

TÜKÖRHEGY
DLA értekezés

TÜKÖRHEGY

Egy új budapesti – városkörnyéki – lakópark építésze és társadalma

**Törökbálint - Tükörhegy
Kristály lakópark**

DLA értekezés

Benárd Aurél

Témavezető:
Balázs Mihály DLA

Budapest, 2005. március 6.

Tartalomjegyzék

| | |
|--|----|
| I. Bevezető | 4 |
| I. 1. A vidék építésze | 4 |
| I. 2. A kutatás módszere | 4 |
| I. 3. A mintaterület | 5 |
| II. Szuburbanizáció | 6 |
| II. 1. A szuburbanizáció megjelenése | 6 |
| II. 2. Budapest és az agglomeráció | 7 |
| II. 3. Az individuum helyzete a folyamatban | 9 |
| II. 4. Építészet az agglomerációban | 11 |
| II. 5. Megállapítások | 12 |
| III. Törökbálint – Tükörhegy | 13 |
| III. 1. Törökbálint történelme | 13 |
| III. 2. A Tükörhegy a XX. szd. 90-es éveiben | 13 |
| III. 3. A szabályzás | 17 |
| III. 4. Élet a területen | 19 |
| III. 5. A terület építésze | 20 |
| III. 6. Építési anyagok, technológiák | 26 |
| III. 7. Eladó házak | 29 |
| IV. Megállapítások és tézisek | 30 |
| IV. 1. Összefoglalás | 30 |
| IV. 2. Elvesztett dolgok (tézisek) | 31 |
| Irodalomjegyzék | 32 |
| Mellékletek | 32 |
| Törökbálint térképe 1993 | 33 |
| Törökbálint térképe 1997 | 34 |
| Törökbálint légifotón 2000 | 35 |
| Tükörhegy légifotón 2000 | 36 |
| Primer vizsgálat rajza | 37 |
| Az RRT összefoglalója | 38 |
| Telekosztási terv (I. és II. ütem) | 40 |
| Szabályzási terv (III. ütem) | 41 |
| Képek jegyzéke | 42 |
| Fotóalbum | |

I. Bevezető

I. 1. A vidék építésze

Kutatásom vezérfonala a vidék építésze volt, vagyis annak vizsgálata, hogy mi történik az építéssel korunkban, az ezredforduló tájékán Magyarországon, a nagyvárostól távol.

A vidék építészetében két jelenséget különböztettem meg:

1. Egyes elszigetelt jelenségek. Ilyen U. Nagy Gábor romantikus, historizáló építésze, mely a népi építészet nemes, mélyen gyökerező hagyományait folytatja.
2. Általános tendenciák az építészetben, általában valamely központból kiindulva terjednek, de az ország bármely részén hasonló jelenségek, hasonló folyamatok zajlanak, karakteres különbségek az egyes tájak szerint sem tapasztalhatók.

A két jelenség megjelenése földrajzi helytől független, és csak a jelenségek intenzitásában jelent különbséget, hogy a terület milyen fejlődési fázisban van. A fejlődés különböző fokait vizsgálva három fő területet lehet megkülönböztetni:

1. Lemaradó, hanyatló, területek
2. Stagnáló, lassan fejlődő területek
3. Dinamikusan fejlődő területek

Az első csoportot az erőforrásait megtartani, a versenyt felvenni képtelen települések jelentik. Hanyatlásuk sokszor együtt jár az elnéptelenedéssel, vagy szegényebb rétegek megjelenésével.

A stagnáló területek rendelkeznek gazdasági tevékenységgel, amely azonban nem képes önmagát jelentős mértékben megújítani. Egyes nyaralóterületek is ebbe a csoportba sorolhatók. A dinamikusan fejlődő területek általában nagyvárosok közvetlen közelében találhatóak. Ezek a szűk agglomerációhoz tartozó területek, melyek képesek a nagyvárosnál bizonyos szegmensekben vonzóbb környezetet teremteni, és gazdasági erőt magukhoz vonzani.

I. 2. A kutatás módszere

A kutatás szempontjából a dinamikusan fejlődő területeket érdemes vizsgálat alá venni. Első fázisban ezeken a területeken válik kutathatóan jellemzővé, tanulságok levonására alkalmassá egy – egy tendencia. A felmért tendenciák a lassabban fejlődő területek jövőjének megítélésében, a tanulságok a tennivalók meghatározásában segíthetnek. A történeti folyamatok is azt jelzik, hogy a város környékén lezajló változások és itt tapasztalható tendenciák - némi módosulással - tovább terjednek, szétsugároznak a lassabban fejlődő területek felé.

Az általános felmérést megelőzően fel kell építeni egy szempontrendszert, amely alapján a vidék építészetének kortárs jelenségeit vizsgálni lehet. A rendszer felépítésére kiválasztottam egy dinamikusan fejlődő, funkcionálisan homogén, a vizsgált időszakban beépült területet. A

területet jellemző jelenségek alapján kialakítom azokat a szempontokat, melyekkel a kortárs, nem nagyvárosi, hétköznapi építészetet vizsgálni lehet.

A kiválasztott terület Törökbálint település Tükörhegy nevű része. Ez a terület az egyik legkorábbi ilyen jellegű beépítés, az intenzív, viszonylag nagy területű, gyorsan lezajló, sűrű beépítés következtében itt tanulmányozhatók a jellegzetességek a legkönnyebben.

A tézisek e terület vizsgálata alapján fogalmazódtak meg, kiterjesztve az agglomeráció építészetének egészére.

I. 3. A mintaterület

A Tükörhegy a városépítők terminológiája szerint nem lakópark. Egy terület parcellázásáról és nagyjából egy időben történő beépítéséről van szó, mely csak egyes elemeiben hasonlít a lakóparkokra, de a köznapi szóhasználat mégis lakóparknak nevezi. A területet korábban nem ismertem, csak valamiféle borzongással vettem észre, hogy egyik napról a másikra új település nőtt ki Budapest határában.

Viszolygásomat félretéve vettem bele magam a jelenség tanulmányozásába, és elhatároztam, hogy megpróbálom indulatmentesen feltárni a terület építészeti jellemzőit, annak ellenére, hogy ez a beépítés nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a lakótelep után a lakópark szónak is lett valami rossz mellékíze.

A terület megismerése azonban arra indított, hogy érdemes a vizsgálatot egy területre szűkíteni, azt azonban az időben is tanulmányozni. A vizsgálat kezdete óta eltelt öt év nem tűnik hosszú időnek, de egy településrész építése esetében ez az intervallum már megkülönböztethetővé teszi az építés egyes periódusait.

II. Szuburbanizáció

II. 1. A szuburbanizáció megjelenése

II. 1. 1. A folyamat

A XX.-XXI. század fordulóján, pontosabban a XX. szd. kilencvenes éveiben, a rendszerváltás után új folyamat indul be Budapesten és környékén. A folyamat, mely az Egyesült Államokban zajlott le legdrámaibb módon, de nem hagyta érintetlenül Európa nagyvárosait sem, a városiasodás következő fejlődési stációja, az urbanizációt követő szuburbanizáció.

Nem feladatom a jelenség teljes leírása, ezt több tanulmány is megtette, azonban néhány jellegzetes pontját megemlítem, hogy Tükrőhegy fejlődésének megértésében segítsen.

1. A várost elhagyja egy tehetős réteg, hogy a városnál kellemesebb lakókörnyezetet biztosítson magának.
2. A szélsőséges szuburbanizáció esetében a munkahelyek a városban maradnak, a gyermekek továbbra is a város iskoláiba, óvodáiba járnak. A város közintézményeit használják.
3. A kiköltöző helyi adót lakhelye szerint fizet.
4. A kiköltözők jellemzően a szuburbánus területtel szomszédos városi területekről érkeznek (Tükrőhegyre a XI. kerületből)
5. E réteg számára a közlekedés eszköze az otthon és az iskola, munkahely között szinte kizárólag a gépkocsi, mellyel a város közlekedését, parkolási lehetőségeit terheli.
6. Későbbi fázisban a munkahelyek is követik a kiköltöző, általában befolyásos réteget.
7. A város lakossága csökken, kevésbé tehetős rétegek maradnak, vagy nyomulnak be a kiköltözők helyére.
8. A város megnövekedett feladataihoz egyre csökkenő forrásokat tud felmutatni.
9. Szélsőséges esetben a várost eléri a dezurbanizáció.

A folyamat generálója több tényező:

Az életmód változása

A szubvenciók politika

A közművek, közlekedési és információs hálózat fejlődése

Az ingatlanviszonyok

II. 1. 2. Kitekintés, nemzetközi példák

A szuburbanizáció legszélsőségebbé példái az Egyesült Államokban található. A nagyvárosokat hatalmas kiterjedésű kertvárosok veszik körül. Önálló központok jönnek létre, sokszor a korábbi városmag központi szerepe megszűnik.

Az amerikai fejlődéshez hasonló méretű szuburbanizáció Európában csak Brüsszel környékén található. A folyamat itt is már a XX. század közepén erősödik fel.

Hollandiában a szigorú földhasználat miatt ma is a város dominál. A szuburbanizáció azonban itt is zajlik. Groningen környéki agglomerációs települést vizsgálva feltűnő, hogy koncentrálna a vízfelületeket, mocsaras területeket használnak ki. Ezzel az eszközzel kellemes lakókörnyezetet alakítottak ki. A szabadon álló családi házas telepek mellett nagy kiterjedésű a szociálpolitikai megfontolások alapján épített, hatalmas sorházakból álló beépítés is.

Németország nagyvárosai körül egyenletesen erős a szuburbanizációs folyamat. Speciális helyzetű a főváros. Berlin keleti részén a közép-kelet európai városfejlődés zajlott. A paneles technológiájú lakótelep építése dominált. Nyugat-Berlin a határai között teremtette meg a saját belső szuburbánus zónáját. Az egyesítés után a fejlődés összehangolására bizottságot állítottak fel Brandenburg tartománnyal közösen, hogy a fejlesztési szándékokat koordinálni tudják. Ausztria fővárosának környékén szintén zajlik a szuburbanizáció, de Bécs lakossága nem csökken. Ez egyrészt a város belső fejlesztéseinek, másrészt a kiköltözők helyére lépő bevándorlóknak köszönhető.

II. 2. Budapest és az agglomeráció

II. 2. 1. Budapest

Budapest agglomerációjának fejlődése a közép-kelet európai városfejlődés mentén zajlik. A rendszerváltás előtti időben a főváros lakossága a kilencvenes évek elejéig növekszik, pedig az ország népessége akkor már egy évtizede csökken. Ez a vidékről a városba kedvezőbb munkalehetőség miatt igyekvő rétegeknek köszönhető. A szuburbánus települések lakossága pedig a városba bejutni, vagy ott megtelepülni nem tudó, alacsony státuszú rétegek miatt növekszik. Eközben azonban a város környékén az ipari fejlesztést politikai okokból fékezik. Így kialakul az ingázók széles rétege. Az ipari központ alulurbanizált.

A rendszerváltás után beindul a nyugati típusú szuburbanizáció. Ennek első hullámát az 1950-ben megnövelt alapterületű város fel tudja venni. Belső szuburbanizáció zajlik főleg a város keleti részein.

Jelenleg átfarmálódás alatt áll a magyarországi, de különösképpen a budapesti ember életmódja. Ennek sok oka van: az ingatlanárak alakulásától a kommunikáció fejlődéséig. A szuburbanizáció itt is felerősödött. Sokan kiköltöznek a fővárost körülvevő falvakba, teljesen átfarmálva ezen falvak eddigi életét, és maguknak is egy eddig Magyarországon kevésbé elterjedt életformát alakítanak ki. A folyamat a szubvencionált lakástámogatási rendszernek köszönhetően valószínűleg tovább erősödik.

Ennek következtében Budapest lélekszáma rohamosan csökken. A csökkenés fő előidézője éppen e fizetőképes, tőkeerős réteg kiáramlása az agglomerációba. A város egyre kevésbé képes igényeiknek megfelelő lakókörnyezetet biztosítani. A lakosság kiáramlását követi a tőke kiáramlása, amely a városnak további súlyos gondokat okoz. A probléma ismert, egyre inkább feltárt, csak remélni lehet, hogy a folyamat kedvező fordulatot vesz (pl.: városi területek rehabilitációja, barna mezős zóna életrekelése, városi életbe bevonása, stb.).

II. 2. 2. Az agglomeráció

Az agglomerációban lezajló folyamatokat jól modellezi az, ami a Budapestet körülvevő sváb falvakkal történik. Ezek a falvak a budapesti szűk agglomerációs zónába kerültek. A probléma különösen feszítő Dél-Buda és Nyugat-Buda vonzáskörzetében (Érd, Diósd, Budaörs, Telki, Törökbálint, Budakeszi, Budajenő, Nagykovácsi, Solymár stb.), ennek a területnek legnagyobbak a közlekedési problémái is. Ezek közül Törökbálinton talán a legkorábbi, leglátványosabb a folyamat. Megjelenik a lakópark, de a meglévő struktúrába való beillesztés is felmerül a döntéshozók szándékai között (új utca nyitása a telektömbön belül, peremterületek, zártkertek belterületbe vonása, stb.).

A probléma bár Budapestet sújtja erősebben, azonban nem csak a fővárosé. Amíg ezt több szociológus, várostervező stratégia, a főváros apparátusa vizsgálja, a probléma megoldása a Budapest Városfejlesztési Konceptió része, addig a fenti folyamat következtében a lakosság megváltozott összetétele, a jellemző életforma gyökeres átalakulása újabb problémákat idéz elő az agglomerációban is.

Nyugat-Európai példák mutatják, hogy a kiáramlás minden szabályzás ellenére menthetetlenül bekövetkezik, gyakran ott sem tudnak mit kezdeni ezzel. Mégis valamiféleképpen fel kéne készülni a jelenség további erősödésére.

Az agglomerációban jelentkező problémák egy csoportja jellemző a hagyományos paraszti gazdálkodású települések üdülőfaluvá alakulásakor is. Az új építési szándék nem tud mit kezdeni a hely hagyományaival.

Az új beépítések következtében a települések élete is megváltozik. Önkormányzataiknak sokszor ez a legbiztosabb bevételi forrása, ezért néha indokolatlanul nagy területet vonnak be az értékesítésbe. Ez sokszor a meglévő településszerkezetbe és a tájvédelem területébe durván beleavatkozik. Vajon nem következett-e be sok helyen túlépítés? Azonban anyagi eszközeik erősödésének kedvező hatása is lehet (pl. az infrastruktúra fejlesztésére). Érdekes kérdés, hogy miként lehet a hely hagyományának, a hely szellemének, a „genius loci”-nak megfelelő módon építeni, és vajon hogyan követi, és követi-e egyáltalán a közeljövőben a folyamatot a település középületeinek fejlődése?

II. 2. 3. Fejlesztési stratégiák

A Városkutatás kft. 1998-as tanulmánya szerint két fő stratégiai irány működik az agglomerációs településeken.

Az első, hogy tehetős rétegeket vonzanak a településre, kedvező lakáskörülményeket igyekeznek kialakítani. Ilyen példa Telki és Budajenő. Budajenőn a Hill-top lakópark, mely már klasszikus lakópark, különösen erős anyagiakkal rendelkezők számára készült.

A második stratégia, hogy iparúzési adót fizető cégeket várnak, kedvező infrastruktúrával, kezdeti adókedvezményes időszakkal. Törökbálinton, Budaörsön a szolgáltatás erős, kereskedelem és logisztika települt a kijelölt zónákba.

A fenti példákból látszik, hogy Törökbálint mindkét lehetőséggel tud és akar élni.

A stratégiák központjában a helyi önkormányzatokhoz befolyó adó áll. Ebben a fázisban még kevés figyelem fordul a fejlesztendő közintézményekre és arra, hogy a folyamat hogyan változtatja meg a települések eddigi életét, mentális helyzetét.

II. 3. Az individuuum a folyamatban

II. 3. 1. A húzóerők

A szociológia az egyes emberre ható tényezők közül, melyek a város elhagyására ösztönzik megkülönböztet húzó- és tolóerőket.

A megváltozott életmód jellemzői:

Az ember több szabadidő felett rendelkezhet.

Szabadidejével is szabadabban rendelkezhet, utazhat.

Nagyobb vásárlóerő jellemzi, fogyasztói társadalom váltja fel a korábbi hiánygazdálkodáshoz szokott társadalmat.

Sajátos budapesti fejlemény a rendszerváltozás utáni tömeges és ajándékozás-jellegű lakásprivatizáció. Sok belső kerületi bérlakás és külső kerületi paneles építésű lakás egyszer csak a lakó tulajdonává lesz. Ennek következtében a tulajdonossá váló egykori bérlő már piaci áron adhatja el lakását, mely a városból való kiköltözés anyagi alapját teremtheti meg.

A gépkocsihasználat általánossá és elterjedté válik. A céges autók megjelenése a mindennapi közlekedésben sokak számára újabb húzóerő jelentenek. Ha munkaadó cég bérelszámolási okokból fizeti a gépkocsi vételárát, fenntartását, üzemeltetését, az otthon és a munkahely között megnövekedett távolság már nem visszatartó erő.

Az agglomeráció infrastruktúrális és a telekommunikáció fejlődése következtében egyre több hivatalos ügyet lehet elintézni a városon kívül is. A bevásárlóközpontokban van bank, posta, stb.

A politika a gazdasági és társadalmi struktúrák erősítése céljából bizonyos közvetlen gazdasági és nem gazdasági tevékenységet támogat, ösztönöz. Ennek eszközei lehetnek az adókedvezmények, kamattámogatások. A magánérs lakásépítés a 2000 környékén hozott szubvenciók intézkedések következtében fellendült, szélesebb, de még mindig csak a tehetősebb réteg számára vált elérhetővé.

Húzóerő a csend, a jó levegő, a nyugalom. Újra felbukkant a vidéki ház utáni vágy a budapesti emberben is. De már nem zártkertre vágyik, nem is hétvégi házra. Fejében egy romantikus gondolat kering, természetbe elvágódó ember ez. A természet egy kis darabkájával akar rendelkezni.

Jellemző az a folyamat is, hogy családtagok követik a már kiköltözötteket.

II. 3. 2. A tolóerők

Tolóerők erednek a város meggyengült társadalmi állapotából, a közbiztonság hiányából, a megegyezésre, közös döntésre képtelen társasházi közösség taszításából.

A nem működő társasházi közösség az évtizedes házkarbantartási lemaradást nem tudja behozni, anyagilag fedezni. A mobilisabb réteg elhagyja a társasházat, csak a szegényebb helyzetűek maradnak, tovább súlyosbítva a ház helyzetét.

A városi zsúfoltság, feldolgozandó információtömeg okozta stressz, a légszennyezés, a közintézmények állapota, a tömegközlekedés elmaradottsága újabb tolóerőket jelentenek.

II. 3. 3. A folyamatot fékező erők

A folyamatot visszatartó erők is feloszthatók két elemre. A város rehabilitációja, élhetőbbé tétele fékezheti a kiáramlást. Másrészt az agglomerációs településen kedvezőtlen jelenségek jelennek meg. E kedvezőtlen jelenségek, hátrányok egy része kezdetben még kevésbé érzékelhető.

Sokan mégis a helyi iskolába, óvodába szeretnék járattatni gyermekeiket, ez zsúfoltságot okoz a település közintézményeiben. A kiköltöző gyakran nem talál igényeinek megfelelő intézményt a környéken.

A közlekedés lassan az agglomerációban is nehézkessé válik, a városba bevezető utak egyre zsúfoltabbak.

Az új beépítések szabályzási tervei a kedvező megtérülés és a vonzerő érdekében intenzív beépítést enged meg. Így a kitelepülő újra városias, városiasodó környezetben találja magát, hasonló helyzetben, mint amitől menekülni próbált.

Egy 2001-ben készült tanulmány már a visszaköltözők hullámát vizsgálja, és a reurbanizáció első jeleként üdvözlí. (Studio Metropolitana Kht. megbízásából, 2002. Február 13.). Azonban egyes szakértők szerint a mintavétel nem volt reprezentatív.

Megállapításai azonban rámutatnak a jelenségre. E tanulmány is elismeri, hogy az elköltözők között nemcsak a város felé visszaáramlók vannak. Többen a külső, tág agglomerációs zóna felé mozdulnak. Hogy melyik folyamat erősebb, erre ez a tanulmány nem tud választ adni.

II. 3. 4. A vidéki ház

Az húzóerők között említett ősi vágy - a természet egy körülhatárolható részének birtoklása - közös, a megvalósulás azonban egyes korokban és helyeken más mintákat hozott létre. Ez hozta létre a klasszikus (római) villát. A vidéki háznak jobban megfelel a villa rustica, mely a várostól távolabb, a birtoktest központjában helyezkedik el. A mai megvalósulások azonban inkább a villa suburbana utódainak tekinthetők, melyek a pihenést szolgáló, városhoz közeli lakóhelyek. A villa rustica fejlődési fonala a kastélyok felé mutat, a villa suburbana pedig a villaépítészet fejlődésén halad tovább. A szabadon álló családi ház fogalom a villaépítészet plebejus megjelenését takarja. Szabadonállásával még a kastély ideájához, a különböző mértékben, de átformált természeti környezetbe illesztett épület ideájához kötődik. Ez a jelenség Magyarországon nem feltétlen pozitív.

A polgárság jellemzően városi lakos volt, a XVI. század előtt Itáliát kivéve azt nem szívesen hagyta el. Élete a városhoz kötötte, ezért a romantikus XVIII.-XIX. szd. fordulójától az egyre erősebb polgárság kedvelt lakókörnyezete lett a városközeli nyaraló. Így jött létre Bécsben a Wienerwald, Berlinben a Grünewald, és Budapesten a Sváb-hegy, a Zugliget, a Városliget. Így alakult ki városi villa, sőt később ezen idea mentén a szabadon álló családi ház. Azok az emberek, akik elhagyják a várost, szintén ezt az ideát keresik. Azonban a városok központjához közeli villanegyedek az ingatlanárak fellendülésével nagyon drágává váltak, sokszor már a korábbi építések következtében túlszűfoltta (ld. Rózsadomb). A közlekedés és az infrastruktúra fejlődésével, az autó tömegessé válásával lehetővé vált - legalábbis annak tűnt - az individuum számára, hogy a várostól távolabbi területen is hasonló életminőséget hozzon létre saját magának és családjának.

A vidéki ház ideája az egyes ember számára sokkal erősebb, mint a kertváros képe. A kertváros valamiféle kollektív létet feltételez, a vidéki ház az individuum elvonulásának a helye.

Az, hogy a beépítés során e második idea a vezérfonal, nem véletlen. Amikor a kiköltözni vágyó ember az építési telket megvásárolja, a tervezés folyamata elkezdődik, akkor a telep területét meghatározza a természeti környezet maradéka. Tükörhegyen ez jól látható a 2000-ben készült légifotón, a terület észak-nyugati, harmadik ütemű beépítésében.

II. 4. Építészet az agglomerációban

II. 4. 1. A hagyomány megszakad

A fenti történeti területek mind kialakították a maguk építészeti arculatát, egyes időszakokban karakteres építészetet felmutatva. Tükörhegy arculata is már kialakult, a telkek nagy része beépült, az épületek életciklusuk első fázisában tanulmányozhatók.

Czigány Tamás írja tanulmányában: „A lakótelep nem város, mert nincs történelme.” Ilyen értelemben a szuburbanizációban található beépítések sem falvak. Biztos, hogy nem töretlen a népesség kontinuitása, a szóban forgó területek népessége többször is kicserélődött. Ettől - részben függetlenül - megszakadt az ősi mintanyelv továbbélése is. A mintanyelv eltűnését az agglomerációban - egy pályázat kapcsán - Pilisborosjenő fejlődésének tanulmányozása alapján állapítottuk meg (Benárd Aurél, Jassó Sándor, Nagy Gyögy, Péterffy Miklós). Az új betelepülők már nem használják, nem értik a korábbi nép építési kultúráját. Ezt nem is lehet elvárni, számonkérni. Az életmód gyökeresen megváltozott, ezzel együtt a földhöz, az anyaghoz, a szellemhez fűződő viszony is.

Az életmód gyökeres változásának korábbi építészeti megjelenése az ún. sátoztetős kockaházak térhódítása a magyar vidéken a XX. század derekán.

A terület építésével azonban nem csak az ősi mintanyelv vész el. Eltűnik a táj, a közösség, elvesznek a terület korábbi jellegzetességei.

II. 4. 2. A középületek fejlődése az agglomerációban

Az agglomeráció tárgyalásakor elsősorban a magán-erős vagy vállalkozói lakásépítés kerül szóba. Ezt követi az ipari építések fontossága, ide értve az ipari méretű kereskedelmi létesítményeket és a logisztikai létesítményeket. A középületek esetén szinte csak a közintézmények meglévő téri kereteinek használata kerül szóba.

Néhány település még a rendszerváltást megelőző időszakban fejlesztette intézményeit. Jelen fázisban a középületek fejlődése háttérbe szorul, későbbi fázisokra tolódik. A lakosság szám hirtelen és nagyarányú emelkedése azonban ki fogja kényszeríteni új középületek építését.

Telki község nyugati határán, az új beépítések centrumában már a kilencvenes évek második felében új iskola épült. Budaörs most építi új önkormányzatát. A folyamat beindulni látszik.

A középületek építésében nem önkormányzati, alternatív, alapítványi, egyházi szervezetek is kiveszik részüket. Nagykovácsiban amerikai, Solymáron francia iskola épült. Erősödni látszanak az alulról jövő kezdeményezések. Így épült a tág agglomeráció területén a perbáli sérült gyermekekkel foglalkozó otthon. Bár ez az együttes nem közhasználatú intézmény, mégis példát adhat hasonló méretű közintézmény alapítványi létrehozására.

II. 5. Megállapítások

II. 5. 1. Az agglomeráció építészetének vizsgálata szükségszerű.

Napjainkban talán ezen a területen a legközvetlenebb a kapcsolat az építészet és a társadalom között. Az építészet a kultúra része, az őt létrehozó társadalom jellemzője. A vizsgálat a következő agglomerációs célterületen a hibák egy részének elkerülését segítheti.

II. 5. 2. Az agglomeráció építészete napjainkban könnyen vizsgálható.

Rövid időszak alatt lezajló, térben és időben jól körülhatárolható, intenzív változásról van szó.

II. 5. 3. Az agglomeráció építészetét köznyelvi és módszertani csoportosítás eszköze segítségével vizsgálom. A csoportosítást a következő részben mutatom be.

III. Törökbálint – Tükörhegy

III. 1. Törökbálint történelme

Törökbálint területén kőkori és bronzkori leleteket is találtak. Ősidők óta tehát lakott hely. Az I. századtól rómaiak birtokolták. Első írásos említése 1323-ból ismert. A törökök alatt elpusztult. A korábbi lakosság helyére katolizált szerbeket (rácokat) telepítettek itt le. Később a Fekete-erdő környékéről német telepesek érkeztek. A területnek a XVIII. században a jezsuiták az urai, később Mária Terézia Majláth Józsefnek adományozza. E században népetimológia útján állítólagos egykori uráról, Török Bálintról kapta mai nevét. A település középkori neve, Eben, ekkorra ugyanis feledésbe merül. A II. világháborút követően, 1946-47 folyamán a német lakosságot kitelepítették. Helyükre az ország minden részéből érkeztek lakók. A főváros vonzása itt is kialakította a sajátos kelet-európai szuburbanizációt.

A XIX. század közepétől a főváros kedvelt kiránduló és üdülőhelye. 1910 és 1960 között HÉV kötötte össze Budapesttel, ma elsősorban az autóbusz járatok jellemzik a tömegközlekedést.

A rendszerváltás előtti időszakban a település fejlődését politikai okokból gátolták, a fejlesztéseket a fővárosra koncentrálták. E tiltás alól a rendszerváltozással, az önkormányzatiság újra megjelenésével együtt felszabadult.

1997-ben közel 10 ezer lakosa volt. Évtizedes infrastrukturális elmaradottságát a rendszerváltás után néhány év alatt behozta, ezzel sok fővárosi területet is lekörözött.

Az egykori jezsuita kolostor, a későbbi barokk Majláth kastély tüdőgyógyintézetnek ad otthont. Műemlék jellegű kúriák, az 1770 körül épített katolikus templom, kápolnák, barokk szobrok őrzik a múltat az ófalui részen.

III. 2. A Tükörhegy a XX. szd. 90-es éveiben

III. 2. 1. A helyszín

Törökbálint észak-keleti határán lévő hegyvonulat a Tükörhegy (Spiegelberg) nevű terület. A vidéket még pár éve a temetővel szembeni XVIII. század végén épült kápolna, a XIX. századi, romantikus, faragott sóskúti mészkőből épült Walla-(Róth Miksa)-kastély, és hatalmas kiterjedésű gyümölcsös uralta. Ma Budapest felől a faluhoz közeledve már messziről látszik a kastélyt lassan eltakaró új beépítés. A táji környezet igen értékes. A dombról lefutó utcákról a budai és budaörsi hegyek látványa meghatározó.

III. 2. 2. A fejlesztés koncepciója

A rendszerváltás után a közművesítésben mutatkozó lemaradások behozásával, a környezet autópálya építésekkel együtt, első fázisban megnőtt a település megtartó ereje. Először a helyi lakosság gyakorol nyomást az önkormányzatra, hogy újabb területeket vonjon belterületbe. A fiatalok már életüket itt szeretnék folytatni, de az akkori belterületek már szinte teljesen beépültek. Új építésre nem volt lehetőség. Az önkormányzat hosszas vita után a Tükörhegyen jelöli ki a fejlesztés helyét. Ekkor már az ösztönzők között nagyobb erőt mutatott az a lehetőség, hogy a település bekapcsolódhat a klasszikus szuburbanizációs folyamatba.

Az, ami a terület fő disszonanciájának tűnik, hogy nincs kapcsolata a településsel, és nincsenek közintézményei, az már a döntés első pillanatától fogva cél volt. Az önkormányzat azért jelölte ki ezt a területet értékesítésre, mert ez a falu főváros felé eső oldalán helyezkedik el.

Az elképzelés szerint az ideköltözők nem használnák a falu intézményi infrastruktúráját, közútjait nem terhelnék. A fővárosban dolgoznak, a fővárosba viszik gyerekeiket óvodába, iskolába, a közeli, a főváros felé eső bevásárlóközpontokban vásárolnak. Az első fázisban a szélsőséges szuburbanizáció mintája működik.

III. 2. 3. A beépítés

A mintegy 400 m széles, 800 m hosszú, a dombon elnyúló területet a XX. század 90-es éveitől első felében a helyi önkormányzat értékesítette. Korábban a Sasad MGTSZ gyümölcsöse volt. A területet egy beruházó cég kapta meg, és azóta Kristály Lakópark néven lázas sietséggel lakóépületekkel építik be. A rendezési terv 1992-ben készült az első és a második ütemre, az építkezések azonnal megindultak. Az első ütem a terület középső harmada, a második a Raktárvárosi úttal határos dél-keleti harmad. Az önkormányzat a területet 1995-ben egy befektető cégnek átadta értékesítésre. A parcellázással együtt az összközművesítést is elvégezték, a beruházó építési telkek mellett sorházi lakásokat is épített és értékesített. Az első két ütemet hamarosan követte a harmadik is. Ez az észak-nyugati harmad. A terület egy része tömbtelkes beépítés, de igen nagy kiterjedésű a szabadon álló családirházas övezet. A tömbtelkes beépítések jellemzően a peremeket foglalják el. Ezek többsége sorházas, néhány ikerházzal.

III. 2. 4. Periódusok

A beépítés vizsgálatának megkönnyítésére az eltelt időszakot három építési periódusra lehet bontani. Ezek a periódusok csak kis átfedést mutatnak az egyes építési ütemek megvalósításának időszakaival, összefüggés csak a természetes egymásutániség miatt fedezhető fel. A periódusok nem köthetők területekhez, míg az ütemek természetesen igen. Például az első ütemre a legjellemzőbb az első periódusú építés, de épült itt a 3. periódusban is lakóház. Az egyes időszakok jellemezhetők az építészeti kultúra és a telep életének változásaival.

1. Periódus: A közművesítés és beépítés kezdetétől a mind a három ütem nagyjából teljes értékesítéséig lezajló időszak, nagyjából 1995-2001-ig.
2. A korai beépítések időszaka, a sorházak döntően ebben az időszakban épültek. Az első periódustól az ingatlanárak hirtelen megemelkedése választja el. Megjelennek a magas luxussal felszerelt lakóépületek. Ez az időszak 2000-tól 2002-ig lezajlott.
3. Periódus: A beépítés végleges formát ölt, elkészülnek a kerítések is. A már budapesti áron mozgó telkeken jellemzően már magasabb igényszinttel épülő házak készülnek. Erre a periódusra jellemző a terület településbe ágyazódása, a szomszédos területek felértékelődése. Rohamosan beépül a Kastély utca falu felőli oldala. Ez a periódus 2002-től tart napjainkig. Már tapasztalhatók az építési hibákból adódó tönkremenetelek, mind a házakon, mind a közös területeken.

III. 2. 5. Közintézmények

A területen szembejövő a közintézmények hiánya. Élelmiszerbolt nincs, iskola, orvosi rendelő nincs. Ennek oka a beépítés eredeti koncepciójára vezethető vissza. A terület szabályzási térképe szerint az egyetlen közintézmény egy magán-óvoda, mely érthetetlen módon a terület országúttal határos peremén helyezkedik el. Épülete kettős funkciót lát el: A lakóházak felől, az emeleti szinteken egy fogorvosi rendelő és az orvos családjának lakása helyezkedik el, a főút felől a földszinten pedig a kisgyermek épületszárnya. A főúttól keskeny zöldsáv és szintkülönbség választja el.

Műhelyek, iparosok nem valószínű, hogy be tudnak települni, erre a rendezési terv nem ad lehetőséget. Szépségszalonnában van. Későbbi periódusban pedig csak tőkeerős, a terület funkciójához kapcsolható, vagy azt nem zavaró szolgáltatások és tevékenységek találnak helyet.

A terület ellátása a közelben lévő bevásárlóközpontokra épülhet. Azonban ezek csak kizárólag gépkocsival érhetőek el.

A terület ellátását segíti egy Taverna (!) és egy barkácsbolt a kápolna és a kastély között. Ezek a régi zártkertes övezeten belül vannak. A 2. periódusban panziószerű, étteremnek kinéző épület készült, szintén a kastélytól nem messze. Ez az épület most egy ipari cég központja. A családi vállalkozás hazai megjelenésének időszakára emlékeztető kis élelmiszerbolt nyílt szintén a kastély közelében.

A kastéllyal szemben cukrászda üzemelt pár évig. Fontos társadalmi központ válhatott volna belőle, de ma az üzlet zárva van, eladó vagy kiadó. Ennek oka érthetetlen, hiszen kereskedelmi szempontból jól települt egység.

Egy nagyméretű, de szegényes, első periódusú családiház-szerű épületből szintén egy komputeres cég székhelye lett. Ez a jelenség a budapesti villanegyedekben már általános, hogy villákba irodák költöznek. A nem odaillő funkció torz helyzetet eredményez.

III. 2. 6. Közművek, közlekedés

Az összközműves (víz, villany, gáz, csatorna) telkek mindegyike jó minőségű aszfaltozott úton megközelíthető. A közlekedés szinte egyetlen eszköze csak a gépkocsi lehet. A nagy gonddal megépített autóutak, vízvezető árok, gondozott árokpartok mellett sehol nincs járda! A közút tervezője nem számolt gyalogosközlekedéssel, vagy inkább valószínű, hogy pénzügyi okokból maradt el. Sok településen a járda lakossági kezdeményezésre épül ki, talán majd itt is pótolható lesz. Hiánya a babakocsival és mellette szaladgáló kisgyermekkel közlekedő kismamát zavarhatja. A 3. periódusra a telep belső utcáit lakóutcákká minősítették, fekvőrendőrieket építettek az utcasarkokon. A sebességkorlátozás nem látszik hatékony megoldásnak a problémára. A gépkocsiforgalom miatt továbbra is veszélyes az utca játszásra, sétálásra. Az utcákon szinte senki sincs, még a hétvégéken sem.

A terület meglehetősen nagy kiterjedésű, saját intézményei nincsenek. Minden apróságért legalább 1 - 5 km hosszúságú utat meg kell tenni, és vissza ugyanennyit. Törökbálint központja innen 1,5 - 2 km.

A terület tömegközlekedése nem fejlett. Törökbálintra a BKV buszai is járnak, de a Tükörhegyet elkerülték. A 2. periódusra újabban a terület peremét érintő járat indult be. A két járat Budaörsrel köti össze Törökbálintot. Ezen a vonalon érhető el a budaörsi bevásárlóközpontok, és Budaörsön keresztül a XI. kerületi Kosztolányi Dezső tér.

Érdekes, hogy a valamikori törökbálinti HÉV vonala ezt a hegyet megkerülte. Kérdés, hogy a vonal feléléstése, amely a Móricz Zsigmond körtérre vitte utasait, nem enyhítene-e akár a tágabb terület gondjain is. Valamilyen korszerű gyorsvasúti megoldás kiépüléséig még sok idő el fog telni.

A terület kiépülésével egyidőben kiépült a Törökbálintot a Raktárvároson, Depón keresztül Budaörsrel összekötő, jó minőségű új autóút. Ennél a kapcsolatnál a legfontosabb az, hogy ez az út keresztezi az M7 autópályát, és arra rácsatlakozik. Így kialakult az az út, amely lehetővé teszi a területről (és a Depóból) az autópálya gyors elérését a falu korábban beépült részeinek elkerülésével. Korábban Törökbálintról a főváros irányába csak az M1 autópályára lehetett felhajtani. Az M1 eléréséhez azonban át kellett hajtani az ófalun is.

Az út, amelyen keresztül korábban az M1-et és az iskolát a legrövidebb úton el lehetett érni, a Lehár Ferenc utcán vezet át a már korábban beépült lakóterületen. Azonban a Tükörhegy új lakói nem kizárólag budapesti iskolákba járatják gyermekeiket. Az utca hirtelen megnövekedett

forgalmát a helyi lakók nem viselték el, az utcát a 2. periódusban az új beépítés felőli végén lezárták. A forgalom növekedésében az első-második periódusban szerepet játszottak a kivitelezők anyagbeszerzői is.

A környék domborzati viszonyai a kerékpározást megnehezítik, kerékpárutak egyébként sem épültek. Pedig voltak hagyományok: a Budaörsi Repülőteret Törökbálinttal összekötő országutat - mely a terület dél-keleti határa is egyben - még a nyolcvanas években jelölték ki a Budapest-Balaton kerékpár túraútvonal egyik elemének. Kerékpárosok szívesen megpihentek egykor a kápolna árnyas fái alatt, itt kút is volt.

III. 2. 7. Hulladék

A terület nagy hulladéktermelő lehet. Amíg az építkezések tartottak, addig nem is lehetett igazán ezt felmérni. Az itt lakók életformájából adódóan azonban erre lehet következtetni. Pazarlásra utaló jelek az építéshez és az élethez felhasznált anyagok, a gépkocsi közlekedésben betöltött kizárólagos szerepe. A bevásárlóközpontokból szerzett javak jellemzője a csomagolás, amely hulladékként kerül a házak elé. Érdekes, hogy a faluban már megkezdődött a szelektív hulladékgyűjtés, a területen mindezidáig erre utaló jelek még nem tapasztalhatók.

III. 3. A szabályozás

III. 3. 1. Az RRT

A területre nincs egységes RRT. A telkeket és a beépíthetőséget meggondolatlan rendezési tervek alapján szabályozták. A sietségre jellemző példa, hogy egy szabadon álló családi ház kis telke aszfaltozott úton körbejárható, minden oldalról előkertje van. A szabályzás kijelöl egy apró teret, a Szent László teret, ez a játszótér kialakítására egyetlen alkalmas terület. Az 1. periódusban, az építés tömegességével együtt a homokozó el is készült. A 3. periódusban egy zsákutca teresedésén is kis játszóteret építettek.

A terület rendezéséről készült városépítési dokumentáció összefoglalását, amelyet az önkormányzat rendelkezésemre bocsátott, tanulmányomhoz mellékelem. Szinte minden ott lefektetett szándéknak ellentmond a terv, és a megvalósult beépítés.

A rendezési tervet sok ponton, főleg a II. és III. ütemben később módosították. A terület keleti sarkát a beruházó cég építi be. 18 családi ház helyett 43 sorházas lakást épít. Ennek ellenkezője is előfordul, hogy kettő, esetleg több telek egyesítésével nagyobb területű családi ház épül, nagyobb szabad kertfelülettel.

A kertek viszonylag kicsik. A szabadonálló beépítés és a viszonylag magas beépíthetőség miatt sok esetben csak kertsávok maradnak a házak körül.

A terv hibáit az önkormányzat megpróbálta időközben korigálni. Bátorlannak tűnő próbálkozások azonban már túl későn következtek be. Az RRT a 900 m²-nél kisebb telkek esetében 20%-os, a 900 m² területű, és az azt meghaladó telkek esetében megengedte a 30%-os beépítést. A telkek nagy része azonban pontosan 900 m² területtel rendelkezett. Mikor a túlépítettség nyilvánvalóvá vált, az építési hatóság a beépítési korlátozásokat úgy módosította, hogy a 900 m²-nél nem nagyobb telkek esetében 20%-os, és csak a 900 m² területet meghaladó telkek esetében engedte meg a 30%-os beépítést. Ez jelentősen nem javíthatott a helyzeten, de valószínűleg feszültségeket váltott ki az önkormányzat és az építetők között.

III. 3. 2. A fejlesztési tervek

Az önkormányzat távlati terveiben szerepel a beépített területtől a raktárváros felé húzódó sáv belterületbe vonása. A most még kisebb-nagyobb gyümölcsös kertekből álló résznek mintegy 60 tulajdonosa van. Az önkormányzat belterületbe vonás feltételeként szabta, hogy a jelenlegi tulajdonosok építsék ki a közműveket. A belterületbe vonással az ingatlanok értéke biztosan többszörösére ugrik. Ez bőven fedezni tudná a közművesítés költségeit. Ebben van gazdasági realitás, azonban a tulajdonosok nem tudnak egymással sem megegyezni.

Az elképzelésekhez hozzátartozik, hogy elbeszélések szerint a falu életének fontos helyei voltak a Tükörhegyi gyümölcsöskertek, a falu híres volt diófáiról. Félő, hogy a fejlesztés a falu utolsó dió- és meggyfa ligetét fogja beépíteni.

A még megmaradt gyümölcsösre (és a Svábhegyre) néz a terület most legértékesebb teleksora. Ezek viszonylag nagy telkek, van aki két egymás melletti telket is birtokol. Ha a fejlesztés megvalósul, ezeknek a házaknak a most sokat érő panorámája eltűnik. Ez újabb átrendeződést jelenthet.

A fejlesztési terület jelenlegi tulajdonosainak azonban nem csak a közműveket kell megépíteniük, de az első három ütem hiányosságait, - okulva a hibákból - a közintézmények pótlását is az ő területükön szeretné az önkormányzat megvalósítani.

A 3. periódusra ez fejlesztési szándék végrehajtása megtorpant. A Tükörhegy északkeleti lejtője kevésbé kedvező lakóterületi hasznosításra, mint a hegy háta. A Depó ipari területe is sokkal közelebb van ehhez a területhez. A gyengébb minőségű területeket viszont magasabb áron kell értékesíteni, mint az első három ütemét. Erre már sokkal kisebb a kereslet.

Úgy tűnik, napjainkra az ipari fejlesztések felé fordulás, ipari park létesítése hatékonyabb a település korábbi külterületein.

A lejtő északkeleti oldalának beépülése helyett a fejlődés kisebb ütemben a Kastély utca zártkertes oldalának beépítése felé fordult. A folyamat spontán módon alakult. A korábbi, az új beépítéssel szomszédos zártkertek ingatlanpiaci értéke megugrott, pihenésre, kikapcsolódásra alkalmasságuk közben lecsökkent. Ezeket a jellemzően nagyon keskeny, hosszú telkeket már a 2. periódusban kezdték sorra eladni. Néhány telek egyesítésével hatalmas építési telkek jöttek létre. A 3. periódusban ezek is sorra beépülnek. Annak ellenére, hogy hatalmas családi házak épülnek, a telkek mérete miatt nem olyan zsúfolt a beépítés, mint az eredeti fejlesztési területeken.

III. 4. Élet a területen

2002 szeptemberében Kocsis János Balázs szociológus szociológiai kutatást végzett Törökbálinton. Tanulmányának egy fejezete részletesen foglalkozik a területtel, de adatai a teljes települést figyelembe véve is érdekesek. A település lakói a 2. periódus óta szinte mindent a Tükörhegyhez mérnek, viszonyítási ponttá vált az itt lakók életformája, az itt leolvasható vizuális kultúra. Ezzel együtt nagyon szélsőségesen nyilatkoznak meg róla. Egyesek követendő példaként látják, életüket csak itt tudják elképzelni. Mások borzalommal utasítják el.

A rendelkezésemre bocsátott térkép alapján egyetlen közintézmény épült a területre, és ez az óvoda. Az óvoda építése arra utal, hogy fiatalokat vártak a területre. Valóban laknak itt kezdő fiatal házaspárok, de a 2. periódusban a már budai szinten mozgó ingatlanárakat már csak viszonylag jómódú középkorúak tudják megfizetni. Az idetelepülő néhány vállalkozás is az ő igényeikre épülhet: a két étteremre, a cukrászdára és a szépségszalonokra gondolok. A telepen élő emberek nem láthatók. A már fent említett okok miatt (járda hiánya) gyalogossal szinte egyáltalán nem találkozni! Az itt élők valószínűleg a telep másik felébe is gépkocsival járnak. A jó minőségű utakon nagy sebességgel lehet közlekedni, ami az itteni életformához szorosan hozzátartozik.

A szociológiai felmérés gépkocsi használatra vonatkozó adatai szerint a bejelentett gépkocsik száma egyáltalán nem követi a lakosság számának növekedését. Ennek több oka lehet, mely nem csak a közvetlen gépkocsihasználatra vonatkozólag enged következtetések levonására:

1. Az agglomerációba költözés eldöntésében nagy szerepet játszhatott az, hogy a család egyik tagja céges autóval rendelkezik, melynek fenntartását és üzemeltetésének költségeit a székhellyel máshol rendelkező cég fedezi.

2. A gépkocsikat a belvárosi parkolás megkönnyítése miatt egy belső budapesti lakáshoz jelentik be. Ez a lakás lehet a kiköltözők korábbi lakása, ahol a család néhány tagja továbbra is él, vagy a kiköltözők továbbra is megtartják budapesti lakásukat, a tükörhegyi házat második lakásként használják.

Szürreálisnak tűnő jelenség Törökbálinton, 2001 nyarán: a terület legdrágábbnak tűnő során egy kuwaiti rendszámú Rolls-Royce halad el mellettünk. A kihalt és kopár, lombos növényzetet teljesen nélkülöző utcákon a szél időnként porfelhőket sodor. Még sok helyen építkeznek. A kerítésekön táblák. Majd minden valamirevaló ház kerítésén hirdeti, hogy egy őrző-védő szolgálat felügyelete alatt áll. Gyakori felirat: EZ A HÁZ ELADÓ! Táblák hirdetik a kivitelező mobiltelefonszámát, hogy milyen anyagból van az épület egy-egy szerkezete, és még milyen anyagokból lehetett volna.

Ez utóbbi feliratok a 3. periódusra eltűnnek, és az építkezések befejeztével gondozott benyomást kelt a telep.

Az ide költöző emberek nem képesek integrálódni a falu életébe. Nem ezért költöztek ide. Durva egyszerűsítéssel lehet, hogy nem is tudnak arról, milyen is az a falu, amelyhez házuk közigazgatásilag tartozik.

A település statisztikai adatai a népességszámról nem jelzik a tényleges helyzetet. Az új kiköltözők gyakran nem jelentkezik ki Budapesti állandó lakhelyükről. A statisztika szerint Törökbálint lakossága 10 ezer körül van, egyes becslések alapján a ténylegesen itt lakók száma a 15 ezret is elérheti.

A szociológus szerint történtek lépések abba az irányba, mely a terület társadalmának önszerveződő közösségbe tömörítésére utal.

III. 5. A terület építésze

III. 5. 1. Az építészet jellege

A Budaörsi Reptér felől közeledve a nagyon változatos tetőformák rikító, és a falfelületek kápráztató színei tűnnek fel már messziről. A terület túlépítettsége már innen is feltűnő. A tetőidomok kibogozhatatlan, értelmezhetetlen, zavaros halmazt alkotnak.

Az egyes házaknál felhasznált anyagok és technológiák, tervezési és építési hibák már ismerősek más helyekről. Azonban az a tény teszi az együttest érdekessé, hogy ezek az épületek közel egyidőben, mintegy tíz éven belül épültek meg. Szinte egy időpillanat építészeti kultúráját merevítette ki.

III. 5. 2. 1. Primer csoportosítás

A házak leírásához kétszintű csoportosítást használok. Az első csoportosítás a primer csoportosítás, mely a házak megcélzott karakterét veszi alapul. A csoportok elnevezése és meghatározása részben a köznyelvben meghonosodott elnevezéseket használja. A köztudatba bekerülő csoportok megalkotásában nagy szerepe van az ingatlanközvetítő terminológiának. A művészettörténeti fogalmak egy része szintén köznyelvi eredetű, kialakulásukkor még sokszor pejoratív, gúnyos tartalommal (gótika, barokk, biedermeier, stb.). Ezért nem is próbálom a primer csoportosításban ezeket a kifejezéseket megkerülni.

A házak nagy része azonban nem egykönnyen sorolható be az alábbi csoportokba. A valamiféle jelleggel bíró házakból két csoportot lehet képezni:

1. Általában könnyű helyzetben vagyunk Janáky István terminológiáját használva a „valamilyen” házakkal szemben. Ezek a primer csoportosítás lehetőségének megteremtői.
2. A fenti terminológia szerinti „nem valamilyen” a beépítésben csak néhány ház esetét jelenti.
3. A jellegtelen épületek csoportjába tartozik a házak nagy része. Ezek az egyszerűen „semmilyen”, jelleg nélküli címkével illethetők.

Általános az a kép, hogy a valamilyennek szánt ház előképei keverednek, és egyfajta öntudatlan eklektizálás játszódik le. Sokszor több réteg rakódik egymásra átfedésekkel. Vannak olyan házak a sok átfedés között, amiről egyszerűen nem lehet már megállapítani a sok összehordott réteg alól, előképek közül az idea eredetét. Ezek számára létrehozhatnék egy külön csoportot. Ezeknél az épületeknél a vizuális érzékelés harmóniáinak (stílusérzék, arány-és ritmus, színek harmóniája, anyagok érzékelése, stb.) szinte teljes hiányáról van szó. Egy ilyen ház keletkezéstörténetét, annak szereplőit, gondolkodásmódjukat érdekes lenne megismerni. Itt ugyanis nem lehet azt mondani, hogy csak az egyik vagy a másik két résztvevő hibázott. Ez a jelenség egyébként kisebb-nagyobb mértékben általánosan jellemző a területre.

A „valamilyen”-nek megfelelni akaró szándék azonban rendszerint valamin zátonyra fut. Egy-két házat találtam a területen, amely magasszintű szakmai hozzáértésről, a megbízó, az építész és a kivitelező közös, egyetértésben hozott döntéseiről tanúskodik.

III. 5. 2. 2. Az építési periódusok

Az első építések óta eltelt idő módot adott a telep életét meghatározó elemek időbeni bontására. A terület építészetében is már megfigyelhetők az egyes periódusokban épült házak közötti különbségek, ezek a különbségek határozott tendenciákat rajzolnak ki mind a formálás, mind a szerkezetek és felhasznált anyagok tekintetében. Ezért meg lehet különböztetni az egyes

csoportok között az építészettörténeti terminológiát használva korai- és késői megvalósításokat. Az érett időszak mintha kimaradt volna, a korai, alacsonyabb kultúrájú építés átmenet nélkül vált át tobzódásba.

III. 5. 3. A primer csoportok:

III. 5. 3. 1. Funcionális típus

Ebbe a csoportba azokat a házakat sorolom, (a csoportos, sorházas beépítések mindegyike ide tartozik) amelyek láthatólag nem foglalkoztak mással, csak hogy az igények szerint kialakított helyiségcsoportra valamilyen burkot, nyílásokkal tagolt falakat és tetőfedést illesszenek. Ez nem jelenti azt, hogy funkcióját jól el tudja látni, sőt, itt lehet talán a legdurvább elemi tervezési hibákat felfedezni (előlépcsők, lefedés és vízelvezetés, stb.). Ezeknél gyenge próbálkozás történik a házak személyessé tételére, valamely másik típus felé elmozdításra. Ezek a kísérletek a hasonló léptékű építészetben már meghonosodott építészeti közhelyek, sztereotípiák. Például a reneszánsz várkastély saroktornyára emlékeztető sarokkialakítás.

A számítógépes tervezőprogramok opciókészlete fontos meghatározója a formálásnak. Egy félkész eladó, saroktornyos ház ismerős egy tervezőprogram látványtervvvel illusztrált hirdetéséről.

III. 5. 3. 2. Mediterrán típus

Egy ideje ingatlanközvetítők varázsszavává vált jelző különös házakat jelöl. Jellegzetességük a messze túlnyúló, csüngő szarufás, kis hajlásszögű kontyolt tető. Tetőtérbeépítés itt nincs. Az emeleti szint kisebb alapterületű, mint a földszint. Az így kialakult felületeket terasz vagy tetőfelület foglalja el. A késői mediterrán típus jellemző eleme a földszint feletti szoknyaszerű, az épületen körbefutó tető. A korai mediterránból szinte mindenhol hiányoznak az előképeket egyébként jellemző arányok és átmeneti térstruktúrák, vagy csak csökevényesen, jelzésszerűen jelennek meg: fedett-nyitott terek, loggiák, oszlopos portikusok. A késői időszakra ellentétes véglet felé mozdul a típus.

A tetőfedés anyaga nem mindig a súlyos elemekből készült cserép vagy betoncserép-fedés, hanem – különösen a korai időszakban - a stílus nyelvezetének nem megfelelő bitumenes zsindey. Sok helyen megjelennek a szarufák megtámasztására alkalmazott könyökök. Megfigyelhető a típus manierizálódása, a későbbi mediterrán házakra jellemző a formai kanonizálás, a gazdagabb anyagválasztás, a különböző burkolatok tobzódása. Az anyagok bővületében épülnek ezek a házak. Festéssel színezett barát-apáca cserép, kis méretű, vagy vékony elemekből készült természetes kő falburkolatok, melyek használata díszletszerű, atektonikus. Több helyen megjelenik a vakolt falsíkból konzolosan kiugró vékony, vasbeton erkélylemez peremén a tömzsi, falazott korlátoszlop, kőburkolattal.

III. 5. 3. 3. Amerikai ház, préri ház típus

Tisztán szinte sehol sem jelenik meg az észak-amerikai kertvárosokra jellemző épületforma, a könnyűszerkezetes technológia is ritka, de honosított változata sok háznál kiinduló gondolat lehetett. Ezek nagy része áthajlik más csoportokhoz, leggyakrabban mintha építés közben derülne ki, hogy inkább valami romantikusabbat („neo”-t vagy mediterránt) szerettek volna. Ez arra vezethető vissza, hogy a telep építésének idejére az ilyen formálás divatja lecsengett, külsőbb területekre tolódott. Az általában alacsonyabb státuszú társadalommal rendelkező Érden továbbra is népszerű.

III. 5. 3. 4. „Neo” típusok

Valamilyen történeti építészetre utaló elemeket hordozó épületek. A legváltozatosabb csoport lehet. Korai fázisban gyakori a funkcionális csoportba tartozó épület kiegészítése díszítőelemekkel (anyaguk: gipsz, műkő, műgyanta kötésű díszítőkő, polisztirol hab stb.). Tömegalakításukra és homlokzatuk fő nézetére jellemző a szimmetria, mint a legegyszerűbb kompozíciós eszköz keresése. A funkcionális típushoz közeli neo házakon a szimmetria gyakran eltorzul. Az egyik sarokrízalit egy kicsit szélesebb lesz, a bejárat kimozdul a tengelyből, stb. Klasszikus építészeti tagozatokat (oszlopfő, párkánytagozat, timpanon, szemöldökpárkány) helyeznek el a homlokzatokon tektonikailag hibásan, a klasszikus szabályok teljes ismerete nélkül, bár azok idézetszerű alkalmazásának szándéka felismerhető. Gyakran társulnak szoborszerű elemek: oroslánok nem csak a bejáratok kétoldalán, nimfaszobrok a kerti medence közepén.

A legnagyobb problémát a középkor stílusai okozzák. Pedig erre szép példa lehetett volna a terület eszmei középpontja a Walla-villa, a kastély.

Egy nagyméretű káprázató sárgára vakolt családi ház minden egyes ablaka csúcsíves záródású. A nyílászárószerkezetek műanyagból készültek, hőszigetelésű üvegezésükön mérművet utánozni próbáló rézpálcás díszítés.

A boltozatok alkalmazása, kialakítása is zavarról árulkodik. Szegmensívek, félkörös boltozatok gyakoribbak (a kosárgömbök ritkák), sokszor egy ház különböző nyílásain megfelelő hierarchia, archivolt nélkül. Oka ennek az is, hogy a vasbeton szerkezet erre is képes, bár nem erre való. A „neo” épületek nagy része csak külső részleteket emel át, a stílushoz rendelt térformákat szinte egyáltalán nem.

Épültek következetesebben historizáló villák is, például egy, a századfordulás (XIX.-XX. szd.) villák stílusát idéző. Itt a térforma, a funkció, homlokzaton megjelenő anyagok, színek hűen követik az előképet, de mintha 10-20%-os kicsinyítést szenvedtek volna.

A legújabb építési periódusban egy szintén kicsinyített Thomas Jefferson stílusú villa épül a Világos úton.

III. 5. 3. 5. Népiesek

Nem jellemző építészeti törekvés, ami arra is utalhat, amit már jeleztem a tanulmány első részében, hogy az ideköltözők nem a falusi élet miatt választják ezt a helyet, a faluról tudomást sem vesznek.

Egy épület idéz direkter módon a népi építészet már közhely-szerű elemeiből, de itt viszont a jóval nagyobb léptékű nagytás lép fel. Ez egy három egységből álló sorház.

A típusra jellemző, hogy az építészeti eszközök használata hasonló a „neo” épületeknél leírtakhoz.

Az egyik organikus-népies felé hajló ház minden tetőcsúcsa, márpedig ezekből sok van ezen az épületen, a kopjafák ősi jelentését magyarázza hatalmas, durva formában. Ezeket egy év múlva mindet lefűrészelve találtam. Később rézből újra elkészítették.

A népi építészet elemeinek felhasználása nagyon áttételesen előfordul egy-egy részlet esetében, megjelenik az ökörszemablak polgári-népi formája óriásivá növelt méretben a tetőtéri szobák előtt. Térformák (pl. tornác) átvétele nem jellemző.

Népies elemnek számítanak a szarufákat egyenként alátámasztó könyökfák. Ez tévedés, de mindenesetre sok házon indokolatlanul megjelenik.

A második ütem egyik első háza egy udvarház-szerű, hatalmas méretű családi ház. Ez évekig eladó volt. Ma emeletráépítéssel még hatalmasabbra növelik, de már a mediterrán típusba kellene sorolnom. A típusba sorolás az épület külső jegyeinek megváltoztatásával szintén megváltozik. Az alapvető struktúrák felcserélhetők, a XIX. század öltöztető építészete tovább él.

III. 5. 3. 6. Organikusok

A magyar – Makovecz Imre nevével fémjelzett - organikus építészet már-már úgy tűnt, teljesen meghódítja Magyarország vidéki építészetét. Ez az organikus építészet eredetileg mítikus erejű építészet, mely erőt mára elveszteni látszik (Wesselényi Garay Andor). Ebben az értelemben organikus épület azonban csak egy található a területen, örvendetesen jó minőségű, következetes, lakható benyomást kelt. Ekler Dezső saját házának, mely a legjobb organikus épületek között van, a továbbfejlesztett változata lehet. Egyedül itt jelennek meg őszintén, a ház tényleges alkotóelemeiként másodlagos felhasználású építőanyagok (pl. bontott téglák). Hogy a mozgalom nem képviselteti magát nagyobb számban, annak több oka is lehet:

1. A mozgalom kifulladásban van, egy bizonyos generációhoz volt köthető. Résztevői a népiesekhez soroltak, vagy a „divatosokhoz”.
2. Felismerhették a feladat fonák jellegét, és emiatt maradtak távol. Bár ennek ellentmond, hogy egy viszonylag jó minőségű épülettel képviseltetik eszméiket, tervezője a mozgalom élvonalához tartozik, kizárt, hogy neki nem tűnt fel a helyzet ellentmondásossága. Valószínű, hogy a didaktika lehetőségéről és a manifestálásról nem akart lemondani.
3. A harmadik ok lehet, hogy az organikusok építészete túlságosan keresi az összekapcsolódást a paraszti világgal, az ideköltözők gondolkodásmódjától ez viszont, és erre már utaltam, nagyon távol áll.

A késői időszakban épült egy szelíd organikus ház a harmadik ütem területén. A fent említett mítikus erővel csak kevéssé rendelkezik.

III. 5. 3. 7. Divatosok

Ebbe a csoportba tartoznak azok az épületek, amelyek a folyóiratokban fellelhető, könnyen leírható mintákat igyekeznek követni, a dolog logikájából adódóan egy ütemmel mindig lemaradva az aktuális divattól, vagy a hazai lakóház építésben meg nem honosodott eszközöket használó házak. Az ide elért divatos építészet jellemzői a természetes anyagok hangsúlyos homlokzati használata (faburkolatok, kőburkolatok), a fa hézagok használata (falamelek, árnyékolók), nagy sugarú szegmensívek használata.

Korábbi divatosok a dekonstruktív építészet felszíni elemeit ültetik át családi házra (ferde, nem derékszögű nyílászárók és alaprajzi vonalak, hullámzó lábazatok, stb.).

Az egyik korai mediterrán típusba sorolható házban faburkolatos kitüremkedés látható, a faburkolatos rész nyílásai is a legújabb trend szerint formáltak.

A korai modern visszatérése a területet még nem érte el. 2001-ben úgy láttam, hogy valószínűleg majd csak a fejlesztési tervben érintett sávon fog megjelenni. Felbukkanása törvényszerűnek tűnt, hiszen a magyarországi korai modern igazán városi és villanegyedekre jellemző építészet volt. A terület Kastély utcai szélén már épül az első neomodern ház. Széles, kinyúló eresze horganylemezzel burkolt, fölötté alacsony hajlású magastető. Mediterrán jellemzőket kellett mutatnia a megrendelő vagy a hatóság felé? A szabályzás egyébként nem teszi lehetővé lapostető építését. A felfogás, mely erre az egyetlen szempontra egyszerűsíti a tömeg formálását anakronisztikus.

III. 5. 4. Szekunder csoportosítás

III. 5. 4. 1. A csoportosítás szempontja

A primer csoportosítás a házak végső megjelenését vette alapul. A XIX. század gondolkodásmódja már korábban is szóba került az öltöztető építészet továbbélése kapcsán. A XIX. század építészetéről még akkor megállapították, hogy nincs saját stílusa (Viollet-le-Duc). A XX. század végére mintha eltűntek volna a művészeti stílusok, vagy már művészet sincs. Mindenesetre a művészetekről való gondolkodás paradigmaváltása szükségszerű lett. A műalkotásokra nem az alkotás maga a jellemző, mert az már nem sorolható be kategóriákba, hanem az alkotás módja.

A megépítés a létrehozó gondolattal kezdődött. A gondolat megtestesülése a ház, amelyből visszavezethető a létrehozó gondolat. A szekunder csoportosítás alkotás-módszertani alapokon nyugszik. Az alkotás-módszertani csoportosításról van szó akkor is, amikor a „valamilyen”, vagy a „nem valamilyen” elérése a cél.

III. 5. 4. 2. A szekunder csoportok

A szekunder csoportok ugyanúgy nem minőségi kategóriák, mint a primer csoportok. Minőségi kategóriákká csak a tér és az idő, a felvázolt jelen helyzet teszi. Más időpontban, más helyen más gondolkodásmód vezet a helyes megoldásra. Az ófalu parasztházait létrehozó gondolkodás adaptációs technikát használ.

Az alkotás módszertana szerint három csoport állítható fel (Kapy Jenő: A gondolkodást segítő módszerek alapján):

1. Adaptációs (közhelyszerű vagy semmilyen): Adaptációs gondolkodás eredményeképpen létrejövő házak. Jellemző a befektetői építésre, hiszen a kis szellemi ráfordítás a rövid megtérülési időnél előnyös lehet. Struktúrája additív szerkesztést tükröz. Az egymáshoz illesztett téregységek a tömegre is kirajzolódnak. A tömegek kapcsolata nem tudatos formálás eredménye, hanem a belső, funkciókra szabott struktúra kivetülése.

Az adaptációs tervezésre nagy hatást gyakorol a számítógépes tervezőprogramok elterjedése. Ez az eszköz lehetőségeivel egyértelműen adaptációs technikára csábít.

Ezt az építészetet a sztereotípiák, közhelyek uralják. A vizsgált területen (főleg az első ütemben) a leggyakoribb létrehozási mód.

2. Analógikus („valamilyen”): Dívatot követő vagy historikus elemekkel díszített ház. Történelmi analógiákban öngazolást kereső alkotásmód, formálását deriváció, származtatás útján végzi. Struktúrája gyakran a tengelyek keresésére épül. Szubordinált rendszert épít fel a főnézet portikusza és sarokrizalitja érdekében. Fejlődése a korai, adaptációs technikától fokozatosan válik következetes analógia felhasználóvá. Transzformációs lépés a méretek korhoz hangolása, melynek eredményeképpen az analógia eredete kicsinyítést vagy nagyítást szenved. Az épület díszletté válik.

Nagyon kedvelt, a terület társadalmának ízlését, vizuális kultúráját legjobban jellemzi.

3. Analitikus („nem valamilyen”): Analitikus, elemző gondolkodás eredményeként létrejövő komplex téri rendszer. Analógiáit, melyeket kifejt és átalakít, majd összetömörít, az építészet mélyebb rétegeiből meríti. A transzformációk során csiszolódik a ház struktúrája az optimális állapotra.

Kevés ilyen ház épült a területen. Paradox módon az egyik egy korábbi analitikus épület adaptációja (Ekler Dezső).

A másik ház esetében, amely analitikus alkotásra enged következtetni, egy adaptációs elképzelést váltott fel az analitikus gondolkodás. (Balázs Mihály, Jóföldi Szabolcs)

A fenti példák is jelzik, hogy az építészetnek nem kell minden esetben az analitikus módszerhez fordulnia, ha minőséget akar létrehozni. Jelenleg azonban hiányoznak még a minták, amire egy adaptációs módszert alapozni lehet. Elképzelhető azonban, hogy a gyorsuló fejlődéssel nem képes lépést tartani a minta kiérlelése, emiatt az analitikus megközelítés szerepe nőni fog.

III. 6. Építési anyagok, technológiák

III. 6. 1. Az építési anyagok meghatározó szerepe, jelentősége

Az építészet leírásához közelebb lehet kerülni a felhasznált anyagok szerint is. Nem szükségtelen tehát, ha műszaki leírás-szerűen végigvesszük a felhasznált anyagokat. A felhasznált anyagok tekintetében is kirajzolódik egy tendencia, mely a korai és érett periódusok közötti különbséget jelzi.

A felhasznált építőanyagok a korra jellemzők. Bár ezek a házak már nem kalákában, a korábbi évtizedekre jellemző módon családi, baráti csoportok munkájával épültek, hanem „profi” kivitelezőkkel, minőségük a korai periódusban ennek ellenére, néhány kivételtől eltekintve általában nem jobb. Az első periódusban jellemzően építési engedély szintű tervek alapján építettek. A részletképzés ötletszerű, a részletek kiképzése a kivitelezői rutin áldozatává váltak. Jellemző az építőanyag túlkínálat. Az építőanyagon keresztül az építés, az építésen keresztül az építészet is a fogyasztói társadalom objektuma lesz.

A saját ház építésének, ideájának legfőbb támasza a barkácsáruház lett. Polcairól bármit le lehet venni, hazavinni, és építeni belőle.

III. 6. 2. Műszaki leírás

Falazatok esetében általános a kiselemes előregyártás alkalmazása: vázkerámia, pórusbeton falazatok készültek, könnyűszerkezetes építési mód kevésbé jellemző, nagyon ritka. A vasbeton alkalmazása sokrétű és általános, építéshez zsaludeszkat, fa zsalutáblát használnak, oszlopok esetében bentmaradó eternit- vagy műanyag(!) csatornacsövekkel zsaluznak.

A nyílászárók nagy része is sorozattermék, általában fa, de sok a műanyagból készült, hőszigetelő üvegezésén réz osztás-utánzattokkal. Az egyedi nyílászáró ritkának számít. Kiegészítő árnyékolóknak fa zsalugátért, szalagfüggönnyet (még a bonyolultabb geometriájú ablakoknál is, amire ez igazán nem való) használnak, belátásgátlás céljára a szokásos eszközöket, (csipke-) függönyöket, különböző strukturált üvegeket. A korai periódusban a bejárati ajtóknál népszerűek a tükröző üvegek, domborított kivitelben is. Maratott, növényi ornamentikával díszített vagy strukturált üvegek is népszerűek.

A tetőfedések anyaga legtöbbször nem áll összhangban a ház habitusával. Jellemző anyaguk kétféle:

Nehéz, viszonylag nagy méretű cserepek, betoncserepek. Ezek felületi struktúrája nagyon durva. Olyan tetőkön is látni, amelyek nagyon tagoltak, amit a fedés anyaga nem tudott követni, azt, akár a fedés színét utánozó színű plasztikus kiegészítő lemezzel pótolták. Ez a plasztikus, buhera-jellegű anyag megjelenik a vápák és a tetőéleknél (a durva bordázatú héjelemek miatt szükséges porhó elleni védelem) is. A rendszerek kiegészítő elemeinek használata ötletszerű. A másik véglet, amely legalább ennyire népszerű a bitumenes zszindely különböző színben, textúrával. Ezt az anyagot a korábbi időszak házilagos (buhera) építészetét idéző módon (mint a kátránypapírt) kezelik. A tetőszegélyeknél lehajjtják, az erősítések rétegelése árulkodó hullámosodást idéz elő. A bitumenes zszindely a későbbi építéseknel háttérbe szorul.

Egyéb tetőfedőanyagok az első periódusokban ritkán fordulnak elő a területen, kivéve talán még a finomabb struktúrájú hódfarkú és hornyolt cserepeket. Ezek igényesebb, kiviteli terv alapján épülő házakon láthatók. Pala, eternitpala, eternitlemez, fémlemez, zszindely, nád és zszup egyáltalán nincs. Kivéve az első neomodern házat, melyet horganylemezzel fedtek.

Lapostető sem épült. Ezt az önkormányzati szabályozás is rögzíti, de jellemző is erre az építési szándéokra.

A korai időszakban a kéményfedkövek előregyártott műköből készültek, két típus terjedt el.

A vízvezetés leggyakoribb anyaga, különösen az első időszakban a valamilyen műanyag vagy műanyagbevonatú vízvezető rendszer. Kedvelt az az ereszcsonna, amelyik párkánytagozatot formáz. Az ejtőcsövek szokatlan aránya és részletei a különféle előregyártott rendszerek használatából adódnak.

A lábazat gyakran műgyanta alapú szemcsés lábazati vakolat, esetleg nagyon vékony, terméskő falazatot utánzó kőfelület, rosszabb esetben valamilyen burkolólap. A téglaburkolatként nem jellemző.

III. 6. 3. Az késői időszak változásai

Az ingatlanárak növekedésével párhuzamosan előtérbe kerül a nemesebb, igényesebb, drágább anyagok használata.

Feltűnő a bontott téglá elterjedése. Házakat burkolnak, részleteket alakítanak ki felhasználásával. Sok helyen már csak a kerítés építését tudta elérni ennek az anyagnak a terjedése.

A feljebb említett Jefferson stílusú ház nemes téglaburkolata talán belga gyártmány.

A kőburkolatok felváltják a korábbi időszak műkő díszburkoló elemeit. Jellemző az 1-3 cm vékonyságúra hasított kőlapok ragasztás-szerű alkalmazása.

Kedvelt a szárazon rakott, kiegyenlítősoros kőfal imitációja öklömnyi méretnél nem sokkal nagyobb elemekkel.

Egyre több helyen tűnik fel a rozsdamentes acél, elsősorban erkélykorlátként. Sajátos keverékét alakítják ki a high-tech és a rusztikus anyagok használatának. A rozsdamentes acél megjelenik kertkapuként, falazott kerítés kiegészítő rácsaként is. Egy első ütemben épült ház előtt már ebben az időszakban építették meg a kerítést. A kerítésoszlopok, a vízszintes tartóelemek, a kapuk kereteinek anyaga rozsdamentes acél, erre azonban barnás színezetű edzett üveg pallókat szereltek. Jó példa arra, hogy egy új anyag feltűnésekor a korábban azonos funkcióra használt építőanyag használatát utánozzák. Az edzett üveg táblák a deszkakerítést imitálják.

Nincs még kialakult kultúrája a gépészeti berendezések elhelyezésének. A klímaberendezések kültéri egységei ötletszerűen, utólagos szereléssel kerülnek fel a falakra, erkélyekre.

Tendencia, hogy a késői periódus házáinak többsége már átgondolt tervek, kiviteli tervek alapján épült, a szakmához értő kivitelezővel. Ez öröndetesnek tűnik, de az építészet ezt a minőségi tendenciát még nem követi.

III. 6. 4. A kertek

Az utcafronton a kertet az előlépcsők mellett leginkább a gépkocsibeállók, tárolók határozzák meg. Tervezési hiba, hogy még mindig megpróbálják a gépkocsi leajtót az 5 méteres előkertben a pinceszintre levinni, vagy az előlépcsőt 2 méter magasra még az előkertben felvinni.

A sorházas beépítésnél a kertek értelemszerűen kicsik, de még így is előfordul, hogy dísztatav csobogóval vagy medencét építettek. Nagyra növő fákat még nem lehet észlelni. A legkedveltebb növények a tuja és a pázsit. Sok helyen sziklakerteket rendeztek be.

A családi házak kertje sem túl nagy. A szabadonálló beépítés miatt az oldalkertek jelentős területet vonnak el a hasznos kertterületből, ha az építető maximálisan ki akarja használni a beépíthető területet. Növényzetük hasonló a fent említett kertekhez. Itt már több helyen jelennek meg a barkácsáruházakban kapható kerti gyermekjátékszerek, hinták, csúszdák, de a kerti garnitúrák is gazdagabbak. Kedveltek a rusztikus rönk kertberendezési tárgyak.

A intim kertek használatát erősen korlátozza az emeletes beépítés. A nádállal takart drótfonatos kerítéseken a sűrű beépítés, a minimális oldalkertek miatt a szomszéd az emeletről akadálytalanul belát.

Jellemző kerti burkolatok a különböző színezett betonelemek mellett a fehér vagy márvány utánzatú mázas burkolólapok. Helyenként erre a csúszásveszélyes felületre gumilemezt terítenek.

A kerítések építésénél is tapasztalhatók általános jellemzők. De egy-egy típus kombinációja is gyakran előfordul. Népszerűek az előregyártott nyomtatott-, mosottbeton oszlopos, táblás kerítések, lehet, hogy a környékbeli barkácsáruházakból származnak. Sok kerítést a már a lábazatoknál említett műgyantás vakolat díszíti. Léckerítések is vannak, kopjafaszerűen díszített (szintén a barkácsáruházakból), vagy egyszerű kivitelű elemekből. Közös bennük, hogy a belátás gátlására váltott sorban vannak a vékonyfalú, zárt acélszelvények két oldalára rögzítve. Népszerűek a rusztikus kerítések széldezkából, a kovácsoltvas utánzatok (ezek darabokból hegesztett kivitelűek), a zsalukő falak, amelyek a lábazathoz hasonlóan burkoltak.

A késői periódushoz köthető a mives megmunkálású kovácsolt vas kapuk, korlátok, rácsok, kerítések elterjedése.

Jellegzetes részletképzésű bontott téglakerítések sora épült az utóbbi időben. Valószínű, hogy az anyaggal együtt az anyagot beépítő mestert is választják és az építetők adják tovább egymás között. Hasonló jelenség figyelhető meg a sóskúti mészkő kerítésfalak építése esetén. A kerítések betömörödése, falazott jellegűvé válása is a késői időszakra tehető.

A terület közepén áll egy korai mediterrán típusú ház, bár már nagy emeleti loggiával. Kertjét sóskúti romantikus falazatú kerítés veszi körbe, de a kötelezően hagyott, a kánonnak megfelelő nyílásokon keresztül buja, de gonddal válogatott növényzet látható. A ház egy kertész vállalkozó háza. Kerítését már sok helyen viszontláthatjuk, remélem a kert is követőkre talál.

III. 7. Eladó házak

A házak igen nagy része eladó, sőt a terület jellemző elemei a régóta eladó házak, házrészek, például egy régóta félkész eladó, 1. periódusból származó mediterrán. Vizsgálatom nem terjedt ki ennek okára, de nagy valószínűséggel vállalkozói alapokon épülő ingatlanokról van szó.

A házak nagy része vállalkozói építésű, de a pontos arányra az önkormányzat sem tud számokat mondani. A tömbtelkes beépítések mindegyike ebbe a csoportba tartozik.

Azonban sok olyan ház is eladó (ezek kizárólag a szabadonálló családiházak besorolásba tartoznak), amelyek már túlságosan sok személyessé tevő elemet hordoznak. Pl. kézi festésű virágmotívumokat a bejárat fölötti oromzaton, vagy egyedi függönyök, virágok, stb.. Egy ízlés nélküli hatalmas ház eladó, 1997-ben épült, a telek 900 m², a ház nettó 170m². Nappalijában található a ház különlegessége, egy 5000 literes trópusi korallszírti akvárium.

E házak építői, tulajdonosai lehet, hogy a kiábrándultak csoportjába tartoznak.

A Studio Metropolitana Kht. megbízásából készített tanulmányt, mely a visszaköltözők hullámát vizsgálja, az általános részben már említettem. Kocsis János Balázs szociológus azonban szintén vizsgálta az elköltözés jelenségét a Tükörhegyen. Szerinte az elköltözők között nemcsak a város felé visszaáramlók vannak. Többen a külső, tág agglomerációs zóna felé mozdulnak. Hogy melyik folyamat erősebb, erre ez a tanulmány nem tud választ adni.

IV. Megállapítások és tézisek

IV. 1. Összefoglalás

IV. 1. 1. Szándék és valóság

Az önkormányzat által rendelkezésemre bocsátott RRT-hez hasonlóan igyekszem összefoglalni a tanulmány megállapításait:

A rendezési terv céljaiból szinte minden pont a visszájára fordult: A terület „intenzifikálása” (az RRT szóhasználata) túlépítést eredményezett. A létrejött beépítés nem illeszkedik a szomszédos lakóterületi egységekhez. A terület jellegzetességei eltűntek, arculata nem a megfogalmazott szándékoknak megfelelően alakult.

A létrejött lakókörnyezet a jelenlegi feltételek mellett nem hozta meg a tőle várt minőséget. Ez nem volna olyan nagy gond, ha nem lenne a hazai ingatlanpiac és ingatlanhasználat ilyen merev, ha az emberek könnyebben váltanának lakóhelyet, ha olcsóbban lehetne hozzájutni a hasonló beépítéseken épülő lakásokhoz.

A társutató beszámolt egy helyszíni látogatásról, melyet egy nemzetközi csoporttal tett. A nyugati szakemberek bólogattak, az oroszok lelkesedtek, a prágaiak nem értették, mi történt.

IV. 1. 2. A terület jövője

Az agglomeráció problémáinak kezelésére, megoldására léteznek elméletek. A berlini példa vonzónak tűnik. Az önkormányzatok együttműködése, fejlesztéseik koordinálása, a beinduló reurbanizáció kedvező hatásokkal lehet a helyzetre.

Az agglomeráció építészeti problémáit két oldalról kell kezelni. Egyrészt egy jól működő területfejlesztési koordinációnak jótékony hatása lehet a szabályzási tervekre.

A másik oldalról közelítve sokkal hosszabb távú változás felé kell lépéseket tenni. A vizuális kultúra megváltozásához nem elég a vizuális nevelést javítani, hanem szemléletmódbeli változásnak kell bekövetkeznie, hogy a környezet ne váljon a fogyasztói társadalom fogyasztási cikkeinek egyikévé. Ki kell alakítani egy vizuális stratégiát is.

IV. 1. 3. Megállapítás

A terület harmadik ütemében, a környezetéhez képest korai időszakban épült ház található a 3487 hrsz. telken áll. Formára mint a kastély melletti zártkerti házikó felnagyított megfelelője. Kivitelezése nagyon jó minőségű, biztosan kiviteli tervek alapján készült. Egyetlen nagy, aszimmetrikus nyeregtető fedí. A nyugodt cserépfedésű tetőfelületet csak két szerelt kémény töri át. Falait nemes téglaburkolat fedí. A lefutó tető alatti traktus fából épült. Terasza a kert szintjén is intim helyzetű. Nyílászárói egyedi fa szerkezetek. Az utca felőli ablakok előtt a téglaburkolat sávosan, a faburkolat a deszkába fűrészelt függőleges résekkel átfut. Ereszcsatornája és kertkapuja horganyzott acélból készült. Nem illeszkedik az őt körülvevő környezetbe. Most már.

IV. 2. Elvesztett dolgok (tézisek), az agglomeráció építésze

1. A táj elveszett, helyette a „telep” van.
2. Az intézmények fejlődése, a közösség elveszett. Individuumok léteznek, a házak is ezt mutatják.
3. A helyi építés jellegzetességei szerepvesztetteké váltak az agglomeráció építészetében.
4. Az építés „szentségének” maradványai elvesztek. A fogyasztói társadalom viszonya a tárgyakhoz az építészetre is hat.
5. Az idő elveszett, eltűnt az építésből. Az idő hiányát tölti be a bontott téglák és az egyre manírosabb historizálás.
6. A helyszínhez való viszonyulás két dimenziója:
Szellemi: Az újabb betelepülők nem használják, nem értik a korábbi nép építési kultúráját, nincs szellemi közösség.
Materiális: formai, strukturális „illeszkedés” az előbbiekből következően nem kérhető számon.
7. Az agglomeráció építésze társadalmának térré és anyaggá vált tükré.

Budapest, 2005. március 6.

Benárd Aurél
építész

Irodalomjegyzék:

Alexander, Christopher: Az építészet időtlen útja. A nyelv elpusztulása (1979) in: A mérhető és a mérhetetlen, Építészeti írások a huszadik századból, szerkesztette: Kerékgyártó Béla, Typotex 2000 Budapest

Benárd Aurél: A táj eltűnése – Törökbálint Tükörhegy (esettanulmány) in: Hely és jelentés Terc 2002 Budapest

Benárd Aurél: Egy pályázat tanulságai (tanulmány), Pilisborosjenő értékkatasztere pályázat kapcsán felmerült gondolatok 2002

Ekler Dezső: Eladó ház egy Duna-parti lakóparkban, in: Szép Házak – Készházak 1998 / 3

Göndöcs Péter (felelős kiadó): Pest megye településeinek atlasza HISZI-MAP Kft. 1997 Gyula

H. E.: Tetszik, és jó is (építész: Turi Attila) in: Szép Házak – Készházak 2004 / 4.

Janáky István: A hely. Műszaki Könyvkiadó, 1999 Budapest

Kocsis János Balázs: Budapest környéki szuburbanizáció 1989-2002, Esettanulmány Törökbálint átalakulásáról, 2002

Ongjerth Richard: Megindul a visszatelepülés Budapestre Problémák és költözési tendenciák Budapest környékén 2001-ben, Sajtóanyag Studio Metropolitana Budapest 2002

Somló Judit és Fazekas Csaba: Lakás óvodával, in: Szép Házak – Készházak 2001 / 1

Székely Judit: Sátortető család házak – egy régi vita felidézése, in: arc 6, 2001

Tosics Iván (témafelelős): Szuburbanizációs tendenciák és településfejlesztési stratégiák Budapesten és agglomerációjában Városkutatás Kft. Budapest 1998

TÜKÖRHEGY

Egy új budapesti – városkörnyéki – lakópark építésze és
társadalma

**Törökbálint - Tükörhegy
Kristály lakópark**

DLA értekezés

Benárd Aurél

Témavezető:
Balázs Mihály DLA

Budapest, 2005. március 6.
Képek melléklet





















Törökbálint

Großturwall

- Erzset utca E4
- Erzsébet utca E4
- Egertvölgy út H-J3
- Felsőerdősor utca E5
- Felsővár utca D5
- Flóra utca C3
- Fürt utca K4

- Kisfaludy Sándor utca C-D2
- Kossuth Lajos utca F4
- Köztársaság tér D2-3
- Kun Béla utca » Rövíd utca
- Landler Jenő utca » Majlath utca
- Lehár Ferenc utca E-F3
- Levendula utca H6
- Liliom utca G4
- Liszt Ferenc utca E3

DEPO
RAKTÁRVÁROS

Tükörhegy
Spiegelberg

Weingärten
Äcker

Alte
Weingärten

Köles-dűlő
Spitz-Äcker

Egert-völgy
Brand-Süß

MÁV-TELEP

TÉGLAGYÁR

ÚJTELEP

MÖLCSTÁROLO

Véderdő

Józsefhegy
Josefberg

Csalogánytanya

RUDÁKTELEP

ÓFALU

LAKTANYA





























EL ADÓ
FOR SALE
06-20-934-5843

EL ADÓ
FOR SALE
06-20-934-5843















81C

KÖRÜND - BIZTONSÁGI
SZOLGÁLAT ÁLTAL
KAMERÁVAL, RIASZTÓVAL
ŐRZÖTT TERÜLET

KÖRÜND - BIZTONSÁGI
SZOLGÁLAT ÁLTAL
KAMERÁVAL, RIASZTÓVAL
ŐRZÖTT TERÜLET



baum.
COMPUTER & GRAPHICS

P

13





















WISZKA - WISZKA
WISZKA - WISZKA
WISZKA - WISZKA
WISZKA - WISZKA



W2

PARADIZ, KRAJINA
BEOGRAD, 11000

11000





OPREDELBAVA
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

























KÖRNYELMI ÉRTÉKELÉS
"KÖRNYELMI ÉRTÉKELÉS"
KÖRNYELMI, TÁRSADALMI,
GAZDASÁGI ÉRTÉKELÉS
2023.01.01.







Elveszett dolgok (tézisek)

1.

A táj elveszett, helyette a „telep” van.

2.

Az intézmények fejlődése, a közösség elveszett. Individuumok léteznek, a házak is ezt mutatják.

3.

A helyi építés jellegzetességei szerepvesztetteké váltak az agglomeráció építészetében.

4.

Az építés „szentségének” maradványai elvesztek. A fogyasztói társadalom viszonya a tárgyakhoz az építészetre is hat.

5.

Az idő elveszett, eltűnt az építésből. Az idő hiányát tölti be a bontott téglá és az egyre manírosabb historizálás.

6.

A helyszínhez való viszonyulás két dimenziója:

Szellemi: Az újabb betelepülők nem használják, nem értik a korábbi nép építési kultúráját, nincs szellemi közösség.

Materiális: formai, strukturális „illeszkedés” az előbbiekből következően nem kérhető számon.

7.

Az agglomeráció építészete társadalmának térré és anyaggá vált tükre.