

# **Budapesti lakótelepek és lakóparkok szabadtereinek elemzése a második világháborútól napjainkig**

Készítette:

Kanczlerné Veréb Mária  
Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem  
Urbanista szakmérnöki képzés  
*2012. június*

## TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezető	3.
2. Fogalommeghatározás	4.
3. Rövid nemzetközi áttekintés, a téma szakirodalmi feldolgozottsága	5.
4. Budapesti lakótelepek szabadtereinek elemzése a második világháborútól a rendszerváltozásig	12.
5. Budapesti lakóparkok szabadtereinek elemzése a rendszerváltozástól napjainkig	25.
6. Tanulságok	33.
7. Esettanulmányok	36.
8. Összegzés	43.
9. Irodalomjegyzék	44.

## 1. Bevezető

A dolgozat a második világháború utáni budapesti lakótelepek és lakóparkok szabadtereinek összehasonlító elemzését adja, ennek segítségével az 1945 és 2012 közötti időszak lakásépítésének szakmai szemléleti és szabályozási hátterének változására kíván rávilágítani, valamint a mai helyzet kialakulására adni magyarázatot. A dolgozat előzménye egy több éve folyó kutatás a budapesti lakóparkok városépítészeti jellemzőivel kapcsolatban. Ezen kutatómunka során vizsgáltam a hazai és külföldi lakóparkok közötti hasonlóságot is, és feltűnt, hogy igen kevésbé mutatható ki, ellenben a rendszerváltozás előtt épült lakótelepekkel annál több formai illetve használati hasonlóságot lehet felfedezni. Ezért éreztem szükségét egy ilyen irányú összehasonlító elemzés megírásának.

A vizsgálat hipotézise, hogy a rendszerváltozás előtt épült lakótelepek – általános megítélésük ellenére – a szabadterek mennyiségi és használati szempontjai szerint pozitívabban értékelhetők, mint a lakóparkok. Ennek fő oka az államilag szabályozott lakásépítésben keresendő, ahol bizonyos – szabadterekkel kapcsolatos – szakmai szempontok kötelező érvényre juthattak. A rendszerváltozással megszűnt az állam koordináló szerepe, és az építés rendjét biztosítani hivatott új jogszabályok azóta sem képesek gátat szabni a spekulációs célú csoportos lakásépítésnek. A szabadtértervezés szakmai szempontjai ma jobban hiányoznak a lakásépítés területéről, mint a huszadik század során bármikor.

Az elemzés során a lakótelepek és lakóparkok építésének politikai, gazdasági, jogi körülményeivel foglalkozom, a társadalmi körülményekre és változásokra csak érintőlegesen térek ki. Továbbá nem foglalkozom a lakótelepek rehabilitációjával, mert az meghaladná a dolgozat kívánatos terjedelmét.

## 2. Fogalom meghatározás

Sem a lakótelep, sem a lakópark definíciója nem egységes.

A lakótelep: „az utóbbi évtizedekben, többnyire házigyári technológiával épített, középmagas és magas lakóházak, házsorok együttese.”<sup>1</sup> Míg egy inkább építészeti szemléletű definíció szerint: „olyan lakóépületek összessége, melyek időben és stílusban egységesen épülve, az adott település, településrész egyéb épületeitől megkülönböztethetően alkotnak egységes telepet.”<sup>2</sup> Az elemzésben az utóbbi definíció szerint értelmezem a lakótelep kifejezést.

A köztudatban megjelenő lakópark-fogalmat a Wikipedia határozza meg legjobban: „olyan lakóközösség, amely mindig ellenőrzött, gyalogos-, kerékpáros-, vagy gépkocsibejárattal rendelkezik, és amelyet zárt falak, kerítések vesznek körbe.”<sup>3</sup> Mivel a nemzetközi szakirodalomban is körülbelül ez a lakópark definíciója, az elemzésben ezt veszem alapul, kiegészítve azzal, hogy mivel a rendszerváltozás előtti teleszerű lakásépítéssel hasonlítom össze, csak a több épületből álló együtteseket vontam be az elemzésbe.

Fontos megemlíteni, hogy hazai szerzők miként szűkítik a meghatározást.

Körner Zsuzsa A teleszerű lakásépítés története Magyarországon 1945-től napjainkig c. könyvében több kritériumot alkalmaz: teleszerű beépítés, belső úthálózat, egységes kezelés legfeljebb 1,5-ös szintterület-sűrűség, legalább 40% zöldfelületi arány.<sup>4</sup>

Cséfalvay Zoltán Kapuk, falak, sorompók – a lakóparkok világa c. könyvében<sup>5</sup> a lakópark kizárólagos kritériuma a belépés kontrollja, de nála is felmerülnek egyéb szempontok, mint például a közös tulajdon megléte vagy a közös öngazgatás valamilyen formája, de ezeket a magyar gyakorlattal összeegyeztethetetlennek tartja.

Mivel a lakótelepekkel szemben a lakóparki lakások eladása egy napjainkban zajló marketingtevékenység, fontos megjegyezni, hogy az értékesítők az eladhatóság kedvéért minden többlakásos projektet lakóparknak neveznek.

A szabad tér „felülről nyitott, az emberi használatra feltárt és alakított külső tér.”<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> KSH definíció (2005)

<sup>2</sup> Ferkai András: Lakótelepek. Budapest Főváros Önkormányzata, 2005.

<sup>3</sup> Wikipedia

<sup>4</sup> Körner Zsuzsa-Nagy Márta: A teleszerű lakásépítés története Magyarországon 1945-től napjainkig. TERC, 2006.

<sup>5</sup> Cséfalvay Zoltán: Kapuk, falak, sorompók- a lakóparkok világa. Gondola, 2008

<sup>6</sup> Jámbor Imre: Kertépítészeti tér, szabad tér, zöld tér. In: Tájépítészet, 2000/1.

### 3. Rövid nemzetközi áttekintés, a téma szakirodalmi feldolgozottsága

A telepszerű lakásépítés gyökereit már az ókorban felfedezhetjük. Elterjedt, tömeges alkalmazása a XIX. század végén, az iparosodással következett be. A mi szempontunkból az iparosított technológiával épült lakótelepek korszakától napjainkig érdemes vizsgálni a nemzetközi gyakorlatot.

A normatív szabályozás európai elterjedéséhez kissé korábbra kell visszanyúlnunk, Raymond Unwin-ig, aki 1929-ben készült London Green Belt tervében  $28\text{m}^2/\text{fő}$  zöldfelület kialakítását javasolta. A Szovjetunióban bevezetett normatívák a magyarországi gyakorlat szempontjából meghatározóak, ott az 1930-as években kb.  $30\text{m}^2/\text{fő}$  zöldterület létesítését tették kötelezővé új beépítés esetén, majd ez az érték folyamatosan csökkent, a 2. világháború végére  $10\text{-}20\text{m}^2/\text{főre}$ .

#### Lakótelepek Európában

A világháború előtti modernista elvek a háború utáni újjáépítésben váltak általánossá, amit az Athéni Charta (1942) megjelenése is segített. A funkcionális város elve és a lakásínség a lakótelepek létrejöttének kedvezett. Az iparosított technológia és a normatív tervezés Európában mindenütt általánossá vált, aminek a fő oka a háború utáni lakáshiány minél gazdaságosabb felszámolása volt. A szupertömb és a szomszédsági egység mint térszervező elvek az időszak elején (50-es, 60-as évek) szintén általánosak voltak. Az elválasztott forgalom elvén épült lakótelepeknél lehetőség nyílt a tömbbelső nagyvonalú parkosítására. A nyugati országokban bebizonyosodott, hogy a paneles technológia is képes jó minőségű lakókörnyezet létrehozására.

A Nyugat-európai és a szocialista országok tulajdonképpen hasonlóan szervezték a lakóegységeket: a lakóházcsoportok mellett az őket (rendszerint normatív méretezéssel létrehozott) kiszolgáló intézmények szolgálták ki, az átmenő forgalomtól mentes szomszédságot alkotva. Mindez már a második világháborútól kezdve elv volt.

A különböző lakótelep-térszervezési korszakok mindegyikében jöttek létre példaértékű együttesek. A modernizmus sáv-és pontházazs beépítései nyugaton terepre, tájba illetve valósultak meg, az épületek szigetszerűen helyezkedtek el a zöldben. A monoton beépítés kritikájaként a hatvanas években plasztikus beépítések, vertikálisan és horizontálisan megmozgatott felületek, szélsőséges esetben épületszobrok jelentek meg, általában grandiózus szabadterekkel övezve.

#### Előregyártás, típustervezés, nagylakótelepek

Franciaországból indult el a paneles építési mód, már 1949-től gyártották az ún. Camus-rendszerű lakóépületeket. Az állami lakásprogramnak is része volt, de nem kizárólagosan. Az Európa többi részén használt technológiák nagy része is francia fejlesztésű volt. Ezt a licenst vette meg a Szovjetunió, majd egyszerűsítette le annak elemválasztékát, és a magyarországi házgyárak már ezt vették át.

A másik elterjedt típus a dán fejlesztésű Larsen-Nielsen rendszer, mely szintén elterjedt hazánkban. A kettő különbsége a teherhordó falakban rejlett: a Camus-rendszerű épületnél a homlokzat teherhordó szerepű volt, míg a Larsen-Nielsennél nem, emiatt a homlokzatok könnyebben áttörhetőek és variálhatóak voltak. Európán belül a paneles lakótelepek Franciaországban terjedtek el leginkább, valamint Ausztriában, az NSZK-ban és a szocialista

blokkban. Ezzel szemben Hollandiában, Nagy-Britanniában, Dániában és a skandináv országokban nem volt népszerű. Utóbbiakban a modernista hagyományok alacsony szintszámú, nem ritkán átriumházas lakótelepeken éltek tovább.

A nagylakótelepek építése Nyugat-Európában már 1975-re lezárult, kritikái a 70-es évektől jelentkeztek. A korszak lezárása néhol drasztikus volt, például Franciaországban, ahol miniszteri rendeletben tiltották meg a nagylakótelepek építését, és a lakásépítés volumenét 2500 lakásban maximalizálták.<sup>7</sup>

A nagylakótelepek a 80-as években néhány országban már rehabilitációs eljárásokon estek át. Franciaországban és Németországban több lakótelep teljes zöldfelületét megújították, ez az olcsóbb megoldások közé számított, de a részleges vagy akár teljes bontástól sem riadtak vissza.

### Mai irányzatok a nyugat-európai lakótelep építésben

Sajátos továbblépés volt a nagylakótelepek világa közben ill. után (már a 60-as évektől) a strukturalista kislakótelepek, ún. lakódombok világa, mely az organikus rendszerekhez hasonlóan építkezik az alapegységeiből. Azóta is töretlen a népszerűsége a nőtt településeket imitáló beépítéseknek, nem ritkán teljes új városoknak, falvaknak. A posztmodern is alkalmazta ezeket a regionális-tradicionális eszközöket, és napjaink vernakuláris építészetében is megjelenik a gondolat.

A keretes beépítés a másik, napjainkig töretlen lendületű lakótelep építési formája a nyugati országoknak. A 70-es években kezdődött, a modernizmus kritikájaként, majd a 80-as években újításokon esett át (a keret felszakítása különböző eszközökkel illetve a keretes rendszert szervező utcahálózat deformációi).

### A KGST országok lakótelep-építési gyakorlata és a szabadterek

A KGST országok lakótelep építési gyakorlata igen hasonló volt, mivel a szakemberek találkozókon cserélték ki tapasztalataikat, és közös irányelveket fogalmaztak meg. A szabadtereket is érintő legfontosabb elvek: a növekvő a stressz miatt szükséges a dolgozó ember lakókörnyezetében passzív és aktív pihenésre, testedzésre lehetőséget biztosítani a szabadban. Ugyanígy szükséges a gyerekek játszóhelyeit kijelölni, méghozzá az épületek közelében. A zöldfelületeket egymáshoz kapcsolódva, nagyobb egységként kell kialakítani. Gyalogos kapcsolatokra kell törekedni a lakótelepi közparkok és az oktatási intézmények között. Végül törekedni kell arra, hogy a szabadterek minél többféle időtöltésre legyenek alkalmasak.<sup>8</sup>

Ezek az elvek a magyar tervezésben már korábban, a 60-as években kikristályosodtak.

A gyakorlatban több különbség is adódott az országok között.

A többi országhoz képest Magyarországon viszonylag későn, az 1970-es években honosodott meg az ipari építéstechnológia (az NDK-ban már 1955-ben), de a lakótelep építés felfutása és lecsengése időben minden országban azonos évtizedekre esett. A lakótelepek általában kisebb léptékűek voltak nálunk, mint a többi országban.

A képzőművészet jelenléte a köztereken igen támogatott volt, Magyarországon mégis kevesebb plasztika került kihelyezésre, mint a KGST többi országában, elsősorban hazánktól keletebbre (például Romániában, Bulgáriában).

<sup>7</sup> Körner-Nagy, 2006, 88. o.

<sup>8</sup> Karlóciné Bakay Eszter: A budapesti tömeges beépítésű lakóterületek szabadterépitészete 1945-1990, doktori értekezés, 2012, 92.o.

Külön érdemes ismertetni az NDK és Románia lakótelep építési gyakorlatát, elsősorban a békétáboron belüli különbségek érzékeltetésére.

Az NDK-ban a tervezési irányelvek, szabályzatok és normatívák sokkal korábban megjelentek, és az építési tevékenység több területére terjedtek ki. Már 1959-ben megjelent a Német Építészeti Akadémia által kidolgozott szocialista lakótelepekre vonatkozó irányelvek gyűjteménye, melyet 1963-ban az Építésügyi Minisztérium által hozott utasítás követett, melyben a többszintes lakóépületek szabadtereinek technológiai előírásai is helyet kaptak. (ez a magyarországi 1968-as Lakóterületi zöldfelületek tervezési irányelvei c. kiadvány alapjául szolgált.) Az ötvenes években még 20-30 m<sup>2</sup>/fő zöldfelületet tettek kötelezővé a szabályzatok, ez a hatvanas években<sup>9</sup> lecsökkent, és a következőképpen differenciálódott:

Lakókert: 12-15 m<sup>2</sup>/fő  
Parkterület: 10-15 m<sup>2</sup>/fő  
Sportterület: 5-7 m<sup>2</sup>/fő  
Kiskert: 10-15 m<sup>2</sup>/fő

A kiskertek létesítése az NDK-ban komoly mozgalom volt, mely mind a mai napig sok helyütt élő gyakorlat. A lakótelepi lakásba „kényszerített” ember földdel való kapcsolatát hivatott megteremteni. Létesülhettek a lakóteleptől függetlenül, annak peremén, vagy közvetlenül a földszinti lakásokhoz kapcsolódva. Szigorú szabályzással vették elejét ezek beépülésének vagy elhanyagolásának.



1. ábra - Berlin-Marzahn 1983-ban (forrás: Wikipedia)

Hasonló gyakorlat jellemezte a romániai lakótelepeket is, de más végeredménnyel: a lakótelepi udvarokban a szabályozás híján jelentek meg a lakók által fenntartott kiskertek. A romániai lakótelep építésre jellemző, hogy igen erős urbanizáció zajlott le az ötvenes évektől, a mezőgazdaságból az iparba irányított munkaerő aránya sokkal nagyobb volt, mint Magyarországon. A városokba költöztetett tömegek ezért erősen kötődtek a falusi létformához. A kezdetben művelt „panel-kerteket” a hetvenes években kicserélték, és mivel a beépítést nem tiltotta szabályzat, idővel ezek beépültek, sajátos sufni-világot alkottak és alkotnak ma is a lakótelepek belső zöldfelületein.<sup>10</sup> Romániában a szabályozás gyengesége miatt a zöldfelületi normatívák sem voltak olyan elterjedtek, mint hazánkban: mindössze a nagyvárosok esetén volt kötelező, viszont olyan irreálisan magas, 25-33 m<sup>2</sup>/fő értéket

<sup>9</sup> TGL 113-0373 Freiflachen, Grundsätze und Richtzahlen für generelle Stadtplanung, Fachbereich-Standard des Bauwesens, Ausgabe 26, Berlin 1964.

<sup>10</sup> Fekete Albert: Városi közterületek revitalizációs lehetőségei, doktori értekezés, 2003, 51.old

határoztak meg, ami nem volt teljesíthető. A romániai lakótelepek jellemzője még a városképi érzékenység hiánya, amivel a paneles épületeket a városok főutcáinak mentén helyezték el. A városok peremén csak az időszak vége felé létesítettek nagyobb, összefüggő, lakótelepi központ köré szerkesztett lakótelepeket. Ugyanez a gyakorlat a bulgáriai lakótelepekre is jellemző volt.<sup>11</sup>



2. ábra: Kolozsvár (forrás: panoramio.com)



3. ábra: Bukarest (forrás: panoramio.com)

### Lakóparkok nemzetközi gyakorlatának áttekintése

A lakóparkok nemzetközi formáit azért nehezebb összehasonlítani a lakótelepekénél, mert mint arra már utaltam, a fogalom nem egyértelműen meghatározott. A külföldi lakóparkok vizsgálatakor lakópark alatt az általánosan használt „gated community” kifejezésnek megfelelő lakóegységeket értem, mely őrzött és többnyire kerített lakóépület-együttest takar. Az Egyesült Államokban jelent meg és ott a legelterjedtebb, de az egész világon mindenütt létesítik. Formai megjelenése rendkívül sokszínű, nem lehet konkrét beépítési jellegzetességeket találni, mely általánosan jellemezné őket. Egyes országokban felismerhető némi helyi jelleg (például a spanyolországi tengerparti üdülő-lakókomplexumoknál), de a definícióból (illetve annak hiányából) fakadóan csak a kerítettség és/vagy őrzés és az ebből fakadó társadalmi konfliktusok közösek bennük. Éppen ezért a lakóparkok építészetéről, főképp szabadterépipítészetéről nemzetközi szakirodalom nem lelhető fel. Fontos azonban áttekinteni a különböző társadalmi-gazdasági jellegzetességeket, amelyek a nemzetközi összehasonlításban érdekes tanulságokkal szolgálhatnak.

Egyes kutatók a Nílus völgyi kultúrákat, a nagy ókori civilizációkat, a középkori apátságokat és az újkor arisztokráciájának rezidenciáit is a lakópark előzményének tekinti.<sup>12</sup> Mások az izraeli kibucokat és a szovjet elzárt településeket említik előképként.<sup>13</sup> Bár ezeket olyan sajátos körülmények hozták létre, amelyeket nehezen állíthatunk párhuzamba a modern lakóparkok megjelenésével. A mai értelemben vett lakópark az Egyesült Államokból terjedt el. Az első lakóparkok az 1910-es években nagytőkéseknek, filmsztároknak épültek, megteremtve azt a presztízst, ami a mai napig jellemzi őket. Tömegessé válásuk csak a huszadik század közepére tehető, melynek fő oka a városok kritikus közbiztonsága és a gépkocsihasználat. A fehér középrétegek költöztek lakóparkba, mely a szuburbiákban létesült, és egyedi telkes forma jellemezte. Lényegében kerített kertvárosokról beszélhetünk, melyek ma Magyarországon a budapesti agglomerációban jellemzőek (Pl. Piliscsaba-

<sup>11</sup> Bakay, 2012, 98.o.

<sup>12</sup> Edward J. Blakely: Gated Communities for a Frayed and Afraid World

<sup>13</sup> Wikipedia

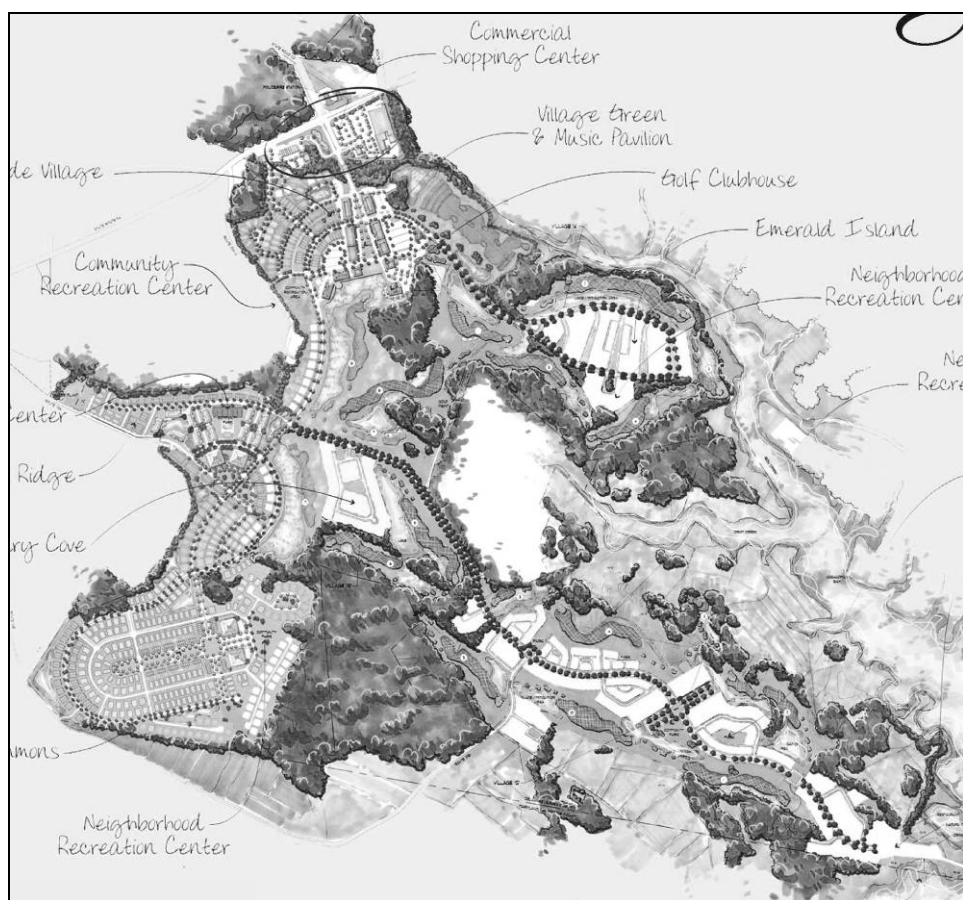


Magdolnavölgy). A Budapesten jellemző, igen nagy szintszámú és sűrűségű, lakóparknak nevezett együttesek a nemzetközi szóhasználatban lakótelep vagy társasház néven szerepelnek, nem lakóparkként.

A lakópark az egész világot körülbelül a 80-as évekre hódította meg.

Az Egyesült Államokban a legelterjedtebb továbbra is, ahol alapvetően háromféle lakópark típust különböztet meg az amerikai szakirodalom<sup>14</sup>, ezek:

- „Leisure Park” – szabadidős tevékenységekre, általában golfpálya mellé épülő lakóegyüttes,
- „Prestige Park” – kisebb léptékű, luxusszínvonalú lakóparkok, a legmagasabb társadalmi réteg számára,
- „Security Park” – legfontosabb szolgáltatása a védelem. Létesülhet kevésbé gazdagok számára is.



4. ábra: Bayside park, Delaware, USA (forrás: [www.livebayside.com](http://www.livebayside.com))

Amerikai szociológusok felfedeztek egy olyan irányú trendet<sup>15</sup>, hogy a lakosság szabályozni kívánja a lakó, kereskedelmi és közterek hozzáférési lehetőségét. Ennek a folyamatnak része a lakóparképítés, melyet a média is propagál (számos film és tévésorozat játszódik lakóparkban). Az agglomerációban és a nagyvárosok peremén épített parkok teljesen elkülönülnek a környező településtől, amivel elsősorban társadalmi, nem pedig vizuális-esztétikai problémákat okoznak. Az amerikai „elit-szegregációval”, amelynek a lakóparkosodás is része, számos szociológiai kutatás foglalkozik.

<sup>14</sup> Blakely-Snyder: Fortress America-Gated Communities in the United States

<sup>15</sup> Blakely-Snyder: Fortress America-Gated Communities in the United States

Közép-és Dél-Amerikában hamar megjelent a lakópark, de eltérő tartalommal telítődött meg: a rendezetlen politikai élet és a rossz közbiztonság miatt itt valóban szükség volt a vagyonosabb rétegek fizikai elkülönülésére. A nagyobb lakóparkok mintegy város a városban, függetlenednek a környezetüktől, pl. saját üzemeltetésű energia- és vízellátással rendelkeznek. Magyarországhoz hasonlóan jellemzőek a többlakásos társasházak, amelyekhez minimális kertrész tartozik.

Ázsiában, mind Távolság- mind Közel-Keleten inkább az ott élő külföldiek élnek lakóparkban. Közel-Keleten a terrorizmus felszámolásában is szerepet szánnak a lakópark építésnek.<sup>16</sup>

Európában a lakóparkok nem ilyen markánsan jelennek meg, gyakran épülnek nyitott lakóparkok, ahol mindössze tábla jelzi a megánerület határát, de a belépés nem korlátozott. A zárt forma viszonylag elterjedt Angliában, ahol az ezredforduló után vált tömegessé, és az építészeket, urbanistákat, szociológusokat aggasztja ez a nagy volumen. Felmérések szerint a lakások értékállóságába vetett hit a fő mozgatórugója a folyamatnak.

A fővárosban jellemző, hogy a közösségi (önkormányzati) lakásépítés is egyre gyakrabban zárt formában valósul meg, így ezek az alapjában véve szociális lakások is erősen felértékelődnek.

A nagyfokú elzárkózásnak már érződnek a negatív társadalmi hatásai, ezért a közelmúltban kormányzati szinten kezdődött párbeszéd a témáról, mert felismerték, hogy a „mindent elzárás” jelensége ellentétes azzal a nyitott társadalom-képpel amit a kormány propagál.<sup>17</sup> Franciaországban és a mediterrán országokban kevésbé elterjedt a lakópark, a skandináv országokban úgyszintén. Németországban találunk lakóparkokat, főleg Berlin környékén, de itt sem mondható gyakorinak. A németek szerint azért nem váltották be a hozzájuk fűzött elvárásokat, mert a városias lakás hátrányait (több lakás, egy épület) ötvözték a vidéki lakás hátrányaival (infrastruktúra és intézmények hiánya, nagy távolság a munkahelytől, stb.).<sup>18</sup> Gyakoribb és jellemzőbb forma a városokban a főleg barnamezős beruházásban épülő „lakótelepeké”, melyekkel tervszerűen cserélik fel az egykori ipari funkciót. Igen jó minőségű és szép példákat mutat a budapestivel rokon helyzetből induló Berlin ezen a téren, ami leginkább a városvezetés erős kontrolljának köszönhető. Ami miatt mégsem jó összehasonlítási alap hogy ezek a lakóegyüttesek nem, vagy legfeljebb részben zártak.<sup>19</sup>

Közép-és Kelet-Európában eltérő folyamatok mentek végbe. A hatalmi elit rendkívül szűk volt, és csak ez a csoport engedhette meg az eltárt lakókörnyezetet, önvédelmi okokból, bár gyakran még a magasabb pártfunkcionáriusok és egyéb vezető beosztású hivatalnokok is a többi rétegekkel keverten éltek. A rendszerváltozás után kialakuló új elit réteg szintén szűk volt, de ők jellemzően családi házba költöztek. A hazai köztudatban mégis úgy szerepel, hogy a lakópark a leggazdagabbak és a hírességek lakóhelye, és részben ez okozza népszerűségét. Ez a modell jellemző a volt szocialista blokk többi országára is. Azért szükséges ezt megemlíteni, mert a világ legnagyobb részén a lakópark valós félelemből fakadó biztonság iránti igényt elégíti ki.

---

<sup>16</sup> Irakban több helyen olyan céllal építenek lakóparkot, hogy a szélsőséges csoportok mozgási és kommunikációs köreit megszakítsák vele. Az elzárt negyedekkel nem csak a fizikai kapcsolattartást, a lakosság „átszövődését” nehezítik meg, hanem a belépés ellenőrzésével az olyan gyakori merényletek számát is csökkenthetik. A próbálkozások egyelőre sikeresek.

<sup>17</sup> Rowland Atkinson-John Flint: Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation. (Housing Studies Vol. 19, No. 6, November 2004)

<sup>18</sup> Judit Bodnar-Virag Molnar: Reconfiguring Private and Public: State, Capital and New Housing Developments in Berlin and Budapest. In: Urban Studies, April 2010 (Vol. 47, No. 4) p. 789-812.

<sup>19</sup> ami azt jelenti, hogy szolgáltatásaikat és szabadtereiket időben korlátozva ugyan, de mindenki használhatja

Összességében megállapítható, hogy bár a marketing mindenütt ugyanolyan eszközöket használ a lakáseladásra, a tapasztalatai hasonló hatással vannak az ingatlanfejlesztőkre, a végeredmény mégis – ha nem is országonként, de országcsoportonként, földrészenként – eltérő, és ennek összetett okai vannak. A társadalmi helyzet és a politikai berendezkedés döntő hatással van a lakóparkok megjelenésére, főbb paramétereire, és természetesen a szabályzásra, mely a konkrét formát determinálja.

### **A téma szakirodalmi feldolgozottsága**

A lakótelepekkel foglalkozó nemzetközi és hazai szakirodalom építészeti, szociológiai témában alaposan dolgozza fel a témát. A szakdolgozat alap forrásműve a Körner Zsuzsa-Nagy Márta szerzőpáros *Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig* (TERC, 2006), és Preisich Gábor: *Budapest városépítésének története 1945-1990.* (Műszaki Könyvkiadó, 1998).

A lakótelepek szabadtereivel foglalkozó hiánypótló irodalom a szakdolgozat készítésével egyidőben jelent meg: Karlóciné Bakay Eszter: *A budapesti tömeges beépítésű lakóterületek szabadtérépítésze 1945-1990* (doktori értekezés, 2012.).

A lakóparkok nemzetközi szakirodalma szociológiai és közgazdasági témában elérhető, a magyar szakirodalom egy-egy szociológiai (Csizmady Adrienne: *Lakóteleptől a lakóparkig, Új Mandátum, 2008*) és közgazdasági (Cséfalvay Zoltán: *Kapuk, falak, sorompók – a lakóparkok világa, Gondola, 2008*) szakkönyvből áll. Az építészeti és szabadtérépítészeti elemzés hiányos, a hazai lakóparkokról rövid elemzés rendelkezésünkre áll (Körner-Nagy, 2006). Szintén hiánypótló munka a megjelenés alatt álló *Budapesti lakóparkok* c. könyv (Kanczlerne-Schneller-Szövényi: *Budapesti lakóparkok*, TERC, 2012), mely a lakóparkok városépítészeti, építészeti, szabadtérépítészeti elemzését adja.

#### **4. Budapesti lakótelepek szabadtereinek elemzése a második világháborútól a rendszerváltozásig**

##### **Az elemzett korszakok**

A magyarországi lakótelepekkel kapcsolatos szakirodalom több, eltérő korszakhatárt alkalmaz. Az egyik módszer a tervidőszakok határához igazodó, többnyire tízéves periódusokra bontás, mely a tervezés korszakait követi inkább, a megvalósulását, mely a tervidőszakoktól néhány évvel elcsúszik, nem. Más megközelítésben a különböző irányzatok megjelenéséhez, a megvalósuló alkotások stílusához rögzített korszakolás. A dolgozatban az utóbbi módszert alkalmazom, mivel a beépítések struktúrájával és a szabadterekkel kapcsolatban ezek a korszakok világosan rajzolódnak ki. A tervidőszakok vizsgálata annyiban problémás, hogy az ötéves tervek túl rövid időtávúak voltak ahhoz, hogy hatásait elemezhessük, a 15 éves tervek (1961-75 és 1976-90) pedig túl hosszúak, annál finomabb felbontás szükséges.

- (1947-50. háború utáni modern)
- 1950-1953. Szocreál
- 1956-1970. „hosszú hatvanas évek”
- 1970-1980. nagypaneles korszak
- 1980-1990. „az állami lakásépítés hattyúdala”

##### **1947-50. A háború utáni modern korszak**

A második világháborút követően a hatalmas lakásínség megoldására az állam haladéktalanul megkezdte a tömeges lakásépítésre alkalmas területek felmérését, a később kötelezően alkalmazandó lakástípusok kidolgozását és az azokra vonatkozó műszaki követelmények meghatározását. Mivel elsősorban a vidéki munkáslakások és az új ipari városok létesítése volt az elsődleges szempont, az első ötéves tervidőszakban (1947-50) Budapesten kevés új lakótelep épült, inkább a már megkezdettek fejezték be. A háború előtt megindult modernizmus elvei éltek tovább, mivel ideológiai nyomás még nem volt az építészeken, akik a megkezdett irányzatot töretlenül kívánták folytatni.

Beépítési elvek, jellemzők

Az uralkodó beépítési forma a szabadonálló pontházás illetve sávházás beépítés volt. Az épületek többé-kevésbé még az utcákra szerveződtek, de már nem alkottak zárt utcaképet. Az utcák kizárólag észak-déli vonalvezetésűek lehettek. Az épületeket igyekeztek a modernizmus elvei szerint komponálni, lehetőleg nagy területen lazán elhelyezni, egyben gondoskodni a megfelelő mennyiségű zöldfelületről. Emiatt ezek a lakótelepek később az első nagy építészeti vitákban azt a kritikát kapták, hogy nem elég gazdaságosak, sem helytakarékosak, ami a háborús újjáépítés anyagi körülményei között szinte bűnnek számított.

A normatív gondolkodás már megjelenik az 1948-ra elkészült, de jóvá nem hagyott Nagy-Budapest ÁRT-ben. A munka megemlíti, hogy játszótér illetve közpark céljára szükséges minimum  $2 \text{ m}^2/\text{fő}$  zöldterületet létesíteni a nagy, összefüggő parkterületeken kívül.

## A szabadtértervezésre ható szabályozási környezet

A háború utáni első OÉSZ 1947-ben jelent meg.<sup>20</sup> Ebből még hiányzik a zöldfelületi normatíva-rendszer, szabadterek tekintetében mindössze az épületek magassága, távolsága volt kötött. Városokban 3 emeletnél nagyobb épület nem volt építhető, csak kivételes esetben a minimális telekméret négyszeresére. Távolságuk pedig az épületmagasság kétszerese. Ez a rendelkezés biztosította a korszak lakótelepeinek „szellősségét”.

## Szabadterek jellemzése

Az időszakban rendkívül kevés lakótelep létesült, és szabadtereikről mindössze annyit lehet mondani, hogy íves, oldott kompozíciókkal (pl. 3. kerület, Zápor utcai lakótelep) éppúgy találkozunk, mint az épületek geometriáját követő megoldásokkal (pl. 10. kerület, Harmat utcai lakótelep).<sup>21</sup>



5. ábra: Harmat utcai lakótelep (forrás: *Magyar építészet 1945-55*)

## 1950-53. A szocreál

A szocialista realizmus – szocreál – a huszadik század legtöbbet támadott építészeti stíluskorszaka. Rövidsége ellenére máig érezteti hatását, az építészettörténet többé-kevésbé folytonos fejlődésében egy erőszakkal létrehozott, antagonisztikus periódus. Az ideológia a szocialista építészethez a klasszicizmus formavilágát kapcsolta, a formavilág mögött pedig a gazdaságos építés kényszere, a típustervek alkalmazása és a normatív szabályozás állt. A létrejött lakótelepek azonban városépítészeti szempontból sokkal pozitívabban értékelhetők, mint építészeti szempontból. Ebben a várostervezők képzettsége, szakmai színvonala is szerepet játszott, de az erőszakkal alkalmazott klasszicista palotaépítészethez hasonló megoldásokkal operáló stílus maga is, hiszen a komponálásban a modernizmus által félresöpört keretes, megnyitott keretes beépítés valamint a szimmetria váltak uralkodóvá. A szocreál végét Hruscsov 1954-ben tartott beszéde jelentette, ahol az addigi építészetet gazdaságtalannak ítélte. Néhány év eltelt, mire a megkezdett építkezések kifutottak, így lényegében 1956-ig beszélhetünk magyar szocreálról.

<sup>20</sup> 16.500/1947. (V. 18.) ÉKM rendelet

<sup>21</sup> Bakay, 2012, 41. o.

## Beépítési elvek, jellemzők

A szocreál lakótelep több olyan beépítési elvet ötvözött, amit a korábbi városépítészeti teoretikusok már kidolgoztak, de Magyarországon kevésbé terjedtek el. Ilyen a szomszédsági egységek elve - az átmenő forgalomtól mentes lakóépület-együttesek és kiszolgáló alapintézményeik gyalogútrendszerrel való feltárása -, az épületek által közrefogott belső zöldfelületek egységes kialakítása, a keretes és megnyitott keretes beépítés. A szocreál lakótelepeknek formai szempontból előképei a klasszicista palotaépítészet és a bécsi Hof-ok struktúrája, a lakóépületek által körülvelt alapintézmények és ezek gyalogos feltárása. Ezek mellett tulajdonképpen még a modernizmus is továbbélt: „*a korszak stilisztikai tévedései ellenére sem szakított a modern városépítészet alapelveivel: a funkciók területi szétválasztásával, a tervszerűséggel, az úthálózat hierarchiájával, a zöldterületi rendszerrel, vagy a szomszédsági egység eszméjével*”.<sup>22</sup>

Sok elvből építkezett tehát a szocreál, és bár a fő cél tulajdonképpen: hátat fordítani az imperialistának kikiáltott modernizmusnak, ez mégsem sikerült tökéletesen. Városépítészeti szempontból értékelve a korszak lakótelep építészetét, azt látjuk, hogy a többféle szellemi örökségből - az ideológiai nyomás ellenére - a korszak (város)építészei mégis minőségi produktumot hoztak létre. A fő tengelyek lendületes térhatását, a rájuk szerveződő lakóudvarok intim térarányait, a viszonylag zárt és egységes utcaképet és az utcák csomópontjaiban az épületek visszahúzásával kialakított kis tereket, mint értéket kell elismernünk.

A környező városszövethez való viszony is sokkal kedvezőbb volt a szocreál lakótelepeknél, feltehetően a várostervezés akkor még magas megbecsültségének köszönhetően.<sup>23</sup>

A szocreálnak két típusát szokás elkülöníteni, a „szigorú” és a „romantikus” szocreált. Utóbbira jellemző a táji adottságokra, vizuális és városszerkezeti kapcsolatokra való komponálás.

## A szabadtertervezésre ható szabályozási környezet

A szabadterek kialakításának szabályozási háttere az 1951-es Városrendezési Normaszabályzat volt.<sup>24</sup> Már itt megjelent a hármas szintű zöldfelület-ellátás biztosítása: a lakóépület közelében 10 m<sup>2</sup>/fő közkert, a szomszédsági egység területén 11 m<sup>2</sup>/fő közpark és városi szinten 30,5 m<sup>2</sup>/fő városi park létesítésére kötelezően előírt normatíva vonatkozott. A viszonylag magas értékek a korabeli szovjet előírásokhoz alkalmazkodtak, alig vagy semennyire sem voltak teljesíthetőek.

## Szabadterek jellemzése

A szocreál lakótelep építészet elvei, a keretes és a megnyitott keretes beépítés túlsúlya és a zöldfelületek normatív szabályozása eredményezték, hogy a felépült lakótelepek nem csak hogy kellő mennyiségű zöldfelület jutott a lakókra, hanem a kertek a külvilágtól, a határoló utaktól védetten létesültek. A lakótelepeken létesítendő legalább 10 m<sup>2</sup>/fő lakókert és 11 m<sup>2</sup>/fő közkert értéke viszonylag magas volt. Ez az érték később a normatívák változásának következtében folyton csökkent egészen a rendszerváltozásig, amikor pedig megszűnt a normatív szabályozás.

<sup>22</sup> Meggyesi Tamás: A városépítés útjai és tévútjai, 1985.

<sup>23</sup> Iván László: Budapesti falanszterek – A tömeges lakásépítés térbeli konzekvenciái. In: Földrajzi Értesítő, XLI. Évf. 1996 1-2. füzet pp. 75.

<sup>24</sup> Ormos Imre: A kertépítés története és gyakorlata, Mezőgazd. Kiadó, 1967, 367-68.old

A kertek funkcióit tekintve mindössze a játszótér és az időseknek szolgáló pihenőhely különböztethető meg az általános esztétikai funkciótól.<sup>25</sup>

A téralkotás az épületek közvetlen közelében geometrikus, az épülettől távolabb oldott stílusú volt.<sup>26</sup> Mivel a beépítés struktúrája általában kisebb udvarokra osztotta a szabadtereket, ezért a korszak kertstílusa inkább geometrikusnak mondható. Az úthálózat a homlokzatok síkjához igazodott. A szimmetriatengelyeket gyakran jelölték meg kisarchitektúrákkal, különösen a munkásmozgalmi élet mindennapjait ábrázoló zsánerszobrokkal.



6. ábra: lakókert az Erzsébet királyné úti lakótelepen

Külön megemlítenő – különösen a mai lakópark-építés szempontjából érdekes –, hogy a szocreál lakótelepek között találunk bekerített együtteseket (pl. Villányi úti ÉM tisztviselők számára épített kislakótelep), ami a hatvanas évektől a nyolcvanas évek végéig elképzelhetetlen volt, ellenben a rendszerváltozás óta szinte kizárólag ilyen formában épülnek a lakóparkok. Mindkét esetben a környező társadalomtól való elkülönülés szándéka került kifejezésre, az ötvenes években a hatalmi elit, napjainkban a vagyonosabb (és majd látjuk, egyre kevésbé vagyonos) réteg jelöli ki ily módon lakóhelye határait.

A későbbi korok kritikusai döntően a homlokzati formák és a lakásminőség miatt ítélték el ennek a korszaknak a beépítéseit. Az épülettömegek és ezáltal a szabadterek formálásában azonban a szocreál lakótelepek értékét is hozták létre, ami különösen a hetvenes évek merev monotonitása és napjaink spekulációs lakópark építészete fényében válik említésre méltóvá.

---

<sup>25</sup> Bakay, 2012. 45. o.

<sup>26</sup> Ormos, 1955. 431-437. o.

## 1956-70. A „hosszú hatvanas évek”<sup>27</sup>

Már az 1950-es évek közepén megjelentek a szocreál kritikái<sup>28</sup>, és a lakótelepek beépítése során fokozatosan újra a modernista elveket kezdték alkalmazni.

Az időszak lakótelep építésére rányomta a bélyegét a típustervek kötelező használata – már az első 15 éves tervidőszakban (1961-75) csak ilyen formában létesülhettek a 4-5 szintes vagy magasabb lakóépületek. További követelés volt az állam részéről, hogy az építési költségeket a végsőig csökkenteni kellett. Ez a nagylakótelepek létrejöttét segítette, úgy vélték – mint később kiderült, tévesen –, hogy ezeknek gazdaságosabb a létesítésük, mint a kislakótelepeké. A költségcsökkentés a minőségi szerkezeti megoldások elhagyását is jelentette, ami hatással volt a beépítésre: el kellett hagyni a költséges sarokszekciókat, és kizárólag sáv- és pontházakat lehetett építeni.

### Beépítési elvek, jellemzők

A szocreál stílus keretes beépítésével, szimmetriájával, utcára szervezettségével hirtelen szakított az építészet, és viszonylag átmenet nélkül tért vissza a modernizmushoz.

A beépítési formák újra a sáv-és pontházazas, lapostetős, utcavonaltól elszakadó mintát követték. Igaz, a későbbiekhez képest az épületcsoportok a vizsgált időszakban még viszonylag változatos elrendezésűek voltak, például íves feltáró utak mentén szervezett épületekkel is találkozhatunk, melyek később csak az 1980-as években jelentek meg újra.



7-8. ábra: Lakatos úti lakótelep (forrás: Google)

<sup>27</sup> Prakfalvi-Szűcs, 2010. 131. o.: a politikában használt „hosszú ötvenes évek” kifejezéshez hasonlóan az építészetben „hosszú hatvanas évekről” beszél, mert a korszak egységes építészeti jellemzői már az ötvenes évek közepén kialakultak.

<sup>28</sup> A legfőbb kritika a nem elég gazdaságos építés, mellyel a lakásépítési tervek előirányzatait nem lehetett megvalósítani.



A 70-es évek monoton lakótelepeihez képesti változatosságot, játékosságot az építéstechnológia adta: a nagypanel még nem terjedt el, helyette téglá, öntött beton (alagútzsaluval), vegyes szerkezetű, illetve kohósalak blokkos falazási módokat alkalmaztak, melyek jobban variálható alaprajzokat adtak, mint a későbbi szegényes elemszámú nagypanelek (bár a törtvonalú szekciók még mindig nem voltak megoldhatók a blokkos építési módnál). A sávós-kockaházás kompozíciók képe azért is lehetett változatosabb, mint a 70-es évek lakótelepeié, mert a városrendezési koncepció jobban érvényesíthető volt a tervezés során és az egyedi tervezésre is több lehetőség nyílt. Ennek köszönhetően a lakótelepeknek is presztízse volt.<sup>29</sup>

Kedveltek és korszerűek voltak a bokros, ill. rostos beépítési formák. A 60-as években jelent meg az a gyakorlat, hogy az egymással párhuzamosan elhelyezett sávházak közötti rostokba telepítették a kiszolgáló utakat, és rájuk merőlegesen az alapintézményeket megközelítő gyalogutakat. A 70-es években ezek a rostok „feltöltődtek” gépkocsival, zsúfolt parkolókká váltak és a kezdetben ígéretes beépítés egyre több kritikát kapott. (Pl.: a Kelenföldi lakótelep sávházai közötti parkolók az épületekből kellemetlen látvány nyújtanak, és zavarják az ugyanitt elhelyezett játszó-pihenő funkciót. Bár a 70-es években itt megépült a lakótelepi közpark, ami sokat javított a helyzeten, de a legtöbb lakótelepnél erre nem került sor.) A kislakótelepeken a közintézmények általában a lakótelep peremén kaptak helyet. Az épületmagasság döntően 4-5 szint volt, ami a szabadterek kedvező arányait eredményezte. Az épületek még mindig a tömbök szélén épültek, a belső teret üresen hagyva, viszont a zárt térfalat adó klasszikus szocreálhoz képest itt már az udvartér kevésbé körülhatárolt, diffúz.<sup>30</sup>

#### A szabadteret tervezésre ható szabályozási környezet

A szabadterek tervezésében kisebb változást a „Lakóterületek beépítésének irányelvei” c. ÉM rendelet hozott 1960-ban.<sup>31</sup> A lakókörzetek zöldterületeit (5-7 m<sup>2</sup>/fő) differenciálta az alábbiakban:

- körzeti park (3 m<sup>2</sup>/fő)
- játszótér (1-2 m<sup>2</sup>/fő)
- sétány, szkver, fasor (1-2 m<sup>2</sup>/fő)

(A városi szintű park méretezéséről és a tömbbelsőök zöldfelületeit ez az érték nem tartalmazta.)

A 1961-es OÉSZ már előírta, hogy a rendezési tervekben a lakótelepekhez parkolóhelyet kell kijelölni, de a méretezés még nem volt rögzítve.<sup>32</sup>

#### Szabadterek jellemzése

A szocreáltól való radikális elfordulás a szabadterépitészetben kevésbé volt feltűnő, a tervek továbbra is geometrikus formavilágot tükröztek, legalábbis az épített szerkezetek vonatkozásában. Néhol megjelent a törtvonalú útvonalvezetés. A nagyobb lakótelepeken a zöldfelületek összefüggően létesültek, ez a biológiai kondicionálás szempontjából kedvezőbb volt, mint a szétszabdalt udvaroké.

<sup>29</sup> Preisich, 1998, 79. o.

<sup>30</sup> Körner-Nagy, 2006, 218. o.

<sup>31</sup> Építésügyi Miniszter 7/1960/(X. 14.) É.M. számú rendelete ÉDOK, Bp. 1960

<sup>32</sup> 5/1961. (III. 19.) ÉM számú rendelet az OÉSZ közzétételéről.

A parkolás problémája a növekvő gépkocsiszám miatt már felmerült - mivel nem voltak parkolók, az autók a gyepen parkoltak. A tömbparkolók viszont csak a 70-es években kezdtek bekerülni a tervekbe.

A korszak felismerése volt, hogy nem csak a kisgyermekes játszótérigényét és az idősök pihenőhely igényét kell biztosítani, hanem a nagyobb gyerekek és a felnőttek sporttevékenységeinek is helyet kell adni a szabadtereken. Mivel a sportpályáknak nagy a területigénye, azok csak a nagyobb parkokban kaphattak helyet, így vált igénnyé a lakótelepi közpark létesítése. Ám ezek létesítése csak a következő évtizedben kezdődött meg, és akkor sem vált általánossá.

Az 1968-ban megjelent „Lakóterületi zöldfelületek tervezési irányelvei” c. MOTI kiadvány még csak a kisgyermekes és az idősök szabadterei területigényét rögzíti:

- 1-5 évesek játszótere: 6 m<sup>2</sup>/fő
- 6-9 évesek játszótere: 8 m<sup>2</sup>/fő
- Idősök pihenőhelyei: 1,5 m<sup>2</sup>/fő

A 60-as években a játszótérre koncentrált a szakma, amit az 1965-ben indított kísérleti játszótér program is jól érzékeltet. Elsősorban a játszóeszközök korszerűsítése történt meg. Néhány nagyobb lakótelepen létesítettek fűrészpórral borított labdázótérket (pl. Kelenföldi lakótelep).<sup>33</sup>

A fás növényzettel való tértagolás a 60-as évek végén kezdett megjelenni, elterjedése inkább a következő idősakra tehető. Láthatóan el kellett telnie néhány évnek, mire a kisebb léptékű lakókertekhez szokott kertépítész szakma kialakította a lakótelepi közparkokkal kapcsolatos tervezési elveit.

## **1970-80. A nagypaneles korszak**

Az idősakra jellemző a lakásszám drasztikus emelése, ezzel együtt az előregyártott építési technológia egyeduralkodóvá válása. Nem csak Budapesten, de a béketábor többi országában is ez az évtized volt a nagylakótelep építés volumenének csúcsa. A létrejött lakótelepek sivárságát elsősorban a házgyárak szegényes elemkészlete és a darupálya által meghatározott beépítési formák okozták.

A városépítészeti szempontok érvényesülését az OT- és városrendezési normák valamint az ÉVM kötelezően alkalmazandó tervezési segédletei biztosították, de a műszaki normatívák és a kivitelezés szabályai legalább annyira hatással voltak a létrejövő beépítés struktúrájára. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy a normatíváknak megfelelően többé-kevésbé kellő zöldfelület ellátottságot biztosítottak a lakóknak, viszont az építési technológia által meghatározott monoton telepítés<sup>34</sup> nem tette lehetővé a szabadter-tervezés kompozíciós elveinek érvényesülését, hanem csak maradék elven jöttek létre a normatívában meghatározott közparkok, lakókertek. Az egy időben létrejött lakótelepek beépítési struktúrája és szabadterrendszer a fent említett tényezők miatt városszerte szinte egyforma volt.

A fővárosban döntően 500 lakásnál nagyobb telepek épültek, de a nagylakótelepek peremén gyakran jöttek létre önállóan értelmezhető, kisebb léptékű, „emberibb” kiegészítések, toldalékok (pl. Pesterzsébet városközpont szélén a Dózsa György útra szervezett beépítés). A hosszú idő alatt több ütemben kiépülő lakótelepek egyes részein és a kisebb telepeken megmaradhatott a megelőző tömbrendszer.

<sup>33</sup> Bakay, 2012. 58. o.

<sup>34</sup> Az 1960-as években az építőipari gépekre kiszabott használati díj miatt darupálya-centrikus építési mód vált uralkodóvá.

## Beépítési elvek, jellemzők

A korszak lakótelepeinek monotóniájának fő oka, hogy a tervezői szabadság gyakorlatilag megszűnt, az előregyártott típuszekciókat a kivitelező vállalatok által meghatározott rendben kellett elhelyezni, sokszor az építészeti terv teljes figyelmen kívül hagyásával. Az építész szerepe mindössze annyi volt, hogy a beruházóktól (FŐBER) minél jobban használható szekciókat csikarjon ki.<sup>35</sup>

A korszak néhány korszerűbb tervezési elve között szerepelt az utca részleges rehabilitálása és az alapintézmények lineáris felfűzése. (pl.: Újpalotai lakótelep).

Emellett tovább élt a rostos beépítési forma is. Jobb megoldás volt a „parkoló megeszi a kertet” problémára, ha az épületsávok páronként fogtak össze egy nagyobb parkolót, míg a másik oldalukon zöldfelületre néztek (pl. Újpest városközpont I. ütem).

A másik, Nyugat-Európából „ellessett” tervezési elv a vegyes úthasználat (a woonerf-ek mintájára).

A nagylakótelepek általában zöldmezős beruházásban épültek, a szanálási költségek mellőzése miatt. Azonban ahogy ezek a könnyen közművesíthető területek fogytak, a városbelsőben is megjelentek a lakótelepek, kisebb-nagyobb léptékben, de mindenképpen a meglévő városszövegtől idegen módon.

Az 1960-as, 70-es években létesült néhány kísérleti és mintalakótelep is, például a Budafoki kísérleti lakótelep, ahol először ötvözték a középmagas és a földszintes sorházas beépítést. A lakótelep akkoriban rendkívül korszerűnek számított, ha nem is emiatt, mindenesetre a szintszámok ilyen jellegű vegyítésére később nem került sor. A sorházak kissé bizarr módon úsznak a közterületben, a többszintes épületekkel nincsenek kapcsolatban, és ennek problematikájára jó bizonyíték, hogy ma egy részük üresen áll, a lakottak pedig nagyon leromlottak. Napjainkban egy-egy lakóparkban kísérleteznek vegyes szintszámú épületekkel tartalmazó beépítéssel (pl. a 4. kerületi Juharliget Lakópark), de a sorházak általában a társasházaknak hátat fordítva a tömbhatárra szerveződnek.



9. ábra: A budafoki kísérleti lakótelep egyik sorháza

<sup>35</sup> Bálint Imre szóbeli közlése

Már a 70-es évek végén kutatások igazolták, hogy az épületek szintszáma jelentősen befolyásolja a szabadterek használatát. Öt szint felett fokozatosan elvész a lakás és a szabadterület közti kapcsolat, ami különösen a gyerek-szülő kapcsolatot érinti érzékenyen. A közterületek leromlása is fokozottabb a nagyobb szintszámú telepeken. Emellett a kutatások rávilágítottak a magas épületek negatív klímamódosító hatásaira (pl. növekvő szélérő, árnyékolási problémák). A tanulságok ellenére a középmagas épületek dominanciája csak a 80-as években szűnt meg, és inkább gazdasági okokból.

#### A szabadterülettervezésre ható szabályozási környezet

A lakótelepi szabadterülettervezésre legnagyobb hatással az 1977. évi ÉVM-OTSH együttes utasítás volt.<sup>36</sup> Bár nem volt jogszabály, a tervező vállalatokra kötelező volt az alkalmazása. Tartalmazta a sport, játék és pihenőterületek méretezésével kapcsolatos normatív szabályozást. Differenciálta a lakóterületekhez kialakítandó zöldfelületek típusait és fajlagos mennyiségüket az alábbiakban:

- Lakóterületen belüli közkert: 7-10 m<sup>2</sup>/fő
- Lakóterületi közpark: 7-10 m<sup>2</sup>/fő
- Városi közpark (sportpályák, fedett sportlétesítmények területével együtt): 7-10 m<sup>2</sup>/fő

Szabályozta a 14 év alatti gyermekek korcsoportjainak játszótér igényét és az egész lakosság sportterület igényét. A 14 éven felüli korcsoportokkal nem foglalkozott.

Az 1970-es OÉSZ<sup>37</sup> foglalkozik a tömbtelken elhelyezett épületek benapozásával, amely befolyásolta a szabadterek méretét is. A kötelezően kialakítandó lakótelepi közkertek minimális fajlagos méretét 5 m<sup>2</sup>/főben szabályozta. Megengedte lakóterületekhez közparkok elhelyezését, és a tömbtelken kertek létesítését.

Meghatározta a kialakítandó parkolóhelyek számát 1 parkoló/lakás mértékben, de az épületek közvetlen közelében csak a parkolók felét kellett elhelyezni, a másik fele kihelyezett tömbparkolókból volt megoldható, amelyek nem épültek meg. Ez sok lakótelepünkön ma komoly problémákat okoz.

1975-ben jelent meg a főváros építési szabályzata<sup>38</sup>. Már itt megjelenik a tetőkertek 50%-os csökkentett értékkel való szerepeltetése a minimális zöldterületben,

A tömbtelkes övezetekben (11-13. övezet) az OÉSZ-től eltérően nem fajlagos zöldfelületi minimumot határozott meg, hanem százalékos arányt: a 11-es övezetben a tömbtelek min. 30%-át, 12-esben 40%-át, 13-asban 55%-ban szabályozta kötelezően kialakítandó zöldfelületként. (Igaz, ebbe a burkolt felületek egy része is beleszámított)

#### Szabadterek jellemzése

A lakótelepi közkertek és közparkok tervezése a magas szintszám és az épületek árnyékolása miatt komoly kihívásokat jelentett.

A lakótelepi közparkok, bár az 1970-es OÉSZ javasolta őket, gyakran nem épültek meg, és helyüket sem volt kötelező tartalékolni. Ettől a meglévő lakótelepi szabadterek zsúfoltak lettek, gyorsan leromlottak, és hozzájárultak a lakótelepek iránti ellenszenv kialakulásához.

<sup>36</sup> 11/1977 ÉVM-OTSH együttes utasítás (Ép. Ért 31.)

<sup>37</sup> 2/1970(I. 17.) ÉVM sz. rendelet

<sup>38</sup> 2/1975 Fővárosi Szabályzat

A lakóépületek közvetlen környezetének tervezése helyett a lakótelepi központok váltak jó mozgásterévé építésznek és kertépítésznek egyaránt. Ezek az intézményi és szolgáltató központok lehetővé tették igényesebb architektúrák alkalmazását. A nagy burkolt felületeken kívül kiemelt virágágyak, ülőhelyek, ivókutak jelentek meg, jellemzően betonból.

Az ÉVM-OTSH utasítás szabályozta a különböző korosztályok sportolási célú területigényét, a gyermekekén kívül az összlakosságét is. A nagylakótelepeken a lakótelepi közpark adott volna helyet a sportpályáknak (teniszpályák, labdapályák), de ezek jellemzően nem épültek meg. A Kelenföldi lakótelephez létesített Bikás park jó példája a korszakban épült nagy lakótelepi közparkoknak, itt valóban helyet kaptak a különböző sportpályák és játszóterek. Mindeközben jól megfigyelhető a növényzet másodlagos szerepe: néhány nagyobb facsoporton kívül, melyek a lakótelepi házakat jól ellensúlyozzák, nem fordítottak nagy energiákat a növénytelepítésre. A kisebb lakótelepeken általában egy-egy bekerített labdapálya („dühögő”), sakkasztal vagy pingpongasztal épült, de ezek megbízhatóbban valósultak meg, mint a nagylakótelepek közparkjai.



10. ábra: Allende park

Elmondható, hogy a 70-es évek a beton évtizede volt, az előregyártott kertépítészeti elemek nagy repertoárja jelent meg ebben az időben. Ezek a mai napig használatosak.

A 70-es évek a nagyméretű fás csoportok időszak, a nagy, monoton homlokzatokat, közép magas épületeket leginkább ezzel lehetett ellensúlyozni. Az új lakótelepek egy része szanált területekre került, ez a zöldfelületek szempontjából kedvező megoldás volt, mert a korábbi beépítés idős faállományát jó esetben megőrizték.

A típustervezés a szabadtereken is megjelent: a FŐKERT játszótér típusterveket alkalmazott. A tervezők gyakran alkalmaztak terepplasztikákat, az alapokból kikerülő földek ötletes felhasználására és az épülettömegek hatásának oldására. Nyugat-Európában és az NDK-ban ez bevett gyakorlat volt, mint a lakótelepi tó is, amely a kedvező helyi klíma kialakításában nagy szerepet játszhatna. Budapesten nem épült tó a lakótelepekhez (sőt még meglévő lehetőségeket is kiaknázatlanul hagyták, mint pl. a Békásmegyeri lakótelep Götés-tavát, mely napjainkra szinte teljesen eltűnt).

A fokozódó gépkocsihatalmi miatt a forgalmasabb utak mentén épült lakótelepek tervezésénél a zajvédelemről kellett gondoskodni, a terepplasztikák erre is alkalmasak voltak.

## 1980-90. Az állami lakásépítés hattyúdala

A 80-as években az állami építésű lakások iránti kereslet nagymértékben csökkent. A központi kormányzás felismerte, hogy ha fenn akarja tartani a gazdaság fontos részét képező és igen sokakat foglalkoztató nagy állami kivitelező vállalatokat, akkor a lakásépítéssel kapcsolatban radikálisan változtatnia kell a korábbi gyakorlatán. Ez elsősorban az építésügyi szabályozást illette. Követni kellett a vásárlói igényeket, egyre jobb feltételeket kellett biztosítani a magán építetők számára, remélve, hogy azok így fenn tudják majd tartani a megbízás nélkül sínylődő építőipari vállalatokat. Az 1980-as évek elején felmérték az addigi lakótelepek problémáit, és ennek eredményeképpen az ÉVM és az OT határozottan megváltoztatta a tervezési irányelveket.

„A lakásépítés távlati fejlesztésének irányelve” című kiadvány 1982-ben jelent meg. Az irányelv támogatta a lakásépítés központi szabályozásának megszüntetését, és az alacsony szintszámú épületeket is tartalmazó beépítési tervek készítését javasolta.<sup>39</sup>

Az Építésügyi Minisztérium kutatást indított a házgyári elemek alacsony szintszámú lakótelepeken való alkalmazásának lehetőségéről (ennek következtében néhány kísérleti lakótelep épült sorházas formában). A fordulatot a házgyárak is igyekeztek követni termékpalettájuk bővítésével.

Mindez azonban nem hozta meg a várt eredményt, a lakótelepi lakásokra nem volt kereslet. Feltehetően az előző évtized lakótelepeinek kudarcai olyan mély ellenszenvet alakítottak ki a paneltechnológia iránt a köztudatban, amin minőségi házakkal, lakótelepekkel sem lehetett már változtatni (ezt a közvélekedést a mai napig megtartotta a magyar társadalom).

A 80-as évek lakótelepei mindenképpen magasabb minőséget képviselnek, korszerűbbek elődeiknél. Az ekkor épült nagylakótelepek (Gazdagréti, Pók utcai, Örmezei lakótelep) máig a legkeresettebbek kategóriájukban, amit a magas négyzetméterárak is mutatnak.



11. ábra: Örmezei lakótelep

### Beépítési elvek, jellemzők

A 80-as évek elejének lakótelep tervezési elvei ötvözték a nyugat-európai teleszerű építés különböző korszakainak tanulságait.

<sup>39</sup> Körner-Nagy, 2006, 313-314.old

A 70-es évek gyakorlatától eltérően a keretes vagy ahhoz hasonló (pl. U alakú) beépítést előszeretettel alkalmazták. (Mivel nem volt kényszer a daruzáshoz igazítani az épületeket, a beépítések egyre változatosabbak lettek.) A belső udvar zárt jellegű kialakítására már törekedtek, de még nem építettek köré kerítést, mivel még mindig tartotta magát az épületek úszótelekre helyezésének gyakorlata (sok esetben a rendszerváltozás után ezeket az udvarokat a lakók tulajdonába adták). A rendszerváltozás előtti években már egyre gyakrabban építettek társasházi formában lakótelepet, és ezzel egy időben megjelentek a kapuk és a kerítések is. A sorházas lakótelepek megjelenését segítette a „korszerű csoportos beépítés” fogalmának megjelenése, ahol a szerkezetileg különálló lakásegységhez önálló kertrész tartozik. Ezek a telepek kísérleti jelleggel jöttek létre, házgyári elemekből. Máig sem terjedt el igazán Budapesten a sorház, így ez a rendszerváltozás körül épült néhány kislakótelep egyfajta kuriózum Budapest lakásépítésének történetében. (Pl. 19. ker. Méta utca, 4. ker. Szilaspatyak sor).

Az utcához való visszatérés elve szintén ellentmond a 70-es évek gyakorlatának. Szorgalmazták továbbá az épületek földszintjének közfunkcióra történő megnyitását. A parkolás megoldására megjelentek a földszinti garázsok vagy különálló garázssorok. A korábban épült nagylakótelepek tartalék területein is megjelentek a tömbparkolók.

#### A szabadtertervezésre ható szabályozási környezet

A 80-as években a szabályozási előírások egyre megengedőbbek lettek, a normatívák előírásai is csökkentek.

Az 1980-as OÉSZ<sup>40</sup> például már csak a lakótömbön belül tette kötelezővé normatív zöldterületi érték alkalmazását, és a lakótelepi közpark létesítése már nem szerepelt a feladatok között, az 1981-es BVSZ<sup>41</sup>-ből pedig kihagyták a korábbi, övezetekhez tartozó minimális zöldfelületi arányt. Viszont a csoportházas beépítés minimális kertmértétét a korábbi 25 m<sup>2</sup>-ről 50 m<sup>2</sup>-re növelték.

A Területrendezési tervezési segédlet – Településrendezési mutatószámok és normatívák c. ÉVM kiadvány<sup>42</sup> tervezési irányelvei között kiemelendő, hogy javaslatot tett a közkertekben a különböző funkciók területarányára, a lakóterületi közpark minimális méretére és elérhetőségére. Viszont az 1977-es ÉVM-OTSH utasításhoz képest a normatív értéket csökkentette 7-10 m<sup>2</sup>/főről 4 m<sup>2</sup>/fő minimális zöldfelületre.

#### Szabadterek jellemzése

Bár a korszak lakótelepei sok újítást alkalmaztak, a szabadterek kialakítása elmaradt a korábbi évtizedek gyakorlatától, aminek az oka az volt, hogy a szűk állami költségvetésből az előirányzott lakásszámot teljesíteni kellett, és az utolsó munkafázisra, a környezetrendezésre nem jutott pénz. Hiába születtek korszerű elméleti munkák (Pl. a Játzóterek tervezésének és építésének irányelvei<sup>43</sup>), ezek a gyakorlatba nem kerültek át. A korszak lakótelepi közkertjeire jellemző volt a burkolatok minimalizálása, helyette gyepesíteni kellett, ami később áttapasásokhoz vezetett.<sup>44</sup>

<sup>40</sup> 12/ 1980 (III. 14.) ÉVM sz. rendelete

<sup>41</sup> Budapest Főváros Tanácsának 1/1981. sz. rendelete

<sup>42</sup> Településrendezési mutatószámok és normatívák, 1984. című kiadvány, ÉVM Építészeti és Településfejlesztési Főosztály

<sup>43</sup> szerző: Pirk Ambrus, ÉVM, 1981.

<sup>44</sup> Bakay, 2012. , 81. o.

Pozitív törekvés volt azonban, hogy az épületekhez kapcsolódó közterek csatlakozzanak a terület súlyvonalában futó parksávhoz, véget ért tehát a 70-es évek gyakorlata, amikor a parkolók elvágták a kerteket az épületektől.

Ebben az évtizedben jelentek meg a színes betonlapok, beton térkövek, öntött nosztalgia utcabútorok, valamint az egyedi tervezésű játszószerkek. A köztéri szobrok addig töretlen „népszerűsége” véget ért.



## 5. Budapesti lakóparkok szabadtereinek elemzése a rendszerváltozástól napjainkig

A rendszerváltás döntő változást hozott a hazai lakótelep-építés gyakorlatában. Az állami lakásépítés leállt, és az önkormányzatok sem indítottak lakásépítési akciókat, ehelyett a magán-erős lakásépítés vált egyeduralmukodóvá. A szóhasználatból is kikerült a lakótelep kifejezés, mintha azt kizárólag a szocialista éra állami beruházásaira lehetne használni. Helyette minden csoportos lakásépítési akciót lakóparknak neveznek 1990 óta. Ám a lakóparkok (a magyar szó a német wohnpark tükörfordítása, tartalmilag az angol gated community megnevezésnek felel meg) építésének külföldi gyakorlatát tekintve a hazánkban használt lakópark kifejezés sokkal tágabb, mint amit nemzetközi értelemben is valóban lakóparknak nevezhetünk. Ha áttekintjük a világ minden pontján megjelenő lakóparkokat, a maguk gazdag szolgáltatásaival, magas környezetminőségükkel és ebből adódó presztízsükkel, jól látszik, hogy a budapesti lakóparkok nagy része sokkal inkább nevezhető lakótelepnek.

Lakópark és lakótelep alapvető különbsége hazánkban inkább a használók köre és a tulajdonviszony. Míg a második világháború utáni lakótelepek esetében az épület úszótelken áll, és a szabadterek néhány ritka kivételtől eltekintve mindig közterületek, addig a lakópark teljes egészében magánterület, mely szinte mindig kerítéssel körülvett formában épül. Még a telken belül is differenciálódik a szabadterek használata csoport- és magánhasználatú kertrészekre. (A nyugat-európai lakóparkoktól eltérően Budapesten nem találunk közhasználat számára megnyitott területeket a lakóparkokon belül, pedig ez a gyakorlat javíthatna a lakópark-jelenség világszerte felismert negatív hatásán: a társadalom csoportjainak eltávolodásán.)

A rendszerváltozás óta eltelt több, mint 20 évet a lakópark építésben felismerhető tendenciák alapján két korszakra lehet bontani. A rendszerváltás utáni években kis léptékű – legfeljebb 100-200 lakásos – lakóparkok épültek a társadalom legfelső rétege számára, amelyek a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően magas építészeti és környezetminőséget képviseltek. Néhány átmeneti év után azonban az elit érdeklődése a családi ház felé fordult<sup>45</sup>, helyet adva az egyre alacsonyabb státuszú vásárlóknak, akik a lakópark fedőnév mögött a vágyott presztízszt keresik, viszont lakásukkal és lakókörnyezetükkel szemben nincsenek olyan elvárásaik, amelyek ki tudnák kényszeríteni a beruházóktól a magas minőséget. Így vált napjainkra a lakópark fogalom egyre tömegesebbé és az általa hordozott értékek egyre silányabbá. A folyamatot a 2008-as válság állította meg, napjainkban sok beruházás félig készen áll. A negatív tendencia megtorpanása és az így nyert idő alkalmas lehet arra, hogy tanulságokat vonjunk le a későbbiekre.

### 1990-2000. Elit lakóparkok

A rendszerváltozás a lakásépítés háttérét igen nagymértékben megváltoztatta: az állami lakásépítés megszűnt, a magán-erős építés feltételei lényegesen javultak.

A rendszerváltozás után először a bankok (OTP), a privatizálódott nagyvállalatok voltak a beruházók, majd osztrák és német ingatlanfejlesztők, az időszak végén, 2000 körül a spanyolok és az izraeliek.<sup>46</sup>

A 90-es évekre a lakás piac pangása volt jellemző, első jeleire 1993-ban a kormány átalakította a lakás gazdálkodás fő pontjait, és 1996-ban az előtakarékoság támogatására fordította a

<sup>45</sup> Csizmady Adrienne: Lakóteleptől a lakóparkig, Új Mandátum Könyvkiadó, Budapest, 2008.

<sup>46</sup> Bálint Imre szóbeli közlése

figyelmet. A lakáshitelezés beindítását segítette 1997-ben a jelzálogtörvény. A támogatási rendszer a későbbi kritikák szerint inkább a felső társadalmi réteg számára könnyítette meg az új lakáshoz jutást, az alacsony jövedelműek kicsúsztak a támogatásból.<sup>47</sup> Eközben a gazdaságszerkezet átalakulásával és a privatizációval megjelent egy új elit réteg, akik újfajta igényekkel léptek fel a lakás piac felé. Itt találkozott a kereslet és a kínálat, ami a luxus lakóparkok építésének kedvezett.

### Beépítési elvek, jellemzők

Az első lakóparkok kis léptékűek, 100 lakásnál kisebb volumenűek voltak. Mivel a hangsúly a luxus színvonalon volt – a célközönség a társadalom legfelső rétege – a lakóparkok építészeti tervezésének is ez volt a vezérgondolata. A beépítést a kerületi szabályozás determinálta, és mivel a 90-es években szinte kizárólag a budai hegyvidéken épültek lakóparkok, a II. és XII. kerület viszonylag szigorú szabályozási előírásai határozták meg a létrejött együtteseket. A terület foghíjai már a 80-as években kezdtek csoportos ill. telepszerű formában beépülni, ennek folytatásaként jelenhettek meg a lakóparkok is, de a folyamatnak a rendszerváltozás utáni önkormányzati rendszer szeretett volna véget vetni, és a lakóparkokat nemkívánatosnak ítélték a területen.<sup>48</sup> Nem álltak rendelkezésre nagyméretű telkek, és a beépítési paraméterek a meglévő villaszerű beépítéshez igazodtak. Mindemellett a terepviszonyok sem tették lehetővé grandiózus épületek létesítését. Ezek a paraméterek eredményezték, hogy a korszak lakóparkjai néhány szabadon álló 1-2 szintes villaházból álltak, az elhelyezésük fő elve, hogy a panoráma lehetőleg minden lakásból élvezhető legyen. Mivel a szolgáltatási szint rendkívül magas volt, gyakran létesült szolgáltató épület a területen, a lakóházaktól szeparált módon, melyben helyet kaphatott a fitneszterem vagy az úszómedence. A kis telkeken nem volt szempont az útvonalvezetés, a parkolókat épületben helyezték el. A hegyvidéki környezet eredményezte azt is, hogy mivel az építéseknek jóval több tervezői szabadságuk volt, mint napjainkban, a korszak lakóparkjai a lejtős terepet kihasználva épültek, és ez garancia lehetett az uniformizált megjelenés elkerülésére.

### A szabadtértervezésre ható szabályozási környezet

A szabályozási háttér jelentős változása volt, hogy az OÉSZ helyébe 1998. január 1-jén az OTÉK<sup>49</sup> lépett. Ezzel hatályát veszítette a korábbi ÉVM-OTSH utasítás, és a telepszerű lakásépítés zöldterületi normatív szabályozása megszűnt (bár már a kilencvenes évek elején sem alkalmazták, mivel nem volt állami lakásépítés). Bár az igazsághoz hozzátartozik, hogy az ÉVM-OTSH utasítás sem volt jogszabály, tehát a tanácsokra nem volt kötelező. A létrehozó szervek alárendelt szerveire volt érvényes, ami ebben az esetben a tervezőirodákat jelentette (mind az ÉVM alá tartozott), de a rendezési tervekben is az ÉVM-nek előzetes egyetértési joga volt, ekkor is alkalmazhatta az említett utasítást.<sup>50</sup> Ily módon hiába nem volt jogszabály, mégis kötelezően alkalmazták. Helyébe azóta sem lépett sem központi szabályzat, sem szakmai irányelv. A helyi építési szabályzat általában mindössze a beépítéshez kapcsolódó zöldfelületek minimális méretére tartalmaz előírást.

<sup>47</sup> Körmer-Nagy, 2006, 370. o.

<sup>48</sup> Csizmady, 2008, 247. o.

<sup>49</sup> 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelet

<sup>50</sup> Körmendi Imre szóbeli közlése

A BVSZ a 92/1995 (XII.21.) sz. önkormányzati rendelettel módosult, és egységes szövegezésűvé vált. A 46/1998 (X.15.) rendelettel a BVSZ helyére a BVKSZ (Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályozás) lépett.

Felmerülhet a kérdés, hogy a rendszerváltozás után miért nem került be a központi szabályozásokba (OTÉK, BVKSZ) a zöldfelület kérdéskör, sőt egyáltalán a beépítési paraméterek közül viszonylag kevés kötelezően alkalmazandó van. Az új jogszabályok megalkotásakor a jelenlevők nem mérték fel, hogy a túl laza központi szabályzás problémákat fog okozni. Az volt az általános vélekedés, hogy az önkormányzatok jogait nem szabad korlátozni. Főképp, azért mert ha igen, akkor pénzt is kell adni nekik, ami pedig akkor sem volt. A minisztérium jogászaik úgy ítélték, hogy az önkormányzatokat korlátozó döntést csak törvényben lehet hozni. A vonatkozó törvény (ÉTv) 1997-ig váratott magára, és az önkormányzatok felé „kötelezően” megengedő törvénybe néhány alapelven kívül semmilyen érdemi megkötés nem került bele. Miniszteri elvárás volt, hogy az OÉSZ-hez képest könnyíteni kellett a törvény tartalmán. Emögött leginkább egy illúzió állt, hogy a helyi döntéshozók csak jó döntéseket fognak hozni, hiszen ők vannak helyben. Ez az elvárás a szakmai szempontok hiánya, érdekütközések, korrupció, stb miatt nem teljesült.<sup>51</sup>

### Szabadterek jellemzése

A kilencvenes évek lakóparkjai viszonylag magas zöldfelületi értéket képeztek. Ennek fő oka a városszerkezeti elhelyezkedés (budai hegyvidék), amelltt a célcsoport igényessége is megkövetelte a minőséget, és a tervezői szféra is relatív erős volt a beruházókkal szemben. Az alacsony lakásszámot és magas zöldfelületi arányt a terepadottságok és a kerületi szabályzatok is determinálták.

Gyakori volt a kert magán használatú részekre szabdalása, alacsony kerítésekkel vagy sövényekkel választva el egymástól (Árnyas utcai lakópark), de nem parcellázták ki őket. A relatív kis kertterületek miatt nagyívű térkompozíció nem jellemzi ezeket a kerteket, viszont az anyaghasználat és a növényalkalmazás sokkal magasabb minőségű volt, mint napjaink lakóparkjainál, a lakótelepeket nem is említve. A luxus lakóparkok esetén a fenntartás is megoldott, mert a lakóknak nem okoz problémát a megnövekedett rezsi. Látni fogjuk, hogy később az alacsonyabb státuszúaknak épülő lakóparkoknál ez már nehezen megoldható feladatot jelent.



**12. ábra: kilátás az Eurodomb lakóparkból (forrás: internetes ingatlanhirdetés)**

A 80-as évek kislakótelepein ebben az időszakban jelentkezett igényként a földszinti lakásokhoz tartozó kertrészek lekerítése, és bár egy ideig az önkormányzatok erre nem adtak engedélyt, később felismerve, hogy a kertek fenntartása csak így oldható meg hatékonyan, beleegyeztek a közös kertek feldarabolásába.

<sup>51</sup> Körmendi Imre szóbeli közlése

## 2000-től napjainkig

A korai lakóparkok célközönsége még kimondottan a felső társadalmi réteg volt, az ezredfordulótól azonban a lakóparkok egyre alacsonyabb státuszúaknak épülnek, és ez kihat szinte minden paraméterükre a lakásmérettől a zöldfelületek mennyiségéig. Egyfajta tömegesedés és ezzel együtt az eredeti fogalom felhígulása, minőségromlás figyelhető meg: egy projekt keretében egyre több lakás, egyre magasabb épületek, egyre nagyobb alapterületű mélygarázs (rajta tetőkert), egyre több burkolt felület létesül. Mivel a célcsoport közepes jövedelmű, a közösen finanszírozott szolgáltatások köre szűkül, általában csak a kertfenntartás és az őrzés marad meg.

A beépítést továbbra is kizárólag a helyi építési szabályzat korlátozza, de annak rendelkezéseit a sok jogi kiskapu kihasználásával a fejlesztők rendszerint átlélik. A tervezők szakmai szempontjai nem érvényesülnek a folyamatban, az „akadékoskodó” építész, tájépítész tervező helyett a fejlesztő másikat keres.

Mindebből ered, hogy az eladhatóság kedvéért a beépítés a maximumra törekszik minden értelemben, a tervezés a megadott lakásmix minél gazdaságosabb megvalósítását jelenti (miként a hetvenes években a lakótelepeknél), és a végén a szabadter csak mint tér-hulladék képződik, mindenfajta kompozíciós szándékot mellőzve. A kert szinte kizárólag marketing elem, tehát fő funkciója az attraktivitás, nem pedig a mindennapi használat.

### Beépítési elvek, jellemzők

Nehéz összefoglalni napjaink lakótelepeinek beépítési elveit és jellemzőit, mivel ezek a lakóparkok már olyan formagazdagsággal létesülnek, hogy nehéz benne a fő típusokat megtalálni, és még azok között is számos átmenet létezik. A tipizálásra kísérletet tettünk könyvünkben<sup>52</sup>, ezért itt erre nem térek ki, csak a tanulságokat foglalom össze.

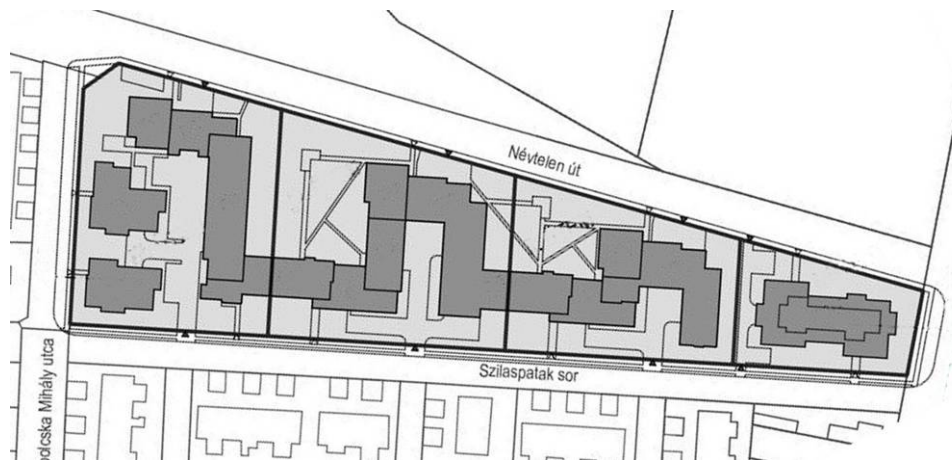
A beépítési struktúra alakulására legnagyobb hatással a kerületi szabályozási terv van, amely többé-kevésbé a meglévő környező beépítéshez igyekszik hangolni az újat. Mivel a lakóparkok – jellemzően a kertvárosias környezetben épülők - telekösszevonással létesülnek, az építési paraméterek sokszor nagyobb épülettömegeket tesznek lehetővé, mint ami a környezetében van. Amennyiben a szabályozás nem köti meg a beépítési módot, a fejlesztők határozzák meg az épületek formáját, elhelyezését. A nagyobb cégeknek títusterveik vannak, és az építész feladata mindössze annyi, hogy minél többet helyezzen el a telken belőlük, ennyiben tehát kísértetiesen hasonlít a tervezési folyamat a lakótelepek csúcscorszakának gyakorlatára. Annyi különbséggel, hogy nincsenek a normatív ellátási kötelezettségek, tehát sem a zöldfelület, sem az alapintézmények nem rendelődnek hozzá a lakásokhoz.

A beépítés alapformái a következőkben foglalhatók össze: A kertvárosias környezetben általában a leggyakoribb a homogén csoportos beépítés, ahol hasonló épülettömegek különösebb rendező elv nélkül jelennek meg a telke(ke)n (pl. a 11. kerületi Sasad Resort). Ugyanennek a minőségibb változata a kombinált csoportos beépítés, ahol az épületek elhelyezése tervszerű, rendszerint az épületek összerendezésével képez nagyobb belső tereket (pl. az előző példához közel épült Sasad Liget lakópark). A belső városrészekben és a kerületközpontokban jellemző formák: a leggyakoribb a városias tömbös zárt sorú vagy keretes beépítés zárt (esetleg felnyíló) belsővel (pl. a 3. kerület Duna parti részén épült Sun Palace). Sajnos szintén elterjedt forma a látszólag a városszövetbe illeszkedő öntörvényű

---

<sup>52</sup> Kanczlerne-Schneller-Szövényi: Budapesti lakóparkok. TERC, megjelenés alatt.

tornyok halmaza, ahol az épületek az egyediség jegyében sem egymásra sem a környező beépítéssel nem kommunikálnak. Végül létezik egy ritka csoport, amely innovatív térképző megoldással épül, jó arányú és ritmusú, változatos tömegformálás jellemzi (pl. a 4. kerületi Megyer lakópark és a Káposztásmegyeri Új Lakónegyed).



13. ábra: Megyer Lakópark (forrás: tervezői dokumentáció)

A beépítés intenzitását vizsgálva az látszik, hogy Budapesten jóformán hiányzik a világszerte egyre kedveltebb „high density, low rise” (alacsony szintszámú épületekkel sűrűn beépített) típusú lakóegyüttes. Az ezredforduló után épült lakóparkok nagy része ennél ritkábban, a terület 30-60%-ában beépített, viszont az épületek jellemző magassága 7-9 szint között van. Az ennél alacsonyabb lakóparki beépítések az agglomerációba tolódtak ki, ahol a családi házas forma versenytársaivá váltak (és az eladatlan lakások tömegét látva, a recesszió óta úgy tűnik, vesztesre állnak ebben a versenyben). A fent említett alacsony és sűrű beépítés előnye lenne, hogy a városiasságot ötvözi a kellemes térérzettel, jó benapozási paraméterekkel, amellyel a lakások és a kert (elsősorban a gyermekek játszóhelyére kell itt gondolni) közvetlen kapcsolatban maradnak.

A sűrűn beépített telken elhelyezett alacsony épületek lehetővé tennék a fennmaradó zöldfelületek minőségi kialakítását is. Budapesten a sűrűn beépített lakóparkok épületei igen magasak, nem ritkán 8-9 szintesek. A budapesti lakóparkok nagy része közepesen sűrűn (30-60%-ig) beépített, középmagas (7-9 szintes) épületekből áll.



14. ábra: Marina part

Általános problémája napjaink lakópark építészetének, hogy a környezetükhöz ritkán képesek illeszkedni. Természetesen ezt az elzárkózás vágya determinálja, de míg ez a vágy

kielégíthető kerítés és biztonsági rendszerek alkalmazásával, addig az épületeknek nem lenne szükségszerű teljesen elszakadni a környező városi struktúrától. A sok szempontból kritizált városias lakóparkok – főleg a 13. kerületiek – illeszkednek legjobban környezetükbe, mivel azok városias tömbökön vagy tömb kiegészítésként valósultak meg, és a szabályozás biztosította, hogy a környező városszövet struktúráját kövessék. Ezek a teljes tömböt elfoglaló, földszinten zárt sorú, 8-10 szintes épületek nem bontják meg az utcaképet, igaz, ezeknél a lakópark fogalom is megkérdőjelezhető (sőt, néha még a telepszerűség is). Ellenben a külső kerületekben, kertvárosias környezetben sokkal disszonánsabb példákkal találkozunk, tehát városképi konfliktusokról inkább ezeken a területeken lehet beszélni.

### A szabadtértervezésre ható szabályozási környezet

Az 1997-es OTÉK<sup>53</sup> kötelező paraméterei a beépítési százalék, a legnagyobb épületmagasság és a minimális zöldfelületi arány. A főváros szabályzata, a BVKSZ<sup>54</sup> ehhez képest sok kiegészítő rendelkezést hoz, például az övezeteket differenciálja, városképvédelmi rendelkezéseket hoz, stb. de a lakásépítéssel kapcsolatos érdemi döntéseket a kerületekre bízza.

A kerületek szabályzatuk megalkotásakor rendszerint nem élnek a szigorítás lehetőségével. Mivel a telepszerű beépítés kikerült a területfelhasználási kategóriák közül, szerkezeti szinten nem határozható meg az ilyen formájú lakásépítés területei. Az építési engedélyezés sem különbözteti meg a lakóparkot az egyéb lakásépítési formáktól. Megjelenésük így meglehetősen kontrollálatlan, egyedi döntéseken alapul. Jól jellemzi ezt a keretövezetek sokfélesége, ahol lakóparkokkal találkozunk: lakóterületeken természetes a megjelenésük, de emellett igen gyakran intézményterületen, jelentős zöldfelületű intézményterületen, központi vegyes területen, sőt üdülőterületen is (Római part) épülnek lakóparkok.

A legnagyobb problémát az okozza, hogy az új beépítéshez szinte mindig szabályozási terv módosításra van szükség, melynek készítését a megbízó finanszírozza. Így az kerül bele, ami az ő érdeke. A terv készítőjének nincs felelőssége, és voltaképpen a fejlesztőnek sincs, hiszen neki az a feladata, hogy maximalizálja a hasznát, ellenben az önkormányzat képviselőtestülete felelős az elkészített terv jóváhagyásáért.

### Szabadterek jellemzése

Az a sokszínűség, ami a lakóparkok beépítési struktúrájában megnyilvánul, a szabadtérépítészetben már nem jellemző – ez, mint láttuk, a korábbi lakótelep építési gyakorlatban is jellemző volt, ahogy egyre kevesebb pénzből egyre több lakást akartak létesíteni, és végül a kertre nem maradt pénz.

Általános jellemzője a lakóparkok szabadtereinek, hogy az esztétikai funkcióra sokat áldoznak a létesítéskor és később a fenntartáskor is: a kertek igényesek, gondozottak, a burkolatok változatosak, gyakran megjelennek díszítő funkciójú kisarchitektúrák, stb. Ezzel szemben az összes többi funkció jelenléte elenyésző. Ez jelentős különbség a korábbi lakótelep építési gyakorlathoz képest, ahol többé-kevésbé mindig szándék volt a lakóhelyhez kapcsolódó zöldfelület többféle funkcióval való megtöltése, a lakosokra jutó elégséges mennyiségű zöld biztosítása. Napjainkban ennek a szándéknak nyomát sem találjuk. A

---

<sup>53</sup> 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

<sup>54</sup> 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet

kilencvenes évek korai lakóparkjaiban is csak a nagyméretű magán használatú kertrészek adtak teret a szabadterhasználat többféle módjának.

Eredetileg – az USA-ban – a lakóparkhoz széleskörű sportlehetőségek kapcsolódnak, tenisztől a golfig. Az alacsonyabb presztízsű lakóparkok is akkorák, hogy legalább egy futóösvény kialakítható bennük.

Ezt a gyakorlatot a magyar lakóparkok nem követik. Gyakran nincs semmilyen zöldfelületi létesítmény, tehát még egy homokozó sem, itt a szabadter funkciója kizárólag esztétikai (leszámítva a közlekedést-parkolást). Esetleg csak játszótér van, ami általában egy homokozóban álló kisebb mászókat takar. A 2000-es évek lakóparkjai között alig van olyan, ahol a felnőttek által is igénybe vehető szabadterei létesítmény lenne. A kivételek: a Platánliget Lakóparkban és a Sasad Resort egyik tervezett ütemében található sportpálya, a Tóvárosban ez a lakópark mellett található. A Római parti luxus lakóparkokban van úszómedence, a Nánási Kertben grillezőterasz is. Sasadligeten napozóteraszt alakítottak ki.

Sok lakóparkban nem építenek ki szolgáltatásokat, hiszen az így megemelkedett közös költséget az alacsonyabb státusú lakóparkok lakástulajdonosai nehezen tudják megfizetni.

Mivel viszont jóval olcsóbb a szabadterei létesítmények fenntartása, mint a beltéri fitneszteremé, ezért nehezen érthető, hogy a fejlesztők miért nem gondolkoznak a szolgáltatások ilyen irányú bővítésében olyan lakóparkoknál, ahol érezhetően nem vagyonos rétegek fognak lakást vásárolni.

Nem csak a funkciók elszegényedésének lehetünk tanúi, hanem a zöldfelületek drasztikus lecsökkenésének is. A zöldfelületek mennyiségének mérőszáma a szabályozásból kifolyólag a zöldfelületi arány lett, ami valószínűleg megfelel a különböző övezetek beépítési paramétereinek, viszont semmilyen információval nem szolgál a zöldfelület kihasználtságáról illetve terheléséről, és arról sem, egy lakosnak elegendő mennyiségű zöld áll-e rendelkezésére. A korábbi normatív szabályozáshoz hasonló fajlagos mutatószám az egy lakásra jutó zöldfelület érték lehet. Néhány lakópark fajlagos zöldfelületi mutatóját vizsgálva látható, hogy ez az érték ma messze alulmúlja a lakótelepek zöldfelület ellátottságát. A legalacsonyabb, 10m<sup>2</sup>/lakás alatti értéket főleg a belső városrészek lakóparkjainál találjuk (pl. ide tartoznak a 13. kerületi „Házak”, valamint a 8. és 9. kerület sűrűbb beépítésű lakóparkjai), ami nem meglepő – a kis méretű telkeken a szabályzás által megengedett legnagyobb beépítés mellett nem marad hely a zöldterületnek. A középmagas épületeket tartalmazó, lakótelepszerű lakóparkok egy részében (pl. a 13. kerületben a Marina Part vagy a 21. kerületi Rákóczi Liget Lakópark) szintén lakásonként kevesebb, mint 8m<sup>2</sup> zöldfelület van. Talán a legmeglepőbb, hogy a kertvárosias 18. kerületben is találunk alacsony (10m<sup>2</sup>/lakás alatti) zöldfelület ellátottsággal rendelkező lakóparkokat (pl. Királyhágó Lakópark).

Érdemes megvizsgálni, vajon a lakóparkok mennyire felelnek meg az 1977-es ÉVM-OTSH irányelv normatívájának, mely minimum 7m<sup>2</sup>/fő közkert létrehozását javasolta. A mai budapesti háztartásméreték ismeretében ez kevesebb, mint 14m<sup>2</sup> minimális zöldfelület/lakás érték lenne (a lakópark zöldfelülete a korábbi közkert típusú zöldfelületnek felel meg, tehát a közparkokra vonatkozó normatívát itt nem vesszük figyelembe). Korábbi vizsgálatom alapján (66 lakóparkban több, mint 23 000 lakást bevonva) az derült ki, hogy a lakóparki lakások fele kevesebb, mint 14m<sup>2</sup> zöldfelülettel rendelkezik. (Az igazság kedvéért hozzá kell tenni, hogy ez az érték effektív zöldfelület, míg a lakótelepeknél a minimális zöldfelületbe bizonyos fajta burkolatok és az alapintézmények kertjei is beszámíthatók voltak).

A zöldfelületek gyakran nem teljes értékűek, és itt nem csak a tetőkertekre gondolok, melyek csökkentő szorzóval számítanak bele a zöldfelületi arányba, hanem a felaprózott, használhatatlan méretű zöldfelületekre is, melyeknek díszítő értéke lehet csupán, használati értéke azonban csekély.

A parkolás problémája a lakótelepeketől eltérően jelenik meg. A mélygarázs általánossá válásával a gépkocsik elhelyezése nem olyan megoldhatatlan feladat. Ellenben a lakóparkok nagy részében a nagy lakásszám és relatív kis alapterület miatt a garázs nem fér el az épület alatt, és a két szintes mélygarázs magas létesítési költséget jelent. Így a kert egy része vagy akár egésze alá húzódik a mélygarázs (a lakóparkok mintegy felében a felszín alatti beépítés mértéke nagyobb, mint a felszín feletti), ami miatt komolyabb fásításról eleve nem lehet szó, a tetőkerten elhelyezendő földréteg pedig sok esetben nem kellő vastagságú, így az elültetett fák sem nőnek, nemhogy az éjig, de még az első emeleti lakásokig sem. Felvet ez egy sor problémát, a homlokzatok árnyékolásától az udvaron kialakított játszóterek használhatóságáig, és nem utolsósorban esztétikai kérdésekig. Extrém esetben a lakópark szabadterei teljes mértékben tetőkertre kerülnek: az újlipótvárosi tömbberuházásokra jellemző a földszint 100%-os beépítése és a tetőkert 1. szintre helyezése. Bár bizonyos szempontból (a kert intimitása, zajtól, bűztől való védettsége) jók ezek a megoldások, a tetőkert mégsem teljes értékű kert. Sok esetben a lakópark honlapján mutogatott látványterveken hatalmas lombkoronák zöldellnek a mélygarázsok tetején, és könnyen elképzelhető a vásárló csalódása, aki többek között ez alapján döntött.



15. ábra: Riverside Apartmanház látványterve (forrás: [www.riverside.hu](http://www.riverside.hu))

A közlekedő felületekről általánosan elmondható, hogy nem részei a térkompozíciónak. Két típust figyelhetünk meg: ahol a gyalogutak a lehető legrövidebb úton oldják meg az eljutást innen oda, illetve ahol a puszta közlekedés lebonyolításán túl élményt is szeretnének nyújtani. Utóbbiak általában indokolatlan és a beépítés karakteréhez nem illeszkedő kacskaringók formájában jelennek meg. A tömbberuházások esetén sok figyelem jut a belső kertre, és mivel kis területről van szó, nem spórolnak a burkolaton, ezért itt jellemző a különféle anyagú, színű és vonalvezetésű burkolt felületek burjánzása.



## 6 Tanulságok

Röviden összefoglalva: a második világháború után kezdődött a telepszerű építés nagy korszaka, mely a mai napig kisebb visszaesésekkel tart. A kommunista ideológia által erőltetett szocreál rövid időszaka kevés, de markáns lakótelepet hozott létre, a huszadik század építészettörténetének természetes alakulása megtört, erőltetten korábbi stílusokhoz nyúltak vissza. De a lakótelepek városépítészeti szempontból nagyvonalú, zöldfelületekben bővelkedő elemei lettek a fővárosnak. Megjelentek a zöldfelületi normatívák.

Sztálin halála után visszatérhetett a modernizmus, a hatvanas években még különböző építőanyagoknak köszönhetően változatosabb formában, a hetvenes években a nagypaneles mód uralkodóvá válásával és a gazdaságos létesítés egyre fontosabbá váló szempontjával nagy mennyiségben épültek a monoton struktúrájú nagylakótelepek. A szabadtértervezés egyre differenciáltabb volt, és egyre jobban érvényesültek a tervezést meghatározó jogszabályokban és egyéb kötelezően betartandó segédletekben a szabadtéren megjelenő funkciók biztosításával kapcsolatos elvek. A zöldfelületi normatívák viszont, gazdaságossági szempontból, csökkentek, igaz, a lakótelepi közpark létesítése fontossá vált.

A nyolcvanas években az állami lakásépítés súlyos gondokkal küzdött, ami a felépített lakótelepek volumenének visszaesésén látszik, ugyanakkor a tervezési elvek egyre korszerűbbek, és a létrejött lakótelepek egyre „emberibbek”. Kísérleti kislakótelepek épülnek a házgyárak termékeinek más irányú felhasználására. Mégis, a korszak végére elhal az állami lakásépítés, és vele a paneles építési mód.

A rendszerváltozás döntő fordulatokat hoz: megszűnik a lakáspolitikai, átalakul a közigazgatás, az építésügyi döntéshozatal rendje, új jogszabályok jelennek meg. A lakásépítés teljesen áttevődik a magánszektorra, és ezzel a telepszerű építés feltételei teljesen megváltoznak, innentől lakóparkokról beszélünk lakótelep helyett. A kilencvenes években a pangó lakáspiac miatt csak kevés lakópark épül, viszont ez alatt a tíz év alatt alakul át a későbbi lakásépítést meghatározó gazdasági és társadalmi háttér.

A kétezres évek a lakópark fogalom felhígulásával és tömegessé válásával telnek, mondhatni ebben az időszakban válnak a lakóparkok egyre inkább hasonlónak a lakótelepekhez. A szabályozási rendszerek hibái és alkalmatlanságai egyre szembetűnőbbek az elkészült lakóparkokon. A folyamatot a 2008-as válság állítja le, és a jelenleg is tartó ingatlanpiaci pangás talán lehetővé teszi, hogy a folyamat résztvevői az eddigi tanulságokat levonják és átdolgozzák a működésképtelen rendszereket.

Az elemzésből kirajzolódik, mennyire ki van téve lakókörnyezetünk minősége a jogszabályok, a szakmai szempontok, a politika és a gazdasági helyzet változásainak. A legnagyobb ilyen változás az áttekintett több, mint 50 év alatt a rendszerváltozás volt, és látható, hogy a csoportos lakásépítés azóta sem „heverte ki” azt a drasztikus fordulatot, amit az állami koordináció megszűnése jelentett. Még mindig nem épültek be a szakmai elvek a jogszabályokba, nem erősödött meg az önkormányzatok súlya a döntéshozatalban, sem a tervezőké a tervezési folyamatban, és a lakásvásárlók sem lettek tudatosabbak. Sőt, úgy tűnik, ahogy távolodunk 1990-től, úgy romlik ez a folyamat.

1990 előtt a lakásépítés, lakáspolitikai az ideológiák, szemléletek terepe. Szakmai műhelyekben komoly háttérmunka folyt a korszerű lakótelepek ismérveinek meghatározásáról. Erre a lakásépítés központi szervezése adott lehetőséget. A rendszerváltozás óta már csak a piaci folyamatok szerepe érvényesül, az államnak sem szándéka, sem eszköze nincs arra, hogy befolyásolja a piaci szereplőket a lakásépítésben. Magántelkekre magánberuházó azt épít, amit akar – a szabályozási tervek egy-két

(kikerülhető) beépítési paraméterétől eltekintve semmilyen szakmai elvet nem kell érvényesítenie. Így a felépült lakóparkok – amelyek lakásszámban, felszereltségben, sőt társadalmi összetételben is egyre jobban hasonlítanak a lakótelepekre – nélkülözik az alapintézményeket, valamint a szabadidős tevékenységek területeit, holott a lakótelepek szabadterv tervezési alapelveit már évtizedekkel korábban a fővárosi lakásépítés alkalmazta!



15. ábra: Lakópark és lakótelep (Rózsaliget és Kőbánya-Újhegy)

A lakásról, lakókörnyezetről való szakmai és közgondolkodás is sokat változott. A szocialista rendszerben a dolgozó ember életkörülményeinek biztosítása komoly szempont volt – hogy termelékenységének fokozása érdekében, az már más kérdés –, ma az államnak jószereivel mindegy, mi történik a lakáspiacon. Megjelent cserébe a tulajdonlás fogalma, és a lakás már nem az étellel együtt járó alapellátás, nem jár nekünk, hanem meg kell szerezni és el is veszíthető – így komoly presztízssértéke van. Ez a presztízs fejeződik ki a lakóparkok népszerűségében is. Amellett a tulajdon féltése is kedvez a zárt lakóegyüttesek megjelenésének. Szakmai körökben néha felmerül, hogy milyen jó lenne megnyitni a lakóparkok szabadtereit a közhasználat felé, mint azt teszik Nyugat-Európában, elkerülve ezzel a zárványok létrejöttét a városszövetben. Ez viszont a társadalom alapvető igényével nem találkozik. Néhány példát erre: a Megyer Lakópark kerítések nélkül épült, csupán alacsony sövényvel és átjárást tiltó táblákkal jelzi a magánterület határát, de nincs a területén egy ép pad. A Nádorliget Lakópark eredetileg kerítések nélkül épült, de a lakók kezdeményezésére a játszóteret már lekerítették. A szintén bekerítetlen Paskál Park internetes fórumán elkeseredett párbeszéd folyik arról, hogy a földszinti lakásokhoz tartozó teraszokat hogyan lehetne elzárni az illetéktelen járókelők tekintetétől. Ezek a példák arra utalnak, hogy – hiába gondoljuk azt üdvösnek – a lakóterületek megnyitása és a lakók intimitás igénye nem egy irányba mutat.

Az amerikai kutatások alapján látszik, hogy a túl sok szigetszerűen elzárkózó, magasabb státusú népesség által lakott lakópark a szigetek közt maradó területeken növeli a bűnözést és a közterületek lezüllését. A Nyugat-Európában nem ritka szokást, hogy a lakópark szabadterei vagy szolgáltatásai időbeli korlátozással mások által is használhatóak, Budapesten is követhető gyakorlat lehetne, az időbeni korlátozással megnyitott lakóterületek illetve egyes szolgáltatásaik (sportpálya, játszótér stb) segíthetik a lakosság keveredését, és ezáltal gátolják a szegregáció kialakulását. Ehhez azonban a városi közösség moráljának még sokat kell változnia.

Gazdasági szempontból a lakótelep építés teljesen hamis utakon járt – a területeknek, házaknak nem volt kézzelfogható tulajdonosa, a lakók a javakat szinte ingyen kapták az állam

és a jövő generációk terhére, sem megfizetniük sem fenntartaniuk nem kellett (ezért romlottak le annyira a lakótelepek). A lakópark építés gazdaságilag racionális.

Összességében a szabadterek magukon viselik a lakótelep- és lakópark-építés szereplőinek attitűdjait is. A lakótelepek építésénél egyszerű volt a helyzet, a központi építető határozott meg mindent, a tervezők, a kivitelezők kismértékben tudtak csak változtatni a végeredményen. A lakóparkoknál sokkal összetettebb a helyzet: a fejlesztő hasznának maximalizálására törekszik, és közben nem szégyelli az általa létrehozott projektet az élıhetőség határáig lecsupaszítani, azzal, hogy ha van aki megveszi, akkor nem fontos jó minőséget létrehozni. A vásárló pedig nem kényszeríti ki a minőséget, mert egyrészt hiányoznak hozzá a kellő ismeretei arról, milyen a jó lakópark, másrészt ez számára gyakran még így is nagy színvonal-emelkedést jelent (a lakóparki lakások vásárlóinak igen nagy százaléka lakótelepről költözik oda). Az építésznek és a tájépítésznek nincs lényegi beleszólása a tervezési folyamatba, azt a fejlesztő uralja. Végül a forráshiánnyal küszködő önkormányzat nem szabhat túl szigorú korlátokat, mert akkor „a fejlesztő majd átmegy egy másik kerületbe”.

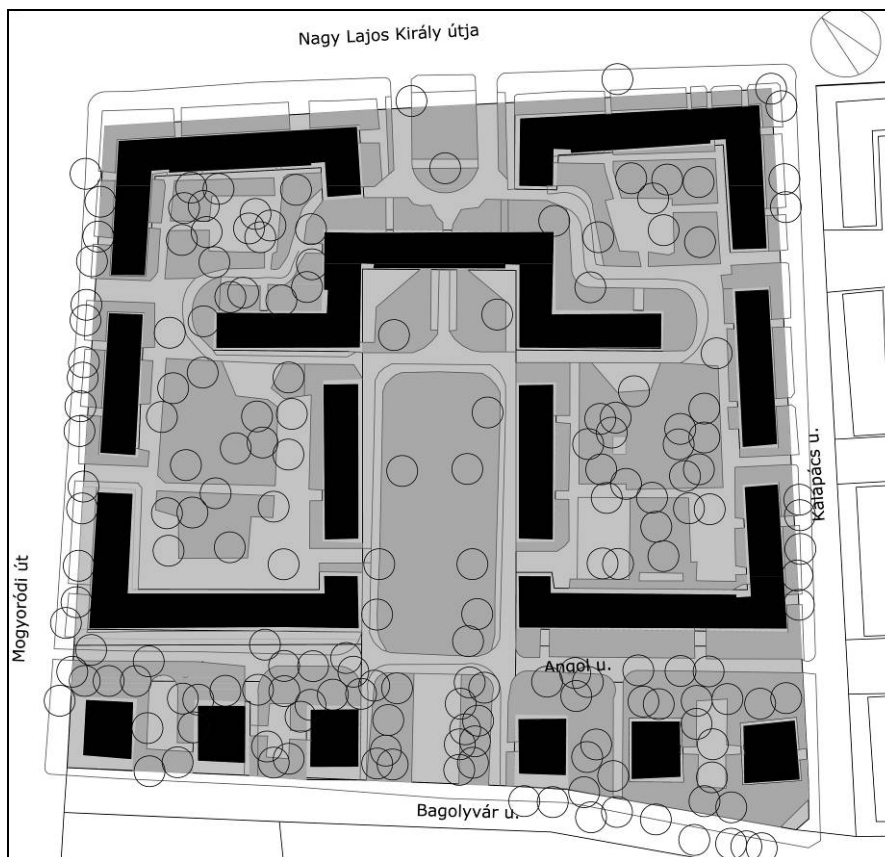
Nem csak a lakóparkok láttán érezzük úgy, hogy a város egyre kevésbé nekünk épül. De a lakóparkok szabadtereinek elemzése megmutat valamit a 21. század elejének moráljából: a létrejött érték csak azé, aki azt megfizeti, a többiek pedig ki vannak zárva belőle az egyre jobban lepusztuló közös térbe. A város tehát egyre kevésbé mindenkié. A közérdek képviselőjének, az önkormányzatnak lenne feladata ezt az áldatlan állapotot felszámolni, természetesen a folyamat összes szereplőjének kooperációjával.

## 7. Esettanulmányok

### Nagy Lajos király úti lakótelep (14. kerület)

Építési év: 1954-55.

Lakásszám: 515



16. ábra: Nagy Lajos Király úti lakótelep

Budapest egyik a szocreál stílust leginkább tükröző lakótelepe a Nagy Lajos Király úti lakótelep 1. üteme. A beépítési tervet<sup>55</sup> meghatározta az általános városrendezési tervben szereplő zöldsáv a terület déli oldalán (a Bagolyvár utca mentén), ezért észak felé zártabb, a zöldsáv felé lazább beépítés alakult, mely a környező városszövetbe jól integrálta a lakótelepet. A Nagy Lajos Király útja felé zárt, tört vonalú épület impozáns jelleget ad a telepnek, amellyel ma már a megnövekedett forgalom negatív hatásaitól is mentesíti a belső udvarokat.

A szimmetrikus elrendezés középtengelyében széles zöldsáv húzódik, erre merőlegesek a kisebb, zárt hatású, fás növényzettel gazdagon beültetett lakókertek, melyek pihenésre, játékra alkalmas térrészeket tartalmaznak. A növényzet telepítésének fő szempontja a szimmetria oldása volt, „az udvarok fásítása a természetes erdők és ligetek alakulását utánozza”.<sup>56</sup> Egy

<sup>55</sup> Tervező: Mester Árpád

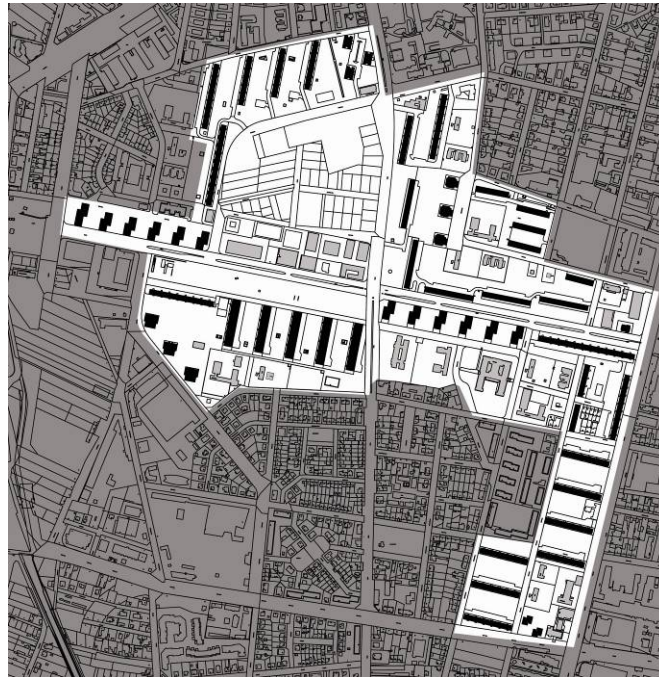
<sup>56</sup> Vidos Zoltán: XIV. Nagy Lajos Király úti lakótelep. Magyar Építőipar, 1955. IV. évf. 4. szám

lakásra csaknem 50 m<sup>2</sup> zöldfelület jut, amely értéket napjaink lakóparkjaival összehasonlítva értékelhetünk igazán, hiszen a legkevesebb zöldfelületet tartalmazó lakóparkokban ennek tizede is lehet az egy lakásra eső zöldfelület. Az udvarokon való áthaladás során változatos átlátások nyílnak meg. A harmonikus összképhez hozzájárul, hogy parkolókat nem telepítettek – nyilván nem volt akkor még szükség rájuk, hiszen alig volt gépkocsi. Utoljára a szocreál bánhatott ilyen nagyvonalúan a szabadtérformálással, hiszen a későbbi időszakok lakótelepeinél már kardinális kérdés volt a parkolás megoldása, és sok esetben a tervezők kompozíciós lehetőségeit teljesen gúzsba kötötte.

### **Kelenföldi lakótelep (11. kerület)**

Építés időszaka: 1967-1983.

Lakásszám: kb 8600.



**17. ábra: Kelenföldi lakótelep**

A Kelenföldi lakótelep az első, nagypaneles technológiával épült budapesti lakótelep.<sup>57</sup> A lakótelep nagy részét a hatvanas évek végén tervezték, de már a hetvenes évek lakótelepivel mutat nagyobb rokonságot: a nagyüzemi technológia miatt a struktúrája monotonabb, mint a hatvanas évek lakótelepeié. Azon kevés lakótelepek közé tartozik, amelyhez megépült a lakótelepi szintű közpark, népszerű nevén a Bikás park.

A beépítés struktúrája viszonylag egyszerű: két fő útvonalra (Etele út, Tétényi út) felfűzött sávós beépítés pontházakkal, ahol a sávházak egymással szigorúan párhuzamosak. Az épületmagasságok sem túl változatosak: a pontházak 16 emeletesek, a sávházak 11, illetve 5 szintesek. (Utóbbi csak kiegészítésként, a telep szélén jelenik meg, de jól bekapcsolja a környező városszövetbe a lakótelepet.) A Kelenföldi pályaudvarra komponáltak a beépítést, az Etele út ennek megfelelően látványos, széles zóldsávval épült.

<sup>57</sup> Városrendezők: Kiss Albert, Kovács Balázs. Beépítési terv: Jakab Zoltán és Finta József.

A Kelenföldi Városközpont a két fő útvonal metszéspontjában épült, sokszínű szolgáltatásokkal (kulturális ház, mozi, étterem, mosoda, üzletek, stb.), és a kor színvonalához képest olyan egyedi építészeti megoldásokkal, mint a belső félig fedett gyalogossétány, vagy az áttört lépcsőrendszerek. Az alapintézmények a lakóépületek mögött, a fő utak forgalmától védetten, csoportba fogva épültek.

A lakótelep első ütemének építéskor már tartalékolták a Városközponthoz kapcsolódó, kb. 10 ha-os területet későbbi park céljára. Néhány év múlva, 1972-ben épült aztán meg a park, mely a korszak szinte teljes kertépítészeti arzenálját felvonultatta.<sup>58</sup>

A korszaknál ismertetett parkolási probléma itt már jól látható: a párhuzamos épületsávok közötti rostokat elfoglalják a parkoló autók, így gyakorlatilag minden lakás parkolóra néz. Ráadásul ezekben a sávok közötti udvarban helyezkedtek el eredetileg a lakókertek is, amit bár növényzettel igyekeztek elszeparálni, a parkolással összeegyeztethetetlen funkciókeveredést jelent. A pontházak közé nem telepítettek lakókertet, csak gyepesítés történt.

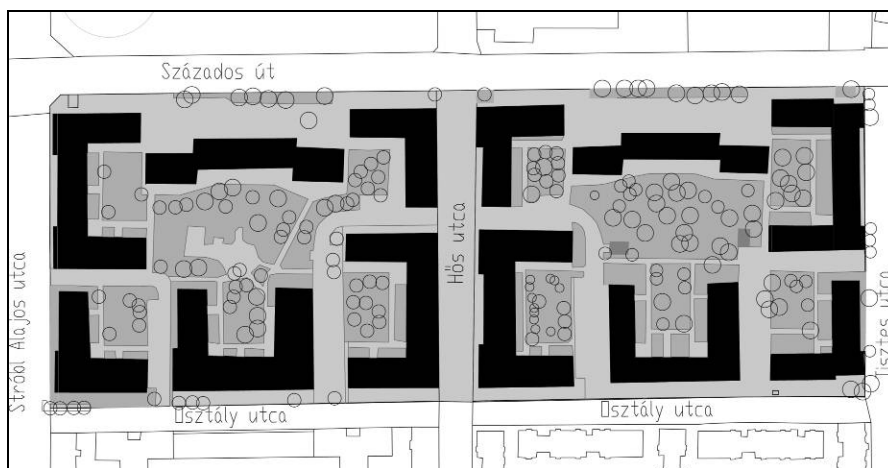
A fasorral övezett gyalogostengelyek lendületesek, racionálisan kötik össze a fontos pontokat. Nagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására a házak közelében nem volt mód, ezért volt nagy szükség a Bikás parkra.

A parkra – hasonlóan a lakótelephez – az egyszerű és lendületes kompozíciós szándék jellemző: nagyobb fás csoportok állnak elszórtan, közte gyep, és közepén a közkedvelt domb, tetején a bikaszobrokkal. A sétautakat fasorok kísérik. A kor színvonalának megfelelő játszótérek és sportpályák épültek, egybefogva, hogy minél nagyobb összefüggő zöldfelület jöhessen létre. A teke, gokart és minigolf pályák nagy újdonságnak számítottak.

### Százados úti lakótelep (8. kerület)

Építési év: 1986.

Lakásszám: 402



19. ábra: Százados úti lakótelep

A Százados úton az 1907-ben épült szükséglakótelep egy részén a nyolcvanas években bontással új lakótelep épült. A telep kétharmadát lebontották, helyükön OTP-házak épültek. Az egész terület átépült volna, a jelenleg is álló szükséglakótelep helyén épültek volna meg a

<sup>58</sup> Kertterv: Karádi Gábor

kiszolgáló létesítmények. De közbejött a rendszerváltozás, és az új önkormányzatnak nem volt forrása a további bontásra, így maradt a felemás állapot fenn a mai napig.<sup>59</sup> A terület Budapest egyik legrosszabb közbiztonságú része. Így érthető, hogy a százados úti lakótelepet körbekerítették.

A két tömböt elfoglaló kislakótelep tervezése során a meglévő utcaszerkezetet tartották meg, de ez a gesztus, mivel kisméretű tömbökről van szó, meglehetősen zsúfoltságot eredményezett. Az épületsávok szabályos derékszögben helyezkednek el egymáshoz képest, köztük kisebb-nagyobb intim belső udvarok alakultak ki. Az ötszintes, panel szerkezetű épületek már magastetővel épültek. A lakókörnyezet színvonala valamivel magasabb a megelőző évtizedek lakótelepeihez képest: a bejáratok igényesebbek, a gyalogutak kiselemes beton térkővel burkoltak öntött beton helyett, a növényalkalmazás változatosabb.

A kis lépték miatt lakótelepi közpark nem épült. Mindkét tömb beépítése egy nagyobb és több kisebb zöldfelületet, ezek közül a kisebbek csak esztétikai funkciót látnak el, a nagyobbakon van játszótér. Az egy lakásra eső zöldfelület mértéke csaknem 30 m<sup>2</sup>, ami elég nagyvonalú, és a zsúfolt telepítést ellensúlyozó alacsony szintszámnak köszönhető.

A földszinten garázsok találhatóak, de ezek nem biztosítják a teljes parkolóigényt, így a belső utak mentén mindenütt megjelennek a gépkocsik (a rossz közbiztonság miatt nem a környező utcákban parkolnak a lakók).

A szabadterek tehát már magukon viselik a következő évtizedek lakóparkjainak funkciószegénységének jeleit, a helyhiány miatt: túl kis területen túl sok épület helyezkedik el.

### Árnyas utcai lakópark (12. kerület)

Építési év: 1998

Lakásszám: 86



20. ábra: Árnyas utcai lakópark

<sup>59</sup> Zolnay János: Intenzív leértékelődés. In: Beszélő, 6. évfolyam, 19. szám.

A kilencvenes évek lakóparkjai általában alacsony lakásszámmal épültek, mint az Árnyas utcai is.<sup>60</sup> Épületei a hegyvidéki környezetnek megfelelően szinte úsznak a zöldben.

A beépítés bokros szerkezetű, két, közterülettel elválasztott egységet képez, amelyek szinte egyforma karaktert mutatnak. A bokrok zártak, a belépés csak egy ponton lehetséges, és a feltároló úthálózat is zsákutcás. Mindez már a lakóparkokra jellemző biztonsági elvárásokat teljesíti.

Az telep építésze egyszerű, puritán, a kilencvenes évek hegyvidéki stílusát tükrözi.

Kétféle villaszerű, magastetős épülettípust helyeztek el, mindkét bokorban egyenletesen, összefogva. Az egyik típushoz sövényel elválasztott magán használatú kertrészek kapcsolódnak, méretük kb. 160-230 m<sup>2</sup> között mozog. A másik közös zöldfelületen áll. A közös zöldfelületek inkább esztétikai funkcióval bírnak, mint használatival, bár elég sok a gyepfelület.

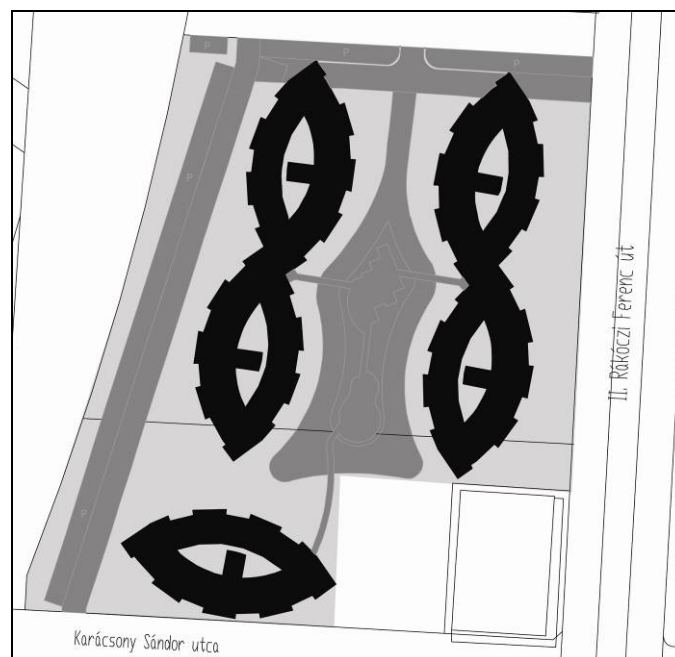
A parkolást részben az épületek földszintjén található garázsokkal, részben felszíni parkolókkal oldották meg.

A későbbi lakóparkokhoz (és a példaként elemzett lakótelepekhez) képest sokkal magasabb zöldfelületi arány jellemzi a lakóparkot, és ez az épületek szerényebb kialakítása ellenére is kifejezi azt a presztízt, amit a későbbi lakóparkok homlokzatarchitektúrával és monumentális kapukkal már csak felidézni szeretnének.

### Rákóczi Liget lakópark (21. kerület)

Építési időszak: 2005-2008.

Lakásszám: 481



21. ábra: Rákóczi Liget lakópark

A főváros belső zónájában illetve a kerületközpontokban, rendszerint intézményi keretövezetben gyakran nagy intenzitású, sok lakást tartalmazó lakóparkok létesülnek. Ezek

<sup>60</sup> Tervező: Szamosi György, beruházó: Kulturinvest.



egyik legjellemzőbb példája a Csepel központi részén található 481 lakásos Rákóczi Liget lakópark.<sup>61</sup> Az épület megtervezésénél meghatározó szempont volt, „hogy a modern építészeti elemeket felvonultatva egy kiemelkedő, merész stílusú épületegyüttes szülessen”<sup>62</sup>. Valóban merész lett: öt, felülnézetben szilvamagot formáló épület létesült, amelyből két-két ház összekapcsolódik. A földszinten az utcafrontokon üzletek, kereskedelmi és vendéglátóegységek (pl. gyógyszertár, szolárium), tárolók, a kert felől lakások készültek. A földszinten és az első emeleten kert, illetve a legfelső szinten tetőkert csatlakozik az adott lakásokhoz. A tetőkertek szándékolatlanul csak pár cm vastagságú földtakarást kaptak, ami éppen csak gyepesítésre alkalmas.

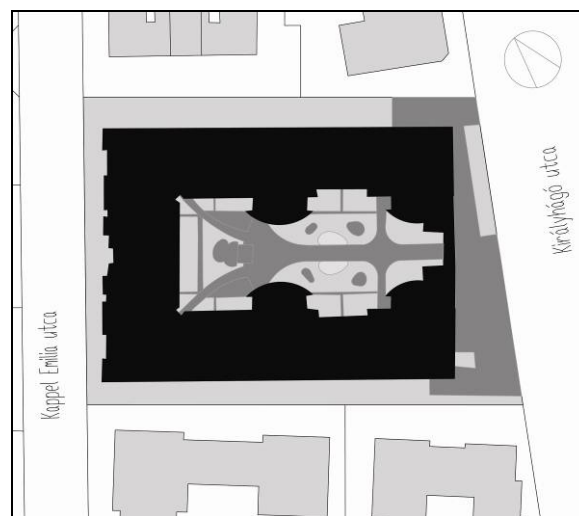
Az individuális épületegyüttes uralkodik a környezetén, és azzal semmiféle kapcsolatra nem törekszik. A domború térfalak közt olyan kellemetlen térélmény adódik, ami már a kert használhatóságát veszélyezteti.

Nem csak minőségében, de mennyiségében is elmaradnak a lakópark szabadterei a lakótelepekéétől: egy lakásra mindössze 5,4 m<sup>2</sup> zöldfelület jut. A szabadtér funkciói igen szegények, mindössze egy kisebb játszótér található a lakóparkban. A földszinti lakásokhoz terasznyi méretű saját használatú kertrész tartozik.

### **Királyhágó lakópark (18. kerület)**

Építési év: 2008.

Lakásszám: 208



**22. ábra: Királyhágó lakópark**

A város külső kerületeiben minden lehetőség adott, hogy klasszikus lakóparkok jöjjenek létre, a kertvárosi környezet is ezt követelné meg. Azonban igen sok esetben találkozunk legalább 5 szintes, tömbhatárra szervezett, erődszerű beépítésekkel. Ilyen többek között a 18. kerületi Királyhágó úton, volt laktanya területen egymás mellett épülő lakóparkok sora.<sup>63</sup> Bár a korábbi funkció „adja” a terület sűrűbb beépítését, az igazsághoz hozzátartozik, hogy konkrétan a lakópark területe korábban közpark besorolású volt. A lakópark-együttes közelében található Péterhalmi erdő létevel indokolták, hogy a közpark helyett intenzív lakóterület a kívánatosabb a területen.

<sup>61</sup> Tervező: Citinvest

<sup>62</sup> Az épület műszaki leírásából

<sup>63</sup> Várostervező: Pro Arch. Építész Stúdió

A lakópark-csoport egyike a Királyhágó Lakópark.<sup>64</sup> Megnyitott keretes beépítésű, ötszintes épületek kisméretű belső udvart zárnak körül. A beépítés a forgalmas Királyhágó út felé nyílik meg, a földszinten azonban tömör fallal zárja el az udvart a betekintéstől, közepén monumentális kapumotívumot képezve.

A kisméretű belső udvar csak esztétikai funkció ellátására képes. Láthatóan igyekeztek ezt a funkciót minél látványosabbra fogni: kisebb díszmedencét alakítottak ki benne íves hidacskával, és a zsebkendőnyi területen tobzódnak a különböző színű és mintájú burkolatok. (Ez az eklektikus burjánzás a homlokzatokra is éppúgy igaz.)

A földszinti lakások kifelé, az oldal-és hátsókertben kapnak magán használatú kertrészeket. Azonban bántó közelségben épültek a szomszédos lakóparkok épületei. Ez jól szemlélteti azt, hogy a tervezés a telekhatáron áll meg, a létrehozott lakások és kertek használhatósága, a bennük zajló élet minősége sokadlagos szempont.

Egy lakásra valamivel több, mint 9 m<sup>2</sup> zöldfelület jut.

---

<sup>64</sup> Tervező: Casiopea Group

## 8. Összegzés

A lakótelepek és lakóparkok szabadtereinek összehasonlításával elsődlegesen arra szerettem volna rávilágítani, hogy milyen összetett politikai, gazdasági, társadalmi hatásrendszer az, amelyik lakókörnyezetünk alakulását befolyásolja. Miközben mindannyian élünk valahol, azt a helyet nap mint nap szeretjük vagy éppen elviseljük, az életünk minden eseményét magába foglalja, fogalmunk sincs, hogy milyen erők és érdekek eredményeképpen jött mindez létre.

Az elemzés másik fontos mondanivalója, hogy napjaink lakásépítése nem csak és kizárólag a piac magánügye, központi – szakmai, jogi – kontroll nélkül igen rossz irányban halad. A rendszerváltozás szerepét nem lehet eléggé hangsúlyozni, jogi szempontból a mai napig nem tisztult le az építésügy

## 9. Irodalomjegyzék

### Szakkönyvek:

- Blakely, Edward J: Gated Communities for a Frayed and Afraid World  
Cséfalvay Zoltán: Kapuk, falak, sorompók- a lakóparkok világa. Gondola, 2008  
Csizmady Adrienne: Lakóteleptől a lakóparkig. Új Mandátum Könyvkiadó, Budapest, 2008.  
Ferkai András: Lakótelepek. Budapest Főváros Önkormányzata, 2005.  
Kanczelné Veréb Mária-Schneller István -Szövényi Anna: Budapesti lakóparkok. TERC, Budapest (megjelenés alatt)  
Körner Zsuzsa-Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig. Terc, Budapest, 2006.  
Meggyesi Tamás: A városépítés útjai és tévútjai, 1985.  
Ormos Imre: A kertépítés története és gyakorlata. Mezőgazdasági Kiadó, Budapest, 1967.  
Prakfalvi Endre-Szűcs György: A szocreál Magyarországon. Corvina, 2010.  
Preisich Gábor: Budapest városépítésének története 1945-1990. Műszaki Könyvkiadó, Budapest, 1998.

### Folyóiratcikkek:

- Atkinson, Rowland-Flint, John: Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation. (Housing Studies Vol. 19, No. 6, November 2004)  
Bakay Eszter: „Retroparkok” kertépítészeti alkotások a 60-as, 70-es évek funkcionalista korszakából. 4D, 2010. 18. szám  
Bodnár Judit-Molnár Virág: Reconfiguring Private and Public: State, Capital and New Housing Developments in Berlin and Budapest . In: Urban Studies, April 2010 (Vol. 47, No. 4)  
Iván László: Budapesti falanszterek – A tömeges lakásépítés térbeli konzekvenciái. Földrajzi Értesítő, XLI. évf. 1996. 1-2. füzet  
Jámbor Imre: Kertépítészeti tér, szabad tér, zöld tér. In: Tájépítészet, 2000/1.  
Vidos Zoltán: XIV. Nagy Lajos Király úti lakótelep. Magyar Építőipar, 1955. IV. évf. 4. szám  
Zolnay János: Intenzív leértékelődés. In: Beszélő, 6. évfolyam, 19. szám

### Értekezések

- Fekete Albert: Városi közkertek revitalizációs lehetőségei, doktori értekezés, 2003, 51.old  
Karlóciné Bakay Eszter: A budapesti tömeges beépítésű lakóterületek szabadtérépítészete 1945-1990, doktori értekezés, 2012

### Jogszabályok, tervezési segédletek:

- 16.500/1947. (V. 18.) ÉKM rendelet

Építésügyi Miniszter 7/1960/(X. 14.) É.M. számú rendelete ÉDOK, Bp. 1960  
5/1961. (III. 19.) ÉM számú rendelet az OÉSZ közzétételéről  
11/1977 ÉVM-OTSH együttes utasítás (Ép. Ért 31.)  
2/1970(I. 17.) ÉVM sz. rendelet  
2/1975 Fővárosi Szabályzat  
12/ 1980 (III. 14.) ÉVM sz. rendelete  
Budapest Főváros Tanácsának 1/1981. sz. rendelete  
Településrendezési mutatószámok és normatívák, 1984. című kiadvány ÉVM Építészeti és  
Településfejlesztési Főosztály  
253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelet  
47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. Rendelet

TGL 113-0373 Freiflachen, Grundsätze und Richtzahlen für generelle Stadtplanung,  
Fachbereich-Standard des Bauwesens, Ausgabe 26, Berlin 1964