

# DUNA-MENTI LAKÓPARKOK BUDAPESTEN

## GATED COMMUNITIES ALONG THE BANK OF THE DANUBE IN BUDAPEST

SZERZŐ: KANCZLERNÉ  
VERÉB MÁRTA

LEKTOR:  
SCHNELLER ISTVÁN

A közelmúltban a Budapesti Corvinus Egyetem Tájépítészeti Karának Településépítészeti Tanszékén nem kisebb feladatra vállalkoztunk, mint hogy a rendszerváltozás óta Budapesten épült lakóparkokról a beépítés jellegzetességeit bemutató katasztert készítsünk. Első körben a Dunával határos kerületeket vizsgáltuk végig és az ott található lakóparkokat elemeztük.

### MI IS A LAKÓPARK?

A válasz elsőre senkinek nem okozna nehézséget, a hazai szakemberek számára mégis a mai napig vita tárgya a lakópark fogalma. A szó a német „Wohnpark” tükörfordítása, és bár a magyar építőipar rendszerint német kifejezéseket vesz át, ebben az esetben ez tévedésnek bizonyult. Németországban szinte nincs olyan lakóegyüttes, amit keríteni és zárni kellene, köszönhetően annak a viszonylag kiegyensúlyozott szociális helyzetnek és jóléti társadalomnak, ami nem teszi szükségessé az elzárkózást. A Wohnpark kifejezés általában sok (bér)lakást tartalmazó, nagy sűrűségű, magas szintszámú társasházakat takar a városok valamely frekvenciált helyén (ld. Wohnpark Donau-City, Bécs).

A magyarországi lakóparkok nagy része ennél sokkal közelebbi rokonságban áll azzal a lakóegyüttes típussal, aminek angolul „gated community” a neve, és az Egyesült Államoktól (ahol a legnagyobb számban található) Dél-Amerikán, Afrikán és Kínán keresztül Moszkváig igen elterjedt (Nyugat-Európára nem jellemző). Legfőbb jellemzője a zártság, az ellenőrzött belépés.

A magyar definíciós kísérletek áttekintésekor is ezt a típust ismerjük fel. Körner Zsuzsa kritériumai között<sup>1</sup> első helyen a telepszerű beépítés, a belső úthálózat és az egységes kezelés szerepelnek, de másodsorban felsorol olyan paramétereket is, mint például a legfeljebb 1,5-es szintterület-sűrűség és a legalább 40% zöldfelületi arány.

Egy másik definíció Cséfalvay Zoltántól<sup>2</sup> származik, aki kizárólagos kritériumként a belépés kontrollja mellett dönt, bár nála is felmerülnek egyéb szempontok, mint például a közös tulajdon megléte vagy a közös öngazgatás valamilyen formája (amelyek általánosak az amerikai lakóparkoknál), de ezeket a magyar gyakorlattal összeegyeztethetetlennek tartja.

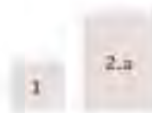
A Településépítészeti Tanszék által végzett kutatásban minden olyan projektet vizsgáltunk, melyet a fejlesztő vagy az

értékesítő lakóparknak nevez. A részletes elemzésre kerülő objektumok körét a lakásszám alapján szűkítettük, így a belső és az átmeneti zónában a 100 lakás feletti, a külső és a hegyvidéki zónában az 50 lakás feletti projekteket vizsgáltuk.<sup>3</sup>

### A FOLYÓ KÖZELSÉGE

Ha egy pillantást vetünk az új építésű lakóegyüttesek elhelyezkedésére (ld. 1. ábra - a térképen minden 1996 óta épült 100 lakásnál nagyobb projekt szerepel), azt láthatjuk, hogy elsősorban az átmeneti zóna, másodsorban a Duna vonzza a lakópark típusú lakásépítést. Előbbi az összeomlott ipar után maradt barnamezős térség, amely nagyméretű, olcsó telkeivel válik népszerűvé, még akkor is, ha a megépült ingatlan környezetében sokszor több évig is elhanyagolt ipari épületek állnak, és ez sokszor erősen visszaveti a vásárlókedvet. A Duna menti sáv esztétikai és ökológiai értékeivel „hódít”. A két zóna metszéspontjában - Óbuda, Angyalföld, Ferencváros és Lágymányos korábban ipari hasznosítású vízparti részei - különösen erős a lakásépítési hajlam, ezért ezekre a területekre a városnak fokozottabb figyelmet kellene fordítania.

## Lakóparkok megoszlása lakásszám szerint



**1. ábra** Újjépítésű lakó-együttesek Budapesten 1996. óta  
FORRÁS: SZERZŐ

**2.a ábra** lakóparkok a Duna menti zónában, lakásszám szerint  
FORRÁS: SZERZŐ



A Duna-menti zóna kifejezés Budapest Településszerkezeti Tervében jelenik meg, közelítőleg a partvonalától számított 500 m-es távolságban jelölhető ki.

A zónába eső, vizsgált lakóparkok a 2.a ábrán és 2.b táblázatban láthatóak (északról délre haladva a felsorolásban). A fentiek igen jól elkülönülő csoportokat alkotnak, melyeken belül a közös jellemzők leginkább a beépítés nagyságrendjében és a szabadterek strukturálásában jelentkeznek. Az elhelyezkedés is szoros összefüggésben van ezekkel a paraméterekkel, hiszen a telkek mérete vagy összevonhatósága nagyban függ a város szerkezeti pozíciójától és előző funkciójától. (A város peremén található nagy kiterjedésű lakóparkok létrejötté elképzelhetetlen az újlipótvárosi, kisméretű tömbökben, ahol egy kialakult lakóterülethez kell az új beépítésnek alkalmazkodnia.) Jó lenne, ha a beépítés karakterét meghatározó tényezők között itt felsorolhatnám a Dunát, mint a legfőbb orientációs irányt, de sajnos folyóparti vagy -közeli lakóparkjainkra egyáltalán nem jellemző a vízzel való kommunikáció. A város, úgy tűnik, nem él a lehetőséggel, hogy a még megmaradt átalakuló területek körültekintő szabályzásával, sok meghiúsult kísérlet után végre kapcsolatot létesítsen a Dunával.

### SZÉP AZ IDŐ, SZÁZ EVEZŐ...

A Római part az egyik kedvelt területe az ingatlanfejlesztőknek még akkor is, ha a vízparti luxuslakások valójában luxusüdülők – hiszen a Nánási út/Királyok útja és a Duna közti sáv, ahol ma már négy nagyobb lakópark is található, üdülőterület keretövezetbe tartozik. Sem ez nem csökkenti a lakópark-építési lázat, sem az a tény, hogy az építési terület nagy része árterület.

A legészakibb fekvésű River Port, a Római Wellness Otthon két üteme (3. kép) és a Nánási Kert valóban inkább emlékeztet üdülőtelepre, mint városi lakóegyüttesre. Központi elemük a medence vagy a csónakház (mely a Nánási Kertnél és a Római Wellness Otthon második üteménél a meglévő, műemlék csónakház megtartását jelenti), ami általában díszletként jelenik meg, és nem tagolja ténylegesen a térszerkezetet. A legfeljebb F+4 szintes épületek óriási teraszokkal épülnek, és a megőrzött idős fák már beköltözéskor kellemessé teszik a lakókörnyezetet. Ha meg kellene nevezni az „eredeti” (amerikai típusú) lakóparkokra leginkább emlékeztető projektet a budapesti lakáskínálatból, a Nánási úti ingatlanok bátran versenyezhetnének (igaz, azzal kiesnének, hogy hivatalosan nem lakások).

1. Körner Zsuzsa-Nagy Márta: A településépítés története Magyarországon 1945-től napjainkig
2. Cséfalvay Zoltán: Kapuk, falak, sorompók
3. Budapest Településszerkezeti Terve által használt zóna-lehatárolások



**2.b táblázat**

A Duna-menti zónába eső lakóparkok

**3. ábra** A Római Wellness Otthon II. üteme

FORRÁS: SZERZŐ

**4. kép** A Platánliget Lakópark az Újpesti híd felől

FOTÓ: SZERZŐ

**5. ábra**

A Platánliget Lakópark helyszínrajza

FORRÁS: HEVESI ÉS PÁP ÉPÍTÉSZETI STÚDIÓ

**6. kép** A Marina Part a folyóparti sétány felől

FOTÓ: SZERZŐ

**7. kép** A Marina Part teljes területe

FORRÁS: GOOGLE EARTH

BUDA	PEST
River Port	Marina Part
Római Wellness Otthon	Riverside Apartmanház
Nánási Kert	Viza Apartmanház
Platánliget Lakópark	Római Kert
Sun Palace	Cézár Ház
	XIII. kerület Kleopátra-Ház
	IX. kerület Vaskapu Udvarház
III. kerület	XX. kerület Mediterrán Lakópark

Az Újpesti vasúti híd és a Pók utcai lakótelep közé szorult a Platánliget Lakópark (5. ábra), mely formai jegyeiben a lakótelephez illeszkedik – itt már eltűnik a Római parti lakóparkok laza elrendezése, a szűk terek ellenére a belsők mégis rendelkeznek valamiféle intimitással, és a meglévő, idős fák is jelentősen emelik a lakópark presztízsét (4. kép).

**AZ ÓRIÁSOK**

A XIII. kerületi FOKA-öböl partján terül el a Marina Part, Budapest legnagyobb összefüggő új lakóterülete. A hajdani MAHART szerelőtelepen épülő komplexum több mint 20 hektáros területén 2000 lakást terveznek felépíteni (7. kép). A lakópark markánsan telepszik a folyóra, és bár a part menti épületek lépcsőzetes teraszokkal lejtenek a víz felé, mégsem sikerült igazi kapcsolatot

teremteni a folyóval (6. kép). A négyzet-hálós belső úthálózat által közrefogott tömbök más és más típust képviselnek a földszinten összefogott lakótornyoktól a keretes beépítésig. A legtöbb tömbbelsőben intimnek szánt lakóudvarok találhatóak, de a szintszám (9-10 szint) és a beépítési sűrűség eredményeképpen kedvezőtlen, sötét és szűk terek jöttek létre.

A Duna-menti zóna másik nagy területű lakóparkja a XX. kerületi Mediterrán Lakópark (8. ábra). A Soroksári Duna-ág mellett található 9,5 hektáros terület a nagyok közé számítható. Alaprajzi elrendezésén látszik valamifajta igyekezet egy Dunára reagáló térkompozíció létrehozására, de az épületek olyan nagy tömegeik, köztük olyan kevés a kommunikáció, hogy nem érezni a térkapcsolatokat, csak egyfajta prérihangulatot, amit nyilván a fás növényzet hiánya is erősít (9.

kép). Elgondolkodtató, hogy a lakóparkot északról határoló kis szocreál stílusú lakótelep (Zamárdi u.) léptéke, térarányai mennyivel kellemesebb utcaképet eredményeznek, mint a Mediterrán Lakópark kör köré szervezett, meghatározó tájékozódási pontok nélküli elrendezése. Egyetlen igazán dicsérhető tulajdonsággal bír a lakópark: besétálhatunk a közepére anélkül, hogy biztonsági örök állnák utunkat, ez a többi vizsgált lakóparkról nem mondható el.

**A TÖRPÉK**

A XIII. kerületről bátran állíthatjuk, hogy a felépített lakóparkok mennyiségét tekintve verhetetlen, noha itt a lakópark kifejezés a legtöbb esetben erősen vitatható. A kerület sűrű városias jellege és a számtalan alulhasznosított ipari terület adja a lehetőséget a beépítésre, melyet rendszerint tömböknél valószínűbbé teszi. Megfigyelhetünk egy sajátos beépítési típust, melyet földszinten összefogott keretes vagy tömbös beépítésnek nevezhetünk. A XIII. kerületben a Riverside Apartmanház, a Római kert, a Cézár-ház és a Kleopátra-Ház jó példája ennek a típusnak.

Az Újlipótváros szövetében foghíjként megmaradt, mára megszűnt ipari funkcióval megáldott tömbökön felépített „lakóparkok” jellemzője, hogy földszintjükön a beépítés 100%-os, a kert pedig e fölél, az épített szerkezetre kerül. A lakók számára tökéletes biztonságot és nyugalmat biztosít ez a megoldás, de a



belső területeket elszigeteli a várostól (10. kép). Az eddigiekben tárgyaltak esetén legalább vizuális kapcsolat marad a közterület és a lakópark magáncélú szabadterei között, itt azonban ez a kapcsolat is elvész, a járdáról csak a földszinten elhelyezkedő garázs kapui és falai látszanak. Félő, hogy ahogy ezeknek a városból kiszakadó szigetszerű területeknek a száma nő, úgy válnak egyre elhanyagoltabbá a köztük maradó közterületek.

#### MEGŐRZŐTT IPARI MEMENTÓK

Mivel sok lakópark épül hajdani ipari területen, műemléki vagy egyszerűen csak jó állapotú üzemeépület mellett/helyén, újabban gyakran jelennek meg a régi kapuk, falak, épületrészek karakteres hangulatelemként (noha az új épület ritkán képes megtalálni az összhangot a régivel). A XIII. kerületi Cézár-Ház a hajdani villanytelep több emelet magas neoklasszicista kapuját őrizte meg, sőt fő motívumává tette (11. kép).

A III. kerületi Sun Palace az „óbudai loftok” egyik képviselője. Egykori harisnyagyár falai közé költözött be a lakópark, kapcsolatot teremtve a környék múltjával (12. kép). Bár a falak

megnyíltak a lakóközösség előtt, ami a korábbi állapothoz képest kétségtelenül előrelépés, a belső kert mégis elzárt a környékbeliek elől.

Az előzőhöz sokban hasonló példa a IX. kerületi Vaskapu Udvarház (15. kép), ahol a hajdani szeszgyárhoz tartozó kis raktárépületet őrizték meg és „ragasztottak hozzá” egy jóval több szintes lakóépületet (13. kép). A megmaradó épületek hívatottak megőrizni valamit a környék karakteréből, ugyanakkor nehézségeket is állítanak a tervezők elé.

#### SZABAD ITT A TÉR?

A lakópark-jelenség és a szabadterek használatának változása a városban sokkal több figyelmet érdemelne a jelenleginél. A lakópark alapkritériuma – ahogy a definícióknál láttuk – a zártság. Ahol nem emelünk falakat, sorompókat az nem biztonságos és nem fogják megvenni – gondolkozik az átlagos befektető. Vajon tényleg nem fogják? Vajon a vásárlók igénye az, ami kikényszeríti ezt a paranoiás bezárkózást? Vagy esetleg mester-ségesen gerjesztett igényről van szó?

Ezek megválaszolhatatlan kérdések,



de foglalkozni kell velük, mert a köz elől elzárt lakóterületek száma növekszik, és belátható időn belül szembe kell néznünk a falakon kívül rekedt közterületeken jelentkező használati, közbiztonsági, esztétikai és egyéb problémákkal.

Összességében megállapítható, hogy Budapest folyóparti vagy folyóközeli lakóparkjai nem teremtenek kapcsolatot a vízzel, van ugyan, ahol látszik ennek a szándéka, de a koncepció alulmaradt a „minél több eladható lakás”-elvvél folytatott versenyben. A szintszámok nem csökkennek, a beépítés nem lesz

szellősebb a víz felé közeledve, a funkciók nem válnak változatosabbá, hogy a lakosságot kivonzzák a partra, pedig erre Nyugat-Európa bőven szolgáltat pozitív példákat. Erdemes lenne kihasználnunk a földrészünket elárasztó „víz és város”-mániát, megfontolni a tapasztalatokat és jobban vigyázni az értékes Duna parti területeinkre. ©

**IRODALOM:**

Körner Zsuzsa-Nagy Márta: A telepszerű lakásépítés története Magyarországon 1945-től napjainkig  
Cséfalvay Zoltán: Kapuk, falak, sorompók



**8. ábra**

A Mediterrán Lakópark

FŐRÁS: SZERZŐ

**9. kép** A Mediterrán Lakópark kietlensége

FOTÓ: NEICHL

MIHÁLY

**10. kép** A Római-kert és első emeleti tetőkertje

FOTÓ: SZERZŐ

**11. kép** a Cézár-Ház kapuzata

FOTÓ: SZERZŐ

**12. kép** Suri Palace

- az egykori hárisnyagyár

FOTÓ: SZERZŐ

**13. kép** Vaskapu Udvar, más néven Pikkoló Palota

FOTÓ:MM MŰVEK

ÉPÍTÉSIRODA

**14. ábra** Vaskapu Udvarház

FOTÓ: SZERZŐ

**15. kép** Duna-part 2009.

FOTÓ: SZERZŐ

## GATED COMMUNITIES ALONG THE BANK OF THE DANUBE IN BUDAPEST

The article based on a research work about gated communities of Budapest gives a short description of several types of new housing through some characteristic projects. Although it's a global phenomenon, there are some ethimological problems around the name „lakópark” (close translation: „dwelling park”) which is used for gated community in Hungarian, and there's no exact definition of it. In Budapest new housing developments are focusing on the brownfield zone and the Danube. The biggest developments are in the intersection of these two area, but the small-scale exclusive gated communities are also near to the water. If we walk along the riverbank from the north to the south border of the city we can find almost every types of gated housing.

First type is the most near to the American origin. Some small communities were built upon the flood area of the Danube, so they are in exactly recreation area instead of residential area. Despite they represent a high living standard, a rare building structure, with huge terraces and gardens. (Examples: Római Wellness Otthon, Nánási Kert, Platánliget Lakópark.)

Next group contains the huge gated communities at the Danube: the Marina Part in the 13rd District and the Mediterrán Lakópark in the 20th district. The first one's area is more than 20 hectares, and it will contain 2000 dwellings which is an enormous size. The high of the builngs (9-10 storeys) doesn't allow us to create a real green surface in the small courtyards.

In the 13<sup>th</sup> district we can observe another form: small housing development built on a single block, 100% coverage of a ground, and a small roof garden on the first floor.

(Examples: Riverside Apartmanház, Római-Kert, Klopátra-Ház, Cézár-Ház.)

There's a special type – sometimes same projects with the previous group – where the new housing development sets up on a former industry, and keeps something from the past – usually only a wall or a gate – and that makes the main attraction of the new building. (Examples: Sun palace, Cézár-Ház, Vaskapu Udvarház.)

It seems that the gates are the only criterium of calling a housing development „gated community”. So why the gates? Is there a real afraid of criminalism – like in the USA – or is there a need set up by investors? These are important questions, because the growing numbers of these closed „islands” will damage the common areas of the city.

Housing developments along the riverbank sadly skip the opportunity to connect the River and the City. We have so much good examples in Europe, it would be necessary to plant them into Hungarian practice. ©