

Budapest új építő szabályzata.

Az új esztendő kezdetével a fővárosi építkezésekre életbe lép az az új építő szabályzat, amelyet évek sorának hosszú tárgyalásai és a szaktestületek véleményei alapján a Fővárosi Közmunkák Tanácsa törvényben biztosított joga alapján készített.

Sokféle irányban újítást, sőt egynémely dologban javulást hoz az új építő törvény, de messze marad a szakörök várakozása mögött. Igen csekély közeledést mutat azokhoz a jogos kívánságokhoz és azokhoz a nagy érdekekhez, amelyek a rendelkezések könnyítését sürgették. És messze elmarad a külföldi szabályzatok közül azok mögött, amelyek a mi viszonyainkhoz leginkább hasonló helyzetekre vonatkoznak. Végül figyelmen kívül hagy olyan kérdéseket is, amelyek a különleges budapesti viszonyok között szabályozásra és rendezésre már bőven megérték

Budapest 1839-től máig, nem is egy század alatt, hatodszor kap új építő szabályzatot. Ezt nem is csodálhatjuk, ha számba vesszük, hogy egyetlen évszázad alatt kerekén a 20-szorosára növekedett a lakosainak a száma, mert az 1720-iki év 20.000 lakójával szemben ma 882.000 a lélekszám. Ilyen rohamos növekedést az óvilág egyetlen nagy városa sem képes fölmutatni, csakis az Egyesült-Államokban, ebben a magában is nem régen született országban találunk ilyen méretű városfejlődést.

Az első építő szabályzat az 1838-iki nagy árvíz után készült. Majd az egész város újjá építéséről kellett akkor gondoskodni, természetesen, hogy az intéző körök fölhasználják az alkalmat, hogy az új város fejlődését helyes szabályok közé szorítsák. A József nádor elnöklésével megalakult *Szépitési Bizottmány* volt a megteremtője éhnek a szabályzatnak.

A második építő szabály 1857-ben keletkezett, mint az akkori *Építési Bizottmány* munkája. A városnak fejlődését mutatja, hogy ebben már a négyemeletes háznak 22 m-es maximális magasságát is meg kellett szabni.

A harmadik szabályzatot az 1870-ben alakult *Közmunkák Tanácsa* készítette. 202 szakaszban intézkedik az építkezéssel kapcsolatos kérdésekről, 5 építő övezetbe osztja a főváros területét és a négyemeletes ház maximális magasságát 24 méterre növeli. Ez a szabályzat valósággal sohasem lépett életbe, mert a főváros nem fogadta el.

A negyedik építő szabályzatot 1877-ben maga a *főváros* készítette saját tapasztalatai és szükségletei szerint; ebből azonban ugyancsak nem lett törvény, mert a *Közmunkák Tanácsa* nem járult hozzá.

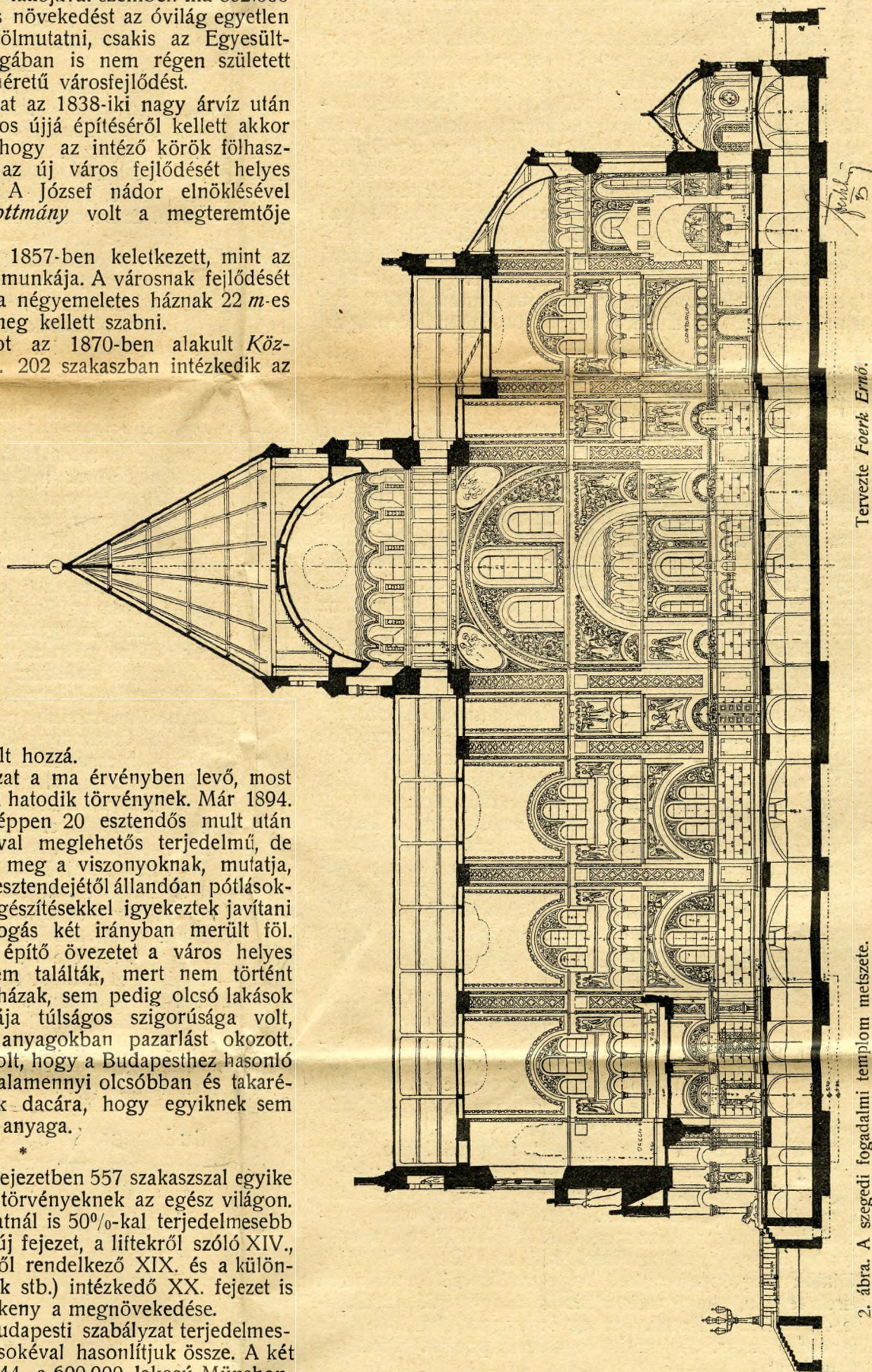
Az ötödik építő szabályzat a ma érvényben levő, most készül helyet adni az új, a hatodik törvénynek. Már 1894 óta van érvényben, tehát éppen 20 esztendő múlt után szűnik meg. 380 szakaszával meglehetősen terjedelmű, de hogy mennyire nem felelt meg a viszonyoknak, mutatja, hogy érvényességének első esztendejétől állandóan pótlásokkal, módosításokkal és kiegészítésekkel igyekeztek javítani rajta. A legsúlyosabb kifogás két irányban merült föl. Először a megállapított öt építő övezetet a város helyes fejlődésével egyezőnek nem találták, mert nem történt gondoskodás sem családi házak, sem pedig olcsó lakások területéről. A másik hibája túlságos szigorúsága volt, amely szerkezetekben és anyagokban pazarlást okozott. Ennek a következménye volt, hogy a Budapesthez hasonló nagyságú városok közül valamennyi olcsóbban és takarékosabban építhetett, annak dacára, hogy egyiknek sem volt jobb minőségű építő anyaga.

Az új építő szabályzat 24 fejezetben 557 szakasszal egyike a legterjedelmesebb építő törvényeknek az egész világon. A régi budapesti szabályzatnál is 50%-kal terjedelmesebb és bár a bővülést három új fejezet, a liftekről szóló XIV., a gáz- és villamvezetékekről rendelkező XIX. és a különleges épületekről (színházak stb.) intézkedő XX. fejezet okozza, mégis elég jelentékeny a megnövekedése.

Még inkább feltűnő a budapesti szabályzat terjedelmessége, ha egyéb nagy városokéval hasonlítjuk össze. A két millió lakosú Berlinnek 44, a 600.000 lakosú Münchennek 100, a két millió lakosú Bécsnek 115, az 550.000 lakosú Drezdának 104 szakaszból áll az építő szabályzata. Nagyonbak a budapestinél a párisi, londoni és newyorki szabályzatok, de itt a városoknak területe és lakossága sokszorosán fölülmúlja Budapestét és oly különböző köz- és magán-

érdekek összeegyeztetéséről kellett gondoskodni, hogy a kimerítő intézkedés meglehetősen megokolt.

Az építő szabályzat legfontosabb, az egész város fejlődésére irányító hatású intézkedése az *építő mód* meg-



Tervezte Fockert Ernő.

2. ábra. A szegedi fogadalmi templom metszete.

állapítása. A budapesti szabályzat ebben a tekintetben az *övezeti rendszert* fogadja el és a város területén összesen nyolc építő övezetet állapít meg. Röviden talán a következőképpen lehetne ezeket az övezeteket megjelölni:

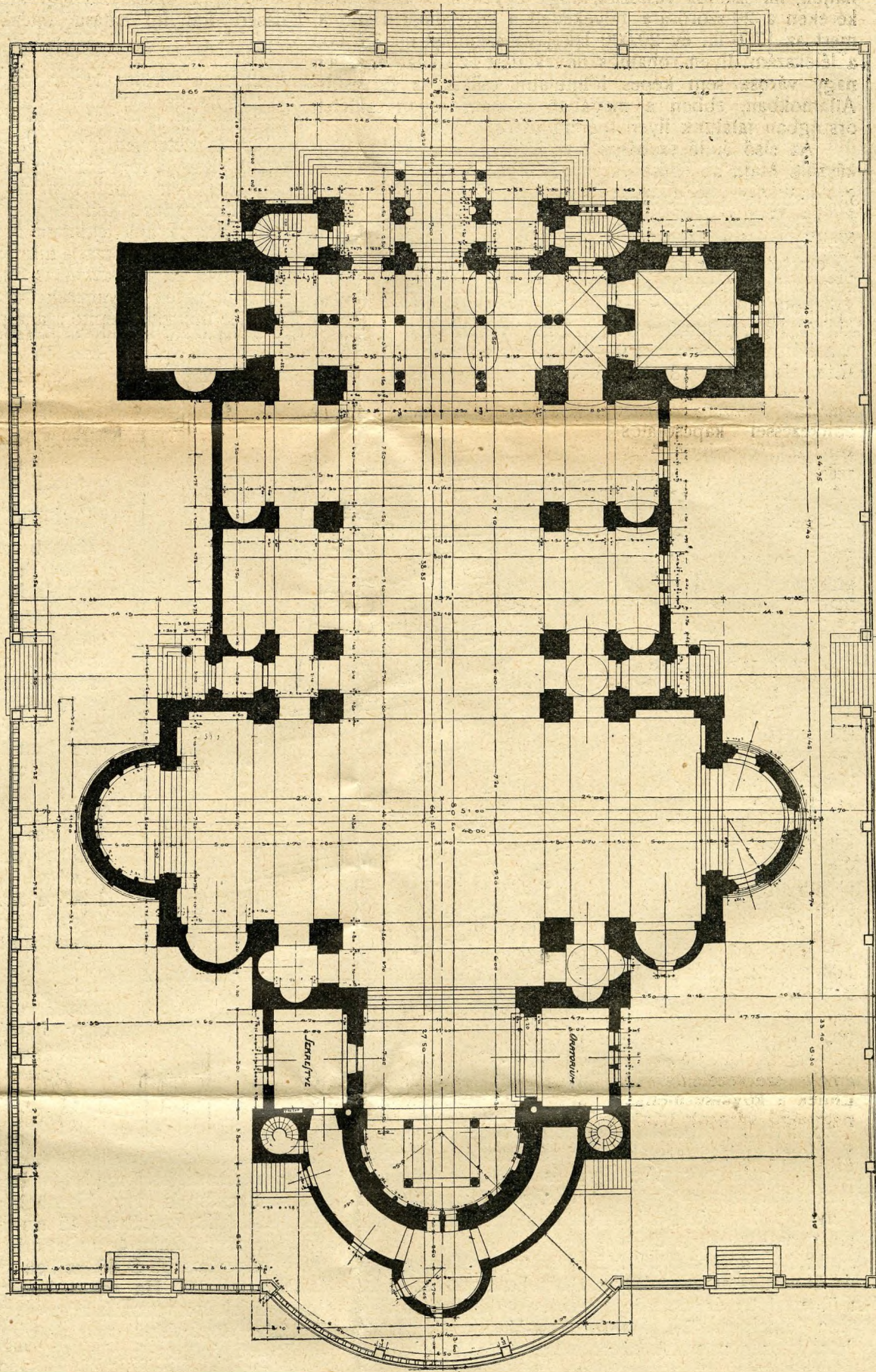
1. a nagykörúton belül levő terület,
2. a Hungária-körúton belül levő rész,
3. a villa vidék,
4. a budai kültelek,
5. a pesti kültelek,
6. a gyárvidék,
7. a bűzös gyárvidék,
8. a város többi része.

A külföldi városok között az építő mód ilyen szabályozása nem mindig övezetek útján történik, de a mi viszonyainkhoz hasonló helyzetű német városok ezt a rendszert fogadták el. Berlin csak belső és külső építő vidékről rendelkezik, Bécs 6, München pedig 9 övezetet szab meg. Páris, London és New-York nem különböztetnek meg építő vidékeket, hanem minden fajta épületet egységesen szabályoznak a lehető legliberálisabb módon, úgy hogy a városrészek mindegyikében keletkezhetnek üzleti vagy lakóházak.

A külföldi mintákhoz hasonlóan a budapesti szabályzat a *telekek* egyetlen kellékének azt szabja meg, hogy azok a szabályzat rendelkezéseihez alkalmazkodva legyenek beépíthetők. De közvetlenül azután mégis beszél telekminimumról és pedig már a 3-ik övezetben 300 négyzetölről, amivel azután a helyes elvet áttöri és megint csak megdrágítja és megnehezíti a családi házak keletkezését. Berlinben, vagy a világ legelőkelőbb és leggazdagabb lakosságú városában, Charlottenburgban, igen jó módú, sőt nagyvagyonú polgárok családi házai 100–150 négyzetöles telkeken épülnek, ezért a máris drága építómódon legalább a telek olcsósága könnyít. Ugyancsak a családi lakóház elszaporodását gátolja az új szabályzatnak az a rendelkezése, hogy a különben is nagy telekből 66⁰/₁₀₀-ot udvarnak követel.

Az *épületek magassága* tekintetében az új szabályzat a régítől teljesen eltérő úton jár és szorosabb és logikusabb kapcsolatba hozza azt az utca szélességével. Az intézkedé-

seknek egész sora szolgálja ezt a kétségbevonhatatlanul helyes elvet, bár nem minden tekintetben célszerűen.



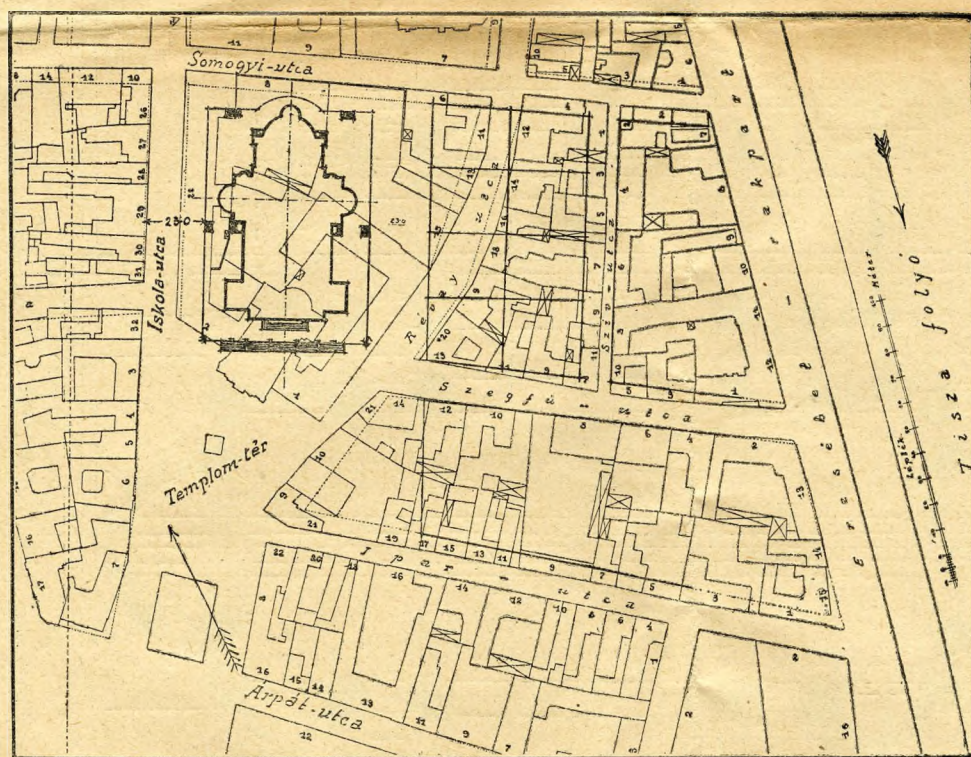
3. ábra. A szegedi fogadalmi templom alaprajza.

Tervezte Foerk Ernő.

Mindenekelőtt az épület magasságának fogalmát állapítja meg szabatosan ugyanúgy, ahogy ezt a berlini szabályzat teszi, amikor a magas oromzatokat, tornyokat abba ugyancsak beleszámítja. A régi szabályzat szerint bármilyen szűk utcában is magas tetőket és tornyokat lehetett építeni, ha

azokban lakóhelyiségek nem voltak. Pedig kétségbevonhatatlan, hogy az utca sötétítéséhez és a szomszédos vagy szemben álló házak károsodásához ezek éppen úgy hozzájárulnak, mintha lakottak volnának.

Az új szabályzat a házak magasságára 9^{50} , 12^{50} , 15^{50} , 19^{50} és 23^{50} m magas homlokzatú épületeket különböztet meg. A mi viszonyaink között ezek a méretek az 1, 2, 3, 4 és 5 emeletes házaknak felelnek meg. Aszabályzat azért beszél házmagasságokról és nem emeletsorokról, mert lehetővé akarja tenni, hogy a most szokásos nagy emeletmagasságok helyett kisebb szobamagasságokkal is építsenek; de másrészt megakadályozni kívánja, hogy a megengedett alacsonyabb szobaméreteket a spekuláció arra használja föl, hogy még több emeletsort szorítson bele egy-egy épületbe. Összekapcsolja tehát a két kérdést és kiköti, hogy amennyiben több emeletet akarnak építeni, mint a szabályzat tervezi, akkor megint a nagyobb emeletmagasságot kell megtartani. A felsorolt 5 épületmagasság a város különböző részeiben különböző utcaszélességgel függ össze. A belső két övezetben a háromemeletes ház 9–10, a négyemeletes 10–15, az ötemeletes 15–18 m széles utcában engedélyezhető.



4. ábra. A szegedi fogadalmi templom elhelyezése.

Ha az ötemeletes ház szobái legalább 3.40 m magasak, akkor 23.50 m helyett 25 m magas is lehet az ötemeletes ház. (Általában a szobák magassága legalább 3.20 m.) Ha az utca 19 m-nél szélesebb, akkor a homlokzati hossz 40% -ában még manzardot is szabad az ötödik emelet fölé tenni. Hogy ezek a meglehetősen részletes és valamennyi övezetre, minden utcaszélességre és az összes házmagasságokra vonatkozó szabályok nem túlságosan komplikáltak-e és nem fognak-e újabb kibúvókra alkalmat adni, azt majd csak a gyakorlat fogja eldönteni.

A külföldi városok közül München az egyetlen, amelyik csakis öt emeletsort engedélyez, Páris Budapesthez hasonlóan öt emeletet és mazardot, Bécs és Berlin hat emeletet, London 7 emeletet és 2 manzardot, New-York pedig bárhány emeletet is megenged. A házak magasságát Bécs mindig az utcaszélesség másfélszeresében szabja meg. Abszolút számokban rendezi ezt a kérdést a többi város: Páris 20, München és Berlin 22, London 24 méterben állapítja meg a maximális épületmagasságot.

A házak magasságával kapcsolatban a külföldi városok is szabályozzák a szobamagasságokat. A legszerényebb ebben a tekintetben London, mert csak 2.48 m magas

szobákat köt ki. New-York 2.74 , Münchenben 2.75 , Páris és Berlin 2.80 , Bécs pedig 2.80 méterben szabja meg a szobák magasságát.

A szabályzatnak a másik lényeges újítása az *udvar-méretekre* vonatkozik. Ezeket ugyancsak az épületmagasságokkal és az övezetekkel hozza kapcsolatba. Így az I. övezetben a háromemeletes házban 6 m, a négyemeletesben $7\frac{1}{2}$ m, az ötemeletesben 9 m széles az udvar. A II. övezetben már 7 m, $8\frac{1}{2}$ m és 10 m ez a három minimum, a többi övezetekben 8 m, 10 m és 13 m. Ha számba vesszük, hogy a régi szabályzat csak annyit mondott, hogy a háromemeletes épületben 15 , a négyemeletes épületben pedig 20% udvart kell hagyni, valóban igen részletesnek és kimerítőnek kell tekintenünk az új rendelkezést.

Azonban a szabályzat a minimális udvarméreteken kívül a minimális *udvarterületet* is rendezi egy következő szakaszban és pedig ugyancsak övezetek és épületmagasságok szerint, a müncheni építő szabályzat módjára. Az I. övezetben a teleknek 15 , 20 és $22\frac{1}{2}\%$ -át kell udvarnak hagyni a három-, négy- és ötemeletes épületekben. A II. övezetben már 17 , 22 és 25 a százalék. A többi övezetekben fokozatosan növekedik egészen 55% -ig. Még inkább szigorít az a kikötés, hogy az előkert a százalékba nem számítható. A Budapesten oly gyakori, rendkívül mély telkek beépítésére nagyfontosságú azaz intézkedés is, hogy több udvar esetén a második udvarra vonatkozólag az összes kikötéseket még 50% -kal nagyobbítani kell.

A *világító udvarokra* ugyancsak ezeket az elveket valósítja meg a szabályzat, amikor a három-, négy- és ötemeletes házakban 12 m², 14 m² és 16 m²-ben szabja meg a minimumot. A régi szabályzatban ez a minimum 12 m² volt, sőt olyan esetben, ha csak melléképítmények nyíltak az udvarra, 6 m². A fejlődés tehát igen számottevő, sőt mintha egy kissé szigorú is volna. A világító aknáknak minimumát a régi 1 m²-rel szemben az új szabályzat 2 m²-re teszi.

Igen nagyfontosságú az építő szabályzatban a *szerkezetekre* vonatkozó intézkedés. Ebben a tekintetben a budapesti szabályzat még mindig igen messze van a külföldiek mögött. A nagy falméretek tekintetében csak

igen jelentéktelen könnyítést hoz. Megtartja a szélső főfalak 45 cm-es és a közép főfalak 60 cm-es vastagságát és kiköti a két emeletsoronként való vastagítást is. Megengedi azonban, hogy 5.80 m maximális szobamélységgel három emeleten, 3.50 m szobamélységgel pedig négy emeleten keresztül egyforma vastagsággal épülhessenek a falak. Ez a rendelkezés továbbra is lehetetlenné teszi azt, hogy Budapestten olcsóbb legyen az építkezés és így kisebbek legyenek a lakásárak. A bécsi építő szabályzat 45 cm-es falminimumot engedélyez minden főfalra 4 emeletsorban. A berlini és müncheni még takarékosabb és 38 cm-ben szabja meg a főfalak legkisebb méretét. Ha ezt a budapesti szabályzattal összehasonlítjuk és a normális négy- vagy ötemeletes házra vonatkoztatva átszámítjuk, arra az eredményre jutunk, hogy a budapesti épületnek nyers faltömege 30 – 35 , némely esetben 50% -kal több, mint a bécsi vagy müncheni. Ha számba vesszük a falazati költségeknek az egész épület költségeihez való arányát, azt találjuk, hogy a budapesti bérház 15 , 18 , egyes esetekben 25% -kal lesz drágább, mint egy ugyanolyan bécsi, vagy müncheni. Természetesen teljességgel lehetetlen ilyen nagy árkülönbséget az építkezés egyéb költségeivel ellensúlyozni. A házak föl-

szerelésére, berendezésére, a lakások kiállítására ma már oly nagy igényekkel állunk szemben, hogy az építkező luxus e részei nem csökkenthetők, ha csak a lakásbérekkel nem akarunk bizonytalanságba kerülni. A budapesti közönség semmiféle megszokott és más bérházban megtalált kényelemtől sem hajlandó lemondani, még kisebb lakásbér fejében sem. Erre nézve a főváros lakásépítő akciójával kapcsolatosan igen bő tapasztalatok mutatkoztak; hiszen ez okozta, hogy még a hatósági lakásokban is fokozatosan le kellett tenni azokról az egyszerűsítésekről, amelyeknek a révén mérsékelt lakásbéreket reméltek elérni. A budapesti bérházban takarékoskodni csakis azokkal a munkákkal lehet, amelyek a lakóra nézve nem játszanak szerepet, tehát csakis a szerkezeti részekben. Ezen a téren volna is mód és lehetőség takarékosásra, ha a szabályzat ez elé akadályokat nem gördítene. Ha a bécsi, berlini és müncheni szerkezeti falak teljesen megfelelnek azokkal a csekély méretekkel, bizonyára megfelelnek azok Budapesten is. A budapesti téglá és vas a legjobbak közé tartozik az egész világon. Egyik-másik téglafajtánk még pillértéglának is használatos. Egyáltalában nincsen ok arra, hogy ebben a tekintetben túlságos aggodalommal legyünk. Természetesen gondoskodni kell az építőanyagokban és kiváltképpen a téglában reális ipari és kereskedelmi viszonyokról, illetőleg arról, hogy a téglagyárak csak olyan gyártmányt hozhassanak forgalomba, amelyik teljesen megfelel annak a teherbíróképességnek, amelyet a hatóság kiköt és amelyet a gyárak gyártmányainak vizsgálata alapján szabott meg. Nem volna tehát szabad előfordulni olyan esetnek, aminő legutóbb a műegyetem kísérleti állomásán történt, amikor egyes próbátéglák a vállalt teherbírósnak majdnem a felével gyöngébbek voltak.

Kabdebó Gyula.