

Amint látjuk, tehát, a ház építése nemcsak téglák egymásra rakásából, nemcsak a szobák ötletszerű egymásmellé helyezéséből, szerkezetek konstruálásából és árkalculációból áll. Sok egyéb szempontot kell még meggondolnunk akkor, amidőn lakást tervezünk.

Az itt elmondottak a lakásépítés feladatának néhány kérdésére kívánták a figyelmet felhívni és azt bemutatni, hogy milyen gondolatok irányítják a korszerű lakóházak tervező építészeit.

## A sorházakról.

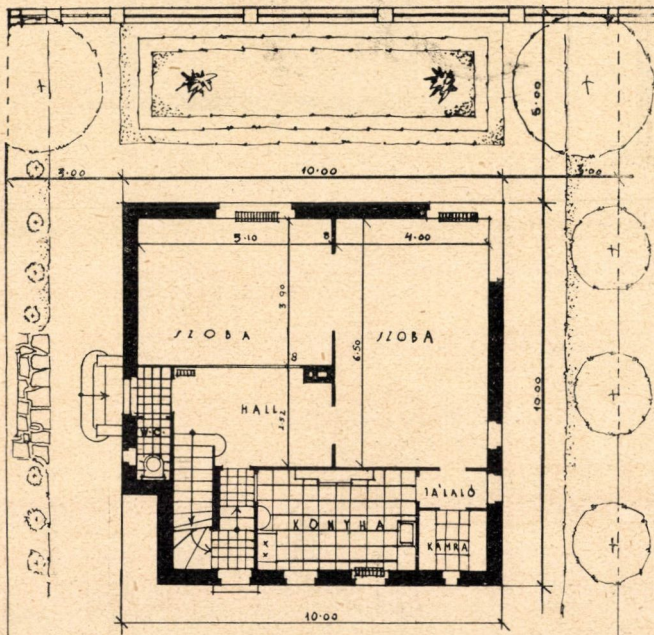
MÜNNICH ALADÁR.

A városi település legősibb és legtermészetesebb formája a sorház, azaz a szorosan egymás mellé épített családi házak sora. Míg a falusi népesség foglalkozásából kifolyóan különálló, elszórt házakat létesít, addig a városi lakosság nemcsak külföldön, de a mi vidéki városainkban is, sőt fő-

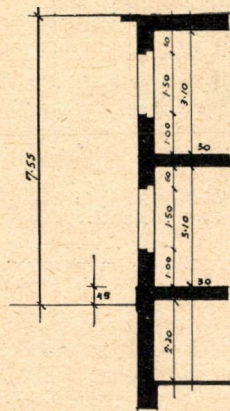
városunk régebbi negyedeiben is egymáshoz csatlakozva sorakoztatta fel családi házait, melyek mögött keskeny, hosszú kertek és udvarok húzódtak meg. Ez az ősi forma Angliában és Hollandiában napjainkig majdnem zavartalanul fennmaradt és csak annyi szabályozásra szorult, hogy a telkek hátsó részeinek beépítését megtiltják és így a házsorok között a csatlakozó kis kertekből napsütéses, levegős, zöld területet alakítanak.

Budapestet csak a múlt évszázad végén bevezetett hibás városrendezési elvek vezették le erről a természetes fejlődési útról, mikor is a lakosságot mindenáron nagy, közös bérkaszárnnyákba akarták terelni, azt tartva, hogy a bérkaszárnnya az egyetlen elfogadható városi lakásmód. Városrendezési terveink és építésügyi szabályzatunk még ma is csaknem teljesen ennek alapján áll és a bérházakon kívül a legújabb időkig csak *nyaralókat* ismer, tehát olyan kertes házakat, melyekben a vagyonos osztály az év egy rövid nyári időszakát tölti.

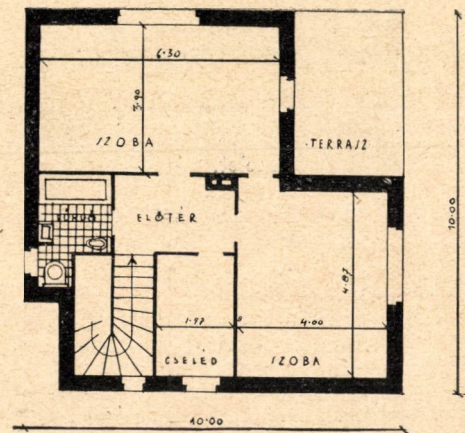
A lakásmizériáktól és a pénzérték változásától sokat



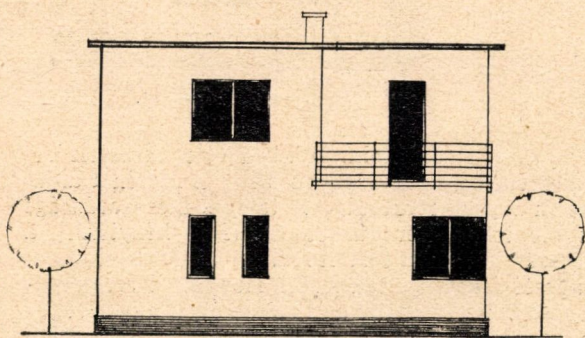
Földszint.



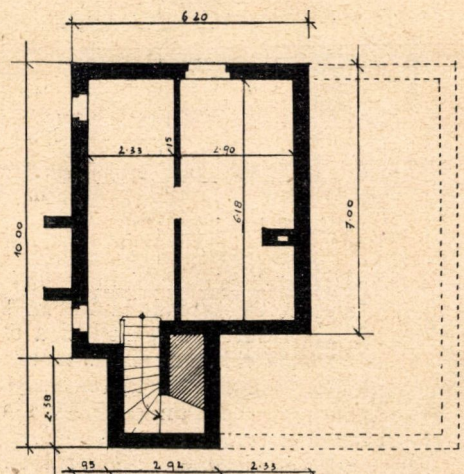
Metszet.



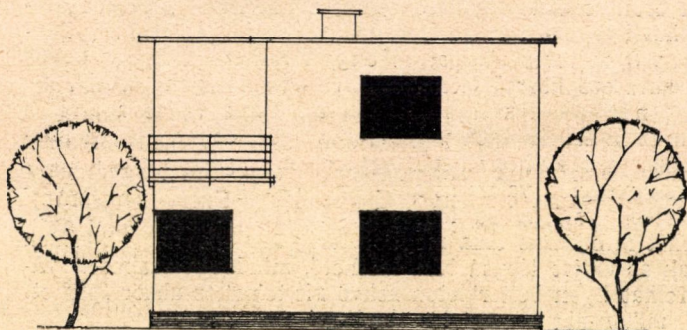
Emelet.



Oldalhomlokzat.

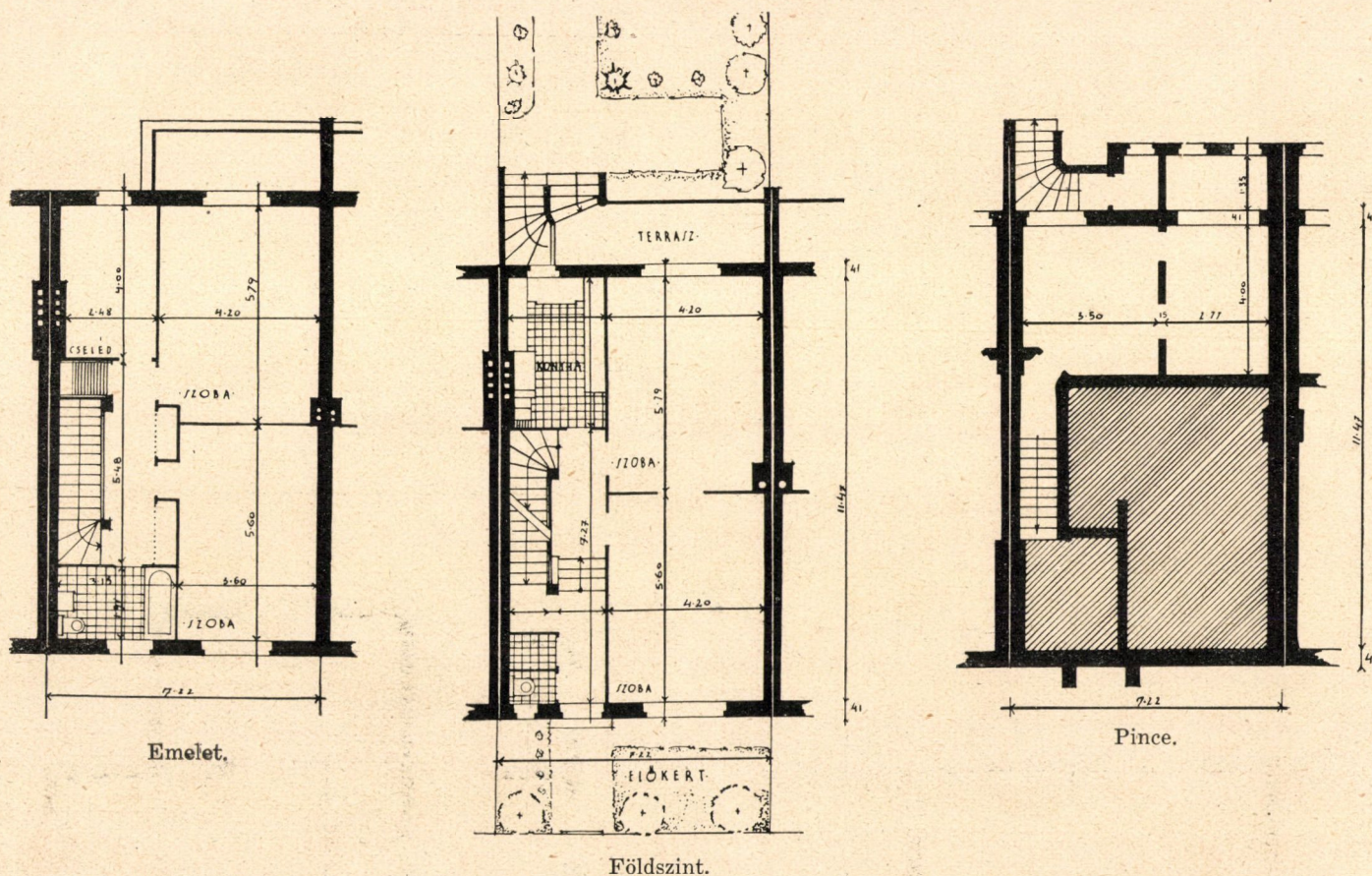


Pince.



Utcái homlokzat.

1. ábracsoport. Szabadon álló villa földszinti, pince és emeleti alaprajza, metszete, oldal és utcai homlokzata.



szenvedett közönség azonban spontán áttörte ezeket az elavult elveket és társadalmunkban általános lett a kertes családi ház iránti vágy, mellyel a szorgalmas és takarékos család az idők minden változásában biztosíthatja megélhetésének egyik legfontosabb tényezőjét, az egészséges lakást.

Mint hogy azonban a merev szabályok más megoldást lehetővé nem tettek, ez a mozgalom két irányban fejlődött ki. A tehetősebbek a város területén villakásokat építettek és azok, kiknek legalább 30 ezer pengő költségre nem telt, azok kényszerűségből a városokat övező külterületekre húzódtak, ahol élelmes parcellázók ingyenszállításokkal és be nem tartható ígéretekkel kápráztatták el a saját otthon után vágyódó kisembert.

Mindkét megoldás végzetes károkat okozott, mert a belterületen épített, elszórt villák, végtelen közműkölségekkel terhelték meg a községi háztartásokat és minhog drágán épültek és drágán tarthatók fenn, igen sokszor túlzottan terhelik a tulajdonos magánháztartását is. A külterületi letelepedések pedig a köznek jelentékeny kárt okoztak azért, hogy a városi közművek és egyéb közterhek viselésében nem vállalnak részt, rendezetlenségükben a közegészségügyet és közbiztonságot veszélyeztetik, de károsak a település szempontjából is, ki idejének és jövedelmének nagy részét a köz-

lekedésre kénytelen elpocsékolni. Ezek a telepek szétszórtságuk következtében a közművekben s így a higiénia áldásaiban sohasem fognak részesülni. A telepes mezőgazdasági foglalkozást kis telkén nem űzhet és mégis kénytelen a falunlakás összes hátrányait elviselni.

A budapesti lakosság telepedési mozgalma szempontjából sorsdöntőnek nevezhetjük az 1933-as évet, mikor végre megadták a lehetőségét annak, hogy tervszerű beépítés kötelezettsége mellett 50 négyszögölig csökkenthető, 6—8 méter frontosságú, soros családi háztelkek legyenek alakíthatók. Ezzel természetesen karöltve jár az is, hogy keskeny, 8 méteres utcákat is engedélyeznek, s így az egyes házakra eső közműkölség aránya szerint igen csekély. Az új rendelkezésben legfontosabb az, hogy végre a családi sorház intézményesen polgárjogot nyert és az, hogy a ház-sorokat nem kell okvetlenül egyidőben felépíteni, ami a nagy tökeszükséglet, valamint adó- és illetékügyi előírások következtében valóságban lehetetlenné tette azok létesítését. Tehát mindössze ama megkötöttség mellett, hogy a telken csak az előírt típusú ház építhető, mindenki szabadon vásárolhat ilyen belterületen fekvő kis telket, s akkor építheti be, mikor azt anyagi körülményei megengedik.

Az ilyen belterületi közműves, körülbelül 50—80 négy-

1. táblázat. Sorház és villa építési adatainak összehasonlítása.

Létesítési költség		Villa	Sorház	
Hasznos kertfelület:	191.50 m.		191.50 m <sup>2</sup>	
Kertesítés:	331.50 m <sup>2</sup> × 3. — P =	994.50 P	227.58 m <sup>2</sup> × 3. — P	= 682.74 P
Telek méretei:	16.00 × 26.97 = 431.50 m <sup>2</sup>		7.22 × 43.77 = 316.02 m <sup>2</sup>	
" területe:	120. — □-öl		87.54 □-öl	
" ára	à 60. — P =	7200. — "	à 50. — P	= 43377. — "
Közműköltség:	16.00 fm × 130. — P =	2080. — "	7.22 fm × 130. —	= 938.60 "
Utcai kerítés:	16.00 m × 18. — P =	288. — "	7.22 m × 18. —	= 130. — "
Udvari kerítés:	2 × 26.97 + 16.00 = 69.94 fm		2 × 43.77 + 7.22	
Beépítés:	69.94 fm × 6. — P =	419.64 "	= 70.26 fm × 6. — P	= 421.56 "
	770. — m <sup>2</sup> à 33. — P =	25.410. — "	770. — m <sup>2</sup> à 29. — P	= 22.330. — "
	Összesen:	36.392.14 P		28.879.90 P
Fenntartási költség		Villa	Sorház	
Évi fűtési költség, kokszt 75. — q à 7. — P	=	525. — P	45. — q à 7. — P	= 315. — P
Évi kertfenntartás:			227.58 m <sup>2</sup> × 0.50 P	= 113.79 "
331.50 m <sup>2</sup> × 0.50 P	=	165.75 "		
Évi homlokzat fenntartás: 302. — m <sup>2</sup> × 0.10 P	=	30.20 "	109. — m <sup>2</sup> × 0.10 P	= 10.90 "
Évi kamat és amortizáció a befektetett tőke után 8%	=	2.911.37 "		2.310.39 "
Fenntartási költség:		3.632.32 P		2.750.08 P

szögöles telek árát 2500—5000 pengőre és a rajta felépítendő kis házat 8—25.000 pengőre becsülve, megállapíthatjuk, hogy a kertcsaládi ház belső, közműves területen, a villa építéssel és fenntartással járó kétszeres költséget elszenvedni és nem kell a közművekről és a modern kultúr-igényekről lemondva, munkahelyüinktől elérhetetlen távolságban sýnylődni. A sorházigondolatról mesterséges eszközökkel leszoktatott publikum még nem ismeri annak előnyét. Fel kell tehát világosítani arról, hogy ennél feleannyi közműköltség terheli, két időt álló homlokzatot kell létesíteni és fenntartani négy helyett. Csak két lehülő homlokzati felülete van és így fűtésben jelentékeny megtakarítást nyer, kevesebb a kerítés, kertlétesítési és kertfenntartási költség még akkor is, hogyha használható kertfelülete ugyanakkora, mint a villáé. Mindezeket összevetve, 30—40 százalékkal olcsóbban lakik, mint villalakás esetén, de zavartalansága még nagyobb, mint egy 150 négyszögöl körüli villateleken, mert védve van a minden oldalról való betekintéstől.

Összehasonlításképpen kidolgoztuk egy 4-szobás sorház és ugyanolyan férőhelyű villa tervét, melynél a beépített térfogat teljesen azonos és ugyancsak azonos a használható kertfelület is. A telek árát a villánál 60 pengőben, a sorháznál 50 pengővel számítottuk négyszögölenként, tekintve azt, hogy a sorház telke keskenyebb és mélyebb lévén, olcsóbban megszereshető.

E két példának adatait összehasonlításra az 1. táblázat tartalmazza.

Fentiekből kitetszik, hogy az egyik esetben a lakó 3,632.32 pengő lakbérért lakik, másik esetben 2,750.08 pengő lakbérért. Tehát a villaelrendezés 32.08 százalékkal drágább megoldást ad, mint a sorház, azonos lakóérték és azonos utcaszélesség mellett.

Fontos a sorházak elősegítése nemzetgazdasági szempontból is, mert vele a közművek intenzívebb kihasználást nyernek, de azért is, mert kevesebb tőke immobilizálódik a lakáskérdéssel kapcsolatban és végül azért, mert a leg-egészségesebb módon megszünteti a kültelekre való kiszivárgást.

Kívánatos lenne, hogy minél szélesebbkörű propagandával kedveltessük meg a sorházat a nagyközönséggel, felkeltve a telektulajdonosok, tervezők és vállalkozók érdeklődését eziránt az építkezési mód iránt, hogy így megfelelő áron elegendő kínálat álljon a kereslet rendelkezésére, s hogy vajha hatásaink is minél jobban előmozdítanák ezt a nemzetvédelmi szempontból is elsőrendű fontosságú települési módot.

## A racionális építőmunka két alaplüvelete a dimenzionálás és a kalkuláció.

Dr. Ing. NYIRI LÁSZLÓ

Az építés, tehát az épület megkonstruálása, két részből áll:

1. az épület megtervezéséből,
2. a tervezet végrehajtásából, azaz az építmény kivitelezéséből.

A tervezési munka további két tevékenységre különül és pedig:

- a) az általános tervezési munkára (az építmény általános diszpozíciója, alaprajzi, homlokzati és keresztmetszeti megoldások, művészi részletei stb.);
- b) konstruktóri tevékenységre (anyagok és szerkezetek helyes megválasztása).

Mindkét tervezési munka alaplüvelete a fentemlített kétirányú tevékenység, nevezetesen a dimenzionálás és a kalkuláció.

E két alaplüvelet az általános tervezési munka (a) feladataiban a következő főbb mozzanatokból áll: a telek beépítésének és az épület égtájak szerinti diszpozíciójának megoldása, általános alaprajzi, keresztmetszeti és homlokzati kialakítás, az egyes helyiségek elhelyezésének és méreteinek megállapítása. Ez a tervezési munka egyrészt az építmény megszerkesztésének észszerű és gazdaságos (tehát racionális) megvalósítására vonatkozik, másrészt az egész építmény — lakó, vagy középület — belső funkciójának racionális működésére is.

Emez utóbbi kérdéseknek konkrét részletei, mint pl. a lakószobák belső berendezése, célszerű konyha, a közlekedő helyiségek lehetőség szerinti csökkentése, higiéniai kérdések stb., stb., eme rövid tárgyalásból kikapcsolatnak, mint hogy ezekre vonatkozólag egyéb tanulmányok tartalmaznak részletes ismertetést. Itt csak azt hangsúlyozzuk ki, hogy ez a tervezési munka alapján véve nem egyéb, mint dimenzionálás, mindenkor a gazdasági szempontokat is figyelembe véve (tehát kalkuláció).

A tervezés említett második műveletével, a konstruktóri munkával, óhajunk az alábbiakban egészen röviden foglalkozni, megjelölve azokat a munkákat, amelyekre ez a tevékenység kiterjed.

Az első nagy feladatkör az épületek konstruktív megszerkesztése, tehát alapzatok, falazatok és pillérek, fűdém-szerkezetek és egyéb áthidalások, tetőszerkezetek stb. dimenzionálása, mindenkor a gazdaságossági szempontok figyelembevételével (kalkuláció). Ez az ú. n. statikus munka.

A második nagy feladatkör a felhasznált anyagoknak helyes megválasztása, tehát lényében építőanyagvizsgálati feladat.

Magától értetődik, hogy e két utóbbi munkakör nem kü-