
A BEÉPÍTETTSÉG ÉS A BEÉPÍTÉS VIZSGÁLATA BUDAPESTEN

Csapó Tamás – Pánya István

SURVEY ON BUDAPEST'S BUILT UP AREAS AND BUILDING UP STRUCTURE

Over the last quarter of a century the density of growing up has somewhat increased in the Hungarian capital city, also, the inner proportions of built-up and non built-up areas have changed. A slight increase can be seen in the share of residential zones, a substantial increase in the proportion of transportation areas, whereas a decrease has occurred in the proportion of industrial, green and agricultural areas. Today approximately 70 per cent of Budapest is built up, almost half of which is residential area, one-third is area used for economic purposes or transportation, the rest is used for other purposes. The number of the homes in Budapest is almost 900 thousand. This stock has increased by 14 per cent in the last twenty years, and over a third of the new homes have been built in residential parks. The largest number of new homes has been built in districts 13 and 14, the least in districts 5 and 1.

The building up structure of Budapest is urbanised both as regards horizontal closedness and vertical diversity, but both phenomena show a decreasing tendency as we move towards the outskirts. The proportion of multi-storey houses has increased from 21.4% in 2001 to approximately 30% by now, according to our survey and calculations. Budapest features all construction styles of the Hungarian settlements, except for the classic style of one-storey detached houses built directly on the street, with the site behind the buildings. Most typical styles are detached houses, multi-storey blocks and multi-storey closed lines of buildings. The latter is typical in the inner districts of Budapest and these buildings are the oldest, however, their conditions have significantly improved in the last 20 years. These days multi-storey closed lines of houses are only built to use empty sites between built-up ones.

A frequently used style in the capital city is the building of multi-storey blocks, which may take place in two forms. One is the housing estates, most of which were built in the socialist era, especially in the decades between 1970 and 1990. Today there are 105 housing estates in Budapest, giving home to approximately one-third of the population of the capital city. Most of these multi-storey buildings were constructed from prefabricated elements, but there are also some unique housing blocks from the years before World War II. The largest numbers of housing blocks can be found in districts 3, 4, 11, 13 and 14. Specific forms of housing blocks are the semi-detached houses consisting of 6 to 14 flats, which are most typical in the greenbelt areas of Buda and in Zugló in the Pest side.

The most frequently used construction styled in the capital city is detached one-family houses, in which the second third of the population of Budapest lives. The majority of these detached houses can be found in the Pest part of the capital city, where they dominate the outer districts. In Buda it is only district 13, where this construction style is dominant. Half of the one-family houses have been built after the systemic change, so the homes are young on the whole.

The frequency of other types of building up is much less in Budapest. One-storey houses built in a closed line, a style typical in small towns, is disappearing, they can only be seen in larger numbers in the city parts called Újpest, Kőbánya, Rákospalota and Soroksár. A construction style that has become even rarer is the style typical in villages, i.e. houses built perpendicular to the street, on long sites. It is only a few districts (14, 17, 22 and 23) where they show up in some areas. A specific construction style typical of the large bourgeois class of Budapest is the villas, most of which were constructed between the late 19th century and the 1940s. The largest villa quarters can be found in Buda, in districts 2 and 12, but we also find villa quarters around the Városliget and in the Mátyásföld part. In the Western European country a construction style popular among the middle class is terraced houses. This style has not become very popular in Hungary, including Budapest, although workers blocks were built in this style a hundred years ago, already, in Ferencváros and Józsefváros. Terraced houses are only present in larger numbers in a few districts now.

The systemic change brought about a new phenomenon, the building of residential parks as business ventures. No less than 308 residential parks have been built so far, with a total of 48 thousand flats. Residential parks are not a construction style; they are a functional concept, residential areas offering different services. Residential parks are very much different in their appearance and the range of services offered, and as regards the number of flats they accommodate. The largest number of residential parks can be found in districts 13 and 14, they are the least typical in districts 19 and 23.

BEVEZETÉS

A tanulmány alapjául egy kétéves kutatás szolgált, melynek keretében 2009 őszétől 2011 tavaszáig több hallgató és néhány kolléga segítségével felmértük a fővárost e vonatkozásban. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy Budapest minden utcáját és terét bejártuk (gyalog, vagy kerékpárral), minden épületet felmértünk aszerint, hogy - a hazai beépítési típusokat figyelembe véve - melyikhez tartozik. A terepbejárás és a felmérés csak a település belterületére terjedt ki, és nem vizsgáltuk az összes épületet. Általában a lakófunkciójú- és a középületeket vizsgáltuk, a felmérés nem terjedt ki az ipari, közlekedési, logisztikai, raktározási funkciójú épületekre, csakúgy, mint a hétvégi üdülőkre, csónakházakra, valamint a városi zöldterületekhez tartozó épületekre, kivéve a szálláshelyeket. A felmérés adatait felvittük Budapest várostérképére és digitálisan

zálva ábraként kezeltük, ill. mutatjuk be. A tanulmány tehát egy „időpillanatban”, a 2010/2011-es állapot szerint mutatja be a főváros beépítését.

A kutatás alapvető célja az volt, hogy egyrészt hiányt pótoljon, mivel tudomásunk szerint ilyen jellegű és ilyen részletezettségű felmérés a fővárosról még nem készült, másrészt, hogy bemutassa a Budapesten előforduló beépítési típusokat, azok területi elhelyezkedését, és mindezekből tudományos következtetéseket vonjon le. A tanulmányban az alábbi konkrét célokat tűztük ki:

- a beépítettség mértékének meghatározását településföldrajzi szempontból,
- a budapesti lakásállomány változásait elsősorban az elmúlt tíz évben,
- a beépítés horizontális zártságának és vertikális tagozódásának bemutatását a fővárosban,
- a Budapesten jellemző beépítési típusok bemutatását, rávilágítva azok változásaira és területi elhelyezkedésére,
- megvizsgálja a fővárosi lakóparkok szerepét, jellemzőit és beépítését.

A BEÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS KÉRDÉSEI

A BEÉPÍTETTSÉG MÉRTÉKE

Egy település a beépítettség mértéke szerint alapvetően két részre osztható, beépített és beépítetlen területre. Az ilyen jellegű kutatásokkal egyaránt foglalkozó építészet és a földrajz, mivel más és más szempontból közelíti meg a témát, más eredményekre is jut.

Az építészet, és a települések rendezési terveivel foglalkozó más műszaki tudományok a településeknél alapvetően a területfelhasználást veszik alapul, és eszerint különböztetnek meg kategóriákat. Így alapvetően beépített és beépítetlen területeket, mint az a 2011 végén elfogadott Budapest városfejlesztési koncepciójából kiderül (*1. táblázat*). E koncepció alapján a főváros területének 47,8 százaléka (250,83 ha) van beépítve, a többi beépítetlen. A beépített területnek a legnagyobb része lakóterület, amely a főváros teljes területének a 29,5 százaléka. A beépített területen belül a lakórészeken kívül jelentős még a gazdasági-, közösségi célú intézményi-, kereskedelmi és szolgáltató-, és a katonai, valamint egyéb funkciójú terület. A beépítetlen területek harmada-harmada zöld- és közlekedési terület, közel negyede pedig mezőgazdasági térség.

A földrajztudomány, azon belül a településföldrajz, a beépítettséget nem a területfelhasználás módja szerint vizsgálja, hanem aszerint, hogy az adott településen belüli egyes térségek mennyire őrizték meg természeti (eredeti) állapotukat, illetve milyen mértékben alakultak át az emberi tevékenység szerint műtájjá. Vagyis, véleményünk szerint a városüzemeltetési- és a közlekedési területeket az ember alakította ki, ezért

az ott lévő természeti tájat átalakította, hiszen amiket ott létrehozott, azok a város, a városban élő népesség szükségleteit elégítik ki, a létesített műtárgyak, épületek, mesterséges felszín kialakítása által. A településföldrajz tehát csak a mezőgazdasági-, a természetközeli (erdők, cserjék, gyepek)- területeket, illetve a vízfelületeket tekinti beépítetlen térségeknek a településeken. Ennek értelmében Budapest területének 70,5 százaléka beépített, a többi beépítetlen.

1. táblázat: Budapest területének megoszlása a területfelhasználás főbb kategóriái alapján
Table 1 Land use in Budapest

| Területfelhasználási kategóriák | Területe (ha) | A főváros teljes területének %-ban | Beépített/beépítetlen terület %-ban |
|-------------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Lakóterület | 154,82 | 29,5 | 61,7 |
| Közösségi intézményi terület | 14,53 | 2,8 | 5,8 |
| Irodaterület | 3,42 | 0,7 | 1,4 |
| Kereskedelmi és szolgáltató terület | 14,06 | 2,7 | 5,7 |
| Gazdasági terület | 30,72 | 6,4 | 12,2 |
| Különleges terület | 10,12 | 1,9 | 4,0 |
| Honvédségi és egyéb terület | 23,2 | 3,8 | 9,2 |
| Beépített terület összesen | 250,83 | 47,8 | 100,0 |
| Városüzemeltetési terület | 6,09 | 1,2 | 2,2 |
| Üdülő-, sport- és zöldterület | 91,86 | 17,5 | 33,5 |
| Közlekedési terület | 93,25 | 17,8 | 34,0 |
| Vízfelület | 18,23 | 3,5 | 6,6 |
| Mezőgazdasági terület | 64,86 | 12,3 | 23,7 |
| Beépítetlen terület összesen | 274,29 | 52,2 | 100,0 |
| Budapest összterülete | 525,12 | | 100,0 |

Forrás: Budapest városfejlesztési koncepciója, mellékletek 2011. Budapest

A jelenlegi területfelhasználás kissé eltér a 26 évvel ezelőtől. Az államszocialista időszak vége felé, 1985-ben a fővárosnak csak 46 százaléka volt beépített, ha mindezt a településföldrajz nézőpontja szerint vizsgáljuk, úgy 64 százaléka. Vagyis az elmúlt negyedévszázad alatt megnőtt a beépített területek aránya, és ezen belül a különböző kategóriák mértéke is változott. Kissé emelkedett a lakóterületek, jelentősen megnőtt a közlekedési területek, ezzel együtt csökkent a zöld-, az ipari- és a mezőgazdasági területek nagysága.

A BEÉPÍTÉS MILYENSÉGE, FORMÁJA, VÁLTOZÁSA

A beépítés milyensége, vagyis az, hogy települések belterülete milyen magas és milyen típusú házakkal, épületekkel, milyen sűrűn és milyen magasan van beépítve, lényegében a települések arculatát, morfológiáját határozza meg. Ugyanúgy, ahogy a beépítettség mértékében, úgy a beépítés formájában és módjában is különbség van az építészet- és a földrajztudomány között. Az építészet csak a lakóterületeknél vizsgálja a beépítés módját és alapvetően hármat különít el, úgymint a zárt sorú-, telepszerű- és a szabadon álló beépítést. A településföldrajz a lakóterületeken túl, vizsgálja a nem lakófunkciójú épületek közül a különböző közösségi célú intézményeket, az irodaházakat,

a kereskedelmi és szolgáltató egységeket és a kempingen kívül, a kereskedelmi szálláshelyeket is. Ugyanakkor nem foglalkozik a beépítés kapcsán az iparhoz, a közlekedéshez, vagy éppen a városüzemeltetéshez kapcsolódó és ezeken a területeken lévő épületekkel, mivel ezeket nem lehet besorolni egyetlen beépítési típusba sem.

A településekben a beépítés lassan változik, többnyire követi a különböző funkciók és a népességszám változásait, mindkettőt némi csúszással. Ha növekszik a település népessége, számukra lakást kell biztosítani. Ha rendkívül gyorsan, robbanásszerűen nő a lakosság száma, akkor tömegessé válik a lakásépítés. Hazánk városaiban ez az elmúlt két évszázadban kétszer következett be, csakúgy, mint Budapesten. Az egyik időszak a kiegyezéstől tartott az első világháborúig, ennek a mozgatóereje a kapitalizmus a vasút kiépülése volt. A főváros népessége ebben az időszakban megháromszorozódott. Az óriási embertömeg számára ekkor épültek fel a belső kerületekre oly jellemző 3-5 emeletes zártan épült bérházak, többnyire belső ganggal. Ezzel szemben az akkori külső kerületekben több kertvárosszerű telep épült fel, döntően családi-, vagy ikerházakkal, esetleg földszintes, illetve többszintes zárt módon, például a Tisztviselőtelep, Aszódi utcai lakótelep, MÁV lakótelep, Wekerletelep. A másik gyors népességnövekedés a szocialista iparosítás nyomán 1960 és 1980 között következett be, melynek kapcsán sorra épültek fel a négy-, vagy a tízemeletes tömbházakból álló lakótelepek. Mindkét esetben az épületek közel egyszerre, tervezetten, építészeti és formailag egymáshoz hasonlóan, teleszerűen épültek fel.

Változik a beépítés akkor is, ha a városokban új központi funkciók jelennek meg, vagy bővülnek a meglévő szerepkörök. Ezek többnyire gazdasági és/vagy politikai változásokhoz kötődnek. A magyar városok, így Budapest esetében is az elmúlt két évszázadban kétszer fordult elő olyan időszak. Az egyik a kapitalizálódás időszaka volt, a 19. század utolsó negyedében, amikor rengeteg új középület épült, különösen az államigazgatás, a kultúra, a művelődés, az oktatás és az egészségügy területén. A másik az elmúlt húsz évben volt, a rendszerváltástól napjainkig, ugyanis a globális piacgazdasághoz, az Európai Unióhoz való csatlakozás, és az államigazgatás, valamint az önkormányzatiság kiteljesedése szükségszerűen magával hozta új központi szerepkörű intézmények megjelenését és az ehhez tartozó épületek felépítését (irodaházak, bevásárlóközpontok, állami és önkormányzati intézmények, stb.).

Természetesen az is nagyon gyakori, hogy nem új épületet építenek, hanem egy már meglévőt alakítanak át, vagy lebontják és a helyébe újat húznak fel. Ezt nagyon sok minden indokolhatja, de a lényeg, hogy ott megváltozik a beépítés jellege, az épület megjelenése, arculata. Mindez igaz a középületekre és a magánházakra egyaránt.

Végeredményben azt mondhatjuk, hogy egy nagyvárosban, így Budapesten is 100-150 évente megújul, megváltozik a lakó- és nem lakóépületek jellege, a beépítés zárt-sága és vertikális tagozódása, vagyis maga a város beépítése. Természetesen vannak olyan épületek, amelyek funkciójuk, koruk, vagy igényes kivitelezésük, jellegzetes építészeti stílusuk, városképi jelentőségük, illetve műemléki védettségük miatt nem bontanak le.

A 2001. évi népszámlálás adatai szerint a budapesti lakásoknak csak kevesebb, mint negyede idősebb 80 évnél, a legtöbb (több mint a fele) az államszocializmus időszakában épült (2. táblázat). Viszonylag kevés lakás épült a két világháború és a szocializmus első két évtizede alatt, valamint a rendszerváltozás óta. 2001-ben a főváros lakásállománya 820977 db volt, ez 2011 elejére 895400 darabra növekedett, s közben 7524 lakás szűnt meg. Mindez azt jelenti, hogy az elmúlt tíz évben 81847 új lakás épült, a rendszerváltozástól napjainkig pedig összesen 126280 lakás, a jelenlegi lakásállomány 14,1 százaléka, azaz minden hetedik lakás. Meg kell jegyezni, hogy az elmúlt húsz év új lakásainak több mint harmada (36%) lakóparkokban épült zömmel ingatlanfejlesztő vállalkozások, illetve családi tőke, valamint önkormányzatok által. Feltételezve, hogy a 7524 megszűnt lakás döntő többsége a II. világháború előtt épültek közé tartozott, 2011-ben a fővárosi lakásállomány építési év szerint a következőképpen alakulhat: 1919 előtt épült a lakások 21,2, 1920-1944 között 14,8, 1945-1969 között 17,1, 1970-1989 között 32,8 és 1990 óta 14,1 százaléka. Természetesen mindezt a 2011. évi népszámlálás adatai fogják majd pontosan megmutatni.

2. táblázat: A lakások építési éve Budapesten 2001-ben
Table 2 Dwellings by year of building in Budapest, 2001

| Kerület | -1919 | 1920-1944 | 1945-1969 | 1970-1989 | 1990- |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| I. | 38,1 | 29,5 | 19,3 | 10,5 | 2,5 |
| II. | 15,9 | 25,2 | 18,5 | 31,4 | 9,0 |
| III. | 4,6 | 10,0 | 11,2 | 68,6 | 5,7 |
| IV. | 9,8 | 10,9 | 12,5 | 59,0 | 7,8 |
| V. | 75,9 | 16,4 | 5,5 | 1,7 | 0,4 |
| VI. | 91,4 | 5,9 | 1,6 | 0,7 | 0,3 |
| VII. | 87,2 | 9,1 | 2,1 | 1,3 | 0,2 |
| VIII. | 76,1 | 8,2 | 3,7 | 10,0 | 2,0 |
| IX. | 46,4 | 16,0 | 25,4 | 7,4 | 4,8 |
| X. | 10,9 | 15,1 | 21,6 | 49,4 | 2,9 |
| XI. | 9,4 | 20,3 | 31,1 | 35,4 | 3,7 |
| XII. | 16,2 | 27,5 | 20,4 | 30,9 | 5,0 |
| XIII. | 27,0 | 23,7 | 19,1 | 26,1 | 4,0 |
| XIV. | 9,5 | 20,8 | 31,2 | 32,5 | 6,1 |
| XV. | 12,1 | 13,6 | 12,5 | 57,7 | 4,3 |
| XVI. | 6,9 | 16,1 | 23,3 | 42,7 | 11,0 |
| XVII. | 4,4 | 12,7 | 17,3 | 52,0 | 13,6 |
| XVIII. | 3,9 | 15,3 | 28,2 | 41,1 | 11,4 |
| XIX. | 22,9 | 16,4 | 9,9 | 48,6 | 2,1 |
| XX. | 10,5 | 23,7 | 26,1 | 35,5 | 4,2 |
| XXI. | 1,8 | 10,2 | 26,6 | 57,8 | 3,6 |
| XXII. | 9,9 | 12,8 | 17,9 | 48,6 | 10,7 |
| XXIII. | 17,0 | 24,6 | 25,1 | 18,5 | 14,8 |
| Összesen | 23,6 | 16,6 | 18,7 | 35,6 | 5,4 |

Forrás: 2001. évi népszámlálás Budapest kötete, KSH.

Igen nagy különbségek vannak a lakások építési évét tekintve a fővároson belül. A 2001. évi népszámlálás adatai szerint a kerületek közül, a belvárosi kerületek (V.-IX.) lakásai a legrégebbiek, ott a lakások többsége, esetenként a háromnegyede, sőt a VI.

és a VII. kerület esetében 87,2, illetve 91,4 százaléka 1919 előtt épült, vagyis a népszámláláskor már több mint 80 éves volt. A legfiatalabb lakások a III. IV. XV. XVII és a XXI. kerületben vannak, ahol a legnagyobb lakótelepek találhatóak és a lakásállománynak mintegy fele, kétharmada fiatalabb 30 évnél. A régi budai kerületekben a lakások építési éve szerinti megoszlás nagyjából arányos, ugyanakkor érdekességük, hogy bár Budapesten a két világháború között viszonylag kevés lakás épült (arányuk a 2001-es adat szerint egyik kerületben sem éri el a 30 százalékot), de az I. a II. és a XII. kerületben e kategóriához tartozók aránya igen magas, a kerületek közül a legmagasabb. Ugyanis ezekben a gazdag budai, hegyvidéki kerületekben nagyrészt a két világháború között épültek fel a Budára oly jellemző két-háromemeletes, 8-16 lakásos, szép kivitelezésű, tömbös jellegű társasházak.

A lakások építési év szerinti megoszlását kerületenként a 2011. évi népszámlálás adatainak a feldolgozása előtt pontosan nem tudjuk megállapítani, de azt igen, hogy kerületenként hogyan változott (nőtt) a lakások száma és azt is tudjuk, hogy az egyes kerületekben mennyi épült 2001 és 2011 között (3. táblázat). A legtöbb új lakás az elmúlt évtizedben a XIII. és a XIV. kerületben épült (13297, illetve 7998 db), a legkevesebb pedig az V. és az I. kerületben (96, illetve 178 db). Ha a lakásállomány változását, növekedését nézzük, úgy is XIII. kerület áll az első helyen (122,5%) és a IX. kerület a második (119,5%). A fővárosi átlagnál 109,1 százaléknál nagyobb a növekedés a IV. X. XIV. XVII. és a XVIII. kerületben, a legkisebb pedig az V. az I. és a XIX. kerületben. Végül, ha az 1990 és 2001 között épült lakásokhoz hozzáadjuk az új évezred első évtizedében épülteket, amely egyébként jóval több, mint a korábbi dekádé, úgy kiszámolható, hogy a jelenlegi lakásállományból mennyi az 1990 után épültek aránya, feltéve, ha elfogadjuk azt a hipotézist, miszerint a megszüntetett lakások mindegyike a minimum 20 évnél idősebbek közül került ki.

3. táblázat: A kerületek lakásállománya és változása 2001 és 2011 között
Table 3 Dwelling stock and its change between 2001 and 2011 by districts

| Kerület | Lakásállomány | | Változás (%) | 1990 után épültek | Kerület | Lakásállomány | | Változás (%) | 1990 után épült |
|---------|---------------|-------|--------------|-------------------|-----------------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|
| | 2001 | 2011 | | | | 2001 | 2011 | | |
| I. | 16447 | 16625 | 101,1 | 5,4 | XIII. | 59159 | 72456 | 122,5 | 21,6 |
| II | 46018 | 47972 | 104,2 | 12,7 | XIV. | 63320 | 71318 | 112,6 | 16,6 |
| III | 56853 | 61848 | 108,8 | 13,5 | XV. | 36738 | 38341 | 104,4 | 8,3 |
| IV. | 43001 | 47364 | 110,1 | 16,2 | XVI. | 27739 | 29923 | 107,9 | 17,5 |
| V. | 19180 | 19276 | 100,5 | 0,5 | XVII. | 28644 | 31557 | 110,2 | 21,6 |
| VI. | 25182 | 26572 | 105,5 | 4,0 | XVIII. | 38345 | 43749 | 114,1 | 22,3 |
| VII. | 34889 | 36944 | 105,9 | 5,7 | XIX. | 26776 | 27349 | 102,1 | 4,2 |
| VIII. | 39946 | 42854 | 107,8 | 8,6 | XX. | 28345 | 30755 | 108,5 | 13,1 |
| IX. | 33042 | 39496 | 119,5 | 20,3 | XXI. | 32076 | 33107 | 103,2 | 6,6 |
| X. | 34484 | 38392 | 111,3 | 12,8 | XXII. | 20208 | 21456 | 106,2 | 15,9 |
| XI. | 70183 | 75846 | 108,1 | 10,9 | XXIII. | 8115 | 8685 | 107,0 | 20,4 |
| XII. | 32287 | 33515 | 103,8 | 8,5 | Fővárosi átlag | | 109,1 | 14,1 | |

Forrás: Budapest statisztikai évkönyve 2010.

Nos, eszerint a XVIII. kerületben a legmagasabb az elmúlt húsz évben épített lakások aránya (22,3%), de jóval magasabb a budapesti átlagnál (14,1%) a XIII. a XVII. a XXIII. és a IX. kerületben. Ezzel szemben jóval elmarad a fővárosi átlagtól kilenc kerületben, de különösen alacsony az I. a VI. a VII. a XIX. a XXI. kerületekben, de a legalacsonyabb a belvárosban (V. kerület), ahol mindössze 0,5% (3. táblázat).

A BEÉPÍTÉS HORIZONTÁLIS ZÁRTSÁGA ÉS VERTIKÁLIS TAGOZÓDÁSA

A beépítésnek, a településföldrajz szemszögéből nézve, alapvetően két aspektusa van, a horizontális zárttság és a vertikális tagozódás (MENDÖL T. 1936). A horizontális zárttság szerint, azaz az épületek egymástól való távolsága alapján, beszélhetünk zárt, vagy hézagos/nyitott beépítésről. A vertikális tagozódás szerint, azaz az épületek magassága, emeletszáma alapján megkülönböztetünk föld- vagy egyszintes, illetve emeletes, vagy többszintes beépítést. Itt kell megjegyezni, hogy a zárt és a tagolt beépítés többnyire a városokban jellemzőek, ezért az ilyen jellegű beépítést városiasnak nevezzük, ezzel szemben a nyitott/hézagos és a nem tagolt (vagyis földszintes) beépítés, amely általában falvainkban, vagy városaink külső részein, fordul elő, falusiasnak (CSAPÓ T. 2004). A fentiekből fakadóan hazánk városaiban négy alapesetet különböztetünk meg a beépítés vonatkozásában:

- többszintes zárt,
- többszintes nyitott/hézagos,
- földszintes zárt,
- földszintes nyitott/hézagos.

A főváros beépítésének a vertikális tagozódása nagy, ami az emeletes lakóházak jelentős arányában is megmutatkozik. A 2001-es népszámlálás szerint az emeletes lakóházak aránya 21,4%, ami a hazai városok közül a negyedik legmagasabb, csupán Dunaujváros, Kazincbarcika és Sopron előzi meg. Ezzel kapcsolatban azonban meg kell jegyezni három dolgot.

Az első az, hogy Nagy-Budapest kialakításáig, az akkori 14 belső kerületet magában foglaló Budapesten az emeletes lakóházak aránya sokkal magasabb volt, mint ma. Pesten az emeletes lakóházak aránya 82,8%, Budán 31,7%, az egész városban pedig 44,4% volt 1930-ban (BULLA B. – MENDÖL T. 1947). Vagyis az 1950-ben Budapesthez csatolt hét kis- és középvárossal, de még inkább a 16 nagyközséggel jelentősen csökkent az emeletes lakóházak aránya, amelyen a szocialista lakótelepi építkezés sem tudott alapvetően változtatni.

A második az, hogy a fővárosban a vertikális tagozódás később szűnt meg, mint a horizontális zárttság, hasonlóan a dunántúli, vagy észak-magyarországi történelmi városokhoz (MENDÖL T. 1963). Ebből következően Budapesten napjainkban a többszintes zárt beépítés kivételével nagyon kicsi a zárt sorú beépítés aránya.

A harmadik dolog, amit meg kell jegyezni az, – és ezt a felmérés tökéletesen igazolta – hogy az emeletes épületek száma és aránya jóval magasabb, mint amit a népszám-

lálási adatok rögzítenek. Ennek az oka az, hogy a népszámlálás csak a lakóépületeket rögzítette, nem foglalkozott a nem lakó-, vagyis a középületekkel. Márpedig egy településen, különösen a városokban mindig vannak középületek, amelyek nagy része emeletes. A teljesség igénye nélkül ide, a középületek közé soroljuk az igazgatási, hatósági, önkormányzati, oktatási, egyházi, egészségügyi, kulturális, művelődési intézményeket, a szállodákat, a bankok és biztosítók székházait, valamint az irodaházakat. Minél több és jelentősebb központi funkciói és minél több lakosa van egy városnak, annál több középülettel rendelkezik. A korábbi kutatások bebizonyították, hogy a hazai kisvárosokban mintegy 10-15, a középvárosokban 15-20, a nagyvárosokban, megyeszékhelyeken pedig 20-25 százalékkal több az emeletes épület, mint a népszámláláskor rögzített emeletes lakóház (CSAPÓ T. 2005).

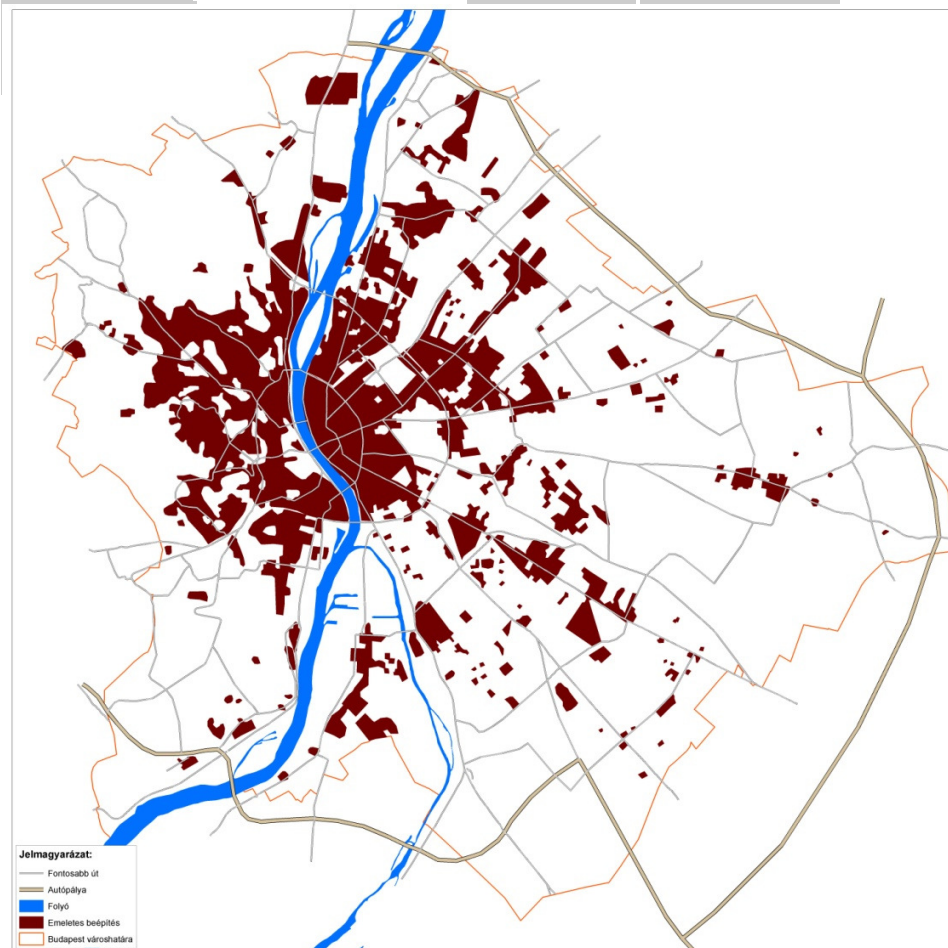
4. táblázat: A lakóházak közül az emeletesek és az egy lakásosok aránya (%) 2001-ben
Table 4 Proportion of more storey, respective single flat houses, 2001

| Kerület | Emeletes | Egy lakásos |
|-----------------|-------------|-------------|
| I. | 90,0 | 7,0 |
| II. | 35,0 | 58,9 |
| III. | 22,9 | 75,5 |
| IV. | 27,7 | 48,0 |
| V. | 96,7 | 3,5 |
| VI. | 97,3 | 1,5 |
| VII. | 97,8 | 1,8 |
| VIII. | 79,2 | 8,2 |
| IX. | 88,9 | 2,7 |
| X. | 33,5 | 50,5 |
| XI. | 46,4 | 48,7 |
| XII. | 51,0 | 38,9 |
| XIII. | 64,5 | 29,8 |
| XIV. | 42,6 | 47,7 |
| XV. | 11,3 | 66,2 |
| XVI. | 7,2 | 83,2 |
| XVII. | 3,3 | 92,2 |
| XVIII. | 6,2 | 81,6 |
| XIX. | 12,8 | 61,6 |
| XX. | 7,0 | 68,8 |
| XXI. | 11,8 | 73,5 |
| XXII. | 6,7 | 86,7 |
| XXIII. | 2,9 | 83,1 |
| Összesen | 21,4 | 66,0 |

Forrás: 2001. évi népszámlálás Budapest kötete, KSH

Budapesten, tekintettel arra, hogy rendkívül sok regionális, illetve főváros jellege következtében országos funkciókkal rendelkezik, ez az arány sokkal magasabb. Véleményünk szerint a 2001. évi népszámlálás szerinti 21,4% helyett az emeletes épületek aránya Budapesten hozzávetőlegesen 30% körüli. Az elmúlt tíz évben egyértelműen megnőtt a többszintes lakóházak száma és aránya is az új lakások/házak építése következtében, de hogy milyen mértékben, az majd csak a 2011. évi népszámlálás adataiból fog kiderülni.

1. ábra: Az emeletes épületek elhelyezkedése Budapesten
 Figure 1 Situation of more storey buildings in Budapest



Forrás: saját felmérés

Nagy különbség van a fővároson belül a kerületek között, az emeletes lakóházak arányát tekintve (4. táblázat). Jóval magasabb az emeletes házak aránya az 1950 előtti Budapestet is alkotó ún. belső kerületekben, de különösen az I. V. VI. és a VII. kerületben, ahol meghaladja a 90 százalékot. Egyedül a II. a III. IV. és a X. kerületekben marad 35% alatt, aminek az oka az, hogy ezekhez a kerületekhez 1950-ben falusiasabb beépítésű városokat, vagy nagyközségeket csatoltak (Pesthidegkutat, Újpestet, Békásmegyert). Ezzel szemben az 1950-ben kialakított külső kerületekben (XV. – XXIII.) az

emeletes lakóházak aránya többnyire 5-13% között, de több esetben (XVII. XXIII. kerület) 5% alatt van.

Az emeletes épületek a főváros belső, történelmi kerületei közül az I. V. VI. VII. kerületben homogén módon jellemzőek, a II. III. VIII. IX. XI. XII. XIII. és a XIV. kerületeknek a belvároshoz közel eső részein többnyire általánosak, míg a többi, külső kerületekben az előfordulásuk mozaikszerű, és egyre kisebb mértékű (1. ábra).

A BEÉPÍTÉS TÍPUSAI ÉS TERÜLETI ELŐFORDULÁSUK A FŐVÁROSBAN

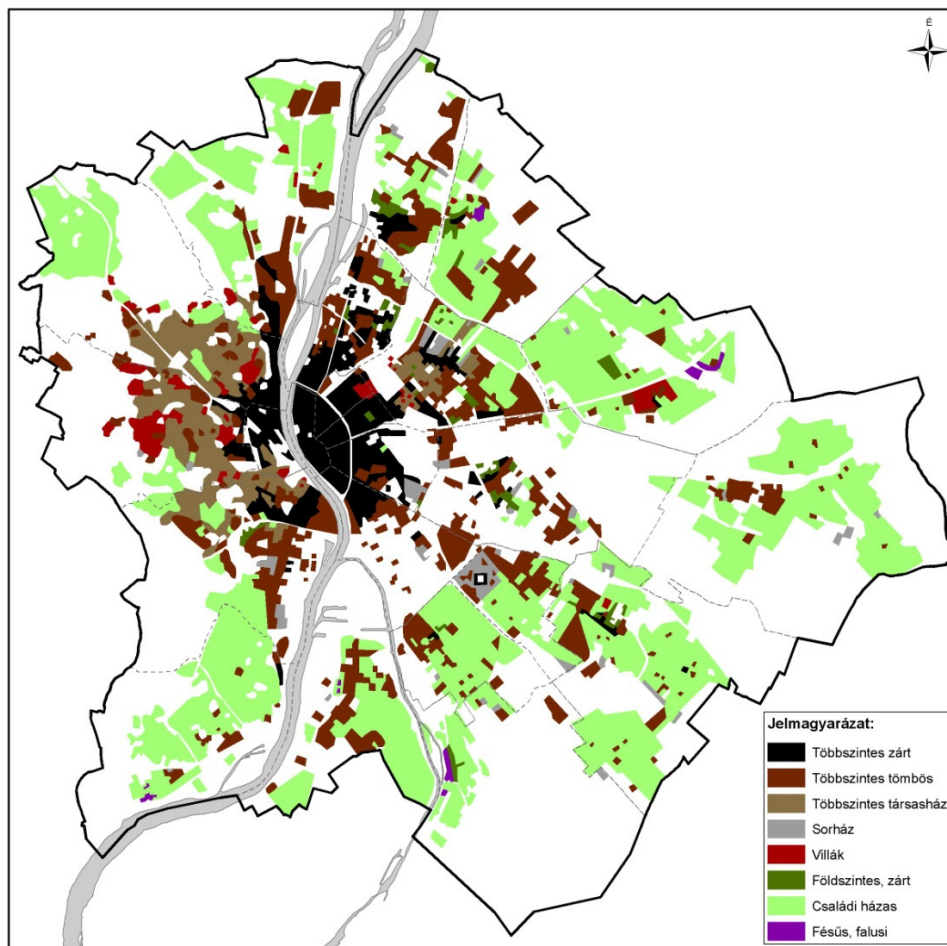
A beépítésnek a horizontális zártságból és a vertikális tagozódásból fakadóan alapvetően négy alaptípusa és azokon belül összesen kilenc típusa különböztethető meg. Ezek az alábbiak:

- *Többszintes zárt* (zárt sorúan épített többemeletes épületek)
- Földszintes zárt
 - klasszikus *földszintes zárt* (telekhatárra, zárt sorúan épített épületek)
 - *sorbázak* (telekhatártól távolabb, zárt sorúan épített épületek, gyakorta előkerttel)
- Többszintes hézagos (tömbös)
 - *többszintes tömbös* (újabb, lakótelepeken telepszerűen megépített), általában 3, 4, illetve 10 emeletes típusházak, de ide soroljuk az egyedi építésűeket is, melyek gyakran nem lakófunkciójúak,
 - *többszintes tömbös társasházak*, régi, vagy egészen új építésűek, kerítéssel körbevéve, maximum 3-4 szintesek,
- Földszintes hézagos,
 - klasszikus *földszintes hézagos* (utcafrontra épített földszintes épületek, közöttük 3-4 méternyi távolsággal, a házak tengelye párhuzamos az utcáéval)
 - *villa, villaszzerű* (nagy alapterületű, egyedi építésű, igényes kivitelezésű, zömmel a 2. világháború előtt épült polgári épületek, nagy, gondozott kerttel)
 - *családi ház, vagy ikerház* (általában egy, az ikerháznál két család lakta földszintes, vagy tetőteres épület, a házak között kisebb-nagyobb távolsággal, a házak előtt olykor előkerttel)
 - *falusias, fésűs beépítés* (nagy telkekkel, a házak hossz tengelye merőleges az utca tengelyére, a ház mögött gazdasági épületek vannak).

A kutatás megerősítette azt a hipotézist, hogy Budapesten csaknem az összes, hazánk vidéki városában előforduló beépítési típus megtalálható. Kivéve a földszintes hézagos beépítést, bár a felmérés során találtunk egy-két tucatnyi ilyen épületet, ez azonban olyan kevés, hogy nem elemeztük és nem is ábráztuk. Ezzel szemben van

viszont olyan beépítési típus, amely csak a fővárosban jellemző, más városban alig található, ez a többszintes tömbös társasház (2. ábra).

2. ábra: Budapest beépítése, az egyes beépítési típusok szerint
Figure 2 Building up structure in Budapest



Forrás: saját felmérés

TÖBBSZINTES ZÁRT BEÉPÍTÉS

Ez a típusú beépítés, melyet Mendöl nagyvárosias formának nevezett, az egyik legdominánsabb Budapest belső kerületeiben, de az egész fővárosban is a három legjellemzőbb beépítési típus közül az egyik. Aránya Budapest teljes beépített területének mint-

egy tizede. Alapvetően lakó- és középületek épültek így, de napjainkra a lakófunkció egyre inkább háttérbe szorul. A mai, többszintes zárt módon beépített épületek döntő hányada a kiegyezést követően, elsősorban a három város (Óbuda, Buda és Pest) egyesítése után és az első világháború között épült, vagyis akkor, amikor a magyar főváros lényegében metropolisszá vált. Ennek mozgatóereje volt a rendkívül gyors kapitalizálódás, az ipar és a vasúti közlekedés gyors kiépülése, melyek révén a főváros népessége robbanásszerűen megnőtt. A városba tódult tömegeknek lakásokat kellett adni, ezért sorra épültek meg a 19. század utolsó harmadában és a 20. század elején a belvárost jellemző 4-5 emeletes bérházak/bérkaszárnnyák, sok helyen jellegzetes szűk udvarokkal, függőfolyosókkal. A lakóházak mellett ebben az időszakban épültek fel a központi funkciókhoz (igazgatás, oktatás, kultúra, pénzügy, stb.) kötődően a főváros legfontosabb középületei is.

A többszintes zárt beépítésű terület Budapest legsűrűbben beépült térsége, ahol a vertikális tagozódás is jelentős. A fővároson belül a pesti oldalon fordul elő nagyobb arányban, ahol domináns az V. VI. és a VII. kerületekben (2. ábra). A VIII. kerületben ez a beépítés a Rákóczi u. – Fiumei u. – Orczy u. által határolt részen van, míg a IX. kerületben még kisebb területen, lényegében a Kiskörúttól a Haller utcáig. Ilyen beépítés jellemző a XIII. kerületben, Újlipótvárosban, Lőportáldűlőn, valamint Angyalföld déli részén, a Róbert Károly körút mentén, de itt nem összefüggő területen. Előfordul többszintes zárt beépítés Újpesten (IV. kerület) is, az egykor önálló város, központi részén, valamint Zuglóban (XIV. kerület), a Nagy Lajos király útja környékén, Kis- és Nagyzuglóban, ez utóbbiban a Kerepesi út Őrs vezér tere felőli részén. A többi pesti kerületben vagy kis foltokban található többszintes zárt beépítés, mint pl. a X. kerületben a Kőrösi Csoma Sándor út mentén, a Szent László tértől a Jászberényi útig, a XV. kerületben, Rákospalota központjában a Hubay Jenő tér környékén, a XX. kerületben, Pesterzsébet egykori központjában, a Kossuth Lajos tér környékén, vagy alig, sőt egyáltalán nem fordul elő (XVI. XVII. XVIII. XXI. XXIII. kerületek).

Budán a többszintes zárt beépítés jóval kisebb területen jellemző. A hat budai kerület közül aránya csupán az I. kerületben jelentős, ahol a kerület felét teszi ki. A Várban azonban nem a 4-5 emeletes bérkaszárnnyák jellemzőek, hanem az 1-2 emeletes nagyrészt barokk, copf, és rokokó stílusú műemlék épületek. A II. kerületben elsősorban Vizivárosban, a III. kerületben, Óbuda déli részén, a Bécsi és a Pacsirtamező utcák között jellemzőek a többszintes zárt beépítésű épületek. A XII. kerületben a Széll Kálmán (Moszkva) tértől délre a Krisztina város nagy része ilyen beépítésű, a Németvölgyi – Csörsz utcák és a vasút által határolt területen. Végül nagyobb arányban még a XI. kerületben (Újbudán) találunk többszintes zárt beépítést, Lágymányos nagy részén (a Villányi úttól délre, a Szerémi sorig és az Irinyi József útig). A XXII. kerületben ez a típusú beépítés alig fordul elő, csupán egy kis helyen, Budafok egykori belvárosában, a Városház tér környékén található.

A többszintes zárt beépítésnek, annak ellenére, hogy egy típust jelöl a megnevezés, mégis sokféle megjelenési formája, arculata van, ráadásul az épületek között a több száz évestől az egészen újig mindegyik megtalálható. A legrégebben épített (16-18.

század) copf, rokokó és zömmel barokk stílusban épített, 1-2 emeletes épületek nagy része a Várban és a Fő utcán található, melyek többsége műemléki védeltséget élvez. Ezeket az épületeket felújították, állaguk jó. Korábban Óbudán is több ilyen épület volt, de az államszocializmus időszakában döntő többségüket lebontották. Van néhány, ma már kuriózumnak minősülő formája a többszintes zárt beépítésnek. Mindenképpen ilyennek nevezhető a III. kerületben az 1914-ben épült Óbudai Gázgyár lakótelepe, amely 1-2 emeletes zárt beépítésű, vagy a XIX. kerületi, Kós Károly által tervezett Wekerle telep (1908-26) központi, háromszintes zárt sorú része, de ide tartoznak a Mezőkövesd utcai (XI.) és a Kerepesi úti (XIV.) 1950-es években szocreál stílusban épített zárt sorú négyemeletes házak is.

A fővárosban a többszintes zárt épületek döntő többsége a kiegyezés és Trianon közötti fél évszázadban épült. Azonban a többszintes zárt építésű bérházak ennél tágabb intervallumban épültek ki, amelynek négy szakaszát különböztethetjük meg. Az első 1790-től 1867-ig, amikor, de különösen az 1830-as évektől megjelentek a Belvárosban, Lipótvárosban a körülépített udvaros, 2-3 emeletes klasszicista bérházak. Ekkor kezdődött a földszintes házak lecserélődése emeletesekre. A második szakasz (1867-1920) első felében, a Millenniumig vált tömegessé a bérházak építése, elsősorban az Erzsébet-, Ferenc-, József- és Terézvárosban. Ebben a harminc évben folytatódott a körülépített udvaros, de már valamivel magasabb és eklektikus bérházak építése. A szakasz második felében, a Millenniumtól Trianonig, ugyancsak körülépített udvaros, szecessziós bérházak épültek tömegesen, ám még magasabbak (4-5 emeletesek), és elsősorban Újlipótvárosban, Lágymányoson, Belső Ferencvárosban, valamint Vízivárosban. A két világháború közötti, harmadik szakaszban változtak a bérházak, egyben alábbhagyott a nagy bérházépítési láz. A korábbi körülépített udvaros (belső gangos) épületek helyett zárt keretes házakat hoztak létre, egy tömböt teljesen körülépítve, nagy parkosítható udvarokkal, ahol a lakások a belső lépcsőházi előtérből nyíltak és nem a belső gangokból. Újlipótvárosban, Lágymányoson, Vízi- és Krisztinavárosban jellemzőek ezek a típusok. Az államszocialista időszakban, amely a negyedik szakaszt jelenti, igen kevés többszintes épült zárt sorúan. Ezek közé elsősorban az 1950-es évtized szocreál stílusú épületei tartoznak, például a Kerepesi úti, vagy a Mezőkövesd utcai lakótelepen.

A 80-150 éve zárt sorúan épített bérházaknak az állaga nagyon változó. Vannak melyeket állami és/vagy önkormányzati forrásokkal tömbrehabilitáció keretében teljesen felújítottak. Gyakori, hogy a meglévő foghíjakba, többnyire a régi lepusztult épületek helyére a rendszerváltozást követően új, többszintes zárt épületeket építettek. Különösen az Újlipótvárosban és a Ferencvárosban található nagy számban ilyen új, igényes kivitelezésű lakóházak. A lepusztult városrészek rehabilitációja és/vagy revitalizációja több helyen (középső Ferencváros, középső Józsefváros, Kőbánya-Városközpont, Újpest-Városközpont) sikeres volt, összesen mintegy 3000 lakást újítottak fel, ill. építettek újként (EGEDY T. – KOVÁCS Z. – SZÉKELY G.-NÉ – SZEMZŐ H. 2005). A Ferenc- és Józsefvárosi, régi belvárosi területeken valamennyi jellegzetes probléma megvolt – az épületállomány leromlott, a lakások rendkívül rossz minőségűek, az ingatlanárak alacsonyak, a közterületek elhanyagoltak – a kerületek elindítottak egy reha-

bilitációs programot, melyeknek következtében a területek népessége is megújult, a rehabilitáció társadalmi változásokat indított el (EGEDY T. 2005).

Az önkormányzati rehabilitációs programok mellett, a főváros belső (VI.–IX.) kerületeiben, különösen azok Nagykörúton belüli részén, valamint az V. kerületben vállalkozási alapon is sok épület újult meg, vagy épült. Az elmúlt két évtizedben sorra vásároltak meg (gyakran külföldi) vállalkozások, ingatlanfejlesztő cégek régi patinás palotákat, melyeket felújítottak, és ma régi szépségükben pompáznak (Avenue Gardens, Gozsdu Udvar, Dorottya Palazzo, Andrásy Palace, Andrásy u. 41, Ambassador Park, Andrásy Rose, Kreisch Palota, Relax Home, Bokréta Ház, Mozsár Palace, Elisabeth Residencia, Dob Udvar, Szent Király Palace). Az esetek többségében ezek az épületek általában elvesztették eredeti tiszta lakófunkciójukat, szerepkörük ma vegyes, ami azt jelenti, hogy az alsó szinteken irodák, különböző vállalkozások, míg a felsőbb szinteken többnyire luxuslakások találhatók. Ezek az épületek többnyire lakóparkként is funkcionálnak, az ehhez tartozó állandó porta-, őrző-védő szolgálattal, és sok más egyéb, gyakran luxusszolgáltatással. A felújítások mellett előfordul, hogy a vállalkozások a felvásárolt régi épületet lebontják és helyére modern, tetszetős lakóházakat, lakóparkokat (Rózsa Udvar, Sajó Udvar, Szent András Ház, Mentha Park), vagy nem lakófunkciójú épületeket, többnyire irodaházakat emelnek (Madách Trade Center, Bank Center). Gyakorta előfordul az is, hogy régen ott lévő foghíjakat építenek be, többnyire lakóépületekkel, vagy irodaházakkal, különösen a VI. VII. és a IX. kerületben. Budapesten a legnagyobb megújulás a VIII. kerületben a József körút–Üllői-, Práter-, Szigony utcák közötti 22 hektáros területen történik, ahol PPP konstrukcióban készülő Corvin Sétány projekt keretében 1400 lakást újítanak fel és 3000 újat építenek. A lakások mellett itt lesz néhány év múlva a belváros legnagyobb üzleti negyede irodákkal kulturális és kereskedelmi intézményekkel, 700 méter hosszú bevásárló utcával, sport- és wellness központtal. A projekt keretében mintegy ezer, rossz állapotú önkormányzati lakást bontanak le.

Mindezen eredmények mellett a belső kerületekben (az V. kerület kivételével) több helyen is találhatunk még leromlott állapotú többszintes zárt épületeket, vagy foghíjakat, melyek napjainkban többnyire parkolókként hasznosulnak. Ilyeneket a VI. kerületben Pacsirtamezőn, a VII. kerületben a Jósika, az Akácfa és a Kazinczy utcák környékén, a VIII. kerületben a Köztársaság-, Teleki László-, Kálvária- és a Mátyás terek közötti részen, a IX. kerületben a Gát és a Mester utcák egy részén, a XIII. kerületben pedig a vasút és a Szent László utca közötti térségben találunk.

FÖLDSZINTES ZÁRT BEÉPÍTÉS

Ez a típusú beépítés hazánkban általában a nagyobb városok belső részein fordul elő többnyire a többszintes zárt beépítésű városmag körül, vagy a dunántúli és észak-magyarországi kis- és középvárosokban, ahol a városmagokban is megtalálható. A földszintes zárt beépítés egyértelműen városias jellegű, megjelenése és elterjedése összefügg a polgárosodással, a nem agrárfoglalkozású lakosság számának a megnövekedé-

sével. Budapesten a 19. század elejétől, a vidéki városainkban azonban csak a század végétől terjedtek el, sok esetben egy-egy városrész egésze is ily módon épült be.

Hazánkban a zárt földszintes házaknak három típusa alakult ki. Az egyik a kerített, amely minden oldalról zárt, középen kicsi udvarral. Ez csak a Nyugat-Dunántúl néhány városában fordult elő, ma már egyáltalán nem jellemző. A másik típus a német eredetű „*Langhaus*” amelynek az utcával párhuzamosan egy főszára van. Ez a legjellemzőbb a hazai városokban, különösen a Dunántúlon és Észak-Magyarországon. Végül van a falusias, fésűs házból fokozatos át, illetve hozzáépítésekkel kialakult típus, amely parasztházból jött létre a lakók foglalkozási, illetve társadalmi helyzetének a megváltozása miatt. Ez a típus is gyakori, elsősorban az alföldi városokban.

Budapesten a német gyökerű Langhaus terjedt el, melyet Mendöl Tibor találóan kispolgári házsornak nevezett. A földszintes zárt beépítés napjainkban csak kis arányban fordul elő a fővárosban, és egyetlen kerületben sem található nagyobb és/vagy összefüggő területen, pedig a 19. század közepéig meghatározó volt Pesten és Óbudán. A fővárosban az összes beépítési típus közül ez szorult vissza a legjobban. Az 1860-as évektől megindult rendkívül gyors kapitalista fejlődés során elsőként, az egysegesülő főváros belső kerületeiből kezdtek eltűnni, de nem teljesen, hiszen Mendöl szerint a 20. század 30-as éveiben Pest belterületén az épületek közül még 17,8% volt (zártosorú) földszintes, míg Budán 47,8% (BULLA. B. – MENDÖL T. 1947). A földszintes épületek még a 2001. évi népszámláláskor is néhány százalékban előfordultak a belvárosban, azonban napjainkra (a felmérésünk szerint) mind Buda, mind Pest belvárosi részéről csaknem eltűntek a földszintes (zárt) épületek. Mindez a piacgazdaságra való áttérés következtében jelentősen megnövekedett telekáraknak a következménye elsősorban. Budapest egészét tekintve napjainkban a földszintes zárt beépítés aránya a beépített területtől nagyon csekély, alig néhány százalék, csupán Újpesten, Kőbányán, Rákospalotán és Soroksáron található számottevő mértékben.

Napjainkra az V. kerületben gyakorlatilag nincs földszintes épület, VI. VII. VIII. kerületek teljes területén, valamint a IX. és a XIII. kerületnek a Róbert Károly-Hungária-Könyves Kálmán körutakon belüli területén is csupán néhány található. Ezekben a kerületekben csak a leginkább lepusztult, már-már gettósodott részeken fordulnak elő földszintes zártosorú épületek, de csak egy-egy, beékelődve az emeletes házak közé. Ugyanez a helyzet Buda belső kerületeiben is. A leginkább szembetűnő a zárt földszintes épületek visszaszorulása, illetve immáron az eltűnése Óbudán, ahol még fél évszázaddal ezelőtt is ez volt az egyik meghatározó beépítési típus, ahol nagyon hangulatos régi házakat lehetett találni. Nos, ez a millió napjainkra szinte teljesen eltűnt, döntően Óbuda központjának többszintes tömbházakkal történő átépítése, valamint a többszintes zárt beépítés terjedésének következtében (2. ábra).

A zártan épült földszintes házak csak néhány kerületben maradtak meg számottevő mértékben. Elsősorban olyan kerületekről van szó, amelyek 1950-ig önálló települések, sőt, jogállásuk szerint városok voltak. Újpest az egyik olyan budapesti kerület, ahol viszonylag nagyobb területen megmaradt a kisvárosias zártosorú földszintes beépítés. Kiterjedése nagy mértékben csökkent a II. világháború előtti állapothoz képest, de

napjainkban is jelentős. Összefüggő tömbben található a zártan épült földszintes házak a kispesti városközponttól északra, a Váci út, valamint a Tinódi-, a Báthory-, az Erkel Gyula-, a Bercsényi-, valamint a Károlyi István utcák közötti területen. Ez a beépítés még két kisebb területen is előfordul, vagy inkább megmaradt, hiszen minden bizonnyal egykoron övként vette körül a történelmi városközpontot. Az egyik ilyen terület a központtól délre a Bocskai és a Berda József utcák között van, erősen lelakott, lepusztult épületekkel, a másik az Anonymus-, Erzsébet- és a Pozsonyi utcák háromszögében van, sokkal jobb állagú házakkal.

Kőbányán is viszonylag nagy a kiterjedése a kisvárosias, földszintes zárt beépítésnek. De nem összefüggően és nem homogén módon, hanem keveredve hézagosan zárt földszintessel és az 1-2 emeletes épületekkel. Három kisebb-nagyobb foltban található zárt sorú földszintes házak a régi kerületközpont körül. Az egyik a Liget utcától a vasútvonalig terjedő rész, melyet azonban több helyen ipari terület szakít meg, a másik, a Csajkovszkij parktól délre, a Gergely és a Petróczy utcák között van, a harmadik pedig a Dreher sörgyártól nyugatra a Nyitra és a Maláta utcák környékén található.

Viszonylag nagy területen vannak földszintes zárt sorú épületek a XV. kerületben, Rákospalota központjában, ahol a régi városmagot veszik körbe, kissé elnyúlva a Fő- és a Bácska utak mentén, valamint a Hubay Jenő tértől délre. A VIII. kerületben, a régi „Pesti Rózsadombnak” is nevezett Tisztviselőtelepen több utcában fordulnak elő zárt földszintes lakóházak, de gyakori a keveredés is, elsősorban családi házakkal és kisebb részt villákkal. Kisebb területű az ilyen beépítés az egykori nagyközségben, mégpedig Soroksár központjában a Grassalkovich útnak az Erzsébet utcától a Templom utcáig terjedő szakaszán, valamint Pesterzsébet centrumának számító Szent Erzsébet tér környékén. Angyalföldön csak a kerület szélén, a Szent László és a Tatai utcák között található ez a beépítési típus, de az épületek, különösen a körülöttük lévő új, többszintes társasházakhoz képest erősen le vannak pusztulva. A fentiekben túl csak Zuglóban, a Mexikói-, Fogarasi-, Várna utcák háromszögében, valamint Kőbányán a Liget- és a Gergely utcák környékén található földszintes zárt beépítés.

Ezeknek az épületeknek a többsége lakóház, kisebb részben fordul csak elő – elsősorban a városrészek fő utjainak mentén -, hogy az épületekben nem lakások, hanem pl. üzletek, vendéglátóhelyek, vagy szolgáltató vállalkozások vannak. A földszintes zárt építésű házak nagyobb része felújított, állaguk jó, de mégis előfordul, hogy néhány épület nagyon lepusztult, lakóik gyakran lump elemek, sokszor cigányok, akik rendkívül lelakták már az épületeket.

SORHÁZAS BEÉPÍTÉS

Az utóbbi három évtizedben, azon belül is leginkább a rendszerváltozást követően terjedt el az előkerttel rendelkező, zárt sorúan épített maximum háromszintes, egy-egy család lakhelyül szolgáló beépítési forma. Meg kell azonban jegyezni, hogy jó néhány városban már a II. világháború előtt is, és azt követően is építettek sorházakat a na-

gyobb cégek, saját munkásainak és dolgozóinak. Ez a beépítési típus leginkább a földszintes zárt beépítéshez hasonló, kisvárosiasan sűrű beépítésű, egyértelműen városias, esetleg kertvárosias forma. Általában egy időben építik egy-egy utcában, telepszerűen, vagyis azonos típusú házakkal az utca egész hosszában. A sorházak többnyire előkertekkel épülnek, formájuk, típusuk sem teljesen megegyező, de nagyon hasonló. A sorház lényegében átmenet a családi ház és a kisebb zárt sorú lakótelep között. Formáját tekintve könnyen összekeverhető a földszintes zárt beépítéssel, különösen akkor, ha nincs elkerített előkert, vagy a házak tetőtér beépítésűek. Budapesten nem a legjellemzőbb beépítési típusok egyike, elterjedésének mértéke a földszintes zárt beépítéshez hasonlóan, csupán a teljes beépített terület néhány százaléka.

Öt kerületben egyáltalán nem fordulnak elő sorházak, ezek a budai oldal elegáns polgári kerületei (I. II.), illetve a három leginkább belvárosi kerület (V. VI. VII.). Legnagyobb arányú sorházas beépítést a X. a XI. és a XVIII. kerületben találunk (2. ábra). Kőbánya három különböző részén jellemzőek a sorházak. Az egyik, az Óhegy park és a Fővárosi Vízművek közötti néhány utca új, a másik Újhegy északi része a Maglódi út-Sibrik Miklós és a Takarékos utcák háromszöge, régi építésű házakkal, jellegzetes szűk síkátorokkal. Harmadik, a Laposdűlőn, a 20. század elején épített MÁV lakótelep, ahol egyemeletes, hatlakásos házak vannak, jellegzetes vasutas épületekkel. Szintén nagyobb arányban jellemző a sorházas beépítés a XI. kerületben. Itt legnagyobb kiterjedése Albertfalván van, ahol földszintes és kétemeletes sorházak egyaránt előfordulnak, a Fehérvári út, az Építész- és a Mezőkövesd utca, valamint a Szerémi út által határolt területen. Ennek egy része az 1929-ben épített Albertfalvai Tisztviselőtelep, egykori OTI telep. Kelenföld déli részén, a Bornemissza és a Rátz László utcák között, valamint a Boglárka és a Major utcák közötti területen szintén sorházas beépítés a jellemző. Végül a BKV autóbuszgarázs környékén a Györök utcában vannak még régebbi építésű földszintes sorházak. Pestszentlőrincen, az Erzsébet telepen a Kézai Simon és a Káldi Márk utcák között, a Gloriett telepen a Gilice tértől nyugatra és a Rendessy telep északnyugati részén jellemzőek, míg a XVIII. kerület másik részén, Pestszentimrén a Királyhágó Lakóparktól nem messze, a volt laktanyától délre a Kétújfalusi és a Flór Ferenc utcák közötti terület épült be új, kétemeletes sorházakkal.

A VIII. és a IX. kerületben a sorházas telepek kialakítása a vasútépítésekhez kötődött. Mindkét kerületben a MÁV építette a munkásai számára telepeket a 20. század elején. Ilyen a vasúti pályák közé épített Aszódi utcai lakótelep, amelynek 90 éves házai igazi kuriózumok. A telep déli része ugyanis földszintes sorházas, de utcák helyett 1-1,5 méter széles közök vannak, piciny telkekkel, a beépítés tehát hihetetlenül sűrű. Nem messze található a MÁV munkástelep, amely szintén a 20. század elején épült kétemeletes tömb- és sorházakkal, valamint telepszerűen kivitelezett (tehát egyforma) sűrűn elhelyezkedő családi házakkal. Itt található, a főváros egyetlen lakássá átalakított víztornya is. Józsefváros keleti szélén, a Kerepesi út, a Hungária körút és a vasútvonal közötti városrészen nagyon vegyes a beépítés. Sorházak a terület déli részén, a Salgótarjáni utcától délre, a 20. század elején felépült MÁV lakótelepen vannak.

Külön színfoltja Kispestnek, de talán a főváros egészének is, a Wekerletelep, amelynek építése 1908-ban kezdődött meg Wekerle Sándor kezdeményezésére. A Wekerle telepen többféle beépítési típus előfordul, köztük a főtértől kiinduló nyolc sugárút mentén kétszintes iker- és sorházak is. Pesterzsébeten is előfordul sorházas beépítés. Földszintes sorházak vannak a Mártírok útja – Hátszeg-, Vaskapu- és a Fiume utcák közötti területen és régi építésűek találhatóak a Vágóhíd utca közepén ipari részek között, melyeket egykoron a gyárakban dolgozók számára építettek munkástelepként. Szintén munkástelepként funkcionált Pesterzsébeten, a Mártírok útja – Hátszeg-, Vaskapu- és a Fiume utcák közötti terület, ahol régi építésű földszintes sorházak vannak, de ilyen a Vágóhíd utca közepén, ipari részek közötti kétszintes telep is, melyet a közeli gyárakban dolgozók számára építettek. Csepelen is található munkások számára teleszerűen épült sorházak, az ipari területbe ékelődött Posztógyári közben és a Tanműhely utcában, ma már eléggé lepusztult állapotban.

Néhány esetben lakóparkokat is kialakítottak sorházas beépítéssel. Ilyen, a XIV. kerület délkeleti csücskében épült háromszintes Harmónia Lakópark, valamint a földszintes kialakítású Panoráma lakópark. Zuglóban ezen kívül Alsórákoson a Rákospatak-tól délre fordul elő sorházas beépítés. A XVI. kerületben Árpádföld és Cinkota között szintén van részben kétemeletes tömbházakból, részben sorházakból kialakított lakópark, az Euréka Lakókert.

A többi fővárosi kerületben ez a beépítés nem nagyon jellemző, általában a kerületeknek csak egy-egy kis részén, gyakran egy, vagy néhány utcában. A IV. kerületben Észak-Újpesten található két kisebb részen, sorházas beépítés. Régebben épült, Megyer északi részén a Flotilla-, Szilaspatak-, Megyeri- és a Szondi utcák közötti lakóterület, újabb építésű viszont a Rajki Márton tér környéke, a Szilas-patak és az Erdősor utca között. A XIII. kerületben csak egy helyen, az Angyalföld északi részén fordulnak elő földszintes sorházak, a Göncöl és a Völegény utcák középső szakaszán. Hasonlóan csak egy kicsiny területen, a Rákos utcának a Dugonics- és az Arany János utcák közötti részén található sorházas beépítés a XV. kerületben, Rákospalota központjától nem messze. A XVII. kerületben Rákoscsabán a Diák parkhoz közel a Pesti úttól délre Pipishegyen vannak új sorházak. Nagytétényben (XXII. kerület) csak a Csút utcai tömbházaktól keletre, a Csút és a Bartók Béla utcák között található sorházak. Soroksár Újtelepi részén, a Nyír utcai és a Szent Lőrinc úti lakótelepeket vékony sávban sorházak övezik elsősorban északról. Ezen kívül a XXIII. kerület legészakibb részén, egybeépülve a XX. kerülettel, még egy kicsiny, sorházakkal beépített rész található Bolyai lakótelep néven.

TÖBBSZINTES TÖMBÖS BEÉPÍTÉS

Ha az emeletes épületeket nem zárt sorúan, hanem hézagosan, vagyis egymástól kellő távolságra, tömbszerűen építik fel, úgy a beépítést többszintes tömbösnek nevezzük. Ez a típus hazánkban általában a II. világháborút követően vált jellemzővé, amikor az iparosodó városainkba rengetegen költöztek be, ráadásul az 1970-es évekig a természetes szaporodás is számottevő volt, vagyis rendkívül gyorsan nőtt a városi népesség

száma. Emiatt, a lakásigény kielégítése miatt kezdődött meg, a lakótelepek kialakítása. A lakóházakon kívül a telepeken a különböző oktatási, egészségügyi és kulturális intézményeket is építették, többnyire alacsony (1-2 emelet) beépítéssel.

Budapesten a családi házas beépítés mellett a többszintes tömbös beépítés a legelterjedtebb (2. ábra). Darabszámra és területre a családi házas beépítés természetesen nagyobb, de a bennük lakók száma hasonló, a főváros lakásságának mintegy harmada tömbházban, harmada családi házban, a harmadik harmada pedig az összes többi beépítési típusban él. Nem csupán lakóházak, hanem – különösen az elmúlt húsz évben – irodaházak, bevásárlóközpontok, ritkábban oktatási-, egészségügyi-, igazgatási-, kulturális és egyéb intézmények is igen gyakran így módon épültek/épülnek. A többszintes tömbházak épülhetnek telepszerűen (ez volt a gyakoribb) és egyedi módon.

A fővárosban, szemben a legtöbb vidéki várossal, már a II. világháború előtt is épültek lakótelepek, bár ezeket inkább csak telepnek nevezik. Ezek a telepek, hasonlóan a későbbi lakótelepekhez azonos típus szerint, egységes kivitelezésben készültek, de általában nem többszintes tömbös módon. Az egyik legrégebbi a Tisztviselő telep, amely 1887-89-ben épült vegyes beépítéssel, a másik az ikerházas MÁVAG kolónia (1908-1909) mindkettő a VIII. kerületben. 1914-ben épült az Óbudai Gázgyár lakótelepe, de zárt sorúan 1-2 emeletes házakkal a III. kerületben. Az egyik legismertebb telep, az 1908 és 1928 között megvalósult Wekerle telep vegyes beépítéssel, a XIX. kerületben. Kőbányán található az 1921-1926 között épült, vegyes beépítésű Pongrác úti állami-MÁV telep. Az Albertfalvai Tisztviselőtelep, régen OTI telep 1929-ben készült sorházas beépítéssel. Végül a hazai Bauhaus egyik legszebb példája az 1932-ben átadott Napraforgó utcai villatelep a II. kerületben. Az egyetlen 1945 előtt épített többszintes tömbös beépítésű lakótelep (Pongrác úti) a X. kerületben található, amely 1939-43 között épült, háromemeletes, lakóházakból áll.

A II. világháborút követően az erőteljes iparosítás, a magyaránú népességnövekedés miatt szükség volt gyorsan megfelelő számú új lakásra, ezért szovjet mintára megkezdődött a tömeges állami lakásépítés, elsősorban az újonnan kialakított lakótelepeken. Az első nagyobb lakótelepek többnyire az iparosodottabb kerületekben létesültek, a házak többsége téglából épült és középmagas, azaz három- és/vagy négyemeletes volt. Az 1950-es években épült tömbházakat szocialista realista (szocreál) stílusban épültek, gyakran teljesen azonos megjelenéssel, ezeket az épületeket nevezték a köznyelvben Sztálin barokk stílusúaknak. Az első szocialista lakótelepeknél az utcahálózat és a háztömb még megvolt, a házak tehát az utca szélére épültek és gyakran még zárt sorúan. Ez a nyitott keretes tömbszegély beépítés.

A legtöbb szocreál lakótelep a XIV. kerületben van, mint a Nagy Lajos király úti, Kerepesi úti (nyugati), Mogyoródi úti és a Fogarasi úti. Közülük a Kerepesi úti háromemeletes épületek egy része zárt sorúan épült. A XI. kerületben kettő ilyen korú lakótelep található. Az egyik a Mezőkövesd utcai, ahol a négyemeletes házak zártan is épültek, a másik a Lágymányosi lakótelep, amely a tízemeletes házak révén magas beépítésű. Angyalföldön is két, az '50-es években épített lakótelep található. Az egyik a Fiastyúk utcai, a másik a Béke úti, mindkettő háromemeletes tömbházakból áll. A fen-

tieken túl még négy régi építésű lakótelep van a fővárosban, közülük a XV. kerületben lévő MÁV (vasutas) telep kétemeletes, a XIX. kerületi Élmunkás lakótelep 3-4 emeletes, a XX. kerületben található Gubacsi lakótelep, valamint a XXII. kerületben a Játék utcai háromemeletes házakból áll. Nem minősül lakótelepnek a XI. kerületben az Október huszonharmadika-, Fehérvári-, Hamzsabégi- és a Szerémi utcák által határolt terület, melyen hamisítatlan szocreál stílusú, négyemeletes lakóépületek jellemzőek. Itt a házak zártsorúan épültek, így az arculatot tekintve inkább a többszintes zárt beépítéshez tartoznak. Az 1950-es években épült lakóházak, lakótelepek többségét napjainkra felújították és az eredeti sárgás, szürkés színeikhez képest élénk, vidám színűekre festették. E lakótelepeken, köszönhetően 60-70 éves koruknak, szép, gondozott parkok és hatalmas fák találhatóak, így többségük igen rendezett benyomást kelt.

Az 1960-as évtizedben tovább folytatódott a tömeges lakásépítés, újabb lakótelepek épültek és megkezdődött néhány kerületben új városközpontok létesítése is, melyek többsége áthúzódott a '70-es évekre is. Alapvető változás e két évtizedben épült lakótelepeknél az, hogy megjelennek a szabadon álló házak, vagyis megszűnt a korábbi utcahálózat. Az épületek közötti terület szabadon átjárható közterület parkokkal, játszóterekkel és intézményekkel. Ezek a lakótelepek összességében már nagyobbak voltak, mint az előző évtizedben létesültek, néhány esetben népességük meghaladta a 10 ezer főt. Az építési technológia is változott, a hagyományos téglá helyett/mellett megjelentek az öntött betonból, helyben készült házak. Általánossá váltak a 4-5 típus szerint készült 10 emeletes pont- és a négyemeletes sávházak. A '60-as évektől, köszönhetően az új technológiának, az épületek egyre nagyobb hányada már nem középmagas, hanem magas beépítésű, döntően tízemeletes lett.

Felépült a III. kerületben a Kísérleti lakótelep, amely kocka alakú háromemeletes épületekből áll, melynek kis területű lakásaiban próbálkoztak az ún. „szocialista” amerikai konyha kialakításával. Kőbányán négy- és tízemeletes lakóházakkal ekkor épült a Harmat utcai, a XIII. kerületben a nyolc- és tízemeletes Dagály utcai, a XIV. kerületben a négy- és tízemeletes Pillangó utcai, a Kacsóh Pongrác úti- és a Kerepesi úti lakótelep. Ezen kívül megépült a XVI. kerületben a háromemeletes kockaházazs Egyenes utcai lakótelep, a XVIII. kerületi négy- és tízemeletes Lakatostelep, valamint a négyemeletes Szent Lőrinc telep (régii KISZ lakótelep), végül a XXI. kerületi Vízmű lakótelep négyemeletes épületekkel.

A fenti kisebb, 4-10 ezer fős lakótelepek mellett megkezdődött a nagyobb, 10 ezer fő feletti lakótelepek megvalósítása, amelyek építése és átadása, éppen a nagyságuk miatt, többnyire áthúzódott az 1970-es évtizedre. Ide tartozik a 15 ezer fős, négy és tízemeletes lakóházakkal rendelkező József Attila lakótelep (IX. kerület), amelynek az építését még 1957-ben kezdték és két részletben végül 1981-ben fejezték be. Még nagyobb, 24 ezer fős a Zuglóban lévő Füredi utcai lakótelep, amely 1967 és 1978 között valósult meg, döntően tízemeletes panelházakkal. Végül 1968-tól kezdték építeni a XV. kerületben az Újpalotai lakótelepet, melyet 1977-ben fejeztek be. Ez a főváros egyik legnagyobb lakosságú lakótelepe, ahol zömmel tízemeletes panelházakban mintegy 36 ezer fő lakik. Három új, modern városközpontot kezdtek el építeni az 1960-as

évtizedben, amelyek fővárosi szubcentrumokként funkcionálnak napjainkig is. Az Óbudai Városközpont 1968-1975 között, a Kelenföldi Városközpont pedig 1966-1979 között épült. Mindkettőre tízemeletes lakóépületek a jellemzőek.

A többszintes tömbös beépítésű lakótelepek közül a legtöbb az 1970-es évtizedben valósult meg. Ezek a lakótelepeket is szabadon álló házak alkotják. Az építési technológia ismét megváltozott, a lakóépületek anyagát immár nem helyben állították elő, hanem házgyárakban készített, előre gyártott elemekből (panelekből) állították össze. A négy budapesti házgyárban típust és magasságot tekintve is egyhangú panelházakat gyártottak. Még inkább domináltak a tízemeletes épületek, és megjelentek a tízemeletes sávházak is. Az 1970-es években kialakított lakótelepek az esetek többségében (méretükből és a nagy vertikális tagozódásból fakadóan) már kevésbé emberléptékűek, nem barátságosak, kevesebb a fa, a virág, nagyobbak a távolságok, és túl nagyok a 8-12 lépcsőházak, tízemeletes épületek.

Kialakítottak kimondottan kicsi, pár épületből álló lakótelepeket is, de a többségük jóval 10 ezer lakos fölöttinek készült. Ekkor épültek, illetve kerültek átadásra a főváros legnagyobb lakótelepei, mint a Békásmegyeri-, az Újhegyi-, a Fehérvár úti-, az Újpalotai-, a Havanna- és befejeződött a József Attila-, valamint a Füredi úti lakótelep. Összesen 38 kisebb-nagyobb lakótelep épült ebben a dekádban, a főváros összes tömbházban lévő lakásainak közel felét a '70-es években adták át. A lakóházak többsége magas, általában tízemeletes volt, de előfordult ennél magasabb, 18 emeletes épület is, az előre gyártott elemek mellett megjelent a csúszózsalus technológia is. Tízemeletes panelházak jellemzik a Békásmegyeri (III. kerület), a Pozsonyi úti (IV. kerület), az Újhegyi (X. kerület), a Fehérvár úti, a Hengermalom úti, az Albertfalvai, az Őrmezői, valamint az Allende Parki, volt Csorba úti KISZ, (ez utóbbi öt mindegyike a XI. kerületben van) lakótelepeket. Szintén tízemeletes magas házak jellemzik a XIII. kerületben lévő Kárpát-, Csángó-, Tüzér- utcai, a XIV. kerületi Kerepesi úti-, a XVIII. kerületi Havanna-, a XXI. kerületben található Királmajori-, az Ady Endre-Árpád utcai, végül a XXII. kerületi Leányka-, illetve Kossuth Lajos-Mária Terézia utcai lakótelepeket. Négy- illetve tízemeletes panelházak vannak vegyesen a IV. kerületben az Újpesti- és az Izzó-, a XV. kerületben a Csobogós utcai-, a XXII. kerületben pedig a Bartók Béla lakótelepen. Tisztán középmagas, általában négyemeletes panelházak jellemzik a XII. kerületi Thomán-, a XVI. kerületi Lándzsa-, Szent Korona-, Jókai utcai-, a XXI. kerületi Erdősor utcai, illetve Szent László úti lakótelepeket, valamint a XXII. kerületben lévő öt kisebb, a Vihar-Anna-, a Háros-, a Csút- és a Kápolna utcai-, a Bartók Béla úti-, továbbá a Rózsakerti lakótelepeket.

A VIII. kerületben található Szigony utcai lakótelepen épültek Budapest legmagasabb lakóházai, hiszen itt a tízemeletes épületek mellett 18 emeletesek is vannak. A XXII. kerületi József Attila utcai lakótelep beépítését tekintve vegyes arculatú, mivel a lakóházak közül vannak itt tíz-, négy- és háromemeletesek, illetve sorházak is. A lakótelepek mellett folytatódott az 1970-es évtizedben a kerületek városközpontjainak az építése is. Felépült a Kőbányai-, a Kispest- és a Pesterzsébeti Városközpont, valamint a Csepeli Belváros többnyire tíz- és négyemeletes tömbházakkal.

Az 1980-as években tovább folytatódott az állami lakások, a lakótelepek építése. Budapesten összesen 27 különböző méretű és lakosságú lakótelep épült fel ekkor. Ebben az időszakban ismét változott az építőanyag és a technológia. Még mindig készültek zömmel tízemeletes magas házak előre gyártott elemekből, de újra megjelentek a hagyományos építőanyagból és hagyományos technológiával épített középmagas (2-4 emeletes) lakóházak. Egyre nagyobb gondot fordítottak az épületek, a lakások minőségére, a lakótelepek is emberibbek, szebbek lettek. A hatalmas, több tízezer lakosú telepek helyett inkább kisebb, élhetőbbeket terveztek, illetve valósítottak meg. Kevés, tisztán tízemeletes lakóházakból álló lakótelep épült a '80-as években, ezek közé tartozik a Miháلكovics utcai a IX. kerületben, a Gyakorló utcai, a Hungária körúti és a Gyárdűlő a X. kerületben, a Gazdagrét a XI. kerületben, a Vizafogó, a Dunyov utcai és az Országbíró utcai a XIII. kerületben. Keverten középmagas, illetve magas beépítésű a III. kerületi Kaszásdűlői és a Pók utcai lakótelep, a XVII. kerületben a Rákoskeresztúri, illetve a Káposztásmegyeri I.–II. lakótelep a IV. kerületben, amely az egyik legnagyobb a fővárosban.. Sajátosan hétemeletes lakóházakból alakították ki a XIII. kerületi Béke-Balsai úti lakótelepet, mert a talaj nem bírta a nagyobb terhelést, a magasabb házakat.

A többi, az 1980-as évtizedben átadott lakótelepet középmagas (2-4 emeletes) lakóházak jellemzik. Ide sorolhatjuk a Bécsi úti (III. kerület), a Százados úti (VIII. kerület), a Telepy utcai (IX. kerület), az Óhegyi (X. kerület), a Fodor utcai (XII. kerület), a Mogyoródi-Jernei (XIV. kerület), a Centenáriumi és a Rigó utcai (XVI. kerület), az Alacska úti (XVIII. kerület), a Tejút- és Rakéta utcai (XXI. kerület) és az Arany János-, Mézesfőher-, valamint a Vidám-Terv utcai (XXII. kerület) lakótelepeket.

A rendszerváltozást követően alapvető gazdasági és társadalmi változások következtek, minek nyomán a nagy, állami lakásépítés szinte teljesen megszűnt, helyét, de csak a '90-es évtized közepétől, a vállalkozások az ingatlanfejlesztők és kismértékben az önkormányzatok vették át. A szocializmusra jellemző telepszerű, panelházépítés teljesen visszaszorult, csupán néhány lakótelep épült az 1990-es évek elején, de ezek többségét is még a rendszerváltozás előtti utolsó években kezdték építeni. Ilyen lakótelep a négyemeletes házakból álló Sódérgödör a XV. kerületben, a három- és hatemeletes Gloriett telep a XVIII. kerületben és a háromemeletes, illetve sorházas beépítésű Szent Lőrinc úti lakótelep a XXIII. kerületben.

A lakótelepeket az 1990-es évek közepétől fokozatosan felváltották az ingatlanfejlesztő társaságok érdekeit képviselő cégek által tervezett és kivitelezett lakóparkok, lakókertek, parkok, ligetek, stb. Ezek, az összefoglaló néven lakóparkok, általában valamilyen jól csengő, lehetőleg idegen kifejezést használnak az elnevezéskor, az építetők/beruházók jól felépített reklám és marketinggel rendelkeznek, különféle plusz szolgáltatásokat ígérnek és természetesen csendet, nyugalmat, illetve kiváló minőségű lakásokat, házakat. A lakóparkoknak valamivel több, mint fele többszintes tömbházas beépítésű, találunk az egy-kétemeletes-től a hét-tízemeletesig mindenféle épületeket.

A lakóházakon kívül nagyon sok, nem lakófunkciójú többszintes tömbös épület van a fővárosban, melyeknek kisebb része a rendszerváltozás előtt már megvolt, de

nagyobb hányada azt követően épült fel. Az 1990 előtt épült többszintes tömbös épületek közé leginkább a különféle oktatási-, egészségügyi-, szociális-, honvédségi-, és kulturális intézmények, valamint egyes kereskedelmi egységek, szolgáltatóházak tartoznak. Közülük a jelentősebbek: Szent István-, Szent László-, Mérei Gusztáv kórházak, Rendőrtiszti Főiskola, Zrínyi Miklós Nemzetvédelmi Egyetem, Központi Fizikai Kutatóintézet, Készenléti Rendőrség, Kozma utcai-, Venyige utcai Büntetés végrehajtási Intézet, Corvin- és Sugár áruházak. A fentieken túl a lakótelepeken épült általános- és középiskolák, az óvodák, a bölcsődék, az ABC áruházak, a szolgáltatóházak, a művelődési központok és kultúrházak túlnyomó többsége szintén többszintes-, esetenként egyszintes, de tömbös beépítésű. A rendszerváltozást követően a fentiek helyett inkább irodaházak, szállodák, bevásárlóközpontok és hiper- és szupermarketek, ritkábban kulturális, igazgatási, vagy oktatási intézmények épültek többszintes tömbös módon. A különböző intézményekre jó példa a Nemzeti Színház, a Művészetek Palotája, az ELTE Természettudományi Kara, az új Országos Rendőrfőkapitányság épülete, az irodaházakra az Európa Tower, a Duna Tower és a Haller Garden. A bevásárlóközpontoknak többsége (Baross Trade-, Euro Center, Lurdy Ház, Budagyöngye Üzletközpont), a különböző hipermarketeknek és szakáruházaknak pedig mindegyike tömbös formában épült.

TÖBBSZINTES TÖMBÖS TÁRSASHÁZAK

A társasház, mint fogalom elsősorban ingatlantulajdon formát jelent és nem beépítési típust. Ezt az ingatlantulajdon formát az 1924. évi XII. törvénycikk hozta létre, a középosztály tulajdonszerzésének a segítése érdekében. A társasház, a közös tulajdonban álló ingatlan különleges formája, melyben a tulajdon egyrészt egységes, másrészt egyéni is, vagyis az egyes tulajdonosoké is, mint öröklakás. Így a tulajdonosok egyszerre élvezhetik a közös tulajdonból fakadó előnyöket és a saját ingatlanrészük (lakásuk) kizárólagos tulajdonlásából fakadó előnyöket egyaránt. Ennek a törvénynek a meghozatalát az egyre növekvő számú és erejű középosztály sürgette, amelynek révén elsősorban a gyorsan polgárosodó városrészekben megindulhatott a többlakásos társasházak építése. Ezeket a többszintes, zömmel 6-12 lakásos társasházakat 1925 és a II. világháború között építették a főváros gazdagabb, a középosztály által lakott szép kertes, zöldvezeti részein. Először Lágymányoson (Gellért hegy), illetve Szent Imre városban, valamint a Bartók Béla úton. Később sorra épültek a budai (I. II. XII.) kerületekben, illetve Pesten, Zuglóban.

A többlakásos, többszintes társasházakat minden esetben tömbszerűen építették meg, többnyire kettő- és háromemeletes épületként, ezért, valamint sajátos megjelenésük és arculatuk okán (alapvetően különböznek a lakótelepek többszintes tömbös épületeitől) önálló beépítési típust alkotnak. Az egymástól távolabb álló társasházak az épülethez, a tulajdonosokhoz tartozó magánterületre épültek és nem közterületre, mint a lakótelepek. Ezért ezek az épületek, a hozzájuk tartozó kerttel együtt körbe vannak kerítve kerítéssel, a kert általában gondozott, sok a fa, az örökzöld és a virág.

A legtöbb többszintes tömbös társasház Budán, azon belül elsősorban a II. XI. és a XII. kerületben van. E három kerületben ez a fajta beépítés az egyik legjellemzőbb, összefüggő és nagy területen található, elsősorban a kerületek tagoltabb domborzatú, vagyis domb- és hegyvidéki részein. A II. kerületben a Szemlőhegytől egészen a Hűvösvölgyig ilyen a beépítés, amelyet csak kisebb foltokban szakítanak meg a villanegyedek és családi házas területek, valamint kisebb lakótelepek többszintes tömbös beépítéssel. A XII. kerületben hasonló a helyzet, a Németvölgyi úttól nyugatra ez a jellemző beépítési forma, melyet esetenként szakítanak meg villanegyedek, kisebb tömbös lakótelepek és családi házak. A XI. kerületben már nem ennyire elterjedtek a többszintes tömbös társasházak, csupán a kerület kisebb részén. Ilyen beépítés jellemző a Gellért hegyen, Szent Imre város északi részén, a Sas-hegy környékén, a Gazdagréttől északra lévő területen és Kelenföld északi részén (2. ábra). Előfordulnak még ezek a társasházak az I. kerület déli részén, mindenekelőtt a Nap hegyen és a Gellért hegy északnyugati felén is. A főváros pesti oldalán csak Zuglóban jellemzőek a többszintes tömbös társasházak, ott viszont jelentős térségre terjednek ki. Ilyen a beépítés Herminamező legnagyobb részén, összefüggő, nagy területen, de sok társasházat lehet találni a Stefánia út környékén, továbbá Alsórákoson a Zuglói Sport- és Szabadidőközponttól északra eső területen, illetve Kiszuglóban a Paskál Strandfürdőtől délre eső területen. E két utóbbi területen újabb, a rendszerváltozást követően is épült sok társasház többszintes tömbös formában.

VILLA, VILLASZERŰ BEÉPÍTÉS

A villák egyedi stílusú, általában nagy területű nagypolgári családi házak, amelyekhez nagy és szépen gondozott, fákkal és örökzöldekkel beültetett nagy kertek tartoznak. Budapesten a villákat a 19. század közepétől, végétől kezdték el építeni. A 19. század közepétől a budai hegyek szőlőiben (Zugliget, Svábhegy, Sas-hegy, Ferenchalom) megjelentek a hétvégi telkek és nyaralók, melyek még csak időszakosan voltak lakottak. A 19. század végén, 1880-tól a budai szőlőhegyek nagy részét már felparcellázták, egyre több nyaraló épült és már megjelentek az első kertés villák is. A 20. század elejére a szőlők eltűntek és helyükre a jómódú vállalkozók, kereskedők, gyártulajdonosok, művészek és politikusok tömegesen kezdtek villákat építtetni. Ekkortájt épült meg a zuglói és a mátyásföldi villák nagy része is. A villák építésének utolsó időszaka a két világháború közötti bő két évtized volt. Vagyis a 19. századvégi nyaralók és hétvégi házak fokozatosan átépültek, illetve új villák épültek, amelyek a 20. század elejétől kezdve állandóan lakottá váltak, így fokozatosan kialakultak az elegáns villanegyedek.

Az ország városai közül a legtöbb villát és legnagyobb kiterjedésű villanegyedeket Budapesten találhatjuk, aminek nem csupán a főváros nagysága és népessége az oka, hanem inkább az, hogy hazánkban a kapitalizálódástól kezdve Budapesten koncentráltódott a nagytőke nagy része, itt élt, és ma is él a „felső tízezerhez” tartozó családok túlnyomó többsége. A főváros több kerületében vannak villanegyedek, szétszórtan, nem összefüggő területeken. Általában a főváros legfrekvenciáltabb, hegyvidéki zöldte-

rületeire építették a villákat, ahonnan a legszebb kilátás nyílt a városra. Ezért a legtöbb villa Budán, és azon belül is a II. és a XII. kerületben található (2. ábra).

A II. kerület legnagyobb villanegyede a Rózsadombon van, ezen kívül a Látó-hegyen, a Pálvölgyben, a Hűvösvölgy déli részén és a Városmajortól északra vannak kisebb-nagyobb villanegyedek. A XII. kerületben van a legtöbb villa a fővároson belül. A Svábhegyen és az Istenhegyen összefüggő, nagy területen vannak villák, de szép számmal előfordulnak kisebb foltokban a Kissváb hegytől délre, a Hunyadi-óromtól északra és délre, a Kút völgy környékén, valamint a Gesztenyés kerttől délre.

A budai oldalon előfordulnak még villák az I. a III. és a XI. kerületben is, de jóval kisebb számban és területen, mint a két hegyvidéki kerületben. Az első kerületben kisebb villanegyed van a Gellérthegy északi-északnyugati részén. A III. kerületben négy kisebb villanegyedet találunk. Az elsőt a Mátyás-hegytől északra, a másodikat és harmadikat Római fürdőn, a HéV megálló- és a Római Strandfürdő környékén, a negyediket pedig a csillaghegyi HéV megálló környékén.

A pesti oldalon több kerületben találhatunk ugyan villákat, de olyan tömegesen, mint Budán, sehol sem, inkább több kisebb területen. A legtöbb villa a VI. a VII. a XIV. és a XVI. kerületben fordul elő. A Terézvárosi, az Erzsébetvárosi és a Zuglói villák megépítése összefüggött a Sugár, mai nevén Andrássy út és a Városligeti fasor megépítésével, illetve a Városliget kialakításával, ezzel ugyanis a Városliget környéke Pest egyik legfrekvenciáltabb, legfelkapottabb része lett, ahol a 20. század elejétől sorra épültek az impozáns, gyakran kétszintes villák. A zömmel a VI. kerületben, kisebb részt a VII. kerület keleti részén lévő elegáns villanegyed a Bajza utcától a Városligetig húzódik, a Lendvai utca és a Városligeti fasor közötti területen. Emiatt épültek villák a Stefánia út mentén és Herminamező nyugati részén is Zuglóban. Hasonlóan szép villanegyed van a XVI. kerületben, Mátyásföld egykori központjának számító Erzsébetliget környékén, ahol egy összefüggő, viszonylag nagy területen épültek fel a villák. A fentiekén kívül jóval kisebb számban, de találunk még villákat a XV. kerület központjában, Rákospalotán a Szódliget utcában, valamint a XVIII. kerület pestszentlőrinci részén, a Lónyay telep központjában.

A budapesti villák túlnyomó többsége felújított, gyönyörű nagy kerttel rendelkezik. A villák nagyobbik része eredeti funkciója szerint lakás. Am a II. világháborút követő években sok villát államosítottak lakóik elhalálózása, elvándorlása miatt, így átadták az épületet más családoknak, vagy valamilyen szervezetnek, közösségi célra. Ezért a villák egy része napjainkban nem lakófunkciójú, hanem benne valamely ország nagykövetsége van, esetleg civil szervezet székházává vált. A rendszerváltozást követően sok villa került magánosítás útján egy-egy jól menő cég, vállalkozás tulajdonába, ahol a cég központja található, vagy gyakran hazai és külföldi gazdag emberek vásárolták meg állandó és ideiglenes lakás céljára.

CSALÁDIHÁZAS BEÉPÍTÉS

Mint általában a magyar városokban, Budapesten is a legáltalánosabb, legelterjedtebb beépítési típus, a családi ház. Az összes fővárosi lakóterületnek több mint a felét ez teszi ki, ugyanakkor a népességnek csak mintegy harmada lakik családi házakban. A családi házak, illetve kettő család által lakott ikerházak általában nem idősebbek sehol 60-80 évnél. Ennek egyik oka az, hogy a családi házakat a tulajdonosok és/vagy az örökösök általában 20-30 évenként teljesen felújítják, vagy részben, illetve teljesen átépítik. Gyakori az is, hogy örökösödés-kihalás, vagy vásárlás miatt más lesz a tulajdonos, és az új tulajdonos lebontja az öreg házat és egy új, modern családi házat épít a helyére. Vagyis a családi házak és ezáltal a családi házias városrészek rövidebb idő alatt újulnak meg, mint akár a többszintes-, akár a földszintes zártosított házak, vagy éppen a lakótelepi tömbös épületek és az értékeesebb villák.

Emiatt, valamint a tulajdonosok eltérő anyagi helyzete, az építészek sokféle elképzelése és nem utolsósorban a különböző időszakok eltérő építési szabályzatai és előírásai miatt a családi házaknak nagyon sokféle fajtája, formája van Budapesten. Először az építés kora befolyásolja a skála szélességét. Bár voltak más korokban is, de a családi házak igazából a II. világháborút követően terjedtek el tömegesen. Kezdetben az anyagiak és a szigorú építészeti előírások következtében négyzet alakú, sátozott, szinte teljesen egyforma (telepszerű) családi házak épültek, döntően az 1960-as évtizedben. Később, legtöbb helyen már csak az előkert, az oldalhatáros beépítés és/vagy a házgerinc helyzetét írták elő a településeken, így valamelyest változatosabbá váltak a családi házias beépítésű városrészek. Napjainkban, vagyis az 1990-es rendszerváltozás után sajnálatosan nagyon fellazultak, sokszor megszűntek, vagy teljesen liberálisra váltak a helyi építési előírások és szabályok, ezért sok helyen egymástól teljesen eltérő formájú, nagyságú és elrendezésű lakóházak épültek, gyakran teljesen ízléstelen módon. A legnagyobb baj - túl azon, hogy szinte minden ház más és más - az, hogy az újonnan épített családi házak egy része egyáltalán nem követi a magyar építészeti formákat és hagyományokat, hanem szolgai módon lemásolja az olasz-, az angol-szász-, vagy éppen az osztrák épületek sajátosságait. Ráadásul ezek egy-egy utcán belül még keveredhetnek is egymással. Így elég gyakran előfordul, hogy egy utcában egymást követi az itáliai, az alpesi és az amerikai típusú ház. Ezzel együtt az is gyakorta előfordul, hogy egy-egy utcában a házak kora között is nagy eltérések vannak.

Csak azokon a családi házias területeken szokott egységesebb arculatot mutatni a beépítés, melyet egyszerre parcelláztak fel és építettek be. Természetesen, ha a beépítés a közelmúltban történt úgy a házak építési ideje is nagyjából megegyezik. Ilyen városrészeket is szép számmal lehet találni a főváros külsőbb kerületeiben.

A családi házias beépítés Budapestnek a legtöbb kerületében előfordul, az 1950-ben a fővároshoz csatolt egykori nagyközségekben és városokban, vagyis a mai külsőbb kerületekben ez a beépítési típus többnyire dominál. Ezzel szemben a mai I. V. VI. VII. és a IX. kerületben egyáltalán nem, a IV. és a VIII. kerületben, vagyis a belvárosban, elvétve fordulnak elő családi házak (2. ábra). A családi házak többsége Pesten

van, Budán ez a beépítési típus bár gyakori, de jóval kisebb területre terjed ki. Ennek alapvető oka az, hogy a budai hegyvidéki kerületek (különösen a II. és a XII.) telkei, fekvésük, helyzetük miatt jóval drágábbak, mint a síkvidéki parcellák, így a magas telekár miatt inkább villákat, vagy többszintes tömbös társasházakat, esetleg luxus lakóparkokat építettek a tehetősebbek.

A budai oldalon egyedül az I. kerületben nincsenek családi házak. A többi kerületben kisebb-nagyobb mértékben előfordulnak, legnagyobb mértékben a XXII, legkisebb arányban a XII. kerületben. Budán a családi házak többsége új építésű, igényes kivitelezésű és nagy alapterületű. Különösen igaz ez a II. és a XII. kerületre. Az előbbiben ilyen a beépítés Húvösvölgyben, Szépvölgyben, Pálvölgyben, Törökvesz déli részén, valamint a Szépvölgyi út és az Alsó Zöldmáli utca közötti területen. Az utóbbiban családi házak viszonylag kevés helyen találhatóak, ezek közé tartozik a Farkasvölgy és a Magasút környéke, Csillebérc nagy része, a Farkasréti temetőtől nyugatra eső terület, a Márton hegy néhány utcája, valamint a Sas-hegy és Sasad területének egy része. A XI. kerületben több, kisebb helyen jellemző a családi házas beépítés. Szép, új építésű családi házak vannak Sasadon, erősen keveredve a többlakásos és többszintes tömbös társasházakkal. Domináns a családi házas beépítés a Kelenvölgyben, Péterhegyen, Albertfalva nyugati részén a vasútvonal mentén, Órmező nyugati felén, valamint Pösingermajorban. Mindegyik helyen újabb építésűek az épületek. A III. kerületben nagyobb a családi házas beépítés aránya. Békásmegyeren inkább régebbi építésűek a lakóházak, ezzel szemben Ófalu, Ürömhegy, Testvérhegy, Táborhegy, de különösen Aranyhegy és Csúcshegy lakóházai nagyon újak. Ez utóbbi két hegy tulajdonképpen napjainkban kezd beépülni, ezért még igen szórtan helyezkednek el a családi házak. A kerületnek ezek a részei homogén módon családi házakkal vannak beépítve. Budán egyedül a XXII. kerület a kivétel, ahol egyrészt az egész kerület csaknem homogén családi házas beépítésű, így eltér a többi budai kerülettől, másrészt Budafokon, Budatétényben és Nagytétényben gyakoriak az idősebb építésű, egyben szerényebb kivitelezésű, kisebb házak is.

A pesti oldalon összességében, számát és arányát tekintve sokkal több a családi ház. Azonban arányuk az egyes kerületekben rendkívül nagy szélsőséget mutat. A Belváros egyes kerületeiben (V. VI. VII.) egyáltalán nem fordulnak elő családi házak, a VIII. és a IX. kerületben azonban egy –egy telep már ily módon épült ki. Viszonylag kevés a családi ház a Belvároshoz közeli, gyorsan fejlődő és átalakuló XIII. kerületben is. Már jelentősebb hányadát, mintegy harmadát teszik ki a családi házak a XIV. kerületi lakóterületnek. A többi, külső kerületben a családi házak legalább a felét (XIX. kerület), vagy annál nagyobb arányát jelentik (XV. és XXI. kerület) a lakóterületeknek. Legmagasabb az arányuk az alapvetően kertvárosias jellegű XVI. XVII. XVIII. XX. és XXIII. kerületben, ahol a lakóterületeknek 80 % fölötti részét teszik ki.

A családi házak építési koruk szerint nagyon változatosak a pesti kerületekben. Legrégebben, 1887 és 1940 között épültek a gyárak, vagy a főváros által létrehozott munkás, vagy tisztviselőtelepek, amelyeknek a beépítése nem egyöntetűen családi házas, inkább vegyes, de a családi, vagy ikerházak többségben vannak. Ide soroljuk a

Tisztviselőtelepet (VIII.), a Wekerletelep külsőbb részeit (XIX.), a MÁV munkástelepet (IX.), a Dél-újpesti munkástelepet (IV.) és a Vitézi telepet (XIV.). A II. világháborút követően, jellemzően az államszocializmusban épült családi házas városrészeket nevezhetjük a régebbi építésűeknek, melyeknél nagyon kevés a rendszerváltozás után felépült új családi ház. Ide tartozik az Észak-újpesten lévő Székesdűlő, Rákospalota központjától délre eső terület, Cinkota és Rákosliget nagy része, a kőbányai családi házas területek döntő hányada, Pesterzsébet nyugati területe, valamint Csepel Belváros és az ipari területek közötti térség. Jelentős területet foglalnak el a vegyes korú családi házas beépítésű városrészek, amelyekhez azokat soroljuk, ahol vegyesen fordulnak elő, nagyjából fele-fele arányban a szocialista időszakban és a rendszerváltozást követően épült családi házak. Ilyennek nevezhető Angyalföld északi része, Alsórákos, Sasalom, Rákoskeresztúr, Szent Imre kertváros, a csepeli Kertváros, valamint Pestszentlőrinc, Kispest, Pesterzsébet és Soroksár legnagyobb része. Inkább újabb építésűnek nevezhetők azok a családi házas területek, ahol a házak többségét már az elmúlt húsz évben, vagyis a rendszerváltozást követően építették fel. Egyértelműen a legkülsőbb kerületekben találhatóak ilyen térségek, elsősorban Rákosfalván, Pestújhelyen, Árpádföldön, Szabadságtelepen, Rákoscsabán, Rákoshegyen, valamint Madárdombon. Végül van néhány olyan városrész a pesti kerületekben, ahol vadonatúj családi házak a jellemzőek, mint például Petőfiker, Pestszentimre keleti része, valamint Árpádföld és Cinkota közötti, napjainkban beépülő terület.

A beépítés sűrűsége, a telkek nagysága tekintetében is különbségek vannak a családi házas városrészek között. Általában a régebben épült munkástelepek, az egykori településközpontokban található szintén régebbi építésű térségek, illetve azok, ahol igen kicsi telkeket parcelláztak. Ezek a területek általában sűrű beépítésűek, mint például a Dél-újpesti munkástelep, a Tisztviselőtelep, a MÁV munkástelep, a Vitézi telep, Királyerdő, Szentgyörgytelep, Cinkota, Rákospalota és Soroksár nagy része. Előfordulnak laza beépítésű területek is, ahol nagyok a telkek és az épületek távol helyezkednek el, vagy nem minden telken épültek még családi házak. Ez jellemző Hároson, XXI. kerület és Újtelepen, XVI. kerület. A leggyakoribb, az úgynevezett kertvárosias beépítés, melyhez a pesti kerületek családi házas beépítésű területeinek a többsége tartozik. A beépítés jellegét sokszor a városrész elnevezése (például Kőbánya kertváros) is tükrözi.

FÉSŰS, FALUSIAS BEÉPÍTÉS

A 20. század előtt még a belsőbb kerületekben is előfordult ez a típus, a külsőbb kerületekben, az 1950-ben a fővároshoz csatolt városokban és különösen a nagyközségekben pedig még a 20. század közepéig is jellemző volt a fésűs beépítés. Ezt megmagyarázza az, hogy ez a beépítési típus elsősorban a mezőgazdasági termeléshez kötődik, amely gyakran a házakhoz tartozó nagy udvarokban és a gazdasági épületekben folyt. Míg a főváros belső kerületeiben a foglalkozási átrétegződés már a kapitalizálódással megindult, addig az 1950-ig önálló településekként funkcionáló külsőbb kerületekben mindez csak a 20. század közepétől kezdődött. A folyamat nagyjából az 1970-es '80-

as évekre véget ért, és ma már csak nagyon kevés helyen maradtak meg ilyen típusú házak.

A fésűs, falusiasnak nevezett beépítésnél a házak hossz tengelye az utca nyomvonalára merőleges, mint a fésűk fogai, úgy nyúlnak messzire be a telkekre a különböző funkciójú épületekkel együtt. Az utcafronton a többnyire kontyolt tetejű lakóépület, gyakran tornáccal, majd a ház mögött, azzal egybeépítve a különböző gazdasági épületek. A telkek általában nagyok, hosszúak, szalagszerűek, ugyanakkor hosszukhoz képest viszonylag keskenyek.

Napjainkban a fésűs beépítés csak néhány kerületben van, de ott is csak nyomokban fordul elő (2. ábra). Minden bizonnyal a közeljövőben még jobban visszaszorul, mígnem teljesen el fog tűnni. Azokban az udvarokban, telkeken, ahol még fésűs beépítésű házak vannak, már csak elvétve foglalkoznak a lakók az agrártermeléssel, sőt sok helyen a gazdasági épületeket már elbontották. Ezek a falusias lakóházak többnyire régi építésűek, állaguk nem megfelelő, bár lehet találni szépen felújított épületet is, de ez a ritkább.

Budán csak a XXII. kerületben, azon belül is Nagytétényben található fésűs beépítésű parasztházak. Sűrű beépítéssel, keskeny, ugyanakkor hosszú telkeken vannak a régi építésű, de láthatóan gondozott falusias házak, az egykori városközponttól délre kisebb mellékutcákban (Tűzvirág, Gyümölcs, Vasút, Zambelli Lajos utcák). Csepelen is előfordul a fésűs beépítés, de csak foltokban a Belváros és az ipari terület között. Az itt lévő lakóházak részben családi házak, részben fésűs beépítésűek, de melléképületek már nincsenek. Nagyrészüket régebbi építésű, sok közülük lepusztult, mint például a Bajáki, a Magyar és a Petőfi utcákban lévő házak többsége.

A pesti kerületek közül csupán háromban lehet találni kisebb fésűs beépítésű területeket. Közülük ki kell emelni Rákospalotát, ahol a családi házak, különösen a Fő út-Kossuth Lajos-, Régi Főti út-, valamint az Öregfalusi utca által határolt területen sokszor keverednek a fésűs, falusias egykori parasztházakkal. Ezek a régi parasztházak „L” alakúak, szép tornáccal, hátul több helyen még megvannak a csűrök is. Cinkota is sokat megőrzött egykori falusi jellegéből, hiszen a főbb utak mentén (Vidám vásár, Batthyány Ilona utcák), valamint a Tóköz és a Cinke utcák között, illetve a Vidám verseny utca környékén még mindig előfordulnak a fésűs, falusias lakóházak, igaz keverednek újabb családi házakkal. A régi parasztházak azonban eltűnnek, az átalakulás gyors. A telkek itt is hosszú, keskeny szalagszerűek, gazdasági épületeket már alig látni. Soroksáron, a főút és a Soroksári Duna közötti területen - elsősorban a Táncsics Mihály utca környékén, amely a kerület egyik legrégebbi része - megőrződött a falusi arculat. Ezen a viszonylag nagy területen, kicsiny, de hosszú telkeken régi, de többségében jó állapotban lévő parasztházak találhatóak, a beépítés fésűs. Erősen lepusztultak viszont a Soroksári Testedző Egylet sportpályája és a Soroksári Duna közötti kis rész épületei, ahol már-már putriszerű régi falusias házak állnak.

LAKÓPARKOK

Rögtön az elején le kell szögezni, hogy a lakópark nem egy beépítési típus, hanem alapvetően egy funkcionális területfelhasználási mód, vagyis lakóterület. Olyan, valamilyen vállalkozás, ingatlanfejlesztő tőkeerős cég által felépített, vagy felújított épület/épületeket jelent, amelyben a lakók számára a cég biztosít bizonyos szolgáltatásokat. Legjelentősebb lakópark építtető cégek közé tartozik például az Autóker Holding, a Cordia Kft, a GB Európa Ingatlan Kft, a Nanette Real Estate Group és az FHB Zrt. Az igazi lakóparkok tehát, túl azon, hogy kellemes lakókörnyezetet nyújtanak a lakóknak, sok biztonsági-, kényelmi-, sportolási-, és egyéb szolgáltatást biztosítanak. Nagyon fontos szempont a biztonság, ezért a lakóparkokat kerítéssel veszik körül, oda csak az ott lakók, vagy akiket meghívnak, azok mehetnek be. Ha a lakópark csak egy nagyobb épület, úgy természetesen csak portaszolgálat működik, a több telepszerűen épített épületből álló parkokban ezen túl gondozzák a zöldterületeket, tisztítják a lakópark teljes területét, s mindezeknek a plusz szolgáltatásoknak a költségeit természetesen beépítik a lakások árába. A lakóparkok tehát egyben jól menő gazdasági vállalkozások, ezért sokan belevágnak a nagy haszon reményében. Lakóparkban élni presztízs, jó dolog, hirdetik a reklámokban, az ott élők leginkább éppen ezért költöznek oda és vállalják a zártságot.

Budapesten a rendszerváltozást követően kezdődött a lakóparkok építése. Az 1990-es évtizedben még kevés lakópark épült, azonban építésük az ezredforduló után felgyorsult, 2002 és 2007 között 237 db lakópark épült (CSÉFALVAY Z. 2008). Napjainkban, a felmérésünk szerint 308 db lakópark található a fővárosban, melyekben mintegy 48 ezer lakás van. Mindez egyébként azt is jelzi, hogy az 1990 és 2010 között épült új lakásoknak 38 százaléka lakóparkokban található.

A lakóparkokat sokféleképpen lehet csoportosítani. Elsőként aszerint, hogy hol, milyen formában épült, ez alapvetően meghatározza azt, hogy valódi, parkszerű, több épületből álló lakóparkról van szó, vagy egy elegáns új, vagy felújított épületről. Kezdetben, az 1990-es évek végén és az ezredforduló környékén Buda elegáns zöldövezeti részein épült sok, köztük számos luxus lakópark (Szép Ilona Lakópark, Eurodomb Lakópark, Öko-Apartmanház). Építésük a későbbiekben is folytatódott, napjainkra a lakóparkoknak közel harmada Buda zöldövezeti részein van. Később, az ezredforduló környékén és azt követően figyeltek fel az ingatlan fejlesztő cégek a rozsdáövezetekre. Köztük is úttörő volt az Autóker Holding, melynek az Újlipótvárosban elindított rozsdáövezet fejlesztési gyakorlata sikertörténetté és modellé vált. A mai lakóparkoknak több mint negyede rozsdáövezetbe épült. Van olyan, amelyik egy nagyobb gyár helyére, mint pl. a Sun Palace a III. kerületi Spitzer Gerzson Pamutgyár területén. Arra is van példa, hogy a lakópark egy cég sporttelepére épült, mint a Taraligeti Lakópark Kőbányán a MÁVAG egykori sporttelepén. Több lakópark létesült egykori laktanya területén, ilyen például Újbudán a Kinizsi laktanya helyén épült Sasad Liget Lakópark. Végül van néhány egykori malomból átalakított lakópark, nagyméretű, ún. „loft” lakásokkal, mint pl. az óbudai Jazz Lofts, amelyik az Első Pesti Hengermalom Rt he-

lyén van. A rozsdáövezetek és a budai zöldövezeti lakóparkok mellett a harmadik lehetőség, a pesti belvárosi lakóparkok kialakítása, melynek során patinás régi épületeket (palotákat) újítottak fel és alakítottak át, általában luxus lakóparkokká ingatlanfejlesztő cégek. Sok ilyen van elsősorban az V. a VI. és a VII. kerületekben, közülük az ismeretebbek: Avenue Gardens, Gozdsu Udvar, Dorottya Palazzo, Andrassy Palace, Ambassador Park, Andrassy Rose, Kreisch Palota, Relax Home, Mozsár Palace, Elisabeth Residencia, Szent Király Palace. Végül létesültek lakóparkok a főváros egyéb területein is, amelyek többnyire nem tartoznak a luxus kategóriába, inkább átlagosak, sőt több esetben szigorúan véve nem is tartoznak a lakóparkok közé, mivel nem nyújtanak semmilyen elvárt szolgáltatást. Ebbe a kategóriába tartozik a teljesség igénye nélkül például a Kápolnakert Lakópark, a Helikopter Lakópark, a Virágvölgy Lakókert és a Toscana Lakókert.

A budapesti lakóparkokat a beépítés típusa szerint is lehet csoportosítani. Vannak egyértelműen valamely típushoz tartozók és vannak vegyes beépítésűek, melyekben kettő, vagy három beépítési forma is előfordul. A legtöbb lakópark beépítés szerint többszintes tömbös, a parkoknak több mint a fele. Található közöttük alacsony (2-4 szintes), középmagas (5-9 szintes) és magas (10-11 szintes) beépítésű is (Táborhegy Lakópark, Bellevue Residence, Tulipán Lakókert, Dorozsmai Lakópark). Elsősorban a belső kerületekben jellemzőek a többszintes zárt beépítésű lakóparkok, mint például a Bokréta Ház, a Belvárosi Ház, az Illés Ház és a Mentha Park. Viszonylag kevés, de előfordul, hogy a lakóparkot villák, vagy villaszerű épületek alkotják, mint a Rózsaliget Villaparkot Budán a II. kerületben. Elég gyakoriak a kisebb lakóparkok között azok, melyek 4-16 lakásos, 2-3 emeletes tömbös társasházakkal vannak beépítve, ezek közé tartozik például a Madárhegyi Lakópark és a Toscana Lakókert. A város külsőbb kerületeiben van néhány családi házas kialakítású lakópark is, mint a Virágvölgy Lakókert, vagy a Selyemakác Lakópark. Tisztán sorházas beépítésű lakóparkot nem találtunk a felmérés során, de több olyan vegyes beépítésűt igen, ahol sorházak is vannak. Ilyen például a Helikopter Lakópark, sor-, családi- és ikerházakkal, az Ibiza Lakópark tömb- és sorházakkal, illetve a Terrazebra Parkváros négylakásos villákkal, tömb- és sorházakkal.

Csoportosíthatjuk a fővárosi lakóparkokat aszerint, hogy nyújtanak-e szolgáltatásokat a lakhatóságon túl, illetve ha igen, úgy mennyit és milyen szintűeket. Ezek alapján vannak luxus lakóparkok, elsősorban Budán és a pesti belvárosban, amelyekben a szinte kötelező alapszolgáltatásokon túl többféle extra szolgáltatást is nyújtanak a lakóknak. Ilyen pl. a 24 órás porta, őrző-védő szolgálat, wellness lehetőség, uszoda, bowlingpálya, központi takarítás, fűtött és őrztött garázs, különböző közösségi helyiségek stb. A lakóparkoknak mintegy tizede sorolható ide, például az Anjou Residence, a Riverport, Palazzo Dorottya, Palazzo Csajkovszkij, Avenue Gardens, Kreisch Palota, Castrum Ház, Cézár Ház, Riverside Lakópark. A lakóparkoknak mintegy az ötödét azok adják, melyekben többféle szolgáltatást nyújtanak a lakóknak, de ezek között alig, vagy nem akad luxus jellegű. Ilyen például a Marina Part, Hermina Residence, Prestige Towers, Cleopátra Ház, Római Kert. A szolgáltatások alapján a harmadik kategóriába azok a lakóparkokat sorolhatjuk, amelyek csak állandó portaszolgálatot és

többnyire garázshasználatot biztosítanak a lakóknak. Ide is a lakóparkoknak hozzávetőlegesen az ötöde tartozik, többek között a Terasz Park, a Juharliget Lakópark, a Sissy Lakópark, a Paskál Park, a Centrál Park és a Porcelán Lakópark. A lakóparkoknak azonban közel a fele olyan, hogy a lakásokon túl, valójában nem nyújt semmilyen szolgáltatást (Prémium Lakópark, Erdőalja Lakókert, Zenitház, Rivus Lakópark, Planet Park). Érdekességként kell megjegyezni Cséfalvay Zoltán korábbi kutatásai alapján, hogy a rozsdáövezetben létesített lakóparkok általában magasabb szintű szolgáltatásokat nyújtanak a többinél, ott csak a lakóparkok harmada nem biztosít a lakásokon kívül semmilyen szolgáltatást (CSÉFALVAY Z. 2008).

Végül lehet a lakóparkokat a bennük lévő lakások száma alapján is csoportosítani. Mint azt korábban megállapítottuk, a főváros 308 lakóparkjában mintegy 48 ezer lakás van, tehát átlagosan 156 lakás egy lakóparkban. Azonban igen nagyok a különbségek, hiszen vannak több ezres és vannak 20-25 lakásos parkok is. A legnagyobb lakóparkokban akár ezer, vagy annál is több lakás található. Kevés lakópark tartozik ide, közülük is ki kell emelni az 1500 lakásos Marina Partot, amely Újpesten a Foka öbölben a MAHART területén, rozsdáövezetbe épült a Ferencvárosban, a Soroksári út és a Duna part közötti területen felépülő Millennium City Centert, ahol több, egyenként is lakóparknak nevezett tömbös épületben már mintegy 1300 lakást adtak át. Szintén ebbe a kategóriába tartozik az Újbudán épülő Kőérberek-Tóváros Lakópark, ahol napjainkban már 1200 lakás van, de teljes kiépülése után a lakások száma meghaladja a 2 ezret. A legnagyobb, szintén több önálló lakóparkoknak is nevezhető ingatlanfejlesztés a Corvin projekt, ahol a Cordia cég már mintegy 1800 lakást épített fel a Cordia City Garden, a Cordia Sun Resort, a Cordia Fontana Ház és a Cordia Premier Ház elnevezésű lakóparkokban. Teljes kiépülését követően 3 ezer lakás lesz a Corvin Sétánynak is nevezett területen.

A nagyobb lakóparkok közé tartozik a Nanette City Home, a Kondorosi Lakónegyed és a Helikopter Lakópark, mindegyikben 500 és 1000 közötti lakás van. Az átlagosnál nagyobbaknak számítanak a 250-500 lakású lakóparkok, melyek az összesnek a negyedét adják. Ide tartozik többek között a Narancsliiget-, a Sissy-, a Sidi Angel- és a Palota Liget lakóparkok, a Reviczky Kert, a Ciprus-, a Reneszánsz-, az Árpád- és az Erkel Házak. A lakóparkok többségét a 100-200 lakásos parkok alkotják, mint pl. a Madárhegy-, Nanette Harmony-, az Ibiza lakóparkok és az Óhegyi Lakókert. Az átlagnál már kisebbek az 50-100 lakásos parkok, ahová az összesnek a harmada tartozik, például a Simplon-, a Margaréta Udvar, a Forresthille Natura, valamint az Elisabeth Garden. Végül vannak egészen kicsi, 50 lakásosnál kisebb lakóparkok is, amelyek egyébként majdnem minden esetben semmilyen szolgáltatást sem nyújtanak. A többek között ide tartozik a Residence Angelica, a Zenizház, a Pasa Park, a Rivus Lakópark és a Cédrus Ház, amely a legkisebb (12 lakásos) lakópark Budapesten. Egyébként érdekesség, hogy a rozsdáövezetbe épült lakóparkok átlagos lakásszáma közel kétszer annyi (250 lakás), mint a többi lakóparké, átlag 130 lakás.

Mint említettük, a fővárosban összesen 308 lakópark található. Egy budapesti kerületre átlagosan 13 lakópark jut, de megoszlásuk a kerületek szerint nagyon eltérő. A

legtöbb lakópark a rendkívül gyorsan fejlődő és egyben átalakuló XIII. kerületben van, 45 db. Nagy, húsznál több a lakóparkok száma a XIV. XI. II. III. VIII és a IX. kerületben. A budapesti átlaghoz közeli (10-16 db) a lakóparkok száma a IV. VI. X. és a XVI. kerületben, míg a többi kerületben számuk nem éri el a tízet. A legkevesebb lakópark a XXIII. és a XIX. kerületekben van, az előbbiben csupán egy, a másokban kettő található.

ÖSSZEGRZÉS

Az elmúlt negyed évszázadban kissé nőtt a főváros beépítettsége, ezen túl változtak a beépített és beépítetlen területek belső arányai is. Kismértékben nőtt a lakó-, jelentősen a közlekedési terület, ugyanakkor csökkent az ipari-, a zöld- és a mezőgazdasági terület aránya. Napjainkban Budapest területének 70 százaléka van beépítve, ennek közel a fele lakóterület, harmada gazdasági- és közlekedési-, a többi egyéb. A főváros lakásállománya megközelíti a 900 ezret. Az állomány az elmúlt húsz év során 14 százalékkal növekedett, az új lakásoknak bő harmada lakóparkokban épült. A legtöbb új lakás a XIII. és a XIV, a legkevesebb az V. és az I. kerületekben épült.

Budapest beépítése a horizontális zártságot és a vertikális tagozódást tekintve is városias, de mindkettő a külső városrészek felé csökkenő tendenciát mutat. Az emeletes házak aránya a 2001-es 21,4 százalékhoz képest, felmérésünk és számításaink szerint mintegy 30 százalékra emelkedett. A fővárosban a hazai beépítési típusok közül, a klasszikus hézagos földszintes kivételével mind előfordul. Legjellemzőbb a családi ház, a többszintes tömbös és a többszintes zárt beépítés. Ez utóbbi, Budapest belsőbb kerületeiben általános, korukat tekintve ezek az épületek a legöregebbek, de állaguk az elmúlt 20 évben jelentősen javult. Napjainkban többszintes zárt épületek csak a foghíjak kitöltésekor épülnek.

Nagyon elterjedt a fővárosban a többszintes tömbös beépítés, melynek két formája ismert. Az egyik, a tömbös lakótelepek, melyek többsége a szocialista időszakban, azon belül is elsősorban az 1970-1990 közötti évtizedekben épült. Napjainkban Budapesten 105 tömbházas lakótelep található, ahol a város lakosságának a harmada él. A többszintes tömbházak zöme előre gyártott elemekből, panelekből épült fel, ugyanakkor van néhány unikális lakótelep is a II. világháború előtti időszakból. A legtöbb lakótelepi tömbház a III. IV. XI. XIII. és a XIV. kerületben van. A tömbös beépítés sajátos formái a 6-14 lakásos társasházak, amelyek főleg Buda zöldövezeti részein, illetve Zuglón jellemzőek.

A leelterjedtebb beépítési típus a fővárosban a családi ház, melyben a város lakosságának a második harmada él. A családi házak többsége a pesti kerületekben található, ahol a külső kerületekben ez a meghatározó. Budán csak a XXII. kerületben domináns a családi ház beépítés. A családi házak fele már a rendszerváltozást követően épült, tehát a házak összességében fiatalok.

A többi beépítési típus előfordulása a fővárosban jóval kisebb. A földszintes zárt, kisvárosias beépítés eltűnőben van, csupán Újpesten, Kőbányán, Rákospalotán és Soroksáron található említésre méltó mértékben. Még jobban visszaszorult a falusias jellegű, fésűs beépítés. Csak néhány kerületben (XV. XVII. XXII. XXIII.) fordul elő kisebb területeken. Sajátos, a budapesti nagypolgársághoz kötődő beépítési típus a villa, melynek többsége a 19. század végétől a '40-es évekig épült. A legnagyobb villanegyedek Budán, a II, és a XII. kerületekben vannak, de van villanegyed a Városliget környékén és Mátyásföldön is. A Nyugat-európai országokban a középosztály egyik kedvelt beépítési formája a sorház. A sorházas beépítés hazánkban, így Budapesten sem terjedt el igazán, noha már 100 éve is építettek sorházas munkástelepeket Ferenc- és Józsefvárosban. Előfordulásuk napjainkban is csak néhány kerületben számottevő.

A rendszerváltozással együtt jelentek meg üzleti vállalkozásként Budapesten a lakóparkok. Napjainkra 308 db lakópark épült fel, összesen 48 ezer lakással. A lakópark nem beépítési forma, hanem funkcionális fogalom, különböző szolgáltatásokat nyújtó lakóterület. A lakóparkok megjelenésükben, a nyújtott szolgáltatások terén és a bennük lévő lakások számát illetően nagyon különbözőek. A legtöbb lakópark a XIII. XIV. a legkevesebb a XIX. és a XXIII. kerületben van.

IRODALOM

- BELUSZKY P. (1998): Város a térben, városszerkezet, városrészek, agglomeráció. Budapest kézikönyve I. kötet. Budapest
- BULLA B. – MENDŐL T. (1947): A Kárpát-medence földrajza. Országos Köznevelési Tanács Budapest. 420 p.
- CSAPÓ T. (2004): Néhány gondolat a hazai városok beépítéséről. *Területi Statisztika* VII. évf. 4. sz. pp. 332-351. Budapest.
- CSAPÓ T. (2005): A magyar városok településmorfológiája. Savaria University Press, Szombathely, 204 p.
- CSÉFALVAY Z. (2008): Kapuk, falak, sorompók. A lakóparkok világa. Gondolat Kiadó, Budapest, 300 p.
- EGEDY T. (2005): A városrehabilitáció hatásai a lakásmobilitásra és a társadalmi mozgásfolyamatokra. In: Egedy T. (szerk.): Városrehabilitáció és társadalom. MTA FKI, Budapest, pp. 103-159.
- EGEDY T. – KOVÁCS Z. – SZÉKELY G.-NÉ – SZEMSZŐ H. (2005): Fővárosi rehabilitációs programok és eredmények. In: Egedy T. (szerk.) Városrehabilitáció és társadalom. MTA FKI, Budapest, pp. 175-189.
- PAMER N. (1986): Magyar építészet a két világháború között. Műszaki Könyvkiadó, Budapest.
- MENDŐL T. (1963): Általános településföldrajz. Akadémiai Kiadó, Budapest. 465 p.
- ZOLTÁN Z. (1981): A dinamikus nagyváros. Magvető Kiadó, Budapest