagy a gazdagabb és szegényebb lakók (Tisza Palota, Arborétum) között mutathatók ki. Az ingatlanfejlesztők csoportján belül pedig a létesítési folyamat során intenzívebbre változtatott beépítés vezet nézeteltérésekhez (HEGEDŰS G. 2011). E belső konfliktusmezőket gyakran említik a külföldi kutatások is.

22. A „szegregációs” konfliktusmezőt illetően megállapítható, hogy a vizsgált lakópark-projektek területén élő felső középosztálybeli népesség általában magasabb státuszú, mint a környékéé. Ez alapján a bemutatott ingatlanfejlesztések szegregáló hatásai aligha vitathatók. Az ott élők elkülönülését igazolja az érintett csoportok kapcsolatainak a vizsgálata is. A lakóparkokban és a környékükön élők között általában egyfajta „kölsönös kapcsolathány” mutatható ki. Előbbieknek többnyire közömbös, vagy – Piliscsaba esetében – negatív a véleményük a szűkebb és tágabb környékükről. A közelükben élők ritkán járnak a kutatott lakóparkok területén, és – azok szimbolikus elkülönülésének is köszönhetően – még a kevés erre adódó lehetőséggel sem élnek. A szegregációs hatások a vizsgált objektumok státusz-kategóriáival egyenes arányban nőnek. E konfliktusmező további jellemzője, hogy – a külföldi szakirodalomban leírtakhoz hasonlóan – a lakóparkokban élők elkülönülése nemcsak a vizsgált téren belül, hanem azokon kívül is megfigyelhető. Erre utal például, hogy az ott lakók gyermekeik számára a „jobb hírű” óvodákat és iskolákat veszik igénybe (HEGEDŰS G. 2007b, 2007e). A lakóparkok és környékük közötti szegregáció, kölsönös ismeret- és kapcsolathány a világ sok hasonló ingatlanfejlesztésére szintén jellemző.

23. Az esettanulmányok lakóparkjait a vizsgált különböző települési csoportok eltérően ítélik meg. Ezt a kapcsolódó fejlesztési és rendezési dokumentumokban, valamint a médiában is nyomon lehet követni. (HEGEDŰS G. 2007f, 2009b, 2011). A lakók alapvetően pozitívan értékelik a beruházást építészeti és közösségi szempontból egyaránt. Az ingatlanfejlesztők, valamint az önkormányzat szakembereinek egy része is kedvezően értékeli azokat. Az önkormányzat más tagjainak azonban negatív a véleménye a beruházásokról. A környéken élők a „magasabb” kategóriájú lakóparkokat építészeti-műszaki szempontból kedvezőbben látják, míg az „alacsony” kategóriájú lakóparkok esetében semleges vagy kritikus álláspontot képviselnek. A zárt lakóközösségek települési csoportonkénti eltérő megítélését szintén említi a nemzetközi szakirodalom.

24. Eredményeim alapján összességében arra következtetek, hogy e zárt lakóközösségek létesítése hozzájárul a települések társadalmának fragmentálódásához, valamint a települési konfliktusok számának növekedéséhez.

Az eredményeim alapján tett javaslatok

Várható, hogy a lakóparkok létesítését kiváltó okok és a szabályozási környezet feltételezett változatlansága miatt ezeknek a zárt lakóközösségeknek a száma mind külföldön, mind hazánkban tovább emelkedik.

Így a kutatásom során lakóparkokkal kapcsolatban feltárt települési társadalmi problémák a jövőben akár fokozódhatnak is.

Ennek elkerülése érdekében az alábbi javaslatok tehetők:

- egységes lakópark-definíció alkalmazása a hazai és külföldi statisztikai adatgyűjtésben és -nyilvántartásban,
- az ezen alapuló, további – a térbeliségre nagyobb hangsúlyt fektető – összehasonlító hazai és nemzetközi kutatások végzése,
- a zárt lakóközösségekbe költözés alternatíváinak kidolgozása, így például egyes, kapcsolódó nyugati modellek – például NEWMAN „védhető hely elméletének” – átvétele (NEWMAN, O. 1996),
- a témával kapcsolatban egységes országos építési és egyéb irányelvek, illetve jogi szabályozás kidolgozása, ezek következetes alkalmazása,
- az előző javaslathoz kötődően a települések lakosságának a fenti projektek tervezési és létesítési folyamatába való nagyobb mértékű bevonása (közösségi kontroll),
- összességében az említett lakóforma előnyeinek nagyobb mértékű kihasználása és hátrányainak erőteljesebb mérséklése lenne indokolt.

Az értekezés témakörében megjelent publikációk

1. **HEGEDŰS, G.** 2006a: The summary of some characteristics of the gated communities in the Great Hungarian Plain. *V. Alföldi Tudományos Tájégtudózkodás Napok, 2006.* Mezőtúr, CD kiadvány
2. **HEGEDŰS G.** 2007a: Szeged lakóparkjainak általános jellemzői. In: KOVÁCS CS. – PÁL V. (szerk.): *A társadalmi földrajz világa.* Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged. pp. 193-203.
3. **HEGEDŰS, G.** 2007b: The review of the effects of the gated communities caused on the space use of their area and surroundings. In: KOVÁCS, CS. (szerk.): *From Villages to Cyberspace. A falvaktól a kibertérig.* Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, Szeged. pp. 207-218.
4. **HEGEDŰS G.** 2007c: A lakóparkok és a területi tervezés kapcsolatának néhány jellemzője. In: SITÁNYI L. (szerk.): *I. Terület- és vidékfejlesztési Konferencia.* Dél-dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség Kht., Kaposvár. pp. 192-200.
5. BOROS L. – **HEGEDŰS G.** – PÁL V. 2007a: A globalizáció városképi hatásai a Dél-Alföldön. In: SITÁNYI L. (szerk.): *I. Terület- és vidékfejlesztési Konferencia.* Dél-dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség Kht., Kaposvár. pp. 167-174.
6. **HEGEDŰS G.** 2007d: *Határmenti lakóparkok vizsgálata a Kárpát-medencében.* In: GULYÁS L. (szerk.): Régiók a Kárpát-medencén innen és túl Konferencia. Eötvös József Főiskola, Baja. pp. 475-479.
7. **HEGEDŰS G.** 2007e: A lakóparkok területük és környékük térhasználatára kifejtett néhány hatása. In: MANKOVICS T. – MOLNÁR S. K. – NÉMETH S. (szerk.): *Tavaszi Szél 2007 konferenciakiadvány, társadalomtudományok.* Doktoranduszok Országos Szövetsége, Budapest, absztrakt. p. 77.
8. **HEGEDŰS, G.** 2007f: A Few Features of the Gated Communities Located in the Budapest Agglomeration. *EUGEO 2007,* Amsterdam, absztrakt, elektronikus kiadvány
9. **HEGEDŰS, G.** 2007g: The review of gated communities in Hungary from a geographical and an economic point of view. In: KERÉKES K. (ed.): *The Proceedings of the International Conference Competitiveness and European Integration.* Universitatea Babeş-Bolyai, Editura Alma Mater, Cluj-Napoca. pp. 44-48.
10. **HEGEDŰS G.** 2007h: A lakóparkokban élők és környezetük szociálgeográfiai kapcsolatai. In: OROSZ Z. – FAZEKAS I. (szerk.):

- Települési Környezet Konferencia*. Debreceni Egyetemi és Nemzeti Könyvtár Kossuth Egyetemi Kiadója, Debrecen. pp. 47-52.
11. **HEGEDŰS G.** 2008a: Néhány „nyugati” típusú, a budapesti agglomeráció szuburbán zónájában elhelyezkedő lakópark vizsgálata. In: SITÁNYI L. (szerk.): *II. Terület- és vidékfejlesztési Konferencia*. Dél-dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség Kht., Kaposvár. pp. 33–37.
 12. **HEGEDŰS, G.** 2008b: The Spatial Planning in Relation to Gated Communities in The Central Hungary Region. In: *Regions: The Dilemmas of Integration and Competition*. Conference Abstract Volume, Regional Studies Association. pp. 81-82.
 13. **HEGEDŰS G.** 2008c: Az elzárkózó helyi társadalom – lakóparkok a vidéki magyar nagyvárosokban. In: SZABÓ V. – OROSZ Z. – NAGY R. – FAZEKAS I. (szerk.): *IV. Magyar Földrajzi Konferencia*, 2008, Debrecen. pp. 285-291.
 14. **HEGEDŰS G.** 2009a: A lakóparkok elterjedésének vizsgálata Magyarország megyei jogú városaiban. *Geográfus Doktoranduszok IX. Országos Konferenciája*, 2009, Szeged. Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék, CD kiadvány
 15. **HEGEDŰS, G.** 2009b: Features of Gated Communities in the Most Populous Hungarian Cities. In: SMIEGEL, C. (ed.): *Forum IfL – Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*, Leibniz-Institut für Länderkunde, Leipzig. pp. 91-99.
 16. **HEGEDŰS G.** 2009c: A lakóparkok néhány jellemzőjének áttekintése az Alföld megyei jogú városaiban. In: BELANKA CS. – DURAY B. (szerk.): *Helyünk a világban – alföldi válaszok a globalizáció folyamatára*. *IV. Alföld Kongresszus*, 2008, Békéscsaba. pp. 168-172.
 17. **HEGEDŰS, G.** 2009d: A Review of Gated Communities in Some Hungarian Cities. *Geographica Pannonica*, 13. 8. pp. 85-96.
 18. **HEGEDŰS G.** 2009e: A szegedi lakóparkok társadalomföldrajzi vizsgálata. *Közép-Európai Közlemények*, 2. 4-5. pp. 167-174.
 19. **HEGEDŰS G.** 2009f: A lakóparkok és lakóparkszerű létesítmények általános jellemzői a magyarországi megyei jogú városokban. *Jelenkori társadalmi és gazdasági folyamatok*, 4. 3-4. pp. 219-223.
 20. **HEGEDŰS G.** 2011: Lakópark és környezete társadalomföldrajzi vizsgálata a pilisicsabai Magdolna-Völgy példáján. *V. Magyar Földrajzi Konferencia*, Pécs (megjelenés alatt)

Egyéb publikációk

1. BOROS L. – HEGEDŰS G. – PÁL V. 2006a: Globalizációs hatások alföldi városainkban – a városszerkezet és a településkép átalakulása. *III. Magyar Földrajzi Konferencia*, Budapest. CD kiadvány
2. BOROS L. – HEGEDŰS G. – PÁL V. 2006b: A globalizáció néhány hatása Szeged kereskedelmére. In: SIKOS T. T. (szerk.): *A bevásárlóközpontok jelene és jövője*. Selye János Egyetem Kutatóintézete, Komárom. pp. 79-103.
3. HEGEDŰS G. 2006b: Some electoral disparities of the Great Hungarian Plain. *V. Alföldi Tudományos Tájégzdálkodás Napok*. Mezőtúr. CD kiadvány
4. HEGEDŰS G. 2006c: A választási aktivitás és az életminőség területi különbségeinek összefüggései Szegeden. „*Tavaszi Szél 2006*” *Doktorandusz Konferencia*, Konferenciakiadvány, Kaposvár. pp. 161–164.
5. HEGEDŰS G. 2007i: A választási aktivitás és az életminőség területi különbségeinek néhány összefüggése Szegeden. *Földrajzi Értesítő*, 65. 1-2. pp. 113-123.
6. HEGEDŰS G. – VASS A. 2007: The review of social geographic characteristics of Magyarcsanád. In: PETROMAN, I. – CSOSZ, I. – LUNGU, M. – BRAD, I. (eds.): *Management of Durable Rural Development*. *Agroprint Publishing House, Lucrări Științifice*, Seria I., Vol. IX. (2), Timișoara. pp. 301-308.
7. BOROS L. – HEGEDŰS G. – PÁL V. 2007b: A neoliberais településpolitika konfliktusai. In: OROSZ Z. – FAZEKAS I. (szerk.): *Települési Környezet Konferencia*. Debreceni Egyetemi és Nemzeti Könyvtár Kossuth Egyetemi Kiadója, Debrecen. pp. 196-204.
8. HEGEDŰS G. 2007j: Az Alföld 1990 és 2006 közötti választásföldrajzi sajátosságainak áttekintése. In: SZÓNOKY ANCSIN G. – PÁL V. – KARANCSI Z. (szerk.): *A határok kutatója*. Magyarsághutató Tudományos Társaság, Szeged–Szabadka, pp. 123-129.
9. HEGEDŰS G. 2007k: Szeged kapuvárosi funkcióinak vázlatos áttekintése. In: SZÓNOKYNÉ ANCSIN G. (szerk.): *Határok és Eurorégiók Konferencia*, Szeged, 2005, Szegedi Tudományegyetem, Gazdaság- és Társadalomföldrajz Tanszék. Szeged. pp. 373-377.
10. HEGEDŰS G. 2007l: The review of the gateway-city functions of Szeged. *Geographica Timisiensis*, 16. pp. 69-75.

11. **BAJMÓCY, P. – HEGEDŰS, G.** 2008: Transformation of the Settlement System in Post-Socialist Hungary. In: **KERTÉSZ Á. – KOVÁCS Z.** (eds.): *The Dimensions and trends in Hungarian Geography. Studies in Geography in Hungary 33*, Geographical Research Institute Hungarian Academy of Sciences, Budapest. pp. 135-148.
12. **BOROS, L. – HEGEDŰS, G. – PÁL, V.** 2010: Conflicts and Dilemmas Related to the Neoliberal Urban Policy in Some Hungarian Cities. *Studia Universitatis Babeş Bolyai - Politica*, 15. 1. pp. 35-52.

TÁRSSZERZŐI NYILATKOZAT

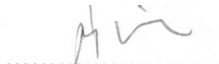
Alulírott, mint társszerzők nyilatkozunk arról, hogy a következő tanulmányban:

BOROS L. – HEGEDŰS G. – PÁL V. 2007a: A globalizáció városképi hatásai a Dél-Alföldön. In: **SITÁNYI L.** (szerk.): I. Terület- és vidékfejlesztési konferencia. Dél-Dunántúli Regionális Fejlesztési Ügynökség Kht., Kaposvár. pp. 167–174.

szereplő, közösen publikált eredményekben Hegedűs Gábor szerepe meghatározó fontosságú (167-168., 170. o.). A publikált eredményeket eddig nem használtuk fel tudományos fokozat megszerzéséhez, s ezt a jövőben sem tesszük.



Dr. Boros Lajos
adjunktus



Dr. Pál Viktor
adjunktus