



Szabályozások által determinált építészeti
Az esztétizáló kritika veszélyei
Fortvingler Éva

1. Az elmélet írók és a tervezői gyakorlat közötti szakadék

Szabályozások által determinált építészet? Mit jelent ez a cím?

A szabályozásokat azért alkotjuk, hogy pozitívan befolyásolják az épített környezetünket. De vajon valóságban milyen mértékben befolyásolják? Úgy gondolom, hogy jelentősen. Átformálják az építészeti gondolatot, sablonizálnak, uniformizálnak, hatásukra az épületről nem leolvasható a tervező kvalitása, habitusa.

Ezek szerint a szabályozások határozzák meg az építészeti „divatokat”?

Vagy csak jelentős hatást gyakorolnak azokra?

Létezik-e szabályozások által determinált kategória az építészetben belül?

Vagy igaz ez egész tartományra?

És vajon gondolkodnak-e ezeken az elméleti írók?

Mivel az építészet gyakorlása mellett öt éve az Eötvös Lóránd Tudományegyetem művészettörténet szakának hallgatója vagyok, így elkerülhetetlenül minden kortárs jelenséget kettős mércével szemlélek.

A szabályozások által determinált formákat, és gesztusokat két oldalról vizsgálom.

– Építész szemmel gyakorlatiasan:

Igyekszem keresni, és ismerni a „kiskapukat” a túlszabályzott építészeti környezetben, amelyek a tervezést befolyásolják.

– Művészettörténész szemmel elméletben:

Töreksem arra, hogy az adott korban megjelenő formajegyeket, „stílusjegyeket” felismerjem, egymással összevegyem, elegendő forrás birtokában következtetéseket vonjak le az adott kor törekvéseiről, besoroljak, osztályozzak, összefüggéseket keressek, elemzek és végül rendszerbe foglaljak.

Véleményem szerint a valóságos helyzet nem megfelelő ismerete a művészettörténészeket és elméleti írókat gyakran félrevezeti egy-egy építészkritika megfogalmazásában, vagy egy tervező építészeti „hitvallásának” meghatározásában, mert a vizsgált épületek az esetek zömében nem reprezentálják a tervező építészeti felfogását tisztán.

Így kerülnek az épületkritikákba azok a „túlgondolt” jelenségek, mint történt ez Haba Péter:

Egy, kettő vagy három? /Társasház a Csernyus utcában (Budapest)/ (2007. 07. 20)¹ című írásában, ahol az OTSZ (Országos Tűzrendészeti Szabályzat)² homlokzati tűzterjedési gátak kiképzésének előírásának maradéktalan betartása által létrejött homlokzati játék sorolódott be egy „Vonalkód-építészetnek” aposztrofált divatos törekvés példái közé. Az esetet a Vonalkód-építészet részben fogom bővebben kifejteni, és gondolatmenetemben elhelyezni. Ez a történet indukálta a helyzet boncolgatásának szükségszerűségét, így a dolgozat elején való megjelenése indokolt.

Az eset tanulsága, hogy az építészet jelenségeinek skatulyába gyömöszölése irreálisan esztétizáló építészet kritikákhoz, hibásan felmért helyzethez vezet. Ennek alapján a dolgozatot is úgy szerkesztettem meg, hogy bizonyos témákban egyrészt elemzem a helyzetet általánosan, ehhez nagyrészt segítségül veszem Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, című könyvét és egyéb forrásokat, másrészt építészként bemutatom egy projektünket, a Budapest, XIV. kerület Komócsy utcában jelenleg építés alatt álló 59 lakásos épületünket, amely megfelelően modellezi gyakorlatban az írásom tartalmát az által, hogy vállalkozói lakásépítések körében tartozó projektként igen érzékenyen reagál, mind a szabályozások által leredukálódott építészeti lehetőségekre, mind a befektető megtérülési költsége diktálta maximális beépítési paraméterek kihasználásra és kötött anyagi helyzetre. Ezzel szemben a védésen bemutatandó mestermunkámmal, egy balatonakarattyai nyaralóépülettel szeretnék rendhagyó esetet teremteni az általam vázolt építészeti helyzetben. A nyaralóépület egy olyan koncepció, amely – sok szerencsével, és a megbízó messzemenő bizalmával és türelmével megtámogatva – dacolt a túlszabályzott környezettel. Szabályozásoknak ellenálló építészet?

A két projekt méretében, anyagi lehetőségeiben nagyon különbözik egymástól, de közös nevezőjük, hogy a megbízó személye megegyezik. Ez alkalmat ad arra, hogy az eseteket összevegyük, az egyik legfontosabb tényezőtől, a megbízó személyétől eltekintve. A dolgozat fő gondolata azonban nem ennek az összehasonlításnak a tárgyalása, a nyaralóépület rendhagyó eset pozíciójából adódóan, így a továbbiakban azokat a lehetőségeket vázolom, amelyek az építész rendelkezésére állnak egy valóban szabályozások által determinált építészeti szituációban.

1 <http://epiteszforum.hu/node/6075>

2 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet, az OTSZ 5. számú melléklete
Építmények tűzvédelmi követelményei, Építmények tűzvédelme

Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva, Móser Balázs - Komócsy-ház



2. Az építészet nem értelmezhető vákuumban

Az építészet nem értelmezhető vákuumban, a források, szabályozások, rendeletek, a megbízó személye, kapcsolata az épülettel és a kor megfelelő mélységű ismerete hiányában értelmezése teljesen más eredményre vezet. Maga az építész is hajlamos bizonyos tervezési döntéseket utólag úgy beállítani, mintha teljesen tudatosan született volna és nem egy műszaki vagy szabályozási probléma frappáns megoldása lenne.

Itt idézem Peter Cook – a grazi Kunsthaus építészének – gondolatait, amelyet Martinkó József által készített interjúban olvashatunk.³ „Analitikusan kell az építészethez viszonyulni, az építészet mögött történetek vannak, melyek alapvetően meghatározzák. Nem a semmiből jön, és lesz valamilyen az építészet. Ez és ez a designer ide és ide járt iskolába, szerelmes volt ebbe és ebbe, megszállottja ennek vagy annak, mindig hajnalban kel, asszisztense volt ennek és ennek, dolgozott itt és itt, és még sorolhatnám. Meggyőződésem szerint csak mindezekon keresztül érthetünk meg az építészettel kapcsolatban mélyebb összefüggéseket, és gondolkodhatunk el megfelelőképpen róla, illetve az összefüggéseiről. Hiszen nem hihetetlenül érdekes-e, hogy ez vagy az a tervező, aki ebből a faluból, ebből az országból származik, tervezi ezt vagy azt, ide és ide, teljesen átformálva azt és azt a várost, stb. Vagy nem érdekes-e, hogy amikor ezt az épületet tervezte, szenvedélyesen szerelmes volt ebbe és ebbe, vagy hogy éppen egyfajta depressziós állapotban volt. Nem elgondolkodtató-e, hogy súlyos alkoholistaként ez vagy az a zseniális tervező milyen elképesztő újításokat vitt véghez ebben és ebben az épületkomplexumában. Miért dolgoznak bizonyos emberek együtt, mikor egyértelműen teljesen eltérő személyiségűek. Ugyanilyen meghatározó körülmény lehet a hely, ahol egy adott épület felépül. Miért ott? Miért pont akkor? Mi volt éppen abban az országban a politikai vagy gazdasági helyzet, mik a kulturális sajátosságok, és még ezer apró és kevésbé apró dolog. Mindez legalább annyira hozzátartozik egy épülethez, mint az, hogy miből készült, hány szintes, vagy hogy milyen technológiai eljárásokat alkalmaztak a megépítése során.”

3 Peter Cook építésszel, a legendás Archigram építészcsoporthoz tartozó egyik alapítójával, az idei Velencei Építészeti Biennále brit pavilonjának kurátorával Martinkó József beszélgetett az UCL Bartlett Intézetében. OCTOGON 2004/5



3. Jogszabályok túlburjánzása

ÉTV, OTÉK, BVKSZ, KVSZ, KSZT, OTSZ

Az építésügyet legmagasabb szinten az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szabályozza (ÉTV), melynek részletezését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. kormányrendelet (OTÉK) tartalmazza. 2008-ban ez módosult, így jelenleg a 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet van érvényben, amely rendelkezik Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet módosításáról.

Az OTÉK Budapest területén a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) módosításaival és kiegészítéseivel alkalmazandó, melyet a Fővárosi Közgyűlés fogad el meg. Ez alapján alkotják meg a kerületek saját Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzataikat (KVSZ), illetőleg Kerületi Szabályozási Terveiket (KSZT). A szabályozás összehangoltságának hiánya akadályozza a hosszú távú tervezést. A Studio Metropolitana Urbanisztikai Kutató Központ Kht. 2005-ben felmérést készített Budapest arculatának megítéléséről építészek körében. A jogszabályok túlburjánzását többen jelölték meg problémaként ezzel kapcsolatban. Sok építész véleménye szerint, bár szinte átláthatatlan mennyiségű a szabályozás, mégis vannak joghézagok és ütközések is.⁴

A szabályok gyakori változása szintén probléma. Az új OTÉK olyan mértékű változásokat tartalmaz, hogy sok projekt tervét inkább gyorsan beadták még az új OTÉK érvénybe lépése előtt, hogy még a régi szerint bíráltassák el, vállalva az előkészítetlenségből adódó problémákat és a hiánypótlás kötelezettségét.

A Studio Metropolitana felmérésében olvasható továbbá, hogy több megkérdezett is panaszkodott arra, hogy a 2004-es év elején hatályon kívül helyezték valamennyi KVSZ-t, és a kerületi önkormányzatokat újak megalkotására kötelezték, 2005 eleji határidőt szabva. Az ilyen tervek elkészíttetése azonban rendkívül költség- és időigényes munka, így sok kerület nem rendelkezett érvényes rendezési koncepcióval minden körzetére vonatkozóan. Ahol pedig nem volt érvényes KVSZ, ott építési engedélyt sem lehetett kiadni. Ahol nem volt hatályos rendezési terv, ott a beruházó átvállalta az elkészíttetés költségeit az egész területre

4 Budapest arculatának megítélése építészek körében, 2005. szeptember 21 a Studio Metropolitana Urbanisztikai Kutató Központ Kht. felmérése

vonatkozóan, cserébe az építési engedélyért. Az önkormányzatok pedig rossz anyagi viszonyaik miatt általában elfogadták az ajánlatot, de ezzel csökkentették lehetőségeiket arra, hogy a fejlődés irányát megszabják. Néhányan azt említették meg, hogy a szabályozás hiányában, ezen átmeneti időszakban kötött szóbeli megállapodásokhoz a felek nem tartották magukat.⁵

Tehát a jelen művészettörténésze vagy építész kritikusa nehéz feladat elé van állítva az által, hogy amennyiben ezeket a törekvéseket osztályozni akarja, ahhoz elkerülhetetlen a szabályozások (OTÉK, KSZT, BVKSZ...STB.) megfelelő szintű ismerete, és ennek nehézsége, hogy ezek folyamatosan változnak, tehát nemcsak az épület építésének idejét, de az engedélyeztetési eljárás pontos idejét is ismerni kell.

A különböző szabályozások okozta jelenségeket – a teljesség igénye nélkül – szedtem össze.

A „vonal-kód” építészetnek, a szintterület növelési lehetőségeknek, a '90-es évek magasztelő divatjának, az intézményterületen létrehozott lakófunkciónak, az KVSZ és az FSZKT mérkőzésének, az IZ keretövezet csapdájának, a „túlépítés” problémájának, a „piramis” építészetnek, a telepítési lehetőségek kijátszásának, stb. kifejtése után üdítő ellentét lesz a szabályozásoknak ellenálló balatonakarattyai nyaralóépület.

4. A vállalkozó lakásépítés következményei

A dolgozat nagyjából egy jól behatárolható területét boncolgatja az építészetnek. A többlakásos épületek tervezés, azért tűnik a leginkább leszabályozott területnek, mert annak ellenére, hogy a beruházó ízlése természetesen itt is fontos tényező, de az esztétikánál sokkal fontosabbak a marketinges szempontok, a lakókörnyezet, mint eladható „termék”, a beépíthető négyzetméterek és így piac diktálta paraméterek.

A telepszerű építkezések kapcsán a lakópark szót leginkább a marketingtevékenység során használják. A marketing a korábban megszokott lakótelep szót a panelos nagylakótelepek megjelenési formái miatt kialakult negatív felhangja miatt elveti, a lakóparkot általában zöldbe ágyazott lakótelepnek tekinti. A telepszerű építkezések leendő lakóit úgy kívánja megnyerni, hogy bár elfogadhatónak tekinti a pozitív kicsengésű kislakótelep kifejezést, de inkább minden olyan lakásfejlesztési akciót, ami meghaladja a foghíjbeépítést, lakópark névvel illet.

2000 és 2001 között erőteljesen megnövekedett a lakásépítésen belül a vállalkozások által

5 Budapest arculatának megítélése építészek körében, 2005. szeptember 21 a Studio Metropolitana Urbanisztikai Kutató Központ Kft. felmérése

épített lakások száma a természetes személyek által építettekhez viszonyítva (a 86-14% arány 78-22%-ra változott, ami azt mutatja, hogy csökkent a családi házak iránti igény). Az ezredfordulón az állam nemcsak a lakásvásárlót, hanem az építtetőt is támogatta, mégpedig a beruházási hitelhez adott kamattámogatással, amelynek igénybevételével viszonylag kedvező, 8% kamatú hitelhez juthattak a vállalkozók. A támogatás mértéke függött a kivitelezés időtartamától, a legkedvezőbb támogatáshoz az a vállalkozó juthatott, aki vállalta, hogy a munkát 1 éven belül befejezi. Egyes beruházók ezért saját forrásokból indították a lakásépítést, és csak a befejezés előtti évben vettek igénybe banki hitelt. A foghíjbeépítések során anyagilag stabilizálódott beruházók egy része nagyobb volumenű lakásépítési akciókba tud belefogni.⁶ Az elmúlt években a nagyobb hazai pénzintézetek és külföldi ingatlanfejlesztők is jó befektetésnek tekintették a lakásépítést.⁷

Önkormányzati lakóépületek is épültek az utóbbi időben elenyészően kis számban, de találunk közöttük kifejezetten kitűnő példákat, mint például Kis Péter Práter utcai épülete Budapesten vagy Pelényi Margit 120 lakásos szociális épülete Pécsen.

A nagy volumenű és gyors lakásépítés azt eredményezte, hogy a megtérülési számítások váltak elsődleges szemponttá. Az ingatlanfejlesztők megtérülési számításaiban alapvető szerepet játszik a terület építési előírásoknak megfelelő maximális igénybevétele: a számítások alapjának nem a beépítettségi maximumot, hanem a szintterületi mutatót és a maximális építménymagasságot tekintik. (Ezek hányadosaként kapott érték első megközelítésben megadja az épületek egy szintjének területét, ebből következtetnek a kialakítható lakások számára, például Zuglóban a maximális szintterületet 75 m²-el kell osztani, hogy megkapjuk a maximális lakásszámot.)

A nagy volumenű állami lakásépítés időszakában a rendezési terveket a tanácsok készítették, a beruházásokat az állam finanszírozta, a fejlesztésben piaci szempontok nem érvényesültek, a magánszektor csak a családiházak építkezései területén vagy az állami lakásépítés értékesítésre átadott lakásaiban jelenhetett meg. 1990 után Magyarországon a lakóterület-fejlesztéseket (ahogy a kereskedelmi központokat valamint az irodaház-építéseket is) a vállalkozó megtérülési számításai motiválják, ennek megfelelően ma ún. projektorientált fejlesztéseket hajtanak végre. Az önkormányzatok a közérdekeket korlátozottan tudják

6 pl. a Questor cég a ferencvárosi rehabilitációban még viszonylag kevés számú lakást épített, ma a legnagyobb beruházók egyike.

7 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 366.o.

Kis Péter - Práter utca, Budapest



Pelényi Margit - 120 lakásos szociális bérlakás, Pécs



Fotó: [Http://tranzit.epiteszforum.hu/](http://tranzit.epiteszforum.hu/)

képviselni, hiszen a szabályozási terveket legtöbbször a vállalkozók finanszírozzák. A tervek általában csak a kiválasztott területre készülnek (a minimum tömb nagyságú elvet ugyan betartva), a környezeti összefüggéseket és az ezzel kapcsolatos, a tervterületre ható igényeket ritkán fogalmazzák meg. Ennek hátránya is van, egyrészt növekszik az olyan szigetjelleggel kialakított beépítések száma, melyek nem veszik figyelembe a csatlakozó területek karakterét, másrészt a vállalkozók által finanszírozott tervek esetében a tervezőre előírt nyomás nehezedik a területre érvényes építési paraméterek (beépítési százalék, maximális építménymagasság stb.) maximális kihasználás érdekében.⁸

Mivel lehet csökkenteni a maximális kihasználást és kompenzálni a befektetőt? Ez a kérdés jelen időszakban megoldódni látszik, a lakások eladhatósága csökkent, a magas kínálat pedig olyan projekteknek kedvez, amelyek a minőségbe is fektetnek, az esztétikára is költenek.

5. A Komócsy-ház telepítése

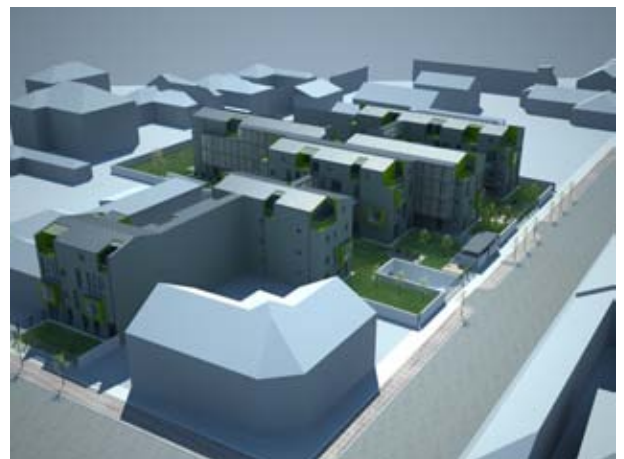
Mint arról már korábban is írtam, dolgozatomban gondolatmenetét szinte tökéletesen modellezi a jelenleg építés alatt álló Komócsy-ház.⁹ Mielőtt rátérnék a szabályozások okozta jelenségek tárgyalására, szükségesnek látom röviden bemutatni. Lévén hogy vállalkozó által létrehozott lakásépítési projektről van szó, a terület építési előírásainak megfelelő maximális igénybevétele fontos szempont volt.

A Komócsy utca 29-33a és a Fűrész utca 20b telken a korábbi kisüzemek helyén a telkek összevonásával 4002 m²-es építési telek alakult ki. Az így kialakult szupertömb mérete éppen megfelelt, ugyanis minimális és a maximális méretét is szabályozzák a telekterületnek. A telek két utcával határos, két helyen van közterületi csatlakozása. A telkek összevonásával tiszta, új, karakteres belső világú beépítést hoztunk létre. Az így kialakított építési telken a nagyobbik területi egységnél oldalhatáron álló beépítést alkalmazunk, míg a kisebbik homlokzatszélességű Fűrész utcai részen alkalmazkodunk az egyértelmű zárt sorú beépítéshez. A terület L3-HZ építési övezetbe tartozik, mely a kerületi KSZT alapján:

Kisvárosias, L3-XIV/HZ (zárt sorú, hézagosan zárt sorú, oldalhatáron álló, ikres, csoportházas beépítésű) lakóterület, mely alapján nagyobb arányban oldalhatáron álló, kisebb mértékben zárt sorú beépítés alkalmazása mellett döntöttünk.

⁸ Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar teleszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 387.o.

⁹ Tervezők: Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva, Móser Balázs



Koncepció

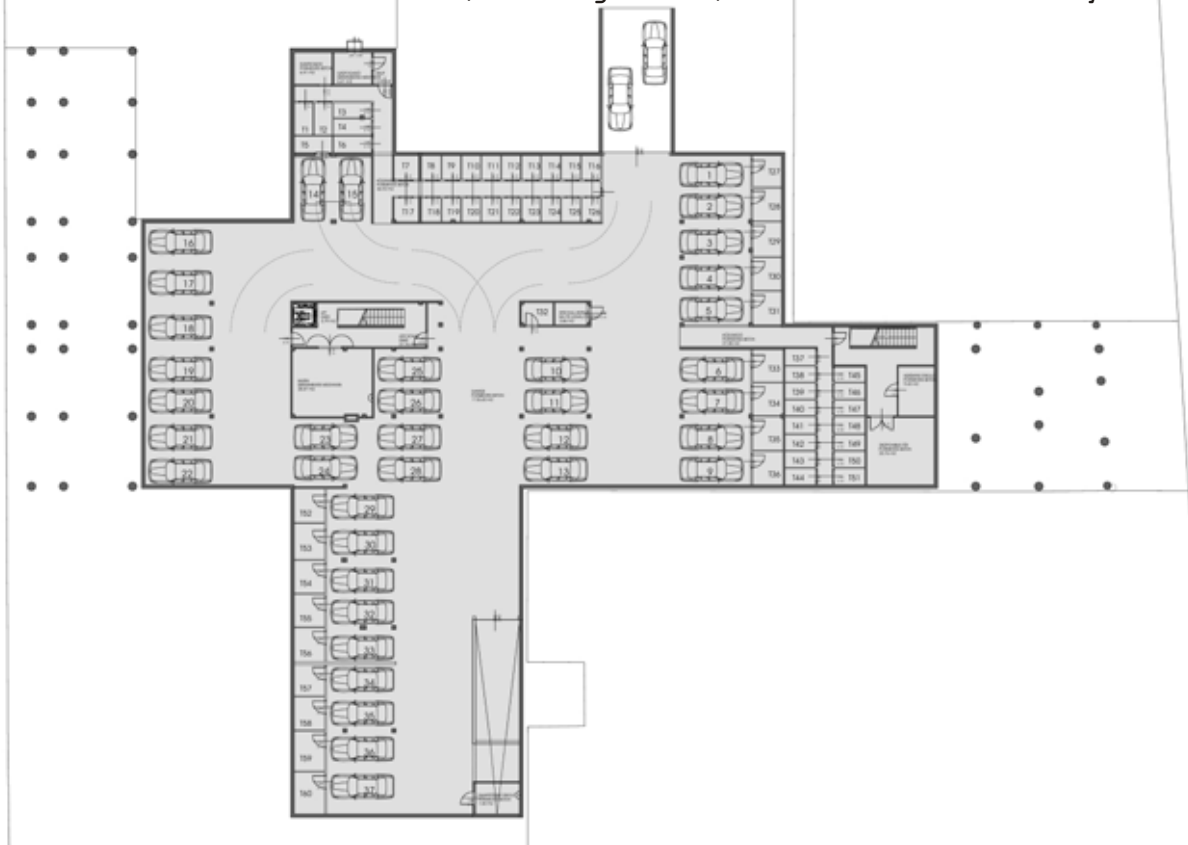
A lakásokat több kisebb tömbben helyeztük el, alkalmazkodva ezzel a környék karakteréhez, széttöredezett struktúrájához, kisebb kubusú épületeket tartalmazó beépítéséhez, így nem ékelünk be – a már kialakult, töredezett szövetbe – egy hagyományok nélküli, nagy tömeget, amely 59 lakásával terpeszkedne az épületek között.

Az épülettömegeket egy hosszanti közlekedő tengely köti össze, ami a Komócsy utcával párhuzamosan halad, néhol kiöblösödik lépcsőházzá, néhol híddá alakul, vagy csak keresztül szel egy tömböt. A hossz tengely közepén a Komócsy utca felől kevésbé hangsúlyos keresztirányú elemet helyeztünk el. A két merőleges irányú tengely metszéspontjában alakítottuk ki a főlépcsőházat és a felvonót. E középpontban kialakított „spontán” teresedés lehetőséget ad egy hangsúlyosabb közösségi tér, „előcsarnok” kialakítására. A szintek innen e központból közelíthetők meg lépcsőn, liften keresztül, a lakások pedig a tengelyekre fűzött függőfolyosókról. A keskeny traktusok lehetőséget adnak arra, hogy a lakások egymás irányába forduljanak, illetve az oldalhatáron való elhelyezésük nagyobb teret biztosít a telek belső világának. a tömbök közötti kertek változatos kialakításának. A melléklépcsőház szintén a hossz tengelyen helyezkedik el, a Fűrész utcai homlokzat irányába.

A tömb belső világa értékesebb terület, ezért a lakásokat inkább a belső kertek felé fordítottuk. Egy ekkora méretű beépítés jelentősen befolyásolja a környezetet, a környék hangulatát, megítélését, ezért választottuk a fegyelmezett tömegformálást, ugyanakkor e feszességet plasztikus homlokzatképzéssel oldjuk. A ház nyitottságot sugall, az utcáról belátható kertek mélyen benyúlnak a telekbe, illetve az utcafronton a lakások kifelé is jelentős ablakfelületet kaptak.

A tervezett épületek pince + 3szint + tetőtér kialakításúak. A pincében kapnak helyet a parkolók, tárolók. A földszinten a lakások teraszokkal kapcsolódnak a közös kertbe, az első, második emeleten erkélyek és beüvegezett loggiák vannak, a tetőtér szinten tetőformából kiharapott teraszokra nyílnak a szobák, illetve tetőablakok híján innen is vannak bevilágítva.

Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva, Móser Balázs - Komócsy-ház



Pince szintű alaprajz



Földszinti alaprajz

Az adatok számszerűsítve:

BEÉPÍTÉS TÍPUSA: KOMÓCSY UTCA: OLDALHATÁRON ÁLLÓ
FÚRÉSZ UTCA: ZÁRTSORÚ

TELEKTERÜLET:	4002M ²
BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET:	1187M ² =29,6%<30,00% TEHÁT MEGFELEL
BRUTTÓ SZINTTERÜLET:	4564 M ² <4804,4 M ² , TEHÁT MEGFELEL
SZINTTERÜLETI MUTATÓ:	1,14<1,20 TEHÁT MEGFELEL
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG:	10,45 M<10,50 TEHÁT MEGFELEL
ENGEDÉLYEZETT LAKÁSSZÁM:	64
LAKÁSSZÁM:	59
PARKOLÓSZÁM:	59 [22 felszínen hátsókertben, 37 teremgarázsban]
ZÖLDTERÜLET:	2281M ² >2201 M ² , TEHÁT MEGFELEL

A táblázat két legfontosabb adata a megtérülési számítások elvégzéséhez a szintterületi mutató és az építménymagasság, a befektető szemszögéből nézve ezek az adatok akkor helyesek, ha maximális igénybevételre vannak beállítva, az építészeti oldalról a megfelelő adatok természetesen összhangba vannak az épület kedvező kialakításával, azaz a maximális adatok nem csorbítják a tömegek esztétikáját. Nézzük milyen eszközökkel lehet maximálisan kihasználtá tenni ezeket az adatokat, illetve mit okoznak ezek a számok az építészeti formálásban.

6. Általános telepítési kérdések

A keretes és szabadonálló beépítés értelmezési nehézségei

Az 1990 előtt épült lakótelepeken nem volt gond a keretes beépítés értelmezésével, hiszen a kereteket a kialakított szerkezeteknek megfelelően közterületek (gyalogutak, gépkocsiforgalmi utak, zöldfelületek) vették körbe, építési vonalakkal pedig egyértelművé tették az épületek homlokvonalainak elhelyezését. Ezt követően már részletkérdés lett, hogy a keretet a tervező egyes esetekben megtörte, megszakította, vagy hogy a kötelező és irányadó építési vonalak változtatásával a homlokzatokat egyenes szakaszokon megmozgatta. Míg az OÉSZ a lakóterületek egyedi telkei esetében a beépítési módokat (szabadonálló, oldalhatáron álló, ikres, zárt sorú, csoportos) a főépület elhelyezése szerint állapított meg, addig az OTÉK a beépítési módot az építési helyhez köti, amin belül védőtávolságok betartásával az épületek szabadon

Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva, Móser Balázs - Komócsy-ház



I. Emeleti alaprajz



Manzárd szintű alaprajz

helyezendők el.¹⁰

Az ezen alapuló szabályozási tervek tehát feloldották, a korábbi kötelezettségeket, hiszen az utcavonal mentén folyamatosnak jelölt építési helyen belül bármilyen hosszú vagy éppen rövid épüleategységet ki lehet alakítani az OTÉK előírásaival összhangban, az építési hely csak a telek mélysége irányában rendel el korlátozást Körner és Nagy szerint, de mi ez utóbbi kitételekre nem találtuk meg a megfelelő paragrafust, így a Komócsy utcai társasház esetében egy – a telek mélységének irányába – hosszan benyúló tömeget is terveztünk (2-es tömb).

Az OTÉK kitételével kapcsolatban akkor alakult ki ellenállás, amikor azokban az övezetekben is megjelentek a lakásépítések, ahol a beépítettség a lakóterületnél meghatározottnál magasabbat is megengedett, és a telekhez viszonyítva a szintterületi mérték magas szintje a telek teljes mélységének kihasználására készítette a vállalkozókat. Nagy nyomás nehezedett a tervezőkre abban az irányban, hogy mélyebb építési helyek megállapításával a vállalkozók döntésére bízzák a telekre helyezett épületcsoport vagy akár egyetlen nagyobb formátumú épület zártságának és nyitottságának megállapítását.¹¹

A szabályozási tervek építési előírásai vállalkozói nyomásra és sok esetben önkormányzati asszisztálással tudatosan kerülik a szabadonálló jellegét pontosító utasítások megfogalmazását. Ha mondjuk hiányzik az utcai homlokzat maximális hosszára vagy/és a homlokzati arányokra vonatkozó előírás, akkor csak az építési hely jelölési módja adja meg a jogi alapot, így akár egy – az övezet típusától függő – rendkívüli hosszúságú homlokzathosszakkal kialakított, U alakú épület vagy épületkeret is szabadonálló lehet. A helyzetet rontja, hogy napjainkban a jogilag amúgy nem kötelező beépítési javaslat elfogadása egyedül az I. fokú építési hatóságra tartozik, számukra – egyéb előírások hiányában – az építési hely jelölése a döntő.¹²

A szabályozások gyengeségeit kihasználó beépítések

Szerencsére a Komócsy-ház telepítésében sok fajta variáció közül választhattunk. A teljes zártsorúsítására is lett volna lehetőségünk, mert kisvárosias, L3-XIV/HZ (zárt sorú, hézagosan zárt sorú, oldalhatáron álló, ikres, csoportházas beépítésű) lakóterület övezetbe tartozik, így

10 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 408.o

11 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 409.o

12 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 409.o

létrejött volna egy telekhossznyi hosszúságú homlokzat, nagy belső, differenciálatlan udvarral. Az ok, amely miatt nagyobb arányban oldalhatáron álló, kisebb mértékben zárt sorú beépítés alkalmazása mellett döntöttünk, pusztán esztétikai.

Körner és Nagy részletesen taglalja a telepítések során gyakran használt alábbi kiskapukat.

A/ „Meghatározott eltérésekkel” szabályozott építési vonal

Bár az OTÉK szerint az építési vonal kötelező elem, de egy szabályozási terv keretében bevezethető a „meghatározott eltérésekkel” szabályozott építési vonal. Ennek magyarázatában pontosítható, hogy az ilyen módon jelölt vonalak hány %-ára kell épülethomlokzatot elhelyezni. (pl. előírható, hogy zárt sorú beépítés esetén az építési vonallal jelölt szakasz legalább 70 %-a beépítendő): Ez a módszer, ha korlátozza is a vállalkozók nagy hévvel emlegetett szabadságfokát, szakmai szempontból pozitív eredményekhez vezet.¹³

B/ Zárt sorú beépítés kikerülése – a „lepénnyel”

A rendezési tervekben előírt zárt sorú beépítés kikerülésére is vannak gyakran használt módszerek. Az építési vonalra helyezik az épületcsoport terepszinti garázsait vagy a garázslepényt utca felől takaró üzleteket (és ezzel eleget tesznek az építési előírásoknak), s felette szabadonálló épületeket építenek (az már részletkérdés, hogy a terepszintre került garázsok a teljes földszinti szintfelületet, vagy annak csak egy részét foglalhatják-e el, mert ez a maximális beépíthetőség kérdéskörébe tartozik).

A földszinten lepénnyel összefogott házak témája nem ismeretlen a telepészerű építkezések történetében, ezen elv alapján valósult meg az 1930-as években a főváros első sávós beépítése a Köztársaság téren, és számos 50-es és a 60-as évekbeli példát említhetnénk.¹⁴

C/ Épületek közötti térközök szabályozása

Az épületek közötti térközök szabályozása olyan régóta alkalmazott kiskapukra ad lehetőséget, ami befolyásolhatja a szabadonálló épületekből álló beépítések komponálását. A földszintes tömegekkel összekötött szabadonálló házak sokszor rendkívül fesztített – a homlokzatmagasságnál jelentősen kisebb – térközökkel épülnek.

13 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepészerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 409.o

14 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepészerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 410.o

Ez a helyzet nemcsak egy újfajta beruházói spekulációs nyomás, hanem egy újabb jogi kiskapu kihasználásának eredménye: a 100%-ban beépített földszintekkel akár 1000 lakásos, több épületből álló csoport is nevezhető egyetlen, változó magasságú lakóháznak, így az épületek közötti távolságokra vonatkozó előírások kikerülhetők (a házak lakószobái között ugyanakkor zavaró átlátások alakulhatnak ki).¹⁵

7. A „vonalkód – építészet”

A „vonalkód divat” problémája egyenlő a homlokzati tűzterjedés problémájával. Ennek a kijelentésnek veszélye, hogy a tűzterjedés szempontjából indifferens esetek párhuzamba kerülnek az egyértelműen a rendelet miatt ilyen módon szerkesztett épületekkel. Ez a probléma nemrégiben vitát indított. A vita indítója a – már a dolgozat elején említett – Haba Péter cikk, amelyet az Építészfórumon publikáltunk. Egy, kettő vagy három? /Társasház a Csernyus utcában (Budapest)/ címmel.¹⁶ A zuglói, 29 lakásos társasház 2007-ben került átadásra. Az épületet Bulcsu Tamás és Fábry Zoltán tervezte, majd a kiviteli terv szakaszban Petró Margó és magam is beszálltam a tervekészítésbe. Haba a cikket megjelenése előtt korrektúrára átküldte.

Részlet a cikkből:

„A homlokzatok megformálása folytatja a térszervezés játékosságát, ám ebben a tekintetben már sokkal kevésbé érezni a higgadt, kijózanító funkcionalitást. Ezzel persze semmi gond sincs, a homlokzatok általában sokkal jobban bírják a l’art pour l’art gesztusokat, mint például egy lakásbelső. Ugyanakkor az építészek a „rendetlen” ablak- és erkélykiosztással, a dobozszerűen előreugró (belül egyébként értékes plusz négyzetmétereket biztosító) nyílásokkal talán kissé többet adóztak a divatnak, mint amennyire egy tartós, de frissességre törekvő esztétikai rendszer megkívánta volna. (1) „

A „rendetlen” ablak- és erkélykiosztást” illetve a „dobozszerűen előreugró nyílásokat” divatosnak minősíti, amellyel mi egyetérteni nem tudtunk, és hivatkoztunk az Országos Tűzvédelmi Szabályzatra (OTSZ), amely ezeket a homlokzati játékokat generálja.¹⁷

A rendelet meghatározza a Homlokzati tűzterjedési gát fogalmát és pontos útmutatást ad a

¹⁵ Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar teleszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 410.o

¹⁶ <http://www.epiteszforum.hu/node/6075>

¹⁷ 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet, az OTSZ 5. számú melléklete
Építmények tűzvédelmi követelményei, Építmények tűzvédelme

Bulcsu Tamás, Fábry Zoltán, Fortvingler Éva, Petró Margó - Csernyus-ház



Fotó: saját

tűzterjedési gátak kialakításának szabályaira.

Homlokzati tűzterjedési gát: meghatározott tűzterjedési határértékű olyan homlokzati részlet, amely megakadályozza az épület homlokzata mentén a vízszintes vagy függőleges tűzterjedést.¹⁸ A rendelet előírja, a nyílászárók egymáshoz viszonyított minimális távolságát. A homlokzati tűzterjedés megakadályozása céljából az egymás fölé kerülő nyílászárók között minimum 1,30 m tömör falszakaszt kell kialakítani, a vízszintes szakaszok – például erkélylemezek – 1,3szoros szorzóval számítanak. Így ha teljes szintmagasságú ablakot tervezünk, akkor egyik lehetőség, hogy a nyílásokat eltolásban helyezzük egymás fölé, másik lehetőség, hogy vízszintes lemezeket iktatunk a nyílások közé.

Tűzterjedés elleni gátak kialakítása

9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet, az OTSZ 5. számú melléklete

Építmények tűzvédelmi követelményei, Építmények tűzvédelme

(M2. Tűzterjedés elleni gátak kialakítása, M2.1. Homlokzati tűzterjedési gátak kiképzése)

M2.1. Homlokzati tűzterjedési gátak kiképzése

A homlokzati tűzterjedés megakadályozása céljából az A1 tűzvédelmi osztályú, „nem éghető” anyagú tűzgátak a következők szerint alakítandók ki.

A függőleges tűzterjedés elleni gát legkisebb mérete (1. ábra)

$$1,3 G_{H2} + G_{H1} > 1,30 \text{ m,}$$

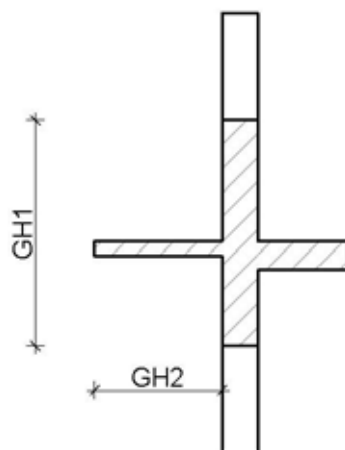
ahol

G_{H2} konzol (osztópárkány, loggia vagy erkélylemez) kiülése a felette lévő parapet elé, m,

G_{H1} két egymás felett lévő nyílás (nyílászáró) egymástól való távolsága a homlokzati síkon mérve, m.

¹⁸ 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet, az OTSZ 5. számú melléklete

Építmények tűzvédelmi követelményei, Építmények tűzvédelme, I/2. Fejezet, Alapfogalmak



1. ábra

Függőleges tűzterjedés elleni gát metszete

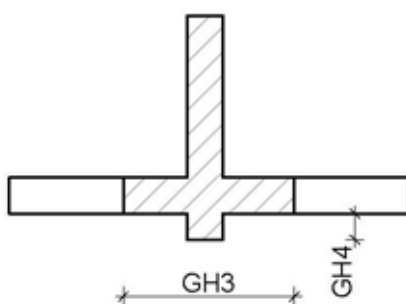
A vízszintes tűzterjedés elleni gát legkisebb mérete (2. ábra)

$$1,5 G_{H4} + G_{H3} > 0,90 \text{ m}$$

ahol

G_{H4} a falazatból kiülő fal, pillér vagy lizéna stb. mérete, m,

G_{H3} a két egymás mellett lévő nyílás (nyílászáró) távolsága, m.



2. ábra

Vízszintes tűzterjedés elleni gát metszete

A történet folytatása, hogy Haba Péter az alábbi kiegészítéssel látta el a megjelenő cikket:

„(1) A tervezők ebben a tekintetben elgondolkodtató részletre hívták fel a figyelmemet: szerintük a „vonalkód-divat” az aktuális tűzvédelmi szabályozásnak köszönhető, mely szerint egymás fölötti nyílások esetén minimum 130 cm-t kell hagyni az átégés miatt. Ugyanakkor ez a homlokzatképzési séma kétségtelenül nyugat-európai eredetű, az utóbbi években több sztárépítész neve is felmerült, mint az ötlet gazdája. Noha nem kizárt, hogy egy mindenütt érvényesülő EU-s tűzvédelmi szabályozás is közrejátszott a „divat” kialakulásában, e magyarázattal – úgy tűnik – szemben áll az a tetemes számú homlokzat, amely nem egyeztethető össze mindezzel, továbbá az, hogy ez a formálásmód az építészet mellett az ipari design, a ruhadivat és vizuális kommunikáció terén is hódít. Talán az építészek számára kapóra jött az amúgy is a „levegőben” érezhető vonalkód-trend, mert frappánsan meg lehetett vele oldani egy műszaki problémát?)”¹⁹

Wesselényi Garay Andor a saját blogján²⁰ reagált a cikkekre. A tervezett véletlenszerűséggel kialakított lyuksémát Raffael Moneo murciai városháza épületére vezeti vissza (1991-’98).

A mára bekövetkező formafáradással együtt a vonalkód-építészet meglepően virulens eszköznek bizonyult az elmúlt nyolc évben.²¹ A megoldás első hazai adaptációja Koller József egy 1999-es, Pest Megyei Bíróság Épületére kiírt pályázati műve, ami Moneo murciai leleményének egy az egyben adaptációja. Azóta számos hazai példa épült, de ezek csak a tervezett véletlenszerűséget emelték át a spanyolországi „alaptípusból”.²²

Az „magyarosított” típust folytatja Koller József pécsi Itélőtábla épülete, de mint ez a belső fotókon is látszik, még semmi köze nincs az általunk felvetett problémához, azaz a véletlenszerűnek ható ablakosztás csupán dekoráció és nem egy kényszer helyzet megoldása.

Hazai példák között említi, Tomay Tamás Gül baba utcai apartman házát, és Cságoly Ferenc, Keller Ferenc Barbakán házát, Pécs.

Szokoljai Gábor a vonalkód népszerűvé válásának okairól elmélkedik.²³ „A minimál virtuóz szándéka a végtelenségig leegyszerűsített megoldásra sok esetben tartalmi kiüresedésbe fordul át. Keskeny a határ a tiszta elegancia és a rideg unalom között. Sok épület az eszköztelensége miatt képtelen kommunikálni a történelmi építészettel. Nincs oszloprend, koronázó párkány, lábazati szint, bejárati hangsúly, nincs szigorú arányrendszer, kivetülő statikai olvashatóság.”

19 <http://www.epiteszforum.hu/node/6075>

20 <http://wergida.blogspot.com>

21 <http://wergida.blogspot.com/2007/06/elg-vonalkdbl.html> Wesselényi-Garay Andor: Elég a vonalkódból

22 <http://wergida.blogspot.com/2007/08/vonalkd-hajnala.html> Wesselényi-Garay Andor: A vonalkód hajnala

23 <http://epiteszforum.hu/node/8030> Szokoljai Gábor: A vonalkód-építészet



Rafael Moneo – Murcia, Városháza

Fotó: http://en.wikipedia.org/wiki/Rafael_Moneo



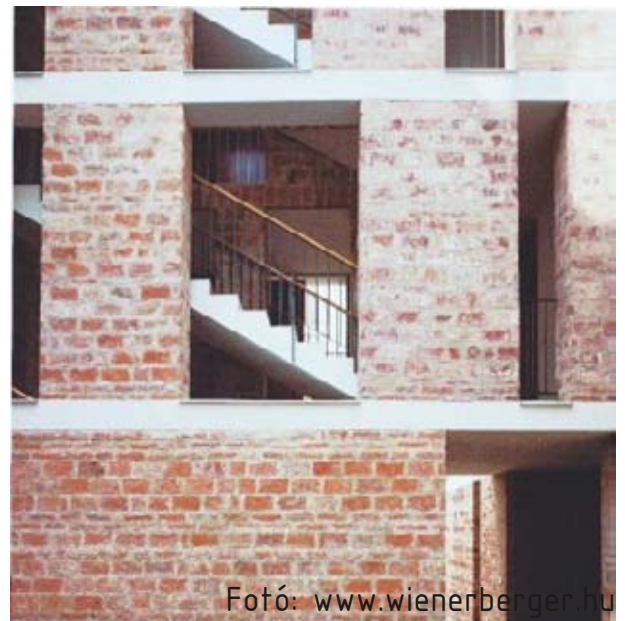
David Chipperfield – Madrid, Szociális lakások

Fotó: www.mimoo.eu

Koller József - Pécsi Ítéltábla



Fotó: www.epiteszforum.hu



A feszesség, logikusság és minimalizmus megmarad. A raszter nem szűnik meg, csak a random mögé bújjik. Szokolyai szerint az építészek rátaláltak egy receptre a vonalkód-építészetben, amelynek motívumrendszere könnyen elsajátítható, már önmagában is bizonyos karaktert biztosít a háznak. Népszerűsége nem feltétlenül a vonalkódos szerkesztés iránti vonzalomból, hanem a formai kapaszkodó iránti igényből ered.

A vonalkód-építészet egyértelműen a modernből nőtt ki. Párhuzamosokkal és merőlegesekkel operál, továbbra is kerüli a díszítettséget. De szerkesztettségében van valami archetipikus, ezáltal képes az illeszkedésre. A födémzések statikailag és grafikailag is összefűzik a falnyílások és faltestek sorát. A változatos ritmus fellazítja a homlokzat geometriai szerkesztettségét, ezáltal alkalmas a modern épület egyszerű humanizálására, így előáll a mindennapi ember által vágyott cizelláltság. A felszínen szabad, művészi invenciózusságot és egyfajta élményt jelentő mintázatot mutat, ami szerethetővé teszi. A szerethetőség pedig a kapcsolat lehetőségét jelenti az emberrel.²⁴

Erő Zoltán a jelenség okát a mobil elemekre vezeti vissza, szerinte az emelet-magas vonalkód nem más, mint valami mozgatható elem randomjának betonba fagyasztása. Igenis épültek ilyen interaktív házak – mert az nem csak elektronikus úton hozható létre –, ahol az anonim használók a napszaktól, igényeiktől és vágyaiktól hajtva alakítják a faszád vonalkódját.²⁵ Példának idézi Herzog & De Meuron párizsi lakóépületét²⁶, ahol rábízta az anonim polgárra a homlokzatképzést, avval, hogy fel-le húzható, ide-oda tologatható, ki-be nyitható árnyékoló réteget adnak a kezébe.

Megjegyzem a jelenségek típusainak egy kalap alá helyezése szintén alaptalan. A „vonalkód-építészet” és a „rendetlen ablakosztás” vagy „randszerű nyílások” két teljesen különböző kategória, noha bizonyos esetekben ugyanaz a kényszer, vagy szabályozás okozhatja megjelenésüket. Cino Zucchi sokat publikált lakóépületei Velencében a Giudeccán semmiképp nem emlékeztetnek vonalkódra (talán mert nem jellegzetesen egyforma, emeletmagas ablakok alkotják a homlokzatot), nála tudatosan véletlenszerűre tervezett homlokzatról beszélhetünk. De a jelenség bár „divatos”, de nem új, már 1955-ben feltűnik Le Corbusier Ronchmap-i kápolnájának homlokzatán is az ablakok random játéka.

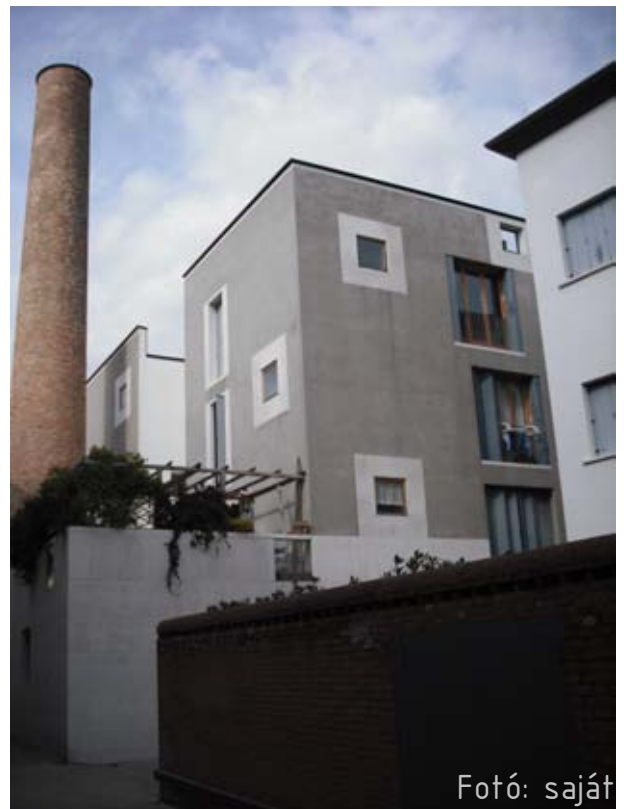
A Csernyus-ház talán inkább a vonalkód-építészet felé hajlik, de a Komócsy-házat a random csoportba sorolnám.

24 <http://epiteszforum.hu/node/8030> Szokolyai Gábor: A vonalkód-építészet

25 <http://wergida.blogspot.com/2007/07/vonalkd.html> Erő Zoltán: Vonalkód (posztkomment)

26 Párizs, Rue de Suisses







A tűzvédelmi szabály utóélete

A tűzvédelmi szabály betartása természetesen az építési engedély kiadásának feltétele. A hatályos NFGM rendelet (a Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Miniszter rendelete) a nyílászárók függőleges méretének utólagos változtatását azonban lehetővé tette.

A 2008 augusztusában megjelent 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet módosítása bővítette azon építkezési tevékenységeknek körét, amelyekhez nem kell Építési engedély. A homlokzati nyílászáró áthidalót nem érintő cseréje is bekerült a be nem jelentendők közé.

Az R. 1. melléklet III. fejezete a következő 32–37. ponttal egészül ki:

[A következő építési tevékenységek építési engedély és bejelentés nélkül végezhetőek:]
„32. már meglévő építmény – műemlék vagy önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított építmény kivételével – utólagos hőszigetelése, a homlokzati nyílászáró áthidaló méretét nem változtató cseréje, a homlokzatfelület színezése, a felületképzés megváltoztatása,”²⁷

Ez a rendelet módosítás utólag érdekes helyzeteket fog okozni a homlokzatokon.

8. Szintterület növelési lehetőségek

„90. Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”²⁸

A) A '90-es évek magastető divatja

A vállalkozók az 1990-es évek során – egészen a Budapesti Városrendezési Szabályzatot (BVSZ) felváltó Budapesti Városrendezési És Építési Keretszabályzat (BVKSZ) 1999-es hatálybalépéséig – mindenütt kihasználták azt a lehetőséget, hogy a BVSZ egyes lakásépítési övezetekben jelentős többlet szintterület építést engedélyezett az épületek tetőtereiben, így

²⁷ 17/2008. (VIII. 30.) NFGM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet módosítása. 14599.o.

²⁸ 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet, Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet módosításáról

lehetőség nyílt az eladható négyzetméterek növelésére. Ezt minden vállalkozó igyekezett kihasználni, így az ezredforduló előtt csak elhanyagolható számú lapostető lakóház épült.²⁹

A tervezőket belekényszerítették egy magastető „divatba”, hiszen nem tehették (tehetik) meg, hogy nem használják ki a többlet szintterületet szimplán esztétikai okból.

Bizonyos budapesti kerületek, például a XII. kerület is bevezette az egy százalékos bónuszt, amit csak tetőtérre lehet felhasználni jelenleg is. A „helyi” 400-500ezres négyzetméter árat figyelembe véve, a beruházók többsége igényli a maximális szintterület kihasználását, azaz a tetőtérrel. Ez a rendelkezés az építészeti forma szabadságát öncélúan megcsönkította.

Más települések magastető formára törekvése nem ennyire burkolt, például a balatonakarattyai nyaralóépület esetében a tető hajlásszöge egzaktan megadott, előírás. Ezek a fajta kényszerek általában hagyományra, a település karakterére, illeszkedésre hivatkoznak, sok esetben alaptalanul.

B) A KVSZ és az FSZKT mérközése

Ugyancsak a vállalkozók nyomására Budapesten a kerületek nem keretszabályozásként kezelik a Fővárosi Szabályozási Keret tervet (FSZKT), ugyanis a területi adottságok figyelembevételével a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatokban (KVSZ) finomítaniuk kellene annak határértékeit. A kerületi építési szabályzatokban rendre a legnagyobb beépítési mértékek, szintterületi mutatók, illetve a legkisebb zöldfelületi mértékek jelennek meg. A kerületi önkormányzatok a későbbiekben, a szabályozási tervek készítésekor is óvakodnak a KVSZ szerinti építési lehetőséget csökkenteni, az Étv. 30 § szerinti kártalanítástól való félelmükben.³⁰

C) Intézmény területen létrehozott lakófunkció

A lakásfejlesztők igyekeznek kihasználni az intézményterületekkel kapcsolatos városrendezési szabályozások hiányosságait. A BVKSZ az intézményterületeken a szintterületi mutató határértékét 3-ban, zárt sorú beépítés esetén 4,5-ben rögzíti, emellett a zöldfelület minimális mértékét 35%-ban illetve zárt sorú beépítés esetén 20%-ban. Ezek az adatok jelentősen eltérnek a lakóövezetekre megállapított értékektől, így lényegesen sűrűbb lakóterületi

29 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 387.o.

30 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 388.o.

beépítést tesznek lehetővé. Mivel intézményterületen az OTÉK lehetővé teszi lakásfunkció elhelyezését, a beruházók nyomására az említett magas szintterületi mutatókon lakásberuházás esetén sem változtatnak az önkormányzatok.³¹

Ezt a lehetőséget használja ki a III. kerületben a Sun Palace – kislakótelep, amelynek 2003-ban készült szabályozási terve az intézményi övezetben induló lakásberuházás területére 65%-os maximális beépítettséget és 4-es szintterületi mutatót állapított meg.³²

D) Az IZ keretövezet csapdája

A jelentős zöldfelületű intézmények területén (keretövezet, IZ jelöléssel) eredetileg a BVKSZ 35%-os beépítettségi mértéket, 2,4-es szintterületi mutató és 50%-os legkisebb zöldfelületi értéket határozott meg. Ezen értékeket a szakemberek a rendelet megfogalmazásakor jellemzően nagy kiterjedésű területekre értelmezték. A valóság az lett, hogy e keretövezetek területén épített lakóparkokban egy-egy épület telkére alkalmazták az említett értékeket, ezáltal igen magas intenzitású beépítések valósultak meg. A problémát felismerve a fővárosi önkormányzat 2002-ben úgy rendelkezett³³, hogy a keretövezet területein megvalósuló lakásépítés esetén a beépítés mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, oly módon, hogy az értékek nem haladhatják meg az intenzív kertvárosias beépítésű lakóterületekre megengedett beépíthetőség mértékét (25%-t), és a szintterületi mutatóját.³⁴

Mivel a rendszabályoknak nincs visszamenőleg hatálya, számos kis lakótelep épült a magasabb laksűrűséggel engedélyezett tervek alapján.

Erre példa: XI. ker. Balatoni út melletti Kőérberek–Tóváros³⁵, XIV. ker. Paskál Park³⁶, XVIII. ker. Napfürdő Otthonpark és Gesztenyés-lakópark stb.)³⁷ Ezek az FSZKT-ban jelentős zöldfelületi jellegű intézmények számára kijelölt területeken épültek.

31 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 388.o.

32 Tervező: Koponyás Katalin (BVFT Kft.)

33 55/2002 (X.18) Főv. Kgy.rendelet

34 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 388.o.

35 Finta Stúdió

36 1. sz. tömb (Turányi Gábor), 2. sz. tömb (Plájer és Peschka), 3.sz tömb „idősek apartmanháza” (Pálinkás Ferenc, Rompos Richárd)

37 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 396.o.

9. A „túlépítés”

A beépített négyzetméter prioritása a vállalkozói lakásépítésben érthető. A beépíthető négyzetméter adott. A beépíthető négyzetmétert a telek meghatározott százalékának értéke adja. Azt, hogy ez hány százalék a KSZT (Kerület Szabályozási Terv) adja meg, amely az OTÉK-ra épül. Azok a területek, amelyek valamilyen okból nem számítanak bele a beépíthető négyzetméterbe, növelik a terv értékét a befektető számára azáltal, hogy eladható négyzetméterként adódnak az amúgy is maximálisan kihasznált területhez. Melyek ezek a lehetőségek, melyeket „illik” kihasználni?

74. Telek beépített területe: a telken álló, terepcsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege.

A 35. § (9) bekezdésének a/ pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

a/ az árnyékszék, a terepszint alatti építmény, a melléképítmények és a telken és a telek határain álló kerítés,

b/ mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,0 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,5 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor

c/ az építményhez tartozó előlépcső, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető – az építmény tömegétől kiálló részeinek – az építménytől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.³⁸

Ez okból kerülnek maximálisan 1,50 m széles applikatív elemek kerülnek a homlokzatra. A lakáshoz tartozó erkély marketing szempontból fontos kívánalom. A 1,50 m széles erkélyek használati lehetőségei korlátozottak (például nem alkalmasak arra, hogy asztal elhelyezése esetén a tulajdonos étkezőnek használja). Az épülettömb befelé lyukasztásával, félig erkély-félig loggia konstrukció létrehozásával az erkély mérete növelhető (a belső területek kárára) és hasznossá tehető, de ez csak magas státusú, magas négyzetméter áron eladható lakások

38 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet, Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet módosításáról

esetén „megengedhető” az így elveszített, és teljes áron már nem eladható területek miatt. Még kedvezőtlenebb a helyzet azokban az esetekben, ahol az erkély elő-, oldal-, hátsókert vagy közterület fölé nyúlik. Ebben az esetben a maximális kiállítás 0,6 m-nél nagyobb nem lehet, amely még inkább csökkenti az erkély használati lehetőségeit.

35. § (1) Az építési telken az építési helyet az építési övezet elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai szerint kell meghatározni az építési határvonalakkal. Az előírt legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretén belül épület, épületrész – a 0,6 m-nél nem nagyobb kiállítású eresz, alaptest továbbá a (8) bekezdésben foglaltak kivételével – nem állhat. Amennyiben az épület, épületrész valamely építési határvonalra kerül elhelyezésre, akkor az a homlokzati falának végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületi síkjával kell, hogy a határvonalon álljon.³⁹ A 2008-ban módosított OTÉK ezeknek a 0,6 m széles erkélyeknek az elhelyezési lehetőségét megnyirbálta.

Az OTÉK 35. §-a a következő (9)–(10) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Építési határvonalon kívülre eső épületrészt (pl. erkélyt):

a) a legalább 5,0 m-es előkertméret,

b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett zárt sorú beépítési módú épületeken a közterület fölé – a 39. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve – a legalább 18 m szélességgel szabályozott út esetében szabad létesíteni.⁴⁰

A 35. §-nak tehát fontos homlokzatdekorációs és tömegképző ereje van. A homlokzaton megjelennek a maximum 1,50 m széles lemezek, erkélyek vagy ritkábban oldalfallal és tetőlemezzel ellátott loggiák, ez utóbbiakat utólag be szokták üvegezni engedély nélkül és a lakás belső világához csatolják.

Az előre beüvegezett loggiák, tulajdonképpen homlokzatra applikált dobozok elvileg bele számítanak a beépített területbe, de engedékenyebb kerületekben szabadabban értelmezett OTÉK esetén eltekintenek ettől, így ezek a dobozok, nem pusztán divatból kerülnek az épületek homlokzatára, másrészt az OTSZ homlokzati tűzterjedés elleni gátjának kialakításában is kedvező helyzetet teremtenek azáltal, hogy vízszintes szakaszuk 1,3-as szorzóval számít bele abba a távolságba, amelynek minimum 1,3 m-nek kell két egymás fölé kerülő nyílászáró között.

39 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

40 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet, Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet módosításáról

(Ild. 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet, az OTSZ 5. számú melléklete, Építmények tűzvédelmi követelményei, Építmények tűzvédelme (M2. Tűzterjedés elleni gátak kialakítása M2.1. Homlokzati tűzterjedési gátak kiképzése))

Valószínűleg hasonló jellegű szabályozások alakítják a szlovén társasház építészetet is, de engedékenyebb rendeletekkel, és az 1,50 m-re kiálló – tehát így beépítésből kihagyható – épületelemek eredendően a lakáshoz tartozhatnak (lásd a magyar példákon az engedély nélkül beüvegezett loggiát). Így tulajdonképpen az épület homlokzati síkja kikerül 1,50 méterre a beépít terület síkjától, de a földszinten visszaugrik, így jelentős a négyzetméter-többlet. Az épület kubusa túlépítettnek tűnik, „kidagad”, de a magyar példákkal összevetve izgalmas, újszerű.

Ezt a fajta izgalmas túlépítés az OTÉK nem teszi lehetővé a 35. § alábbi kiegészítése miatt, ami szintén 2008-ban került be módosításként.

(10) A kiugró épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszának 4/5-e, legnagyobb szélessége (kiugrása) legfeljebb 1,0 m lehet. Az épületkiugrás a szomszédos telek határától legalább a kiugrás másfélszeresének megfelelő, de legalább 1,0 m távolságra lehet.”⁴¹

Tehát ez a kiegészítés nem teszi lehetővé, hogy a homlokzat teljes hosszán 1,5 m széles applikatív elem jelenjen meg. Ennek ellenére a túlépítettség létezik az OTÉK szabályozta környezetben is. Ugorjunk vissza a telek beépítettségének számítása során figyelmen kívül hagyható vetületi területekre.

A Komócsy utcai telek beépíthetősége 30%, a telekterület 4002 m², a beépített alapterület 1187 m² = 29,6% < 30,00%. Ebbe a 29,6%-ba azonban nem lett beleszámítva a lakásokat összekötő függőfolyosó, mert 1,5 m szélességet szigorúan nem lépi túl, illetve nem számít bele a híd végeinek 1,5 méteres szakasza ugyanilyen okból, nem számít bele a 4-es és 5-ös tömböt összekötő nyitott folyosó, amely a szomszédtól elválasztó tűzfalhoz kötődik, a beüvegezett homlokzati dobozok és természetesen az erkélyek sem számítanak. A szintterületbe természetesen beletartoznak.

⁴¹ 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet, Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet módosításáról





10. A „piramis”

A lapostető's föbblakásos épületeket vizsgálva szembeűnik, hogy sok tervező az épület zárószintjét, vagy akár két legfelső szintjét is a homlokzattól hátrahúzza, így kialakítva körben tetőteraszt, amely nagyon kedvező hatással van a lakások eladásra és kellemes is, csak ez az unalomig ismételt tervezői fogás esztétikailag nyújt kedvezőtlen képet az épületről. Valóban csak a lehető legnagyobb területű tetőteraszra törekvés indokolja ezt a gesztust, valóban ekkora az igény? A legtöbb esetben a válasz valószínűleg nemleges.

A „piramis” problémát az OTÉK építménymagasság számítása generálja. Az építménymagasság maximális kihasználására kínálkozik legegyszerűbb módszerként a felső szintek visszahúzása, mert az utolsó teljes építményszint padlójától indul a 45 fokos építménymagasság szerkesztő képzetes sík, amely ha nem metsz bele a hátrahúzott tömegbe, akkor annak homlokzati vetülete figyelmen kívül hagyható.

„26. Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építmény magasság megállapítása során:

- a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszėsvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszėsvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak.
- b) az egyes homlokzati felületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszėsvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzati felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,
- c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzati felületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.⁴²

A „piramis”-ra alternatíva, ha az megfelelő építménymagasságot és a kedvező homlokzati képet közelítjük egymáshoz, és sokkal bonyolultabban, iterálva érjük el az esztétikailag kedvezőbb, és izgalmasabb tömeget.

Az építménymagasságszámítás értelmezési lehetőségei

A Komócsy háznál befektetői igény volt a maximális alapterület kialakítása, ezért maximalizálnunk kellett az építménymagasságot is. Ugyanis az 1,90 m és magasabb belmagasságú terek teljes alapterülettel számítanak a lakások hasznos alapterületébe.

A maximális építménymagasságnál továbbá figyelembe vettük azt is, hogy a manzárd szinteken lévő teraszok igen kedvező áron értékesíthetők. E körülmények és építész elveink együttes hatása miatt úgy döntöttünk, hogy minimum 2,10 m magas belmagasságú manzárd szinteket tervezünk, ahol a 2,10 m-es belmagasság a homlokzati fal és tető találkozásánál kialakuló vonalon értendő és természetesen növekszik a gerinc felé. Ehhez a homlokzatot és a tetőszerkezetet „ki kellett lyukasztanunk” sok helyen. Utolsó teljes építményszinttől – tehát a manzárdszint padlójától – indul a 45 fokos építménymagasság szerkesztő képzetes sík, ezért a bevágásba kerülő teraszok csökkentik az építménymagasságot, hiszen ott az abszolút magasság ~9,20 m. A teraszok melletti részeken a falsík és tetősík találkozása ~11,40. E számokból kellett kiszerveznünk a 10,50 m-es átlagot. Ezt a nyitott-zárt szakaszok hosszával értük el, mindig úgy, hogy a végeken 1-1 nagyobb bevágás készüljön, hiszen az két homlokzatra néz, ezért kétszer lehetett csökkenteni a belógó homlokzatfelületek hosszát.

A számítást-szerkesztést iterációs módszerrel készítettük el, mert nem tudtunk felírni olyan egyenletrendszert, mely leköveti és optimalizálja térbeli problémánkat. Emellett a kedvezőbb érték elérése érdekében nem számoltunk egy nagyméretű tényezővel, a nyitott, fedett hidak oldalfelületével. Ezeket a telek beépítettségébe sem számoltuk bele és így az építménymagasság számításnál sem figyelembe veendők, lásd „26. Építménymagasság („H”)”. Ez kockázatos eljárás, műszaki osztályonként különböző elbírálás alá esik, hogy elfogadják-e, ebben az esetben elfogadták.

A dolgozatban rendhagyó esetként felhozott nyaralóépület esetében nem fogadták el a

⁴² 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet, Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet módosításáról

nyúlvány alatti rész figyelmen kívül hagyását a számításban – az épület lábai és a köztük kialakult tér függőleges vetületének területéről van szó – de szerencsére itt az építménymagassággal nem volt gond, azaz nem közelítettük meg a vészes szélsőértéket. Sokat csökkentette az emeleti hálószoza előtt kialakított terasz, mert a visszahúzott -teraszra nyíló felület – nem számított bele a számításba, lásd. „piramis”. Amennyiben gondunk lett volna az építménymagassággal, valószínűleg ahhoz az eszközhöz fordultunk volna, hogy a csatlakozó terepszintet megemeljük, és ezáltal csökkentjük a függőleges vetület területét. Erre lehetőség van, mert $\pm 1,0$ m terepmunka megengedett, illetve a kert teljes körű kialakítása nem szükséges a használatbavételi engedély kiadásához, és később sem engedély köteles.

Véleményem szerint ez a fajta építménymagasság számítás mégsem olyan egzakt, mint amennyire bonyolult, nem tudja kezelni az organikus felületeket, a függőleges síkból kilépő falakat, izgalmasabb formákat, progresszív épületeket, illetve sokfajta értelmezési lehetőséggel rendelkezik, amely az adott műszaki osztály szubjektív értelmezésére, vagy jóindulatára van bízva.

11. Az építészeti karakter lehetőségei, divatos(?) építészeti elemek

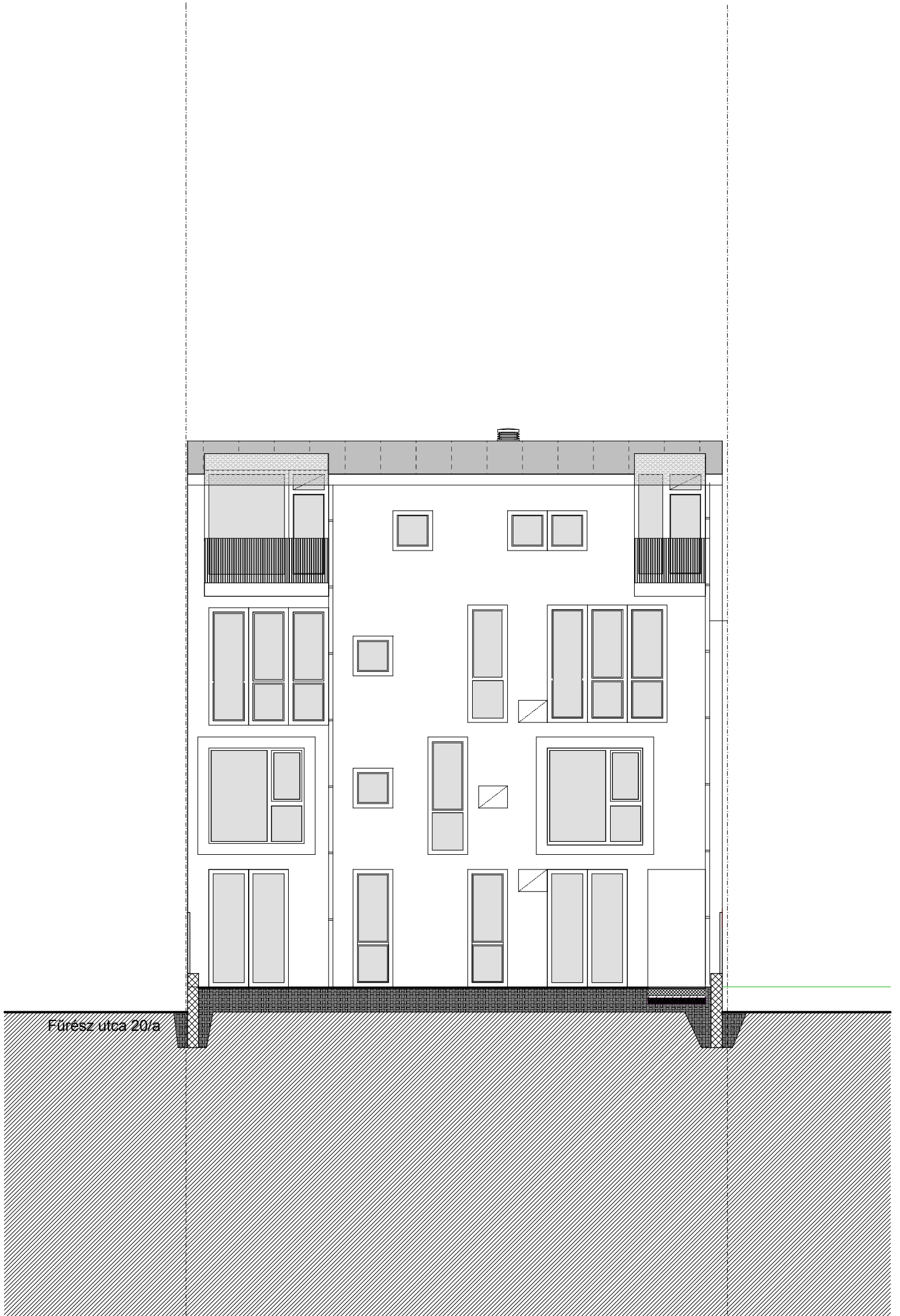
A szabályozások karakterformáló szerepe mellett az adott helyen élő szociológiai csoport ízlése is, átírja a tervező kvalitását és építészeti állásfoglalását.

A magas státusú területeken (zöld övezetben, budai hegyekben, szép fekvésű és jó közlekedési adottságú agglomerációs településrészekben stb.) a potenciális vevőkor egy jelentős része kvalitásos építészeti vár el, legtöbbször a nagy alapterületű és igényes belső tércsoportosítást mutató lakásokat igénylik. Magas státusú területeken nagyobb a valószínűsége, hogy az igényes tervező és az igényes beruházó egymásra találjanak.⁴³

A mai helyzet visszasságai közepette dolgozó építészek felelősségét hangsúlyozták Lukács István és Vikár András a káposztásmegyeri Új Lakónegyed szociális lakáscsoportjáról írt beszámolójuk kapcsán:

”Sok pénzzel, jelentős mecenatúrával könnyebb dolgozni, annak hiányára hivatkozva lemondani az építészeti minőségről szokásos gyakorlat. Azt már fel sem vetni, sajnos még gyakoribb. Nekünk, ebben a régióban – talán még nagyon sokáig – sajátos építészeti feladatunk egy olyan

43 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 433.o.



Füresz utca 20/a

eszközrendszer állandó létrehozása, ami pótolhatja a pénzügyi, illetve szemléletbeli lehetőségek hiányát. Esetleg felkelti az igényt.”⁴⁴

Körner Zsuzsa és Nagy Márta a közelmúltban tervezett telepszerű építkezéseket két jellegzetes csoportra osztja építészeti karakterük alapján.⁴⁵

A/ Posztmodern tradicionalizmus

B/ Neomodernizmus

Körner és Nagy csak a telepszerű építészet legjellemzőbb irányzatait írja le, természetesen sorolhatnánk még a jellegzetes törekvéseket a családház építészetben középület-tervezésben. „Összetett kulturális impulzusok” címszó alatt szól még a minimalista építészetéről, amelyet „svájci egyszerűség” jellemez.⁴⁶

Az B/ fogalmat bár a továbbiakban neomodernizmusnak fogom hívni, meg kell említeni, hogy az elnevezés nem egyértelmű. Ferkai András például újmodernnek nevezi ezt a jelenséget. „Az újmodern Nyugaton már az 1990-es évek elején leváltotta a gyorsan előregedett posztmodern, és ott már akkor sor került azokra az elméleti vitákra, melyek azt próbálták tisztázni, mennyiben új az újmodern. Ha létezik ilyen kategória, mi tartozik bele és mi nem, hogyan viszonyul a korábbi modern korszakokhoz, illetve párhuzamos más törekvésekhez, és így tovább. Magyarországon a modern hagyományt vehemensen tagadó posztmodern és organikus építészet sokkal tovább tartotta magát, az előbbi csak néhány éve szorult vissza, az utóbbi még ma is népszerűségnek örvend.”⁴⁷

Tehát az építészeti jelenségek kategorizálására használt fogalmak pontos definiálására nincs közmegegyezés. Az építészet kritika kedveli a címkézést, a besorolást, mert ez lehetőséget ad összevetésre. Vannak modorok, divatok, jelenségek, stílusjegyek. Nehéz a kortárs építészetben „rendet vágni”.

12. Posztmodern tradicionalizmus

A nemzetközi posztmodern megjelenését Körner és Nagy így írja le:

44 http://www.epiteszforum.hu/holmi_detailed.php?mhmid=1451

45 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 434.o.

46 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 439.o.

47 OCTOGON, 2002/4.szám, Ferkai András: Még-modern, újra-modern, más-modern? Fogalomtisztázó séta a címkék erdejében

„Az 1970-es években az iparosított technológia homogenitásával szemben fellépő nemzetközi posztmodernnek véleményt kellett formálnia a jövő tömeges lakásépítéséről. Kialakította új jelszavait: a lakótelepeknek legyenek innovatív belső terei, a homlokzatoknak legyen olyan nyelve, ami ugyan viszonylag szűkös designelemet tartalmaz, de azok kombinációjából a harmónia és a diverzitás is átszűrődhet. Vallotta, hogy olyan házakra van szükség, amelyek külleme az emberek széles tömegének tetszését megnyeri, így az esztétika és az eladhatóság együtt tud érvényesülni. A tetszéshez a történelem megszokott, bevált elemeit használta annak érdekében, hogy azok a homlokzati kontextusban szokatlan egyediséggel fényében tűnjenek fel. Nem szégyellte kimondani, hogy jó nyelvezet az a kollázs-technika, amely nemcsak egy ember, hanem sokak véleményét ötvözi.⁴⁸

A szakma ezt az 1970-es évekig elutasította, ezután néhány év alatt bekövetkezett a fordulat. Ennek a törekvésnek a jellegzetes eleme lett a magastető, számtalan tetőgazdagítási módszerrel, például nagyobb tetőfelépítmények lapos-íves lefedéssel, a tudatos szimmetrizálás, a rizalitok. A szabályokkal „kierőszakolt” magastető-s lefedésről még lesz szó a továbbiakban nem egy szempontból.

A homlokzatokon applikatív elemek sokasága jelent meg, például a nappalik összefogott üvegezett homlokzati szakaszai, amelyek eltakarták a földem szélét. Ez utóbbi gesztus ma túl költséges megoldás, a tűzbiztos üveg alkalmazása miatt, ami a homlokzati tűzterjedés megelőzése folytán kötelező. Körner és Nagy említi még az önálló terasz-tartószerkezetet, amit a panelrehabilitáció is alkalmaz.

„A nemzetközi gyakorlat a posztmodern tradicionalizmus veszélyére is felhívta a figyelmet, miszerint a stílusban kedvelt applikációk és szimmetriákat kereső elrendezések a gyengébb minőségű tervezők kezében könnyen kommersz megoldásokhoz vezetnek. A magyar gyakorlat elmarad a nemzetközi posztmodern gazdag és minőséget is tartalmazó világtól, de nyelve napjainkig töretlen népszerűségnek örvend azon építészek körében, akik ízléstelenségbe hajló köpenybe hajlandók csomagolni a vállalkozók által diktált programcsomagot. A tervezők egy csoportja eklekticizmusra vállalkozik, amikor az épületen belül a modernizmus és a barokk, vagy a modernizmus és a klasszicizmus stílusjegyeit együtt jeleníti meg. Több beruházó azért kedveli a stíluskeverést, mert a stílusjegyek ismerete bizonyos értelemben a választékosság és tájékozottság érzetét kelti bennük.⁴⁹

48 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 434.o.

49 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig,

Az eklektikus jellegű lakótelepek ismétlődő barokkos tetőfelépítményeit, a sarkok toronyszerű kiemeléseit, stíluskavalkádját a szakma nagyobb része elítéli, népszerűségüket értetlenül fogadja, tervezőiket a megélhetési bűnözés kategóriába sorolja.

13. Neomodernizmus

Ezeknek az épületeknek közös formakészletében a legalapvetőbb geometrikus elemek szerepelnek. Legfőképp lapostetőt alkalmaznak, de esetenként dongatető is előfordul. Az épületeket egyszerű, fehér falak, homogén felületek, nagyméretű ablakok, sok esetben körablakok, szigorú ritmikus váltakozása emellett tetőteraszok, vékony erkélylemezek és fémkorlátok jellemzik.

A neomodernizmus a hibásan „Bauhaus vagy új Bauhaus” néven köztudatba került törekvés. A szó pozitív kicsengése miatt nevezik Bauhaus jellegűnek ezeket a modernista házakat. Körmendi és Nagy ezt helyteleníti és a 20-as évek holland De Stijl csoportjának tevékenységéhez hasonlítja, különösen Theo van Doesburg, valamint Gerrit Thomas Rietveld által képviselt építészetéhez.

„...szükség lenne arra, hogy legalább a szakmai publikációkban helyre hozzuk a tévedést. Elsősorban Rietveld utrechti Schröder-házának köszönhető (falsíkok megmozgatása, az erkélylemezek és a konzolos árnyékolóelemek horizontális hangsúlyozása), hogy a modernizmus a játékos, ugyanakkor kiegyensúlyozott plasztikusság irányában mozdult el.”⁵⁰

Ennek a kijelentésnek a veszélye, hogy a túlzott analógia-keresés, és történeti-asszociáció, ténnyé tesz egy stíluskapcsolódást, amelynek oka valószínűleg inkább a kortárs építészet leszűkült lehetőségeiben, és így az egyszerűségekre való törekvésben rejlik.

Baranyai Katalin ezzel szemben a két világháború közötti villaépítészet hagyomány felidézésről beszél Tomay Tamással kapcsolatban.

„Mondhatnánk, hogy a tervező a modernista hagyományt tölti föl, emeli létezésbe például a két háború között épült villák példaértékű továbbépítésével-gondolásával, de a kényes irodalmi ízléséről megismert Tomay Tamáshoz nem illenek a nagy szavak. A tudatosság azonban nem kétséges. A múlttal való viszony nem didaktikus, hanem dialogikus, fesztelen – a pasaréti villa két arca például; micsoda különbség ez manapság! És az egész – bár példának neveztem –

Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 435.o.

50 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 436.o.



Tomay Tamás épületei - Budapest



Fotó: www.budapestiepitestkamara.hu,
www.e-architekt.cz
Octogon 2002/4

utánozhatatlanul egyéni.”⁵¹

Hogyan értékelik maguk az építészek ezt a „neostílust”?

Cságyoly Ferenc kiemeli jelentőségét a stílusnak abban, hogy „nem hazug és nem nem korszerűtlen, mint a poszt-, eklektikus, radikális, romantikus, nosztalgikus micsodák.”, és neomodernnek nevezi.⁵²

Döbrentei Nóra véleménye szerint, „a mára kifinomodott építési technológia – függönyfalak, árnyékoló szerkezetek, hőhíd-mentes vasbeton konzolok, biztonságos lapostetőszigetelések és zöldtetők – lehetővé teszi, hogy a harmincas években kialakult ideológia ma tökéletesen építhető.”⁵³

Tima Zoltán is a technológiai lehetőségek bővülését látja az újra előkapott stílus okának. „A fehér falfelület körablakkal ugyanolyan értékű – piacon is jól eladható – kategóriává lett, mint korábban a gipszstukkó és a babás korlát.”⁵⁴

Mónus János a „Bauhaus design”-ről beszél, amit a piac már bevett, megemésztett, és így természetesen divattá vált. Ez alapján az építészet „megélhetési építészet, kis megélhetési bűnözés”.⁵⁵

Ezt a drasztikusan kimondott véleményt képviseli Martinkó József is, aki a vita kapcsán azon építész felelősségét emeli ki, aki „bármilyen költséghatékony szemetet bevállal úgy, hogy pontosan tudja, hogy amit csinál, az pusztán ingatlanfejlesztés. Az építészethez semmi köze.”⁵⁶

Tomay Tamás szerint „a posztmodern eszköztárban jelentősebb lett a modern felhasználásának aránya. Tehát legfeljebb stiláris hasonlóságról beszélhetünk.”⁵⁷

Tehát ez a Bauhaushoz stilárisan hasonló törekvés divat, eladható, emellett viszonylag olcsó elemeket használ és ráadásul egyszerű megfeleltetni a jelen szabályozásokkal (kivéve azokon a területeken, ahol a magastetőt preferálják a lapotetővel szemben), tehát egy „megfelelő válasz” az adott helyzetben, azaz az adott kööttségek mellett és adott jogszabályi környezetben. Az építész egyetlen törekvését tudja maradéktalanul véghez vinni ebben a környezetben, és ez nem az 1920-as – 30-as évek stílusának felidézése, hanem az építész díszítésre való hajlama, a homlokzat dekorálása egyszerű elemekkel, lemezekkel, korlátokkal,

51 Baranyai Katalin megnyitó szövege, mely elhangzott Tomay Tamás, Neostílus-e Bauhaus? című kiállítása előtt az N&N galériában, 2002. január 9.-én.

52 OCTOGON, 2002/4.szám, Farkas Vera: Mit, hol, miért? Körkérdések az Új(r)a Bauhausról 88.o.

53 OCTOGON, 2002/4.szám, Farkas Vera: Mit, hol, miért? Körkérdések az Új(r)a Bauhausról 88.o.

54 OCTOGON, 2002/4.szám, Farkas Vera: Mit, hol, miért? Körkérdések az Új(r)a Bauhausról 89.o.

55 OCTOGON, 2002/4.szám, Farkas Vera: Mit, hol, miért? Körkérdések az Új(r)a Bauhausról 89.o.

56 OCTOGON, 2002/4.szám,

57 OCTOGON, 2002/4.szám, Farkas Vera: Mit, hol, miért? Körkérdések az Új(r)a Bauhausról 90.o.

ablakkal, és ennek okán használja a „a célra megfelelő” régi stílus jegyeit. Az építészek visszanyúlnak a két világháború közötti villaépítészetéhez, és annak forma és stíluskészletét használva próbálnak megfelelni az erős rendeletek, szabályozások és a vállalkozói beruházások által kiszigerelt környezetben.

A stiláris kitekintés és fogalom magyarázat boncolgatásának végére kívánkozik még egy kérdés, hogy vajon van-e értelme múltbéli analógiákat keresni, hiszen az építészet folyamatosan fejlődik, a múlt összes hozadékával és a jelen építészeti eszközeivel együtt, szimultán. Nem lehet elfelejteni, figyelmen kívül hagyni már megalkotott architektúráis jelenségeket. Érdekes-e ezeknek a jelenségeknek a folyamatát az építészettörténetben lekövetni, folytonos analógiákat keresni, főként egy ilyen információval megterhelt időszakban, mint a XXI. század eleje, ahol a praktizáló építésznek minden forrás, építészeti eszköztár adott. Szabad-e holland és német hatást keresni magyar épületeken, mint teszi azt Körner és Nagy a Csejtei úti lakópark esetében.⁵⁸

„Határozott, plasztikus sarokerkély-motívumai, épületsarokra helyezett ablakai és játékos tömegei révén holland és német hatás egyaránt érvényesül...”⁵⁹

Érdekes-e ilyen szempontból elemezni a gazdaságilag ennyire behatárolt épületeket?

Az analógia keresés, mint „egyetlen” lehetséges fogódzó a kortárs építészet megértéséhez, divattá vált a gyakorló építészek körében is (amely kritikák helye a www.epiteszforum.hu kommentjei között található, illetve az építész blogokban olvasható). **Ez a fajta analógia kereső, asszociáló kritika rendkívül érdekes lehet, de véleményem szerint épp annyira kétes eredményre vezethet, mint a túlzottan esztétizáló leírása az épületeknek.**

Körmendi és Nagy említi az 1997-ben átadott XI. kerületi Beregszász úti lakóparkot, amelyet a modernizmus egyik jelentős hazai műhelye, a Vadász és Társai Építőművész Kft. jegyez, több hasonló törekvést képviselő épülettel együtt⁶⁰. Ez 6 db azonos, négyszintes, négyzetes alaprajzú pontház. Körner és Nagy felveti, hogy talán e tervek születésétől kezdték használni a médiában az „új Bauhaus” jelzót.⁶¹

58 Építészek: Pálffy Sándor és Keller Ferenc

59 Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 437.o.

60 Mint például a XI. kerület Péterhegyi lejtőn épített lakópark középpontjában épült társasházak.

61 Jankovich Viktória helytelenül jegyzi meg az Alaprajz c. lapban, hogy a „lakópark főhajtás az 1927-es weimari Bauhaus előtt” Megjegyzendő, hogy 1927-ben a Bauhaus már Dessauban tevékenykedett. –írja Körner és Nagy. Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006, 436.o.

Vadász György - Beregszász úti lakópark



Fotó: www.architecahungarica.hu

14. A Komócsy-ház elemei

Az építészeti minőség és esztétikai többlet hozzáadása a vállalkozók által finanszírozott projektekben nem egyszerű feladat. A neomodernista törekvéseknél kifejtettem, milyen egyszerű elemek tudnak csak helyet kapni a homlokzaton. Az ingatlanfejlesztők megtérülési számításában egyrészt a terület építési előírásoknak megfelelő maximális igénybevétele a fontos, másrészt mérlegelni kell az épületen alkalmazott anyagok, elemek, dekorációk költségét. Formailag a Komócsy-ház a „ház” fogalom archetípusa. Amellett, hogy telepítése ötletes, tömege végtelenül egyszerű, minden formálási többlettől megfosztott. Az egyetlen eszköz, amely a kezünkben maradt a megbízóval történt folyamatos egyeztetések végére, az a homlokzat beborítása egyszerű elemekkel.

A nyílászárokat sablonizáltuk. Három fajta elemet használtunk a homlokzaton. A nagy négyzet alakú dobozokat, a kis négyzet alakú ablakot (90/90), az emelet-magas nyílást, teraszajtóként, fix elemként vagy az emeleteken parapettel ellátva ablakként (90/265), illetve ezek kombinációját.

A homlokzaton kialakult ablakosztás „rendetlenségét” – ahogy azt Haba Péter minősítette a Csernyus-ház esetében – egy tudatosan véletlenszerűnek szerkesztés okozta. Ez a szerkesztés bizonyult ugyanis a legmegfelelőbbnek az adott körülmények között.

Az nyílások elhelyezésénél több szempontot kellett figyelembe venni. Mivel emelet-magas nyílászárokat is használtunk, az OTSZ homlokzati tűzterjedésre vonatkozó előírásaira tekintettel, be kellett tartanunk az 1,30 m távolságot a nyílások között, amely – abban az esetben, ha egymás fölé kerülnek – nem lett volna meg még úgy sem, hogy az ablakokat és ajtókat a fal belső síkjára toltuk. Pozícionálta a nyílásokat továbbá a homlokzaton megjelenő szerkezet, az pillérek és lakásválasztó falak, valamint a kis helyiség méretekből adódó, sűrűn elhelyezett válaszfalak. Szempont volt a megrendelő igénye is arra, hogy a hasonló méretű lakások nagyjából egyenlő mennyiségű nyílást kapjanak, és a mi igényeink arra, hogy mindezek a megkötések mellett a nyílások esztétikailag is megfelelő helyre kerüljenek. Mindezen kritériumokat figyelembe véve már nem is volt olyan egyszerű a nyílások méretét és pozícióját megtalálni. Könnyítette a feladatot az erkély lemezek beiktatása, mert ez legalább az OTSZ előírásait teljesítette. A dobozok – tulajdonképpen beüvegezett loggiák – elhelyezése elég kötött volt, nagy méretük miatt ezek csak megfelelő méretű helyiségek homlokzatára

Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva, Móser Balázs - Komócsy-ház



Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva, Móser Balázs - Komócsy-ház



kerülhettek, egymástól kellő távolságra és nem nagy mennyiségben.

Tehát a könnyednek, szertelennek, véletlenszerűnek ható szerkesztés valójában egy komoly logikai játéknak bizonyult.

Nincs két egyforma lakás

Az alaprajz tervezésénél törekedtünk arra, hogy a lakások egyediek legyenek, ezért alakult úgy, hogy nincs két teljesen egyforma, a homlokzati nyílások elrendezése, az erkélyek különböző pozícióba tologatása és méretbeli különbsége változatosságot nyújt.

A manzárd szinten a tetőformába véletlenszerűen vajt „lyukak” kellemes teraszként funkcionálnak, amelyeket homogén üvegezett felületek kereteznek. A legfelső szint lakásai e teraszok felől kapnak megvilágítást. A teraszokkal nem spóroltunk, egy lakásnak több is jutott, amelynek oka volt egyrészt, hogy nem akartunk tetőablakokat alkalmazni, másrészt az építménymagasság-számításnál ezek csökkentő tényezőnek bizonyultak, így ez a szempont is megszabta a mennyiségüket.

A homlokzatburkolat kérdése

Az épület felülete vakolt, homogén, szürkésfehér. Nagytáblás vagy kiselemes burkolat elhelyezése csak magasabb négyzetméter árak mellett, magasabb státusú területeken lehetséges. Ezt mi is így gondoltuk ebben az esetben, csak a tömegbe vajt felületek kívánnak meg más minőséget, valami finomabban kiképzésű, színes anyagot, például mozaik burkolatot, vagy csillogó vakolatot. Az anyag kiválasztása még folyamatban van.

A felület színekkel dekorálása viszonylag költségkímélő megoldás.

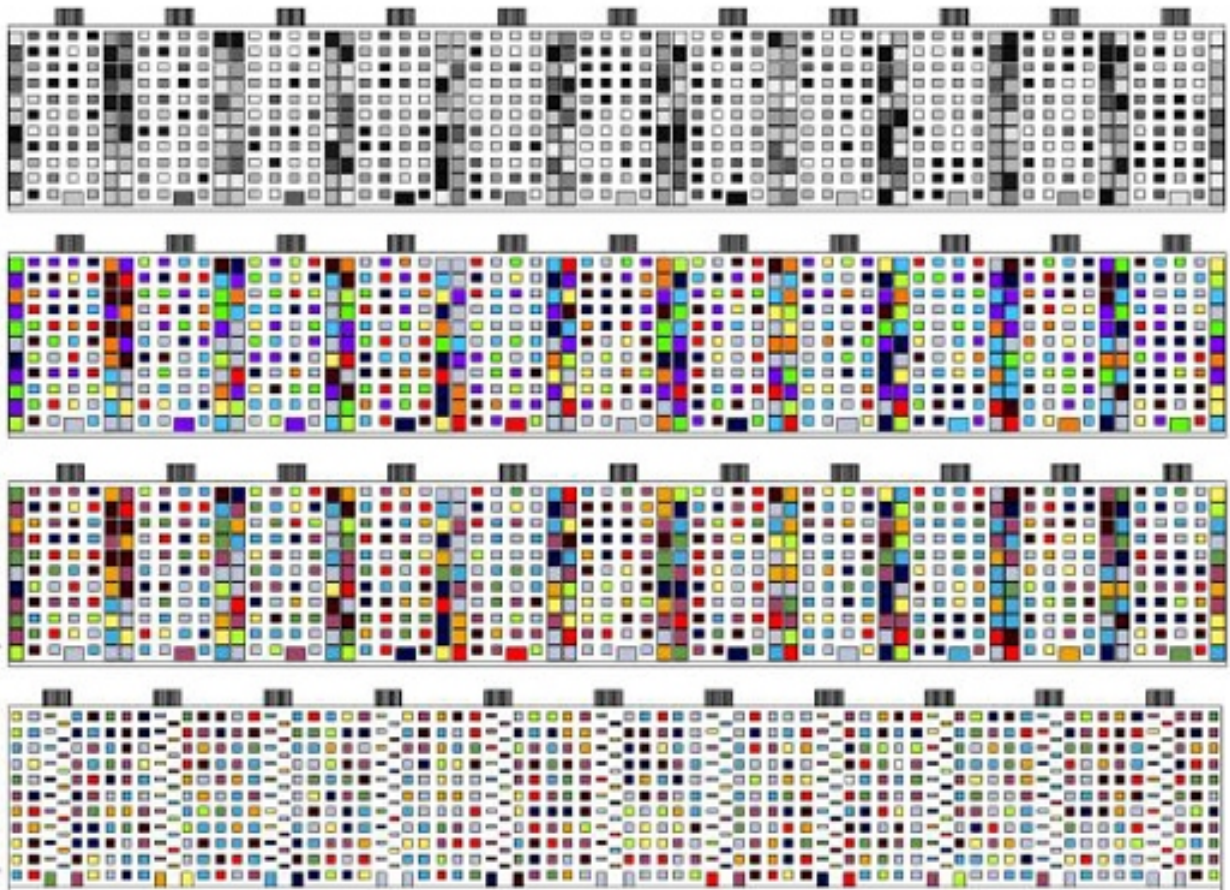
A színek használata fontos koncepcióalkotó elem, a paneles lakótelepek rehabilitációjánál látványos életminőségbeli változásokat eredményez. Lásd panelszínezési tervünket.

A XI. kerületi Kőérberek-Tóváros⁶² lakótelep épületei is a sok kényszerből vezérelt vállalkozói lakásépítés determinálta jegyeket mutatják sűrű beépítésükkel, piramisszerűen visszaugratott felső két szintjükkel, illetve használják a az egyszerű applikatív elemeket, a játékos épületugratásokat és az erős színű homlokzatfestést.

A burkolt homlokzatképzés alkalmazásának sokfélesége lakóépületeken gyakori Szlovéniában, lásd Ofis Arhitekti, illetve Hollandiában, lásd MVRDV épületei.

62 A terveket a Finta és Társai építész stúdió készítette.

Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva - Panelfelújítás, Budapest



alapszínek

KÖNNYEDSÉG - JÁTÉKOSSÁG - EGYSZERŰSÉG

kiváncsíznek



Tervek: saját Fotó: saját



MVRDV - Silodam, Ypenburg





Ofis Arhitekti - Izola



Foto: saját

15. Szabályozásoknak ellenálló építészet

Peter Cook – a már említett – riportban említi, hogy a grazi Kunsthaus tervezésekor sok szabályt áthágtak, de ez „azért volt lehetséges, mert alkalmas volt a helyi kulturális közeg rá, a milió megfelelő volt a létrejöttéhez”.⁶³

A Balatonakarattyára tervezett nyaralóépület esetében nekünk is megadatott ez a „milió”, de nem győzöm hangsúlyozni ennek az épületnek rendhagyó voltát.

Nagy szerencsénk volt az műszaki osztállyal, a területhez tartozó előadó az első perctől megértette és szerette az tervet, így hajlandó volt bizonyos szabályozásokat tágabban, szabadabban értelmezni. A főépítéssel nem volt ilyen szerencsénk, ő végig ellenezte az épület megépülését, mivel nem volt döntéshozó helyzetben, véleménye indifferensé vált, az előadó pedig elég erős volt ahhoz, hogy a főépítéssel szemben kitartsa véleménye mellett.

Az épület legkérdésesebb része a lapos tető volt. A Helyi Építési Szabályzat a saját értelmezésünkben ezt nem tiltotta.

Általános építészeti előírások, 19.§.

/1/ Az építési engedélyezés során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület építésére adható ki engedély.

/2/ A kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknel, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület engedélyezhető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a hagyományőrző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet.

/3/ A település területén:

- magastető épület jellemzően 37-45° tetőhajlásszöggel,
- magastető épület 37°-nál kisebb hajlásszöggel, ill. lapostető épület kizárólag indokolt esetben – pl. kilátásvédelem – amennyiben az a környezettel összhangban van – engedélyezhető.⁶⁴

Fotókkal igazoltuk, hogy a településen hagyománya van a lapostetőnek, és ezt a gondolatot a 19.§. paragrafus /1/ pontjával támogattuk meg. Ez természetesen szubjektív vélemény, hiszen a

63 Peter Cook építéssel, a legendás Archigram építészcsoporthoz tartozó egyik alapítójával, az idei Velencei Építészeti Biennále brit pavilonjának kurátorával Martinkó József beszélgetett az UCL Bartlett Intézetében. OCTOGON 2004/5

64 Balatonkenese Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének 19/2006. (X.26.) rendelete, Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatáról



Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva - Balatonakarattyá



Fotó: saját



Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva – Balatonakarattya



Fotó: saját

településen magastető és lapostető épületek is nagy számban vannak, így a helyi hagyomány, meglehetősen heterogén, a település karaktere nem egyértelmű. A főépítész így a /3/ pont szerint ragaszkodott a minimum 37° tetőhajlásszöghöz.

A telek a parthoz képest magasan fekszik, kedvező balatoni panorámával, így végül hivatkoztunk a /3/ pont „kilátásvédelem” tekintetében tett engedélyére, így 4-5°-os tető, zöldtetős kialakítással átment az engedélyeztetésen. Másfajta tetőfedésre nem is gondoltunk a /6/ pont miatt, mely szerint:

/6/ A területen nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok:

- mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.⁶⁵

A telek szerencsére nem tartozik a Balatonakarattya és Balatonkenese védett településrész területére, ahol egyedi építészeti előírások semmilyen engedélyt nem tesznek e kérdésben.

Természetesen ez az engedély – a kilátásvédelem – is szubjektíven értékelhető, így az előadó jóindulatával számolnunk kellett.

16. Véggövetkeztetések

Mindezen problémafelvetések után várom az invenciózus megoldásokat a 2008-ban módosított OTÉK maradéktalan betartása során előálló következő problémákra:

- milyen új megoldásokat találnak az építészek, hogy kijátsszák a megszigorított elő-, oldalkertbe, és közterületbe benyúló tetők, erkélyek mére szabályozását az adott marketinges elvárások mellett, amelyek minden lakásnak erkélyt kínálnak?
- hogyan fogják betartani azt – a szerintem pozitív törekvést –, hogy minden lakásba minimum 1db 17m²-es szobát tervezni, ha az étkező és konyha nem számíthat bele?
- garzon lakások esetén milyen térből fog nyílni a WC, ha a nappalival, konyhával nem nyíthat egy légtérbe? (itt a legsablonosabb és unalomig tervezett egyterű garzon lakásra gondolok) Megjegyzem, hogy mi eddig is törekedtünk arra, hogy bár egy légtérből nyílt, de igény szerint lerekeszthető volt, mondjuk egy zárt előszoba helyiségbe nyitás által. Ugyanígy a konyha lefalazására is gondolunk mindig, de az alaprajzon a marketinges igények miatt a nappalival közös térben ábrázoljuk.
- és hogyan fogják vajon elrejteni a homlokzaton a klímaberendezéseket?

⁶⁵ Balatonkenese Nagyközségi Önkormányzat Képviselőtestületének 19/2006. (X.26.) rendelete, Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatáról

Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva - Balatonakarattyá



Fotó: saját



Fotó: saját

És még sok hasonló kérdéssel, és frappáns válasszal fogunk szembesülni a gyakorlat során.

Szabályozások által determinált építészet? Úgy gondolom igenis létezik egy ilyen területe az építészetnek, amely nagyon érzékenyen reagál a szabályozásokra, mint az a dolgozatból kitűnik, leginkább a vállalkozói lakásépítés területéről beszélek.

Szabályozásoknak ellenálló építészet? Ebben a kérdésben pedig a lényeg, hogy miért áll ellen, hogy létezik-e az a gazdasági, kulturális vagy esztétikai „milió”, amely megteremti a lehetőségeket a szabályok áthágására, vagy csak szabadabban értelmezésére egy komplexebb cél érdekében, például városkép esztétikája, vagy a befektető erős akarata.

A dolgozatban szereplő épületek

Komócsy-ház, Budapest – Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva, Móser Balázs

Nyaralóépület, Balatonakarattya – Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva

Csernyus-ház, Budapest – Bulcsu Tamás, Fábry Zoltán, Fortvingler Éva, Petró Margó

Panelfelújítás, Budapest – Bulcsu Tamás, Fortvingler Éva

120 lakásos szociális bérlakás, Pécs – Pelényi Margit

Práter utcai lakóház – Kis Péter

Városháza, Murcia – Raffael Moneo

Szociális lakások, Madrid – David Chipperfield

Lakóház, Párizs, Rue de Suisses – Herzog & de Meuron

Lakóépület, Velence, Giudecca – Cino Zucchi

Pécsi Ítéltábla – Koller József

Barbakán Porta – Keller Ferenc, Cságoly Ferenc

Beregszász úti lakópark – Vadász György

Pasaréti úti családi ház – Tomay Tamás

Kavics utcai családi ház – Tomay Tamás

Detrekő utcai családi ház – Tomay Tamás

Budafok, portaépület – Tomay Tamás

Lakóház, Ljubljana – Ofis Arhitekti

Lakóház, Izola – Ofis Arhitekti

Lakóház, Ypenburg – MVRDV

Silodam – MVRDV

Szociális lakások, Madrid – David Chipperfield

Bibliográfia

Körner Zsuzsa – Nagy Márta: Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története, 1945-től napjainkig, Urbanisztikai füzetek 4., TERC Kft., 2006

Budapest arculatának megítélése építészek körében, 2005. szeptember 21 a Studio Metropolitana Urbanisztikai Kutató Központ Kht. felmérése

Tolliver, Jessica: A loft – Építészet és design

Folyóiratok ide vonatkozó cikkei:

OCTOGON, 2002/4.szám

Internet:

Építészfórum

Szokolyai Gábor: A vonalkód-építészet

wergida.blogspot.com

Wesselényi Garay Andor: A vonalkód hajnala

Wesselényi Garay Andor: Elég a vonalkódból

Erő Zoltán: Vonalköd

Felhasznált rendeletek gyűjteménye

- OTÉK

182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet, Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet módosításáról

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

A Kormány az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. §-a (1) bekezdésének g) pontjában foglalt felhatalmazás alapján meghatározza az országos településrendezési és építési követelményeket (a továbbiakban: OTÉK), és elrendeli azok kötelező alkalmazását.

- BVKSZ

47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról

Budapest Főváros Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A. § a) pontja, valamint 65/A. § (2) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján megalkotja a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatot (továbbiakban: BVKSZ).

- KSZT

Kerületi Szabályozási Tervek

- OTSZ

9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelet, az OTSZ 5. számú melléklete
Építmények tűzvédelmi követelményei, Építmények tűzvédelme
(M2. Tűzterjedés elleni gátak kialakítása
M2.1. Homlokzati tűzterjedési gátak kiképzése)

