



Az új építési szabályzat

Budapest, május 8.

Az új építési szabályzat igen fontos része, amely az övezeti beosztásokkal foglalkozik. Az új szabályzat a megengedett beépítésmód szerint nyolc övezetre osztja a főváros területét. Az övezetekre való felosztás elvben feltétlenül helyes, mert az első lépést jelenti olyan irányban, hogy a város különböző részei, mint főleg kereskedő-, vagy gyári-, vagy lakónegyedi stb. különböző elvek szerint épüljenek. Igen helyes az is, hogy a házak magasságai az utca szélességéhez viszonyítva alapíttatnak meg és hogy a megkövetelt udvarminimumok az épületmagassággal együtt nagyobbodnak és egyttal övezetenként is különböznek. Azonban az övezeti beosztás keresztülvitele a beépítés higiénéje érdekében korrekurára szorul, az udvarminimumok pedig indokolatlanul kicsik.

A lakáskérdés szempontjából nézve a kérdést, tekintve, hogy a lakosságnak 95%-a bérházakban lakik, főleg a bérházaknak szánt övezetekkel kell foglalkoznunk. Bérházépitkezésre van szánva az első, második és az ötödik övezet.

Az első övezet a balparton a nagykörutól határtolt belső városrészt és az innen kifutó főutca-vonal mentét, a jobboldalon pedig a Várat és a dunapartú utcákat, a Margit hídtól a Műgyetemi, foglalja magában. A második övezet nagyjából a balparton a nagykörutól a Dráva-utcáig, Aréna-utig, majd délen a Hungária-körutig terjedő részeket, a jobboldalon Óbuda nagyrészét, a Krisztina-várost és a Lágymányosnak az összekötő-vasút és a Villányi-ut közt terjedő részét foglalja magában. Az ötödik övezet az e vonalokon kívül fekvő, igen nagyterjedelmű, bérházaknak szánt területeket foglalja magában. Az első övezetben legalább 15 méter széles utcában ötemeletes házat szabad építeni, a

Iktatószám

Budapestre vonatkozó ujságcikk

Osztályozás

72

Szerző Rózsavölgyi Gyula
Cím Új építési szabályzat

Hely

Idő

1914

Személy

Forrás: Világ

Bp.

1914

1/3

(Hely)

(Idő)

(Köt. v. füz.)

második övezetben legalább 18 méteres utcában lehet ötemeletes házat építeni (csak a maximális megengedett beépítésekét említem); az ötödik övezetben pedig legalább 18 méter széles utcában négyemeletes házat szabad építeni.

Az első övezetben, aszerint, hogy milyen magas a ház, 15—20—22,5 százalékos udvari kell hagyni (tehát öt emeletnél 22,5 százalékos), a másodikban 17—22—25 százalékos, az ötödikben 24—30—35 százalékos (négy emeletnél 35 százalékos). Látható, hogy az új szabályzat megszerkesztői legalább a távolabbi negyedekre nézve akarták biztosítani a kisebbsűrűségű beépítés higiénikus jellegét. Azonban a három zártsoros bérházövezet előbbi vázlatos körülhatárolásából is kitűnik, hogy mindezek a városrészek, amelyek még nem épültek ki teljesen, de már épülnek és a következő tíz-husz éven belül előreláthatólag erősen fognak fejlődni, a második övezetbe kerültek, vagyis a 17—22—25 százalékos udvarminimumok övezetébe.

Megjegyzem, hogy még az ötödik övezetre megállapított 30—35 százalékos minimum is túlkicsiny, de a második övezetre megállapított minimumok abszolút nem elegendők és nem gátolják meg a szűk, zárt, függőfalvasos udvarok keletkezését. Az első övezetben viszont olyan helyen, ahol üzleti szempontból jelentős telekről és főleg üzleteket, irodákat tartalmazó épületről van szó, talán túlnagy a szabályzati megszorítás és lehetne kisebb udvarokat is engedélyezni. Ilyen szempont a második és ötödik övezetben alig jön számba, hiszen az első övezetben is aránylag kevés utcán és téren van az üzleti életnek oly nagy jelentősége, hogy a lakók rováására aszerint kellene építeni az egész házat. A második és ötödik övezetben fődolog az, hogy csak higiénikus lakások épüljenek, vagyis hogy az udvarokat 35—45 százalékosra vegyük mindenütt. A második és ötödik övezetben keresztül lehetne vinni ezeket a szép és kívánatos udvarméreteket, anélkül, hogy a telektulajdonosnak, illetve építetőnek kára volna, sőt fölbrendbeli előnye is volna, különösen akkor, ha ez a megszorítás egyúttal a fel-

tésekkel.

Köztudomásu, hogy bérházaink túlnyomó nagy része jelzálogkölcsönökkel épül. Ha már most a telek beépítési sűrűségét korlátozzuk, akkor egyszerűen az egy telekre betáblázható kölcsön nagyságát korlátoztuk, vagyis az elhelyezést kereső tőke több telek közt oszlanék meg, vagyis végeredményben könnyebb volna, normális időket feltételezve, jelzálogkölcsönt kapni. Ha meggondoljuk, hogy a második övezetben és az ötödikben természetesen még inkább a telekérték általában sokkal kisebb összeg, mint az építési költség és ha meggondoljuk, hogy az építető tulajdonképpen

csak ezen aránylag kis telekértéknek az udvartöbbletre eső részének a kamatját veszi el, de ezzel szemben az udvarok higiénikus szempontból tökéletesekké válnának, akkor már nem volna szabad megengednünk 35—45 %-osnál kisebb udvart. De minden oldalról támasztható aggályok eloszlatására felhozom még, hogy ha a nagy udvarminimumok megállapításával egyidejűleg a szabályzat szerkezeti és helyiségmagassági korrekurái is megvalósulnának, akkor a telektulajdonosok effektíve nyernének, amennyiben a ma megállapított épületmagasságok kihasználása mellett átlag egy utcai emelettsorral többet építhetnének, amíven bővebb rekompenzálva volnának az udvari szárnyak részben való elvesztéséért, az építési költségek pedig erősen redukálódnának.

Az udvarok egy telektömbön belül kivétel nélkül automatikusan egyesíthetők volnának és a nagy fásítható udvarok ideális, az utca porától, forgalmától meg nem zavart gyermekjátszóhelyeket képeznének.

Hasonlítsuk össze az új szabályzat által elrendelt és az e cikkben javasolt bérháznegyedeket. A szabályzati bérháznegyedben főlegesen nagy költséggel konstruált és nagy belső magasságú lakásokat találunk, de e lakások háromnegyedrészé függőfolyosókkal körített, szűk, egészségtelen, kürtőszerű udvarokra nyílik. A javított bérháznegyedben, melynek elérésére egyszerűen csak néhány paragrafust kellene megváltoztatni, 25—30 százalékkal olcsóbban, de ugyanoly szolidan épített, átlag 30 cm.-rel alacsonyabb bérlakások volnának, amelyek kivétel nélkül világosak és jól szellőztek volnának.

A cél elérésére a szabályzat három paragrafusát kellene megváltoztatni. Először is a 168. §-t, amelyben a megengedett magasságminimumot 2.40—2.60 m.-re kell redukálni. Másodszor is a 212. §-ban, mely a téglaméreteit megszabja, meg kell engedni a Németországban használatos kisebb méretű téglaméreteit is. Végül a 183. §-ban, mely megszabja az udvarminimumokat, a második és ötödik övezetben a percentszámokat legalább 10 százalékkal magasabbra kell emelni.

Ez a három korrekúra az új bérháznegyedek építési költségeit a mostaniak kétharmadára redukálná, közegészségügyi állapotait erősen javítaná. A szabályzat ezen korrekurái minden nehézség nélkül keresztülvihetők, mert a telektulajdonosok érdekeit végeredményben nem érintik, a mennyiben a kisebb beépíthetőséget az olcsóbb konstrukció és a fokozott magassági kihasználás lehetősége bőségesen kiegyenlíti; a szegény lakók nagy tömegére nézve pedig kimondhatatlan áldást jelentenének, mert amellet, hogy a lakások olcsóbb előállítására folytán olcsóbban bérbe is lehetne őket adni, e lakások kisebb ürmagasságuk mellett sokkal kevesebb fűtőanyagot fogyasztanak, mint a maiak és végül a mai értelemben vett udvari lakások egészen megszűnnének, mert minden lakás bőségesen kapna levegőt és világosságot.

Rózsavölgyi Gyula.