



SZOCIÁLIS LAKÓPARK

Eredmények és tanulságok, Ócsa

Interjú:

Horváth Zoltán

Jánosi János

Turi Attila

Zsigmond László

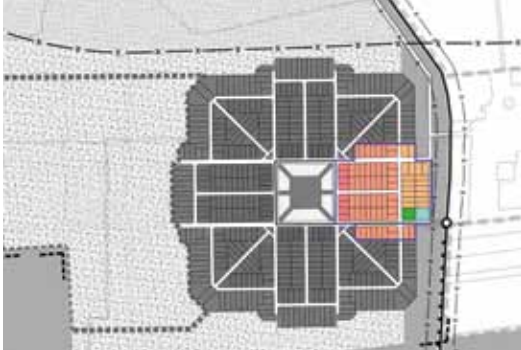
építészekkel

Fotó: **Dénes György**

Magyarországon jelenleg minőségilakás-hiány van, Európát tekintve hazánkban szinte a legalacsonyabb az állami bérlakások aránya. A helyzet a rendszerváltás óta megoldatlan, az állami lakásállomány megújítására semmilyen komoly elképzelés nem volt eddig. A privatizáció hatására fellendülést mutatott a magánlakás-építés, a válság megjelenésével azonban komoly visszaesés mutatkozott, amely a mai napig érezteti hatását. A hitelkárosultak számának emelkedésével párhuzamosan a szociálislakás-építés terén mutatkozó ürré csökkentésének egyik sokat vitatott példája az ócsai szociális lakópark. A média, bár felfokozott érdeklődést mutatott a beruházás iránt, sem a sajtó, sem a kormányzati kommunikáció nem adott róla teljes, több szempontot figyelembe vevő, a tanulságok mellett a kézzelfogható eredményeket is számba vevő elemzést. Az Országépítő folyóiratban a szociálislakás-építés történetét mint témát több szempontból is górcső alá kívánjuk venni a jövőben, de aktuális számunkban a vályogépítés témájához szervesen kapcsolódik a lakópark története, amelyről Horváth Zoltán, Jánosi János, Turi Attila és Zsigmond László építészekkel beszélgetett **Dénes Eszter**.

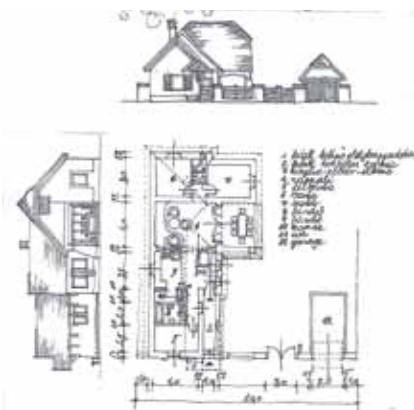
Ócsa Social Housing Complex

The social housing complex in Ócsa was built by the Hungarian state in 2012, with the purpose of bailing out victims of the market crunch, families left without a shelter due to mortgage debt. The 80-home complex was built within the framework of the public works project using traditional technology, based on plans by architects of the Kós Károly Foundation. Currently, 60 apartments are rented to families who are actively supported by workers of the Maltese Charity Service. In a preliminary study, the Foundation devised a method for integrating public works schemes into the construction industry, discussed the use of cutting-edge techniques in adobe architecture and developed a national action plan for social housing.



◀ Szerkezeti javaslat az 500 házaspár telepre, kiemelve a jelenlegi beépítést (Berényi Mária, Kertész Beáta Borbála)

Szűcs Endre házterve ▶
(nem valósult meg)



► Hogyan került kapcsolatba a Kós Károly Egyesülés az ócsai programmal?

Jánosi János: Pintér Sándor belügyminiszter úr kereste meg Makovecz Imrét 2011 szeptemberében, mert egy olyan közmunkára épülő szociális lakásépítési programba akart belevágni, amely a valós problémákra ad választ egyszerű eszközökkel. Makovecz Imre szabad kezet kapott a javaslatcsomag kidolgozásában, de az érdemi munka megkezdése előtt elhunyt. A megrendelt tanulmányt így a Kós Károly Egyesülés állította össze. Zsigmond László a program szociális hátterével, Turi Attila a közmunka bevonásának lehetőségeivel foglalkozott, jómagam pedig a különböző szerkezeti variációkat dolgoztam ki.

Zsigmond László: Ez idő tájt az ócsai program előkészítése már javában folyt, az Egyesülestől megrendelt tanulmányban ettől függetlenül, a szociálislakás-építésre mint általános problémára vártak tőlünk választ. Elsőként megvizsgáltuk, hogy az adott problémára milyen különböző megoldások adhatók. Minden vidéki településen rengeteg az eladó ingatlan. Első lehetőségként ezért felmerült az alacsony áron kínált ingatlanok megvásárlása, és gyors, egyszerű eszközökkel történő korszerűsítése. Másik lehetőségként megvizsgáltuk az építés minden vonatkozását: hogyan lehet általános elv szerint az ország különböző pontjain közmunka felhasználásával építeni. Ennek módját a helyi igények felmérését követően állami pénzügyi segítséggel, az adott önkormányzat által biztosított telken megvalósuló, a közmunka és az adott technológia felhasználásával történő építésben láttuk. Ehhez azonban szükség van egy olyan szervezetre, amely összefogja és lebonyolítja a kivitelezést, mert ez hiányzik egy 8-10 ezres településről. Erre a feladatra megfelelően képzett, minősített kivitelezőkre van szükség, akik a helyi munkaerő és a közmunka felhasználása, a szükséges szakmunkák összefogása mellett egy adott technológia, jelen esetben a vályog felhasználásával képesek meghatározott számú házat felépíteni. Ez volt a kiindulási alap. Erre egy országos struktúrát lehetett volna kidolgozni, hiszen a probléma az ország különböző pontjain jelentkezik, és azt lehetőség szerint helyben kell megoldani.

► **Ezt egy franchise rendszerként kell elképzelni?**
J. J.: Igen, amelybe a főépítési hálózatot is be

kell vonni. A főépítész ismeri a hely adottságait és a meglévő problémákat, a rendszert pedig ezek alapján adaptálni tudja. Az Egyesülés mindvégig egy szélesebb spektrumban gondolkodott, csak e mellett tudott elképzelni bizonyos mértékű központosítást. A problémát alapvetően helyben képzelte orvosolni. Az elkészült tanulmány strukturális szervezési kérdéseket, a közmunka bevonásának lehetőségét vizsgálta, mindemellett, hogy az anyaghasználatra is konkrét javaslatokat adott. A központosított struktúrát azonban nem találtuk célravezetőnek. A javaslat hónapokig válasz nélkül maradt, majd döntés született az ócsai lakópark megépítéséről. Sok mindennel nem értettünk egyet, de úgy gondoltuk, próbáljuk meg. Úgy éreztük, ha az ócsai házak felépítése kiegészült volna a már meglévő, például katonai szolgálatteljesítésű lakások felújításával, településenként meghatározott számú ház megvásárlásával és felújításával, néhány új ház építésével, és nagyszámú lakás megvásárlásával, amelyet az Eszközkezelő a bájba jutott hitelekkel átvesz és méltányos bérleti rendszerben működtet tovább, az együttvéve komplexebb megoldást kínált volna.

► **Ezek szerint a tanulmányban foglaltak nem voltak hatással a kormány elképzeléseire, az ócsai programot már korábban előkészítették.**

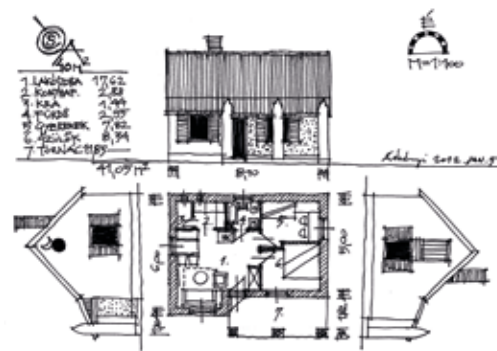
Horváth Zoltán: Az említett tanulmánytól függetlenül a kormány határozott szándéka volt, hogy a devizahitel-károsultaknak lakóparkot hoz létre. Ennek előkészítése már folyamatban volt. A Belügyminisztérium Hajnóczy Péter közép-magyarországi főépítészt bízta meg azzal, hogy találjon az agglomerációban egy beépítetlen, 300-400 hektáros állami földterületet erre a célra. Az akkor rendelkezésre álló, utólag pontatlannak bizonyuló banki adatok szerint ugyanis a tartósan nem fizető devizahiteles adósságok száma a fővárosban és az agglomerációban volt a legmagasabb. Ócsa főépítéseként 2011 júniusában ismerhettem meg az augusztusban elfogadott kormányhatározat tervezetét. E szerint 500 házból álló lakóparkot kívánt létesíteni az állam, egységesen 1000 m²-es telkeken, 40, 50, 60, 70 és 80 m²-es lakóházakkal.

► **A területet tehát központilag választották ki. Mit szőtt ehhez Ócsa városa?**

H. Z.: A városhoz két külterületi településrész tartozik. Az egyik ilyen Alsópakony, amely kb.

4 km-re fekszik Ócsa központjától, és ahol a döntés pillanatában 25 család élt. Ezek a családok nagyon rossz körülmények között laktak itt, közművesítetlen munkáslakásaikban. A terület egyetlen megélhetést adó cége a rendszerváltást követő években csődbe ment. A többszöri sikertelen befektetői próbálkozásnak éppen az volt a gátja, hogy állami földterületről beszélünk. A tulajdonosi jogokat gyakorló Szent István Egyetem évről évre nagyon komoly földalapú uniós támogatást vett fel. A tárgyaló felek eldöntötték, hogy településrendezési szerződést kötnek. Erre a terület szabályozási tervének elkészítéséhez, valamint a fejlesztés városra gyakorolt hatásainak pontos felmérése érdekében volt szükség. Ez utóbbról készítettem egy tanulmányt, amely a közlekedési adottságokat, a közműlehetőségeket és a város intézményhálózatát vizsgálta, és rögzítette a szükséges fejlesztéseket. Ezeket a szempontokat folyamatos egyeztetések során dolgoztuk ki a minisztérium által felkért építész- és mérnökhamarai szakértőkkel. A háttérben folyó munkák augusztus elejére jutottak el arra a szintre, hogy megtörténhetett a kormányhatározat kihirdetése, és gyorsított eljárásban elkészült a 300 hektáros területből kijelölt I. építési ütem mintegy 15 hektáros területének szabályozási terve. Novemberben elkezdődött a tervezési közbeszerzés az első, nyolcvan épületet magába foglaló üteme. Ezzel párhuzamosan a Belügyminisztérium és a Magyar Építészakadémiája a további 420 épületre építészeti ötletpályázatot írt ki. A beérkezett értékes pályaművek sok jó ötletet kínáltak a kormányhatározat szerinti, összesen 500 házból álló lakópark működésére, bemutatva a lakóépületek és telekméretek strukturáltságának szükségességét, valamint a közlekedés és a területfelhasználás lehetőségeit. Rámattak arra, hogy a tervezett településrész – a város belterületi, központi részétől való fizikai leszakítottasága miatt – csak megfelelő lakosság szám esetén életképes. Minimálisan 300-350 lakóház és 1000-1500 lakos képes eltartani az alapellátás intézményeit, és fenntartani egy gazdaságos tömegközlekedést. Jelenleg a településrész a tervezett 500 helyett kizárólag 80 új és 20-25 évtizedek óta meglévő épületből áll, és ez számos problémát indukál. A terület mindaddig „lélegeztetőkészüleken” marad, amíg – a város érdekében megfelelően – valamilyen továbbhasznosítása nem valósulhat meg.

Dévényi Sándor házterve ▶
(nem valósult meg)



► Az első nyolcvan házra meghirdetett pályázatra a tanulmányban foglaltak felhasználásával készítette el terveit a Kós Károly Egyesülés?

Zs. L.: Az első ütemre meghívásos közbeszerzéses tervpályázatot írtak ki. A Kós Károly Egyesülés tagja, a Kvadrum Építész Kft. a felsőszolcai és devcesteri újjáépítések referenciájával került a minisztérium látókörébe. Az iroda a tervezés folyamatába az Egyesülés valamennyi építészt bevonta. Kvalitásos, a legmagasabb szakmai elismeréssel rendelkező építések, többek között Bodonyi Csaba, Ertsey Attila, Dévényi Sándor, Kampis Miklós, Kőszeghy Attila és Szűcs Endre készítette el az egyes méretlépcsők vázlatterveit. A tippstervek készítésében a vázlattervek alapján az Egyesülés számos irodája részt vett. A különböző variációk kidolgozása és kiválasztása többlépcsős belső pályázaton érlelődött. Az idő rendkívül kevés volt. Novemberben lefolytatták a közbeszerzési eljárást, január végére kész kellett lennie az összes tervnek, tavasszal kezdeni kellett az építkezést. A minisztérium végül három – 50, 60, 70 m²-es – mérettípust választott ki. Az ócsai szociális lakópark tervében – bár mind a helyszín kiválasztásával, mind a mintapéldával kapcsolatban kritikusak voltunk – nagyon érdekes feladatnak tűnt, hogy egy közmunkaprogram keretében hogyan lehetséges azt megvalósítani. A döntés megszületett, melynek fényében az volt számunkra a cél, hogy lakható és minőséget képviselő házak épüljenek.

► A közmunka igénybevétele ismeretlen volt az építőipar számára. Miért volt ez fontos kitétel a program megvalósításában?

Turi Attila: Sok évtizeddel ezelőtt, amikor a legmagasabb volt az építési tevékenység Magyarországon, az összlakásépítés több mint felét akkor is a családi házak építése adta. Köztudott, hogy ezek a vidéki házak többségükben kalákában épültek, és ma is állnak. A megkeresés idején a közmunka kiemelt állami program volt, amelyhez megfelelő mértékű forrást is rendeltek a minisztérium számára. Belügyminiszter úr pedig érzékelte, hogy a legnagyobb hozzáadott értéket a közmunka esetében is az építőiparban lehet elérni, hiszen az szívja fel a legtöbb szakképzett, munkanélküli dolgozót, és adott esetben onnan is áramlik ki a legtöbb munkanélküli. Javaslatunkban pontos kimutatást adtunk arról, hogy az összérték hány százalékát lehet közmunkából

megvalósítani. Minden házat három – hagyományos téglá, könnyűszerkezet és vályog – technológiával kellett kivitelezni. A közmunka szempontjából a könnyűszerkezetes építés nagyon alacsony értéket mutatott, hiszen egy teljesen iparosított technológiáról van szó. Ezzel szemben a vályogtéglnál az összes bekerülési költség akár 40 százaléka, de minimum 25%-a kitehető közmunkából. Ez rendkívül egyszerűen működik a gyakorlatban: egy hat méter fesztávolságú épület esetében igen hamar fedett, esőtől védett munkaterülethez lehet jutni egyszerűen kivitelezhető keretállások sorolásával. A préselt földtégla alapanyagként az ország szinte valamennyi területén megfelel az alapból kiásott talaj. A fa vázszerkezetet kitöltő vályogtégla az így nyert fedett helyen pedig géppel préselhető, szárítható és falazható.

► Az ócsai szociális lakópark épületeinél végül nem alkalmaztak vályogot. Ebben a média felfokozott érdeklődésétől való félelem, vagy a megvalósítás nehézségei játszottak közre?

Zs. L.: A közbeszerzési kiírás szerint minden házat három technológia alkalmazásával kellett megtervezni. Számításaink során kiderült, hogy míg a könnyűszerkezet sokkal többbe kerül a többinél, addig a hagyományos falazott technológia ennél jóval alacsonyabb áron kivitelezhető, a vályog pedig határeset volt, mert a kivitelezők az ismeretlenről való félelmükben sajnos a valós bekerülési költségnél magasabb árat adtak. Az ajánlatok csak a fal anyagában különböztek, ami egy épület esetében úgy 15%-ot tesz ki. A kérdés az volt, hogy ezen belül mennyit lehet megtakarítani. Ha ez 20%, akkor az az egészre vetítve csupán 3%-ot tesz ki. Noha minden bizonnyal olcsóbb lett volna a kitöltőfalakat vályogtégla préselő gépsorral, közmunkások alkalmazásával előállítani, a túlázott ajánlat esetében azonban mindez már nem igaz. Ilyen feltételek mellett nem volt érdemes ezt a technológiát választani. A kivitelezők meggyőzésére pedig időhiány miatt nem kerülhetett sor.

T. A.: A tanulmányban a vályogot mint építőanyagot több szempontból vizsgáltuk, miniszter úrnak pedig bemutattuk a préselőgépet. A minisztériumi struktúra akkor azonban nem volt alkalmas a munka megszervezésére. Abban az időben az uniós normatívákra vonatkozóan a

vályogot mint építőanyagot teljesen tönkretették, noha Ausztriában létező építőanyag, külön szabvánnyal. Az elkészített tanulmány és az Ócsán tapasztaltak is hozzájárultak ahhoz, hogy azóta javult valamelyest a vályog helyzete, és a lapban bemutatott Gilvánfán már alkalmazhatták.

J. J.: Fontos volt számunkra, hogy a tanulmányban leírtakat végül a pontos számítások is igazolták. Hozzáteszem, hogy a vályog alkalmazása mellett új padlórétegrendet is javasoltunk, valamint náddal készült hőszigetelést, amely további teret adott volna a közmunka alkalmazásának egy komolyabb strukturáltság mellett.

► Azt mondhatjuk tehát, hogy egy ház tető alá hozása döntően megoldható akár szakképzetlen közmunkásokkal is?

T. A.: Igen, a nagyobb mértékű szakmunkásigény csak a befejező munkáknál jelentkezik. Ne felejtjük el azonban, hogy itt nem feltétlenül teljesen szakképzetlen, hanem különböző okokból éppen munka nélkül lévő emberekről van szó. A közmunkások között bizony volt munka nélküli villanyszerelő is. A kivitelezés folyamán kiderült, hogy többségében keményen dolgozó, szorgalmas emberekről van szó, akik adott esetben visszavihetők a munkaerőpiacra. Többen alkalmazásba is kerültek egy-egy kivitelező cégnél.

Zs. L.: Habár kezdetben sok, főként szervezési nehézséget kellett leküzdeni, az ócsai szociális lakópark építésénél világossá vált, hogy az általunk elképzelt folyamat életképes. Akár egy közmunkakísérletnek is tekinthető, amelyben kiderült, hogy egy adott területen milyen képzettségű munkaerőt lehet mozgósítani, s ez milyen szervezési feladatokat igényel a munkaügyi központtól, a katasztrófavédelemtől és a kivitelezőtől.

T. A.: Ma mindent előírásokkal és felelősökkel bástyáznak körbe, ezért erre missziós feladatként is lehet tekinteni. A vályog alkalmazásának kiskapuját szélesebbre kell tárni, felhatalmazást és felelősséget kell adni az építésznek. Mi történhet egy hatvancentis vályogfallal? Összedől? Hiszen ez nem az a lépték! Megfelelő felhatalmazás mellett, felelősségvállalással ezek igenis megvalósítható és összeszervezhető dolgok. A minisztériumi struktúra erre nem alkalmas, csak a feladatok kihelyezésével oldódna meg a probléma.



J. J.: A fővállalkozó kezdetben nagyon ellene volt a közmunka bevonásának, az építkezés végére azonban úgy nyilatkozott, hogy a további ütemeket akár kizárólag közmunka bevonásával is elvállalná. Ócsán minőségi épületek jöttek létre, a házak működnek, bár ezt sem a sokszor rosszindulatú média, sem a témát tudatosan kerülő kormányzati kommunikáció nem erősítette. A beköltözési program indulásakor, amikor a feltételek bizonytalansága miatt kevés volt a pályázó, a piac pillanatokon belül reagált, hogy átvénné az ingatlanokat. Ma egy Wekerle-telepi lakásnak, amely hasonló állami beruházként, máig példaértékű minőségben valósult meg, a lakótelepi lakásokét messze túlszárnyaló, tartósan magas piaci értéke van.

Zs. L.: Általánosságban elmondható, hogy ma van egy állami és egy gazdasági terület, a kettő között pedig szüntelen társasjáték folyik: az egyik állandóan jogi oldalról szeretne gyakran életszerűtlen követelményeket támasztani, mert csak akkor érzi magát biztonságban. A másik oldalon pedig szinte kizárólag a nyereség számít. Nincs, vagy nagyon kevés ma az olyan köztes állapotú társaság, például egy lakásszövetkezet, amely ezt a kettőt úgy tudja összeszöni, hogy az egyik oldal szervezési és irányítási képességeit egyensúlyba

hozza a másik oldal tevékeny megvalósítási képességével. Ennek hiányában mindez a korrupciónak adhat teret. Miközben ha egy társadalmi alapon gondolkodó szervezet belép a képbe, akkor szellemet visz bele, amely átjárja ezeket a struktúrákat, és pillanatok alatt rendet lehet csinálni. A felsőzsolcai újjáépítésnél erről saját tapasztalatot szereztem. Minimális állami felhatalmazással fogtunk neki a feladatnak az önkormányzattal, a megoldást váró emberekkel, számos lelkes kivitelezővel együttműködve. A józan ész alapján két hónap alatt meg lehetett építeni a házakat, nettó 137 ezer forintos m²-áron. Ma ez szurreálisnak tűnik.

J. J.: Az állam pontosan érzi a problémát, de egyelőre úgy tűnik, hogy csak központosított válaszokat tud adni.

T. A.: Gilvánfa példáját szem előtt tartva én úgy gondolom, hogy a nehéz sorsú emberek megsegítésére irányuló programok akkor teljesebbek, akkor életképesek, ha a segítségnyújtás fokozatos, és több szinten megy végbe. Az adott példát tekintve a helyiek megható, tevékeny részvétellel működtek közre új otthonuk felépítésében. Itt azonban nem szabad megállni. Néhány év múlva azoknak a családoknak, akik a vállalt feladatokat teljesítették – a ház

megtartása mellett művelték a kertet stb. –, a korábbinál kevesebb, de még mindig komoly mértékű anyagi segítséget nyújtva lehetőséget kell biztosítani otthonuk bővítésére. Majd további folyamatokat lehet generálni, de egyre kevesebb központi segítséggel.

Zs. L.: Nehéz a mi szemszögünkből megérteni azt az embert, aki egy adott élethelyzet miatt beleesett a gödörbe, és nem látja onnan a kiutat. A szociális együttműködés lépéseinél az ideális fizikai környezet megteremtését össze kell kapcsolni a megfelelő lelki és szociális állapot elérésével. Az egyszeri segítségnyújtás helyett mindig biztosítani kell a fejlődés lehetőségét, adott esetben egy épület bővítésének a megvalósíthatóságát.

> A szociálislakás–építésnél nagyon keskeny mezsgyén mozoghat egy építész, a kötött költségvetésre hivatkozva nem lehet sem egyenbarakkokat, sem túl egyedit tervezni. Az ócsai programnak milyen pozitív üzenete van a jövő szociálislakás–építése számára?

J. J.: A múlt századi szociálislakás-építések komplex szociális programok voltak. Tanulmányunkban mi jeleztük ennek szükségességét Ócsánál is. Ezen a téren azonban csak akkor történtek lépések, amikor megkezdődött a házak átadása. A Máltai Szeretetszolgálat azóta is kiváló és pótolhatatlan munkát végez a terepen, segítségét azonban a négyzetméterek kijelölésénél is igénybe kellett volna venni. Így elkerülhető lett volna, hogy abból a méretből épüljön a legkevesebb, amelyre a jelentkezések alapján a legnagyobb igény mutatkozott. Az ócsai házak a hagyományos alföldi építészeti jellegzetességeihez igazodnak. Ócsán, éppen a kötött költségvetésre, a kísérleti közmunkaprogramra és az idő szűkösségére hivatkozva pontosan kijelölték azokat a területeket, amelyek építészeti megfogalmazásában eltérhetnek egymástól az egyes épületek. Nagyon fontos, hogy ha csak egy deszka- vagy vakolt oromzatban is, de különbözzenek egymástól a házak. Senki ne érezze úgy, hogy egyen-barakkvárosba lett kitaszítva a prérire. A felsőzsolcai és a devecseri újjáépítés is megmutatta, hogy az egyéni igények szerinti adaptáció, bizonyos keretek között, minimális többletmunka-ráfordítást igényel, és azonos költségvetésből ugyan, de sokkal gazdagabb képet eredményezhet.



T. A. : Az Ócsán lezajlott folyamat bizonyította, hogy a közmunka integrálható az építőiparba. A mérőszámok ismeretében fontos lenne vizsztatérni a tanulmányunkban megfogalmazott alapvetésekhez. Így decentralizált módon, a helyi katasztrófavédelemhez, a helyi munkaügyi kirendeltséghez és a helyi főépítészhez rendelve lehet ebből egy új, országosan működő struktúrát csinálni.

Zs. L.: Egy központi pénzügyi alapról lehetne helyben segíteni az önkormányzatokat a rászorultság mértéke és a helyi potenciál figyelembevételével, adaptálható típustervekkel, ajánlásokkal, a mindenkor helyi főépítész segítségével.

H. Z.: A kormány döntéseit befolyásoló körülményeket is számba kell vennünk az ócsai program megítélésakor. Nem szabad elfelejteni az adott belpolitikai helyzetet: valós probléma volt a tömeges kilakoltatás lehetősége. Emlékezzünk a bank-kormány-küzdelemre, a bank- és különadók okozta banki reakciókra! Ez volt az az időszak, amikor esténként a közszolgálati tévében a miniszterelnök arról biztosította az érintetteket, hogy „senkit nem hagyunk az utcán”. Az ócsai programról szóló központi döntést két, az Egyesüléshez is köthető esemény is befolyásolta. A 2010-es felszólalási árvíz utáni újjáépítésnél a költségvetés terhére az állam a teljes folyamatot a helyi önkormányzatokra bízta. A központi források kezelése, az újjáépítés szervezése és a kivitelezés minősége nem volt problémamentes. Az ugyanezen év őszén bekövetkezett vörösiszap-katasztrófát követő újjáépítésnél a kijelölt kormánybiztos személye, a központi költségvetésből biztosított, felülről nyitott forráskeret, a lényegesen nagyobb kormányzati figyelem és fejelem nagyon rövid idő alatt igen látványos eredményeket produkált. A tárgyalások során több kormánytisztviselő előszeretettel emlegette az ipari katasztrófa analógiájaként a devizahitel-problémát mint gazdasági katasztrófa helyzetet. Ócsánál a kolontári, devecseri megoldás mintájára zöldmezős beruházként új településrész jött létre központi forrásokból, központi irányítás mellett. Más szakemberekkel együtt mi is felhívtuk – eredménytelenül – a döntéshozók figyelmét néhány fontos különbségre. Míg az előbbi esetekben az utolsó meglévő utca

után következő terület lett a bővítés helye, a közműkiépítések költsége kedvező volt, valamint a területen élők könnyedén elérhették a települések meglévő közszolgáltatásait, Ócsán 6-7 km közművet kellett kiépíteni, ezeket az M5-ös autópálya alatt átvinni, valamint a sűrített buszjárat infrastruktúráját megépíteni, és ma üzemeltetni. Nem elhanyagolható körülmény az sem, hogy a devecseri és a kolontári házak a helyhez családi, baráti és múltbéli szálakkal kötődő

tulajdonosok kártalanításaként, míg az ócsai házak személyes kudarcokkal nehezített életű, a helyhez nem kötődő bérlők befogadására jöttek létre. Éppen ezért magam is úgy vélem, hogy az ócsai kísérletnek az is lehet az üzenete, hogy a problémákat ott kell orvosolni, ahol keletkeztek. Ehhez pedig jó alapként szolgálhat a Kós Károly Egyesülés által összeállított tanulmány, és az előbbiekben megfogalmazott struktúra.

▼ megépült háztípusok alaprajzai

