

4A PANEL REHABILITÁCIÓ VÁLTOZATOK

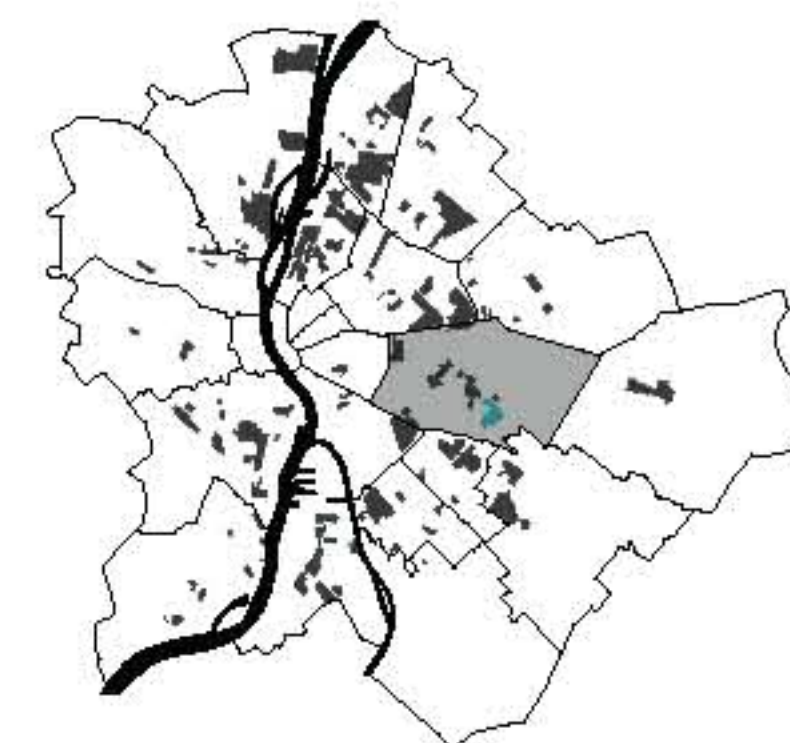
TÁRSADALMILAG ÉRZÉKENY LAKÁSÉPÍTÉSI MODELLEK BUDAPESTEN

REPLAN - Innovatív megoldások a városi lakásproblémákra

Készült a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Lakóépítésztervezési Tanszéke, a Városkutatás Kft. és a Holcim Hungária Alapítvány együttműködésével.

CSOPORTVEZETŐ: Fülöp Gyula építész

RÉSZTVEVŐK: Horváth Vera közgazdász, Gara Olívia építész, Kovács Kata építész, Tönkö Andrea közgazdász - szociológus



A mintaterv az Újhegyi lakótelepet vizsgálta a Tavasz utca 6. szám alatti szoliter tízemeletes panelépületen keresztül.

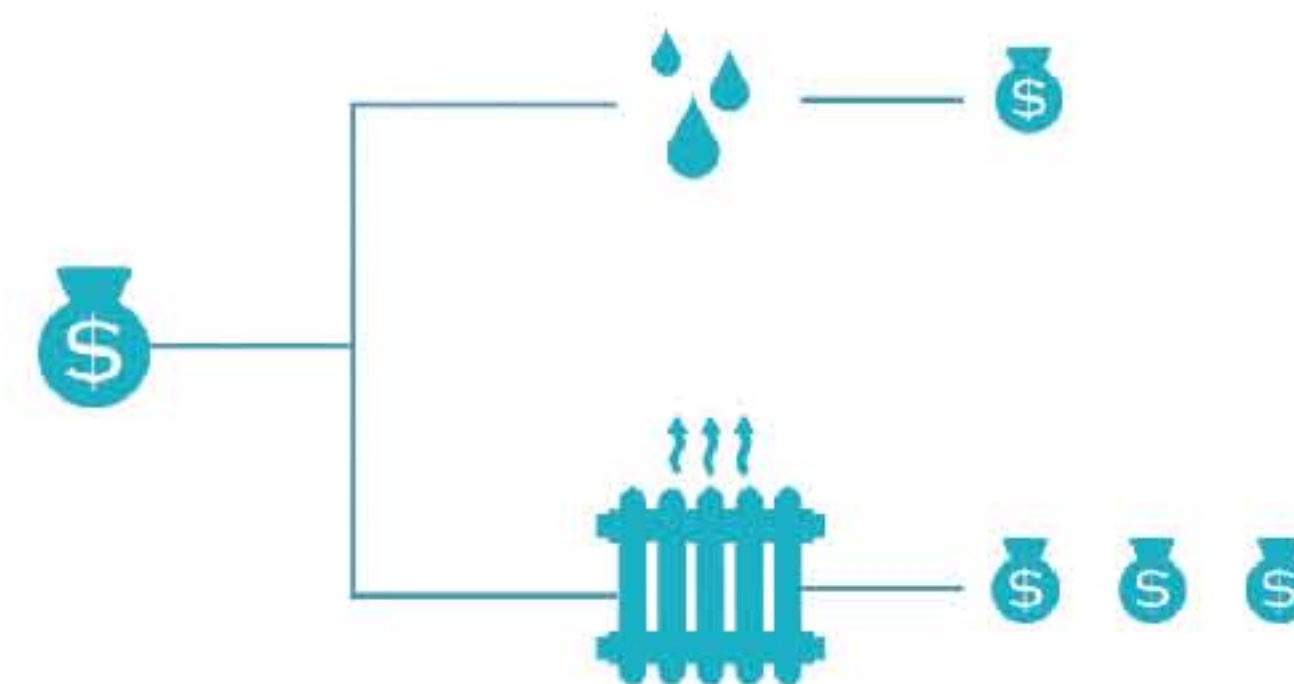
Az Újhegyi lakótelep Kőbánya déli részén található, határai a Maglódi út a Sibrik Miklós úttól a Kozma utcáig - a X. és a XVIII. kerület közigazgatási határa - a MÁV szolnoki vonala - a Sibrik Miklós út a Maglódi útig. A házak többsége 1971-78 között épült sávossal elrendezésű, tízemeletes szalagház. A lakótelep kialakításakor a szükséges infrastruktúrát befogadó épületek is megépültek (bölcsőde- iskola, orvosi rendelő, üzlethelyiségek stb.). A környéket több buszjárat köti össze a nagy közlekedési csomópontokkal, így tömegközlekedéssel a belváros 35-40 perc alatt elérhető.



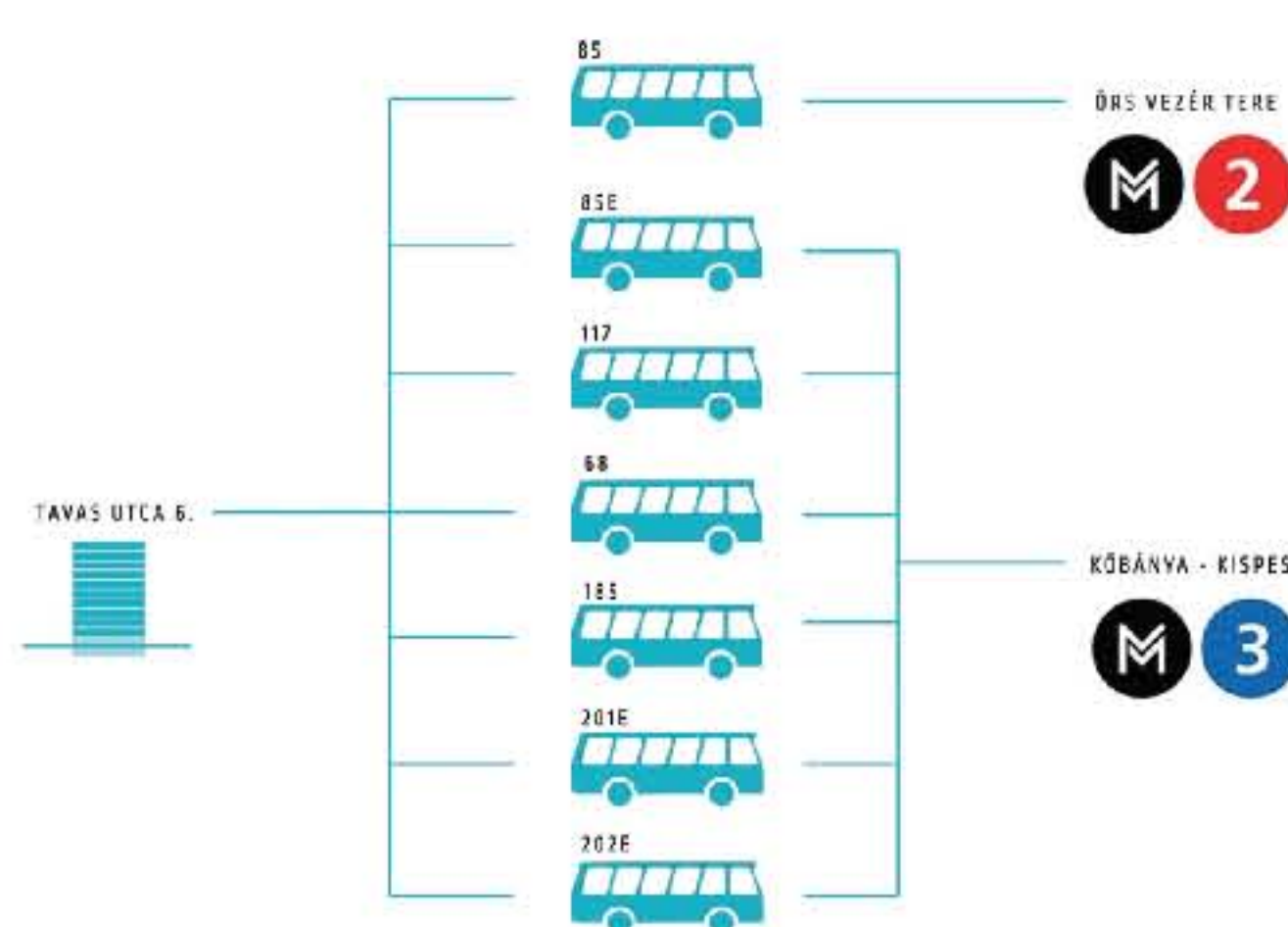
- 1. CIVILIS RENDELŐ
- 2. GYÓGYSZERTÁR
- 3. POSTA
- 4. OKTATÁSI INTÉZMÉNY
- 5. BEVÁSÁRLÓKÖZPONT
- 6. ÉVONDA
- 7. RÖLCSŐDF
- 8. PARK
- 9. USZCDA
- 10. NYUGDÍJAS OTTHON
- 11. KÖNYVTÁR
- 12. KUTYAFUTTATÓ
- 13. SPORTLIGET



Átlagos négyzetméterárak (FHB, 2015)



Víz és fűtés költségmegoszlása távfűtéses lakásnál



Az Újhegyi lakótelep korösszetétele, a dolgozók, a nyugdíjasok és a munkanélküliek aránya nem különbözik lényegesen a budapesti átlagtól. Komoly különbség van viszont az itt élők átlagos iskolai végzettségében és kereseti szintjében: hiába dolgoznak ugyanannyian, mint a magasabb státuszú lakóterületeken, keresetük jellemzően alacsony, így kevesebbet tudnak költeni lakóhelyük karbantartására, felújítására.

A korábban megállapított mérsékelt jövedelmi szint az Újhegyi lakótelepen élők körében nem mond ellent annak a ténynek, hogy a lakótelepeken nem a legszegényebbek élnek. Ennek oka a lakások viszonylag magas rezsiköltsége.



Diplomások aránya (KSH, 2011)



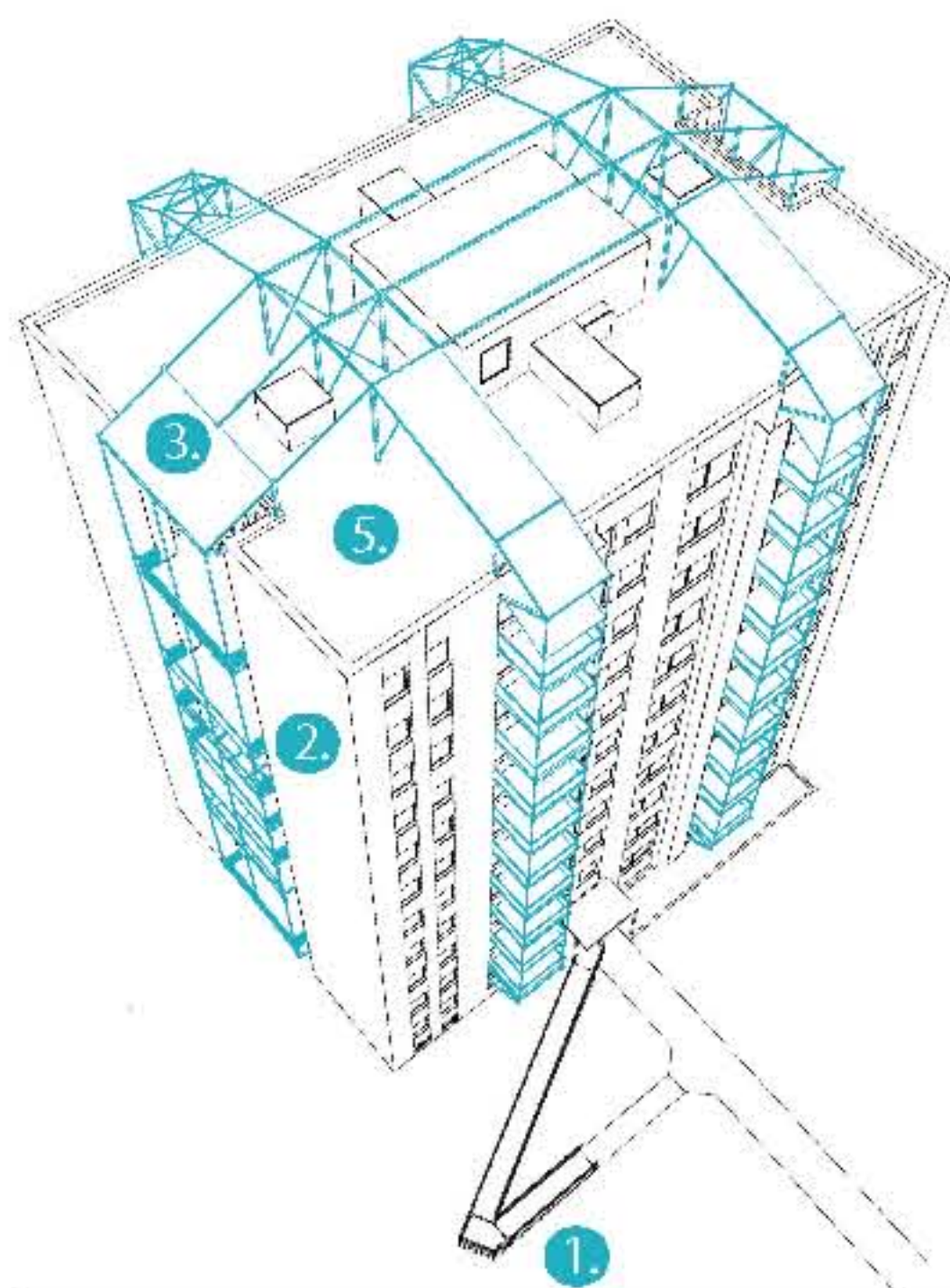
4B PANEL REHABILITÁCIÓ VÁLTOZATOK



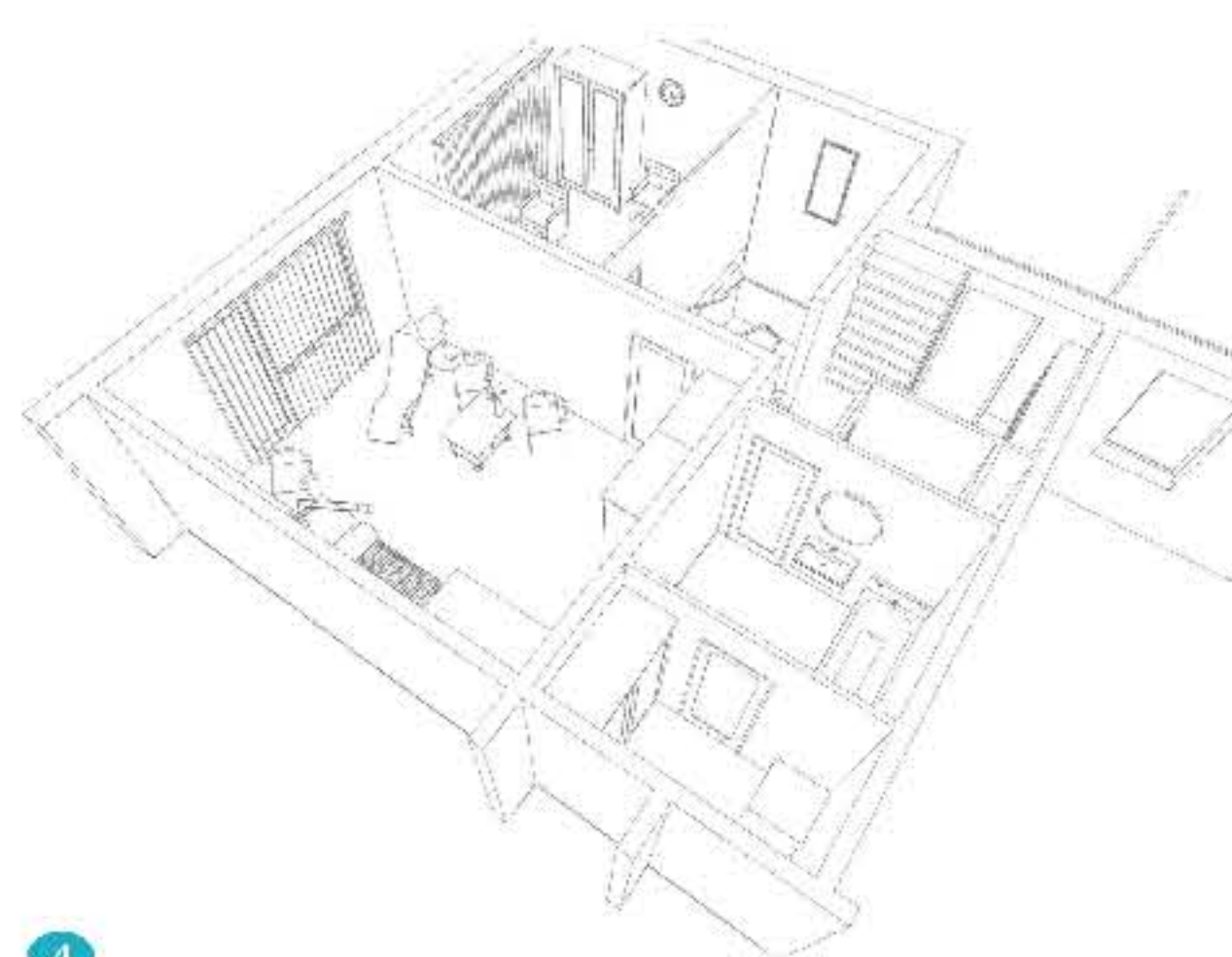
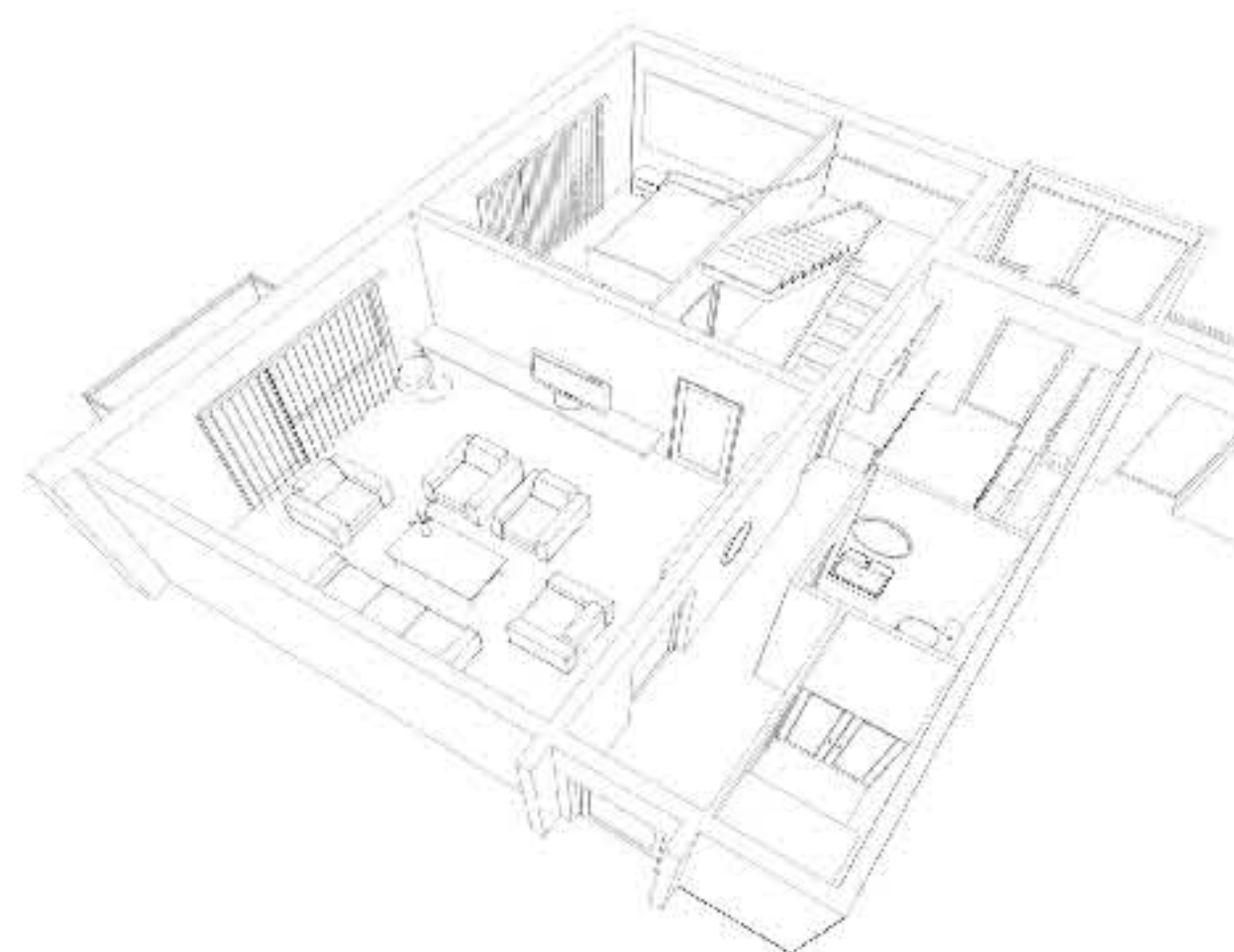
Probléma az erkölcsi és fizikai avulás a lakótelepen. Célul tűztük ki a negatív folyamatok megállítását, amelyhez hét különböző építészeti beavatkozást javasoltunk. Az "erkölcsi avulás" itt arra utal, amikor az eredeti funkciót már viszonylag könnyű más, korszerűbb eszközökkel megoldani - például modernebb lakást vásárolni.

A kijelölt társadalmi és építészeti problémákra olyan innovatív és megfizethető műszaki megoldások kerültek kidolgozásra, amelyek a jelenlegi lakosság anyagi lehetőségeihez és igényeihez illeszkedve képesek javítani a lakásállomány minőségét. Ezáltal megerősödhet az itt lakók helyi identitása, az épülethez és a lakáshoz való kötődésük. A beavatkozások elősegítik a fluktuáció visszafogását - azaz a jelenlegi lakók megtartását - és egy olyan társadalmi réteg bevonását, amely korábban nem választotta volna a "panelt".

0. Környezet rendezése
1. Környezet akadálymentesítése
2. Homlokzat hőszigetelése és színezése
3. Homlokzati applikáció
4. Lakások összenyitása
5. Tetőkert kialakítása
6. Napelem és napkollektor telepítése

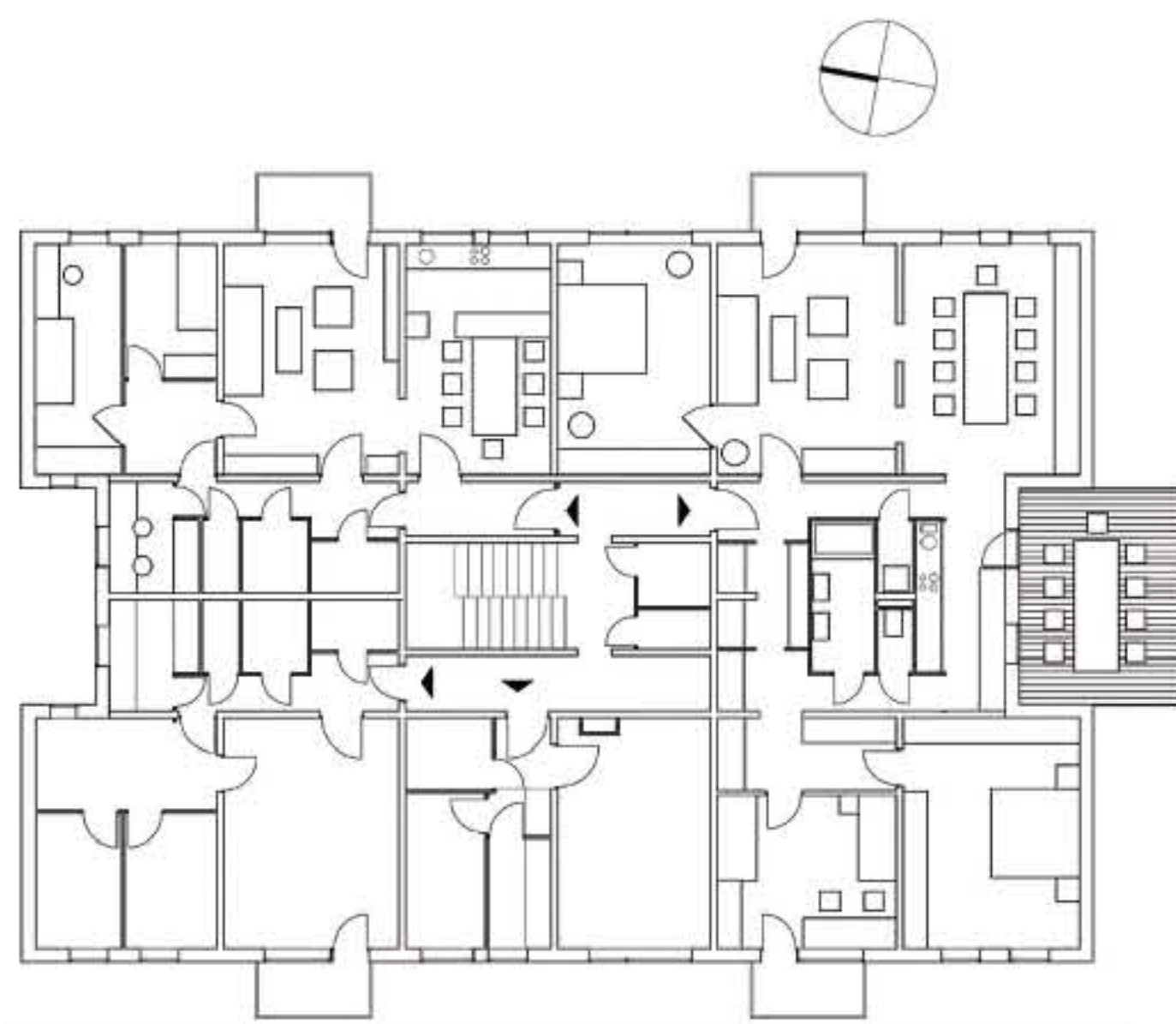
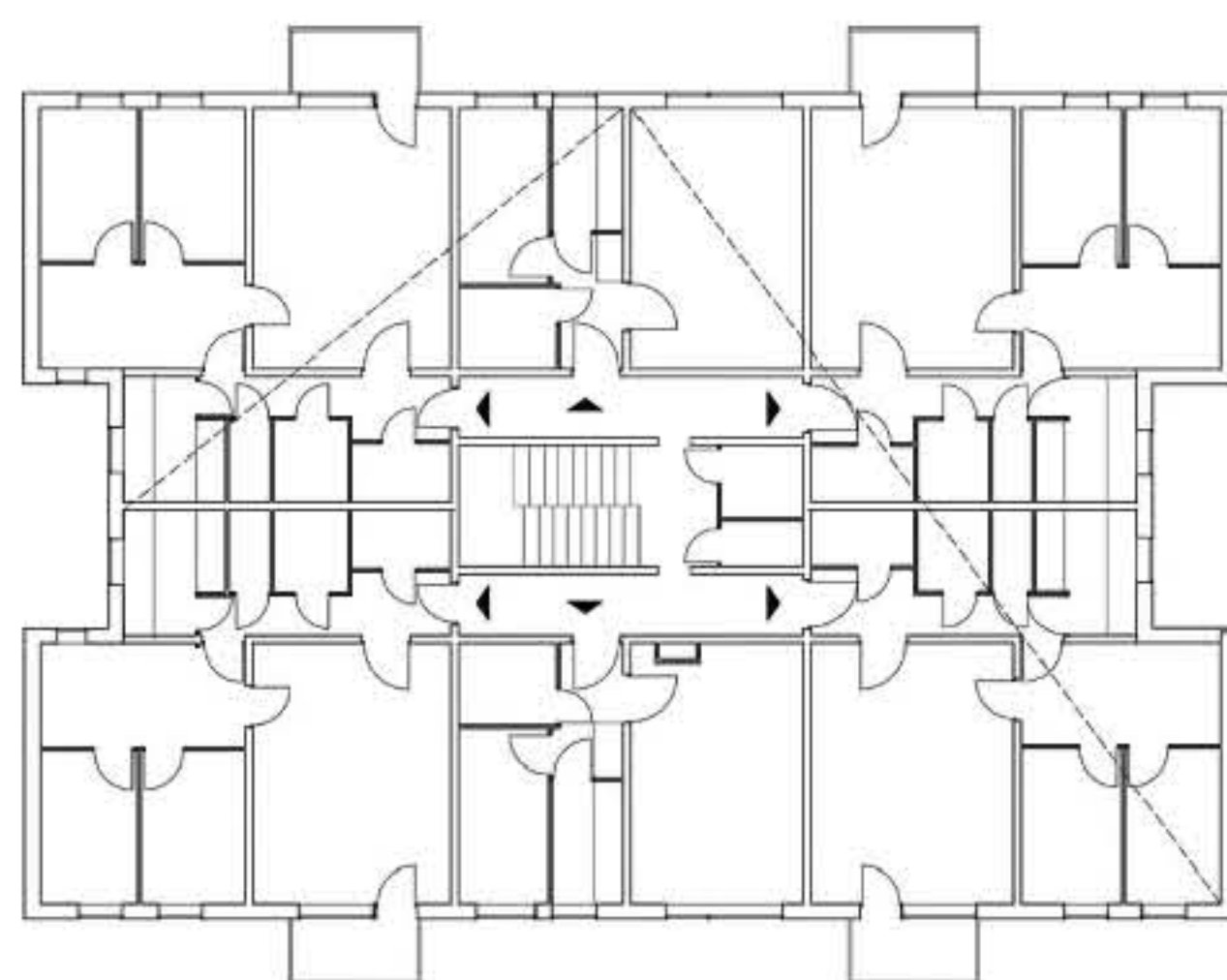


A tömegén kívüli beavatkozások jelölése.

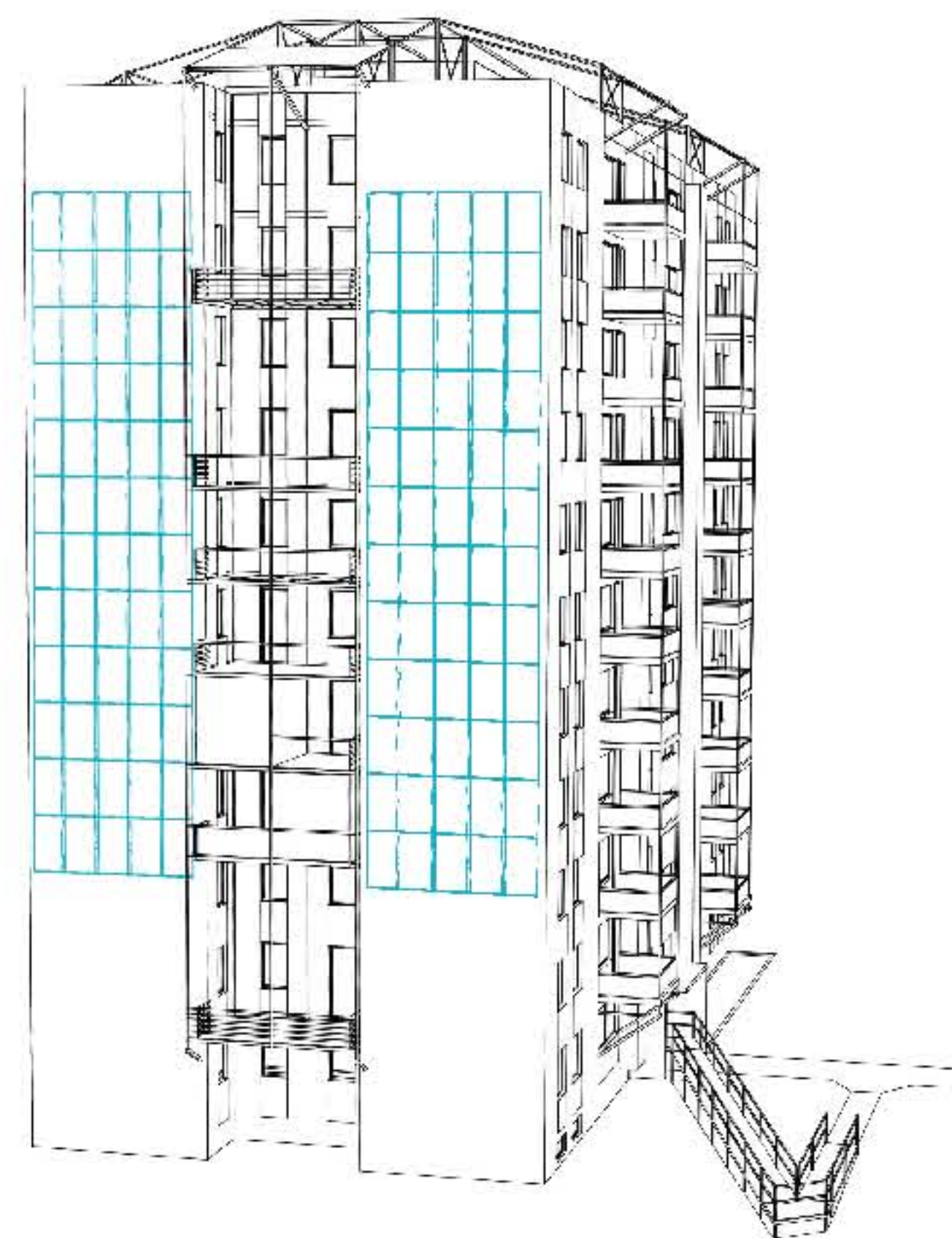


4.

A lakótelepi lakásokat ért leggyakoribb kritika a lakások kis mérete, illetve a mai igényeknek nem megfelelő lakásbeosztás (kis konyha és fürdőszoba). Belső átalakítással (vízszintes, illetve függőleges lakásösszenyitással) jelentős értéknövekedés érhető el. Ezzel csökkenthető lenne a "kinőtt lakás" miatti



Vízszintes lakásösszenyitás lehetséges változatai az alaprajzon jelölve.

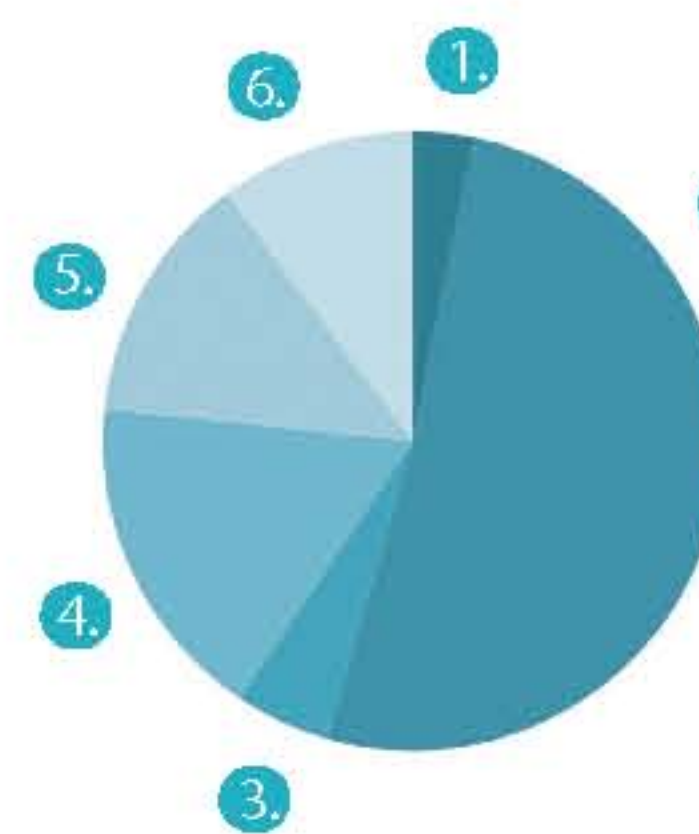


6.

Az épület tájolása optimális lehetőséget biztosít a napelemek elhelyezésére. A bütүн legalább 120 napelem helyezhető el. A függőleges pozíció ugyan némi hatékonyságvesztéssel jár, de a tartószerkezet így egyszerűbben és olcsóbban építhető meg. Számítások szerint az épület villamos energia igényének kb. 30%-a biztosítható ezzel a megoldással.

A költségbecslés építőipari normák és kivitelezői árajánlat alapján készült. Az újhegyi panelfelújítások tapasztalatai alapján a soklakásos, magas paneltömbök lakóközösségei egy viszonylag egyszerű, felújítást önerőből, társasházi előtakarékosággal és lakástakarékpénztári hitel segítségével meg tudnak valósítani anélkül, hogy ez a közös költség drasztikus megemelkedésével járt volna.

Az ezen túlmutató kiadásokat a lakók külső finanszírozási segítséggel - pl. állami, települési vagy európai uniós támogatással - illetve a teljes felújítás hosszabb időszakra való ütemezésével valósíthatják meg.



A különböző, a fejezet elején sorszámozott beavatkozások megoszlása a teljes költséghez képest.