

diplomaelőkészítő tanulmány  
Szociális bérlakásprogram a Magdolnanegyedben

szerző: Király Csenge

konzulens: Fenes Tamás DLA

2023/24/1

BME ÉPÍTÉSZMÉRNÖKI KAR  
URBANISZTIKA TANSZÉK



*Tartalom*

Bevezetés	3
Szociális bérlakások	3
Első gondolatok	3
Típusok, lehetőségek	4
Felmerülő kérdések	5
Itthoni és külföldi helyzet	5
Következtetések	8
Területválasztás	9
A Magdolnanegyed története	10
Az elmúlt 20 év fejlesztései	13
Szociális város-rehabilitációs program	13
Közösségépítő intézkedések	14
Társadalmi helyzet a negyedben	16
Jelenlegi állapot	18
Végső program	24
Mire van szükség?	24
Programalkotás	24
Telek kijelölése	24
Irodalomjegyzék	26
Cikkek	26
Egyéb	26

## Bevezetés

Magyarországon kifejezetten alacsony a szociális alapú lakhatási lehetőségek aránya, ezzel ellentétben rengeteg embernek szüksége lenne ilyen lehetőségre. A szociális lakhatási lehetőségekben rengeteg a potenciál, nem csak a szegényebb társadalmi rétegek életvitelének javítása miatt, de városépítészeti szempontból is hatalmas fejlődés ilyen típusú projektek megalkotása. Érdekes, hogy Magyarországon mégsem jellemző ez.

Jó adottságú kísérleti terep lehet ebből a szempontból Józsefváros területe, hiszen itt folyamatos átalakulás figyelhető meg. A Magdolnanegyed Budapest VIII. kerületében található városrész, az elmúlt évtizedekben rengeteg változáson, fejlődésen ment keresztül. A terület korábbi állapotának emlékei azonban a mai napig megmaradtak. Itt az egyik legmagasabb a lakásmobilitás aránya, melyet a Magdolna program katalizál. A fővároson belül itt kiugró a munkanélküliség, illetve a hátrányos helyzetű emberek aránya.

Felmerült bennem a kérdés, hogy vajon a Magdolnanegyed területének jelenlegi állapotán milyen változtatások, fejlesztések tudnának javítani?

Vajon mi is alakítja jobban a terület identitását? Mire épül a terület fejlesztéseinek alapja, és mire van szüksége a területnek? Vajon szociális alapú lakókörülmények, vagy a közösségépítés segíthet a terület további fellendülésében?

A dolgozatomban ezekre a kérdésekre válaszolva igyekszem megtalálni a témát, melynek segítségével a diplomamunkámban elmerülök majd. Az elsődleges cél, hogy Józsefváros, illetve a Magdolnanegyed identitását megtalálva, a hely szellemét felidézve, megfelelő programot tudjak létrehozni a terület egészséges fejlődése érdekében.

*„Vajon létezik-e egy, az összesűrítés aktusát magába foglaló alakzata az emberi arcoknak? Milyen lehet az a meta-arc, amely megjeleníti legalább két, de akár végtelen számú individuum néhány meghatározott vonását? Minden szándék céljaként és hordalékként mi alakítjuk a magunk körül lévő világot. Ahogyan a fejbe a szellem vagy a testbe a betegség, úgy költözik az emberi közösségek által belakott területekre is az épülés vagy a roncsolás ereje.”*

*„Látva az országot, a várost vagy az utcát, ahol élünk adatik, fel kell ismernünk a beléjük vetett önmagunkat, aki a működő folyamatok kiszolgáltatottja és alakítója egyaránt.”<sup>1</sup>*

## Szociális bérlakások

### Első gondolatok

Elmerengtem a gondolaton, mennyire izgalmas és fontos, hogy bizonyos területeken olyan alternatív lakhatási módok jelenjenek meg, melyeknek célja a szociálisan hátrányos helyzetű emberek elszállásolása. Rengeteg fejlett európai országban találkozhatunk a szociális bérlakás fogalmával, mely hozzásegíti a munkanélkülieket, hátrányos

---

<sup>1</sup> Nyíri Zsuzsanna Jolán: A Magdolnanegyed

helyzetűeket, szegénységben élőket, akár a hajléktalanokat a jobb, méltóbb életkörülmények megalapozásához.

Európa többi országához képest Magyarországon kifejezetten alacsony az ilyen típusú lakhatási esély. Ha mégis lenne erre lehetőség néhány helyen az országban, az adott személynek rengeteg irattal kellene bizonyítani azt, hogy miért van szüksége erre a szociális segítségre, milyen okból kifolyólag nem tud megfizetni egy albérletet. Hazánkban nem kifejezetten népszerű a szociális bérlakás, elég kevés számban találhatunk még a fővárosban is ilyen lakhatási lehetőséget. Azonban néhány településen, országrészben hozzájárulhatnak ezek a projektek a fejlődéshez.

### *Típusok, lehetőségek*

Alapvetően a szociális bérlakások olyan megoldások, melyek célja a társadalmi egyenlőtlenségek csökkentése, és a lakosság szélesebb rétegeinek megfelelő lakhatási lehetőségek biztosítása. Ezek a lakások általában azoknak az embereknek szólnak, akik alacsony jövedelműek, nehéz helyzetben vannak, vagy más ok, vagy okok miatt nehezen jutnak hozzá megfelelő otthonhoz. A szociális bérlakásokat általában a kormány, önkormányzatok vagy más non-profit szervezetek biztosítják. Az ilyen típusú lakhatási formák lehetővé teszik a rászorulóknak számára, hogy megfelelő méretű és számukra kifizethető otthont találjanak, amely hozzájárul a társadalmi kohézió erősítéséhez. Az ilyen típusú lakásokhoz gyakran járnak szociális szolgáltatások is, például tanácsadás, oktatás vagy egészségügyi ellátás, hogy támogassák az ott lakókat és segítsenek életkörülményeik javításában. A szociális bérlakások rendszerint azoknak a közösségeknek az élénkítését is szolgálják, ahol elhelyezkednek, és segítik a lakókat abban, hogy bekapcsolódjanak a szélesebb társadalmi közösségbe.

Számos típusú szociális bérlakásprogram létezik, melyek mindegyike különböző igényeket és helyzeteket céloz meg.

Az általános szociális bérlakásprogramok széles körű támogatást nyújtanak alacsony jövedelmű családoknak és egyéneknek, az ilyen lakásokat általában az önkormányzatok vagy nonprofit szervezetek üzemeltetik. Emellett léteznek korlátozott szociális bérlakásprogramok, amelyek olyan kritériumokhoz kötik a lakhatás lehetőségét, mint például a jövedelem vagy a család összetétele.

A fogyatékkal élők és az idősek számára fenntartott lakásprogramok kifejezetten ezeknek a csoportoknak nyújtanak segítséget, biztosítva a speciális igényekre szabott lakóhelyeket.

Családok számára fenntartott bérlakásprogramok pedig olyan lakóhelyeket kínálnak, amelyek alkalmasak a családok életkörülményeinek normális kialakítására, különböző méretű lakásokat kínálva a különböző nagyságú családoknak.

A városrehabilitációs projektek egy másik kategóriát képviselnek, melyek az elhanyagolt, lepusztult városi területek helyreállítását célozzák meg. Ezek a projektek nemcsak lakások felújítását foglalják magukban, hanem az adott közösségek infrastruktúrájának és szolgáltatásainak fejlesztését is.



Fontos megjegyezni, hogy egyes országokban és városokban eltérőek lehetnek a szociális bérlakásprogramok típusai és kritériumai, valamint ezek a programok széles skálán mozognak az általános támogatástól a speciális csoportokra összpontosító kezdeményezésekig.

#### *Felmerülő kérdések*

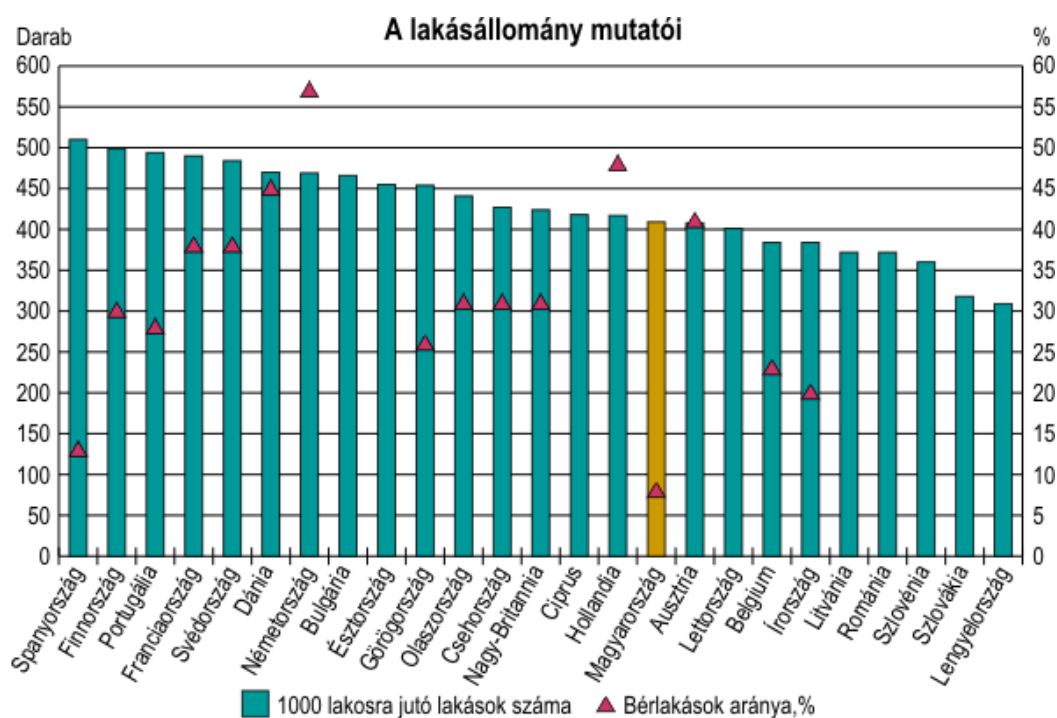
Felmerül azonban a kérdés, hogy minden egyes ilyen célú indíttatás jó végkifejlettel zárul-e? Előfordulhat, hogy egy szociális lakhatási program pénzühiány, vagy egyéb okok miatt nem úgy sikerül, ahogy tervezték. Például, ha a terület eredeti lakói nem látják szívesen saját lakóközösségeikben a szociálisan hátrányos helyzetű társadalmi csoportokat. Emellett felmerülhet az a kérdés is, mi lehet az integráció léptéke? Esetleg néhány régebben lakott épületbe beköltöztethető-e hátrányos helyzetű család, vagy ezt csak úgy lehet megvalósítani, ha a szociálisan rászoruló családokat együtt, homogén szinten próbálják megoldani? Valamint az is nagyon fontos kérdés lehet, mi tudná kordában tartani a rongálást és az amortizációt? Egy összetartó közösség létrejötte ezt talán meg tudná gátolni, mert ha az emberek sajátjuknak tekintik a környezetüket, biztos, hogy jobban vigyáznak rá.

A profitorientált, befektetői szemlélet takarékoskodása azonban ellehetetleníti a közösségépítés lehetőségeit, és csak a lakó-funkciót helyezi előtérbe. Fontos tisztában lenni a körülményekkel, az adott terület paramétereivel és tulajdonságával, legyen szó a lakosságról, annak társadalmi helyzetéről, illetve a helyszín tulajdonságairól.

E fejtegetésből egy nagyon fontos következtetést lehet levonni, miszerint a közösségformálás, és az egyéni tulajdonosi szemlélet kialakítása is roppant fontos.

#### *Itthoni és külföldi helyzet*

Mint azt korábban is említettem, európai viszonylatban nem a legkiemelkedőbb a hazai helyzet a szociális lakhatás terén.



„Az önkormányzati tulajdonú lakások száma a rendszerváltás óta folyamatosan csökken. 2021-ben a KSH adatai szerint 114 711 ilyen lakás volt az országban. Ezeknek nagyjából 1,3%-a úgynevezett „szükséglakás”, 41%-a egyszobás („garzon”), 45,6%-a két szobás, 10,4%-a három szobás, a fennmaradó 1,7%-a pedig négy, vagy több szobás volt.”<sup>2</sup>

Mint azt az ábra is mutatja (bár ez 2006-os adat, de azt az idézet is elmondja, meg a további ábrák is mutatják, hogy a rendszerváltás óta is folyamatosan csökken a szociális bérlakások száma itthon), Magyarországon a többi európai országhoz képest kifejezetten alacsony a szociális bérlakások aránya.

### 2.7.7. Szociális lakásgazdálkodás (2004-2019)

▼ Módszertan																
Önkormányzati lakások aránya: az önkormányzati tulajdonú lakásállomány az összes lakás százalékában, január 1-jén. A szociális lakásgazdálkodás mozgásterét jelzi.																
Mutató/dimenzió	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>2.7.7.1. Önkormányzati lakások aránya január 1-jén, %</b>	3,7	3,6	3,5	3,4	3,3	3,2	3,1	3,1	3,0	2,9	2,9	2,8	2,8	2,7	2,7	2,6
<i>Régiók szerint</i>																
Budapest <sup>a</sup>	7,6	7,2	6,7	6,4	6,1	5,8	5,6	5,4	5,3	5,2	5,1	5,0	4,8	4,7	4,6	4,5
Pest <sup>b</sup>	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
<b>Közép-Magyarország<sup>c</sup></b>	5,5	5,2	4,9	4,6	4,4	4,2	4,1	3,9	3,9	3,7	3,6	3,6	3,5	3,4	3,3	3,3
Közép-Dunántúl	2,2	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Nyugat-Dunántúl	4,5	4,3	4,3	4,2	4,1	4,0	4,0	3,9	3,8	3,7	3,6	3,6	3,5	3,4	3,4	3,3
Dél-Dunántúl	3,0	3,0	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
<b>Dunántúl</b>	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	2,9	2,9	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
Észak-Magyarország	3,3	3,2	3,2	3,2	3,2	3,0	3,0	2,9	2,8	2,8	2,8	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5
Észak-Alföld	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0
Dél-Alföld	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,2	2,1	2,1
<b>Alföld és Észak</b>	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7	2,6	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2

<sup>a</sup> A 2018. január 1-jétől érvényes területi osztályozási rendszer szerint főváros és tervezési-statisztikai régió, korábban fővárosnak megfelelő területi szint.

<sup>b</sup> A 2018. január 1-jétől érvényes területi osztályozási rendszer szerint megye és tervezési-statisztikai régió, korábban megyei szint.

<sup>c</sup> A 2018. január 1-jétől érvényes területi osztályozási rendszer szerint statisztikai nagyrégió, korábban tervezési-statisztikai régió és statisztikai nagyrégió.

„Magyarországon két-hárommillió ember érintett a lakhatási válságban valamilyen formában – ez persze abból is állhat, hogy a jövedelem fele a lakhatásra megy el, így már érinti az alsó középosztályt, és a fiatalokat is.”<sup>3</sup>

Érdeemes összevetni az itthoni állapotokat más európai országok helyzetével. Mint azt a korábbi ábra is mutatja, a legtöbb országban jobb a szociális lakások aránya, mint nálunk. Ahhoz, hogy megalapozzam a kutatást, néhány kiválasztott ország szociális lakásprogramjaival igyekeztem összehasonlítani az itthoni helyzetet. Érdeemesnek tartom Svédország, Dánia illetve az Egyesült Királyság vizsgálatát ebben az esetben, mert itt arányaiban, illetve minőség terén is kiemelkedő az önkormányzati lakások helyzete.

Svédországban kimagasló nagy a szociális lakások aránya az általános lakhatási lehetőségekhez képest, illetve jelentős szociális bérlakás-program működik, mely a különböző társadalmi csoportok számára biztosít megfizethető lakhatási körülményeket. Az országban a bérlakásokat általában nonprofit szervezetek vagy közművek üzemeltetik. 10 millió svéd emberből több, mint 3 millióan élnek bérlakásokban, valamint több, mint a fele állami lakásokban, azaz önkormányzati tulajdonú bérlakásokban él. Ez annyit tesz, hogy az emberek felének megadatik a lehetőség a szociális lakhatási módokra. Ez szabadságot biztosít a mindennapi életben, jó szolgáltatást, kiszámítható lakhatási

<sup>2</sup> Központi Statisztikai Hivatal adatai

<sup>3</sup> Ujlaky-Gazdag István: Két-hárommillió magyart érint a lakhatási válság

költségeket és lehetőséget arra, hogy befolyást gyakoroljon az embereknek a saját lakhatási körülményeikre.

Érdeemes megemlíteni egy itt megépült példát. A "Miljonprogrammet" vagy "Millió Lakás Program" az 1960-as és 1970-es években indult Svédországban. Célja az volt, hogy megoldást nyújtson az országban kialakult lakáshiányra, illetve a szegényebb társadalmi rétegek számára megfizethető lakhatási lehetőségekre. A Miljonprogrammet keretében épített lakások általában egyszerűbb kivitelűek voltak, több emeletes épületek formájában, nagyobb lakótelepeken. Ezeket a lakásokat olcsóbban lehetett bérelni, ezért különösen azok az emberek, akik korábban nehézségekkel küzdöttek, lehetőséget kaptak arra, hogy megfizethető otthont tudjanak teremteni. Bár a Miljonprogrammet-et egy idő után kritikákkal is illették a lakótelepek egyenetlen eloszlása vagy a városi tervezési kérdések miatt, az alapelvei és a célja, azaz a megfizethető lakhatás biztosítása így is jelentős hatással volt a svéd lakáspolitikára és társadalomra.



Az Egyesült Királyságban is jelentős az állami szerepvállalás a szociális bérlakások terén. 2011-ig az állami bérlakások dominálták a bérlakások piacát, de ekkor a magánbérlakások elkezdtek előre törni. Az 1865 előtti időszakban a szegények lakhatását kizárólag a magánszektor biztosította. A tanácsi lakások főleg a munkásosztálynak szolgáltak jó minőségű, megfizethető lakásokkal. A 20. század közepétől kezdve sok külvárosi tanácsi lakótelep jött létre sorházakkal és egyéb kényelmi szolgáltatásokkal.

1979-től kezdve az önkormányzati lakásokat magánszemélyeknek értékesítették, és az új szociális lakások főleg lakásszövetkezetek által kerültek kifejlesztésre. Bár sokan még mindig tanácsi lakásokban élnek az Egyesült Királyságban, az ország szociális

lakásállományának jelentős része (55%) a helyi hatóságok tulajdonában van, és azokat lakásszövetkezetek vagy független gazdálkodó szervezetek kezelik.

Az "Isis Waterside Regeneration" projekt egy sikeres példa a brit szociális bérlakásprogramok közül. Az Oxfordi Jericho városrészében megvalósult projekt a helyi tanács támogatásával készült, kifejezetten az alacsony jövedelmű, helyi lakosoknak nyújtva megfizethető lakhatási feltételeket. A kezdeményezés a városrész revitalizációjához és a közösség megerősítéséhez is hozzájárult, és kiemelkedik a fenntarthatóság és energiahatékonyság terén. Az ilyen típusú projektek részletei változhatnak, ezért érdemes a helyi önkormányzat vagy a projekt honlapján keresni további információkat.

Dániában a közösségi lakásszövetkezetek népszerűek. Ezek a szövetkezetek a lakók részvételével működnek, és tagjaiknak lehetőségük van megfizethető lakásokhoz jutni. Dánia több, mint 100 évre visszatekintő, méltányos lakáspolitikája 1919-ben kezdődött, amikor széles körű konszenzussal létrehozták a mindenki számára elérhető nemzeti szociális bérlakásrendszert. Dániában a szociális lakhatás nem korlátozódik az alacsony jövedelmű háztartásokra, és a nonprofit lakásépítő szervezetek fejlesztik és birtokolják az épületeket. A lakók a bérlői demokrácia keretein belül befolyásolják életkörülményeiket. A szociális lakásépítés szigorúan szabályozott Dániában, és az önkormányzatoknak lehetőségük van fenntartani a szociális lakások 25%-át olyan közösségeknek, mint a menekültek, munkanélküliek és fogyatékkal élők. A finanszírozást a Landsbyggefonden nemzeti finanszírozási intézmény biztosítja, amelyet egy igazgatótanács felügyel. A szociális lakásokban élők száma Koppenhágában eléri az össz-lakásállomány 20%-át.

Dánia egyik konkrét szociális lakásprogramja az "Almene Boligselskaber", amely nonprofit lakásépítő társaságokat foglal magában. Ezek a társaságok közös tulajdonban vannak az állammal és helyi önkormányzatokkal, lehetővé téve az alacsonyabb lakásárakat az alacsony jövedelmű családok számára. A programok magukban foglalják a lakbértámogatást is, hogy segítsék az alacsony jövedelemmel bíró háztartásokat a lakhatási költségeik fedezésében.

#### *Következtetések*

Véleményem szerint érdemes lenne itthon is bevezetni néhány külföldi mintát, illetve fontos lenne, hogy több szó essen a mindennapokban a szociális lakhatás kérdéseiről. Bár itthon nem a legjobb a helyzet, mégis sokszor hivatkoznak külföldi írások arra, hogy a magyarországi lakótelep építés valójában egy szociális lakásépítési program volt (anno a szocialista kormányzás építtette tömegesen, nem piaci alapon). Így épültek meg a panellakások, azonban több gond is akadt, akad velük.

A lakások tulajdonjogát a rendszerváltás után átadták a lakóknak, így azok, mivel nem önkormányzati kezelésben vannak, a mai napig sem tudtak bérlakássá válni. Ez a lakások jelentős részét érintette az országban, ezzel a bérlakások kialakításának lehetősége eléggé lecsökkent. Emellett ezekben a panelházakban kifejezetten redukált a közösségi terek száma a nyugati példákhoz képest, emiatt nem alakulnak ki olyan erős, összetartó lakóközösségek (példaszinten sem), amelyek kifejezetten fontosak lennének az ilyen épülettípusokban. A kevés közösségi tér mellett a hozzátartozó közintézményi-kulturális



háttér sem épült meg Magyarországon (lásd Újpalotai lakótelep). Probléma még az is, hogy a szocializmus nem foglalkozott ezeknek az épületeknek – és az épület környezetének - korrekt karbantartásával, emiatt ezek a területek erősen devalválódtak, és sok helyen értékvesztés alakult ki.

### *Területválasztás*

Fontosnak gondoltam, hogy olyan területet vizsgáljak a dolgozatomban, amelynek elsősorban szüksége lehet szociális lakhatási lehetőségek megteremtésére. Emellett azt is igyekeztem figyelembe venni, hogy a választott helyszín jó kísérleti alap legyen, akár olyan is, ahol már megindult, vagy megvalósult ilyen típusú városrehabilitációs program. Mivel hazánkban alapvetően sok ilyen kezdeményezés nincs, érdemesnek tartottam olyan területet választani, ahol rosszabb a helyzet. Így esett választásom Józsefvárosra, azon belül is a Magdolnanegyedre. A józsefvárosi rehabilitáció azért egyedi, mert ezen a területen kettős arculat jön létre. Az egyik oldalon ott vannak a luxuslakások, míg a mások oldalon egy fokozottan hátrányos közösség. A Magdolna negyed egy sajátos környék, mert egyrészt az elindult rehabilitációja miatt már jól érzékelhető átalakulásban van, másrészt pedig sokféle társadalmi réteg párhuzamos együttélését teszi lehetővé. A Magdolna negyed fejlődése képes magával hozni a területnek egy olyan reintegrációját,

amely a szociális lakhatás minőségi megoldását eredményezheti. Az új építésű luxuslakásokkal járó fejlesztések mellett azonban nem mehetünk el amellett, hogy a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok is a





területen maradnak. Ezzel a fejlődési lehetőségek tárháza nagymértékben csökken, pedig érdemes egyensúlyt tartani egy ilyen típusú környezetben. Nagyon fontos szempont lehet ebben az esetben, hogy a szegregáció kérdését hogyan kezeljük, mert a nagy különbségek problémákat szülnek. Ezért is érdekes a szociális bérlakások helyzete, illetve az a fennálló veszély, hogy hogyan is állják meg a helyüket egy ilyen nagymértékű fejlődésen keresztülmenő területen.

### *A Magdolnanegyed története*



Ha a Magdolnanegyed történetéről szeretnénk beszélni, érdemes szót ejteni Józsefvárossal, azaz Budapest VIII. kerületéről is, illetve annak múltbéli eseményeiről és változásairól is. A VIII. kerület egyik mai jellegzetessége a „híre”. Az itt található területet gyakran negatív kifejezésekkel illetik még a helyiek is. Az irodalmi és filmes alkotókat is megihletti a Múzeum körút, Üllői út és Rákóczi út által határolt terület hangulata. Ezek a művek átfedik az elmúlt évtizedeket és hozzájárulhatnak egy átfogó szociográfiai képhez. Azonban a VIII. kerület jelenlegi állapota az ottani történeti intézkedéseken keresztül érthető meg.

A kerület mindig is változatos népességű volt, és története során erősen urbanus jellegű maradt, bár már évszázadok óta ki van téve az elhanyagolásnak, pusztulási folyamatoknak, migrációnak és leszakadásnak. A kerület, a trónörökös iránti tiszteletből

Józsefvárosnévvel ismert, a városrész szülőanyja pedig a régi Pest, amely a Dunánál a Gellért-hegy lábánál terült el. A város a XI. századtól német kereskedővárosként virágzott, majd a XIX. századi városrendezés során kialakult körutakhoz igazították. A városfalakon kívüli területek betelepítése a török hódoltság után az 1720-as években kezdődött. A majorok és szántók felparcellázása és az építkezés az 1770-es években hivatalosan is önálló kerületek megalakulásához vezetett. Pest centrális pozíciójának erősödésével nőtt a közintézmények és urbanisztikai központok száma a térségben. A terjeszkedés további két híd és egy körút tervezését hozta magával.

Az 1840-es évektől indult egy szervezett építkezés a József körúton túli területeken is, illetve Pesthez lassan hozzácsapódtak a külterületei. Ennek eredményeként külső Józsefváros vált Budapest egyik kapujává az akkor megépült két új pályaudvar miatt. A gyors és sokféle fejlődés során, a céhes kisipart kiszolgáló épületek és zsúfolt bérkaszárnnyák építése kezdődött meg, különösen az itt létesült MÁVAG ipartelep munkásainak szálláslehetőségeként.

A lakosság ebben az időszakban főként szlovák kisiparosokból, szakmunkásokból, szegényebb zsidó kiskereskedőkből, zsidó bérkaszárnnyák építése kezdődött meg, különösen az itt létesült MÁVAG ipartelep munkásainak szálláslehetőségeként. Ebben a korszakban a városrendezés részeként kialakították a Népszínház utca és Kerepesi út találkozásánál lévő Teleki teret, melynek eredeti neve, a Baromvásár tér, a terület egykori kereskedelmi jellegét tükrözi. A Teleki tér az idők során különböző funkciókat töltött be, a pestkörnyéki mezőgazdaság kereskedelmi központjától egészen az alkalmi munkások gyülekezőhelyéig és a rendszerváltás utáni átalakulásokig. A terület kialakulása, az egykori kereskedelmi és ipari szerepei, valamint a lakosság összetétele mind rányomta bélyegét a Teleki tér történetére és környezetére. Az ócskapiac fesztelen hangulata és a társadalmi sokszínűség mindig is meghatározó volt, különféle korok társadalmi körképeinek makettjét kínálva.

Azonban az elmúlt évtizedekben a főváros más központjai vették át a Teleki tér korábbi státuszait. A terület elhanyagoltta vált, és a szocialista időszakban bekövetkező lerongyolódás miatt ma már szinte felismerhetetlen. A külső Józsefváros egykor jelentős helyi közössége most az újjáépítés és a korszerűsítés szükségességét hirdeti. Az újjáéledés elengedhetetlen ahhoz, hogy a Teleki tér és környéke újra életteli közösségi térként funkcionáljon, ahol az itt élők újra megtalálják helyüket a város szívében. Az identitásalkotás és a lakóhely kapcsolata különösen hangsúlyos szerepet játszik a





helyi közösség önmeghatározását célzó VIII. kerületi városrehabilitációs programban.

A Józsefvárosi Önkormányzat a kilencvenes évek derekától kezdve tervezett megújulás részeként 2004-ben elfogadta a helyi város-rehabilitáció stratégiáját. Ennek során a kerületet 11 identifikációs negyedre osztották, amelyek saját arculattal rendelkeznek, és a kerületi rendezési terv átfogó programjainak céljait és feladatait valósítják meg. A negyedek elkülönítése azt szolgálja, hogy hangsúlyozzák az egyes területek eltérő arculatát, erősítsék az ott élők identitását. Minden negyed saját fejlesztési programokat alkalmaz az egyedi helyzet és problémák alapján. Például a Palotanegyed külön tervet alkalmaz a Nemzeti Múzeum és a Szentkirályi utca által határolva, definiálva a helyi lakóközösségek feladatait és hatását mindennapi életükre. A Tisztviselőtelep, mint egy későbbi, állami és magántisztviselők munkájából létrejött terület, szintén sajátos identitással rendelkezik. Bár már nem jellemző rá a korábbi lokálpatriotizmus, az építészeti értékek által továbbra is elszigetelt közösséget alkot, megtartva saját belső mikrovilágát. Ezen példák rámutatnak a tér és közösség kölcsönhatásának fontosságára. A város-rehabilitációs program célja ennek a folyamatnak az erősítése és pozitív tartalmakkal való megtöltése, hogy hosszú távon irányt és lendületet adjon a fejlesztéseknek. A József körúton túli, Fiumei úthoz simuló terület különösen kiemelt figyelmet kap a szociális város-rehabilitáció stratégiájában, amely a helyi közösség önmeghatározását is előmozdítja.



A Magdolna-negyed, melyet a Nagyfüvös utca, Népszínház utca, Teleki tér, Fiumei út, Baross utca, Koszorú utca, Mátyás tér határol, a Józsefváros szívében található. A negyed neve a kasul húzódó macskaköves utcájáról, a Magdolna utcáról származik, mely szerencsésen semleges és nőiességét is kifejező választás a korábbi belső-Hárlam gúnynevével szemben.

Annak ellenére, hogy a terület Budapest központjában helyezkedik el, krízisterületté vált az épített környezet adottságai, a gazdasági szerep leértékelődése, valamint a történeti és társadalmi fejlődés negatív alakulása miatt. A terület jelentős része nagyvárosi szegénynegyedek jellemzőit mutatja, és sajnos az utóbbi évtizedekben romló közviszonyok és erősödő szegénységi spirál jellemzi. A negyed környezeti állapota leromlott, az épületállomány korszerűtlen és rossz minőségű. Sok kis alapterületű, nem komfortos lakás található itt. A területen koncentráltan jelen van a pusztuló fizikai környezet és a társadalmi-gazdasági elmaradottság. A lakók között sok hátrányos helyzetű család él, többségük roma származású. A Magdolna-negyedben a legmagasabb a munkanélküliség, a legalacsonyabb a gazdaságilag aktív népesség aránya, és a legnagyobb a lemaradás az iskolázottság terén a kerületen belül. A szegénynegyed jellegő adódóan érzékelhető a közösségi élet hiánya és a kilátástalanság. Az önkormányzat a Magdolna-negyed szociális rehabilitációjának 15 éves stratégiájával részt vesz a Fővárosi Önkormányzat integrált társadalmi városrehabilitációs programjában, amely hazánkban először valósul meg modellkísérlet formájában. A program célja az élhető élet lehetőségének megteremtése a negyed lakói számára. A tervezett intézkedések és projektek kidolgozása a Fővárosi Közgyűlés különböző bizottságai által meghatározott szempontok alapján történt. A Magdolna-negyed szociális város-rehabilitáció programjának első fázisát 2005-2008 között hajtották végre.

### *Az elmúlt 20 év fejlesztései*

*„Gondolkodásunkat az a felelősség hatotta át, hogy Józsefvárosnak szüksége van új történetekre. Természetesen nem mindegy, hogy milyenek lesznek a házak, az utcák és a terek, de a lényeg az élet visszatérése.”<sup>4</sup>*

### *Szociális város-rehabilitációs program*

A területen az elmúlt 20 évben jelentős mértékű és mennyiségű fejlesztést kezdeményeztek. Ezek közé sorolható a Magdolna-negyed szociális város-rehabilitációs program. Ez egy olyan kezdeményezés, amely célja a negyed társadalmi, gazdasági és környezeti körülményeinek javítása volt. A programot a Józsefvárosi Önkormányzat kezdeményezte és vezette, ahol a Magdolna-negyed elhelyezkedik, és része a Fővárosi Önkormányzat integrált társadalmi városrehabilitációs programjának. A program célja az volt, hogy a negyed lakói számára jobb életlehetőségeket teremtsen, és hozzájáruljon a terület gazdasági és társadalmi helyzetének erősítéséhez.

A tervezett intézkedések és projektek szerteágazóak voltak, beleértve a lakóhelyi infrastruktúra fejlesztését, a szociális szolgáltatások bővítését, az oktatási lehetőségek javítását és a munkaerőpiaci integrációt támogató kezdeményezéseket. A



<sup>4</sup> Alföldi György: Egy városrész születése



program hosszú távú célja a Magdolna-negyedben meglévő szegénységi körülmények csökkentése, valamint a társadalmi és gazdasági egyenlőtlenségek enyhítése.

A szociális város-rehabilitációs programok általában összetett és sokirányú megközelítéseket alkalmaznak a területi problémák megoldására. Az ilyen programok sikerességéhez szükség van a lakosság bevonására, a helyi közösségi igények felmérésére és a hatékony együttműködésre a helyi önkormányzat, civil szervezetek és vállalatok között. A Magdolna-negyed szociális város-rehabilitációs programjának végrehajtása során ezek a tényezők kulcsfontosságúak lehetnek a pozitív eredmények elérésében.

A városrehabilitáció lényege nem csak az újjépítésű lakások mennyiségének növelése egy területen. A Magdolnanegyedben az elmúlt évtizedekben több különféle közösségépítő, illetve szociális segítségnyújtásra alapuló fejlesztést kezdeményeztek. Jó indíttatás, és mai napig működik is a kesztyűgyár, ami a negyed egyik büszkesége. A gyár egy kulturális közösségépítő hely, ami a helyi fiatalokat igyekszik megfogni és integrálni a közösségbe.

#### *Közösségépítő intézkedések*

*„A budapesti Józsefváros Magdolna negyedében található önkormányzati fenntartású Kesztyűgyár Közösségi Ház 2008 őszén nyitotta meg kapuit.*

*Az elnevezés a tervező-alapító Rév8 Zrt. által adott fantáziánév, amely a ház korábbi funkciójára utal, ugyanis az épület egykoron kisebb ipari létesítményként különböző műhelyeknek adott otthont.*

*A Közösségi Ház elsődleges küldetése a Magdolna negyedben élő családoknak, közösségeknek lehetőséget biztosítani a tartalmas kikapcsolódáshoz, tanuláshoz, valamint kulturált szórakozáshoz.”<sup>5</sup>*



A kesztyűgyár azért is egy szuper kezdeményezés, mert a célja nem csak a hátrányos helyzetű társadalmi rétegek felkarolása, hanem az is, hogy a területben fennálló szegregációt közösségépítéssel csillapítsa. Ezzel tulajdonképpen olyan mellékes társadalmi problémákra válaszolva, melyek a terület főbb ilyen szempontú problémáit alkotják.

A negyedben előfordulnak kisebb léptékű kezdeményezések is, melyeknek célja szintén a közösségi élet fellendítése, és a társadalmi rétegek összevonása. Ilyen például a

sportudvar, mely egy olyan kezdeményezés, ahol egy üresen hagyott telket sportpályákká formálnak, így a gyerekek, vagy akár a felnőttek is ingyen használhatják. Emellett olyan intézkedésekre is sor került a negyedben, melyek szociálisan hátrányos helyzetű családok

<sup>5</sup> Kesztyűgyár Közösségi Ház hivatalos oldala



elszállását igyekeznek megoldani. Így igazán furcsa a luxuslakások kérdése, melyek folyamatosan épülnek a negyedben, ezzel tovább növelve a társadalmi különbségeket. Érdeemes volna megfogni azokat a kezdeményezéseket, melyek mindegyik társadalmi réteg javait szolgálják, ezzel is formálva a terület identitását.

Igyekeztem megvizsgálni azt is, hogy a direkt megoldásokon kívül vannak e más közösségi funkciók a negyedben. Ez azért fontos, mert másféle megközelítéssel segít a társadalmi szegregáció csökkentésében. Néhány ideiglenes megoldás is segítheti a problémákat, amelyek a területen előfordulhatnak.

*„A Magdolna Negyed Program társadalmi állapotokat támogató programelemei - mint a 69 Kesztyűgyár megépülése, a lakóépületek közösségi bevonással kísérelt felújítása, az Erdélyi Általános Iskola felújítása, programjainak kibővítése, gimnáziumi osztályokkal bővítése, a munkakeresés és a felnőttképzések elindítása, az itt lakó gyerekek különböző korosztályainak nyújtott lehetőségek kiszélesítése (pl. FIDO sportközpont megépítése) -, egy olyan széles támogatási hátteret nyújtott az itt lakóknak, aminek következtében egy saját identitását egyre inkább fontosnak tartó közösségi egységben kezdtek gondolkodni.”<sup>6</sup>*

Az átmeneti programok is nagy előrelépéseket alakíthatnak egy ilyen típusú, területen. Fontos, hogy ezeket is jól megfogva, és megfelelő időben kezdeményezzék.



<sup>6</sup> Borsos Melinda Mária: Társadalmi szempontok Budapest városrehabilitációs modelljeiben

## Társadalmi helyzet a negyedben

Józsefváros társadalmi megítélése nem a legkiemelkedőbb, illetve Budapest területén itt a legmagasabb a munkanélküliségi ráta. A Magdolnanegyed Józsefvároshoz mérten is rossz megítélésű. Néhány példa látható az alábbi ábrán, azonban a javuló tendencia is megfigyelhető.

A társadalomba való visszailleszkedést elősegítő program sikeressége azt feltételezi, hogy megértsük a lakóhelyi szegregáció folyamatait. A munkanélküli és mélyszegénységgel küzdő népesség térben erősen koncentrálnak. Míg a magas státuszú csoportok megválaszthatják, hol élnek, az alacsony státuszú közösségeknek csak leromlott területek jutnak, és szeparáció útján terjednek el. A lakóhelyi szegregációnak nemcsak a mértéke, hanem a formája is változó. A gettósodó telepek száma a városokban és községekben nő, mivel a sikeres családok kivonulnak az elhanyagolt belvárosi lakásokból, a szegregált területeken élők száma növekszik. A szegény réteg nehéz társadalmi helyzete átöröklődik, és a leszakadó csoportok, családok az elszigetelődött ipari területeken gyűlnek össze. A lakóhelyi szegregáció a társadalmon belüli egyenlőtlenségek térbeli megjelenése.

*„A Magdolna negyed Budapest VIII. kerületének szimbólikus része. Egyszerre szinonimája a kerülendő gettónak, az arculatváltó megújulásnak és a városrehabilitációs modellkísérletnek.”<sup>7</sup>*

**Kiindulópont: sztereotípiák**

Kiindulásként nézzük meg, milyen kép élhet a szélesebb közvélemény fejében a városrészeiről, a gyakorikerdesek.hu című oldal alapján. Ez a portál közösségi információgyűjtő platform: a felhasználók kérdéseket tehetnek fel, amelyeket a többi felhasználó megválaszolhat. Az alábbi táblázatban látszik, hogy noha a vélemények távolról sem egységesek, némi trendszerűség mégis kirajzolódik belőlük: az időben előrehaladva folyamatosan árnyaltabbá válnak a korábban egyöntetűen negatív jelzők.

2009	2010	2012	2013	2014	2015
Bronx	cigós	nem életbiztosítás	legkeményebb	gyanús	feljövőben van
nyitva kell tartani a szemed	életveszélyes	Bronx	legveszélyesebb	átlagos	jobb [ mint volt]
nem tudunk pizzát rendelni		Chicago	nem jó környék	soha semmi baja nem volt	nem a legbizalomgerjesztőbb
		legundorítóbb		legszarabb	katasztrófa
		gyakran kóstolgatnak		soha	nem a legjobb
				talán van némi változás	nagyon meg kell nézni [a konkrét helyszínt]
				elhanyagolt	kellemes
				nehéz aludni	
				sose lesz jobb	
				katasztrófa	

A Magdolna negyedhez társított jelzők a gyakorikerdesek.hu-n (2016. január 26-i keresés, első 100 találat alapján)

A negyed lakosságának megítélése sokat változott az elmúlt évtizedekben, azonban még mindig nem sorolható a legjobbra értékelték közé. Fontosnak tartom megemlíteni, hogy a személyes tapasztalataim sem a legkellemesebbek a negyed területén belüli

<sup>7</sup> Baranyai Zsolt: Magdolna negyed: lassú rehabilitáció, éledő remény

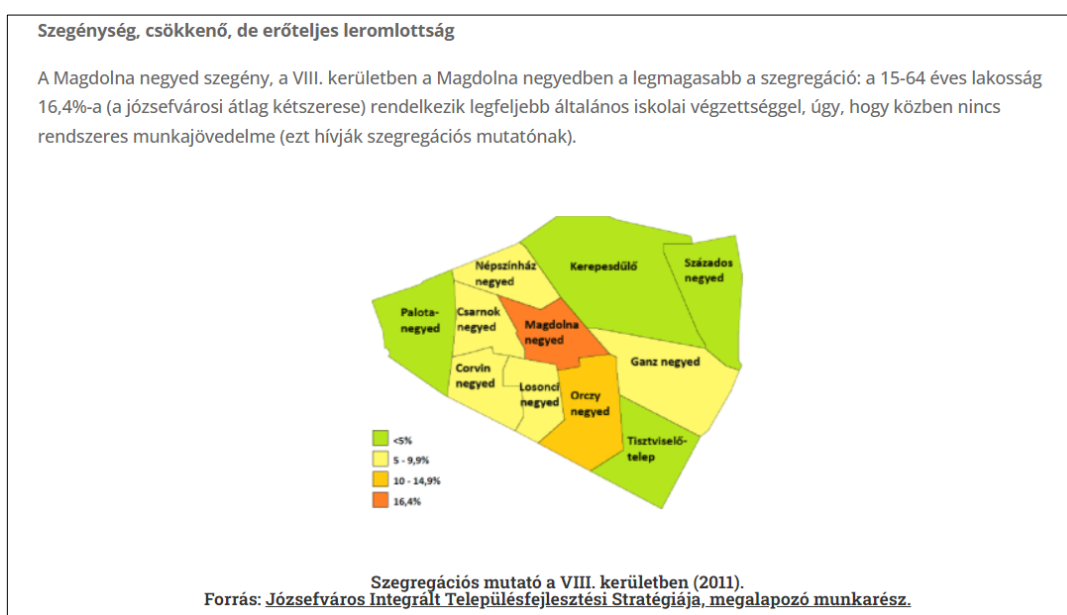


interakcióimból táplálkozva. Azonban a javuló tendenciáit sem szabad figyelmen kívül hagyni.

A Magdolna-negyed életének rendszere nyilvánvaló a leromlott környezetben, az elhanyagolt házakban és az itt élők nehéz helyzetében. A társadalom peremén élve a mindennapi szükségletek kielégítése nehézséget jelent, és a jövő tervezése is komoly kihívás. Az életmódot és az életlehetőségeket a lakóhelyi szegregáció határozza meg, az itt élők számára nehéz az elfogadható jövő és értelmes társadalmi szerep kialakítása.

A társadalmi kutatások magyarázatai szerint a lakóhelyi szegregáció hatással van az életmódra és életlehetőségekre, de nem egyforma mértékben. Azonban amikor a lakóhelyi státusz szélsőséges értéket ölt, hatása jelentős lehet. Az erős lakóhelyi szegregáció jelentősen befolyásolja az életmódot és életlehetőségeket. A Magdolna-negyed sokak számára végső állomás, egy olyan hely, ami lefelé húz a mocsárba. Az egyenlőtlenségek feloldásához az integrációs intézkedéseknek a terület gazdasági, szociális és környezeti körülményeinek fejlesztését kell magukban foglalniuk. A hosszú távú cél a romlás megállítása és a generációkon átívelő hátrányok megszüntetése. A kirekesztettség feloldása és a szegénység újraéledésének megakadályozása érdekében az életmód és életlehetőségek számottevő javítása szükséges. A Magdolna-negyed rehabilitációs stratégiája a gazdasági-társadalmi helyzet erősítését és a társadalmi problémák kezelését célozza meg.

Ahhoz, hogy a fejlődés beinduljon, meg kell találni azokat a megfelelő eszközöket, amelyek az épített környezetben belül képesek befolyásolni a lakók életét. Ez lehet egy közösségi tér, akár épületben vagy köztéren is, amely a környezetet alakítva erősítheti a lakóközösséget. De elősegítheti ezt esetleg egy hiányzó funkció is, amelyre az itt lakóknak szükségük van, vagy amelyet üzemeltetni tudnak, illetve lehet ez akár a kettő kombinációja is. Például egy mosoda, vagy étkezde, melyet a közösség üzemeltethet.



Az ábráról jól leolvasható, hogy Józsefváros területén a Magdolnanegyedben a legmagasabb a szegregáció aránya,

## Jelenlegi állapot

A lehetséges beavatkozás pontos helyének és funkciójának megértéséhez fontos felmérni a terület sajátosságait. Ezért elsősorban a területen található szabad telkeket vizsgáltam meg, illetve azt figyeltem meg, hogy hol, milyen építkezések, mellékes fejlesztések zajlanak jelenleg. Emellett friss, saját tapasztalatokra is szükségem volt a helyszínről, hogy tisztában legyek a jelenlegi területi állapotokkal.

Készítettem egy saját térképet, mely alapján jártam körbe a negyedet. Több szabadon hagyott telken azt figyeltem meg, hogy nagy részüket parkolóként használják és hajléktalanok lakják, illetve azt, hogy egyáltalán nincsenek karban tartva. A helyszínen sétálva nem lepődtem meg az épületek állapota közötti drasztikus különbségeken sem.

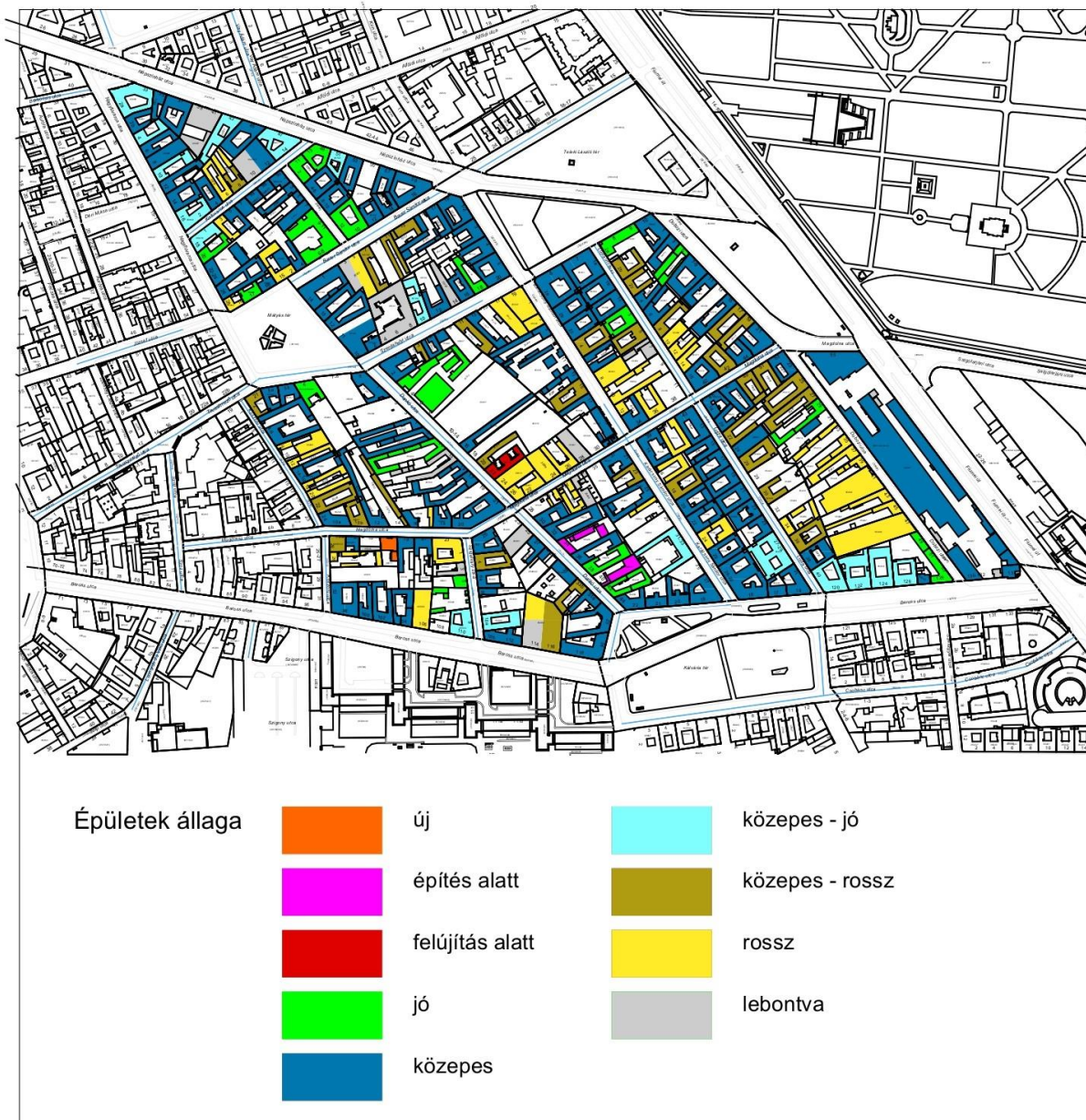
A diplomaterv megalapozása érdekében, illetve hogy a szociális lakhatás témája jól és relevánsan tudjon kapcsolódni a területhez, azt is megfigyeltem, hogy milyen jellegű telkek találhatóak ezen a környéken. Érdekes és jó alap lehet az itt nagyobb számban előforduló atipikus telkek felmérése, mivel az ilyen típusú telkek használata egyszerre két problémára is választ adna.



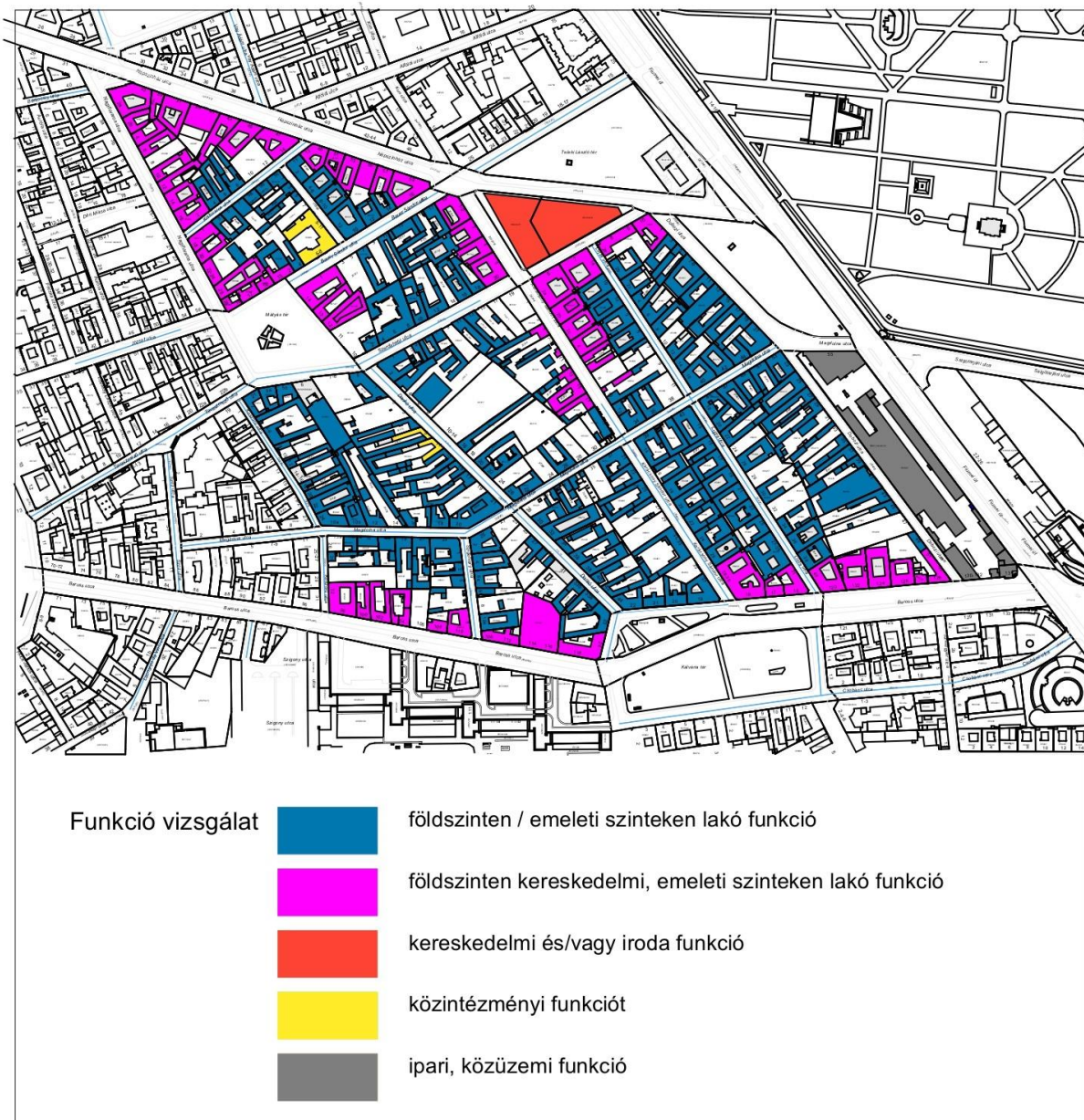
Emellett az atipikusság feltérképezése azért lehetne egy izgalmas feladat a diplomafélévben, mert ezzel együtt telekforma és beépítés tipológiát lehetne készíteni a jellemző beépítési formák megkeresésével! A terület mélyebb vizsgálatával előremutatóbb beavatkozásokat lehetne alakítani.

A következő ábra jól megmutatja, miért is fontos ez. A negyedben nagy különbségek vannak, emellett a rossz állapotú épületek bőven többségben vannak. A környéken rengeteg felhasználatlan telek is található, melyek egyáltalán nincsenek karban tartva.





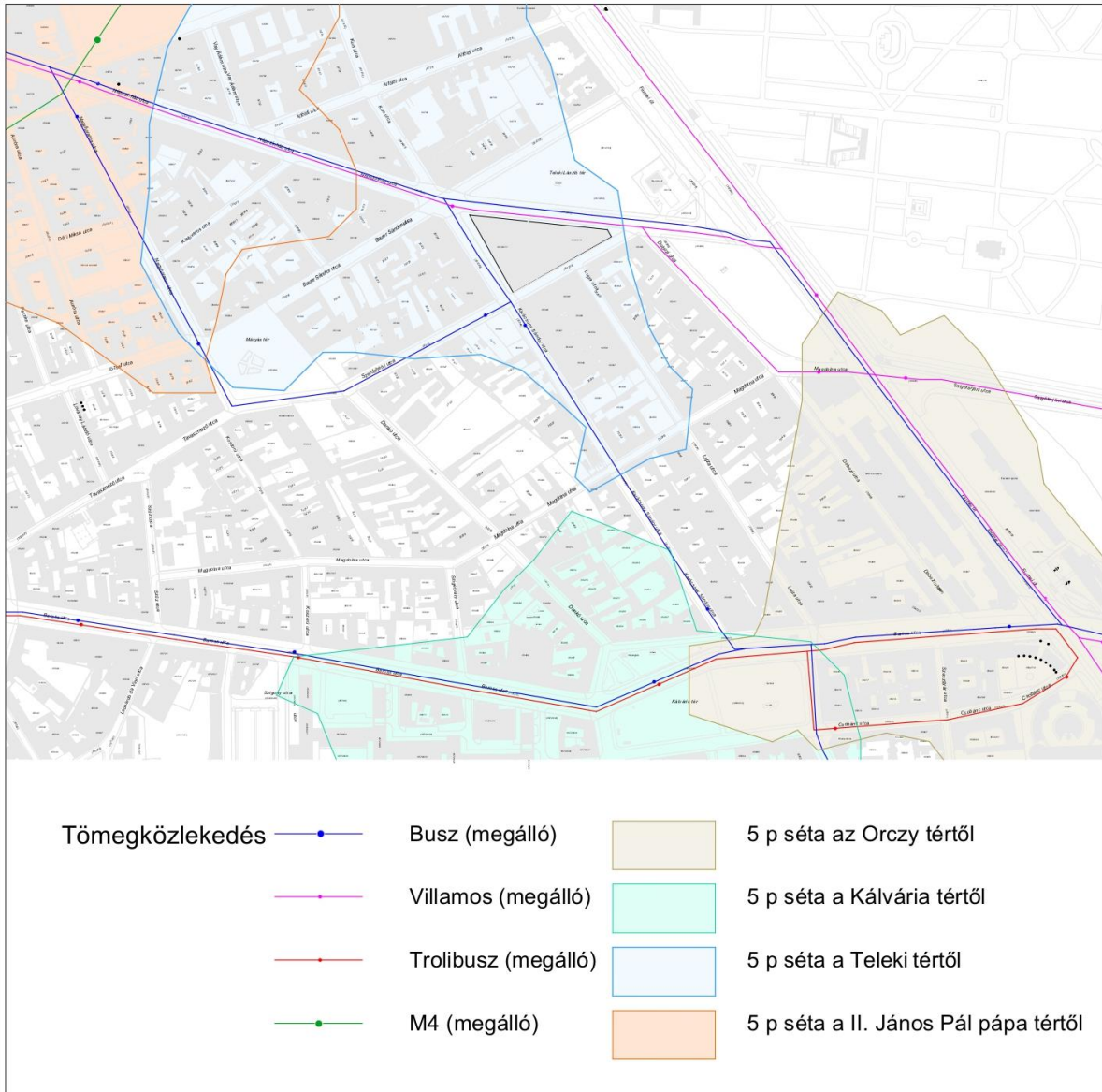




Az itt látható térképből jól leolvasható, hogy nagyon sok a heterogén funkciójú telek a negyedben. Az épületek nagyrésze lakóház, és a meghatározóbb utak mentén a földszinteken előfordulnak kereskedelmi funkciók kisebb boltok képében. Ehelyett jobban működhetnének a hibrid megoldások, melyek előremutatóbbak lehetnek, ugyanis a megváltozott társadalmi igényeket sokkal jobban szolgálják az összetett funkcióval rendelkező épületek. Ebből kimutatható, hogy a területen az elmúlt évtizedekben megtett előrelépések a rengeteg új lakóépülettel nem mindenképpen a legjobb végkifejlet.

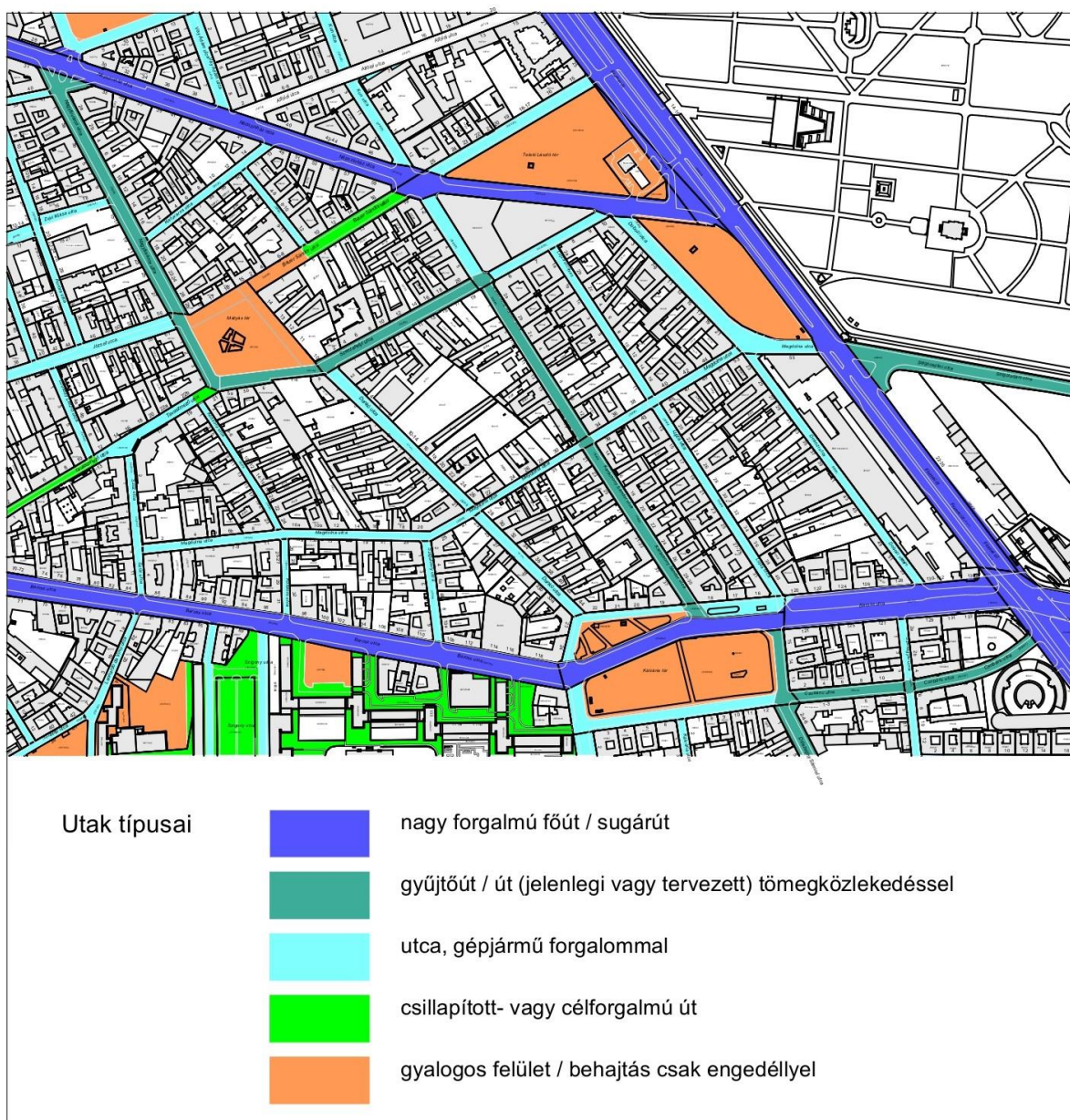
Ennek a következő szintje lehet a folyamatos alkalmazkodóképesség integrálása egy-egy épületbe: azaz olyan funkció fejlesztése, ami flexibilis tereivel állandóan képes reagálni a társadalmi változásokra.







Az előző térképből látszik, hogy a terület tömegközlekedéssel kifejezetten jól ellátott. Emellett elég könnyedén, gyorsan bejárható, illetve a kiemeltebb megállók nincsenek túl messze egymástól.



A fent látható térképről jól leolvasható, hogy forgalmas utak határolják a negyedet. Ez is azt eredményezi, hogy kiemelt a tömegközlekedés a területen. Amit érdemes megfigyelni, hogy a Mátyás tér mellett megindul egy sétáló utca, amely nagyon jó indíttatás egy ilyen területen. Fontos, hogy legyenek ilyen kezdeményezések, ezzel is barátságosabbá téve a területet.

A következő térképen jól látszik, hogy a környező terek mindegyikén kiemelkedő a zöldfelületek aránya. Ez kifejezetten jó, illetve emellett több, folyamatban lévő fejlesztés is zajlik a témával kapcsolatban a negyedben. A Mátyás tér a negyed egy szerves részét alkotja, amely mellett sétáló utca készült az átépítés idején.





Zöldfelületi  
intenzitás  
vizsgálat



közterület zöldfelület nélkül

közterület szórványos zöldfelülettel (dézshás növények/hiányos fasor)

közterület arányos méretű zöldfelülettel (fasoros utca/tér)

közterület összefüggő zöldfelülettel (parkosított köztér)





Összességében a negyed jelenlegi állapota még csak egy fázisa a lehetséges jó végkimenetelnek. Fontos, hogy ezt a jelenleg is folyamatban lévő fejlődést nem szabad elengedni, és további kísérletek, illetve közösségépítő beavatkozások szükségesek ahhoz, hogy a negyed egy barátságos, emberbarát környezetté alakuljon.

### *Végső program*

#### *Mire van szükség?*

Véleményem szerint az eddigi programok sajátosságait figyelembe véve nem piaci és nem önerős fejlesztésekre lenne szükség, hanem az önkormányzattal együttműködve kellene közösségépítő hatású, vagy olyan funkciót építeni, amelyből nem szorulnak ki a jelenleg szegregált lakók.

#### *Programalkotás*

Összességében a dolgozatom egyik célja megoldást találni arra, hogyan lehetne a továbbiakban társadalmi és városépítészeti szempontból fejleszteni a területet. Tulajdonképpen több lehetséges választ is lehet adni erre a kérdésre. Azonban, hogy ez megfelelően valósuljon meg, én ezt elsősorban egy szociális bérlakásprogram keretein belül tudom elképzelni, Ezt nem földhözragadtan, inkább kicsit szélesebb spektrumra helyezve szeretném megfogni, és a szociális lakhatás lényegét kihasználva arra összpontosítani, hogy mire van szüksége a területnek. Az, hogy továbbra is ilyen erőteljes szegregáció figyelhető meg a negyedben, annak is az eredménye, hogy nem alakult ki konkrét lakóközösség (legalábbis nem olyan erősségű, mint amilyenre számítanak, bár ezt nem is lehet kifejezetten erőltetni).

Ebből kifolyólag az a gondolatom, hogy egy olyan közösségi életteret alakítok ki, amely a szociális alapú lakhatást is biztosítja egyben, illetve a beköltözőknek így lesz lehetőségük egy szorosabb lakóközösség kiépítésére.

Fontos, hogy a korábbi beavatkozások, illetve a rengeteg homogén funkció hibájából tanulva összetett legyen a program. Tehát nem lehet kizárólag csak lakó vagy csak kulturális funkciót létrehozni. Fontos lenne olyan tereket alkotni, amelyek egyfajta második nappali térként funkcionálnának. Ennek az volna a célja, hogy közösségi programokkal tudná megalapozni az emberi kapcsolatokat.

Ezt úgy képzelem el kialakítani egy bérlakáson belül, hogy a magánéleti körülmények ne befolyásolják a beköltözési lehetőségeket. Tehát, több típusú szoba, lakás is előfordulna az épületben, ezzel is növelve a lehetőségek tárházát.

A közösségi funkció egyelőre nem konkrétan meghatározott. A korábban leírt célok kitűzése véleményem szerint egy ilyen projektnél fontosabbak, mint a funkció mivolta. Így a lényeg az, hogy a tervezett épületben alakuljon egy olyan közösségi tér, vagy közös munkakörnyezet, melyet mindenki használni tud (és használni akar).

#### *Telek kijelölése*

A telekválasztással kapcsolatban az volt az első kiindulópontom, hogy egy olyan amorf területet találjak, amelyre esetleg szabványok szerint nem lehet általános lakóépületet



tervezni. Igyekeztem elsősorban keskenyebb telkeket keresni, ezzel viszont részben lecsökkentek a lehetőségeim, azonban így is tudtam miből választani. Azt is figyelembe vettem, hogy a helyszín tömegközlekedés és közterek szempontjából jó területen fekszen.

Ezzel viszonylag leredukálódtak helyszínek, és a végső választás a Magdolna utca és a Dankó utca sarkán található Magdolna 29-31 lett a választott helyszín, a két telek összevonásával. A telek helyileg a negyed központjában található, emellett a közvetlen közelében több közösségépítő indíttatású program is megvalósult, illetve megvalósításra vár!



## Irodalomjegyzék

### Cikkek

Pirity Ádám: Kollektív, BME TDK Portál, 2018.10.16.

<https://tdk.bme.hu/EPK/DownloadPaper/Kollektiv>

Babos Annamária, Lukács Zsófia Ilona: Kollektív ház hosszútávú működése, Építészfórum, 2014.05.15. <http://epiteszforum.hu/kollektiv-haz-hosszu-tavu-mukodese>

Partizán: Lakóforradalmat! A város másik oldalán, Spotify, 2022.11.

<https://open.spotify.com/episode/1UhjLND6mpOPiWpUJlUpVx>

Zuberczki Dávid: Gettóból az ingatlanfejlesztők paradicsoma, Index Urbanista, 2017.09.26.

[https://index.hu/urbanista/2017/09/26/magdolnanegyed\\_rehabilitacioja/](https://index.hu/urbanista/2017/09/26/magdolnanegyed_rehabilitacioja/)

Nyíri Zsuzsanna Jolán: A Magdolnanegyed, PR Herald, 2015.07.05.

<https://prherald.hu/a-magdolna-negyed/>

KSH hivatalos oldala: Szociális lakásgazdálkodás (2004-2019)

[https://www.ksh.hu/thm/2/indi2\\_7\\_7.html](https://www.ksh.hu/thm/2/indi2_7_7.html)

Hogyan igényelhető önkormányzati lakás? Így juthatsz hozzá a legkönnyebben! Pénzcentrum,

2021.10.23. <https://www.penzcentrum.hu/otthon/20211023/hogyan-igenyelhető-önkormányzati-lakas-igy-juthatsz-hozza-a-legkonnyebben-1118681>

Ujlaky-Gazdag István: Két-hárommillió magyart érint a lakhatási válság, Octogon, 2020.02.11.

<https://www.octogon.hu/epitoipar/ket-harommillio-magyart-erint-a-lakhatasi-valsag/>

Borsos Melinda Mária: Társadalmi szempontok Budapest városrehabilitációs

modelljeiben, 2018.08. <https://repozitorium.omikk.bme.hu/bitstreams/e37c2137-c573-43df-840c-a2725abbdf5/download>

Alföldi György: Egy városrész születése, Metszet, 2019.11.

<https://core.ac.uk/download/pdf/275588066.pdf>

Eirka Pinto: Housing for Everyone, the Danish Way, Spur, 2022.08.31.

<https://www.spur.org/news/2022-08-31/housing-for-everyone-the-danish-way>

Baranyai Zsolt: Magdolna negyed: lassú rehabilitáció, éledő remény, Összkép Magazin,

2016.02.19. <https://mandiner.hu/velemeny/2016/02/baranyai-zsolt-magdolna-negyed-lassu-rehabilitacio-eledo-remeny>

Kesztyűgyár Közösségi Ház hivatalos oldala: <https://kesztyugyar.hu/rolunk/>

### Egyéb

Képek: saját képek

Térképek: HÉSZ felhasználásával