

Alacsony - intenzív lakhatás kőbányán - budapestieknek

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Urbanisztika tanszék

Diploma előkészítő tanulmány 2024/2025/I.

Konzulens: Fonyódi Mariann Phd

Mezei Bernát



Tartalomjegyzék

Bevezetés

A beépítési forma jellemzői, sajátosságai

Általános jellemzés

Szemponatok szerinti elemzés

A beépítésre jellemző karakter típusai

A beépítés jellemző épített környezete

A beépítés beruházói környezete

A beépítés jellemző sűrűsége, mérete

A beépítés nemzetközi kontextusa

A beépítés hazai története és jelenkori környezete

Szemponrendszer szerinti minta elemzések

Donnybrook Quarter - Peter Barber

Marmalade Lane - Mole Architects

Highgate Newton - Tábori Péter

Jankovits-telepi átriumházak - Sz. Buzás Ildikó

Square Albert 1er - Nadau Lavergne architectures & Faye architectes

A beépítés környezetének elemzése

Budapesti lakhatási válság és kőbánya kapcsolata

Kivándorlás Budapestről

Lakást kereső rétegek

Ingatlanárak kőbányaiak szemszögéből

Telek helyszínelemzése

A diplomaterv telke

Épített környezet

Közlekedési környezet

Zöld környezet

Konklúzió, következtetések

A beépítés főbb paraméterei és diplomamunkában megtervezett projekt

Források

Bevezetés

A tanulmányom a kőbányára tervezett diplomatervet hivatott megalapozni. A terv tárgya a későbbiekben elemzett beépítési formában, azaz alacsony-intenzív formában létrejövő lakhatás lesz. A tanulmány fő célja, hogy a beépítési forma összetett, kontextusában való megértése és a kőbányai városi és társadalmi szövetek rendszerének definiálása az ideális lakhatási beruházás megvalósításának szempontjából. A kőbányai helyszínelemzés fókusza a diplomaterv telke és annak környéke, illetve a terv célközönsége azaz a jövőjüket Budapesten elképzelő családok, dolgozó emberek sokasága.

A beépítési forma jellemzői, sajátosságai

Általános jellemzés

Az alacsony, nagy sűrűségű vagy egyszerűbb formájában is gyakran használt, alacsony-intenzív beépítés, mint fogalom az angol Low-Rise, High-Density elnevezés magyarra fordított változata. A beépítés jellemzője, hogy „viszonylag nagy szintterületei mutatóval telepített épületek vagy épületcsoportok, amelyek valamennyi lakásegységéhez, vagy lakásegységeinek zöméhez, önálló használatú kert vagy kertrész csatlakozik közvetlenül”¹. A Bitó János könyvéből idézett szöveg alapján rögtön megállapíthatunk egy szoros kapcsolatot a klasszikus családi házas beépítési formával, a jellemzők közül egyik, ha nem legfontosabb elem - a szoros kertkapcsolat miatt. Ha mélyebbre merülünk az elemzés tárgyának jellemzőinek megtalálásában sok, egymással összefüggő attribútumot tudunk hozzákapcsolni. A beépítési formának a családi házakon kívül a társasházakkal még élenkebb párhuzam alkotható meg. A mai magyar jogszabályi keretek között ugyanis az alacsony, nagy sűrűségű beépítés az utóbbi kategóriába esik. Ez nem meglepő mivel egy leegyszerűsített szempontrendszer szerint a nagyobb léptékű alacsony-intenzív beépítéseknek sok szempontból a tulajdonságaik megegyezhetnek egy adott típusú társasházi elrendezéssel. Azzal a nagy különbséggel, hogy a társasházak közös tereire, mint a lépcsőházra vagy folyosóra nincs szükség az alacsony-intenzív beépítéseknél. Tehát, elég egyszerűen levonhatjuk azt a következtetést, hogy az alacsony, nagy sűrűségű beépítés valahol a klasszikus társasház és családi ház beépítési formák között helyezkedik el és a kettő tulajdonságaiknak keveredésével és adaptálásával jöhet létre.

Szempontok szerinti elemzés

A beépítésre jellemző karakter típusai

Az alacsony, nagy sűrűségű beépítés meghatározását, több szempontból is meg lehet közelíteni. A beépítésre jellemző az egységes építészeti arculat, homlokzatképzés, a lakótömbök és közterek elkülönítése helyett egy folytonos egységes építészetű szövet kialakítása. Az egyidejű építés és a sorolhatóság következményében, illetve a lakás közvetlen közterülettel és kert, vagy terasszal való kapcsolata

figyelembevételével, három beépítési módot lehet elkülöníteni az alacsony-intenzív lakóházaknál. A sorházak, más néven láncházak, átriumházak vagy udvarkertes házak és a teraszházak, dombházak csoportokra.

A sorházak a felsoroltak közül talán a köztudatban leginkább ismert beépítési forma ként vannak jelen. A sorház önálló telken álló és a telek oldalhatárain egymáshoz közös tűzfallal csatlakozó, gyakran azonos traktusszélességű lakások sorolásából kialakuló épületsor. A sor számosságát illetően nincs meghatározható felső határ, gyakran teljes lakónegyedek is ilyen formában egy láncolatot képezve jönnek létre. Az alsó határban a sorházak egy speciális altípusa áll az ikerház, ez a meghatározás a kizárólag két szomszédos házra alkalmazható, amik egy közös tűzfallal rendelkeznek. A sorházak kialakításánál a zárt sorú beépítés miatti kötöttségek okából nagy hangsúly helyeződik a lakások tájolására. Az gépkocsik elhelyezésének tekintetében, pedig a struktúra lehetőséget ad egyszerűen a lakások közötti garázs elhelyezésére.

Az átriumház legalább három oldalon tömör fallal vesz körbe egy belátástól jól elzárt kertet. Az ilyen típusú lakóházak sokrétű történelmi előképre tekintenek vissza mivel ez a típus pusztán a kialakításnak köszönhetően véd a meleg időjárás ellen, e mellett pedig a mai igényeknek is tökéletesen megfelel, különösen a nagyfokú intimitás terén. Az ilyen típusú tervek nagyobb építészeti szabadságot tesznek lehetővé. A belső kertet sok féle képen lehet a ház tömegének körbe ölelnie, a kertet határolhatja tűzfal, lakótér és kerítés is. A lakótér is több emeleten keresztül, változatos formában alakítható ki. Az épület helyiségeinek és a kert benapozását nem feltétlenül a tájolás, hanem a szintek, tetők magassága határozza meg.

A teraszház egy olyan épület, aminek szintjei horizontálisan el vannak tolva egymáshoz képest oly módon, hogy az alsó lakószint – járható tetőként – a felsőbb szint terasza. Ez a motívum, sok nagyobb léptékű épületnél is megjelenik építészeti elemként és számos organikus városi szövetben is megtalálható, ha lejtős terepre települt az a ház struktúra. A sík terepre adaptálhatóbb változata ennek a beépítésnek a dombház. Ez a fajta beépítési mód nyújtja a legnagyobb lehetséges sűrűséget és jól adaptálható összetettebb geometriájú lejtős talajra is. A nagy sűrűsége miatt viszont a lakások komfort szintjei csökkenthetnek a teraszok által korlátozott homlokzati nyílások és a lakások közvetlen megközelíthetőségének korlátoltsága miatt. Az épület tömeg kialakításánál fontos szerep kell, hogy legyen a teraszok tájolásának. A gépkocsi elhelyezése pedig ideális esetben az épület alatt történik meg.

A beépítés jellemző épített környezete

Az alacsony-intenzív beépítés városi környezete, mint a legtöbb lakóépületé, változatos, de agyban függ a város méretétől és sűrűségétől. Jellemzően a szuburbánus környezetben jelenik meg hasonló beépítettségű területen. Ahogy a beépítés meghatározásához is a zárt sorú és szabadon álló beépítések közé kell elhelyeznünk a definíciót, úgy a városi szövetben is gyakran jelenik meg a külső kerületekben, ahol a zárt sorú utcák beépítései felszakadoznak, mérséklődnek és kertes házak kezdik átvenni az uralmat a jellemző utcaképek felett. A beépítés átmeneti jellege miatt ideális az ilyen környezetbe. Közvetlen környezetének kialakításához pedig számtalan közterülettervezési eszköz áll rendelkezésre. A beépítési formának szüksége van egy átmeneti térre az individuális lakások bejáratai és a köztér között. Urbánusabb, organikusabban tagolt környezetben ezek a terek sokszor közvetlenül kapcsolódhatnak a publikus terekhez,

¹ Bitó János: Lakóépületek tervezése. BME Lakóépülettervezési tanszék, 2013.

például járdákhoz vagy parkokhoz. Másik megoldásként jelen van minden helyzetben, egy körbezárható, csökkentett forgalmú vagy teljesen autómentes forgalomnak fenntartott, kizárólag a lakóknak fenntartott terület veszi fel az átmeneti zóna szerepét. Ez az átmeneti terület jó lehetőséget ad arra, hogy a lakók számára a városi környezet negatív aspektusait, kiszorítsa a lakóhelyük közvetlen környezetéből és egy csendesebb, biztonságosabb, zöldebb és egyben közösségibb környezetet hozzon létre.

A beépítés beruházói környezete

A beruházók által megszólított perszónák projektektől függően igen változatosak, történelmileg a nagyobb léptékű lakhatási beruházások a munkásosztályt kívánták kiszolgálni, sokszor szolgálati lakás formájában. A mai projektek viszont az említett szolgálati lakásokat, alacsonyabb keresetű családoknak szociális lakhatást vagy luxusapartmanokat is létrehoznak, a legkülönbözőbb beruházói szándékkal. Erről arra lehet következtetni, hogy a beépítési struktúra nem korlátozza a lakhatási forma milyenségét.

A változatos beruházói szándék miatt ezek a lakás típusok nagyban keveredhetnek, projekteken belül is. A különböző funkciók kiterjedhetnek a különféle kereskedelmi vagy közösségi funkciókra. A kereskedelmi funkciók az utcai homlokzaton megjelenő, földszinti helyiségekben tudnak elhelyezkedni míg a közösségi funkciók a telkek belsőbb részein, a lakófunkciókat mint összekötve tudnak megjeleníteni akár közös kulturális, vagy kikapcsolódást szolgáló tér formájában.

A beépítés jellemző sűrűsége, mérete

Az alacsony, nagy sűrűségű beépítések értékéhez hozzátartozik a már előző részekben taglalt nagy mértékű adaptálhatóságuk. A telepítés sűrűségét és méretét is széles intervallumban lehet elképzelni, de megállapíthatóak szabályszerűségek az elemzés során. Az alacsony-intenzív kifejezéshez hűen általában a projektek legalább egy emeletesek, nagyon ritka a földszintes megoldás. A maximális szintszám megáll a 4. – 5. szint körül, de természetesen, főleg a teraszházas beépítéseknel tudunk ennél több szintes példát is találni. A lakásszám is a beruházás méretétől függően változik, tehát jó jellemzőt a lakás/hektár mérőszámmal tudunk adni a beépítéseknek. Ez a szám főleg 50 és 150 között mozog, ami szoros összefüggésben van a lakások méretétől, amik a nemzetközi trendek szerint egyértelműen a nagycsaládokhoz alkalmazkodnak, tehát a 70 négyzetméternél nagyobb és akár a 120 négyzetmétert elérő lakások is gyakran kerülnek megépítésre. A lakásszám széles skálán való mozgását az is elősegíti, hogy a kis egységekre jól tagolható alacsony-intenzív beépítések, már említett okokból kifolyólag könnyen sorolhatóak, rácshálóra illeszthetőek, ezzel a kis egységeket nagy területekre, hosszú utcákra is ki lehet terjeszteni. Szintterületi mutatói a beruházásoknak megegyeznek a kisvárosi vagy családi házas környezetben jellemző 0,5 - 1,1 négyzetméter/négyzetméter mutatóval. ez jól mutatja a beépítés elhatárolódását a hagyományos zárt sorú társasházaktól a nagyvárosi környezetben, amik szintterületi mutatóik ezeknek a többszöröse.

A beépítés nemzetközi kontextusa

Európa nyugati részén és Skandináviában körülnézve gyakran találkozhatunk alacsony-intenzív beépítési formákkal. Angliában és a Benelux államokban már a 16. – 17. században is egyre népszerűbbé váltak a

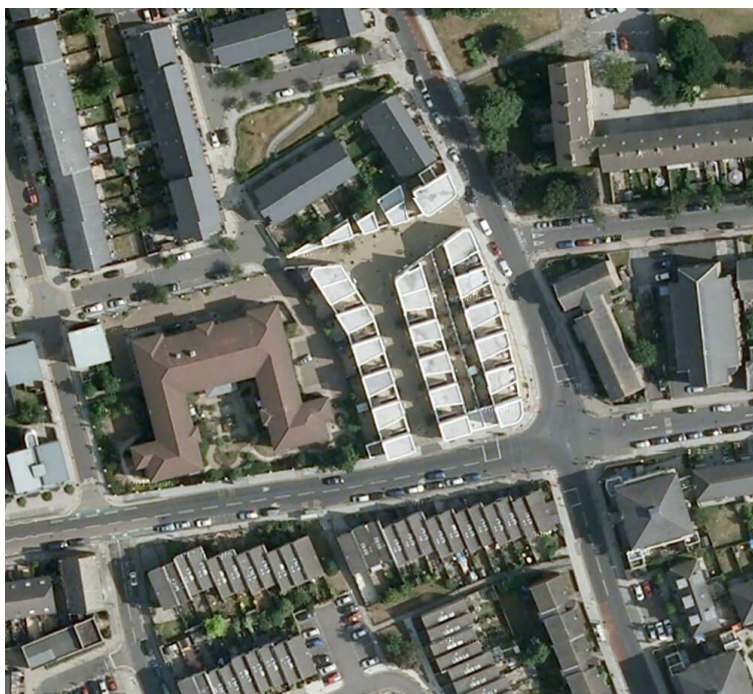
több szintes, városi sorházak. Ezeken a területeken máig megtalálható a beépítés történelmi hagyatéka. Európa szerte, például Hollandiában, Svájcban, Németországban vagy Ausztriában pedig a 19. és 20. század fordulóján terjedtek el a beépítés és népszerűsége csak a második világháborút követően, a lakhatási válság és modernizmus megjelenésével egyidőben szűnt meg. Napjainkban már az egyesült államokban is bevett formája a lakhatásnak és mediterrán területeken is előszeretettel használják. Európa keleti részeire, nem terjedt ki soha a felsorolt országokhoz hasonló mértékben. Természetesen korlátozott számban és változatos formában megjelenik egymástól független szituációkban, de komplexebb formában nem.

A beépítés hazai története és jelenkori környezete

A 20. században a lakhatásra vonatkozó magyar építészeti irányvonalat sok tényező befolyásolta. Az akkoriban elterjedt alacsony-intenzív lakhatási forma, a sorházak nem terjedtek el Magyarországon. Ennek fő okai az építkezést akadályozó hatósági szabályozás és a lakhatási formát elutasító közgondolkodás. A sorházas építkezés gazdaságossága ellenére létrejött elutasítás több akkori építész individualista hozzáállásának oka volt. Tehát az időszak jellemző építészeti karatere nagyban függött szakma domináns alakjaitól és hatóságok hozzáállásától. A második világháború után a szocialista korszakban a magánlakás építések formájában volt lehetőség az alacsony-intenzív beépítések megvalósításához. A korszakban létrejött lakások magas minőségűek és komfortúak voltak, de a közösségi együttműködést kevésbé segítették. A rendszerváltás után a lakásépítésből kivonuló állam szerepétbe a fejlesztő magáncégek kerültek. Az új szabályozás adta lehetőségeket maximálisan kihasználták és a beruházások humán átgondolása háttérbe szorult. Az elmúlt harminc évben épült csekély számú alacsony, intenzív beépítés jelzi, hogy még a sokszor gerjesztett, intenzív lakásépítési periódusok sem hoztak nagy áttörést a magyarországi helyzetben. A hatósági oldalon sem jelent meg reakció a lakhatás építések trendjeinek befolyásolására és a szabályozások adaptálására. A műfaj máig ismeretlen maradt és nem számít valós opciónak a beruházóknak és a helyi képviselők látószögébe se került be.

Szempontrendszer szerinti minta elemzések

Tanulmány következő részében egy, az előző fejezetben megjelent szempontok alapján is megalkotott rendszerben elemzek 5 az alacsony, nagy sűrűségű beépítési formában megvalósul projektet. A példák kiválasztásánál fontos szempont volt a változatos megjelenés, különböző tömegalakítás és különböző beruházási szereplők. Az elemzési szempontokat 3 fő csoportba rendeztem: helyszín vagy környezet adatai, a minta sűrűsége és a minta mérete. Fontos elem lesz a példa legkiemelkedőbb tulajdonságainak kiemelése és rövid összefoglaló szöveg hozzákapcsolása a képi és adatalapú elemző motívumok mellé.



Donnybrook Quarter

Peter Barber-London

A londoni városszerkezetbe organikusan beilleszkedő saroktelekre való telepítés. A telket három részre osztja két útszakasz és metszetükbe pedig egy háromszög alakú tér keletkezik, ami egy tiszta centrumot ad a koncepciónak. A járdákhoz csatlakozó útvonalak az élet beszippantását célozzák meg és a külső utcai frontokon elhelyezkedő üzlethelyiségek is hozzáadnak ehhez a képhez. A ritmusos, váltakozó magasságú beépítés mellett változatos kialakítású lakásokat hoz létre. Az udvarkertes beépítés klasszikus pedálját lehet észrevenni a szövevényes épülethálóban. A földszinti kerttel rendelkező lakások felett helyezkednek el teraszos emeleti lakások.

Érdekességek, tanulságok

A telepítés különleges értéke a sarok szituáció kihasználásában is rejlik. A lakórészeket átfonó utak közvetlen kapcsolata a közterekkel és az utcafronton megjelenő kereskedelmi funkciók egy teljesen urbánus környezetet hoz létre és illeszkedik tökéletesen a helyzethez. A tömegformálás struktúrája egy egyszerű megoldást kínál a komplex geometria kialakítása mellett. A kijelölt kert és teraszkapcsolatok pragmatikusan tervezett rendszere és a lakások megközelíthetősége tökéletesen egyensúlyoz a kellemes bevilágítási viszonyok és privát szférák megkreálása között.

Források:

<https://london.ca/sites/default/files/2021-11/Zoning%20By-law%20Section%205.pdf>
<http://ai.epitesz.bme.hu/portfolio/peter-barber-donnybrook-quarter/>
<https://www.peterbarberarchitects.com/>

Környezet	
Helyszín	London külváros
Épített környezet	külvárosias, zárt sorú
Köztér kapcsolat	gyalogos, járda
Szintterületi mutató	0,45-0,5 m ² / m ²
Beépítettség	35-40%
Beruházó	önkormányzat

Minta sűrűsége	
Lakások sűrűsége	111 lakás/ha
Beépítés típusa	udvarkertes
Szintterületi mutató	0,72 m ² / m ²
Beépítettség	67%

Minta mérete	
Lakás szám	40
Homlokzat karaktere	szintváltó, zárt sorú
Tipikus lakásméret	65 m ²
Maximális szintszám	3
Telek mérete	0,36 ha





Marmalade Lane

Mole Architects – Cambridge

Önkormányzati telken létrehozott magánberuházó által épített co-housing az angliai közösségi lakásépítés egyik kiemelkedő példája. Hosszas, nagyjából tíz éves egyeztetés előzte meg a projektet, a lakószövetkezettel szorosan együtt működött az építészekkel és a beruházóval is. Cambridge peremén elhelyezkedő telket zöldfelületek és hasonló sűrűségű alacsony-intenzív projektek veszik körül. A lakások kialakítása karakterében megegyeznek de méretükben, eltérőek, amik a traktusok kiszélesítésével oldottak meg. A telepített épületek egy nagy parkot és közösségi kertet ölelnek körbe, illetve a lakóházak között egy külön épületben kialakításra került egy multifunkcionális közösségi terem.

Érdekességek, tanulságok

A projekt alap koncepciója, co-housing jellege miatt is különleges, sok aspektusában megjelenik a modern közösségi igényekre adott válasz, például a közösségi kert vagy a többfunkciós közösségi tér. A házsorok között érdekesen lett kialakítva a korlátozott forgalmú út, ami pusztán térbútorokkal lett elválasztva a földszinti lakások kertjeitől.

Források:

<https://www.archdaily.com/918201/marmalade-lane-cohousing-development-mole-architects>

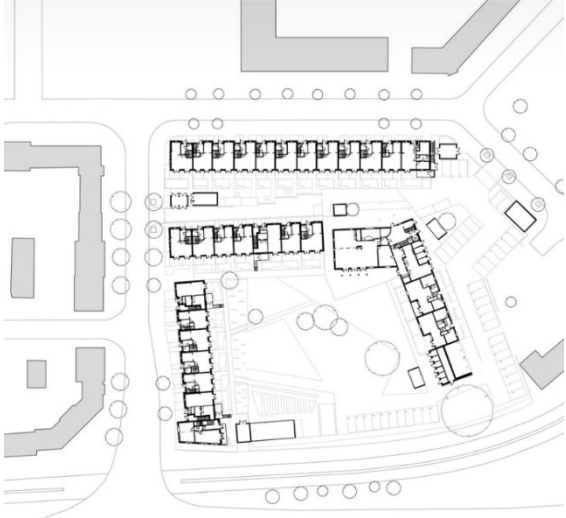
<https://www.marmaladelane.co.uk/>

<https://miesarch.com/work/4433>

Környezet	
Helyszín	Cambridge, peremterület
Épített környezet	Kisvárosias, sorházas
Köztér kapcsolat	gyalogos, zöldesített
Szintterületi mutató	0,2-0,3 m ² / m ²
Beépítettség	20-30%
Beruházó	önkormányzati telken magán

Minta sűrűsége	
Lakások sűrűsége	86 lakás/ha
Beépítés típusa	vegyes
Szintterületi mutató	0,44 m ² / m ²
Beépítettség	22%

Minta mérete	
Lakás szám	40
Homlokzat karaktere	vegyes, zárt sorú
Tipikus lakásméret	125 m ²
Maximális szintszám	3
Telek mérete	0,97 ha





Highgate Newton

Tábori Péter - London

A magyar származású építész által tervezett szociális lakótelep a Camdeni önkormányzat megrendelésére első látásra nagyban eltér a sűrű, városias londoni környezettől, ami körülveszi. A már egy park szomszédságában létrejövőbeépítés szigorú szövetét nagyban tagolja a nagy hangsúlyost kapó zöld szigetek. A 4 szintes épületekben minden lakáshoz tartozik terasz, vagy kert és közvetlen összeköttetésben van az utcával. Különleges kialakítás egyik kulcs eleme a földszinteken megjelenő garázs funkció és ezzel az első szintre emelkedő, lakásokat összekötő köztérháló. A beépítés úgynevezett fűrtös jellegű, ami arra utal, hogy az esetünkben három részből álló házsorok ismétlődnek. A déli homlokzaton privát teraszok kapnak helyet és az északi homlokzatok kevésbé nyitnak a szembe levő tömb felé.

Érdekességek, tanulságok

A lejtős talajra illeszkedő elemelt köztér jellegű utcák érdekes építészeti eleme a beépítésnek. Ezzel új értelmezést nyer a fölszint. Az városi élet nagy problémájára az autós és gyalogos közlekedés elválasztására ad ez a szint váltás pragmatikus választ, ami máshol nem látott módon, mint vizuálisan és térileg is védi a gyalogosokat, továbbá jól működik együtt a fűrtös és teraszos beépítési formával.

Források:

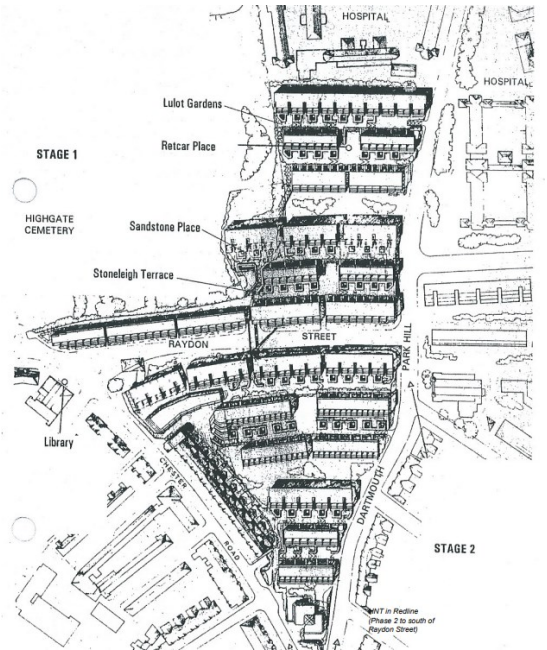
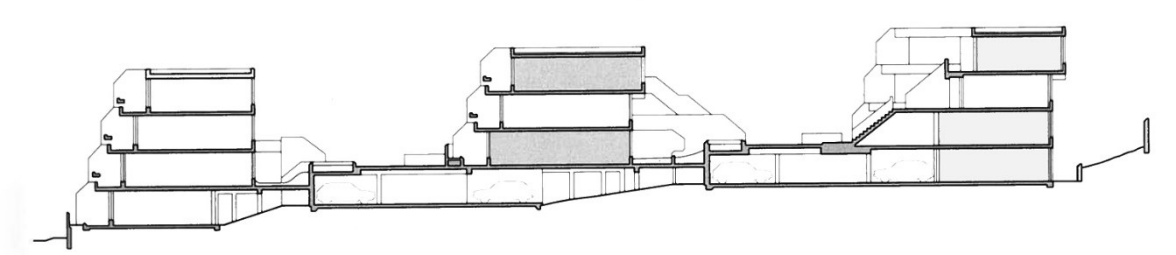
<https://www.patalab.com/projects/whittington-estate-apartment/>

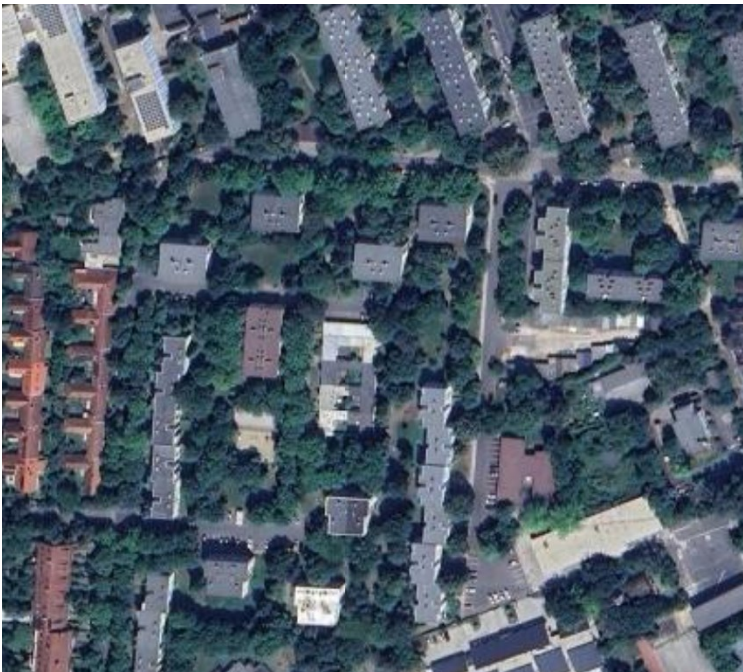
<https://www.modernarchitecturelondon.com/buildings/highgatene Newtown1.php>

Környezet	
Helyszín	London középkülső kerület
Épített környezet	urbánus lakókörnyezet
Köztér kapcsolat	gyalogos, zöldesített
Szintterületi mutató	1,1-1,3m ² / m ²
Beépítettség	%
Beruházó	önkormányzat

Minta sűrűsége	
Lakások sűrűsége	130 lakás/ha
Beépítés típusa	sorolható teraszházak
Szintterületi mutató	1,24 m ² / m ²
Beépítettség	51%

Minta mérete	
Lakás szám	275
Homlokzat karaktere	egyszerű, hálós
Tipikus lakásméret	55 m ²
Maximális szintszám	4
Telek mérete	2,1 ha





Jankovits-telepi átriumházak

Sz. Buzás Ildikó - Veszprém

A példáim közül egyedülként Magyarországon épült az OTP beruházásában megépített átriumház-együttes Veszprém-ben, a Jankovits-telepen. Az épületegyüttes egy szépen parkosított, zöld területen helyezkedik el, amelyet intenzíven beépítettek különböző típusú épületekkel. A nyolc lakóegységből álló kompozíció önálló egységként jelenik meg a környezetében, amit a vékony zöldsávokkal való körülhatárolás tovább hangsúlyoz. Az „L” alakú lakóegységek az adott területet hatékonyan kihasználva helyezkednek el, és az utakkal határolt térben harmonikusan illeszkednek a többi épület közé.

Érdekességek, tanulságok

Az lakóegységek különlegessége, hogy a privát és közösségi zónák térbeli elkülönítése szervesen illeszkedik az építészeti formához: az egyik szárban a privát, a másikban a közösségi funkciók kaptak helyet. A belső udvarok – a páción – a lakások meghatározó elemei, amelyek 42 m²-es kertként működnek. Ezek a belső terek a parapet nélküli nyílászárók révén vizuálisan és funkcionálisan is egybefonódnak a lakóterekkel, ezáltal kibővíti azok határait. A lakások alapterülete egységesen 73 m², ami jól alkalmazkodik a praktikus és kényelmes otthontervezés igényeihez. Az épület karakterét tovább gazdagítják a zárt keret külsején elhelyezkedő ritmikus bejáratok és karakteres kémények.

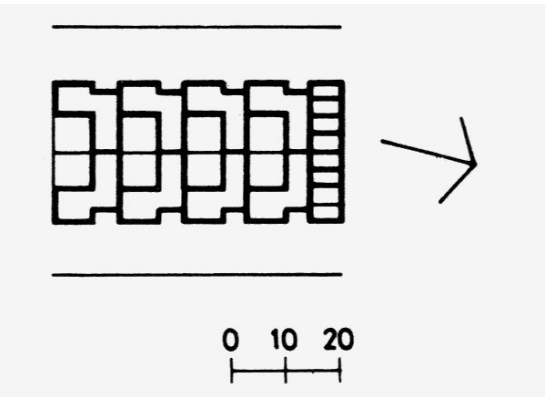
Források:

<http://ai.epitesz.bme.hu/portfolio/sz-buzas-ildiko-atrimumhazak/>

Környezet	
Helyszín	Veszprém déli, külső pereme
Épített környezet	külvárosi, kertesház
Köztér kapcsolat	utcára kivezetett
Szintterületi mutató	0,25-0,45 m ² / m ²
Beépítettség	30%
Beruházó	OTP

Minta sűrűsége	
Lakások sűrűsége	73 lakás/ha
Beépítés típusa	átriumház
Szintterületi mutató	0,53 m ² / m ²
Beépítettség	53%

Minta mérete	
Lakás szám	8
Homlokzat karaktere	egyszintes, tagolt
Tipikus lakásméret	73 m ²
Maximális szintszám	1
Telek mérete	0,11 ha





Square Albert 1er

Nadau Lavergne architectures & Faye architectes - Bordeaux

Utolsó példának fontosnak tartottam, hogy egy magánberuházó lakhatási projektjét is elemezzem. Az eladhatósági és profittermelési szempontok is fontos építészeti döntéseket befolyásolhatnak. A beépítés változatos épületmagasságokkal és lakásméretekkel operálva illeszkedik be a francia nagyváros szintén változatos karakterű épületekből álló lakónegyedébe. A telek több, részben ipari terület összenyitásával jött létre és összetett geometriával illeszkedik a városias szövetbe.

Érdekességek, tanulságok

A projekt utcafrontokon megjelenő társasházak nehezen nevezhetőek alacsony-intenzív beépítésnek, de ezek teszik lehetővé a telek belsejében létrejövő lakópark csendes és zöld jellegét. A sok szomszédos telekhez való illeszkedés változatos megoldásokat követeltek, de mégis egy egységes beépítést hoztak létre. Jó mintája a beépítés a piaci igények kielégítésének, a földszinti kerteket felváltó nagy teraszok egységes homlokzati képet adnak a tágas, zöld belső utcáknak.

Források:

<https://www.eovest.fr/realisations/39-square-albert-1er.html?page=5>
https://www.expertisimo.fr/library/sponsor/PICHET/PICHET_1956/1956_PLAQUETTE.pdf

Környezet	
Helyszín	Bordeaux, külső belváros
Épített környezet	belvárosi lakónegyed
Köztér kapcsolat	belső, gyalogos utca
Szintterületi mutató	1,2-3 m ² / m ²
Beépítettség	70%
Beruházó	magán

Minta sűrűsége	
Lakások sűrűsége	148 lakás/ha
Beépítés típusa	vegyes
Szintterületi mutató	2,3 m ² / m ²
Beépítettség	70%

Minta mérete	
Lakás szám	180
Homlokzat karaktere	egységes, sík
Tipikus lakásméret	75m ²
Maximális szintszám	5
Telek mérete	1,21 ha



A beépítés környezetének elemzése

A tanulmány második részében a tervezési helyszín bemutatására és elemzésére kerül sor. A cél az épített környezet feltérképezése, értékeinek megtalálása és az egymáshoz illeszkedő lakhatási tömegformák bemutatása. Továbbá fontos a kőbánya lakhatási helyzetének bemutatása és a kőbányai társadalom mind anyagi szociális és kulturális helyzetének elemzése. A telekre fókuszálva fontos következtetéseket teszek a különböző infrastruktúrák állapotáról és a társadalmi igényekre való potenciális, építészeti válaszadásról.

Budapesti lakhatási válság és kőbánya kapcsolata

Kivándorlás Budapestről

Budapestről az agglomerációba történő kivándorlás az elmúlt évtizedekben jelentős társadalmi és gazdasági trenddé vált Magyarországon. Ennek fő oka a nagyvárosi életmód kihívásai, például a túlszűfolttság, a magas ingatlanárak és a légszennyezettség. Az agglomerációba költözők jellemzően jobb életminőségre törekednek: csendesebb, zöldebb környezetre, valamint nagyobb lakóterületre vágnak megfizethetőbb áron. A munkavégzés szempontjából a budapesti közlekedési hálózat és az agglomerációs vasútvonalak lehetővé tették, hogy a városközpont továbbra is könnyen elérhető maradjon, de a vasúti infrastruktúra folyamatos előregedése és a és a Budapesten átmenő autóforgalom elterelésének a hiánya ezt az elérhetőséget folyamatosan erodálja és a budapesti lakosok számára a városi létet továbbra is kellemetlenebbé teszi.

Emellett a pandémia hatására felgyorsult a távmunka elterjedése, ami tovább növelte az agglomeráció vonzerejét. A kivándorlás azonban kihívásokat is teremt: az agglomerációs települések infrastruktúrája gyakran túlterheltté válik, különösen az oktatás, az egészségügy és a közlekedés terén. A folyamat hosszú távú fenntarthatósága szoros együttműködést igényel Budapest és a környező települések között. Tehát mind Budapest, mind a környező települések érdekében állna, ha ezt a folyamatot le lehetne lassítani, a belső kerületek elnéptelenedését meg lehetne állítani és a Budapest kerületeit a magyar állampolgárok igényei szerint alakítanánk ki egy átfogóbb lakhatási stratégiával.

Az ilyen lakhatási projekteknek kiváló táptalajt tud adni a külső kerületek, mivel itt még megtalálhatóak zárványok, barnamezős területek kellő méretekben vannak jelen, hogy nagyobb lakhatási projektek megvalósulhassanak. A kerületben meglévő különböző beépítések, beleértve az alacsony-intenzív beépítéseket is, kiszolgálják a változatos igényeket és ezzel együtt egy már meglévő, fejlett infrastruktúra mellett jó megközelítést biztosítanak Budapest többi része felé.

Lakást kereső rétegek

Kijelenthető, hogy Magyarországon és főleg Budapesten kiemelkedően magas a lakhatási szegénység, nagy szükség van az önkormányzati lakásokra és állami beavatkozásokra ezen a téren és ennek ellenére az ilyen típusú ingatlanok és beavatkozások száma évről évre folyamatosan csökken. A sok szakmai, szociális szemléletű elemzés tárgyalja ennek a jelenlétét és potenciális megoldását. A következő lakáskereső rétegek jellemzésében mind jelen vannak az alacsony státuszú személyek.

Kőbánya, Budapest X. kerülete, számos előnyt kínál az itt lakóknak, amelyek miatt egyre népszerűbb választás mind fiatalok, mind családok számára. A kerület legnagyobb vonzereje a zöldterületekben rejlik: az Óhegy park, a Népliget és a Kőbányai út környéki kisebb parkok ideálisak sétára, sportolásra és családi programokra. Emellett a kerület számos játszótérrel és sportpályával is büszkélkedhet. Közlekedés szempontjából Kőbánya kiemelkedően jól kapcsolódik Budapest többi részéhez. A metró-, villamos- és buszjáratoknak köszönhetően a belváros gyorsan és egyszerűen elérhető. Az M3-as metróvonal, a vasútállomások, valamint az új közlekedési fejlesztések tovább növelik a kerület megközelíthetőségét.

Kőbánya kulturális élete is gazdag, megjelentek az alternatív kulturális események is a már meglévő. budapesti szemmel kiemelkedő ipari örökség mellett.

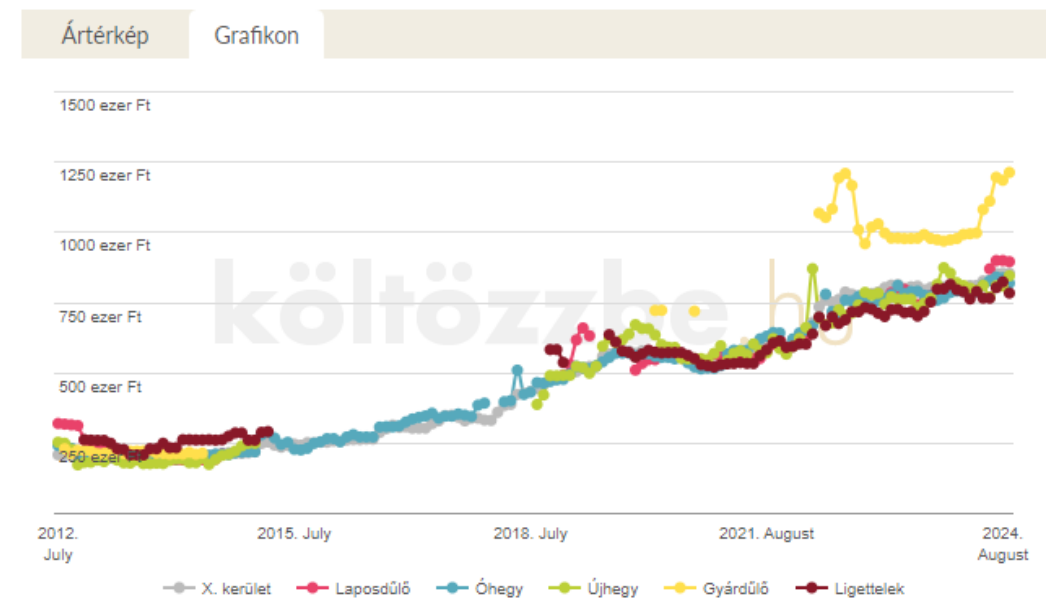
Budapesten a lakhatást kereső rétegek sokszínűek, igényeik és lehetőségeik alapján számos csoportba sorolhatók. Az egyik legjelentősebb réteg a fiatalok, különösen a pályakezdők és egyetemisták, akik számára a megfizethetőség kulcsfontosságú. Ők gyakran választanak albérletet a belvároshoz vagy egyetemeikhez közeli kerületekben, például az V., VII., IX. vagy XI. kerületben. A X. kerületben megtalálható oktatási intézmények óvodákra és általános vagy középiskolákra korlátozódnak ezzel a helyi családokat kiszolgálva. Fontos, hogy kőbányán nincs igény az egyetemistáknak bérelhető lakások építésére, de a munkakezdő fiataloknak több szempontból is jó választás a kerület.

Egy másik meghatározó csoport a fiatal családok, akik jellemzően zöldebb, nyugodtabb környéket keresnek, ahol jó infrastruktúra és oktatási intézmények állnak rendelkezésre. Számukra olyan kerületek, mint kőbánya ideális választás tud lenni, ahol a hasonló körülmények vannak jelen.

Az idősebb generációk, különösen a nyugdíjasok, gyakran kisebb lakásokba költöznek, hogy csökkentsék a fenntartási költségeket, és közlekedési szempontból jól elérhető helyeket preferálnak. A tizedik kerület panel lakótelepei és társasházai vagy kertesházai ezt a korosztályt is kiszolgálják.

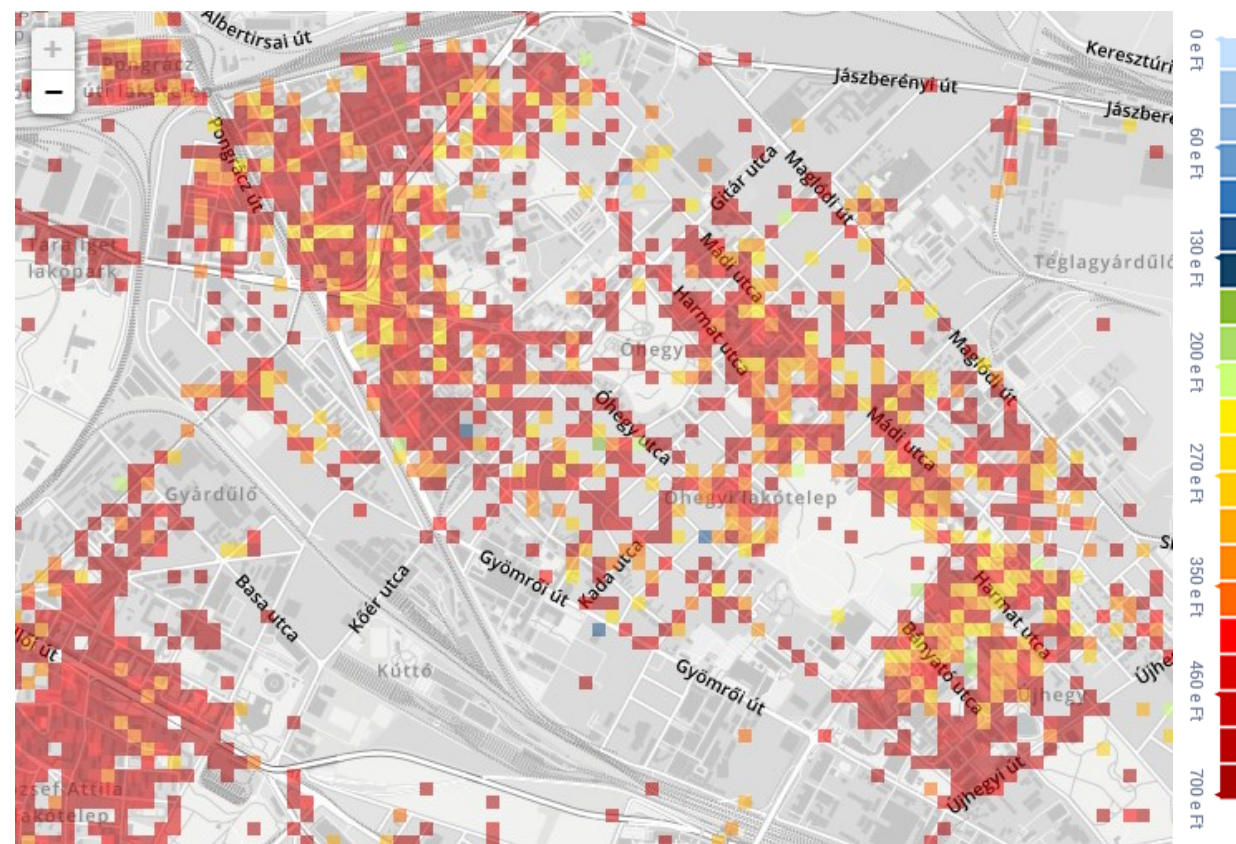
Ingatlanárak kőbányaiak szemszögéből

Ingatlan statisztika X. kerületben



A budapesti ingatlanárak az elmúlt években jelentős növekedést mutattak, amelyet számos gazdasági, társadalmi és piaci tényező befolyásolt. A külföldi tőke és az átfogó lakhatási stratégiák hiánya is erősítik ezt a folyamatot. A növekvő árakat a hitelkamatok változása, az építőipari költségek emelkedése és az infláció tovább fűtötte. Az állami támogatási programok, mint a CSOK, szintén hatással voltak a piacra, hiszen növelték a keresletet, különösen az új építésű ingatlanok iránt.

A belvárosi kerületekben, mint az V., VI. és VII. kerület, az ingatlanárak az egyik legmagasabbak Budapesten. Ezek a területek népszerűek a külföldi befektetők és a turisták körében, köszönhetően a város kulturális és történelmi értékeinek, valamint a pezsgő éjszakai életnek. Az ingatlanok itt akár 1,5-2 millió forintba is kerülhetnek négyzetméterenként.

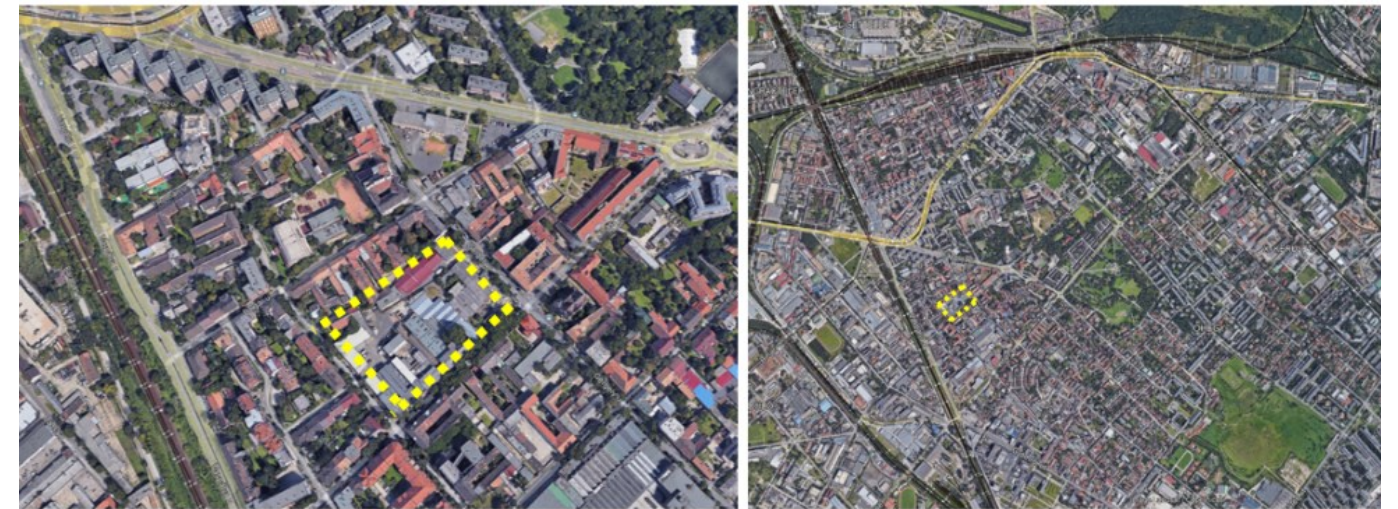


A pesti oldal külsőbb kerületei, esetünkben Kőbánya is ebbe a kategóriába tartozik, alacsonyabb árkatóriát képviselnek, így népszerűek a fiatal családok és az alacsonyabb jövedelműek körében. Az agglomerációs területek is egyre nagyobb figyelmet kapnak, mivel az itt található ingatlanok megfizethetőbbek, és a közlekedési fejlesztések révén a főváros könnyen elérhetővé vált. Az ingatlanárak ebben a régióban tudtak csak stabilan 1 millió forint/ négyzetméter alatt maradni, de itt is megfigyelhető a budapesti trendet lekövető folyamatosan emelkedő négyzetméterárak, csak mérsékelt ütemben.

Az árak alakulása nagy kihívásokat jelent a lakhatás megfizethetősége szempontjából, különösen a fiatalok és a kisjövedelmű családok számára, akik gyakran kénytelenek a peremkerületekben vagy az agglomerációban keresni megoldást. Ezért nekik kell elsősorban alternatívát, lehetőséget nyújtani Budapesten belül.

Telek helyszínelemzése

A diplomaterv telke



A Gergely út – Ihász út – Cserkesz út által határolt telek Budapest X. kerületében, Kőbányán helyezkedik el. Ez a terület a kerület központi részének közelében, vasút és kőbánya közötti ipari terület peremén található, a polgári, társasházak csendesebb, lakóövezet részén. A környék kellemes, nyugodt környezetet kínál az itt élők számára.

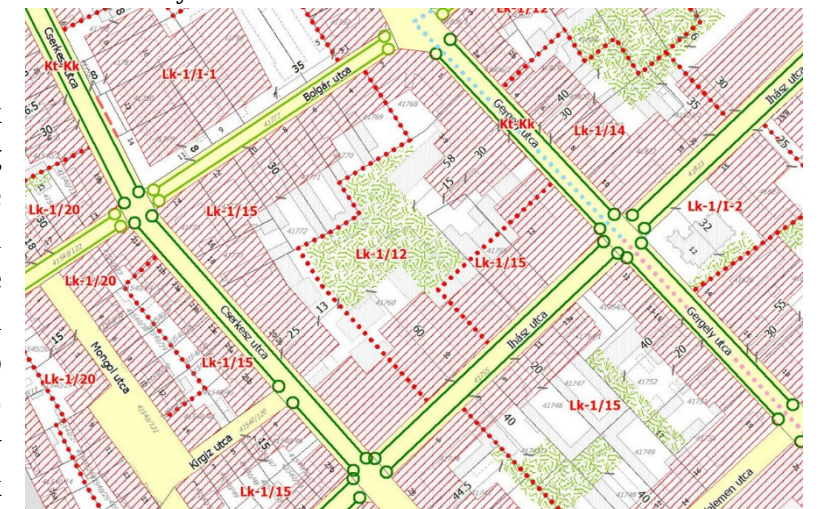
Közlekedési szempontból a telek jól megközelíthető, mivel a környéket több busz- és villamosjárat is kiszolgálja. A közelben található a Kőbánya-Kispest és a Kőbánya-Alsó vasútállomás, amelyek a város más részeire való gyors eljutást biztosítják. A közeli főbb utak, például a Kőrösi Csoma Sándor út, szintén jó kapcsolódást nyújtanak a főváros más részeihez.

A telek környezetében több fontos kőbányai létesítmény és látnivaló is található. A közeli Óhegy park kiváló lehetőségeket kínál kikapcsolódásra, sportolásra és családi programokra. Emellett a Népliget sincs messze, ami Budapest legnagyobb zöldterületeként számos szabadidős tevékenység helyszíne. A mindennapi élethez szükséges infrastruktúra, például üzletek, iskolák, óvodák és egészségügyi intézmények is könnyen elérhetők a környéken.

Ez a telek tehát egyaránt ideális lehet lakó- vagy fejlesztési célokra, hiszen Kőbánya dinamikus fejlődő része, amely ötvözi a nyugodt környezetet és a városi kényelmet.

Szabályozási környezet

Az általános szabályozási tervek Magyarországon nem állapítanak meg külön alacsony-intenzív beépítések vonatkozásában semmi jogszabályt, de a helyi építési szabályzattal szinkronban lehetővé teszi az alacsony intenzív beépítést minden lakóterületi besorolású zónában. A tömb általam beépíteni kívánt fele kettő darab helyrajzi számon található meg, jelenleg egy tűzép és kisebb ipari vállalkozások



találhatóak itt, amik megtartása nem része a koncepciónak. Az önkormányzati kategóriák szerint kisvárosias lakóterület része. A telket körbeölelő utcákon megtartandó fasor van telepítve. A térképen jelzett a tömb belsejében elhelyezkedett zöldfelület a valóságban nem jelenik meg.

	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
12	Lk-1/12	900/2500 ^S	Z	35/50 ^S	-	12,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	2,0/2,2 ^S	0,5/0,8 ^S
13	Lk-1/13	800/2000 ^S	Z	35/50 ^S	-	12,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	2,0/2,2 ^S	0,6/1,0 ^S
14	Lk-1/14	800/1500 ^S	Z	35/50 ^S	-	10,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	1,2/1,5 ^S	0,6/1,0 ^S
15	Lk-1/15	500/1200 ^S	Z	35/50 ^S	-	7,5 ^P	40/30 ^S	45/60 ^S	0,8/1,0 ^S	0,5/0,8 ^S

A telekre vonatkozó beépítési mutatókat megváltoztatására általam igény felmerülhet az ideális alacsony, sűrű beépítés megvalósításának érdekében, de nincs szükség rá. Az építési övezetek újra rajzolásával megoldható lenne az egységes, megfelelő beépítettség létrehozására vonatkozó előírásrendszer. A tömbön már jelenlevő Lk-1/12 es övezetre vonatkozó mutatók kiterjesztése lenne ideális a többi részére a tömbnek.

Épített környezet

A Gergely utca – Ihász utca – Cserkesz utca által határolt terület épített környezete Kőbánya csendes, kertvárosias jellegét tükrözi. A környéken jellemzően alacsony beépítésű lakóépületek találhatók, amelyek között családi házak, kisebb társasházak, valamint néhány régebbi építésű lakóingatlan dominál. Az utcakép vegyes: a klasszikus, 20. század eleji kertes házaktól a modern építésű, korszerű lakóépületekig széles a paletta, a telek közvetlen környezetében lévő utcakép kizárólag zárt sorú nem haladja meg a három szintet.

Kiemelkedő szecessziós kincs kőbányán itt a belvárosra emlékeztető sűrűségben jelenik meg, mivel a tömb északi sarkában található az egyszerre késő romantikus, szecessziós és még középkori várkastélyokat is idéző, a Gergely utca és a Bolgár utca sarkán álló, élénk narancsszínű épület. Az épületet a magyar szecesszió kiemelt alakja, Lechner Ödön tervezte. Egészen meghökkentő ez az ívelt és tornyos ház a kisvárosi hangulatban a lóherés ablakaival meg a bogánccsal díszített kovácsoltvas kapuval. A sarok túloldalán rögtön egy másik kulturálisan értékes épület helyezkedik el, a Martinovics tér 4/A (korábban Gergely utca) szám alatt található ez az ötemeletes épület. A tervező Schöntheil Richárd és az építész a negyedik és az ötödik emeleten alakította ki műtermét is magába foglaló lakását, a lakáson belüli lépcsőn lehetett az emeletek között mozogni. Budapest mértani középpontjában található az épület, amely kimagasodik szomszédjai közül. A nyitott és zárt erkélyek váltakozásával tette mozgalmassá a homlokzatot, így nem érezzük túlságosan robusztusnak. Az ötödik emeleten még egy tetőteraszt is kialakított az építész, természetesen a maga számára. A környező szecessziós kincsekből még megemlítenő a pár száz méterre található, már templomként működő szintén Schöntheil Richárd által tervezett zsinagóga.

A terület infrastruktúrája fejlett, a közeli utcák aszfaltozottak, jól karbantartottak, és megfelelő közvilágítással rendelkeznek. A környék zöldfelületei, például a kertek és kisebb parkok, hozzájárulnak a barátságos, nyugodt környezet kialakításához. Bár a terület elsősorban lakóövezet, néhány kisebb üzlet, szolgáltatóegység és helyi vállalkozás is megtalálható a környéken, amelyek a mindennapi szükségletek kielégítésére szolgálnak.

Közlekedési környezet

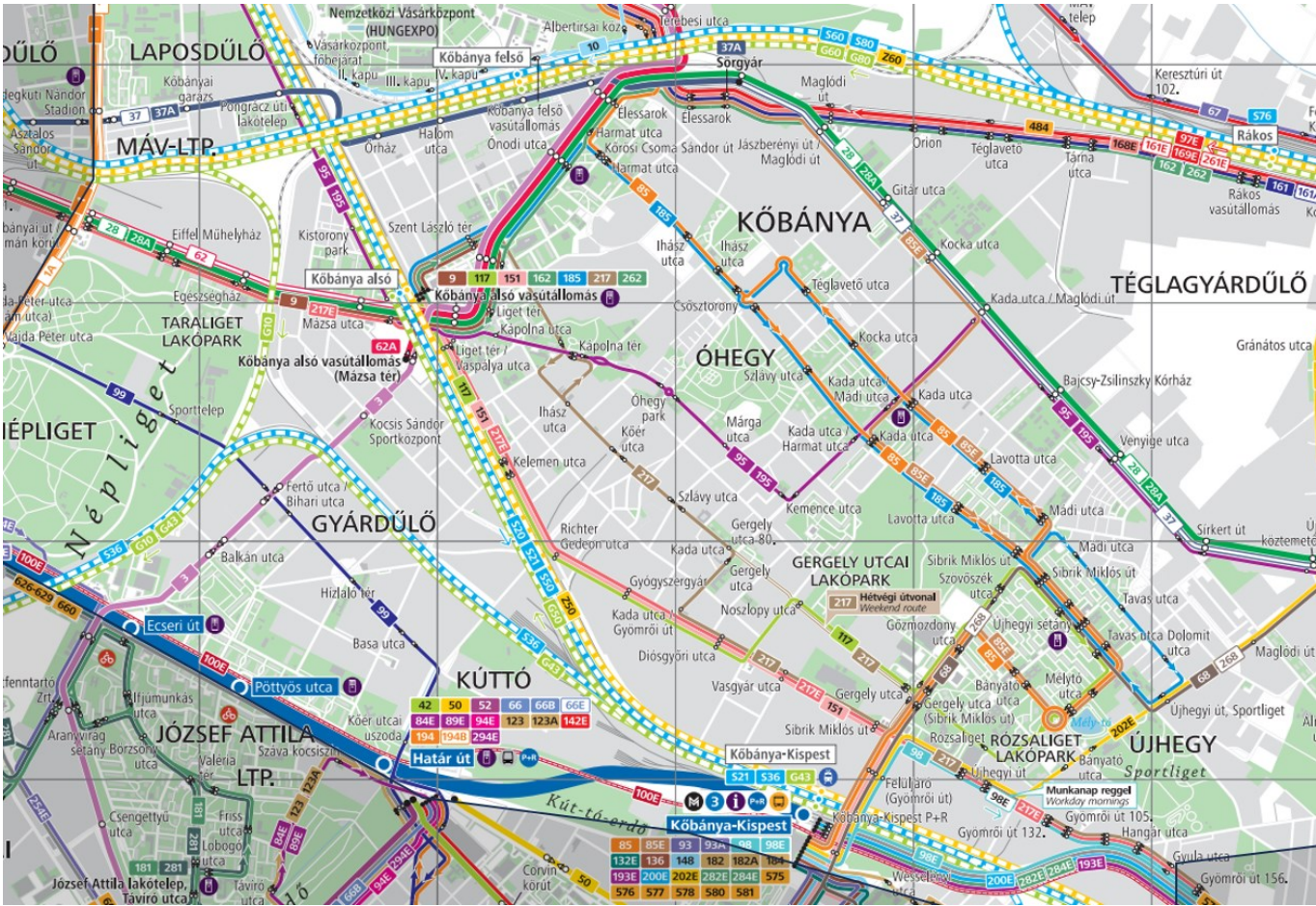
Kőbánya közlekedési infrastruktúrája Budapest szempontjából stratégiai jelentőségű, hiszen a város központi részeihez és a külvárosi régiókhoz is jól kapcsolódik. A kerületben áthalad több főút, vasútvonal és tömegközlekedési járat, amelyek megkönnyítik az ingázást és a helyi közlekedést.

A Gergely utca – Ihász utca – Cserkesz utca által határolt telek közlekedési szempontból kedvező helyen található. A környéket több buszjárat is kiszolgálja, amelyek gyors összeköttetést biztosítanak Kőbánya központjával és Budapest más részeivel. A közelben elérhető a 3-as és 28-as villamos, amely a pesti oldalon keresztül több kerületet is összeköt, valamint a Kőbánya-Kispest és Kőbánya-Alsó vasútállomások, amelyek regionális és országos vasúti kapcsolatokat kínálnak. Meg kell említeni a 3-as metró közelségét is, ami gyalog 30 percnnyire, viszont tömegközlekedéssel vagy kerékpárral csupán 10 percnnyire található a telektől és egyértelműen a legfontosabb közlekedési eszköz a területen.

Az autóval közlekedők számára a közeli Körösi Csoma Sándor út és a Jászberényi út fontos közlekedési tengelyek, amelyek gyors hozzáférést nyújtanak a belváros, az agglomeráció és az M0-as körgyűrű irányába. A kerületben több parkolóhely és P+R parkoló is található, megkönnyítve az autósok számára a tömegközlekedésre való átszállást.

A kerékpáros infrastruktúra is folyamatosan fejlődik, a környéken kijelölt kerékpárutak és biciklisávok találhatók, amelyek segítik a fenntartható közlekedést.

Összességében a telek elhelyezkedése a jól kiépített közlekedési infrastruktúra miatt ideális mind az itt élők, mind a munkába járók számára, hiszen könnyen elérhetők a főváros különböző pontjai.



Zöld környezet

A környező utcákat szinte példa nélkül két oldali fasorok teszik élhetőbbé, ezek a sűrűn lerakott értékes fák nagyban hozzájárulnak az utcaképek zöldőbbé tételéhez és a környezet lehűtésében. A környező telkeken meghatározott legalább 40 százalékos zöldfelület is egy kifejezetten természetközeli élményt ad. A legközelebbia Csajkovszkij park további fontos zöldterület az Óhegy park, amely a kerület egyik legnagyobb és legkedveltebb parkja. Ez a terület játszóterekkel, futópályával, sportpályákkal és pihenőhelyekkel gazdagítja a környék lakóinak életét. A Népliget, Budapest legnagyobb zöldterülete, szintén könnyen elérhető a telek közeléből. Ez a park nemcsak sétákra és piknikekre alkalmas, hanem sportolási lehetőségeket is kínál, valamint kulturális rendezvények helyszíne is.



Beruházási környezet

A terület beruházói szempontból kedvező tulajdonságokkal rendelkezik. Ezeket a jellemzőket az eddigi paragrafusokban felsoroltam és a társadalmi igények is. Az önkormányzati beavatkozásra, akár az önkormányzati lakásépítésre nagy szükség lenne Magyarországon. Sajnos ez a mai önkormányzati költségvetést figyelembe véve nem reális. A beruházók bevonása szükségszerű ebben a szituációban, de ez nem jelenti a helyi képviselőt kihagyását a folyamatokból. A példák elemzése során több lehetőséget is bemutatam az önkormányzat és beruházók közreműködéséről. Lehetséges mód, hogy a telek kerül önkormányzati kézbe, és koncepció pályázat útján kapják meg az építetők a beruházást. A lakhatási projekt fontos eszköz lehet, nem csak ingatlanfejlesztési szempontból, hanem társadalomformáló, illetve klímatudatosság szempontjából is. Az alacsony-intenzív beépítés lehetőséget ad arra, hogy szociálisan

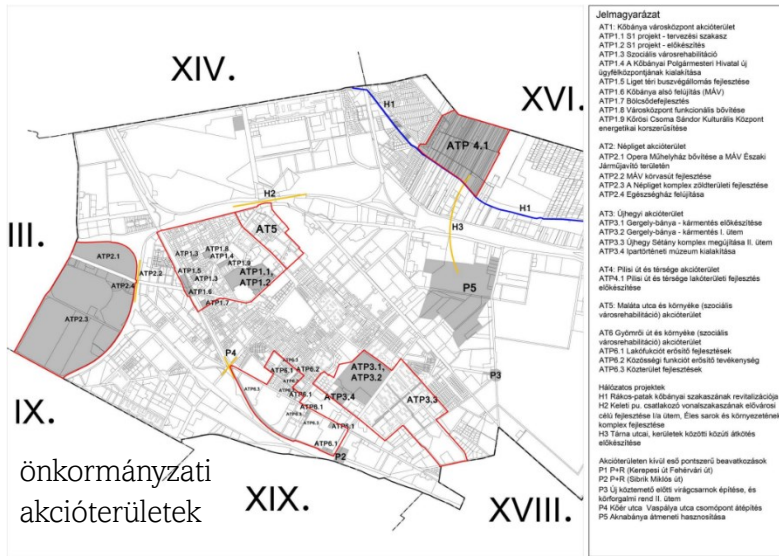
érzékeny módon, kevert státuszú embereknek lehessen lakást biztosítani egy területen, az esetünkben szolgálati vagy akadálymentes lakásokkal, illetve közösségi terekkel. A beruházók számára kedvező környezetet biztosít az önkormányzati fejlesztések csoportosítása is mivel sok projekt a Gergely utcához kapcsolódik és a Budapesti Közlekedési Központ is új biciklis fejlesztéseket is eszközölt a területen. Mivel a terület az ipari városrész és lakónegyed határán helyezkedik el az önkormányzatnak is érdekében áll, hogy egységesebb lakóterületek alakuljanak ki és az ipari területek kiszoruljanak a közvetlen lakókörnyezetből.

Konklúzió, következtetések

A beépítés főbb paraméterei és diplomamunkában megtervezett projekt

A választott telek minden szempontból megfelel a lakhatási projekt kivitelezéséhez. A terület infrastruktúrája és zöld környezete jó beruházási potenciált rejt. A szabályozási környezetet is csak apró változtatással adaptálni lehet az alacsony és nagy sűrűségű telepítésekhez. A terület társadalmi és kulturális szemszögből is jó lehetőséget ad a polgárok lakhatásának változatos elhelyezésében. A területhez közeli történelmi kincsek és intézmények jó iránymutatás a tervezés közbeni döntéshozatalhoz. A telek geometriája és elhelyezkedése izgalmas megoldásokra ad lehetőséget.

Az alacsony-intenzív beépítés és a példák elemzése során, a legfontosabb építészeti elemeket illetően fontos következtetéseket tudtam levonni a diplomatervre vonatkozóan. Önmagában a beépítés jellegét illető következtetéseket, már a tanulmány elején megtettem. A telek szabályozási környezete lehetővé teszi a zárt sorú, nagyjából földszint plusz 2-3 szintes beépítést. Az épített környezetből adódóan a sorházas és átriumházas beépítés lenne adekvát. Fontos az ilyen urbánus környezetben a külső kerettel létrejövő belső mag és az ebben megjelenő közösségi terek, például közösségi kert, vagy közös nappali, sport tér. A klasszikus értelemben sorházas beépítés ilyen kis területen nehezen tenné lehetővé az ilyen belső mag létrehozását és a teraszházas színtszám igényei nem kielégíthetők. A terv egy tisztán átriumházas, vagy vegyes megoldásban tudna megvalósulni. Mint a legtöbb hasonló műfajú projekt, egy kis egységből kiinduló ismétlődéssel létrejövő épülethálót fogok megtervezni, ami lehetővé tesz egy pár alapegység kidolgozását és ezek elhelyezését a telken. A lakásmix összetételében fontos számomra, hogy változatos státuszú embereknek kínáljon a terv lakást és a lakásállomány az önkormányzat és a beruházónak is kedvező eredményt biztosítson.



Források:

<http://ai.epitesz.bme.hu/bevezetes-oldal/>

<https://net.jogtar.hu/rendelet?docid=A2009016.10R&dbnum=553&council=x-kerulet×hift=20220827&goto=-1&celpara=xxv>

https://www.kobanya.hu/docs/kobanya/hu/news_attach/3188.pdf?v=642e91febe88dbc9d8a0108f5572ce8a

<https://habitation.archivportal.hu/hu/temak/kertes-sorhazepites-miert-nem-alakult-meg-ki-magyarorszagon>

https://kobanya.hu/docs/kobanya/hu/news_attach/2476.pdf?v=c9d59d96e07241aadca774fb20f4cadd

<https://urb.bme.hu/tudastar/tanszeki-kiadvanyok/szabo-julianna-phd-a-koncepcio-palyazat/>

<https://welovebudapest.com/cikk/2021/09/30/szabadido-varosi-setak-7-kobanya-titkos-csodai/>

<https://kultura.hu/szecesszio-varostorteneti-seta-kobanya/>

Bitó János: Lakóépületek tervezése. BME Lakóépülettervezési Tanszék, 2013

Perényi Tamás, Konczné Theisler Katalin, Nagy Márton: Alacsony, sűrű beépítésű lakóházak
BME Lakóépülettervezési Tanszék, 2013