



BUDAPEST

a Mindenki számára élhető város

VITAIRAT

2021. Szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	1
ÉLHETŐ BUDAPESTET MINDENKINEK!	1
A VITAIRAT CÉLJA	2
A FOLYAMAT	2
1. KÉRDÉS: MIÉRT ÉPÍTSÜNK BUDAPESTEN?	4
2. KÉRDÉS: KINEK ÉPÜLJÖN BUDAPEST?	7
3. KÉRDÉS: HOL FEJLŐDJÉK BUDAPEST?	9
4. KÉRDÉS: MIT TEHETÜNK A KLÍMATUDATOS VÁROS ÉRDEKÉBEN?	12
5. KÉRDÉS: MIT TEHETÜNK AZ ÉSZSZERŰ KÖZLEKEDÉSI MOBILITÁS ÉRDEKÉBEN?	17
6. KÉRDÉS: HOGYAN LEHET BUDAPEST ÖNAZONOS VÁROS?	20
7. KÉRDÉS: MILYEN LEGYEN A HARMONIKUS VÁROSI KÖRNYEZET?	23
8. KÉRDÉS: MILYEN LEGYEN A SZOLIDÁRIS VÁROSI KÖRNYEZET?	27
9. KÉRDÉS: MILYEN ESZKÖZÖK TÁMOGATHATJÁK A MEGVALÓSÍTÁST?	30
10. ÖSSZEFOGLALÓ	33

ELŐZMÉNYEK

A budapesti fejlesztések a 2010-es évek során olyan szakaszba értek, amikor a fejlesztők tevékenysége léptéket váltott. Az évtizedekkel korábbi tervgazdasági városépítést a rendszerváltáskor felváltotta a magántőkén alapuló fejlesztés mind a lakásépítés, mind az irodák és kereskedelmi létesítmények építése terén. Eleinte azonban a projektek – kevés kivételtől eltekintve – lokálisak maradtak, nem alkottak nagyobb összefüggő városi együtteseket.

Az elmúlt években már olyan nagyobb léptékű fejlesztési javaslatok is megjelentek a tervezőasztalokon, amelyek már méretük és összetettségük folytán külön figyelmet érdemelnek. Ma már nem ritka, hogy egy-egy fejlesztési javaslatban több mint 1000 lakás, jelentős méretű irodaterület, 2-300 ezer m² hasznos terület jelenik meg. Létezik olyan helyszín, amely hosszabb távon 10-15 ezer ember lakóhelye lehet, oktatási létesítményekkel, irodai munkahelyekkel, kulturális és sportlétesítményekkel. Olyan fejlesztési, beruházási programok ezek, amelyek egy-egy területen 5-15 év alatt valósulnak meg, jelentős átalakulást hozva a városrész, de az egész város életébe is.

Budapest agglomerációs szétterülésének fékezése érdekében a Főváros városfejlesztési tervei a városhatáron belül, elsősorban az ún. átmeneti zónában kívánnak fejlesztési lehetőséget kínálni. Figyelembe véve ezt a folyamatot, az elkövetkező évtizedekben Budapest területén több tízezer új lakás, jelentős számú munkahely építése várható.

ÉLHETŐ BUDAPESTET MINDENKINEK

Az „Otthon Budapesten” program (ITS 2027) átfogó célja azt mondja: **„Élhető Budapestet Mindenkinnek!”**. A Fővárosi Önkormányzat a következő hét évre olyan fejlesztéseket és intézkedéseket céloz meg, amelyek segítenek Budapestet újra vonzó lakó, pihenő és munkahellyé tenni. Ebben az átfogó jövőképben egy „esélyteremtő”, „zöld” és „nyitott” Budapest képe jelenik meg. A most kezdődő munka feltárja, hogy a fenti jövőkép megvalósításához hogyan és miként kell változtatnunk az eddigi fejlesztési gyakorlaton.

Az új fejlesztések komplex tervezése számos olyan **új megközelítést igényel**, amely túlmutat a megszokott módszertanon, akár a meglévő jogszabályi kereteken. Szükség van a kialakult gondolkodásunk megváltoztatására, ami azonban csak a városfejlesztésben részt vevő szereplők – mint az ingatlanfejlesztők, önkormányzatok, jogszabályalkotók, vásárlók és bérlők – eddigieken túlmutató együttműködésével lehetséges.

A VITAIRAT CÉLJA

CÉL 1: Jelen Vitairat a **közeljövő városfejlesztési folyamatainak megújítását** – és ezen keresztül végső soron Budapest átalakulását – szolgálja, amelyet a városlakók és a városfejlesztők véleményének megismerése mellett **szakmai viták alapjának** tekintünk.

A Vitairat kérdései, sőt állításai egyaránt vitathatók: a cél a társadalmi párbeszéd elősegítése, valamint, hogy közös tudás alakuljon ki a jelenlegi helyzetről, a továbblépés lehetőségeiről és kívánatos útjáról.

A vitairat közös gondolkodásra hív a város jövőbeni fejlődési irányát illetően.

CÉL 2: Az újonnan beépülő városrészek, várostömbök fejlesztésének megalapozása a fejlesztők számára felállított **komplex szakmai kritériumrendszerrel**. Ez a **Fejlesztői Iránymutatás** segítséget nyújt abban, hogy egy korszerű és a 21.századi, valamint a Főváros által kitűzött hosszú és középtávú fejlesztési céloknak megfelelő fejlesztésnek milyen paraméterekkel kell rendelkeznie.

CÉL 3: Szakmai **Fókuszpontok** meghatározása, ráközelítve egyes ágazati és területi problémákra a meglévő, működő beépített területekkel és új építésekkel kapcsolatban is. Mindez a fenti kritériumrendszer alkalmazhatóságának érdekében mind az önkormányzati, mind a szakmai szereplők számára **új együttműködési formák, új megoldások kidolgozását eredményezi**.

EREDMÉNY: A közös munka eredménye **Az Élhető város Kézikönyve** amely a város fejlesztésében szerepet vállalók egyezményes irányelveit összesíti.

A FOLYAMAT

A munkafolyamat során együttműködünk a kerületi főépítészekkel, az ingatlanfejlesztőkkel, valamint egy szűkebb szakmai kör (urbanista, ingatlanfejlesztő, városszociológus, közgazdász stb.) követi szorosán a munkát.

A tágabb szakmai körökkel és civil szervezetekkel munkacsoportos formában tervezzük az egyeztetéseket. A lakosság számára online formában lesz elérhető véleményezésre a készülő kézikönyv.



*Fotó: Wien 3420 Aspern Development AG,
többlépcsős fejlesztés, 5-10 perces gyalogos távolságokkal, autómentes belső sétálóutcákkal*

1. KÉRDÉS: MIÉRT ÉPÍTSÜNK BUDAPESTEN?

Vajon mi mozgatja a **városfejlesztőket** Budapesten? Miért kell építeni a városban, amikor elmondhatjuk, hogy a város népessége csak szerényen növekszik, a szükséges épített terület már rendelkezésünkre áll? Miért nem elegendő a meglévő épületállomány?

Demográfiai előrejelzések

Azzal együtt, hogy a város fejlődésében a jelenlegi prognózisok alapján újabb és újabb jelentős beköltözési hullámokkal nem számolunk, **Budapest nyitott** új városlakók befogadására.

A statisztikai adatok alapján megfogalmazott demográfiai előrejelzések a budapesti agglomerációs régióban az elkövetkező 20 évben 250-300 ezer fős lakónépesség többlettel számolnak. Ennek elsődleges forrása az országon belüli népességvándorlás, vagyis olyan urbanizációs folyamat, amelynek során a vidéki térségekből családok vagy a fiatalabb generációk a fővárosba vagy környékére költöznek. Ebből a folyamatból Budapestnek is ki kell vennie a részét, lakás- és munkahelykínálatot kell biztosítani az érkezőknek – ha nem akarjuk, hogy a fejlesztések egyre inkább a főváros körüli agglomerációba szoruljanak ki.

Budapesten belül kell újabb, vonzó kínálatot jelentő városrészeket létrehozni úgy, hogy nem feltétlenül a kertvárosias lakóterületek méretét, nem is a sűrű beépítésű lakóparkok kínálatát növeljük, hanem más, **versenyképes lakhatási formát ajánlunk**.

Épületállomány állapota

Egy város épületállománya fokozatosan elavul, romlik. A műszaki avulás kapcsán ökölszabályként elmondhatjuk, hogy évente az épületállomány 1-2%-t meg kellene újítani, ami jelenthet bontást-építést vagy olyan szintű felújítást, ami a meglévő épületek számára új életciklus kezdetét jelenti. Budapesten ma kb. 925 ezer lakás található. A 2020-as évben a korábbi évi 3-5 ezer lakás helyett kimagasló számú, 6 341 lakás készült el. Ez a kimagasló szám is a teljes lakásállománynak csupán 0,7%-a, ami a kerületek között is jelentős eltérésekkel érvényesül, ezért az újonnan épülő lakások száma **a műszakilag elavult lakások minimális kiváltását sem biztosítja**. Látnunk kell, hogy Budapest területén a mai napig vannak olyan lakások, amelyek az elmaradt felújítások, a korszerűtlen lakásformák miatt lakásra alkalmatlanok – ezek megszüntetése nem halogatható. A fővárosban tehát **az épületállomány fokozatos megújulása, cseréje érdekében** további építésre vagy intenzív felújításra van szükség.

Használati mód változása

Az épületállomány használata során, ha lehetőségünk adódik rá, egyre nagyobb alapterületet veszünk igénybe. Míg az 1980-as években Budapesten az egy főre jutó lakóterület 24-26 m²/fő értékkel volt jellemezhető, ma ez az érték 44-46 m²/fő. Kevesebben lakunk egy lakásban, több az egy fős háztartás, kényelmesebben élünk. Azt is figyelembe kell venni, hogy a lakások egy része nem lakócélokot szolgál (iroda, szálláshely, orvosi rendelő, iskola stb.) vagy üresen áll. Az épületállomány bővítése tehát a **változó használati mód** miatt is indokolt.

A használati mód változásának következtében épületeink, városi területeink egy része üresen marad. Leginkább az ipari-logisztikai funkciók változása révén keletkeztek hatalmas, egybefüggő felhagyott területek Budapest belső területein, de sok helyen üresen maradnak középületek, gyermekintézmények, korábbi lakóépületek is. A város szövetébe ékelődő kisebb-nagyobb **felhagyott területek** egyfelől a városszerkezet szétzilálását okozzák, másfelől az elhanyagolt, lepusztult, gazdátlan területek jelenléte nem kívánatos egy élő városban belül, ezek **felújítása, megújítása, fejlesztése kívánatos**.

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

1.1 Az agglomerációs térszerkezet kiegyensúlyozása, a városszerkezet javítása, az épületállomány megújulása érdekében számolni kell további városépítési és városmegújítási feladatokkal.	1.2. Az elkövetkező években évente 10-12 ezer új lakás építésével számolhatunk. 7 év alatt 70-85 ezer lakásnak és a szükséges infrastruktúrának kell helyet találnunk.	1.3. Mindezt követni kell az oktatási, szociális, közösségi, sport és egyéb intézmények sorával, zöldfelületi hálózat bővítésével. 1.4. Az iroda-, és munkahelyi piac bővítése is következmény.
1.5. Budapest 2015 óta veszít népességszámából	1.6 Lakhatási formák és a költségek nem versenyképesek a városkörnyéki települések kínálatával.	1.7. Budapestnek versenyképes lakhatási formákat kell ajánlania.
1.8. A meglévő épületállomány romlik, műszakilag elavul.	1.9. Korszerűsítés, felújítás nem mindig hoz elvárt eredményt.	1.10. Az épületállomány fokozatos megújulása érdekében további építésre, intenzív felújításra van szükség.
1.11. Épületeink használati módja változik.	1.12. Funkcióváltás vagy -bontás - új építés? Lakáshasználat változása milyen tendenciát mutat?	1.13. Felhagyott területek, épületek komplex fejlesztése szükséges. 1.14. Megfizethető, alacsony költségű, élethelyzettől függően nagyobb lakások preferáltak.



*Fotó: ashak.com, Southwold, Tibby's Triangle
sörfözde helyén kialakított lakóegyüttes piactérrel, kávézóval, boltokkal*

2. KÉRDÉS: KINEK ÉPÜLJÖN BUDAPEST?

Budapest további fejlődése, az új városrészek kialakítása kapcsán felmerül a kérdés: kik fogják lakni, használni az új városrészeket? Mi lesz a fejlesztések forrása, kik tudják megfizetni az újonnan épülő vagy megújuló területek lakásait és irodáit?

A Budapestre költözők egy része kedvező anyagi feltételekkel a meglévő vagy az újonnan épülő lakások közül tud vásárolni, azonban lesznek olyanok is, akik nem képesek a saját tulajdonú lakások megfizetésére, így a magán bérlakás piacon vagy valamilyen más bérlakás rendszerben kell megoldást találniuk. A jelenleg tapasztalható lakhatási válság azt mutatja, hogy az utóbbi megoldásra szorul sok budapesti lakos, pályakezdő fiatal, akár idősebbek is – ezért a megfizethető lakhatást biztosító szektort a Fővárosi Önkormányzat fejleszteni kívánja a jövőben. A budapesti lakásállományt érintő ingatlanfejlesztések keretében **nem csupán a magasabb jövedelműek, hanem az átlagos és átlag alatti jövedelemmel rendelkezők számára is megoldást kell találni.**

Fontos, hogy az újonnan létrejövő városi területek átjárhatóak és nyitottak legyenek a környező városrészek felé. Habár a szegregáció – akár pozitív, akár negatív értelemben – a városfejlődés általános velejárója, nem fogadható el ennek szélsőséges megjelenése, sem a bódévárosok, sem a környezetüktől elzárt luxus-negyedek kialakulása. A jövőben **meg kell találni azokat a fejlesztési eszközöket, amellyel biztosítható egy-egy területen a lakosság vegyes szociális státusza, vegyes korösszetétele.**

A nagyobb léptékű ipari-logisztikai együttesek mellett a kisebb vállalkozások, szolgáltatások korszerű helyszíneinek kialakítására is szükség van alacsonyabb kategóriás, elérhető árú irodák biztosításával. A településszerkezet kiegyensúlyozott fejlesztése a jövőben szükségessé teszi a vegyes funkciójú, **lakóterületet és munkahelyi területeket egyaránt tartalmazó városi egységek létrehozását.**

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

2.1. Cél a megfizethető, jó minőségű és könnyen fenntartható lakhatás biztosítása mindenki számára

2.2. Az ingatlan szektor hogyan tud hozzájárulni mindenki számára elérhető, könnyen fenntartható lakások építéséhez?

2.3. Lehetővé kell tenni, hogy az alacsonyabb jövedelmű csoportok számára elérhető, könnyen fenntartható lakások a magánfejlesztések területein is helyet kapjanak.

2.4. A város további fejlesztése során is meg kell őrizni Budapest viszonylagos összetettségét a különböző státuszú lakosság együttes jelenléte érdekében.

2.5. Hogyan biztosítható, hogy a különböző társadalmi csoportoknak szánt lakásállomány keveredjen?

2.6. Ki kell dolgozni azokat a jogi és fejlesztési eszközöket, amelyek biztosítják a különböző társadalmi csoportoknak szánt lakásállomány keveredését (és meg kell vizsgálni ennek gazdasági hatását).



*Fotó: ashsak.com, Southwold, Tibby's Triangle
A vegyes megjelenésű épületek, beépítések, vegyes korú, vegyes szociális háttérű lakosságot vonzanak*

3. KÉRDÉS: HOL FEJLŐDJÉK BUDAPEST?

Budapest területének nagyobb része kialakult, beállt városi területekből áll, míg mások átalakuló területek. A lehetőségekhez képest hol várható Budapesten belül, hogy jelentősebb városi területek építésére vagy megújítására kerüljön sor?

A barnamezős területek megújítása mindig is prioritás volt a Fővárosi Önkormányzat tervei között. A felhagyott ipari, logisztikai, vasúti és honvédségi területek nem egyszer Budapest jó adottságú belsőbb területein, az ún. átmeneti zónában találhatóak. Ezek a területek sok esetben kiváló városszerkezeti és közlekedési kapcsolatokkal rendelkeznek, fejlesztésük révén a város szövete gyógyul, kellő terület biztosítható a szükséges intézmények, zöldfelületek számára. **A kedvező pozíció, a jó közlekedés, a fejlesztés szerkezetjavító hatásai miatt feltétlenül kívánatos a barnamezős területek fejlesztése.** Azonban ez sok járulékos feladattal jár – mindenekelőtt a környezeti károk felszámolásával, az alapvető infrastruktúra (utak, közművek) kiépítésével, a másodlagos infrastruktúra (zöldfelületek, intézmények, kereskedelmi-szolgáltató létesítmények, stb.) létesítésével. Ezek magas járulékos költségeket okozhatnak, ami sok esetben nem fedezhető az értékesített ingatlanpiaci termékek utáni bevételből – tehát az ilyen esetekben jelentős közcélú forrás fedezheti csak a területek előkészítését.

Nem kívánatos ugyanakkor a zöldmezős fejlesztések lehetővé tétele további építési övezetbe, beépítési területbe sorolással. Csak a Településszerkezeti Tervben már kijelölt területeket szabad indokolt esetben beépíteni, a **zöldmezős területek további fejlesztésbe vonása nem engedhető meg**, ezt már a Budapest 2030 Konceptió is rögzíti. Bár a Budapest környéki települések jelentős ingatlankínálatot nyújtanak családi házas, kertvárosias területek friss parcellázásával, Budapestnek ezzel csak nagyon kis mértékben szabad lépést tartania – versenyeznie semmiképp. Budapesten vélhetően a már meglévő családi házas területek egy része is be fog sűrűsödni, társasházias átépülésre kerülhet sor. Más családi házas területek telkenként, épületenként, jelentősebb városszerkezeti változás nélkül fokozatosan újulnak meg.

Nagy hiba lenne, ha az új építéssel párhuzamosan nem kapna kellő figyelmet a belső városrészek megújulása is. **A városrehabilitáció a történeti városrészekben állandó feladatot jelent.** Nem csak a legrosszabb épületállomány cseréjére, hanem a meglévő, megmaradó épületek felújítására is sort kell keríteni. A belső városrészekben jelentősebb szerkezetátalakító beavatkozásokra – épületszárnyak, tömbök bontására – továbbiakban is csak kivételes esetekben lesz lehetőség, annak érdekében, hogy a további sűrűsödést és értéksérelmet elkerüljük. A rendszeres felújításon túlmenően azonban az épületek modernizálására is szükség van. Mindenekelőtt az alacsony komfortfokozatú lakások korszerűsítését, az épületek lehetőség szerinti energetikai felújítását kell lehetővé tenni. A történeti épületek homlokzatainak és közös területeinek, az utcáknak a biztonságos, rendezett megjelenése a belvárosi akcióterületekhez kapcsolódó projektek egyik alapkövetelménye.

Hasonlóan az épületek és a közterületek megújulása szolgálhatja a lakótelepek folyamatos korszerűsödését is. Látni kell, hogy a lakótelepek hagyományosan negatív megítélése dacára lakásaik tartják piaci értéküket köszönhetően a jól tervezett és működő kiszolgáló infrastruktúrának, viszonylag sok félprivát és publikus zöldterületnek. Sok helyen a közterületek színvonalas megújításával, idősödő növényállományával a lakókörnyezet is kellemesebbé vált. Az elmúlt években lendületet kapó energetikai programok sikeresek, bár sok szempontból tovább bővíthetők.

A lakótelepek lakásállománya várhatóan még sokáig jelen lesz Budapest lakáspiacán ezért e területek folyamatos korszerűsítése, valamint a paneles technológia műszaki felújításának kérdései a városmegújítás egyik fő ágává válnak.

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

<p>3.1. A városszerkezet javítása, a város kedvezőbb működése érdekében kívánatos, hogy az új fejlesztések a részben már hasznosított átmeneti zóna további megújítását szolgálják.</p>	<p>3.2. A meglévő tervek, szabályozás, vajon megfelelően jelölik ki a fejlesztések lehetőségét?</p>	<p>3.3. Nem kívánatosak a zöldmezős beruházások, újabb területek fejlesztésbe vonása.</p>
<p>3.4. A város lakosságának harmada él a Belvárosban, ami lakóterületek tizedét teszi ki. Az új építésekkel párhuzamosan a belső városrészek megújítására is figyelmet kell fordítani.</p>	<p>3.5. Értékmegőrzéshez és modernizáláshoz az ingatlanpiaci szereplők hogyan járulhatnak hozzá?</p>	<p>3.6. Jelentősebb szerkezetátalakító beavatkozások nem kívánatosak, értékmegőrzés és korszerűsítés a cél.</p>
<p>3.7. A lakótelepi lakások tartják piaci értéküket köszönhetően a nagyméretű zöldterületeknek, jó infrastrukturális ellátottságuknak.</p>	<p>3.8. További zöldterületi és közterületi fejlesztések, közösségi fenntartás ösztönzése szükséges.</p>	<p>3.9. Meg kell határozni, hogy melyek a paneles technológiával készült épületek műszaki és energetikai korszerűsítés további irányvonalai.</p>



*Fotó: ashsak.com, Newcastle, The Malings (egykori Maling kerámiagyár)
folyóparti barnamezős beruházás, duplex lakások saját terasszal és közös kerttel,
tetőterasszal, modern sörfőzdével, kávézóval*

4. KÉRDÉS: MIT TEHETÜNK A KLÍMATUDATOS VÁROS ÉRDEKÉBEN?

A klímaváltozás felhívja a figyelmet a természet és az emberi tevékenység harmóniájának fontosságára. A klímavész helyzetben a természeti források tudatos és önmérsékletet mutató felhasználása és a változó klímahatásokkal szembeni ellenállóképesség növelése érdekében számos javaslat született megannyi intézkedésre. Kérdés, hogy **a klímatudatosságot szolgáló intézkedéseknek, az új szabályozásoknak milyen hatása lesz a városfejlesztésre?** Kérdés, hogy elég-e az önmérsékletet megcélzó szabályozások, intézkedések sora? Hogyan lehet finanszírozni a klímatudatos megoldások alkalmazását?

A 21. században létrehozott városi együttesek klímatudatos kialakítása alapkövetelmény. Ennek sok elemét ma már előírások szabályozzák, azonban a hiányzó szabályozási elemek mellett a rendelkezésre álló technológiák rohamos fejlődésével számolva fontos szempont, hogy az elkövetkező időszakban **mindig a legkorszerűbb technológia alkalmazására törekedjenek a fejlesztők.** Már a tervezés előkészítése során szükséges a környezeti hatásvizsgálati eljárás részeként a klíma szempontból kockázatos épületek, tevékenységek azonosítása, a tervezés során a megfelelő módosítások beépítése (pl. anyaghasználat módosítás, építési technológia megváltoztatása), azonban a nem hatásvizsgálat köteles fejlesztések esetében is javasolt a klímahatások vizsgálata minden tervezési szakágban.

Városi léptékben a klímatudatosság mindenképp a városi területfelhasználás kapcsán érvényesíthető, a város-újrahasznosítás elvének megfelelően, ahogy az a korábbiakból is következik:

- új fejlesztési területeket az átmeneti zóna barnamezős területein kell nyitni;
- az új (zöldmezős) területek fejlesztésbe vonását korlátozni kell, lehetőleg az agglomeráció többi területén is, ahol még az infrastruktúra hiánya is külön nehézséget okoz;
- új lendületet kell adni a meglévő városi együttesek rehabilitációjának, az épületfelújításoknak, közterületrendezéseknek;

A klímatudatos város kulcseleme a **minél hatékonyabb energiafelhasználás**, a fosszilis tüzelőanyagok használatának minimalizálása. Távlati cél lehet a **pozitív energiamérleget mutató városi együttesek** létrehozása, ennek kidolgozása, kötelezővé tétele azonban még hosszas előkészítést igényel. Kérdés, hogy ezek bevezetése mikorra ütemezhető.

Egyre közelebbi cél lehet a **megújuló energiaforrások városi használatának elterjesztése**, mindenképp a kisebb nagyobb napelemes (fotovoltaikus) erőművek és az elektromos energia tárolórendszereinek üzembe állítása, elsősorban a lakótelepeken, nehezen vagy nagyobb távon fejlesztésbe vihető barnamezős területeken, ipari-kereskedelmi létesítményeken. Ehhez a szükséges jogi és műszaki feltételek megteremtésén túlmenően azonban az energiaelosztó hálózataink működését is újra kell alakítani. Mindez elsősorban az újonnan épülő városi együttesekben juttatható érvényre, de keresni kell a lehetőséget a meglévő területeken is. Az egyéni személygépjármű közlekedés igényének általános csökkentését célzó politikák mellett az e-mobilitást is kell támogatni az alacsony károsanyag-kibocsátás érdekében.

Már a közeljövőben megoldandó mind a történeti városrészekben, a lakótelepeken, mind az új fejlesztések területén az elektromos töltőállomások kialakítása a személygépkocsik, kerékpárok és mikromobilitási eszközök számára – a ma megszokottnál lényegesen nagyobb férőhelyszámmal. A klímaturatosság jegyében ösztönözni szükséges a közösségi közlekedési eszközök használatát. A közösségi közlekedési rendszer fejlesztése, károsanyag kibocsátás mentes üzemeltetés előtérbe helyezése, korszerűsítése, új építések esetén kiépítése a klímaturatosságot is szolgálja.

Az energiaforrások átstrukturálása jegyében kell bővíteni a távfűtőrendszer által kiszolgált területeket és kapacitást is. Ki kell dolgozni annak rendszerét, hogy a meglévő, hagyományos egyedi gázfűtéssel működő lakások legalább egy részében megjelenhessen a távfűtés. Ehhez a távfűtés hosszútávú egyéni és közösségi előnyeivel és az egyedi fogyasztásmérés lehetőségével is meg kell ismertetni a potenciális felhasználókat, hogy a távfűtés elfogadottsága javuljon.

Az új építkezéseken **az épületek korszerű hőtechnikai kialakítása**, passzív és aktív energiagazdálkodása műszakilag megoldható – kérdéses ennek finanszírozása, gazdasági háttérének meghatározása. Egyfajta jó gyakorlatot lehet kialakítani a modern épületek, a kisebb-nagyobb lakótelepek utólagos hőszigetelésével. Korlátokba ütközünk azonban a történeti épületek hőszigetelése kapcsán, ahol semmiképpen nem kívánatos a tradicionális homlokzatok és nyílászárók feláldozása a hőtechnikai szempontok mentén.



Fotó: AJ Ladskap, Jaktgatan, Stockholm, Esőkert 6,5 m széles, 25 m hosszan, gyalogspallókkal

A klímatudatosság lényegi eleme a **vízgazdálkodás megújítása**. Ezen belül az új fejlesztésű területeken kívánatos a csapadékvíz-gazdálkodás infrastruktúrájának létrehozása – a csapadékvíz megőrzését, tárolását és hasznosítását biztosító, lefolyást késleltető létesítmények, többcélú felületek kiépítésével. Ez feltételezheti az elválasztott rendszerű csatornahálózat kiépítését, a vízelnyelő burkolatok alkalmazását, esőkertek, záportározók és egyéb, a csapadékvizek visszatartását szolgáló műtárgyak létesítését.

A csapadékvíz helyben tartása, másodlagos felhasználása is új infrastruktúrát igényel. A vízhasználatba be kell vonni a szürkevizet és a csapadékvizet lakossági, önkormányzati és gazdálkodó szervezet szinten is. Lehetőség szerint a közterületi locsolásra fúrt kutakat kell létesíteni, illetve a burkolt felületekről összegyűjtött és megfelelően megtisztított csapadékvizek is hasznosíthatóak öntözésre, a burkolatok tisztán tartására.

Tovább vizsgálandók azok a kérdések, hogy a meglévő területeken – történeti városrészekben, lakótelepeken – hogyan lehet átépíteni, felhasználni a meglévő hálózatokat, el lehet-e érni legalább egyes területeken részleges eredményeket.

Mind a nagy volumenű, mind a kisléptékű építkezések esetén kívánatos a fejlesztések ökológiai lábnyomának minimalizálása. Törekedni kell a területen található építmények, burkolatok bontása során a keletkező bontott anyagok teljes értékű felhasználására, a törmelékek utóhasznosítására **a körforgásos gazdálkodás szellemében**. Az esetleges talajszennyezés szükséges kármentesítése során energia- és környezettudatos módszereket kell alkalmazni. Kívánatos az életciklusra vetített legalacsonyabb ökológiai lábnyommal bíró építési módok alkalmazása (zéró kibocsátású építés). Szükséges – az EU építési termék-rendeletével összhangban – a körforgásos megoldások alkalmazása a kivitelezés során (keletkező hulladék, másodnyersanyagok lehető legnagyobb arányban történő újrahasznosítása).

Amennyiben realizálható, az új beépítésű területeken belül ki kell építeni a helyi hulladékgyűjtés és hulladékszállítás innovatív rendszerét. A város hulladékszállítási rendszeréhez illeszkedve olyan **korszerű hulladékkezelési gyakorlatot kell kialakítani**, amely a helyben képződő hulladékok lehető leghatékonyabb hasznosítását teszi lehetővé költség-, idő- és energiaráfordítás tekintetében. A hulladékgyűjtés helyi infrastruktúráját úgy kell kiépíteni, hogy valamennyi hulladékfajta számára elérhető távolságon belül rendelkezésre álljon gyűjtőpont. A területen belül lehetővé kell tenni egyes hulladékfajták helyben történő hasznosítását is. A keletkező zöldhulladékokat helyben komposztálással kell visszaforgatni a terület zöldfelületein. Ennek érdekében ki kell alakítani az egyéni és közösségi komposztálás infrastruktúráját.

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

4.1. A klímatudatosság a meglévő városi környezetben köztettségekkel érvényesíthető.

4.2. Érdemi, városi szintű hatás érdekében fokozatosan végrehajtott korszerűsítések, valamint a

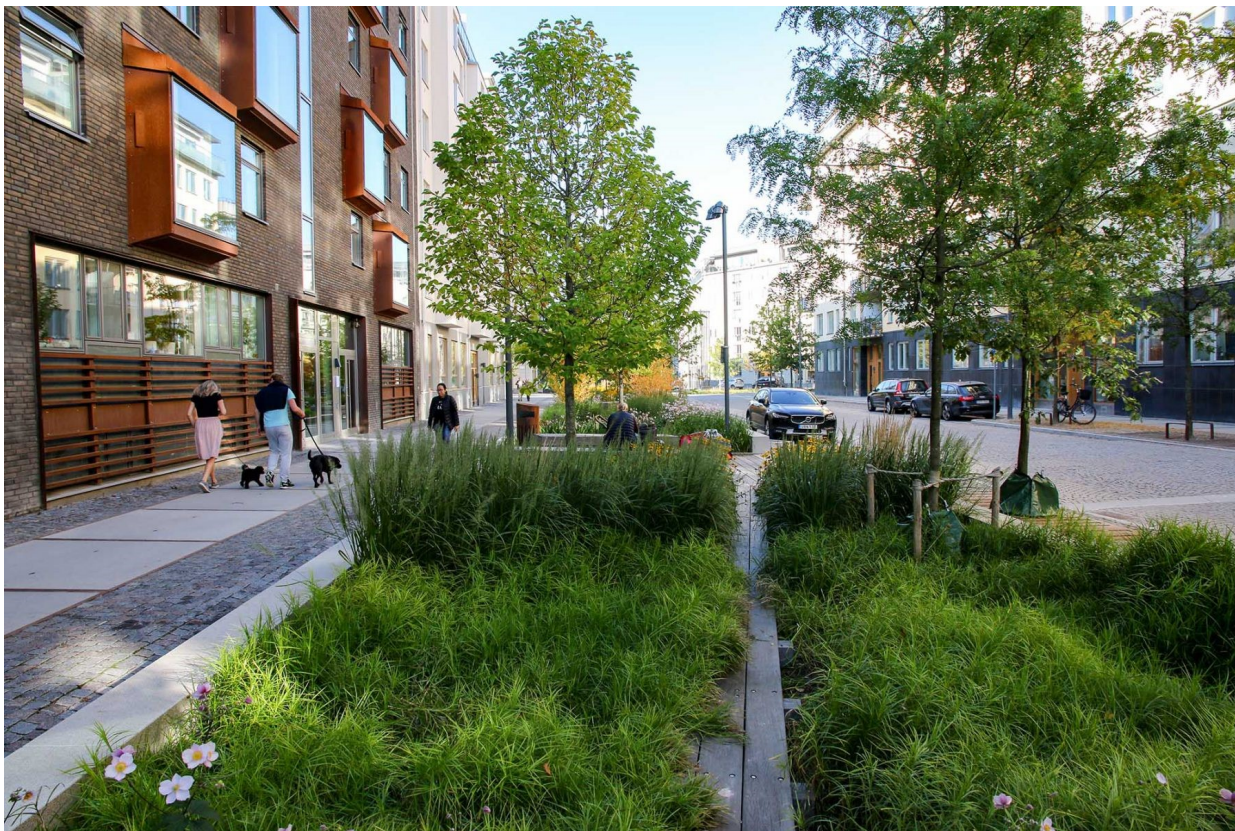
klímaváltozás hosszútávú hatásait figyelembe vevő infrastrukturális átalakítások szükségesek.

4.3. Új és nagyobb egybefüggő beruházásoknál: pozitív energiamérleg, meglévő területek / építmények: korszerűsítésénél az értéksérelem nélkül elérhető maximum elérése a cél.

4.4. Cél az alacsonyabb fenntartási költségek elérése (rezsi, szociális infrastruktúra)

4.5. Az ismert jó gyakorlatok bevezetése, a szemléletváltás és a technológia váltás általános fővárosi koordinációt igényel.

4.6 Leginkább a meglévő épületállomány korszerűsítése esetén – közforrásokon alapuló támogatási rendszerek kidolgozása szükséges.



Fotó: AJ Ladskap, Jaktgatan, Stockholm, Esőkert 6,5 m széles, 25 m hosszan, gyalogospallókkal



Foto: Urkern2020/Ivana Bilz, Werksviertel, München - birkák, csirkék, méhek otthona a zöldtető

5. KÉRDÉS: MIT TEHETÜNK AZ ÉSSZERŰ KÖZLEKEDÉSI MOBILITÁS ÉRDEKÉBEN?

A 21. századi városfejlődés egyik legnagyobb kihívása a városi mobilitás kérdése. A városok élhetőségének egyik alapja a **mobilitás módja és hatékonysága**. Kérdés, hogy **tudunk-e, akarunk-e lépést tartani a mobilitási igények növekedésével**? Képesek vagyunk-e olyan intézkedéseket megvalósítani, amelyek a mobilitást hatékonyabb formákba tudják átrendezni – vagy éppen a mobilitási igényeket mérsékelni?

A fejezet megállapításai a Budapesti Mobilitási Terven alapulnak. Az új fejlesztések esetében alapvető szempont az, hogy meglévő városi területekhez kapcsolódva, a **meglévő vagy fejleszthető közlekedési vonalakon helyezkedjenek el**, alközponti területekhez kapcsolódva vagy saját maguk alközponti szerepét lehetővé téve. Kívánatos, hogy mérsékeljék a városi és városkörnyéki közlekedési hálózatok terhelését, ezért a fejlesztési területek kiválasztásánál elsősorban olyan területeket kell előnyben részesíteni, amelyek közösségi közlekedéssel – ezen belül a városi kötöttpályás közlekedéssel – és közúti közlekedéssel jól ellátottak. Még ilyen kedvező helyzetben is szükségesnek látszik, hogy a **fejlesztők szerepet vállaljanak a közlekedési infrastruktúra javításában**, mindenekelőtt a közösségi és kerékpáros közlekedési hálózat fejlesztésében, és egyes esetekben működtetésében is.

Új fejlesztések és a meglévő területek struktúrájának átalakításakor is a közlekedési rendszernek **előnyben kell részesítenie az aktív közlekedési módokat** – gyalogos és kerékpáros mozgások –, **ösztönöznie kell a közösségi közlekedés használatát és mérsékelnie kell az egyéni gépkocsi használatot**.

A "rövid távolságok városának" gondolata azt célozza, hogy egy-egy városrész lakói és dolgozói a területen vagy annak közelében megtalálják a **napi élethez szükséges alapvető intézményi funkciókat, szolgáltatásokat, kereskedelmi ellátást**. Ennek fényében kívánatos, hogy 10 perc gyalogos távolságon, legfeljebb **1000 m-en belül olyan alközpont, kapcsolódási csomópont alakuljon ki** – vagy olyan meglévő alközpontozathoz csatlakozzon az együttes –, amely biztosítja a napi bevásárlás helyszíneit, az alapfokú egészségügyi, szociális intézményeket, a helyi szintű köztereket, sportolási lehetőséget. Ugyancsak kívánatos, hogy a város távolabbi pontjait elérő közösségi közlekedési hálózat állomásai is a rövid gyaloglási távolságon belül legyenek elérhetők.

Kívánatos a városi területek használatának hierarchiájához igazodó **gyalogos hálózatot kiépíteni**. A gyalogos utak és felületek legyenek minden korosztály számára biztonságosan használhatók. A lehető legteljesebb mértékben biztosítsák a mindenki számára igénybevehető, akadálymentes környezetet. A vegyes forgalmú területek minden tekintetben a gépjármű forgalom csillapításával, gyalogos elsőbbséggel készüljenek. Kívánatos emellett **a fejlesztési területek egészére kiterjedő és a városi rendszerbe jól integrálódó kerékpáros hálózat kiépítése** olyan paraméterekkel, ami az igénybevétel későbbi növekedését is kiszolgálhatják.



Fotó 1: Wiener Linien/Manfred Helmer, Aspern Seestadt, övezető buszok, időszakos kísérleti projekt

Fotó 2: Setphan Doleschal, Aspern Seestadt, közösségi kerékpár, 25 kg (teher vagy személy) szállítására alkalmas

Miközben egyértelműen kívánatos, hogy az új fejlesztési területeket Budapest **közösségi közlekedéssel városi léptékben is jól elérhető pontjainak környezetében jelöljük ki**, a területeken belül is ki kell építeni és működtetni kell a belső részeket feltáró közösségi közlekedést. Természetesen ma már elvárás, hogy a területet feltáró közösségi közlekedési rendszer minden eleme akadálymentes használatot tegyen lehetővé. Kívánatos, hogy a helyi közösségi közlekedés is olyan üzemi idővel és sűrűséggel működjék, amely a méltányolható igényeknek megfelelően az érintettek számára lehetővé teszi annak használatát.

Elvárható eközben, hogy az új fejlesztések sora, a meglévő belső városrészek rehabilitációja törekedjék **a gépkocsihasználat igényének csökkentésére, a gépkocsik jelenlétének mérséklésére**. A gyalogos és kerékpáros hálózat fejlesztése mellett ennek eszköze a közterületek újraosztása: belső városrészekben helyenként (tömbönként) gyalogos zónák kialakítása (leszámítva a mentő-, tűzoltó-, mozgássérült-szállító és egyéb közérdekű járműveket) ill. a vegyes forgalmú területeken az erőteljes forgalomcsillapítás. Van olyan felfogás, amely szerint a **gépkocsitárolás infrastruktúrájának is ösztönöznie kell a gépkocsi birtoklás és így a gépkocsihasználat csökkentését**. Kívánatos a vegyes használatú területeken a gépkocsitárolók számának meghatározása esetén az osztott használat (egyidejűség) figyelembevétele. Továbbá javasolt a gépkocsitárolás felületeinek olyan elrendezése, amely a parkolási igények esetleges csökkenése esetén a tárolók területének alternatív – pl. közösségi célú – hasznosítását egyszerűen lehetővé teszi.

Eközben szükséges olyan szolgáltatási rendszerek elemeinek kiépítése is, amelyek az időben változó **logisztikai szolgáltatások működését lehetővé teszik**. Ilyennek tekinthető a házhoz szállítás, futár és postai kiszállítás, alkalmi építési-szerelési feladatok ellátása mellett a kereskedelmi árufeltöltés gyakorlati kérdéseinek megválaszolása.

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

5.1. A mobilitás módja és hatékonysága meghatározza a város élhetőségét. A fejlesztések helyének, kapcsolatainak és belső struktúrájának megválasztása során a közlekedési igények minimalizálása a cél.

5.2. A gyalogos és kerékpáros közlekedés előtérbe helyezése, a gépkocsihasználat helyett a közösségi közlekedés használatának ösztönzése kívánatos.

5.3. **P+R kapcsolódási pontok fejlesztése, parkolási problémák kezelése, kerékpárutak fejlesztése, „rövid távolságon belül” alapvető intézményi és szolgáltató funkciók kialakítása szükséges.**

5.4. Az új fejlesztések központképző erejükkel biztosítsák a városszerkezet funkcionális egyensúlyát.

5.5. Kapcsolódjanak a meglévő közlekedési struktúrákhoz.

5.6. **Fejlesztők vállaljanak szerepet a közlekedési infrastruktúra javításában, egyes esetekben működtetésében.**

6. KÉRDÉS: HOGYAN LEHET BUDAPEST ÖNAZONOS VÁROS?

Az európai történeti városok fejlődésük során magukkal hordozzák fokozatos kialakulásuk jegyeit. A folyamatos fejlődést a nagyobb katasztrófák, háborúk mellett elsősorban az építés, átépítés – manapság a visszaépítés – átgondolatlan megoldásai veszélyeztetik. Budapest történeti város, önazonosságának alapeleme sok százados történelme és ennek megjelenése. Hogyan lehet úgy fejleszteni a jövőben Budapestet, hogy megőrizze karakterét, pazar városképét, folyamatos megújulásra képes egyéniségét? Hogyan lehet a városfejlődést olyan merderben tartani, hogy a történeti városrészek megújulása lépést tudjon tartani az új építésekkel? Tudunk-e olyan programokat indítani, amelyek lehetővé teszik ezt? Látható, hogy a kompakt város elve mellett e cél elérése további eszközöket is igényel.

Kívánatos, hogy az új városi együttesek a lehetőségekhez képest a leginkább vegyék figyelembe a pozíciójuknak megfelelő városszerkezeti kapcsolatokat. Illeszkedjenek a meglévő beállt területek struktúrájához, szolgáltatásaihoz. Az átalakuló városrészek előnyösen fejleszték tovább a város nagyléptékű szerkezeti elemeit, hozzanak létre **újszerű, előremutató urbanisztikai elemeket tartalmazó új városi szövetet**. A fejlesztés helyszínének megválasztása során ezért is kívánatos a barnamezős vagy használaton kívüli területek előnyben részesítése és azoknak a tágabb városszerkezetbe integrált kialakítása. Az illeszkedés mellett a tervezett beruházás léptékének függvényében a működőképesség fenntartása, vagyis a környező és a fejlesztési terület humán és műszaki infrastrukturális ellátottságát is elvárt figyelembe venni. Kívánatos, hogy az újonnan létrejövő városi területek **átjárhatóak és nyitottak legyenek a környező városrészek felé**. Ennek megfelelően kell kialakítani és üzemeltetni a terület publikus, félpublikus és privát tereinek hálózatát.

A szerkezeti illeszkedésen túlmenően kívánatos, hogy az új fejlesztések **a gazdag és egyedülálló budapesti városképet, tiszteletben tartva hozzanak létre új elemeket**. Az új városképi elemek ne legyenek öncélúan tolakodók, túlzottan egyénieskedők – másfelől azonban kellő változatossággal, a kor igényes városépítészeti-építészeti megoldásaival gazdagítsák a városképet. A városkép történeti elemeinek megőrzése érdekében elengedhetetlen a meglévő történeti épületek, mindenekelett a lakóház állomány további **fokozatos megújítása, a történeti karakter megőrzése**. Ennek nehézsége a szétaprózódott tulajdonosi szerkezet, ami nehezíti a felújítási programok véghezvitelét, de még a közcélú forrásokon alapuló támogatási rendszerek működését is. Jelen pillanatban még a történeti város legszűkebb és legértékesebb magja, az UNESCO Világörökségi terület is megújulásért kiált. A városrehabilitációs folyamatok újraindításához tehát **új szabályozási, műszaki, építészeti válaszokat kell találni** a modernizáció mikéntjére, **és szervezeti szinten** is (tulajdonos, fejlesztő, kerület, főváros) együttműködésen alapuló irányba kell építkezni.

A hagyományos heterogén városi struktúra tovább élése érdekében az új városi területek fejlesztése esetében kívánatos a **vegyes funkciójú területek kialakítása**.

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

6.1. A fejlesztéseknek figyelemmel kell lenni a kialakult városszövet szerkezetére, városépítészeti adottságaira, a történeti épületállomány adottságaira.

6.2. Az új fejlesztési területeket ennek figyelembevételével kell kialakítani, a történeti területeken érzékeny, visszafogott építészeti eszközöket kell alkalmazni.

6.3. Értékmegőrző és értéktelentő fejlesztések ösztönzése, kötelezettségek előírása határozottabb, és tényleges örökségvédelmi szerepvállalással.

6.4. Kívánatos, hogy a városrészek központjai, alközpontjai őrizzék meg saját történeti karakterüket, ne csak funkcionális központként működjenek, hanem az adott városrész identitását is hordozzák.

6.5. Az újonnan létrejövő városi területek legyenek átjárhatóak és nyitottak a környező városrészek felé.

6.6. A városrehabilitációs folyamatok újraindításához új szabályozási, műszaki, építészeti válaszokat kell találni, és szervezeti szinten is együttműködésen alapuló irányba kell építkezni.





Fotó:bkk-3.com, Sargfabrik, Wien, 2001, koporsógyár helyén kollektív ház

7. KÉRDÉS: MILYEN LEGYEN A HARMONIKUS VÁROS?

A tervezett fejlesztések kapcsán olyan városi struktúrákat kell létrehozni, amelyek az ingatlanfejlesztés gazdasági mozgatórugói mellett a barátságos, humánus környezetet biztosítják. A magas minőségű környezet létrehozásának elsődleges célja, hogy egyre több, testi és lelki egészséget biztosító városi együttesek szolgálják a következő generációkat. A közelmúltban megvalósult fejlesztések nyomán nem mindenhol jöttek létre az Élhető Város mintaterületei. Vajon ez a mai szabályozási környezetből adódik vagy a tervek rosszak? Vajon van-e lehetőség a korábbi hibák értékelése alapján arányosabb, kisebb léptékű, igényesebb környezettel kialakított együtteseket létrehozni? Lehet-e ezt a fejlesztők önmérsékletére bízni? Lehet-e a fejlesztőket érdekeltté tenni az önmérsékletben? Lehet-e a szabályozók utólagos szigorításával biztosítani az arányosabb beépítéseket?

A vonzó városi együttesek létrehozása nem csupán tőkeráfordítás kérdése: alapvetően feltételezi a humánus léptékű környezet kialakításának szándékát, a gondos és szakértő tervezést. Alapvető követelmény, hogy **a városi együttesek már telepítésükkel szolgálják a minőségi élhető és egészséges környezet létrehozását**. Ennek megfelelően az urbanisztikai mintának megfelelő választ kell adni **az átszellőzés, a tájolás, a benapozás, a klímavédelem és a zajvédelem szempontjaira**. Az urbanisztikai minták legősibb formái, **a közterületekre szervezett városok** az alapvető strukturáltságot, a vegyes használatot és változatos térformákat tudják biztosítani.

A telepítés egyik legáltalánosabb fejlesztési kérdése a területek **beépítési sűrűsége**, az együttes tereinek tágassága. A beépítési sűrűség végső soron **a szabad terek és a beépített terek arányának kedvező megválasztását jelenti**, ez a kulcsa a kellő zöldfelületek biztosításának, emellett a városi tér átláthatóságának. A telepítés szerkezetét és a városképet markánsan meghatározó vonása a **beépítés magassága** is. Míg az irodaházak területeken elfogadható a magasabb sűrűség, a nagyobb épületmagasság, a tapasztalatok szerint **a vonzó lakókörnyezet kisebb léptékű, lazább, zöldebb együttesekben jöhet létre**. A múltbéli és a korszerű városépítésben egyaránt sok helyen alkalmazott F+4 - F+6 szintes beépítések kellő sűrűség mellett hatékony telepítést és emberi léptéket is biztosítanak. Egy ilyen beépítésű területen a kifejlett faállomány léptéke az épületállomány léptékével összemérhető, ezért harmonikus környezetet biztosít. A tapasztalat szerint vonzó, ha egy területen – különösen a lakóterületeken – az utcák, az épületek közötti terek légtéraránya eléri a szélesség és magasság 1:1 (1:1,25) közeli arányát. Az újépítésű magasházak lakóterületek ezt a kézenfekvő harmóniát nélkülözik. A jelenlegi szabályozási környezet egyes lakóterületek számára lehetővé teszi a 4,5-5,5 m²/m² általános szintterületi mutatót, miközben a vonzó lakókörnyezetek, de a korábbi lakótelepek is ennél sokkal alacsonyabb, 1,5-2,0 m²/m² sűrűséggel épültek. Azaz az újonnan épülő F+13 - F+19 szintes épületek sokkal sűrűbben épülnek, sokkal közelebb kerülnek egymáshoz, mint paneles elődjeik. Kérdés, hogy **van-e mód a fejlesztéseket kisebb sűrűség és/vagy alacsonyabb épületmagasság felé terelni?**

Emellett javasolható az is, hogy a közeljövőben olyan új városépítési formák is jelenjenek meg, amelyek a máshol kiterjedten alkalmazott alacsony magasságú, de sűrű ("high density, low rise") beépítéseket is megvalósítják.

A tervezés során alkalmazott építészeti eszköztárral biztosítani kell, hogy az együttesek kialakítása **elkerülje a monotóniát, a "falanszter" jelleget**. Ehhez a városépítészeti kompozíciót, a változatosan alkalmazott elemek tér- és tömegalakításának rendjét kell megfelelően alkalmazni. Cél a **humánus léptékű lakóterületek kialakítása**, a nagyobb egységek rendezettség mellett a kisléptékű környezetalkotó elemek kompozíciójával. Kedvező a köz számára hozzáférhető belsőudvarok és tömbbelsőök védelme, az új lakóterületeknél pedig kialakításuk. A meglévő történeti városrészek felújításának kimondott célja a város identitásának megőrzése a meglévő épületállomány megőrzésével, de a fejlesztési területek többsége az átmeneti zónában is hosszabb-rövidebb előélettel rendelkezik, így a területen jelen vannak az épített (vagy a természeti) örökség jellegzetes elemei, túlélő tanúi. Kívánatos az értékesebb elemek megőrzése, integrálása a fejlesztési koncepcióba annak érdekében, hogy az egyes területek emlékezete tárgyi formában is fennmaradjon, **az új használók számára identitást, karaktert** lapostetőkön, vagy a terepszint alatti létesítmények födémén zöldtetők kialakítását kell szorgalmazni, továbbá új épületek esetében vertikális zöldfelületek kialakítása javasolt.



*Fotó: David Butler, Mole Architects, Marmalade Lane, közösségi lakótelep Cambridgeben
2-5 hálósobás sorházak és 1-2 hálósobás apartmanok vegyesen,
Lakószövetkezet, közösen fenntartott közösségi terek, megújuló energiaforrások használata*

Kívánatos, hogy a városi együttesek **a testi és lelki egészség megőrzése érdekében igényes tájépítészeti megoldásokkal alakítsák a közterületeket, a privát kerteket és a közösség rendelkezésére álló zöldfelületeket.** Új zöldfelületek létesítése esetén célszerű azokat úgy elhelyezni, hogy kedvező környezeti, klímajavító hatást is ki tudjanak fejteni a környezetre, emellett az ökológiai, élőhelyvédelmi és egyúttal fenntarthatósági szempontokat is előtérbe kell helyezni. A kertművészet és a parképítészet szempontjainak megújulása jegyében az ökológiai, élőhelyvédelmi és egyúttal fenntarthatósági szempontokat is előtérbe kell helyezni. **Az előírt zöldfelületek minél nagyobb részén teljes értékű, talajkapcsolatos többszintes zöldfelületeket kell létrehozni.** Elsősorban klímavédelmi szempontok miatt a lapostetőkön, vagy a terepszint alatti létesítmények födémén zöldtetők kialakítását kell szorgalmazni, továbbá új épületek esetében vertikális zöldfelületek kialakítása javasolt.

A fejlesztési területeken gondoskodni kell a helyi lakosság szabadtéri rekreációs igényeinek helybeni kiszolgálásáról. **Az ún. zöldterületi ellátottság biztosítása érdekében** a lakónépességtől függően komplex kialakítású közpark, vagy kisebb közkertek kialakítása szükséges. A zöldterületeken a különböző korosztályok és társadalmi csoportok igényeinek megfelelően nyilvános játszótereket, sportlétesítményeket kell kialakítani és fenntartani. A zöldterületek tervezése, fenntartása során teret kell biztosítani **a helyi közösségek aktív részvételének.**

A zöldinfrastruktúra **minél teljesebb ökoszisztéma-szolgáltatása érdekében** alkalmazni kell növényállomány szakszerű telepítését és üzemeltetését lehetővé tevő eszközöket. A közműrendszerek kialakítása során figyelembe kell venni a távlati igényeket, az elérhető új technológiák alkalmazását. A csapadékvízrel való racionális gazdálkodást is elő kell segíteni, annak minél nagyobb arányú helyben tartása és hasznosítása érdekében (pl. esőkertek kialakítása). Kívánatos a helyben komposztálás rendszerét kialakítani, feltételeit biztosítani.

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

<p>7.1. A harmonikus városi környezet kialakítása érdekében keresni kell a lehetőséget arányosabb, emberi léptékű területek kialakítására.</p>	<p>7.2. Van-e mód a fejlesztéseket kisebb sűrűség és/ vagy alacsonyabb épületmagasság felé terelni? Megjelenhetnek e újabb beépítési formák?</p>	<p>7.3. A fejlesztőket érdekletté kell tenni, egyúttal indokolt felülvizsgálni a jelenlegi szabályozási környezetet.</p>
<p>7.4. A korszerűbb lakhatási formák, beépítési lehetőségek, környezetalakítás és használat népszerűsítése a lakosság széleskörű bevonásával történhet.</p>	<p>7.5. Emellett kihívást jelent, hogy a zöldfelületek a megváltozó klimatikus körülményekhez is alkalmazkodó, fenntartható módon kerüljenek kialakításra.</p>	<p>7.6. Kísérleti lakóterületek építése, ezek bemutatása, valamint közösségi fenntartású publikus és félprivát terek, közösségi kertek, udvarok működtetése javasolt.</p>



*Fotó: David Butler, Mole Architects, Marmalade Lane, közösségi lakótelep Cambridgeben
2-5 hálószobás sorházak és 1-2 hálószobás apartmanok vegyesen,
Lakószövetkezet, közösen fenntartott közösségi terek, megújuló energiaforrások használata*

8. KÉRDÉS: MILYEN LEGYEN A SZOLIDÁRIS VÁROSI KÖRNYEZET?

A városi élet minőségét nem csupán a város fizikai háttere határozza meg, fontos tényezők a komfortos életvitelre való lehetőség, egészséges lakó és munkakörülmények. Ehhez a város-politikának érdemi beavatkozási lehetősége kell, hogy legyen a szociális környezet befolyásolására, a szociális infrastruktúra fejlesztésére, a helyi gazdaság befolyásolására. Kérdés, hogy ha van is ilyen lehetőség, ezek a beavatkozások mennyiben hozhatók összhangba a városfejlesztés gyakorlatával?

A tervezett új városi együttesek létrehozása során számos szocio-ökonómiai tényezőt is figyelembe kell venni. Sok esetben ezek a szempontok a magánfejlesztők közvetlen piaci érdekei alapján körvonalazódnak, azonban kívánatos, hogy a **tágabb értelemben vett közjó érdekében összetettebb szempontok is érvényre jussanak**. A lehetőséghez képest kívánatos a társadalmi szegregáció fékezése. Nem kívánatos sem gazdag, sem szegény státuszú zárványok létrehozása.

Az újonnan létrejövő területeken a lakosság és a területet használó városlakók társadalmi sokszínűségének érdekében, mindenekelőtt **a lakásállomány vegyes összetételét kell biztosítani**. A fejlesztések minden ütemében **egyaránt kell építeni kisméretű, közepes és nagyméretű lakásokat** annak érdekében, hogy a területen egyaránt lakhassanak fiatalabb és idősebb, alacsonyabb és magasabb jövedelmű csoportok, helyet kaphassanak egyszemélyes háztartások és nagycsaládosok.

A társadalmi összetétel heterogenitásának érdekében célszerű biztosítani, hogy **a lakások egy része önkormányzati tulajdonú bérlakás legyen**, amely az önkormányzati szabályozott-támogatott lakbérkonstrukciók bérlőinek ad otthont, **illetve lakásügynökség kezelésében álló piaci bérlakás legyen**. Ennek érdekében javasolható, hogy az önkormányzatokkal megkötendő településrendezési szerződések keretében biztosított legyen az ilyen célú lakások kialakítása és átvétele. Javasolható újszerű lakásformák (pl. közösségi tulajdonú lakóegyüttesek) létrehozásának lehetővé tétele éppúgy, mint a sajátérs építésű lakásformák megjelenése.

Kívánatos, hogy a lakóterületek biztosítsák **az életút egyes állomásainak megfelelő használatot**. Támogatni kell a kisgyerekes családok mellett különös tekintettel az idősödő lakosság igényeinek megfelelő környezet kialakítását.

Az új fejlesztésű területeken is biztosítani kell azoknak **az alapfokú intézményeknek (óvoda, általános iskola) az elérhetőségét**, amelyek az új lakóközösség családjait szolgálják. Kérdés, hogy **a hiányzó szociális infrastruktúra kiépítésére** a jövőben a fejlesztők vagy az önkormányzatok tudnak-e vállalkozni?

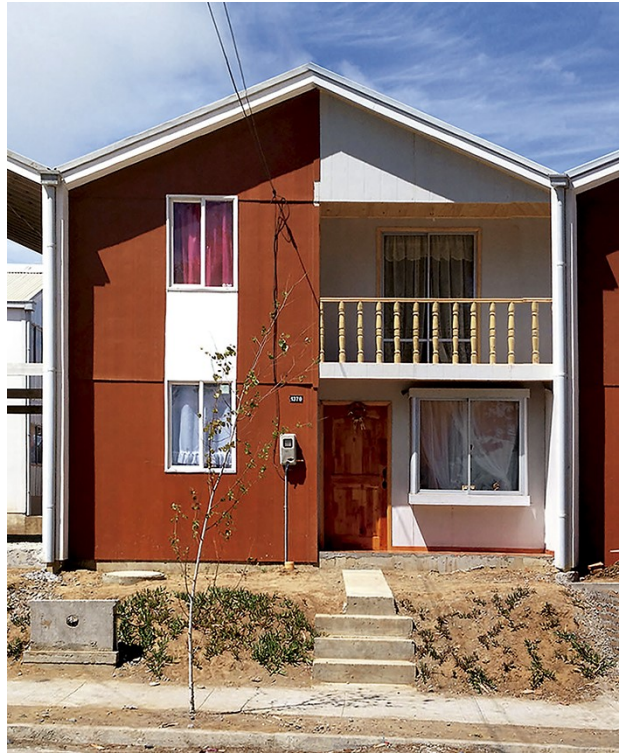
A fejlesztések során ajánlott **a közösségi célú terek, valamint intézmények létrehozása** a helyi lakosság számára, akár kisebb egységenként – egy-egy lakótömb –, vagy akár nagyobb városszerkezeti egység számára. A közösségi multifunkcionális terek biztosítják az aktív részvételt a közösség életében, a helyi identitást és összetartozást növelik, ezáltal a szociális háló erősítésének eszközei is.

Tervezéskor alkalmazni kell azokat a megfontolásokat és fejlesztési elemeket, amelyek a területen **a közbiztonság megőrzését segítik**, pl. a közhasználatra átengedett magánterületek esetében. Kiemelten kell figyelni a nők és a gyermekek sajátos biztonsági igényeire, szorgalmazni kell az áttekinthetőséget, jó belátást biztosító tájépítészeti és építészeti megoldások alkalmazását.

A vegyes funkciójú városban a lakóterületek mellett **számos munkahely jelenlétével számolunk**. Cél, hogy ezek egy része **a helyi munkavállalók számára is nyitottak legyenek**, lehetővé téve, hogy a területen belül végezhesse munkát. Ez nem csupán hagyományos irodai munkahelyeket jelenthet, de a távmunka újabb és újabb formáinak – pl. co-working irodák – is helyet adhat. A vegyes funkciójú városrészben lehetőséget kell adni a helyi lakosság saját gazdasági vállalkozásainak, KKV-k megjelenésére pl. a vendéglátás, a szolgáltatások területén. Lehetőséget kell adni akár a környezetet nem terhelő kisipari tevékenység jelenlétére is.

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

8.1. Társadalmi sokszínűséghez a lakásállomány vegyes összetételét kell biztosítani	8.2. A fejlesztőkkel közösen kell kidolgozni azt a kölcsönösen elfogadott eszköztárat, ami biztosíthatja a végletes szegregáció elkerülését.	8.3. Legyen a piaci alapon épülő lakások egy része önkormányzati bérlakás. Legyenek sajátterős építésű lakóegyüttesek. Vegyes összetételű lakóegyüttesek épüljenek.
8.4. Szociális és humán ellátórendszer megfeleljen az élethelyzett, kor, pénzügyi helyzet szerinti vegyes lakosság összetételnek.	8.5. Választ kell találni a szociális infrastruktúra hiányosságainak pótlására. A lakókörnyezet többféle munkalehetőséget is kínáljon, a városnegyednek legyen kisebb-nagyobb léptékű helyi gazdasága.	8.6. Helyi munkavállalók támogatása: helyi egyéni vállalkozók, KKV-k, kisipari tevékenységek támogatása szükséges.



*Fotó 1: Elemental; Felipe Díaz Contardo/fotoarq, Alejandro Aravena, Villa Verde, 2009-2013
Kollektív tulajdonosi modell, félkész állapotban átadva*

*Fotó 2: Elemental; Alejandro Aravena, Quinta Monroy, 2003, Chile
Szociális lakások, félkész állapotban átadva*

9. KÉRDÉS: MILYEN ESZKÖZÖK TÁMOGATHATJÁK A MEGVALÓSÍTÁST?

Az élhető Budapest elsősorban harmonikus. Az új városrészek harmonikusan illeszkednek a meglévő városszerkezethez, a városrészek fejlődése kiegyensúlyozott, az épített város harmóniában van a szűkebb és tágabb értelemben vett természeti környezettel. Vajon a jelenlegi városfejlesztési gyakorlat mindenben ezt szolgálja?

A jelenlegi városfejlesztési gyakorlatot az elmúlt három évtizedben történetileg kialakult szervezeti és jogszabályi háttér nagyban befolyásolja. A rendszerváltást követően az addigi, elsősorban tervgazdasági eszközökön alapuló városfejlesztést a piacgazdasági eszközökre alapuló gyakorlattal kellett felváltani. Az egykori átállás nagyban meghatározta a jelenleg is érvényes peremfeltételeket. Itt elsősorban a településrendezési, szabályozási környezet kialakulását kell meghatározónak tekinteni: **a '90-es években kiindulópontként megadott építési lehetőségek a mai napig szerzett jogként alapvetően meghatározzák az ingatlanok fejlesztési potenciálját, s így értékét.** Mi több, az ingatlanfejlesztők az építési lehetőségeket többnyire tágítani szeretnék – legyen szó a lehetséges beépítési sűrűségről, az épületmagasságról, jellemzően a zöldfelületi követelményeket, örökségvédelmi előírásokat csorbítva. Sajnálatos módon a piaci fejlesztési körülmények között kialakult "várostermékek" nem mindig felelnek meg a Főváros által kitűzött stratégiai céloknak: a területek beépítése túlzó, a helyi adottságokat figyelmen kívül hagyó, a zöldfelületek aránya alacsony, kialakításuk színvonalatlan, ökológiai szempontból nem töltik be szerepüket, az új területek szociális összetétele pedig szegregált.

Másfelől Budapest jelentős része – és az agglomeráció többi települése is – sűrűségét tekintve még mindig kisvárosi/falusi/kertvárosi paraméterekkel rendelkezik. Ezek a területek nehezebben fenntarthatóak a nagy távolságok, fajlagosan magas infrastruktúra és üzemeltetési költségek miatt.

A városfejlesztés természetesen nem mondhat le a piaci szereplők fejlesztő erejéről – szaktudásáról, innovációs készségéről, tőkepiaci és ingatlanpiaci jelenlétéről –, hiszen a lakásépítés, munkahelyek létrehozása, kereskedelmi létesítmények fejlesztése terén nem várható nagyobb léptékű állami vagy önkormányzati városépítési tevékenység megjelenése a közeljövőben. (Természetesen az állami, önkormányzati szereplők is meghatározók a közigazgatási, sport, oktatási vagy az infrastrukturális létesítmények fejlesztésében, s ezzel befolyásolják az ingatlanpiacot.) **Meg kell tehát érteni az ingatlanfejlesztési folyamatok finanszírozásának módszerét,** ugyanakkor **szükség van a piaci szempontok ellensúlyozására,** egyes új követelmények megjelenítésére. **A kiegyensúlyozott fejlődéshez a továbbiakban vagy a fejlesztők önkorlátozására, vagy a közsféra által adott, a megállapodások alapját képező határozottabb ajánlásokra van szükség. Kérdés, hogy ezen elképzelések nem utópisztikusak-e az elkövetkező évek Budapestjén?**

Fontos azonban a tanulságok számba vétele és a közeljövőben kialakítandó szabályozási környezet esetében azok figyelembevétele. Erre elsősorban azokon a területeken kerülhet sor, **amelyek átfogó tervezés előtt állnak**. Ilyeneknek tekinthetjük az új barnamezős fejlesztéseket, az átalakuló városi területeket. E tervezési folyamat során kerülni kell a két végletet: a túl laza családi házas beépítést és az erőltetetten sűrített beépítési módokat.

Ki kell fejleszteni tehát azokat a "várostermékeket", amelyek különféle beépítési módok révén (30-60 lakos/ha, 80-120 lakos/ha, 150-250 lakos/ha sűrűségű lakóterületeket) választokat keresnek a zöldfelületek, a gépjárműtárolás, a közművek új szemléletű megoldásaira. Láthatóan hiányzik például a budapesti kínálatból az alacsony intenzív ("high-density-low-rise") beépítés, a kellő zöldfelületekkel ellátott városias beépítés, az olcsó bérű lakások kínálata.

Élhető Város kialakításához többféle előképpel rendelkezünk: ismerjük a negatív tapasztalatokat, de ismerjük a sikeres példákat is - mind Magyarországon, mind külföldön.

Meg tudjuk fogalmazni azokat az ideákat, amelyeket a vonzó város kellékének tekinthetünk. Ilyenek tekinthetjük mindenekelőtt a fő funkcionális elemek összhangját, a beépítés általános léptékét és módját, a zöldfelületi adottságokat.

Az Élhető Város létrehozásához és használatához az alábbi területekre tudunk elvárásokat megfogalmazni:

- klímatudatos erőforrás gazdálkodás;
- a város önazonosságának megőrzése;
- észszerű közlekedés;
- harmonikus és humánus környezet kialakítása.

ÁLLÍTÁSOK / KÉRDÉSEK

9.1. Piaci szempontok ellensúlyozása szükséges ahhoz, hogy az összvárosi érdekek érvényre jussanak	9.2 A fejlesztőtől önmérsékletet várni utópisztikus elvárás.	9.3. Új elemek beépítése szükséges az ingatlanfejlesztési folyamatokba, szabályozásba.
9.4. A piaci érdekek mozgatják a fejlesztéseket.	9.5. Innovatív módon fejleszteni kell a beépítési módok kínálatát.	9.6. Új együttműködési formák használata szükséges a piaci és önkormányzati szereplők között.



Fotó: Tim Crocker, wallpaper.com, mikhailriches.com, Norwich, Goldsmith street, magas minőségű szociális bérlakások, passzív ház minősítéssel

10. ÖSSZEFOGLALÓ

Ezen Vitairat azokra a legfontosabb kérdésekre igyekszik választ találni, amelyek az elkövetkező évek, évtizedek budapesti térségében a városi struktúrák, a városi környezet, a városi életmód egészét meg fogják határozni. A Vitairat tudatosan igyekszik megfogalmazni a feltételezett ideális megoldások jellemzőit. Nyitottak a kérdések azonban abban, hogy ezek a városfejlesztés szereplői – mindenekelőtt a végső felhasználók, vagyis a városlakók – által mennyire elfogadottak, elfogadhatók, és mindenképpen nyitottak a kérdések, abban, hogy melyek a kialakítható, megragadható eszközök az ideális állapotok eléréséhez.

- Jól látható, hogy a **város szétterülése** már ma is súlyos nehézségeket okoz az agglomerációs térség napi működésében.

Van-e eszközünk arra, hogy ezt érdemben fékezzük? Részt tud-e venni Budapest a területre érkező lakosság és a különféle típusú munkahelyek letelepítésében?

- Úgy gondolhatjuk, hogy a felhagyott **barnamezős területek** jó helyet kínálnak az újabb városfejlesztési igények számára.

Megmozdíthatók-e ezek a területek, bevonhatók-e az ingatlanpiaci kínálatba? Van-e elegendő forrás az ingatlanfejlesztésben ahhoz, hogy ezen területek hátrányait – költséges kármentesítés, infrastruktúra építés, szociális infrastruktúra bővítése – ki tudja gazdálkodni vagy remélhető-e más forrás igénybevétele?

- A **fejlesztések klímatudatossága** ma már vitathatatlanul elvárható és a fejlesztések hosszútávú fenntarthatósága szempontjából elengedhetetlen.

Hogyan lehet ezeket alkalmazni a meglévő történeti városrészekben és lakótelepeken, a meglévő épületállományon?

- A **mobilitás tudatos befolyásolása, átalakítása** nélkül a város és a városkörnyék működése ellehetetlenül.

Elérhető-e a gépjárműforgalom szerepének csökkentése, a kötöttpályás közösségi közlekedés fejlesztése, az aktív gyalogos és kerékpáros közlekedés előtérbe helyezése?

- Láthatóan nem jut ma kellő figyelem a **történeti városrészek** megújítására.

Várható-e újabb városrehabilitációs programok indítása? Túl tudnak-e ezek lépni a kisebb léptékű felújítási programok körén, lesz-e lehetőség a szerkezetalakító beavatkozásokra? Változni fog-e a történeti épületállomány tulajdonosi struktúrája vagy hosszabb távon is a lakók tulajdonában álló társasházak fogják meghatározni a fejlesztések lehetőségeit?

- Kívánatos, hogy nagy múltú városunk a jövőben **önazonosságának megőrzésével fejlődjék**, mind a városszerkezet, mind az épületegyüttesek, épületek léptékében.

Van-e lehetőség az épületállomány megőrzésére, a legértékesebb területek védelmére? Van-e lehetőség az újonnan épülő házak, épületegyüttesek olyan kialakítására, ami egyfajta budapesti vagy az adott városrészre vonatkozó identitást képvisel?

- A **harmonikus környezet létrehozása** a mainál igényesebb, fenntarthatóbb építészeti és tájépítészeti megoldások létrehozását és fenntartását teszi szükségessé.

Lehetővé teszi-e a jelenlegi ingatlanfejlesztési gyakorlat, a lehetséges finanszírozási háttér a minőség javítását, a lazább beépítést, az újabb funkciók lehetőségének megteremtését? Melyek ennek eszközei a városszerkezet fejlesztése szintjén és melyek ennek következményei a városépítészeti léptékben?

- A **város humánus működésének megteremtése** olyan szociális eszközök alkalmazását igényli, amelyek ma még nincsenek használatban.

Van-e lehetőség arra, hogy az önkormányzatok akár saját fejlesztéseik révén, akár a magánfejlesztések keretein belül lakásokhoz jussanak és ilyen módon segítsék a területek vegyes társadalmi összetételét?

Van-e lehetőség korosztályok szerinti célzott fejlesztésekre? Van-e lehetőség az önkormányzatok számára a városi gazdaság építésében való részvételre?

- Az Élhető Város követelményei több tekintetben **más megközelítést igényelnek**, mint amit a jelenlegi szabályozási környezet indukál.

Van-e lehetőség arra, hogy a fejlesztők önkorlátozása vagy új szabályozások révén a ma szokásosnál arányosabb, visszafogottabb beépítésekre kerüljön sor?

Amennyiben ezzel nem számolhatunk, van-e lehetőség arra, hogy az újabb fejlesztések esetében ezek a mutatók jussanak érvényre? Egyrészt mellett élhet-e a kétféle megközelítés?

A fentiek sok szempontból olyan irányú lépéseket, olyan célokat vetnek fel, amelyek a jelenlegi folyamatokból, a jelenlegi működésből nem következnek.

Az irányváltáshoz közös gondolkodásra van szükség.

A Vitairat célja, hogy ezt a közös gondolkodást serkentsen.



BUDAPEST
A VÁROS, AMELY EGYESÍT