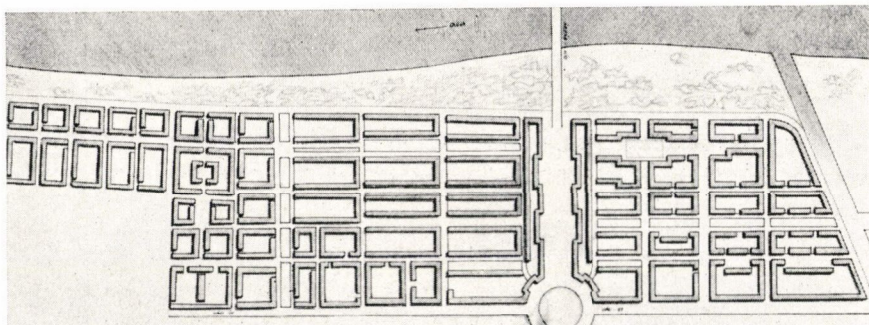


A budapesti Árpád-híd körüli terület okszerű beépítése

Tervezték: **Olgay & Olgay** építészek

Felvételek: Belvárosi Fotóműhely



A megállapított beépítési terv

Elvitathatatlan tény az, hogy Budapest természeti adottságainak legértékesebbjei között is kimagasló a dunaparti fekvés, mely a főváros lakosságának a legkülönfélébb előnyöket nyújtja: természeti szépséget, tágasságot — tehát a magyar városépítés egyik alapvonását —, bőséges napfényt, szellős, friss levegőt.

Sajnos, azok a beépítési módok, amelyek nálunk évszázadok óta dívának, mindezt csak a főváros lakossága kis részének nyújtják, a 3—5 emeletes dunaparti házsor néhány ezer lakójának. A többiek legfeljebb kísérelhetik a Dunaparra! S hogy ezt szép napokon mennyire kívánják, arról képet ad az a tömeg, amely a szentistvánvárosi parktól a Petőfi-térig terjedő Dunapart padjait, kávéházi terrasszait ellepi.

Természetes és kézenfekvő dolog volna mindezt minél többeknek nyújtani. Persze ez bizonyosan sokirányú erőfeszítést igényelne, mindenekelőtt azt, hogy megszabaduljunk az évszázados megszokástól, amely a Dunaparton is a telek körül-építéssel beépítéshez ragaszkodik és legfeljebb a légréses tömbkörülépítésig jutott el. Meg kell szabadulni attól a felfogástól, hogy az utcák mentén felosztott házhelyekre mindenki a maga kedve szerint építheti 15 méter széles házrészecskéjét. Meg kell szabadulni végül attól, hogy földszint és hatemeletesnél magasabb házat Budapesten nem lehet építeni.

Mindezeknek logikus átgondolásából született az Olgay fivérek terve, a külső Váci-út és a Dunapart között, az épülő Árpád-hídtől északra és délre fekvő területnek beépítésére, melyet a következő elvek értenek:

A beépítési terv modelljének fényképe

minél több dunai kilátású lakás építése,
 minél tágasabban álló házsorok építése,
 minél több beépítetlen, zöld terület biztosítása,
 minél messzebbmenő felszabadulás a közlekedési utaktól.

E követelmények kielégítésének alapfeltétele a szokványos dunaparti zárt házsornak feloldása és a Dunára merőleges tágas házsorokkal való ötletes összekapcsolása oly módon, hogy a kilátás minél több lakás részére megvalósítható legyen — a második alapfeltétel a szokásosnál magasabb beépítés 1—3 emeletor helyett 1—9 emeletessel.

A tervezők nagyszabású tanulmányaik eredményét a képek mutatják. A ma megállapított beépítésmód mellett a 15 méter magas házak az utca mentén 15 méter távolságra állanak. Minthogy a szobákat ősi szokás szerint az utcára fordítják, azoknak megvilágítása hiányos, a szemközti lakók belátnak egymás lakásaiba. A forgalom összezsúfolódik. Olgyay & Olgyay tervén a házak közötti távolság 100—190 méternyi, azaz a megállapítottak 6.5—13-szorosa, bár az épülete magasság mindössze háromszoros és az elhelyezhető lakások száma ugyanakkora. Mivel csak minden második házsor közé kerül forgalmi utca, az épületek között akár labdarúgó pályák is elhelyezhetők, ami képet ad a tervezett beépítés tágasságáról.

A mai beépítésmód mellett a kiépítendő útterület 316.000 m², az Olgyay-féle tervnél 174.000 m², tehát 45%-kal kisebb. A közművezeték hossza 18.200 fm. helyett csak 11.700 fm., a megtakarítás 36%. A mai beépítésmódnál a dunai kilátást, napfényt és levegőjárást mindössze a lakások 5%-a élvezheti, az Olgyay-féle tervnél azok 50%-a.

E néhány számadat és azoknak logikája az elfogulatlanul gondolkozókat meg fogja győzni az újszerű terv előnyeiről és takarékosabb mivoltáról. Amint egy előadás alkalmával tapasztalhattuk, a terv ellenállásra és visszautasításra számíthat. Vizsgáljuk meg az okokat.

Az első — bevallatlan, talán tudatosná nem is váltí ok —, hogy a beépítésnek ez új módja szokatlan, tehát megszokások nyugalmának megzavarása veszélyével terhes. Egyeseket ez egyenesen megijeszít, nyilvánvalólag azért, mert az az aggodalom merül fel bennük, hogy ez új beépítési mód-szerek esetleg igen sok fáradságot fognak igényelni a megvalósítás során.

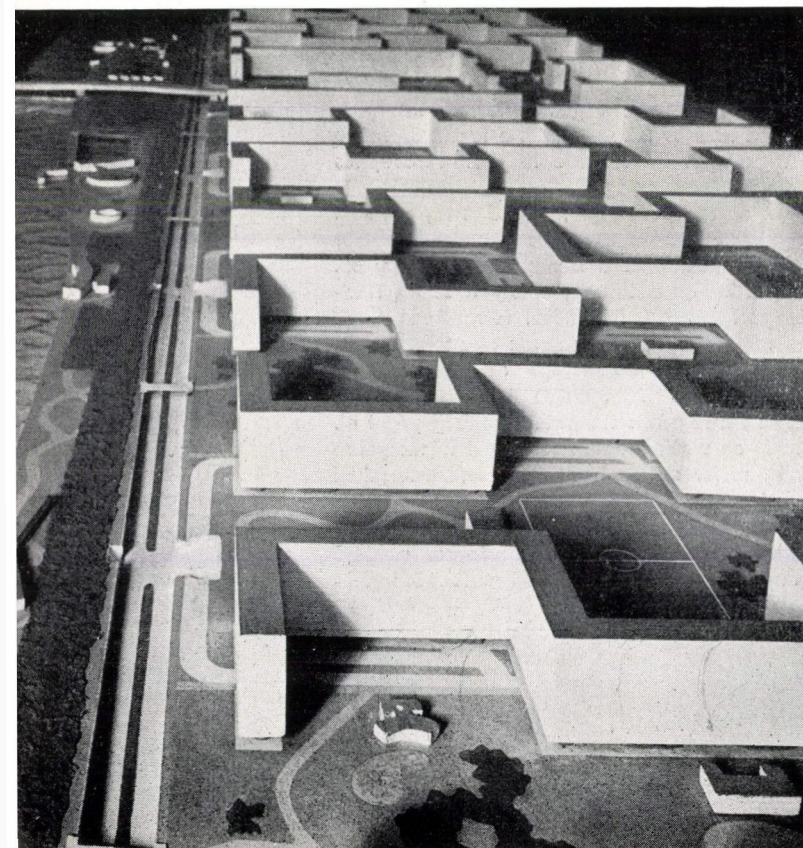
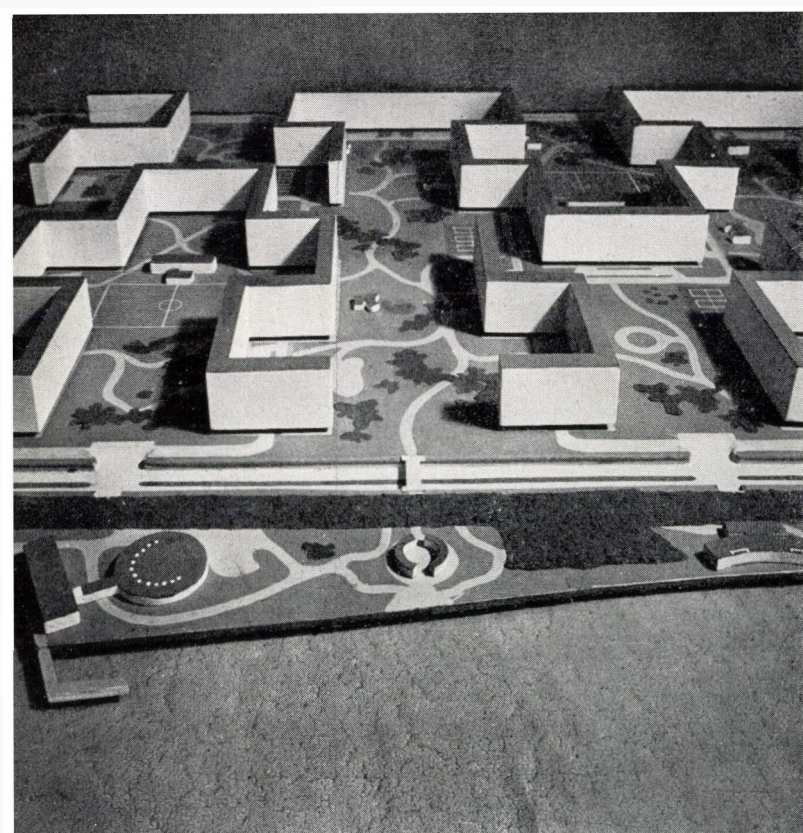
A beavatottabbak mértéktelen költségtöbblettől félnek. A szerzők amerikai tanulmányaik alapján közlik, hogy magas házak szobánkénti lakbéréi amerikai számítások szerint a következőképpen alakulnak:

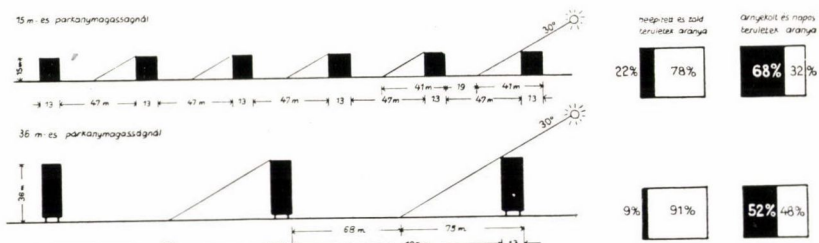
2 emeletes ház	10.70 dollár/hónap szobánként
3 " "	10.27 " "
4 " "	9.73 " "
6 " "	9.86 " "
8 " "	10.10 " "
10 " "	9.93 " "
12 " "	9.88 " "

A legnagyobb különbség tehát mindössze 3%.

Amint a „Tér és Forma“ 1932. évfolyamában közöljük, a Frankfurtban 1930-ban végzett számítások szerint a különböző magasságú házakban a lakóterület négyzetméterének költsége a következőképpen alakult:

3 emeletes házban	147.29 RM.
4 " "	146.55 RM.
5 " "	175.95 RM. (lift!)
6 " "	173.40 RM.
8 " "	169.64 RM.
10 " "	170.58 RM. (második lift!)





A beépítés sűrűsége 15 méter és 36 méter párkánymagasságnál a beépített (fekete) és zöld (fehér) területek, valamint az árnyékolt területek aránya

Tehát a 3 emeletes házhoz képest a 10 emeletesnél az építési költségfebblet 16%. Ezt az eltagadhatatlan többletet egyrészt a közművek kisebb hossza, másrészt a lakások előnyösebb mivolta egyensúlyozza.

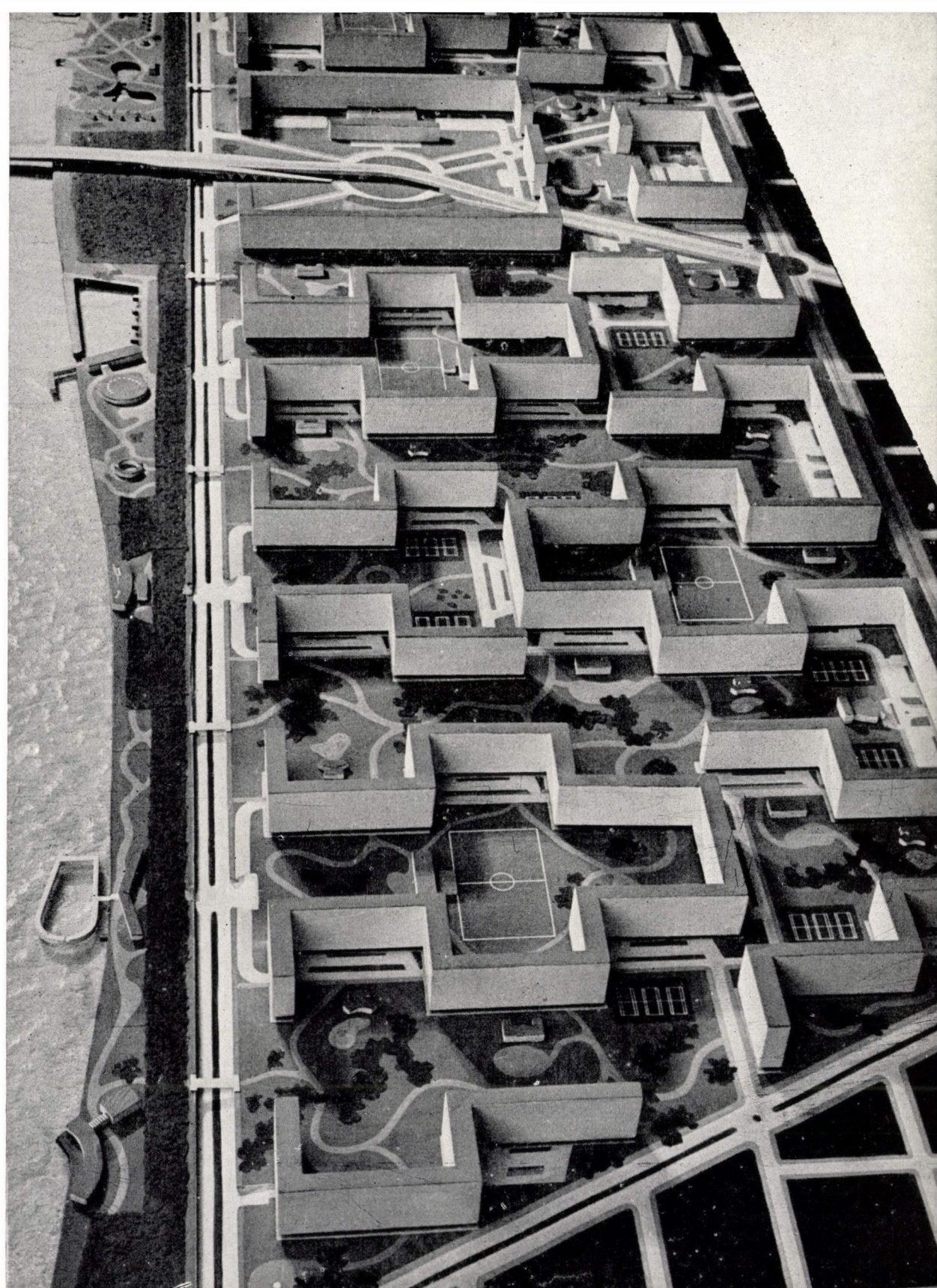
A legsúlyosabb, mert szociális természetű, ellentmondás az ilyen egységes beépítés a magunk viszonyai között lehetetlen, ugyan ki építhetné fel egyszerre a tervezett 17.000 lakást? Szegényes viszonyaink mellett erről álmodni sem lehet. De talán elfelejtjük azt, hogy 1937-ben 5200, 1938-ban 6250 lakás épült Budapesten, tehát egy év alatt e számnak egyharmada. Három év alatt felépülhetett volna ez az új lakónegyed, csak éppen hogy jelenleg szétszórva, a véletlen kijelölte maradéktelkeken játszódik le az építkezés. Az építkezések összpontosítása mellett igenis elképzelhető az, hogy a tervben bemutatott lakóváros 5—10 év alatt elkészüljön. Az összpontosítás olcsóbbítaná is az építkezést, a közműveket.

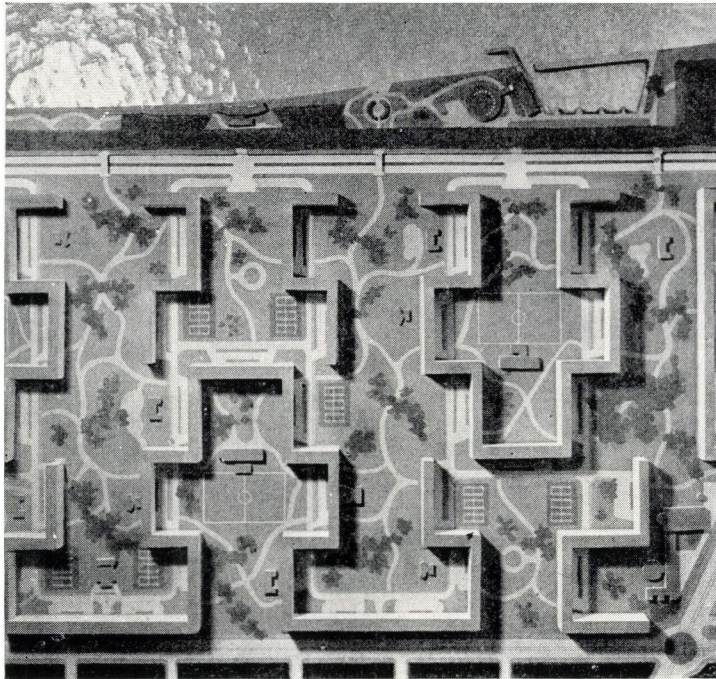
A lényeges tehát a mai szétszórta lejátszódó építkezés egy helyre terelése volna. Bizonyos, hogy ennek megvannak a módjai: adókedvezmények és hatósági támogatás, az itt építkezők előnyben részesítése. Természetesen tudjuk, hogy minő fáradsággal járna mindez, de vajjon nem érné-e meg, ha ezáltal 70.000 fővárosi polgár eddig ismeretlen egészséges életviszonyok közé kerülne? Ez nagyobb távlatból vizsgálva, még gazdaságosnak is bizonyulna.

Ma ez a terület még úgyszólván teljesen beépítetlen, az építőspekuláció még nem érkezett ideig. Nem volna-e kötelessége a hatóságoknak az Olgyay-féle tervvel komolyan foglalkozni és egyelőre legalább a megállapított és kevésbé szerencsés beépítésmód megvalósítását megakadályozni, nehogy ezeken a területeken is olyan építkezések történjenek, amelyekről ma azt tartjuk, hogy túlhaladottak, mert kedvezőtlenek.

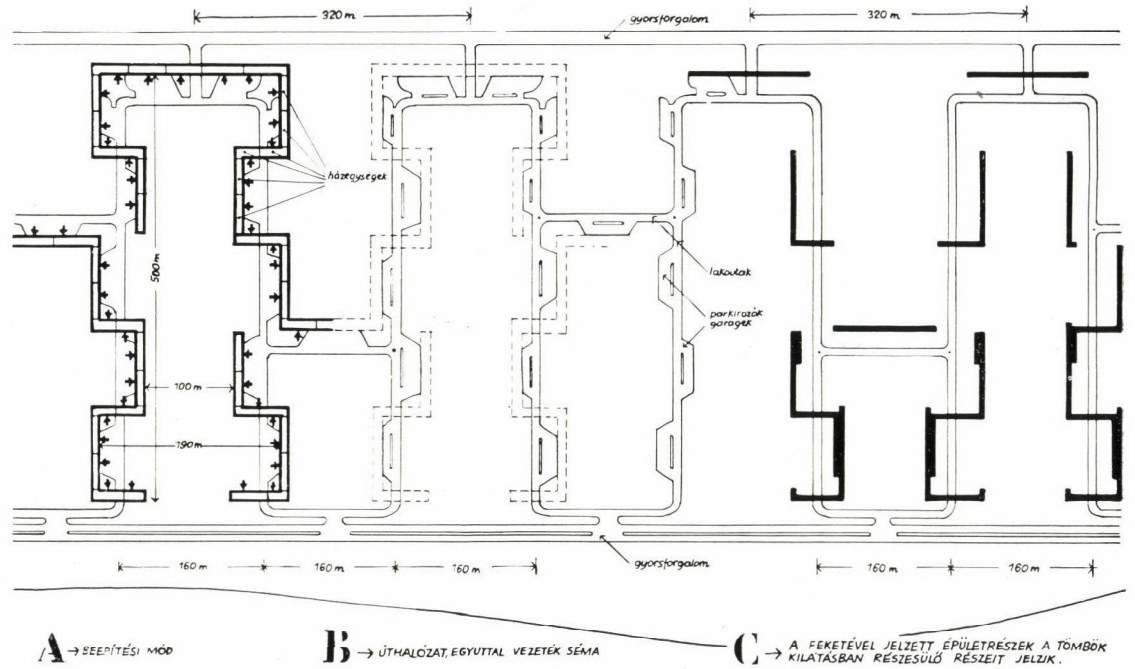
B. V.

Pianta d'un nou oquartiere di abitazione a Budapest Arch.: **Olgyay e Olgyay**





A terv modelljének felülnézete



A → BEÉPÍTÉSI MÓD B → ÚTHÁLÓZAT, EGYÜTTAL VEZETÉK SÉMA C → A FEKETEVEL JELZETT ÉPÜLETRÉSZEK A TÖMBÖK KILÁTÁSBAN RÉSZESÜLŐ RÉSZÉIT JELZIK.

A beépítési terv közműhálózati vázlatja — és a dunai kilátásos viszonyok megoszlása

Tágas beépítés - magyar beépítés — zsúfolt beépítés - idegen beépítés!

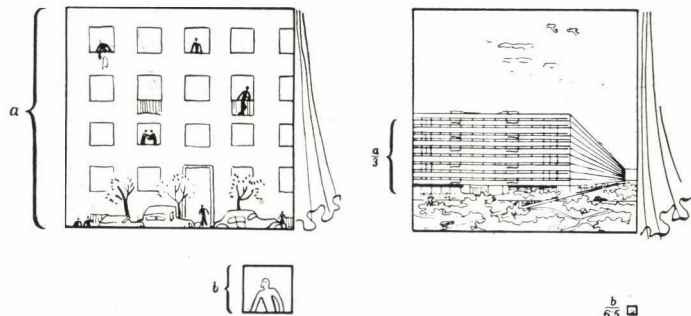
A magyar városépítés ősi sajátosságait még igen kevésbé ismerik a magyar építészek és városrendezők. Sokak eszménye ma is a bécsi Sitte tanította festői városrendezés, amely a nyugati, várfallal övezett középkori városok utánzására tör. A telek uzsorából vagyonokat összerakosgató idegen lelkű tervezők eszménye pedig a telek minél fokozottabb beépítése!

Ha ezzel szemben a régi magyar telepedés mi-kéntjéi igyekszünk megismerni, akkor minden felismeri tényből az derül ki, hogy a magyar telepedés rendjének alapténye a tágasság és léreesség volt. Ez egyik oka volt, amiért a falvak és városok szórt csoportokban épültek, a csoportok közt szabadon hagyott területekkel. Véleményem szerint erre felé kellene törekedniök azoknak, akik magyar városok jövőbeli terveit készítik. Érdekes, hogy a magyar szellem egyik legjobb mai ismerője Illyés Gyula nemrég ezeket írta: „Bizonyos, hogy egy ötemeletes kórház nyújt olyan örömet a szemnek Kiskúnmajsa határában, mint a fiemei úton, már csak a jobb

távlat, a tágabb hely miatt is. Bevallom, én mindig csaldódotan szemlélttem a képről már ismert híres épületeket a valóságban, magukban, ahogy a kép ábrázolta őket, szebbek, szabadabbak voltak...”

Egy Erdélyről szóló könyvbem s annak székelykapuiról szóló fejezetében pedig ezt olvastam a székelységnek a naphoz való viszonyáról: Amikor a székely a napot kapuja közelébe illeszti dísznek, akkor nem csupán a szokványos művészeti fogással él, hanem formát ad a belső meggyőződésének, mely valamikor ázsiai őseiben is élt. — Nem egyszer hallottam ezt a szólásformát székely szájból: Napom istenére, esküszöm! — Az öreg góbék ma is emlékeznek az ősi székely esküformára, amely így kezdődött: Csóré térden a nappal szembe fordulva is megesküszöm...!

Ha ezeket a sorokat olvasom, nem tudok hinni a kis ablakokért lelkesedőknek s azoknak sem, akik lobogó sörénnyel tiltakoztak a napfényt kereső építészet ellen. Sz.



A hagyományos beépítés egy ablakának kilátása összehasonlítva az új javaslat egy ablakának kilátásával