

333.32

Szerző *Rósvölgyi Gy*Cím *Az új építésügyi szabályzat és a lakáskérdés*Forrás: *Világ**Bp.*

(Hely)

1914 IV/19.

(Idő)

(Köt. v. füz.)

Idő *1914*

Személy

Helyszám

Az új építésügyi szabályzat és a lakáskérdés

Budapest, április 18.

Március elsején életbelépett az új építésügyi szabályzat. Ez a szabályzat erősen befolyásolja mindenki egészségét, jólétét és tuzás nélkül állítható, hogy a zsufolt lakások, az udvari lakások kérdése, és általában az egész lakáskérdés összefügg ennek a kis zöldkötésű könyvnek a paragrafusaival. Érthető és helyes lett volna tehát, ha széles körben foglalkoznak vele az emberek és viszont nagy indolenciára vall, hogy annyira „szakkérdést” csináltak belőle és annyira nem törődött se közönség, se sajtó a szabályzat rendelkezéseivel. A rendszabály kétféle erőhatás eredményeképpen alakul ki. Egyfelől a telekérdekeltség természetes szándéka a szabályzatban minél több telek részére minél nagyobb beépíthetőséget biztosítani, mert a telekárak a fekvés mellett a beépíthetőségtől függenek. Másrészt a hatóság igyekszik ezt a törekvést a köz javára ellensúlyozni és az építkezés higienéjét is biztosítani.

A telekérdekeltség hatása alatt emelkedett az emeletszám és csökkentek az udvarméretek. Az érvelés mindig ugyanaz volt, hogy tudniillik a rohamosan növekvő lakosságot csak így lehet elhelyezni. Ennek ellentmond az a körülmény, hogy a város szorosan vett belterületén még igen sok a földszintes vagy egy-kétemeletes ház olyan helyen, ahol három-négy, sőt öt emeletet szabad építeni már évek óta. Ezért indokolatlan, hogy külterületünk nagy részére engedélyeztük a berkaszárnyaszerű beépítést, ami nagymértékben növelte a város ut- és csatornaépítési költségeit is.

A hatóság törekvése az volt, hogy az építkezést higienikusabbá tegye. Azonban e törekvése mellett nem tudta megakadályozni a sűrű, egészségtelen beépítést és így inkább arra szorítkozott, hogy megszabta és körülírta a konstrukciók módját és a helyiségek méreteit. Ez eljárás végeredményben éppen az ellenkezőjét érte el annak, amit akart, mert megdrágította az építkezést és így közvetve hozzájárult a béremelkedéshez és a zsufoldáshoz.

A következőkben arra akarok rámutatni, hogyan lehetne a szabályzat bizonyos irányú reformja által olcsóbb és higienikusabb építést elérni, anélkül, hogy az eddig elért telekértékek veszítenének.

A lakásberek a telekértéknövekedés mellett nagymértékben növeli a szokásos, illetőleg az előírt konstrukciók és térbeosztások drágasága is. Az udvari lakások viszont a megengedett tulkiesség udvarméretek által válnak egészségtelenné, mert világos, hogy megfelelő nagyságu és a telektömbön belül egyesített udvarokra nyíló lakások épp oly jók vagy még jobbak volnának, mint az utcai lakások.

Lássuk tehát sorra az új építésügyi szabályzat idevonatkozó paragrafusait. A konstrukciókra vonatkozó pontok közül legfontosabbak a falvastagságokra vonatkozók. Itt az új szabályzat alapjául ismét a régi osztrák normáltégla méretei szolgáltak (melynek kizárólagos használatát még az új bécsi szabályzat is megszüntette), noha ismétellen felszólaltak szakkörökben a kisebb német, vagy pláne a még ennél is kisebb francia téglaméretek engedélyezése érdekében. Könnyű belátni, hogy mennyivel olcsóbb a német építkezés, ha ott, ahol nálunk 45 cm. vastag falat kell építeni, csak 38 cm. vastagot épít, ahol nálunk 60 cm.-est kell építeni, ott megelégedhetik 54 cm.-essel. Ez a különbség

egymagában 20%-os drágítást jelent a mi házainkra nézve, a németekkel szemben. Emellett a kisebb méretű téglát gyorsabban falazza el a kőműves, úgy, hogy ez munkabérben való meglakarítást is jelent a mi viszonyainkkal szemben. A középfőfalak két oldalról kapnak terhelést, de a lerhek eredője igen kedvezően a faltest középvonalához közel fog esni és ezért engedi meg pl. a berlini szabályzat a középfőfalnak négy emeletsoron át való egyenlő (38 cm.-es) vastagságát, míg a külső főfalakat két emeletenként kell vastagítani. A mi új szabályzatunk e tekintetben konzervatív, amennyiben a közép főfalat a légfelső két emeleten 45 cm.-esre kívánja (a kémények helvén 60 cm.-esre való kibővítéssel) és ezalatt két emeletenként kíván vastagítást. A régi téglaméretek megtartásától eltekintve, ami ugyan már önmagában kb. 20%-os drágítást jelent,

a szabályzatnak a falazásra vonatkozó rendelkezése általában enyhébbek, mint a régi szabályzat rendelkezései és amennyiben tág teret engednek a számításoknak, módot adnak a konstruktív fal tömegek tényleges kihasználására.

Másként áll a dolog a lakóhelyiségek belső magasságának megszabásánál. Itt az új szabályzat határozott visszaesést jelent a régivel szemben. A 168. §-ban ugyanis 3.20 m.-ben állapítja meg minden lakóhelyiség minimális űrmagasságát és kivételt csak a város legkülső részein épülő földszintes házakra nézve enged meg, míg a régi szabályzat még az első övezetben is megelégedett 3 m.-es minimummal, míg a második, illetőleg harmadikban 2.80 és 2.60-at kívánt meg.

Bizonyos, hogy az új magasságminimum higienikus szempontból fölösleges, de inkább káros, mint üdvös, esztétikai szempontból direkt káros, végeredményben pedig erősen drágítja az építkezést. Ez állításom bizonyítására felhozom a következőket: Az összes kulturországokban, minden éghajlat alatt és minden klíma mellett épültek és épülnek lakóhelyiségek, köztük előkelő, ur lakóhelyiségek 2.50—2.80 m. belső magassággal. Kezdvé Angolországon, ahol az ennél magasabb szobák a ki-

interieur bizonyít. Az alacsony szobák ki vannak próbálva ezer, millió esetben és nem látható be, hogy miért nem alkalmazhatjuk őket mi is, ha ezzel az említett határozott előnyökön kívül az építési költségeket 15—20 százalékkal csökkenthetjük? Az új szabályzat 168. §-a, ugy amint van, alandó súlyos, de abszolút fölösleges adót jelent, melyet végeredményben a bérlők fizetnek meg. A kisméretű téglák engedélyezése és a megengedett belső magasság 2.50 m.-re való redukálása önmagában megfelelne a budapesti építkezés cca. 30 százalékos olcsóbbításának. Ha ezek a térbeosztásra és konstrukciókra vonatkozó reformok megvalósulnának, akkor harminc százalékkal lenne olcsóbb az

széles lakószobák magasságai 2.40—3.00 m. közt variálják, de Németországban, Olaszországban, az Egyesült-Államokban mindenütt feltalálhatók a mondott magasságu lakóhelyiségek a munkásházakban éppúgy, mint a kastélyokban. Higiénikus szempontból előnyösebbek a magas szobákban, mert könnyebben fűthetők és mert a magas szobákban az ablakok felső éle felett levő levegőréteg stagnáló, nem cserélődik ki és határozottan hátráltatja a szobák természetes szellőzését. Esztétikai szempontból mindenesetre tagadhatatlan, hogy igen jóarányú, kedveltes, alacsony szobák vannak, anélkül szintén sok szer gyönyörű angol, francia, német vagy régi budai