

***A lakásértéket befolyásoló tényezők bemutatása józsefvárosi  
telepszerű beépítéseken***

Városépítés-városgazdálkodás szakmérnöki szakdolgozat

2012.

Készítette: Iványi Gyöngyvér építészmérnök  
Konzulens: Locsmándi Gábor PhD egyetemi docens

## 1. Bevezetés

Jelen szakdolgozatban néhány alapvető kérdésre keresem a választ a telepszerű lakásépítésekkel kapcsolatban: miért van / volt szükség a telepszerű beépítésekre? Milyen lakáspolitikák hívták életre ezeket a telepeket? Milyen sajátosságai vannak az egyes korok telepeinek? Egy-egy terület társadalmi helyzete, építészeti minősége hogyan befolyásolta azt, hogy milyen kiterjedésű telepek jöttek ott létre? A körülmények, az építési követelmények, az emberi igények változásával mennyire változott ezeknek a telepeknek a helyzete? Mennyire számítottak korszerűnek megépülésükkor és mennyire azok most? Hogyan jelenik ez meg a lakások árában? Igazak-e ezek a megállapítások a Józsefvárosra?

A telepszerűség meghatározásához Körner Zsuzsa tipológiáját veszem alapul: egyidejűleg, akciójelleggel, egy tulajdonos vagy tulajdonosközösség, mai szóhasználattal építtető, beruházó által (gyakran valamilyen szociális indokból) létrehozott egységes arculatú lakó funkciójú épületegyüttes (természetesen léteznek más funkciójú telepek is, de ezeket most nem vizsgálom). A vizsgálat az egyidejű lakásépítések nem terjed ki. (egyidejű lakásépítés = 5 éven belül egymás melletti, különböző tulajdonú telkekre, hasonló építészeti karakterű beépítések)

Manapság szociális jellegű építkezés az önkormányzatok anyagi helyzete miatt gyakorlatilag egyáltalán nincs, legfeljebb foghíjbeépítések készülnek. A napjainkban születő „lakóparkok”, „házak”, „projektek” közül csak azokat veszem a telepek közé, amelyekre ráillik az épületegyüttes kifejezés, vagyis nem egy lépcsőházra fűződnek fel a lakások, hanem legalább három lépcsőház, illetve házsám tartozik az adott épülethez; vagy egy fél, illetve egész tömbnyi, egy projekt keretében megvalósuló beépítésről van szó.

És miért éppen Józsefváros? Mert a fővárosnak egy olyan kerülete, amely igen vegyes képet mutat a beépítések fajtáit és minőségét tekintve; és amely nagyon szeretne a róla kialakult képen („nyócker”) változtatni. A változtatás, a megújulás lehetősége adott, de lehet-e élni vele, tudnak-e, akarnak-e élni a lehetőségekkel?

## 2. Miért van/volt szükség telepszerű lakásépítésekre? Milyen lakáspolitikák születtek ezeknek a szükségszerűségeknek a megoldására?

A lakosság szám növekedésével állandó lakáshiány volt, amire minden korban voltak piaci (általában spekulációs) és szociális alapú válaszok. Mindkét fajtára találunk példákat a bérház- és a telepszerű építkezések között. Ilyenre példa, amikor egy-egy szociális jellegű akcióhoz csatlakoztak pl. egyházak.

A különböző koroknak különböző elméletek alapján, de hasonló válaszai vannak. A korszakok ideológiái határozták meg azokat a lakáspolitikai elveket, amik alapján ezek a telepek megépülhettek.

## 2.1. gyárak > munkáskolóniák

Az ipar fellendülése magával hozta a gyárakban dolgozók lakáskérdéseinek megoldását. Minden gyárosnak érdeke volt, hogy szakmunkásait megbecsülje és magához kösse, ezért lakóházakat építtetett nekik a közelben, a kor alapigényeinek megfelelően. Ez a lakásokra vonatkozóan alacsony komfortfokozatot jelentett, viszont létrehozta közösségi funkciójú épületeket is (pl. étterem, tekepálya, fürdő).

## 2.2. városok > tisztviselőtelepek, városi házak

A XIX.- XX. század fordulóján viszonylag sok lakásépítő szövetség alakult, akik a tagok befizetéseiből és állami, illetve banki hitelből igyekeztek közösen telket szerezni és építkezni. A tisztviselők lakásgondjain a települések lakbértámogatással próbáltak segíteni, de ennek mértéke nagyon alacsony volt a piaci lakbérekhez viszonyítva. Mivel az állam csak kis mértékben támogatta ezeket az akciókat csak a tőkeerősebb középosztálynak volt esélye ilyen szervezett keretek között lakáshoz jutni – kevés volt az ilyen jellegű sikeres kezdeményezés.<sup>1</sup>

## 2.3. főváros > kislakásos telepek

A főváros egyesítése után meginduló bérházépítkezések nem tudtak lépést tartani a lakosság gyarapodásával, mely az iparosodás megindulásával, a munkát keresők fővárosba özönlésével folyamatosan nőtt.<sup>2</sup> Ez a lemaradás a szegényebb rétegek által lakott Józsefvárosban különösen szembeűnő. 1880-tól kezdve fokozatosan nőtt az egy lakásra jutó lakók száma. Túlzsűfoltnak számított az a lakás, ahol egy lakrészre (szoba, előszoba vagy konyha) átlag 4 vagy ennél több lakó jutott.<sup>3</sup> 1910-ben a Józsefváros a főváros legsűrűbben lakott kerülete (V. ker.: 118,7 fő/ha; VI. ker.: 110,1 fő/ha; VII. ker.: 156,1 fő/ha; VIII.ker.: 452,0 fő/ha; IX. ker.: 74,1 fő/ha).<sup>4</sup>

A lakáshelyzet súlyosságának másik jele a pincelakások nagy száma. A bevándorlók nagy része önmagában is lakásra alkalmatlan, nedves, nehezen fűthető, sötét pincékbe kényszerült, ráadásul ezeknek a lakóknak a zöme ágyrajáró is volt.<sup>5</sup> (1870-ben minden 8. józsefvárosi pincelakásban élt.)<sup>6</sup>

Ennek is köszönhetően 1886 szeptemberében kitört Budapesten egy kolerajárvány, mely rávilágított a közegészségügyi helyzet visszásságaira, a túlzsűfolt lakások problémáira. A főváros szükséglakások (leginkább barakkok) felépítésével próbálta

---

<sup>1</sup> Urb3 61. o.

<sup>2</sup> Turányi 1975. 6. o.

<sup>3</sup> Bogyirka 47. o.

<sup>4</sup> Turányi 1975. 7. o.

<sup>5</sup> Bogyirka 48. o.

<sup>6</sup> Turányi 1972. 71. o.

meg hirtelen kezelni a helyzetet.<sup>7</sup> Ezeken a telepeken csak közsegélyezési jogosultsággal és meghatározott ideig lehetett tartózkodni, eredetileg maximum 1 hónapig, azonban havidíj ellenében ezt meg lehetett hosszabbítani.<sup>8</sup> Ezeket a telepeket általában az 1910-es években szüntették meg.

A XX. század elején az állam Budapest fejlesztése érdekében adókedvezményekkel támogatta a bérházak építését. Ezekben azonban a lakások bére a kisemberek számára megfizethetetlenül magas volt, ezért vagy elköltöztek rosszabb minőségű lakásokba, vagy az olcsóbérű városi házakban próbáltak lakást kapni.<sup>9</sup> Ezzel együtt azonban még fennmaradt rengeteg szükséglakás és az al-és ágybérleti rendszer sem szűnt meg.

1911-12-ben a főváros felmérte, hogy a kerületekben hol vannak alkalmas területek szükséglakásos telepek létrehozására.<sup>10</sup> A telkek kiválasztásánál szempont volt, hogy fővárosi tulajdon legyen, bérház létesítése esetén hogy értékesebb belső telek legyen, telep esetén, hogy olcsó és jól megközelíthető legyen. A Bárczy István-féle városvezetés végső programjában már nem szerepeltek szükségbarakkok és barakktelepek, hanem inkább kislakásos bérházak és kislakásos telepek.<sup>11</sup> Ezek a kislakásos építkezések kisebb ráfordítást, ennek következtében pedig kisebb lakbért eredményeztek. A lakberek mértékét a lakások nagysága és az építkezések minősége határozta meg.<sup>12</sup> A bérlőkijelöléskor előnyt élveztek a nagycsaládosok<sup>13</sup>, a budapesti illetőségűek és a fővárosi alkalmazottak<sup>14</sup> (a lakások felét velük töltötték be, a maradék helyekért sorsot húztak az azonos adottságú jelentkezők között)<sup>15</sup>. Valamennyi telep tervében szerepelt a kertrendezés is, de a megvalósulás nem sikerült teljes mértékben.<sup>16</sup>

#### 2.4. I. világháború után > kislakásos telepek

Az I. világháború kitörése és a háborús évek megakasztották a főváros köz- és magánépítkezéseit. A menekültek folyamatos beáramlása miatt azonban a város lakossága folyamatosan nőtt. Több javaslat is felmerült arra, hogyan lehetne a magán, illetve a vállalati tőkét újra érdekeltté tenni az építkezésekben: adókedvezmények, állami támogatások, olcsó hitelszerzési lehetőségek adása merült fel. Emellett felmerült újra a könnyűszerkezetes barakk-lakások engedélyezése is. Közben a telektulajdonosok kivártak, abban bízva, hogy a telkek értéke emelkedni fog.<sup>17</sup> Végül 1918. júliusában született egy közgyűlési határozat a főváros újabb lakásépítési programjáról, mely szerint a főváros több ezer négyszögölnyi területet

---

<sup>7</sup> Umbrai 9. o.

<sup>8</sup> Umbrai 20. o.

<sup>9</sup> Turányi 1975. 12. o.

<sup>10</sup> Umbrai 32. o.

<sup>11</sup> Umbrai 61. o.

<sup>12</sup> Umbrai 86. o.

<sup>13</sup> Umbrai 89. o.

<sup>14</sup> Umbrai 93. o.

<sup>15</sup> Umbrai 100. o.

<sup>16</sup> Umbrai 103. o.

<sup>17</sup> Umbrai 113-114. o.

átenged az államnak 60 évre azzal a kikötéssel, hogy azokon csak kislakásokat szabad építeni. Ezeket a telkeket a Tanácsköztársaság alatt végleg köztulajdonba vették.<sup>18</sup> Ezután 1937-ben a főváros felterjesztést nyújtott be a kormányhoz, melyben kérte, hogy minden kislakás-építési tevékenység a rendes adómentességen túl 30 évre szóló, teljes és rendkívüli, a póttadókra is kiterjedő adómentességben részesüljön. A kormány azonban csak a főváros számára engedélyezte ezt, magánépítkezőknek nem. Az érvényben lévő adómentesség viszont nem volt elég ösztönző a vállalkozók számára, mivel elsősorban a városfejlődés szempontjából kiemelt területekre terjedt ki, ott viszont a kislakásépítés a magas telekárak miatt nem volt gazdaságos.<sup>19</sup> 1939-ben a főváros egy újabb kislakásépítési programot indított el, melynek megvalósításához az OTI-tól vett fel kölcsönt.<sup>20</sup> Az előkészületek során kiválasztották az építésre alkalmas területeket, meghatározták az építendő lakástípusokat, a tervezésnél figyelembe veendő szempontokat<sup>21</sup>, bevezették a telkekre a szükséges közműveket.<sup>22</sup> Ezek a lakások minőségileg általában nem jobbak, mint a század eleji telepek, de az építészeti megoldások több újdonságot is hoztak: nincs körfolyosó, hanem több lépcsőház van, sávós beépítést alkalmaznak, nem zártudvarost, illetve kerettest.<sup>23</sup>

Mivel Pest városárkon belüli része ekkora már sűrűn beépült lakóépületekkel és közintézményekkel, tulajdonképpen csak a Duna mentén, illetve egyes belső városrészekben átépítésekkel nyílt lehetőség a fejlesztésekre.<sup>24</sup>

Szociális lakásépítés ebben az időben is történt, a szűkös költségvetés miatt a minél több lakás elvén, kevés szobaszámmal, alacsony komfortfokozattal, általában fürdőszoba nélkül.<sup>25</sup>

Ekkoriban vált gyakorlattá a Közmunkatanácsban az, hogy a városkép védelme és egységessége érdekében egy-egy kiemelt tér vagy út térfalát több ingatlant is átfogóan megtervezte, majd ennek a tervnek a felhasználására kötelezte a tulajdonosokat, építtetőket. Ez a módszer az építészekből erős ellenérzéseket váltott ki.<sup>26</sup>

Elsősorban abból a megfontolásból kiindulva, hogy az egészségügyi, higiéniai követelményeknek mindenben megfelelő alacsony beépítés ésszerűtlenül széthúzná a várost, a CIAM magyarországi követői között a tágas zöldterületekkel elválasztott magasház vált elfogadottá, mint a legideálisabb beépítési forma, észak-déli tájolású sávós elrendezésben, hogy minden lakás megfelelő fényt kapjon. A város mint egész működőképességének kulcsát pedig az alapfunkciók (lakás, munka, szabadidő, közlekedés) lehetőség szerinti tiszta térbeli elkülönítésében és a köztük lévő kapcsolat mérnöki pontosságú megtervezésében látták. A funkcionális

---

<sup>18</sup> Umbrai 119. o.

<sup>19</sup> Umbrai 201. o.

<sup>20</sup> Umbrai 213. o.

<sup>21</sup> Umbrai 214. o.

<sup>22</sup> Umbrai 235. o.

<sup>23</sup> Umbrai 240. o.

<sup>24</sup> Ferkai: Pest 13. o.

<sup>25</sup> Körner-Nagy 81. o.

<sup>26</sup> Ferkai: Pest 24. o.

városhoz a lineáris-sávós térszerkezetet tartották megfelelőnek, nem a hagyományos koncentrikus elrendezést.<sup>27</sup> Ebből adódóan bírálták a kor építkezéseit, és próbálták ráirányítani a figyelmet arra, hogyan lehetne korszerűbbé tenni a kislakásépítéseket.<sup>28</sup> Ennek az elméletnek a kritikáját fogalmazta meg azonban 1932-ben Bierbauer Virgil, aki szerint a főváros sűrűn beépült belterületén van olyan értéke a telkeknek, ahol már elvileg megérné magasházat építeni, ez viszont a még meglévő, jó állapotú épületek tömeges bontásával járna, amit pedig nem tartott helyesnek.<sup>29</sup> Kételyeit fejezte ki azzal kapcsolatban is, hogy a zöldfelületek fenntartási költségének esetlegesen a lakbérbe való beépítése túl nagy többletterhet jelentene a lakóknak. Nézete szerint ez a lakóforma a gyermektelen, viszonylag jó keresetűek számára lehet ideális, a gyermekes családoknak a kertes házat tartotta továbbra is jónak.<sup>30</sup> Ezzel kapcsolatosan a főváros külterki telekvagyonának hasznosítását családiházak telepének létrehozásának támogatásában látta, nem feltétlenül a telek tulajdonba adásával, hanem akár örökbérleti rendszerben. Az egyes telepek egészére egységes beépítési tervek készülnének, az épületekre javasolt típustervekkel, az építkezést viszont már a vásárlók végeznék. A sávós beépítést csak új tömbök kiszabályozása esetén tartotta lehetségesnek.<sup>31</sup>

Az 1940-es években már egyre inkább a parksávokkal elválasztott min. 7, de inkább 10-16 emeletes pont- és sávházak által meghatározott beépítéseket tartották ideálisnak a lakáskérdések megoldására. A keretes beépítés idejét múlt lett, a hagyományos telekstruktúrával együtt.<sup>32</sup> Az új, nagy egységekben történő lakótelep-építés feltételének tartották, hogy hatósági kezdeményezésre és irányítással menjen végbe. Granasztói Pál azonban már 1943-ban felhívta a figyelmet a lakóházak egyformaságának veszélyeire: „Hiába építettünk egészséges, jól beosztott, jól felszerelt lakásokat, napsütötte, levegőjárta házakat, hiába gondoskodtunk parkokról, játszóterekről – valamely sivárság, reménytelenség üli meg a lakók lelkét.... Minden ilyen telepítés talán eltüntetett valamely piszkos, sötét, elavult lakónegyedet – slum-öt -, de ugyanakkor létrehozott egy újat: tisztábbat, egészségesebbet, világosabbat, mégis nyomasztót, sivarat, amit Alvar Aalto ...<pszichológiai slum>-nek nevezett!”<sup>33</sup>

## 2.5. II. világháború után > panelos lakótelepek;

A II. világháború után a Főváros építésügyi osztályának egyik legfőbb feladata a sorozatgyártásra épülő nagyipari szociális lakásépítés műszaki feltételeinek megteremtése volt. Olyan építési módot kellett találni, ami korszerű és elég gyors ahhoz, hogy a legszegényebb rétegek lakáshoz jussanak.<sup>34</sup> Mindemellet legfeljebb

---

<sup>27</sup> Sipos 30. o.

<sup>28</sup> Sipos 32. o.

<sup>29</sup> Sipos 44. o.

<sup>30</sup> Sipos 45. o.

<sup>31</sup> Sipos 46. o.

<sup>32</sup> Sipos 74. o.

<sup>33</sup> idézi: Sipos 75. o.

<sup>34</sup> Sipos 82. o.

az új lakások 15%-ának megfelelő régi lakás lebontásával járhat a megfelelő megoldás.<sup>35</sup>

1950-re készült el Budapest 10 éves városrendezési tervének programja szerint 10 év alatt 120.000 lakásra lenne szükség, de csak 75.000-et irányoztak elő végül. Ezt a mennyiséget a város központjához közel eső, jó közlekedésű, közművesített területeken lakótelep formájában kívánták megépíteni. Számoltak családirházak telepek létrejöttével is lakásszövetkezetek keretében.<sup>36</sup>

1957-ben indult útjára az állami öröklakás akció, melynek keretében az állam társasházakat építtetett, és az ezekben lévő lakásokat öröklakásként a lakosság számára értékesítette.<sup>37</sup>

1959-től szövetkezeti házak is épültek, melyekhez szintén jelentős anyagi támogatás járt.<sup>38</sup> Ez a fajta lakásépítés is az állami lakásépítés része volt. A helyi tanácsok döntöttek el, hogy a célcsoportos lakásépítés keretében hol épülnek lakóházak és azok közül mely házak kerülnek szövetkezeti házként átadásra és melyek bérlakásként. Az állami lakásépítés keretében a szövetkezeti lakások előírt minimális aránya a 15 éves fejlesztési tervben az épülő lakások legalább egyharmada.<sup>39</sup>

A bérlakásként épülő lakóházak bérlőit bérlőkijelölési határozatban választották ki.<sup>40</sup> 1962-től a Takarékpénztár maga is építtetett saját beruházásban társasházakat, sorházszerű családi házakat és társasházakból álló lakótelepeket is. A felépült házakban lévő lakásokat a Takarékpénztár kulcsrakészen értékesítette.<sup>41</sup>

A Kormány egy 1964. évi határozatában a szociális követelményeknek meg nem felelő cigány, barlang és más hasonló lakásokból álló telepek felszámolásáról rendelkezett, valamint intézkedett a telepeken élők lakáshelyzetének megjavításáról is. A 15 éves lakásfejlesztési terv keretében kívánta mindezt megoldani: a lakosok elhelyezését új állami bérlakások felhasználásával, szövetkezeti lakások biztosításával, tanácsi rendelkezés alatt álló megüresedő vagy minőségi cserék útján felszabaduló bérlakások kiutalásával, valamint állami építési kölcsönrel támogatott lakóházépítési akció útján.<sup>42</sup>

## 2.6. 1990 után > lakóparkok

A rendszerváltással megnyíltak a lehetőségek, mindenki változást akart az alapvető életkörülményeiben is. Az előző rendszer lakótelepei már nem mindenki számára voltak megfelelőek, aki megtehetette próbált máshol, az igényeinek megfelelőbb lakáshoz jutni. A „panel” pejoratív jelző lett, ha valaki panelban lakik, azt ma a többség sajnálja, hogy nem telik neki másra.

---

<sup>35</sup> Sipos 147. o.

<sup>36</sup> Sipos 138. o.

<sup>37</sup> Társasház-Szövetkezeti ház-Családi ház 13. o.

<sup>38</sup> Társasház-Szövetkezeti ház-Családi ház 125. o.

<sup>39</sup> Társasház-Szövetkezeti ház-Családi ház 140. o.

<sup>40</sup> Társasház-Szövetkezeti ház-Családi ház 322. o.

<sup>41</sup> Társasház-Szövetkezeti ház-Családi ház 122. o.

<sup>42</sup> Társasház-Szövetkezeti ház-Családi ház 279. o.

Az új lakások iránti kereslet fellendítette az építőipart, mert nem csak családi házak, hanem társasházak, lakóparkok is épültek. A mai építési követelményeknek megfelelő anyagminőség, a lakások felszereltsége miatt ezeknek az új lakásoknak az ára többszöröse a lakótelepi áraknak. Ezért egy időben egy bizonyos mértékű státuszt is jelentett, ha valaki ilyen helyre tudott költözni. Ezért sokan vettek fel támogatott hitelt is a kifizetéshez.

Az ipari termelés csökkenése miatt sok helyen barnamezős beruházásként valósulnak meg ezek a lakóparkok, ezzel a városba ékelődő, nem odavaló funkciót is kiváltva. A zöldmezős beépítések általában vidéki településekre jellemzők, akik az odaköltözők befolyó iparűzési adójában reménykedve támogatják ezeknek a projekteknek a létrejöttét. Az egy-egy városrész rehabilitációjával egybekötött beruházás ritka, de nem példanélküli és általában a magánszéra és a közszféra szoros együttműködésével tud csak megvalósulni.

### *3. Egy-egy terület társadalmi helyzete, építészeti minősége hogyan befolyásolta azt, hogy milyen kiterjedésű telepek jöttek ott létre?*

Általában minden korszakra jellemző, hogy a legkisebb lakossági ellenállásra törekedtek egy-egy nagyobb léptékű beépítés tervezésekor. A XX. század közepéig a magánépítkezések esetén nagy üres telkekre vagy megszűnt gyár helyére építkeztek, a közberuházások esetén szintén törekedtek arra, hogy üres állami vagy városi tulajdonban lévő területeken helyezték el a házakat. A fővárosban jól látszik, hogy a jó minőségű épületállománnyal rendelkező területeken ilyen telepek nem jöttek létre, csak az épületállományában és lakásminőségében is rosszabb, külterületeken.

A II. világháború utáni időszakra az az általános, hogy szanálás útján hoztak létre nagy üres területeket, amin a közterületek teljes átalakításával jöttek létre az új tömbök. A korábban már leírt telepítési elvek miatt (kis alapterület – nagy épületmagasság – tágas közterek) ugyanakkora területen a korábbihoz képest általában másfélszer több embert tudtak lakáshoz juttatni.

A társadalmi összetétel a II. világháború utáni tervezéseknél nem volt szempont, a mai fejlesztéseknél viszont igen (kimondva – kimondatlanul a társadalom alsóbb rétegeit próbálják kiszorítani a frekventált területekről). A szanálás miatt egy-egy területről elköltözni kényszerülő lakásproblémáira is többféle válasz született: a szocializmusban a régi helyett a család méretének megfelelő nagyságú lakótelepi lakást ajánlottak fel vagy a helyben épülő új épületek egyikében, vagy a város másik részén. A mai rehabilitációs fejlesztéseknél is többféle megoldás közül választhatnak a bentlakók: pénzben megkapják a lakásuk értékét és abból ott és akkorát vesznek maguknak, amilyen nekik tetszik; vagy saját tulajdonú lakás esetén az épülő lakóparkban felajánlanak egy értékben hasonló, önkormányzati tulajdonú lakás esetén pedig a kerületen belül vagy azon kívül egy szintén önkormányzati lakást, magasabb komfortfokozattal.



*4. A körülmények, az építési követelmények, az emberi igények változásával mennyire változott ezeknek a telepeknek a helyzete? Mennyire számítottak korszerűnek megépülésükkor és mennyire azok most?*

A II. világháború előtti szociális és bércaszárnya építkezések sosem számítottak korszerűnek, már megépülésükkor sem, hiszen mennyiségi törekvések voltak, kevésbé minőségiek. Elsősorban arra törekedtek, hogy a lakásínséget megoldják, a társ- és ágybérleteket felszámolják. Az építészeti megformálás részleteiben vannak jó megoldások, azonban az alaprajzi elrendezésük a lehető legegyszerűbb, a lakások komfortfokozata alacsony. Az igényszint növekedésével ezeknek a komfortosítása általában utólag megtörtént, leggyakrabban a szoba-konyhás lakások lakószobáinak rovására. Kivételt a tisztviselőlakások és az egyházi építésű telepek jelentettek, ahol nagyobb, komfortos lakásokat építettek.

A II. világháború után már komfortos, összkomfortos lakások épültek, hiszen az is általános volt, hogy a korszak legmodernebb technológiáit használják fel (paneles, alagútzsalus, csúszózsalus építkezések). Az épületszerkezetekkel kapcsolatos mai követelményeknek (hő- és hangszigetelés) azonban ezek már nem felelnek meg, sőt a beépített szerkezetek élettartama a tervek szerint 30 év volt. Ez mára eltelt, így az épületek korszerűsítése elengedhetetlen (homlokzat felújítások során hőszigetelés és festés, nyílászárócsere, fűtéskorszerűsítés, egyedi mérők felszerelése, elektromos hálózat cseréje).

Az iparosított technológiával épült lakóépületek, illetve lakótelepek átfogó rehabilitációjára szükség lenne a szakemberek szerint, azonban jelenleg csak épületfelújítás, -korszerűsítés folyik. A lakók életkörülményeinek javításáról kevés szó esik (közmuódják mérséklése, parkok, játszóterek felújítása). Jelenleg a meglévő épületkubusok konzerválása történik, épületek átépítéséről (pl. részleges bontásáról) a mai tulajdonviszonyok mellett tulajdonképpen szó sem lehet. Más országokban, ahol az állami és az önkormányzati tulajdon nagyobb arányú mint a magántulajdon, szabadabb mozgástérrel bírnak a tervezők. Természetesen a lakók összefogása nélkül a mai panelprogram is nehézkesen működik. De jó példa is van: a Flórián téren lévő ún. Faluház, melyet részlegesen passzívházzá alakítottak át.

2001-ben, a Széchenyi Terv keretében indult meg a panelfelújítás támogatása. A 2007-es év kimaradt, a 2008. januárjában kiírt pályázatot 2009. közepéig nem bírálták el. Sok probléma adódott abból is, hogy nem a megfelelő műszaki színvonalon végezték el a felújításokat.<sup>43</sup>

A rendszerváltás utáni telepek általában alaprajzilag nem jobb megoldásokkal épültek, mint elődeik, azonban árszinten a társadalom felső-középosztályt célozva meg. A kivitelezés minőségére rengeteg panasz van, az alapvető épületszerkezeti

<sup>43</sup> [www.fidesz.hu/index.php?cikk=134026](http://www.fidesz.hu/index.php?cikk=134026)

követelményeket azonban a mai határértékeknek megfelelően betartják. A beruházó, aki magánszemély vagy PPP, a piaci igényeknek megfelelően alakítja a lakások méretét. Itt már megjelenik az is, hogy a leendő lakó (vevő) beleszólhat a lakások alaprajzába, azt bizonyos keretek között módosíthatja (pl. válaszfalak). Egy-egy lakóparkon belül is vannak differenciák az egyes lakástípusok között a változatosság érdekében (pl.: földszinti, előkertes, emeleti, teraszos – ezek mérete, tetőteraszos lakások).

## 5. *Hogyan jelenik ez meg a lakások árában?*

A lakások értékét alapvetően meghatározza

### 1. a városon belüli elhelyezkedése

- A Fővárost nézve nem mindegy, hogy a pesti vagy a budai oldalon van, ezen belül is melyik kerületben;
- általában minél közelebb van a Belvároshoz, annál magasabb a m<sup>2</sup>-re vetített ár;
- számít, hogy milyen a híre a kerületnek;
- milyen fejlesztések folynak a környéken (pl. rehabilitáció, sétálóutcák);
- mennyire „nyüzsgő” a környék (ez lehet pozitív és negatív is a megítélésnél).

### 2. megközelíthetősége

- autós szempontból számít, hogy mennyire gyorsan érhető el a legközelebbi főútvonal; hol lehet parkolni a lehető legbiztonságosabban (mélygarázsban, telken belül az udvaron, zárt kapuk mögött, a ház előtt az utcán, vagy esetleg ott sem, hanem több sarokkal arrébb az utcán, esetleg egy közeli parkolóházban lehet bérelni helyet);
- tömegközlekedés szempontjából jól ellátottnak számít az a terület, ahol 500m-es körön belül elérhető valamilyen tömegközlekedési eszköz, leginkább valamelyik kötőtpályás (metró vagy villamos);
- a KRESZ legutóbbi változása óta kerékpárral tulajdonképpen mindenhova be lehet hajtani, még forgalommal szemben is, így ez nem olyan fontos mérlegelési szempont;
- mindenkinek, de főleg a kizárólag autó nélkül közlekedőknek lényeges, hogy milyen a közterületek állapota – van-e járda, a parkoló autók mellett el lehet-e biztonságosan menni, milyen a burkolatok minősége; tervben van-e a környéken ilyen típusú felújítás.

### 3. zöldterülethez való közelsége

- van-e a telken belül minőségi zöldfelület – kert, közös udvar (ha van zöld, de gondozatlan, elhanyagolt, az értékcsökkentő is lehet);
- van-e a közelben városi tér, park;

- a levegőminőség szempontjából és a jó közérzet miatt meghatározó.

#### 4. a lakás komfortfokozata

- alapvető szempont, főleg régi építésű épületek esetén, hiszen még ma is vannak a XIX.-XX. század fordulóján épült lakások között olyanok, amelyek komfort nélküliek (saját tulajdon esetén a komfortosítás általában megtörtént, önkormányzati tulajdon esetén azonban a túl nagy költségvonat miatt nem)
- értelmezése: komfort nélküli (1 db min. 12m<sup>2</sup>-es lakószoba, konyha, egyedi fűtés, vízvételi lehetőség, de a WC lakáson kívül van); félkomfortos (villany és fürdőszoba vagy WC van a lakásban); komfortos (teljesen közművesített lakás); összkomfortos (távfűtéses); duplakomfortos (2 db fürdőszoba és 2 db WC, egyedi fűtés)<sup>44</sup>

#### 5. a ház korszerűsége

- ez a gazdasági válság miatt fontos, hiszen mindenki a közműkötségeken akar és tud spórolni
- lift van-e;
- régi házak esetén milyen a fűtési rendszer – társasház felújítási pályázaton indulnak-e;
- panel esetén – panelprogramban részt vett-e, tervezik-e (utólagos hőszigetelés, egyedi mérők, ablakcsere) – felújított panellakás sokkal könnyebben, gyorsabban eladható, mint amelyekkel semmi nem történt, bár az árakban ez nem látszik szembetűnően;
- mit tartalmaz a közös költség;
- új építésű házak esetén – esetleg alternatív energiák hasznosítása lehetséges-e;

#### 6. lakásszám

- az egy lépcsőháza, illetve egy emeletre jutó lakásszám szempontjából általában az a kedveltebb, ha minél kisebb ez a szám – ekkor beszélhetünk inkább már lakóközösségről és nem csak lakóházzal;

#### 7. alaprajz

- a beköltöző családok méretéhez, vélt vagy valós igényeihez igazodva mindig többféle méretű/szobaszámú lakást terveztek;
- az új építésű ingatlanok esetén, mivel már terv formájukban elkezdik árulni, ezért lehetőség van bizonyos korlátok között beleszólni a lakások alaprajzába (pl. szobák közti falak, konyha – amerikai konyha);
- értéknövelő, ha tartozik a lakáshoz erkély, terasz, tetőkert (létezik olyan elrendezés, ahol a terasz nagyobb, mint maga a lakás);

<sup>44</sup> a 147/1992.(XI.6.) sz. Korm. rendelet alapján

- tájolás szempontjából általános elv nincs, az az előnyös, ha egy telepen mindenféle tájolású lakás létezik;

#### 8. építészeti minőség

- az anyaghasználat, a homlokzati megjelenés alapvetően teszi eladhatóvá a projektet. Nem véletlen, hogy egy-egy korszak neves tervezői is közreműködtek egyes telepszerű beépítések tervezésekor.

#### 9. a környék

- közbiztonság szempontjából ma már alapvető, hogy egy társasház csak kaputelefonos beléptető rendszeren keresztül közelíthető meg. (új épületek esetén még portaszolgálat is van);
- a köztisztaság hiánya komoly negatívum a terület megítélésékor, míg megléte természetes;
- lakásvásárláskor az érdeklődők egyik alap kérdése, hogy „kik a szomszédok?” (korosztály, foglalkozás, etnikum stb.);

#### 10. az infrastruktúrával való ellátottság

- oktatási intézmények;
- orvosi ellátás;
- kulturális intézmények;
- bevásárlási lehetőségek;

Az ezekre való komplex odafigyelés a Bárczy-féle lakáspolitikára és a paneles lakótelepekre jellemző, ugyanis ekkor építettek iskolát is az egyes telepek mellé, illetve a panelos időszakban óvodát, bölcsődét is, valamint szolgáltató funkciójú épületet is (utólag több esetben a különböző felekezetűek részére templom is épült a közterületeken).

Az új építésű lakóparkok esetén oktatási intézmény általában nem épül, viszont különböző szolgáltatások akár házon belül is elérhetőek (pl. uszoda, konditerem), vagy a közvetlen közelben vannak (pl. bevásárlási lehetőségek, színház) és ezt az árba is beépítik.

#### 6. *Igazak-e ezek a megállapítások a Józsefvárosra?*

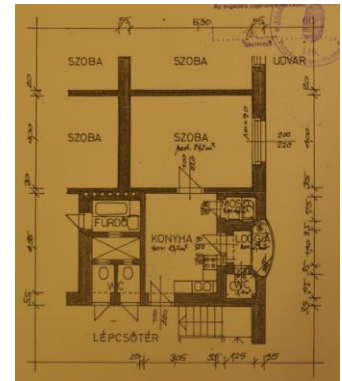
A Józsefváros telepszerű beépítései az előbbi szempontok alapján jól jellemezhetőek. (ld. táblázat) A vizsgálódás a mai Józsefváros közigazgatási területére vonatkozik: a Múzeum körút – Rákóczi út – Verseny utca – Kerepesi út – Hungária körút – Üllői út által határolt területre.



1. a városon belüli elhelyezkedés szempontjából a Corvin Sétány és a Harminckettesek terei házcsoport a legértékesebb, ezek vannak a legfrekvenciáltabb helyen, a Belvároshoz a legközelebb. A Százados út környékének telepei vannak a legtávolabb, ezek esnek ki leginkább a város vérkeringéséből, de aki a nyugalmat keresi, annak megfelelőek lehetnek.
2. megközelíthetőség szempontjából valamennyi telep jó adottságokkal rendelkezik, talán az Orczy úti panelházak és a Ciprus Ház a kivétel, azok is csak tömegközlekedési szempontból, mert ezeket csak kétféle járat érinti, a metró pedig majdnem 800m-re található.  
 Autóval valamennyi jól megközelíthető, a biztonságos, zárt helyen való parkolás viszont már csak az esetek felében oldható meg. Ebből a szempontból viszont már a Ciprus Ház a mélygarázsba beállási lehetőséggel, a legjobbak közé tartozik a Corvin Sétánnyal és a Honvéd kislakóteleppel együtt. Szintén a legideálisabb, zárt helyen való parkolási lehetőséget nyújtják a Tisztviselőtelep, a Művésztelep, a Harminckettesek terei szövetkezeti házak, az Orczy úti panelházak és a Százados úti lakótelep. A többi esetben csak az utcán van lehetőség az autó tárolására. A Corvin közre nyíló házak esetében pedig még ez is csak egy utcával távolabb oldható meg a sétálóutcsásítás miatt, illetve nekik lehetőségük van a Corvin Sétány alatti mélygarázsban bérelni helyet, amennyiben ezt anyagi lehetőségeik megengedik.

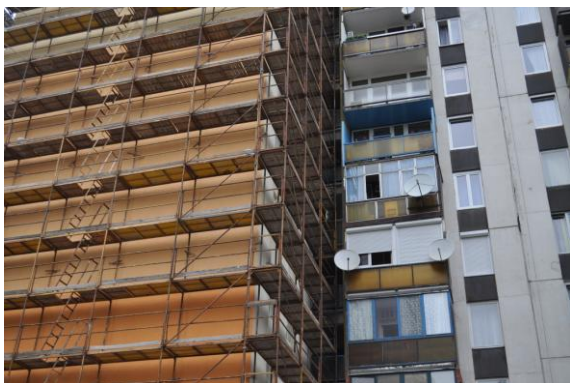
3. A zöldterületekhez való közelség a vizsgált telepek közül tulajdonképpen valamennyire jellemző bizonyos mértékig. Legnagyobb saját zöldfelülettel a Tisztviselőtelep, a Corvin Sétány, a Százados úti lakótelep és a Művésztelep rendelkezik. Közparkhoz való közelség szempontjából az OTI bérházak, a Baross utcai lakótelep és a Ganz Mávag kolónia vannak a legjobb helyzetben, azonban ezeknek a köztereknek az állapota már nem túl vonzó. A Corvin Sétány minőségére jellemző, hogy új, színvonalas közterületet hoznak létre a beruházás során.

4. A vizsgált telepek lakásai ma már komfortosnak mondhatók, de a Ganz Mávag kolóniában az eredetileg komfort nélküli lakásokat csak az alaprajz „megerősökölésével” lehetett komfortosítani, így legfeljebb zuhanyfülkét lehetett elhelyezni és a WC is több esetben az erkélyek beugróiba került. A szocializmus lakótelepeinek lakásai összkomfortosak, távfűtéssel rendelkeznek. A Corvin Sétányon épülő nagy lakások pedig duplakomfortosak.



Lakáskomfortosítás 1994-ben a Ganz-Mávag kolónia egyik lakásában (BFL)

5. Ma már alapkövetelmény, hogy az ötemeletes és annál magasabb épületek esetén liftet kell építeni. Ez valamennyi érintett telepnél megtalálható, azoknál is, amelyek a jogszabály megszületése előtt jöttek létre. Ma már a liftek korszerűsítése a kérdés, illetve az, hogy a méretük nem minden esetben megfelelő (pl. költözködés esetén), viszont hely nincs nagyobb betenni. A Baross utcai lakótelep 10 emeletnél magasabb épületeire, a Tömő utcai magasházakra és a Corvin Sétány kevés lépcsőházas épületeinél jellemző, hogy 2 db liftet is elhelyeztek a tervezők lépcsőházként, sőt a Baross utcában előfordult ezek mellett teherlift kiépítése is.

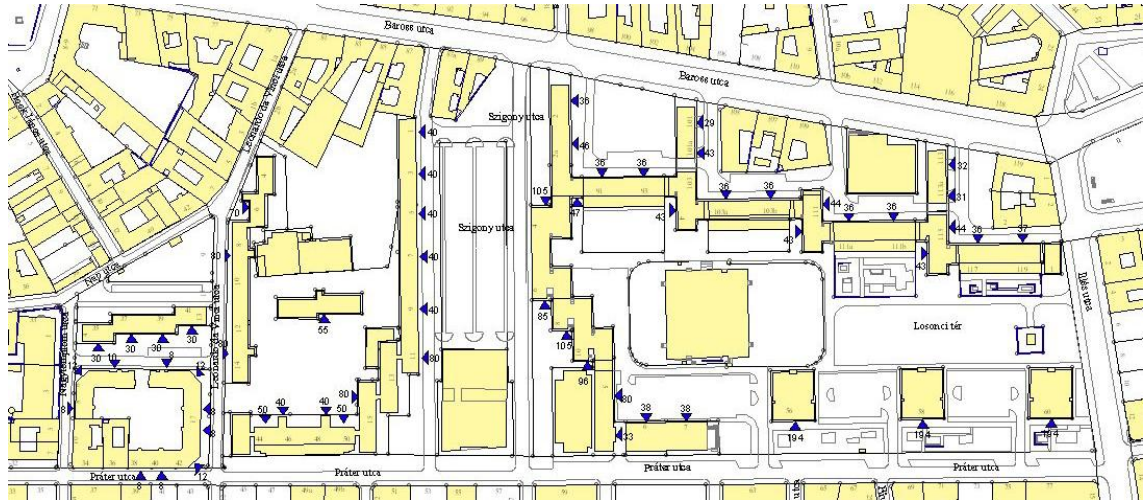


Felújítás a Losonci téren 2010-ben

A Baross utcai lakótelep Baross utcai és Szigony utca páros oldali részének gyakorlatilag a felének fűtéskorszerűsítése és külső hőszigetelése már a panelprogram keretében elkészült, folyamatosan újítják fel a többi lépcsőházat is.

A Corvin Sétány tervezésekor felmerült a geotermikus energia fűtésre való hasznosításának gondolata, erre azonban végül nem került sor.

6. Az egy lépcsőháza jutó lakásszám tekintetében a Tömő utcai és a Práter utcai 3 – 3 db 16 emeletes panelház a legkiválóbb az egyenként 193 db-os egységével. Szintén nagyon sok lakás jut a Ciprus Ház (106), az Orczy Fórum (70) és a Corvin Sétány (87) egy-egy lépcsőházára is. A Baross utcai lakótelep többi lépcsőházára 36 - 80 lakás fűződik fel.



Lépcsőházak megközelíthetősége és lakásszámok a Baross utcai lakótelepen (2012)

A legkevesebb lakás a Ganz-Mávag kolóniában, a Stróbl Alajos utcai kislakásos telepen, Százados úti lakótelepen és a Honvéd lakótelepen jut egy-egy lépcsőházra.

7. Valamennyi vizsgált beépítés többféle lakástípust kínál az odaköltözőknek. Az alaprajzi elrendezések között mindenki megtalálhatja a neki legmegfelelőbbet.

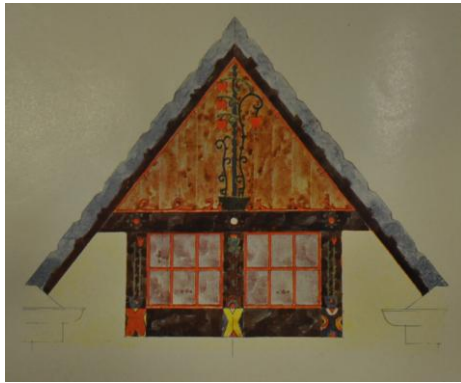
Az újépítésű ingatlanok esetén is vannak elég „nyögvenyelős” alaprajzok, mert a beruházónak a szintterület maximális kihasználása a cél (van olyan, egyébként duplakomfortos, közel 100m<sup>2</sup>-es lakás, ami nem közvetlenül a folyosóról nyílik, hanem először a saját teraszára lép ki, majd onnan tud bemenni a lakásba). Mint az általános részben már elhangzott, van lehetőség az alaprajzi elrendezésen változtatni, de csak korlátozott mértékben.

A lakótelepi lakások esetén is egyre gyakoribb igény a falak áttörése, de ez csak statikai szakvélemény alapján lehetséges.

8. Ezeknek a telepeknek az építészeti minőségét jellemzi, hogy több esetben is, mint az OTI-házaknál és a Corvin Sétánynál tervpályázaton választották ki az egyes épületek tervezőit akik az adott korszak elismert szakemberei.

A lakások komfortfokozatának alacsony volta ellenére a kislakásos telepek homlokzati kialakítására nagy hangsúlyt fektettek (pl. a Százados úti már lebontott kislakásos telep épületeinek oromfalára külön színezési tervek

készültek, a Ganz Mávag kolónia valamennyi homlokzatán igényes téglá és vakolat architektúra jelenik meg).



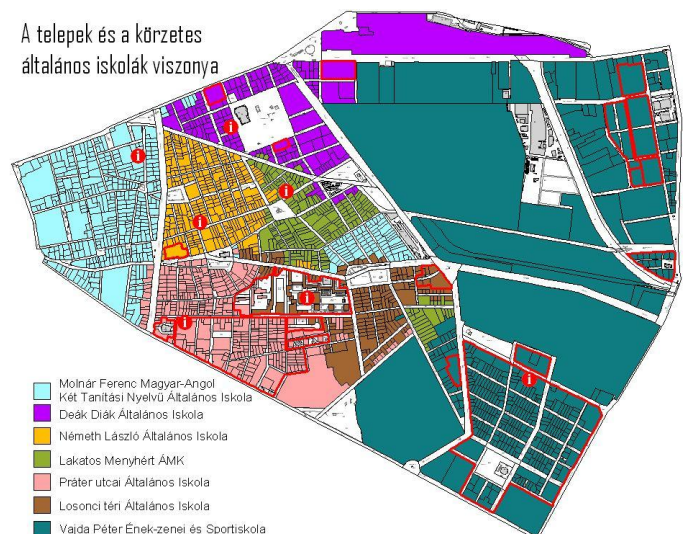
A Százados úti kislakásos telep színezett homlokzati tervei 1911-ből (FSZEK Bp. Gyűjtemény)



A Stróbl A. utcai kislakásos telep Hős utcai egyik épületének sgrafittója

9. A környék megítélésekor az első, ami szembetűnő, a köztisztaság. Ebből a szempontból a rendszerváltás után épült telepek a legmegfelelőbbek. A legelhanyagoltabb a Ganz-Mávag kolónia, valamint a Baross utcai lakótelep. Utóbbi a lakók összetétele szempontjából is a legvegyesebb képet mutatja mind az együtt élő korosztályokat, mind az iskolázottságot, mind az etnikai hovatartozást tekintve. Ebből adódóan az emberek biztonságérzete is itt a legkisebb, attól függetlenül, hogy az egész kerület rendőrségre bekötött térfigyelő kamerákkal van ellátva, de annyi a sötét átjáró, hogy az embernek rossz érzései vannak. A környék rossz híre miatt az Orczy Fórum megítélése meglehetősen kedvezőtlen. Az Orczy-negyed ugyanis még fejlesztés előtt áll, ami az épületállományt és a szociális viszonyokat tekintve is igen időszerű.

10. Az intézményi infrastruktúrával való ellátottság a Tisztviselőtelepen, a Százados utcai telepeken és a Baross utcai lakótelepen a legjobb. Ezekon már a telepítésükkor terveztek iskolát, óvodát építeni. A Tisztviselőtelephez tartozó Rezső téren még templom is épült, míg a Baross utcai lakótelephez tartozó Szigony utcában körzeti orvosi rendelő. A telepek többségének földszintjén üzlethelyiségeket alakítottak ki, melyek az alapvető szolgáltatások elérhetőségét biztosítani tudják az ottlakóknak.





11. Mindezek alapján érdekesen alakulnak a lakásárak. Kiemelkedően magas (491e Ft/m<sup>2</sup>) a Corvin Sétányon a fajlagos lakásár, ami sok előnye miatt érthető. A következő szintén kiugróan magas, de az előzőnél közel 150e Ft-tal alacsonyabb a Ciprus Ház lakásainak ára, ami azért érdekes, mert a nem túl jó elhelyezkedése ezek szerint ennyit számít a lakáspiacon. A képzeletbeli dobogó harmadik fokára a Tisztviselőtelep került (306e Ft/m<sup>2</sup>) rengeteg előnyös tulajdonságával; értéknövelést a több mint száz éves épületek felújításával lehetne elérni.

Az Orczy Fórum lakásainak árai (258e Ft/m<sup>2</sup>) a környék híre miatt nem érik el a Ciprus Ház árait, pedig építésük befejezése ugyanakkorra tehető (2006).

A Stróbl Alajos utcai telep, a Corvin mozi körüli házak és a Százados úti lakótelep lakásárai közel azonos szinten mozognak (230e Ft/m<sup>2</sup> körül), ami a különböző típusú előnyeikből adódóan érthető és logikus.

Az OTI bérházak magasabb árszintjüket (210e Ft/m<sup>2</sup>) a városon belüli viszonylag jó helyzetüknek és jó elrendezésű lakásainak köszönhetik. Egy teljeskörű felújítással az előző kategóriába is tartozhatna.

A Ganz Mávag kolónia viszonylag magas (közel 220e Ft/m<sup>2</sup>) árai 'a kislakás fajlagosan mindig drágább' elvnek köszönhetőek, a lakások minősége mindezt nem indokolná.

A szocializmusban épült paneles és alagútzsalus lakótelepek szintén azonos kategóriájúak (180e-190e Ft/m<sup>2</sup>), ami a jellemzőik alapján megintcsak egyértelmű. Ugyanezen az árszinten vannak a Luther tömb épületei, amit valószínűleg a közlekedésből eredő magas környezeti terheltség okoz.

Meglepő volt számomra, hogy a papi házak állnak a képzeletbeli rangsor végén (174e Ft/m<sup>2</sup>), azonban a Baross utcai lakótelephez való közvetlen szomszédsága miatt a vele való közel azonos árszint indokolható.

## 7. Az egyes telepek bemutatása

Az egyes telepek részletesebb bemutatásával ezek az értékek talán érthetőbbé válnak:

### ▪ Luther-udvar

1855-ben alakult meg az önálló szlovák Evangélikus Egyházközség és még ebben az évben felépült a paplak és az iskola<sup>45</sup> Bachat Dániel lelkészsége idején<sup>46</sup>. 1857-67 között készült el a templom Diescher József tervei alapján, Than Mór oltárképével. A körülötte álló bérházakat 1893-94-ben Schweiger Gyula műépítész tervei alapján építették. Az egyházközség anyagi nehézségei

<sup>45</sup> Jv. Lexikon 256-257.o.

<sup>46</sup> Jv. Lexikon 148-149.o.

miatt nem a saját költségén építtette meg ezeket a házakat, hanem Deutsch Károly<sup>47</sup> vállalkozó beruházásában, aki az egyház adósságainak kifizetése fejében a bérházak jövedelmét 60 éven keresztül megkapta. Az épületek egymástól függetlenül felépített zártudvaros kialakításúak, nem rendelkeznek önálló telekkel, mert a bérházakat az egyház nem kívánta elidegeníteni, valamint a házak földszintje közvetlenül kapcsolódott a templomudvarhoz. A

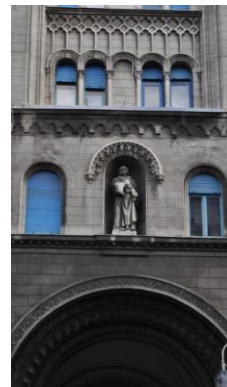


ortofotó a Luther-udvarról (2007.)



régi képeslap az 1900-as évek elejéről (FSZEK Bp. Gyűjtemény)

földszinten az utca felé üzletek, a templomudvar felé szoba-konyhás, illetve kétszobás lakások vannak; az emeleten 2-3 szobásak készültek cselédszobával, fürdőszobával.<sup>48</sup> Az épület homlokzatát egy ismeretlen alkotó által készített teljes alakos Luther-szobor díszíti. A templom műemléki védelem alatt áll, de többször váltott tulajdonost, mert az egyház 1970 körül eladta (volt benne Szovjet Magyar Tudományos Műszaki Kiállítás, a KGM Technika Háza is.)



A homlokzat a Luther-szoborral

Az akkor még a X. kerülethez tartozó 321 hektárnyi terület a mai Orczy út – Fiumei út és a Hungária körút – Könyves Kálmán körút között beépítetlen és lakatlan volt az 1860-as évekig. A XIX. század végén – XX. század elején 12.000 ember telepedett meg itt a különböző szervezett lakásépítési akciók keretében.<sup>49</sup>

#### ▪ Tisztviselőtelep

Az akkor még fővárosi tulajdonú területen a XIX. században egy helyőrségi barakk kórház, mezőgazdasági célú terület, lóvásár, katonai gyakorlótér volt.<sup>50</sup>

Az 1883-ban megalakult Házépítő Tisztviselők Egyesülete, melynek háromszáz fős tagsága között Budapesten lakó állami, fővárosi és megyei tisztviselők voltak (főleg bírák, tanárok, tanítók, távirdai és postatisztek)<sup>51</sup>, a telket igen olcsón, négyszögölenként 1 koronáért szerezte meg<sup>52</sup>, hiszen ez a

<sup>47</sup> Jv. Lexikon 148-149.o.

<sup>48</sup> BFL 34637 hrsz

<sup>49</sup> Jv. Lexikon 282. o.

<sup>50</sup> Pilinyi 1849-1896. II. 43. o.

<sup>51</sup> Ferkai: Lakótelep 11. o.

<sup>52</sup> Ferkai: Lakótelep 13. o.

terület akkor még külterületnek számított. A főváros azonban szigorú feltételeket szabott: csak családi ház építhető, emeletes házban is csak két lakás, melyek egyikében a tulajdonos lakik.<sup>53</sup>

A parcellázás tervét a főváros mérnöki hivatala készítette el, s a közgyűlés 1885 januárjában fogadta el. A beépítés jellemzően zárt sorú, hézagosan zárt sorú, az utcák 6 öl szélesek, a telkek 180-400 négyszögölesek. Az első ütemben (1886-88 között) megépült 117 ház közel felét ugyanaz az építész, Bobula János tervezte és építette, ettől mutat annyira egységes képet.



Ortofotó a Tisztviselőtelepről (2007.)



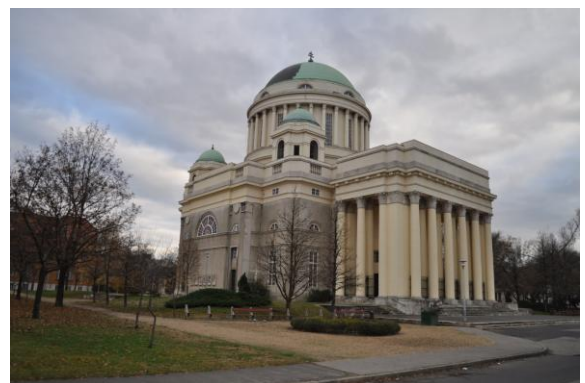
Képeslap az 1900-as évek elejéről  
(FSZEK Bp. Gyűjtemény)

Az építkezés költségeihez a Pesti Magyar Kereskedelmi Bank 50%-nyi kölcsönt adott, 20%-ot az építetőknek kellett kifizetnie, a fennmaradó 30%-ot Bobula János előlegezte meg.

A II. ütemben (1888-ban) még 95 telekhez jutott hozzá az egyesület, melyből kettőt a telep közintézményeinek tartottak fenn. Végül két elemi iskola (1893, 1914) és egy főgimnázium (1911. Kőrössy Albert tervei szerint a mai Könyves Kálmán krt. 40. sz. alatt) épült fel.<sup>54</sup>

A Kismarty-Lechner Jenő tervei alapján épült Rezső téri templomot 1931-ben szentelték fel.<sup>55</sup>

Az 1993-as szabályozási terv részletes előírásokat tartalmaz a telkek beépíthetőségére, az épületek bővíthetőségére, a tetőtérbeépítésekre, a pincelejárókra, az emeletre való feljutási lehetőségekre vonatkozóan. Helyi védelemre 23 épület esetében tesz javaslatot. 2009-ben a területet Műemléki Jelentőségűvé nyilvánították.



a Rezső téri templom

<sup>53</sup> Jv. Lexikon 270. o.

<sup>54</sup> Ferkai: Lakótelep 15. o.

<sup>55</sup> Ferkai: Lakótelep 15. o.

▪ MÁV-házak (Kerepesi út, Hungária körút)

A fővárosi pályaudvarok, így a Keleti pályaudvar közelében is a MÁV többszintes munkás- és tisztviselőtelepeket épített a századforduló környékén.<sup>56</sup>

A Kerepesi út 1.-3.-5. sz. alatt áll a MÁV Nyugdíjalap házcsoportja, melyet 1885-ben kezdtek építeni. A középső épületben hivatali helyiségek voltak, a többiben zömében 1-1,5 szobás szolgálati lakások. 1912-ben a



Az átkötés az épületek között

3.-5. sz. alatti épületeket a II. és a III. emeleten zárt folyosóval

kötötték össze. 1924-ben a 3. sz. alatti épületre még 2 emeletnyi ráépítés készült, alacsonyabb belmagassággal. 1942-ben az 1. és az 5. sz. alatti épületekre is még két szintet húztak, a negyedik emeleten lakásokkal, az ötödiken irodákkal. Ekkor készült az átkötés is a 3. és az 5. sz. házak ötödik emelete között.<sup>57</sup>



légifotó a Kerepesi úti MÁV házakról (2005.)

Az 1880-as években építették a Salgótarjáni út és a hatvani vasútvonal töltése között a másik MÁV lakótelepet az Északi Járműjavítóban dolgozóknak. Földszintes és egyemeletes, kertes épületek ezek. A Hungária körút kiépítésével kettévágták, alig 14 épület került a Józsefváros területére.<sup>58</sup> A telep jelenleg 100%-ban önkormányzati tulajdon, a területnek saját közműhálózata van, rengeteg problémával, ezért a Gázművek kivételével egyik közműszolgáltató sem vette át kezelésbe, így a területen lévő ingatlanok nem elidegeníthetőek. Az Önkormányzat felméréseket, terveket, tanulmányokat készítettett, hogy a terület sorsáról dönteni lehessen, de gyakorlatilag a teljes közműhálózat cseréjére lenne szükség.



Házak a Hungária körút menti telepről



<sup>56</sup> Urb3. 103. o.

<sup>57</sup> BFL 34581 hrsz.

<sup>58</sup> Séták4. 21. o., Jv. Lexikon 169. o.

▪ Százados úti kislakásos telep

1909-1912 között épült a Százados út 15-59.sz. alatti 18 holdas területen<sup>59</sup> az egyik legnagyobb telep a fővárosban<sup>60</sup>. Először 288 db egyszobás és 26 db kétszobás lakás épült 36db földszintes épületben.<sup>61</sup> 8-9 lakásos sorházak típusházak készültek, azonban a homlokzatokat igényesen alakították ki, ezekre több építész is készített terveket. Az egyszobás lakásokhoz is tartozott konyha, kamra, WC és egy kis tornác.<sup>62</sup>

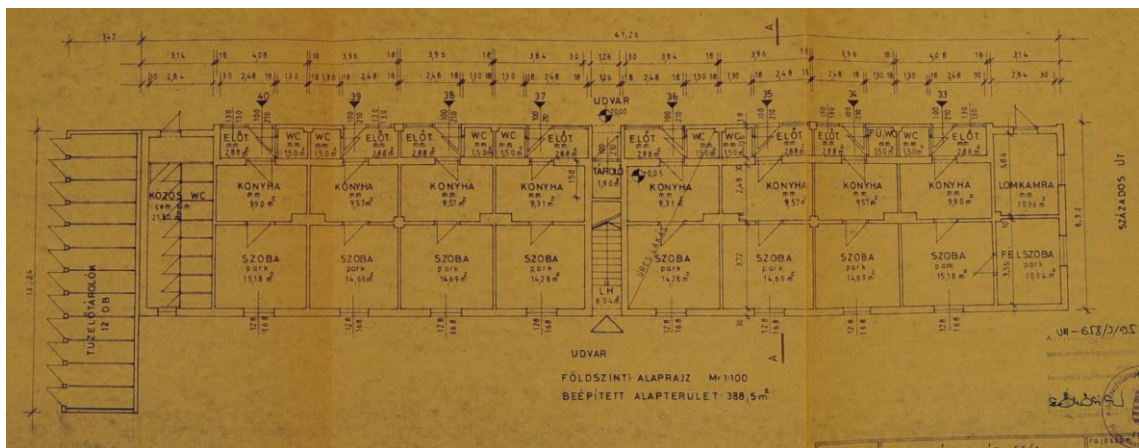


foto az Önkéntes utcából a '70-es évekből (FSZEK Bp. Gyűjtemény)



bontás előtti helyszínrajz az 1980-as évekből (BFL)

1911. augusztusára készült el a telep másik része, ahol 16 db egyemeletes téglá épületben összesen 256 db szoba-konyhás lakás volt. A földszinten a folyosók egyik végén a mángorló helyiség vagy fűskamrák, a másik végén a WC-k helyezkedtek el.<sup>63</sup>



a Ciprus utcai egyemeletes épületek földszinti alaprajza (BFL)

<sup>59</sup> Séták4. 17. o., Jv. Lexikon 247. o.

<sup>60</sup> Umbrai 78. o.

<sup>61</sup> Umbrai IX. táblázat

<sup>62</sup> M.Ép.Műv. 1910. p.1-16.

<sup>63</sup> Umbrai 75. o.

A telephez építettek népfürdőt is.<sup>64</sup> A bekötözők között sok volt a kisgyermekes család, ezért először csak egy 4-4 tantermes szétszedhető fabarakk iskolát építettek a fiúk és a lányok részére, amit 1924-ben a kőiskola megépültekor szállítottak el. Óvodaként a Kerepesi út és a Százados út sarkán lévő régi vámház szolgált.<sup>65</sup> Még könyvtárat is létesítettek, melyet 1940-ben bővíteni is kellett.<sup>66</sup>

A helyén (Stróbl A. u. – Százados út – Tisztes u. – Osztály u. által határolt területen) épült fel a Százados úti lakótelep 1989-1991 között.

A Tisztes utcától délre eső területen (Tisztes u. - Százados út – Ciprus u. – ipari terület) épült fel 2004-ben az ún. Honvéd kislakótelep és 2006-ban az ún. Ciprus Ház.

#### ▪ Százados úti Művésztelep

1909-ben több szobrászművész kezdeményezésére jött létre a telep 1911. novemberében. A művészek elképzelései beleillettek a Főváros bérlakásépítési programjába és Bárczy István művészetpártoló tevékenységébe is. A Wossala Sándor által készített beépítési terveket Walla, Wallis és Forbáth építészek dolgozták ki, végül a 15 db földszintes, pavilonszerű elhelyezéssel épült művészházban 28 műterem készült. Eredetileg ideiglenesnek tervezték ezen a helyen, mert Zugligetben kellett volna 10 év múlva megépülnie a véglegesnek, de ez utóbbi végül nem valósult meg. Fénykorában rendezett kert, szökőkút,



korabeli fotó az 1910-es évekből (FSZEK Bp. Gyűjtemény)



egy művész udvara (2010.)

tenispálya is volt a telken, majd a háborúk kapcsán légópince, a metró miatt pedig felvonulási épületek is születtek.<sup>67</sup> 1961-62. között újították fel utoljára.<sup>68</sup> A művészek pályázat útján kerülhetnek ide a megüresedett műteremlakásokba. Az Önkormányzat úgy próbálja támogatni az alkotókat, hogy egyes képzőművészeti pályázataira (pl. szobrok) kizárólag a Művésztelepen dolgozókat hívja meg. Az épületegyüttes fővárosi védelem alatt áll.

<sup>64</sup> Umbrai 76. o.

<sup>65</sup> Umbrai 77. o.

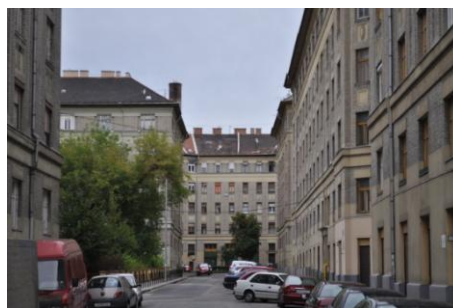
<sup>66</sup> Umbrai 78. o.

<sup>67</sup> Művésztelep CD

<sup>68</sup> Kökény 204. o.

### ▪ Papi házak

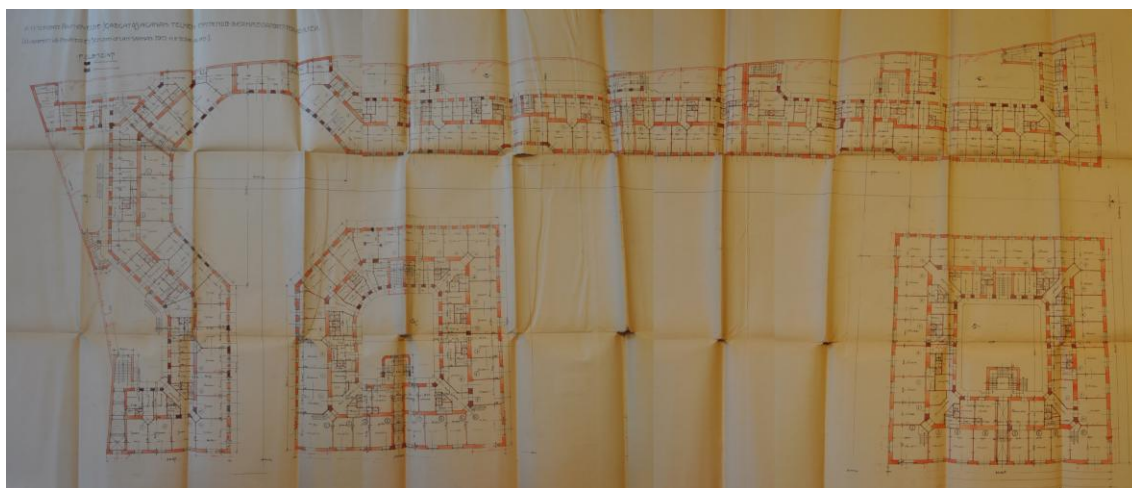
A mai Práter utca – Szigony utca sarkán álló épületegyüttes helyén a XVIII-XIX. század fordulóján a budapesti papnevelő szeminárium részére alakítottak ki egy kertet a növendékek részére. A XIX. század végén a Jázmin utca megnyitásával egyidejűleg a park elpusztult. A katolikus egyház csatlakozva a főváros kislakásépítési programjához, a telken Józsefvárosi Bérház Rt. néven 1912-ben kislakásos házakat épített<sup>69</sup> Tőry Emil és Pogány Móric tervei alapján.<sup>70</sup> Ezekben a lakóházakban az alacsony jövedelmű kistisztviselők fizetőképességéhez igazították a lakásméreteket és az építészeti kialakítást.<sup>71</sup> Az átadáskor 1265 ember költözött be.<sup>72</sup> A mai Molnár Ferenc tér helyén volt a medence, mely a '30-as évek végéig a gyerekek játszóhelye volt. Az építési telkek alakja és mérete a rajtuk álló épületekhez igazodik, a közterületek a szemináriumhoz kapcsolódó püspökök neveit kapták.<sup>73</sup>



a Lósy I. utca (2010.)



az ún. „papok kútja” 1928-ban  
(FSZEK Bp. Gyűjtemény)



Papi házak földszinti alaprajza (BFL)

<sup>69</sup> Jv. Lexikon 251. o.

<sup>70</sup> Urb3. 190. o.

<sup>71</sup> Urb3. 188. o.

<sup>72</sup> Pilinyi 1897-1927. 12. o.

<sup>73</sup> Jv. Lexikon 251. o.

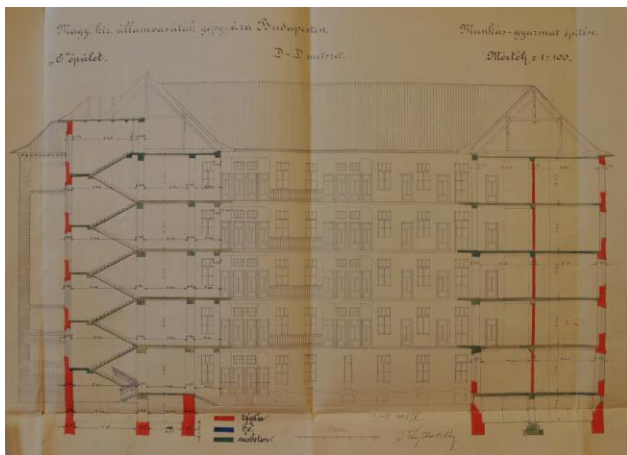
▪ Ganz Mávag kolónia

Az Államvasutak gépgyára 1896 óta rendelkezett egy 100 lakásos munkáslakóteleppel, melyet a gyár bővítése miatt le kellett bontani.<sup>74</sup>

A telket a fővárostól vették meg és saját finanszírozásból építették fel<sup>75</sup> dr. Lipták Pál tervei alapján az igényes homlokzati téglarchitektúrával készült épületeket. A zárt sorú keretes beépítés utcai épületei négyemeletesek, a belső udvarról, zárt folyosóról, belső lépcsőházból nyíló, zömében szoba-konyhás lakásokkal. Az épület tengelyében vannak csak nagyobb, tisztviselőlakások. Az udvarban álló két épület a tervek szerint négy, a valóságban csak kétemeletes, szintén szoba-konyhás lakásokkal. 1910-ben a 655 lakásba összesen 3005-en költöztek be.<sup>76</sup> A gyár felől a telek tengelyében épült meg a közösségi ház, szintén Lipták Pál tervei szerint korszerű épületszerkezeti megoldásokkal (látszó vasbeton szerkezetű elliptikus dongaboltozat a nagyteremben, illetve saját víztorony, melynek lépcsője orsóterében vezették el az épület kazánházának a kéményét).<sup>77</sup>

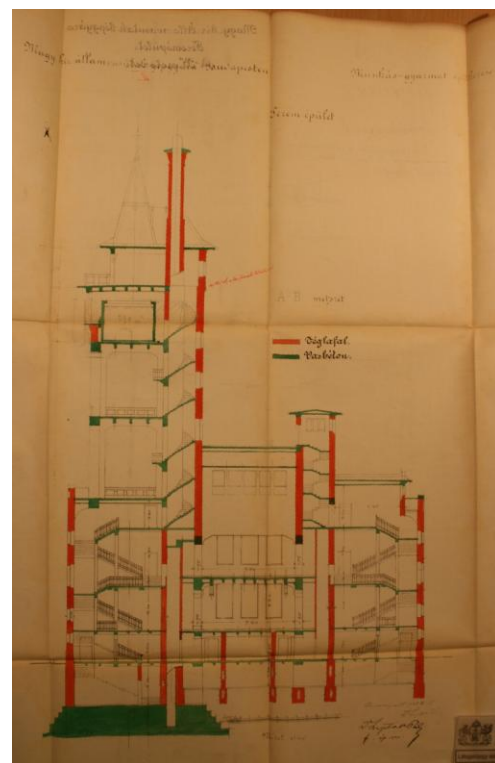


Légifotó (2006.)



a kolónia egyik lakóépületének metszete (BFL)

A közösségi épületet a szomszédos gyártelep megszűnése után telekosztással leválasztották, ma a Khárisz Keresztény Iskola működik benne. Az épületegyüttes fővárosi védelem alatt áll.



a közösségi épület hosszmetzete (BFL)

<sup>74</sup> Jv. Lexikon 167. o.

<sup>75</sup> Ferkai: Lakótelep 6. o.

<sup>76</sup> Pilinyi 1897-1927. 12. o.

<sup>77</sup> Ferkai: Lakótelep 7-8. o.

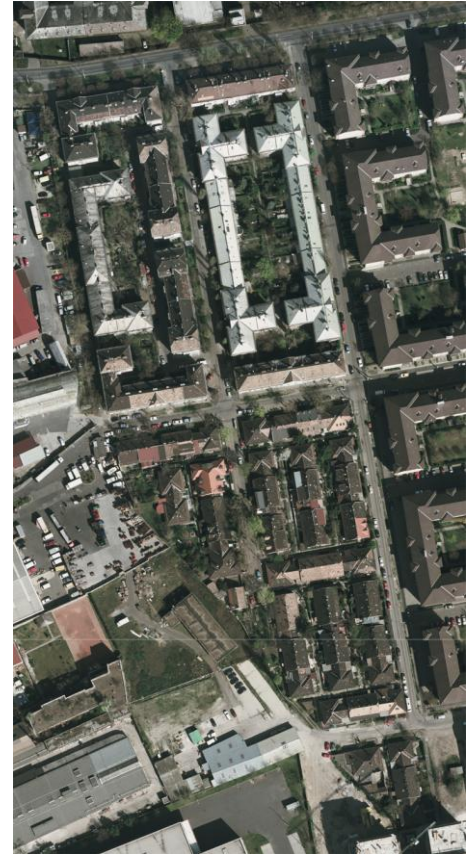


Az 1920-as évek szociális lakásépítési akciói keretében épült többek között a Stróbl A. utcai telep és néhány városi ház: a Kisfaludy u. 40., a Vajda Péter u. 43. és a Nagyfuvaros u. 22-24. sz. alatti kislakásos bérházak.

▪ Stróbl Alajos utcai kislakásos telep

Az Országos Lakásépítési Miniszteri Biztosság építtette<sup>78</sup> Szabó Lajos beépítési terve alapján<sup>79</sup> több ütemben: először 1921-22. között a Stróbl Alajos u. – Strázsza u. – Hős u. – Törökbecse u. közti területen épült fel 3 db két-háromemeletes kislakásos bérház, összesen 120 db 2-3 szobás lakásokkal. Aztán 1923-23-ben újabb 5 db egy-kétemeletes bérházat emeltek összesen 320 db szintén 2-3 szobás lakásokkal. 1924 után a Hős utcától délre fekvő területen még 15 db földszintes sorházas szükséglakás-épület készült el.<sup>80</sup>

Az épületek mai képe igen vegyes, mindenki a saját maga ízlése alapján újítja fel a sorházas épületeket.



Ortofotó (2005.)



a Hős utcától északra lévő két-háromemeletes házak egyike (2010.)



a Hős utcától délre található földszintes házak (2010.)

<sup>78</sup> Ferkai: Pest 250. o.

<sup>79</sup> Urb3. 71. o.

<sup>80</sup> Ferkai: Pest 250. o.

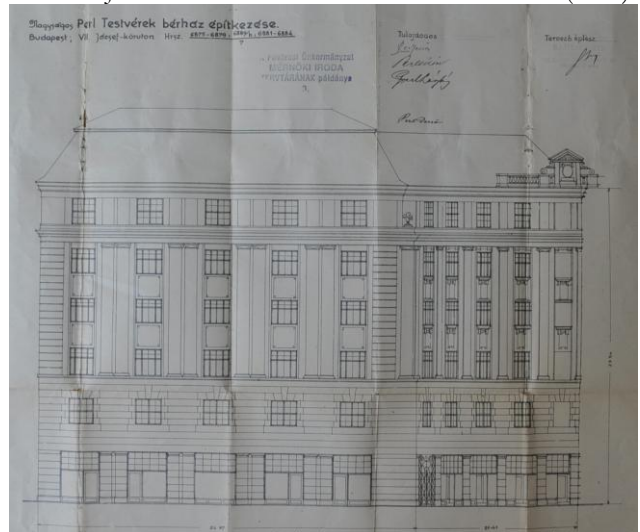
▪ Corvin mozi körüli házak

1920-ban a Város- és Mozgóképfejlesztő Rt. pályázatot hirdetett mozgóképszínház tervezésére a volt Gschwindt-féle szeszgyár és gyógyfürdő telkére a József körút – Üllői út sarkán. A nyertes Vágó László építész egy 1500 személyes hatalmas méretű filmszínházat tervezett, azonban ennek magas költségei miatt inkább Bauer Emil kisebb, 1217 főt befogadó moziját építették fel 1922-ben. Az egész telektömbre is a beépítési tervet Bauer Emil készítette el a Perl testvérek és a Magyar Általános Ingatlanbank részére, azonban az engedélyezési tervek közül egyetlen egyet már Rainer Károly, illetve Vágó László tervezett. Érdekessége a mai Corvin köz 5. sz. alatti háznak, hogy eredetileg a lakások csak szobafürdőszobások voltak, konyha nélkül, a pince-alagsorban terveztek a lakóknak közös reggeliző-ebédlő helyiséget, konyhával.<sup>81</sup> A II. világháború utáni lakásmegosztások nagy számát jelzi, hogy az eredeti terveken szereplő 198 db lakás helyett ma már 290 db lakás található.

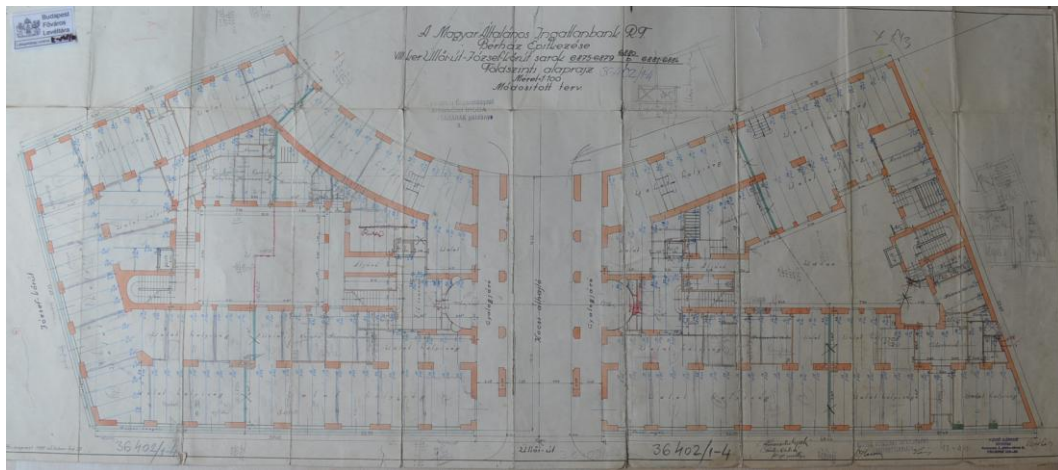
Az 1956-ban szétlőtt sarokház helyére a József körút – Üllői út sarkán 1957-59-ben épült fel a modern bérház Csics Miklós tervei szerint.<sup>82</sup>



Üllői út - József körút találkozási pontja a Corvin köz indulásánál (2010.)



Corvin köz 2. eredeti homlokzati terve (BFL)



Corvin köz 1-3. eredeti földszinti terve (BFL)

<sup>81</sup> BFL 36389 hrsz

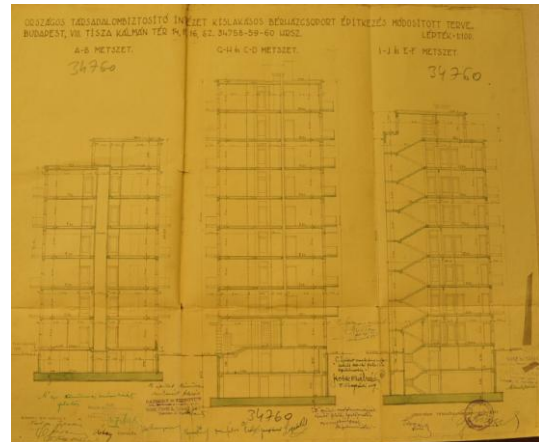
<sup>82</sup> Ferkai: Pest 223. o.

▪ OTI bérházak

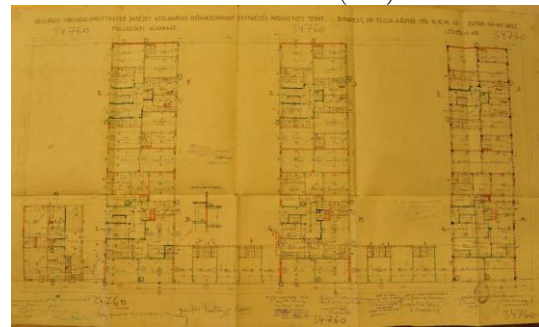
A II. János Pál pápa téren a XIX. – XX. század fordulóján még állatvásárokat tartottak, a környező földszintes lakóépületeken kívül ennek megfelelően istállók, műhelyek voltak.

A téren lévő 14-15-16. sz. alatti telkeket a főváros adta el az OTI-nak<sup>83</sup>, akinek a Munkásbetegbiztosító és a Nyugdíjjegyet birtokából származott a jövedelme.<sup>84</sup> Eredetileg az egész tömböt bontásra szánták, az építést a meglévő telekhatárokhoz igazodva szakaszolták.<sup>85</sup>

Az OTI 1933-ban egy országos, nyilvános tervpályázatot írt ki a telkekre, és már 1934-ben elkezdték a 203 lakásos bérházcsoport építését. A terveket a CIAM magyar követőiből álló csoport jegyzi: Arkay Bertalan, Faragó Sándor, Fischer József, Heysa Károly, Ligeti Pál, Molnár Farkas, Pogány Móric, Preisich Gábor és Vadász Mihály.



Eredeti metszetek (BFL)



Földszinti alaprajz terve (BFL)



II. János Pál pápa tér felőli nézet (2010.)

A terveik alapján épült a főváros első olyan bérházcsoportja, amelyik nem zárt sorú, hanem sávos beépítésű.<sup>86</sup> A vasbeton szerkezetű épületek 80cm vastag lemezalapra kerültek, a pincében alakították ki a kazánházat, a széntárolót, a víztárolót, majd később a légópincét is. A földszinten a tér felé üzletek, az emeleteken végig lakások vannak, a VII. emeleten volt a vicházmester lakása, valamint a mosó és vasalóhelyiségek a tér felé nyolcemeletes, hátrafelé hatemeletes bérházban.<sup>87</sup>

Az épületegyüttes mostanra megérett egy teljeskörű felújításra.

<sup>83</sup> Pilinyi 1928-1948. 33. o.

<sup>84</sup> Jv. Lexikon: 207. o.

<sup>85</sup> Urb3. 176.

<sup>86</sup> Ferkai: Modern 46. o.

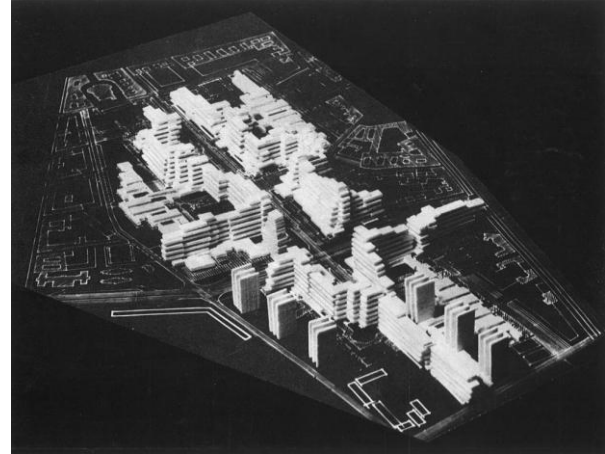
<sup>87</sup> BFL 34760 hrsz.

Józsefváros területén 1966-70. között 576 db, 1971-75-ben 3500 db új lakás építésével számoltak.<sup>88</sup>

Az 1970-es Budapesti ÁRT alapján Józsefváros az egyik legnagyobb mértékű szanálásra ítélt kerület, a tömeges lakásépítés egyik célterülete, a IV és V. ötéves terv legjelentősebb feladataként. A

lakásépítési javaslat szerint a József körút – Népszínház utca – Baross utca, a József körút - Baross utca – Orczy út – Üllői út, valamint a Hungária körút környékén lévő kislakásos beépítések helyén jelöltek ki lakótelep-építésre helyet. A rekonstrukció Baross utcától délre eső területein a lakóépületek mintegy 40%-a földszintes, a lakásoknak majdnem 70%-a egyszobás vagy egyhelyiséges volt. A lakosság 60%-a élt ezekben a kislakásokban.

Magas volt a telkek beépítési mértéke és a laksűrűség. A beépítés lazítása volt a cél és nagyobb zöldfelületek. A tervezett szanálási arány 62% volt. A városszerkezeti



A tervezett beépítés makettjének fotója (FSZEK Bp. Gyűjtemény)



a tervezett rekonstrukciós körút vonala (Közép-Józsefváros rehabilitációját megalapozó vizsgálat, 1988.)

rendszer alapjául a kelet-nyugati tengelyt alkotó Práter utca, valamint az erre merőlegesen tervezett, kiszélesedő, észak-déli tengelyt képező Szigony utca szolgált (ez utóbbi alapja egy korábbi ÁRT-ben lefektetett új körút terve volt, melynek célja a Nagykörút forgalmi és közmű tehermentesítése).<sup>89</sup> Ennek megfelelően folytatódott volna a rekonstrukció a Práter utcától délre eső területen is egy, a BUVÁTI által 1987-ben készült rendezési terv és beépítési javaslat szerint.<sup>90</sup>

#### ▪ Tömő utcai magasházak

A rekonstrukció már 1965-ben elkezdődött. Az I. ütem keretében a Tömő utca mentén (a Szigony és az Illés utca között) három, egyenként 192 lakásos, F+16 emeletes pontházban összesen 576 db lakás létesült. Kiszolgálásukra óvoda és ABC is épült.<sup>91</sup>

<sup>88</sup> Körmer-Nagy 131. o.

<sup>89</sup> FÖBER V.

<sup>90</sup> RRT vizsg. 1988.

<sup>91</sup> FÖBER V.

▪ Baross utcai lakótelep

A II/a ütem építése 1972-ben indult. Itt 1628 db lakás helyén 1961 db új jött létre. Utcák szűntek meg részben vagy teljesen (Beniczky, Kemény Zsigmond, Losonci utcák teljesen, a Bókay utca 1-30. és a Szigetvári utca 1-25a. szakasza).<sup>92</sup> A beépítés keretes jellegű, nagy központi zöldterülettel, melyben egy általános iskolát és több játszóteret is elhelyeztek. Az óvodák, a bölcsőde és a körzeti orvosi rendelő az épületek földszintjén helyezkednek el, a zöldfelülethez kapcsolódóan. A Baross és az Illés utca sarkán egy 6 szintes parkolóházat terveztek, de ez végül nem valósult meg; a parkolást felszíni parkolóhelyeken oldják meg a lakók.

A Baross utca és a Szigony utca mentén álló házak F+10-17 emeletesek, a Práter utca menti 3 pontház F+16 emeletes, öntöttpaneles technológiával épült. Utóbbiban 1 és 2 szobás lakások vannak, épületenként 96 db. Előbbiekben 1, 1+1/2, 2 és 3 szobásak a lakások.<sup>93</sup>



a lakótelep építése 1979-81. (FSZEK Bp. Gyűjtemény)



ortofotó DNy felől (2007.)

A Leonardo da Vinci utcától keletre eső területre (a Szigony utcával bezárólag) a terveket a BVTV készítette Pintér Győző vezetésével 1982-ben.<sup>94</sup> A Szigony utca – Nap utca mentén egy 540 lakásos, a Leonardo utca mentén egy 230

<sup>92</sup> BFL 35728/32 hrsz

<sup>93</sup> FÓBER V.

<sup>94</sup> BFL 35707 hrsz

lakásos épület, a tömb közepén egy levéltári épület található. A telep közepén lévő F+7 szintes lakóház a BVTV 1985. évi tervei alapján készült el. (Ez az épület csak egy lépcsőházas, kétszekciós, függőfolyosós rendszerű, alagútszalus technológiával épült. Összesen 55 db lakást tartalmaz, melyek 1, 1+1/2, 2, 2+1/2 és 3 szobásak.<sup>95</sup>)

Az ún. Szigony-körút gondolata a '80-as évek végére aktualitását veszítette, ezért a Szigony utcai parkoló kialakítását újra kellett gondolni. Egy 1994-ben készült szabályozási terv módosítás a Práter utca mentén egy bevásárló központnak ad helyet olyan feltétellel, hogy a parkoló fennmaradó területén mélygarázst kell építeni az új funkció által igényelt férőhelyeken felül a meglévő felszíni parkoló kétszerese mennyiséget. Utóbbi nem valósult meg, előbbi helyett pedig a Pázmány Péter Katolikus Egyetem Informatikai Kara költözött ide.



látkép a Baross utca felől



nézet a Leonardo da Vinci utca, illetve a Szigony utca felől

#### ▪ Harminckettesek terei szövetkezeti házak

1887-88-ban épült az államkincstár józsefvárosi dohánygyára a Baross utca 58-60. sz. alatt, a Rigó utca sarkán. Néhány év múlva budapesti központi dohánybeváltó és dohányraktár lett belőle. A dísztelen, egyemeletes raktárépület 1945-ben, az ostrom ideje alatt kiégett. 1947-ben<sup>96</sup> lebontották, és a helyén másfél évtizedig sportpályák voltak. A beépítésre pályázatot írtak ki, majd



ortofotó D-i irányból (2007.)

<sup>95</sup> BFL 35719/7 hrsz

<sup>96</sup> BFL 35228. hrsz

1962-ben modern szövetkezeti lakóházak épültek<sup>97</sup> itt Simon Ferenc tervei szerint. A hétemeletes épületegyüttesben az emeleti szinteken összesen 230 db lakás épült, a földszinten üzleteket alakítottak ki. A fűtést eredetileg koksztüzelésű kazánok biztosították, melyet először 1982-ben gázkazánra váltottak, amit 2002-ben korszerűbbre cseréltek le.

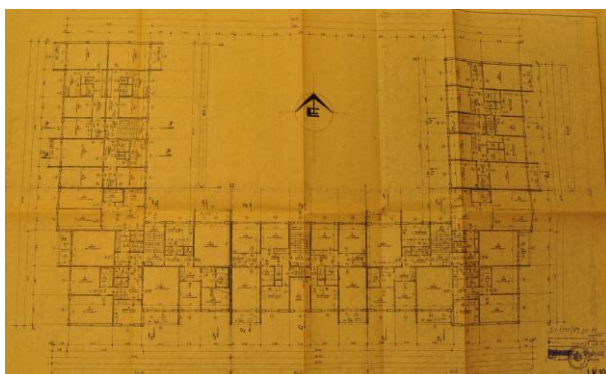
Ugyanezen a telken, a Rigó u. 3. sz. alatti épületben volt a Szent Benedek rend rendháza. Ezt 1957-ben csomagolástechnikai kísérleti állomássá alakították át.<sup>98</sup>



Baross utcai homlokzat részlete

#### ▪ Százados úti lakótelep

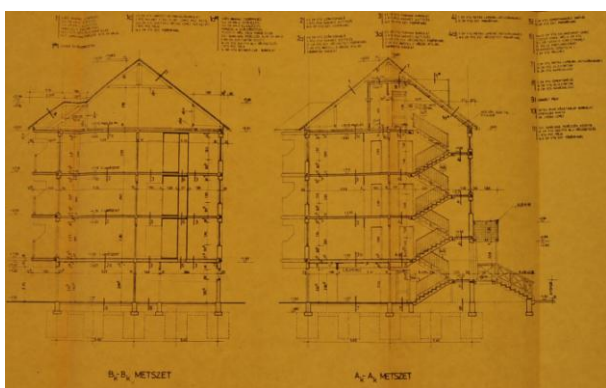
A korábbi kislakásos telepet az új lakásépítési program előkészítéseként bontották le. Az új lakótelep végül 1989-91. között épült Papp Lukács (Észak-dunántúli Tervező Vállalat) tervei szerint. Az ezt megalapozó beépítési tervet az Otthonterv, a vonatkozó RRT-t a BVTV készítette még 1987-ben. Az épületek 3 emeletesek, magastetősek, beépítetlen padlástérrel. A földszinten garázsok és tárolók, a sarkokon üzlethelyiségek vannak. A lakások 1+1/2, 1+2x1/2, 2+1/2, 2+2x1/2 és 3 szobások. A két tömbnyi területen összesen 12 házat építettek 408 db lakással a Győri Házgyár paneljeiből. A lépcsőházak a tömbelső felőli zöldterületre is néznek.<sup>99</sup>



általános emeleti típusalaprész (BFL)



ortofotó DNy felől (2006.)



általános metszet (BFL)



látkép a Százados út felől

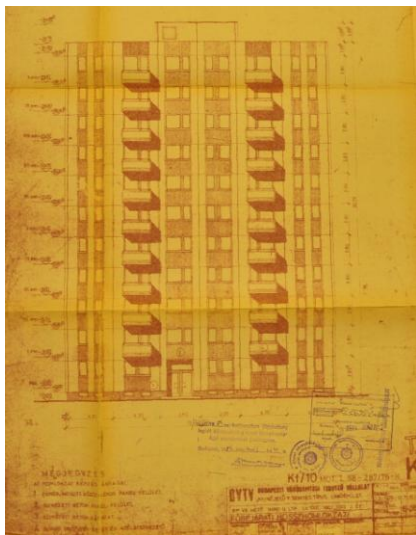
<sup>97</sup> Jv.Lexikon 44.o.

<sup>98</sup> BFL 35228. hrsz

<sup>99</sup> BFL 38839/7, 20, 22

▪ Orczy út 55-67.

A telken korábban egy egyemeletes papírgyár állt. Ennek elbontása után 1986-ban épült meg a 3 db 10 emeletes ház a BVTV tervei alapján, a BHK-2 házgyár elemeiből. A belső közlekedő mag köré a fszt-en 4 db, az emeleteken szintenként 2 db 1+ ½ és 4 db 1+2x1/2 szobás, épületenként összesen 64 db lakás szerveződött. A telken csak lakóépület került elhelyezésre, 105 db parkolóval, a maradék rész parkosított zöld.<sup>100</sup>



eredeti homlokzati terv (BFL)



ortofotó (2005.)



látkép az Orczy útról

Józsefváros Önkormányzata 2006 óta támogatja a panelházak energetikai korszerűsítését eredményező felújításokat. 2006-ban 28 millió forintos önkormányzati támogatásból valósult meg a Baross u. 111/A-B épület felújítása. 2008-ban 162 millió forint vissza nem térítendő támogatást szavazott meg a testület a panelházak felújítására, ennek keretében valósult meg a Szigony u. 2/A és a Tömő u. 48-54. épületek felújítása. Szintén 2008-ban született döntés arról, hogy támogatja az önkormányzat a Baross u. 113., 113/A, 115, 117., 119. és a Losonci tér 2. sz. alatti panelházak felújítását, de a miniszteri döntés a támogatásról csak 2010. márciusában született meg, a szerződéskötés és a munka így csak most kezdődhet meg. 2009. decemberében összesen 176,5 millió forint vissza nem térítendő támogatást biztosított az önkormányzat a Baross u. 101., 101/A, 103., 103/A, 103/B, 111., a Losonci tér 3., 4. és a Szigony u. 2/B sz. alatti panelházaknak, ezek azonban még miniszteri döntésre várnak.<sup>101</sup>

2010-ben a kerület külön nem írt ki társasházfelújítási pályázatot, hanem a Fővárosi Önkormányzat Fővárosi Rehabilitációs Keretre kiírt pályázatán elnyert támogatást egészíti ki, így a nyertes társasházak magasabb összeghez juthatnak. A költségvetésben 50M Ft vissza nem térítendő és 25M Ft visszatérítendő támogatásra biztosított fedezetet a 2010. évben a Képviselő-testület a pályázóknak. A támogatás elsősorban a kémények felújítását és az életveszélyes határozat, statikai,

<sup>100</sup> BFL 36015 hrsz

<sup>101</sup> Józsefváros Újság. XVIII.évf. 4.sz. 2.o. 2010.03.09.



szakhatósági szakvélemény alapján elrendelt felújítási munkákat támogatja.<sup>102</sup> Erre a fajta támogatásra a volt állami tulajdonú lakások privatizációja során alakult társasházak, valamint az ún. tanácsi célcsoportos formában megvalósult lakásszövetkezeti lakóépületek jogosultak. Az anyagi lehetőségek hiányában az elmúlt két évben csak életveszélyelhárítás miatt lehet pályázatot benyújtani önkormányzati támogatásra.

A Józsefvárosi Önkormányzat 1998-ban elfogadta a kerület rehabilitációjának programját. Ebben megfogalmazták a kerület jövője szempontjából legszükségesebb lépéseket. A program legfontosabb célkitűzései: a kerület arculatának javítása, a Közép-Józsefvárosi rehabilitáció elindítása, a kerületi lakásvagyon megújítása és lecserélése, a megújulásban érdekelt piaci partnerek bevonása (PPP).<sup>103</sup> Kimondták: a rehabilitáció több, mint egyszerű építészeti beruházás: a város életlehetőségeinek biztosítását jelenti. A városszerkezet megújításának alapja a térrendszer és a zöldfelületek rehabilitációja. A programtervben azonos súllyal szerepel az építészeti, gazdasági fejezet mellett a szociális program: melynek célja: a lakosság életkörülményeinek javítása, a romló társadalmi folyamatok megállítása.<sup>104</sup>

#### ▪ Honvéd kislakótelep

A Százados út mentén álló egyemeletes kislakásos bérházak helyére az R-33423 számú rendezési terv közintézményeket javasolt. Az 1991-ben készített RRT 2 középiskolát tervezett közös sportudvarral.<sup>105</sup> A terület rehabilitációjára 1994-ben született egy döntéselőkészítő tanulmány, mely négyféle megoldást kínált: három az épületek megtartását és különböző mértékű átalakításokkal



A lebontásra ítélt egyik épület fa szerkezetű lépcsője (FSZEK Bp. Gyűjtemény)

azok felújítását javasolta, a negyedik megoldás egyszerűen a bontás volt.<sup>106</sup> Ez alapján az 1994-es RRT bontandónak ítélte meg végül az épületállományt, helyén pedig két keretes beépítésű lakótömböt javasolt, az utcáfronton földszinti üzletekkel. Az régi épületeket végül 1996. évben bontották le.<sup>107</sup>



Egy lebontásra ítélt épület (FSZEK Bp. Gyűjtemény)

<sup>102</sup> Józsefváros újság. XVIII. évf. 9. szám 2010. május 18. p9.

<sup>103</sup> Pályázati Kiírás 3. o.

<sup>104</sup> Központi régió 3. évf. 1. szám 2003. p. 11.

<sup>105</sup> Honvéd Kislakótelep KSZT

<sup>106</sup> Döntéselőkészítő tanulmány

<sup>107</sup> BFL 38839/7, 20, 22

1998-ban a telket az Önkormányzat eladta a Honvédelmi Minisztériumnak<sup>108</sup>, aki 2001-ben új szabályozási tervet készíttetett. Ebben a beépítés 2 hézagosan zárt sorú tömböt tartalmaz, melyek között vegyes forgalmú magánút biztosítja



légifotó DNy felől (2005.)

a belső fekvésű épületszárnyak megközelítését. A parkolást a belső udvarok alatti teremgarázsban oldották meg.<sup>109</sup> Ez alapján 2004. december 10-én át is adták az új lakótelepet, ahol 6 db négyemeletes épületben összesen 240 db 1,5-3,5 szobás, összkomfortos, egyedi fűtésű honvédségi szolgálati lakás épült.<sup>110</sup>

#### ▪ Corvin Sétány

Először a VÁTI 1989-ben készített, Perczel Anna-féle javaslatában jelent meg az Üllői út menti mély tömbök áttörésének gondolata. Az ún. „zöldfolyosó” a Corvin mozit és az Orczy kertet kötötte volna össze, a házak homlokzatosításával lehetőséget adva kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciók megtelepedésére.<sup>111</sup>

A terület egy szakaszára a VÁTI 1989-ben rendezési tervet készített, amelyet a Józsefvárosi Közgyűlés jóváhagyott. A rendezési tervet elfogadva, azt helyenként módosítva készült el egy „Zöld Sétány” című tanulmányterv, mely a Corvin mozitól a Fűvészkertig, illetve az Orczy-kertig húzódó gyalogos útvonal kialakítását javasolja. A Sétány lényege: a városrész igen hosszú (200-280m) osztatlan, középtájon lepusztult tömbjeinek átvágásával kisebb-nagyobb



az ún. „Zöld Sétány” beépítési tervének részlete (1989.)

teresedések, parkok, sikátorok, passzázsok, fásított lakóutcák laza szövete hozható létre, amelyre oktatási-, szociális és kereskedelmi épületek fűződnek fel. A Jázmin utca lakóutcává alakulna, a Fűtőmű helyén az egytraktusos lakásai kiegészülhetnének a D-i tűzfalak mentén, így jobb tájolóshoz jutnának. Érintőlegesen foglalkoztak a „rekonstrukciós körút” sebhelyének

<sup>108</sup> VIII. ker. Önkormányzat Gazdálkodási Ügyosztály

<sup>109</sup> Honvéd Kislakótelep KSZT

<sup>110</sup> [www.hm.gov.hu/hirek/hazai\\_hirek/elkeszult\\_a\\_szazados\\_uti\\_kislakotelep](http://www.hm.gov.hu/hirek/hazai_hirek/elkeszult_a_szazados_uti_kislakotelep)

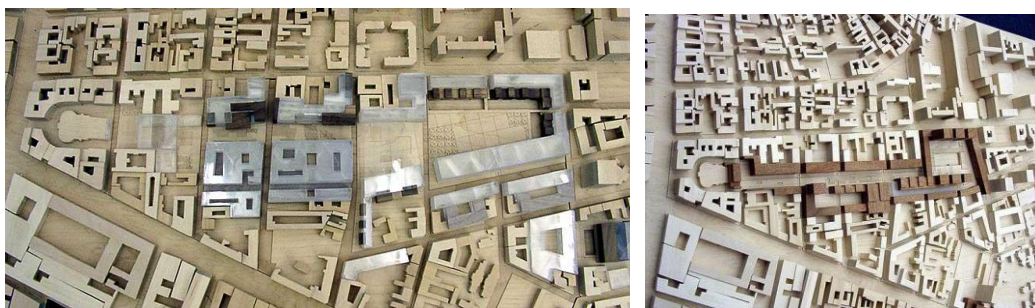
<sup>111</sup> Körner-Nagy 132.o.

begyógyításával is. A Práter utca felől egy emeletes kereskedelmi épület zárna le az aránytalan méretű teresedést (pl.: vásárcsarnok). A parkolókat a föld alá süllyesztve képzelték el, a terepszintet parkosítanák. A terv lényeges eleme, hogy értékként kezeli a meglévő romantikus-klasszicista-koraeklektikus épületállományt, ezek megtartására törekszik.<sup>112</sup>

Az 1998-as kerületi rehabilitációs programban meghatározott alapelvek alapján, azt továbbdolgozva, finomítva dolgozta ki a Rév8 Rt. a terület rehabilitációjának, a Corvin Szigony Projektnek a programját. A Projekt programjai a 8-10 évre tervezett megvalósítási folyamat eredményeként a mai rossz állapotú terület felzárkózhat a hasonló adottságú budapesti területekhez és lakható, egyedi, önálló arculatú városrészé válik. A Projekt a Főváros egyik legjelentősebb lakóterületi rehabilitáció programja, melyet kizárólag közpénzből nem lehetett megvalósítani. Ezért döntött úgy a Józsefvárosi Önkormányzat a Rév8 Rt-vel közösen 2000. júniusában, hogy a projekt megvalósulására együttműködő partnert keres.<sup>113</sup> Jelenleg a Futureál Csoport a befektető. A Projekt operatív lebonyolítását a Rév8 Rt. végzi, mely az Önkormányzat rehabilitációs cégeként jött létre 1997-ben.<sup>114</sup>

A Projekt elindításához szükség volt egy KSZT készítésére (tervező: PORTATERV), melyet 2001-ben fogadtak el és amely lehetőséget és keretet ad az elképzelések megvalósításához. A befektetői szándék változásával a KSZT-t is módosítani kellett 2005-ben.

Az előkészítő munka során sor került több tervezési ötletpályázatra is hazai mesteriskolás és külföldi építészhallgatók bevonásával.



példák külföldi hallgatói elképzelésekre (internet)



<sup>112</sup> RRT program 1988.

<sup>113</sup> Pályázati kiírás 3.o.

<sup>114</sup> [www.rev8.hu/project.php?id=20](http://www.rev8.hu/project.php?id=20)

A Projekt legfontosabb céljai: a területen lévő jelentősen leromlott lakásokban élők lakáskörülményeinek javítása, ezzel párhuzamosan új önkormányzati bérlakások építése; 18-36m széles sétány létrehozása zöldfelületekkel, közösségi terekkel; a területen megmaradó lakóépületek, iskola, metró-aluljárók felújítása; érintett jelenlegi közművek, közterületek rekonstrukciója, illetve új infrastruktúra kialakítása; a terület piacképesé tételé, értéknövekedésének biztosítása.<sup>115</sup> A meglévő városszerkezetben a Sétány létesítésével tulajdonképpen egy új utca kerül kialakításra, ezzel együtt a meglévő tömbök „kettévágódnak”, egy-egy mérete kisebb lesz, ezzel az átlag tömbméretnek jobban megfelelnek.<sup>116</sup>

2009. márciusig 870db lakást ürítettek ki az összesen 1100-ból.<sup>117</sup> Ezzel párhuzamosan 2005-2007. között felépült 350 db komfortos önkormányzati lakás 5 db bérlakásban (Práter u. 30-32., Vajdahunyad u. 23., Magdolna u. 53., Orczy út 31., József u. 47.). Ezek tervezőit pályázaton választották ki.

2010-re a terület teljes tervezett bontása végbement.



ortofotó (2005.)



ortofotó (2007.)



ortofotó (2010.)



a Cordia City Garden részlete

Három lakóházat, a 180 lakásos Cordia Premier Házat (Nagytemplom u. – Tömő u. sarok; tervező: Bálint és tsa, vezető tervező: Bálint Imre), a 240 lakásos Cordia Fontana Házat (Futó u. – Nagytemplom u. között a Sétányon; tervező: M-Teampannon Kft., vezető tervező: Juhari Katalin) és a 346 lakásos Cordia City Garden-t (az előzővel szemben a Sétányon; tervező: CET Bp. Kft. – Archiflex Stúdió, vezető tervező: Csomay Zsófia és Lente András) 2009.-ben átadták. A 284 lakásos Cordia Sun Resort építése 2011-ben elkezdődött (a Nagytemplom u. – Leonardo da Vinci u.

<sup>115</sup> [www.rev8.hu/egyhir.php?id=33](http://www.rev8.hu/egyhir.php?id=33)

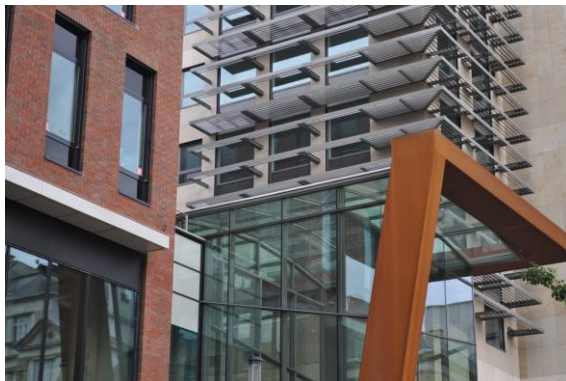
<sup>116</sup> Pályázati Kiírás 11.o.

<sup>117</sup> [www.rev8.hu/egyhir.php?id=33](http://www.rev8.hu/egyhir.php?id=33)



a Sétány a Futó utca felől és a bevásárlóközpont a Sétány felől

között a Sétány északi oldalán; tervező: CET Bp. Kft. – Archiflex Stúdió, vezető tervező: Csomay Zsófia és Lente András), befejezése 2013-ban várható. Elkészült a Sétány üvegtetővel fedett szakasza is (Kisfaludy u. – Futó u.

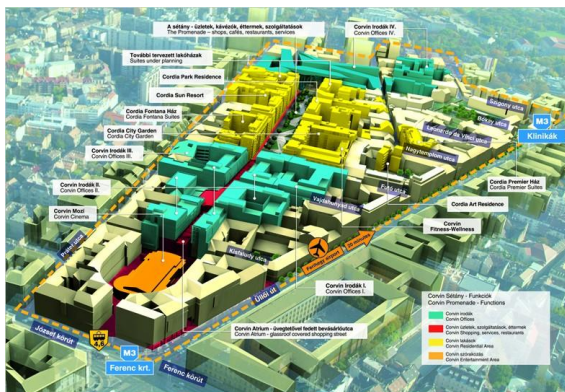


a Sétány Corvin köz felőli fedett bejáratának részlete

között; tervező: Mérték Stúdió Kft.), amely 4 szinten 150 üzlet lehetőségét rejt magában<sup>118</sup>

A Projekt valamennyi létesítményének parkolási igényét a közel 5000 férőhelyes új mélygarázs oldja meg. A Sétányon csak gyalogosan és kerékpárral lehet közlekedni, autó csak a keresztutcákat használhatja, ott is forgalomcsillapítás lesz.<sup>119</sup>

A Program eredeti szakaszolása a Corvin mozitól tömbönként haladt a Szigony utca felé. Az egyes épületek értékesítése/bérbeadása azonban ettől eltérő ütemben sikerült.



a projekt funkcionális beosztása (internet)

A beruházás 2010-ben több ingatlanfejlesztési nívódíjat is kapott: Európa legrangosabb vegyes funkciójú ingatlanfejlesztési projektje lett a European Property Award nemzetközi versenyén és elnyerte a FIABCI hazai szervezetének ingatlanfejlesztési nívódíját is.

<sup>118</sup> [www.corvinsetany.hu](http://www.corvinsetany.hu)

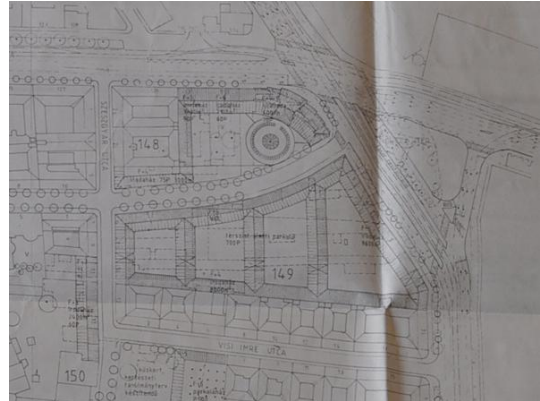
<sup>119</sup> [www.corvinsetany.hu](http://www.corvinsetany.hu)

### ▪ Orczy Fórum

Területén korábban a „Schmidt és Császár gőzmalom”<sup>120</sup>, a Maier Krausz Szeszgyár<sup>121</sup>, a Mezőgazdasági és kémiai ipartelepek Rt. gyártelepe, a Marx és Grossmann Kft fém és faárugyára volt.<sup>122</sup> A befektetők az 1980-as évek végétől folyamatosan vásárolták fel a telkeket a Csobánc utca – Orczy út mentén.

Az 1990-ben készült korábbi RRT erre a területre keretes beépítést javasolt, többszintes lakóépületekkel. 1992-ben elkészült ennek módosítása kifejezetten erre a tömbre, mely terv városközponti funkciók elhelyezésének lehetőségét is biztosítja. Az 1995-96-ban készült szabályozás az Orczy térre telepítendő benzinkút elhelyezésének feltételeit tisztázta. Az 1997-ben készült újabb módosítás tulajdonképpen a zárt sorúságra való kötelezést oldotta fel. Az évek során a beruházók részéről felmerült több funkció is, amit itt el lehetne helyezni, mint pl. a szálloda, bevásárlóközpont, ami végül nem valósult meg.<sup>123</sup>

1994-2006 között a 17.250m<sup>2</sup>-nyi területen végül 63.540m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel összesen 565 lakás, egy parkolóház és 8600m<sup>2</sup>-nyi iroda épült fel Kévés György és építésztársai tervei alapján.<sup>124</sup>



1990. évi RRT beépítési javaslatának részlete



ortofotó (2007.)



az Orczy Fórum épületei az Orczy tér, illetve a Csobánc utca felől

<sup>120</sup> BFL 35931 hrsz

<sup>121</sup> BFL 35936 hrsz

<sup>122</sup> BFL 35834 hrsz

<sup>123</sup> Orczy tér RRT

<sup>124</sup> [www.kevesrt.com/](http://www.kevesrt.com/)

### ▪ Ciprus Ház

A Honvéd kislakótelep melletti (Törökbecse utca felőli) elhanyagolt telkekre 2005-ben készült el egy szabályozási terv, mely új telekosztást javasolt.<sup>125</sup> Ennek megfelelően az új társasház 2006-ban épült fel: 8 emeleten 426 lakást és 2 üzlethelyiséget foglal magában. A beépítés a Honvéd lakótelep felé ötemeletes, míg a sarkokon és a Törökbecse utca felé hétemeletes. A két lakóterület között kialakított magánút csak gyalogos közlekedést szolgál, gépjárművel csak a Ciprus utca felől közelíthető meg.<sup>126</sup>



az épület Ciprus utca felőli sarka, illetve a Ciprus utcai bejárata

## 8. Összefoglalás

A lakások értéke a bemutatott példákön is jól láthatóan sok tényezőtől tevődik össze. Mindegyik telep esetében más-más a hangsúlyosabb, ami akár pozitív, akár negatív irányba is eltolhatja az árakat. Ezeknek a folyamatoknak a befolyásolása az egyes tényezők javításával lehetséges.

A Józsefváros bizonyos szempontok szerint rangsorolta az egyes városrészeket és ott lehetőségeihez mérten elkezdett beavatkozni. Ennek eredménye többek között maga a Corvin Sétány is. A közbiztonság javítását célozták a térfigyelő kamerák, a szomszédok megítélésén is igyekeznek javítani a szociális rehabilitáció, valamint a közmunkaprogramban való részvétel.

A rendszerváltás előtt épült telepek felújítása, korszerűsítése, bizonyos fajta rehabilitációja mára elkerülhetetlenné vált. A társasházak megújítására központi és helyi önkormányzati pályázati források is rendelkezésre állnak. Az iparosított technológiával épült telepek lakóinak a „Panelprogram” keretében van lehetőségük pályázati pénzekhez hozzájutni. A családi házas telepek (pl. Tisztviselőtelep) lakói önerőtől kénytelenek finanszírozni a szükséges változtatásokat, támogatásra csak akkor számíthatnak, ha valamilyen fokú védelmet (műemléki, fővárosi, helyi) élveznek.

---

<sup>125</sup> Ciprus KSZT

<sup>126</sup> [www.ciprushaz.hu](http://www.ciprushaz.hu)

2010-ben a kerület külön nem írt ki pályázatot, hanem a Fővárosi Önkormányzat Fővárosi Rehabilitációs Keretre kiírt pályázatán elnyert támogatást egészítette ki, így a nyertes társasházak magasabb összeghez juthattak. A költségvetésben 50M Ft vissza nem térítendő és 25M Ft visszatérítendő támogatásra biztosított fedezetet a Képviselő-testület a pályázóknak. A támogatás elsősorban a kémények felújítását és az életveszélyes határozat, statikai, szakhatósági szakvélemény alapján elrendelt felújítási munkákat támogatta.<sup>127</sup> Erre a fajta támogatásra a volt állami tulajdonú lakások privatizációja során alakult társasházak, valamint az ún. tanácsi célcsoportos formában megvalósult lakásszövetkezeti lakóépületek voltak jogosultak.

A műemléki és a fővárosi védelemmel érintett ingatlanokon álló épületek, épületegyüttesek pályázhatnak az erre a célra elkülönített keretből való támogatásra felújítás esetén, azonban komoly, az értékvédelmi szempontokat előtérbe helyező követelményrendszerrel kell teljesíteni tudni ahhoz, hogy megfeleljenek.

2011. szeptemberében a kerületi Képviselő-testület elfogadta a helyi értékvédelmi rendeletet, mely szintén anyagilag is támogatni tervezi az értékes épületek felújítását (közterülethasználati díj elengedésével a felújítás idejére, külön támogatási keret létrehozásával).

A jelenlegi költségvetési keret azonban még ennyire sem ad lehetőséget, így marad az akarat, az összefogás és az önerő a változások elindítására.

---

<sup>127</sup> Józsefváros újság. XVIII. évf. 9. szám 2010. május 18. p9.



## 9. Irodalom- és forrásjegyzék

- Bogyirka Emil: A Józsefváros története II. (1873-1901). Budapest, 1974.  
Józsefvárosi füzetek (hivatkozásban=Bogyirka)  
Budapest Főváros Levéltára Építésügyi Tervtár dokumentációi XV.17.d329  
(hivatkozásban=BFL+hrsz) Kiírás (hivatkozásban= Pályázati kiírás)  
Corvin Szigony Projekt / Pályázat 2002 /
- Ferkai András: Lakótelepek. A mi Budapestünk sorozat 40. tagja. Budapest, 2005.  
Városháza (hivatkozásban=Ferkai: Lakótelep)
- Ferkai András: Pest építésze a két világháború között. Budapest, 2001.  
(hivatkozásban=Ferkai: Pest)
- Józsefvárosi Lexikon. (Rév Miklós főszerk.) Budapest, 1970.  
(hivatkozásban=Jv.Lexikon)
- Józsefváros rekonstrukciója. Budapest 1975. FŐBER sorozat 5. kötet  
(hivatkozásban=FŐBER V.)
- Kökény Lajos: A 250 éves Józsefváros. Budapest, 1963. (gépelt kézirat, tollal javítva) FSZEK Bq0910/266 (hivatkozásban=Kökény)
- Körner Zsuzsa: A teletszerű lakásépítés története Magyarországon 1850-1954.  
Urbanisztikai füzetek 3. Budapest, 2004. Terc Kiadó (hivatkozásban=Urb3)
- Körner Zsuzsa – Nagy Márta: A városrendezési szabályozások története Magyarországon. Budapest, 2004. Műegyetemi Kiadó (hivatkozásban=Körner-Nagy))
- Dr. László Pál – Dr. Wolf Miklós – Dr. Udvahelyi Gyula: Társasház – Szövetkezeti ház – Családi ház. Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó. Budapest, 1970.  
(hivatkozásban= Társasház-Szövetkezeti ház-Családi ház)
- Magyar Építőművészet c. folyóirat különböző számai (hivatkozásban=M.Ép.Műv.)
- Pilinyi Péter: Józsefváros története 1849-1896. Budapest, 1998. Kiadja Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzata (hivatkozásban=Pilinyi 1849-1896)
- Sipos András: A jövő Budapestje 1930-1960. Városfejlesztési programok és rendezési tervek. Budapest, 2011. Napvilág Kiadó (hivatkozásban=Sipos)
- Százados úti lakótelep rehabilitáció. Döntéselőkészítő építészeti tanulmány. Budapest, 1994. április. Mont-Teampannon Kft.  
(hivatkozásban=Döntéselőkészítő tanulmány)
- Százados úti Művésztelep Albuma 1911-2003. CD-ROM. Főszerk. Dura László.  
Kiadja a Százados úti Művésztelep Egyesület (hivatkozásban=Művésztelep CD)
- Dr. Turányi Kornél: A Józsefváros története I. (1718-1873) Budapest, 1972.  
Józsefvárosi füzetek (hivatkozásban=Turányi 1972)
- Dr. Turányi Kornél: A Józsefváros története III. (1901-1917) Budapest, 1975.  
Józsefvárosi füzetek (hivatkozásban=Turányi 1975)
- Umbrai Laura: A hatósági kislakásépítés története Budapesten (1870-1948). Doktori disszertáció. ELTE-BTK. Budapest, 2007. (hivatkozásban=Umbrai)