

# A Magyar Nemzet vitafóruma

## A budai hegyvidék beépítéséről

**A BUDAI HEGYVIDÉK** beépítésének problémáival nemcsak a Hazafias Népfőnt külföldi fórumai és a sajtó, de a hatóságok és a politikai vezetők is sokat foglalkoznak mostanában. Az elhangzó kritikák nem alaptalanok. A tiltakozások nyomán szükségessé vált a probléma felülvizsgálása, ami nagyon sokféle szempont együttes mérlegelését teszi szükségessé. Epp ezért hálás volnánk, ha a Magyar Nemzet helyt adna alábbi hozzászólásomnak, amely a jelenlegi helyzet kialakulását, a folyamatban levő, vagy várható intézkedéseket, az építési, városképi, gazdasági és társadalompolitikai problémákat igyekszik összefoglalni.

A budai hegyvidék Budapestnek egyedülállóan értékes természeti adottsága, üdülőtérlete, városképi értéke. A hegyvonulat tetejét összefüggő erdősáv borítja, az alattuk fekvő lakások a főváros legszínvonalasabb lakóterületét alkotják. Ezek nagy részét — az 1940. évi építésiügyi szabályzattal megegyezően — az 1959. évi Budapesti Építési Szabályzat szabaddal álló többszintes épületekkel, társasházakkal való beépítésre jelölte ki. A szabályzat megszabja a telkek beépítésének megengedhető legkisebb méretét, maximális beépíthetőségét, az épületek megengedhető magasságát, az egy telekre építhető lakások számát. A terület majdnem teljes egészében már korábban parcellázott, a telkek szinte kizárólag egyéni tulajdonban vannak.

A beépítés maximális lehetőségét a hatvanas évek elejéig általában nem használták ki. Az alacsony telekárak és az anyagi lehetőségek korlátozott volta miatt a telkekre sokszor kis értékű, kis területű lakóházak épültek. Így a hatóság a közművek jobb kihasználása érdekében kénytelen volt a telkekre építhető épület minimális nagyságát is megszabni.

A HATVANAS ÉVEK közepe óta, gazdaságpolitikánkban beállott változás következtében, a helyzet megváltozott. A lakosság jövedelme az egész országban megnőtt, az építési kedv fokozódott, a telekárak emelkedtek. A kormányzat támogatja a magánérből történő társasházépítést, hogy a lakosság megtakarított pénzét is bevonja a lakásépítési program végrehajtásába. Aki úgy érzi, hogy a „saját pénzén” épít, igényt tart arra, hogy megváltoztassa az építkezés helyét. Azok közül, akik anyagilag ezt megengedhetik maguknak, a legtöbben a budai hegyvidéken szeretnének építeni. A még beépítetlen telkek sorra beépülnek, általánosságban vált az engedélyezett beépítési maximum kihasználása. Bár kétségtelen, hogy számos rossz épület is épült, a kivitelezés és az építészeti tervezés színvonala általában emelkedett.

Jóváhagyott részletes rendezési terv alapján az övezeti előírásoktól eltérő módon is lehet építeni. Így épülhettek „toronyházak” például a Buda-keszi út mentén, a Szabadság-hegy lejtőjén és a Törökvesz út felett. Így indult meg egy nagyszámú terraszterű házakból álló telepszerű beépítés a Csátárka-dűtő, a Tamás utca környékén és így kerülhetett sor a rózsadombi SZOT-szálló, a szabadság-hegyi Olympia-szálló, vagy a Ménesi úti Tanács Akadémia helykijelölésére.

A 60-as évek közepén részletes városképi vizsgálatok alapján jelölték ki azokat a területeket, ahol a korábbi övezeti előírásoktól eltérően, jóváhagyott beépítési terv alapján kell építeni. Ezt az elhatározást két fő szempont indokolta. Az egyik, hogy a korábban ritkán lakott budai hegyvidék közműhiányának felszámolását az akkori és ma is fennálló szervezési lehetőségek között inkább lehet remélni a lakótelepszerű csoportos társasház formájában szervezett építkezésektől, mint a telkek egyedenkénti beépítésétől. A másik indok pedig az volt, hogy a lazábban elhelyezett magasabb épületek a természeti környezet megtartásának

a lehetőségét jobban biztosítják, mintha azonos lakásszám, 2—3 meletes társasházak formájában, telkenkénti beépítés esetén valósulna meg.

A lakosságnak egyre növekvő része jut ilyen módon nagy lakóértékű, korszerű lakáshoz. Ma már körülbelül 200 000—250 000 főnyi lakosság, Budapest teljes lakosságának 10—12 százaléka lakik a budai hegyvidék társasházaiiban és családi házaiban. Nem számítva azon kis számú szerencsés kiváltságos, aki a szerven rehabilitált történelmi Várnegyedben lakhat, Budapest lakosai ma általában négyszáz lakóformában laknak: az elavult, de részben rehabilitálható belső városrészes bérházaiban, a mai igényeink és lehetőségeinknek nagyjából megfelelő normák szerint sorra épülő lakótelepeken, a várost körülvevő alacsony színvonalú, de sejtlenül a megújulás lehetőségét magában hordó családiházas kertvárosokban és a budai hegyvidéken kialakult társasház-, társasház-övezetben. Az itteni telkek iránti nagy kereslet és az építési kedv azt mutatja, ez a lakásforma a budapesti lakásállomány legmagasabb színvonalú része, amely egyesíti magában a szabad környezetben lakásnak és a város központjához való közelségnek előnyeit. Ez a lakásforma nagyon sok szempontból optimálisnak tekinthető.

### KÉTSÉGTENEN UGYAN-

AKKOR, hogy a hegyvidék telkeinek rohamos és a szabályzat szerinti maximumot kihasználó beépítése számos problémát, negatívumot is hozott magával. A budai hegyvidék városképi jellege rövid idő alatt, nagymértékben megváltozott. Míg azelőtt a szabad, nagyrészt fásított területek domináltak, ma a hegyoldalakat elsősorban lakóépületek borítják be. Az építkezések folyamán a korábbi faállomány nagy része elpusztult, az építkezésben anyagilag kimerült építetők a telkek kertészeti rendezését gyakran későbbi időpontra halasztják, ahol már ültettek új fákat, ott azok még nem nőttek meg. A nagyvárosok hegyvidékei ilyen jellegű beépítése különben világjelenség, Athéntól vagy Nápolytól Los Angelesig, annak ellenére, hogy világszerte bibliográfiát lehetne összeállítani azokról az írásokról, amelyek ez ellen tiltakoznak. Akik ilyen helyeken oldhatják meg a lakásproblémáikat, általában elégedettek. A budai hegyvidék társasházaiiban is a lakosság viszonylag széles rétegei számára magasabb színvonalú életforma alakult ki, mint a lakótelepeken. Az új értékek keletkezésének vezetője azonban minden esetben a régi értékek egy részének elvesztése.

A megengedett beépíthetőség maximális kihasználása miatt sok helyen túl sűrűvé válik a beépítés. A régi parcellázás szükségszerű következménye, vagy az épületek nem megfelelő elhelyezése miatt az újonnan épülő épületek eltakarják a korábban felépített lakások kilátását. Bántó az épületek színvonalának egyenletlensége is. A sok színvonalas új épület között akad sok silány kivitelű bérháza emlékeztető is. Az építőipar technológiájának fokozódó megerősége, az építési költségek emelkedése sok helyen a városképi szempontok rovására hozott kompromisszumokhoz vezet. A nagy együtteseként tervezett lakótelepek hosszú időn át elhúzódva épülnek, így a kompozíciós összefüggések vizuálisan csak később válnak nyilvánvalóvá, esetleg teljesen el is sikkadnak a hosszú megvalósítási idő alatt apránként előforduló tervváltoztatások következtében. Erre elég példát soroltak fel az utóbbi hetekben is a Magyar Nemzetben.

A HELYZET további romlásának megakadályozására máris történt néhány intézkedés. Újabbak előkészítve jóváhagyásra várnak. Továbbiakra csak egy sok szempontú kiterjedő alapos vizsgálat után

meghozható döntések után kerülhet sor.

Az elmúlt évben az ÉVM által kiadott irányelvek alapján hozott intézkedés következtében az üdülőövezetben, ahol maximális 15 százalékos beépítéssel 10 m-es párkány-magasságig lehet építeni, az egy telekre építhető lakások számát négyre korlátozták. Az egyeztetés alatt álló új Budapesti Városépítési Szabályzat a telkeként eddig engedélyezett beépítés maximumát is csökkentette majd. Ahol eddig 30 százalékos volt megállapítva a beépíthetőség, ott a szabályzat tervezet 25 százalékot javasol. Az épület oldal-homlokzatának terjedelmétől függően jelentősen növekszik majd ugyanakkor a telekhátártól, illetőleg a szomszéd épülettől betartandó távolság is. A szabályzat tervezet nem kívánja ugyan megátolni a csoportos magasházak építését, ott, ahol arra városképi szempontból elfogadható módon lehetőség nyílik, de előírja, hogy a beépítés mértéke a rendezési terv alapján tervezett beépítés esetén sem emelkedhet az övezeti előírásokban megengedett fölé.

Az épületek színvonalának emelését szolgálja az a VB-határozat, mely szerint Budán csak okleveles építésmérnök tervezhet, valamint az engedélyező hatóságoknál a magántervezők terveinek felülbiztosítására szervezett bizottságok működése. Ezekben Budapesten a Műszaki Egyetem és a Magyar Építőművészek Szövetsége delegáltjai is részt vesznek. E bizottsági tagjai rendezték azt a közönség izlését nevelő kiállítás is, amelyet épp a napokban láthat a közönség a Fővárosi Tanács Városrendezési Bemutató Termében a Tanács körúton. Természetesen ennek a bizottságnak a munkáját is sok kritika éri. Velük persze legtöbbször az építetők elégedetlenek, vagy mert nem adnak zöld utat a nem megfelelő színvonalú terveknek, vagy mert a rendelkezésre álló törvényes lehetőségek között korlátozni igyekeznek a beépíthetőség mértékét. Az épületeknek a környezetbe illeszkedésének felülbiztosításához minden esetben elengedhetetlenül szükséges helyszíni szemlére persze jelenleg megoldhatatlannak látszó létszám- és kádérproblémák miatt nincs lehetőség. Elképzelhető volna a budai hegyvidéknek, mint a városkép szempontjából fontos területnek az általános engedélyezési eljárásból való kiemelése is, de a megfelelő létszámú és szakmai színvonalú elbíráló testület létrehozása ezáltal sem válik könnyebbé. Jelenleg csak az elhelyezésükkel vagy méreteikkel fogva kiemelt jelentőségű épületek, lakótelepek elbírálását segíti egy nagyrészt egyetemi tanárokból álló tanácsadó testület, melynek tagjai a VB., a Magyar Építőművészek Szövetsége és a Magyar Urbanisztikai Társaság delegálja.

GÁTAT KELL SZABNI annak a sajnos majdnem általános gyakorlatnak is, hogy az építőipari vállalatok csak abban az esetben vállalják a társasházak építését, ha az építkezést megkezdése előtt a telken levő fákat a „felvonulás” megkönnyítése érdekében kivágják. A szabályzat tervezet a fák kivágását csak az épület helyén engedélyezi és kiköti, hogy a vékony törzsű fákat ez esetben is át kell ültetni, az át nem ültethető fákat helyett pedig újakat kell telepíteni.

Remélhető, hogy a budai hegyvidék zöld területeinek megfogvatkozásáért némi kárpótlást ad majd az az akció, amely a város szellőzése, üdülési és tájképi értékeinek védelmében folyamatban van. A belső zöld területek közül a Városligetben, az Óbudai Hajógyári szigeten folyó munkák ismertek. Rövidesen sor kerül a lágymányosi Diákvaros és a Népstadion környékére és a volt Rákosi gyakorlótérre is. Az új lakótelepek közelében telepítésre kerülő erdők formájában létrejövő külső zöld-övezetek pedig nemcsak az új

lakótelepek lakóinak adnak majd alkalmat a természeti környezetben való pihenésre és sportolásra, hanem egyúttal a várost környező erdőkhöz kapcsolják a város zöldterületi vázát és kiegyensúlyozottabbá teszik Budapest zöldterületeinek elosztását.

Véleményünk szerint a folyamatban levő építkezések megakadályozása jogi és gazdasági szempontból nem látszik indokoltnak. De valószínű, hogy az eddigi beépítés tanulsága alapján már meghozott és tervezett intézkedések nem elégségesek. Felül kell vizsgálni a budai hegyvidék beépítésére készült korábbi koncepciót. A felülvizsgálatnak azonban nemcsak építészeti és városképi vonatkozásokra kell kiterjednie. A közelmúltban folytatott építési tevékenység nemcsak azt mutatja, hogy csökkenteni kell a beépítés mértékét, de társadalmi, gazdaságpolitikai problémákra felhívja a figyelmet. Jelenleg ugyanis csak a kiváltságos, fizetőképes kereslet lakásigénye elégülhet ki Budapest legszínvonalasabb lakásépítési területén. Így a jövedelemkategóriák szerinti szegregáció fokozódik. És ha nálunk az ilyen kategóriák közötti különbség most nyilvánvalóan kisebb is, mint például 30 évvel ezelőtt volt, vitatható, hogy valóban megszűnt-e már, vagy éppen megszüntönni van-e a Duna „válszűzönval” jellege. Azt is el kell dönteni, hogy milyen mértékben kívánjuk megengedni a jövedelem szerinti szegregáció létrehozását, vagy még inkább, hogy mit tehetünk az ilyesmi megvalósulásának a megakadályozására.

### Polonyi Károly

Budapest Fővárosi Tanács VB  
Városrendezési és Építészeti  
Főosztály helyettes vezetője