

DOKTORI DISSZERTÁCIÓ

A Sasad Liget lakópark

*A lakópark, mint a második évezred hazai várostervezésének új kihívása
A Sasad Liget lakópark tervezési tapasztalatainak elemzése.*

A doktori értekezés a **Pécsi Tudományegyetem Pollack Mihály Műszaki Kar – Breuer Marcell Doktori Iskola**, doktori programja keretében készült.

Témavezető:

Veres Gábor DLA habil.

Opponensek:

Dr. Finta József DLA h.c.

Balogh Balázs DLA habil.

Mestermű:

Sasad Liget lakópark "C" épület

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	6
A DISSZERTÁCIÓ HIPOTÉZISEI.....	7
1.0 A SASAD LIGET LAKÓPARK "C" ÉPÜLETÉNEK TERVEZÉSI TAPASZTALATAI.....	8
1.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE.....	10
1.1.1 ADOTTSÁGOK.....	10
1.1.2 ÉPÍTÉSZETI KÖRNYEZET.....	10
1.1.3 ÉRVÉNYES SZABÁLYOZÁS ELEMZÉSE.....	10
1.1.4 BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK.....	15
1.2 A TERVEZETT BEÉPÍTÉS ISMERTETÉSE.....	16
1.2.1 BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ.....	16
1.2.2 A MEGLÉVŐ SZABÁLYOZÁS ALAPJÁN KÉSZÜLT TERV BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREI.....	17
1.3 A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	24
1.3.1 ÚJ SZABÁLYOZÁSI TERV „A” VERZIÓ ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	25
1.3.2 ÚJ SZABÁLYOZÁSI TERV „B” VERZIÓ ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	25
1.3.3 ÚJ SZABÁLYOZÁSI TERV „C” VERZIÓ ÉS BEÉPÍTÉSI TERV.....	25
1.4 A T1 TÖMB BEÉPÍTÉSI TERVE.....	32
1.4.1 A TERVEZETT BEÉPÍTÉS ISMERTETÉSE.....	32
1.4.2 TÖMBBELSŐK ZÖLDFELÜLETEI.....	48
1.5 A „C” ÉPÜLET TERVEZÉSI ELVEI.....	50
1.5.1 „C” ÉPÜLET RÖVID LEÍRÁSA.....	50
1.5.2 „C” ÉPÜLET SZERKEZETE ÉS ALKALMAZOTT HOMLOKZATI ANYAGOK.....	50
1.5.3 „C” ÉPÜLET LAKÁSMIXE, ALAPRAJZI ÉS HOMLOKZATI ELEMEI.....	56
1.5.4 „C” ÉPÜLET FEJLESZTŐI ASPEKTUS.....	88
1.6 A SASAD LIGET TERVEZÉSÉNEK ÉPÍTÉSZETI KONKLÚZIÓI.....	96
2.0 ÖSSZEFOGLALÁS.....	100
2.1 AZ 1. HIPOTÉZIS IGAZOLÁSA.....	101
2.2 A 2. HIPOTÉZIS IGAZOLÁSA.....	101
2.3 A 3. HIPOTÉZIS IGAZOLÁSA.....	102
2.4 A 4. HIPOTÉZIS IGAZOLÁSA.....	102
2.5 A 5. HIPOTÉZIS IGAZOLÁSA.....	104
IRODALOMJEGYZÉK.....	108

A Sasad Liget lakópark

a lakópark, mint a második évezred hazai várostervezésének új kihívása

Bevezetés

Doktori értekezésem megírásával, több kérdés megválaszolását tűztem ki magam elé. Egyrészt a lakóparképítészet területén szerzett tapasztalatok alapján a fejlesztő és az építész szerepének tisztázása és az építész-tervezői szabadság határának keresése volt a célom. Emellett a lakóparktervezés közben felmerülő építész-fejlesztő-hatóság-civil csoportok között kialakuló konfliktusok kezelésére próbálok alternatív megoldási javaslatot adni a társadalmi együttműködés rendszerével. Másrészt pedig az építészet –mint művészet– és a társadalom viszonyát vizsgálom és a kialakult helyzet okait magyarázom a Mashlow piramis modelljével.

A dolgozat alapját képező mestermunka a Sasad Liget lakópark „C” épülete. A mestermunka tervezési tapasztalatai dokumentálása a projektben részt vevő négy szereplő aspektusai szerint történik. Így vizsgálom az építészeti-várostervező, a hatóság, a fejlesztő és a civil szféra szerepét a projektben.

A disszertáció tehát, a lakóparktervezés területén szerzett gyakorlati tapasztalataimra épül. Így a dolgozat nem más, mint a Sasad Liget lakópark „C” épületének tervezése folyamán szerzett tapasztalatok esettanulmányban való összefoglalása. Ahol az építész és a befektető kapcsolatát, a szerepek megosztását és az építész alkotói szabadságának határait vizsgálva mutatom be a teljes területre vonatkozó beépítési elképzelések mellett, a T1 tömb koncepcióját, valamint az általam tervezett „C” épület 38-lakásos tömbjének koncepcióját és megvalósult állapotát.

A Sasad Liget lakópark I. ütemében megvalósuló „C” épületet tervezése mellett, részt vettem a teljes beruházás területét átfogó beépítési koncepció megalkotásában, valamint a T1 tömbre vonatkozó beépítési terv kidolgozásában egyaránt.

Az esettanulmányhoz szükséges interjúkat a befektetőcsoport projektigazgatójával és munkatársával készítettem. Az I. ütem épületeit a fejlesztő (Big'georges-NV Zrt.) 2008. őszén átadta a lakóknak.

Az értekezés -záró- második fejezetében a disszertációban olvasható tervezési eredményeket, tényeket és saját tervezési tapasztalataimat rendszerezem, valamint az esszé hipotéziseit igazolom.

A 1-3. hipotézisek, a gyakorlatban szerzett tapasztalatok segítségével kerülnek megválaszolásra az első fejezetben leírtak alapján. E három hipotézis főként a piaci fejlesztések igényeit, az építészek és a fejlesztők kapcsolatát, valamint a lakópark tervezésben rejlő építészeti lehetőségeket tárja fel.

A 4. és 5. hipotézisek, a lakóparkok általános vizsgálatában és a gyakorlati tapasztalatokban felmerülő jelenségekre egyaránt reagálnak. Mindkét hipotézis igazolása egyfajta jövőképmutatás és építészeti hitvallás tétel.

A lakóparkok építésze nem pusztá várostervezési, építészeti vagy fejlesztői kérdéseket vet fel, hanem társadalmi és városszociológiai vonatkozásai is vannak.

Bizonyítom, hogy a hazai városépítészet és a hatóságok a várost pusztán tervezett épületcsoportként kezelik, elhanyagolva annak társadalmi aspektusait. Szorgalmazom a társadalmi együttműködés hazai gyakorlatának kialakítását és annak elterjesztését, valamint a városi-tér struktúrájával foglalkozó interdiszciplináris kutatócsoportok munkáját.

Véleményem szerint a városi-tér struktúrák és életminőség javulásának záloga a városról való gondolkodás interdiszciplináris kiterjesztése, a hely-specifikus tervezés és projekt-specifikus engedélyezés, a szabályozás és a tervezés folyamatának összeegyeztetése, valamint a társadalmi felelősség vállalás és a társadalmi együttműködés gyakorlatának erősítése.

A disszertáció hipotézisei:

1. A hazai lakópark építési piacon a megtérülő építészeti ötletek sokkal inkább a mikrokörnyezet tervezésében és a telepítésben realizálhatóak, mint a tömegek jelszerű formálásban.
2. A tervezők alkotóvágya és a fejlesztők profitorientált szemléletmódja a szerepek tisztázásával összeegyeztethetőek.
3. A piaci alapú fejlesztésekben megvalósuló beruházások legfontosabb fokmérője a megtérülés elve. Az építész alkotó szabadsága ezekben az esetekben a realitás talaján állva kell, hogy kibontakozzon.
4. A hatóság várostervezési és szabályozási gyakorlata és a fejlesztők szemléletmódja hibás, mivel a város életével összefüggő igények és érdekek nem fuzionálnak a tervekben, egymástól elkülönülő diszciplinák eredményei maradnak. A hazai várostervezés és fejlesztői magatartás a várost pusztán tervezett épületcsoportként definiálja, elhanyagolva annak társadalmi aspektusait.
5. A társadalom, művészetek –így az építészeti és a design- iránti fogékonyságának aktuális helyzete jól modellezhető Abraham Maslow emberi igény piramisával.

1.0 A Sasad Liget lakópark és a „C” épület tervezésének tapasztalatai.

Egykori munkahelyem a Zoboki, Demeter és Társai építésziroda 2005 decemberében kapta a megbízást a Sasad-Liget lakópark tervezési feladatára a Biggeorge’s-NV Ingatlanfejlesztő Rt. megbízásából.

- Feladatunk egyrészt a teljes tervezési felület beépítésének elkészítése,
- másrészt a T1-es, észak-keleti lakótömb részletes építészeti koncepciójának tervezése volt a koncepció tervektől egészen a design development dokumentáció elkészítéséig.

A tervezési folyamat alatt a fejlesztővel történt folyamatos kooperációval haladtunk előre, ennek során mind a beépítés, mind a lakóházak kialakítása kapcsán újabb és újabb alternatívákat gondoltunk végig közösen. A lakópark tervezése során az iroda egy érdekes tervezési kísérletbe fogott. A közös koncepcióalkotás után minden épület saját tervezőt kapott, így a tömbön belüli házak egyéni karaktert képviselnek, ezzel is azt a célt kívántuk elérni, hogy elkerüljük a ma épülő lakóparkokra oly jellemző monotonitást és a lakótelepekkel való összehasonlítás lehetőségét.

- Ebben a fejezetben a Sasad Liget lakópark tervezésében szerzett tapasztalatok összegezésével
- rávilágítok a dolgozatban már olvasható sok szereplős lakópark-tervezési rendszer résztvevőinek motívációira.
- Választ keresek az építészek feladatát és felelőségét firtató kérdésekre és
- következtetéseket vonok le arra vonatkozóan, hogy a Sasad Liget lakóparkhoz hasonló lakóterületfejlesztési projektben az építész alkotói szabadságának határai hol húzódnak.

- Emellett ismertetem a tervezés folyamatát és a közben fellépő problémákat és azok megoldásait és az általam helyesnek tartott megoldási javaslatokat.
- Bemutatom a mintegy 8ha-os területre tervezett 1000 lakásos lakópark beépítési tervének alakulását és variációit, valamint a T1 tömbre vonatkozó beépítési tervet és annak koncepcióját.
- Bemutatom az általam tervezett „C” épület tervezési elveit, írok a lakáhasználat kérdéséről, a homlokzatképzés elemeiről és a fejlesztővel való közös munka tervezési tapasztalatairól.
- Ezen kívül külön bekezdésben mutatom be a Sasad Liget lakópark tervezésének jellemzőit és történetét az ingatlanfejlesztő szemszögéből.
- A projekt megvalósulásának fejlesztői aspektusait a személyesen készített interjú felhasználásával próbálom rekonstruálni.
- Az esettanulmány végén pedig röviden összegzem az ezen a területen szerzett tervezési tapasztalataimat.

Már a tervezés megkezdésekor szembesültünk a lakóparkkal szemben fennálló kritikai hangokkal és sztereotípiákkal. Ezek az ellenérzések jól megfoghatóan a lakóparkokat a panel lakótelepekhez hasonlítják, leginkább külső, fizikai megjelenésük miatt. Éppen ezért megvizsgáltam azon elemeket, melyek ezen összehasonlításoknak az alapját képezhetik.

Ezek egyértelműen a homlokzatok egységiségében, a telepítés rendszerében és a lakáhasználat azonosságában mutatkoznak meg.



Sasad Liget lakópark, „C” épület, Budapest”C” épület tervező: Csizmadi Péter

A feladat adott volt, a megrendelő (fejlesztő) igényeinek megfelelő, legnagyobb intenzitású lakóparkot kellett megtervezniük, miközben elkerülniük annak lakótelepi megjelenését okozó építészeti és várostervezési elemek alkalmazását. Feladatomban a „C” épület megtervezése volt. Emellett Zoboki Gábor vezető tervezővel és többi tervező kollégámmal közösen a teljes fejlesztési területre vonatkozó beépítési koncepciótervet is elkészítettük. A megrendelő kérésére a T1 tömb tervezése mellett tehát a 8ha nagyságú teljes terület több beépítési koncepcióját is elkészítettük.

A tervezés folyamán nem csak a teljes területet érintő beépítési tervek változtak meg, hanem a T1 tömbre vonatkozó beépítési elképzelések is változtak és ezzel együtt az alkalmazott házípusok és azok telepítése is. A „C” épület T1 tömbön belüli helye is többször átalakult, mire a mostani megépült állapotát megtalálta.

1.1 A tervezési terület ismertetése

1.1.1 Adottságok

A tervezési terület Budapest XI. kerületében a Sas-hegytől délre, Gazdagréttől északra, a Sasad lejtőjén található. A cca. 370 m hosszú, és 250-350 m széles terület hossz tengelye délkelet-északnyugati irányú. A terület nagyjából egyenletesen lejt északkeleti-keleti irányban. A környező hegyek -a Sas-hegy északkeleti irányban, Csillebérc északnyugati irányban- a területről jól látszanak. A volt Kinizsi laktanya területén jelenleg elhanyagolt állapotú épületek, nagy burkolt felületek, lepusztult zöldfelületek láthatóak. A területet északkeletről a Beregszász utca, délnyugatról a Nagyszében utca, északnyugatról a Rodostó utca, délkeletről beépített területek határolják. Ingatlanos körökben jól ismert sokak által megszerzeni kívánt telek volt¹.

1.1.2 Építészeti környezet

A környező beépítés meglehetősen heterogén. Északkeleti, déli és nyugati irányban családi házas beépítés alakult ki. Délkeleti irányban újabb építésű nagyobb társasházak találhatóak. Délnyugati irányban intézményi területek, északnyugatra vegyes-intézményi és társasház-területek helyezkednek el. A Beregszász és a Nagyszében utcában a tervezési terület határán nagyméretű vízvezető árok húzódik.

1.1.3 Érvényes szabályozás elemzése

A területre a hatályos szabályozási tervet a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. készítette, tervezője Albrecht Ute. A szabályozási terv 2003 októberében véglegesítődött a véleményezési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek észrevételei alapján.

A terv a volt Kinizsi laktanya területét 7 tömbre osztja fel, új, közterületként kiszabályozott utakat vezetve át rajta, alapvetően a Beregszász úttal párhuzamosan és arra merőlegesen.

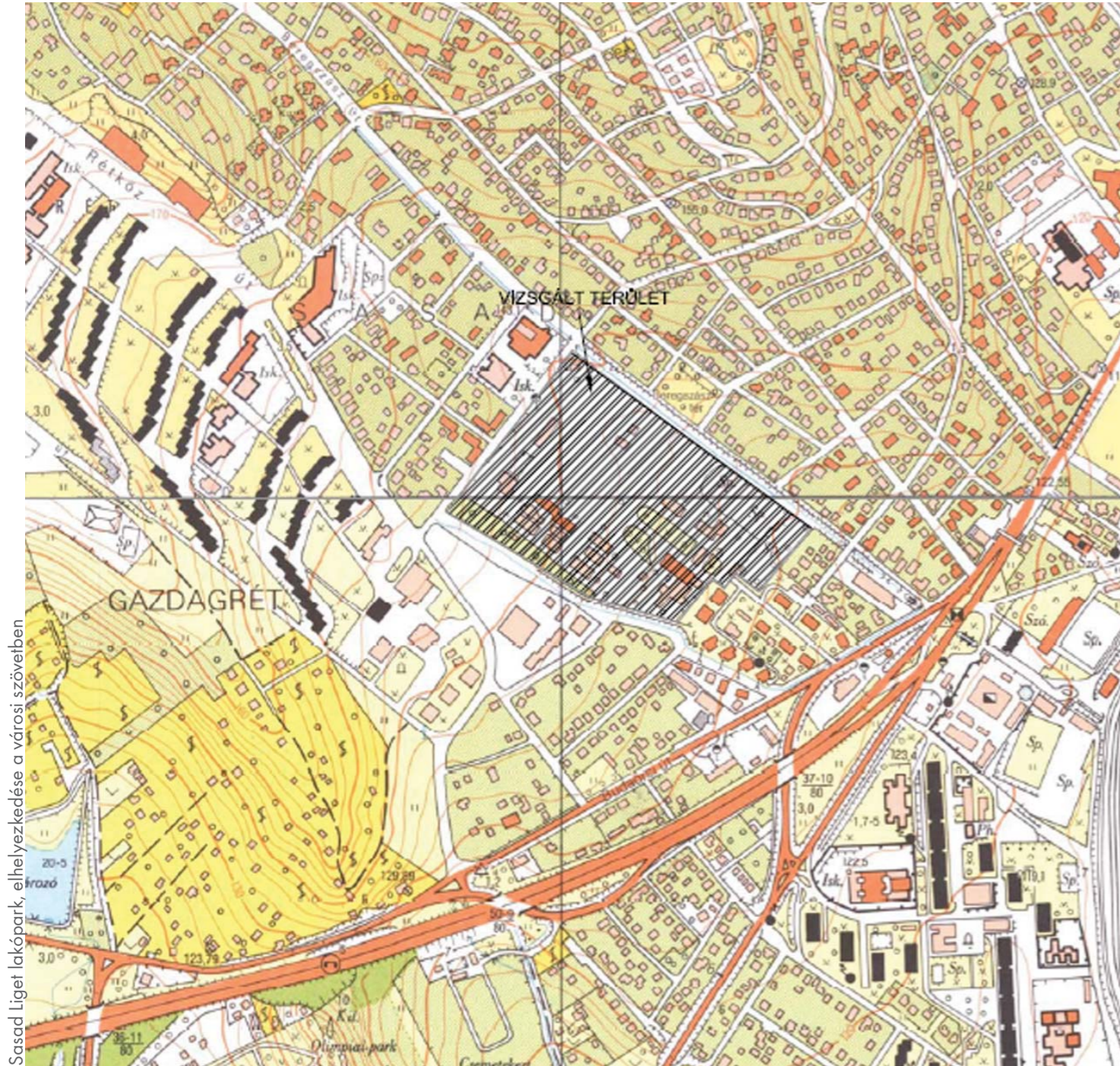
A terület közepén dísz és pihenő funkciójú közparkot alakít ki.

Az újonnan kialakításra kerülő utak a meglévő közutak továbbvezetései, így a közlekedési rendszer szervesen illeszkedik a meglévő állapotokhoz. A területet hosszirányban egy út metszi át a Szt. Kristóf utca folytatásaként. Ez az út a Rodostó utcába torkollik. A tervezett út tengelye a terület közepén kialakításra kerülő közparknál megtörik, és azt, valamint a T5 tömböt megkerüli. Keresztirányban két utca fut be a területre a Beregszász tér két oldalán futó Beregszász köz és Sümegvár utca folytatásaként. Ezek az utak nem metszik át a területet, hanem a hosszirányban futó utcához csatlakoznak. Innen gyalogos utak futnak tovább a Nagyszében utcáig.



Sasad Liget lakópark, belső kert

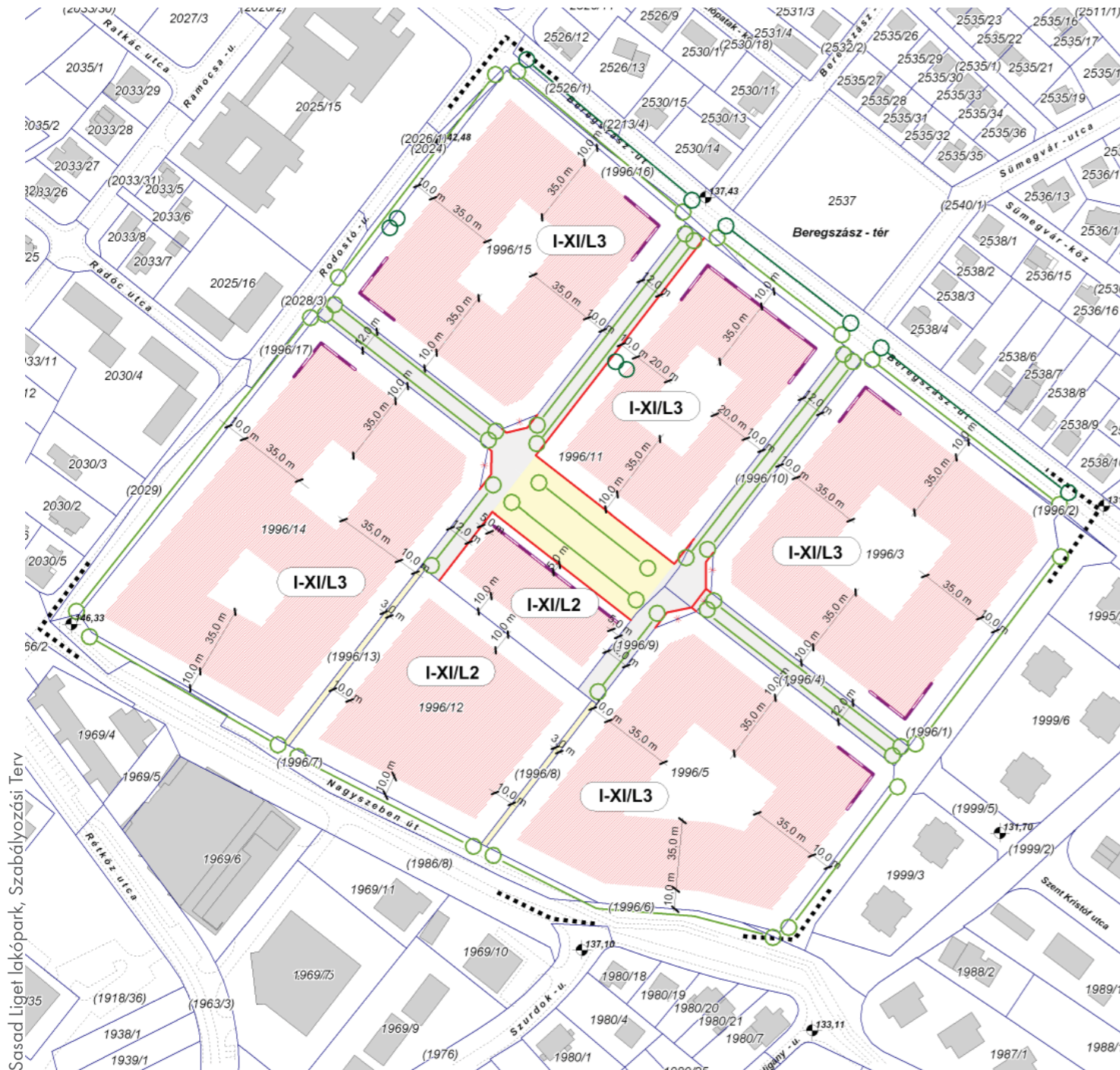
¹ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.



Sasad Liget lakópark, elhelyezkedése a városi szövetben



Sasad Liget lakópark, légrifó a tervezési területről



Sasad Liget lakópark, Szabályozási Terv

A tervezési terület délkeleti oldalán, a társasházakkal beépített terület mellett is egy új közút kerül kialakításra, amely a Beregszász és a Nagyszeben utcákat köti össze.

A 7 szabályozott tömbből 6 (T1-6) I-XI/L3 lakódomináns, szabadon álló beépítésű intézményterület övezeti besorolásba került, míg a Nagyszeben utcai középső telek (T7) I-XI/L2 laza, szabadonálló beépítésű intézményterület. A szabályozási tervlap a tömbökben 10 méteres előkertet ír elő, ezen belül keretes kialakítású építési helyeket jelöl, a tömbbelsőben egybefüggő zöldfelület határolva le. A beépítési mód szabadon álló.

A szabályozási terv az újonnan kialakítandó utak torkolatánál ún. „meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat” jelölt ki, amely annyi megkötést takar, hogy a jelzett helyeken a kijelölt építési vonal 60 %-ig épületet kell ide helyezni. A területet határoló és átmetsző utak mentén fasorok telepítése kötelező.

1.1.4 Beépítési paraméterek

- Az I-XI/L3 övezetben a beépítés legfeljebb 25%, a szintterületi mutató 1,0 míg az építménymagasság 6 és 16 méter között változhat.
- Az I-XI/L2 övezetben a beépítés legfeljebb 35%, a szintterületi mutató 2,0 míg az építménymagasság 10 és 20 méter között változhat.
- A területen a parkolást mélygarázsban vagy az épület földszintjén teremgarázsban kellett biztosítani.

Az 2007 szeptemberi hatályos szabályozási terv későbbi módosítását javasoltuk egyrészt a kedvezőbb beépítési paraméterek, másrészt a határozottabb és karakteresebb városépítészeti és környezetrendezési elemek kialakíthatósága érdekében.

Meggyőződésünk, hogy a három (szabályozási terv módosítási) alternatíva mindegyike gazdaságosabb és humánusabb beépítési lehetőséget ad különösen a T2-es tömb lakóépületeinek telepítésére, valamint lehetővé teszi a szomszédos területen egy színvonalas városi (dísz) tér kialakítását, amely a Sasad-liget lakónegyed szíve lehet, némi közösségi funkcióval.



T1 tömb építés közbeni állapot

Elengedhetetlen feltétel, hogy a terület környezetében oldjuk meg a parkolást, a játszó és rekreációs zöldfelületeket. További szempont volt, hogy kapcsolatot teremtsünk az éledező szomszédos kereskedelmi területekkel. Megoldásként merült fel a Beregszász tér halódó közparkjának újjáélesztése, nagyobb forgalmú játszótér idetelepítése. Minden folyamat az önkormányzati egyeztetésekkel a szabályozási terv újragondolásához vezetett. Úgy láttuk, hogy ez a legalább másfél éves folyamat fejlesztői szempontból is indokolt, és függetleníthető volt a ZDA iroda T1-es tömbre vonatkozó engedélyezési és építés előkészítői tevékenységétől.

A disszertációban bemutatott további három szabályozási terv-alternatíva lényegében a Beregszász tér és a lakónegyed középső zónájának megoldási lehetőségeit tárja fel.

1.2 A tervezett beépítés ismertetése

(A meglévő szabályozási terv alapján készített beépítés)

1.2.1 Beépítési koncepció

A területen hét tömb kerül kialakításra. A T1-T6 tömbökön szabadonálló társasházak épülnek, a T7 tömbön közintézmények (wellness klub, uszoda, irodák, öregek otthona, stb.). A négy saroktömbön (T1, T3, T4, T6) keretes jellegű beépítés alakul ki a szabályozás eredményeképpen, a tömbök belsejében összefüggő zöldfelületekkel. A tömbökbe tervezett szabadonálló épületek közrezárják ezeket a belső parkokat, az épületek között átlátásokat engedve a szomszédos tömbök felé. A három középső tömbön (T2, T5, T7) a szabályozásból fakadóan, inkább sávós beépítés alakul ki az épületek között nagyobb és nyitottabb zöldfelületekkel. A hét tömbből hat (T1-4, T6-7) kerítéssel közrezárt lakókert, a belső tömb, (T5) be nem épített területei a határoló közterületekhez kapcsolódnak. A terület fontos elemei a Beregszász és a Nagyszében utcák mentén futó vízelvezető árkok. Az árkok mentén intenzív zöldfelület alakítható ki gyalogos sétányokkal. Így a forgalmasabb, penetráltabb területek felől erőteljes elhatárolás biztosítható.

Mindhárom esetben elkerültük az átmenő gépkocsis forgalmat „hurkok” kialakításával, szabadabb lehetőséget nyújtunk a T2-es lakótömb 1,0-es fedettségű beépítésére és létrehozunk egy központi teret, áttekinthető, rendezett burkolattal, vízfelülettel. A szép fasorok egyenesen, egymással „H” betűt leírva vonulnak, és egyértelmű kapcsolatot adnak a Beregszász téri új játszótérrel. Az épület és a téren álló két lakóház együttes végiggondolását javasoltuk, különös tekintettel a földszinti vendéglátás, kereskedelmi és szolgáltató funkciók megoldására.

A tervezési terület az árkok mentén csak az új utak vonalában kialakított hidakkal hat ponton kapcsolódik a meglévő utakhoz.

A tömbökbe tervezett lakóépületek gyalogos megközelítése a tömböket körülölelő sétányokról biztosítható. A gépkocsik elhelyezését az épületek alatt, a pincszinten egyszintes teremgarázsokban tettük lehetővé. A garázsok megközelítését az újonnan tervezett és a meglévő utakról oldjuk meg. Így minden épülethez önálló kerti bejárat és lehajtó rámpa tartozik (ez alól a pontházak jelentenek kivételt, néhány helyen két épülethez tartozik egy lehajtó).

A tömbök belseje így teljes mértékben forgalomtól mentes lesz.

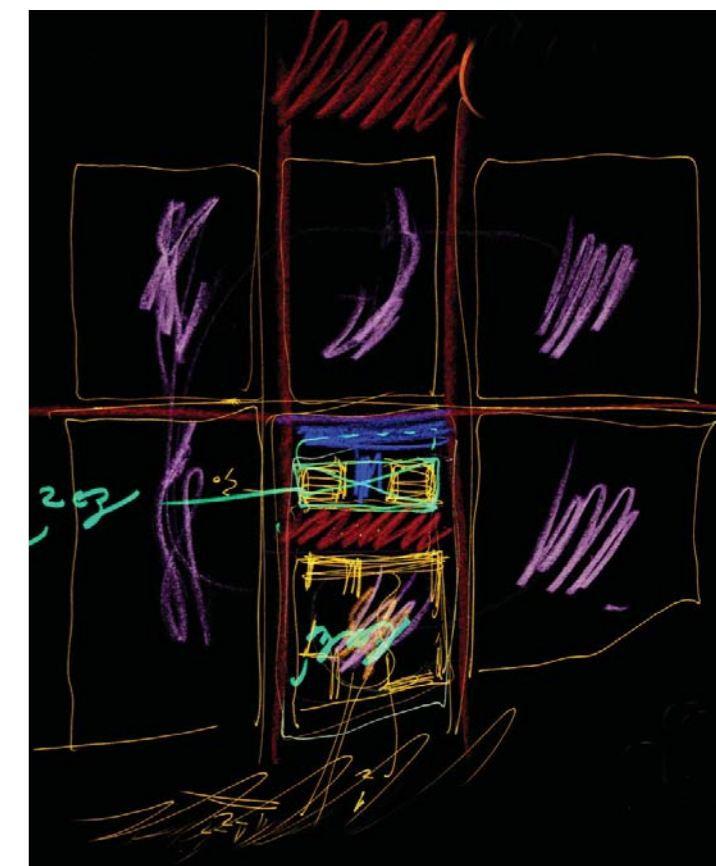
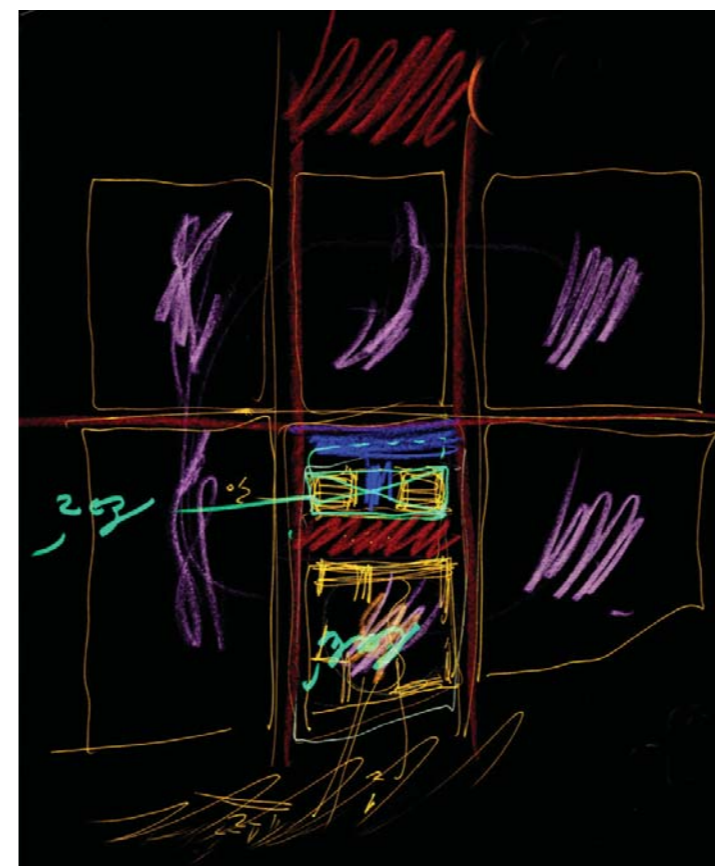
1.2.2 A meglévő szabályozás alapján készült terv beépítési paraméterei

(a tervezett beépítési mód esetén)

Tudjuk, hogy a lakóparkok egyik legfontosabb ismertetőjegye az elkerítettség, a környező városi szövetből való direkt elszakadás. Ennek az igénynek a kielégítését a kerítések vagy falak építése jelenti. Építészeti és várostervezési szempontból az ilyen típusú elhatárolódás nem kívánatos, ugyanakkor látni kell, hogy fejlesztői, üzemeltetői és legfőképpen tulajdonosi szempontból az elzárkózás igénye megkerülhetetlen.

Az építész feladata, hogy e két látszólag ellentétes igény kielégítését megteremtse. Első ránézésre persze úgy tűnik, hogy ezek kibékíthetetlen ellentétek, de éppen a Sasad Liget lakópark lehet a jó példa ennek megcáfolására. A területen történt első bejárás alkalmával figyeltem fel a T1 tömb területén keresztül húzódó „árokra”, terepalakzatra. Javaslatomra a terep teljes kiegyenlítésével szemben, a beépítési koncepció éppen e helyi adottság köré épült. Ehhez hozzásegített minket a meglévő szabályozási terv előírása is, mely a tömbbelsőben egyértelműen kijelöli a központi zöldfelület helyét.

Az ortogonális telepítési rendszer helyett tehát egy organikus telepítés megalkotásának kísérletébe kezdtünk.



A T1 tömb helyi (terep) sajátossága adta, az ötletet, hogy a többi tömb esetében is egy központi megmozgatott terepalakzat köré szervezzük az épületeket. Ezek az alakzatok hol dombbá nőnek, hol árokszerű belső kertté válnak. Ez a kertépítészeti elem tehát, a hét tömböt felölelő 8ha-os terület teljes egészén átfolyik.

Mint tudjuk a lakóparkokra jellemző nagy összefüggő zöld felület csakúgy mint a kerítés, elhagyhatatlan elem. Sok beruházás esetén átfogó kertépítészeti koncepció köré építik fel a fejlesztés egészét. Nem volt ez másképpen a Sasad Liget tömbjeinek esetében sem. Ugyanakkor a tömbök kerítéssel való elzárásai megtörik ezeket a nagyvonalú tájépítészeti elemeket, sok esetben megszüntetve a valóban nagy területűnek és összefüggőnek tervezett zöldfelületek vizuális egységét.

Véleményem szerint a gyakorlat bizonyította, hogy a terep sajátosságainak kihasználására tervezett beépítéssel izgalmas struktúrát lehet létrehozni.

A támfalak változó magasságával pedig a kint és bent feszültsége csökkenthető úgy, hogy mind a bent lakók, mind a kint élők térhasználattal kapcsolatos igényei a lehető legjobban kielégíthetőek legyenek. El kell fogadnunk, hogy a lakópark fejlesztések igényei és a lakóparkokkal szembeni társadalmi elvárások nem mindig találkoznak, ám törekedni kell azok kiegyenlítésére.

Nyilvánvaló, hogy az elzárkózás problémáját hosszú távú valós megoldásokat nyújtó eszközökkel kezelni kell, addig azonban olyan megoldások keresését kell célként kitűzni melyek, az említett ellentéteket kibékítik és a problémákat egységesen kezelik.

A T1 tömb belsejében található terepalakzat (árok) a tömb épületeinek elhelyezésénél fontos szerepet játszik. Az összetett tömegű épületek kifelé a telekhatárokhoz igazodnak, a tömb belseje felé pedig a meglévő terepalakzathoz.

Így egy érdekes, a hely adottságaiból eredő beépítés alakul ki. A többi öt kerítéssel határolt tömb (T2-4, T6-7) belsejében kialakított zöldfelület a terület terepalakításának eredményeképpen látványos térbeli elemekkel gazdagodik.

A beépítés, ugyanúgy, mint a T1 tömb esetében, ezekhez a terepalakzatokhoz tud rendeződni.

A geometrikus rendszerű telekalakítás és az organikus terepalakítás egymásra hatásából és az épületekre vetített rendszeréből, egy téri elemekben gazdag beépítés bontakozik ki.

A tömbök belsejében kialakításra kerülő zárt zöldfelületek csendes díszparkok, amelyek a tömbökben található épületek lakóinak biztosítanak kellemes klímát, látványt és életteret. A belső közutak mentén széles sétányokat alakítunk ki.

Ezek és a tömbök által közrefogott közpark a tömbök és az emberek közötti kommunikációt szolgálják.

A közpark mellett álló T5 tömb városiasabb beépítésű. Az ide tervezett épületek földszintjén üzletek, szolgáltató egységek kerülnek kialakításra. A közpark, és a T5 tömb zöldfelületei nyitottak, a teljes terület városias hangulatú centrumaként a közösségi élet színtereivé tudnak válni.

A korábbi beépítési vázlatokból kiderült, hogy a terület mérete nem engedi meg jelszerű beépítés megvalósítását.

Vagy túl sematikus, monoton lett a teljes területre kifejtett beépítés (ami esetleg egy-egy tömbnél működőképes volt), vagy túl zárt (hosszú szalagházak), esetleg nem lehetett a beépítési lehetőségeket teljes mértékben kiaknázni (pontházás beépítés) az előírt építménytávolságok miatt. A területen jellemző mintaszelvényeket jelöltünk meg. Ezeken jól látható a kerítésekkel lehatárolt tömbök kiemelése a közútrendszerhez képest. A lakótömböket minden egyes lakóépület közelében kertkapuk beépítésével tárjuk fel. Az épületek az előkerteken keresztül rámpák és lépcsők segítségével közelíthetőek meg.

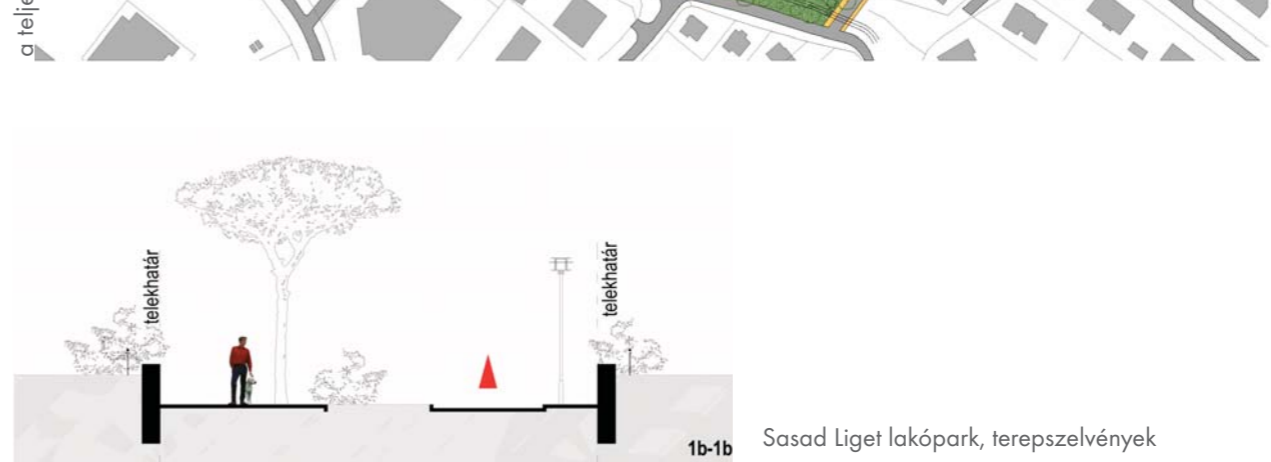
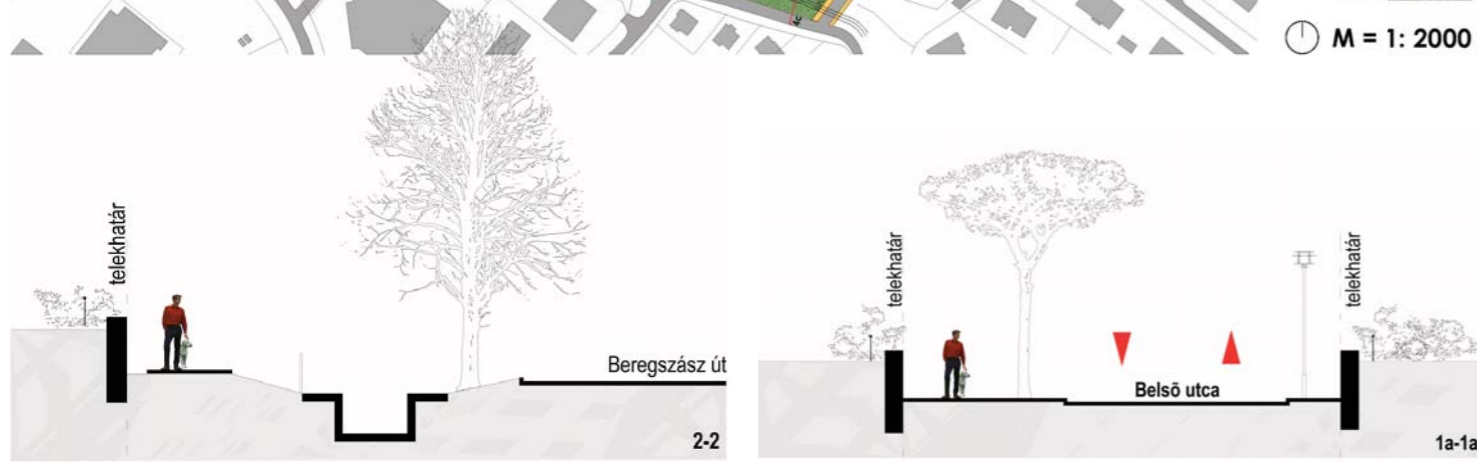


Sasad Liget lakópark, terepalakzat "árok" pozíciója

meglévő szabályozási terv



a teljes terület beépítési terve a meglévő szabályozás szerint



Sasad Liget lakópark, terepszelvények



Sasad Liget lakópark, beépítési terv látványa
a meglévő szabályozás alapján





Sasad Liget lakópark, a központi városi tér meglévő szabályozás alapján



1.3 A szabályozási terv módosítása

A módosítás alapvető szempontjai

A módosítási javaslatok kidolgozását egyrészt a befektetői igények, másrészt a –építészeti igények- beépítés minél humánusabb módon történő megvalósítása indokolta.

Itt is azt látjuk tehát, hogy a fejlesztő „minél többet építhessek” és a város „minél »lazább«, humánusabb beépítés szülessen” igénye konfrontálódik. E két igény építészeti eszközökkel történő együttes kielégítése igazán nagy feladat.

Két megoldás kínálkozott:

- fokozzuk a beépítés intenzitását.
- Ebben az esetben az egyes épületek tömörebbek, sűrűbbek lesznek, vagyis elveszítjük azt a lazább elrendezést, ami a tervezett épületeket és beépítést jellemzi.
- megváltoztatjuk a szabályozási előírásokat

Az építési helyek módosításával a beépítést bizonyos mértékig növelni lehet, így a megengedett beépítettség mértékét jobban meg lehet közelíteni, és ezáltal a megengedett szintterületi mutató mértékét ki lehet használni. Ugyanakkor a telep intenzitása nem nőtt volna, csupán a telehatárok korrigálásával nagyobb építési helyhez jutunk ugyanakkora mutatók mellett. A tömbök befelé néző levágott sarkait megszüntettük. Ez kis mértékű módosítás, de segít az épületek optimális elhelyezésében (pl. a T3 tömbnél növelni lehetett ezáltal a beépítést).

Javasoltuk a belső közlekedési rendszert módosítását is.

Javaslatunk lényege az volt, hogy a terület belseje átmenő forgalomtól mentes legyen. A három módosított változatnál a közlekedési rendszer azonos. Az utcák részbeni egyirányúsításával el lehet érni, hogy a belső utakat csak célforgalom használja. Az utak keresztmetszete azonos, de a kezdetben

kétirányú utak (ami a terepszint alatti teremgarázsok forgalmát jól ki tudja szolgálni) a terület belseje felé egyirányú utcává változik. Az egyirányú utak mentén zöldfelületekkel megbontott parkolósávot terveztünk kialakítani.

A belső közpark áthelyezésével és a közintézmény zöldfelületeinek megnyitásával növelni lehet a közösségi területek mértékét.

A tervezési területtől északkeletre, a Beregszász utca másik oldalán található Beregszász tér revitalizálását is célul tűztük ki. A tér felújítása meg is valósult a fejlesztő és az önkormányzat együttműködésével. A területet keresztirányban átszelő utak mentén tervezett sétányok kifutnak a Beregszász térig, összeköttetést biztosítva a belső közpark és a meglévő tér között.

1.3.1 Új szabályozási terv „A” verzió és beépítési terv

- A területet keresztirányban megnyitó két tervezett utat a Nagyszeben utca felé kiveztettük.
- A területet hosszirányban feltáró út nem vezet át a területen, hanem a két keresztirányú utcába torkollik.
- A tervezési terület középpontjába helyezett közparkot délnyugati irányban elmozdítottuk, a T5 és a T7 tömbök közé került. A hossz-irányban megnyitott út mellé tervezett sétány a T2 és T5 tömbök között átfut.
- A T5 tömbre tervezett épületek zöldfelületei a környező közterületek felé nyitottak, az ide tervezett épületek földszintjén üzletek, szolgáltató egységek kapnak helyet.
- A T7 tömb zöldfelületei is nyitottak a közpark és a határoló utcák felé.
- A T2 és T4 tömbökön az építési helyek módosításra kerülnek.
- A T5 tömb városiasabb karakterű övezeti besorolást kap.

1.3.2 Új szabályozási terv „B” verzió és beépítési terv

- A közpark délnyugati irányban elmozdul, ezáltal a tervezési területet átszelő (az „A” verzióban leírt módon kialakított) gyalogos sétány ennek északkeleti oldalán fut át.
- A T2 és T4 tömbökön az építési helyek módosításra kerülnek.
- A T5 és T7 tömbök összevonásra kerülnek, két építési hely kerül kiszabályozásra. A két épületegyüttes közötti zöldfelület a közpark felé megnyitott.
- A tömb közpark felé eső oldalán városiasabb beépítésű lakóépület (a földszintjén kereskedelmi, szolgáltató üzletekkel, az alsóbb emeleteken irodákkal), a Nagyszeben utcai oldalán közintézmények kapnak helyet.

1.3.3 Új szabályozási terv „C” verzió és beépítési terv

- A közpark délnyugati irányban elmozdul, ezáltal a tervezési területet átszelő (az „A” verzióban leírt módon kialakított) gyalogos sétány ennek északkeleti oldalán fut át.
- A T2 és T4 tömbökön az építési helyek módosításra kerülnek.
- A T5 és T7 tömbök összevonásra kerülnek, két építési hely kerül kiszabályozásra. A két épületegyüttes közötti zöldfelület a közpark felé megnyitott.
- A tömb közpark felé eső oldalán közintézmények, a Nagyszeben utcai oldalán városiasabb beépítésű lakóépületek kapnak helyet. A lakóépületek belső kertje kerítéssel lehatárolt.

A BEÉPÍTÉSI VÁLTOZAT 2.4 új szabályozási terv



M = 1: 2000

Sasad Liget lakópark, "A" verzió szabályozási terve

A BEÉPÍTÉSI VÁLTOZAT 2.4 beépítési terv



M = 1: 2000

Sasad Liget lakópark, "A" verzió szabályozás szerinti beépítési terv

Sasad Liget lakópark, beépítési terv a "B" szabályozás alapján

B BEÉPÍTÉSI VÁLTOZAT 2.4
beépítési terv



M = 1: 2000

Sasad Liget lakópark, beépítési terv a "C" szabályozás alapján

C BEÉPÍTÉSI VÁLTOZAT 2.4
beépítési terv



M = 1: 2000



Sasad Liget lakópark, beépítési terv látványa a "C" szabályozás alapján



1.4 A T1 TÖMB BEÉPÍTÉSI TERVE

1.4.1 A tervezett beépítés ismertetése

1.4.1.1 Adottságok

A lakótömb a tervezési terület keleti sarkában helyezkedik el. A cca. 140 x 136-138 m-es, keleti irányban lejtő területet középen egy mesterséges „árok” metszi át. A területet északkeleti irányból a Beregszász utca, és az utca mentén futó nyílt vízlevezető árok határolja, másik három oldalán az újonnan kialakítandó utak futnak.

A T1 tömb tervezésénél a hatályban lévő szabályozási terv előírásai szerint jártunk el.

Az épületeket a kijelölt építési helyen belül helyeztük el. Az épületek közötti távolság, az építménymagasság, a beépítés mértéke, az előírt legkisebb zöldfelület, a szintterület alatti beépítés mértéke és a szintterületi mutató tekintetében teljesítettük a követelményeket. 10 m-es előkert, érintetlen belső nagy zöldfelület megvalósítása is a követelmények között volt. A terület északi és déli sarkában ún. „meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal” került kijelölésre, amely a beépítésben annyi megkötést tartalmaz, hogy az építési vonal 60 %-ig épületet kell ide elhelyezni.

A teljes területre vonatkozó beépítési változatoknál a T1 tömb változatlan marad, mivel az ütemezések miatt ez a tömb várhatóan előbb kerül megvalósításra, mielőtt az esetleges szabályozási terv módosítás elkészült volna.

1.4.1.2 Beépítési paraméterek:

T1 tömb -

• A tömb területe:	19 094m ²
• Övezeti besorolása:	I-XI/L3
• Megengedett beépítettség:	25%
• Megengedett szintterület:	1,0m ² /m ²
• Tervezett bruttó beép. terület:	4 632m ²
• Tervezett beépítettség:	24,26%
• Tervezett szintterület:	1,0m ² /m ²

1.4.1.3 Beépítési koncepció

Lényegi feladatunk, a T1-es tömb vázlattervi szintű beépítése szintén számos megoldási javaslatot vetett fel.

Célunk a lehető legegyszerűsebb beépítettség és legalacsonyabb háztípusok és együttesek megtalálása volt.

A „nyitott tömb” elvével elkerültük a hosszú tömegek és az unalmas „halomszerű” városkép létrejöttéhez vezető pontház-telep kialakítását is. Lakótömbjeink a kötelezően kialakítandó belső zöldfelületekre fordulnak, azokat az épületek térfalaival organikus térbeli formákká határolják le. A területen történt első bejárás alkalmával figyeltem fel a T1 tömb területén keresztül húzódó „árokra”, terpalakzatra.

Javaslatomra a terep teljes kiegyenlítésével szemben, a beépítési koncepció éppen e helyi adottság köré épült.



Sasad Liget lakópark, légifelvétel az épülő T1 tömbről

Ehhez hozzásegített minket a meglévő szabályozási terv előírása is, mely a tömbbelsőben egyértelműen kijelöli a központi zöldfelület helyét.

Az ortogonális telepítési rendszer helyett tehát egy organikus telepítés megalkotásának kísérletébe kezdtünk.

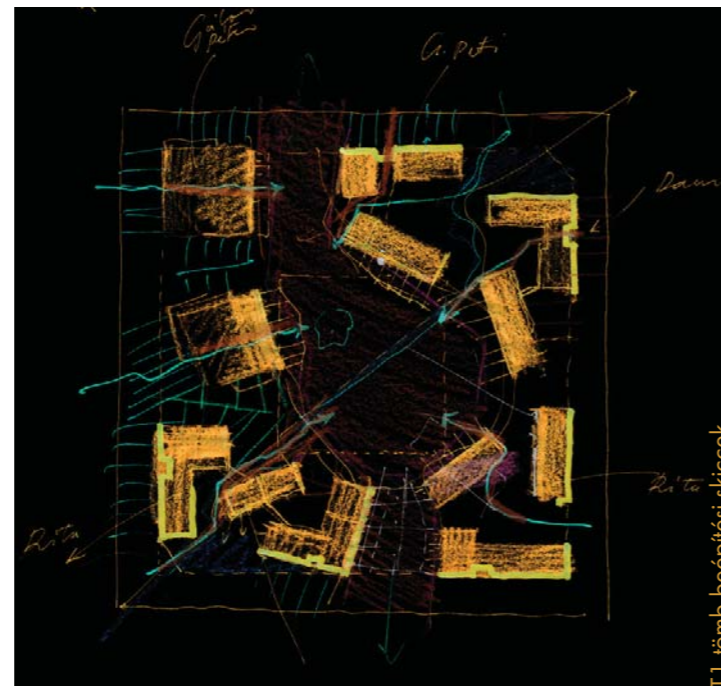
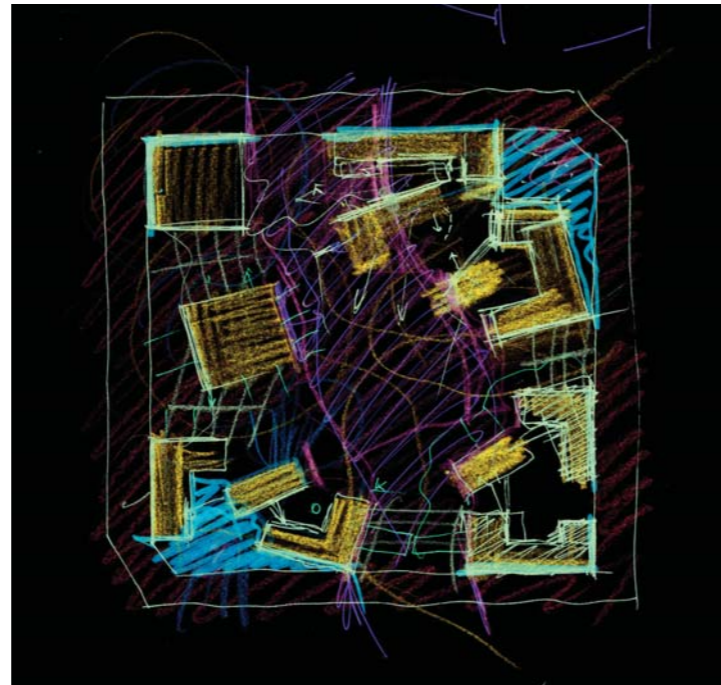
A meglévő „árok” mélypontja a környező utcákhoz képest is mélyebben volt, tehát már ez egy természetes elhatárolódást eredményezett, akár kerítés nélkül is. A kerítés azonban elhagyhatatlan elem, de ebben a tekintetben is próbáltunk új megoldást hozni. Olyan megoldást kerestünk, mely a „kint” sétalót sem rekeszti ki, ugyanakkor a „bent” élők számára is megteremti a biztonság érzését.

Úgy döntöttünk, hogy a megbízók felé az építési terület kb 1m-es emelését javasoljuk.

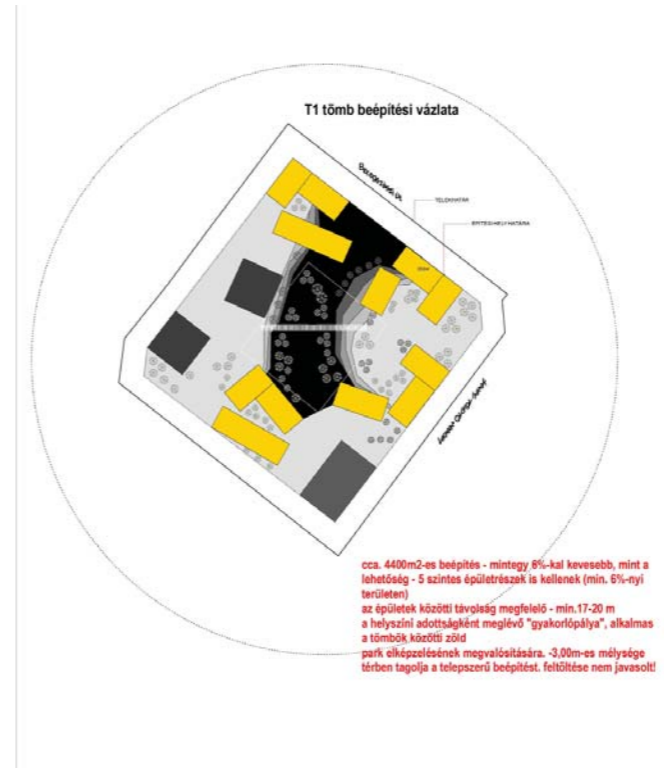
A határoló utcák felé így különböző méretű támfalak keletkeznek. A támfalakon pedig csak kis magasságú kerítés építése válik szükségessé, melyen keresztül azonban a kiemelt teraszokra és növényekkel telepített kertekre kap rálátást a járókelő.

A támfal magassága az „árok” kitorkollásainál utcaszintre (0m-re) csökken, ami a járókelőknek a belső udvarra történő betekintést biztosítja. Ezáltal a tömbök körüli mozgás látványai változatos képet adnak és az időben feltárló befogadási folyamatot elősegítő elemekké válnak.

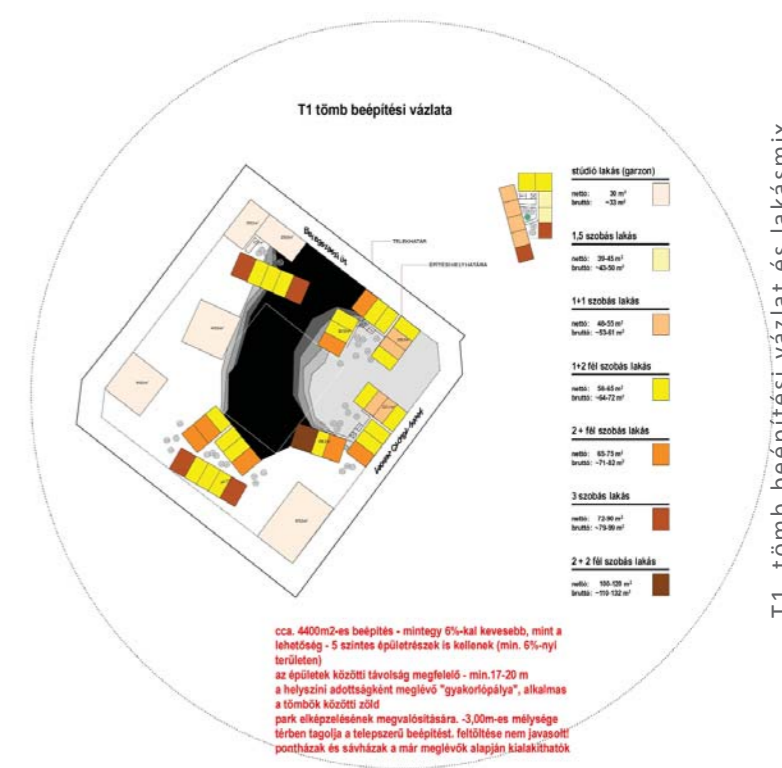
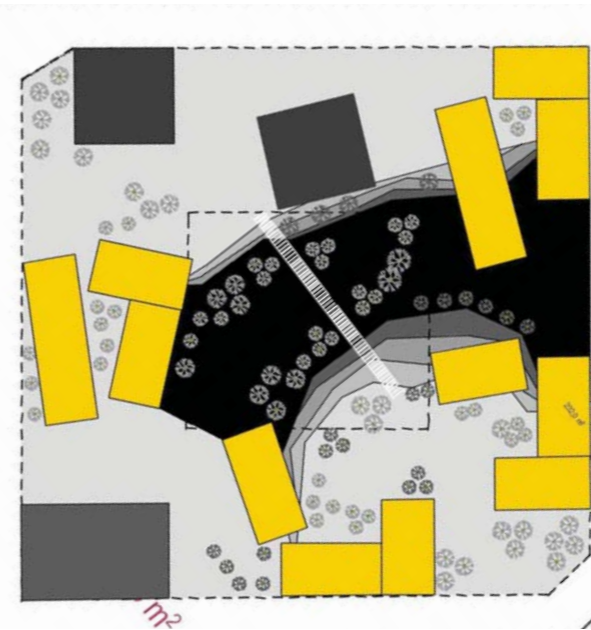
T1 tömbön átlátásainak megteremtése érdekében az épülettömegek telepítésénél sem felejtettük el ezt az elvet. A tereprendezés adta szintkülönbségeket a 10 m-es előkertekben rézsűkkel, kis támfalakkal oldjuk meg. A kiemelésből adódóan az eredetnél erőteljesebb terepmozgások kialakítására nyílik lehetőség. A T1-es tömb esetében tehát a meglévő terepmélyedés mint „zöldfolyómedert” értelmeztük. E nyitott rétre az épületek belső, alacsonyabb épületszárnyai néznek, míg az 1-2 szinttel magasabb épületszárnyak az utcák felé fordulnak.



T1 tömb beépítési skiccek



Sasad Liget lakópark, T1 tömb beépítési terve
2006.01.17-én

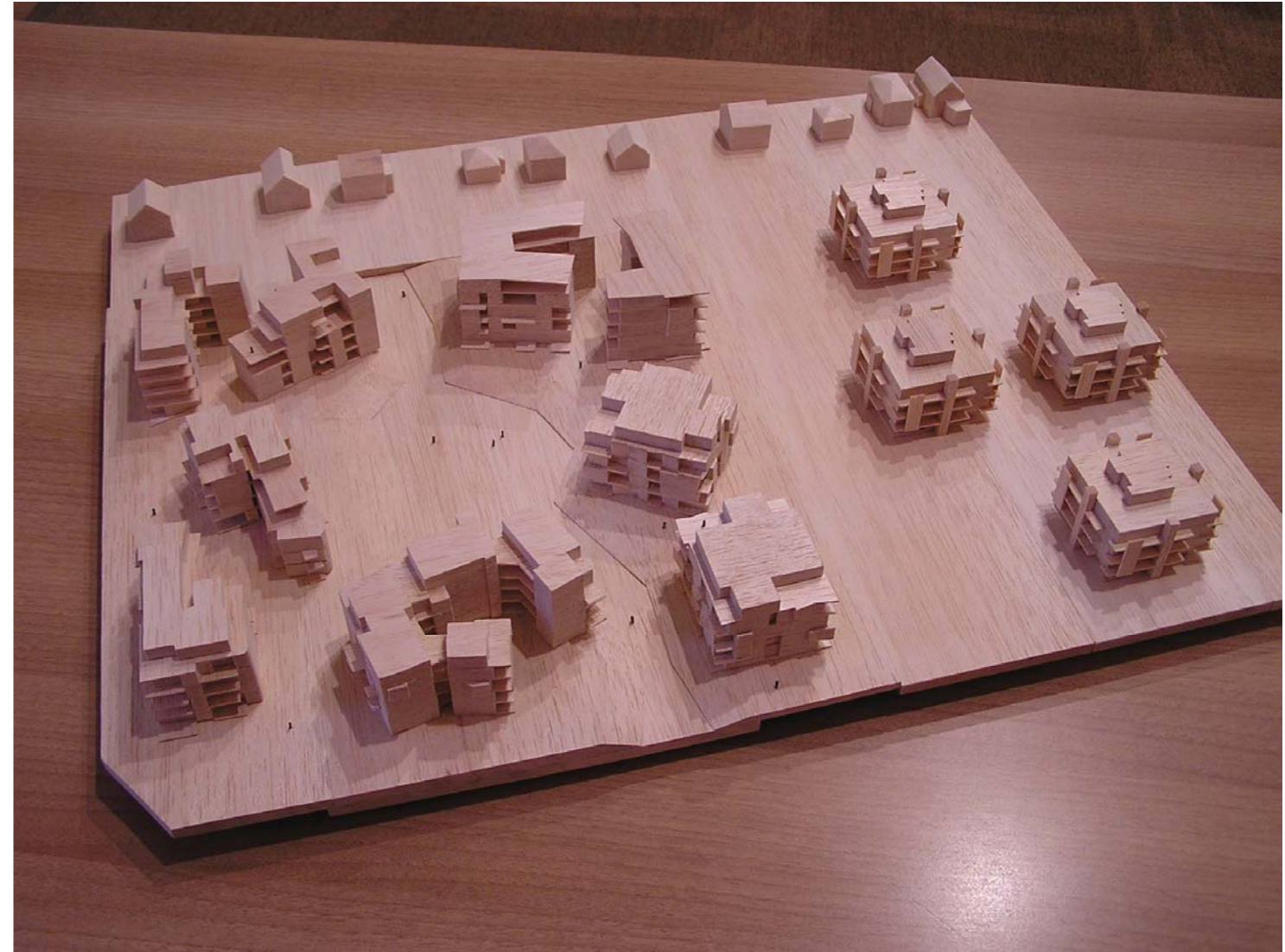


Sasad Liget lakópark, T1 tömb megvalósult beépítésterve 2006.05.08. . végleges beépítés

T1 tömb beépítési vázlat és lakásmix



Sasad Liget lakópark, T1 tömb beépítési terve 2006.01.17-én



Sasad Liget lakópark, T1 tömb megvalósult beépítése, terv 2006.05.08.

A beépítési tervjavaslatból egyértelműen kiolvasható, hogy a szabad átlátások és változatos építészeti kép érdekében, a kilátás és tájolás sokfélesége miatt az épületek tengelyét szabadon forgattuk.

A T1-es tömb mély rétje más tömbök esetében dombokká is válhatnak, vagy e formák az egyes tömbök közötti átmenetet is képezhetnek. Ezzel a földtömeg kezelése a lakónegyed területén belül tartható.

A tömbben nem találhatóak egyforma házak, 2 olyan típust dolgoztunk ki, amelyek mindegyike később is szabadon formálható, de mégis a lakónegyedre jellemző építészeti képet adnak majd. Az épületek földszinti lakásai saját kertrésszel rendelkeznek, míg a felsőbb szintek lakói a közös lépcsőházon vagy tömbbelsőn keresztül közvetlenül a közös használatú kertre juthatnak.

Egy híd is található itt, mely lehetővé teszi az átlós átjutást. A helyben lakó gyermekek kisléptékű játszóhelyét ennek inflexiójába telepítettük. A parkolást az épületek alatt biztosítottuk. A lejáratok nem zavarják a földszinti lakókat.

A tervezési folyamat során több beépítési javaslatot is készítettünk. Már a tervezés kezdetén rendelkezésünkre bocsátotta a fejlesztő az általa kalkulált lakásmixet és a lakásösszetétellel kapcsolatos igényeit (erről bővebben a „C” épület ismertetésénél).

Ennek tudatában a fejleszteni kívánt terület maximális kihasználása és az elvárt maximális lakásszám tervezése is a feladataink közé tartozott.

Ez azt jelentette, hogy mind a teljes beépítés területét, mind a T1 tömböt érintő koncepcionális döntések során ezen fejlesztői igényeket kellett szem előtt tartani. A központi zöld meder koncepciója contra ortogonális (hagyományos) szerkesztés közötti döntést is egy lakásszám és beépített terület számítás előzte meg. A beépítési tervvel párhuzamosan természetesen az azt alkotó épülettípusokat is ki kellett dolgozni.

A korábbi már jól ismert pontház és oldalfolyosós házak sémáját láttuk a legalkalmasabb megoldásnak, mivel a középfolyosós sávházakat építészeti és a

megrendelő értékesítési szempontjai miatt azonnal elvetettük.

Sajnos a középfolyosós rendszerű épületek a korábban megszokott tervezési jellemzők miatt ma már nem értékesíthetőek, legalábbis nem a Sasad Liget célcsoportja számára. Az általában sötét és vége láthatatlan folyosók nem keltenek bizalmat a vásárlókban.

Ahhoz, hogy ezt a hibájukat kiküszöböljük a közlekedők területét növelni kell, természetes bevilágítás tervezése szükséges.

Ezt azonban a Sasad Liget feszített megtérülési számítása már nem garantálták volna, így a kompakt pontház és az oldalról nyitott oldalfolyosós megoldások mellett kellett döntenünk

A területre szabadonálló lakóépületeket terveztünk. Az épületek többlakásos társasházak, a kijelölt építési helyen az építési vonalakhoz és egymáshoz igazodnak. A tömb kerítéssel körbezárt lakókert. A kerítésen belül hat épületet helyeztünk el.

A T1 tömb beépítéstervezésénél elsődleges szempontok voltak, hogy minél több lakást tájoljunk a belső zöldre és az épülettömegek közötti minimum 16m távolság megtartása.

Ez egyszer s mint szerkesztési elv is vált. El szeretnénk volna kerülni a lakóparkokra oly jellemző „túl közel van a szemben lévő ház” és a „belátok a másik nappalijába” típusú megjegyzéseket. A 16m távolság egy-szerre felelt meg a tűzoltók és a lakók funkcionális igényeinek. A tömbök organikus telepítésének, elforgatásuknak külön kedvezett ez az épülettömeg-távolság. Esetenként 20-23m is mérhető egy-egy háztömb között.



A „C” épület és a kerten átvívelő gyaloghíd látképe



A "C" épület és a kerten átívelő gyaloghíd látképe





"C" épület oldalfolyosós kialakítása



Emellett külön figyelmet fordítottunk az egymásra néző homlokzatok zavaró vizuális hatásának kiküszöbölésére is.

Bár a szintterületi mutató 1,0m²/m² intenzív beépítést tett lehetővé azonban a beépítésben megjelenő nyitott tömbökkel, a 16m távolságokkal és a kereszt irányú átlátásokkal tompítani tudtuk annak negatív hatását. Ezt bizonyítják az értékesítőkhöz visszajutott vélemények is, melyek szerint az "I. ütemet sokkal élhetőbbnek és emberközelibbnek érzik a beköltözők, mint a következő és szintén már átadott II. ütemet." Mivel az intenzitás a két tömb esetében azonos, így nyilvánvaló, hogy a választott háztípusok sokfélesége és a telepítés elvei jelentik a megkülönböztetés alapját.

Emellett a telep színhasználata is beváltotta a hozzá fűzött reményeket és a vásárlók körében nagy sikert aratott. A színezési koncepciót Balkay Ferenc festőművész segítségével alakítottuk ki. A koncepció lényege az volt, hogy fő nézeteket jelöltünk ki a beépítést modellező makettekben és azokat mint festményeket képeltük el. Az egyes nézeteken színharmónákat próbáltunk meg kialakítani, ez eredményezhette az építészeti gondolkodástól eltérő szín és tömegkezeléseket. Eleinte fehér házakat szerettünk volna, ahol a homlokzatokon használt anyagok érvényesülnek, de hamar nyilvánvalóvá vált, hogy a homlokzatburkolatok lekerülnek az épületekről. Ebben az esetben azonban a homlokzatok színezéséhez kellett nyúlnunk.

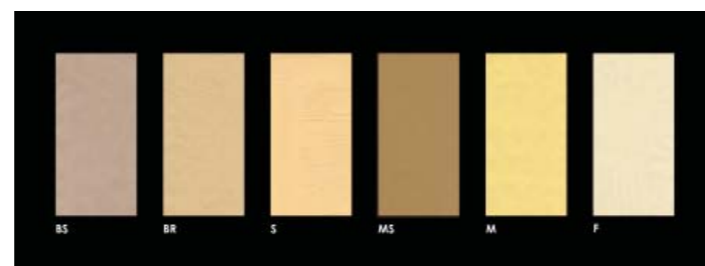
A „C” épületen maradt burkolatok tekintetében azt mondtam, hogy a tervezői attitűdöm és koncepcionális gondolkodásom alapozta meg azok „életben” maradását.

Színek tekintetében a földszínek használata mellett döntöttünk és azok harmóniáit építettük fel a különböző nézetekben feltárolt látványokat. A tömbbelsőbe néző épületszárnyak helyzetét az organikus terepforma, a megfelelő tájolás, valamint a kedvező kilátás együttesen befolyásolta. A keretes beépítés külső határain az épületek homloksíkjai a beépítési vonalához illeszkednek, a belső építési vonalához szögeltéréssel igazodnak.

Így a hely adottságaiból eredően egy téri elemekben gazdag rendszer jön létre.

Az egyes épületek gyalogos megközelítése rámpák és tereplépcsők segítségével biztosított. Az épületek alatt egyszintes teremgarázsokat terveztünk. A garázsokból a lakások zárt, vagy nyitott lépcsőházon keresztül, illetve lifttel is elérhetőek. A pincékben a lakások egy részéhez tárolóhelyeket is biztosítunk. A lehajtó rámpákat az épületek között helyeztük el, hogy a gépkocsi forgalom ne zavarja a lakásokat.

A 10 m-es előkertben, valamint a tömbbelső felé a földszintes lakásokhoz kis magánhasználatú teraszok és kertek kapcsolódnak. Az épületekben kialakított lakásokhoz, azok méretétől függően egy, illetve két terasz kapcsolódik. A teraszok részben a homlokzati sík mögé húzódnak, így megfelelő intimitást lehet biztosítani azoknak. A T1 tömbben összesen 215 lakás valósult meg 19.169,5m² területen.



vakolatszínek



T1 tömb beépítés, helyszíni foto



T1 iömb. beépítés, helyszíni fotó



T1 iömb. pontház, helyszíni fotó

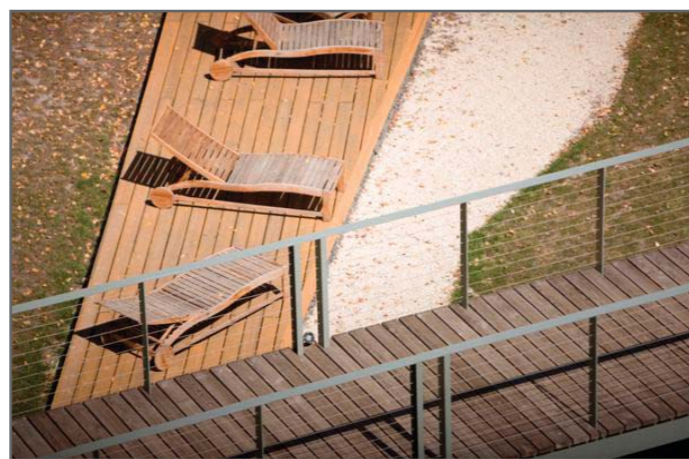
1.4.2 Tömbbelsők zöldfelületei

A tömbbelsők kialakításának elve és gyakorlata a végleges szabályozástól független, de az alternatív javaslatok beépítési paraméterei az összefüggően kialakítandó zöldfelület - a meglévő szabályozás lényeges eleme - szempontjából kedvezőbbek.

Az egyes tömbökre általánosan érvényes elvek:

A zöldfelületi rendszer három elemből áll össze, melyek használata és kialakítási elve minden tömbben azonos, de a konkrét megoldások az egyes tömbök esetében különbözhetnek

1. A földszinti lakások mindegyikéhez közvetlen kertkapcsolat tartozik. A privát kertek méretét és kialakítását a konkrét beépítés határozza meg. Az utca felé néző kertek az utcaszinthez képest magasabban helyezkednek el. Az egyes kertek lehatárolása csak jelzésszerű, de a kertcsoportok lehatárolása a belső utaktól folytonos
2. A tömbök belsejében közös használatú, csendes időtöltést szolgáló belső kertek alakulnak ki. A burkolt felület minimális, nem utcai jellegű pihenőbútorok kerülnek elhelyezésre, játszótér nincs. A belső kert a privát használatú kertekhez képest szintkülönbséggel kerül kialakításra, ezzel is segítve a lehatárolást. A terepalakítás módja a meglévő adottságokat és az alapozásnál kikerülő földet figyelembe véve az egyes tömbök esetében más és más. A belső kert a házcsoportok felől, az udvaron át közelíthető meg.
3. Az épületcsoportok elemei között udvarok alakulnak ki. Mivel a térfalak több irányba nyitottak, ezek az udvarok átmeneti szabad terek a belső kertrész felé. Jellemzően több a burkolat, a növényfelületek formáltabbak. Fatelepítésnél fontos a lakások belátás-átlátás viszonyait figyelembe venni.



KÖRNYEZETRENDEZÉSI ELŐKÉPEK 3.1 kis kertek, rézsű és a díztér kialakítása



1.5 A „C” épület tervezési elvei

1.5.1 „C” épület rövid leírása

A „C” épület majdnem zárt, mindössze egy irányban nyitott keretes beépítésű épület.

Az épület a T1 tömb délnyugati határán a T6 tömb szomszéd-ságában épült meg. Több oldalfolyosós épülettömeg összekapcsolásával alakult ki. Az összeköttetést a közlekedők, lépcsőházak biztosítják. A nagyobb, összefüggő homlokzati felületeket a fiókszerűen kiugró erkélyek, a közlekedők üvegfelületei tagolják. A legfelső emeleten a homlokzati síktól visszahúzva jelennek meg a „penthouse” lakások a nagy tetőteraszokkal.

A sarkokon nagyobb, a közbelső területeken kisebb lakások kapnak helyet. Az egyes lakások az egymás feletti szinteken bizonyos határokon belül (teherhordó szerkezetek, gépészeti strangok, stb.) változnak, így változatos lakáskínálat alakult ki. Bár a lakások egy része az északkeleti irányba, a nagy, összefüggő zöldfelületre néznek, a délnyugati, belső kertre néző homlokzataik felől kellő megvilágítás, benapozás biztosítható. A ház formavilágát a modern tömegalakítás jellemzi. A délnyugati utcai homlokzaton kiugró „monitorablakok” egyedi arculatot adnak az épületnek.

A több helyen (erkélyeken, falfelületeken) megjelenő felületkezelt nagytáblás faburkolat alkalmazásával érdekes hangsúlyok, homlokzati harmónia alakult ki. Az épület 38 lakást foglal magába és bruttó 3 310m² területen valósult meg.

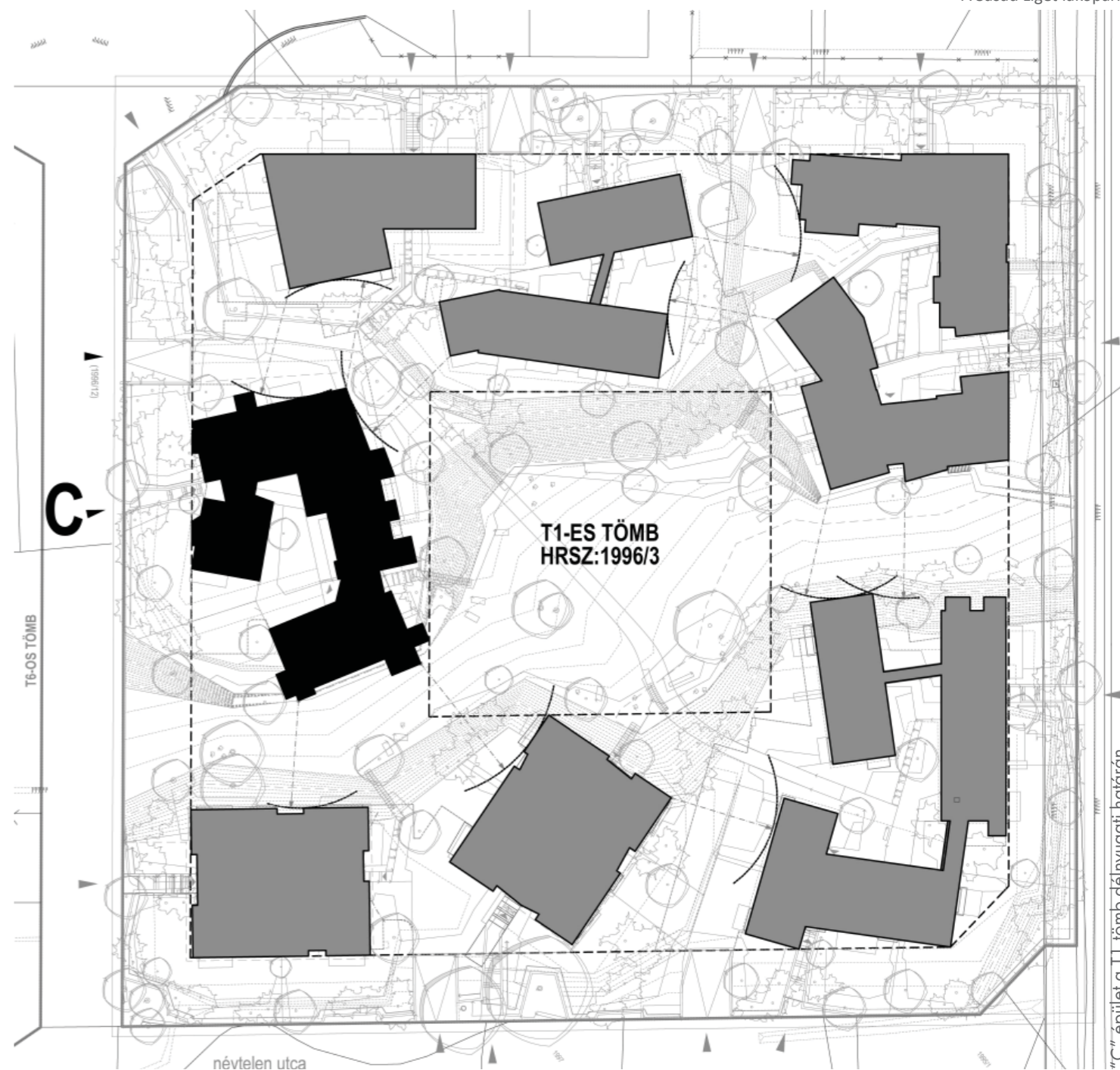
A „C” épület a T1 tömb délnyugati telekhatárán egy főbejárattal kapcsolódik a közterületekkel. Az épületben megvalósult lakások két függőleges közlekedőmagra vannak szervezve. A közlekedő magokhoz szintenként 3db illetve 5db lakás kapcsolódik, ezzel is minimalizálva az oldalfolyosós rendszer használati hátrányait. Az épület második közlekedő magja a belső zöldterülettel teremti meg az épület közvetlen kapcsolatát.

1.5.2 „C” épület szerkezete és alkalmazott homlokzati anyagok.

Az épület vasbeton vázszerkezetű, vázkerámia kitöltő falazatokkal, azon kis páraellenállású vakolható ásványgyapot hőszigeteléssel. A homlokzati felületképzések a hőszigetelésre kerülő erősített vékonyvakolaton jelennek meg. Az épület alapvetően vakolt felületekkel készült.

Kétféle vakolat típust alkalmaztam fehér, pasztell és erős színekben. Egyrészt stukkóvakolat készült, ami anyagában színezett, glettelt (simított, fényes) felületként jelenik meg, másrészt többféle textúrájú, ún. strukturált vakolat. Az építészeti hangsúlyozás, kiemelés elemeként különböző anyagok (felületkezelt nagytáblás faburkolat, üvegfelületek, fémlemez) is megjelentek az épületen.

A nyílászárók hőszigetelő üvegezésű, műanyag, üregkamrás szerkezetű ajtók és ablakok. A lakóterek, nagy üvegfelületek nyári napvédelmére redőnyt és külső téri vászon árnyékolókat terveztem. A korlátok kialakítása az épületek karakteréhez igazodik. Biztonsági ragasztott üveglátót és tömör mellvédet alkalmaztam.



„C” épület a T1 tömb délnyugati határán





"C" épület északnyugati



"C" épület északkeleti

1.5.3 „C” épület lakásmixe, alaprajzi és homlokzati elemei

Megbízónk profi befektetőhöz illően a beruházás megkezdését megelőzően piackutatást végzett, amiből a Sasad Liget célcsoportjára jellemző információkat tudott meg és ami végül meghatározta a lakópark valódi célpiacát. A Biggeorge's-NV Ingatlanfejlesztő Rt. „Lakópark vonzerő-vizsgálatot” végeztetett el egy fogyasztói magatartáskutató intézettel.

A felmérés célja volt²:

- Egy leendő lakópark piaci vonzerejének fel-térképezése
- Lehetséges pozicionálási lehetőségek tesztelése
- Információszerzés
- Elvárások és döntési szempontok
- Konkurensok feltérképezése

A felmérést 2 csoportban fókuszcsoportos viták módszerével végezték el. Több játékos feladat elvégzése után a kutatók úgy találták, hogy mindkét csoportban elsőként az árak alapján szelektáltak a résztvevők és csak ezt követően tárgyalták a lakóparkra vonatkozó többi szempontot.

Az árak alapján való megkülönböztetéskor fontos szerepe volt a lokációnak és a lakópark környezetének, emellett fontosnak tartják a közlekedést és megközelíthetőséget is.

A kutatások szerint a lakóparkok stílusa szerint is különbséget tesznek az emberek.

Így a válaszolók:

- olasz
- „önmagáért beszél”
- modern
- régi stílusú
- hipermodern megkülönböztetéseket tettek.

A tesztek arra is rávilágítottak, hogy 32 év alattiak szerint 60nm az átlag elgogadható lakás-nagyság, míg ugyanez a 35 év felettiak esetében 80nm.

A kutatás arra is ráirányította a figyelmet, hogy a megkérdezettek az íves formákat és a színes homlokzatokat, a szellős beépítést kedvelik, egyértelműen negatívan értékelték az ortogonális rendszerben telepített, sematikus homlokzattal tervezett lakóházakat.

A megbízó a kutatások hatására végülis alsó-középkategóriás státuszú lakópark építése mellett döntött és körülbelül 360.000 Ft-os négyzetméterárral számolt, maximális beépítés mellett. Ezt követően elkészítette a T1 tömbre vonatkozó lakásmix, valamint a lásösszetétellel kapcsolatos elvárásainak táblázatát.

A lakásmix az aktuális ingatlanpiaci helyzetnek megfelelően meghatározta az elvárt lakástípusok százalékos arányait és területi nagyságait a I. ütem (T1 tömb) fejlesztésével kapcsolatban. Program alaposágát mutatja, hogy a különböző lakástípusok épületszinteken belüli elhelyezkedésére is kitételeket fogalmazott meg.

A fejlesztő meghatározta az általános lakáskategóriákat és a hozzájuk rendelt helyiségigényeket, valamint meghatározta az általános ügyfél-preferenciákat is a tájolás tekintetében.

- 1 szobás lakás: előtér, nappali, főző és konyhasarok, fürdő
- 1+F szobás lakás: előtér; amerikai konyha: nappali-étkező-konyha közös légtérben; egy félszoba (9-10 m²); fürdő és WC ideális esetben külön (de a Megrendelő elfogadja, ha az ilyen típus egy részében nem így alakul); kamraszekrény
- 2 szobás lakás: előtér; amerikai konyha: nappali-étkező-konyha közös légtérben; egy szoba; külön wc; fürdő (wc nélkül); kamraszekrény; tároló gardrób (1-2 m²) a közlekedőkben; (a lakástípus egy részében legyen szeparálható a konyha)
- 3 (1+2F, 2+F) szobás lakás: előtér; amerikai konyha: nappali-étkező-konyha közös légtérben, de a konyha vagy konyha-étkező leválasztható legyen (a konyhában igény a természetes megvilágítás); két szoba; külön wc; fürdő (wc-vel); kamra; gardrób (3-4 m²) a közlekedőkben; (a jobb fekvésű 3 szobás lakások egy részében legyen zuhanyzó a WC-ben)
- 4 (3+F, 2+2F) szobás lakás: előtér; amerikai konyha: nappali, étkező és konyha közös légtérben, de a konyha vizuálisan különüljön el, és az étkező és konyha legyen leválasztható (a konyhában igény a természetes megvilágítás); három háló (dolgozó) szoba; külön wc; fürdő (wc, mosdó, kád); fürdő, itt legyen hely a háztartási funkcióra is (wc, mosdó, zuhanykabin); kamra; gardrób (3-4 m²) lehet külön helyiségben járható szekrény is; esetleg kis tároló helyiség;
- A nappali és éjszakai funkciók szétválasztása szükséges.
- Nagyobb lakásoknál a hálókhoz is tartozhat kisebb méretű terasz. Általános teraszmélység 1,8-2,4 méter közti érték legyen, de 1,8-nál ne legyen keskenyebb.
- A nagyobb méretű lakások nappali elhelyezésnél törekedni kell a kedvező tájolásra (++ és +++).
- Nagyobb lakásokat preferáltan (legalább részben) belső parkra tájolva, az épületek széleire helyezzük el.

Tehát a fejlesztő és méginkább a célcsoport limitált anyagi lehetőségei ellenére, design, lakáshasználat és funkció szempontjából egy magas kategóriájú épületet kellett terveznem, mely mindemellett az elvárt lakásmixnek és a fejlesztői igényeknek is megfelel.

Ez a precízen kidolgozott tervezési program is mutatja, hogy a Sasad Liget lakópark mint üzleti befektetés elsődlegesen a megtérülésről és azon keresztül pedig a lakáspiac specifikus kielégítéséről szól.

Egy újabb érv amellet, hogy belássuk, az építész szerepe egy piaci alapon fejlesztett beruházás rendszerében a programban leírt elvárások kreatív kielégítésében érhető tetten.

Emellett, az alkotói szabadságnak a realitás talaján kell kibontakoznia. Az ilyen típusú feladatok valódi kreativitást és professzionális szakmai ismereteket kívánnak meg az építészektől, a szó legszorosabb értelmében véve. A jó forma és arányérzék mellett, az alaprajzi szerkesztésben és a jogi útvesztőkben is otthonosan kell mozognia a tervezőnek. Kreativitását a legcsupaszabb realitás funkcionális szintjén kell kamatoztatnia. Éppen ezért a lakásalaprajzok szerkesztésében is a legmobilabb kialakításokra kellett törekednem.

Ugyanakkor be kell látni, hogy képtelenség építészként olyan lakásokat tervezni, melyek minden társadalmi réteg igényeit maradéktalanul kiszolgálja. Vagy ha ezt megpróbáljuk, akkor éppen senkinek nem fog megfelelni. Még az ilyen szélesebb tömegekre szabott beruházások esetén is ismernünk kell a leendő tulajdonosok igényeit.

² Részlet a Dr. Törőcsik Marketing Inspiráció - Fogyasztói Magatartás Kutató Intézet Kft. Lakóparkok vonzerő vizsgálata c. kutatási anyagból, mely a Biggeroge's-NV Rt. részére készült a Sasad Liget lakópark beruházás kapcsán.

A fejlesztők természetesen a minél könnyebb és gyorsabb eladhatóságot tartják szem előtt és ez, a személyre szabott szerkesztés helyett a „mobil” lakásalaprajzok elterjedését eredményezi. Így saját lehetőségeimen belül próbáltam a legjobb struktúrákat megvalósítani.

Az előterek a konyha és nappali kapcsolatok, valamint az „intim zóna” és a nappali terek tervezésekor figyeltem arra, hogy a kialakított térkapcsolatok használati szempontból optimális pozícióba kerüljenek. Az egybe nyitott konyha-nappali kívánsága a „C” épület esetében is megjelent a beruházó részéről.

Nehéz eldönteni, hogy ezekben az esetekben a vásárlói igények követése vagy inkább a költségek minimalizálása áll e az ilyen kérések háttérében.

Ismerve a kutatások, lakáshasználattal kapcsolatos eredményeit, általánosságban azt mondhatjuk, hogy a lakáshasználat komfortját rontja az amerikai konyha ideája.

Az egybenyitás ellenére próbáltam kiküszöbölni az ilyenkor még plusz negatívumként kapcsolódó szellőtethetetlen, sötét konyhákat. Az oldalfolyosókra húzott konyhák megoldásával enyhíteni tudtam a nappali-konyha terének hátrányait, nyílászáró elhelyezésével fényt és szellőzést tudtam biztosítani a helyiségeknek.

Mivel nem értek egyet az amerikai konyha ideájának spekulatív alkalmazásával így ahol tehettem a konyhákat később lezárható helyiségként terveztem meg.

- A 1+1/2 szobás lakások esetében gondot okozott a félszobák kialakításának módja. Mivel a félszoba 8nm nagyságtól definiálható, ezért egyértelmű volt, hogy ezekben az esetekben a 8nm körül kell maradnunk. Felvettem a tolófalas hálófülke lehetőségét, amit a megrendelők több kevesebb egyeztetés után el is fogadtak.
- A lakások tervezésekor általános elvem volt, hogy csak a végső esetekben tervezek sötét, levegőtlen helyiségeket. Törekedtem arra, hogy a konyhák mellett a fürdőszobák is természetes szellőzést kaphassanak. Ebben az elvben szintén a helyiségek oldalfolyosóhoz húzása kapott szerepet.

Meg kell említeni, hogy az oldalfolyosók ilyen módon történő alkalmazása, csak abban az esetben működik, ha azok bizonyos mértékig nyitottak és átszellőztetettek.

Az oldalfolyosós kialakításnál ki tudtuk használni az OTÉK azon engedményét, mely nem számítja be a beépítettségbe az oldalról nyitott, 150cm-nél nem szélesebb folyosókat. Ezzel a megoldással csökkenteni tudtuk a hasznos beépítettséget, ezzel növelve a valóban eladható lakásterületet és elkerültük a középfolysók sötét rendszereit.



szobaszám	alapterület (m ²)	ideális méret (m ²)	terasz (m ²)	arány (darabszám %-os)	darab (kb)
1	28-36	32-ig	4-5	4%	8
1+F	37-44	42-ig	4-5	12%	25
	37-44	42-ig	6-7	10%	21
2	42-48	46-ig	7-8	10%	21
	48-55	52-ig	8-9	5%	10
1+2F	54-60	56-ig	7-8	14%	29
	56-62	60-ig	9-11	7%	14
2+F	62-74	70-ig	10-15	13%	27
3	75-80		12-16	8%	17
1 + 3F	80-90	90-ig	12-14	5%	11
3+F	85-100	95-ig	13-18	8%	17
	90-100		15-25	2%	5
4	100-120		20-40	2%	5
				100%	210

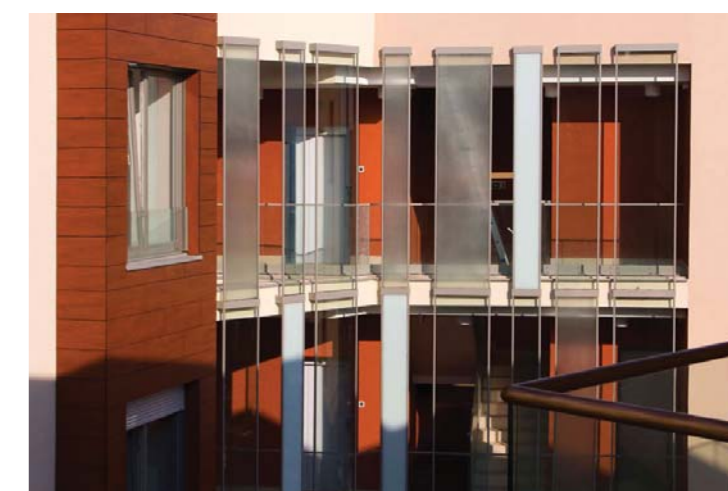
lakásszám 210

fsz	arányaiban kevesebb kis lakás (garzon, 1+F)
I. em	vegyesen, arányaiban több 1+F, 2 és 2+F
II. em	vegyesen, arányaiban kevesebb kis lakás
III. em	kevés 2 szobás, ezen kívül nagyobb lakások, nagyobb teraszokkal
IV. em (PH)	

Sasad Liget I. ütem, lakásmix és lakásösszetétel



„C” épület oldalfolyosó kialakítása



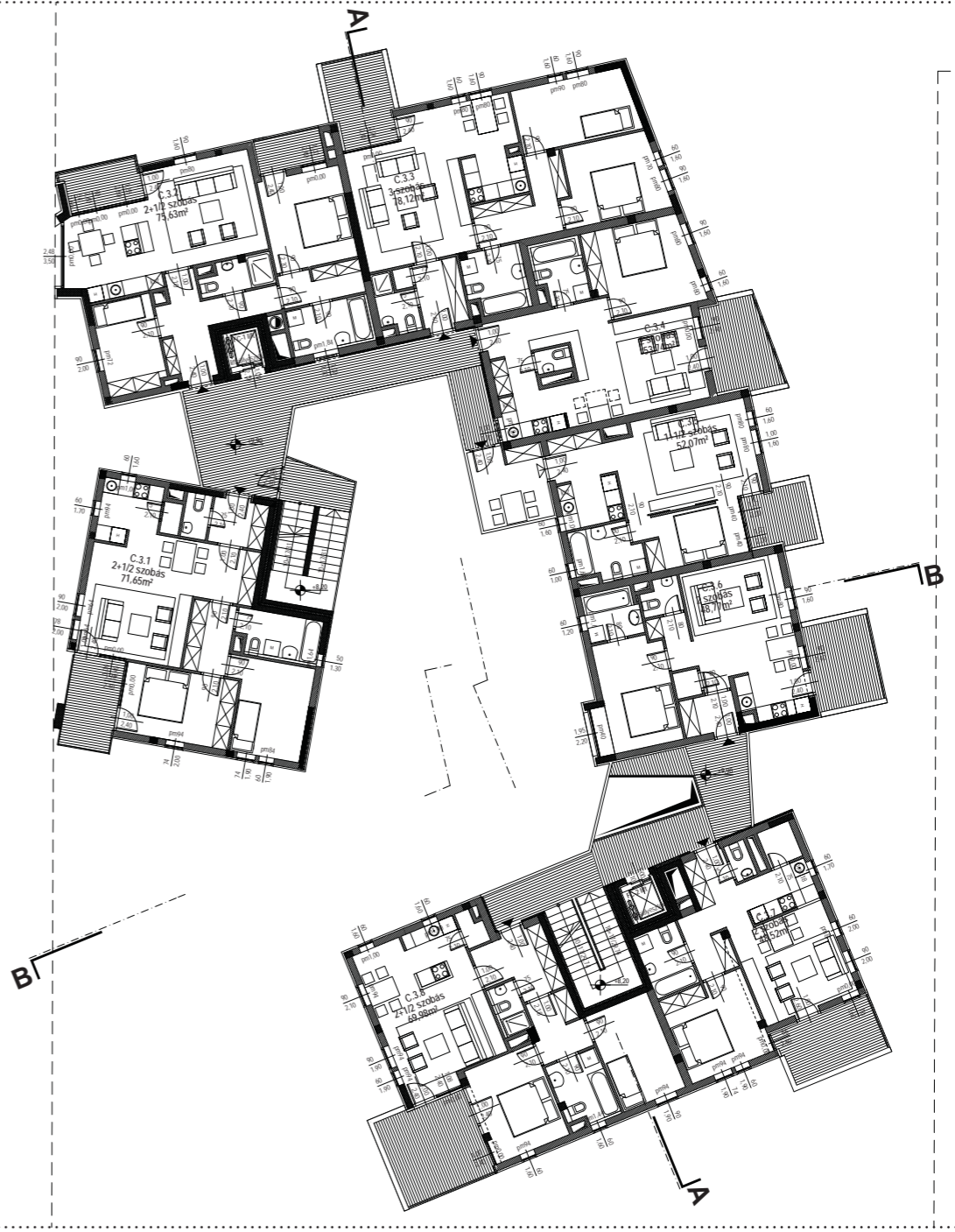
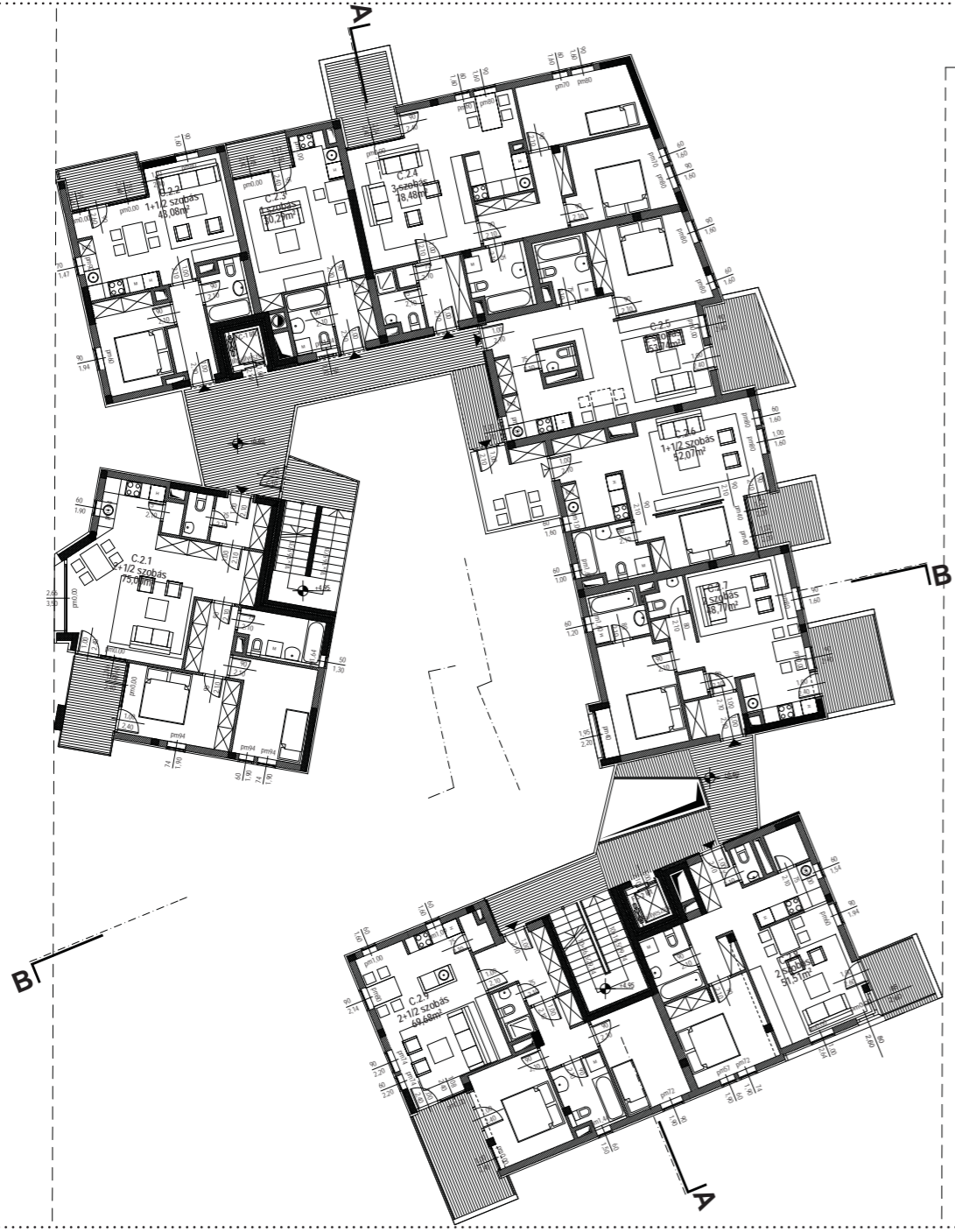
"C" épület földszinti alaprajz



B



"C" épület 1.emeleti alaprajz





Ez az épülettípus ugyanakkor „az egymás ajtaja előtt való eljárás” problémáját hordozza. Ennek megoldása, az egy közlekedőhöz rendelet maximális 5db lakásszám meghatározásával és a folyosói oldalra telepített funkciók jó megválasztásával kezelhető.

A privát terekben használat anyagok mellett, figyelmet fordítottam a fél-privát terek hangulatának megtervezésére is. A folyosókat szegélyező falakon élénk vörös színt használtam, struktúrált vakolattal, a homlokzatokon ugyanakkor törekedtük az egységes színhasználatra. A korábban már említett színkonceptiót festőművész bevonásával alakítottuk ki.

A visszajelzések szerint a beköltöző lakóknak ez a színes világ elnyerte a tetszését és bizonyára ez is hozzájárult a relatív gyors és könnyű értékesítéshez.

Jó példa ez arra, hogy még a piaci igényekre való fejlesztésbe is becsempészhetőek az építészet mellett más társművészetek is, mely csak javítani tudja az egyébként sokszor monotoniába hajló homlokzati struktúrák megjelenését.

Persze az ilyen együttműködéshez szükség van egy -a kérdésben- fogékony befektetőre és egy megfelelően agilis építészre is, ez utóbbi a Sasad Liget lakópark esetében Zoboki Gábor vezetőtervező volt.

A vakolattípusok használatánál alapelv volt, hogy a tapintha közelségben lévő falfelületeken struktúrált, textúrázott vakolatot alkalmaztam, míg a homlokzati, távoli szemlélésre tervezett felületeken simított struktúrát használtam.

Az ilyen „apróságokra” való odafigyelés is a fél-privát terek használati értékét, nem utolsósorban a felületek építészeti értékét, plaszticitását növeli.

A nyitott-zárt lépcsőházak belső terének képzésénél a falburkolat mellett némi zöld elhelyezésével próbáltam oldani az egyébként északkeleti oldalról a belső udvar felé forduló „C” épület egyik lépcsőházának hangulatát. Emellett négy szinten átnyitott átriumot terveztem, melynek üvegfala felülvilágítóba hajlik át.

Az ehhez szükséges csomópontok kialakítását is megterveztem. A zöld növény elhelyezését kivéve, az elképzelés megvalósult.

A homlokzatképzésnél három elem használatával próbáltam friss ám egységes képet mutató épületet tervezni.

Elkerülendő a panel lakótelepekre jellemző nyílászáró arányrendszert, álló formátumú nyílászárókkal terveztem a homlokzatokat. Három különböző szélességi méretű ablakot használtam, mivel a kivitelezés költségeinek realizálása ezt még elviselte. Ezeket a nyílászárókat duplázva vagy egymagukban használtam a kiszolgáló kívánt helyiség méretétől és funkciójától függően. A szemöldökök, valamint a parapetmagasságok játékból alakult ki egy a -mai szóhasználatnál élve- „vonalkód” homlokzathoz igen hasonló struktúra.

A különböző parapetmagasságok ugyanakkor az üvegek elé helyezett mellvédek méretét is játékra kényszerítették, hiszen a 40cm-es parapettel tervezett bukó nyíló ablak elé 50cm magas üvegmellvédet kellett elhelyezni, míg a 70cm-es esetén 20cm kellett csak.

Az üveglablakok reflexiójában feloldódó üvegmellvédek finom játéka sokkal inkább a mikrokörnyezet tervezésének apró momentumai, mint az „utcának” szóló nagyvonalú építészeti gesztusok.

Érdekesség az üvegmellvédek tekintetében, hogy tartószerkezetüket a beforduló falszerkezeteket borító hőszigetelésbe rejtettem, így sikerült elérni azt, hogy szerkezetnélküli üvegstruktúrának tűnjének, melyek valóban eltűnnek az üveglablakok előtt. Érdemes megjegyezni, hogy ezek az edzett üvegek teherbírásuk szerint akár még egy virágbalkont is elviselnek.

Az ilyen feoldódó sruktúrákra kiakasztott növények izgalmas látványai lehetnek a homlokzatoknak.

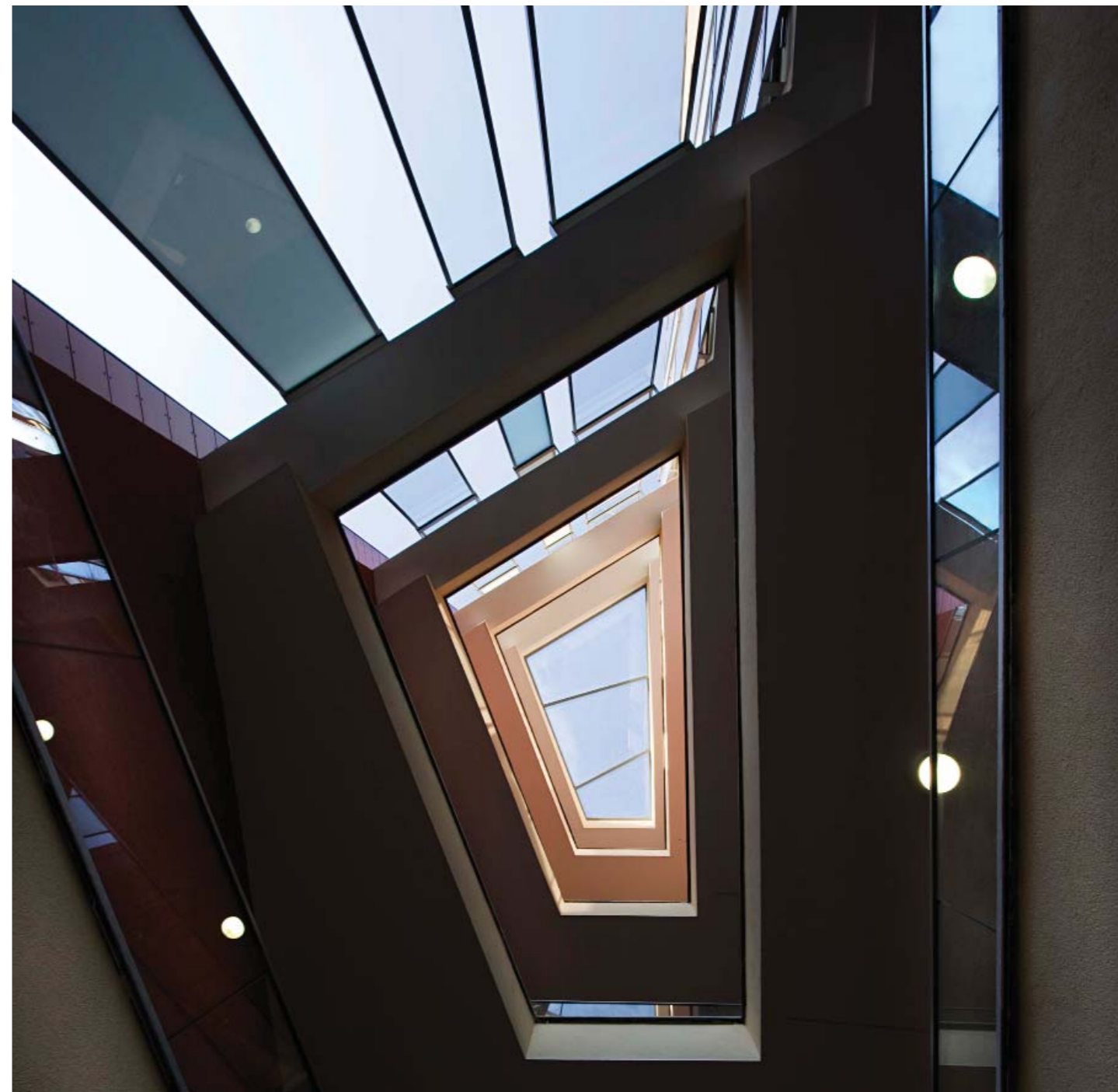
A „C” házon megjelenő „vonalkód” struktúra ezután a többi ház homlokzatán is megjelent, az egységesítés égisze alatt.

Hiszen tudjuk, hogy a lakóparkok három fő ismeretőjegye közül az egyik az egységes megjelenés követelménye. Fontos szempont még a kerties és központi zöldfelület megléte is

Az I. ütem házaira jellemző közös koncepció volt a rejtett redőnyszekrény és rejtett redőnysín tervezése. Ezzel is a homlokzaton megjelenő felesleges szerkezetek számát szerettük volna minimalizálni.



"C" épület színek és struktúrák



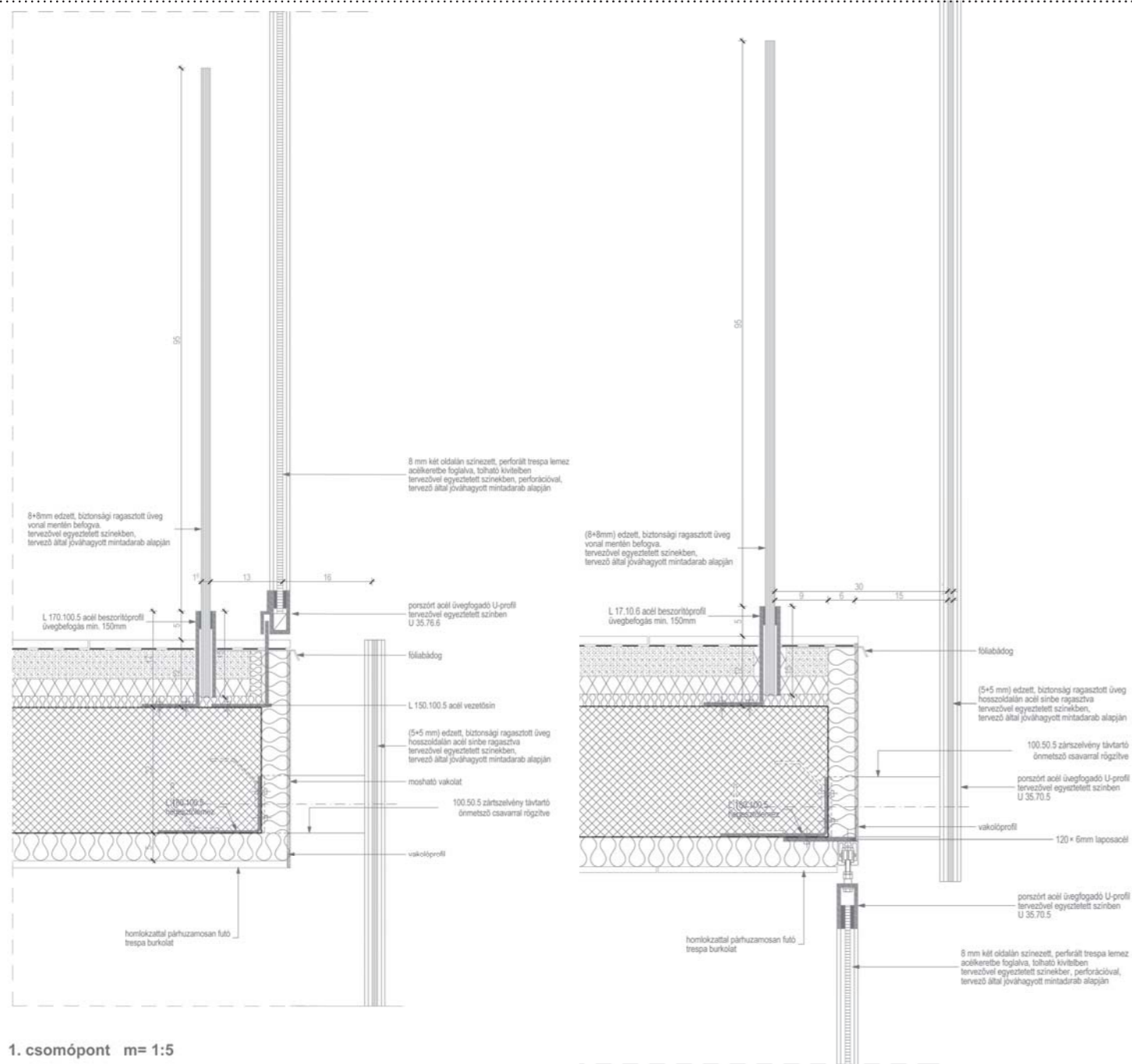
"C" épület egybenyitott átrium

"C" épület délnyugati homlokzat, főbejárat

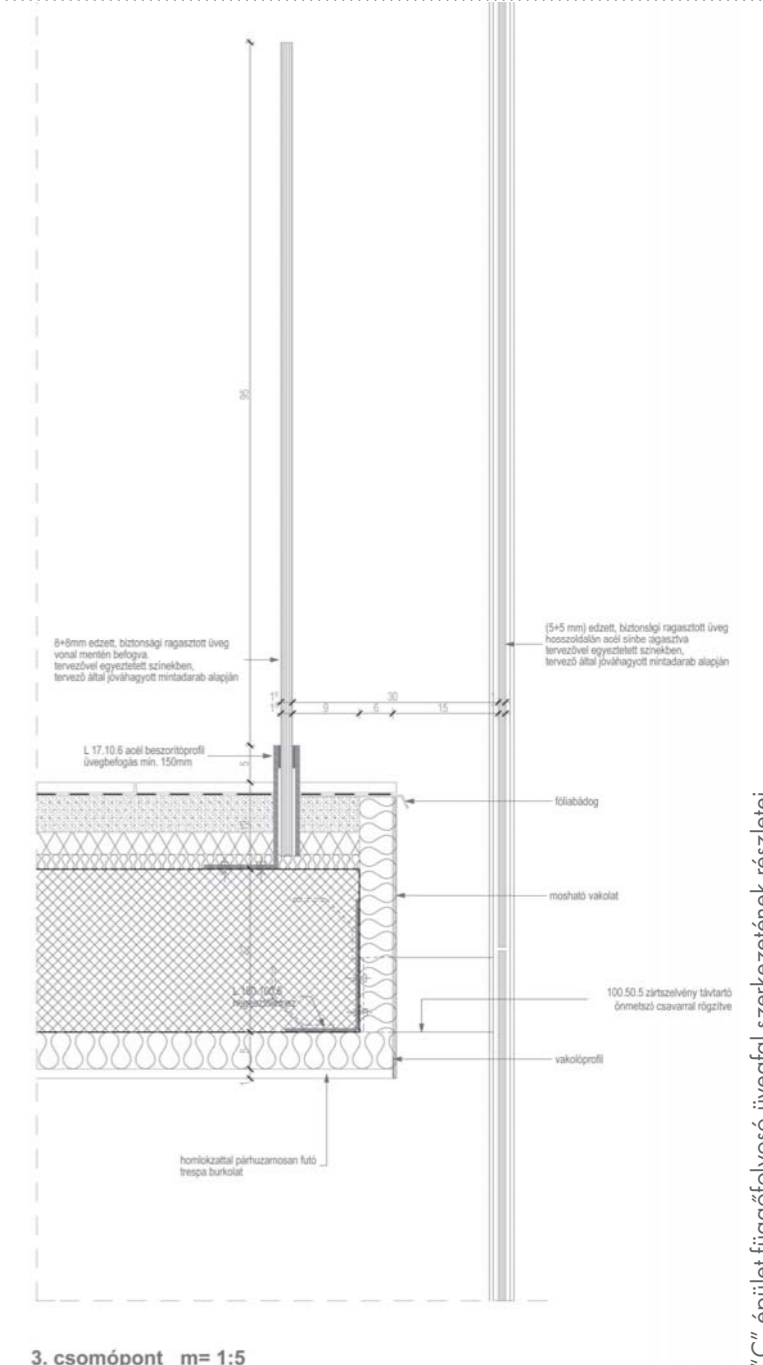


"C" épület északkeleti homlokzat, kert felőli nézet





1. csomópont m= 1:5



3. csomópont m= 1:5

Második karakteres eleme a homlokzatképzésnek a dobozolt erkélyek megjelenése. A korábban említett okok miatt egyedül a „C” épületen maradtatható meg a táblás burkolat, mivel itt erősen a koncepció részét képezte.

A „C” épület esetében a homlokzati burkolat igazából az erkélyek bedobozolásának eszköze volt.

A homlokzati síkokon csak kevés ilyen burkolat jelenik meg, azok is inkább a felsőbb szinteken. Az erkélyek játékaival sikerült elérni azt, hogy a épület egyébként monoton északi homlokzatát megosszam, az épülettömeget tagoljam.

Az, hogy az épület homlokzatképzésénél a vakolt architektúrán kívül más anyaggal is dolgozhattam egyértelműen az épület javára vált.

Az erkélyek esetében mindig nagy kérdés, hogy átláthatóra vagy tömörre tervezze e az építész. Véleményem szerint egy erkély használati értéke, akkor a legjobb, ha háromoldalú zárt egységként alakítjuk ki.

Így ugyanis a használó megfelelően intim térként tudja kezelni és elmarad a nádszövetek megjelenése is. A „C” épületnél alkalmaztam ezt az elvet, ami a tapasztalatok szerint be is vált.

Az erkélyek sarkokon átforduló játéka szintén a robosztus tömeg hatásának oldását célozza.

Harmadik jellegzetes eleme a homlokzatoknak a „monitorablakok” jelensége. Az épületen összesen három darab „monitor” jelenik meg. Kettő a délnyugati, főbejárati homlokzaton, egy pedig a kerffelé forduló északkeleti homlokzaton. Mindhárom monitor a mögötte lévő használati funkcióhoz igazított design elem. A déli oldalon mindkettő egy-egy lakás konyhájához tartó étkező helyiség kiteresedése, mely a budaörsi dombokra néz. A kert felől a legfelső szinten lévő „monitor” pedig egy konzolos hálószobát rejt magában.



„C” épület erkélykialakítások



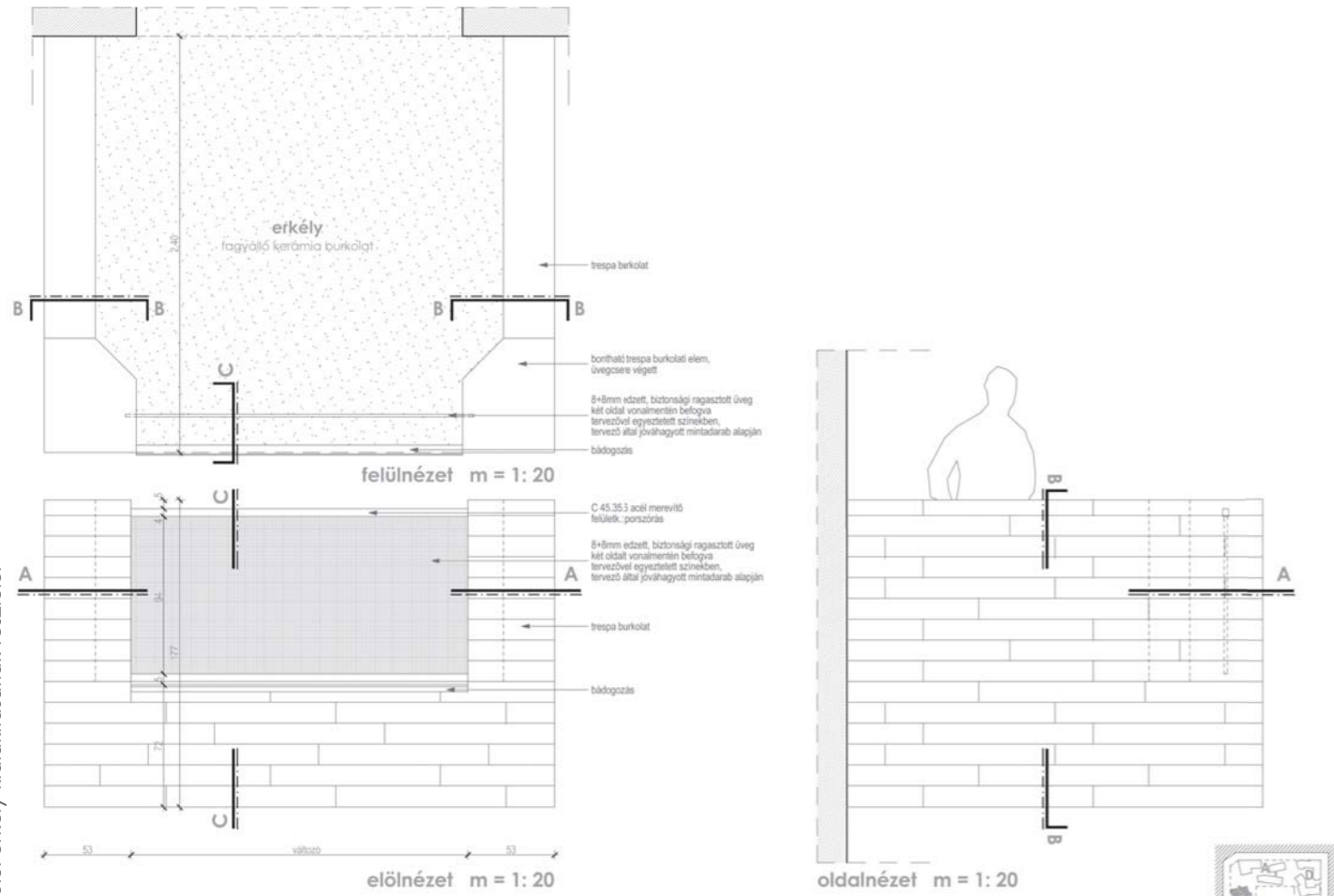
„C” épület erkélykialakítások

“C” épület erkélykialakítások

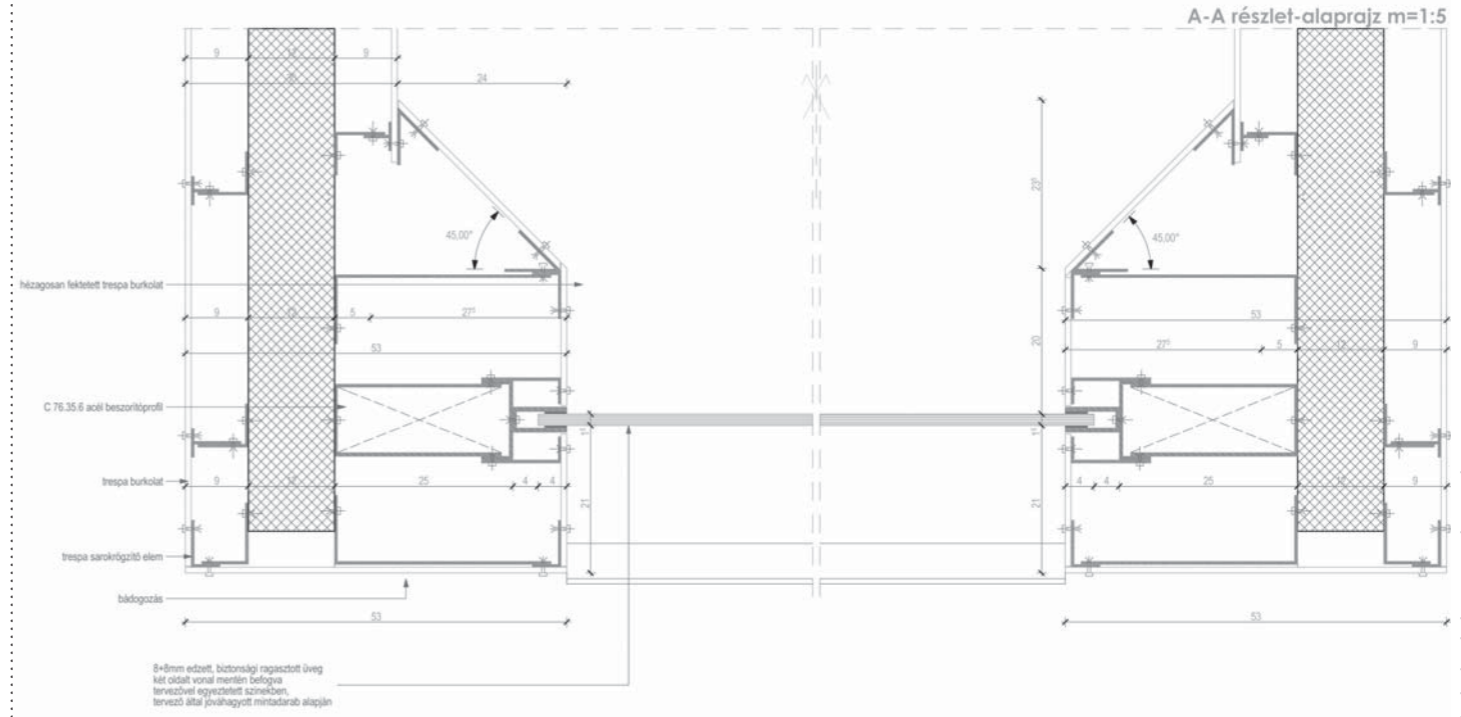


“C” épület erkélykialakítások

"C"-épület erkély kialakításának részletei



Az üvegvastagságokat méretezni kell, azok szükség esetén a kiviteli tervek pontosítandók.
A design development terv rajzi a kiviteli terv alapjául szolgál. Kivitelezésre nem használható.

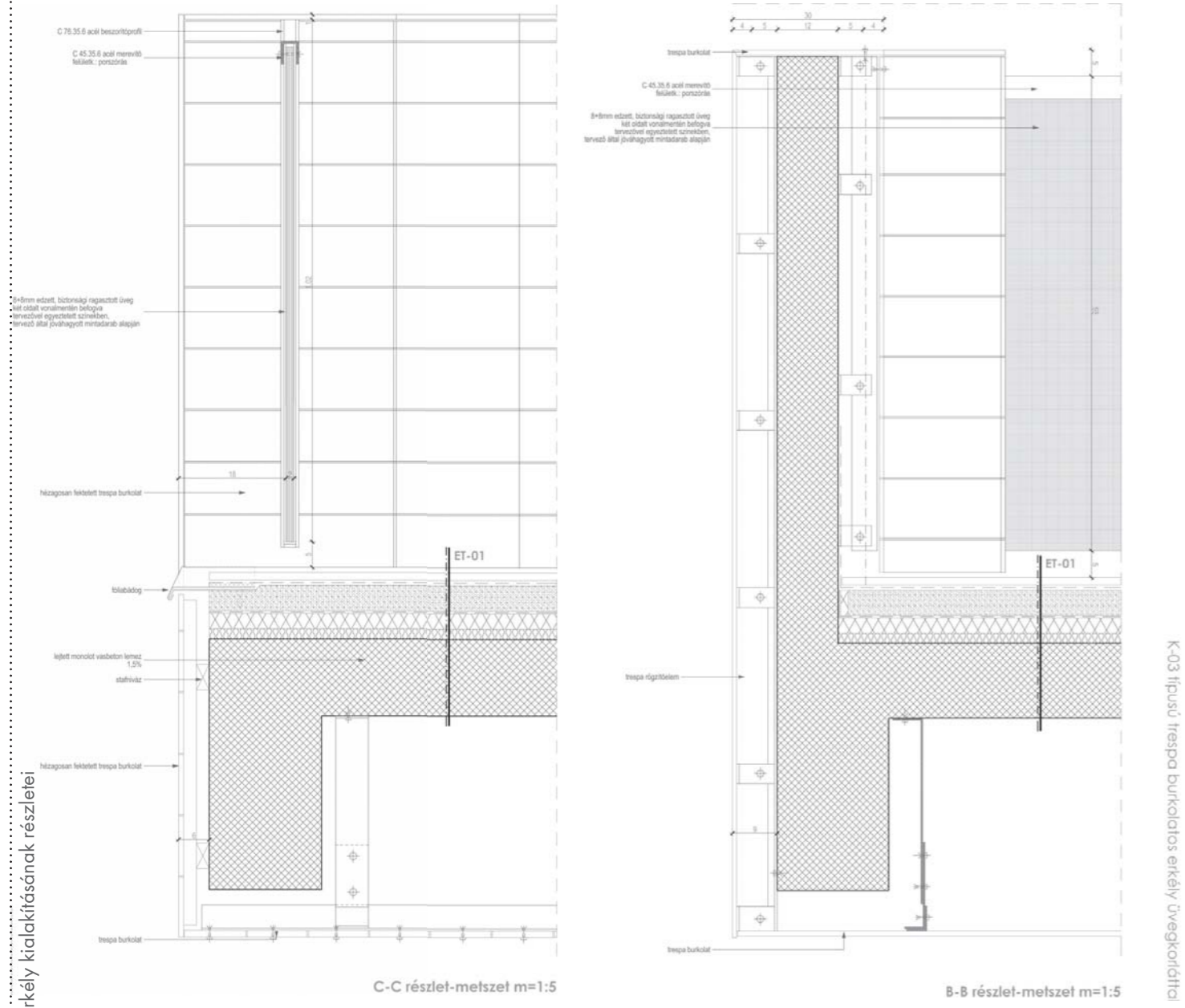


Az üvegvastagságokat méretezni kell, azok szükség esetén a kiviteli tervek pontosítandók.
A design development terv rajzi a kiviteli terv alapjául szolgál. Kivitelezésre nem használható.

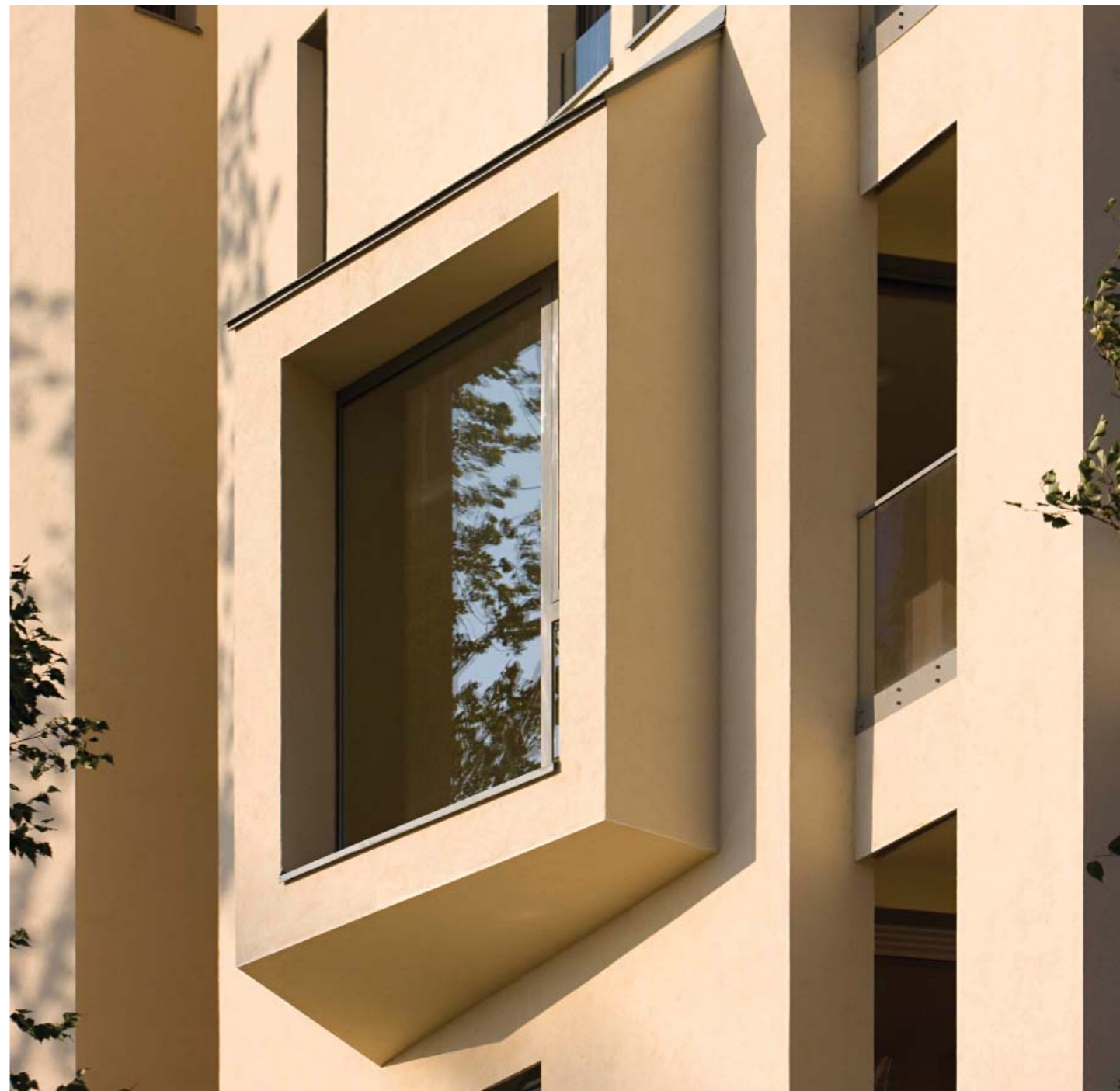


"C"-épület erkély kialakításának részletei

"C" épület erkély kialakításának részletei



"C" épület "monitorabalakok" kialakítása





1.5.4 „C” épület fejlesztői aspektus

Mint ahogy a piaci alapú fejlesztések esetében, így a lakópark tervezés során is felvetődik a kérdés, hogy az építész tervező milyen szerepet is tölt be a beruházás rendszerében?

Mint azt a dolgozat előző fejezeteiben már kifejtettem, az építész csupán csak az egyik szereplője a beruházásnak. A szereplők között van a beruházó, a társadalom, a várostervező és a hatóság is. Ezen szereplőknek – mint láttuk- más és más érdekeik és elvárásai vannak a lakóparkkal szemben és akaratuk, tudásuk súlya is különböző mértékben jelenik meg a végső termékben.

Az építész a rendszernek azon eleme, akinek egyfajta egalizáló szerepe van, aki egyensúlyt teremt a fejlesztő időnként túlzó vágyai és a hatóságok szabályai között, miközben képviselnie kell a társadalom és saját elképzeléseit.

Nem túlzás azt mondani, hogy az építész fejében egyesül és realizálódik a szereplők összes elképzelése, eképpen bizonyosan fontos szerepet kap saját véleménye is. Ám az, hogy saját tervezői hívtallását miként és milyen mértékben tudja érvényesíteni, az nagyban függ a többi szereplő befogadóképességétől, de talán ennél is jobban függ a tervező személyiségének átütő karakterétől.

Nagy felismerés volt számomra, hogy szinte minden építészeti, koncepcionális ötlet lefordítható a megtérülési számítások nyelvére. Nem elítélhető módon a beruházók ezt az átváltást több esetben meg is tették, s folyamatosan előtérben tartották a valódi célt.

A valódi cél pedig a projekt befektetői sikeressége volt, ami azonos a megtérülés fogalmával.

A lakópark építészeti értéke, a lakáshasználat javítására tett kísérletek, a formálás, a telepítés, a kertépítészeti elemek mind a végső cél szolgálatába állított eszközök csupán. Ezt megértve egyértelművé válik, hogy a megbízó és a szabályok szabta keretek között kell építészetiileg „nagyot” alkotni.

Kétségkívül nagy feladat ez egy építész számára, hiszen a tervező önmegvalósítási vágya, szociális érzékenysége és komplex szemléletmódja révén szembekerül a megtérülési számítások realitásával.

De a mégoly felkészült közgazdászok is bevallják, hogy az építészeti ötletek teljes palettáját nem tudja beárazni a piac.

Vagyis, bizonyos egzakt mutatók meghatározása lehetséges, azonban a tömegformálásból fakadó előnyök vagy éppen hátrányok csak a megjósolható kategóriába tartoznak.

A fejlesztők piackutatásokkal képesek előre meghatározni a célcsoport várható igényeit, ám ezek a kutatások is csak hozzávetőleges adatokat tudnak mutatni. A Sasad Liget esetében végzett fókuszcsoporthoz felmérések az építészek által jól ismert eredményeket hozta, vagyis, hogy a laikusok főként az íves formákat és a színes felületeket kedvelik. Ám azt is azonnal hozzá kell tennünk, hogy ezek a kijelentések mindig helyzetfüggőek. Hiszen éppen e kutatások mutatták ki, hogy a Lukács és Vikár tervezte Graphisoft park melletti lakópark „kocka világa” volt a leginkább kedvelt építészeti egység a csoportok számára. Egyértelmű tehát, hogy a beépítés sűrűsége, a PR, a lakópark lokációja és sok egyéb –mondhatnánk- funkcionális érv határozza meg azt, hogy mi tetszik az „utca emeberének”.

A lakóparkokra vonatkozó általános kutatások szerint, a lakásvásárlás szempontja között csak a 4. helyen szerepel az építészeti minőség igényének felmerülése. Megelőzi azt a lokáció, a szobaszám, a méret és az ár is.

A fejlesztőnek egyértelmű érdeke tehát, hogy az aktuális igényeknek megfelelő együtteseket hozzon létre, hiszen ez a gyors megtérülés záloga; ami viszont az egyedüli szempont egy projekt tervezésénél.

Mi sem bizonyítja ezt jobban más, mint a Biggeorge’s-NV Ingatlanfejlesztő Rt. projektigazgatójának válasza, arra a kérdésemre, hogy

„mik azok a mutatók, amik a fejlesztő szempontjából sikeresnek minősít egy fejlesztést?”.

“Csak a megtérülés! Az egyetlen, ami árnyalja ezt, hogy milyen időtávon belül vizsgáljuk a megtérülés kérdését. Mi hosszútávon, mert nem csak a Sasad Liget, de az egész cégcsoport jövőjét is befolyásolja³.”

Így tehát a befektető minden lépése a megtérülés maximalizálásának követelménye alapján történik, az építész választástól, a területválasztáson át, a négyzetméterárak meghatározásáig.

A Sasad Liget lakópark területe ingatlanos körökben jól ismert, sokak által megszerezni kívánt terület volt. A fejlesztő a telket a HM-től pályázat útján vette meg. A megvásárláskor a terület elfogadott érvényes KSZT-vel rendelkezett (a HM is lakóparkot épített volna, cca.: 500 lakásosot).

“Az önkormányzattal volt némi alkudozás, de viszonylag egyértelmű volt, hogy mik azok a kapcsolódó infrastruktúráis fejlesztések amiket a saját költségre végeztetünk el és mi az amit már nem lehet a nyakunkba varni⁴.”

A Sasad Liget lakópark tervezésekor a megrendelő természetesen vizsgálta azt, hogy a lakófunkción kívül milyen más elképzelések megvalósítása volna reális. Leginkább az irodaépületek telepítésének lehetőségét vizsgálták, de emellett szálloda és oktatási intézmény fejlesztése is felmerült. A lakófunkción mellett leginkább az irodafunkción fejlesztése tűnt reálisnak, de egyfelől a terület nem klasszikus

³ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

⁴ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

⁵ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

irodalokáció, másfelől a hatályos KSZT is lakódominanciát írt elő.

Az építész választásnál is a megtérülés elve volt a mérvadó. Kérdésemre, hogy

„miért a ZDA irodát választották?”

a következő igen egyértelmű választ kaptam. “Az első ütemet mindenképpen emblematikusra szerettük volna csinálni, ami azt gondolom sikerült is, ezért kerestünk kicsit extravagánsabb, merészebb építészeti, aki nem csak sávházat tud tervezni. A többi ütem tervezésénél, meg (majd az I. ütem úgyis eladja alapon) az I. ütemen felhalmozott tapasztalat birtokában már a tervezési díj fontosabb szemponttá vált⁵.”

Ez egyértelműen mutatja, hogy egyes projektek esetében a megbízó akár a profit rovására is hajlandó „engedményeket” tenni, hiszen ő nem csak az I. ütemet, hanem a beruházás egészét vizsgálja.

Ugyanakkor észre kell venni, hogy a beruházó szempontrendszerében az építészeti tervezés sokkal inkább szolgáltatási, mint művészeti értéket képvisel.

Az örök kérdés, tehát az építészeti tervezés piaci szegmensében megoldódni látszik. Az építészeti tervezés egy szolgáltatás és mint ilyennek, a megrendelő igényeinek építész-szakmailag helyes kielégítése kell, hogy a célja legyen. Sok esetben azonban a megrendelő tudatosan vállalja annak kockázatát, hogy a választott tervező nem a megszokott utakat járja és új ötletekkel áll elő. Bizonyos presztizs értékű beruházásoknál éppen ilyen attitűdre van szükség, hiszen a zászlóshajóként fejlesztett ütem visszi el az összes többi.

A Sasad Liget lakópark esetében a fejlesztő gondolkodása tehát megegyezik a külföldi sztárépítész világában alkalmazott befektetői magatartással, azonban az anyagi keretek és a megvalósítás fizikai eszközei hiányoztak mellőle.

A fejlesztőnk alapvetően sikeresnek minősítette a Sasad Liget lakópark I. ütemének fejlesztését, annak ellenére, hogy nem sikerült hibátlanul megvalósítani a terveket. Legnagyobb igyekezetünk ellenére sem tudtunk elegendő jelenlétet biztosítani az építkezésen. A tervolvasás hibáiból vagy éppen racionalizálási okok miatt nem minden elképzelés valósult meg trev szerint (akár a „C” épületen is). Természetesen ezek a félreértelmezések apró bosszúságok és csupán az építész szempontjából mérvadóak, a használatbavételi eljárást nem akadályozták. Az ilyen eltérések mellett azonban, vannak a kivitelezés minőségi hiányosságaiából adódó hibák is a „C” épületen.

A fejlesztő ezt a következő képpen fogalmazta meg; *„néhol a design egy kicsit a prkatikum rovására ment, a C épületnél például a nyitott lépcsőház üvegkorlát rögzítés mellett nem folyik el a víz, és (részben ezért, részben szigetelési probléma miatt) a lépcsőkarok átáztak. Az ásványgyapot szigetelést sem engedném már felrakni a házra azóta, hogy így szétrepedt. Persze abban is van igazság, hogy ezeket meg lehetne, nagy tudású és tapasztalatú, normális építőipari cégekkel jól is csináltatni, de hát sajnos ezek a cégek nem Magyarországon, vagy nem ilyen projekten megfizethető árfekvésben dolgoznak.”⁶*

Ennek a kijelentésnek azért van nagy súlya az építészek számára, mert felvet egy újabb kérdést.

Milyen határig tartozunk felelőséggel az általunk tervezett épületekért?

A konkrét példából kiindulva. a Sasad Liget lakópark-terveit, -benne a „C” épület terveivel- engedélyezési terv szintig kellett megterveznem, ezt követően a beruházó tendert írt ki a kivitelezési tervek elkészítésére, ami a ZDA irodától függetlenül zajlott le. Eközben sikerült a fejlesztővel megegyezni abban, hogy a tervekben szereplő építészeti ötletek és fontos részleteképzések „minőségibb” megvalósulásának érdekében elkészítsünk egy design development tervanyagot. Ez a tervcsomag tartalmazta az összes épület fontosabb részleteképzéseinek, csomópontjainak rajzait; célja az volt, hogy a tőlünk függetlenül dolgozó kivitelezési terveket készítő csapatnak ezekben a részletekben konkrét előképei legyenek. Mondhatni az iroda látóteréből kikerült a lakópark és legközelebb már az építkezés menetében találkoztunk a felmerülő problémákkal.

Azt gondolom, hogy a felelőségek megállapítása tekintetében is üdvös megoldás lenne, ha egy projekt megvalósításához tartozó tervezési folyamatok nem aprózódnának szét több építésziroda között, még akkor sem ha ezzel csökkenteni lehet a tervezési költségeket.

Ennek a szétaprózódásnak a fent említett műszaki következményei lehetnek, ami aztán egyértelműen befolyásolja a ház -vagy lakás- funkcionális értékét is. Mondanom sem kell, hogy a design development dokumentációban a kérdéses korlátcsomópont vízlevezetése mellett, az erkélyek, a lépcsőházak üvegburkolatának konszignációja is szerepelt. Külön figyelmet fordítottam, a nyílászárók beépítési módjának kitalálására, ahol a tokok eltakarása volt a célom. Az álló formátumú ablakok elé kerülő üvegmellvédek tartószerkezetét is a beforduló szerkezeteket takaró hőszigetelésbe rejtettem, hogy eképpen a homlokzati nézeteken ezek a korlátok feloldódhassanak. Apró siker ugyan, de a kivitelezési hibák mellett a nyílászáró, a mellvédkorlát vagy az erkélyek „bedobozolása” jól sikerültek.

Az, hogy ezek a külsőn csak kevéssé érzékelhető „apróságok” mennyire járultak hozzá a „C” épület sikeréhez; nem analizálható pontosan, mint ahogy a design sem egzakt módon beárazható eleme a fejlesztéseknek.

Azonban a fejlesztővel egyetértésben azt mondhatom, hogy *„egyértelműen hasznos ötletnek bizonyultak a nyitott lépcsőházak, az intimitás érdekében elforgatott épületek, színes, meleg homlokzatok és az emberközeli „nőtt” város jellegű formavilágú építészet.”⁷*

A lakók visszajelzései alapján *„a nagy többség (akit nem ver az építési hibák áradata) szeret itt lakni minden tekintetben. A környezetből régebben gyakrabban érkezett kritika, hogy túl magas, túl sok, óriási forgalmat generál, de mostanra kicsit az is lecsökken, kezdi a környezet is megszokni.”⁸*

Utólag visszagondolva a tervezés folyamatára elég feszített tempóban kellett tervezni az épületeket. A „C” épület tervezése kapcsán folyamatos kapcsolatban voltam a beruházó projektvezetőjével, aki a fejlesztői igényeket tolmácsolta. Mind lakásalaprajz, mind telepítés szempontjából az optimális megoldásra törekedtem.

Eleinte nagyvonalú koncepcionális ötletekkel próbáltam a „C” épületet pozícionálni.

A korábban már ismertett lakásmix azonban elég komoly kötöttséget jelentett a tervezésben lévén, hogy a különböző méretű lakások százalékos eloszlásán kívül azok szintenkénti helyét is meghatározta. Ezen kívül a szabályozási mutatók alapján számított bruttó és nettó területeket is hoznom kellett. A tervezés folyamán a „C” épület pozíciója is vándorolt, miközben a tömb beépítési terve is több ízben változni kényzerült.

Ezeket a változásokat szinte minden esetben racionális számítások és nem „művészi” koncepciók eredményezték.

Az effektivitás és szintterületi mutatók maximális kihasználása volt a cél, ezért a tervezésben egyfajta iterációs folyamat alakult ki. Terveztem egy „C” épületet, amiről aztán kiderült, hogy 0,05-0,1%-kal elmarad valamelyik mutatótól. Ekkor gyúrni kezdtem és új alaprajzok, új tömegek születtek. Amikor aztán egy háztípus teljesen át lett világítva, de nem felelt meg a matematikának, új háztípus tervezését kellett kezdeni. Ebben a folyamatban rengeteg egyeztetésben és tárgyalási szituációba kerültem a megrendelő képviselőjével.

Kezdetől foga erős formai koncepcióm volt a „C” házat illetően, miközben próbáltam megfelelni a megtérülési számításoknak.

A doktori dolgozat apropóján ismét felkerestem (2 évvel a lakópark I. ütemének átadása után) a beruházó projektigazgatóját, hogy interjút készítek vele. Több kérdés is felvetődött a beszélgetésünk során, ám leginkább „a fejlesztő és az építész kapcsolata és ennek hatása a megszülető épületre” gondolat köré csoportosuló kérdésekről beszélgettünk.

Érdekes jelenség volt számomra a tervezési folyamat során, hogy az első lendületemben -minden tervezővel együtt- a homlokzatképzések terén több homlokzati anyag felhasználásában gondolkodtam. Ezek az anyagok aztán a folyamatos megbízói egyeztetések és az igények világossá válásának hatására elkezdtek elkopni a homlokzatokról. Természetesen ez a hullám a „C” épületet is elérte, ám ellentétben a többi tervezőtársammal, valamiféle harci kedvet éreztem azért, hogy megtartsam az épületem vélt vagy valós pozitív részleteit.

⁶ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

⁷ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

⁸ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

Egyezkedni kezdtem a megrendelőkkel, hogy x négyzetméter homlokzatburkolat eltávolításáért cserébe mit szeretnék. Talán kissé infantilisnak tűnhet ez a hozzáállás ám láthatóan meghozta a gyümölcsét.

Hiszen a T1 tömbben felépült ódb épület közül csupán a „C” épületen maradt meg a már kezdetben is megálmodott táblás homlokzatburkolat.

Így tehát kis szabadságot vívtam ki a homlokzatalakítás terén, hiszen már nem csak vakolatban gondolkodhattam. Kérdésekre, hogy vajon minek köszönhető ez a „szerencse” az igazgató a következő választ adta; *„már a kezdetektől fogva látszott, hogy a „C” épület formálásában erős koncepció van, emellett tömegformálás és a homlokzati elemek rendszere nekünk is megnyerte a tetszésünket, ezek után nem volt kérdés, hogy bizonyos anyagi kereteken belül engedjük a háztípus fejlődését. Ehhez társult a tervező elszántsága is így alakulhatott ki a most látható állapot. Tény, hogy ezt a mennyiségű homlokzatburkolatot nem engedték volna az összes épület esetében, hiszen megtérülési szempontból az biztosan veszteség lett volna.”*⁹

Az értékesítőktől kapott visszajelzések szerint a I.ütem épületei közül a „C” épület az mely a leginkább megnyerte a lakók tetszését. Ez természetesen elismerés számomra ugyanakkor tudom, hogy ehhez a homlokzat plasztikussága mellett, a homlokzatburkolatok alkalmazásának lehetősége is nagyban hozzájárult.

Mindamellert, hogy a beruházónak az építésznek felé érvényesítenie kell az igényeit, eközben a hatóságokkal és azok képviselőivel is konfrontálódniuk kell. Az építész, esetenként a megbízó mellé szegődve támogatást nyújt a fejlesztő számára.

Legtöbbször a tervtanácsi megmérettetés az, ahol a megbízó contra hatóság kapcsolatban az építész is tevőleges szerephez jut. Jól tudjuk, hogy a tervtanácsok bár kötelezőek de véleményük „csak” javaslat jellegűek, ennek ellenére sem az építész, sem a fejlesztő, sem a projekt szempontjából nem lenne kívánatos egy tervtanácsi elmarasztalás.

A fejlesztők éppen ezért igyekeznek jó kapcsolatot kialakítani mind az engedélyező hatóságokkal, mind a főépítész irodával. A Sasad Liget esetében *„az önkormányzat építési osztályával nagyon korrekt kiváló kapcsolatunk van, kérdéseinkre, kéréseinkre segítő szándékkal közeledtek végig. A főépítész irodával kapcsolatban nem ilyen egyértelmű a helyzet, ők a koncepciót nem teljes vállszélességgel támogatták, főleg a kiemelt földszint miatt.”*¹⁰

Tervezési fázisban az ÁNTSZ és a tűzoltó hatóság jelentett a beruházónak nagyobb fejtörést, előző a kukatárolós módja, utóbbi a mélygarázsok CO és füstelszívásánál használt anyaghasználat miatt elégedetlenkedett, de természetesen megfelelő technika beépítésével ezek a problémák megoldódtak.

Építészeti szempontból az imént említett tervzsűri okozott némi kellemetlenséget, *„tervzsűri mindig: túl sok, túl magas, túl sűrű. Csendben jegyeztük mindig csak meg, hogy ugye mindneben megfelel az ő általuk elfogadott szabályozási tervnek... Meg egy két teljesen eltévedt, aki szociális gettónak tartja a körbekerítés miatt és hiányolja a támfalba épített kisboltot.”*¹¹

Tehát a gyakorlatban is a lakóparkok jellemzőinél már korábban ismertetett problémával találkoztunk.

A tervtanács által használt „szociális gettó” kifejezés hazai körülmények között bizonyosan túlzó kifejezés lévén, hogy tudjuk azt, hogy a nemzetközi gyakorlattal ellenében hazánkban még a panel-lakótelepek gettósodása sem történt meg.

Ráutaló jelek vannak ugyan, de a nemzetközi értelemben vett gettósodásuk talán nem is fog kialakulni, hiszen éppen születésük körülményei akadályozzák meg ebben. A lakóparkok esetében még az elit szegregáció hatásairól sincsenek egyértelmű kutatási eredményeink. Bár látva a lakóparkok társadalmi összetételét vizsgáló kutatások eredményeit, körvonalazhatóak a neolakóparkokat kedvelő réteg jellemzői. Akik valóban egy közepes-magas egzisztenciát képviselnek, de még emellett is a panel-lakótelepeken is tapasztalható heterogén társadalmi összetétellel rendelkeznek.

Azonban a „szociális gettó” kifejezés mögöttes tartalma valóban fontos várostervezési és szabályozási kérdéseket vet fel.

Ha a gettósodás a lakóparkokban még messze is van, a szegregáció folyamatainak felerősödése, illetve a kirekesztéssel járó feszültségek fegyülemelése már valóban interdiszciplinális csoportokban kellene foglalkozni; megoldást keresni ezek kezelésére, de méginkább megelőzésére. Azonban a hazai szabályozásnak ezen a téren tapasztalható hiányosságait álszent dolog a fejlesztőkön leverni.

A fejlesztő el nem ítéhető módon a számára legnagyobb profittal járó megoldás kiválasztásában érdekelt és amennyiben a hatályos törvények és szabályozások keretei ezt lehetővé teszik számára, irracionális reakció lenne lemondania a megtérülés igényéről.

A megoldás egyértelműen a szabályozók kezében van, még akkor is, ha a fejlesztő hozzáállása is morális kérdéseket vet fel.

A piaci alapú fejlesztés területén a fejlesztő csak nehezen bírható önmérsékletre még akkor is, ha ő maga is elfogadja, hogy morális alapon ez lenne a helyes magatartás.

Az építésznek megvan a lehetősége a munka visszaadására, ám ezzel a lakóparkok és egyéb várostestet terhelő nagyberuházások problémája csak elodázódik, de megoldódni csak az új mindenki számára elfogadható szabályozási keretek között fog.

Fontosnak tartom, hogy az új szabályozás elemeinek a társadalmi együttműködés rendszerének alkalmazásán keresztül kell megvalósulnia, bevonva a hatóság képviselői mellett, a fejlesztőket, a tervezőket, a civil szférát, valamint a városi-tér rendszerével foglalkozó diszciplinák képviselőit is.

Talán éppen a tervtanácsra is elhangzott aggályok miatt a lakópark közelében élő civilek is hallatták hangjukat.

*„jópáran kritizálták a »túl modern, embertelen, a terület szellemiségét figyelembe nem vevő« építészeti megjelenést, a magasságot, sűrűséget és azt, hogy egyáltalán beépül ez a terület, ezzel plusz forgalmat generálva a környéken. A forgalommal kapcsolatos kritikákat egy forgalom-csillapítási tervvel orvosoltuk, amit az önkormányzat a teljes terület (8ha) beépítése után felül fog vizsgálni.”*¹²

⁹ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

¹⁰ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

¹¹ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

¹² Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

Emellett azonban ismét olyan gyakorlati probléma vetődött fel, amiről korábban a lakóparkok hazai helyzetét áttekintő fejezetben már volt szó. A magasság, sűrűség, problémája egyértelműen a panel lakótelep feeling okozta stresszhatás terméke. A Sasad Liget szomszédságában van a Gazdagréti lakótelep, ahol a lakótelepeken megjelenő monotonitás és típustervezés minden problémája megtalálható. Nyilvánvalóan a lakóparkot másik irányból hátróló családi házaz övezet lakói nem kívánják, hogy egy a lakótelepekéhez „hasonló” fizikai kondíciókkal megépülő együttes az ő „előkertjükben” (not in my backyard!) realizálódjon. Most azt mondhatnánk, hogy mit lehet tenni?! Ez van majd megszokják! Azonban a Sasad Liget esetben is a megelőzés lett volna a megoldás. Vagyis -a külföldi példák alapján- ebben a helyzetben is a társadalmi együttműködés eszközehez kellett volna nyúlnia az önkormányzatnak és a fejlesztőnek egyaránt. A környékbeli lakókkal ismertetni a tervet és elfogadtatni velük azt, eloszlatni kétségeiket. Kétség kívül ehhez a fejlesztő és az önkormányzat együttműködése szükséges.

Jelenleg is működik a társadalmi együttműködés rendszeréhez -csak nyomokban- hasonló eljárás, hiszen az engedélyezési terveket az építési osztályon meglehet tekinte és fellebezni lehet ellene. Azonban ez csak a szükséges rossz, mind a fejlesztő, mind az önkormányzat számára. Nem is nagyon „szellőztetik” az ilyen terveket, azon túl, hogy bizonyos esetekben lakossági gyűléseken ismertetni kell elképzeléseiket.

A társadalmi együttműködés rendszere éppen azért nagyszerű, mert a civilek, a fejlesztők és az önkormányzat -közösen- partnerként próbál egy-egy fejlesztés megvalósulásának körülményeiről dönteni.

A civilek nem érzik kirekesztve magukat és megfelelő információkhoz jutnak, a fejlesztőnek nem kell félnie a fellebezésektől és azok jogi (anyagi) következményeitől, ugyanakkor a fejlesztési lehetőségek egyértelművé válnak mindegyik fél számára.

A Sasad Liget lakópark I. ütemét sok aspektusból vizsgáltam, de talán kevés szó esett még eddig az ide beköltözőkről és az ő igényeiről. A fejlesztő és a beköltözők közötti konfliktushelyzetek alapvetően két csoportra oszthatóak, az egyik a beköltözés előtti alkudozás, a másik pedig a beköltözés utáni műszaki problémák kezelése.

A fejlesztő szerint, „régebben nem alkudoztak, de mostanában az egyetlen, ami érdekli őket, hogy megnyit engedünk az árból. A műszaki tartalomban leggyakrabban a nyitott folyosókkal volt problémájuk. Kármegváltást túlnyomó többségben a lakásbelső kivitelezés minősége miatt fizettünk, de az emberek leleményesek, mindennel megtalálják....”¹³

Ez a tapasztalat alátámasztja az általános kutatások, azon megállítást, hogy vásárlók főként az ár és terület dimenziókat vizsgálják vásárlás esetén.

A Sasad Liget lakópark társadalmi összetételéről ugyan nem készültek felmérések, de az értékesítők adatai szerint, „jobb módúak költöztek be. Az átlagosnál magasabb a kisgyermekes családok száma. Főként a környeket jól ismerő, itt lakó lókalpatrióták vásároltak lakást, sokan a gyermeküknek, vagy befektetési szándékkal. A panelből a Sasad Ligetbe költözés nem jellemző, mivel nekik a Sasad Liget négyzetméterárai túl nagy ugrást jelentettek volna. Ezt támasztja alá relatív magas 275Ft/m² közösköltség összege is, ami egy átlagos 50m²-es lakás esetében cca.: 14e Ft jelent. A közösköltség ugyan tartalmazza a közös területek takarítását, a kert

gondozását, gondnok alkalmazását, közös területek közmunkoltségeit, felújítási alapba is kerül belőle, közös képviselő díját és karbantartási költséget is.”¹⁴

Ez esetben azt mondhatjuk, hogy a Sasad Liget igazi bázisa nem a panel lakótelepekről érkezők csoportja, mint ahogyan általánosságban elmondható, hogy a lakótelepek igazi vetélytársai a lakóparkok.

„Az értékesítés folyamán tehát nem volt szükség a beköltözni vágyók külön szűrésére, hiszen a lokáció és az épített minőség miatt kialakult vételár önszabályozó módon nem engedi meg alacsony egzisztenciával rendelkező vásárlók jelentkezését.”¹⁵Emellett azonban a fejlesztőt továbbra is kizárólag az érdekli, hogy a „T. vevő pénzét” megkapja.

„Az I. ütem egyébként vegyesebb közönséget vonzott (nyilván a szélesebb körű hitelfelvételi lehetőségek miatt).”¹⁶

Az önszabályozó ár ellenére tehát, mégis azt mondhatjuk, hogy a hazai lakóparkokra jellemző heterogén társadalmi struktúra a Sasad Liget esetében is megvan.

Ezt alátámasztja az az adat is, miszerint a beköltözők 70% vett fel hitelt, amely a lakás értékének 30-90% is elérte. Ahhoz, hogy a vásárlók ilyen széles bázisát elérjék, az értékesítési csatornák sokaságát kellett használniuk. Korábban a helyi értékesítési iroda és a cégcsoporthoz tartozó Otthon Centrum franchise partnerei révén értékesítették az I. ütem lakásait.

„A marketing eszközök között volt az óriásplakáttól kezdve az expresszen át szinte minden ingatlanos és néhány egyéb célcsoportot elérő médiafelület, 30-40%-os internetes aránnyal. A hirdetések 80-90% internetes és emellett nagyon erős a személyes ajánlás is, ami az eladások 15-20%-át is kiteszi.”¹⁷

Mint az előző fejezetben olvashattuk, a zárt közösségekben mára már megjelentek a belső feszültségek is és így a kizárás már nem csak előnyökkel, hanem sokszor az együttélés hátrányaival is jár. A Sasad Liget esetében is vannak hírek a lakók közötti kialakuló konfliktusokról.

„Leginkább az éjszakai zajongás, a kertkapuk be nem csukása, csikk eldobálás a kertben és az örökzöld gyermekes kontra gyermektelenek anyázásig fajuló levelezése arról, hogy a gyerekzsivaj vajon része kell-e legyen a lakópark életének. Emellett azonban kialakultak összejáró fiatal baráti családok is, leginkább a hasonló korú kisgyermekesek hatására.”¹⁸

A Sasad Liget lakópark esetében egyelőre biztosan nem beszélhetünk a lakópark-álomból való kiábrándulásról, hiszen a beruházó adatai szerint relatív kicsi a fluktuáció, egyelőre kevesen költöznek tovább.

¹³ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

¹⁴ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

¹⁵ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

¹⁶ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

¹⁷ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

¹⁸ Interjú Nagygyörgy Tamással a Sasad Liget lakópark projektigazgatójával.

A Sasad Liget lakópark tervezésével gyakorlatot szerezhettem egy piaci alapú fejlesztés építészeti megvalósításában. Sok pozitív és lelkesítő benyomás mellett azonban, meglepő és elgondolkodtató problémákkal is szembesültem. Az addig csak a könyvekből vagy még inkább szakami cikkekből ismert lakóparkok világa hirtelen megelevenedett és a megoldandó feladatok sűrűjében találtam magamat. Én is szembesültem -a nálam tapasztaltabb építész kollégák- a lakóparkkal kapcsolatos várostervezési és építészeti problémákkal és rádöbbenem, hogy a szaklapokban megjelenő lakóparkcsodák megvalósulása mögött milyen sok szereplő munkája, érdeke és anyagi áldozata van.

Kompromisszumok és egyezségek megkötésének sora szükséges ahhoz, hogy egy-egy beruházás megfelelő magas építészeti és műszaki színvonalon megvalósulhasson.

Ugyanakkor ki kell mondanunk, hogy a hazai építőipar műszaki felkészültsége „még” a Sasad Liget lakópark esetében sem teljesített túl jól, hiszen a kivitelezést végző HÉROSZ Zrt. műszaki hibák sokaságát követte el az épületeken (így a „C” épületen is). A tervezői felkészültség ezekben az esetekben is megvolt, ám a kivitelezői alaposág hiányzott, ennek következményei a ma tapasztalható meghibásodások.

El kell fogadni -és annak tudatában kell tervezni-, hogy a piaci alapú beruházások legfőbb szemponja a megtérülés. Ezekben az esetekben az építésznek a realitás talaján kell kibontakoztatnia alkotói szabadságát, a funkció és a racionalizmus határán kell kreatív struktúrákat létrehozni. A Sasad Liget „C” épületének tervezési tapasztalata szerint a lakópark típusú beruházások esetén a részletek kapnak nagyobb hangsúlyt. A jelszerű tömegek tervezése nem járható út, ezzel szemben az ötletes anyag és színválasztás, a homlokzati

struktúrák sokszínűsége, a csomóponti részletek kreatív tervezése és a lakás funkcionális értékének növelése a valóban megtérülő megoldás.

Egy jó beépítési koncepció is egyértelműen segíti a megtérülés maximalizálását, amellett, hogy izgalmas téri szituációkat és makrokörnyezetet eredményez. A Sasad Liget esetében a tömegek organikus, „nőtt” jellegű telepítése is egyértelműen a projekt hasznára vált.

Nem szabad a hazai lakóparkok esetében olyan elvárásokat támasztani, melyek a feladat építészeti szempontból túldimenzionált megoldásait hordozzák.

Az építésznek már a projekt elején el kell helyeznie magát a szereplők között és relaizálnia kell valódi feladatát és beruházó igazi célját. Ezt figyelembe véve kell kreatív ötleteket, megoldásokat adnia. Fontos, hogy tisztában legyünk azzal, hogy az építész személyisége, karakterese stílusa is egyértelműen segíti egy-egy ötlet megvalósulását.

Jó példa volt erre a „C” épület tervezése, ahol az épület egyediségét hordozó, „monitorok” és a homlokzati burkolatok is ennek köszönhetően maradtak meg.

Ezen gyakorlati konklúziók mellett, két elméleti következtetést is levonhatok. A beruházásoknál felmerülő problémák nagy része a fejlesztő-hatóság és beruházás-társadalmi környezet relációkban csapódik le.

Ezek legfőbb okai, egyrészt a valóság sokszínűségéhez alkalmazkodni képtelen szabályozási rendszer teremtette kötségek megléte, másrészt egy hibás hatósági, városépítészeti és fejlesztői gondolkodás kialakulása.

A városi élet szempontjából a legmegfelelőbb helyzetet a hatóság-fejlesztő-város-építész partneri kapcsolata kialakulása jelentené. Törekedni kell tehát arra, hogy társadalmi együttműködés rendszerének gyakorlata hazánkban is meghonosodjék, mivel ez a záloga a négyes partneri viszony kialakulásának.

A társadalmi felelősségvállalás mértékét és értékét is erősíteni kell, mindezt úgy, hogy a fejlesztők profitorientált gondolkodását sem szabad negligálni. A várost nem kizárólag szabályokban vagy megtérülésekben kell szemlélni, hanem társadalmi aspektusaira figyelmet kell fordítani, mind a hatóság, mind a fejlesztő-beruházók részéről.

Második elméleti következtetésem, hogy a magyar társadalom, még nincs felkészülve a nyugaton látható építészeti-trendek befogadására.

A mai társadalom csak egy kis szegmense rendelkezik az önmegvalósítás, a kreatív önkifejezés saját építészeti környezetében történő megvalósulásának igényével (de még inkább ezen igény kielégítéséhez szükséges eszközökkel). Ezt jól bizonyítják mind a dolgozat elméleti fejezetében, mind a gyakorlati részben taglalt, a vásárlók lakásválasztási szokásait mutató eredmények. A vásárláskor a tulajdonosok csak az 4. helyen jelölik meg az épület „szépségét”, mint igényt. Ezt megelőzően, pénzügyi és funkcionális igényeket sorolnak.

A jelenség egy lehetséges magyarázatához, fel kell idézni a korábban már bemutatott Abraham Mashlow emberi igények piramisát, mely a motivációkutatásban és a szociálpszichológiában bevált modell.

A Mashlow piramis a motivációkutatás alapmodellje, melyben megalkotója Abraham Mashlow öt szintben (piramis struktúrában) határozza meg az emberi igényeket. Lényege, hogy ezek az igények egymásra épülnek és a magasabb szintre jutás

feltétele az aktuális igényszint kielégítése. A kreativitás, az önmegvalósítás a piramis csúcsát foglalja el, ami egyértelműen azt jelenti, hogy csak az igényszintek összeségének kielégítését követően kerül előtérbe pl. a művészetek vagy a design igénye. Kétség kívül áll, hogy az építészet, a művészetek és a design szoros kapcsolatot mutatnak egymással, éppen ezért az előzőekből logikusan következik, hogy legalábbis az építészet művészeti aspektusát tekintve annak igénye csak a Mashlow piramis csúcsán lévő emberek számára jelenik meg. Kutatásokkal bizonyított, hogy a magasabb egzisztenciában élő rétegek fogékonyabbak a trendekre, mint „szegényebb” társaik. Ezek az emberek általában többet utaznak, több pénzt költenek kultúrára is így nem csoda, hogy az építészet és belsőépítészet világában is csakúgy mint a divatban trend követők. Általános gyakorlatuk, hogy a mennyiségi mellett a minőségi lakóhely tervezésére helyezik a hangsúlyt.

Következésképpen az építészet- a művészetek is akkor fog (hazánkban) az építész által áhított esztétikai igényé és kérdéssé válni, ha a társadalom túlnyomó többsége a mashlow-i piramis csúcsának közelébe ér.

Addig is az önmegvalósítás és a kreativitás igénye és lehetősége csak a társadalmi elit kiváltsága marad.

Ez a gondolkodás persze a valóságban ilyen sterilen módon kivitelezhető, ám mint gondolkodási, tervezési alap jó vezető lehet. Ugyanakkor ne feledjük, hogy Mashlow elméletét több ízben is támadták. Többek között éppen azért mert csupán az angolszász kultúra sajátosságaira alapozva hozta létre modelljét. Az sem egészében bizonyított, hogy amíg egyes igények nem elégülnek ki, az emberi motivációban nem jelenhet meg egy másik esetleg magasabb igényszint kielégítésének vágya. De még ezek mellett a hiányosságok mellett is tény, hogy a motivációkutatásban a mai napig Abraham Mashlow modelljét használják.

Ebből a szempontból tehát a magyar építészet és egyáltalán a magyar kultúra helyzete egyértelműen a nemzet társadalmi strukturájának, ha úgy tetszik egzisztenciális helyzetének függvénye. Úgy is fogalmazhatunk, hogy egy nemzet építészeti, kulturális, design-éhsége az aktuális egzisztenciális szintjének a leképeződése vagy fokmérője. Mint ahogy a városi-tér használat kultúrája is erősen összefügg a demokrácia kialakult szintjével, úgy a művészet és kultúra fogyasztás is összefügg az egzisztencia elért fokával.

Az építésznek társadalmi felelősségük, hogy új és új impulzusokkal „bombázzák” az egyelőre érdektelennek tűnő rétegeket is. Meg kell találni azt a hangot, amellyel ezek az osztályok is megszólíthatóak és lépésről-lépésre segíteni kell nekik -építészeti eszközök alkalmazásával- az aktuális igényszintjük kielégítésében, hogy ezáltal újabb és újabb igényszintek kielégítésének vágya jelenjen meg motivációjukban.

Ehhez nyújt segítséget a sokat emlegetett társadalmi együtt működés rendszere melyben a fejlesztőhatóság-építész-társadalom négyes partnersége egy magasabb kulturális és egzisztenciális színvonal elérésének érdekében együttesen határozza meg céljait és az eléréséhez szükséges eszközöket.

2.0 Összefoglalás

Ebben a fejezetben a dolgozatom bevezetőjében leírt hipotéziseket veszem sorba és a kutatási eredmények alapján rövid összefoglalásban, tézisben egyesítem.

A disszertáció hipotézisei:

1. A hazai lakópark építési piacon a megtérülő építészeti ötletek sokkal inkább a mikro környezet tervezésében és a telepítésben realizálhatóak, mint a tömegek jelszerű formálásban.
2. A tervezők alkotóvágya és a fejlesztők profitorientált szemléletmódja a szerepek tisztázásával összeegyeztethetőek.
3. A piaci alapú fejlesztésekben megvalósuló beruházások legfontosabb fokmérője a megtérülés elve. Az építész alkotó szabadsága ezekben az esetekben a realitás talaján állva kell, hogy kibontakozzon.
4. A hatóság várostervezési és szabályozási gyakorlata és a fejlesztők szemléletmódja hibás, mivel a város életével összefüggő igények és érdekek nem fuzionálnak a tervekben, egymástól elkülönülő diszciplínák eredményei maradnak. A hazai várostervezés és fejlesztői magatartás a várost pusztán tervezett épületcsoportként definiálja, elhanyagolva annak társadalmi aspektusait.
5. A társadalom, művészetek -így az építészeti és a design- iránti fogékonyságának aktuális helyzete jól modellezhető Abraham Maslow emberi igény piramisával.

2.1. A 1. hipotézis igazolása

A hazai lakópark építési piacon a megtérülő építészeti ötletek sokkal inkább a mikro környezet tervezésében és a telepítésben realizálhatóak, mint a tömegek jelszerű formálásban.

Ezt a hipotézist a Sasad Liget lakópark I ütemének „C” épülete tervezésénem tapasztalataival tudom igazolni. „A Sasad Liget lakópark „C” épületének tervezési tapasztalatai” c. fejezetben egyértelművé vált, hogy a jelszerű tömeformálás sem a telepítésben, sem az egyes épületek tervezésénél nem járható út. Ennek oka a fejlesztők profitorientált látásmódja, mely egyértelműen olyan ötletek megvalósulását eredményezi melyek kiegyensúlyozottan elégítik ki a használói, design és megtérülési igényeket.

Ezek az építészeti megoldások, tehát a lakásalaprajzok ötletes szervezésében, a homlokzati struktúrák differenciálásában, színek és formák kreatív használatában, a fél-privát terek használati értékének növelésében, valamint a beépítési koncepció helyi értékekre való felépítésében realizálódhatnak.

Hipotézisem tehát a gyakorlati tapasztalataim alapján abszolút igaznak bizonyult. Emellett azt tapasztaltam, hogy a beruházók gondolkodásmódja és a megtérülés elve, valóban a kívülről csak kevésbé látható, ám annál hasznosabb ötleteket preferálja.

2.2. A 2. hipotézis igazolása

A tervezők alkotóvágya és a fejlesztők profitorientált szemléletmódja a szerepek tisztázásával összeegyeztethetőek.

Fontos tapasztalat volt számomra, hogy a fejlesztő és építész kapcsolatában milyen fontos szerepet kap a verbális kommunikáció. Annak ellenére, hogy az építészek általában képekkel, rajzokkal kommunikálnak, fontos felismerni, hogy a megrendelő oldalon a vizuális kommunikáció nem mindig működik tökéletesen. Éppen ezért van szükség arra, hogy az építész tervező a verbális kommunikáció eszközét is tökéletesen elsajátítsa. Törekedni kell arra, hogy már a tervezés kezdetén a megbízó minél pontosabb programot alkosson elképzeléseiről és, hogy ezt kommunikálja is a tervező felé.

A program pontos meghatározása kulcsfontosságú a megrendelő igényeinek kielégítése szempontjából.

Az építész szempontjából pedig elengedhetetlen, hogy dekódolni tudja a beruházó verbális szinten történő kommunikációját ezért van szükség a vizuális mellett a verbális kommunikáció módszerét is el kell sajátítani. De fontos, hogy nem csak a verbális kinyilatkoztatás, hanem a megértés folyamatát is erősíteni kell. Tapasztalatom szerint, sok bosszúságtól megkíméltük volna magunkat és a fejlesztőket egyaránt, ha ezek a kommunikációs hibákat időben kiküszöböltük volna. Megfelelő kommunikációs technikával az elsősorban -megrendelői szempontból- megvalósíthatatlannak tűnő ötletek realizálása is elérhető. Jó példa volt erre az épületek homlokzatburkolatának kérdése. Mint korábban írtam, csak a „C” épület esetében használhattam táblás homlokzatburkolatot; ennek oka a fejlesztő elmondása szerint a kitartó kommunikáció mellett a láthatóan koncepciózus gondolkodás volt.

2.3. A 3. hipotézis igazolása

A piaci alapú fejlesztésekben megvalósuló beruházások legfontosabb fokmérője a megtérülés elve. Az építész alkotó szabadsága ezekben az esetekben a realitás talaján állva kell, hogy kibontakozzon.

Ez a hipotézis egyértelműen a fejlesztővel készített interjúmban elhangzott válaszokkal igazolhatóak. A becsülgetésből egyértelműen kiderült, hogy a fejlesztő szempontjából a megtérülés szempontja az elsődleges. Ez azt jelenti, hogy minden építészeti ötletet, a homlokzatot vagy az épülettömegeket érintő kérdéseket, a beépítési lehetőségeket mind-mind a piaci szemlélet alapját képező megtérülés szűrőjén keresztül vizsgálják. Ennek tudatosítása az építésben fontos eleme az együttműködésnek.

A profitorientált szemléletmód nem zárja ki a kreatív-művészi gondolkodást, csupán más keretek között engedi megvalósulni.

A Biggeorge's-NV Rt. Projektagazgatójával Nagygyörgy Tamással készített interjúmban a fejlesztő a következő kijelentést tette

„mik azok a mutatók, amik a fejlesztő szempontjából sikeresnek minősít egy fejlesztést? Csak a megtérülés! Az egyetlen, ami árnyalja ezt, hogy milyen időtávon belül vizsgáljuk a megtérülés kérdését.” Emellett azonban a fejlesztőt továbbra is kizárólag az érdekli, hogy a „T. vevő pénzét megkapja.”

Az építészeti felelőségünk ebben a kérdésben kettős, egyrészt az építésnek -mint szolgáltatónak- a beruházó racionalitását figyelembe vevő szakmailag védhető ötleteket kell adnia, másrészt ügyelni kell arra is, hogy a fejlesztői igények kielégítése közben más szegmensek érdekei is érvényesüljenek. Ilyen szegmens a célcsoporton kívüli társadalmi rétegek, a környezet vagy akár maguk a vásárlók. Hiszen jól

tudjuk sok esetben a minőség, a mennyiség rovására romlik, így a vásárlók sokszor nem a lakásértékének megfelelő minőségű szolgáltatáshoz jutnak.

A megtérülés elvét tehát bizonyos keretek között kell alkalmazni, de semmiképpen sem negligálhatjuk ezt az aspektust a piaci alapú beruházások körében.

2.4. A 4. hipotézis igazolása

A hatóság várostervezési és szabályozási gyakorlata és a fejlesztők szemléletmódja hibás, mivel a város életével összefüggő igények és érdekek nem fuzionálnak a tervekben, egymástól elkülönülő diszciplínák eredményei maradnak. A hazai várostervezés és fejlesztői magatartás a várost pusztán tervezett épület-csoportként definiálja, elhanyagolva annak társadalmi aspektusait.

A lakópark társadalmi, építészeti és fizikai közege a városi tér.

Éppen ezért a városi fejlesztések koncepcióit az eddig alkalmazott szűk építész és várostervezői szakmai keretek kitágításával egy szélesebb spektrumon kell vizsgálni. A társadalmi együttműködés „intézménye” fel kell, hogy értékelődjen hazánkban is! A szokásos -„kényszerként” történő- felfogás helyett a nyugati, európai példákat követve az együttműködésre kell helyeznünk a hangsúlyt. A városi tér felszabadításának és koncepcionális fejlesztésének nem csupán beruházói, építészeti vagy urbanisztikai aspektusai vannak, hanem társadalmi összefüggései város-szociológiai kérdései is. A nagyváros a civilizált élet „terméke” így igaz a kijelentés, hogy a város van az emberért és nem fordítva.

Ez azt jelenti, hogy bármilyen a közösség életét befolyásoló fejlesztés is történik a városi szövetben, annak manifesztálódását széleskörű társadalmi egyeztetésnek kell megelőznie.

A posztmodern kor nem a vélt vagy valós emberi igények pontos kielégítésére helyezte a hangsúlyt, mint tette azt a modernizmus kora, hanem annak a lehetőségnek a megteremtésére, hogy az igények széles köre valósulhasson meg egy időben és egy azon helyen. Mit jelent ez?

A posztmodern városi tér a plurális térhasználat megtestesítője.

Egy-egy térstruktúra egy időben több funkciót, több használati lehetőséget biztosít lakói számára, ezek a használati típusok jobb esetben viselkedéskutatásokra alapozott fejlesztések következményei. Vagyis olyan valós igények kielégítésének lehetőségét teremtik meg, amelyek az adott mikro-környezet számára valóban értéket teremtenek. Az ilyen jól működő városi szituációk, identitással és többszintű használati lehetőséggel rendelkező helyek kialakításának záloga csakis a társadalmi együttműködés széleskörű alkalmazása lehet.

A posztmodern városban a - steril- szakmai, a racionális fejlesztői és az empirikus társadalmi igényeknek kiegyensúlyozottan kell megjeleníteniük.

A lakóparkok elzárt negyedei tudomást sem véve a kint rekedtek társadalmi és tér érzékelési folyamatiról, egyfajta zárványként élnek. Azt hiszem, hogy a racionális érvek mellett mind a fejlesztőknek, mind a hatóságoknak is hamarosan rá kell eszmélniük, hogy városaink térhasználatának tervezése nem pusztán szabályozási és a szabályoknak megfelelni tudás feladat.

A városnak és a térhasználatának kialakítása várostervezői, építész tervezői, fejlesztői, környezetpszichológiai és szociológiai feladat.

Tervezni kell a struktúrájával, az érzékelés lehetőségeivel, a használatának pluralitásával, egyszóval a tervezni kell a társadalommal.

A felelősség nem csupán a szakmi, hatalmas társadalmi felelősége van a fejlesztőnek és felelősége van a hatóságoknak is. A hatóság társadalmi felelősége tévesen szabályozási feladatkörben merül ki, holott ma már tudjuk, hogy a városi struktúra rétegződéseinek csak egy szintje -nyilvánvaló és érzékelhető szintje- az épített környezet, de legalább ilyen fontos a kevésbé látható társadalmi tér-szerkezet, valamint a láthatatlan -tudat alatti- térérzékelés rendszerének tervezése is.

Ha elfogadjuk a városi-tér plurális rétegződésének elvét, akkor rögtön beszélhetünk a város társadalmi-tér rendszeréről, épített-tér rendszerről, a város érzékelt teréről és akár a város információs teréről is.

Látjuk tehát, hogy a hazai építészeti, fejlesztői, várostervezői gyakorlat a várost nem komplexitásában vizsgálja - ha egyáltalán vizsgálja-, hanem részleteiben, egymástól izoláltan. A város egyes szerveződési szintjein történő kutatások nem egy komplex rendszer részeként kerülnek értelmezésre, sokkal inkább a különböző diszciplínák saját eredményei maradnak.

A társadalmi együttműködés rendszere a város társadalmi rétegeinek lokális igényeit tudná realizálni egy-egy fejlesztés kapcsán. A hatóságoknak és az épített környezet szintjének tervezésével foglalkozó szakembereknek a mechanikus szabályozási és „formatervezési” gyakorlata mellé -nagyobb hangsúllyal- be kell emelniük a társadalmi-tér szintjén megjelenő igények kielégítésének, tervezésének gyakorlatát is. Ennek a hazánkban is kívánatos paradigmaváltásnak a záloga -a nemzetközi gyakorlat eredményeit látva- a sokat említett társadalmi együttműködés rendszere, annak megteremtése és működtetése.

2.5. A 5. hipotézis igazolása

A társadalom, művészetek és így az építészeti design iránti fogékonyságának aktuális helyzete jól modellezhető Abraham Maslow emberi igény piramisával.

A 7. Hipotézisben szereplő feltevés mind a lakóparkok általános vizsgálatánál, mind a gyakorlati tapasztalatok összegzésénél előtérbe került. A művészetek számára mindig, fontos kérdés, hogy eredményeik, „termékeik” befogadása, a társadalmi közeg rendszerében hogyan megy végbe. A tervezőket, designereket és művészeket egyaránt foglalkoztatja, hogy mi az az esztétikai minőség, ami még befogadható egy-egy közösség számára és , hogy egyáltalán mi is a feladata egy tervezőnek.

- *Feldata e újat és előremutatót alkotni vagy csupán az aktuális igények kielégítésének legmagasabb fokára kell törekednie?*
- *Sok esetben nem értjük, hogy az ami egy művész számára evidencia és alapérték az miért nem működik a társadalom terében?*
- *Miért van az, hogy egyes társadalmi rétegek értik míg mások nem szereti, de még inkább nem is értik egy-egy tervező alkotásait?*

- *Röviden mi az az univerzális ötlet mely mindenki számára értehető és emberek tömegeinek nyeri el a tetszését?*

Ahhoz, hogy erre és a felvetődött kérdésekre válaszolni tudjunk, egy rendszer kialakítására van szükségünk. Az emberi igények rendszerének vizsgálata az, mely le tudja képezni az emberi motívációk valós igényeit. Ez a kulcsa annak, hogy egy-egy társadalmi réteg valódi igény szintjét ki tudjuk elégíteni, és ennek segítségével tudjuk meghatározni egyes művészeti produktumok célpiacát sőt az azok elkészítéséhez szükséges eszközök arzenálját.

Abraham Maslow emberi igények piramisa hierarchikus rendbe sorolva ábrázolja az emberi igények egymásra épülését. Bár a Maslow piramis elvét sokan támadták ám megalkotása óta sem tudtak leíróbb és összefoglalóbb sémát alkotni e témában a szociálpszichológusok.

A Maslow piramis a motivációkutatás alapmodellje, melyben kitalálójá Abraham Maslow öt szintben (piramis struktúrában) határozza meg az emberi igényeket. Lényege, hogy ezek az igények egymásra épülnek és a magasabb szintre jutás feltétele az aktuális igény szint kielégítése. A kreativitás, az önmegvalósítás a piramis csúcsát foglalja el, ami egyértelműen azt jelenti, hogy csak az igény szintek összeségének kielégítését követően kerül előtérbe pl. a művészetek vagy a design igénye. Kétség kívül áll, hogy az építészet , a művészetek és a design szoros kapcsolatot mutatnak egymással, éppen ezért az előzőekből logikusan következik, hogy legalábbis az építészet művészeti aspektusát tekintve annak igénye csak a Maslow piramis csúcsán lévő emberek számára jelenik meg.



Következés képpen az építészet- és a művészetek is- akkor fog -hazánkban- az építészek által áhított esztétikai igénnyé és kérdéssé válni, ha a társadalom túl-nyomó többsége a maslow-i piramis csúcsának közelébe ér. Addig is az önmegvalósítás és a kreativitás igénye és lehetősége csak a társadalmi elit kiváltsága marad.

Amíg tehát a társadalom többsége alapvető igényeinek kielégítésén ügyködik, az építész és urbanista nem lepődhet meg azon, hogy a beruházó nem akar, vagy nem tud túllépni a sokak által megértett populizmus, egy biztos középszerű minőség megteremtésének igényén. Egy magasabb esztétikai minőségű környezet megértéséhez, a város „olvasásához” vélhetően magasabb érzelmi intelligencia és a saját alapvető igényeink kielégítésének meghaladása és magasabb igény szint kialakulása szükséges.

Ez a gondolkodás persze a valóságban ilyen steril módon nem kivitelezhető, ám mint gondolkodási, tervezési alap jó vezető lehet.

De ne feledjük, hogy Maslow elméletét több ízben is támadták. Többek között éppen azért mert csupán az angolszász kultúra sajátosságaira alapozva hozta létre modelljét. Az sem egészében bizonyított, hogy amíg egyes igények nem elégülnek ki, az emberi motivációban nem jelenhet meg egy másik esetleg magasabb igény szint kielégítésének vágya. De még ezek mellett a hiányosságok mellett is tény, hogy a motivációkutatásban a mai napig Abraham Maslow modelljét használják.

Félreértés lenne azonban úgy értelmezni Maslow piramisát, hogy az alsóbb szinteken nem jelennek meg a magasabb pszichológiai igények. A lakóparkok estében is egyértelmű, hogy a lakók többségének az igényei megvannak egy jobb környezet kialakítására, ám lehetőségeik nem adóttak, anyagi vagy egyéb korlátok állnak álmaik kielégítésének útjában. A magasabb, sőt luxus kategóriájú környezetet meg

teremteni tudó vásárlók döntően képzetebbek is és már eljutottak arra a szintre, hogy alapvető igényeik kielégítése után egy magasabb szintre tudjanak fókuszálni.

Kutatásokkal bizonyított, hogy a magasabb egzisztencia szinten élő rétegek fogékonyabbak a designra, mint „szegényebb” társaik. Ezek az emberek általában többet utaznak, több pénzt költenek kultúrára is így nem csoda, hogy az építészet és belsőépítészet világában is csakúgy mint a divatban trend követők. Általános gyakorlatuk, hogy a mennyiségi mellett a minőségre helyezik a hangsúlyt.

Természetesen Maslow piramis nem legalizálja a értékek szegregációjának elvét, a szegényebbeknek szegényebb környezetet -művészetet- elvet, de magyarázatot adhat arra, hogy a populista építészet és művészet miért is képes nagy tömegekhez szólni.

Az építészek és várostervezők figyelembe kell venni a tervezéssel megcélzott társadalmi réteg aktuális összetételét és lépésről-lépésre mutatni az utat a magasabb igények kialakulásának irányába. Meg kell érteni a művészetünkkel megcélzott társadalmi rétegek igényeit és számukra olyan értékeket teremteni, mely az igényeik kielégítésére valós megoldásokat nyújtanak. A társadalmi ré

tegek felzárkóztatása és a Maslow piramis igényszintjeinek megugrása lassú folyamat és tévedés lenne azt gondolni, hogy ennek megoldása szakmai, művészi feladata.

Egyértelműen ösztársadalmi feladatról beszélünk, melyben csupán katalizátorként működhetnek az építészek, a művészek, a kultúra és az állami szféra képviselői.

IRODALOMJEGYZÉK

- Bertrand Russell, A Hatalom-A társadalom újszerű elemzése, Budapes, Typotex, 2004.
- Bonta János, Modern építészet 1911-2000, Budapest, TERC, 2002.
- Bonta János, Építészet és tömegtermelés, Budapest, Műszaki könyvkiadó, 1963.
- Budai Aurél, Környezetesztétika-elmélet és gyakorlat, Budapest, Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft, 2004.
- Csizmady Adrienne, A lakótelep (doktori mester munka), Budapest, Gondolat Kiadó, 2003.
- Csizmady Adrienne, A lakóteleptől a lakóparkig, Budapest, Új mandátum Kiadó, 2008.
- Elsässer Klaudia, Breuer Marcell-Dizájn és építészet, Budapest, Vitra Design Stiftung gGmbH, 2007. (1.ed Alexander von Vegesac (eds) , Marcel Breuer - Design and architecture, 2003)
- Ferkai András, Lakótelepek, Budapest, Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatala, 2005.
- Jan Gympel, Az építészet története, Budapest, Kulturtrade Kiadó, 1997. (a mű eredeti címe: Geschichte der Architektur von der Antik bis Heute, 1996)
- Kenneth Frampton, A modern építészet kritikai története, Budapest, TERC, 2002. (1.ed London,Thames&Hudson, 1980)
- Körner Zsuzsa, Nagy Mária, Az európai és a magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig, Budapest, TERC, 2006.
- Kunszt György, Értékválság az építészetben és a modern szakralitás-válogatott írások 1962-2003, Budapest, TERC, 2003.
- Lukovich Tamás, A posztmodern kor városépítészetének kihívásai, Budakalász, Szószabó Stúdió, 1997.
- Mezei Árpád, Elméletek és művészek, Budapest, Gondolat Kiadó, 1984.
- Moravánszky Ákos-M.Gyöngy Katalin, A tér-kritikai antológia, Budapest, TERC, 2007.
- N. Kovács Tímea (ed), Lakótelep A modernitás laboratóriumai, Budapest, Kijárat Kiadó, 2008.
- Dr. Perényi Imre, Urbanisztikai kézikönyv, Budapest, Építésügyi Tájékoztatási Központ, 1987.
- Prakfalvy Endre (eds), Modern és szocreál, Budapest, Magyar Építészeti Múzeum igazgatója, 2006. (a könyv a Magyar Építészeti Múzeum azonos című kiállításának kísérő kiadványa)
- Rév Ilona, A Bauhaustól az üvegpiramisig, Budapest, Napvilág Kiadó, 2006.
- Tóth Szergej (ed), Hatalom- interdiszciplináris megközelítésben, Szeged, Szegedi Egyetemi Kiadó, 2006.
- Vadas József, Le Corbusier, Budapest, Gondolat Kiadó, 1983.