



2. CSOPORT

Alacsony intenzív beépítés a külső családi házas övezetben XVI. kerület, Ó-Mátyásföld

CSOPORTVEZETŐ

Makrai Sándor DLA, egyetemi docens, építész

MUNKATÁRSAK

Vesztergom Ádám építész

Dankó Zsófia DLA építész

Fehér Katalin szociológus

Neumann Péter szociológus hallgató

ÉPÍTÉSZHALLGATÓK

Eisenberger Viktória (1. terv)

Gyovai Benjámín (3. terv)

Háda Ádám (4. terv)

Hegyi Anett (2. terv)

Kis Márta (7. terv)

Kosik Péter (8. terv)

Kovács Kornélia (6. terv)

Kristóf Imola (5. terv)

Máthé Virág (9. terv)

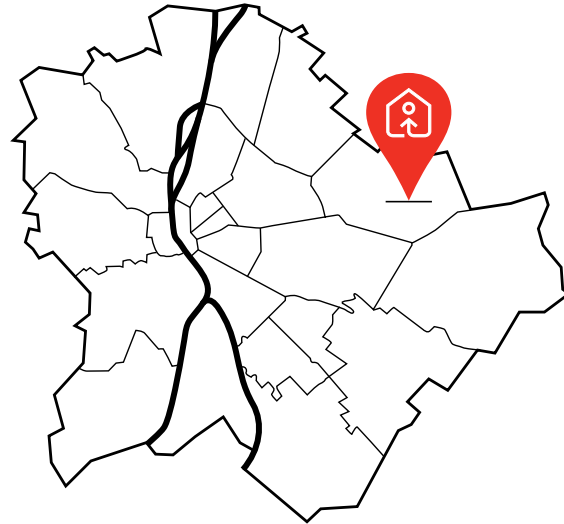
Somogyi Adrien (10. terv)

Tóth Krisztián (11. terv)

Zsebők Dávid (12. terv)

A HELY

A kutatást Budapest a XVI. kerületének kertvárosi részén folytattuk. Lakásállományának közel 70%-a önálló családi ház. Célterületünk a viszonylag magas státuszú Ó-Mátyásföld peremén, a Petőfikerthoz mellett található. Jó megközelíthetőségét az Újszász utcai buszjárat és kerékpárút, illetve a közeli HÉV vonala biztosítja. Mátyásföld az előkelő arisztokrata réteg villás nyaralótelepeként jött létre. Utolsóként kiépült része a Petőfikerthoz, melyet az 1930-as években parcelláztak kisebb családi házak számára. Fontos ipari egységek települtek Petőfikerthoz környezetébe, itt működött az első közforgalmú repülőtér, illetve az Ikarus járműgyár is. Terveinket a városszéli hathektáros, önkormányzati tulajdonú, jelenleg üresen álló, ligetes, nagy kiterjedésű telekre készítettük, melyet egy széles, csapadékvíz-elvezető árok szel ketté.



A tervezési terület elhelyezkedése



A beépítés struktúrája



Légifotó a tervezési területről

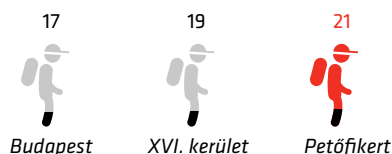
HELYZETELEMZÉS

A XVI. kerületet több nagyközség egyesítésével jött létre, a hajdani települések máig fontos identitásképző elemei az egyes kerületrészeknek. A kerület mátyásföldi része mindig is a pesti oldal magas presztízsű területei közé tartozott, ingatlanpiaci szempontból jelenleg is a külső kerületek között a legértékesebb. Emiatt az itt lakó, alacsonyabb státuszú lakosságnak érdekében áll olcsóbb területekre költözni, így az említett területek egyre inkább homogénné válnak. A XVI. kerületben lokális identitás jellemző. A kötődés, mely egyrészt az öt településrészhez, másrészt a kerület egészéhez kapcsolható, hozzájárul ahhoz, hogy helyben tartsa a lakosokat, így a költözők is elsősorban a kerületen belül maradnak. A főváros történetéből látszik, hogy a kertvárosokban történő családi házas építkezés mindig is népszerű volt, függetlenül attól, hogy az építkezők kispolgárok voltak a századelőn, munkásrétegek a szocializmusban vagy a középosztály tagjai a rendszerváltást követően. Az általunk vizsgált szomszédság elsősorban a Petőfikerth homogén, 400 lakóházat tömörítő monoton kertvárosi területét jelenti, ahol régi sáttortós kockaházak és modern családi házak váltják egymást. Emellett a szomszédság része az Újszász utca északi oldala és az itt található Erzsébetliget is, amely közelsége révén szolgáltatásokkal és intézményekkel látja el az általunk vizsgált meglévő és a beépítendő terület rész lakosságát. Gyalogos távolságon belül elérhető óvoda, egészségügyi létesítmények, színház, uszoda és sportpályák, illetve több nagyáruház is.

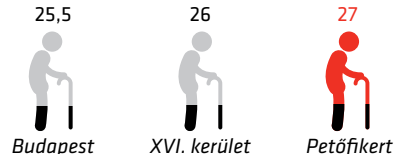
Lakosságszám



100 lakosra jutó 18 év alattiak száma (2011)

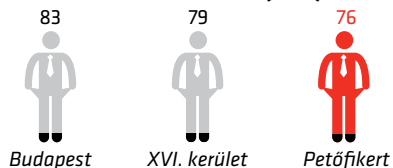


Száz lakosra jutó 60 év felettiak száma (2011)

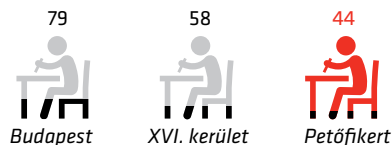


Forrás: KSH 2011. évi népszámlálás, kerületi adatszolgáltatás (2014)

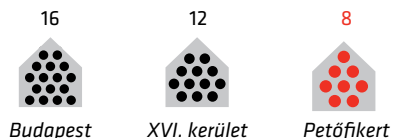
Munkanélküliek száma 1000 aktívkorúra vetítve (2011)



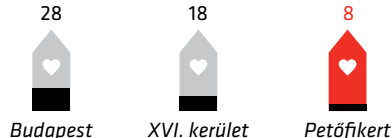
Legfeljebb általános iskolát végzettek száma 1000 felnőttre vetítve (2011)



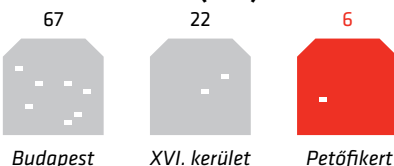
100 lakásra jutó zsúfolt lakások száma (2011)



Substandard lakások aránya 1000 lakásra vetítve (2011)



1000 lakásra jutó önkormányzati bérlakások száma (2011)



A CSALÁDI HÁZAS ÖVEZET PROBLÉMAKÖRE

1. Társadalmi homogenitás:

Az eltérő társadalmi csoportok lakóhelyi szegregációja hosszú távon a társadalmi csoportok eltávolodásához vezet.

2. Személytelenség, társadalmi kapcsolatok hiánya:

A lakók pusztán saját családi házuk határain belül mozognak, a környezettel, helyi közösséggel alig alakítanak ki kapcsolatot, ritkán veszik igénybe a helyi szabadidős vagy szórakozási lehetőségeket.

3. A hely identitásának hiánya:

A fragmentált térhasználat miatt a terület identitásképző elemei hiányoznak, vagy háttérbe szorulnak.

4. Homogén lakófunkció:

A kertvárosban gyenge a szolgáltatószektor, illetve alacsony az intézményi ellátottság.

5. Ingázás:

A kertvárosok homogén lakófunkciójából következően az ittlakók naponta ingáznak a város belső kerületeibe.

6. Magas zöldterület-fogyasztás:

Az alacsony intenzitású családi házas beépítés zöldterület-fogyasztása magas, városi szinten a kertvárosban csökken leginkább a zöldfelületi borítottság.

7. Fajlagosan pazarló infrastruktúra:

Jó kiépítettsége és kapacitása alapján jelentősen nagyobb lakosságot is el tudna látni.

8. A szórt beépítés következményei:

Az szűk oldalkertek használhatatlansága, a kényszeres kerítésépítés, az intimitás hiánya, nagy lehűlő felületek és az önálló rendszerek miatt gazdaságtalan üzemeltetés.

9. A lakástípusok azonossága:

Adott területen a családi házak mérete a maximális beépítés kihasználásának következtében közel azonossá válik, alaprajzi kialakításuk sztereotipusok. A szabályozás következtében alakatlanul csak kis mértékben eltérő és rendszerben is hasonló típusok homogén mezője jön létre.

A kis parcellákon épülő szabadon álló családi ház modelljével tehát baj van. Ennek a lakástípusnak erős túltengése és növekedése okozza a városzétfolyásnak nevezett jelenséget. Budapest összlakossága nem növekszik, ám a középrétegek belvárosból való kiköltözésének káros következményeként a szórt építkezés, a kis népsűrűség, és az egyfunkciós beépítés miatt a parcellázások felemésztik a főváros peremén lévő, a városlakók számára elérhető potenciális zöldterületeket. A gyalogjárás felszámolásával redukálják az emberek közötti kapcsolatokat, és megnyújtják a közlekedési útvonalakat. Gazdaságos, de a természet közelségét, sőt intimitását is biztosító, kis, közepes és nagy alapterületű, olcsón fenntartható lakásokra lenne szükség, mely sűrű, intenzív beépítésével szükségtelenné teszi a beépítésre szánt területek növelését.



A területet kettészelő, tiszta csapadékvíz elvezető meder



A ligetes helyszín, közepén végigfutó patak nádassal

MEGOLDÁSI JAVASLAT

Az ó-mátyásföldi Petőfikert mellett elterülő, jelenleg beépítetlen területre javasolt építészeti terveink célja, hogy megtörjék az övezet homogén társadalmi struktúráját, és emellett a sokféle családtípus számára biztosítsanak kertvárosi életminőséget úgy, hogy az övezetre jellemző pazarló beépítés és magas zöldterület-fogyasztás helyett a közösségi zöldfelületek fejlesztésére tegye a hangsúlyt. A cél egy gazdaságos, a természet közelségét és a magánélet intimitását is biztosító, kis, közepes és nagy alapterületű, olcsón fenntartható lakások tervezése, mely sűrű, intenzív beépítésével szükségtelemmé teszi a beépítésre szánt területek folyamatos növelését, és elősegíti a különböző státuszcsoportok keverését.

Alapvető szempont volt, hogy az épületegyüttes a környező családi házas övezethez, valamint a sporcélú közparkhoz és parkerdőhöz valamilyen módon kapcsolódjon. A javaslatokat építészhallgatók dolgozták ki, egy oktatásba integrált kutatási projekt keretében. A tervek vezető oktatók konzultációja és irányítása mellett születtek, alapos helyzetértékelést és elemzést követően, azok tanulságait levonó részletes építészeti program alapján.

A társadalmilag vegyes lakosságot vonzó olyan építészeti megoldásokat kerestünk, amelyek a heterogén népességcsoportok számára élhető, megfizethető és vonzó lakhelyet nyújtanak, és fizikai tereik alkalmasak e csoportok kooperálására, együttélésére, és néha ellentmondó igényeinek kielégítésére is.

Szociológiai célok és feladatok:

1. A társadalmilag homogén kertvárosban egy vegyes lakosságot vonzó épületegyüttes létrehozása.
2. A heterogén csoportok együttélésére megfelelő helyek biztosítása, úgy, hogy valóságosan is megteremtődjenek a kooperáció fizikai terei.
3. A különböző csoportok vegyes és néha ellentmondó igényeinek harmonizálása és szeparációja.

Városépítészeti célok és feladatok:

1. A közösségi zöldfelületek kialakítása mellett intim magánkertek létrehozása (minimum 40%).
2. Környező területekhez való értéknövelő módon való kapcsolódás. (úthálózat, zöldfelületek, patakmeder).
3. A régi és az új lakók közötti integráció elősegítése.
4. Intenzív sűrű szövetes beépítés létrehozása (maximum 30%).
5. Takarékos, fásított autó-, kerékpáros, gyalogos utak és parkolók kialakítása (maximum 30%).
6. A maximális szintterületi mutató elérése (0,6).

Építészeti célok és feladatok:

1. Gazdaságos megvalósíthatóság, olcsó és tartós építőanyagok használatával.
2. Innovatív gondolkodás a külső és belső terek kialakításában.
3. Többféle lakástípus tervezése takarékos alaprajzzal és okos térfeleslegképzésekkel.
4. Egyszerű tervezés, akadálymentesség és egyenlő hozzáférés biztosítása idősek és fogyatékkal élők számára.
5. Topográfiai és léptékbeli illeszkedés a környező beépítéshez,
6. Különböző parkolási rendszerek kidolgozása.
7. Környezettudatos gondolkodás integrálása a tervbe.
8. Energiatudatos, alacsony energiafelhasználású épületek tervezése az olcsó üzemeltetés érdekében.
9. Változatos, barátságos, emberi léptékű, „a spontán építészetnek” is helyet adó beépítés létrehozása.

Tervezési program:

1. Hat hektár területen kb. 200-250 db, jellemzően 2 szintes, átlagosan 100 m² bruttó földszinti alapterületű lakás (nettó 80 m²) tervezése vegyes finanszírozással (85% piaci értékesítésű öröklakás, 15% önkormányzati bérlakás).
2. Egyharmadnyi 1-2 fős (35-50m²) 1-1,5 szobás garzonlakás tervezése (ebből akadálymentes 20%) a környékről ideköltöző idősebbeknek, akiknek fenntarthatatlanná vált a családi házuk, akik kisebb lakást akarnak, de kertés, korábbi élőhelyükhöz kötődő környezetet szeretnének, esetleg fiataloknak, vagy fogyatékkal élőknek.
3. Egyharmadnyi 3-4 fős (50-80m²) nappali + 2 szobás lakás tervezése (ebből akadálymentes 10%) egy-két gyerekkel élőknek, akiknek kertés házra nincs pénzük, de több forrásuk van annál, mint hogy társasházi lakással beélnék.
4. Egyharmadnyi 5-6 fős (80m² fölötti) nappali + 3-4 szobás lakás tervezése (ebből akadálymentes 10%) sokgyerekes nagycsaládoknak, akik ennyi pénzért csak kis kertés házhoz jutnának, ami nem lenne elegendő az igényeiknek.
5. Tervezendő egy-két diszponibilis tér, például co-working iroda, családi napközi, szolgáltató tér (kb. 50-60 m²/db). Ezek lehetőleg átalakíthatóak legyenek, hogy a későbbi pontos igényeknek megfeleljenek.
6. Minden lakáshoz egy parkoló és minden ötödik után egy vendégparkoló kialakítása szükséges.
7. A területen áthaladó csapadékvíz-elvezető patak esetleges vízfelületté visszaduzzasztása túlfolyóval lehetséges.
8. Valamennyi lakáshoz a lakóterülettel arányos privát, intim kert vagy terasz biztosítása szükséges.
9. A stigmatizálás elkerülése érdekében szükséges a bérlakások és a piaci értékesítésű ingatlanok keverése, ugyanakkor fontos feladat, hogy a népesség minden csoportja számára megfelelő hely létesüljön úgy, hogy együttélésükkel ne zavarják egymást, de találkozásukra módot találjanak (pl. fiatalok, sokgyerekes családok, idősek, fogyatékkal élők).