



Budapest új építésügyi szabályzata

végre elkészült, 1908-ban alkotta meg a főváros tanácsa a szabályzat tervezetét, amelyet a maga hatáskörében, majd az összes érdekelt testületek bevonásával, azután a főváros újabb javaslatait kikérve, közel száz ülésen tárgyalt a fővárosi közmunkák tanácsa. Most végre minden kohó keresztül ment a szabályzat s ha a belügyminiszter jóváhagyta, 1914. január elején, az 1870. évi X. törvénycikk alapján, életbelépteti a közmunkák tanácsa.

A főváros területe az új szabályzat értelmében *nyolc övezetre* lesz felosztva általános városrendezési szempontból.

Az első övezetbe tartozik a pesti oldalon az a terület, amelyet egyfelől a Duna, másfelől a Rudolf-tér, Lipót-, Teréz-, Erzsébet-, József-, Ferenc-körut és a Boráros-tér határol. Ide soroztatnak még a körülírt városrészből sugárakban kivezető főbb közlekedési utaknak a körutakon kívül eső részei, így: az Andrássy-ut a Thököly-ut az Aréna-utig, a Baross-utca a Kálvária-térig, az Üllői-ut az Orczy-utig, továbbá a Lövéde-tér a keleti oldal kivételével, a Baross-tér, a Rákóczi-tér és a Kálvária-tér; a budai oldalon a Vár, a Dunapart az Üstökös-utcától a Gellért-térig, a Gellért-tér, továbbá a Gellért-tér, Budafoki-ut, Bertalan- és Stocsek-utcák, a Boráros-térrel szemközt fekvő tér és a Müegyetemi-rakpart által határolt terület, a Zsigmond-utcának második kerületi része, az Albrecht-ut, Margit-, Krisztina-, Attila-körut, valamint ezen utcák és körutak vonalába eső terek.

A második övezetbe a villaszerűen, előkertesen, de azért még zártan beépített utcák tartoznak a két oldalon, a harmadik övezetbe egy a pesti, mint a budai részen a távolabb eső,

parkokban és kertekben már jobban széjjelzört villák, a negyedik övezetbe a budai hegyek egy része, az ötödik, hatodik, hetedik és nyolcadik övezetbe mindkét oldalon a kültek, majd a határ.

Fontos része a szabályzatnak az, amely az *építkezés módját* határozza meg, vagyis megszabja, hogy az egyes övezetekben miképpen szabad a jövőben építkezni. Az első és második övezetben az építkezés csak zárt sorokban történhetik. Megengedi ez a szabály az épület középső részének beugrását, az udvarnak az utca felé való kiképzését, valamint azt, hogy két szomszédos telek beugrása, vagy utcára nyíló udvara a határvonalon egymás mellé helyeztessek. A harmadik és negyedik övezetben nvaraló-szerű kiképzéssel és csak lakóházat s hozzátartozó gazdasági épületet szabad építeni, úgy, hogy a teleknek a harmadik övezetben 66 százaléka, a negyedik övezetben 80 százaléka szabadon maradjon kertnek, illetve udvarnak. Az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy legkülsőbb fal-síkjuk, kiszékelésük, egy métert meghaladó kiugrású eresztetejük az utca vonalától öt méter, a szomszédos telektől pedig az épület magassága legalább egynegyedének megfelelő, de legkevesebb három méter távolságra legyen. Az épületek minden oldalról homlokzattal képzendők ki és a lakóépület emeletsoronként két lakásnál többet nem tartalmazhat. Az ötödik övezetben az utcai vonalon és zárt sorokban kell építkezni; a hatodikban szabadon állóan és pedig vagy az utcai vonalon, vagy legalább ötméteres előkerttel; a hetedikben három öles előkerttel és zárt sorokban; a nyolcadikban ötméteres előkerttel és szabadon állóan. A hatodik és nyolcadik övezetben az épület minden oldala homlokzattal képzendő ki.

Az épületek magasságát — tekintettel az épületnek gyakran csak egy részére emelt oromzatra, manzardra és mindennemű kiemelkedésre — a következő meghatározás állapítja meg: „Zárt sorú építkezés esetében az épületek külső

magasságát adja az a hányados, amely a homlokzat függvetületi területének a homlokzathosszal való osztásából ered.

A homlokzat függvetületi területébe a 19 méter széles és ennél keskenyebb utcába beszámítandó: a koronázó párkány, attika, orom, a 60 foknál nagyobb hajlásszögű fődél vagy fődélrész, valamint a lakószoba, cselédszoba, konyha, mosókonyha, műhely, műterem céljára az épület utcafelőli menetében (traktus) felhasznált padlástérnek a homlokzati sikra eső vetülete is. A 19 méternél szélesebb utcában a 60 foknál nagyobb hajlásszögű fedélrész, torony, attika, orom és műterem nem számítandó be a homlokzat függvetületi területébe, de az ormot és műtermet az épület homlokzathosszának legfeljebb 40 százalékában lehet építeni. A ház udvari menetén vagy udvari szárnyában levő padlástér területének legfeljebb 33 százaléka beépíthető házi mosókonyha, segédházmesteri lakás és hasonló mellékhelyiségek céljaira, anélkül, hogy az épület magasságába beszámítódnék. Szabadon álló épületeknél az épület magasságát az a hányados adja, amely az épületet határoló összes falak homlokzati területének a megfelelő homlokzati hosszak összegével való elosztásából ered. A szabadon álló épületeknél — bármilyen utcaszélesség mellett is — mindazok a részek hozzászámítódnak a homlokzati területhez, mint a 19 méternél keskenyebb utcákban épült házaknál, nem számítódnak hozzá azonban a telek lejtésének kiegyenlítésére szolgáló alépitmények és támfalak. A legmagasabban fekvő helyiség menyzetének abszolút magassága bármilyen helyen emelkedő épületnél is nem kerülhet az egész épület általános magasságánál ennek egynegyedével feljebb.

Ezek a komplikált meghatározások szolgálnak a magasság megállapítására, s ezután arról intézkedik a szabályzat, hogy a főváros különböző részein mekkora lehet az épületek magassága. Általános szabály, hogy 9.50 méter

Budapestre vonatkozó újságcikkek

Iktatószám

Osztályozás

Tárgy

725.091

Szerző

Cím

Budapest új építésügyi szabályzata.

Hely

Idő

„ 1913 „

Forrás:

Magyar kereskedők lapja

Személy

Mag.

1913 XII/13.

Helyszám

(Hely)

(Idő)

(Köt. v. füz.)

magasságig mindenütt szabad építkezni. 12.50 méter magas épületet az első és második övezet minden utcájában, a harmadik, ötödik és hatodik övezetnek legalább 11 méter széles, a hetedik és nyolcadik övezetnek legalább 15 méter széles utcáiban lehet emelni. 15.50 méter magasságig az építkezés az első övezet legalább 9 méter széles, a második övezet legalább 10 méter széles, az ötödik és hatodik övezet legalább 15 méter széles, a hetedik és nyolcadik övezet legalább 18 méter széles utcáiban van megengedve. 19.50 méter magas épületet már csak az első övezet legalább 10 méter széles, a második övezet legalább 15 méter széles utcáiban lehet emelni. Végül 23.50 méter magasságig az első övezet legalább 18 méter széles utcáiban szabad építkezni. Az épületek magasságának méreteit 1.50 méterrel szabad nagyobbra venni azon esetben, ha valamennyi emelet sor helyiségei legalább 3.40 méter magasak. Ilyenformán a fővárosban a magasságot illető legkedvezőbb helyen 25 méter lehet a házak legnagyobb magassága. Ezen túl még hét méterrel magasabbra tehető a tető gerince. A földél tagozása esetén ugyan a gerinc 7 méternél részben magasabbra is kerülhet, de a tagozott földélnél mutatkozó magassági különbséggel az épület külső magasságát csökkenteni kell azon esetben, ha a kiemelkedő tetőrészek hossza a szabályszerű gerincmagasságban mérve az épület homlokzathosszának felét eléri vagy meghaladja.

Ki vannak jelölve egyes helyei a városnak, ahol csak középépületek és olyan lakóházak építhetők, amelyek magassága csak 25 méter lehet. Ezek a helyek: a Gizella-tér keleti oldala, Ferenc József-rakodópart, Eskü-, Petőfi-, Eötvös-, Ferenc József-tér, Rudolf-rakpart, Országház-, Rudolf-tér és az Ujpesti-rakpartnak a Rudolf-tér és Zápolva-utca közötti szakasza; Budán: a Várkert- és Margit-rakpart, Döbrentev-, Clark Ádám-, Szilágyi Dezső-, Batthyány- és Pálffy-tér.

Emberek állandó tartózkodására szolgáló helyiségek úrmagassága egynes menvezetnél 3.20 méternél kisebb nem lehet. Boltozott menvezetnél az átlagos magasság van annyira szabva. Ezeknek a helyiségeknek az utcai traktusban legalább 5, az udvariban és szárnyban legalább 4 méter mélyeknek és legalább 2.50 méter széleseknek kell lenniök. Ha a mélysségi méret el nem érhető, az utcai helyiségek legkisebb területe 12.50 négyzetméter, az udvarié 10 négyzetméter legyen. A konyha- és cseléd-

Budapestre vonatkozó újságcikk

szoba 2 méternél keskenyebb és 8 négyzetméternyi területűnél kisebb nem lehet. Külön intézkedés szól az egy szoba és konyhából álló lakásról. Itt a szobának legalább 3 méter széles, de ha szélesebb is, legalább 4 méter mélynek kell lennie; területe pedig 15 négyzetméternél kevesebb nem lehet. Önálló lakást konyha nélkül építeni éndszerint nem szabad.

Az épületek magasságából és a lakóhelyek magasságából önként kombinálódik az emeletek maximális száma. Sokféle felfogás ütközött meg e kérdés körül, amíg végre a szabályzat úgy alakult, hogy az emeletek lehető számát nem határozza meg, ellenben a lakóhelyiségek minimális magasságát, úgy szabja ki, hogy a legmagasabb épületet sem lehet öt emeletnél többre beosztani, kivéven a különféle elnevezés alatt szereplő tetőépítkezést, amely az előbb említett bizonyos formák között tulajdonképpen módot ad a hatodik emelethez is.

Megállapítja a szabályzat több esetben a telkek minimális nagyságát is, ott ahol az építkezés szabadon álló. A harmadik övezetben a telek háromszáz, a negyedik és hetedik övezetben 600 négyzetméternél kisebb nem lehet. Külön intézkedés van az udvarokról a méret, világosság és levegő tekintetében. Többek között, ha a telek körül nem építtetik és különös ok nem forog fenn, az építkező udvarát a szomszédjának udvara mellé köteles építeni, hogy nagyobb legyen az épülettömbök szabad tere.

A husz év előtti szabályzatban szó sem volt még áruházakról, de az új szabályzat ugy ezekre, valamint az áruhelyiségekre is külön kiterjeszkedik és főképpen tűzrendészeti szempontból hoz sok új rendelkezést. Az áruház olyan épület, a meghatározás szerint, amely egészben — a házfelügyelői és gondnoki lakás kivételével — áruhelyiségben lakni nem szabad. A lépcsőkről, kijáratokról, tűzbiztos falakról és különösen a világításról következik ezután itt sok szabály.

Intézkedik még a szabályzat a gyárakról, amelyeket az első, harmadik, negyedik és hatodik övezetben építeni nem szabad, úgynevezett büzös gyárak pedig csak a hetedik övezetben létesíthetők. A gyári kéményes tüzhelyek füst-élesztő tüzeléssel láthatók el, s ilyeneket a már meglévőknek is alkalmazni kell.