

VÁLLALKOZÓK LAPJA

Budapest külterjes növekedése és a főváros szanálása

Néhány év óta sok szó esik Budapesten, nevezetesen a városi bizottságokban és a közgyűlési teremben, a főváros külterjes növekedéséről, nevezetesen az extenzivitás követelte közművek építésével járó roppant terhekről, amelyek hovatovább tűrhetetlen méreteket öltenek.

A legújabb fővárosi törvény életbelépte óta pedig Damokles kardjaként lebeg a főváros adminisztrációja felett a szanálásnak nevezett, az ismeretlenség homályában rejtőző szanálás: értsd a főváros pénzügyi egyensúlyának helyreállítása a kiadások lefaragása révén.

A pénzügyi bizottság egyik legutóbbi ülésén dr. Csilléry András azt a javaslatot tette, hogy a főváros jelentős ingatlan vagyonának, nevezetesen beépítetlen telkeinek egy részét bocsássa áruba, hogy ezzel pénzügyi helyzetét rendezze. A *Budai Hírlap* október 23-i számában egy nagyszabású, feletté érdekes cikkel támasztja alá ezt a gondolatot. Megtudjuk e cikkből, hogy a főváros beépítetlen telekbirtokának terjedelme csaknem 15 millió négyzetöl, értéke 300 millió pengő. Az 1934. évi költségvetés szerint a telekbirtok hozama mindössze 470.000 pengő, a költségek levonása után a tiszta hozam legfeljebb másfél ezreléke e tőkének — tehát az eladás még a legalacsonyabb áron is, igen jó gazdálkodás volna.

Magam részéről ezt már másfél év előtt a „Tér és Formá”-ban leközölt tanulmányomban javasoltam. Igen nagy örömmre szolgál, hogy Csilléry András, a városi politika e kiválósága ezt a gondolatot a maga részéről, nemcsak mint a szanálás egy eszközét, hanem mint az aktív telepítési munkálkodás egy lényeges elemét állította a pénzügyi bizottság elé. Epp ezért szeretném most, hogy a magam elgondolása a városi politika elemévé vált, annak telepítési és telepítési értelmét tömören előadni.

1. Budapesten 1910 óta állandóan csökken a nagy lakásszám, a nagy emeletszámú házak száma, — viszont nő a kevés lakásszámú kisebb magasságú házak aránya. Ime a számok:

I. Házak lakásszámuk szerint:

Házankinti lakásszám	1900		1930	
	sz.	%	sz.	%
1 lakás	2542	15.5	5076	22.2%
1-5 lakás	8010	49.4	14.710	56.8%
6-nál több lakásos ház	7880	50.6	15.604	43.2%

II. Házak lakók száma szerint:

Lakók száma	1900		1930	
	sz.	%	sz.	%
1-20	6087	42.5	15.221	58.8%
21-50	3589	25.2	4373	16.8%
51-nél több	4581	32.3	8214	24.4%

S ha az emeletmagasságot vizsgáljuk, ugyan-ezen eredményhez érünk. Mig az 1890-1900 között épült házak 52.8% volt földszintes, ill. egy emeletes, addig 1925-30 kőt ebbe a kategóriába tartozott a házaknak 86%-a!

2. Mi az oka ennek a jelenségnek? A budapesti bérházak alaprendezésében hibás mivolta, nevezetesen a telkek tulságos beépítése, az építési szabályrendelet által megengedett szűk udvarok s az azokra nyíló fényt és levegőt nélkülöző lakások fertője. Beszéljenek a számok:

Budapest lakószobáinak 55.4%-a, számszerint 135,249, ezekre a fénytelen, levegőtlen udvarokra néz. Budapest 1 és 2 szoba-konyhás lakásainak 73.5%-a fordul ezekre az udvarokra. S ezekben a lakásokban „lakik” a főváros lakosságának 52.8% — azaz 483.952 lélek.

Csak a bérháztulajdon képvisellete, érdekelt-sége csodálkozhatik azon, hogy Budapest csak-nem minden polgárban él és lángol a vágy, hogy elmenekülhessen ezekből az emberi othont igazán nem nyújtó bérházakból. Ez a magyarázata annak, hogy a háborút követő évtizedben az egy lakásos — tiszta családi házak — száma megduplázódott, s az 1-5 lakásos — nagyobbára kertés házak — száma ugyancsak megkétszereződött.

3. 1920 és 1930 között mintegy 5200 darab 1-5 lakásos ház keletkezett. Az ezek elhelyezését szükséges telek összterjedelmét 117.000 négyzetölre becsülhetjük, tehát minlössze 42.1 hektárra, tehát a főváros területének 2.25%-ára!

4. Minő mértékben növekedett a főváros közműhálózata 1912 óta? Ime a számok:

III. A főváros közműveinek növekedése 1900-1930-ig:

Burkolt utstetek növekedése 1900-1930-ig:

1900	443.5 ha	
1910	494.5	(+ 13.5%)
1920	550.9	(+ 10.5%)
1930	678.1	(+ 23%)

Gyalogutburkolatok növekedése 1900-1930-ig:

1900	173.1 ha	
1910	185.7	(+ 17%)
1920	209.0	(+ 11%)
1930	297.1	(+ 15%)

Vízvezeték-hálózat növekedése 1900-1930-ig:

1900	568.4 km.	
1910	765.9 km.	(+ 35%)
1920	880.9	(+ 15%)

Csatornahálózat növekedése 1900-1930-ig:

1900	277 km	
1910	34.1	(+ 25%)
1920	42.6 km	(+ 25%)
1930	47.3	(+ 10%)

Érthető tehát az, hogy a főváros vezetősége az extenzivitással járó roppant közműterhekkel nem tud megbékélni, s igyekszik az extenzivitás lefojtásával e költségein enyhíteni, s végső fokon az extenzivitást tilalmakkal is korlátozni.

A közművek nagymértékű s rohamos megnövekedése azonban nem a kertés családi házak miatt keletkezett, hiszen láttuk azt, hogy az utolsó tíz évben épült 5200 1-5 lakásos ház csak a főváros területének 2.25%-át igényelte — viszont a közműhálózat fejlődése ennek sokszorosát teszi ki. A baj forrása mélyebben fekszik. T. i. abban, hogy ez az 5200 ház nem épült a már kiépült területtel összefüggésben, nem épült rendszeresen, hanem szétszórtan azok az óriási és felesleges terjedelmes területeken, amelyeket az ellenérzhetetlen parcellázás irradék áruba bocsájtottak. Ebben a zsanarcháiban van a hiba, ezt kell megakadályozni és pedig a város aktív telepítőkijárával. Mi ennek az útja?

6. Hogy minő kiterjedése van a főváros tulajdonát képező beépítetlen telkeknek s hogy azoknak minő nevétségesen kicsi a jövedelme: négyzetölenként és évente 3.01, azaz három egységben egy szászad fillért „jöveldelmeznek”, azt láttuk dr. Csilléry adataiból. Véleményem szerint igen helyes volna dr. Csilléry András elgondolása szerint a beépítetlen telkekből, a szükséglethez és kereslethez mért számú telkeket áruba bocsájtani olyanoknak, akik a maguk számára családi házat kívánnak és tudnak építeni. Mekkora ez a szükséglet?

7. Átlagban 44 — kertés családi ház épült fel az elmúlt tizenöt évben Budapesten — tehát rendelkezésre volna bocsájtandó évente 350-400 150-300 négyzetöles telek, azaz évente 70-90.000 négyzetölnyi telek — ami a főváros beépítetlen telekvagyonának 0.6-0.8%-ka, ami tehát alig érezhető a vagyonállag szempontjából — mert hiszen annak alig egy százötvenedét érinti!

8. Es a 350-400 házhely kisebb csoportokban, mondjuk 40-50 házas csoportokban volna a főváros különböző helyein kijelölendő, gazdaságos és higienikus uccaváz mentén, lehetőleg a már elkészült, de még ki nem használt közműhálózzal kedvező kapcsolatban. Természetesen a további 5-8 évre egységes összefüggő továbbfejlesztési programot kellene felállítani.

9. Az egységér kijelölt telkek igen méltányos áron volnának eladandók, de csak olyanoknak, akik garantálni tudják, hogy legkésőbb 18 hónap alatt a házat tényleg felépítik — tehát nem spekulációra, avagy tőkebefektetésre vásárolnak telket. S addig, amíg az egy évre kijelölt telkek 90%-a be nem épített, újabbak eladására elő nem készítettnek.

10. A telkek házhellyé alakítása után, lehetőleg az építkezések megkezdése előtt a főváros elkészíti a közműveket, s esetleg azok árát a telekárba már belekalkulálja — természetesen csak legszerényebb utépítéstről lehet szó: kavicsot zart járdá és hengerelt utstet!

11. Hogy e telkek beépítése minden tekintetben jobb legyen, mint az eddigi anarchikusan épült lakótelepeké, nevezetesen, hogy a telkeken létesülő házak gazdaságosabbak, higienikusabbak és tetszetősebbek legyenek, s hogy egységes jellegű városkép részletek alakuljanak ki, kívánatos volna, hogy a főváros terüpváltoztatón szerezzen be típus-terveket, amelyeket igen jutányosan bocsát a telekvásárlók és házat építők rendelkezésére — esetleg olyan módon, hogy e tervek építési engedélye legrövidebb uton elintézhető és pedig az engedélyezési díj elengedésével — ami annál is inkább lehetséges, mivel e terveket a főváros már előzetesen és generálter jóváhagyta.

Mik volnának az ilyen aktív telepítőkijárának pénzügyi előnyei?

12. Ha a főváros az évi 70-90.000 négyzetölet 15-80 pengő áron adná el polgárainak, ebből évente 1.600.000-2.200.000 pengő bevételre tehetné szert, míg jelenleg ezek a telkek mindössze 600-700 pengőt jöveldelmeztek számára!

13. Mivel így a főváros a családi házat építőknek közműveket bocsátana rendelkezésre a kereslet mértékében, a legszigorúbban érvényesíthető volna az építési szabályrendelet

4. §-a, mely szerint közművekkel nem rendelkező telkeken lakóházat építeni tilos — s ha a szabályzat e pontja immáron végre igazán életbe léptethető volna, senki sem követelhetne a fővárostól közművektől távol fekvő telken felépített háza számára közműveket. Hogy ez minő költségvetési megtakarításokat eredményezhetne, azt a fentebb idézett számok alapján mindenki megítélheti — tehát a telekértékesítés s azszal kapcsolatos telepítési rend is hozzá járulhatna a költségvetés kiegyensúlyozásához — a szanáláshoz!

14. Mivel a telepítés ilyenformán racionálisan történne, a fővárosnak a kisház-építéssel kapcsolatos költségei is racionálizálhatók és programszerívé tehetők volnának! Világos, hogy ezáltal a költségvetés érezhetően tehermentesülne azoktól a közműköltségektől, amelyeket az anarchikus telekeladás és építkezés tett szükségessé. A város háza szakemberei bizonyára könnyen megállapíthatják, hogy ez a megtakarítás mennyire becsülhető.

De mindenesetre bizonyosnak látszik az, hogy a dr. Csilléry András által felvetett gondolat a főváros pénzügyi egyensúlyá szempontjából mindenesetre számottevő tételhez vezethetne.

S azt még fokozni lehetne akkor, hogyha a főváros szanálásával megbízott főpolgármester e szerves aktív telekpolitika jelentőségét átértve, a pénzügyi korlátzatnál elérné azt, hogy azon családiház-építkezésekre, tehát azokra a házakra, melyek a főváros által rendelkezésre bocsájtott telkeken épülnek, s nem tartalmaznak többet, mint két lakást és esetleg házmester lakást, — hosszulejratu adókedvezményt eszközözne ki és pedig azért, hogy ez adókedvezményrel — a szanálás érdekében — a főváros telekértékesítésből eredő jöveldelmét fozozza.

Ugy tetszik, hogy dr. Csilléry András értékes gondolatának illetén műszaki, városépítési formában való keresztülvitele a főváros „szanálását” a való valódi és eredeti értelmében is fokozná: szanálná, gyógyítaná a főváros sajátos lakásviszonyait is, és hozzájárulna ahhoz a folyamathoz, amely a régi, elavult, kiélt, fertőzött és tőke szempontjából már mindenképpen

Az új tatarozási rendelet

A m. kir. pénzügyminiszter a minisztertanács határozata és 1934 november 11-én, a Budapesti Közlöny 254-ik számában kihirdetett 9760/1934. M. E. sz. kormányrendeletben nyert felhatalmazás alapján a Budapesti Közlöny 1934. november 11-én, a Budapesti Közlöny 167.000/1934. VII. sz. rendeletével szabályozta az 1935. évre az átalakításokkal kapcsolatban engedélyezhető adókedvezmények feltételeit, tekintettel arra, hogy a 178.000/1933. VII/a. sz. rendelettel biztosított ilyen adókedvezmény igénylési hatálya csak az 1934. évre terjed ki.

Az új rendelet szerint az 1935. év végéig befejezett átalakítások adókedvezményben részesíthetők és pedig:

1. Az állandóan adómentes épületek, amnyiben azok adóköteles épületté alakítottak át,
2. a különben még használható állapotban lévő, a mai kor követelményeinek megfelelően lényegesebb költségekkel átalakított adóköteles épületek,
3. egyes bérbeadás utján hasznosított, a mai kor követelményeinek megfelelően átalakított adóköteles bérlemények (lakások, üzletek, irodák, szállodák, penziók stb.)

Az állandóan adómentes épületek átalakítása esetén az adókedvezmény engedélyezésére jogalapot szolgál minden olyan munka, melynek következtében az addig állandóan adómentes épület (pl. gyár) adóköteles épületté válik.

Adóköteles épületeknél adókedvezményre jogalapot szolgáltatnak az alábbi átalakítások:

1. a gáznak, villanynak, vízvezetéknek, csatornának vagy ezek bármelyikének az épületbe való bevezetése avagy teljes újítása; a falon kívül elhelyezett villanyvezetéknek a falba való süllyesztése;
2. a lakásokból hiányzó fürdőszobáknak, cseléd-szobáknak, árnyékszéknek a lakásokban való létesítése, ideértve az újonnan létesített fürdőszobáknak a rendes polgári igényeknek megfelelő kályhával, fürdőkádval és mosdóval való felszerelését is;
3. Az épületek új személy vagy teherfelvonóval (lifttel) való felszerelése vagy a meglévőnek meghosszabbítása;
4. az épületnek vagy az épület egy részének magyar szén vagy széntermékek gazdaságos használatára alkalmas, a technika fejlettségének megfelelő táv-, központi vagy egyzinti (etage) fűtőberendezés, vagy pedig fűtő- és ezzel egyidejűleg melegviz szolgáltatás berendezéssel való felszerelése, illetőleg a már meglévő ily fűtőberendezésnek magyar szén vagy széntermékek gazdaságos eltűzésére alkalmas berendezéssel való kiegészítése avagy a meglévő kályhák-nak magyar szén vagy széntermékek gazdaságos használatára alkalmas új kályhákkal való kicserélése;
5. a lakásoknak, üzleteknek, illetőleg irodáknak felosztása esetleg összevonása, avagy üzleteknek és irodáknak lakásokká, illetőleg lakásoknak üzletekké és irodákká való átalakítása;
6. a függő folyosók megszüntetése;
7. A nedvesség elleni és hőszigetelési munkálatok létesítése;
8. az épület alapzatának vagy falainak megerősítése;
9. az uccai és udvari homlokzat újítása vagy teljes rendezése, feltéve, hogy a régi vakolatfelületnek legalább egyharmad része teljesen levertett és ez a körülírt a levert felületnek újabb vakoltatása előtt hatóságilag megállapított;

TERRENOL

LEGTÖKÉLETESEBB TETŐFEDŐ-PALA, FAGY-, TŰZ- ÉS VIHAR-ÁLLÓ, JÉGVERÉSSEL SZEMBEN FELÜLMULHATATLAN.

PALACSOVEK, KÉMÉNYTOLDÓK, SZELLŐZŐCSÖVEK, KÖNNYŰ, TARTÓS, ROZSDAÁLLÓ.

Miskolczi és Társa

Budapest, V., Alkotmány-u. 4. — Tel.: 29-0-44, 29-0-45.

leirt, ötven-hatvan éves házak elnéptelenedését okozza és ezzel azok tulajdonosait arra kényserítné, hogy e rossz és jöveldelmet nem hozó, de a lakók egészségi állautá súlyosan érintő házak helyére jobb, egészségesebb, — és egyúttal igazán jöveldelmező — házak épüljenek. E kevés, kis és szerény családi házak adómentességben részesítése egyrészt nem jelentene különösebb áldozatot a kincstárnak — másrészt ezt követelné a szociális igazság is. A mai adómentesség csak a tőkeelhelyezésre épülő házakat segíti — viszont nem ad kedvezményt azoknak, akik maguknak építenek othont. Pedig ugy hiszem azok azt inkább érdemelnék meg, mert takarékoságukkal a közt is szolgálják: egészségesebb életviszonyokat teremtenek s erre fővárosunk nagyon is reászorul! Látnivaló tehát, hogy a dr. Csilléry András pártolta elgondolás, helyes műszaki megoldás esetében nemcsak a főváros pénzügyeinek szanálására alkalmas, hanem alkalmas a főváros életviszonyainak gyógyítására is!

Dr. ing. Bierbauer Virgil.

EGYENVÁLTÓ

árammal egyaránt működik



ORION

4+2 CSÖVES 403-as UNIVERZÁLIS RÁDIÓ

KAPHATÓ MINDEN ORION RÁDIÓ KERESKEDŐNÉL

STERNER G.

PARKETT- ÉS PADLÓZATI VÁLLALATA

Uj cím: BUDAPEST, V. HOLD U. 25.

Telefon: 10-5-59.

Építőmesteri szakvizsgára és elővizsgára előkészítenek nagy gyakorlatu építőmesterek. VII. Thököly-ut 106. III. em. 5. Ezelőtt: VII., Szt. Donkoss-u. 19.