

SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS MAGYARORSZÁGON
rendszerváltástól napjainkig

SZABÓ DÁVID
félévközi egyéni kutatási beszámoló
témavezető: Dobai János
opponens: Simon Mariann
BME Építőművészeti Doktori Iskola
2014. március 26.

TÉMAVÁZLAT

1.0 Absztrakt

jobban megindokolni a szociális bérlakás rendszer létjogosultságát

- az egyik legcélzottabb szociális juttatás (ÁSZ jelentés, 2003)
- megvizsgálni az elmúlt 20 év lakástámogatásait
- ennek az összegnek mekkora részéből épültek bérlakások
- és mennyi épülhetett volna, ha ez egész támogatást erre fordítják
- egy ekkora méretű lakásállomány mennyiben tudta volna tompítani a gazdasági és lakáshitelezési válság hatásait

2.0 Bevezetés

.1 Szociális lakás fogalma

a szociális lakás 3 feltételét jobb megindokolni

- nemzetközi irodalomból
- magyar gyakorlatból
- az egyes feltételek részletesebb kifejtése

3.0 Kortárs szociális lakásépítés előzményei

.1 Szociális lakásépítés kezdete

.2 Állami lakásépítés időszaka

.3 Rendszerváltást követő lakáspolitikai

az időszak a másik két periódushoz

képest kevésbé részletes, a lakáspolitikai és építészeti változásokat jobban kifejtteni

4.0 Szociális lakásépítés III. periódusa

.1 Széchenyi Terv – Állami támogatású bérlakás program

.2 Corvin-Szigony Projekt – lakáscsere program

.3 XIII. kerület lakásgazdálkodási koncepció

a félévi dolgozatnál a történeti előzmények és a 3 építési program taglalása majdnem kétszer hosszabb, mint és az épületek vizsgálata, ez az arányt át kell billenteni az építészeti rész javára

- részletesebben kell kifejteni a vizsgálat három pontját, az 5.1 programalkotást, az 5.2 tervezést és az 5.3 használatot
- ezek közül a legfontosabb részt az 5.2 tervezést tovább részletezni

5.0 Vizsgálat

.1 Programalkotás

.2 Tervezés

.3 Használat

6.0 Összegzés

Mellékletek
- adatlapok

a vizsgált épületeket adatlapszerű rendszerezése, rövid leírással, alaprajzzal, fotóval és alapadatokkal

Források

5.2 TERVEZÉS

megfelelő minőségű lakhatás
gazdaságos és racionális tervezés/építés
gazdaságos és hosszú távú fenntarthatóság

- 5.2.1 Telek
- rendezett lakókörnyezet
 - méltó lakhatási körülmények
 - alapvető szolgáltatások elérése (oktatás, egészségügy, kereskedelem, munkalehetőség)
 - jó tömegközlekedési kapcsolatok
 - megfelelő méretű telek (telekösszevonás, új városszerkezeti struktúra)
 - városépítészeti szempontok: leromlottabb környéken egy új önkormányzati beruházás lökést adhat a területnek (pl: XIII kerület)

- 5.2.2 Beépítés
- szellős, jól benapozott beépítés
 - átszellőztethető lakások
 - jó tájolás
 - megfelelő méretű udvar/kert
 - tervezési szabadság: nem kötelező a kihasználni a maximális beépíthetőséget



5.2 TERVEZÉS

megfelelő minőségű lakhatás
gazdaságos és racionális tervezés/építés
gazdaságos és hosszú távú fenntarthatóság

5.2.3 Szintszám

- szociális bérlakásépítés alapvetően (nagy)városi műfaj, mely magában hordozza a többszintes beépítés ellegét
- földszint problematikája: nagyvárosi környezet, földszinten nem lehet lakásokat elhelyezni, üzletek nem élnek meg, garázs vagy közösségi/önkormányzati funkciók elhelyezése

5.2.4 Lakásszám

- különbség államilag támogatott lakásépítés és önkormányzati sajátterőből történő építés között, előbbi nagyobb léptékű épületeket eredményezett (60-120), utóbbi kisebb léptékűeket (30-50)
- kisebb lakásszám emberibb léptéket, rendezettebb környezet, közös területeket eredményezett, szorosabb lakóközösséget
- nagyobb lépték gazdaságosabb építés és üzemeltetés, nagyobb közösségi terek (kert, közlekedők, kiegészítő funkciók) hoz magával
- szociális szempontból viszont nem jó sok hátrányos helyzetű családot egy helyen koncentrálni



5.2 TERVEZÉS

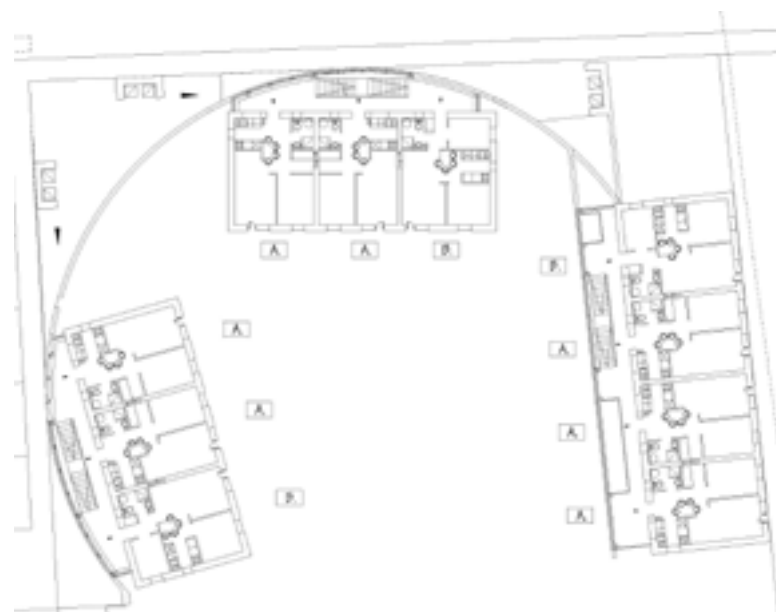
megfelelő minőségű lakhatás

gazdaságos és racionális tervezés/építés

gazdaságos és hosszú távú fenntarthatóság

5.2.5 Lakásméret

- alapvető probléma egyes bérháznál a lakások kis alapterülete és azonos mérete
- a Corvin-Szigony lakáscsere programnál elv volt, hogy mindenki akkora lakást kap, mint amekkorát korábban bérelt a századfordulós bérházakban, így lett lakások 60% garzon, 25% másfél szobás és csak a maradék 15% kétszobás
- a többi bérháznál is dominálnak a garzon és más félszobás lakások, ez azt a problémát hordja magában, hogy egy 4 fős család számára is nehézkes a mindnapi élet egy ekkora lakásban, és az esélyét sem adja meg a sokgyerekes vagy többgenerációs családmodell ki alakulásának, befogadásának
- miközben nagy szükség lenne nagyobb méretű lakásokra, valamint vegyes lakásösszetételre, hogy a családbővülése, vagy éppen a gyerekek kirepülésével meg tudjon indulni (akár a házon belüli) mobilitás
- pozitív példának tekinthető a XIII. kerület lakásprogramja, ahol az utóbbi években épült bérházaknál az átlagosan 55m²-es lakás volt a cél (25% 30m²-es , 50% 55m²-es, 25% 70 m²-es lakás)



5.2 TERVEZÉS

megfelelő minőségű lakhatás
gazdaságos és racionális tervezés/építés
gazdaságos és hosszú távú fenntarthatóság

5.2.6 Lakás elrendezés

- a lakásméretekkel összefüggésben probléma még a lakások elrendezése is, ahol az 50-55m²-es lakásokból jelenleg általában másfélszobát hoznak ki (az egész szoba nappaliként is funkcionál), ami nem elég egy 4fős család számára, ekkora területből ki lehet hozni egy étkező-konyha-nappali tér + 2 félszobás lakást, ahol a külön hálósobák biztosíthatják a pihenést a szülők számára is (az ilyen fajta elrendezés elsősorban a beépítésen múlik), igazán jól működő alaprajzokhoz még ~5m² kellene, 60m²-es lakásból könnyen kihozható egy nappali + másfél szobás lakás
- fontos a szobaszámon felül a lakások átszellőztethetőség (ahogy a beépítésnél is)
- a lakás alapterületek optimalizálása és megváltozott családi élet (nők is ugyanannyit dolgoznak, mint a férfiak; a szülők későn érnek haza, keveset van együtt a család, ezért szeretnék minél több időt egy térben tartózkodni; kevesebbet főznek a családok) magával hozza a részben vagy egészében az étkező-nappali térben nyíló konyha elrendezést (fontos a természetes vagy mesterséges szellőztetés)
- a felsorolt szempontokat (és a megváltozott tűzvédelmi szabályokat) elsősorban a nyitott lépcsőházas, függőfolyosós lakás elrendezés tudja teljesíteni (pl: XIII. kerület 100 lakásos passzívháza)
- a lakások hosszú távú fenntarthatósága szempontjából fontos lehet a lakások későbbi összenyithatósága, rugalmasabb lakásösszetétel létrehozása, illetve flexibilis alaprajzok kialakítása



5.2 TERVEZÉS

megfelelő minőségű lakhatás
gazdaságos és racionális tervezés/építés
gazdaságos és hosszú távú fenntarthatóság

5.2.7

Közösségi terek

- szociális bérlakások esetében a szűkös költségkeret miatt általában kimarad számos kiegészítő funkció, ami segítené a benne élők mindennapi életét (ezek nem elsősorban a kényelmet szolgálják, sokkal inkább ellensúlyozzák a lakások kisméretét, valamint a benne élők korlátozott lehetőségeit).
- közösségi helyiség, mely helyszínt biztosíthat lakógyűlések, családi összejövetelek számára (a helyiségbe jó ha van egy konyhapult is), továbbá problémás családok számára a szociális munkásokkal történő találkozásnak is helyet adhat
- a szükségesnél szélesebb közlekedők, függőfolyósok, előterek is lehetőséget adnak a találkozásra, valamint a használhatók a lakások meghosszabbított tereiként is
- a lakások kis méretéből adódóan fontosak a pince-, földszinti tárolók (lakásonként), ahol a lakók tárolni tudják nem használt tárgyaikat, ruháikat, bútorait (sok esetben nagyobb lakásból költöznek)
- a kiegészítő funkciókon túl a kihasználatlan földszinti helyiségek lehetőséget adhatnak olyan közösségi funkció befogadására, mely nem csak a házban lakók számára elérhető, hanem a környéken élők számára is (pl: óvoda, bölcsőde, családi napközi, nyugdíjasklub, orvosi rendelő, stb.)



5.2 TERVEZÉS

megfelelő minőségű lakhatás

gazdaságos és racionális tervezés/építés

gazdaságos és hosszú távú fenntarthatóság

5.2.8

Kert

- a vizsgált bérlakásoknál több helyen nem volt használható méretű kert vagy a szabad területek parkolóként lettek kialakítva, pedig ezek a zöld felületek a méltó és nyugodt lakókörnyezet elengedhetetlen elemei, részben ellensúlyozni tudják a nagyvárosi környezet terheit, továbbá a gyerekek számára biztonságos játékteret nyújt
- a feszes beépítési lehetőségek miatt sok esetben a teleken belül az épületek több épületrészre/tömbre esnek szét, ezáltal felszabdalva a területet, megnehezítve a használható méretű kert kialakítását
- igazán jól használható, nagyméretű kert kialakítására csak a nagyobb léptékű épületeknél van mód, ahol a szabályozásnak megfelelő méretű a telek (jó a beépítés: keretes vagy szabadonálló)
- amennyiben nem lehetséges kert kialakítása pót-, kiegészítő megoldásként szóba jöhet még tetőterasz építése is
- általános probléma a vizsgált épületeknél, hogy a szűkös költségkeret miatt nem készült a bérházakhoz mélygarázs, hanem a telek nagy része lett parkolóként hasznosítva (ez által adva meg a szabályozásban előírt parkoló mennyiséget), ezáltal a szüntette meg a lehetőségét egy zöld kert kialakításának, miközben a bérlők túlnyomó többségének nincs is autója



5.2 TERVEZÉS

megfelelő minőségű lakhatás
gazdaságos és racionális tervezés/építés
gazdaságos és hosszú távú fenntarthatóság

- 5.2.9 Műszaki megoldások
- természetes szellőzés (szellőzőaknák, résszellőzők)
 - egyedi, előrefizetős mérőórák
 - vandálbiztos anyagok
 - szigorúbb hőtechnikai elvárások (gazdaságos üzemeltetés, alacsonyabb belső hőmérséklet)
- 5.2.10 Anyaghasználat
- tartós anyagok (hosszú távú fenntarthatóság)
- 5.2.11 Parkolás
- szabályozás alól nincs felmentési lehetőség
 - megdrágítja a beruházást
 - elhasználja a zöldterületeket
 - kihasználatlan
 - olyan helyeken épülnek ezek a bérházak, ahol a nem adhatóak ki a parkolóállások



VIZSGÁLT ÉPÜLETEK

Széchenyi Terv

120 lakásos szociális bérház
36 lakásos szociális bérház
73 lakásos szociális bérház
nn lakásos szociális bérház
116 lakásos szociális bérház

Pécs
Szentendre
Csepel
Józsefváros
Pécs

2003 Pelényi Margit
2003 Vizér Péter - Dénes Tibor
2004 Csernyánszky Gábor
2005 Gunther Zsolt
2006 Ráth Miklós

előzmények
program
terv
ház
építész
lakó
üzemeltető
egyéb

■	■	■	■	■	■	□
■	■	■	■	■	■	□
■			■			
■					■	
■						□

Corvin-Szigony

50 lakásos szociális bérház
41 lakásos szociális bérház
28 lakásos szociális bérház
33 lakásos szociális bérház
30 lakásos szociális bérház

Práter utca 30-32.
József utca 47.
Magdolna utca 33.
Vajdahunyad utca 23.
Orcy út 31.

2007 Kis Péter – Valkai Csaba
2007 Váncza László – Szécsi Zoltán
2007 Janesh Péter
2007 Tőös György - Sándor Gergely
2007 Bach Péter - Molnár Csaba

■	■		■		■	■	□
■	■	■	■	■	■	■	□
■	■	■	■		■	■	□
■	■		■		■	■	□
■	■	■	■	■	■	■	□

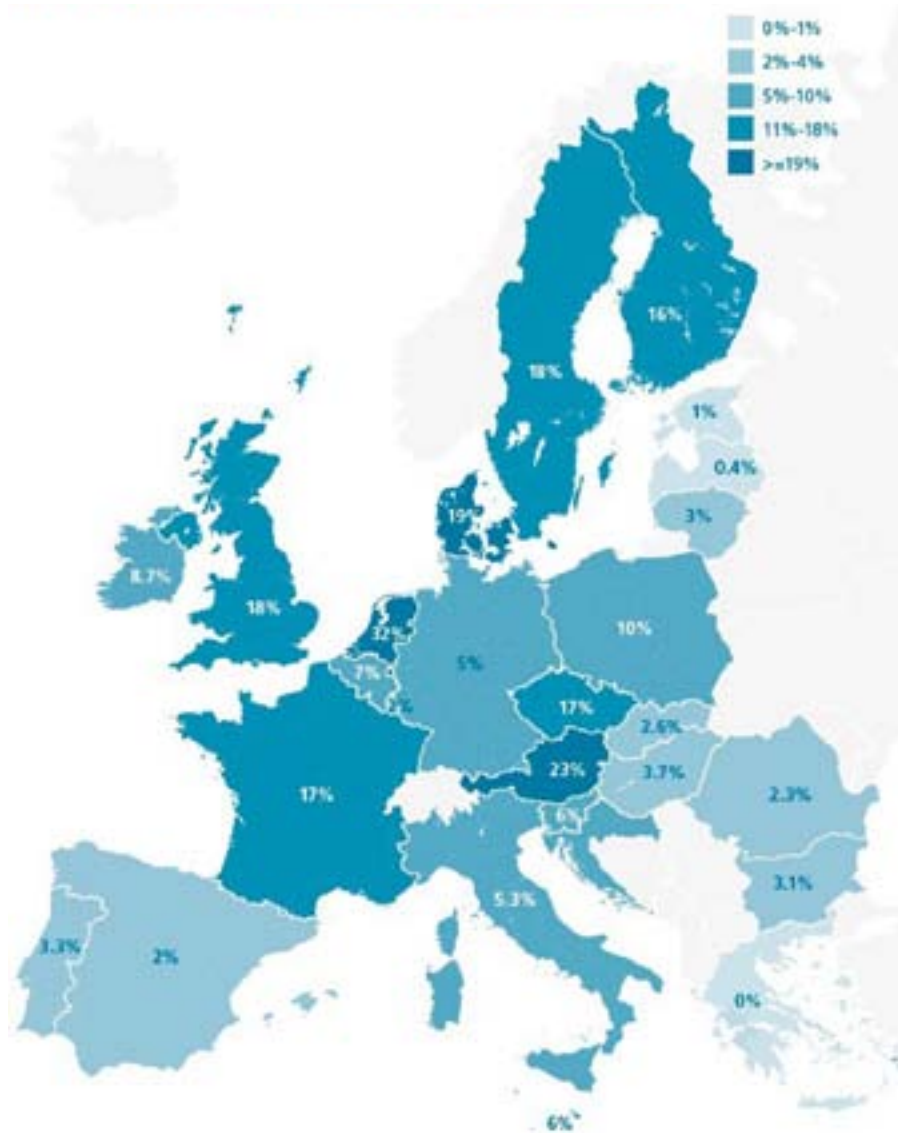
XIII. kerület

67 lakásos önkormányzati bérház
66 lakásos önkormányzati bérház
107 lakásos önkormányzati bérház
34 lakásos önkormányzati fecskesház
54 lakásos önkormányzati fecskesház
34 lakásos önkormányzati bérház
45 lakásos önkormányzati bérház
70 lakásos önkormányzati bérház
100 lakásos önkormányzati bérház

Petneházy utca 61-63.
Bulcsú utca 11.
Dévai utca 5-7.
Béke utca 7.
Lőportár utca 7.
Reitter Ferenc utca 13.
Ambrus utca 6.
Zsinór u. 38.
Jász utca 91.

2002 Tóth Tibor
2005 Nieder Iván
2005 Nedár Ferenc - Dóczy Pál
2006 Miltényi Miklós - Vadász Bence
2008 Nedár Ferenc - Dóczy Pál
2008 Lukács István - Vikár András
2010 Roth János – Vizér Balázs - Lasztóczy Péter
2010 Roth János – Vizer Balázs – Kertész Bence
2014 Nagy Csaba

■	■		■		■	■	
■	■		■		■	■	
■	■	■				■	
■	■	■	■		■	■	
■	■					■	
■	■	■	■	■		■	
■	■	■	■	■	■	■	
□	□	□	□	□	□	□	□



vége