

TÉZISFÜZET

A Sasad Liget lakópark

a lakópark, mint a második évezred hazai várostervezésének új kihívása

A lakópark kialakulása, jellemzői és kritikája.

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



A Sasad Liget lakópark

a lakópark, mint a második évezred hazai várostervezésének új kihívása

Doktori értekezésem megírásával, több célt is kitűztem magam elé. Egyrészt a lakópark és lakótelep viszonyát, szerettem volna tisztázni. A szakmai párbeszédben is elterjedt nézetek szerint ugyanis a lakópark nem más, mint a lakótelep posztmodern követője. Ezt az általános megállapítást pontosítom és több esetben meg is cáfolom. Másrészt a lakópark szó definiálását tűztem ki célul, mivel tapasztalataim szerint a lakópark szó használata túlságosan általános és sok esetben félrevezető is. Harmadrészt 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. Negyedrészt pedig az építészet –mint művészet- és a társadalom viszonyát vizsgálom és a kialakult helyzet okait magyarázom a Mashlow piramis modelljével.

A dolgozat alapvetően két pilléren áll és ezért szerkezetileg is két részre bontható.

Az első fejezetben a lakópark építészeti, várostervezési és szociológiai jellemzőit, kialakulásának történetét, hazai és nemzetközi trendjeit vizsgálom. A lakóparkok általános vizsgálatát a beruházásokban szereplő négy legfontosabb szereplő szempontjából végeztem. A dolgozat első fejezetében egymás mellett mutatom be az építész-várostervezői, befeketetői, hatósági és civil érdekeket, hogy a harmadik fejezetben konklúziókat levonva igazolhassam az esszé hipotéziseit. Az első fejezetben kapott helyet a lakópark szó definiálása is, mivel a fogalomhoz ragadt meghatározásokat közös platformra kellett hoznom. Nem utolsó sorban éppen azért, hogy szakmai körökben is tisztázható legyen a fogalom köznapi használata mögött megbújó valódi jelentése.

A dolgozat ezen első szerkezeti része kompiláció, vagyis a témában itthon megjelent eddigi kutatási eredményeket mutatja be. Kritikus szemmel tanulmányoztam a magyar nyelven elérhető szakirodalom jelentős részét. Az ezekben közölt eredményeket világosan összefoglaltam és megpróbáltam kapcsolatot teremteni a különböző nézőpontok között. Az első szerkezeti rész újító eleme, hogy a témában kutató különböző diszciplínák képviselőinek eredményei alapján bizonyítottam a lakópark szóhasználat pontatlanságát és megalkottam a „neolakópark” fogalmat, mely pontosítja és érzékelteti a hazánkban megvalósuló lakópark szóval illetett fejlesztések valódi karakterét. A kompiláció tehát a lakópark szóhasználat pontosításának és definiálásának eszköze volt. A lakópark szó definiálása mellett másik fontos célom volt, hogy dolgozatommal egy olyan átfogó képet mutassak a magyar lakóparképítészet világáról, mely fontos információkkal szolgálhat a laikusok mellett olyan szakemberek számámra is, akik az adott kérdéssel még soha nem foglalkoztak ezelőtt.

A disszertáció második fejezete, a doktori munka legalább olyan súlyú eleme, mint a lakóparkok általános kritikáját tárgyaló első rész. Az esszé második szerkezeti része az első rész elméleti eredményeivel szemben a lakóparktervezés területén szerzett gyakorlati tapasztalataimra épül. A második rész a Sasad Liget lakópark 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’geor ges-NV Zrt.) 2008. őszén átadta a lakóknak.

A lakóparkok általános vizsgálata fejezetben az 1. és 2. Hipotézisek, igazolását bontom ki. Az 1. És 2. hipotézisek igazolása egyrészt a lakópark és lakótelep hasonlóságainak és eltérő jelenségeinek vizsgálatát, másrészt a neolakópark kifejezés bevezetését jelenti.

A 3., 4. és 5. hipotézisek, a gyakorlatban szerzett tapasztalatok segítségével kerülnek megválaszolásra a második fejezetben leírtak alapján. E három hipotézis főként a piaci fejlesztések igényeit, az építésszek és a fejlesztők kapcsolatát, valamint a lakópark tervezésben rejlő építészeti lehetőségeket tártja fel.

A 6. és 7. hipotézisek, a lakóparkok általános vizsgálatában és a gyakorlati tapasztalatokban felmerülő jelenségekre egyaránt reagálnak. Mindkét hipotézis igazolása egyfajta jövőképmutatás és építészeti hitvallás tétel.

A lakóparkok építészete nem pusztán 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.

Az értekezés záró harmadik fejezetében, valamint a tézisfüzetben, a lakótelep és lakópark kapcsolatának vonatkozásában, az előzőekben ismertetett, a disszertációban olvasható kutatási eredményeket, objektív tényeket és saját tervezési tapasztalataimat rendszerezem, valamint az esszé hipotéziseit igazolom.

A disszertáció hipotézisei:

1. a lakóparkok a panel- lakótelepek szellemi örökösei.
2. a hazánkban meghonosodott lakópark kifejezéssel illetett fejlesztések nem mutatnak szellemi és ideológia kapcsolatot a klasszikus lakópark ideájával. A lakópark kifejezés használata túlságosan tág kereteket biztosít az értelmezésükhöz és sok esetben megtévesztő is, éppen ezért a fogalom pontos meghatározása szükséges.
3. A hazai lakópark építési piacon a megtérülő építészeti ötletek sokkal inkább a mikrokörnyezet tervezésében és a telepítésben realizálhatóak, mint a tömegek jelszerű formálásban.
4. A tervezők alkotóvágya és a fejlesztők profitorientált szemléletmódja a szerepek tisztázásával összeegyeztethetőek.
5. 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.
6. 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.
7. A társadalom, művészetek -így az építészeti és design- iránti fogékonyságának aktuális helyzete jól modellezhető Abraham Maslow emberi igény piramisával.

3.1.

Az 1. hipotézis igazolása

a lakóparkok a panel-lakótelepek szellemi örökösei.

A hipotézis igazolásához a dolgozatban tárgyalt négy szereplő – hatóság, fejlesztő, építész, társadalom- aspektusainak értékelése szükséges. A disszertációban leírt előírásokat, elvárásokat, karakterjegyeket és szociológiai jellemzőket egy 89db kijelentést tartalmazó közös táblázatban foglaltam össze és a kijelentéseket - a lakópark illetve panel-lakótelep elvei alapján- igaz vagy hamis besorolással értékeltem.

Ha az értékelésben szereplő kijelentések igaz-hamis értékei 80%-os arányban egyezést mutatnak, a poszt-modern kor **neolakóparkját** a **panel-lakótelep** gondolatával azonosítom.

Amennyiben az egyezés 50% feletti ám nem éri el a 80%-ot a neolakóparkot a panel-lakótelep **szellemi örökösének** nevezem. Figyelembe véve azok azonos jellegezettségeik mellett, eltérő tulajdonságaikat is.

Ha az egyezés $\leq 50\%$ -nál ez azt jelenti, hogy a neolakópark egy teljesen **új struktúra** létrejöttét jelenti, mely nem mentes ugyan a -mindkét beépítési módot- megelőző ideológiák hatásától.

Fontos kiemelni, hogy az összehasonlítást a piaci alapon fejlesztett neolakóparkok és a panel-lakótelepek jellemzőinek vonatkozásában végzem így az egybevetéskor nem kerülnek szóba a klasszikus lakóparkra, valamint a nem panles technológiával épült de, szociális alapon fejlesztett telepes lakóegységekre vonatkozó jegyek sem.

A táblázat értékelése szerint az azonos válaszok aránya 48%, ami nagyon közel van ahhoz a határhoz, ahol már nem lehet megtagadni a panel-lakótelepi jegyeket. A táblázatban egy minél teljesebb listát próbáltam létrehozni, hogy az összehasonlítást több kijelentés vizsgálatával tehessem meg. A táblázat azonban nem befejezett, új kijelentések jelenhetnek meg melyek, tovább árnyalhatják a képet.

Az (neo)lakópark szó panel-lakóteleppel történő párhuzamba állítása erősen túlzó és elnagyolt. Általánosságban tehát nem igaz a kijelentés, hogy a neolakópark a panel-lakótelep szellemi örököse.

Azonban a táblázat segítségével megvizsgáltam a különböző szempontok részeredményeit is. Nézzük tehát, hogy mely szempontok szerint mondhatjuk el, hogy a neolakópark és a panel-lakótelep rokon jelenségek.

3.1.1. A hatóság szerepének hasonlóságai és eltérései

A hatóság szerepének azonossága csupán 29%-ot mutat, ami egyértelműen a két beépítés különbözőségét mutatja.

Érdekes ugyanakkor megfigyelni, hogy a szintterület sűrűség tekintetében a panel-lakótelepek kevésbé sűrű képet mutatnak, mint posztmodern követőjük. Ezt nyilván a jóval nagyobb telekterület befolyásolja. Mégis meglepő ez az intenzitási szám, ha visszaidézzük gondolatban egy panel-lakótelep képét. Azt gondolnánk, hogy a panel-lakótelep egy nagyon sűrű együttest jelent. A hatályos előírások szerint éppen a neolakópark az, mely egységnyi területen magasabb intenzitásban épülhet.

A Sasad Ligetnek lakóparknak a maximális 1,0m²/m² szintterületi mutatót kellett teljesíteni. A szintterületi mutató tekintetében az Újpesti lakótelep 0,69m²/m² értéket mutat.

Következtetésként elmondható, hogy a panel lakótelepek a látszat ellenére kevésbé sűrű képet mutatnak, mint a hazai neolakóparkok átlaga.

3.1.2. A fejlesztő szerepének és elveinek jellemzői

Ebben a tekintetben azt mondhatjuk, hogy a két jelenség eltér egymástól, hiszen itt csupán 37,5%-os a válaszok egyezése.

Az eredmény nem meglepő, hiszen amíg a lakótelep a szocializmus terméke, lakásait szociális alapon az állam fejlesztette, addig a lakópark piaci alapon, megtérülési számítások alapján, magánberuházók által épül. Ez nyilvánvalóan óriási különbségek eredője.

3.1.3. A lakáshasználat jellemzői

Ezekben a kérdésekben viszont meglepően magas 90%-os egyezést látunk. Ez egyértelműen azt jelenti, hogy a lakáshasználat és lakásnagyság tekintetében a neolakópark a panel-lakótelep követője, majdnem azonos kondíciókat mutat.

Éppen a lakáshasználatban tapasztalható anomáliák, miatt nő a lakóparkban élő elégedetlen lakók tábora. A kutatások szerint a lakóparkba költözők **42%**-a érkezik a panel-lakótelepek szférájából.

A túl kicsi lakótelepi lakása elhagyása után a lakóparkban ugyanezzel a problémával szembesül. Az átlag lakásméretetek csak pár nm változást mutatnak, ami az eltelt 10-15 évet figyelembe véve nem tekinthető jelentős változásnak. A vásárlók ma már nem csak a **szobaszám-orientált** tájékozódás módszerét követik, hanem igénylik a megfelelő méretű lakásalaprajzok, a funkcionálisan jól működő lakások megjelenését.

3.1.4. Építészeti és városépítészeti jellemzők

A fizikai karakter tekintetében 58%-os egyezést látunk, ami ismét az azonoságukat látszik alátámasztani.

Városképi megjelenésük, a városi szövetből való elkülönülésükben egyértelműen negatív hatást váltanak ki a szemlélőből, ugyanakkor zöldfelületeiket értékelik. A jó közlekedés és belső gyalogos forgalom kialakításának lehetősége is pozitív egyezés. Emellett azonban a homlokzatok egysíkúsága, a sokszor megtévesztően azonosnak tűnő intenzitásuk, a korán megjelenő műszaki és kivitelezési problémák, a zaj és hőszigeteléssel kapcsolatos bosszúságok, mind a lakópark és a panel-lakótelep azonos tulajdonságaira mutat rá.

3.1.5. Biztonsággal és szolgáltatásokkal kapcsolatos jellemzők

Ebben a szegmensben a két lakófunkció típus között nincs átjárás.

A jó intézményi (iskola, orvos, kultúra) ellátottságot kivételével a vásárlók, biztonsággal és szolgáltatásokkal (sport, wellness, játszótér, szauna, uszoda, fitness stb) kapcsolatos elvárásában a lakópark 100%-osan teljesít. Ez nem véletlen, hiszen a lakóparkok létrejöttének alapja, a biztonság megteremtése, a bűnözés kizárása.

3.1.6 A társadalmi összetétel jellemzői

A kutatás eredményeinek részletes elemzése után azt mondhatjuk, hogy a lakáshasználat és funkcionalitás, a belső társadalmi szerkezet és az építészeti és várostervezési jellemzők tekintetében a neolakópark és panel-lakótelep igen hasonló átlagosan 71%-os hasonlóságot mutat.

Ez is elgondolkodtató adat, hiszen a lakóparkba költözők többsége egy **új és jobb életforma** megteremtésének reményével érkezik. Ennek ellenére a társadalmi összetétel tekintetében kísértetiesen hasonló rendszerben találja magát. **A társadalmi osztálylétrán történő léptékváltás tehát elmarad.**

Hozzá kell tenni, hogy a jelek szerint, az alacsony státuszú panel-lakótelepekről nem vezet út a neolakóparkok világába. Ennek egyértelműen anyagi és végső soron képzettséggel összefüggő okai lehetnek. **A közepes és magas státuszú panel-lakótelepek lakói az igazi bázisai a neolakóparkoknak.**

Persze ezen csoportok mellett megjelennek más -előző- lakóhelyről érkező szomszédok is; ilyenek lehetnek a családi házból, a belvárosi bérházakból vagy akár az agglomerációból érkezők.

Mondhatjuk, hogy a lakópark szerencsétlenségére éppen a látható szféra kérdéseiben mutat nagyfokú hasonlóságot a lejáratos panel-lakótelep életérzéssel. A lakópark az előírások, a fejlesztés elvei, a szolgáltatások vagy a biztonság kérdésében valós előnyökkel rendelkezik. **Ennek ellenére a kutatások azt igazolják, hogy a lakópark fénye megkopott, nimbusza leáldozóban van.**

A jövőben radikális változásoknak kellene bekövetkezni a lakáshasználat és az építészeti/várostervezési kérdésekben egyaránt.

- El kell, hogy tűnjenek a semmitmondó homlokzatok és meg kell, hogy jelenjenek a vakolatarchitektúra alternatív megoldásai is.
- A technológiai hibák kiküszöbölése, a lakás használati értékének növelése elkerülhetetlen kihívás lesz, mind a fejlesztők, mind a kivitelezők részéről.
- A biztonság területén a lakópark igen jól teljesít a lakók örömeire, ám érdemes lenne a határokat feszegetve a városi szövet felé való nyitás kérdését boncolgatni, a kerítés és fal nyújtotta biztonságérzet alternatíváját keresve.
- Társadalmi összetételének lakótelepszerűsége nem feltétlenül jelent hátrányt, de ebben a tekintetben a jövő még nagyobb szegregálódást fog hozhat. A magyar neolakópark a telemekedés „jelképe”. Szélesedni fog a rés az alacsony és a közepes státuszú neolakóparkok között. A felfelé mobil közepes státuszú parkok lakói a magasabb kategória felé – vagy annak alternatívája ként saját házba- vándorolnak, míg a magasabb kategóriából már a klasszikus (luxus) lakóparkok irányába vezet az út. Az alacsony státuszú lakóparkok lakói lefelé lesznek mobilak. Ha váltásra kényszerülnek, akkor valószínűleg egy magasabb státuszú lakótelepet választanak majd.

3.2.

A 2. hipotézis igazolása

a hazánkban meghonosodott lakópark kifejezéssel illetett fejlesztések nem mutatnak szellemi és ideológia kapcsolatot a klasszikus lakópark ideájával. a lakópark kifejezés általános használata túlságosan tág kereteket biztosít az értelmezésükhöz, és sok esetben megtévesztő is.

A 2. hipotézisem a lakópark fogalom meghatározásának hiányosságaira hívja fel a figyelmet. „A lakópark fogalmának sokszínűsége, meghatározásainak áttekintése a hazai piaci szereplők elvárásainak tükrében” c. fejezetben a fejlesztésekben szereplő négy aktor szempontjai szerint gyűjtöttem össze a használatban lévő lakópark fogalmakat.

A fejezet végére egyértelműen világossá vált, hogy a klasszikus lakópark fogalom nem fedi a magyar gyakorlatban élő „általános” lakópark meghatározás tartalmát.

Éppen a lakópark szó árnyalása miatt használom a klasszikus lakópark kifejezést, mely az eredeti **garden city** ideálját követve, új szolgáltatásaival a lakóparkok luxus kategóriáját képviseli. A dolgozatban leírtak szerint a 2. hipotézisem igaznak bizonyult, mivel egyértelmű, objektív társadalmi és műszaki adatok támasztják alá a neo és klasszikus lakópark közötti különbségeket.

Ha a klasszikus és ma megvalósuló lakóparkok értékei valóban eltérő képet mutatnak, akkor a mindent általánosító lakópark kifejezés használata, nem megfelelő. Túlzó, általánosító hatású.

Bizonyítottam látom, hogy a köznapi szóhasználatban meghonosodott magyar (neo)lakópark kifejezés a klasszikus lakópark luxussal szemben, közép vagy alacsony színvonalon valósul meg. Az emberek többsége szerint „*ma már mindenre rásütik a lakópark kifejezést.*”

Következtetés képpen megkülönböztetek **klasszikus** (luxus) lakóparkot és **neolakóparkot**. Bevezettem a neolakópark szóhasználatot, ami klasszikus lakópark értékeitől eltérő minőségben, de annak gyökerein alapulva jön létre, alacsony, közepes vagy magas társadalmi státusszal. A magas státusz nem a klasszikus lakópark luxus körülményeire utal, hanem a neolakóparkon belüli szeparálódás legfelső társadalmi státuszt jelöli csupán.

A klasszikus és neolakóparkokat összefoglalóan a lakópark kifejezés jelöli.

3.3.

A 3. hipotézis igazolása

A hazai lakópark építési piacon a megtérülő építészeti ötletek sokkal inkább a mikrokörnyezet 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 strukturák differenciálásában, színek és formák kreatív használatában, a fél-privát terek használati értékének növelésében, valamint a beépítési koncepció helyi értékekre való felépítésében realizálódhatnak.

Harmadik 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.

3.4.

A 4. 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 eszközeit is tökéletesen el-sajátítsa. 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 metódusát 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 elsőre –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 kumminkáció mellett a láthatóan koncepciózus gondolkodás volt.

3.5.

A 5. 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 becsélgetésből egyértelműen kiderült, hogy 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 építészen fontos eleme az együttműködésnek.

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

A Biggeorge's-NV Rt. Projekigazgatójával 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 pénzt megkapja.”*

Az építészeti felelőségünk ebben a kérdésben kettős, egyrészt az építésznek -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.

3.6.

A 6. 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 diszciplinák eredményei maradnak. A hazai várostervezés és fejlesztői magatartás a várost pusztán tervezett épületcsoportként definiálja, elhanyagolva annak társadalmi aspektusait.

A lakópark társadalmi, építészeti és fizikai közege a városi tér. Éppenezért a városi fejlesztések koncepcióit az eddig alkalmazott szűk építész és várostervezői szakmai keretek kitérítésével egy szélesebb spektrumon kell vizsgálni. A társadalmi együttműködés „intézménye” fel kell, hogy értékelődjék hazánkban is! A szokásos-„kényszerként” történő- felfogás helyett a nyugati, európai példákat követve az együttműködésre kell helyezni a hangsúlyt. A városi tér felszabadításának és koncepcionális fejlesztésének nem csupán beruházói, építészeti vagy urbanisztikai aspektusai vannak, hanem társadalmi összefüggései városszociológiai 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 mikrokörnyezet 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 megjelenniük.**

A lakóparkok elzárt negyedei tudomást sem véve a kint rekedtek tárhasználati és tér érzékelési folyamatairól, 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- térérezékelés 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 vizsgál – 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.

3.7. A 7. 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 motivációk valós igényeit. Ez a kulcsa annak, hogy egy-egy társadalmi réteg valódi igényszintjét 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 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 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 túlnyomó 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 igényszint kialakulása szükséges.

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

Ugyanakkor 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 igényszint kielégítésének vágya.

De még ezek mellett a hiányosságok mellett is tény, hogy a motivációkutatásban a mai napig Abraham Mashlow 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 adottak, anyagi vagy egyéb korlátok állnak álmaik kielégítésének útjában.

A magasabb, sőt luxus kategóriájú környezetet megteremteni 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 követőek. Általános gyakorlatuk, hogy a mennyiségi mellett a minőségre helyezik a hangsúlyt.

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

Az építésznek és várostervezőnek 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 termeni, mely az igényeik kielégítésére valós megoldásokat nyújtanak. A társadalmi rétegek 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 katalizátorként működhetnek a művészek, az építészek, a kultúra és az állami szféra képviselői.



IRODALOMJEGYZÉK

- Bertrand Russell, A Hatalom-A társadalom újszerű elemzése, Budapest, 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 mestermunka), 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 Főpolgármeseri Hivatala, 2005.
- Jan Gypfel, 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 (ed), 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- interdisciplinális megközelítésben, Szeged, Szegedi Egyetemi Kiadó, 2006.
- Vadas József, Le Corbusier, Budapest, Gondolat Kiadó, 1983.

