

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

Urbanista Szakmérnöki Képzés

SZAKDOLGOZAT

A telepszerű lakásépítés létjogosultsága kis-és középvárosokban

Paks város lakóterület fejlesztésének tükrében.

Elekné Csollány Éva

Konzulens: Benkő Melinda Phd

2016.

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Bevezetés	5
2.	A kutatás célja és módszertana	6
2.1.	A kutatás célja	6
2.2.	A kutatás tárgya	7
2.3.	A kutatás helyszíne: Paks különleges helyzete, Paks rövid története	7
3.	A kutatás módszertana, a kutatásban rejlő lehetőségek, torzítások és hibák	10
3.1.	A kutatás módszertana	10
3.2.	Paks specifikus tényezők	12
4.	A vizsgálat	13
4.1.	A megkérdezettek	13
4.2.	A hely, ahol élnek	14
5.	A kérdőív	15
5.1.	A kérdőívezés módszertana, lehetőségek, torzítások és hibák	15
5.2.	A kérdések összeállítása	16
5.3.	Értékelés és az eredmények	19
5.3.1.	A személyes kérdések kiértékelése	20
5.3.2.	A lakással való elégedettség/elégedetlenség	22
5.3.3.	A házzal, lépcsőházzal való elégedettség	25
5.3.4.	A környezettel, közterekkel kapcsolatos kérdések	27
5.3.5.	A közösséggel kapcsolatos kérdések	29
5.3.6.	A változtatásra vonatkozó igények	31
5.3.7.	Lakhatási formák jellemzőinek összehasonlítása	32
6.	Következtetések és iránymutatás a városfejlesztés jövője tekintetében	36
6.1.	Paks lakótelepeivel kapcsolatos következtetés	36
6.2.	Iránymutatás: milyen legyen egy jó telepszerű, ami egyesíti az előnyöket, minimalizálja a hátrányokat	40
6.2.1.	Városfejlesztési szempontok	40
6.2.2.	Társadalmi és szociális szempontok	40
6.2.3.	Gazdaságossági szempontok	41
7.	Tanulságok Paks fejlesztésének tekintetében	41
7.1.	A fejlesztések társadalmi elfogadtatása	42

7.2.	Az Önkormányzat szerepe	43
8.	Általános következtetések	43
8.1.	Városfejlesztési szempontok	45
8.2.	Társadalmi előnyök	46
8.3.	Gazdaságosság	46
8.4.	Építészeti szempontok	47
9.	Összegzés: Végző következtetés Paks tekintetében	47
	Irodalomjegyzék	49
	Kérdőívek	50
	Értékelő táblák	54

1. Bevezetés:

Paks a 70-es években, az atomerőmű idetelepítésével vált igazi ipari várossá.

A korábbi mezőváros, majd nagyközség életét jelentősen megváltoztatta az ország XX. századi legnagyobb ipari beruházása, az atomerőmű idetelepítése. A város most ismét hasonló fejlesztési – fejlődési periódus előtt áll az atomerőmű bővítése miatt. A tanulmányom célkitűzése a fejlesztések lakhatással kapcsolatos problémáinak, lehetőségeinek vizsgálata. A telepszerű lakásépítést, mint a leggazdaságosabb, legintenzívebb lakhatási formát alapul véve vizsgálom a 70-80-as években épült lakótelep mai előnyeit, hátrányait. A lakótelepen élők véleményét és tapasztalatát kérdőíves felméréssel összegyűjtve keresem a választ arra, hogy a sok szempontból ideálinak tartott lakótelepek jelenleg élhetőek-e, ha igen mik azok a tényezők amik miatt igen és vannak-e olyan hiányok, melyek kiküszöbölésével még élhetőbbé, szerethetőbbé tehetők. Ezekből a tapasztalatokból vonom le a következtetést, hogy közeljövőben megépülő gazdaságos területhasználatot és fizikai megvalósíthatóságot biztosító telepszerű lakásépítés hogyan adhat egyszerre minőségi és fenntartható lakhatást, egy jó közösség által élt és óvott otthont.

A vizsgálathoz szükséges adatokat kétfajta – papíralapú és közösségi oldalon kitölthető - kérdőíves megkereséssel gyűjtöttem be. A beérkezett válaszokat táblázatban rögzítettem, az értékelést diagramok segítségével vizualizáltam. A paksi lakóteleppel kapcsolatos következtetést a paksi lakótelepek sajátosságait figyelembe a kis- és középvárosokra vonatkozóan általánosan is megfogalmaztam. A következtetések mellett iránymutatást nyújtottam: milyen legyen a jó telepszerű lakásépítés, ami egyesíti az előnyöket és minimalizálja a hátrányokat. További tennivalókat fogalmaztam meg Paks fejlesztésének tekintetében (a fejlesztések társadalmi elfogadtatása és az Önkormányzat szerepe), valamint javaslatot tettem egy országosan bevezetendő szabályozásra a lakótelepek közös tereire vonatkozó előírással kapcsolatosan.

Jelenleg Paks városfejlesztési referenseként az önkormányzatnál dolgozom és bízom benne, hogy a tanulmányommal a város segítségére lehetek egy a XXI. század kívánalmainak megfelelő, de mindemellett élhető és szerethető lakóterület fejlesztés előkészítésében.

2. A kutatás célja és módszertana

2.1. A kutatás célja:

A kutatás célja a lakótelepek (telepszerű lakásépítések) létjogosultságának vizsgálata a kis- és középvárosokban, különösen Paks városfejlesztése tekintetében napjainkban és a jövőre nézve.

Pakson a közeljövőben várható lakásfejlesztés kapcsán felmerül a kérdés a fejlesztendő lakóterületek formájával, struktúrájával kapcsolatosan. Ennek kapcsán vizsgálom a 70'-es években épült lakótelepben rejlő potenciákat és 40 év távlatából a tapasztalatokat. Kutatom, hogy a telepszerű lakhatási forma mennyire felel meg a mai kor, mai ember (fiatal, családos, idős, egyedülálló) igényeinek, illetve milyen módon, milyen alapvető változtatással tervezhető meg úgy egy mai lakótelep, hogy az a mai és a jövő igényeinek egyaránt megfeleljen, illetve a változó igényekhez rugalmasan igazodjon.

A lakótelepekkel kapcsolatos vizsgálatok általában a fizikai környezetre, azok jellemzőire koncentrálnak. Emellett azonban jelentős befolyással van a lakótelepen élők életére az a társadalmi, szociális környezet, mely jelentősen különbözik más lakhatási formáktól. Míg a korábban épült lakótelepekkel kapcsolatban felmerülő fizikai problémák viszonylag egyszerűen elháríthatók az új lakótelepek építésekor, addig a lehetséges társadalmi és szociális problémák kiküszöbölésére is megfelelő hangsúlyt kell fektetni már a tervezés és az előkészítés fázisában.

Tanulmányomban az alábbi kérdésekre keresem a választ:

- Mik a lakótelep építésével együtt járó előnyök a társadalmi, területhasználati és fizikai megvalósíthatóság tekintetében a hosszú távú gazdaságosság és fenntarthatóság szempontjait is figyelembe véve?
- Hogyan kell lakótelepet építeni, hogy az hosszútávon élhető és szerethető lakóhely legyen és az ott élő emberek összetartó közössége töltsen meg élettel?

A második kérdés megválaszolásához kérdőíves megkereséssel éltem a jelenleg lakótelepen élők felé, hogy tapasztalataikat, igényeiket, vágyaikat összegezve és értékelve levonjam a tanulságokat a jelenlegi és a jövő lakótelepeivel kapcsolatban.

A válaszokból következtettem arra, hogy mi az, amit szeretnek a lakótelepen élők, mi hiányzik Nekik, és mik azok a dolgok, amik megléte esetén szívesen maradnának a lakótelepen. A válaszaikat értékelve állítottam össze azt az értékrendet, ami a lakótelepi, a társasházi és a családi házas lakhatási formát bizonyos jellemző tulajdonságok szerint rangsorolja.

2.2. A kutatás tárgya:

A lakótelepek vizsgálatához összehasonlításra alkalmas lakókörnyezetként a társasházak terület jelenik meg a hazai kis- és középvárosokban. Szakdolgozatomban a két lakóterületet az alábbiak szerint használok:

Lakótelep az a telepszerű lakhatási forma, ahol 100-nál több lakás van egy területen, a többlakásos lakóépületek úszótelkei közterületen állnak és az önálló helyrajzi számon lévő közterület mindenki által használható publikus tér. Az épületek önálló helyrajzi számon szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban. Az épületekben a lakások albetétként vannak nyilvántartva, a bejáratok, lépcsőházak, közlekedők folyosók (a félpublikus terek) a közös tulajdon részei.

Társasház az a többlakásos lakóépület, melyek a lakóövezetekben olyan családi ház nagyságú telken állnak, mely a társasházban élők közös tulajdona. A földterület helyrajzi száma az ingatlan fő helyrajzi száma, a rajta lévő épületben található lakások helyrajzi számai ennek albetétjei. A bejáratok, lépcsőházak, közlekedők, folyosók és maga a telek szabad tere is félpublikus tér, csak a tulajdonosok használatában van.

A vizsgálat során a lakótelepekkel kapcsolatban nem tettem különbséget építési technológia és az építés ideje tekintetében, mivel Paks az atomerőmű építésével egy időben, 1974-86 között épültek.

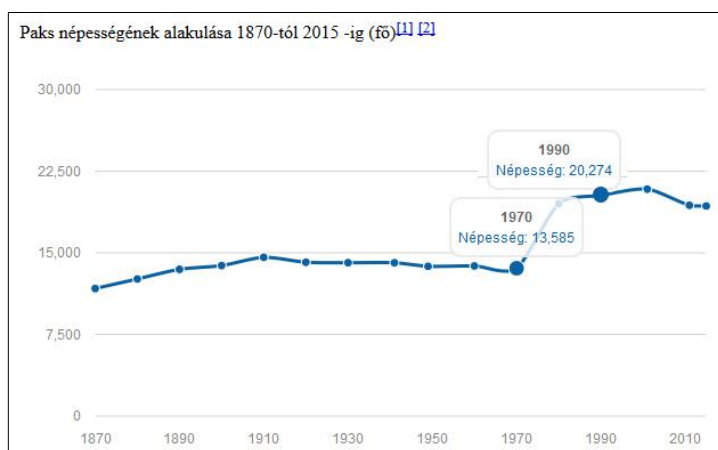
2.3. A kutatás helyszíne: Paks különleges helyzete, Paks rövid története

A kutatás Paksen történik, de a tanulmányban törekedtem az általános érvényű következtetések levonására és felhasználhatóságára is.

Paks bizonyos tekintetben egyedinek tekinthető a hasonló nagyságrendű és adottságú városok között. Ez az egyedi helyzet egyrészt a várossá válás körülményeinek, másrészt a város jelenlegi helyzetének, illetve a város előtt a közeljövőben álló

fejlesztési feladatoknak, lehetőségeknek és a mindezzel együtt járó felelősségnek köszönhető.

Paks korábban mezővárosi jogú település volt, ahol a mezőgazdaság mellett a céhes ipar, a Duna-menti, illetve az észak-déli kereskedelmi útvonal melletti fekvése is jelentős szerepet játszott a település fejlődésében. Az olcsó vízimalmos őrlőipar alapuló malomipar, az ezzel együtt szükségessé váló vasútvonal kiépítése, a Konzervgyár, a Téglagyár és számos szövetkezet működése mind erősítette a település (ekkor nagyközség) megyében betöltött gazdasági és közigazgatási szerepét. A település életét jelentősen megváltoztatta az ország XX. századi legnagyobb ipari beruházása, az atomerőmű ide telepítése. A korábbi település peremén 1974-től kezdődően felépült egy új lakótelep a hozzá kapcsolódó szolgáltató- és intézményi épületekkel az építők és az üzemeltetők részére. Paks lakossága pár év leforgása alatt 13,5 ezerről 20 ezerre nőtt.¹



1. ábra Paks népességének alakulása (forrás: <http://nepesseg.com/tolna/paks>)

A csúcsidőben több mint 10 000 ember dolgozott itt, az ország különböző városaiból érkezőkön kívül szovjet, cseh, lengyel és német szakemberek is. A különböző kultúrájú, életvitelű és igényű építkezőket az „igazi” paksiak „gyüttmenteknek, bőröndösöknek” nevezték. A beruházáson dolgozók kis poros falunak minősítették a települést, ahol nincs semmi, ami viszont sértette az itt élőket.² Így a „tősgyökeres őslakók” és a beköltözők, a „gyüttmentek” között jelentős feszültség alakult ki. Ez a feszültség mind a mai napig fellelhető a paksiak identitásában, csak kicsit más formában. A tősgyökeres paksiak a mai napig is megkülönböztetik magukat a „gyüttmaradtaktól” (azok a „gyüttmentek”, akik maradtak is), de ma már az egykori

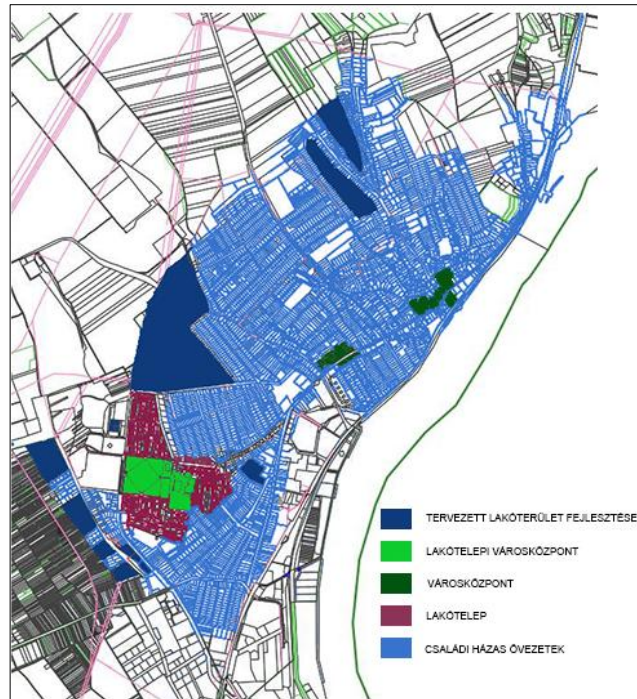
¹ <http://nepesseg.com/tolna/paks>

² http://www.paks.hu/a_mi_varosunk/atomerumu.php

„gyüttmaradtak” is elhatárolódnak a jelenleg betelepülni szándékozóktól. Ezek az ellentétek korábban a falusi–lakótelepi életforma különbözőségében nyilvánultak meg, ami a lakótelepiek - és ezzel együtt a lakótelep - társadalmi megítélésén, illetve elfogadottságán is nyomot hagyott. Pakson ez az ellenérzés látszik újra megelevenedni a jelenlegi belvárosi, városias szövetbe tervezett társasházak építésével kapcsolatosan.

Ugyanakkor nem lehet megfeledkezni a Paks előtt álló újabb fejlesztési–fejlődési periódusról sem, ami az új atomerőművi blokkok építésének előkészítési munkálataival már megkezdődött. A fizikai megvalósításon túl nagy társadalmi feszültséget kiváltó probléma a fejlesztéssel együtt járó 4–6 ezer ember lakhatásának megoldása.

Paks már jelenleg is az élen jár a legdrágább települések között az ingatlan árak tekintetében. Egy átlagos 55 m²-es kétszobás panellakás 13-15 millió forint, egy szintén átlagos 70’-es években épült kockaház 20-23 millió forint. Az ingatlanárak emelkedését egyrészt az erőműbővítéssel kapcsolatos várakozások generálják, másrészt az azonnal beépíthető üres ingatlanok szűk köre. Ugyan a városnak vannak lakóterület-fejlesztésre kijelölt területei, de ezek a területek mind vagy egy nagy beruházó által megvalósítható fejlesztésre alkalmasak, vagy a „tömb” (fejlesztési terület szabályozási egysége) tulajdonosok összefogásának és gazdasági közösségként történő együttműködésének eredményeképp építhetők be. Ekképpen ezek a lakóterület-fejlesztések kissé nehézkesek, de a közelmúltban megvalósult egy-két példa bizonyítja, hogy nem lehetetlenek. Ezeken a területeken a város által készített telepítési tanulmányterv alapján lehet építkezni, amely egységes rend biztosítása mellett lehetőséget ad egyedi arculatú épületek megvalósítására. A város koncepciója szerint a kisebb léptékű lakóterület-fejlesztésre szolgáló területek kiszolgálják a jelenlegi, a természetes növekedésből adódó igényeket, illetve egy részük már a bővítés miatt várható igény kielégítésében is szerepet játszhat. A nagyléptékű lakóterület fejlesztésre kijelölt területek lehetnek alkalmasak az erőmű bővítés által generált lakásigény kielégítésére.



2. ábra A lakótelep és a lakóterület fejlesztési területek

Ezzel kapcsolatban vetődött fel az a kérdés: **Vajon milyen építési forma (mód) alkalmas arra, hogy gazdaságos területhasználattal jól élhető, minőségi, gazdaságos és fenntartható lakhatást biztosítson 4-6 ezer embernek.**

A kérdést megfordítva: **vajon a gazdaságos területhasználatot és fizikai megvalósíthatóságot biztosító telepszerű lakásépítés alkalmas-e, illetve alkalmassá tehető-e – és hogyan, hogy az így létrehozott „lakótelep” élhető, szerethető legyen és ne a társadalmi problémák gyűjtőhelyévé váljon, hanem egy jó közösség által élt és óvott otthonná?**

A paksi lakótelep tervezésénél, építésénél alapfeltevésként kezeljük azt a tényt, hogy az új lakótelepen az atomerőmű bővítés építkezésének idejére ideérkező, hosszú távon (8-10 év) itt maradó szakemberek elhelyezésével számolunk, akik lehetnek egyedülállók, fiatal párok, családok, magyarok vagy külföldiek. A gyakran cserélődő építők vagy a város agglomerációjában, vagy a város – erre a célra kijelölt területein elhelyezett – az építkezés idejére létesített - konténervárosban kerülnek elhelyezésre.

3. A kutatás módszertana, a kutatásban rejlő lehetőségek, torzítások és hibák.

3.1. A kutatás módszertana

A kutatást a széles körben (4 500 példányszámban) két hetenként megjelenő Paksi Hírnök újságban a középső dupla kivehető oldalon elhelyezett kérdőíves, általam 2016 októberében készített felmérésre alapoztam. Ehhez segítséget kaptam az Önkormányzattól. A papír alapú kérdőívből csupán 67 válasz érkezett vissza, ami a kérdőívre alapozott tanulmány viszonylatában nem kielégítő. Emiatt 2016 novemberében a kérdőív internetes kitöltését is lehetővé tettem a facebook-on, így megcélozva a paksi lakótelepen élők közül azt a korosztályt és társadalmi réteget, amely leginkább az interneten keresztül érhető el. A vizsgálat kiterjesztésével további 113 kitöltött kérdőív érkezett be.

A kérdőíves kutatás ezen formái miatt az alábbi problémák merültek fel az értékelés során:

- A papír alapú kérdőívek egy adott időpontban, a lap megjelenésekor 2016. október 10-én kerültek kiküldésre és viszonylag rövid idő (7 nap) volt a visszajuttatásra meghatározva, ezért a kérdőívben szereplő hibákat a kérdőív módosításával nem lehetett javítani. Ezek olyan hibák voltak, amik jellemzően nem torzítják el a válaszokat és az azokból levont következtetéseket. (pl. a 11. kérdés 10.-nek lett számozva; a 28-as kérdésben kétszer szerepel a változatos, stb.) Az elektronikus kérdőív facebook-on való közzétételekor ezek a hibák kijavításra kerültek.
- Előfordulhatott volna, hogy a kérdőíveket csak bizonyos korosztály, bizonyos réteg, vagy bizonyos területen lakók töltik ki és küldik be. Ez sem a papír alapú, sem az elektronikus kitöltésnél nem következett be. Széles körű merítés történt mind területi, mind demográfiai, mind szociológiai vonatkozásban.
- Az önkitöltős módszeres kérdőíves kutatásban rejlő általánosságban előforduló hibák lehetnek, hogy a válaszadó nem biztos, hogy képes és hajlandó válaszolni, illetve a válaszai lehetnek tudatosak, nem őszinték. A hibák minimalizálása érdekében a kérdések összeállításánál törekedtem az érthetőségre, illetve arra, hogy a válaszadás ne lehessen automatikus.
- A válaszadási hajlandóságon sokat segített, hogy a válaszadás anonim volt és hogy ígéretet tettem, miszerint a közérdeklődés szempontjából fontos eredmények nyilvánosságra kerülnek.

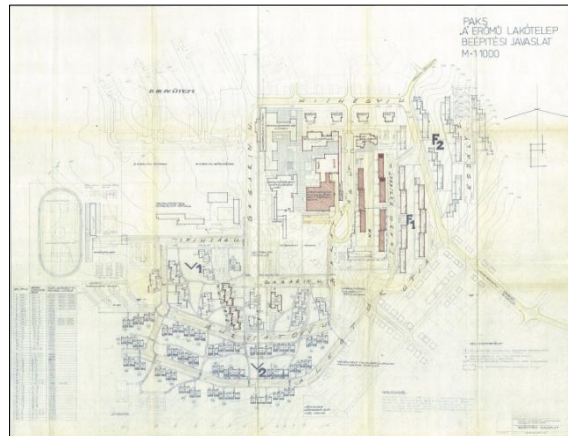
3.2. A kutatás alapfeltevéseként az alábbiakban rögzítem a „**Paks specifikus**” **tényezőket**, a kérdőíves válaszok értékelésénél pedig figyelembe veszem ezeket a paksi sajátosságokat:

ÉPÍTÉS:

- a paksi lakótelep építése a 1970-es évek közepén, az országban már lezajlott tömeges lakásépítésekre érkező kritikák (társadalmi, városépítészeti, építészeti) után kezdődött. Az építkezés második ütemében a korábbi tervhez képest a Pécsi Tervező Vállalat Ifjúsági Iroda tervei a „telep beépítését változatosabbá, humánusabbá tették, jobban figyelembe véve az épületek és a környezetük kapcsolatát, valamint több épülettípust is terveztek. Az épületeket homlokzati ornamentikával tették változatossá („tulipános” házak) és az alaprajzi megoldásokat is újragondolva olyan lakásokat építettek, melyekben a közös családi együttlétekre is megteremtődik a lehetőség a konyhához és a szobához is kapcsolódó előtér formájában.”³ A paksi lakótelep a térarányoknak és az épületek változatosságának, valamint a lakások nagyságának és helyiségkapcsolatainak tekintetében már túlmutat a 70-es évek lakótelepein.



3. ábra A lakótelep (paks.hu)



4. ábra A lakótelep tervei 1974.
(önkormányzati tervtár)

- A fővárosi lakótelepek rangsorához hasonlóan itt a lakótelepen belül az utcák, az épületek között figyelhető meg rangsor. Ez nem csupán az épületek állapotára, felújítottságára, az őket körül vevő közterületek minőségére, hanem a bennük élő lakókra, lakóközösségre utal. Sőt, még az építéskori presztízs is szerepet játszik benne.

³ Simon Katalin, A tulipán-vita (lakótelep-humán-organikus építészet) In: Iskolakultúra 2006/6. 15-16. old.

MEGÚJÍTÁS

- a közterek megújítása 2010-től folyamatos, minőségük – az Önkormányzatnak köszönhetően, mely a forrást is 100%-ban biztosította – messzemenően az országos színvonal fölött van. A város lakótelep tömbbelsői a 2015-ös Tájodüsszeia tájépítészeti pályázaton sikeresen szerepeltek. A már felújított tömbbelsők a 8. ábrán ábrázolásra kerültek. Így a válaszadók lakóhelyei és a felújított közterületek beazonosíthatók, és a közterülettel kapcsolatos válaszokban tetten érhetők.



5. ábra A lakótelepi felújított közterületek (saját fotó) 6. ábra A lakótelep megújult épületei (saját fotó)

- Paks Város Önkormányzatának támogatásával számos lakótelepi épület megújult energiahatékonyság szempontjából.
- Pakson az életszínvonal az országos átlaghoz viszonyítva igen magas. A vásárlóerő (az adózás után egy főre jutó, elméletileg elkölthető jövedelem) országos rangsorában évek óta az elsők között található. A lakosság viszonylag kis hányada él a szegénységben.

A kutatásban rejlő torzítások is a fentiekből adódnak, adódhatnak. A lakótelep építéskori újszerű tervezési elvei, a magas életszínvonal, a megújult közterek, és az épületek jó műszaki állapota miatt a kérdőívek kiértékelése után eléggé Paks specifikus eredmény várható. Az értékelés során vonom le végső következtetésként, hogy milyen kell, hogy legyen a jövő lakótelepe Pakson és az általános tanulságokat az előzőekből adódó torzítások figyelembe vételével összegezem.

4. A vizsgálat

4.1. A megkérdezettek

A kérdőíves megkeresés kombinált módszerét – a papír alapú, újsággal kiküldött és az interneten megosztott – alkalmazva a lehető legszélesebb spektrumú merítéssel készült a felmérés, mely az alábbi táblázatban követhető nyomon.

	papír		facebook		papír		facebook		papír		facebook		összesítve				
	18-35	35-49	50-64	65-74	75-84	85-94	95-104	105-114	115-124	125-134	135-144	145-154	155-164	165-174	össz		
háztartással	7	11	1	6	12	10	3	0	18	7	22	3	50				
háztartással és gyermekkel	0	14	14	15	7	6	0	1	14	29	13	1	57				
gyermekemmel	1	1	1	1	0	6	0	0	2	2	6		10				
egyedül	2	8	4	3	6	11	7	3	10	7	17	10	44				
szülőkkel (szülővel)	2	8	0	0	0	0	0	0	10				10				
összesen	12	44	20	25	25	33	10	4	54	45	58	14	171				

7. ábra A válaszadók megoszlása (saját szerkesztés)

4.2. A hely, ahol élnek

A válaszadók lakásainak városon-lakótelepen belüli elhelyezkedését a 8. ábra tartalmazza. A jó helyen élő megkérdezettek nagyon fontosnak tartották a lakóhelyük presztízsét, ami egyrészt az épület lakótelepen belüli helyzetéből adódik, másrészt a ház építéskori első beköltözőinek státuszára utal. Fontos szempont az adott épület körüli közterületek állapota. A Paks Város Önkormányzata különös figyelmet fordít a közterületek (tömbbelső) megújítására és karbantartására.



8. ábra A válaszadók aránya és a közterület (tömbbelső) felújítások (saját szerkesztés)

5. A kérdőív

5.1. A kérdőívezés módszertana, lehetőségek, torzítások és hibák

A kérdések között nyitott és zárt kérdések egyaránt szerepelnek. A zárt kérdések közül több kérdés is választásos kérdés, melyekre több válasz is lehetséges. Ezekre az összetett kérdésekre adott válaszok feldolgozása önálló táblázatban került rögzítésre, az értelmezésüket diagram segíti.

Az összehasonlító jellegű kérdések feltevésekor mátrixos kérdésfeltevést alkalmaztam. Ennek előnye, hogy sok kérdés feltehető egyszerre, viszonylag egyszerű és játékos a kitöltése, árnyaltabb képet ad egy-egy lakhatási forma előnyéről-hátrányáról és jobban összehasonlíthatóvá teszi a tulajdonságokat. Hátránya, hogy a válaszadási lehetőség nem mindig egyértelmű, de igyekeztem a skálát úgy összeállítani, hogy ne legyen benne értelmezhetetlen dolog. A skála összeállításánál pozitív állításokat alkalmaztam, így a kitöltés és az értékelés is egyértelműbb. Az értékelést diagram segítségével tettem értelmezhetővé és látványossá.

Próbakérdezést a kérdőív hosszának és a kérdések érthetőségének feltérképezésére tartottam. A tapasztalatom az, hogy ugyan a kérdőív viszonylag hosszú, de a válaszadók számára az újszerű kérdésfeltevés fenntartja az érdeklődést.

Azért, hogy megfelelő számú kitöltött kérdőív álljon rendelkezésemre az értékeléskor - Paks Város Önkormányzatát is segítségül hívtam. A város célkitűzései között is szerepel a lakótelepen élők véleményének megismerése, illetve a városlakók lakóteleppel kapcsolatos véleményének felmérése. A közös cél elérése érdekében a város vezetősége felkarolta a kérdőíves felmérést: a polgármester sajtótájékoztatót tartott a helyi médiáknak és ebben kérte a városlakókat, hogy a helyi újságban megjelenő kérdőívet kitöltve mondják el a lakótelepekkel kapcsolatban a véleményüket. A kérdezettek körének kiterjesztése miatt a kérdőíven minimális módosítást kellett az eredetihez képest végrehajtanom. Bevezettem a „*csak a jelenleg, vagy korábban lakótelepen élők töltsék ki” jelet azért, hogy a nem lakótelepen élők a számukra irreleváns kérdésekre ne kelljen válaszoljanak. A papír alapú kérdőívezés eredményeképp 67 kitöltött kérdőív érkezett vissza a lakótelepen jelenleg vagy korábban lakóktól a város három közintézményében kihelyezett gyűjtőládákba. Mivel a kérdőívre alapozott kutatáshoz a közel 70 válasz kevésnek

számít ezért a kérdőív kitöltését elektronikus módon – a facebook-on közzétéve – is lehetővé tettem. Az így beérkezett válaszokkal együtt összesen 180 kitöltött kérdőívre alapoztam a tanulmányomat.

5.2. Kérdések összeállítása

Mivel a kérdezés két ütemben, kétféle módon (papír alapon és internetes kitöltési lehetőséggel) történt és a papír-alapú ütem után történt egy rész-értékelés, ezért a papír-alapú kérdésfeltevésnél tapasztalt hibákat és hiányosságokat az elektronikus kérdőív összeállításánál javítottam. A kérdőív lerövidítése céljából azok a kérdések kimaradtak, vagy összevonásra kerültek, amelyek a papír alapú válaszok értékelésénél nem vezettek konkrét eredményre (pl.: hányadik emeleten lakik, vagy tudomása szerint hova költöznek a lakótelepről elköltözők), vagy visszatartották a válaszadókat a kérdőív megválaszolásától (pl.: a jövedelemre vonatkozó kérdés). Azok a kérdések, amelyek csak papír-alapon kerültek a kérdőívbe PA jelölést kaptak. Az elektronikusan kitölthető kérdőívben szereplő kérdésekre való utalásnál FB jelet alkalmaztam (a facebook-on keresztül történt terjesztés miatt).

A kérdések az alábbi témakörök szerint kerültek csoportosításra:

- **személyes kérdések, melyekből megtudható a válaszadó**
 - életkora,
 - végzettsége
 - anyagi helyzete (PA)
 - családi állapota, illetve az, hogy kivel lakik együtt
 - státusza (tulajdonos, bérlő, önkormányzati bérlő)
 - a lakóéletút tapasztalata (lakott-e már máshol) (PA)
 - hol lakik
 - mióta él ebben a lakásban (mekkora a tapasztalata) (PA)
- **a lakással kapcsolatos általános kérdések:**
 - általános kérdések: hány m²-es, hány szobás, hányadik emeleti (PA), milyen a kilátás (a lakás lakótelepen belüli elhelyezkedéséről)(PA), van-e erkély (PA))
 - a lakással való elégedettséggel kapcsolatos kérdések (komfort, biztonság, a helyiségekkel, azok nagyságával és egymáshoz való kapcsolatukkal

való elégedettség/elégedetlenség, áthallással kapcsolatos kérdés, változtatási igény)

- **a házzal (lépcsőházzal) kapcsolatos kérdések:**
 - biztonság
 - épület felújítás
- **környezettel, közterekkel kapcsolatos kérdések**
 - biztonság
 - közterületekkel, szolgáltatásokkal való elégedettség
- **közösséggel kapcsolatos kérdések**
 - szomszédokkal való kapcsolat
 - szomszédok viselkedése
 - lakosságcsere (PA)
 - biztonság
- **egyéb szükségesnek tartott funkciók**
 - komfort hiányok
 - hiányzó funkciók
- **összehasonlító jellegű kérdés:**
 - három lehetséges lakhatási forma (családi ház, társasház, lakótelep) összehasonlítása különböző szempontok szerint

A **személyes kérdések** közül azok az egyszerű bevezető kérdések kerültek az első helyre, melyek nem túl személyesek. A személyesebb kérdések (életkor, jövedelmi viszonyok (PA), egyéb ingatlan (PA), végzettség) a kérdőív végére kerültek, hogy nehogy elidegenítsem velük a megkérdezetteket a kérdőív kitöltésének kezdetén. Választási lehetőséggel kívántam megkönnyíteni a válaszadást.

A **lakással** kapcsolatos kérdések egyrészt azért szerepeltek a kérdőívben, hogy be tudjam azonosítani és így ellenőrizni tudjam, hogy minél sokszínűbb legyen a merítés és ne csak azonos típusú lakásban élőkre korlátozódjon a felmérés. Másrészt a kérdések a lakással kapcsolatos elégedettségre vonatkoznak.

A **házzal (lépcsőházzal) kapcsolatos kérdéskörben** a háznak csak azokra a problémáira kérdeztem rá, melyek nem jellemzően az épület fizikai jellemzőiből adódó “panel” problémák. Az erre vonatkozó kérdések érintőlegesen szerepelnek az összehasonlító jellegű kérdésekben.

A **környezettel, közterekkel kapcsolatos kérdéskör** feltérképezése céljából konkrét, 1-5-ig osztályozós kérdést tettem fel a közterek elemeinek nagyságával és minőségével kapcsolatosan. Ellenőrzésként két másik kérdésbe illesztett kérdést használtam (PA 25 és 28; FB 16 és 17 kérdések). A környezettel és közterületekkel kapcsolatos válaszokat nagymértékben befolyásolja, hogy a válaszadó azon részén lakik-e a lakótelepnek, amelyet már az önkormányzat felújított, vagy a még felújítatlan részen (8. ábra).

A **lakóhellyel való elégedettség** legfontosabb elemei közé tartozik a **szomszédokkal** való kapcsolat, a szomszédok viselkedése és a kicserélődése. Fontos, hogy az épület (lépcsőház) képes-e közösségként működni, vagy a lakók egyre inkább eltávolodnak-e egymástól.

A másik fontos kérdés körrel a **lakosságcsere** problémakörét kívánom feltérképezni: Vajon az itt felnövő fiatalok elköltözésével és a lakók elöregedésével kik költöznek be a lakásokba? Ismerik-e a beköltözőket? Milyen a kapcsolatuk velük, illetve a többi lakóval? Vajon az újonnan beköltöző fiatal generációk képesek-e asszimilálódni, vagy a generációbeli eltávolodás növeli-e az együttélés nehézségeit. Ide tartozik a hasonló szociális státusz kérdésköre is. A befizetett közös költségből fenntartott társasházként üzemelő épületeknél fontos kérdés, hogy minden lakó azonos módon járul-e hozzá a fenntartás és a felújítás költségéhez. A túlságosan eltérő szociális státuszú lakóközösségekben feszültséget kelt, ha bizonyos lakók nem képesek, nem tudnak, illetve nem akarnak hozzájárulni a közös feladatokhoz. Ez a helyzet gátat szabhat az épületek, illetve lépcsőházak korszerűsítésének, felújításának is. Akár 1–2 lakón is múlhat, hogy az épület fizikai állapota évekre berögzül, mert a többi lakó sem képes helytállni ezek helyett a tulajdonosok helyett. A korrektül fizető lakók nehezményezik ezt a helyzetet, mely befolyásolja a lakóteleppel kapcsolatos elégedettségüket és a költözési szándékukat.

A lakóhelyi elégedettség további fontos ismérve a **biztonság**. A lakás biztonságán túl fontos a félpublikus (védhető) terek (lépcsőház és folyosó) biztonsága, valamint a publikus (nem védhető) terek (ház előtti járda, közös parkoló, játszótér) biztonsága. Ez a kérdés összefügg a zavaró lakókkal kapcsolatos kérdéssel is.

Hasonlóan fontos a lakóhellyel való elégedettség kérdéskörében a környékhez való kötődés. Erre több kérdésre kapott válaszok együttes értékelésével vontam le a következtetést.

5.3. Értékelés és az eredmények

A papír alapú kérdőívek kiértékelése az adatok excel munkafüzetbe való rögzítésével kezdődött.

A hasonló kérdéskörbe tartozó adatokat (a személyes adatokat és a lakás adottságaira vonatkozókat) egy táblázatban foglaltam össze. Azok a kérdések, melyek nem adtak túl sok információt a tanulmány témájának vonatkozásában már nem kerültek bele az elektronikus kérdőívbe. Néhány kérdés esetén papír alapon nem volt mindenkinek egyértelmű, hogy több válasz is lehetséges, ezt az elektronikus kérdőívnel egyértelművé tettem. A biztonságra vonatkozó kérdésnél papír-alapon nem volt egyértelmű a kérdésfeltevés - így a válaszok sem, ezért a ház/lépcsőház-környék és játszótér biztonságát külön lehetett értékelni az elektronikus válaszban.

A lakhatási formák tulajdonságait összehasonlító kérdésnél (PA 28-as kérdés) a válaszokat az alábbiak szerint értékeltem:

- ahol csak 1 oszlop van kitöltve, azt nem vettem figyelembe, mivel torzítja az egymáshoz viszonyított végleges arányokat
- ahol 2 oszlop van kitöltve ott kizárásos alapon következtettem a 3-ra
- ahol nincs minden sor kitöltve, a kitöltött sorokat figyelembe vettem, mert az egymáshoz viszonyított mértékben szerepet játszanak.

Ugyanerre a kérdésre elektronikusan adott válaszokban jellemzően minden érték kitöltésre került, ezért itt nem kellett hasonlóképp mérlegelnem a válaszok értékelésekor.

Az összehasonlító kérdés értékelésekor a családi házak, társasházak és a lakótelepek tulajdonságainak egymáshoz való viszonyát nagyon szemléletesen tükrözi a „Összesített értékelés: lakótelepi lakás – társasházi lakás - családi ház” grafikon (21. ábra). Az ebből eredő következtetéseket további táblázatokban foglaltam össze és diagramokkal szemléltettem.

Az értékelés során – ahol lehetett - a probléma térbeli kiterjedésére is figyelemmel voltam (pl.: költözési szándék okai), illetve azt térképen ábrázoltam (19. ábra).

Ahol a válaszok közül többet is meg lehetett jelölni, vagy pontozni lehetett a válaszokat, ott az értékelésben a „%-os arányban” kifejezés szerepel, mivel csak az összpontszámhoz, nem pedig a válaszadók számához viszonyítva („a válaszadók ...%-a”) lehet megállapítani az arányt.

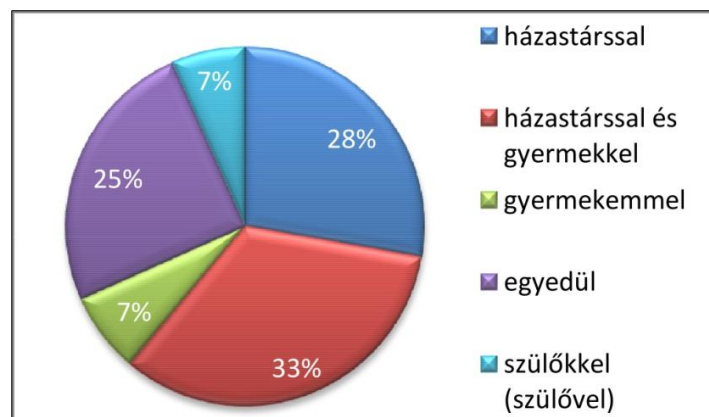
A táblázatokban a függvényekkel meghatározott %-os arányok a diagramok alapján korrigálásra kerültek az automatikus kerekítés miatt.

A válaszok adattartalmától függően különböző típusú grafikonnal szemléltettem az eredményeket.

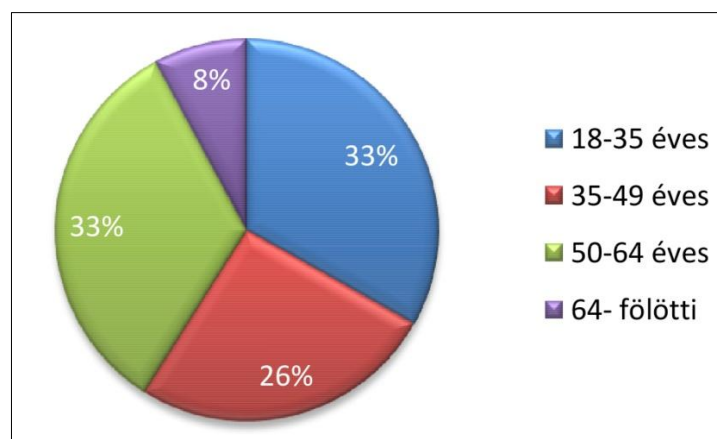
Az értékelés során a válaszokat az alábbi témakörök szerint csoportosítottam:

- személyes kérdések kiértékelése
- lakással való elégedettség/elégedetlenség
- házzal, lépcsőházzal való elégedettség
- környezettel, közterekkel kapcsolatos kérdések
- közösséggel kapcsolatos kérdések
- változtatásra vonatkozó igények (komfort, egyéb funkciók stb.)
- egyéb szükségesnek tartott funkciók
- lakhatási formák összehasonlítása

5.3.1. A **személyes kérdések** kiértékelése során a válaszadók családi állapotát és az életkor szerinti megoszlást az alábbi diagramokkal szemléltettem:

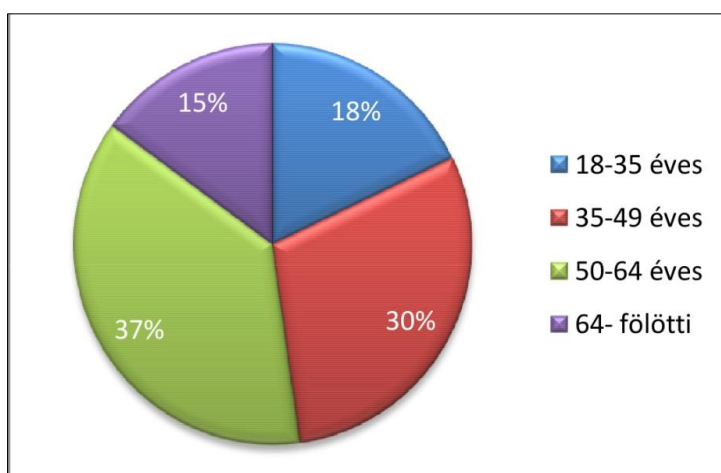


9. ábra A válaszadók családi állapota (saját szerkesztés)

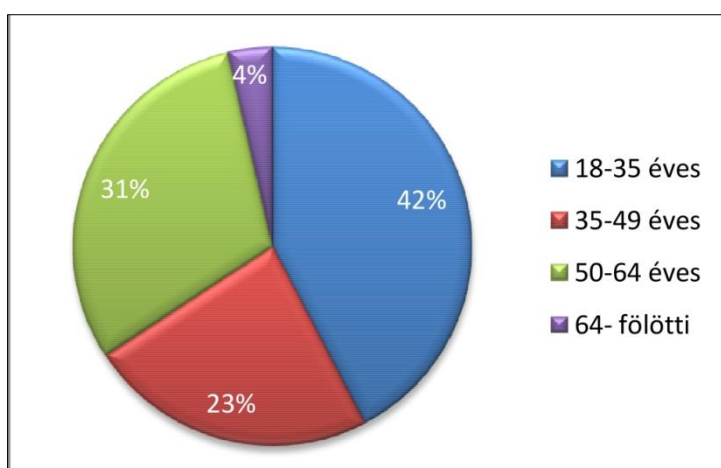


10. ábra A válaszadók életkora (saját szerkesztés)

A diagramról leolvasható, hogy leginkább a házastárssal és gyermekkel (33 %), valamint a házastárssal (28 %) élők töltötték ki a kérdőívet, ennél valamivel kevesebben egyedülállók (25 %). A korosztály szerinti eloszlásban összességében az 50-64 év közöttiek és a 18-35 éves korosztály voltak a legaktívabbak (33%), őket követték nem sokkal lemaradva a 35-49 évesek (26 %). Érdekes, de kiszámítható volt a korosztályok megoszlásának aránya a kitöltés módját illetően. Míg az 50-64 éves korosztály volt a legaktívabb a papír alapú kitöltésnél (37 %), addig a 18-35 éves korosztály az elektronikus kitöltésnél. Ez jól mutatja, hogy ha minden korosztály véleményét tükrözni szeretné a kutatás, akkor több eszköz igénybevétele is biztosítani kell, hogy minél szélesebb réteget elérjen a kérdőív.

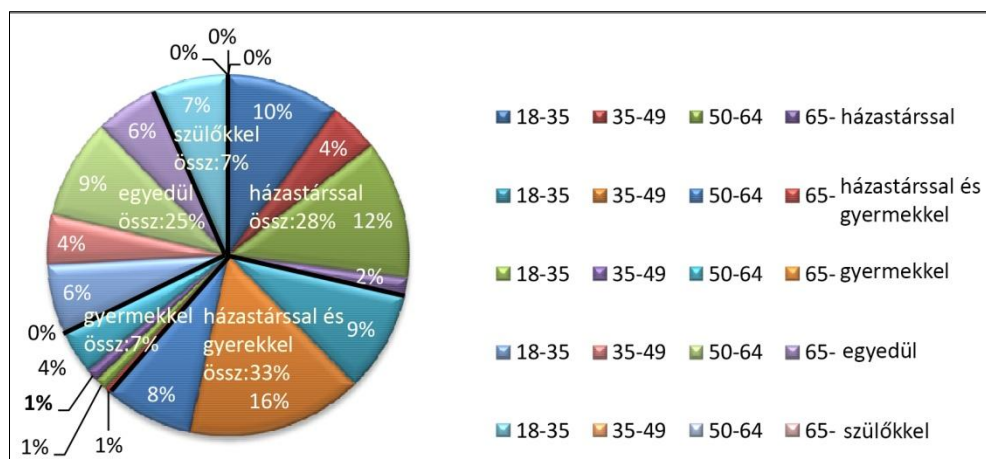


11. ábra A papír alapon válaszolók életkora (saját szerkesztés)



12. ábra A facebook-on válaszolók életkora (saját szerkesztés)

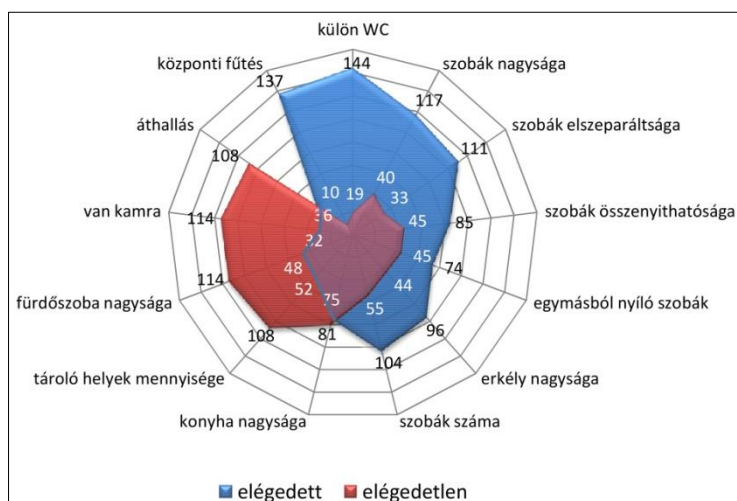
A családi állapot és életkor együttes vizsgálata során kiderül, hogy az 35-49 éves gyermekes házaspárok (16 %) és az 50-64 éves középkorú házaspárok (12 %) válaszoltak legnagyobb arányban a kérdőívre. Ennek magyarázatául szolgálhat, hogy a lakótelepen élő korosztályok aránya is hasonló.

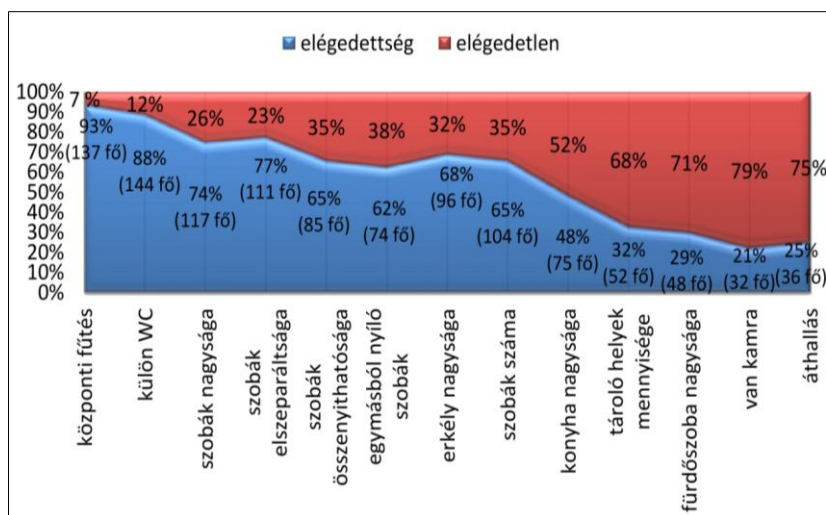


5.3.2. A lakással való elégedettség/elégedetlenség

A lakással való elégedettséget a lakás helyiségeivel, azok nagyságával, és azok kapcsolataira vonatkozó választásos kérdéssel mértem fel.

A válaszokból kitűnik, hogy a válaszadók összességében inkább elégedettek a lakással (58 %), ezen belül a legnagyobb számban a külön WC-vel, a központi fűtéssel, szobák nagyságával.

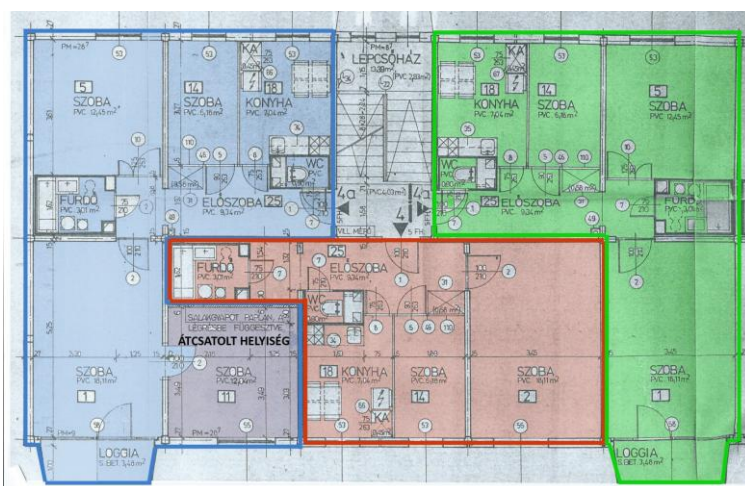




15. ábra A lakással való elégedettség/elégedetlenség %-ban kifejezve (saját szerkesztés)

A központi fűtéssel való elégedettség egyértelműnek tűnik (93 %), bár a kívánt komfortra vonatkozó kérdésben a válaszadók 18 % az egyedi fűtést hiányolta (közülük többen lehetnek, aki inkább a fűtés egyedi mérését). A szobák számával való elégedettség abból adódik, hogy a válaszadók 44 %-a kétszobás, 28 %-a két és félszobás, 16 %-a három vagy annál több szobás lakásban lakik. A lakások többségének (73 %) alapterülete is 54 m², vagy afölötti. Ez az elégedettség köszönhető a lakótelep második ütemében épült lakások jó elosztásának, megfelelő méretének valamint alaprajzi rugalmasságának, mely mind az építés közben, mind napjainkban biztosítja az egy szinten lévő lakások variálhatóságát.

A szintek átalakíthatóságának rugalmasságát bizonyítja az a tervmódosításról szóló leírást, mellyel az épülő-félben lévő, szintenként 3*2+1,2 szobás épületet egy 2+1/2, egy 1+1/2 és egy 3+1/2 szobássá alakították.



16. ábra Az egy szinten lévő lakások átalakítása

A lakással való elégedettségre utalnak a „Miért szeret itt lakni (PA: 23., FB: 14.)” kérdésre adott válaszok közül a következők: kényelmes, távfűtés, melegvíz, alacsony fenntartási költség, rezsi, fenntartása kevesebb munkával jár, megfizethető, összkomfortos, jó elosztású, megfelelő méretű a lakás.

Arra a kérdésre, hogy: „Mit szeret a lakótelepen? (PA: 25., FB: 16.)” a válaszadók második helyen a lakást jelölték meg (30 %), ami igen magas aránynak számít. A lakást meg nem jelölő 76 fő közül sokan (35 fő, 31 %) olyan területen élnek ahol problémák vannak a szomszédokkal. Ebből arra következtettem, hogy nekik sem a lakással van konkrétan problémájuk, hanem a környezetükben élőkkel. Ezt támasztja alá az a megfigyelés, hogy Ők a „lakással való elégedettség (PA: 10., FB: 6.” kérdésére jellemzően pozitív válaszokat adtak. Természetesen itt is akadt pár kivétel, azok, akik a szociális bérlakások közvetlen közelében laknak és ez minden válaszukra rányomja a bélyeget.

Az elégedetlenség leginkább a tároló helyek (32 %) nagyságával, a fürdőszoba nagyságával (29 %), az áthallással (25 %), és a kamra (21 %) hiányával kapcsolatos. Ezt igazolja, hogy a „Miért költözne el a lakótelepről?” (PA: 20., FB:13) kérdésre szintén a nagyobb tér, nagyobb lakás igényével és az áthallással kapcsolatosak a válaszok.

A lakótelep megítélésével kapcsolatos kérdésre (PA: 19., FB: 12.) a válaszadók 21 %-a az áthallást, 16 %-a a kis lakást, 12 % a vegyes társaságot, 10 %-a a lakások átalakíthatóságának hiányát jelölte meg.

A három lakhatási forma (lakótelepi lakás - társasházi lakás - családi ház) összehasonlítása során (PA: 28., FB:17.) a lakótelepi lakás legelőnyösebb tulajdonságai a megfizethetőség (47 %), az egyszerű fenntarthatóság (47 %), mindennek a közelsége (41 %), a jó megközelíthetőség (37 %) és a biztonság (33 %). A lakótelepi lakások leghátrányosabb tulajdonságainak a bővíthetőség (22 %) és átalakíthatóság (22 %), a nyitottság (23 %), csendesség (23 %) és a levegősség (24 %) hiánya számít.

Összegzésképp megállapítható, hogy a lakásokkal többségében elégedettek az emberek. A lakásokkal kapcsolatos legfontosabb pozitív tulajdonságok: a központi fűtés a külön WC, a szobák száma, nagysága és elszeparáltsága. Mindezek mellett a kényelem, a megfizethetőség, az olcsó fenntarthatóság, a kis munkával járó üzemeltetés és nem utolsósorban a biztonság a lakótelepi lakások legpozitívabb tulajdonságai.

A legfőbb probléma ezen a területen az áthallás, a zavaró szomszédok, a kamra és a tároló helyek hiánya, illetve a fürdőszoba nagysága valamint az, hogy a lakások nem alakíthatók és nem bővíthetők.

5.3.3. A házzal, lépcsőházzal való elégedettség

A házzal, lépcsőházzal való elégedettséget a biztonságra, az épület fizikai állapotára vonatkozó kérdésekkel mértem fel. Alapvetően ide tartozik a hiányzó funkcióra vonatkozó kérdések egy része is, de ezt egy külön fejezetben értékeltem. Ez utóbbi kérdés azonban túlmutat az elégedettség felmérésén. Ezzel a kérdéssel arra is választ kaptam, hogy a XXI. század lakótelepén mik azok az új funkciók, amik helyt kell, hogy kapjanak ahhoz, hogy az emberek a megváltozott életvitel és életforma mellett is jól érezzék magukat a lakótelepen.

A lakóhelyi elégedettség egyik legfontosabb eleme a **biztonság**. A válaszadók 89 %-a biztonságosnak tartja a házat/ lépcsőházat, 80 %-a környéket, 84 % a játszótérrel. Ez igen jó aránynak számít. A biztonsággal való elégedetlenség okait, az alábbi témakörök szerint csoportosítottam:

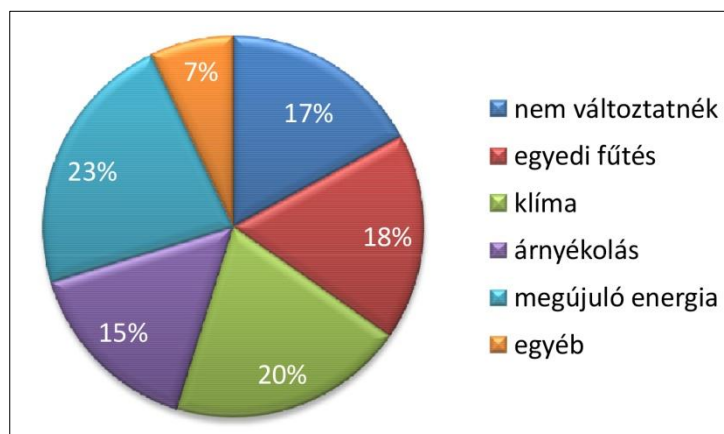
- házzal/lépcsőházzal kapcsolatos problémák: jellemzően fizikai problémák (rossz záruk, nyitott ajtók)
- a környékkel kapcsolatos problémák: hangos kocsma, gyenge világítás stb.
- szomszédokkal-lakókkal kapcsolatos gondok: bandázó fiatalok, szociális bérlakásban élők, kisebbség, stb.
- egyéb: közlekedéssel kapcsolatos problémák
- pozitív visszajelzés: akik nem akarnak költözni

A lakóhellyel való elégedettségre mutat rá a zavaró lakókra adott válaszok egy része is, amely nem a lakók viselkedésére vonatkozik (azzal a 5.3.5. fejezet foglalkozik), hanem konkrétan a házzal, lépcsőházzal kapcsolatos: a lakótereket átalakítják, a nappali fölé konyhát tesznek, vagy a hálóból alakítanak ki konyhát. Következmény: zavaró funkciók, áthallás.

Érdekes módon, míg a " Mit szeret ezen a lakótelepen (PA 25., FB. 16.)" kérdésre a lakást 30 %-ban jelölték meg, addig a házat és a lépcsőházat 5–5 %-ban. Hogy mi ennek az oka? Lehet a ház, lépcsőház biztonságának elégtelensége. A PA. 14., FB 10. – a biztonságra vonatkozó – kérdésre adott szöveges válaszok között jellemzően a szomszédokkal kapcsolatos problémákat jegyezték meg. A zavaró lakó: a „pereskedő, kötekedő szomszéd, vagy aki nem fizeti a közös költséget, a

hangoskodó, az állattartó, az állandóan balhézó, az italozó, a szemetelő vagy a betelepített etnikai kisebbség” is lehet az oka a házzal, lépcsőházzal való elégedetlenségnek. Ez összefüggésben van az áthallás problémájával is, ami egyrészt az épület fizikai tulajdonságainak a következménye, másrészt a lakók együttélési kultúrájának függvénye is.

Paks Város Önkormányzata számos lakótelepi épület megújulását támogatta energiahatékonyság szempontjából. Az épületek fizikai állapotára vonatkozó válaszok értékelésénél figyelembe kell venni, hogy a válaszadók 77 %-a felújított épületben lakik. Ennek ellenére a válaszadók csak 17 %-a válaszolta, hogy az épület komfort fokozata számára megfelelő. A felkínált válaszok közül a válaszadók 18 %-ban az egyedi fűtést, 23 %-ban a megújuló energia bevonását, 20 %-ban a klímát és 15 %-ban az árnyékolást tartja szükségesnek.



17. ábra Komforttal kapcsolatos kívánságok (saját szerkesztés)

Az „egyebek” között többen megjegyezték az egyedi fűtés mérés, a lift, a szigetelés, a riasztó, a lépcsőházi kamera, a hangszigetelés, a villamos hálózat felújításának, a lakásonkénti vízórának és az ablakcserének a hiányát. A válaszadók az alábbi arányokban változtatnák meg a költözési szándékukat az épület felújítása után (PA): A 18 %-k az épület felújítása után nem kívánna elköltözni, 18 %-a mindenképp elköltözne. 28 % költözési szándéka jelentősen megváltozna a felújítás után.

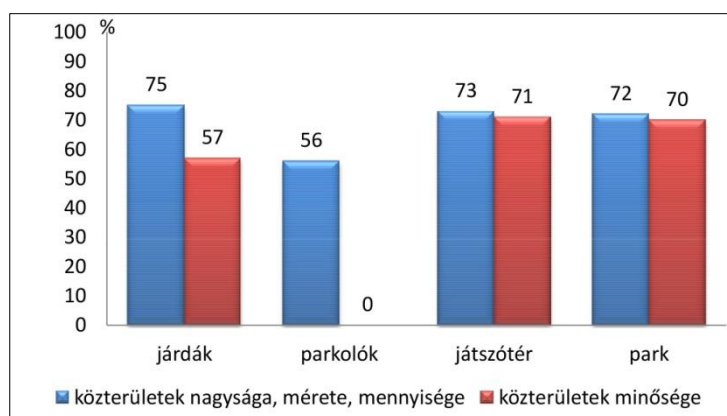
Összefoglalásként elmondható, hogy a biztonság, és az épület állapota, felújítottsága nagymértékben befolyásolja a lakóknak a házzal, a lépcsőházzal való elégedettségét, illetve a költözési szándékát. Ennek ellenére még a már felújított épületben lakók is számos változtatást, korszerűsítést szeretnének. (egyedi fűtés mérést, liftet, megújuló energia felhasználást).

5.3.4. A **környezettel, közterekkel** kapcsolatos témakörnek is az egyik legfontosabb kérdése a biztonság, közbiztonság, mely a lakótelepek élhetőségének talán legfontosabb szempontja.

Ezt a témakört olyan választásos kérdéssel (PA: 14., FB: 10.-11.) kívántam felderíteni, melyben nyitott válaszadásra is volt lehetőség. A válaszadók 80 %-a biztonságosnak tartja a környéket és 84 %-uk a játszóteret. Az elégedetlenek környezettel, közterekkel kapcsolatos kritikáját az alábbi kategóriákba soroltam:

- a közelben lévő szociális bérlakásokban élőkkel kapcsolatos problémakör: hangoskodás, italozás, felújított játszótereken való vandalizálás, a gyerekek inzultálása, lopások, szeméttelés, hétvégi bulik, bandázások, az együttélés szabályainak teljes figyelmen kívül hagyása, rengeteg „rokon”, egyre több a kisebbség.
- közterekkel kapcsolatos válaszok: a parkok, játszóterek állapota, közvilágítás, járdák, hangsúlyosan a Csengey Dénes Kulturális Központ környezete, parkolók állapota, hiánya, garázsok hiánya.
- intézmények, szolgáltatások: kocsimák, rendezvények közelsége
- az állattartással, kóbor állatokkal, galambokkal kapcsolatos problémák
- közlekedési morál: kerékpárosok, autósok

A másik fontos kérdés a közterületekkel, szolgáltatásokkal való elégedettség. A közterületekkel való elégedettséget „osztályozós” kérdéssel mértem fel (PA: 17., FB: 11.). A járdák nagyságával/ méretével/ mennyiségével a válaszadók 75 %-ban voltak elégedettek, a minőségével azonban csak 57 %-ban. A parkolók mennyiségével 56 %-ban, a minőségével azonban 64 %-ban (PA). A játszóterek mennyiségével 73 %-ban, minőségével 71 %-ban. A parkok mennyiségével, nagyságával 72 %-ban, minőségükkel 70 %-ban.



18. ábra A közterületekkel való elégedettség (saját szerkesztés)

A válaszokból levonható az a következtetés, hogy Paks Város Önkormányzatának a közterek, játszótérek és parkok felújítására, folyamatos karbantartására fordított figyelve, törekvése eléri a kívánt célt. A lakótelepen lakók elégedettek a közterületeik, parkjaik, játszótérek állapotával, nagyságával és mennyiségével. Ezen túlmenően azonban a járdák minőségét, a parkolók mennyiségét, valamint a központi tér állapotát kifogásolják.

A szolgáltatásokkal való elégedettséget jelzi, hogy a válaszadók 61%–a elégedett a kényelmesen elérhető szolgáltatásokkal, üzletekkel, oktatási intézményekkel (PA:18.). Általában a lakótelep szélén lakók és közülük is az idősebbek hiányolják az üzletek, orvosi rendelők, közintézmények közelségét. Ezt némiképp ellensúlyozza a jó paksi tömegközlekedés. Az elégedettséget bizonyítja, hogy a PA: 23., FB: 14. kérdésben, ahol három okot kérek felsorolni, hogy miért szeret a lakótelepen élni, a megkérdezettek jelentős része (51%) a „minden közel van” választ adta különböző formában.

Összességében elmondható, hogy a környezettel, közterekkel kapcsolatos elégedettséget leginkább a biztonság, közbiztonság határozza meg. Ott, ahol az emberek biztonságban érzik magukat az utcán, a játszótéren, a parkokban ott elégedettek a lakóteleppel. Nekik már eszükbe jut, hogy „járhatatlan” a járda, kevés a parkoló, töredezett a térburkolat, stb. Ott azonban, ahol az emberek nem érzik biztonságban magukat hiába van új játszótér és zöld park, nem merik leengedni a gyerekeket és nem használják a parkot, félnek éjszaka az utcán közlekedni, félnek az atrocitásoktól. Ha az utcák, a közterek, járdák és parkok használatától félni kezdenek az emberek, akkor egyre ritkábban használják azokat, így azok még kevésbé lesznek

biztonságosak.⁴ Az utcák, közösségi terek intenzív közösségi használata biztonságossá teszi azokat. A biztonsághoz tartozó fizikai szükségletek is megjelennek a válaszokban, úgymint a közvilágítás elégtelensége, a járdák minősége, a közlekedés biztonsága (Kishegyi u., Építők útja, Gesztenyés u.). Sok válaszban említésre kerül a Csengey Dénes Kulturális Központ környezetének minősége.

Kiemelhető azonban az önkormányzatnak a parkok és játszóterek minőségi felújítására vonatkozó tevékenysége, ami a lakók elégedettségében is megmutatkozik.

Ezen túl azonban elégedettek az emberek a lakótelepen elérhető szolgáltatások, üzletek, oktatási és kulturális létesítmények elérhetőségével.

5.3.5. A közösséggel kapcsolatos kérdések egyrészt a szomszédokkal való kapcsolatra, másrészt a szomszédok viselkedésére, továbbá a lakosságcserére vonatkoznak, illetve a biztonsággal kapcsolatosak.

A szomszédokkal való kapcsolat közel azonos mértékben a „beszélgetünk” (47 %) és a „köszönünk egymásnak” (39 %) válaszban merül ki. Ezen túl 12 % jelölte meg az „átjárunk egymáshoz” és 2 % a „közös program házon kívül” választ (páran több választ is megjelöltek). A beszélgető szomszédok magas aránya a saját budapesti tapasztalataim alapján nagyon jónak számít. Ha az emberek beszélgetnek egymással, akkor jobban ismerik egymást, jobban figyelnek egymásra. Így biztonságosabb a ház, a lépcsőház, a környezet, szorosabb a kapcsolati háló, csökken az elköltözési szándék.

Ennek némiképp ellentmond, hogy a „Miért költözne el? (PA: 20., FB 13.)” kérdésre a válaszadók 26 %-a a zavaró szomszédokat jelölte meg és a lakhatási formák összehasonlítása során is a lakótelep 4. legelőnytelenebb tulajdonságaként szerepeltek a zavaró szomszédok. A szomszédok viselkedésének feltérképezése az elköltözés okaira, valamint a zavaró szomszédokra vonatkozó kérdésekre kapott válaszokból az alábbiakban kerül összefoglalásra:

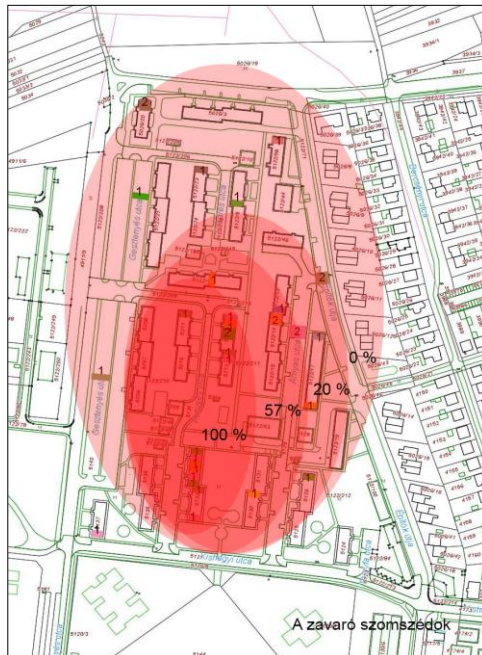
- a szomszédok zajosak, bandáznak, hangoskodnak,
- a szociális bérlakásban élők életmódja zavaró,
- a kisebbség nem integrálódik, száma növekszik,

⁴ Jane Jacobs: The Death and Life of Great American Cities 1961. (Az amerikai nagyvárosok élete és halála)

- a lakók érdektelenek, közömbösek a szomszédok,
- pereskedő, kötekedő, irigy, alacsony toleranciájú szomszédok,
- állattartó szomszédok ↔ szomszédok, akik nem tolerálják az állattartást,
- közüzemi díjjal és közös költséggel tartozó szomszédok.

A előzőekből levonható az a következtetés, hogy ugyan az emberek a közvetlen szomszédjaikkal jellemzően jó kapcsolatot ápolnak, de előfordulnak a környezetükben élők között zavaró lakók.

A lakosságcserére vonatkozó következtetéseket a PA: 13., 14., 15., a 20., 23. és a 31+1., FB: 9.-11.,13.,16.,17.,19. kérdésre adott válaszokból gyűjtöttem ki. A leggyakoribb költözési ok is a zavaró szomszédokkal függ össze. A Fenyves utcában lakók 100 %-a az elköltözési szándék okaként (PA) a zavaró lakókat jelölte meg, illetve a biztonságra vonatkozó kérdésre is hasonló arányban válaszoltak. A szomszédos Árnyas utcában lakók 57 %-a válaszolt hasonló módon. A közelben lévő Építők útról a válaszadók 20 %-a (a Gesztenyés utcából, a Szedres utcából és a Pollack utcából 0 %) válaszolt úgy, hogy bizonyos tekintetben a szomszédok életmódja zavarja őket, illetve veszélyeztetve érzik a biztonságukat. Ha ezeket az adatokat felvetítjük a térképre, láthatjuk, hogy a Fenyves utcai gócpontban legproblémásabb a helyzet és ettől távolodva csökkennek a problémák.



19. ábra Zavaró szomszédok (saját szerkesztés)

Egyéb területeken a hangosan bulizó fiatalokat (Babits Mihály, Barátság utca), a hajléktalanokat, az állattartást, közlekedési, parkolási gondokat említik meg 1-2 esetben problémaként. A „Miért él szívesen a lakótelepen” kérdésre többen megemlítik, hogy a jó közösség, az ismerősök, a barátok közelsége, a „mama közelsége”, és a jó szomszédok miatt. A PA: 28., FB: 17 kérdésnél (lakhatási formák összehasonlítása) 30 % szerint jó a közösség a lakótelepek, 34 % szerint a társasházak és a 36 % szerint a családi házak esetében. Ez az arány sem rossz ahhoz képest, hogy a lakótelepi közösséget választjuk meg legkevésbé a kedvünk, akaratunk szerint.

Összegzésképp megállapítható, hogy a lakótelepek élhetőségének egyik legfontosabb mutatója a közösséggel való kapcsolat és ezzel függ össze az elégedettség mértéke is. Az elégedetlenséget is legjellemzőbben a zavaró szomszédokra vonatkozó válaszok mutatják, melynek gócpontjai a paksi lakótelepen a Fenyves utcában lévő önkormányzati szociális bérlakások.

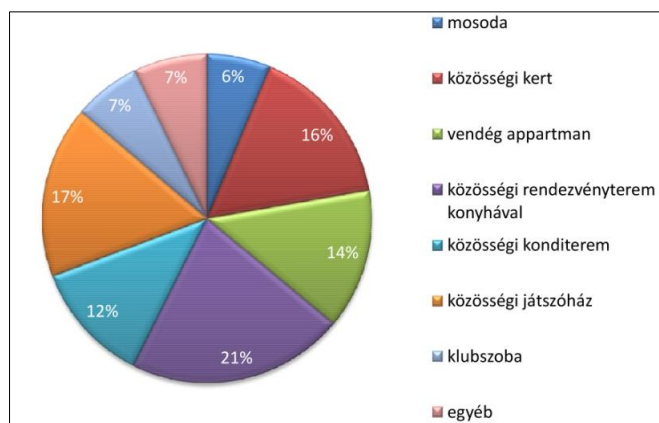
5.3.6. A változtatásra vonatkozó igényekkel kapcsolatos kérdésekkel egyrészt a lakás, a ház komfort hiányára vonatkozó (PA: 11., FB: 7.), másrészt a lakótelep hiányzó funkcióira vonatkozó kérdéssel (PA: 24., FB: 15) kérdeztem rá, illetve érintőlegesen a lakással való elégedettségre vonatkozó kérdéssel (PA: 10., FB: 6.).

Pakson a lakások komfort fokozatával – leginkább a távhő miatt – a lakók nagy általánosságban elégedettek, konkrétan a távhővel működő központi fűtéssel 93 %-uk. Azonban a komfortra vonatkozó hiányérzet is ezzel függ leginkább össze: 17 %-os arányban nem változtatnának, 18 %-ban azonban egyedi fűtést szeretnének. Ez kicsit ellentmondásos a központi fűtéssel való 93 %-os elégedettséggel, de elképzelhető, hogy az egyedi fűtés alatt a válaszadók a fűtés egyedi mérését értették. Ezt igazolja, hogy a PA: 19. FB 12., a lakótelep megítélésével kapcsolatos kérdésre (PA: 19. FB 12.) csak a válaszadók 1 %-a jelölte meg a távfűtést a lakótelep negatív megítélésének alapjául, illetve a „Miért él szívesen a lakótelepen? (PA: 23., FB:14.) ” kérdésre 20 %-ban a távfűtés és melegvíz választ adták.

Ezen felül a lakás komfortfokozatával kapcsolatosan az alábbi válaszok születtek: 23 %-ban a megújuló energia felhasználását, 20 %-ban a klímát, 15 %-ban az árnyékolást hiányolták, az egyebekben pedig a szigetelés, a padlófűtés, a lift, a

riasztó, kamerák a lépcsőházba, hangszigetelés és vízóra szerepelt hiányként.

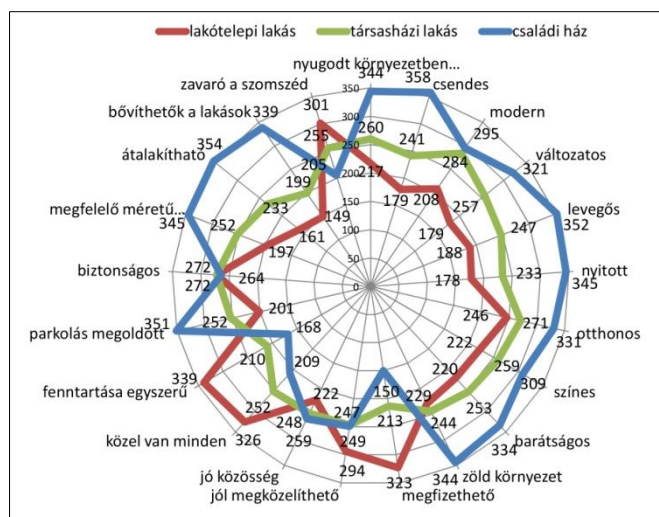
A lakótelepen hiányzó funkciók közül a legtöbben, 21 %-os arányban a közösségi rendezvénytermet, 17 % a közösségi játszóházat, 16 % a közösségi kertet, 14 % a vendég apartmant, 12 % a konditermet, 7 % klubszobát, 6 % a mosodát választották. Az egyebeket választó 7 % válaszadó nyilvános WC-t, könnyebb vásárlást, nívós felnőtteknek való szórakozó helyet, mozit, lángos sütőt, olcsó üzletet, villamossági és barkácsboltot nagyobb méretű postát hiányoltak.



20. ábra A lakótelepen hiányzó funkciók (saját szerkesztés)

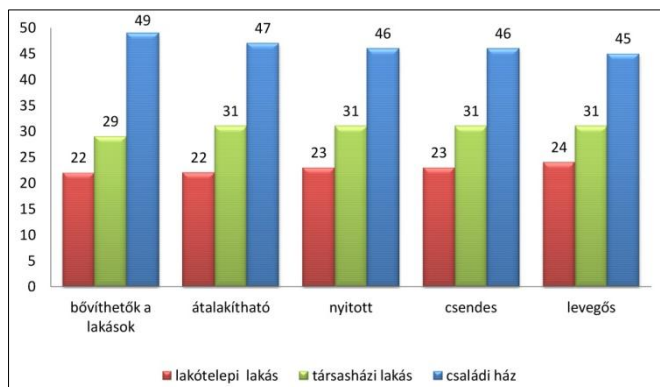
Összegzés: A változtatásra vonatkozó válaszok a lakótelepek rehabilitációjánál, illetve az új „lakótelepek” tervezésénél adnak támpontot a hiányzó, szükséges funkciókhoz.

5.3.7. A **lakhatási formák jellemzőit** összehasonlító jellegű kérdéssel térképeztem fel. Három jelenleg vizsgált lakhatási forma: a lakótelep, a társasház és a családi ház megítélésének céljából tettem fel a kérdéseket azért, hogy összehasonlíthatóvá váljanak bizonyos tulajdonságaik tekintetében. Az értékelést kördiagram segítségével tettem könnyen áttekinthetővé. A 17.b. táblán a diagramokról kiderül, hogy melyik lakhatási formának mik az erősségei. Az alábbi „összesített értékelés” diagramról olvasható le a tulajdonságok egymáshoz viszonyított „jóságának” aránya.



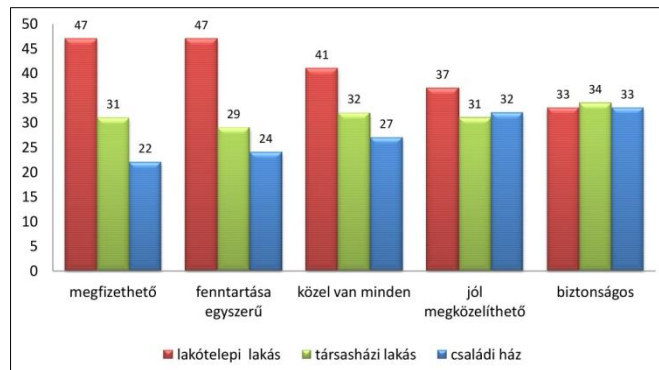
21. ábra Összesített értékelés (saját szerkesztés)

A családi ház (csh) legelőnyösebb (legnagyobb arányban előnyös) tulajdonságai csökkenő sorrendben a társasházzal (th) és a lakóteleppel (ltp) szemben: bővíthetőség (csh: 49 %, th: 29 %, ltp: 22 %), átalakíthatóság (csh: 47 %, th: 31 %, ltp: 22 %), nyitott (csh: 46 %, th: 31 %, ltp: 23 %), csendes (csh: 46 %, th: 31 %, ltp: 23 %), levegős (csh: 45 %, th: 31 %, ltp: 24 %).



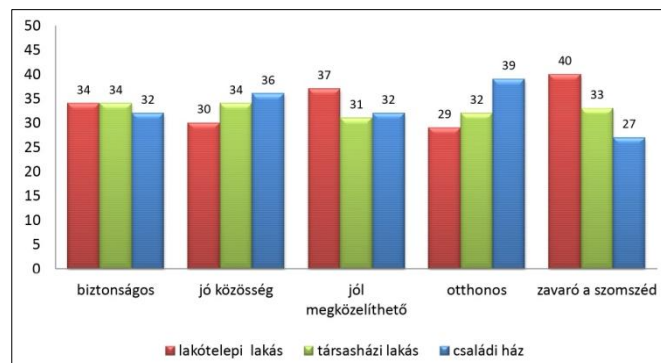
22. ábra A családi ház legelőnyösebb tulajdonságai a lakótelepi lakással szemben. (saját szerkesztés)

A lakótelep legelőnyösebb (legnagyobb arányban előnyös) tulajdonságai csökkenő sorrendben a társasházzal és a családi házzal szemben: megfizethető (ltp: 47 %, th: 31 %, csh: 22 %), fenntartása egyszerű (ltp: 47 %, th: 29 %, csh: 24 %), közel van minden (ltp: 41 %, th: 32 %, csh: 27 %), jól megközelíthető (ltp: 37 %, th: 31 %, csh: 32 %), biztonságos (ltp: 33 %, th: 34 %, csh: 33 %).



23. ábra A lakótelepi lakás legelőnyösebb tulajdonságai (saját szerkesztés)

A hasonló értékelést kapott tulajdonságok a következők: biztonságos (ltp: 34 %, th: 34 %, csh: 32 %), jó közösség (ltp: 30%, th: 34%, csh: 36%), jól megközelíthető (ltp: 37 %, th: 31 %, csh: 32 %), otthonos (ltp: 29 %, th: 32 %, csh: 39 %), és a zavaró a szomszéd (ltp: 28%, th: 31%, csh: 41%).



24. ábra Leginkább hasonló tulajdonságok (saját szerkesztés)

Nem meglepő, hogy a lakótelepi lakások legelőnyösebb tulajdonságai a társasházi lakásokkal és a családi házzal szemben a megfizethetőség, az egyszerű fenntartás, a „minden közel van” és a jó megközelíthetőség. De megfigyelhető, hogy a biztonság is az első öt legelőnyösebb tulajdonság közt szerepel, a két másik lakhatási formához képest szinte teljesen azonos arányban. Ez a biztonságra vonatkozó kérdésre (PA: 14., 16., FB: 9.) adott válaszokban is tetten érhető. Az emberek ugyanolyan biztonságosnak érzik a lakótelepi lakásukat, mint a társasházat vagy a családi házat. Biztonságot jelent a szomszédok közelsége, az, hogy ismerik egymást. Ez egyfajta szomszédsági biztonsági háló, ami nagyon fontos a lakótelepek létjogosultságában. Ezen összességében csak minimálisan és megmagyarázhatóan ront a problémás környéken lakók véleménye.

Hasonlóan érdekes eredmény, hogy a zavaró szomszédok is közel hasonló arányban szerepelnek. Ennek magyarázatául szolgálhat, hogy ha családi házban lakik az ember, akkor kevésbé toleráns a szomszédjával. Valószínű, hogy nem olyan jelentős, és csak időszakos a zavaró hatás (pl. ugat a kutya), de a lakótelepen lakók mégsem ítélik a családi házat sem zavarás-mentesnek a szomszédok szempontjából.

Az országos átlaghoz viszonyított zöldfelületi magas minőség és arány csak részben érhető tetten a válaszokban. Kiszámítható volt, hogy a családi házat ítélik a válaszadók „legzöldebbnek”, ám meglepő, hogy a válaszokban a lakótelep és a társasházi lakás hasonló arányban „zöld” (ltp: 28 %, th: 29 %). Ennek oka abban keresendő, hogy a lakótelepen élők szívesen költöznének társasházba (a családi ház az elsődleges, de az megfizethetetlen), ezért ideologizálják azt. A megítélésem szerint a valóságban ezzel ellentétesen a társasházaknál sokkal „zöldebbek” a paksi lakótelepek. Ehhez a megítéléshez hozzájárulhat az is, hogy a lakótelep parkjait az önkormányzat gondozza, így valószínűleg nem érzik annyira magukénak a parkokat az itt élők. Erre utal a közösségi kert utáni vágy magas aránya is. Ha be lehetne vonni a lakókat a parkok gondozásába, sokkal inkább értékelnék a házakat körülvevő „zöldet”.

A lakhatási formák összehasonlításának eredményeképp megállapítható, hogy ugyan a családi házra a bővíthetőség, átalakíthatóság, nyitott, csendes és levegős jelzők nyilvánvalóan sokkal inkább érvényesek, és a társasházi lakások a tulajdonságaik tekintetében szinte mindenben az átlagot – átmenetet képviselik a családi ház és a lakótelepi lakás között, de a lakótelepi lakás is számos olyan előnnyel bír, ami nem csupán az ott élők anyagi lehetőségeinek a következménye. A megfizethetőségen túl az egyszerű fenntartás, a központi elhelyezkedés (minden közel van), a jó megközelíthetőség és a biztonság mind fontos jellemzője a paksi lakótelepnek. A jelenlegi lakótelep hátrányos tulajdonságai közül, pedig számos kiküszöbölhető az új lakótelep tervezésekor, építéskor, illetve használatakor. A lakások bővíthetőségére, átalakíthatóságára egyrészt az épülő lakások méret és alaprajzi elrendezésében a sokféleség biztosítása, másrészt az olyan épületszerkezeti megoldások alkalmazása teremthet lehetőséget, mely biztosítja a terek átrendezhetőségét (pl. monolit vasbetonvázas épület kitöltő falazattal). Ez segíthet a lakások tereinek nyitottá és levegőssé tételében is, mely szintén hiányosságként jelenik meg a válaszokban. A

nyitottság és levegősség azonban nem csak a lakás problémájaként értelmezhető, hanem az épületek környezetére is. Az építendő lakótelep azonban jó előképpel rendelkezik: a 70-es 80-as években épült lakótelep megfelelő léptékű és térarányú, megfelelő zöldfelülettel rendelkezik mind nagyság és minőség tekintetében. Az itt élők magas elvárása erről az alapról indul. Az új lakótelep építésekor ez a magas elvárás kell legyen a kiindulási alap. Számos egyéb probléma az új lakótelep építésekor gondos tervezéssel megoldható, illetve kiküszöbölhető: az áthallás problémája, a parkoló helyek hiánya, a változatosság, a „modern”-ség, stb. A jó közösségre vonatkozó igény pedig elősegíthető egyrészt a lehetőségek fizikai megteremtésével (közösségi terek kialakításával), másrészt a társadalmi és szociális eszközökkel (társadalmi csoportok, civil szervezetek kialakulásának, működésének segítése).

6. Következtetések és iránymutatás a városfejlesztés jövője tekintetében

6.1. A paksi lakóteleppel kapcsolatos következtetés

A lakótelepekkel kapcsolatos feladatok „komplex problémakört alkotnak: az építészeti és területhasznosítási szempontokon túl a társadalmi szempontok”⁵ is fontos szerepet játszanak a lakótelepek élhetőségében.

Az élhetőség a fenntarthatóságon és gazdaságosságon túl az egyik legfontosabb kritériuma a lakótelepek létjogosultságának. Azonban hiába felújított egy lakótelep, ha a lépcsőház, a közterület, a játszótér és a környék nem biztonságos, ha a szomszédok közül akár egy is összeférhetetlen, vagy ha nincs lehetőség a közös tevékenységekre.

Pakson ez nagyon jól megfigyelhető: az emberek szeretnek a lakótelepen élni. Szeretik a lakást, mert tágas, világos, jó beosztású, megfelelő méretű, szeretik a házat, lépcsőházat, mert biztonságosnak tartják, javarészt felújítottak, szeretik a szomszédjaikat, beszélgetnek egymással, szeretik a parkokat, mert szépek, zöldek, a játszótereket, mert felújítottak, biztonságosak. Szeretik a környéket, mert minden közel van, van tömegközlekedés stb.

De ahol baj van a szomszédokkal vagy a környéken lakókkal, ott nem szívesen élnek

⁵ Egedy Tamás: A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban (Elméleti és gyakorlati kérdések) In: Földrajzi Értesítő 2003. LII. évf. 1-2 füzet 110 old.

az emberek, hiába felújított az épület, hiába ugyan olyan tágasak a lakások, hiába készülnek új játszóterek és hiába újul meg a park. A lakók rosszul érzik magukat, elköltöznének, a lakások eladhatatlanok, értéktelenednek, az olcsó lakásokba költözők tovább generálják a folyamatot. Ez nem csak egy-egy lépcsőházra igaz, hanem a folyamat horizontálisan is terjed: a szomszéd lépcsőházra, a szomszéd épületre, a szomszédos tömbre és legvégül az egész lakótelepre. Nem szabad megvárni a folyamat végét.

Paks esetében is a legnagyobb probléma, hogy a Fenyves utcában két lépcsőházat elfoglaló szociális bérlakásokba az önkormányzat rövid idő alatt olyan lakókat költöztetett be, akik azóta sem voltak képesek integrálódni a meglévő lakóközösségbe. Az együttélési moráljuk nagyon alacsony, nem képesek alkalmazkodni a meglévő közösség írott és íratlan szabályaihoz. Ehhez járul hozzá az a tény, hogy a szociális bérlakásba beköltözöttek az önkormányzat által energetikailag felújított házba költöztek, ahol a közterületek is megújultak és ez az önerővel felújított házban lakókban további feszültséget kelt.

A Fenyves utcában ez a folyamat ellentétes a máshol tapasztaltakkal. A folyamat ugyan itt is a fizikai-környezeti rehabilitációval kezdődött, ami a lakótelep felértékelődését kellett volna maga után vonja. Amikor azonban az önkormányzat a tulajdonban lévő lépcsőházakba szociális rászorultság alapján költöztetett be lakókat (Fenyves u. 10. és 15., 30 db (100%) szociális bérlakás), felborult a korábban kialakult lakóközösség élete. Sajnos nem a rehabilitáció által generált jó irányba történt a változás. Nem a jobb lakáskörülmények és az új környezet volt pozitív hatással a közösségbe újonnan bekerült lakókra, hanem az alkalmazkodni nem tudó és nem akaró lakók rombolták, rombolják le maguk körül a korábbi közösségeket, értékeket. A fizikai rehabilitációt és az irányított lakosságcserét megelőzően el kellett volna készíteni a „városrész szociális integrációs programját, valamint a társadalmi következmények előzetes vizsgálatát. Ezek alapján kellett volna megvalósítani a rehabilitációt és a társadalmi integrációt. Ennek utólagos monitoringját a mai napig folytatni kellene.”⁶ Megállapítható, hogy társadalmi következmények vizsgálata, a felmerülő problémák kezelése szinte ugyanolyan

⁶ Egedy Tamás: A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban (Elméleti és gyakorlati kérdések) In: Földrajzi Értesítő 2003. LII. évf. 1-2. füzet 118. old.

fontos, ha nem fontosabb feladat, mint a fizikai környezet megújítása. Fontos elvárás, hogy a lakótelepek – amellet, hogy többfunkciósak (lakás+üzletek+szolgáltatások stb.), társadalmilag is szélesebb körben biztosítsanak lakhatást. Vagyis csak komplex program alapján tervezhető minden, a fizikai környezet önmagában nem adja meg az élhetőséget, szerethetőséget.

Szintén a közösséggel kapcsolatos kérdéskörrel függ össze az egyik legfontosabb, a biztonsággal kapcsolatos kérdés is. Ha nem érzi magát biztonságban az ember, mert „sok az olyan lakó, aki nem ismeri az együttélés szabályait”, van aki lop, bandázik, hangoskodik, akkor a lakótelepen az élhetőség megkérdőjelezhető. A közösségeként működni tudó csoportokban „többé-kevésbé működnek még az elfogadható nyilvános viselkedésre vonatkozó normák: a híresztelés, a pletyka, a megvetés vagy az elismerés sokat számít ott, ahol az emberek ismerik egymást és a hírek szájról szájra járnak”⁷. Ha a lakosságcsere átlagos mértékű, és az újonnan jött egy-két család képes beintegrálódni a közösségbe és képes átvenni a közösség normáit, akkor a közösség a továbbiakban is képes megvédeni az önkéntes, magára kiszabott írott és íratlan szabályait. Ahol azonban az átlagosnál nagyobb arányú a lakosságcsere volumene vagy intenzitása, ott az új lakók felboríthatják a kialakult vagy éppen kialakulófélben lévő közösségi szabályokat. Ha a nagyobb számban érkező új lakók nem ismerik el a közösségi szabályokat és nem hajlandóak a kialakult normák szerint élni, akkor a korábbi közösség, akik ugyan először megpróbálnak ellenállni, egy idő múlva – a küzdelembe belefáradva kénytelenek visszahúzódni. Végző esetben a korábbi lakók menekülni kénytelenek: áron alul eladni a lakást. Szerencsére ez a paksi lakótelepen is csak egy lokális probléma, amit a helyi közösségnek meg kell tudni oldani. Az integrációhoz, a közösségek kialakításához, a közösségi lét elősegítéséhez és megerősítéséhez támogatást nyújthat az önkormányzat a közösségi terek, területek kialakításának elősegítésében, illetve közösségi programok támogatásával.

Ugyanakkor a lakótelep élhetőségének fenntartásában más formában is jelentős szerepe van az önkormányzatnak: A felelősségteljes, határozott és következetes

⁷ Jane Jacobs: The Death and Life of Great American Cities 1961. (Az amerikai nagyvárosok élete és halála Gyárfás Vera fordítása) <http://elte.pene.hu/7.felev/Varosi%20tersegek%20foldrajza/Jane%20Jacobs.pdf> 8. old.

lakáspolitikát sokat javíthat a lakótelepek megítélésén.

Az első, legfontosabb feladat az önkormányzati szociális bérlakásban élők közös költség és egyéb közüzemi díj hátralékának feltérképezése és a tartozások rendezésére vonatkozó intézkedések megtétele. Egyrészt rossz példára sarkall, másrészt a közösségre demoralizáló hatással van, ha bizonyos lakók büntetlenül tartozhatnak. A szociális bérlakás palettát többszintűvé kell tenni mind komfortjában, mind nagyságában, mind a megfizethetőség tekintetében. Törekedni kell arra, hogy mindenki olyan lakásban lakjon, amit a rezsivel együtt meg tud fizetni. Kontrolálni kell a lakásban jogosan lakók létszámát, valamint a fizetőképességet mind lehetőség, mind akarat szempontjából. Biztosítani kell a lakhatási szintek közötti átjárhatóságot, melyhez bizonyos számú lakástöbblet szükséges. A lakáspolitikai stratégiában különös figyelmet kell fordítani a szociális bérlakások megfelelő arányának tervezésére és kezelésére mind a jelenlegi, mind az újonnan épülő lakótelepeken.

Második lépésként az önkormányzat részt vállalhat az elértéktelenedett lakások reális értéken történő felvásárlásában, így piaci alapú önkormányzati bérlakás programot indíthatna be. Köztudottan Pakson nagyon nagy a kereslet a bérlakásokra, emiatt a piaci alapú bérlakásokat nagyon jó hatékonysággal lehetne üzemeltetni. Az önkormányzati bérlakás program másik jótékony hatása lehet, hogy ezzel az önkormányzat a jelenleg elszabadult lakbér piacon árszabályozó szerepet tudna játszani.

A lakáspolitikai részeként az önkormányzat - megteremtve a lakótelepen belüli mobilitás lehetőségét - szerepet vállalhat a lakótelepen élő idős embereknek a megfelelő méretű, komfortú lakáshoz juttatásában. Sokuk számára probléma az is, hogy a négyemeletes házakban, ahol élnek, nincs lift. Ha az önkormányzatnak nagyobb mozgástere lenne az önkormányzati tulajdonban lévő megfelelő számú lakásokból adódóan, akkor a felújítás, korszerűsítés (pl. lift beépítése, stb.) is egyszerűbb lenne. Jó kiindulási alap ehhez, hogy a jelenlegi önkormányzati bérlakások két teljes lépcsőházat elfoglalnak. Ebből kitűnik, hogy az önkormányzat képes lépcsőház méretű nagyságrendben hatékonyan gondolkodni és tevékenykedni. Az egy lépcsőházban lévő lakásokat felvásárolva, azokat korszerűsítve, felújítva (akár átalakítva) értékegyeztetéssel cserélhetné más lakásokra. Ezzel egy önmagát generáló folyamatot indítana el. Ez azonban nagyon jó szervezést, hatékony

intézkedéseket és erős gazdasági háttérrel igényel.

6.2. Iránymutatás: milyen legyen egy jó telepszerű lakásépítés, ami egyesíti az előnyöket, minimalizálja a hátrányokat.

A jó lakótelep ismervét három kérdéskör köré csoportosítottam:

6.2.1. Az új lakótelepek tervezésénél **városfejlesztési szempontok** tekintetében megfelelő intenzitású, nyüzsgő (sűrű, de NEM zsúfolt!) lakótelepet kell alkotni úgy, hogy a lakhatás a társadalom széles köre által elérhető legyen, és ahol a közösségi térhasználat (földszinti terek) prioritása, minőségi közterek létrehozása, valamint a vegyes területhasználat (kereskedelmi, szolgáltató, lakó) elsődleges szempont. Ha a lakótelep nyitott, átjárható és más városlakók számára is használható publikus terekkel rendelkezik, akkor nem válik önálló zárvánnyá a várostestben, hanem jól integrált, a városi szövetbe jól illeszkedő, kedvelt és használt városi térré lesz. Ezt elősegítheti bizonyos zónák autómentessé tétele, intenzív zöldfelületek, parkok, sportterületek és játszóterek kialakítása, mellyel lehetővé válik a családbarát, több generációs közösségi területhasználat.

6.2.2. Az optimális megvalósuláson túl a lakótelepek létrehozásával kapcsolatos legfontosabb feladatok a **társadalmi és szociális** problémák megelőzésével kapcsolatosak. A lakótelepek élhetőségének, „fennmaradásának” egyik legfontosabb záloga a jó közösségek kialakulásának elősegítésében rejlik. Az oktatás, a szabadidős programok, a közösségi kert gondozása és az intézményi háló megvalósítása mind hozzájárul az élhetőség fenntartásához.

A **jó lakóközösség** kialakulásához szükséges egyik legfontosabb feltétel a lakók közösségi életének felépítése. A jó, összetartó közösség biztonságot jelent, a rossz szándékú idegeneket távol tartja, vagy elijeszti. A jó közösség által lakott lakótelepeken az utcák, a parkok, a játszóterek állandó használatban vannak. A folyamatos használat érdeklődést generál, a terek, melyek érdeklődést keltenek biztonságosabbak. Ha jó a közösség és az emberek odafigyelnek egymásra, egymás és a közösség értékeire, ott kialakulhat egy olyan biztonsági hálózat („az utca szeme”), amely felül tud múlni mindenfajta hatósági biztonsági intézkedést. „A köznyugalmat főként az önkéntes szabályok és törvények szövevényes, szinte

tudattalan hálózata biztosítja, melyet a közösség maga alakít ki és tartat be.”⁸ Ha a közösség ki tud alakulni, létre tud jönni, akkor sokkal nagyobb szervező és biztonsági potenciállal bír, mint ugyanolyan számban az individuális lakók összessége. Fontos a jó közbiztonság mellett az itt felnövő generációk helyben tartása, a lakás és életformák sokféleségének lehetősége, a lakótelepen élők társadalmi sokszínűsége, valamint a közösségi és civil szervezetek működése. Nélkülözhetetlen, hogy a lakótelepek tömbjeinek „gazdája” legyen. Legyen az egy házmester vagy tömbmester, vagy akár egy szervezet, aki a lakótelepet menedzseli: képviseli az érdekeket az önkormányzat felé, pályázatokon indul, felújításokat, beruházásokat valósít meg közös döntés alapján, közös költségből. Rendezi a problémás ügyeket, biztosítja a fizikai, a gazdasági és a társadalmi rendet.

A közösségi élet elősegítéséhez hozzájárulhatnak a közösségi tevékenységek (közös kertgondozás, közös programok), a közösségi terek, közösségi helyiségek (közös kert, játszótér, klubok, a közösség, vagy tagjai által igénybe vehető rendezvényterem, konditerem, játszóház) és a közösségi szerveződések (szomszédsági hálózat, civil szervezetek, azok hálózata stb.) Abban van fontos szerepe a jövő „lakótelepét” építő megbízóknak, tervezőknek és megvalósítóknak, hogy felismerjék ennek jelentőségét és a lakótelepek tervezésénél, megvalósításánál megteremtsék a feltételeit a közösségi élet kialakulásának.

6.2.3. Az új építésű lakótelepek amennyiben megfelelőek várostervezési, társadalmi és szociális tekintetben, **gazdaságosság** szempontjából is számos előnnyel bírnak más lakhatási formákkal szemben. Az építéskori előnyök: a gazdaságos területhasználat, az infrastruktúra gazdaságos kiépítése valamint az üzemeltetés gazdaságossága: az épületek, a városrész, a járdák, parkok, parkolók, tömegközlekedés üzemeltetése és fenntartása mind előnyt jelent a lakótelepek építésének preferálásakor.

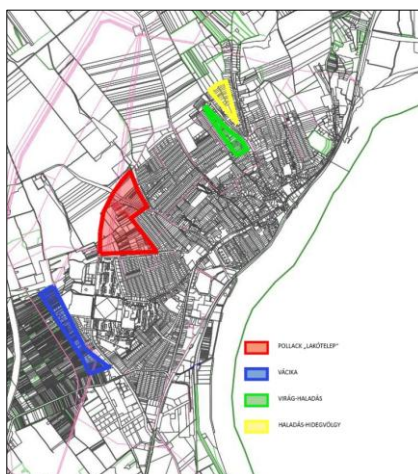
7. Tanulságok Paks fejlesztésének tekintetében

Összegzésképp megállapítható, hogy a telepszerű lakhatási forma – a lakótelep építésének van létjogosultsága a Paks előtt álló intenzív fejlesztési időszakban, mivel alkalmas a kompakt város követelményeit kielégíteni: gazdaságos és fenntartható, valamint már a tervezési fázisban elindított megfelelő egyeztetési folyamattal -

⁸ Jane Jacobs: The Death and Life of Great American Cities 1961. (Az amerikai nagyvárosok élete és halála Gyárfás Vera fordítása) <http://elte.pene.hu/7.felev/Varos%20tersegek%20foldrajza/Jane%20Jacobs.pdf> 5. old.

melynek fontos szereplői a városlakók, társadalmi csoportok és civil szervezetek - élhetővé tehető.

7.1. A fejlesztések társadalmi elfogadtatásában fontos, hogy ne csak egy területre koncentrálódjanak (pl. Pollack), hanem a város különböző, erre alkalmas és a lakosság által is elfogadott területei is bevonásra kerüljenek (pl.: Vácika, vagy a Virág-Haladás és a Haladás-Hidegvölgy utca közötti területek). Ez segítheti a betelepültek asszimilációját, valamint az új lakóterületeknek a városi szövetbe való szerves beillesztésével a fejlesztéseket is decentralizálttá teheti, ami magával húzva a város egészének fejlettségét. Ugyan a város 2016 végén készült Telepítési tanulmány tervében a centralizált fejlesztés szerepel (Pollack területe) és gazdaságossági szempontjából sem ez a legelőnyösebb megoldás, de így a város nem válna 3 pólusúvá, elkerülve a 70-es évek fejlesztése során kialakult 2 pólusosságból eredő társadalmi problémákat és városfejlesztési nehézségeket.



25. ábra Fejlesztési területek (saját szerkesztés)

Ennek a kérdésnek a másik oldala, hogy a konkrét fejlesztési területek ne kizárólagosan a betelepülni szándékozók számára biztosítsanak lakhatási lehetőséget. Piaci alapon beköltözhessen bárki, akár a lakótelepről, akár az óvárosi részről. Emellett biztosítani kell, hogy a betelepülők ne kizárólag az újonnan fejlesztett területeken jussanak lakáshoz, hanem akár a jelenlegi lakótelepen, vagy más lakóterületeken is. Ezzel biztosítani lehet, hogy ne alakuljon ki kolónia a városban belül, illetve, hogy a lakásfejlesztés a város egészére irányuljon. A fejlesztések decentralizációjával elkerülhető a dzsentrifikáció, azaz a városlakók közül a fejlesztési területre beköltöző magasan kvalifikált, jómódú réteg helyére a kiüresedő belvárosba vagy a lakótelepre ne a szegény, a szociális támogatásokra szoruló,

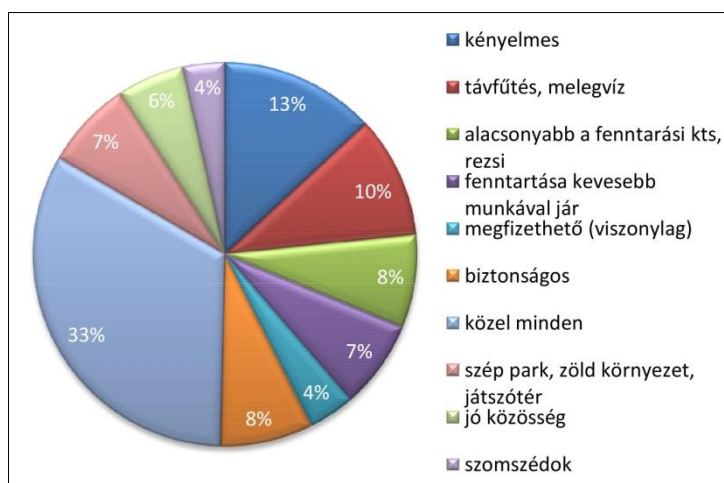
olcsón fenntartható lakást kereső rétegek költözzenek. Ez nagy veszélye lehet az ilyen léptékű, nagyarányú városfejlesztésnek, és nélkülözhetetlen, hogy a város a társadalmi következmények előzetes vizsgálatát elvégeztesse. A vizsgálatnak a szakmai véleményen túl a lakosság véleményét is tükröznie kell. Egy nem a társadalmi konszenzuson alapuló döntés a robbanásszerű fejlődés idején komoly konfliktusokat okozhat hosszútávon.

7.2. A lakóterület fejlesztéssel kapcsolatosan is komoly szerepet vállalhat az **önkormányzat**. Saját gazdasági szervezetén keresztül fontos koordinációs és ármeghatározó **szerepet** kell játszania a kijelölt területek felvásárlásában és az esteleges továbbértékesítésben. Gazdasági és a humán erőforrással kapcsolatos lehetőségeihez mérten szerepet kell vállalnia a jelenlegi mezőgazdasági, vagy akként használt területek felvásárlásában, a telkek belterületbe vonásában, a telkek kialakításában és a területek infrastrukturális kiépítésében. Ehhez többnyire rendelkezésre állnak a beépítési tervek, kivéve a Pollack Mihály utcai terület beépítési tervét, melyre az önkormányzat a közeljövőben fog tervpályázatot kiírni. Amennyiben az önkormányzatnak szándékában áll és lehetősége van rá, részt vállalhat a területek beépítésében is. Ez egyrészt piaci alapon értékesített lakások építését, másrészt piaci alapú önkormányzati bérlakások építését is jelentheti. Fontos hangsúlyozni, hogy az önkormányzat efféle szerepvállalása nagyban hozzájárulhat a Pakson már jelenleg is elszabadult ingatlanpiaci árak normalizálásában ármeghatározó és árszabályozó szerepével.

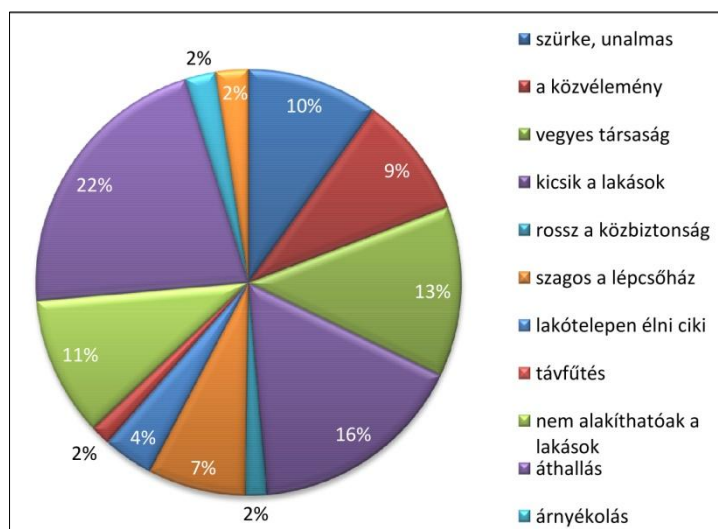
8. Általános következtetések

A vizsgálatból levont következtetések alapján megállapítható, hogy a telepszerű lakhatás a kis- és középvárosokban messzemenően képes kielégíteni a mai ember, család igényeit. A közösségi létből származó előnyök (karbantartottság, közösségi háló, gazdaságosság stb.) kiegyenlítik azokat a hátrányokat, melyek a korábban épült lakótelepekkel kapcsolatos tapasztalatokból kiindulva lehetnek valóságosak (fizikai, társadalmi, műszaki problémák stb.), másrészt lehetnek előítéletesen (lakótelepen élni „ciki”, szagos a lépcsőház stb.) alapulók. Az új lakótelepek építésekor a fizikai megvalósuláshoz kapcsolódó hátrányok gondos tervezéssel és megvalósítással kiküszöbölhetők, a közösségi létből származó előnyök megtartandók, megerősítendőek illetve továbbfejleszthetők. A fő hátrány a nagypaneles technológia

helyett korszerű műszaki megoldások, nem lesz áthallás, jó lesz az energetika, stb.



26. ábra Miért jó a lakótelepen élni? (saját szerkesztés)

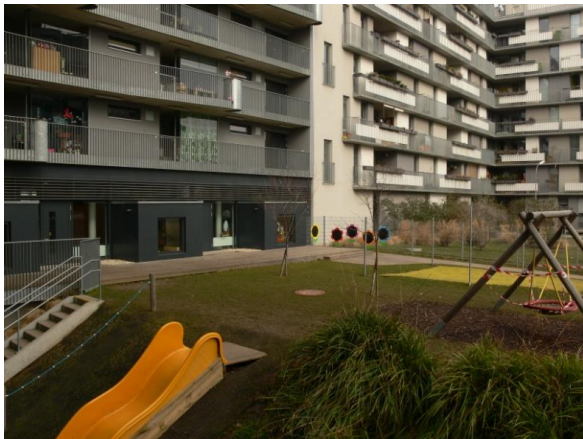


27. ábra A lakóteleppel kapcsolatos előítéletek (saját szerkesztés)

A helyi közösségek létrejöttének elősegítése, az ehhez szükséges fizikai feltételek, a közösségi terek biztosítása fontos feladat a lakótelepek tervezésekor. Probléma azonban, hogy a közösségi terek létrehozása jelenleg még a beruházó által vállalt önkéntes feladat. A beruházók többsége azonban inkább profit érdekelt és a közösségi terek jellemzően nem profit termelő helyek. Megoldásként a közösségi terek létrejöttének, a földszinti terek közösségi térként való hasznosítása érdekében országos, vagy legalább önkormányzati szintű szabályozás lenne szükséges hasonlóan a kötelezően betartandó zöldfelületi mutatóhoz. Ezzel elérhető lenne, hogy a jövőben épülő lakóparkjaink, lakótelepeink és még akár a társasházak is

rendelkezzenek közösségi tevékenységre alkalmas helyiségekkel. Így javulhatna a többlakásos laképületek élhetősége, elkerülhető lenne a lakásállomány értékcsökkenése és a szlömösödés. Fontos feladat ezzel kapcsolatban a szabályozás betartatása, hogy a kötelezően előírt földszinti közös terek idővel ne alakulhassanak át privát területté. Ezzel párhuzamosan meg kell győzni a beruházókat a közösségi terek kialakításának fontosságáról a profit ellenében. Erre szolgálhat a lakáspiacon kialakuló magasabb érték, a megfelelő fizetőképes kereslet és ezeknek a tömböknek a magas presztízse. Egy-egy jól megépült külföldi példa irányt mutathat az igényes lakótelepi építkezéseknek.

Ezzel együtt a leghatékonyabb megoldást jelentene és jó példát mutatna, ha az állami támogatású bérlakás program keretében épülő „lakótelepeknél” a támogatás feltételeként szabnák a közösségi terek kialakítását és fenntartását. Valószínűleg a mai széteső társadalomban - ahol az emberek nem kíváncsiak egymásra - nem lesz egyszerű közösségi élet kialakulását ösztönözni. De némi politikai irányítással: a közösségi terek megteremtésének ösztönzésével, a közösségi akciók beindításának támogatásával és után-gondozásával megteremthető és hosszú távon is fenntartható az amúgy városépítészeti és építészeti szempontokat figyelembe véve számtalan szempontból jó lakótelepi struktúra.



28. ábra Bécsi példák a földszinti közösségi terekre: közösségi játszótér és közösségi konyha (saját fotó)

A lakótelep építésével együtt járó előnyök és lehetőségek

8.1. Városfejlesztési szempontok (gazdaságosság)

- a megfelelő városi sűrűség gazdaságos területhasználattal jár
- többfunkciós városrészek kialakítása (lakó, iroda, kereskedelmi-szolgáltató,

pihenést biztosító)

- a privát, fél-privát területek és a közparkok megfelelő aránya
- publikus közterület használat
- intenzív területhasználat
- közösségi terek, közösségi parkok létrehozásával az intenzív közösségi élet kialakulásának elősegítése
- földszinti terek megfelelő hasznosítása (üzletek, közösségi terek vagy kertkapcsolatos lakások kialakításával)
- minőségi közterület
- megfelelő zöldfelület: a zöldfelület arányának növelése helyett minőségi és intenzitásbeli „növekedés”. A környezeti terhelhetőség felmérése alapján az adottságokra épülő, kiegyensúlyozott területhasznosítás.
- egészségügyi, szociális, oktatási, kulturális, kereskedelmi, közösségi és szolgáltató létesítmények létesítése, közelsége, belső parkon belüli megközelíthetősége
- a városképben jelentős változás mutatkozik az új lakótelepek megépülésével
- üzletek, szolgáltatások, oktatási, kulturális, sport és szabadidős létesítmények koncentrációja

8.2. Társadalmi előnyök:

- jó lakóközösség
- közösségi programok, közösségi élet (közös kertgondozás, játszóház, klubok, rendezvények)
- közösségi szerveződések, szomszédsági hálózat, civil szervezetek
- a közösségként együttműködő szomszédság védelmi, biztonsági hálójára
- jó közbiztonság (az utca szeme)

8.3. Gazdaságosság:

- beruházás lakásonkénti viszonylag kis költséghányada
- infrastruktúra gazdaságos kiépítése
- gazdaságos üzemeltethetőség (megújuló energiahordozók használata)
- alacsony rezsi (+körbe fűtik),
- gyors megtérülés
- a városrész üzemeltetésének gazdaságossága

- a közterek (járdák, parkok, parkolók, utak) üzemeltetésének gazdaságossága
- az épületek üzemeltetésének gazdaságossága
- tömegközlekedés üzemeltetésének gazdaságossága

8.4. **Építészeti szempontok:**

- rugalmas építési technológia alkalmazása (pl.: vasbeton pillérvázás kitöltő falazatos): központi vizesblokk, variálható alaprajz, összenyitható helyiségek, variálható szobaszám, összenyitható lakások (vertikálisan, horizontálisan), különböző méretű lakások, lakások sokfélesége, egyedisége.
- karakteres épületek: lakóépületek egyedi arcú (homlokzat plasztika, eltérő anyag, színhasználat, architektonikus elemek kihangsúlyozása) → lakótelep külső- belső image-ének kialakítása → lakóhelyhez való kötődés kialakulásának elősegítése
- épületek elrendezésével kialakuló belső udvarok: közösségek kialakulásának elősegítése
- megfelelő mennyiségű parkoló ill. teremgarázs, több szintes garázs-födémek
- fogatolt alaprajzi rendszer
- transzparens épületek

9. **Összegzés:** Végző következtetés Paks tekintetében

Minden feltétel adott, hogy Pakszon megépüljön az építészeti, várostervezési, gazdaságossági, energetikai stb. szempontok szerinti legjobb, legkorszerűbb XXI. századi lakótelep. De ahhoz, hogy ez a lakótelep 10-20 év múlva még mindig élhető és szerethető legyen nélkülözhetetlen a jó lakóközösség, mely kialakulásának elősegítése már a tervezési fázisban fontos feladat. Ebben jelentős szerepet kell vállalnia az önkormányzatnak: a várostervezési, városfejlesztési feladatokkal párhuzamosan el kell készítenie a társadalmi következmények előzetes vizsgálatát, melynek a szakmai megállapításokon túl a lakosság véleményét is tükröznie kell. A társadalmi konszenzuson alapuló fejlesztés kevesebb konfliktussal jár a jövőben, a jelenlegi lakosság felkészültebb a változásokra, nem érzi magát kirekesztve a döntésekből. Ez az újonnan betelepülők elfogadottságában is pozitív szerepet játszhat. A fejlesztések decentralizációjával és a fejlesztési területek mindenki által használhatóvá tételével a jelenlegi városlakók is részesülhetnek a fejlesztések pozitívumaiból, így nem érzik magukat kirekesztettnek a fejlődésből és könnyebben

kialakulhat a kapcsolat az újonnan betelepülőkkel.

A városvezetésnek jelenleg városfejlesztési és településrendezési eszközök állnak a rendelkezésére a város előtt álló jelentős lakótelep fejlesztések gazdaságos, hosszú távon fenntartható, városépítészeti és építészeti előremutató, társadalmi és szociális szempontból is példa értékű lakótelep fejlesztés megvalósítására. A város jelenleg beépítésre szánt és kijelölt területeken tervpályázatok kiírásával, a területekre kötelezően alkalmazandó, a területek sajátosságait figyelembe vevő arculati kézikönyv létrehozásával, a településrendezési tervek módosításával elérheti hogy Pakson a század legkorszerűbb és legélhetőbb lakótelepei épüljenek meg. Ezzel együtt fontos feladat, hogy a jelenlegi lakótelep fizikai megújításával együtt a társadalmi megújítás is megtörténjen (pl: létrejöjjenek a kihasználatlan földszinti terek helyén a közösségi lét színterei) ezzel elősegítve a 70-es években épült lakótelep felértékelődését is. Így Paks – a régi és az új lakótelepekkel, számos köztérrel, zöld parkkal, játszóterekkel, megfelelő szolgáltatással – országosan és európai színvonalon is példaértékű és előremutató családbarát, több generáció együttélésére alkalmas város lehetne.

Irodalomjegyzék:

- Balla Regina: Horizontális hézag: a paneles lakóházak földszintje
<https://tdk.bme.hu/EPK/varos1/Horizontalis-hezag-a-paneles-lakohazak>
- Benkő Melinda-Balla Regina: Fundamentum – a paneles lakóépületek földszintje
Építés-Építészettudomány 2016.
- Düll Andrea: Helyek, tárgyak, viselkedés. (megtekintés: 2016. augusztus 12.)
http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/tamop425/2011_0001_541_Dull_Andrea_Kornyezetpszichologia/ch09.html
- Egedy Tamás: A lakótelep-rehabilitáció helyzete hazánkban (Elméleti és gyakorlati kérdések) In: Földrajzi Értesítő 2003. LII. évf. 1-2 füzet
<http://www.nepesseg.com/tolna/paks> (megtekintés: 2016. december 09.)
- <http://www.urb.bme.hu/uhrab/prefabmh/> (megtekintés: 2016. szeptember 18.)
- http://www.paks.hu/a_mi_varosunk/atomerumu.php (megtekintés: 2016. június)
- Jane Jacobs: The Death and Life of Great American Cities 1961. (Az amerikai nagyvárosok élete és halála) (megtekintés: 2016. június 15.)
<http://elte.pene.hu/7.felev/Varosi%20tersegek%20foldrajza/Jane%20Jacobs.pdf>
- Józsa Katalin, Kulcsár Emese: Miért pont panel? Tervezők, ahogy látják ma. Vélemények az alkotóktól a panelek valódi arcáról. (megtekintés: 2016. augusztus.12.)
<https://tdk.bme.hu/EPK/DownloadPaper/Miert-pont-panel-Tervezok-ahogy-lattak-es>
- Novák Ágnes: Mi lesz veled, lakótelep? (megtekintés: 2016.augusztus12.)
<http://dla.epitesz.bme.hu/appendfiles/855-tk%20-%20tatrai%20adam%20-%202015.01.13.pdf>
- Simon Katalin, A tulipán-vita (lakótelep-humán-organikus építészet) In: Iskolakultúra 2006/6. 15-16. old.
- Dr. Tóth Lajos, Hazafi József: Paks, a tízéves város 1979-1989 Paks Város Tanácsa és Paks Városszépítő Egyesület 1989. 108-114 old.

Kérdőív

a paksi lakótelepek élhetőségének felmérésére

Tisztelt Városlakó!

Paksi lakótelepeivel kapcsolatos kutatáshoz kérjük az Ön segítségét.

A kérdőív segítségével szeretnénk képet kapni arról, hogy miként vélekednek a városlakók a paksi lakótelepről.

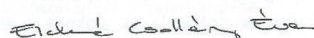
Kérem, töltsse ki a kérdőívet, amennyiben szívesen elmondaná a véleményét, tapasztalatait a paksi lakóteleppel kapcsolatban. A kitöltés név nélkül történik.

Az kérdőívet október 10. és 14. között (hétfőtől péntekig) az alábbi helyeken lehet leadni:

- Csengey Dénes Kulturális Központ Ifjúsági Információs Iroda (10.00 – 18.00 óra között)
- Paksi Polgármesteri Hivatal (08.00 – 16.00 között)
- AGRICUM termelői termékek boltja és Paksi Turisztikai Információs Pont
Paks, Szent István tér 6. (08.00 – 16.00 között)

Az eredmények egyrészt a paksi városfejlesztésben, másrészt a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Urbanista Szakmérnök Képzésén folytatott tanulmányaim államvizsga feladatában kerülnek felhasználásra.

Segítségéért és az őszinte válaszokért köszönettel:



Elekné Csollány Éva
városfejlesztési referens

1. Hol lakik? (utca, házszám)
2. Mióta él itt? *
3. Kivel lakik együtt? *
4. Milyen típusú házban lakik: lakótelepen, családi házban vagy saját kertes társasházban?
(aláhúzással jelezze)
5. Tulajdonosként lakik a lakásban, magánszemélytől bérlő, vagy önkormányzati bérlő?
(aláhúzással jelezze) *
6. Lakott-e már más típusú helyen: lakótelepen, családi házban vagy saját kertes társasházban?
Ha igen, ezek közül melyikben? (húzza alá)
7. Mit lát, ha kinéz az ablakon? Kertet, szomszéd házat, zöld parkot, játszóteret, pakoló autókat,
utcát, a Dunát? (aláhúzással jelezze) Egyebet, éspedig:
8. A lakás hány m²-es? * Hány szobás? * Hányadik emeleten van? *
9. Van erkély? * igen
10. Mivel elégedett illetve elégedetlen a lakásban? (elégedett: + ; elégedetlen: -) *

<input type="checkbox"/> szobák száma	<input type="checkbox"/> egymásból nyíló szobák
<input type="checkbox"/> szobák nagysága	<input type="checkbox"/> erkély nagysága (ha van)
<input type="checkbox"/> konyha nagysága	<input type="checkbox"/> fürdőszoba nagysága
<input type="checkbox"/> külön WC	<input type="checkbox"/> van kamra
<input type="checkbox"/> tároló helyek mennyisége	<input type="checkbox"/> központi fűtés
<input type="checkbox"/> szobák összenyithatósága	<input type="checkbox"/> áthallás
<input type="checkbox"/> szobák elszeparáltsága	<input type="checkbox"/> egyéb
10. Kielégíti a lakás komfortja az Ön igényeit? Ha nem, min változtatna? (több választ is
megjelölhet) *

<input type="checkbox"/> egyedi fűtés	<input type="checkbox"/> nem változtatnék
<input type="checkbox"/> klíma	<input type="checkbox"/> megújuló energia bevonása (napkollektor, napelem)
<input type="checkbox"/> árnyékolás	<input type="checkbox"/> egyéb
12. Milyen a kapcsolata a lépcsőházban lakókkal? *

<input type="checkbox"/> köszönünk egymásnak	<input type="checkbox"/> átjárunk egymáshoz
<input type="checkbox"/> beszélgetünk	<input type="checkbox"/> közös program házon kívül
13. Tudomása szerint a házból elköltözők hova költöznek? *

<input type="checkbox"/> a lakótelepen másik lakásba	<input type="checkbox"/> a környező települések valamelyikére
<input type="checkbox"/> új építésű társasházba Pakson	<input type="checkbox"/> egyéb:
<input type="checkbox"/> családi házba Pakson	
14. Biztonságosnak tartja a környezetet, a házat (lépcsőházat), a folyosót? *

<input type="checkbox"/> igen;	<input type="checkbox"/> nem, mert
--------------------------------	--
15. Vannak-e olyan lakók, akiknek az életmódja zavaró a házban vagy a környéken?

<input type="checkbox"/> nincsenek;	<input type="checkbox"/> vannak; a probléma:
-------------------------------------	--
16. Le meri/le merné engedni az iskolás (10-14 éves) gyermekét egyedül a játszótérre?

<input type="checkbox"/> igen;	<input type="checkbox"/> nem, mert
--------------------------------	--
17. Mennyire elégedett a lakótelep közterületeivel (1-től 5-ig pontozva, mint az iskolában):

nagyságával/méretével/mennyiségével	minőségével
járdák <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

* csak a jelenleg vagy korábban lakótelepen élők töltésék ki

- | | | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| parkolók | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| játszótér | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| park | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| egyéb | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

18. Talál megfelelő szolgáltatást, üzleteket, oktatási intézményt az Ön által kényelmesen elérhető távolságon belül? Ha nem, mi hiányzik?*

.....

19. Ön szerint, aki nem lakótelepen él, miért gondolja, hogy a lakótelepen élni rossz?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> szürke, unalmas | <input type="checkbox"/> lakótelepen élni „ciki” |
| <input type="checkbox"/> közvélemény vagy előítélet miatt | <input type="checkbox"/> távfűtés |
| <input type="checkbox"/> vegyes a társaság | <input type="checkbox"/> nem alakíthatóak a lakások |
| <input type="checkbox"/> kicsik a lakások | <input type="checkbox"/> áthallás |
| <input type="checkbox"/> rossz a közbiztonság | <input type="checkbox"/> árnyékolás |
| <input type="checkbox"/> szagos lépcsőház | <input type="checkbox"/> egyéb..... |

20. Soroljon fel három okot, amiért elköltözne a lakótelepről, vagy soha nem költözne oda?

-
-
-

21. Az épület, amelyben lakik felújított? ☐ igen ☐ nem

22. Mennyire változna vagy változott meg a költözési szándéka az épület felújítása miatt?*

(1-től 5-ig pontozva, mint az iskolában) ☐

23. Soroljon fel három okot, amiért szívesen él vagy élne a lakótelepen?

-
-
-

24. Mi az a funkció, aminek örülne, ha lenne a lakótelepen ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> mosoda | <input type="checkbox"/> közösségi kondi terem |
| <input type="checkbox"/> közösségi kert | <input type="checkbox"/> közösségi játszóház |
| <input type="checkbox"/> vendég apartman | <input type="checkbox"/> klubszoba |
| <input type="checkbox"/> közösségi rendezvényterem | <input type="checkbox"/> egyéb |
- konyhával (bérelhető önköltségi áron)

25. Mi az, amit szeret ezen a lakótelepen? *(aláhúzással jelezze):

lakás, lépcsőház, ház, környezet, közösség, a lakótelep városon belüli elhelyezkedése,
egyéb:

26. Hol élne szívesebben? (társasház= családi ház nagyságú telken lévő többlakásos épület)

- | | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> lakótelepen | <input type="checkbox"/> társasházban | <input type="checkbox"/> családi házban |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---|

27. Előre láthatólag lesz lehetősége odaköltözni?

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> igen | <input type="checkbox"/> nem |
|-------------------------------|------------------------------|

28. Osztályozza 1-től 3-ig a lakótelepi lakást, a társasházi lakást és a családi házat?

(1 kevésbé, 2 inkább, 3 leginkább)

példa:		lakótelepi lakás	társasház	családi ház
átalakítható		1	2	3

	lakótelepi lakás	társasház	családi ház
nyugodt környezetben van			
csendes			
modern			
változatos			
levegős			
nyitott			
otthonos			
színes			
változatos			
barátságos			
zöld környezet			
megfizethető			
jól megközelíthető			
jó a közösség			
közel van minden			
fenntartása egyszerű			
parkolás megoldott			
biztonságos			
megfelelő méretű lakások			
átalakítható			
bővíthetők a lakások			
nem zavaró a szomszéd			

29. Ön hány éves?

- 18-35 ☐
- 35-49 ☐
- 50-64 ☐
- 65- ☐

30. Milyen végzettségű?

- alapfokú ☐
- középfokú ☐
- felsőfokú ☐

31. Mennyi a lakásban lakók egy főre jutó jövedelme? (ezer forintban)

- 40 és alatta ☐
- 41-80 ☐
- 81-120 ☐
- 121-160 ☐
- 160 és fölötté ☐

31. Van-e zártkerti ingatlana/üdülője/saját garázsa?*

- igen ☐ éspedig:
- nem ☐

31.+1. Egyéb véleménye a lakótelepekkel kapcsolatban:

Köszönöm!



AZ ELEKTRONIKUS KÉRDŐÍV

A kérdőív elérhetősége:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSfWXbUubdUjSGKydkrA_Vr9ee542HwpS3WC-EuTui3ifpwFGXQ/formResponse

Paksi lakótelepek élhetőségének felmérése

A paksi lakóteleppel kapcsolatos kutatáshoz kérem az Ön segítségét.

A kérdőív segítségével szeretnék képet kapni arról, hogy a lakótelepen élők miként vélekednek a paksi lakótelep élhetőségéről.

Az eredmények egyrészt a paksi városfejlesztésben, másrészt a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) Urbanista Szakmérnöki Képzésen folytatott tanulmányaim államvizsga feladatában kerülnek felhasználásra.

A kérdőívben nincsenek kötelező kérdések, de kérem, hogy amennyiben van rá lehetősége, minél több kérdésre válaszoljon.

Segítségéért és az őszinte válaszokért köszönettel:

Elekné Csollány Éva
építész, urbanista hallgató

KÖVETKEZŐ

5/1. oldal

Google Űrlapokon soha ne adjon meg jelszavakat.

Paksi lakótelepek élhetőségének felmérése

1. A paksi lakótelepen melyik utcában lakik?

Saját válasz

2. Kivel lakik együtt?

- ☒ házastárssal
- ☐ házastárssal és gyermekekkel (gyermekkel)
- ☐ gyermekemmel
- ☐ egyedül
- ☒ szülőkkel (szülővel)

3. Ki a tulajdonos?

- ☐ saját tulajdonom
- ☐ az önkormányzat
- ☒ más tulajdonát bérltem

4. A lakás hány szobás? Hány m²-es?

Saját válasz

5. Az épület, amiben lakik felújított-e?

- ☒ igen
- ☐ nem

VISSZA

KÖVETKEZŐ

5/2. oldal

Google Űrlapokon soha ne adjon meg jelszavakat.

6. Mivel elégedett, illetve elégedetlen a lakásban? (többet is megjelölhet)

	elégedett	elégedetlen
szobák száma	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
szobák nagysága	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
konyha nagysága	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
külön WC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
tároló helyek mennyisége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
szobák összenyithatósága	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
szobák szeparálhatósága	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
egymásból nyíló szobák	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
erkély nagysága (ha van)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
fürdőszoba nagysága	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
van kamra	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
központi fűtés	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
átvitel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7. Kielégíti a lakás komfortja az Ön igényeit? Ha nem, min változtatna? (többet is megjelölhet)

- ☐ nem változtatnék
- ☐ egyedi fűtés
- ☐ klíma
- ☐ árnyékolás
- ☐ megújuló energia bevonása (napkollektor, napelem)
- ☐ Egyéb: _____

8. Milyen a kapcsolata a lépcsőházban lakókkal?

- ☐ köszönünk egymásnak
- ☐ beszélgetünk
- ☐ átjárunk egymáshoz
- ☐ közös program házon kívül

9. Biztonságosnak tartja a ... ?

	igen	nem
házat/lépcsőházat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
környéket	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
játszóteret	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10. Ha elégedetlen a biztonsággal, mi az oka?

Saját válasz

VISSZA

KÖVETKEZŐ

5/3. oldal

Paksi lakótelepek élhetőségének felmérése

6. Mivel elégedett, illetve elégedetlen a lakásban? (többet is megjelölhet)

	elégedett	elégedetlen
szobák száma	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
szobák nagysága	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
konyha nagysága	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
külön WC	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ábról helyek mennyisége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
szobák felszereltsége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
szobák szaglásmentesítése	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
együttélő nyitól szobák	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
erkély nagysága (ha van)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
fűtőtestek nagysága	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
van kanna	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
központi fűtés	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
éghető	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7. Kielégíti a lakás komfortja az Ön igényeit? Ha nem, min változtatna? (többet is megjelölhet)

- ☐ nem változtatnák
- ☐ egyéb fűtés
- ☐ klíma
- ☐ árnyékolás
- ☐ megújuló energia bevonása (napkollektor, nappanel)
- ☐ egyéb:

8. Milyen a kapcsolata a lépcsőházban lakókkal?

- ☐ köszönünk egymásnak
- ☐ beszélgetünk
- ☐ átjárunk egymáshoz
- ☐ közös program hízon kívül

9. Biztonságosnak tartja a ... ?

	igen	nem
hátsólépcsőház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
körművek	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
járatok	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10. Ha elégedetlen a biztonsággal, mi az oka?

Saját válasz:

VISSZA

KÖVETKEZŐ

5/3. oldal

Google Őrjáratok az adatait megjelölve

11. Mennyire elégedett a lakótelepek közterületeivel?
(osztályozzon 1-5-ig, mint az iskolában)

	1	2	3	4	5
járdák mérete/ nagysága/ mennyisége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
járdák minősége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
parkolók mennyisége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
játszóterek nagysága/me nnyisége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
játszóterek minősége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
parkok nagysága/me nnyisége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
parkok minősége	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

12. Ön szerint, aki nem lakótelepen él, miért gondolja, hog
lakótelepen élni rossz? (többet is megjelölhet)

- ☐ szürke, unalmas
- ☐ a közvélemény, vagy az előítélet miatt
- ☐ vegyes a társaság
- ☐ kicsik a lakások
- ☐ rossz a közbiztonság
- ☐ szagos a lépcsőház
- ☐ lakótelepen élni "ciki"
- ☐ távfűtés
- ☐ nem alakíthatók a lakások
- ☐ áthallás
- ☐ árnyékolás
- ☐ Egyéb: _____

☐ a közvélemény, vagy az előítélet miatt
 ☐ vegyes a társaság
 ☐ kicsik a lakások
 ☐ rossz a közbiztonság
 ☐ szagos a lépcsőház
 ☐ lakótelepen élni "ciki"
 ☐ távfűtés
 ☐ nem alakíthatók a lakások
 ☐ áthallás
 ☐ árnyékolás
 ☐ Egyéb:

13. Soroljon fel három okot, ami miatt elköltözne a lakótelepről:

Saját válasz

14. Soroljon fel három okot, ami miatt szívesen él a lakótelepen:

Saját válasz

15. Mi az a funkció, aminek örülne, ha lenne a lakótelepen? (többet is megjelölhet)

☐ közösségi, érmével működő mosoda
 ☐ közösségi kert
 ☐ vendég apartman
 ☐ közösségi rendezvényterem konyhával (önköltségi áron bérelhető)
 ☐ közösségi konditerem
 ☐ közösségi játszóház
 ☐ klubszoba
 ☐ Egyéb:

16. Mi az, amit szeret a lakótelepen? (többet is megjelölhet)

☐ lakás
 ☐ lépcsőház
 ☐ ház
 ☐ közösség
 ☐ környezet
 ☐ a lakótelep városon belüli elhelyezkedése
 ☐ Egyéb:

VISSZA

KÖVETKEZŐ

5/4. oldal

Google Országok soha nem adjon meg jelöléseket.

17. Értékelje a lakótelepi lakást, a társasházat és a családi házat. (A társasház alatt a családi ház nagyságú telken álló többlakásos épületet értjük.)

NYUGODT KÖRNYEZET

	1. legkevésbé	2. átlagos	3. leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

CSENDES

	1. legkevésbé	2. átlagos	3. leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

MODERN

	1. legkevésbé	2. átlagos	3. leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

VÁLTOZATOS

	1. legkevésbé	2. átlagos	3. leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

LEVEGŐS

	1. legkevésbé	2. átlagos	3. leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

NYITOTT			
	1.jegyrészből	2.éltagos	3.jegyrészből
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
OTTHONOS			
	1.jegyrészből	2.éltagos	3.jegyrészből
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
SZÍNES			
	1.jegyrészből	2.éltagos	3.jegyrészből
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
BARÁTSÁGOS			
	1.jegyrészből	2.éltagos	3.jegyrészből
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ZÖLD KÖRNYEZET			
	1.jegyrészből	2.éltagos	3.jegyrészből
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
MEGFIZETHETŐ			
	1.jegyrészből	2.éltagos	3.jegyrészből
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
JÓL MEGKÖZELÍTHETŐ			
	1.jegyrészből	2.éltagos	3.jegyrészből
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

JÓ A KÖZÖSSÉG			
	1.legkevésbé	2.éltagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
KÖZEL VAN MINDEN			
	1.legkevésbé	2.éltagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
FENNTARTÁSA EGYSZERŰ			
	1.legkevésbé	2.éltagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
PARKOLÁS MEGOLDOTT			
	1.legkevésbé	2.éltagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
BIZTONSÁGOS			
	1.legkevésbé	2.éltagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
MEGFELELŐ MÉRETŰ LAKÁSOK			
	1.legkevésbé	2.éltagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
ÁTALAKÍTHATÓ			
	1.legkevésbé	2.éltagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

BŐVÍTHETŐK A LAKÁSOK

	1.fagkevesebb	2.átlagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

ZAVARÓ A SZOMSZÉD

	1.fagkevesebb	2.átlagos	3.leginkább
lakótelepi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
társasházi lakás	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
családi ház	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

18. Ön hány éves?

- ☐ 18-35
- ☐ 35-49
- ☐ 50-64
- ☐ 64-

19. Egyéb véleménye a paksi lakóteleppel kapcsolatban:

Saját válasz

VISSZA

KÜLDÉS

5/5. oldal

Google Országokon ahol nem éltén meg jelöléseket.

ÉRTÉKELŐ TÁBLÁK

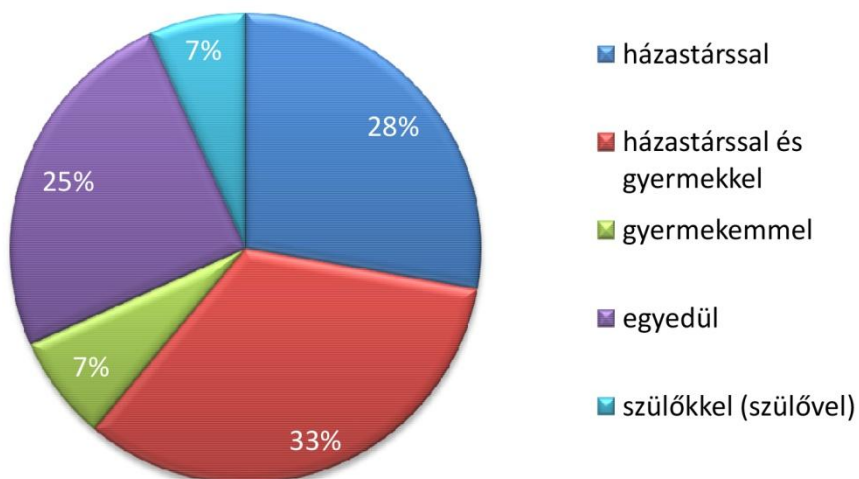
MELYIK UTCÁBAN LAKIK?



29. tábla A paksi lakótelepen melyik utcában lakik?

2. KIVEL LAKIK EGYÜTT?

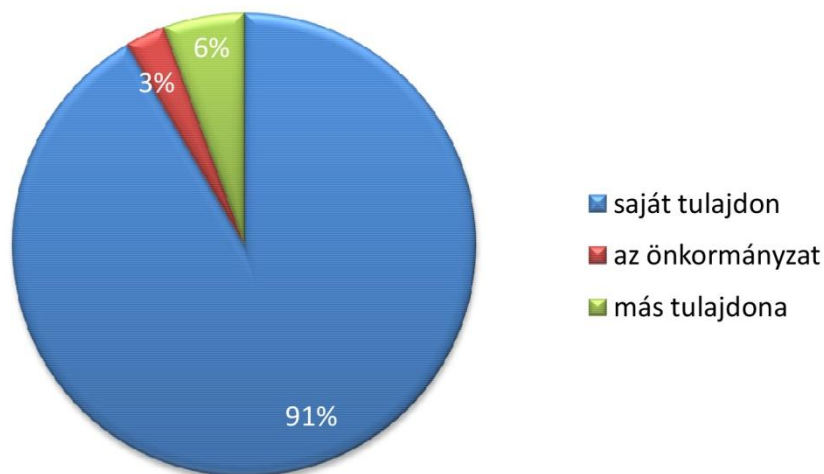
	papír	facebook	összesen
házastárssal	22	28	50
házastárssal és gyermekkel	20	40	60
gyermekemmel	4	9	13
egyedül	19	26	45
szülőkkkel (szülővel)	2	10	12
összesen:	67	113	180



30. tábla Kivel lakik együtt?

3. KI A TULAJDONOS?

	papír	facebook	összesen
saját tulajdon	61	102	163
az önkormányzat	2	3	5
más tulajdona	3	7	10
összesen:	66	112	178

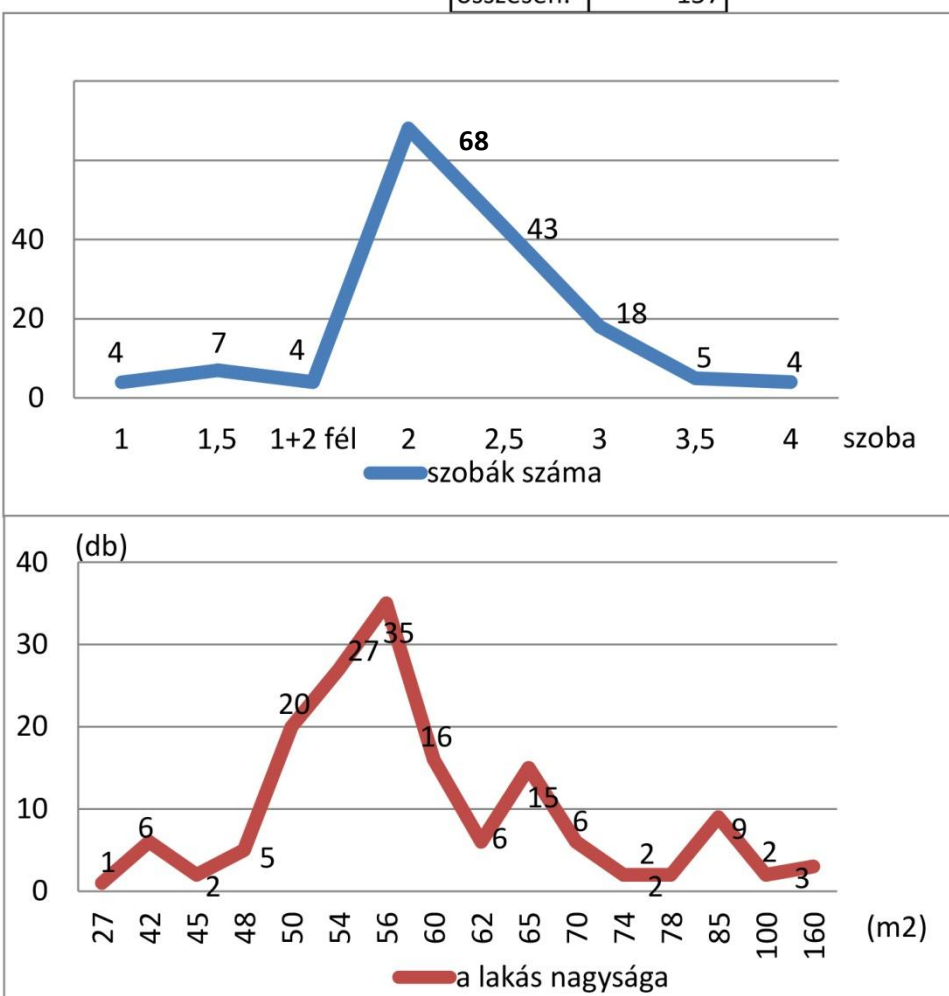


31. tábla Ki a tulajdonos?

4. A LAKÁS HÁNY SZOBÁS? HÁNY M2-ES?

szoba	db
1	4
1,5	7
1+2 fél	4
2	68
2,5	43
3	18
3,5	5
4	4
összesen:	153

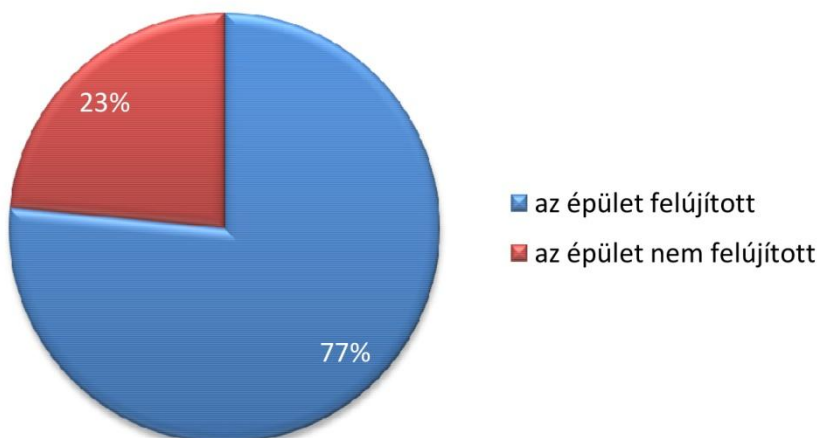
m2	db
27	1
42	6
45	2
48	5
50	20
54	27
56	35
60	16
62	6
65	15
70	6
74	2
78	2
85	9
100	2
160	3
összesen:	157



32. tábla A lakás hány szobás? Hány m2-es?

5. AZ ÉPÜLET, AMIBEN LAKIK FELÚJÍTOTT-E?

	papír	facebook	összesen (db)
az épület felújított	35	92	127
az épület nem felújított	19	20	39

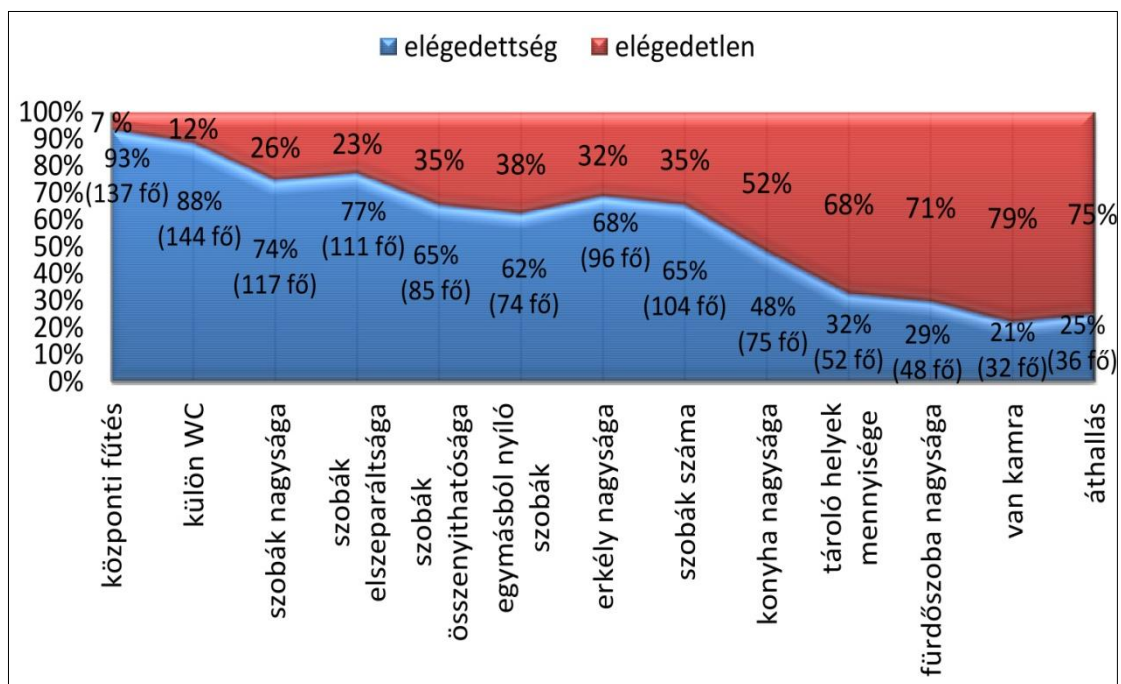
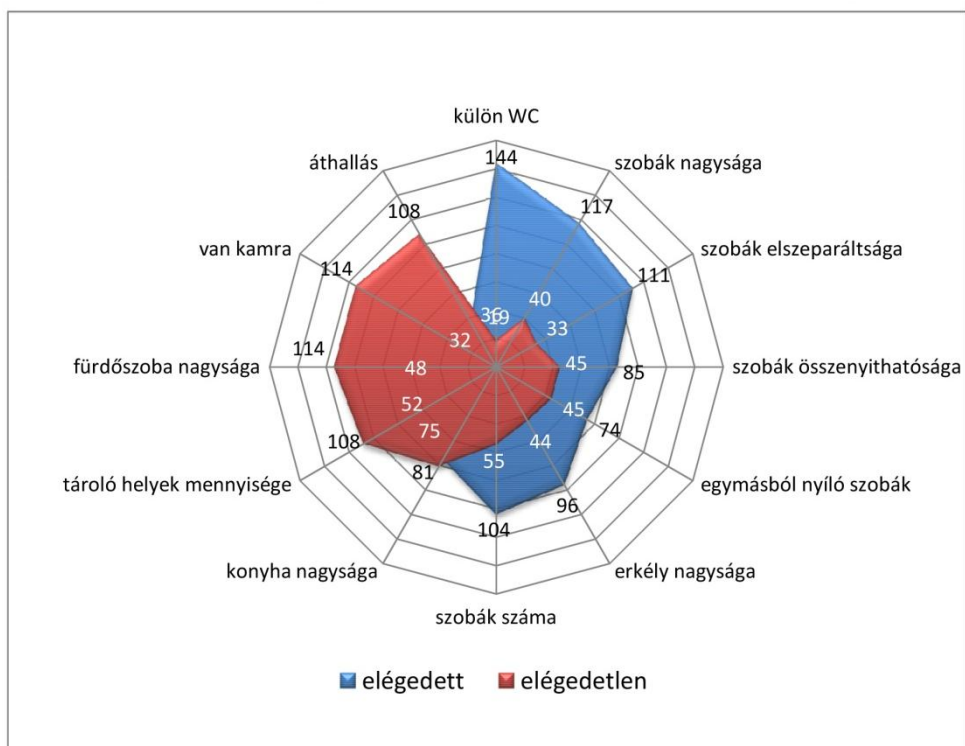


5. tábla Az épület, amiben lakik felújított-e?

6. A LAKÁSSAL VALÓ ELÉGEDETTSÉG

lakással való elégedettség/elégedetlenség	papír	facebook	összes válasz	papír	facebook	összes válasz	mind- összesen
	elégedett			elégedetlen			
központi fűtés	47	90	137	3	7	10	147
külön WC	57	87	144	5	14	19	163
szobák nagysága	42	75	117	16	24	40	157
szobák elszeparáltsága	38	73	111	10	23	33	144
szobák összenyithatósága	27	58	85	12	33	45	130
egymásból nyíló szobák	17	57	74	25	20	45	119
erkély nagysága	35	61	96	14	30	44	140
szobák száma	43	61	104	15	40	55	159
konyha nagysága	26	49	75	30	51	81	156
tároló helyek mennyisége	24	28	52	33	75	108	160
fürdőszoba nagysága	19	29	48	38	76	114	162
van kamra	16	16	32	33	81	114	146
áthallás	10	26	36	37	71	108	144
összesen:	354	620	974	268	538	806	1780

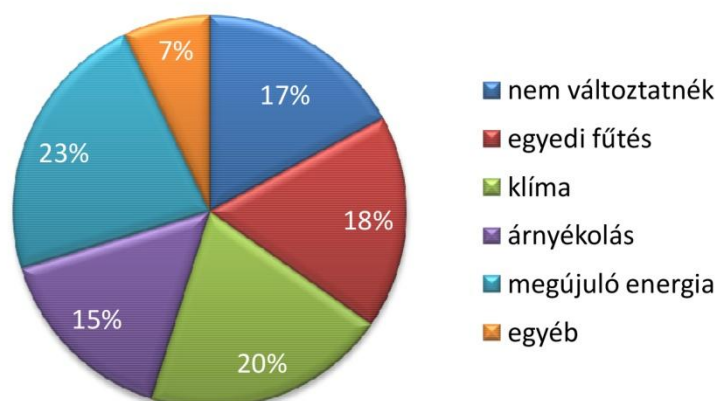
6.a. tábla Mivel elégedett, illetve elégedetlen a lakásban? (táblázat)



6.b. tábla Mivel elégedett, illetve elégedetlen a lakásban?

7. KOMFORT VÁLTOZTATÁSI IGÉNY

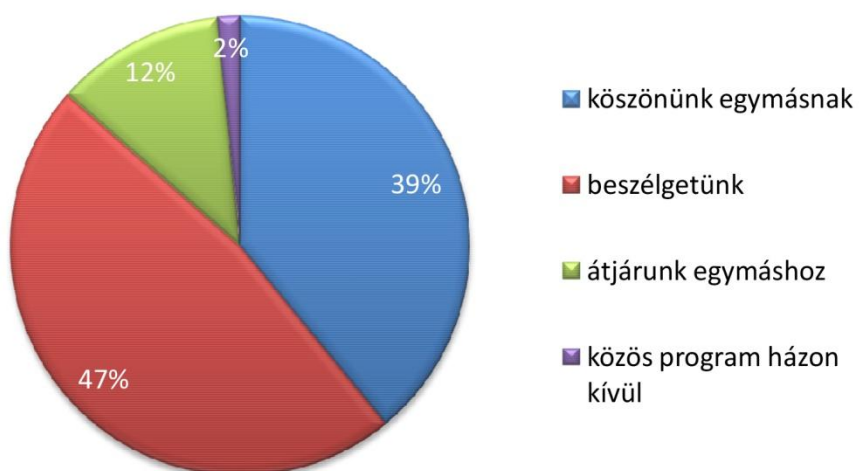
komfort kívánság	papír alapon	facebook	összesen
nem változtatnék	11	30	41
egyedi fűtés	21	21	42
klíma	14	34	48
árnyékolás	10	27	37
megújuló energia	19	35	54
egyéb	11	6	17



7. tábla Kielégíti a lakás komfortja az Ön igényeit? Ha nem, min változtatna?

8. LAKÓKKAL VALÓ KAPCSOLAT

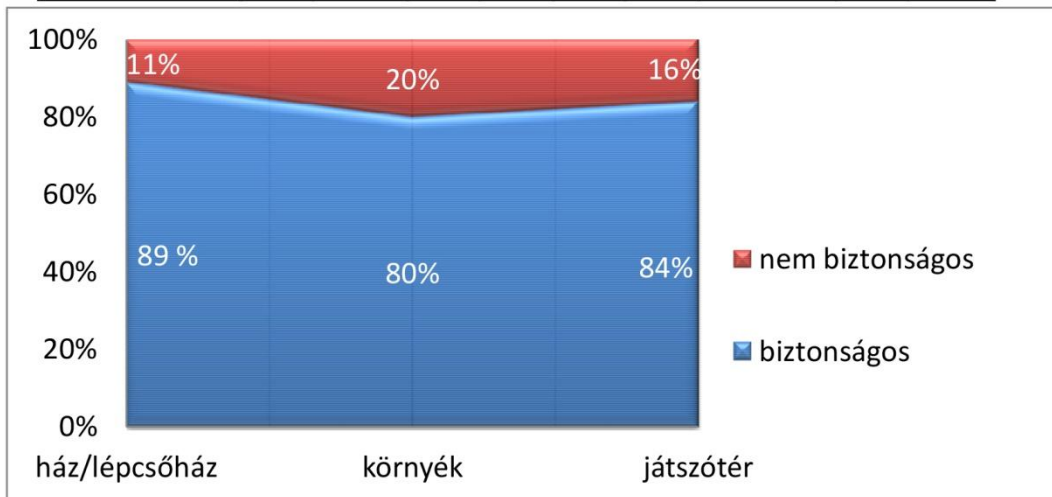
szomszédokkal való kapcsolat	papír alapon	facebook	összesen
köszönünk egymásnak	35	40	75
beszélgetünk	40	51	91
átjárunk egymáshoz	4	19	23
közös program házon kívül	2	1	3



8. tábla Milyen a kapcsolata a lépcsőházban lakókkal?

9. BIZTONSÁGOSNAK TARTJA A...?

	papír alapon		facebook		összesen		mind- összesen	% arány	
	igen	nem	igen	nem	igen	nem		igen	nem
ház/lépcsőház	50	12	103	6	153	18	171	89	11
környék	36	21	98	13	134	34	168	80	20
játszótér	40	12	94	14	134	26	160	84	16



9. tábla Milyen a kapcsolata a lépcsőházban lakókkal?

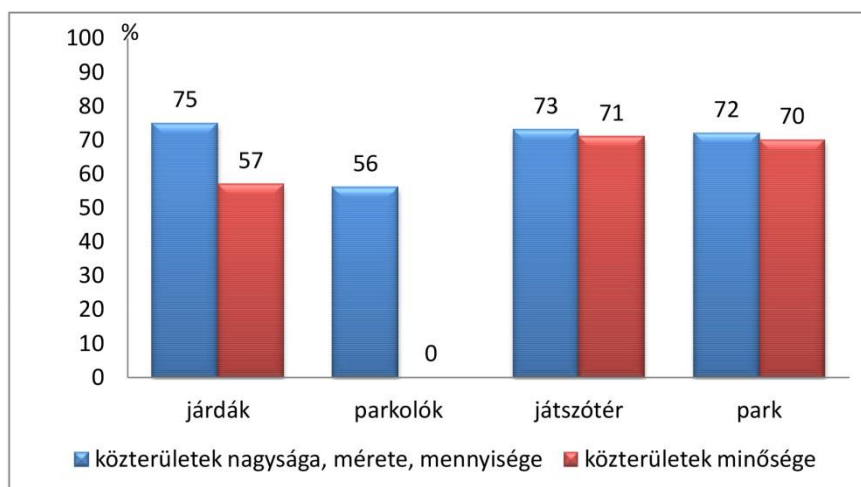
10. HA ELÉGEDETLEN A BIZTONSÁGGAL, MI AZ OKA?

közelben szociális bérlakások vannak, Fenyves büfé hangos, játszótéren szoc.
bérlakásos gyerekek+rengeteg rokon, lopnak szemetelés hangoskodás
a gyerekek rohanganak fölöttem és hangoskodnak
1 fő alkoholizál
hangosan buliznak a hétvégén, (zene, kiabálás)
egy közeli családi ház kutyája éjjel nappal ugat. Szerencsére csak ennyi,
hajléktalanok jelenléte félelmet kelt,
a park világítása gyenge
az utcában, a környéken sok a roma
egyre több a kisebbség
a közlekedési morál a Kishegyi u. és a strand között
sok a környéken a nem paksi születésű, szükséglakásban lakó
éjfél után a park nagyon zajos
sok az olyan lakó, aki nem ismeri az együttélés szabályait
az utcán, a kocsma előtt éjszaka hangoskodók, sok részeg hóbörgő
sok veszély leselkedik rájuk: hajléktalanok, ittas emberek, kóbor állatok
bandázó cigányok uralják a játszótér
a gyermekemet már inzultálták a kisebbség gyerekei
sok az idegen
14-16 éves fiúk "játszanak" a játszótéren
az autós forgalom félelmetes (Kishegyi)

10. tábla Ha elégedetlen a biztonsággal, mi az oka?

11. KÖZTERÜLETEKKEL VALÓ ELÉGEDETTSÉG

	papír		facebook		összesen			167 válasz (54+113) = 835 pontból (%)
	nagysága mérete mennyi- sége (54 válasz)	minősége	nagysága mérete mennyisége 113 válasz	minősége	nagysága mérete mennyi- sége 113 válasz	167 válasz (54+113) 835(167*5) pontból (%)	minősége	
járdák	204	141	430	336	634	75	477	57
parkolók	152	0	319	0	471	56	0	0
játszótér	193	184	422	416	615	73	600	71
park	195	171	414	421	609	72	592	70

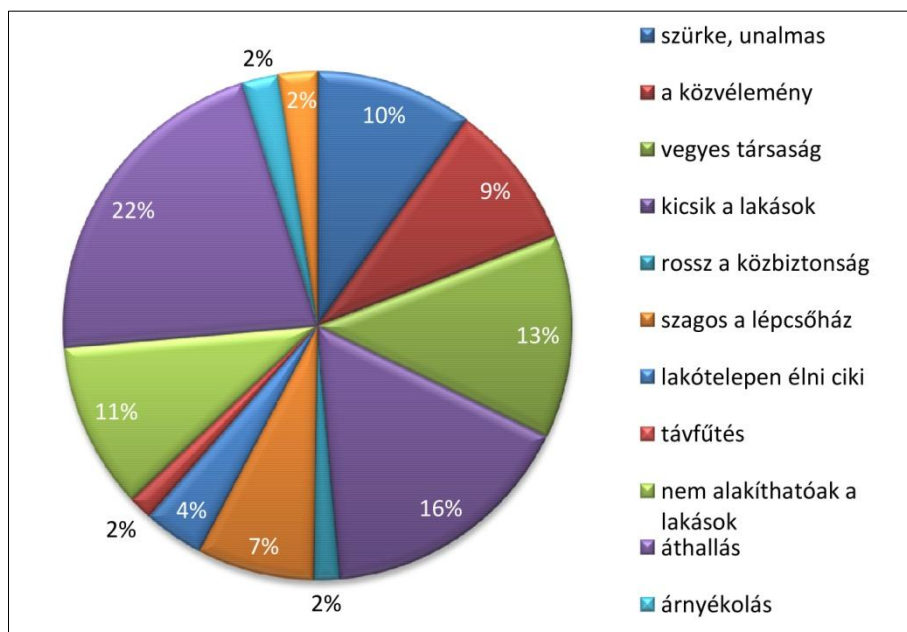
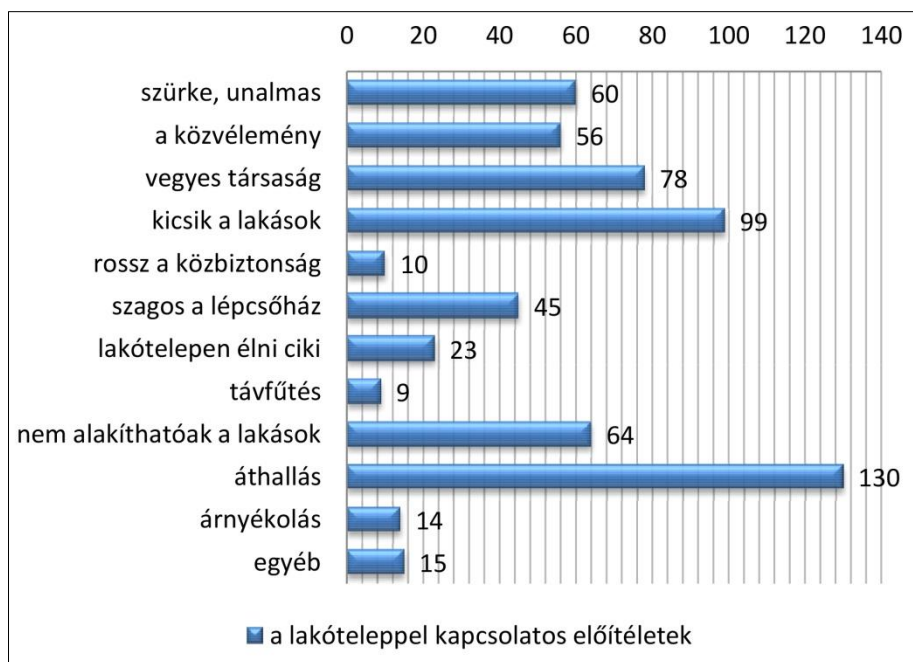


11. tábla Mennyire elégedett a lakótelepek közterületeivel?

12. A LAKÓTELEP MEGÍTÉLÉSE

	papír alapon	facebook	összesen	%
szürke, unalmas	18	42	60	9
a közvélemény	15	41	56	9
vegyes társaság	29	49	78	12
kicsik a lakások	31	68	99	16
rossz a közbiztonság	3	7	10	1
szagos a lépcsőház	17	28	45	7
lakótelepen élni ciki	10	13	23	3
távűtés	1	8	9	1
nem alakíthatóak a lakások	19	45	64	10
áthallás	46	84	130	21
árnyékolás	8	6	14	2
egyéb	10	5	15	2

12.a. tábla Ön szerint, aki nem lakótelepen él, miért gondolja, hogy lakótelepen élni rossz?



12.b. tábla Ön szerint, aki nem lakótelepen él, miért gondolja, hogy lakótelepen élni rossz?

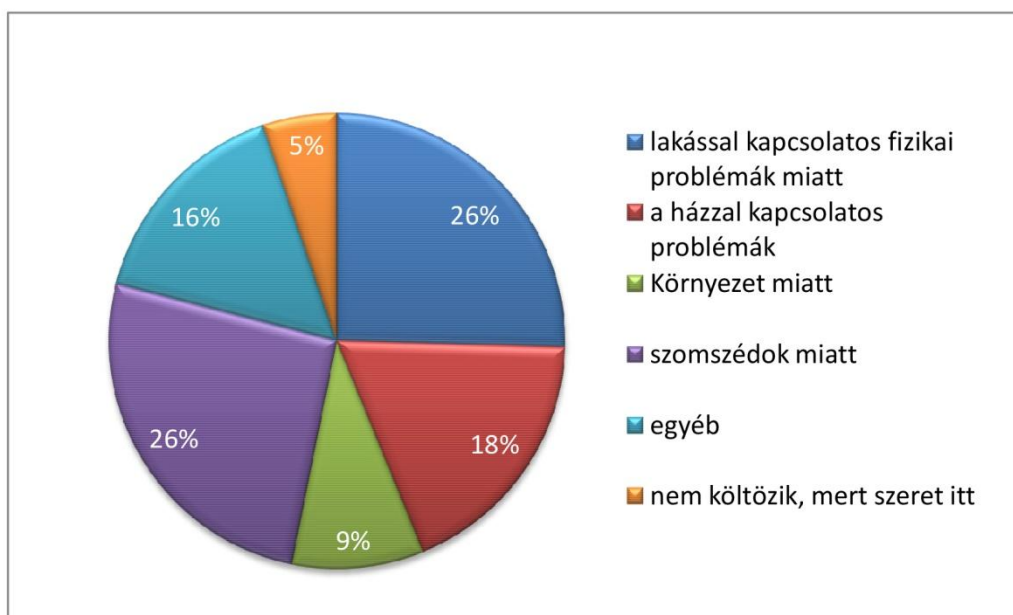
13. AZ ELKÖLTÖZÉSI SZÁNDÉK OKAI

lakással kapcsolatos fizikai problémák miatt	papír	facebook	össz.	mind-össze	mind mindössz	% 267-hez viszonyítva	korrigált
áthallás	4	20	24	68	267	25	26
nagyobb tér, nagyobb lakás	12	22	34				
terasz hiánya		3	3				
nagyobb, több fürdő, WC		2	2				
tárolóhelyiség hiánya	2		2				
lakás elrendezése nem tetszik	2		2				
egyedi fűtés	1		1				
a házzal kapcsolatos problémák							
udvar, kert hiánya		28	28	49	267	18	18
garázs, parkoló hiánya	2	10	12				
lift hiánya	2	3	5				
szabályozhatatlan fűtés		2	2				
szagok		1	1				
beázott a tető	1		1				
Környezet miatt							
kevés az üzlet, többféle bolt, szolgáltatás	1	7	8	25	267	9	9
kocsmák közelsége	1	3	4				
nagy autós forgalom	1	1	2				
nincs szabadtér		2	2				
sok a kutyaürülék, nem szedik össze	1		1				
éveknél	1		1				
nagy a forgalom a rossz minőségű utakon	1		1				
környezet jobban alakítható	1		1				
sok a galamb	1		1				
szemetes utcák		1	1				
friss levegő hiánya		1	1				
rossz környék		1	1				
A Művelődési ház és környéke		1	1				
szomszédok miatt							
szomszédok miatt	11	13	24	69	267	25	26
csend hiánya	5	13	18				
nyugalom hiánya	3	7	10				
szoc bérlakásban élők miatt	4		4				
a kisebbség nem integrálódik	3		3				
irigy, alacsony toleranciájú szomszédok	2		2				
lakók összetétele	2		2				
társasházi közös ügyek		2	2				
galambdúc, nem teljes élet	1		1				
a közös költség végrehajthatósága	1		1				
lakók érdektelensége	1		1				
sok családhoz kell alkalmazkodni		1	1				

egyéb							
családi ház, természet varázsa	2	7	9	42	267	15	16
komplikált az állattartás	1	6	7				
ha sikerülne saját családi házat vásárolnom	3	2	5				
kinőttük a lakást		4	4				
magánélet		4	4				
gyermekeim távol laknak	2	1	3				
máshol drágák a lakások, házak	2		2				
ha 3 vagy több gyereke lenne	1		1				
ha más városba költöznék	1		1				
nem feltételeztem, hogy a megkérdezésem nélkül olyan embereket költöztetnek a közelembe, hogy megszűnik a nyugalomunk és értékét veszti a lakásunk		1	1				
ha nem tudom magam ellátni		1	1				
beteg szülők ápolása miatt		1	1				
óvásban éltem mindig		1	1				
munkahely változás miatt		1	1				
hajléktalanok		1	1				
nem költözik, mert szeret itt							
jó itt nem költözködünk	4	6	10	14	267	5	5
jó a közbiztonság	1	1	2				
a lakótömb közössége gondoskodik az ingatlan karbantartásáról	1		1				
a környezetet a város rendben tartja, a parkok megújításáról gondoskodnak	1		1				

utolsó: Udvar/kert, háziállatok, nagyobb szobák

AZ ELKÖLTÖZÉSI SZÁNDÉK OKAI



13. tábla Soroljon fel három okot, ami miatt elköltözne a lakótelepről!

14. MIÉRT ÉL SZÍVESEN A LAKÓTELEPEN?

lakás	papír	facebook	összes	mindösszesen	mindminderösszesen	% 330 hez viszonyítva	korrigált
kényelmes	17	20	37	130	330	39	39
távfűtés, melegvíz	16	13	29				
alacsony fenntarási kts, rezsi	10	12	22				
fenntartása kevesebb munka	4	17	21				
megfizethető (viszonylag)	4	7	11				
összkomfort	2	2	4				
jó elosztású a lakás	1	3	4				
megfelelő méretű lakás		2	2				
ház							
biztonságos	5	17	22	26	330	7	8
szigetelt	1	1	2				
tisztaság	1	1	2				
környezet							
közel minden	41	52	93	125	330	37	38
szép park, zöld környezet, játszótér	16	5	21				
nyugodt, viszonylag csendes, kellemes lakókörnyezet	1	3	4				
jó elhelyezkedés	2	2	4				
tömegközlekedés	1	1	2				
jó élelmiszer ellátás		1	1				
közösség, szomszédok							
jó közösség	4	12	16	29	330	8	9
szomszédok	1	9	10				
barátok a közelben	1	1	2				
család a közelben		1	1				
egyéb							
megszokottság	1	2	3	16	330	4	5
panoráma		2	2				
itt nőttem fel	1	1	2				
több idő jut itt a családra a kert hiányában	1		1				
gyerekkori látogatások jó emléke	1		1				
önálló életet kezdettem élni	1		1				
a mama itt lakik és ő a segítség	1		1				
aludni járok haza (arra jó)	1		1				
mindennel elégedett	1		1				
a híd alatt lakni rosszabb		1	1				
bizakodás		1	1				
nem kell haverkodni a szomszédokkal		1	1				
semmiképp (nem maradna/nem költözne)							
nem szeret itt élni	2		2	4	330	1	1
már nincs ilyen	2		2				

14.a. tábla Soroljon fel három okot, ami miatt szívesen él a lakótelepen! (táblázat)

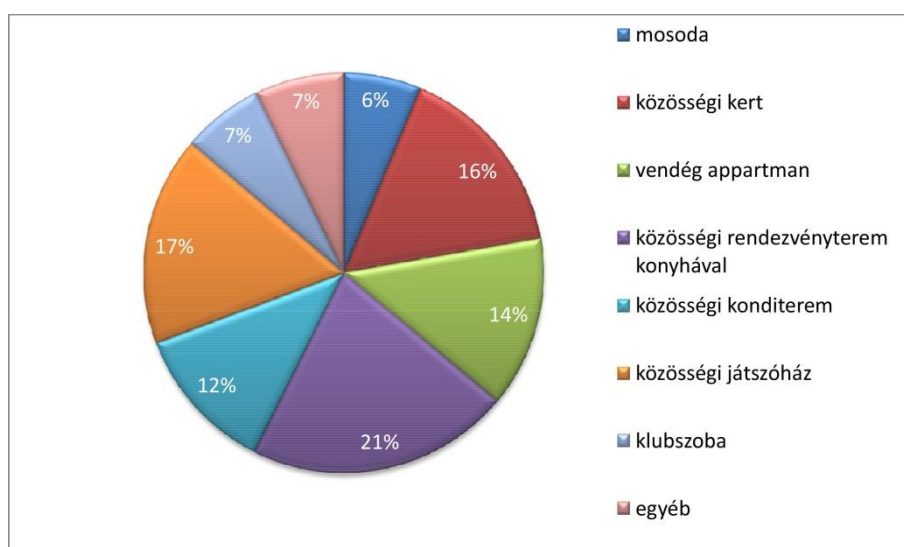
MIÉRT ÉL SZÍVESEN A LAKÓTELEPEN?



14. b. tábla Soroljon fel három okot, ami miatt szívesen él a lakótelepen!

15. HIÁNYZÓ FUNKCIÓK

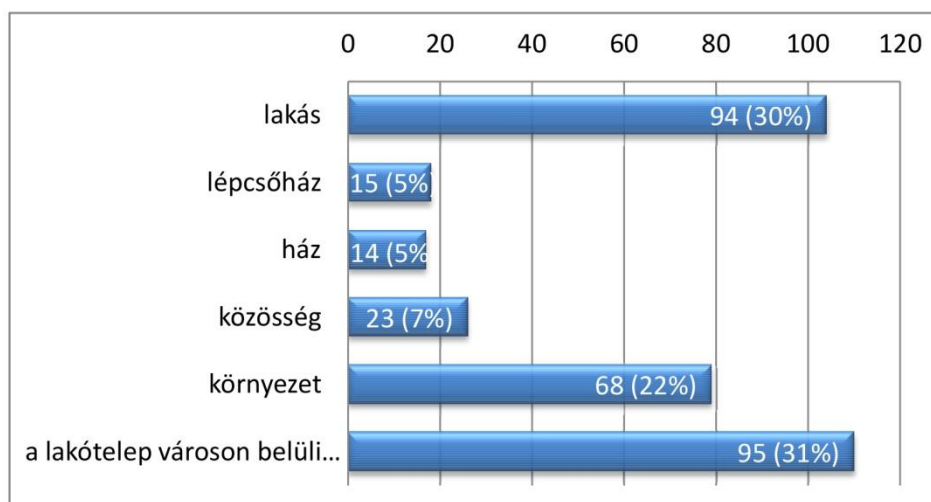
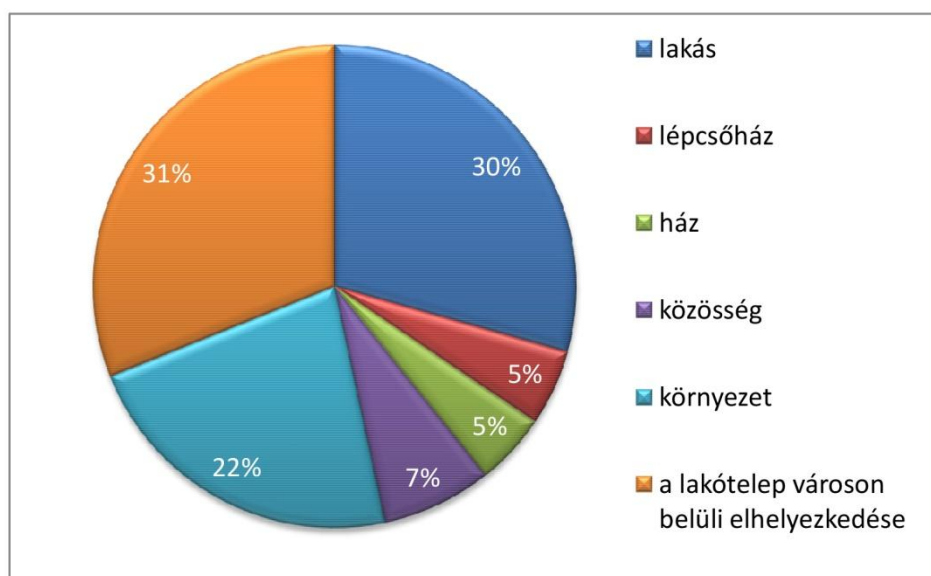
	papír	facebook	össz	mind-összesen	%	korrigált %
mosoda	8	12	20	319	6	7
közösségi kert	13	38	51	319	15	15
vendég apartman	11	33	44	319	13	14
közösségi rendezvényterem konyhával	24	44	68	319	21	22
közösségi konditerem	12	26	38	319	11	11
közösségi játszótér	19	35	54	319	16	17
klubszoba	1	20	21	319	6	6
egyéb	11	12	23	319	7	8



15. tábla Mi az a funkció, aminek örülne, ha lenne a lakótelepen?

16. MIT SZERET A LAKÓTELEPEN?

	papír	facebook	összesen	mind- összesen	%	korrigált %
lakás	35	69	104	354	29	30
lépcsőház	7	11	18	354	5	5
ház	6	11	17	354	4	5
közösség	8	18	26	354	7	7
környezet	28	51	79	354	22	22
a lakótelep városon belüli elhelyezkedése	33	77	110	354	31	31

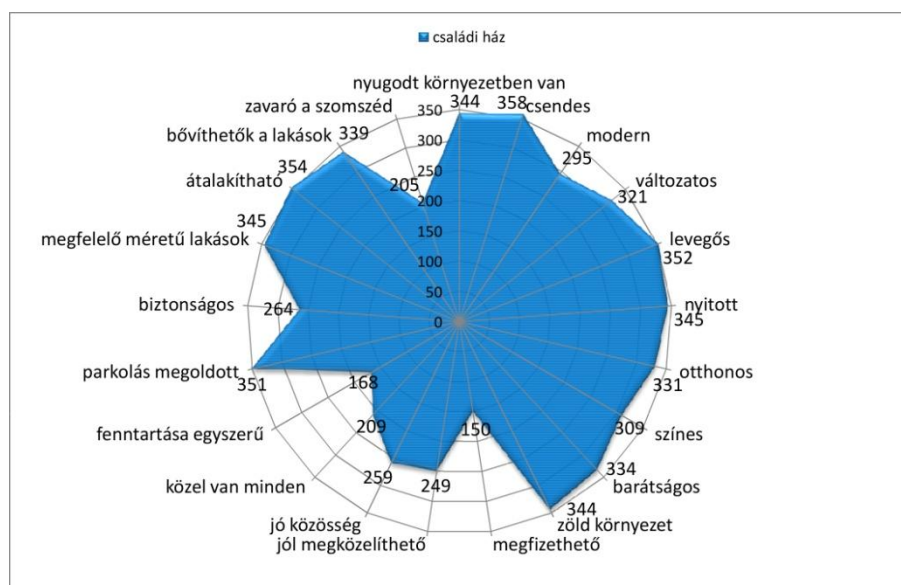
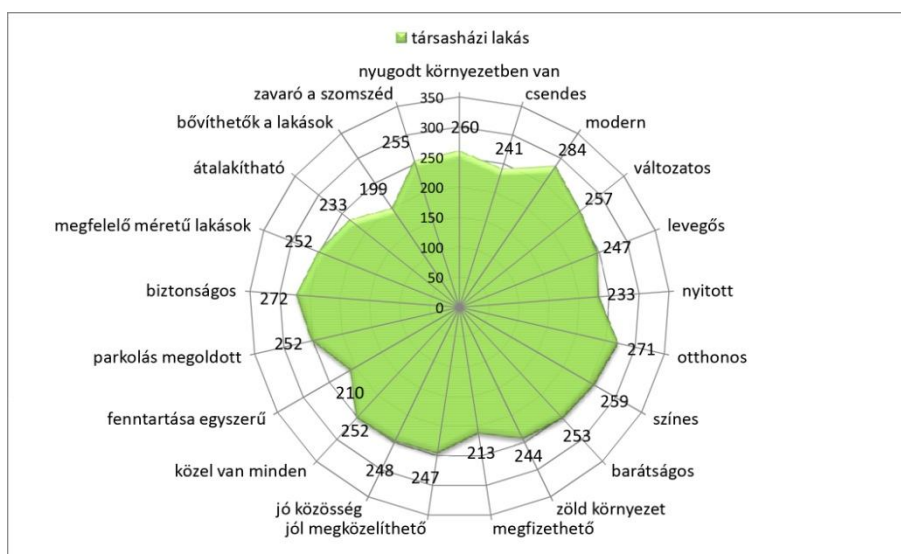
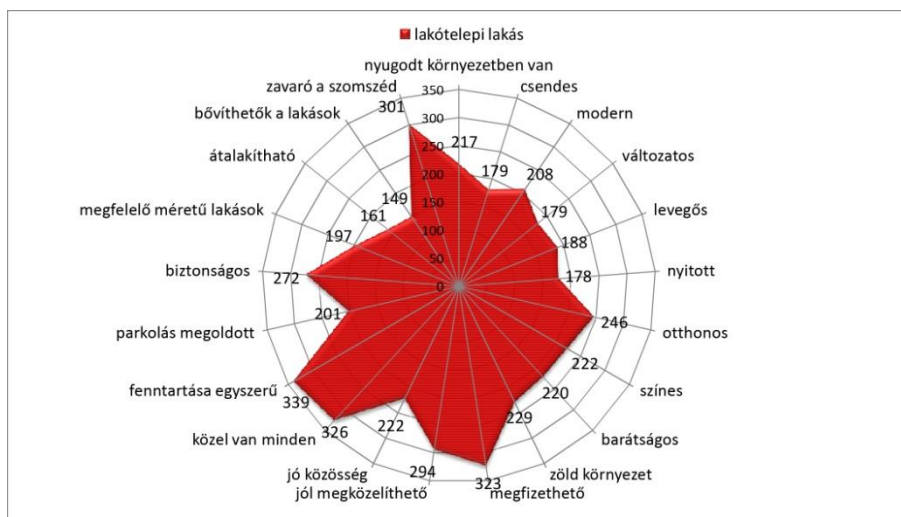


16. tábla Mi az, amit szeret a lakótelepen?

17. A LAKÓTELEPI LAKÁS - TÁRSASHÁZI LAKÁS - CSALÁDI HÁZ ÖSSZEHAJONLÍTÁSA - A KÉRDŐÍV ADATAI

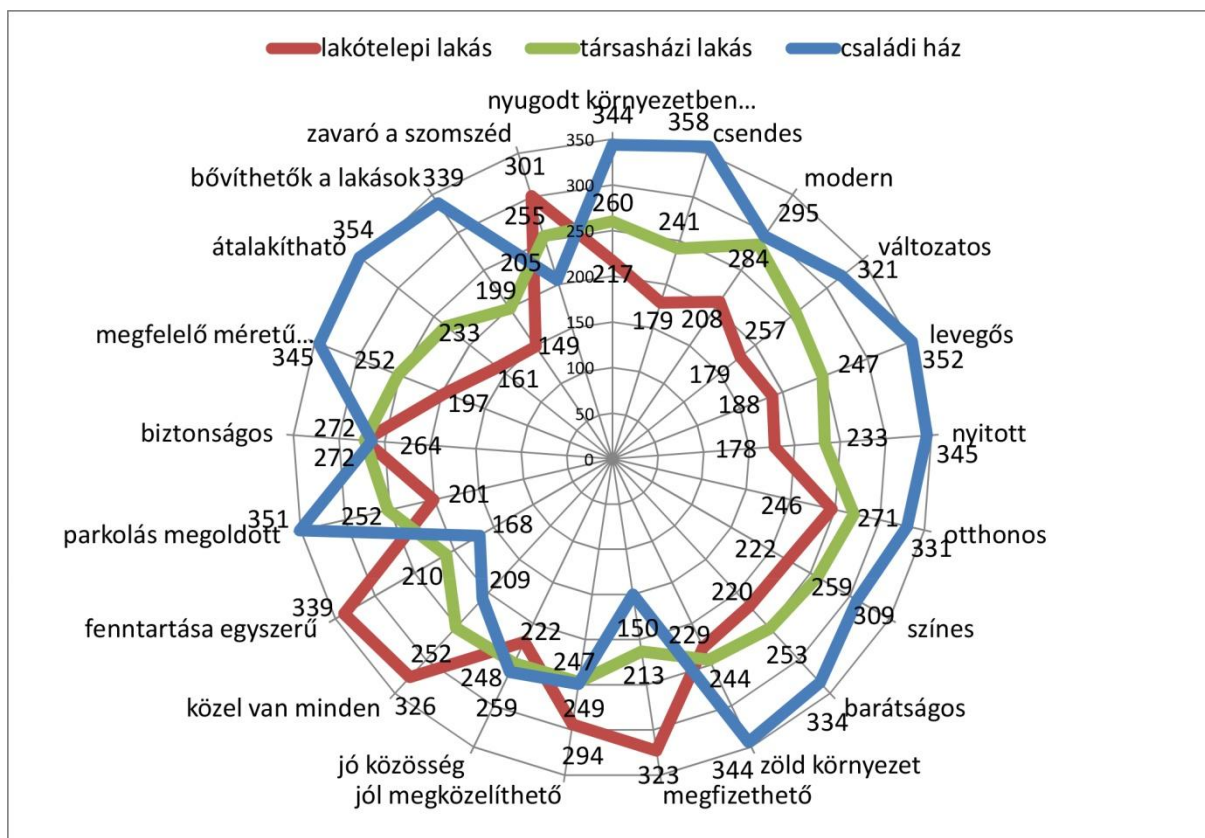
Jellemzők	lakótelepi lakás			társasházi lakás			családi ház			értékelés			
	papír	facebook	összesen	papír	facebook	összesen	papír	facebook	összesen	legközelebb	ltp+	ltp-	ltp=
nyugodt környezetben van	66	151	217	92	168	260	97	247	344	127			
csendes	59	120	179	79	162	241	113	245	358	179		179	
modern	70	138	208	93	191	284	90	205	295	87			
változatos	57	122	179	89	168	257	102	219	321	142			
levegős	57	131	188	91	156	247	113	239	352	164		164	
nyitott	54	124	178	86	147	233	112	233	345	167		167	
otthonos	67	179	246	90	181	271	108	223	331	85			85
színes	59	163	222	87	172	259	96	213	309	87			
barátságos	69	151	220	96	157	253	106	228	334	114			
zöld környezet	74	155	229	83	161	244	110	234	344	115			
megfizethető	109	214	323	72	141	213	46	104	150	-173	-173		
jól megközelíthető	99	195	294	80	167	247	81	168	249	-45	-45		-45
jó közösség	61	161	222	82	166	248	78	181	259	37			37
közel van minden	105	221	326	81	171	252	68	141	209	-117	-117		
fenntartása egyszerű	108	231	339	83	127	210	57	111	168	-171	-171		
parkolás megoldott	64	137	201	86	166	252	111	240	351	150			
biztonságos	88	184	272	94	178	272	90	174	264	-8			-8
megfelelő méretű lakások	62	135	197	85	167	252	115	230	345	148			
átalakítható	43	118	161	83	150	233	120	234	354	193		193	
bővíthető a lakások	51	98	149	73	126	199	107	232	339	190		190	
zavaró a szomszéd	89	212	301	77	178	255	59	146	205	-96	-96		-96
	1511	3340	4851	1782	3400	5182	1979	4247	6226				

17. a. tábla Értékelje a lakótelepi lakást, a társasházat és a családi házat.



17.b. tábla Értékelje a lakótelepi lakást, a társasházat és a családi házat.

17. LAKHATÁSI FORMÁK ÖSSZEHASONLÍTÁSA

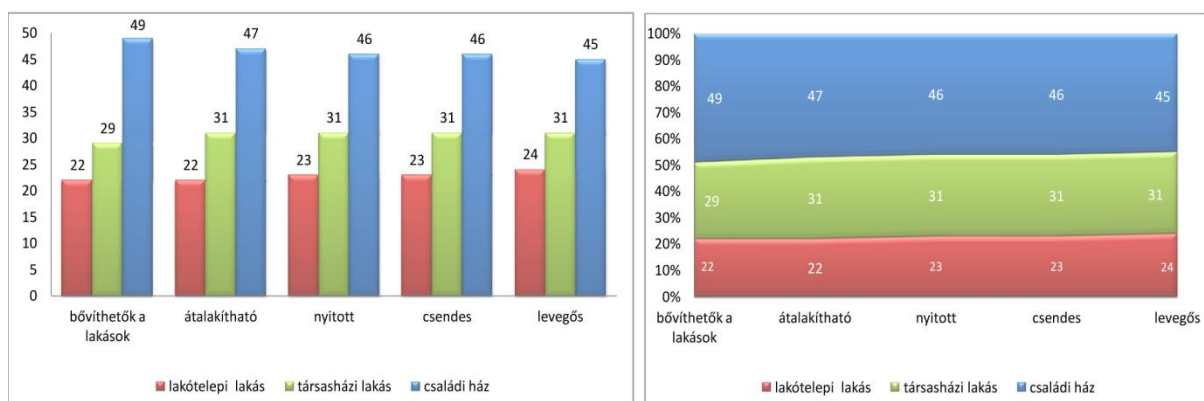


17. A LAKÓTELEPI LAKÁS - TÁRSASHÁZI LAKÁS - CSALÁDI HÁZ ÖSSZEHASONLÍTÁSA - ÉRTEKELES

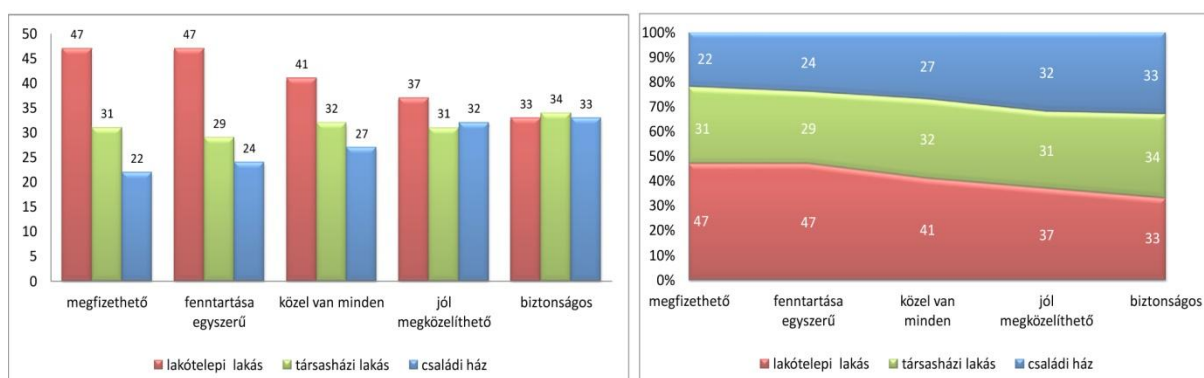
A családi ház legelőnyösebb tulajdonságai a lakótelepi lakással szemben	lakótelepi lakás		korrigált %	társasházi lakás		korrigált %	családi ház		korrigált %	összes pont
	pont	%		pont	%		pont	%		
bővíthetők a lakások	149	21	22	199	28	29	339	49	49	687
átalakítható	161	21	22	233	31	31	354	47	47	748
nyitott	178	23	23	233	30	31	345	45	46	756
csendes	179	23	23	241	30	31	358	46	46	778
levegős	188	23	24	247	31	31	352	44	45	787
A lakótelepi lakás előnyei										
megfizethető	323	47	47	213	31	31	150	21	22	686
fenntartása egyszerű	339	47	47	210	29	29	168	23	24	717
közel van minden	326	41	41	252	32	32	209	26	27	787
jól megközelíthető	294	37	37	247	31	31	249	31	32	790
biztonságos	272	33	33	272	33	34	264	32	33	808
leginkább hasonló tulajdonságok										
biztonságos	272	33	34	272	33	34	264	32	32	808
jó közösség	222	30	30	248	34	34	259	35	36	729
jól megközelíthető	294	37	37	247	31	31	249	31	32	790
otthonos	246	29	29	271	31	32	331	39	39	848
zavaró a szomszéd	301	39	40	255	33	33	205	26	27	761
zöld	229	28		244	29		344	42		817

17.c. tábla Értékelje a lakótelepi lakást, a társasházat és a családi házat.

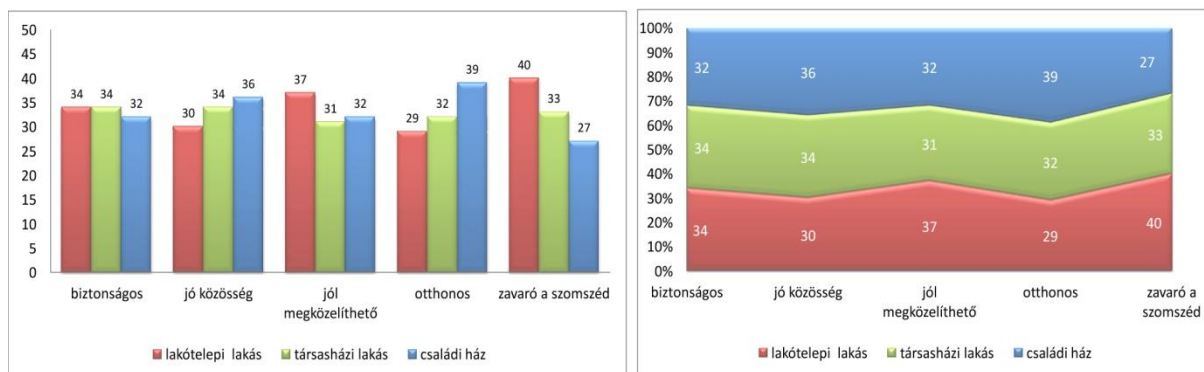
A LAKÓTELEPI LAKÁS HÁTRÁNYAI



A LAKÓTELEPI LAKÁS ELŐNYEI



LEGINKÁBB HASONLÓ TULAJDONSÁGOK



17.d. tábla Értékelje a lakótelepi lakást, a társasházat és a családi házat.