



Az „alközpont” belső tere és egy átjárója

Az egymást követő építési ütemek kapcsolatának zavarai. A telep északi oldalának talán legkellemetlenebb helye – a piac mellett – a **Füst Milán utcától nyugatra később épült sávházak és a három pontház közötti térség**, aminek a fent tárgyalt „alközpont” felé irányuló gyalogos mozgások környezetét kellene biztosítani. Az észak-déli irányba tájolt, az úttól szögben elforduló pontházak előtt kialakult háromszög formájú „hulladék területek” és a széles gyepesített sáv mindenfajta környezeti és használati értéket nélkülöznek. (A sávházak nem átmenő lépcsőházak, így azokból a területsáv közvetlenül nem közelíthető meg.) Általában is igaz, hogy a későbbi ütemek építésénél a környezettervezés a régebbiekénél jóval gyengébb minőségű volt, és a megfelelő összehangolás is hiányzik.



A „gyalogos tengely” indulásának és érkezésének környezete a Heltai Jenő térnél

A magas tetős, teraszos garázssor. A zajvédő domb Szentendrei úttal ellentétes oldalára telepített „emeletes” garázssor építészeti rendkívül zavaró, különösen azok a helyek, ahol funkciótlan „teraszt” alakítottak ki a garázsok fölött. Ez a házsor a telep egyik várhatóan legkevésbé alakítható eleme, és „eltakarása” sem oldható meg.

A „kövér házak” és környezetük. Építészeti karakterükben a pontosan észak-déli irányba tájolt, „rejtett” középfolyosós házak magasabb építészeti minőségűek a „hosszú házaknál. A Juhász Gyula utcától északra fekvő épületsor átjáróinak sötét világa kevésbé kellemes, de a „**lábak” közé beépült üzletek, szolgáltatások életet visznek a környezetbe**, és nem utolsósorban azok üzemeltetői általában tisztán is tartják az előterüket.

Ugyanakkor a **Juhász Gyula utcától délre** épült telep-rész minden szempontból **gyengébb környezetű**. Itt a „lábakra állítás” csak részben valósult meg, így a földszintek szolgáltatások számára való hasznosítása kevésbé volt lehetséges. Ráadásul a durva, ferde falú beton pillérek és a mögöttes zárt falfelületek kellemetlen látványt nyújtanak. A három hosszú sávház közötti, nem parkolás számára kialakított területsávok kertészeti kialakítása teljesen hiányzik.

Üzletek, szolgáltatások a földszinteken, hiányzó funkciók. Meglehetősen általános a „lábás házak” földszintjeinek beépítése, üzleti hasznosítása. E szintterületek funkciói rendkívül változatosak, megjelenésük azonban csak ritkán vonzó. Ugyanakkor, a helyszínen járva – és az ott élők véleményeire is tekintettel – nem ez tűnik a leginkább zavarónak. Igen **kevés az olyan vonzó kellemes hely** (kávézó, étterem stb.), melyek a **helyi közösségi kapcsolatok építésében** is szerepet játszhatnának. Valószínűsíthető, hogy a telep méretéből, a lakosság társadalmi és korösszetételéből következően igény lenne ilyenekre, csak a megfelelő hely megtalálása és az üzemeltetési szándék hiányzik. Nagyobb befogadóképességű közösségi létesítmények nem működnek a telepen, ami nagyban hozzájárul annak „**alvótelepülés” jellegéhez**.

Játszóterek. Kevés játszótér van a telepen, a lecsökkent gyerekszám miatt az utóbbi években sok, már leromlott állapotban lévő kisebb játszótér szüntettek meg. A megmaradtak többsége fa eszközökkel feljavított, pár játszótér pedig teljesen felújított és bekerített az önkormányzat és a Máltai Szeretetszolgálat jóvoltából egy nagy, felújított, minden mai igénynek megfelelő játszótér található a lakótelep keleti felében. Ezen utóbbiak hibája, hogy környezetbe ágyazásuk általában gyenge, vaskerítéseik miatt látványuk zavaró. Így **a gyerekek számára nem alakul ki valamiféle, megkülönböztethető egyedi környezet**. Helyi vélemény szerint a kertépítészeti kialakítás általános szegényessége abból is fakadhat, hogy a felszámolt játszótérek helyén a gyepesítésen kívül semmilyen egyéb téralakító beavatkozás nem történt.

Parkolási helyzet. Igen gyakori a telepen a szabálytalan parkolás, aminek megakadályozására folyamatosan helyeznek el a behajtást akadályozó fém vagy más anyagú „babákat”.. Helyi vélemény szerint ugyanakkor nem biztos, hogy ez tényleges parkoló hiányt jelez, csak a lakosok arra törekszene, hogy az ablakukból rálássanak a kocsijukra. Ezt a véleményt erősíti, hogy a külsőbb fekvésű nagy parkolók kevésbé kihasználtak. Megállapítható, hogy a **hiány elsősorban a védett, biztonságos gépjármű tárolás terén jelentkezik**.

Utak, gyalogutak állapota. Kevés kivételtől eltekintve az utak „járhatók”, de fizikai állapotuk gyenge, látványuk zavaró. A gyalogutak burkolata sokhelyütt vonalasan töredezett, ahol az aszfaltba sávosan kőburkolatot helyeztek, a felületek elváltak. A **Füst Milán utca újra-fásítása** azonban mindenképpen megfontolandó a részben kipuштult jegenyék miatt. Itt a széles utca keresztmetszetének látvány „percepciója” is zavar a parkolók számára létesült vendégút miatt.

Az ócskapiac. A Pünkösdfürdő és Medgyessy Ferenc utcák keresztezésénél lévő parkolóban szombatoként ócskapiac működik. **Jól van megszervezve**, délelőtt nagy forgalmat bonyolít, helyi vélemény szerint délutánra az árusok rendszeren megtisztítják a szeméttől a területet. (Egyébként ez is egy olyan külső fekvésű, ellenőrizhetetlen parkoló, amit a lakosok nem használnak.)

Egyéb részletek. Valamikor nagy mennyiségben helyeztek el beton oldalú, kicsiny, **ülésre is alkalmatlan fa ülőrésű padokat**. Elhelyezésük is általában hibás volt (például keskeny járda mentén a 10 emeletes ház felé fordítva), mára döntő többségük teljesen **tönkrement**. A telep lepusztultságának képéhez döntő mértékben járulnak hozzá. (A padok jövőbeni elhelyezésénél a helyi lakossággal egyeztetett mérlegelésre lesz szükség!)

Gyakran alkalmaztak **műkö vagy beton elemeket** a tájépítészeti tervezés során kimondottan „design” jelleggel a **burkolt és zöldfelületek elválasztása** céljából. Ezek is úgyszólván mindenütt tönkrementek. Javításuk, **visszaépítésük nem szükséges**, sőt hiba lenne. Számos helyen egyébként is inkább a (túlformált, jórészt tönkrement) **burkolt felületek csökkentése** látszik célszerűnek. Ezzel szemben, főként azokon a helyeken, ahol végig gondolatlan volt a kertépítészeti tervezés, sok a **gyepen kijárt gyalogút**. A **dűhögök** általában rendben vannak, de a gyepes területekbe ékelődve drótkerítéseikkel igen zavaró látványúak.

4.1.2 Épülettechnika kérdései

(Építész Stúdió Kft.)

A **kijelölésre ajánlott akcióterületen** összesen 10 db lakóépület található 1543 db lakással. Az **épületek négy típusba tartoznak**, az alábbiak szerint: 3 db 256 lakásos szalagház (ezeket neveztük az előző fejezetben „hosszú házaknak”), 3 db 15 emeletes pont épület egyenként 165 db lakással, és 3 db 60 lakásos négyemeletes szalagház és egy db százlakásos lábsház. Az épületek többségében társasházi tulajdonban vannak, kivéve két hosszú házat (Gyűrű és Sarkadi utcait), amelyet két szövetkezet tulajdonol. A 15 emeletes épületek az önkormányzati vagyongazdálkodó a Celler Kft. kezelésében állnak (amit az önkormányzati lakások magas aránya is indokol), míg a többi társasházat egyéb külső cégek kezelik.

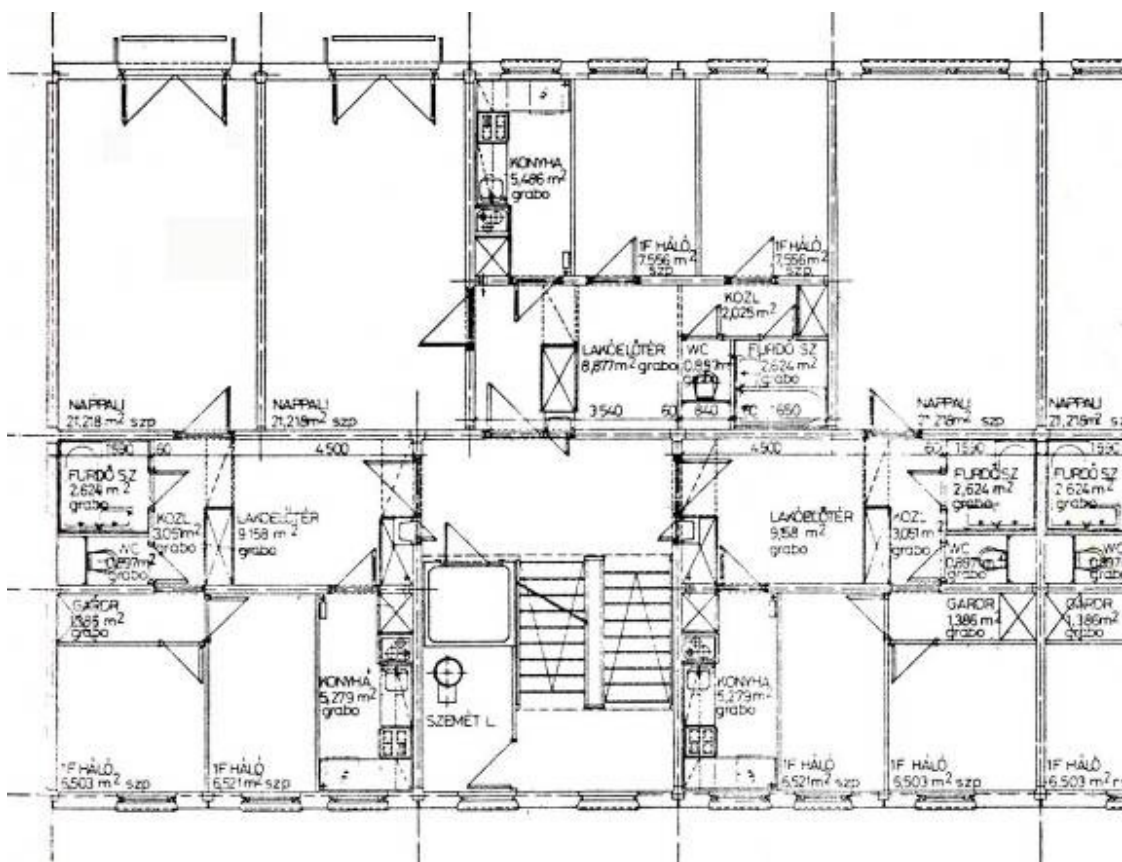
Az előzetes konzultációk és a helyszíni bejárások alapján világossá vált, hogy a „hosszú házak” felújítása az egyik legkardinálisabb kérdés több szempontból is. Egyrészt ezek az épületek a legrégebbiek a lakótelepen, ami műszaki szempontból már önmagában is

indokoltta teszi felújításukat, másrészt a lakótelep központi részén helyezkednek el, és megjelenésük erősen befolyásolja a lakótelep egészének az imázsát. Ezért az alábbi fejezetben elsősorban ezekre az épületekre koncentrálnak.

A „hosszú házak” tervei a LAKÓTERV állami tervezőirodában a 43-as állami építőipari vállalat házgyára számára készültek (B 10, B 11, B 12 jelű un. dilatált egységek – építész tervező Kaszab Ákos Ybl díjas építész). Az épület négy dilatált egységet tartalmaz, egységenként két lépcsőházzal, lépcsőházanként három lakással (három fogatos lépcsőház). A három lakás közül szélső átmenő, délnyugati és északkeleti ablakkal, a középső csak délnyugatra nyitott. A két átmenő lakás alapterülete 56,637 m², a harmadiké 56,239 m² az általános szinteken.

A lakások egy plusz két félszobásak. A lakások alaprajzi elrendezése kimondottan kedvező: a nappali szoba és a két fél- (háló-) szoba mellett a félszobáknál nagyobb méretű lakóelőterek gyengébb megvilágításuk ellenére – „hall” jelleggel – lakóhelyiségként működhetnek. (E ház is igazolja azt a csak ritkán hangoztatott tényt, hogy a magyar házgyári lakások „primér” alaprajzi elrendezése a régiókban épült hasonlókhöz viszonyítva jó színvonalú.) A lépcsőházak eléggé tágasak, pihenőjükhöz szintenként közös helységek kapcsolódnak.

18. Ábra A „hosszú házak” egy szekciójának általános emeleti alaprajza: a lakásösszevonás lehetőségei erősen korlátozottak



E házak fő gondja mindezek ellenére kevésbé a lakások használhatóságában, sokkal inkább **építészeti, környezeti megjelenésükben van**. Közel 140 méternyi hosszúságukat csak szekciónként két-két lakás „angol-erkély” sora tagolja, ami rendkívül gyenge, távolabbról alig érzékelhető motívum. Az északkeleti homlokzaton még ilyen mértékű tagolás sincsen, annak látványa különösen kedvezőtlen. Előnyös ugyanakkor, hogy a házak viszonylag távol állnak egymástól, van „levegőjük”, nincsen köztük zavaró átlátás. Előnyös lehetne, hogy valamennyi lépcsőház átmenő jellegű, azaz minden háznak egyaránt van bejárata a parkolók és a kapcsolódó zöldfelületek irányában, biztonsági okokból azonban a „hátsó” bejáratot alig használják. Kedvezőtlen, a monotonitást növelő hatás az is, hogy a gyalogos közforgalom számára a hosszú házak „átjárhatatlanok”. A bejáratok építészeti kialakítása előgyártott elemekből igen szegényes, a parkolók felőli oldalon is hiányoznak az előtetők.

Az **akcióterületen jelenlévő két szövetkezet** menedzsmentje 956, illetve 1215 lakást kezel. A szövetkezetek a náluk megjelenő különböző típusú problémák következményeként **más-más stratégiát** követ a kezelés terén. Az **Gyűrű utcai szövetkezet** arra törekszik, hogy az **egyes épületek külön döntéshozatali egységek** legyenek és ne a szövetkezeti közgyűlésen döntsenek az összes épület ügyeiről. Ennek oka, hogy az utóbbi évekre teljesen elhalt a lépcsőházankénti küldöttek rendszere és így

a kevés megjelenő taggal nem hatékony a döntéshozatal a lényeges kérdésekben és a lakókkal való kapcsolattartás is nehézkes. Célszerűnek tartják az egyes épületek gazdálkodását is különválasztani. Ezzel szemben a **Sarkadi utcai szövetkezet** vezetése azt hangsúlyozta, hogy a szövetkezeti forma előnye pont az, hogy **az egyes házakat nem külön kezelik, így lehetőség nyílik a több épületen elvégzendő munkálatok értelmes szervezésére** egy hosszabb távú tervezés keretében és a különböző épületekben lakó tagok elfogadják a szükséges felújítások időrendi sorrendjét (azon az épületen végzik el az adott felújítást, javítást, ahol az a legsürgősebb). Ez a szövetkezet fontos előnynek tartotta azt is, hogy a felújítási költségek teljes szövetkezeten belüli „terítésével” a lakókat nem terhelik hirtelen magas közös-költség növekedések, ami azért is lényeges, mert ez a tagok egymás közötti és a vezetéssel szembeni bizalmára utal. (Szemben a csepeli tapasztalatokkal, ahol a lakók megkövetelik, hogy mindenütt azonos időben hajtsák végre ugyanazon munkálatokat.)

A **felújítások finanszírozásában is eltérő stratégiát** követnek a szövetkezetek. A Gyűrű utcai szövetkezet a felújítások önrészét lakástakarék pénztári szerződésekkel kombinált **hitellel** kívánja fedezni, ami negatív kamatú hitelfelvételt jelent (az épületnek van lakástakarékpénztári szerződése és még néhány lakásra kell kötni ahhoz, hogy az adott felújítást finanszírozzák). Ezzel szemben a Sarkadi utcai szövetkezet vezetése **ellenzi a hitelfelvételt**, mivel a szövetkezetnek készfizető kezességet kell vállalnia, amennyiben nem fizet több lakó a szövetkezet akár csődbe is mehet (30 olyan tag van aki nagy összegű tartozást halmozott fel). Így a felújításokat ők a szövetkezeti megtakarításból fedezik.

A Gyűrű utcai házakat kezelő lakásszövetkezetnek kiemelte annak fontosságát, hogy saját karbantartó cége van, ami azért fontos, mert a javítások minőségét általában problémásnak tartották a többi épület kezelői. Ők legutóbb a szellőző rendszerek tisztítását hajtották végre a tűzesetek elkerülése érdekében. Tapasztalatuk szerint a gépészeti vezetékek elavultak, elöregedettek, egyedi javításaik nem eléggé szakszerűek, gyakoriak a „csőrobbanások”. Ugyanitt terveznek felújításokat, fűtőkorszerúsítést, tetőszigetelést. Becslésük szerint egy 256 lakásos „hosszú” ház felújítása (homlokzat szigetelés, ablakcsere, kétcsöves fűtési rendszerre való átállás – szabályozhatóság, mérhetőség érdekében – , lift, egyéb gépészet) 480 millió forintba kerülne (1,875.000 Ft/lakás). A másik szövetkezet menedzsmentjének véleménye szerint egy hasonló házban 1.400.000 Ft/lakás érték lehetne a reális költség (ott azonban a tetőszigetelés már elkészült).

A szövetkezetek menedzsmentjének komolyan számolnia kell azzal, hogy a (mindenképpen szükséges javítások, felújítások – pl. tető, lift – mellett) a lakók azokat a felújításokat részesítik előnyben, amelyek hatására lakásfenntartási költségeik azonnal és jól érzékelhetően csökkennek. Így például az egyik szövetkezetben úgy látják, hogy előbb a fűtőkorszerúsítést kellene önállóan végrehajtani, ami azonban a teljes energetikai célú javítás szempontjából előnytelen, mert a szigetetlen, ablakcserék nélküli házakban kiépülő fűtési rendszert sokkal nagyobb fogyasztásra kellene kalibrálni,

illetve az arányos átépítés később jelentős pótlólagos költségekkel járna. Egy másik javaslat szerint elegendő lenne hővisszaverő festék alkalmazása a vastagabb szigetelés helyett, ez azonban nem teljesíti az előírásokat, és nem hoz elegendő javulást sem (csak a sugárzó hő ellen véd). Mindezekből látszik, hogy a műszaki megoldások terén bizonytalanság uralkodik az épületkezelőknél, annak tekintetében, hogy mely megoldások a műszakilag kielégítő, de még megfizethetők.

A felújítások tekintetében, semelyik szövetkezet, de társasház sem tervez egyelőre teljeskörű felújítást, mert a lakók fizetőképessége erősen korlátozott. Mindegyik épületben gondot jelentenek a kinnlévő **hátralékok**, melyek több millió forintot érnek el. Az egyik szövetkezetben például a nem fizetésből származó kintlévőség 18,5 millió Ft a mintegy 40 millió megtakarítás mellett, így az egy lakásra jutó nettó megtakarítás csupán 17 700 Ft..További probléma, hogy még a fizető lakók sem képesek a jelenleginél jelentősen nagyobb terhet vállalni a felújítások finanszírozásának érdekében. Nagyobb léptékű felújítások megvalósításához tehát egyrészt szükséges az elérhető támogatások megszerzése, másrészt viszont az önrész előteremtése is csak külső források (hitel) bevonásával lehetséges, melynek törlesztését elsősorban a felújítások nyomán keletkezett fenntartási költségek megtakarításából tudják fedezni. Az egyik épületnél az is felmerült, hogy a kivitelező szálljon be a finanszírozásba hitelezéssel úgy, hogy a hitel visszafizetését az energia költség megtakarítás fedezze.

A konzultációk során megállapítható volt, hogy a Madzsar József utca menti három 15 emeletes, társasházi épület problémái súlyosak. Bár e házakban is történtek jelentősebb javítások, volt tetőszigetelés, panel hézagjavítás, pincében az alapvezetékek és elektromos hálózat cseréje, egy nagyobb beavatkozás esélye csekély annak ellenére, hogy a lakók már látványosabb felújulást várnak. A házak éves üzemeltetési költsége 25-27 millió forint, a közös költség négyzetméterenként azonban igen magas, vízállás lakás esetében is 180 forint, amely egy lakásra nagyjából 10.000 forintos terhet jelent havonta.

A házkezelők véleményei alapján egyrészt számos olyan problémára derült fény, amik az energiatakarékossági célú, nem teljes körű felújításoknál gyakoriak, másrészt több **közterületi, közbiztonsági és szociális természetű gond** is szóba jött. Előbbiek között kiemelendő, hogy a megfelelő szellőzést nem biztosító ablakcsere gyakran okoz penészesedést, hogy gyakran a lakók által alkalmazott szerelők szakszerűtlenül dolgoznak, ami a házak számára pótlólagos költségeket okoz, és hogy a panel hézagok tömítetlen volta miatt a csapóeső átázásokat okoz. A közterületi gondok között külön kiemelték a Madzsar József utcai járda igen rossz állapotát, általában pedig az utak kátyúit. A házak szociális problémái között jellegzetes, hogy egyrészt a sok rövidebb távon gondolkodó nyugdíjas nehezen győzhető meg arról, hogy lakása érték növekedésébe befektessen, másrészt hogy (a csepeli tapasztalatokkal egyezően) a nem fizetők egy része nem a nyugdíjasok, hanem egyes jobb módú renitensek közül kerül ki. Az egyik szövetkezet vezetője arra hívta fel a figyelmet, hogy a deviáns, a lakókat megfélemlítő elemekkel szemben csak határozott fellépés vezethet eredményre,

ez ügyben megállapodás alapján rendszeresen jelentést készítenek az önkormányzat számára. Saját beavatkozási lehetőségeik korlátozottak és azok növelését szeretnék elérni, mert az önkormányzat reakciói gyakran elmaradnak.

Végül a program számára különösen fontos, hogy a kezelők véleménye szerint **elfogadhatatlan lenne egy „kirakat program”**, ami egynéhány ház látványos felújulásával egyes lakossági csoportokat jelentősen jobb helyzetbe hozna. Ez a jogos álláspont ellene dolgozik a teljes körű energiatakarékossági célú megújítás céljának, egy nagyobb területre, nagyszámú épületre kiterjedő „teljes” felújítási program költségei pedig messze meghaladnák a feltételezeten lehetséges finansziális kereteket. A kiegyenlítés, a méltányosság elve – mint számos más területen – a lakótelep felújítási programok esetében is csak igen nehezen hozható egyensúlyba a hatékonyság elvével. Ugyanakkor az sem elfogadható, hogy a program főként, esetleg kizárólag a közterületek javítására terjedjen ki, mert az építészeti és az energiahelyzet javítása érinti leginkább a telep lakosságát.

4.1.3 Szociális és társadalmi helyzet

(Városkutatás Kft.)

Békásmegyer keleti felének a társadalmi, szociális helyzetének felméréséhez, többféle adatforrásra támaszkodunk: ingatlanpiaci, a kerületi önkormányzattól kapott segélyezési, intézmény ellátottsági és a 2001. évi Népszámlálás adatait elemezzük, illetve a helyi intézményektől, szervezetektől kapott információkat dolgozzuk fel.

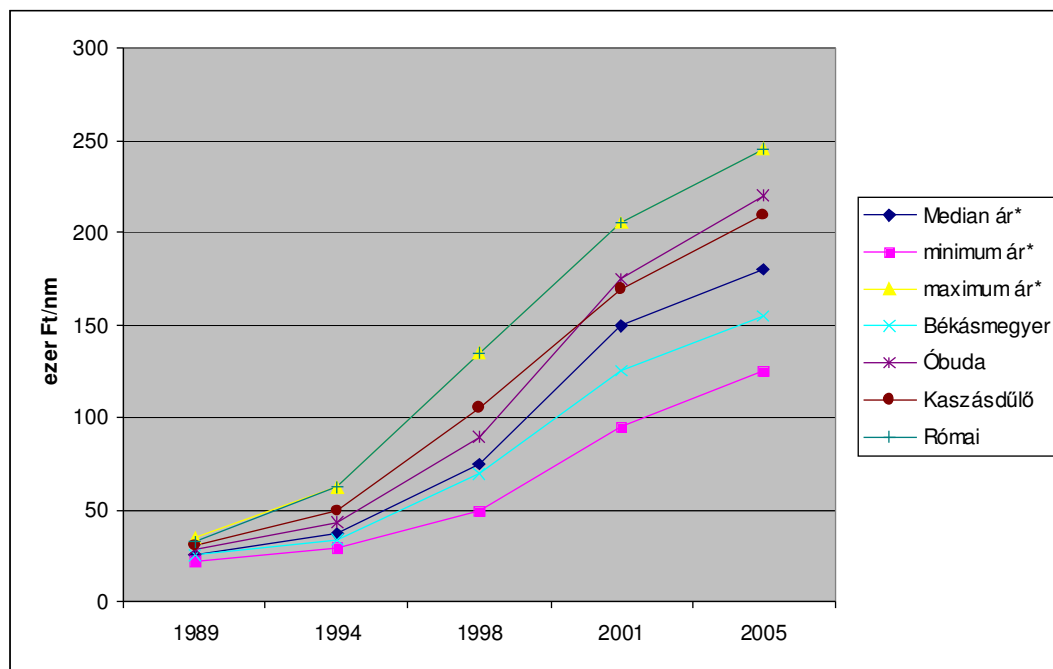
A lakótelep ingatlanpiaci helyzete

Egy lakótelep ingatlanpiaci helyzete több tényezőn (pl. a városközponttól való távolság, környezeti adottságok, a közlekedési lehetőségek, lakások minősége, fenntartási költségei stb.) múlik, ugyanakkor a lakáspiaci adat az egyik legjobb mutatója társadalmi leromlottságnak. Hiszen a lakáspiac legalján általában azok a területek találhatóak, amelyek összetétele társadalmi szempontból is kedvezőtlen. Az alábbi rövid elemzés a Békásmegyeri lakótelep árait vizsgálja egy olyan adatbázis segítségével, mely 50 fővárosi lakótelep lakásárait tartalmazza 1989-2005 között. Bár a tanulmány csak Békásmegyeri lakótelep keleti felével foglalkozik, az ingatlanpiaci elemzés, a rendelkezésre álló adatok miatt, a lakótelep egészére vonatkozik.

Az elmúlt másfél évtized során érezhetően változott a Békásmegyeri lakótelep helyzete. Általánosan elmondható, hogy a fővárosban a lakótelepek egyrészt lemaradtak a 1998-ban bekövetkezett ingatlanpiaci boomban, másrésztől, egyre differenciáltabb lakótelepi piac jött létre. **Békásmegyer pozíciója, az ingatlanpiaci árakat összehasonlítva romlott, ami kerületi szinten azért jelenthet problémát, mert a többi itt található lakótelep helyzete viszont javult.**

A rendelkezésünkre álló adatbázis a feldolgozott 50 fővárosi lakótelep között négy III. kerületi lakótelep ingatlanárának alakulásával foglalkozik, melyek a következők: Békásmegyer, Kaszásdűlő, Óbuda², Római³ lakótelepek. A négy lakótelep pozíciója a budapesti lakótelepi lakások piacán igen eltérő: míg a Békásmegyeri lakótelep a lakótelepi piac alsó felében, addig a másik három lakótelep a felső felében helyezkedik el. Ezt mutatja az alábbi tábla, melyből látható, hogy míg 1989-ben a **Békásmegyeri lakótelep átlagos négyzetméter lakására a lakótelepek medián (középpérték) árával volt egyenlő, a rákövetkező időszakban végig az alatt található.** Ezzel szemben a másik három lakótelep átlagos árai a rendszerváltás óta végig a medián ár felett találhatóak. A Római (Pók utcai) lakótelep egyértelműen a főváros legdrágább lakótelepe. A Kaszásdűlő lakótelep is a legjobb öt árfekvésű lakótelep között található, és az Óbuda lakótelep relatív pozíciója is fokozatosan javult. **Ezzel szemben az ezredfordulóra Békásmegyer a lakótelepi ingatlanpiac alsó harmadában foglal helyet.**

19. Ábra A fővárosi lakótelepek lakásárai 1989-2005 időszakban, kiemelve négy III. kerületi lakótelepeket (Ft/nm)



*A vizsgált 50 budapesti lakótelepre vonatkozóan. Forrás: Immopress Kft

² Óbudai lakótelepnek nevezzük a Flórián tér környezetében épült paneles házakat, melyek a Vörösvári út és a Pacsirtamező utca illetve annak folytatásaképpen a Szentendrei út mentén találhatóak.

³ Római lakótelep más néven Pók utcai lakótelep.

Lakás tulajdonviszonyok

Kelet-Békásmegyeren mintegy 7700 lakás található (a kerületi lakásállomány mintegy 13%-a), ennek legnagyobb része **10 emeletes szalag- és toronyházakban**, melyek főként az 1970-es években épültek. Ugyanakkor a 80-as években épültek **négyszintes** lakóházak is, elsősorban a lakótelep keleti szélén (a Hatvány utcától keletre) és kisebb arányban az észak-nyugati részen a Szentendrei út mentén.

14. Tábla Kelet-Békásmegyer lakásállománya és megoszlása épületek nagysága és kezelése szerint

	Épületszám	Lakásszám
Összesen	56	7679
társasházi	43	5443
lakásszövetkezeti	13	2236
4 emeletes	15	1100
10 emeletes	38	6084
15 emeletes	3	495
Épületek lakásszám szerint		
0-99	19	1340
100-199	23	2655
200-300	14	3684

Forrás: területre készülő KSZT (Schömer Stúdió)

A lakóépületek 76%-a (43 db) társasház, és 24 %-a (13 db) lakásszövetkezeti tulajdonban van. Ez a lakásokat tekintve hasonló arányokat jelent, a 70% (5443 db) van társasházi és 30% (2236 db) van lakásszövetkezeti épületben. A lakásszövetkezeti házak jelentős részét a lakótelep közepén elhelyezkedő szalagházak jelentik, melyek legelőször épültek a lakótelepen. Az épületek többsége tehát privatizált társasház, ami azt is jelenti, hogy ezekben az épületekben, szemben a lakásszövetkezetiakkal önkormányzati lakások is találhatóak. **A kialakult tulajdonviszonyok egyben meghatározzák az épületkezelés struktúráját is: alapvetően a társasház kezelési dominancia érvényesül.**

Az önkormányzati lakások magasabb aránya általában kedvezőtlenebb társadalmi összetételre utal, hiszen ez azt jelenti, hogy a kötelező privatizáció során többen nem voltak képesek megvenni lakásaikat, még az igen kedvező feltételek mellett sem. A kerületi önkormányzat azonban 2001 óta általánosságban leállította a privatizációt, tehát nem várható, hogy a jövőben – legalábbis a jelenlegi politika szerint - jelentősebben változna az önkormányzati lakások aránya a lakótelepen. Jelenleg **az önkormányzati lakások 9%-ban vannak jelen a lakótelepen.** Ha **csak a társasházakat** tekintjük, vagyis kizárjuk a lakásszövetkezeti házakat melyek eredetileg is magántulajdonban voltak, akkor ennél a már magasabb arányt 13%-ot kapunk. A kerületi lakótelepeken az önkormányzati lakások aránya 6,2%, tehát a Kelet-Békásmegyer egésze felette van a kerületi átlagnak.

Az önkormányzati lakások eloszlása nem egyenletes a lakótelepen, még a társasházi részekben sem. A legmagasabb az arányuk és egyben a számuk is a három

15 emeletes épületben (30%, 34%, 52%), melyek a Szentendrei út mellett helyezkednek el, ezt követően pedig a telep és a város szélén, a Hadrianus utcában lévő házakban, ahol három házban is 20% körüli. A többi területen szórványosan fordulnak elő magasabb és alacsonyabb értékek⁴.

Szociális összetétel

A laksűrűség a lakótelepen magasabb mint a kerületi átlag, 2,45 fő/lakás a kerület 2,12-es szinthez képest. (Schömer Stúdió)

17. Tábla A kerület, Kelet-Békásmegyeri lakótelep és az azon belül kijelölt akcióterület társadalmi mutatói, 2001

	Akcióterületi népesség %-ában	Kelet- Békásmegyeri népesség %-ában	Kerületi népesség %-ában
60 éves és azon felüliek aránya a lakónépességben	15,8	15	20,5
0-14 évesek aránya lakónépességben	13,2	13,5	12,9
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	22,4	21,4	15,5
Felsőfokú végzettségűek aránya	13,5	15,3	27,5
Alacsony presztízsű foglalkozásúak aránya	29,1	28,8	21,7
Aktivitási ráta	51,1	50,8	45,9
Munkanélküliségi ráta	8,8	7,5	5,9

Forrás: KSH, Népszámlálás 2001

A kelet-békásmegyeri lakótelepen élők korösszetétele követi a 70-es években, illetve a 80-as évek elején épült lakótelepek demográfiai sajátosságát, ami elsősorban az **aktívkorúak (15-59 évesek) magasabb arányában** nyilvánul meg: míg a kerület egészében a 66,6%-ot, addig Kelet-Békásmegyeren 71,5%-ot képviselnek az aktív korúak. A területen az idősek (60 év és a feletti) aránya 15%, vagyis a kerületi átlagnál (20,5%) kevésbé vannak jelen a lakótelepen az idősek. A gyermekkorúakat (14 évesek és annál fiatalabbak) tekintve nincs számottevő különbség azok lakótelepi (13,5%) és kerületi (12,9%) aránya között. A gyermekek viszonylag alacsony aránya mutatja, hogy az építési időszakhoz képest milyen jelentősen átalakult a lakótelep korösszetétele. Az iskolázottsági helyzetet vizsgálva, a lakótelepet a viszonylag **alacsonyabban képzettebb emberek** lakják. Ez egyrészt megnyilvánul abban, hogy a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korú népességen – tehát akik megjelennek vagy megjelenhetnének a munkaerő piacon - belül relatíve magas, 21% (vagyis több mint a releváns lakosság 1/5-e), szemben a kerületi 15,5%-os aránnyal. A felsőfokú végzettségűek súlyát tükröző mutató is igen kedvezőtlen képet mutat; a 25 év felettieknek csak a 15,3%-a rendelkezik egyetemi/főiskolai végzettséggel, míg ez az arány a kerületi népességen belül 27,5%. Különösen az aktív korúak körében

⁴ Az önkormányzati lakások aránya megközelítő értékeket tükröz, a lakótelep szintű arányokat a Schömer Stúdió által készített KSZT-ben megjelölt házsintű adatokból számoltuk.

magas alacsony iskolázottság mutatja a lakosság egy jelentős részének **rossz munkaerő piaci pozícióját**, míg a felsőfokú végzettségűek alacsony aránya a lakótelep alacsonyabb társadalmi presztízsére utal.

A lakosság gazdasági aktivitás szerinti megoszlása tükrözi a fiatalabb korszerkezet sajátosságait, az aktívok aránya viszonylag magas 51%, ami magasabb a kerületi átlagnál (45,9%). A lakótelepen megjelenő **viszonylag magas munkanélküliség** az itt megjelenő szociális problémákra utal, míg a lakótelepen 7,5%-os volt a munkanélküliségi ráta, ez kerületi szinten csak 5,9% volt. A foglalkoztatottak között az **alacsonyabb presztízsű foglalkozásúak** 29%-os aránya, szemben a kerületi 21,7%-kal, is az ott élők alacsonyabb kedvezőtlenebb munkaerő piaci státuszát mutatja.

A lehatárolt szűkebb akcióterület demográfiai mutatói hasonló képet nyújtanak, de a szociális helyzetre utaló mutatók a **lehatárolt akcióterületi tömbök rosszabb társadalmi összetételét** tükrözik. Az akcióterület korösszetétele megegyezik a lakótelep egészével, azonban az iskolázottsági, mind az alacsony, mind a felsőfokú képzettségűek esetében valamivel képzetlenebb lakosság összetételét mutat ki. Továbbá a munkanélküliek aránya is magasabb a rehabilitáció megvalósítására tervezett célterületen.

A terület szociális leromlottságát jól mutatja, hogy a háztartások mekkora része részesül a valamilyen szociális támogatásban. Éppen ezért megvizsgáltuk, hogy a lakótelep egészén és a tervezett akcióterületen nagyobb arányban részesülnek-e a háztartások a rendszeres szociális támogatásokban, mint magában a kerületben. A rendszeres szociális támogatásokat két részre osztottuk, a közgyógyellátás típusú támogatásokat leválasztottuk, mivel azokat elsősorban idősek veszik igénybe, így próbáltuk a kor hatását kiszűrni⁵. Az alábbi táblában az adatok világosan mutatják, hogy **a lakótelepen élő háztartások a kerületiekénél jelentősen nagyobb mértékben részesülnek rendszeres szociális segélyekben**, bár a közgyógyellátások esetében ez a különbség enyhébb. Ugyanakkor ha az akcióterületet vizsgáljuk, akkor azt tapasztaljuk, hogy itt még a lakótelep egészéhez képest is rosszabb helyzetű emberek laknak, a kerületi átlaghoz képest pedig több mint kétszeres az eltérés.

⁵ A rendszeres szociális támogatások alatt a rendszeres szociális segélyt (aktívkorúak és egészségkárosodottak), a lakásfenntartási támogatásokat (normatív, helyi és adósságkezelési) és a rendszeres gyermekvédelmi kedvezményt vizsgáltuk. A közgyógyellátás támogatás címszó pedig egyaránt tartalmazza a méltányossági alapon, alanyi jogon és normatív módon járó ilyen típusú támogatásokat.

18. Tábla Segélyekben részesült háztartások aránya az adott területeken 2006-ban (%)

	Rendszeres szociális segélyek	Közgyógyellátás típusú segélyek
Tervezett akcióterület	8,4	10,3
Kelet-Békásmegyer	6,6	8,1
Kerület	4,0	7,7

Forrás: III. kerületi önkormányzat Szociális Iroda

Ha a Kelet-Békásmegyeri lakótelep és az azon belül kijelölt akcióterület adatait összehasonlítjuk a kerület egészének hasonló vonatkozású mutatóival, azt látjuk, hogy **mind lakótelepi, mind akcióterületi szinten a rehabilitáció célterülete rosszabb a kerületi átlagnál. A társadalmi mutatók vizsgálata tehát alátámasztja a lakótelep és az azon belül tervezett akcióterület szociális rehabilitációjának indokoltságát.**

A békásmegyeri lakótelep szociális helyzetéről közölt fentebbi elemzés már rámutatott a lakótelep relatív rossz helyzetére a harmadik kerületen belül. Kirajzolódott, hogy a kerület lakótelepei között itt laknak a leginkább rászoruló, és itt jöhet létre belőlük egy olyan kritikus tömeg, ami elindíthat egy nagyon nehezen megszüntethető szegregációs folyamatot a lakótelep egész területén vagy egy részén.

A békásmegyeri lakótelep szociális problémáinak elemzésénél mindig figyelembe kell venni azonban, hogy a lakótelep, éppen nagyságából kifolyólag, nagyon heterogén. A térbeli elkülönülés mértéke vitatható: egyes vélemények szerint erős különbség van a lakótelep keleti és nyugati fele között, míg más megkérdezett szakértők nem tudtak igazán különbséget tenni a két terület presztízse között. Az, hogy mindkét területen vannak „jobb” és „rosszabb” utcák/házak viszont megerősítést nyert a beszélgetéseink során. Az egyik ilyen „**rosszabb**” terület a keleti lakótelepi részen minden kétséget kizárólag az akcióterületre is bekerülő Madzsar J. utca.

A lakótelepen lakó rászoruló réteg egyik fő problémája a **nagy mértékű eladósodottsága**. Ez egyrészt lakbér és közüzemi hátralékok formájában nyilvánul meg, másrészt pedig tipikusan a különböző áruházi hitelek nem fizetése jelent gondot ezeknek az elszegényedett családoknak. A hátralékosságra az a jellemző, hogy már nem a régi nagy felhalmozott adósságokkal küzdenek a lakosok – bár, különösen a lakbér tartozások esetében még találhatunk nagyon komoly hátralékokat – hanem az erősebb közüzemi fellépés és lakbér behajtás hatására kisebbek lettek a tartozások. A fizetési nehézségekkel küzdők – mint bármelyik más részén a fővárosnak – itt is elsősorban azokat a számlákat fizetik ki, ahol kikapcsolhatják a szolgáltatást. A közüzemi díjakkal kapcsolatban a legnagyobb nehézséget az igen magas távfűtési díjak jelentik.

A helyi családsegítő tapasztalatai szerint 10 ügyfélből mindössze 2-3 –an tudnak véglegesen kikeveredni az adósságspirálból, a többiek az adósság megszűnése után valamikor újra megjelennek a CSSK ügyfelei között. A CSSK tapasztalatai szerint nem

ritka, hogy a felhalmozott adósságról nem tud minden családtag: nem egyszer előfordul, hogy csupán a házaspár egyik fele van tisztában a helyzettel, és szándékosan titkolja azt a másik elől. Tapasztalataik szerint a tipikus hátralékos ügyfél vagy rokkant nyugdíjas, vagy munkanélküli és egyéb ellátásban részesített személy, általában pedig 40 év feletti. Sok esetben nem egyedülállóak a hátralékosok, ám előfordul, hogy egyikük sem keres.

A **munkanélküliség** – ahogyan az a fentebbi elemzésből már kiderült – komoly probléma a lakótelepen. Ami igazán riasztó tendencia, hogy felnőtt egy olyan **fiatal generáció** mára a lakótelepen, ahol a szülők huzamosabb ideje csak tengődnek, és egyáltalán nincs vagy csak igen ritkán van munkájuk. Ennek következtében ezek a fiatalok maguk is nehezen integrálhatóak a munkaerőpiacra, hiszen szocializációjukból kimaradt annak a stratégiának az elsajátítása, hogy miként lehet hosszabb távon egy munkát megtartani.

Egy másik, szintén komoly probléma, az egzisztenciális válságok után – tipikusan egy válás - a szülőkhöz visszaköltöző, és lassan munkanélkülivé váló lecsúszó középkorú „gyerekek” megjelenése. Nem ritka, hogy ilyen esetben a szülők tartják el szinte teljesen a nyugdíjükből őket is. Az ilyen esetekben tipikusan az egzisztenciális problémák mögött komoly mentális problémák húzódnak meg. A helyi CSSK véleménye szerint, általában elmondható, hogy ügyfelek között magas a fel nem ismert, vagy nem kezelt pszichés betegek aránya.

Fontos pozitívum a lakótelep életében, hogy a lakásmaffia nincs jelen, illetve nem beszélhetünk súlyos drogproblémáról sem. Ami az **iskoláskorú fiatalokat illeti, sok a csellengő, délutánonként kallódó gyerek**, sok olyan van az iskolák szerint, akikkel nem igazán törődnek a szülei. A szociális problémák megoldása szempontjából jó, hogy a harmadik kerületi CSSK-nak van helyi kirendeltsége a lakótelepen – ugyan kicsit el van az épület dugva, ám szakembereik szerint ez pozitív, hiszen fontos hogy az ügyfélkörük stigmatizációját elkerülendő részlegesen rejtettek maradjanak – és az első, második illetve harmadik kerületet összefogó munkaügyi kirendeltség is a lakótelepen található. Ugyan ez utóbbi egyáltalán nem foglalkozik lakótelep specifikus programok működtetésével, ám könnyű megközelíthetősége – ahogy fentebb már írtuk, a központban, a Heltai Jenő téren található – megkönnyíti a helyi munkakeresők helyzetét.

Úgy tűnik, hogy a helyszínen lévő különböző szociális, egészségügyi és oktatási intézmények között van kapcsolat, ám ezt az elmondások alapján még lehet szorosabbá és hatékonyabbá tenni.

Intézményi ellátottság

A lakótelep egyik nagy előnye a **jó intézményi ellátottsága**, legalábbis bizonyos intézmény típusokat tekintve. A lakótelep keleti felén található 2 bölcsőde, 3 óvoda és 2 általános iskola, egy alsó tagozatos általános iskola, amelyik egy távolabbi általános iskolához tartozik, illetve egy szakiskola és egy magántulajdonú főiskola, vagyis a gyermek- és ifjúsági oktató és nevelő intézmények megfelelő mértékben vannak jelen. A

jelenlegi intézményi szerkezet már tükrözi a demográfiai változások és az ehhez kapcsolódó racionalizálás, illetve funkcióváltások hatását. A gyermek intézményeknél folyamatos gondot jelentett a gyermekek számának csökkenése és a meglévő kapacitás alul használtsága. Az intézmény bezárás egy bölcsődét és iskolát érintett, a bezárt iskolában jelenleg a magántulajdonú Zsigmond Király Főiskola működik. Ez a funkcióváltás igen szerencsésnek mondható, hiszen a főiskola jelenléte pozitívan hathat a lakótelep életére, bár felvet néhány problémát is, például a főiskolára járók parkolóhely szükségletének megoldását, mely a helyi lakosokkal is konfliktusokat okoz. Az oktatási intézmények mellett fontosabb intézmények még az idősek klubja, gondozó központ és a nyugdíjsház, a CSSK (Családsegítő Központ) helyi részlege illetve a Máltai Szeretet Szolgálat is fenntart egy intézményt.

Ugyanakkor a **kulturális funkció és a megfelelő közösségi helységek hiányoznak** a lakótelep keleti feléről, a kultúrház Békásmegyer nyugati felén van.

Ahogy az a fentebb leírtakból kiderül, a lakótelep oktatási intézmények szempontjából jól ellátott, és nincsenek olyan hiányosságok, amelyek sürgősen pótolandók lennének. Az oktatási intézmények kulcsszerepet játszanak a lakótelep jelenlegi életében, a jövőben pedig, egy rehabilitáció során, kulcsszerepet játszhatnak a programok lebonyolításában, a helyi lakosság megszólításában.

Jelenleg Békásmegyer keleti részének lakosságát elsősorban **két általános iskola**, a Zipernowszky Károly és a Medgyessy Ferenc iskolák látják el. Az előbbi intézményben emelt szintű testnevelés programmal rendelkező, illetve Montessori-módszerrel tanító osztályok indulnak, míg a másikban az egyik osztály német nemzetiséginek minősül, az iskola pedig ismert néptánc együttesel rendelkezik. A nyolcvanas években a gyerekszám mindkét intézményben a mai sokszorososa volt, ám mostanra 400-ra és 300-ra olvadt le a gyereklétszám az iskolákban. A **gyereklétszám csökkenése** – amelyik egy országos trendbe illeszkedik - együtt járt a **problémásabb családok számának növekedésével** és a lakótelep státuszának csökkenésével. Mindkét iskola vezetőinek egybehangzó véleménye szerint az iskolába járó gyerekek harmadát, felét érinti legalább egy szülőjén keresztül a munkanélküliség problémája. Továbbá hangsúlyozták, hogy igen sok gyerek családi körülményei nagyon rendezetlenek, és nagyon sok a nevelési tanácsadó által problémásnak tartott gyermek. A gyerekek nehéz szociális helyzetének egyik további indikátora, hogy magas az étkezési támogatásban és az ingyenes tankönyvben részesülők köre mindkét helyen. Amennyiben délutáni programot szerveznek, a szülők – gyakran a járulékos költségek (mint közlekedés) miatt – nem támogatják a gyerekek részvételét.

A szülők hozzáállása általában sokat változott a korábbi évekhez képest. Mindkét iskolában úgy érzik a vezetők és az oktatók egyaránt, hogy sokkal kevésbé számíthatnak a szülők, családok segítségére a színvonalas oktatás és a nevelés tekintetében. Ennek egyik jele, hogy alacsony a fogadóórák és a szülői értekezletek látogatottsága, illetve a továbbtanulás iránt tanúsított érdektelenség a szülők részéről.

Ezzel együtt nincsenek beiskolázási problémáik, valamilyen helyet – szakiskola vagy szakközép – mindenkinek tudnak szerezni.

4.1.4 Az EU indikátoroknak való megfelelés

(Városkutatás Kft.)

Ahhoz, hogy egy lakótelepen szociális rehabilitáció valósulhasson meg uniós támogatással, indikátorokkal kell igazolni a terület fizikai és társadalmi leromlottságát. Az akcióterületnek legalább három indikátornak meg kell felelnie. Egy indikátorhoz több mutató is tartozik, amelyekből legalább egynek meg kell felelnie ahhoz, hogy a területre az indikátor teljesüljön. Ez alól kivétel a „Szegénység és kirekesztettség magas szintje” indikátor, ahol két mutatónak való megfelelés a követelmény. Az alábbi tábla mutatja, hogy a tervezett akcióterület, mely mutatóknak felel meg.

19. Tábla A tervezett akcióterület adatai az uniós indikátorrendszer viszonylatában

	Akcióterület	Terület rászorultságát igazoló indikátorrendszer küszöbértékei a Közép-Magyarországi Régióban
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	22,4%	Minimum 20%
Felsőfokú végzettségűek aránya a 25 éveseknél idősebbek körében	13,5%	Maximum 14%
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportok aránya a foglalkoztatottakon belül	29,1%	Minimum 28%
Munkanélküliségi ráta	8,8%	Minimum 7%
Az önkormányzat által elosztott rendszeres szociális támogatásokban részesített háztartások aránya	Akcióterület 8,4%, kerületi átlag 4,0%	legalább 1,5-szerese a kerületi átlagnak
Az 5 szintnél magasabb lakóházakban található lakott lakások aránya	86%	Minimum 60%

Forrás: Népszámlálás, 2001 és III. kerületi Szociális Iroda

A társadalmi mutatókat tekintve, a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a tervezett akcióterület három, a szociális helyzetet leíró indikátornak is megfelel: az alacsony iskolai végzettség (legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők magas aránya és a felsőfokú végzettséggel rendelkezők alacsony aránya), az alacsony gazdasági aktivitás (alacsony presztízsű foglalkozási csoportok magas aránya) és a magas arányú munkanélküliség. Ezen mutatók tekintetében, melyek a 2001-es népszámlálási adatokon alapulnak a tervezett akcióterület mutatói átlépi a már jóváhagyott indikátorrendszer által meghatározott küszöbértékeket. Elképzelhető, hogy a „Szegénység és kirekesztettség magas szintjét” tükröző indikátornak is megfelel a terület, mivel a jelenlegi rendszeres segélyezési mutató a kerületi átlaghoz képest több

mint kétszerese a területen. Ugyanakkor ezen indikátornak teljesüléséhez még egy mutatót kell hoznia a területnek, amihez azonban már nem álltak rendelkezésre adatok.

A fizikai mutatók tekintetében a terület a leromlott lakótelepi környezetet tükröző, az 5 szintnél magasabb épületekben található lakások magas aránya mutatónak biztosan megfelel. Továbbá nagy valószínűséggel a lakóépületek alacsony energiahatékonysága indikátor feltételeit is hozza a terület (ehhez még nincsenek meg a pontos adatok).

Bár - adatok hiányában - nem teljeskörűen vizsgáltuk a tervezett akcióterületen az indikátorrendszernek való megfelelést, már **a jelenlegi adatmennyiségből is megállapítható, hogy az akcióterület jogosult az uniós integrált szociális rehabilitációs programhoz kapcsolódó támogatás elnyerésére, mivel legalább három indikátornak megfelel a terület.**

4.2 *Javaslatok, opciók*

4.2.1 Az akcióterület kijelölése

(Építész Stúdió Kft.-Városkutatás Kft.)

A lakótelep óriási mérete és felújítási szükséglete miatt szükséges egy olyan akcióterület kijelölése, ahol a rehabilitációs program megkezdődik. Az akcióterület kijelölésekor több szempont is érvényesült. Egyrészt már figyelembe vettük a 2007-2013 közötti időszak alatt fennálló EU-s támogatást élvező integrált szociális városrehabilitációs program finanszírozási lehetőségeit és a programhoz kapcsolódó feltételrendszert. Az EU-s városrehabilitációs programok, mint ahogy erről már előzőleg volt szó, alapvetően a társadalmi és fizikai értelemben leromlóban lévő lakótelepeket célozzák meg. Tehát az akcióterületnek az ott élő lakosság szociális összetétele szempontjából „elég rossznak” kell lennie ahhoz, hogy jogosult legyen az uniós támogatásra. Továbbá fontos hogy a megvalósítandó program integrált legyen, tehát az egyes fizikai (közterületi, lakóépületi, egyéb) és szociális típusú beavatkozásoknak egymás hatását kell erősítenie. Egy olyan területet kell tehát kijelölni, ahol

- értelmesen definiálhatók a telep szerkezeti elrendezését, a környezet minőségét javító beavatkozások,
- a források még elegendőek ahhoz, hogy olyan lakóépületfelújítások történjenek, melyek hozzájárulnak az épületek energiatakarékosabb működéséhez, és ezáltal csökkenhetnek a lakók lakásfenntartással kapcsolatos anyagi terhei, és
- meghatározhatók olyan közösségfejlesztési és szociális programok, illetve ezekhez kapcsolódó beruházások, melyek erősítik a helyi közösséget és javítják az életminőséget.

Ezen programelemek tehát egy egységes rendszerbe kell, hogy illeszkedjenek egy adott akcióterületen, mely elég nagy ahhoz, hogy a telep egészére kifejthesse hatását. Az akcióterület kiválasztásánál az alábbi potenciális stratégiák merültek fel:

- Olyan terület, amelyhez kapcsolódóan a lakók megfelelő hajlandóságot mutatnak a lakóépületek felújításának (hőszigetelés, ablakcsere, energiatakarékosági intézkedések) támogatására. E megoldás problémája, hogy a munka a lakossági teherviseléssel összefüggő bizonytalan helyzet „foglya” lehet, illetve nem kerülhető el a szándék azonnali kommunikációja a lakosság körében. Ez utóbbi csak a döntések meghozatala során, a tervezett pályázatok (EU, hazai) benyújtása előtt lenne helyes.
- A lakótelep egészének imázsát javító, főként közterületi jellegű, „hálózatos” beavatkozások, melyekhez a lakosság és az egyéb szereplők pontonként kapcsolódhatnak. Ez az opció elvben igen szimpatikus lehet, de a telep túl nagy, a korlátos források miatt a közterületi javítások amúgy is bizonytalan felértékelő hatása „elenyészhet”.
- Olyan épületcsoportok és környezetük, amelyekhez kapcsolódóan a jól kiválasztott, reális közterületi beavatkozások koncentráltan javíthatnak, egyúttal a további területekre is mintát adhatnak. E variáció feltétele, hogy az érintett házak lakossága végül képes legyen és akarjon a programhoz kapcsolódni.

Bár a harmadikként felsorolt változat a lakosság bekapcsolása tekintetében komoly bizonytalanságot tartalmaz, a kiválasztásnak jórészt ezt az elvet kellett követnie. Azonban ez az akadály a területen végzett közösségfejlesztéssel, felvilágosítással a programra való felkészülés időszakában legyőzhető. A telep lakóházainak és intézményeinek beépítési rendszerében vannak olyan ismétlődő elemek (házcsoportok), amelyek csoportjai a választást megkönnyítették. Ilyenek:

- az első építési ütem hármas **„hosszú ház” csoportjai** kiegészítve a nyugaton kapcsolódó egy-egy „vastag” épülettel;
- az É-D irányban fekvő **„vastag házak” sorai** a „központtól” keletre és a telep déli oldalán;
- a telep Szentendrei úthoz közel fekvő **É-D irányú „tengelye”** a piaccal és az orvosi - könyvtári épületcsoport között fekvő területsávval, az „alközponttal”;
- a telep keleti felén fekvő **kis lakóegység**;
- a telep keleti felén lévő **nagy szabad terület**;
- a jórészt oktatási, gyermeknevelési **intézmények összefüggő sora** a lakóterület keleti oldalán.

Mindezek alapján olyan összefüggő terület került kiválasztásra, amely a telep környezeti és közlekedési súlyvonalában helyezkedik el annak érdekében, hogy a feljavuló „tengelyek” pozitív hatása a lehető legjobban érvényesülhessen. Figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a különböző beépítési egységek eltérő beavatkozási formákat

igényelnek, és a felújításban résztvevők szerepvállalásának, költségviselésének lehetséges arányai is különböznek. (Például a Heltai téri „központ” felújítása és az észak-déli irányú „tengely” feljavítása jelentős arányban az önkormányzatot és a magán építő szektort terhelő feladat – tehát a megvalósítás bizonyos mértékig függetleníthető a lakossági részvételi szándékoktól. Viszont például a hármás-négyes épületcsoportoknak a programba való bevonása jóval „komplexebb” feladatot jelent, pl. a szociális szempontok érvényesítése, participáció, a fenntartásban való lakossági feladatvállalás. terén).

A békásmegyeri akcióterület a fenti szempontok alapján két változatban került lehatárolásra:

- **A) Kisebb változat:** Heltai Jenő téri intézményegyüttes, Madzsar József, Füst Milán és Bálint György utca és a közöttük fekvő lakótömb és intézménycsoport, valamint a Bálint György, Hatvany Lajos, Gyűrű és Füst Milán utcai tömbegyüttes, melyhez kapcsolódik a Hatvany Lajos utca keleti oldalán fekvő nagy kiterjedésű szabad térség.
- **B) Nagyobb változat:** magában foglalja egyrészt a Gyűrű utca déli oldalát a négy épülettel, a Gyűrű utcai házak előtti domb további két hektárjával együtt, másrészt a Bálint György utca északi oldalát a hosszú házzal és a mögötte fekvő dombbal.

A két változat szerepeltetése a később elkészítendő (főként az EU-s) pályázat kötelező szociális jellegű indikátoraira is tekintettel van, az EU-s programba bekerülő kisebb változat minden valószínűséggel kielégíti azokat, ugyanakkor a nagyobb beavatkozási terület úgy lett meghatározva, hogy figyelembe vette a területhez szerkezetileg szervesen kapcsolódó területegységeket is, melyek bevonása az EU-s programba valószínűleg már nem lehetséges a finanszírozási korlátok miatt.



A kisebb és a nagyobb akcióterületek lehatárolása

4.2.2 Szerkezeti beavatkozások: közterületi és építészeti megoldások

(Építész Stúdió Kft.)

A szabályozási terv értékelése

A program természetesen nagyban épít a 2006. év decemberében elkészült, jelenleg egyeztetés alatt álló kerületi szabályozási tervre (Schömer Műterem Kft.). A szabályozási terv készítését rendkívül alapos vizsgálatok előzték meg, különösen figyelemreméltók a kertépítészeti vizsgálatok és elemzések. A szabályozási terv – az ilyen típusú tervek többségéhez hasonlóan – egyfajta optimális jövőképet rajzol meg, aminek magvalósulása azonban rendkívüli nagyságú forrást igényelne.

A felújítási programjavaslat a várhatóan erősen korlátos forrásokra tekintettel természetesen nem veheti figyelembe a szabályozási terv valamennyi elképzelését, de szinte minden esetben azokból a vizsgálati eredményekből, értékekből és problémákból indul ki, amelyeket a terv tartalmaz, s amelyekkel a program készítői a helyszíni bejárások és megbeszélések alapján általában egyetértettek.

A szabályozási terv javaslatai közül e program is elsődleges fontosságúnak ítéli az alábbiakat:

- *A Heltai Jenő tér mihamarabbi rendezése.* Ugyanakkor e program nem javasolja a szimmetrikus kompozíciójú építészeti elő-tervre alapozott megvalósítást, és az északi parkoló helyén új vásárcsarnok irodaépülethez kapcsolt építését sem. Ez a szabályozási tervi javaslat ellentétes a terv egy másik helyes szándékával, azzal, hogy a Madzsar József utcától keletre fekvő tömbben természetes gyalogos kapcsolat alakuljon ki a Bálint György utcától délre fekvő kisebb „alközpont” irányában.
- *A Madzsar József utcai tömb rendezése.* Ez a feladat a programnak is kiemelt eleme hangsúlyozva, hogy a kialakítandó sétány feladata nem csupán a gyalogos kapcsolat jelenleginél előnyösebb biztosítása, hanem az is, hogy a tömb belsejében olyan környezet alakuljon ki, ami a külső használók számára önmagában is vonzó.
- *Az Bálint György utcai „alközpont” javítása.* A szabályozási terv vizsgálata az épületegyüttest „városképbe nem illeszkedőnek” minősíti, amivel egyet lehet érteni. A beépítési tervlap szerint részbeni bontást és lakásépítést is javasol. Jelen program készítői úgy látják, hogy e helyen csak a belső tér jelenleginél színvonalasabb rendezése szükséges, és csak kisebb mérvű épület-felújításokra szabad törekedni, mert a jelentősebb építési jellegű beavatkozásokat a Heltai térre szükséges összpontosítani.
- *Füst Milán utcai fasor felújítása, kiegészítése és a parkolók környezetének javítása.* A program e helyen átveszi a szabályozási terv javaslatait.

- *A „funkcióhiányos domb” kertépítészeti javítása.* A program is alapvető fontosságúnak tartja a jelenleg sivár környezetű domb megfelelő kertépítészeti eszközökkel való javítását hasonlóan ahhoz, ahogyan az északra következő dombban történt. (A szabályozási tervi vizsgálat az ott kialakított játszótér kerítéssel történt lehatárolását „zárvány” jellegűnek ítéli, ugyanakkor igény, hogy javítandó dombon kertépítészeti eszközökkel is finoman elhatárolt, jól használható kerti terek jöjjenek létre.)
- *A hosszú házak „monotonitásának” oldása.* A telep e talán legfontosabb építészeti, látványbeli gondjának valamilyen reális mértékű orvoslása e programnak is kiemelt célja kell legyen.
- *„Erősítendő gyalogos forgalmú tengelyek”.* A program e kimondottan városépítészeti indíttatású javaslatokat részben elfogadja, de egyelőre nem lát lehetőséget arra, hogy e tengelyek a parkolási rendszer szabályozási terv szerinti alapvető átalakításával együtt jöjjenek létre. A program járulékos része a fő gyalogos áramlási irányokba eső kitaposott gyalogutak rendezése is, amiket a szabályozási terv vizsgálata pontosan ábrázol.

Végül, bár a program készítői a szabályozási terv számos további megállapításával, javaslatával egyetértenek, azokra itt nem térünk ki, mert kívül esnek a program finansziális korlátai miatt lehatárolható felújítási akcióterületen. Ugyanakkor az akcióterületen belül sem tartalmazza a program a szabályozási terv alábbi elhatározásait:

- *Lakóterületi belső parkolók kétszintessé alakítása.* Ezek megvalósítása egyrészt túlterjed a program várható finansziális keretein, másrészt a jelentős méretű burkolt felületek kialakulása a házcsoportok előtt környezeti, klimatikus szempontból sem tekinthető kedvezőnek.
- *Dombgarázs a Heltai tér mögött.* E javaslattal szemben – ami a garázs helye miatt bizonyára a Heltai téri intézmények esetenkénti gépkocsival történő használatát feltételezi – a program az itt javasolt építkezéshez kapcsolt szint alatti parkolókat irányoz elő. Védett, díjfizető parkolókra, (domb-) garázsokra igény lehet, de azokat a program készítői szerint nem ezen a helyen célszerű létesíteni.
- *Új szabályozási vonalak, telekhatárok.* A telep hosszabb távú fenntarthatóságát minden bizonnyal jelentősen segíthetné az úszótelkes rendszer felszámolása, a jelenlegi köztulajdonú területek egy kisebb részének privatizációja. Ennek ellenére a program a szabályozási tervi előirányzatokat csak kis részben tudja figyelembe venni, mert megvalósításuk az esetek igen nagy részében utak, parkolók alapvető átalakításával járna együtt. Ez pedig nem képezi a program részét.

A) Javaslatok környezetjavításra – kisebb változat

A javaslatokat előbb a fenti helyszínekre vonatkozóan fogalmazzuk meg részletesebben, majd javaslatokat adunk a területek nagyobb egységekbe történő összekapcsolásának lehetőségeire, változataira (nagyobb változat).

A hosszú házak csoportjai. E területeken minimálisan az alábbiak javasoltak:

- legalább a parkolókhöz vezető közutak javítása,
- az épületekhez vezető járdák kiselemes burkolása a bejáratokra is tekintettel valamilyen időtálló, tetszetős de olcsóbb anyaggal, szegéllyel,
- a bejáratok esztétikai értékének olyan javítása, ami az identitást is segíti,
- a keskeny előkertek olyan egységes kertépítészeti kialakítása, aminek fenntartásában a lakosság hosszú távon szerepet tud vállalni
- az intézmény(ek)hez közvetlenül kapcsolódó előtereiknek a házakhoz vezető járdák anyagát is használó kialakítása,
- a lepusztult, a házak előtt rosszul elhelyezett padok eltávolítása és cseréjük,
- a gépjárművek behajtását akadályozó csúnya elemek eltávolítása, egyszerűbb műkö elemekkel való lecserélése,
- a dühöngő(k) szükség szerinti újra-burkolása, de főként magasra nőző bokrokkal való olyan részleges takarása, ami összhangban van a tágabb terület tájépítészeti kialakításával.

20. Ábra A felújítandó járdák, előkertek hálózata és a „funkcióhiányos” domb területe a nagyobb akcióterület figyelembevételével

