

S O P R O N I   E G Y E T E M  
F A I P A R I   M É R N Ö K I   É S   K R E A T Í V I P A R I   K A R  
K R E A T Í V I P A R I   I N T É Z E T

C O H O U S I N G   B U D A P E S T E N

TÉMAVEZETŐ:

**DR. FÜLÖP ISTVÁN**  
DLA EGYETEMI DOCENS

DOLGOZAT KÉSZÍTŐJE:

**GAYLHOFFER JANKA KINGA**  
III.ÉVF. ÉPÍTŐMŰVÉSZ BA HALLGATÓ



**SOPRONI  
EGYETEM**FAIPARI MÉRNÖKI ÉS  
KREATÍVIPARI KAR  
SZAKDOLGOZAT FELADAT

Szakedolgozatot készítő neve:	<b>GAYLHOFFER JANKA</b> építőművész BA hallgató
A szakedolgozatot készítő Neptun kódja:	AMC6YG
Szakedolgozat címe:	<b>Cohousing Budapesten</b>
Témavezető:	<b>Fülöp István</b> építészmérnök, egyetemi docens
Konzulens(ek): (opcionális, ha nincs törölhető a sor)	<b>Markó Balázs</b> építészmérnök, egyetemi tanár <b>Kósa Balázs</b> építésztervező-művész
A dolgozat kódja	FMK-3-2024-SZ

**Elvégzendő feladatok***A feladat javasolt tagolása művészeti BA képzési területen*

- Készítsen munkatervet.
- Készítsen problémafeltáró elemző tanulmányt, az esetlegesen meglévő, működő példák értékelő összehasonlításával. Ismertesse a témaválasztásához kapcsolódó kutatásokat, elemzéseket. probléma-meghatározás és feladatcél kijelölés a tervezés jegyében.
- Ismertesse a tervezési folyamat leglényegesebb állomásait. Társadalmi-, gazdasági- és funkcionális jelenségek áttekintése. Kutassa és határozza meg a lehetséges megoldásban a koncepciófejlesztést és az innovációt.
- Készítsen vázlatokat, rajzokat, folyamat-, tárgy- és forma- modelleket, a szükséges méretben és részletességben.
- Dokumentálja a tervezési folyamatot és a végeredményt. Indokolja meg a tervezői szándékait és döntéseit. Ismertesse a tervezési folyamat leglényegesebb állomásokat. Mutassa be a tervezett végeredmény funkcionális, formai és műszaki jellemzőit.
- Készítsen portfóliót a képzés ideje alatt készített munkáiból, és amennyiben pályázatokon indult, az azokon elért eredményeiből.
- Készítse el a létrehozott anyag bemutatását, prezentációját. Szakmai álláspontját érvekkel alátámasztva képviselje.
- Tartsa be a szakmája etikai és szerzői jogi normáit, továbbá a szakmai elvárásoknak megfelelően alkalmazza tudását.

Beadási határidő: 2024. május 10.

Sopron, 2024. március 01.

**Prof. Dr. Magoss Endre**  
dékán

**SOPRONI  
EGYETEM**KREATÍVIPARI KAR  
24FAIPARI MÉRNÖKI ÉS  
KREATÍVIPARI KAR  
9400 Sopron, Bajcsy-Zs. u. 4.**NYILATKOZAT**

Alulírott (név) .....**Gaylhoffer Janka Kinga**.....(neptun kód: ...**AMC6YG**...) jelen nyilatkozat aláírásával kijelentem, hogy a .....**Cohousing Budapesten**.....) című (megfelelő rész aláhúzandó)

**házi dolgozat;****diplomadolgozat;****szakdolgozat/diplomamunka**

(a továbbiakban: dolgozat) **önálló munkám**, a dolgozat készítése során betartottam a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. szabályait, különösen a hivatkozások és idézések tekintetében.

*Hivatkozások és idézések szabályai:*

*Az 1999. évi LXXVI. tv. a szerzői jogról 34. § (1) és 36. § (1) első két mondata.)*

Kijelentem továbbá, hogy a dolgozat készítése során az önálló munka kitétel tekintetében a konzulens, illetve a feladatot kiadó oktatót **nem tévesztettem meg.**

Jelen nyilatkozat aláírásával tudomásul veszem, hogy amennyiben bizonyítható, hogy a dolgozatot **nem magam készítettem**, vagy a dolgozattal kapcsolatban szerzői jogsértés ténye merül fel, a Soproni Egyetem **megtagadja a dolgozat befogadását és ellenem fegyelmi eljárást indíthat.**

A dolgozat befogadásának megtagadása és a fegyelmi eljárás indítása nem érinti a szerzői jogsértés miatti egyéb (polgári jogi, szabálysértési jogi, büntetőjogi) jogkövetkezményeket.

Sopron, 2024.05.10.

.....  
hallgató

## MUNKATERV

1.HÉT 02.12-16	Téma és konzulens választás. Helyszín keresés
2.HÉT 02.19-23	Városépítészeti programtervezés, telepítés. HÉSZ, TAK, TKR vizsgálat
3.HÉT 02.26-03.01	táj- és környezet fejlesztés. Tömegformálás, inspiráció, telepítés
4.HÉT 03.07	Évközi prezentáció
5.HÉT 03.11-14	Középületek térigényei, beépítésvizsgálat. Alaprajz kialakítás, tájolás
6.HÉT 03.18-22	Funkcionális kiosztás véglegesítése, szerkezet, formaképzés
7.HÉT 03.25-29	Formaképzés, homlokzati nyílászárók kiosztása
8.HÉT 04.02-06	Szakmai hét
9.HÉT 04.11	Évközi prezentáció
10.HÉT 04.15-19	Szerkezet véglegesítés, formaképzés
11.HÉT 04.22-26	Forma, kialakítás véglegesítése. Portfólió, tablók egyeztetése
12.HÉT 04.29-05.03	Belsőépítészet, forma, kialakítás véglegesítése. Portfólió, tablók egyeztetése
13.HÉT 05.07-10	Szakedolgozat leadás, diploma prezentáció készítése
14.HÉT 05.16	Végleges prezentáció



## TARTALOM

<b>00_BEVEZETŐ</b>	<b>8</b>
<b>01_LAKHATÁS MAGYARORSZÁGON</b>	<b>9</b>
01_01_LEHETŐSÉGEK	9
01_02_NAGYVÁROSI MAGÁNY	11
01_03_MAGYAR MENTALITÁS	12
<b>02_COHOUSING</b>	<b>14</b>
02_01_MI AZ A COHOUSING	14
02_02_COHOUSING FAJTÁI	16
02_03_MAGYAR PÉLDÁK	17
02_04_KÜLFÖLDI PÉLDÁK	20
<b>03_SENIOR COHOUSING</b>	<b>23</b>
03_01_IDŐSEK HELYZETE MA	23
03_02_IDŐSEK OTTHONA VS. SENIOR COHOUSING	25
<b>04_KUTATÁS LEZÁRÁSA</b>	<b>26</b>
<b>05_MŰSZAKI LEÍRÁS</b>	<b>27</b>
05_01_HELYSZÍN	27
05_01_01_KUTATÁS	27
05_01_02_HELYSZÍNRAJZ	30
05_02_ÉPÜLET	33
05_02_01_KÜLSŐ JEGYEK	33
05_02_02_BELSŐ FELÉPÍTÉS	34
05_02_03_SZERKEZET, ANYAGVÁLASZTÁS	38
<b>06_TERÜLET REHABILITÁCIÓ</b>	<b>40</b>
<b>07_KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS</b>	<b>41</b>
<b>08_IRODALOMJEGYZÉK</b>	<b>42</b>
<b>09_ÁBRAJEGYZÉK</b>	<b>43</b>
<b>10_MELLÉKLETEK</b>	<b>43</b>

## 00\_BEVEZETŐ

Szakdolgozatomban a Cohousing témával fogok foglalkozni. Kutatásom során a közösségi lakhatás lehetőségeit szeretném felmérni, annak különböző fajtáit, és alakulását. Azt vizsgálom meg, hogy a nyugaton már több helyen megjelenő társaslakhatási forma miként népszerűsíthető Magyarországon. A téma pontos kutatása és megértése után tervezni szeretnék egy Magyarországon is könnyedén értelmezhető és használható társasházat, amely kísérleti jellegű terekkel és lakásokkal rendelkezne az általam kijelölt célcsoport számára.

Diploma témám választása során szerettem volna mindenképpen egy jelenkor építészeti kérdését kutatni és arra választ keresni. A klímaváltozás és környezetvédelem mellett még foglalkoztatott a fenntartható építészet is, azonban arra jutottam, hogy jelenleg a világ minden pontján egyre égetőbbé válik a lakhatás kérdése. Hogy miként és merre alakulnak majd a jövőben a lakhatási lehetőségek és szokások az rengeteg mindentől függ. A környezeti tényezők és a világ gazdasági alakulása és morajlása nagyban befolyásolja a lakhatási lehetőségeket világszerte. Végül ezáltal találtam rá a Cohousing és Coliving témára, amely folyamatos fejlődése és megismerése mellett több különböző kérdésre próbál választ adni. A részletes téma feltárás után döntöttem emellett a diplomatéma mellett.

A továbbiakban ajánlom figyelmükbe diploma dolgozatom témájának ismertetését.



## 01\_LAKHATÁS MAGYARORSZÁGON

### 01\_01\_LEHETŐSÉGEK

A 21. század egyik fő problémája a lakhatás. A túlnépesedés, illetve a különböző gazdasági tényezők miatt egyre kevesebb embernek adatik meg egy saját tulajdonban lévő ingatlanban lakhatás. Az albérlet kifizetése évente akár több millió forintot is képes felemészteni Magyarországon, ezért hosszútávon nem szívesen szokták ezt a lakhatási formát választani. Egyre többen (főleg a fiatalok) kényszerülnek arra, hogy megosszák élőhelyüket, a munkahely vagy oktatási intézmény könnyű és ésszerű megközelítésének érdekében. Jellemzően a sűrűn lakott területeken lehet ezzel találkozni, ahol több a munkalehetőség, mint a lakhely, vagy pedig a lehetőségek tárháza miatt magasak az albérlet árak. Mindezek mellett rengeteg egyetemi városban probléma az odaérkező diákok elszállásolása. Ugyan működnek kollégiumok, azonban többségében nincsen elegendő hely. Vagy vegyük a praktikusság szempontjából azokat a felnőtt embereket, akiknél a nagycsaládi házból már kirepültek a gyerekek, és hirtelen ott marad 150 négyzetméternyi családi ház üresen. A sűrűbben lakott területeken mindamellelt, hogy ez „helypazarlás”, általában az aránytalanul nagy terek kihasználatlanul maradnak és nyomasztó érzést keltenek. Hasonló a helyzet az idősebb korosztállyal. A lakások aránytalan eloszlása és mérete mellett probléma lehet az egyedül lét is, ami szintén azt jelenti, hogy egy ember él 20-30 vagy akár 50-60 négyzetméteren egyedül. Mindamellelt, hogy nem praktikus, elindít az elmagányosodás útján is. Természetesen az egyedül lét nem jelenti azt, hogy valaki magányos is, de felmerülő problémává válik.

Azonban rengeteg különböző megoldás létezik már a lakhatási problémák kezelésére, és ezeknek a megfelelő és kényelmes

kialakítására. A kellő privátszféra figyelembevételével és fenttartásával, sok közös és praktikus felhasználható megoldás születhet. Ilyen társaslakhatási forma ma Magyarországon a kollégium például. A diákok többsége a közlekedés, illetve a közösség miatt is előszeretettel választják ezt lakhatásul. Ár-érték arányban megfizethető és kezdő függetlenedő fiataloként könnyen fenntartható. Azonban nem mindenkinek van erre lehetősége a korlátozott létszámok miatt vagy nincs is igénye rá. A kollégiumokban jellemzően az átlagosnál kevesebb privát teret kapnak a diákok, amely kevesek számára vonzó. A közös konyha és találkozó felületeken felül a legtöbb esetben olyan intim zónák is közös használatban vannak, mint a zuhanyozók és a mosdók, ami sok higiéniai kérdést felvet. Felmerül még az is problémaként, hogy túl sokan vannak egy helyen elszállásolva, ezzel sokszor már zavarva a másikat. Ebből kifolyólag egyre többen választják a közös lakásbérletet. A lakótársakkal való együttélés mégiscsak egy kulturáltabb formája a közösségi lakhatásnak. Kevesebb emberrel osztozkodnak bizonyos tereken, és többségében olyanokkal, akiket ismernek vagy kedvelnek. Ez a megoldás a kollégiumok egy szofisztikáltabb megoldása.

Az idősebb korosztály lakhatásaként az albérlet és saját ingóság mellett felmerülő opció az idősek otthona, mint intézet. Egészségügyi problémák mellett előfordul, hogy az egyedüllét elkerülése érdekében, vagy az önfenntartás problémája okán választják az intézetbe való beköltözést megoldásként. Azonban a hely hiány és a Magyarországon nem megfelelően kialakított rendszer okán nem mindenkinek adódik erre lehetősége vagy kedve. A rossz hírnevük miatt ráragadt egyfajta negatív jelző ezekre az intézetekre, amelyek elsődleges célja az időskori elmagányosodás elkerülése és az egymás segítése lenne.

## 01\_02\_NAGYVÁROSI MAGÁNY

<sup>(1)</sup> A nagy városok magas létszáma is problémát okoz, mint ahogyan azt már korábban említettem. Például Budapest népsűrűsége (mint Magyarország fővárosa) egy 2020-as adat alapján 3333 fő/km<sup>2</sup>. Ez a szám egyre csak nő, ahogyan az agglomeráció is egyre szélesebb. A bővülő tömegközlekedés ugyan enyhít a népsűrűségen, viszont egyre nagyobb tömegeket vonz be. Ebből adódik, hogy egyre több társasház épül, egyre drágábban, egyre több embert elszállásolva, egyre kisebb helyen. Új városrészek épülnek Budapest peremén, hogy enyhíteni tudjanak a kialakult tömegen, és a lakhatási nehézségeken. Budapest régi határain húzódó ipari területek folyamatosan felszámolásra kerülnek, hogy több lakófunkció kialakítására legyen lehetőség.

A nagy városok másik fő problémája az elmagányosodás. Hiába laknak az emberek manapság egyre nagyobb és újabb társasházakban, egyre kisebb területeken, egyre többen, nincsen közösségi élet. Kevesen ismerik egyáltalán a szomszédjukat, és az is ritka, hogy beszélgetést kezdeményezzenek egymás között. A jellemző rohanás és személytelenség miatt elveszett a jó szomszédság még a kisebb lakóházakból is. A városi elmagányosodást nem is feltétlenül a városban lakók okozzák, hanem a bejövő „idegenek”. Akik napi ingázók, de nem élnek a városban, ezzel megnövelve a nagyvárosok napi átjáró forgalmát. Így arctalanná válik a környezet, sokan és gyorsan fordulnak meg a városban, időszakosan és hosszútávon is. Több százezres forgalom alakul ki egy-egy csomóponton, akár egy óra leforgása alatt.

Kisebb közösségek kialakulása enyhít ezen a seben, megpróbálva segíteni a saját környezetükben élő embereken. Ilyen közösségek akkor alakulnak ki, ha közös az érdeklődés valami iránt, vagy pedig helyszín alapján. Fontos az ilyen közösségek

---

<sup>1</sup> [https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_wdsd005c.html](https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_wdsd005c.html) (2024.03.02)

mérete, és összetétele is, illetve, hogy ki mekkora embercsoport befogadására képes.

## 01\_03\_MAGYAR MENTALITÁS

Úgy gondolom, hogy a témám igazolásához első sorban a befogadó közösséget kell megvizsgálnom, hogy mik a határaik, és mi az, amire nyitott lenne a társadalom, és mi az, amire nem.

Ehhez az elmagányosodáshoz hozzájárul a magyarok általános beállítottsága, zárkózottsága is. Hogy milyenek a magyarok, mentálisan hogyan viszonyulnak dolgokhoz, az egy megosztó vélemény. Rengeteg tanulmány készült rá régen és most is. Úgy gondolom, hogy a fiatalok, de az idősebb generáció is egyre nyitottabb az új dolgokra, köszönhetően a gyorsan fejlődő és felgyorsult világnak. A technika, technológia és az a gyorsaság, ahogyan manapság el lehet érni dolgokat pillanatok alatt, nem ad más lehetőséget, mint követni és megpróbálni tartani a tempót.

Mindemellett Kopp Mária orvos, pszichológus munkássága során hosszú évekig foglalkozott a magyarok gondolkodásával, és hogy mégis lelkileg milyen emberek általánosítva. Hogy mi formált minket olyanná, amilyenek vagyunk, hogy miért vannak olyan nagy különbségek különböző társadalmak között mentálisan. <sup>(2)</sup>A *Magyar lelkiállapot 2008* című könyvében összefoglalja kutatásai eredményét, hogy mi magyarok túlnyomó többségben családszeretőek vagyunk, mégis bizalmatlanok, pesszimisták és individualisták. Kitért arra is, hogy az angolszász országok hasonlóan individualista felfogásúak, azonban velük ellentétben mi magyarok magas százalékban bizonytalanságkerülők vagyunk és nem szeretjük a kihívásokat. Bár nem meglepő kijelentés az, hogy szeretjük biztonságban érezni magunkat, azonban ezt eltúlozzuk, és emiatt hajlamosak vagyunk leülni és elfogadni a dolgok menetét inkább, mintsem, hogy változtassunk rajta.

---

<sup>2</sup> [https://hvg.hu/plazs/20120404\\_kopp\\_maria\\_kutatasai](https://hvg.hu/plazs/20120404_kopp_maria_kutatasai) (2024.01.28)

Az kijelenthető ezek alapján, hogy bizalmatlanságunk okán lassan és nehezen nyitunk más emberek vagy új szituációk felé. Rigolyások vagyunk, és ha egyszer valamit megszokunk és az működik (ha rosszul is), nem szeretünk rajta változtatni. Bizalmatlanságunk főleg az idegenek felé terjed ki, sokszor már egy előítéllettel rendelkezünk, és mivel nem szeretjük a kihívást sem ezért nem is akarunk energiát fektetni abba, hogy megváltozzon a véleményünk. Ezek a negatív sémák mind a múlt század felvett rettegései, amit az idősebb generáció ugyan jó szándékkal adott tovább, mégis igyekeznek minket is megtanítani „félni”. Azonban véleményem szerint, a mai világ pörgése és az internet áthidaló hatása fokozottan lazítja őket is. A látóterünk kitágult és a közvetlen környezetünk helyett a világ másik végéről is tudunk információt szerezni, vagy bele látni abba, hogy ők hogyan élnek. Ennek megvan ugyan a maga negativitása, azonban a kezünkbe kapott tudásból mi döntjük el, hogy mit használunk és mit nem. Az idősebb generáció is egyre nyitottabb az új dolgokra, aki pedig nem, az nem is mozdul ki, és nem is szeretne egy társasághoz tartozni.

Abraham Maslow kutatásai alapján elmondható az is, hogy az emberi szükségleteket hierarchikusan rangsorolni lehet. Az általa készített 'piramisból' ismerhetjük, hogy az alapvető fizikai szükségletek a biztonsági szükségletek követik. Ezeken felül viszont a társaskapcsolatok következnek, amelyeket fontosabbra tartanak, mint az önbecsülés és az önmegvalósítás. Ez is igazolja, hogy alapvetően szükségünk van emberi kapcsolatokra, társaságra, kinek többre, kinek kevesebbre. Ezért úgy gondolom, hogy legyen bármennyire elutasító vagy bizalmatlan valaki, előbb-utóbb a szükségleteit teljesítenie kell.

Bár a kutatásaim alapján nem könnyű elfogadtatni a hétköznapi emberekkel az újat ma hazánkban, azonban nem is lehetetlen. Megvan az érdeklődés és a kellő nyitottság is a társadalmunk bizonyos részein, illetve, ha apró lépésekkel

vezetünk be információkat, és edukáljuk a befogadó közösséget, akkor kellemes lehetőségek elé nézhetünk.

## 02\_COHOUSING

### 02\_01\_MI AZ A COHOUSING

A Cohousing fő célja ennek a közösségnek az újjáépítése, és a közösségek megreformálása. Ez a lakhatási forma nem is olyan idegen, mint gondolnánk. A régi társadalmi kultúrákban bevett szokás volt, hogy több generáció élt együtt. Ebből a családoknak több előnye is származott, míg a felnőttek dolgoztak napközben, addig az idősebb generáció vigyázott az unokákra. Nyilvánvaló az is, hogy nem véletlenül kopott ki ez a típusú együttélés, mégis az évezredek átívelő forma talán túl gyorsan és drasztikusan tűnt el. Megszűnése körül is sok a negatív és pozitív visszajelzés, sokak szerint egyszerűen politikai oka voltak az átalakulásnak. Idővel a taníttatás már az iskola feladata lett, és megváltoztak a társadalmi szokások és elvárások is. Feltételezés még az is, hogy azért szívódott fel ez a forma mert a javuló társadalmi élethelyzetek miatt egyre többen tehették meg, hogy saját telekre, vagy ingatlanba költözzenek. Nem gondolom, hogy mentális ok húzódik ennek a formának a megszűnése mögött, inkább anyagi, társadalmi. Érdekes tény, hogy jelenleg mégis visszatérni kényszerül ez a felállás, praktikussága helyett viszont a különböző gazdasági okok miatt (megint). Az ingatlan piac megemelkedett áraiból kiindulva az Y generációnak kevesebb lehetősége van elköltözni, pláne saját ingóságba. Jellemzőbb, hogy albérletbe költözzenek, a fiatalabb egyetemisták (18-25) számára még ez sem teljesen elérhető, valószínűbb a kollégium igénylése. Az idős lakástulajdonosok sem tudják fenttartani sem anyagilag sem fizikailag lakásaikat, így felmerül az összeköltözés vagy idősgondozás.

Mi is az a Cohousing? A Cohousing egy olyan társasházi, társaslakhatási forma, amely az egyéni lakóegységeken felül közösségi tereket nyújt, az épületen belül megpróbálja kiszolgálni az ott lakók igényeinek többségét, ezáltal pedig a felhasználók képesek fejleszteni a lakókörnyezetüket. <sup>(3)</sup>

Előfordul az is, hogy a lakóegységek kevés privát térrel rendelkeznek, akár csak egy-két szoba erejéig. Vagyis a szükségesnél több közösségi felület jelenik meg (például közös nappali, konyha, fürdőszoba), azonban ezeket már lakásközösségeknek, coliving-nek nevezzük. Ezek már radikálisabb megoldásoknak bizonyulnak, hazai viszonylatban a korábban említett kollégiumokat tudnám ehhez a formához hasonlítani, viszont ez igen elterjedt Magyarországon is. Nem olyan ritka, hogy egy lakást egy csapat fiatal több lakrészre osszon fel, lakótársként éljenek egy lakásban. Azonban a Cohousing egyik fontos tulajdonsága, hogy a lakóhely egy közösség tervezésének eredménye, és bár megosztják egymás között a feladatokat, nincsen vagyonszövetség (a háztartások önálló keresettel rendelkeznek).

A Cohousing és Coliving között túl sok különbség nincsen, mindegyik célja a lakóközösség valamilyen minőségű kialakítása. Lényegében ezek a társasházak 15, vagy akár 30 lakóegységet tartalmaznak, rengeteg közös térrel. Az, hogy a közösségi terek és a privát zónák milyen arányban jelennek meg egyes épületekben, az a megrendelő közösség igényétől is függ. Tulajdonképpen a kertvárosi lét mintáját igyekszik megjeleníteni a több lakásos társasházak életében. A jó szomszédság, és munkahelyen kívüli élet fellendítése, közös program a szomszédokkal, vagy akár csak egy segítség kérés. Közös terek lehetnek a lépcsőházon kívül szándékosan kialakított helyiségek és terek, mint például a home office, teakonyha, kert vagy játszóház a gyerekeknek. Minden olyan minőségű felület, ami lehetőséget ad a lakók számára összeülni vagy találkozni, társalogni, közösen élni.

---

<sup>3</sup> <https://kozossegebenelni.blogspot.com/p/co-housing.html> (2024.02.04)

A közösség építése mellett egyre többen választják a Cohousing formát spórolás gyanánt is. Sok helyen törekednek az ilyen lakóegységek kialakítása során arra, hogy az épület minél önellátóbb és környezetbarátabb legyen. Pénzt spórolhatnak a gyerekek megőrzésén, illetve az idősek otthonán is. Vannak, ahol az ételt is megosztják egymással, egy közös konyha kialakításával, így csökkentve az étel pazarlást is.

A Cohousing célja egy élő közösség formálása és segítése a lakóegység speciális kialakításán keresztül. A közösségek felépítése pedig igen vegyes lehet. Kezdve például, hogy milyen korosztály, mi az érdeklődési kör vagy, hogy kinek mi a hobbija. Emiatt rengeteg különböző élő példa létezik már Európa és világ szerte. Mivel a legtöbb ilyen jellegű épület a bele költöző közösség igényeire lett alakítva, így nincsen két egyforma. Ez a legjobb az egészben, hogy szabadon értelmezhető és alakítható.

## 02\_02\_COHOUSING FAJTÁI

<sup>(4)</sup> Léteznek városi közösségek, ahol az épület egyfajta sorházként szerepel, minél több lakást felölelve. Ezek általában 20-40 lakásos komplexumok, melyek minél több lakónak próbálnak lakhatást biztosítani, minél kisebb helyen. Az ilyen lakások egyfajta kapszula szállásként funkcionálnak, a közösségi terek pedig kiegészítő szolgáltatásokként a lakásokon kívül találhatóak.

A külvárosi közösségek átlagosan nagyobb teret ölelnek fel, nem ritka, hogy inkább családi házak vagy duplexek szervezett összerendezése egy közös területen. Nagyobb teret adva a közösségnek, közös játszótér, kert vagy sportpálya kialakításával. Ez tulajdonképpen nem sokban tér el egy átlagos kertvárosi szitucációtól.

---

<sup>4</sup> <https://www.moneycrashers.com/communal-living-cohousing-types-benefits-intentional-communities/> (2023.12.10)



A vegyes korosztályú és terű közösségek szinte a leggyakoribbak. Ez igazából mindegyik típusra rávetíthető, itt arra szeretnék kitérni, hogy a közösség méretétől függetlenül összetételét tekintve bármilyen korosztály élhet együtt, nem csak azonos korúak. Jellemzően a közös lakóterületet vegyítik munkaterületekkel (például kávézóval vagy irodával) igények szerint, vagy egyes lakásokat kiadnak, így segítve a közösség esetleges kiadásait.

Az utolsó nagy csoport a Senior cohousing. Bár inkább vegyesek a közösségek, mégis kialakult egy speciálisan az idősebb vagy nyugdíjas korosztály igényeit kielégítő megoldás. Ez lehetőséget kínál nekik, hogy az idő előrehaladtával is képesek legyenek önálló életet élni, frissen tartsák magukat, miközben szoros kapcsolatot alakítanak ki a körülöttük élőkkel. Támogatják egymást fizikailag és szellemileg.

Budapesten is már elindult a Cohousing kezdeményezés, igaz, még gyerekcipőben jár ez a formája. A 11. kerületi önkormányzata és a Cohousing Budapest Egyesület is pályázatot írt ki a társasházak számára, amely keretein belül a nyertes lakóközösség számára finanszírozásra kerül valamilyen közösség építő program, így oktattva a már létező, csak nem működő közösségeket egy szorosabb kapcsolat kialakítására és fellendítésére.

## 02\_03\_ MAGYAR PÉLDÁK

A COHOUSING BUDAPEST <sup>(5)</sup> weboldalán bemutatja a már meglévő közösségeket, akik lakásközösségben laknak. Jelenleg még több az ilyen jellegű projekt. Ezek a közösségek egy lakásba költöznek össze és alakítják igényeikre az otthonukat. Többségnek célja a későbbiekben megtervezni egy speciálisan az igényeikre alakított

---

<sup>5</sup> <https://www.cohousingbudapest.hu/collection> (2023.12.10)

épületet, azonban ehhez anyagi forrásra és időre van szükség. A cohousingra csak kísérletek folynak egyelőre.

Hivatalosan 3 bejegyzett Cohousing projekt létezik Budapesten. CollAction közösség keretein belül, akik egy homogén közösség (vegyes korosztály) számára terveznek társasházat. "Célunk egy budapesti, városközponttól tömegközlekedéssel max. 40 percre található közösségi lakóház (cohousing) létrehozása. A házban 12-30 lakásegység lesz (saját vizesblokkal, konyhával) emellett legalább 1 nagy közösségi térrel és 1 nagy közös konyhával. A telken vagy annak közelében kell, hogy legyen valami élő zöld felület." A csoport 2018-ban alakult, azóta a projekt fejlesztés alatt áll.

A másik Zuglóban „Több mint lakóház” vagy E-Co-Housing címen folyik, aminek a keretein belül Zugló rászoruló lakóinak biztosítanának lakást. Ez a projekt az Európai Bizottság Urban Innovative Actions támogatásával valósul meg. Az önkormányzati telekre épülő lakásokból 27 önkormányzati bérlakás fog elkészülni, ahova a szociálisan rászoruló Zuglóiak költözhetnek majd be. A projekt az UIA szervezet és a potenciális lakosok bevonásával zajlik, az építkezés hivatalosan 2020-ban kezdődött, és hamarosan átadásra kerül sor.

A harmadik kezdeményezés beolvadt a CollAction projektjében, eredetileg azonban ők kifejezetten 50 év felettiak számára szerettek volna lakóközösséget létrehozni. A megalapuló közösségek mind 2017 és 2019 között indították útra projektjeiket. Ez idő alatt szervezték össze közösségeiket, kezdték meg az edukációt a potenciális lakók számára, választották ki gondosan a lakókat, illetve egyeztették össze igényeiket. Tehát a terveik a közösség terve és igénye alapján készült el.

A jelenlegi kísérleti példák előtt korábban már volt példa Magyarországon a közösségi lakhatás elindítására és kipróbálásra. Az egyik legismertebb példa az 1970-es években Miskolcon indult el, ahol 30 fiatal egyetemista döntött úgy, hogy

közösen telepednek le és kezdik el a felnőtt életet. A helyszín választása is fontos volt, mivel akkoriban Miskolc közelében épült az ország egyik legfontosabb ipari központja. Az így odakerült fiatal mérnököknek és tervezőknek lakhatást biztosítva kapott engedélyt a lakóépület megépülése. Heller Ágnes és Vajda Mihály későbbiekben megjelent tanulmányaiban arról írtak, hogy a kommunista társadalom lehetséges családtípusaként megnevezett komunákban a szerepek látszólag nem változtak meg (Anya, Apa, gyerek), de a szerepvállalások mértéke és összetétele a közösségeken belül pozitív irányba átalakultak. <sup>(6)</sup> Az elkészült épület több lakást sorolt egymásmellé közvetlenül, így összekötve, és belső tereket kialakítva az odaköltöző fiatalok számára. Helyet kapott többek között közös konyha, könyvtár és otthoni iroda is.

1. ÁBRA: MISKOLCI KOMUNA



Bár Magyarországon még nem terjedt el nagy mértékben, de ilyen formán egyre gyakrabban használt a cohousing. A világ más pontjain rengeteg különböző példa található rá a jelenlegi formájában. Európában is fellelhető több eltérő projekt, azonban Amerikában is nagy népszerűségnek örvend. Néhány példa bemutatásával szeretném ismertetni az általam választott külföldi példákat.

---

<sup>6</sup> <https://meonline.hu/utoirat/kollektiv-haz-miskolc/> (2024.04.10)

## 02\_04\_KÜLFÖLDI PÉLDÁK

<sup>(7)</sup> Norvégiában, Amszterdamban található egy hasonló kisebb léptékű projekt, amely egy háromgenerációs lakóépület. A megrendelők igényei között szerepelt az idős nagyszülők magukhoz vétele, akik kertvárosból kényszerültek vissza a nagyvárosba, azonban csöndesebb életre vágytak. Kiemelt szerepet kapott a család és gyermekeik rohanó életét ezzel összeegyeztetve egy olyan tér kialakítása, ahol a három generáció képes együtt élni egymást mégsem zavarva. A tervezők így a lakóépületet három generációnak osztották fel úgy, hogy meg legyen mindenkinek a saját privát tere, azonban legyenek közös találkozó felületek, mint a középső emeleten elhelyezett nappali-étkező, vagy a fürdőszoba. A tervezők itt privátszféra gyanánt minden generációnak egy különálló emeletet alakítottak ki. Az épület magja a lépcsőház és lift, ami köré galériás emeleteket fűzött körbe. A nagyszülőknek az emeleten lett kialakítva egy csendes, békés lakóegység, míg a fiatalok a földszinten kaptak helyet, így elkerülve, hogy egymást zavarják a generációk a mindennapi rohanásban.

2.ÁBRA- BETA OFFICE, THREE GENERATION HOUSE



<sup>7</sup> <https://www.archdaily.com/911215/three-generation-house-beta-office-for-architecture-and-the-city> (2024.01.16)

(8) A Madridi Co-living névre hallgató projekt egy sikeres és szerintem megfelelően szemléltető példája a Cohousing kellemes előnyeinek. Az építészek Wouter Keizer és Ule Koopmans (Keizer Koopmans építész iroda) elsősorban a környék felszabadítása, szellősebbé tétele miatt szerette volna a lakóépületet szabadon elérhetővé tenni. Az épületben lévő közösségi terek kiválasztásához kutatást végeztek, hogy milyen közösség formáló felületek vannak, és végül ez alapján került az épületbe sportterem, kávézó, mosókonyha, üzlethelyiségek. A lakások mind a minimális térigényt elégítik ki, ezzel megadva a kellő privátszféra lehetőségét, azonban rengeteg kellemes és kényelmesen használható közös területtel tűzdelve az épületet.

3.ÁBRA- KEIZERKOOPMANS- CO-LIVING MARDID



(9) A Washington állambeli Bainbridge-szigeten alapult meg a Winslow nevű Cohousing közösség, amely egy 6 hektáros területen alakított ki 30 különböző épületből egy közösséget. Itt a stúdióapartmanoktól kezdve a négy hálószobás családi házakon át sok más különböző méretű lakóház került kialakításra. A közösség rendelkezik saját játszótérrel és utcával is, ez a forma a számunkra megszokottól kicsit eltérő, nagyobb léptékű.

<sup>8</sup> <https://www.keizerkoopmans.com/en/co-living-madrid/> (2023.12.14)

<sup>9</sup> <https://winslowcohousing.org/> (2024.01.15)

4.ÁBRA- WINSLOW COHOUSING



(10) A kaliforniai Oaklandi Swan's Market cohousing az egykori beltéri piacépületben található. Az épületben működő piac volt az egyetlen a környéken, ami megmaradt, azonban a kisebb kihasználtsággal. Innen jött az ötlet, hogy egy közösségi lakhatást alakítsanak ki ott. A piac funkciói a földszinti üzletekben megmaradtak, viszont kialakult egy privát rész az ott lakók számára. Ötvözi a lakóegységet a bérelhető lakásokat üzletekkel, éttermekkel, irodákkal és egy nyilvános belsőudvarral.

5.ÁBRA- OAKLANDI SWAN'S MARKET COHOUSING



<sup>10</sup> <https://www.swansway.com/getting-it-built/> (2024.01.15)

## 03\_SENIOR COHOUSING

### 03\_01\_IDŐSEK HELYZETE MA

Úgy gondolom, hogy fontos kérdéseket vet fel az idősök helyzete is jelenleg társadalmunkban. Egyértelműen kijelenthető, hogy „előregedő” tendencia mutatkozik Európa szerte, ezt a rohamosan növekvő átlag életkor is alátámasztja. A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján <sup>(11)</sup> a nyugati országok többségében a jövőre tekintve az átlag életkor bőven 80 év fölött várható, míg a keleti országokban (többek között Magyarországon) is 75 év a várható élettartam, de ez is pár éven belül megüti a 80 évet. <sup>(12)</sup>A Központi Statisztikai Hivatal oldalán megtekinthető adatok alapján elmondható, hogy 2003-ban, 20 évvel ezelőtt az öregségi nyugdíjasok száma 1 657 271, míg 2023-ban ez a szám már 1 989 617. Ugyan Magyarországon nem drámai a kiugrás, de a szám monoton növekedése megfigyelhető.

<sup>(13)</sup>Egy 2019-es Magyar Államkincstári adat alapján az öregségi nyugdíjasok körülbelül 10 százaléka vállal munkát. Egyik indok a megélhetés, a másik pedig egy mentális kérdés. Tehát a fő indok, a felmerülő „haszontalanság” érzése, egyedül maradás lehetősége. Az előregedő társadalom legfőbb problémája nem csak pénzügyi kérdéseket vet fel, hanem rengeteg ember marad túl hosszú ideig cél nélkül, vagy egyedül. Úgy gondolom, hogy ezek az érzések senki számára sem ismeretlenek, olyan világban élünk, ahol az állandó pörgésben jól esik néha meg-meg állni, azonban, ha ez a szünet túl hosszan tart, egyszerűen haszontalannak érezzük magunkat, és előbb- utóbb keresni fogunk akármilyen tenni valót.

---

<sup>11</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/nep/hu/nep0062.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nep0062.html) (2024.01.05)

<sup>12</sup> [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/szo/hu/szo0034.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0034.html) (2024.01.05)

<sup>13</sup> <https://www.portfolio.hu/gazdasag/20191028/tobb-szazezer-magyar-nyugdijas-kenytelen-dolgozni-lesujto-lehetosegeik-vannak-404899> (2024.01.05)

A fejlődő orvostudománynak köszönhetően, és javuló életkörülmények miatt is megfigyelhető, hogy az idősök 75-80 évesen is megfelelő fizikai állapotban vannak, nem szorulnak állandó betegellátásra. Azonban vannak felületek, bizonyos minden napi tevékenységek, amiket tekintve korlátozottságba ütköznek már sokszor. Ilyen például a takarítás, bevásárlás, nehéz dolgok megemelése, vagy a társasági élet. Az ilyen célú segítség kéréséhez jellemzően első sorban a családon belül keresnek megoldást, azonban nem mindenkinek van erre lehetősége. A szociális-háló próbál segítséget nyújtani minden rászorulóknak, azonban Magyarországon egyre kisebb népszerűségnek örvend, és nehezen elérhető, kicsi kapacitással rendelkezik. Véleményem szerint, többségében már csak akkor fordulnak segítségért a szociális hálózathoz, ha fekvő betegről vagy állandó felügyeletről van szó. A szolgáltatás keretein belül lehetőség van házhoz rendelni az ápolót különböző időközönként, de kevesen tudnak róla, hogy nem csak betegellátásért felelnek, hanem például segítenek a bevásárlásban, a napi teendők ellátásában. Nyilvánvaló az is, hogy a túl terhelt rendszer miatt kevesebb ilyen esetet van lehetőségük vállalni. Mindezek ellenére a központi épületekben kifejezetten sok idős jelenik meg napközben akár csak pár szót váltani egymással, de előfordul, hogy saját kártya partit is szerveznek az épületben. Ez jól mutatja, hogy sokszor nem ételre, vagy a bevásárlásra van szükségük, hanem társaságra. Napi sétára, vagy valamilyen teendőre, hogy hasznosnak érezzék magukat. Ezért is tartják egyre fontosabbnak, hogy az idősödő emberek társaságban, közösségi életet éljenek. Mind a szellemi frissesség megtartása okán, mind pedig a fizikai segítség nyújtás miatt is.



## 03\_02\_IDŐSEK OTTHONA VS. SENIOR COHOUSING

Felmerülhet a kérdés, hogy akkor mi a különbség az Idősek otthona, és a Senior cohousing között. Magyarországon a legtöbb idősek otthonába olyan idős beteg ember kerül, aki napi ellátásra szorul, egészségügyi gondozásra, felügyeletre. Itt is a szűk kapacitás miatt kiszorulnak az egyéb szolgáltatások, mellesleg a többsége az időseknek retteg az intézménytől. Működését tekintve olyan, mint egy 'bentlakásos iskola', közétkeztetésben részesülnek, programokat szerveznek, látogatási idő van. Ezzel elveszítik a szabadságuk felett az uralmat.

A Senior cohousing lényege az, hogy ugyan közösségben élnek és ők is szerveznek közös programokat, esetleg még teljesen egy fedél alatt is élnek, meg van a saját szabadságuk. Képesek maguk intézni a dolgaikat, és nem egy intézmény keretein belül léteznek, hanem egy maguk által szervezett és formált közösségben. Vannak külföldön ugyan jobban szervezett egységek, ahol egy szervezet válogatja be a jelentkező lakosokat, kifejezetten más vagy fiatalabb lakótársakkal összeválogatva. Van lehetőségük ápolót bérelni, vagy segítséget kérni, azonban nekik is szabad mozgásterük van, mint egy albérlő vesznek részt azzal, hogy lakást bérelnék az adott cohousing szervezetnél.

Úgy gondolom, hogy Magyarországon lenne lehetőség és igény kialakítani egy olyan átmenetet, ami egyszerre segíti az idős lakókat, mégis meghagyja nekik a saját privát területet. Mint már korábban említettem a kutatások kimutatták, hogy mi egy zárkózott és bizalmatlan nép vagyunk, nem lehet egyik napról a másikra ezeket levetkőzni, azonban szerintem biztató jeleket mutatja társadalmunk a változásra.

## 04\_KUTATÁS LEZÁRÁSA

A Cohousing és Coliving téma kutatása során sikerült felmérnem, hogy ez külföldön miként működik, milyen igények okán alakult ki. Ez megerősített abban, hogy ez a jövőben sok lakhatási kérdésre adhat majd választ, mind a túl népesedés okán, mind pedig a közösségi élet fontossága miatt is. Megtudtam, hogy ez korábban is felmerült a 70-80-as években Magyarországon is, és hogy annyira nem is ismeretlen, csak más szemlélet szerint indult útjára a 70-es években Miskolcon.

A téma felmérése után arra a következtetésre jutottam, hogy szeretnék egy olyan társasházat tervezni, amely tartalmaz kísérlet jellegű lakáspárokat, ahol lehetősége van két különböző embercsoportnak együtt lakni, mégis a saját privátszféráit megpróbálva nem sérteni ezzel a kísérlettel. Az idősek lakhatására is fókuszálna, ahol lehetősége van egy családnak magához venni idős rokonait, vagy akár több idős összeköltözésének ad teret. Ezen lakások kialakítása során szeretnék megpróbálni egy semleges kialakítást létrehozni, amely nem csak kizárólag az időseket helyezné előtérbe, hanem bármely korosztály számára könnyen értelmezhető és alakítható. A lakások egyszerűen és minimálisan, csakis a szükséges privát tereket tartanak meg. Minden, ami egy lakásban nem a privát zónába tartozik, az megjelenne a lakásokon kívül is. A lakásokban lévő közösségi tereket minimalizálnám, hogy legyen lehetőség elvonulni is, de inkább „kikényszerüljenek” a közös terekbe a lakók. A közösségi terek terveim szerint szintén egy csendes és egy zajos zónára osztanám. Szeretném, ha a növények az épületen belül is teret kapnának, akár egy belső kiskerttel, amely közösségformáló erejével segítené a ház lakóit. Ezen felül terveim szerint lenne egy olyan helyiség, amelyet a ház lakói szabadon felhasználhatnak, akár a lakógyűlések célja gyanánt, akár ki is adhatnák üzlethelyiségnek. Egy-egy blokk 10-16 lakást tartalmazna, az épületek között pedig egy-egy udvar is helyet

kapna a telepítés során. A választott területen 4-6 blokk kerülne elhelyezésre. A lakásokhoz a parkolást a felszínen tervezem megoldani, azonban arra ügyelve, hogy minél kevesebb felületet vegyek a potenciálisan kialakuló parkok és zöld felületekből.

## 05\_MŰSZAKI LEÍRÁS

### 05\_01\_HELYSZÍN

#### 05\_01\_01\_KUTATÁS

Tervezésem helyszínéül Budapesten, Kelenföldön választottam területet. Több okból tartom alkalmasnak a választott helyszínt cohousing tervezésére. A 11. kerület peremén található rohamosan fejlődő és növekvő terület nagy népszerűségnek örvend. 15 évvel ezelőtt még az agglomerációhoz, peremvidékhez tartozott, azonban a közelben felépült új városrészek okán hamar központi részhez kapcsolódott. A kialakult tömegközlekedés megkönnyítette a városhoz való csatlakozását, és a Kelenföldi pályaudvar fejlődése, valamint az Etele pláza felépülése is felfröcskösítette a környéken a forgalmat.

Az 1950-es évek elején jellemzően a környéken apró családi házak álltak, illetve ipari területek és kisebb gyárak működtek, amelyekből jelenleg már csak néhány visszamaradt tájseb található meg. A választott területem is egy ilyen folt.

A Csurgói út-Albert utca-Zsombor utca és Rátság László utca által körbehatárolt ipari terület még mindig eredeti formájában áll a kertváros peremén. Közvetlenül mellette álldogál néhány családi ház, valamint a 70-es években felépült panel sorok. Többségében az ilyen ipari területek helyére lakóházak, társasházak, illetve a szocializmus alatt még panelek épültek a környéken, illetve társasházak épülnek jelenleg is. Jellemző anyag volt a vasbeton és panel lapok, ettől eltekintve viszont a

környéken még a teljesen ellentétes, nyeregvetős, kétszintes családi házak, az úgynevezett „paraszt barokk” épületek találhatóak. A terület a közlekedés zajától elzártan helyezkedik el, mégis pár perc alatt elérhető minden tömegközlekedési eszköz és csomópont. Jelenleg raktár és szerviz épületek zajától hangos az amúgy csendes lakóövezet, és a környék beépítési tendenciáját tekintve, idő kérdése, hogy ez a terület is felszabaduljon és lakóegység kialakítására kerüljön a sor.

A belváros közelsége miatt felkapott lett minden ingóság a környéken, a kertvárosi hangulata mégis lazít a városi szöveten. Közvetlen környezetében található óvoda, iskola, közért, kórház és uszoda is. Úgy gondolom, hogy egy ilyen nyugodt, mégis központi helyszínen a cohousing megállja a helyét minden korosztály számára. A tervezés során szeretném, ha a környéken több zöld felület jelenne meg, így a parkosítás nagy szerepet fog játszani a telepítés során. Az épületeimmel szeretnék a környéken oly jellemző panel építészet robosztus, brutalista ritmusára reflektálni, illetve a formát ezzel lazítani, átmenetet képezve kertváros és a zajos város között. A blokkok anyagaként a vasbetont szeretném vagy fával kombinálni, egyszerre reflektálva a panelekre, mégis elrejtteni a fák lombjai közé. Vagy a jelenleg ott álló ipari területre utalva valamilyen acél homlokzat kialakítása jöhet még szóba.

A Helyi Építési Szabályzat a kutatásaimat és koncepciómat alátámasztja, miszerint több zöld felület és lakóegység szükséges a kijelölt területen. A szabályozást tekintve, az egész terület (ami körülbelül 16 400 négyzetmétert foglal magába) telepszerű, intenzív beépítésű lakóterületnek van kijelölve. Jelenleg a terület 14 szalagtelekre van felosztva, azonban ez most sincsen eszerint használva. Előírás született arra is, hogy a környezetet zavaró építmény és tevékenység nem létesíthető, újonnan nem alakítható ki. Fontos a környék nyugalmanak megőrzése, ezért továbbá semmilyen zajhatárt meghaladó (étterem, szórakozó hely, autószervíz) funkció nem hozható a területre. A maximális

beépíthetősége a telkeknek 45%, a minimális építménymagasság 7 méter, míg a maximális 16,5 méter új épületek esetében. A zöldfelületi arány el kell, hogy érje a 35%-ot. Parkolók kialakíthatóak mind a felszínen, mind pedig a terepszint alatt, azonban ügyelni kell arra, hogy csak akkor van lehetőség felszíni parkoló kialakítására, ha a meglévő zöldfelület aránya nem csökken.

6.ÁBRA:HELYSZÍN KÉPEK



Az épületek arculatára semmilyen meghatározás nincsen. Mivel a környéken sem tájvédelem, sem pedig műemlékvédelem szempontjából fontos terület vagy épület nem található, ezért sosem volt mihez igazítani az épületek homlokzatát, ami látszik is a meglévő épületek alakulását tekintve. A képek segítségével szerettem volna reprezentálni, hogy a helyszínem jelenleg egy a környéktől teljesen elzárt övezet, fallal körül határolt raktárépületek tömött sora. Az omladozó falak mögött rossz állapotú, egy szintes kiadó tároló helyiségek, autószerelv és ipari egységek találhatóak. Tehát az épületek többsége üresen áll.

## 05\_01\_02\_HELYSZÍNRAJZ

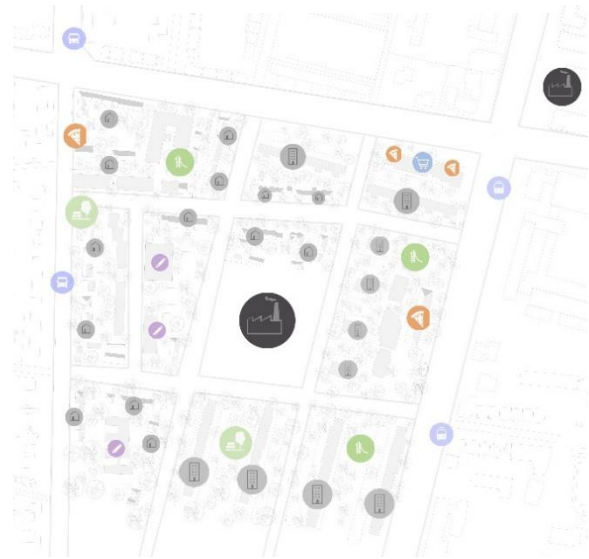
A piktogramok segítségével szeretném vizuálisan bemutatni, a környezet felépítését és adottságait.

A zöld ikonok valamilyen parkot vagy játszótérrel jelölnék. Jellemzően sokat használtak ezek a felületek, azonban kevésnek bizonyulnak. A narancssárga ikonok vendéglátóipari egységeket

jelölnék, éttermeket vagy élelmiszerüzleteket. A lilák oktatási intézményeket és óvodákat. Közvetlenül a helyszínem mellett egy általános iskola és két óvoda helyezkedik el, így a tervemmel szeretném a környéket mindenképpen kellemesebbé és könnyebbé tenni új parkok kialakításával. A kék ikonokkal a tömegközlekedési eszközöket jelöltem, így látható, hogy mindkét fő úton található busz és villamos is. A szürke ikonokkal pedig a környezet lakóépületeit jelöltem, ezáltal jól érzékelhető, hogy a feketével szignált ipari területeket csöndes, zöld, kertvárosi szituáció övezi, így teljesen helytelen állításként létezik még ott.

Telepítésem során a környező épületek ritmusát próbáltam figyelembe venni, valamint a főbb közlekedési irányokat, így négy épület került elhelyezésre a helyszínemen. Mivel a megmaradt kis családi házak rasztere és a telken való elhelyezkedési képe igen vegyes, így a panelek megfontolt is kimért elhelyezéséhez igazítottam az épületeimet. Az így kialakult felületek az épületek között parkként, játszótérként működhetnek. A közösségek lakói úgy alakíthatják ezt a zöld felületet is, ahogy ők praktikusnak találják. A terület a jelenlegi állapotához

7. ÁBRA: HELYSZÍN ANALÍZIS



képest felszabadul és átjárhatóvá válik, ami közlekedés szempontjából fontos felületet fog felölelni.

A helyszínen belül szeretném a parkolást is megoldani, a lakóknak lehetőséget adva a környéken parkolni. Az utcákon is biztosított a parkolás, de korlátozott számban, így végül a telkem széléből vennék el, ezáltal nincsen autós közlekedés a telken belül, nem zavarják meg a parkok csendjét.

8. ÁBRA: TELEPÍTÉS



9. ÁBRA: LUCKY LAND- UKRAJNA



Inspirálódásom során olyan helyszínek kertjeit próbáltam figyelembe venni, amelyek hasonló környezetben működnek az enyémhez. A parkosításhoz ezek alapján kerestem mintákat, így első sorban nagy városok rendezései között kutakodtam. Az oldalt látható két példa azért fogott meg, mert a járószínt, 'szemmagasságban' a természetet érzékeljük a legközelebb és nem az épületeket. Azok megbújva integrálódnak a környezetbe, mégis rendszert hozva a fák, bokrok és különböző növények közé. Hogy Tadao Ando japán autodidakta építész idézzem:



10. ÁBRA: ZANDERROTH- NÉMETORSZÁG

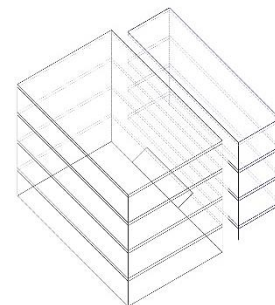
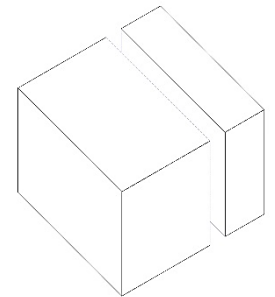
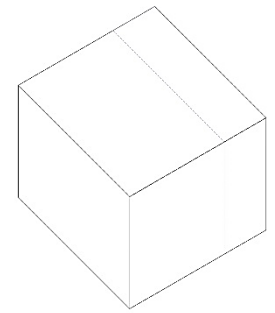
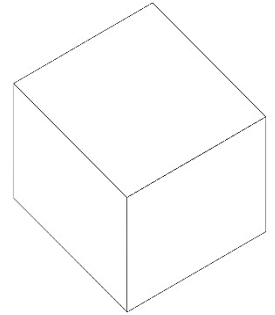
*„A természettől vesszük kölcsön a helyet, amire építünk.”*

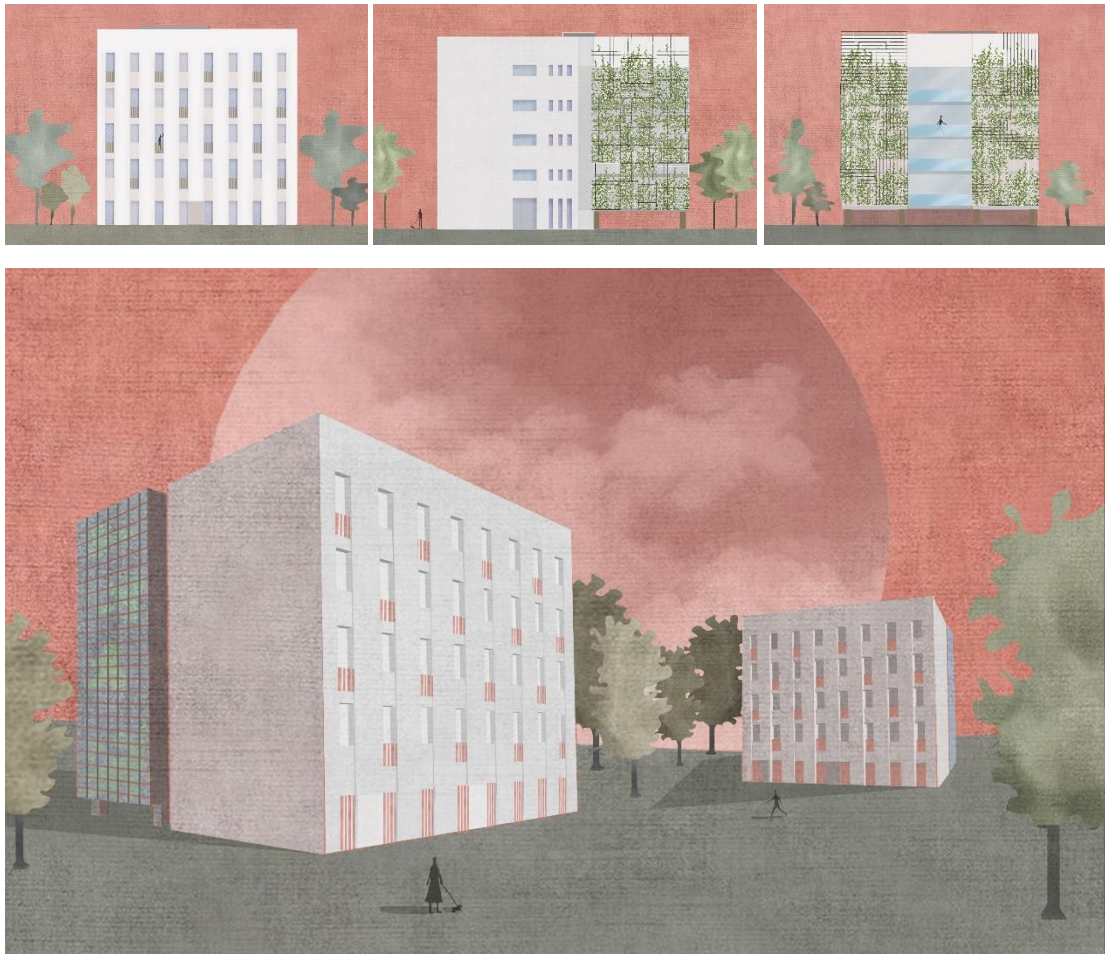


## 05\_02\_ÉPÜLET

## 05\_02\_01\_KÜLSŐ JEGYEK

Épületem tervezése során sokat foglalkoztam a környék arculatával. Mint már korábban említettem, semmilyen szabályozás nem vonatkozik az épületek külső jellegzetességére, és ez látszik is. A kis lakóépületek között sajnos semmi hasonlóság nincs, és ezeket még a későbbiekben épült panelek tarkítják. A környék vegyessége miatt nem szerettem volna még egy formai kialakítást megjeleníteni, ezzel tovább kuszálva a helyszín városképi arculatát, ezért tervemmel a panelek külső felépítését absztraháltam, mint egyetlen hasonló ritmusú épületegyüttes a környéken. A 60-70-es évek építészeti megjelenésére szerettem volna reflektálni. Egy ritmikus homlokzati megoldást, azonban mégsem tolakodó vagy túlságosan panelre asszociáló hangvételű kialakításon gondolkoztam. Ebből kiindulva egy kubust vettem alapul. Így egyértelművé vált a lapostetős kialakítása is. A kubusomat két különálló egységre osztottam, amely forma játékos megbontása érdekében is a kialakult két tömeg anyagában különböző szerkezetű és felépítésű megoldást kapott. Úgy terveztem, hogy az egyik tömeg egy tömör megoldás legyen, míg a kisebb kubus a társa lágyítása érdekében nagyrészt üvegfelületekből épülne meg, és növényrács borítással fedném ezzel egyfajta egyensúlyt teremtve az össztömegét tekintve. Az épületem zöldtetőt fog kapni, nem csak a Helyi Építési Szabályzatnak megfelelése érdekében, de a tömeg lágyítása okán is.





## 05\_02\_02\_BELSŐ FELÉPÍTÉS

Az épületem belseje kapta a legtöbb figyelmet, mivel a diplomatémám is egy erre irányuló kísérlet. A korábbi kutatások során arra jutottam, hogy a külföldön működő közösségi lakhatás Magyarországon első sorban a nemzeti identitás és zárkózottság miatt nem működik. Így egy drasztikus kialakítás helyett megpróbáltam olyan lakáskonceptciók létrehozásán dolgozni, ami egy átmenetet képez. A lakásokat minél minimálisabbra alakítottam ki, belső felépítését tekintve csakis olyan funkciókat tartalmaz, amik az alapvető higiéniai jólétet és biztonságérzetet tartják meg. Méretében ezek a lakások elsősorban 1-2 fő befogadására lettek méretezve, de terveztem egy nagyobb lakást is. Főképp a közösség kialakítása és összekovácsolása a célom, amely a mai társadalomból és társasházakból kikopni látszik, valamint a

közösségi terek így, hogy kiszorulnak a lakásokból, több helyet lehet velük spórolni. Emiatt egy épületembe 16 lakás kerülne kialakításra, amely emeletenként négy lakást jelentene. A Helyi Építési Szabályzat és a koncepcióm miatt is így az épületem földszint plusz 4 szintes lett. Úgy gondolom, hogy 4 lakás lakói (egy emelet) képezik azt a méretű közösséget, amely még pozitív irányba tud alakulni. Ennél több emberre a jelen világban keveseknek van kapacitása. Ezen a vonalon elindulva, minden emelethez tartozna egy nagyobb közösségi felület. A két funkció a korábban említett két tömegben kapna helyet külön-külön, mivel szeretném, ha a lakások (vagyis a privát zónák) csöndesebben, elzártabban maradnának, míg a közösségi terek zajosabb helye, közlekedőként funkcionálna.

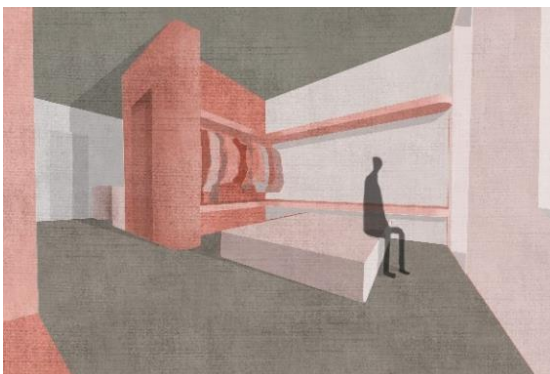
Az épületbe a tömeg szimmetria tengelyén érkezünk be a földszintre, ahol egy tároló blokkal találjuk magunkat szemben, aminek a felülete üzenő falként használható, valamint a későbbiekben oda terveztem kialakítani a postaládákat is. Emögött a szélfogó funkciót is ellátó blokk mögött folytatódik a lépcsőház. Az Észak-Nyugati oldalán az épületnek a földszinten található egy nagyobb tároló helyiség, kuka tároló, amely belülről is megközelíthető, viszont kifelé is nyílik ajtaja. Mellette található még a gépészeti helyiség, míg Dél-Keleti oldalán egy a lakók által szabadon felhasználható helyiség kap helyet, ami felhasználható közösségi gyűlésekre, műhelyként, vagy ki is adhatják a lakók kávézónak, üzlethelyiségnek.

A közösségi és a lakó blokk találkozása egymáshoz mértén szinteltolással helyezkedik el, így az épület minden szintje kapcsolatban áll egymással, nem választja el egymástól a különböző szint lakóit. Ezáltal a közösségi terekből két lakószintre tárul rálátásunk, és kialakul az épületben egy belső áramlás.

A közösségi tér felépítését tekintve nem szerettem volna túl nagyra tervezni azt sem, elkerülve a haszontalan felületek kialakulását. Amellett, hogy azt összességében „zajos” térnek

szántam, főként az a lényege, hogy találkozó felület legyen. Így próbáltam a teret megosztani, hogy legyen egy csöndesebb, könyvtár-home office része, ahova az ott lakók kiülhetnek olvasni, dolgozni. Illetve egy nappali funkcióként működő társalgó. Megjelenne még egy terasz is, ami összeköti a két részt. Az, hogy pontosan milyen funkciókat kapnak a közösségi terek, azt egy kicsit szabadon terveztem hagyni, több variációt, javaslatot téve, hiszen ez mégis csak a lakók tere, amely megadja a lehetőséget a saját igényeik szerinti formálásra.

A lakóblokkot tekintve 4 lakás jelenik meg szintenként. 3 kisebb lakás és 1 nagyobb. A kisebb lakások 28 négyzetméter nagyságúak. A bejárattól egyik irányba a konyha található, mögötte egy kisméretű fürdő, a lakás legvégében pedig az alvó felület. A 3 kisebb lakásból kettőt belszintesre szeretnék kialakítani, így lehetőséget adva a társaslakhatásra, ahol mindenkinek megvan a maga privát tere, mégis egy lakásban élnek. Így azok a 28 négyzetméteres lakások 56 négyzetméterre bővülnek. Felépítésében nem tér el az előbb leírt lakástól, egy lépcsősorral bővül, ami alatt tárolók és ülő felületek alakulnak ki. Bejárat mindkét szintről nyílik a lakáspárba, így megadva a lehetőséget a teljes külön élésre, mégis kapcsolatban áll a két szint egymással. A nagyobb lakás 35 négyzetméter, azonban elrendezésében 3 hálófülke, két fürdőszoba és egy konyha került kialakításra. A lakóblokkokban ezen felül még helyet kapott kint egy mosókonyha és egy gépészeti helyiség. A lakásokat tárolókon keresztül tudjuk megközelíteni, minél több pakoló egységet kialakítva a lakásokhoz, a kis méretük miatt.



## HELYISÉGLISTA

FÖLDSZINT	SZEMÉT TÁROLÓ	5	M <sup>2</sup>
	TÁROLÓ	15	M <sup>2</sup>
	GÉPÉSZET	9	M <sup>2</sup>
	HELYISÉG	47	M <sup>2</sup>
1. FÉLSZINT		100	M <sup>2</sup>
1. EMELET	LAKÁS_01	23,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_02	26,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_03	26,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_04	47	M <sup>2</sup>
	MOSÓKONYHA	9	M <sup>2</sup>
	GÉPÉSZET	2,3	M <sup>2</sup>
2. FÉLSZINT		100	M <sup>2</sup>
2. EMELET	LAKÁS_01	26,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_02	26,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_03	47	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_04	9	M <sup>2</sup>
	MOSÓKONYHA	2,3	M <sup>2</sup>
	GÉPÉSZET	23,5	M <sup>2</sup>
3. FÉLSZINT		100	M <sup>2</sup>
3. EMELET	LAKÁS_01	23,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_02	26,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_03	26,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_04	47	M <sup>2</sup>
	MOSÓKONYHA	9	M <sup>2</sup>
	GÉPÉSZET	2,3	M <sup>2</sup>
4. FÉLSZINT		100	M <sup>2</sup>
4. EMELET	LAKÁS_01	23,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_02	26,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_03	26,5	M <sup>2</sup>
	LAKÁS_04	47	M <sup>2</sup>
	MOSÓKONYHA	9	M <sup>2</sup>
	GÉPÉSZET	2,3	M <sup>2</sup>

## 05\_02\_03\_SZERKEZET, ANYAGVÁLASZTÁS

Az épületem sávalapon fekdne, amelyre a lakóblokkom falas vasbeton szerkezettel kapcsolódna. A közösségi egység hasonló felépítésű, azonban az pont alappal és oszlop támasztékkal egészül ki, melyet sávalap köt össze. A közösségi terek túlnyomó része üveg felületekből állna, amelyek váltakozva tartalmaznak nyíló is fix üvegezésű ablakokat.

Az árnyékolásért és a vizuális takarásért egy növényrács felel, amely teljes egészében borítja az épület közösségi blokkját. Az épület ezen részén szintenként elhelyezkedik körbe vasbeton kaspó sor, amelyből így könnyen felfuttatható a növény a rácsokon. Erre a célra a kúszó filodendron és borostyán strapabíró párosát szántam, amely rövid idő alatt képes lenne zöldbe borítani a közösségi blokkot.

Az épület belsejét tekintve felmerült, hogy szintén reflektáljak-e a 60-70-es évekre. Végül is emellett döntöttem és a 70-es évek olasz design bútorait előtérbe helyezve fém és az erős színek uralkodását szeretném megvalósítani.

**Épület szerkezetek részletes leírása:**

Alapozás: Épületem alapozása vasbeton sávalapon és pont alapon áll. 1 méter mélységig lesüllyesztve.

Lábazat: Nyersbeton lábazat felületi impregnálással.

Függőleges tartószerkezetek: Az épületet határoló falak 30 cm vasbetonból, míg a közbenső teherhordó falak 20 cm vasbetonból állnak. Az üvegezett közösségi blokk 50x50 cm-es oszlopmerevítést kap. A válaszfalak 12,5 cm gipszkarton elemekből állnak.

Vízszintes tartószerkezetek: A közbenső födécek 30 cm vastag vasbeton szerkezetet kapnak. A talajon fekvő padló 10 cm kavicságyon, 20 cm vasbeton, 2 réteg vízszigetelés, 10 cm hőszigetelés, 1 réteg technológiai fólia, 8 cm aljzatbeton, 1

réteg aljzatkiegyenlítés és 5 cm öntött, csiszolt betonburkolat fekszik.

Kiváltó áthidalók: Monolit vasbeton szerkezetek.

Tetőszerkezet: Lapostetős kialakítású, 30 cm vasbeton födém, 5 cm lépésálló hőszigetelés, 1 réteg vízzáró réteg, 20 cm hőszigetelés, vízzáró páraáteresztő fólia, 12 cm vízmegtartó tojáslemez, 1 réteg geotextil, 20 cm ültetőközeg, amely a zöldtető táptalaja

Hőszigetelés: Az épületet kívülről 20 cm vastag EPS szigetelés védi.

Lépcsők: Monolit vasbeton, a lakásokban konzolos vasbeton szerkezetű.

Burkolatok: Nyersbeton burkolat, a falakon fehér vakolat, illetve faburkolat jelenik meg.

Homlokzati burkolat: Az épület fő tömegén fehér vakolat jelenik meg. Az üvegezett tömegén növényrács kerül rögzítésre.

## 06\_TERÜLET REHABILITÁCIÓ

Az eredetileg fallal körbehatárolt ipari területem a tervezés során új funkciót kapott, olyat, ami a környezetet könnyíti, és jobban asszimilálja. A helyszín jelenleg idegen testként él az amúgy egyre zöldülő és fellélegző lakóövezetben. Emiatt is a témaválasztása után olyan helyszínt kerestem, ami felszabadulásra, rehabilitációra vár, ami elbír egy témájában friss és kísérleti szituációt, épületegyüttest. Megpróbáltam a környék és az újonnan odatelepülő lakók számára kellemessé és elérhetővé tenni a helyszínt. A környéken fellendülő építkezések, és a város tágulása okán egyre zajosabbá válik, azonban ez a terület teljes egészében elzárt és körülhatárolt a nagy város zajától.

A parkosítás során célom, hogy az épületeim között legyen a lakók számára egyénileg elérhető kert, azonban a terület teljes mértékben átjárható legyen a környéken lakók számára is. Az útvonalak mentén padok, játszóterek kialakítása a cél, hogy minél jobban beolvadjon a már meglévő zöld felületekbe, könnyítve azt.

A parkolók kialakítását is ehhez igazítottam, így a telkem utca felőli oldalain található 36-36 parkoló hely, ezzel szűkítve a területet, de nem megbontva az egységét, nem megosztva a kertet. Az épületeim így robosztus szoborként állnak a helyszínen, köszönhetően a terep síkságának is. Azonban az így felszabaduló terület és a köré kiépülő parkok lazítják még így is a környék arculatát.

Diploma munkám során olyan területeket kutattam, amelyek valamilyen módon tájsebként léteznek környezetükbe, aktualitásukat felülvizsgálva pedig képesek egy kísérleti témát felvirágoztatni. Így esett a választás a korábban ipari területként funkcionáló helyszínekre, amely a terveim alapján újra csöndben beolvad a környezetébe, fellazítva az egyre sűrűsödő városi szövetet, mégis a kísérleti épületek pezsgést hoznak a szürke lakóközösségek és épületek közé.



## 07\_KÖSZÖNETNYILVÁNÍTÁS

Szakdolgozatom megírásához és diplomamunkám elkészüléséhez elsősorban szeretnék köszönetet nyilvánítani Dr. Fülöp Istvánnak, aki belső konzulensemként a konzultációk során figyelemmel kísérte végig a tervem alakulását, és segítette annak pontosítását és tökéletesítését. Szeretném még megköszönni Kirády Rita Tanárnőnek, hogy segített a belsőterek optimális, mégis kísérlettel játszó kialakításában.

Szeretnék még köszönetet mondani korábbi, illetve jelenlegi oktatóimnak, hogy biztattak és bevezettek az építészet világába, hogy segítettek elmélyíteni érdeklődéseimet. Köszönöm, hogy a korábbi évek során hagytak kibontakozni, mégis egyengették a látásmódom kialakulását.

Továbbá szeretném megköszönni a családomnak, akik végig támogattak a képzés során minden téren, töretlenül hittek bennem és segítettek szakmai fejlődésemet legjobb tudásuk szerint. Különösképpen Nagypapámnak tartozom hálával. Illetve barátaimnak, akik végig kísérték a diplomamunkám alakulását és mindig támogattak mentálisan.

Nélkülük nem sikerült volna!

Köszönöm!

## 08\_IRODALOMJEGYZÉK

KSH- Népszámlások:

[https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat\\_eves/i\\_wdsd005c.html](https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_wdsd005c.html)

[https://www.ksh.hu/stadat\\_files/nep/hu/nep0062.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/nep/hu/nep0062.html)

[https://www.ksh.hu/stadat\\_files/szo/hu/szo0034.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/szo/hu/szo0034.html)

Kopp Mária- Milyenek a Magyarok 2008:

[https://hvg.hu/plazs/20120404\\_kopp\\_maria\\_kutatasai](https://hvg.hu/plazs/20120404_kopp_maria_kutatasai)

Közösségi lakhatás feltételei:

<https://kozossegebenelni.blogspot.com/p/co-housing.html>

Cohousing működése:

<https://www.moneycrashers.com/communal-living-cohousing-types-benefits-intentional-communities/>

Cohousing Budapest:

<https://www.cohousingbudapest.hu/collection>

Kollektív ház Miskolcon- Magyar Építőművészek:

<https://meonline.hu/utoirat/kollektiv-haz-miskolc/>

Háromgenerációs ház- Archdaily

<https://www.archdaily.com/911215/three-generation-house-beta-office-for-architecture-and-the-city>

Madridi Co-living:

<https://www.keizerkoopmans.com/en/co-living-madrid/>

Winslow Cohousing:

<https://winslowcohousing.org/>

Swan's Market Cohousing:

<https://www.swansway.com/getting-it-built/>

Idősek helyzete Magyarországon- Portfólió.hu

<https://www.portfolio.hu/gazdasag/20191028/tobb-szazezer-magyar-nyugdijas-kenytelen-dolgozni-lesujto-lehetosegeik-vannak-404899>

## 09\_ÁBRAJEGYZÉK

1.ÁBRA: MISKOLCI KOMUNA	19
2.ÁBRA- BETA OFFICE, THREE GENERATION HOUSE	20
3.ÁBRA- KEIZERKOOPMANS- CO-LIVING MARDID	21
4.ÁBRA- WINSLOW COHOUSING	22
5.ÁBRA- OAKLANDI SWAN'S MARKET COHOUSING	22
6.ÁBRA:HELYSZÍN KÉPEK	29
7.ÁBRA: HELYSZÍN ANALÍZIS	30
8.ÁBRA: TELEPÍTÉS	31
9.ÁBRA: LUCKY LAND- UKRAJNA	32
10.ÁBRA: ZANDERROTH- NÉMETORSZÁG	32

## 10\_MELLÉKLETEK

1. HELYSZÍNRAJZ M=1:2000
2. FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M=1:150
3. 1. ÉS 3. EMELETI ALAPRAJZ M=1:150
4. 2. ÉS 4. EMELETI ALAPRAJZ M=1:150
5. A-A METSZET M=1:200
6. HOMLOKZATOK

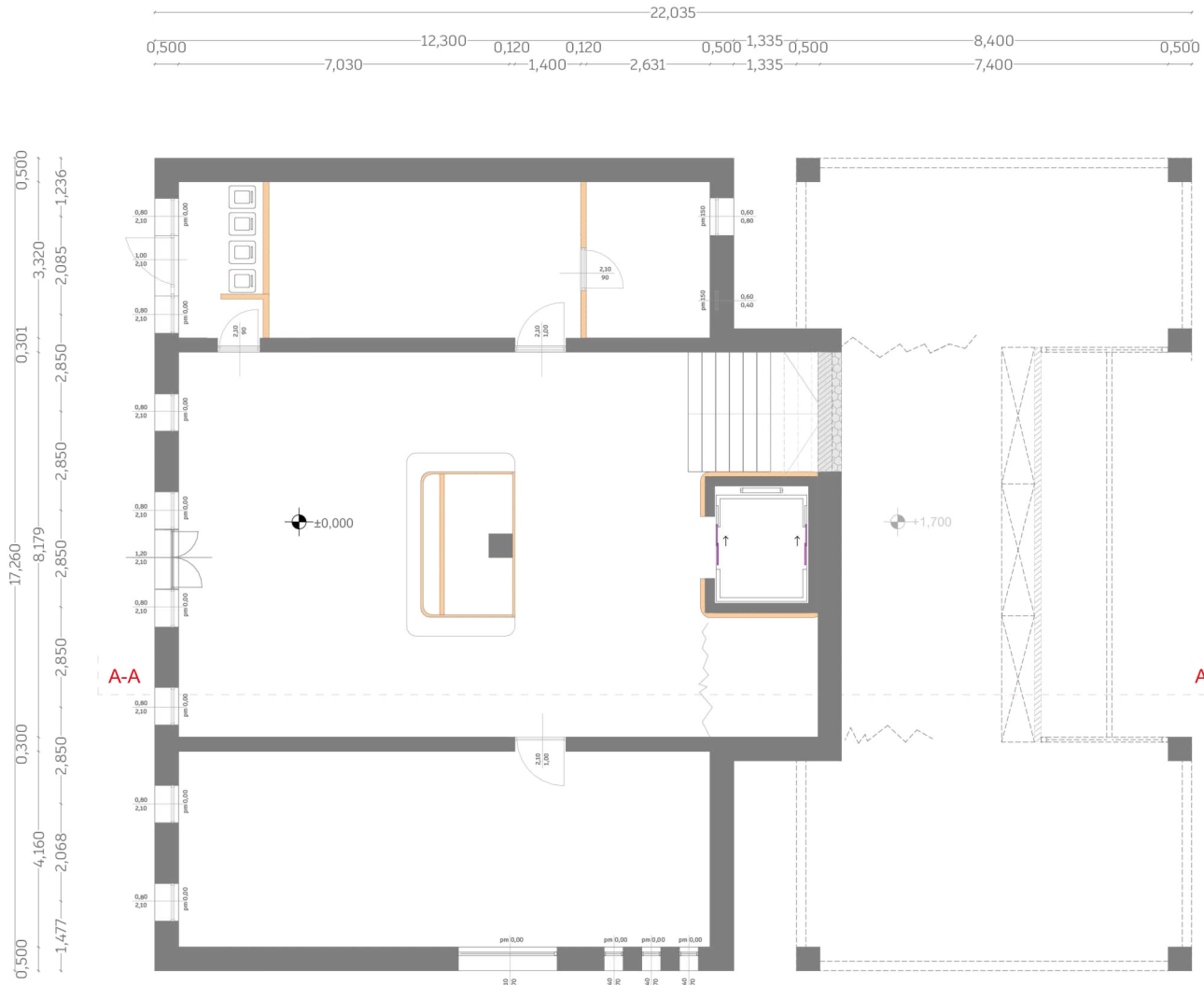



COHOUSING  
KELENFÖLDÖN

BUDAPEST XI. KERÜLET

GAYLHOFFER JANKA  
AMC6YG  
DIPLOMATERV  
2023\_2024  
HELYSZÍNRAJZ  
M= 1:2000

E01





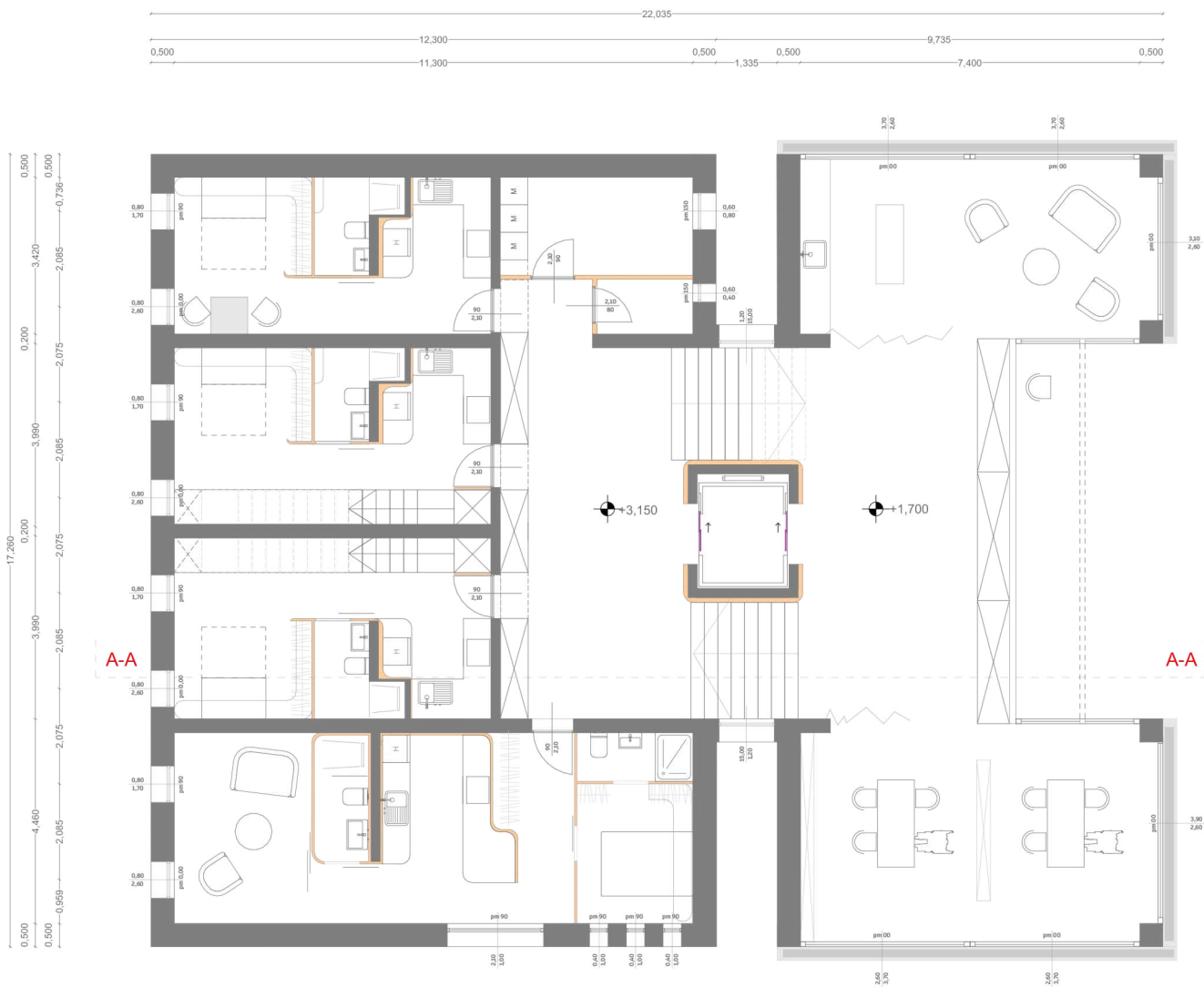
# COHOUSING KELENFÖLDÖN

BUDAPEST XI. KERÜLET

GAYLHOFFER JANKA  
AMC6YG  
DIPLOMATERV  
2023\_2024

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ  
M= 1:150

## E02



# COHOUSING KELENFÖLDÖN

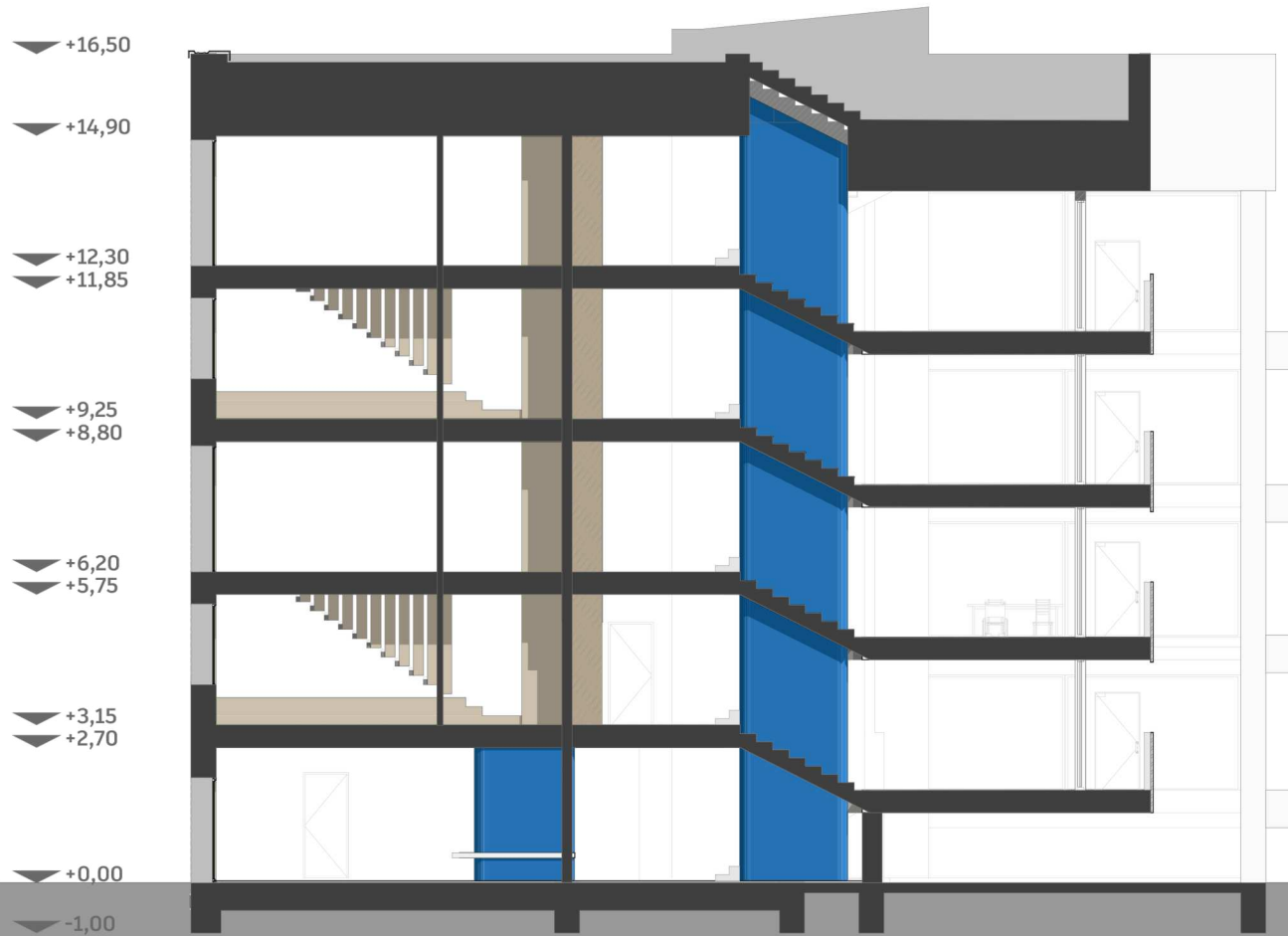
BUDAPEST XI. KERÜLET

GAYLHOFFER JANKA  
AMC6YG  
DIPLOMATERV  
2023\_2024

1. ÉS 3. EMELETI ALAPRAJZ  
M= 1:150

## E03





- ▼ +16,50
- ▼ +14,90
- ▼ +12,30
- ▼ +11,85
- ▼ +9,25
- ▼ +8,80
- ▼ +6,20
- ▼ +5,75
- ▼ +3,15
- ▼ +2,70
- ▼ +0,00
- ▼ -1,00

- ▼ +16,50
- ▼ +15,30
- ▼ +13,80
- ▼ +10,70
- ▼ +7,70
- ▼ +4,70
- ▼ +1,70
- ▼ +0,00

**COHOUSING  
KELENFÖLDÖN**

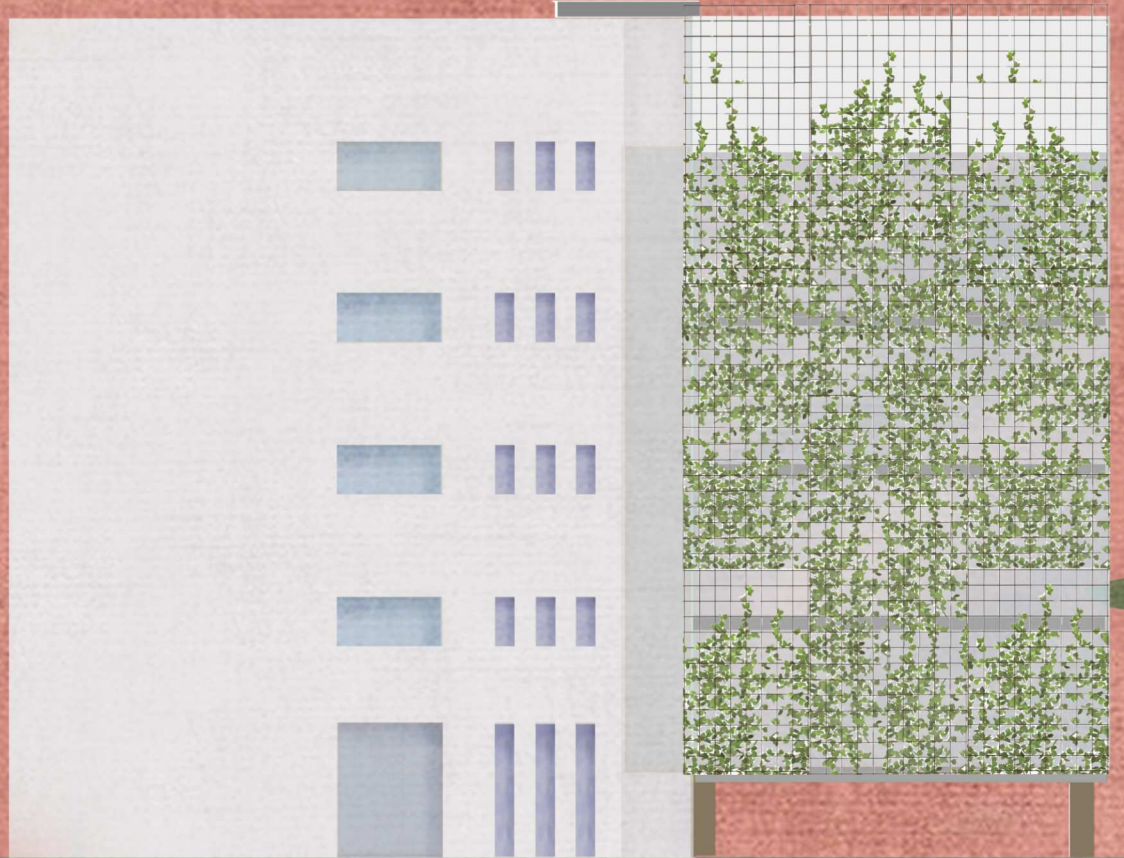
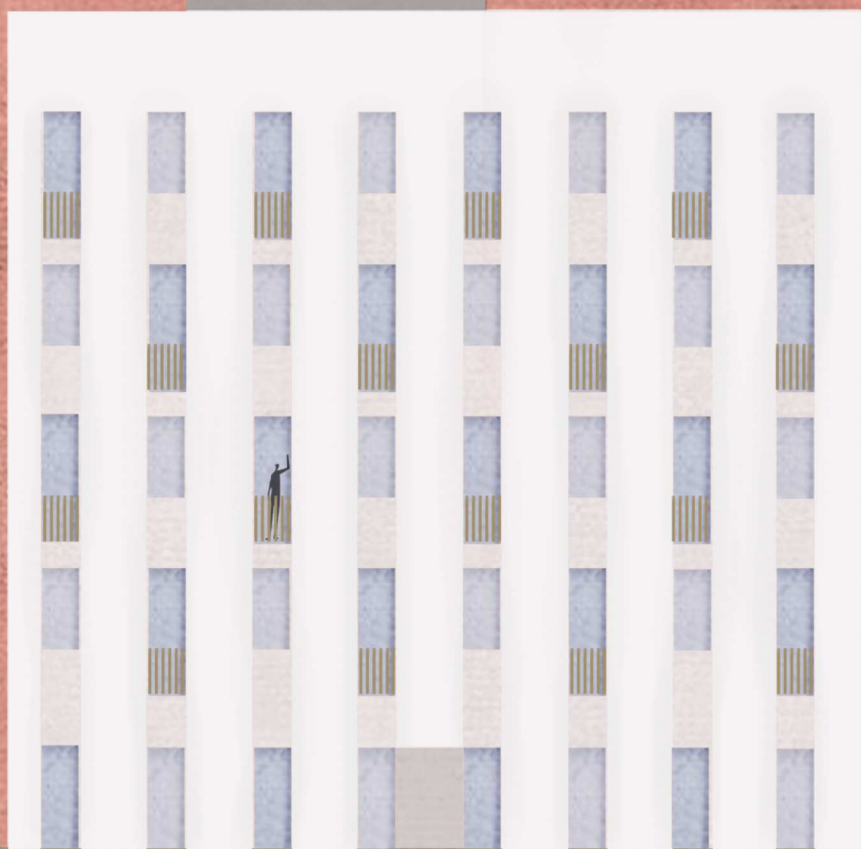
BUDAPEST XI. KERÜLET

GAYLHOFFER JANKA  
AMC6YG  
DIPLOMATERV  
2023\_2024

A-A METSZET  
M= 1:200

**E05**

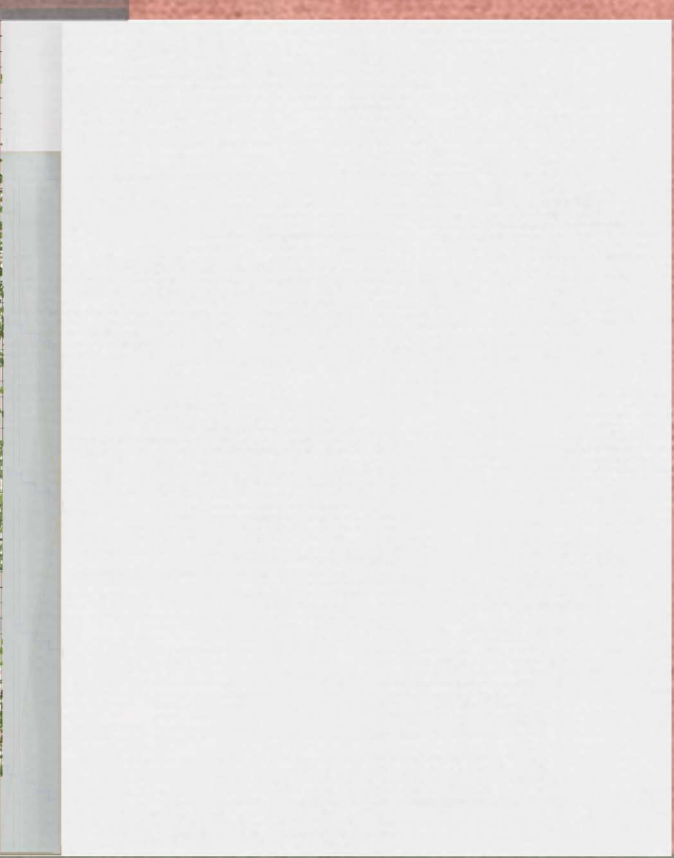
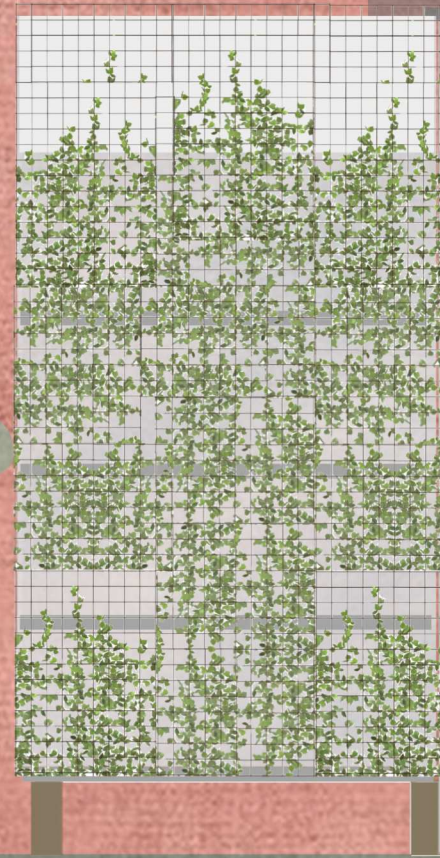
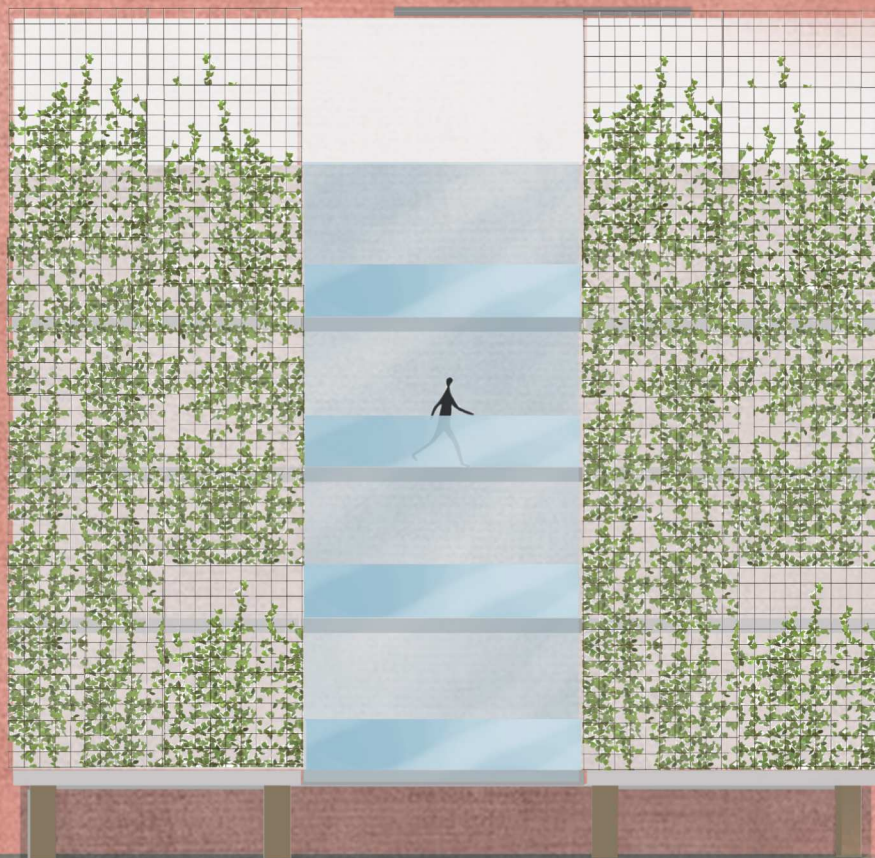




COHOUSING  
KELENFÖLDÖN  
BUDAPEST XI. KERÜLET

GAYLHOFFER JÁNKA  
AMC6YG  
DIPLOMATERV  
2023\_2024  
HOMLOKZATI RAJZ  
M= 1:200

E06



**COHOUSING  
KELENFÖLDÖN**  
BUDAPEST XI. KERÜLET

GAYLHOFFER JANKA  
AMC6YG  
DIPLOMATERV  
2023\_2024  
HOMLOKZATI RAJZ  
M= 1:200

**E07**