

A TELJES KÉP

01

BREEAM COMMUNITIES

A fenntartható fejlesztés az épületek, az infrastruktúra, a környezet és a közösségek összefüggéseinek megértésével kezdődik.

Szakmai publikáció



A fenntarthatóság már a projekt előkészítésnél meghatározó szempont



Szerző: Kluha Enikő
Fenntarthatósági vezető
BREEAM Assessor, AP

A fenntarthatóság nemcsak a tervezés fázisaiban és a megvalósítás során, hanem már a projekt előkészítésekor kulcsszerepet játszik.

A Realiscon jelenleg egy városrész-fejlesztési projekt **BREEAM Communities minősítésén** dolgozik, amely Magyarországon mindössze a harmadik ilyen típusú értékelés. A rendszer a fenntarthatóságot komplex módon, jól strukturált, mérhető keretrendszer szerint vizsgálja. Már a projekt előkészítése során értékeli többek között a **környezeti hatásokat, a közlekedési és infrastrukturális kapcsolatokat, a közösségi funkciókat, valamint a társadalmi és gazdasági fenntarthatóság kérdéseit.**

Fenntarthatósági döntések szerepe a fejlesztések korai szakaszában

Magyarországon kevés olyan városrész léptékű fejlesztés vagy revitalizáció indul, ahol a fenntarthatósági célokat egy mérhető keretrendszer szerint határozzák meg. Pedig ebben a fázisban már olyan **fontos kérdések kerülhetnek eldöntésre, hogy a beruházást miként integrálják a meglévő városszövet közlekedésébe, zöld hálózatába vagy például milyen energiasztratégia mentén kezdődik meg a tervezés** még azelőtt, hogy konkrét épületekről esne szó.

Sajnos rendszeresen tapasztalható, hogy megfelelő előkészítés nélkül indul el egy fejlesztés és egyszerűen a szokásos módszerek, feltételezések mentén kezdődik meg a tervezés. Holott egy ilyen léptékű fejlesztésnél a kötelezően előírt előkészítő tanulmányokon, vizsgálatokon túl, számos más témában gyűjthető hasznos információ már a telepítés meghatározásához is.





Ilyen lehet például a közműellátottság vizsgálatán túl a területre jellemző **előltéskockázati elemzés** elvégzése (mind a természetes, mind az épített környezeti elemek által), a bontásra ítélt épületek esetében a **körforgásos gazdaság ösztönzéséül** akár az épület, akár egyes szerkezetek vagy anyagok újrahasznosításának, újrafelhasználásának vizsgálata, a terület **akusztikai viszonyainak mérése** a tervezett beruházás által várható zajterhelés vizsgálata mellett és a meglévő ökológiai értékek védelmén túlmutató **biodiverzitás növelésére törekvő terv** létrehozása.

Emellett fontos kérdés, hogy **a tervezett funkciók ne csak a megtérülést, hanem a helyi közösség igényeit is figyelembe vegyék**, például hiányzó képzési vagy lakhatási lehetőségek, szolgáltatási vagy szabadidős tevékenységek feltérképezésével.

BREEAM Communities mint iránytű a fenntartható városfejlesztésben

Amennyiben egy fejlesztés többlet terhet ró a meglévő közlekedési rendszerre, érint szomszédos közterületeket, amelyeket a helyi közösség használ, lakásépítést foglal magában vagy új szolgáltatások kiépítését indokolja, elengedhetetlen egy **jól strukturált, tervezést támogató kritériumrendszer használata, amely a közösség érdekei mellett a környezeti szempontokat is magas szinten veszi figyelembe**.

A brit BREEAM Communities keretrendszer egy jól strukturált, mérhető, „zöld” követelményrendszert állít fel az ilyen léptékű beruházások előkészítésének támogatásához. **Ösztönzi az olyan megoldások alkalmazását, amelyek városrész méretű fejlesztések esetén javíthatják a fenntarthatóságot**, olyan kötelező és szabadon választható elemek előírásával, amelyeket manapság már alapvetőnek kellene tekinteni.

mindössze 3

olyan fejlesztés történt hazánkban, ami a fent említett minősítési rendszer implementálásával került megvalósításra.

2026. augusztusi adat



Hosszú távú előnyök és alkalmazkodóképesség a BREEAM minősítés révén

A jelenleg folyamatban lévő, egykori törökbálinti téglagyár területét érintő fejlesztésnél a BREEAM Communities minősítéshez 2026 áprilisára elkészültek a kötelezően előírt tanulmányok. Ezek olyan döntéseket hivatottak támogatni többek között, hogy **milyen energiaellátási stratégiában érdemes gondolkodnia a fejlesztőnek a karbonkibocsátás csökkentése mellett a megtérülési időt is figyelembe véve**. Vagy például a terhelt közlekedési hálózat fejlesztésére és tehermentesítésére fókuszálva kerültek megfogalmazásra fenntartható közlekedési megoldások. Szakértő ökológus vizsgálta a terület jelenlegi ökológiai értékeit és értéknövelő alapelveket határozott meg a további kert- és tájépítészeti tervezéshez. Gazdasági és demográfiai vizsgálat készült, hogy feltérképezze a térség gazdaságának szükségleteit és lehetőségeit, a fejlesztéshez kapcsolódó helyi igények és követelmények figyelembevételével. **A teljes folyamat alapeleme az érintettekkel folytatott rendszeres kommunikáció és konzultáció**, amely hozzájárul egy fenntartható, társadalmilag felelős és gazdaságilag sikeres beruházás létrehozásához, amely nemcsak a jelen, hanem a jövő igényeit is kielégíti.

A **BREEAM minősítés melletti elköteleződés biztosítja, hogy a fejlesztés minimális káros hatással legyen a természeti környezetre, hosszú távon képes legyen alkalmazkodni a klímaváltozáshoz és társadalmi-gazdasági változásokhoz**, miközben egyaránt vonzóbbá és elfogadhatóbbá teszi a projektet az érintettek részére.