



Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
Építészmérnöki Kar
Urbanisztika Tanszék

Vigh Diána

BUDAI VILLAÉPÜLETEK ÁTALAKULÁSA
A Rózsadomb vizsgálata

KONZULENS: Wettstein Domonkos PhD
Budapest, 2023. 11. 02.

Tartalomjegyzék

Absztrakt.....	3
Bevezetés.....	5
1. Budapest hegyvidéki zónája.....	6
1.1 Történet.....	6
1.2 Épületfunkciók, zöldfelületek.....	7
1.3 Közlekedés.....	7
1.4 Beépítési mérték.....	7
1.5 Szintterületi mutató.....	7
1.6 Építmények magassága.....	8
2. Budapest - II. kerület.....	8
2.1 Fekvése.....	8
2.2 Története.....	8
2.3 Demográfia.....	9
2.4 Beépítés.....	9
2.5 Közlekedési útvonalak.....	9
2.6 Zöldfelületek.....	10
2.7 Örökség.....	10
3. Rózsadomb jellemzése.....	11
3.1 A Rózsadomb története, elhelyezkedése.....	11
3.2 Tájjelemek.....	12
3.3 Épített környezet.....	12
3.4 Közlekedés.....	13
4. A budapesti lakásállomány, lakhatási intézkedések a Kádár-korszaktól napjainkig.....	15.
5.Épületpéldák.....	16
5.1 Keleti Károly utca 29.....	17
5.1.1 Budai Polgár a Keleti Károly utcáról.....	17
5.1.2 Keleti Károly utca 29.....	18
5.2 Bimbó út 16.....	25
5.3 Bimbó út 24.....	26
5.4 Bimbó út 12., Kitaibel Pál utca sarka.....	26
5.5 Aranka utca 10.....	29
6. Villaépületek jelenlegi állapotának vizsgálata, az átalakításokról általában.....	29
6.1 Lakásfelosztás, helyiségek.....	29
6.2 Homlokzatok, épülettömeg.....	30
6.3 Közlekedők, akadálymentesség.....	30
6.4 Belsőépítészet, tárolás.....	30
6.5 Zöldfelületek.....	30
6.6 Tulajdonosi jelenlét.....	31
7.Összegzés.....	31
8.Források.....	32
8.1 Képanyag.....	32
8.2 Felhasznált irodalom.....	33

Absztrakt

A társadalmi változások gyakran épített környezetünk használatának, illetve a használati igényeknek a változását is okozzák. Városaink növekedésének következtében egyben új belső határok képződhetnek, melyek gyakran újraértelmezik egy-egy terület városon belüli szerepét, helyzetét. Hasonló jelenség játszódott le Budapest hegyvidéki zónájának bizonyos részein a múlt század során, melynek nyomai ma is intenzív jelenléttel bírnak. Felmerülhet a kérdés, hogy az adott, megváltozott szituációhoz hogyan „alkalmazkodnak” az épületeink, avagy mi hogyan alkalmazkodunk a meglévő épületállományhoz, hogyan őrizzük meg örökségünk fizikai megnyilvánulását.

Dolgozatom fókuszában a Rózsadomb mai megítélésének, a történeti és a modern házainak, a jelen közlekedési- és úthálózata által alkotott együttes szövet élhetőségének vizsgálata áll. A villaépületek átalakulási folyamataival, a (bel)városi villaépítészet tovább élésével foglalkozom, mivel a régen egy család által lakott épületek mai formájukban legtöbb esetben társasházként üzemelnek.

A jelenséget konkrét példákon keresztül mutatom be. Összevetem, hogy milyenek voltak régen, hogyan éltek bennük, és ezzel szemben mit nyújtanak ma, hogyan használják őket most. Az összehasonlításokhoz és további elemzésekhez levéltári dokumentumokat, felméréseket veszek alapul. A feltárt folyamatokat összevetem a jelenlegi társadalmi helyzettel, a lakók lakhatással kapcsolatos elvárásaival. Ezek alapján teszek megállapításokat. Vizsgálom, hogy a jelentős belső és gyakori külső átalakításon átesett házak építészeti értéke, eredeti állapota mennyire maradt fenn, illetve azokhoz mennyiben társul hozzá olyan új réteg, ami már a mi századunk, a jelen lenyomata.

Kérdés, ezek az átalakítások mennyire voltak racionálisak, vajon élhető, komfortos lakások keletkeztek? Kérdés továbbá, a jelenlegi épületállomány és a piaci viszonyok, itt, a Rózsadombon képesek-e biztosítani azt a mennyiséget és minőséget, amire itt, a 21. századi Európában szükség van? Vajon, ezekből a villaépületekből kialakított lakások egy ilyen, már-már nívósnak nevezhető környéken versenyképesek tudnak-e maradni kortárs szomszédaik mellett, melyeket már a tervezés pillanatától kezdve társasházaknak szántak?

Kutatásom során arra a következtésre jutottam, hogy építészeti szempontból képesek lehetnek minderre, azonban ez általában további és sok esetben nagyobb mértékű beavatkozásokat igényel. Mindazonáltal képviselnek egy olyan értéket, ami egyedi és megmásíthatatlan.

kulcsszavak: Rózsadomb, villaépítészet, társasház, lakásállomány, lakásátalakítás, hegyvidéki zóna, történeti épületek

Abstract

The evolution of villa houses in Buda
Study of the Rózsadomb

The changes of society often lead to a change in the use of our built environment and the demands for use. As our cities grow, new boundaries can also emerge, often redefining the role and position of an area in relation to the city. A similar phenomenon took place in certain parts of the hilly areas of Budapest during the last century, and its traces are still very much present today. The question may arise as to how our buildings 'adapt' to this changed situation, or how we adapt to the existing building stock, how we preserve the physical forms of our heritage.

The focus of my study is on the contemporary perception of the Rózsadomb, its historic and modern houses, and the livability of the combined network of its present transport and road systems. I am investigating the processes of transformation of the villa buildings, the survival of (inner) urban villa architecture, since the buildings, once occupied by a single family, are in most cases in their present form as condominiums.

I will present the phenomenon through a number of examples. I will compare what the buildings used to be like, how they were lived in, and what they offer today, how they are being used now. I will use archive documents and surveys as a basis for comparisons and further analysis. I will compare the processes revealed with the current social situation and the expectations of the inhabitants in terms of housing. On this basis, I will draw conclusions. I will examine the survival of the architectural value and original condition of houses that have undergone significant internal and frequent external alterations, and the extent to which they are complemented by a new layer of buildings that are already an imprint of our century, of the present.

The issue is: how rational were these transformations, and did they result in livable, comfortable dwellings? The issue is also whether the current building stock and market conditions here on the Rózsadomb can provide the quantity and quality needed here in 21st century Europe? Can these apartments considered to be in a sophisticated neighbourhood remain competitive with their contemporary neighbours, which were designed from the very beginning to be condominiums?

My research has led me to the conclusion that architecturally they can achieve this, but it usually requires further and often more significant modification. Nevertheless, they represent a value that is unique and unrepeatable.

Keywords: Rózsadomb, villa architecture, condominium, housing stock, housing conversion, hill zone, historic buildings

Bevezetés

Dolgozatom témája a történeti villanegyedek városszövetbe való illeszkedése, a villaépületek továbbélése, jelenlegi használata. Középpontban a Rózsadomb áll, mint történeti villanegyed. A téma kifejtéséhez megvizsgálom a térség történetét, az épületállományt, az épületfunkciókat, a közlekedést és a társadalmi hátteret (lakáspolitiká, demográfia). Ahhoz, hogy a jelenség kellőképp feltárára kerüljön az egyes épületek mind történeti, mind pedig jelenkori működése fókusz alá kerül. 1873. november 17. Budapest alapításának dátuma. Ekkor elkezdődött a város intenzív fejlődése, a villák, a Rózsadomb nemsokkal később kezdett el beépülni. Az ekkori társadalmi és gazdasági nézeteknek, eseményeknek köszönheti mai arculatát. A jelenség - többek között topográfiai okokból is - egyedülálló, már önmagában Budapest Hegyvidéki zónája is az (a Rózsadomb ezen belül található).

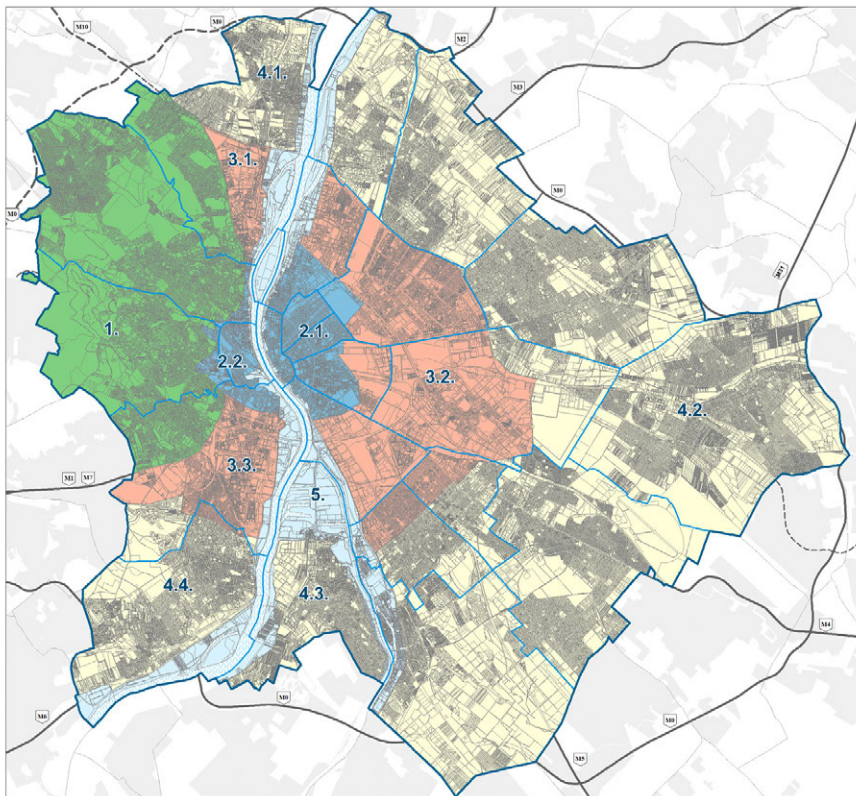
A lakhatás ma is fontos kérdés, kulcsfontosságú, életminőséget befolyásoló tényező. A szóban forgó villák pont emiatt lettek pár évtizeddel ezelőtt meglehetősen intenzív tempóban átalakítva, felosztva, hogy azok minél gyorsabban lakásokhoz juttassák az embereket. Az elemzés azt is bemutatja, hogy hogyan állta meg a helyét egy ilyenfajta átalakított lakás akkor és hogyan állja meg ma. A feldarabolás óta eltelt idő alatt sok minden változott, akár lakhatási igényeink, akár az egyes házak, lakások állapota, kialakítása, belső terei. Ennek a felosztásnak a megvalósulása ráadásul elég változatos képet mutat. Fontos, hogy a magánkézben lévő lakások renovációja egymással harmonizálva menjen végbe és az épületek megtudják őrizni identitásukat. A tanulmány felhívja a figyelmet arra, hogy kellő érzékenységgel kell figyelembe vennünk a történeti értékeket, a meglévő struktúrákat, a város különböző rétegeit, melyeket az idő halmozott fel egy adott helyre.

1. Budapest hegyvidéki zónája

A földrajzi viszonyok a városszerkezet, a városkép kialakulásának szempontjából erősen meghatározóak. Budapest elsődleges tájelemei a Budai-hegység, a Pesti-síkság és a Duna-völgy. Budapest II. és XII. kerületeinek jelentős hányada a Budai-hegység területére épült, ebből fakadóan magaslati pontok, emelkedők-lejtők váltakozása jellemzi őket. Ezt a sajátos városképet hívjuk ma hegyvidéki zónának.

1.1 Történet

1873. a dátuma Budapest megalakulásának, mely Pest-Buda-és Óbuda egyesítésével jött létre. Azelőtt Buda (I;II;III;XII;XI. kerületek egyes részei) önálló településként volt számontartva. Az akkori Buda és Pest különböző jellegű fejlődését, az eltérő városszerkezet kialakulását részben az eltérő topográfiai adottságok okozhatták. Budán az intenzívebb domborzat bizonyos korlátokat szabott a várostörténeti fejlődésben, inkább a kisvárosias negyedek domináltak. Az egyesülés környékén a földszintes épületek aránya Pesten 73, míg Budán 83 százalék volt. Az egy négyzetkilóméterre jutó lakosok száma Pesten 2310, Budán 728, Óbudán 648 főt számolt.*¹ Az egész város területét vizsgálva ez átlagosan 1449 főt jelentett 1870. év elején.



[1] Budapest zónarendszere, a zöld színnel jelölt terület Budapest hegyvidéki zónája

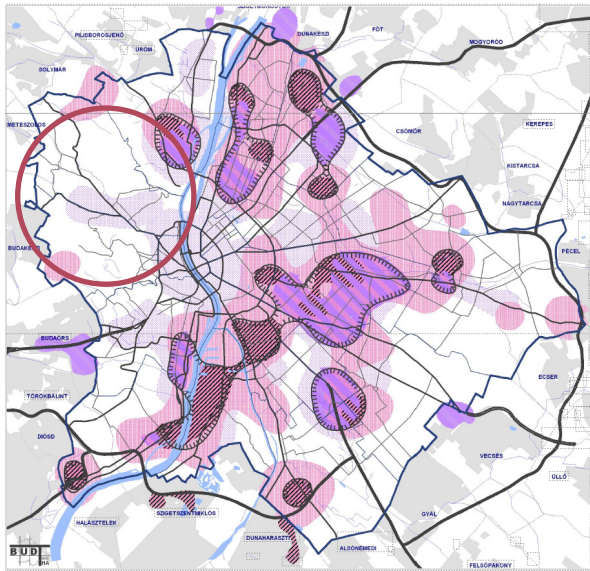
A Hegyvidék még a XX. század elején is csekély beépítettséggel rendelkezett, talán épp ennek okán építették a pesti tehetősebb polgárok közül sokan ide nyaralóikat. Mára azonban jelentősen kiépült, melyet többek között a megfelelő csatornázás, a hidak*² kialakítása tett lehetővé. A belváros közelsége, a táj és a fenséges panoráma vonzóvá tette a környéket. A zöldfelületek bizonyos százalékát ma a természeti védettség óvja a túlzott beépítéstől. Átlagosan még ma is lazább beépítés jellemzi a térséget (kertes házak, közös kertek és udvarok, nagyobb kiterjedéű parkok stb.).

*1: Budapest számokban, Központ Statisztikai Hivatal adatai, 2014, 38. oldal

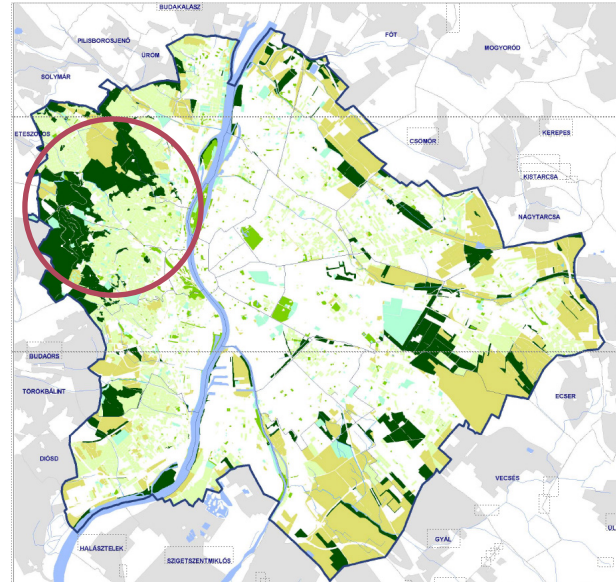
*2 A Margit híd építése 1876-ban fejeződött be, a Szabadság híd 1896-ban épült meg

1.2 Épületfunkciók, zöldfelületek

A területen korábban nem zajlott túlzott mértékű ipari-gazdasági fejlesztés, talán a terep nagymértékű lejtése, vagy az erdőségek intenzív jelenléte miatt, azonban ellátóintézményekből több is megtelepedett az utóbbi két évszázad során, így jelenleg számos kórház, gyermektáborhely, oktatási intézmény és egyéb hasonló épület élvezheti a zöldebb környezet nyújtotta előnyöket. Habár Budapest szinten itt van a legtöbb egyházi-és alapítványi iskola, itt a legjobban hiányos az önkormányzati oktatási intézmények száma is. Illetve, egyre több a nagyobb kereskedelmi létesítményberuházás, azonban ezek helyi központi funkciót nem tudnak biztosítani.



[2] Budapest kereskedelmi-és gazdasági területei



[3] Budapest zöldfelületei

A főváros területén belül tehát itt, a Hegyvidéken a legmagasabb az erdő- és zöldterületek aránya, melyek védelmére szigorú kerületi szabályok vonatkoznak. Jelentős fölényt élveznek a szabadonálló beépítésű területek, (zárt sorú a zóna mindössze pár százalékára jellemző).

1.2 Közlekedés

A területen a munkahelyek száma kevesebb, mint amennyire az itt élők és a budai agglomeráció felől ingázók igényelnék, ezért nagy a napi szintű átjárás Pest felé. Ez jelentős autósforgalmat, bizonyos utak, útszakaszok túltelítettségét eredményezi. Ráadásul, a gyűrűirányú útvonalakból, horizontális összeköttetésekből hiány van, a főutak többsége sugárirányú.

1.4 Beépítési mérték

A hegyvidéki zónában a telkek közel fele 10-25% közötti beépítettséggel bír, kicsit több, mint harmada (36%) még ennél is kevesebb arányban épült be, és mindössze pár százalék rendelkezik ennél nagyobb arányú beépítettséggel, mely leginkább a történelmi belvárosra jellemző*¹

1.5 Szintterületi mutató

A hegyvidék legnagyobb arányban 0.25-0.5 m²/m² szintterületű, a területek körülbelül 16 százaléka ennél magasabb, 4 százaléka haladja meg az 1,0-et. Magas arányú szintterületi mutató a történelmi belvárosra jellemző.*²

*¹ A beépítés mértéke megmutatja, hogy egy adott telek területe milyen arányban épült be. Budapesten. Az építési telkek 64,2%-nak esetében a beépítési mérték 20% alatti. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 2021 február, 316. oldal

*² A szintterületi mutató az összes bruttó szintterület és a telketerület hányadosa. A szintterületi mutató a város beépített területeinek közel 2/3-án 0,4 érték alatti. 4,0 értékű szintterületi mutató csak a terület 0,97%-án fordul elő. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 2021 február, 317. oldal

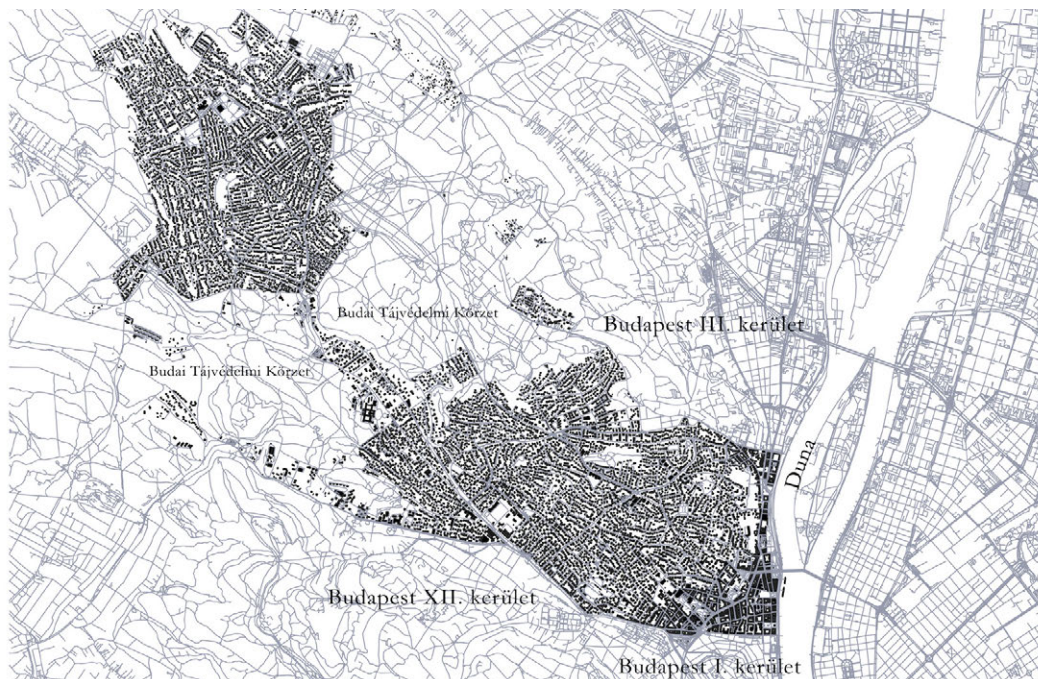
1.6 Építmények magassága

A zóna területének 76%-án földszintes vagy egy emeletes beépítések találhatóak, ez általában az elővárosi részekre jellemző. A budai domboldal lábánál kialakult történeti villanegyedek 3-4 szintes beépítéssel jellemezhetőek, amely a zóna 21%-át teszi ki. Ennél magasabb épületek a hegyvidék 2,5%-ára, a zárt sorúan beépített részekre jellemző.*¹

2. Budapest - II. kerület

Budapest II. kerülete a budai oldal hat kerületének egyike. Területe 36,34 km², ebből a belterület 22,64 km²-t, a külterület pedig 13,70 km²-t tesz ki.*²

2.1 Fekvése



[4] Budapest II. kerület úthálózata (szürke) és épületei (fekete)

Határai északon a III. kerület, keleten a Duna, délen az I. és a XII. kerület. Nyugat felől Budakeszi, Nagykovácsi és Remeteszőlős települések területek el hozzá legközelebb. A térképről leolvasható, hogy a beépített területek két jól elkülöníthető részre oszlanak, melyek között Hűvösvölgy kerületrész nyújt összeköttetést. A megosztást a Budai Tájvédelmi Körzet egy részének közbeékelődése okozza, ahol természetvédelmi területek találhatóak.

2.2 Története

A térség már a római korban is lakott volt. A középkorban kisebb települések épültek a területre, melyek neveit egyes kerületrészek ma is őrzik (pl.: Nyék). A török hódoltság ideje alatt egyfelől kiemelt jelentőséggel bírt (akár a Törökvész, Pasarét elnevezéseket, akár a Felhévíz fürdőit vesszük figyelembe), másfelől azonban sok település elnéptelenedett. Később alakult ki az Országút városrész, mely a Bécs irányába mutató főútról kapta a nevét, többnyire kereskedők lakták. Később, a századforduló alatt kezdődött el a villák, illetve a Dunapart menti bérházak kiépítése, és a terület intenzívebb betelepítése. 1873-ban, a város alapításakor született meg a II. kerület, mint önálló egység. A II. világháború alatt a kerület fontos hadszínterré vált, majd később az 1956-os forradalom szintén ejtett rajta sebeket. Az ezt követő évtizedekben épült be a terület szinte teljes egészében.

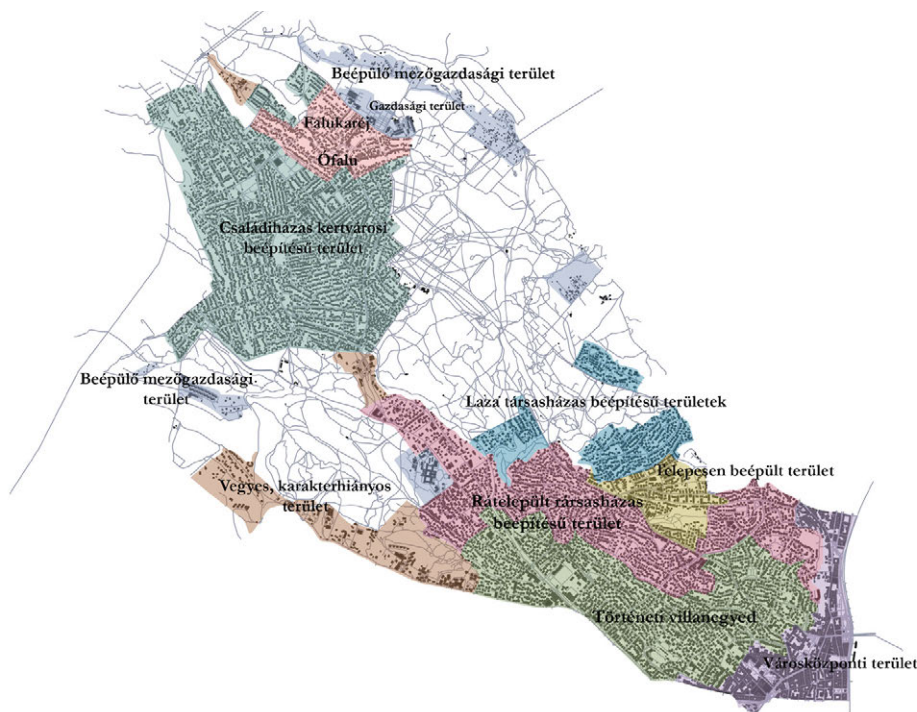
*1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 2021 február, 318-319. oldal

*2 wikipédia, Budapest II. kerülete

2.3 Demográfia

Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján

		II. kerület	Budapesti átlag
Lakónépesség [fő]* ¹		89 339	75 855
Korösszetétel [%]* ¹	14 éves és fiatalabb	15,4	13,1
	15-64 éves	60	67,6
	64 éves és idősebb	24,6	19,3
Nyugdíjban, ellátásban részesülők [fő]* ²		26 252	19 980
Nappali oktatásban résztvevő gyermekek [fő]* ³	óvoda	3 253	2 419
	általános iskola	8 006	5 103
	szakiskola	201	5 78
	középiskola	4 435	3 976
Kiskereskedelmi üzletek száma [db]* ⁴		1 479	1 448



[5] Budapest II. kerület beépítési formái

2.4 Beépítés

Ahogy kifelé haladunk a központi részekről a városhatár felé, egyre lazul a beépítés. A II. kerület rendelkezik mind a központos, zárt sorú, városképpel, mind pedig a családirias, kertvárosias részekkel. A Duna és Hűvösvölgy közötti részek és a kintebb eső területek között felfedezhető egyfajta jellegbeli eltérés.

2.5 Közlekedési útvonalak

A személygépkocsi használat, az autós közlekedés mértéke a kerület egészében jelentős. Átlagosan nagymértékű ingázás, a belterületeken átmenő forgalom okozta torlódások, a parkolás örökös felmerülő kérdése jellemzi a kerület úthálózatát. Ennek számos oka van, többek között a monofunkcionalitás, azaz a lakóterületek, lakóépületek többlethányada, illetve a kötött pályás közlekedés kiépítésének topográfiai korlátjai. Hiányos a közösségi közlekedési infrastruktúra, hiányoznak alközpontok.

*1 Budapest számokban - Központi Statisztikai Hivatal, 2014, 28. oldal

*2 Budapest számokban - Központi Statisztikai Hivatal, 2014, 32. oldal

*3 Budapest számokban - Központi Statisztikai Hivatal, 2014, 33. oldal

*4 Budapest számokban - Központi Statisztikai Hivatal, 2014, 35. oldal

2.6 Zöldfelületek*1

	Terület [ha]	közigazgatási terület aránya [%]
Erdőterületek	1031,6	23,38
NATURA 2000 védett területek	968,47	26,6
Országos védettségű természet- védelmi területek, Budai Tájvédelmi Körzet	1284,86	35,35
Országos Ökológiai Hálózat területe	1342,54	35,35
Közkertek-közparkok	21,75 ha	0,0059

E területek turisztikai használata jelentős, a kerület különböző zöldterületei a bakancsos turizmus, a sport és rekreáció színtereként szolgálnak.

2.7 Örökség

A kerület tematikus örökségi elemekben gazdag, mely elemek egyrészt a török emlékek a Felhévíz kerületrészben (Veli bej fürdője, Gül baba utca, Gül baba türbéje, Király fürdő), másrészt a modern építészeti alkotások, melyek a Margit körúton, illetve a Napraforgó utcában találhatóak. Örökségként tekintünk harmadrészt a történeti villanegyedekre a hegyvidék egyes részein, egy nagyobb kiterjedésű területet ölelve fel. A továbbiakban az egyik kerületrész, a Rózsadomb történeti villanegyede kerül fókusz alá.

*1 II. Kerület Területfejlesztési Konceptió, 29. oldal

3. Rózsadomb jellemzése

3.1 A Rózsadomb története, elhelyezkedése

Mintegy 100 évvel ezelőtt a Rózsadomb még a város szélét, Budapest külső részét jelentette, míg ma egy, a belvároshoz viszonylag közeli egysége. Ez a város jelentős mértékű növekedésének köszönhető. Ezáltal a Rózsadomb városon belüli szerepe megváltozott. Ma, a jelenlegi II. kerületet elemezve egy, a belvároshoz, a városmaghoz közel eső részként fogható fel. A rózsadombi térség beépülése a századforduló környékén kezdődött el, az épületek döntő többsége a XIX. század második felétől a XX. század első feléig terjedő periódusban épült. Akkor még a pesti polgárok nyaralóinak, majd később lakóházaiknak színtereként szolgált. A századforduló idején a mai Margit krt. és környéke volt a határ (Ganz-gyár a mai Millenáris területén). Előtte a Budai-hegységen szőlőtermesztés folyt, melyet megfertőzött a filoxéra járvány. Mára az üdülőjelleg szinte teljesen megszűnt és a zóna szerves részévé vált a fővárosnak, szinte maximálisan beépült.



[6] 1934, kilátás a Bimbó útról



[7] 1935, Bimbó út 57 és 59., családi tulajdonban lévő villák

Az arisztokraták és nagypolgárok építette bérpaloták kertes, szabadon álló családi házak voltak, melyekhez - amint azt már maga a „villa” szó is ezt sejteti - társult egyfajta reprezentativitás. Legtöbbször az építető családok önállóan (személyzettel) lakták őket, de előfordult hogy helyet kaptak bennük kiadó, általában egyszobás lakások is. A jelenség körülbelül azt a célt szolgálta, amiért ma is nyaraló épületeket építünk, amiért ma is szívesen költözünk ki a város szélére, vagy akár egyenesen az agglomerációba: hogy a városfejlődés hátrányait (például zsúfoltság, zajhatás, zöldfelületek hiánya stb.) elkerüljük, azonban az előnyeiket továbbra is élvezhessük.

3.2 Tájelemek

A Rózsadomb a hegyvidéki zóna képét formáló domborzat határa, a domboldalnak az úgynevezett alsó-része „A domborzat és a város belső részei közötti kapcsolatban különleges szerepet játszanak a közvetlenül a Duna budai partján elhelyezkedő kiemelkedések, „előhegyek”: Rózsadomb (1.), Vár-hegy (2.), 175m; Gellért-hegy (3.), 235m. Magasságuk a távolabbi hegykoszorúhoz képest eltörpül, de a belső városrészek dunai látványában dominánsak.”*¹ A budai termálkarszt barlangrendszerének egy része is itt húzódik (például Szemlő-hegyi-barlang). Ezek a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság részét képezik, fokozottan védett természeti értékek.

3.3 Épített környezet

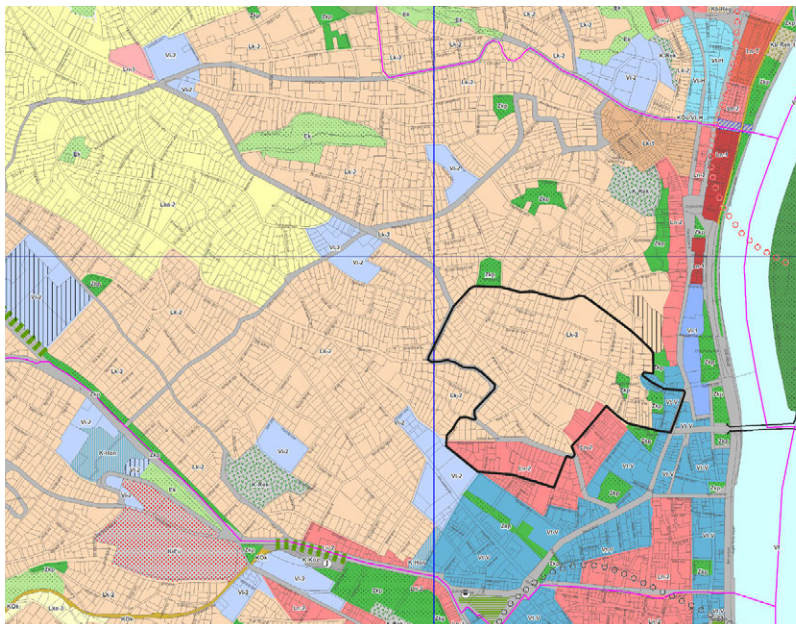


[8] Rózsadomb és környezete, szürke színnel az úthálózat, feketével az épületkontúrok jelölése

Határai: északról a Vérhalom utca, keletről a Török utca, Zivatar utca és a Kitaibel Pál utca, délről a Keleti Károly utca és a Marczibányi tér, nyugatról pedig a Bimbó út és az Alsó Törökvész út. Terület-felhasználás szempontjából a jellemző beépítési formák a kisvárosias (Lk-2, piros színnel jelölve), ahol jellemzően szabadon álló, lakó típusú épületek állnak, illetve nagyvárosias (Ln-2, azaz zárt sorú, narancs színnel színezve) beépítés (9-es ábra). A [9] ábráról is leolvasható, hogy ezek a területek egy fokkal intenzívebb beépítésűek, mint a dombtetőn, a kerület Dunától távolabbi végén elhelyezkedő (világosabb sárgával jelölt) területek (például Pesthidegkút). Az épületek magassága II. párkánymagassági kategória szerint meghatározott, azaz karakterőrző területnek minősül, a megengedett párkánymagasság 25 méter. A házak elrendezése esetében sokszor több épület közrezár egy belső udvart. Ezek általában nem közös használatúak, fel vannak osztva a telekhatárvonalak mentén. Ahogy régen, ma szintén leginkább

*1 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 352.o.

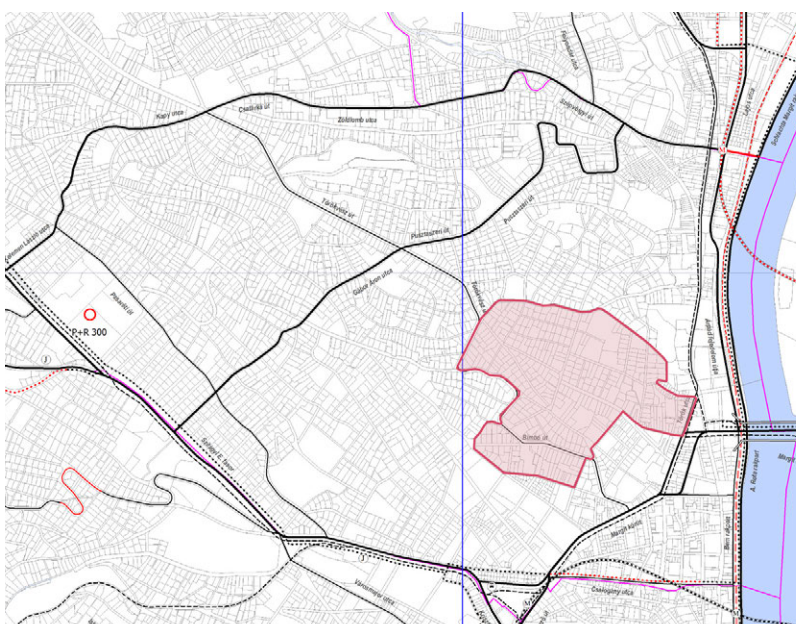
lakófunkciók (a lakott-nem lakott terület aránya 60% feletti) állnak rendelkezésre, munkahelyi, köz-
 épületi funkcióból kevesebb van. A város közelsége és a táj szépsége, érintetlensége nem csoda, hogy
 sok polgárt megihletett. A középületi funkciók alapvetően a zárt sorú beépítésű utcákban jelennek meg,
 csupán néhány kivételtől eltekintve. Sokszor ezek a kisboltok vagy cukrászdák egy-egy ház földszintjén,
 vagy a telekhatár mentén kis építményben, előtérben helyezkednek el.



[9] Részlet a II. kerület területfelhasználási térképéről, feketével jelölve a Rózsadomb határai

3.4 Közlekedés

Közlekedés szempontjából a Bimbó út-Törökvész út, a Csatárka út-Zöldlomb utca és a Gábor Áron
 utca-Pusztaszeri út jelentős forgalommal bíró főutak veszik fel az átmenő forgalom nagyrésztét (habár
 utóbbi hivatalosan kívül esik a Rózsadomb területén). Ezen kívül még a Margit körút és a Pasaréti út is
 főutak, ezek már a kijelölt városrész határát képező utak. Kötött pályás közlekedés nem található (való-
 színűleg a domborzati viszonyok miatt), egyedül a Margit körúton végigmenő villamosok nyújtanak erre
 lehetőséget. Ezen kívül több buszjárat működik, melyek fontos csomópontokkal állnak összeköttetés-
 ben (Széll Kálmán tér, Mechwart tér, Batthyány tér, Nyugati pályaudvar, Nagybányai út).



[10] Részlet a II. kerület közlekedési térképéről, feketével jelölve az autók által legintenzívebben
 használt útvonalak, pirossal a Rózsadomb határai



[11] Tömegközlekedés a Rózsadombon és környékén, késsel a buszútvonalak-és megállók, sárgával a villamos, pirossal az M2-es metó útvonalainak jelölése

4. A budapesti lakásállomány, lakhatási intézkedések a Kádár-korszaktól napjainkig

A lakáspolitikai kiemelt fontosságot kapott Magyarországon a Kádár-korszakban*¹. Ezekben az évtizedekben az államszocialista irányzatú országokban az állam aktív szerepet vállalt a lakhatási kérdések kezelésében és megoldásában. Az állami beavatkozás és irányítás jellemezte a lakásépítést és a lakáshoz jutást, a lakáspolitikai központi eleme volt a lakások számának növelése és minőségének javítása.

Sok lakásépítési program indul, hogy az emberek számára megfizethetőbb és elérhetőbb lakhatást biztosítson, a lakások száma nőni kezdett. Ezzel párhuzamosan lakhatási infrastruktúrát is fejlesztettek, például az útépitést, vízellátást, közvilágítást; például a vízvezetékekkel ellátott lakások aránya 17,1%-ról 83,3%-ra emelkedett*. Ez a változás a történelmi villaépületeket is intenzíven érintette, melyeket „feldaraboltak”, így azt több kisebb lakásként tudták a továbbiakban hasznosítani.

Az 1970-es évek globális pénzügyi válsága és az ebből fakadó hatások miatt az 1980-as évektől kezdve ez a szerepvállalás csökkenni kezdett és átalakult. Az államszocialista korszak végét az 1989-es rendszerváltás hozta el, amely megváltoztatta a lakhatási politika súlypontjait és a közpolitikák természetét. Az állami tulajdonban lévő lakásokat a privatizáció és a tulajdonjogok megváltoztatása útján kínálták eladásra vagy privatizálták. Az 1993-as új lakástörvény gyorsította fel igazán ezt a folyamatot. Az emberek számára lehetőség nyílt a saját vagy a korábban állami tulajdonban lévő lakásuk megvásárlására. A lakáspiacok liberalizációja során a korábban szabályozott árakat és bérleti díjakat eltörölték, és a kereslet-kínálat alapján alakultak ki az árak és a lakáskiadás feltételei. Számos országban új lakásépítési programok indultak a piacon kielégítetlen kereslet kielégítése érdekében. Az új lakásokat a piac igényeire szabták, és azokat magáncégek vagy építőipari vállalatok építették. Az állam gyorsan csökkentette lakással kapcsolatos kiadásait, és a szociálisan célzott lakhatási támogatások jelentősen visszaszorultak.

2002-ben újra szabályozták a szociálpolitikai támogatásokhoz való hozzáférést, lépcsőzetesen emelték az összegeket, valamint módosították az állami támogatásokat és adókedvezményeket a magánlakás-építés terén. A gazdasági válságot követően 2015-ben a kormány döntést hozott a családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) bevezetéséről, amelyet követett a babaváró hitel és az otthonfelújítási támogatás. Ezek az intézkedések hasonló célt szolgálnak: a középosztálybeli, többgyermekes családok támogatását.

A régi épületek gyakran igényelnek javításokat, felújításokat vagy modernizációt a műszaki vagy esztétikai hiányosságok miatt. Az emberek gyakran nem szeretnék ezen felújításokba és javításokba önrészt fektetni, és inkább választják az új építésű vagy újabb ingatlanokat, amelyek kevésbé igényelnek azonnali felújítást. Az emberek inkább kisebb méretű, könnyebben fenntartható vagy kevesebb fenntartási költséggel járó ingatlanokat választanak, ahelyett, hogy a nagyobb és költségesebb villaépületekre költenék a lakástámogatást vagy más lakásszerzési lehetőségeket. A támogatások által célzott középréteg sokkal többet tud kihozni az elnyert összegekből az agglomerációban, mint a belvárosban, ráadásul az épülő házat saját igényeik szerint alakíthatják ki. Ráadásul a centrumhoz közel eső területeken egyre ritkábban cserélnek tulajdonost az ingatlanok, mely szintén azt eredményezi, hogy az elhanyagolt állapotú épületek helyzete nem kerül rendezésre és a befektetési pénzek máshol landolnak.

*1 A Kádár-korszak 1956-1988-ig terjedő politikai időszak. Nevét Kádár János pártvezérről kapta.

5. Épületpéldák

A tanulmány a továbbiakban néhány példán keresztül szemlélteti a jelenséget. A vizsgált épületek a Bimbó út és a Keleti Károly utca által közrefogott részen helyezkednek el, a rózsadombi terület határán. Innentől a szabadonálló beépítési mód lassanként megszűnik, és a zárt sorú veszi át a helyét (Margit körút). Azonban, az itt felsorakoztatott példák mindegyike még szabadon álló, történeti villaépület. Az Bimbó út 24. szám alatti épülettől eltekintve mind fővárosi helyi védetségű építmény *¹. A történeti villaépületek a múlt század elején (1903-32 között) épültek, a kortárs példák pedig 2000 után. A feldolgozás levéltári vizsgálatokon alapszik, mely főleg az épületstruktúrának, a helyiségek kapcsolódásának elemzését teszi lehetővé. A különböző példák más és más aspektusból szemléltetik a jelenséget, a cél tehát nem az összehasonlítás, hanem a jelenség többszemponútú feltárása, egy átfogó, általános kép kialakítása.



[12] A fókuszterület, rózsaszínnel jelölve a vizsgálandó épületek

*1 (FPH Városépítési Főosztály Építészeti Értékvédelmi Csoport adatszolgáltatása)

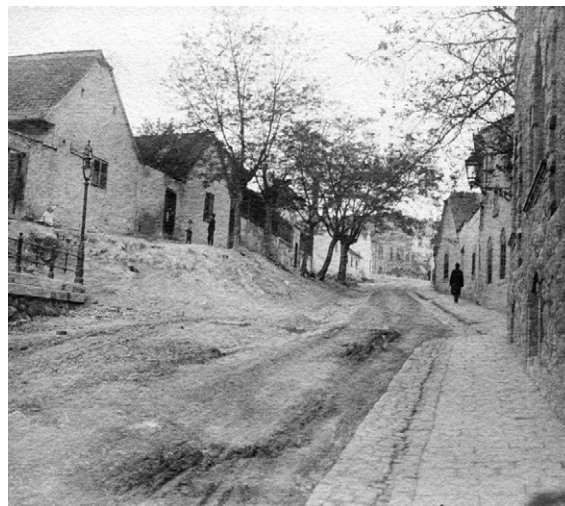
5.1 Keleti Károly u. 29.

5.1.1 Budai Polgár a Keleti Károly utcáról

A századforduló idejében a beépítés még jelentősen különbözött a maitól, az utcaképet többnyire földszintes házak egymás mellé sorolása és néhány üres telek alkotta. 1903-ban épült fel az érseki gimnázium, mai nevén II. Rákóczi Ferenc Gimnázium. Ekkortájt vette kezdetét a többszintes bérházak, villák, illetve egyéb épületek építése. Székely Imre, a cikk írója így meséli: *„Iskolatársaim, az öreg érsekisták mesélték, hogy így volt ez, amikor tízéves korukban beiratkoztak az iskolába, érettségjük idejére pedig már felépültek a sokemeletes Mailáth-házak, a páros oldalon pedig az intézetek és a bérházak épületei.”* *1



[13] 1900, Frankel Leó út és Gül baba utca



[14] 1911, Margit utca, Apostol utca



[15] 1900, Margit körút a Török utcával a háttérben



[16] Mailáth-féle hatemeletes bérpalota a Keleti Károly utca és a Bimbó út sarkán, 1930-40-es évek

Mailáth Károly gróf bérpalotája a Bimbó út és a Keleti Károly utca sarkán (Keleti Károly u. 9.) helyezkedett el. A bérházak kényelmesek voltak, és több szolgáltatással is rendelkeztek, mint például állandó portaszolgálat, lift, központi fűtés, mosó-és szárítóhelyiségek, mely tulajdonságok abban az időben egyedülállóak voltak. Az utcát többségében jelenleg is az ekkori épületek formálják (karakterőrző, terület – II. párkánymagassági kategória).

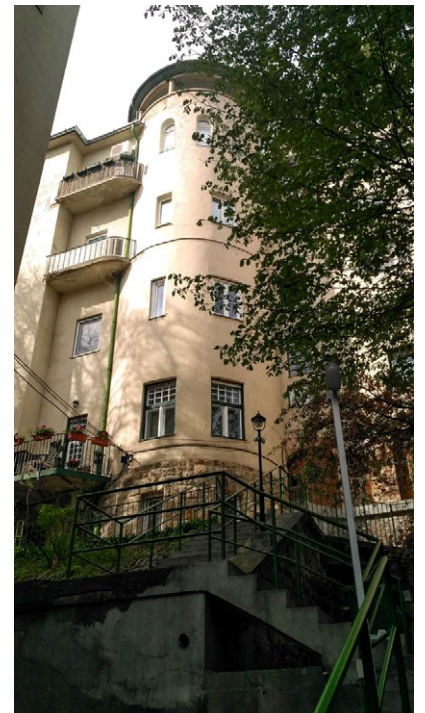
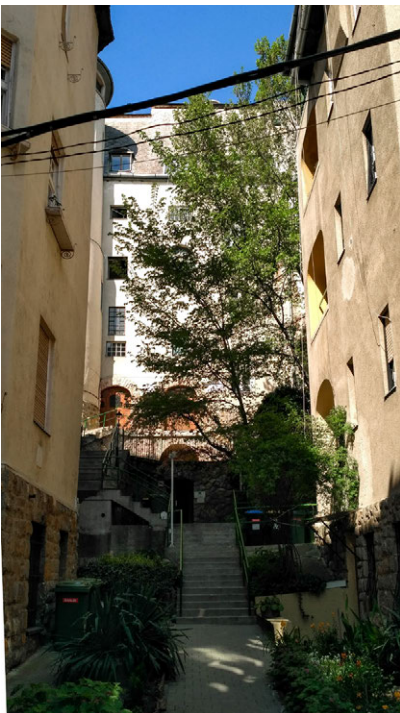
*1 Budai Polgár 2008/01. 18-19. o.

5.1.2 Keleti Károly utca 29.

A ház 1910-ben épült a Keleti Károly (régi nevén Oszlop utca) 29. szám alá Komor Marcell és Jakab Dezső*¹ építészek tervei alapján. A villát saját lakhatásuk céljából tervezték, a nyugati szárnyat Komor Marcell és családja, a keletit pedig Jakab Dezső és családja kapta meg. A földszinten kapott helyet a közös használatú tervezőiroda is. A két szárny külön fő-és melléklépcsővel, központi fűtéssel és házszámmal is rendelkezett. Ez ma már megváltozott, a két főlépcsőházat összenyitották, közös kazán, gépészet és lift került kialakításra. Az egykori villa jelenleg 16 magántulajdonban lévő lakásnak nyújt teret. Az épület ma fővárosi helyi védelem alatt áll.

A ház tömege, formavilága

Az épület négyszintes, két szárnyból áll, mely két szárny egy teljes egységet képez, ennek alapját azonban nem a szimmetria adja, hanem a hasonló formák sorolása, az osztatlan homlokzatképzés. Az íves-szögletes formák váltakozása egyfajta dinamikát, fluktuációt ad a tömegnek, a geometria finoman áramlik.

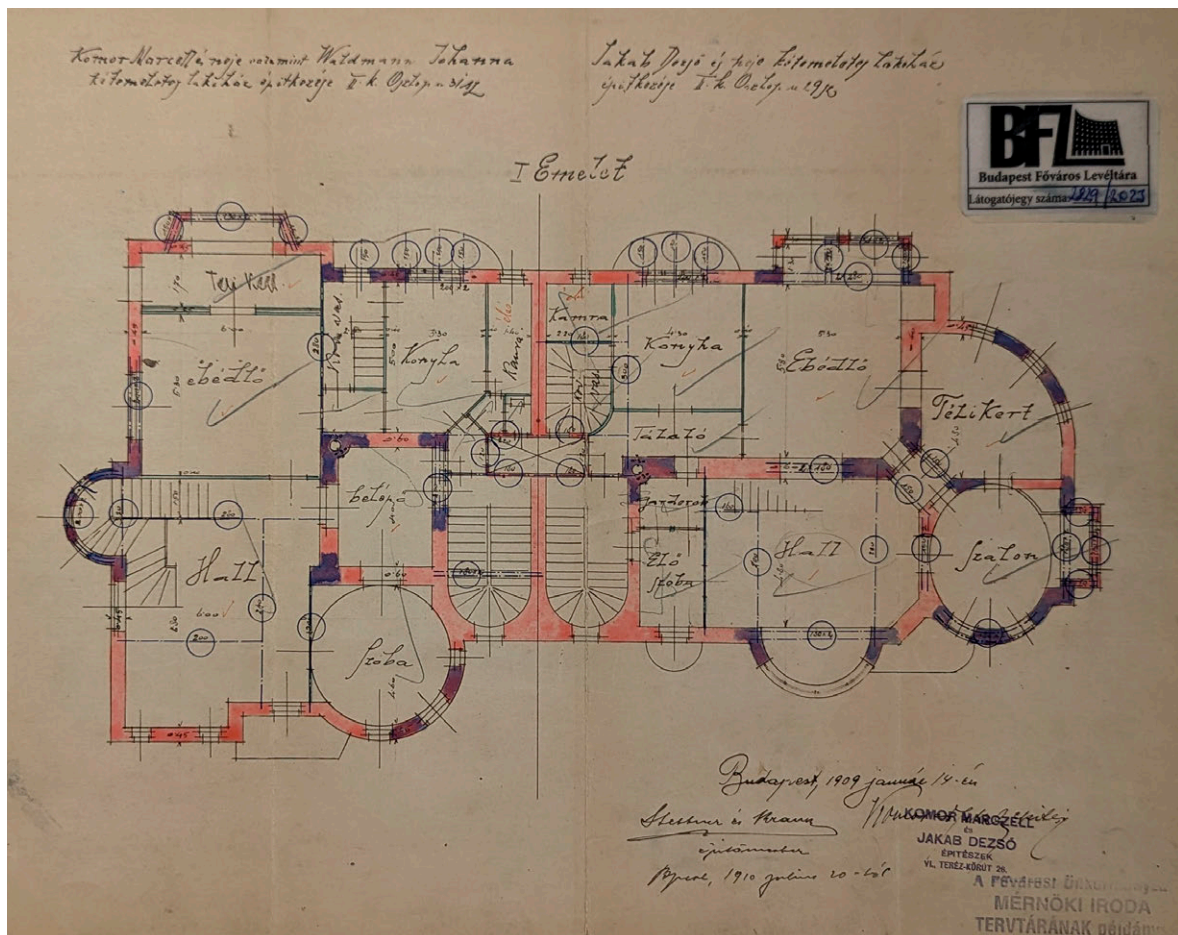


[17; 18; 19] Az épület jelenlegi állapota, mely esetében napirendi ponton van az erkélyek megerősítése, a homlokzatok újravakolása

*1 Komor Marcell (1868-1944) és Jakab Dezső (1864-1932) magyar építészek, a szecessziós irányzat nagy alakjai

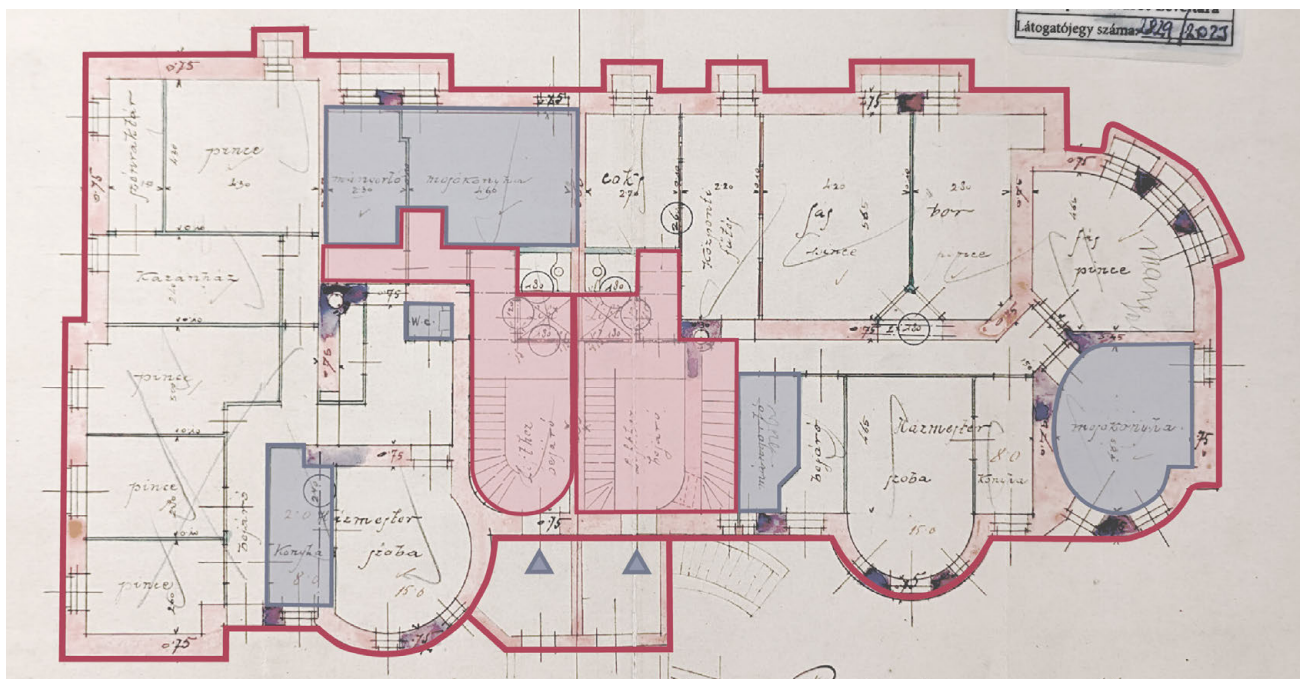
Alaprajzi vizsgálat

Levéltári dokumentumok és későbbi tervek, felmérések alapján



[20] Levéltári dokumentum az akkori első emeletről

Alacsony alagsor / Földszint



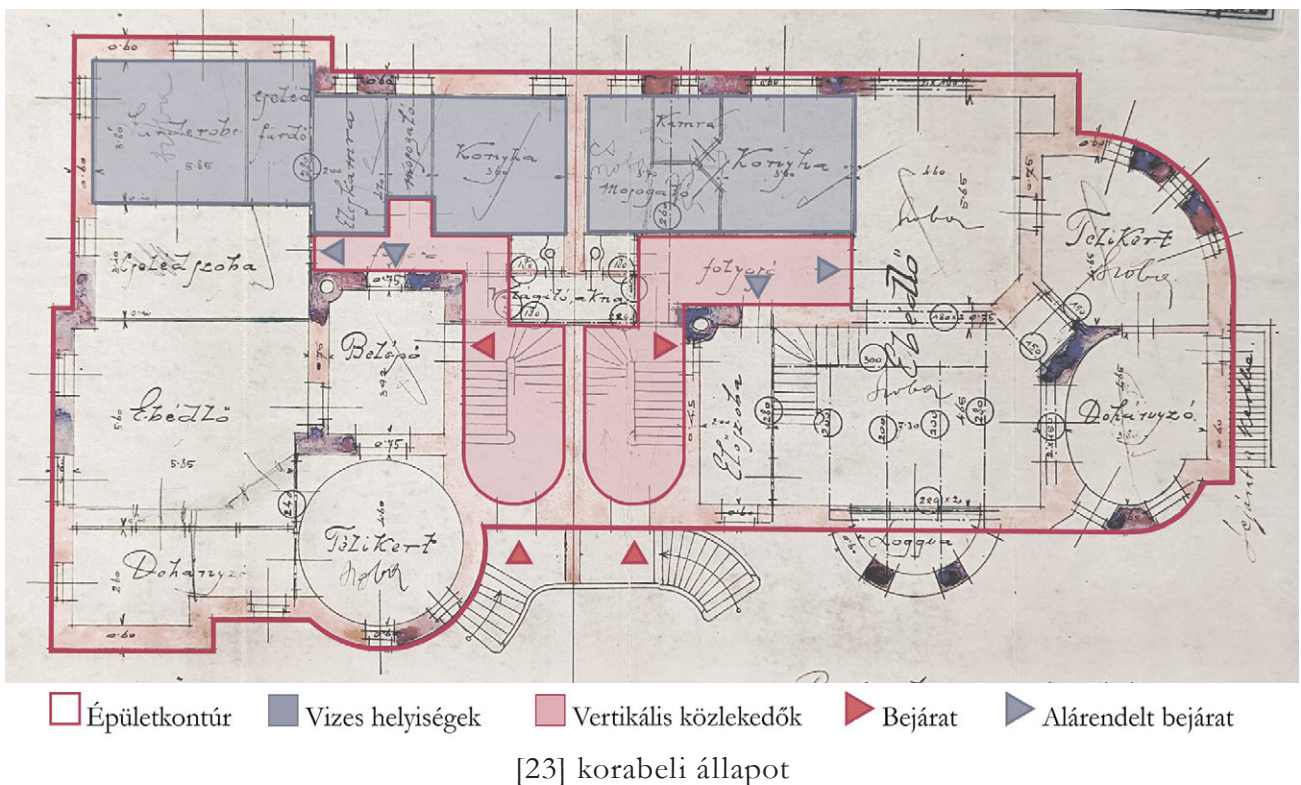
Épületkontúr
 Vizes helyiségek
 Vertikális közlekedők
 ▶ Bejárat
 ▶ Alárendelt bejárat

[21] Korabeli állapot



Már az alagsori terveken is látszik, hogy a két szárny elkülönült, két külön lépcső vezetett fel a bejáratokhoz, illetve két külön lépcsőház is volt (ma már csak egy van, a jobb oldali lépcsőház helyén lift, illetve félszobák, tárolók vannak). A helyiségfunkciók azonban szinte azonosak voltak: házmesteri szoba, konyha, pince, fás pince, borospince, mosókonyha, kazánház, központi fűtés. Jelenlegi állapotában az épületnek ez a földszintje, vagy pontosabban félemelete, ahol 2 lakás található, az egykori házmesteri lakásokból. Az egyiknek közvetlen kertkapcsolata van.

Magas alagsor / 1. emelet

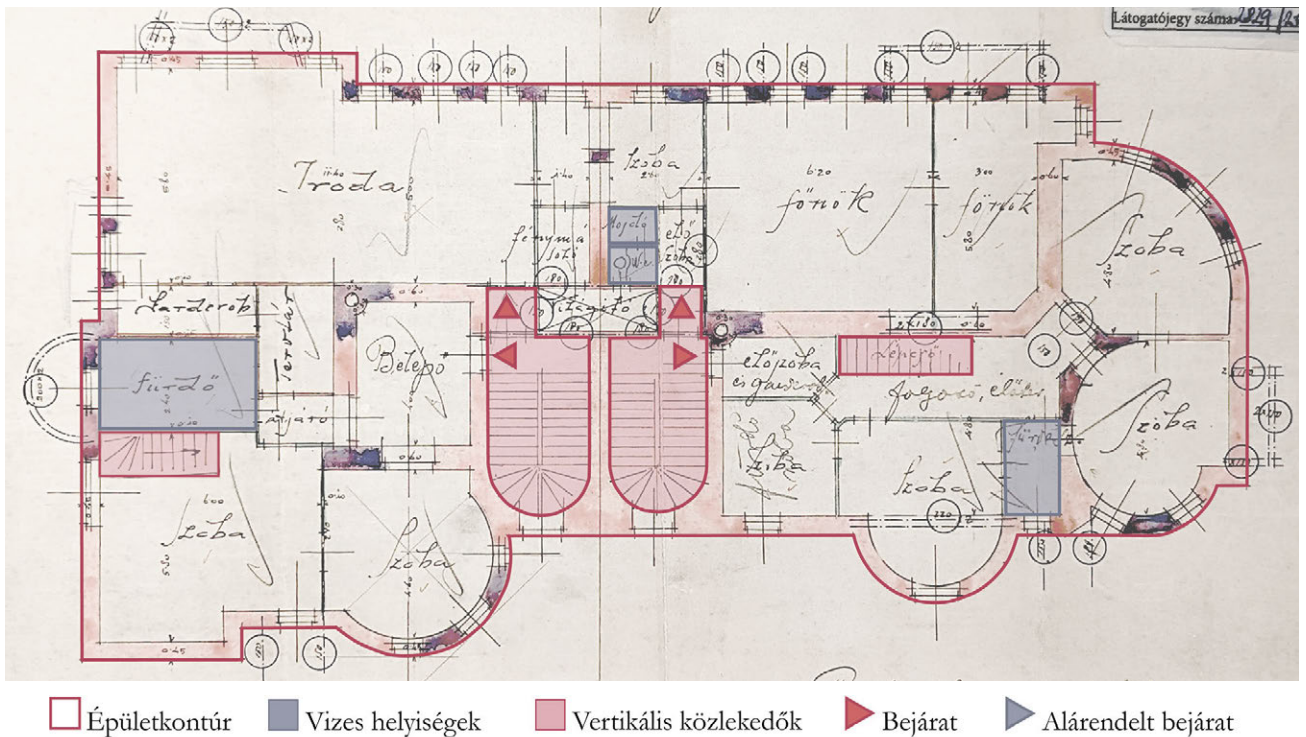




[24] jelenlegi állapot

Itt is hasonló helyiségek kaptak helyet, mint az előző szinten, a konyhai rész erősen dominált. Ide került tehát a konyha, kamra, mosogató, ebédlő, dohányzó terek, előszoba, szobák. Jelenleg ez a ház 1. emelete, melyen 5 lakás helyezkedik el, 26-88 m² nagyságig. A lakások közül háromnak közvetlen kertkapcsolata van, ablakaik szintén erre a hátsó, udvaros részre nyitnak.

Földszint / 2. emelet



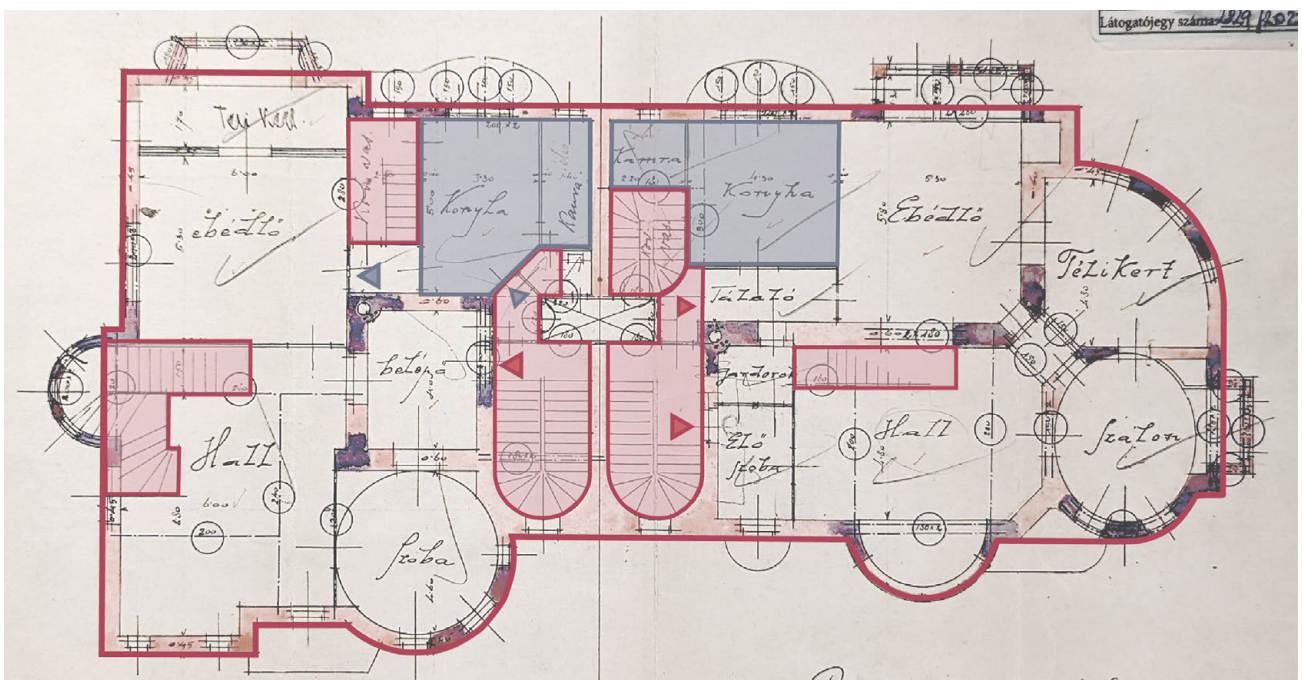
[25] korabeli állapot



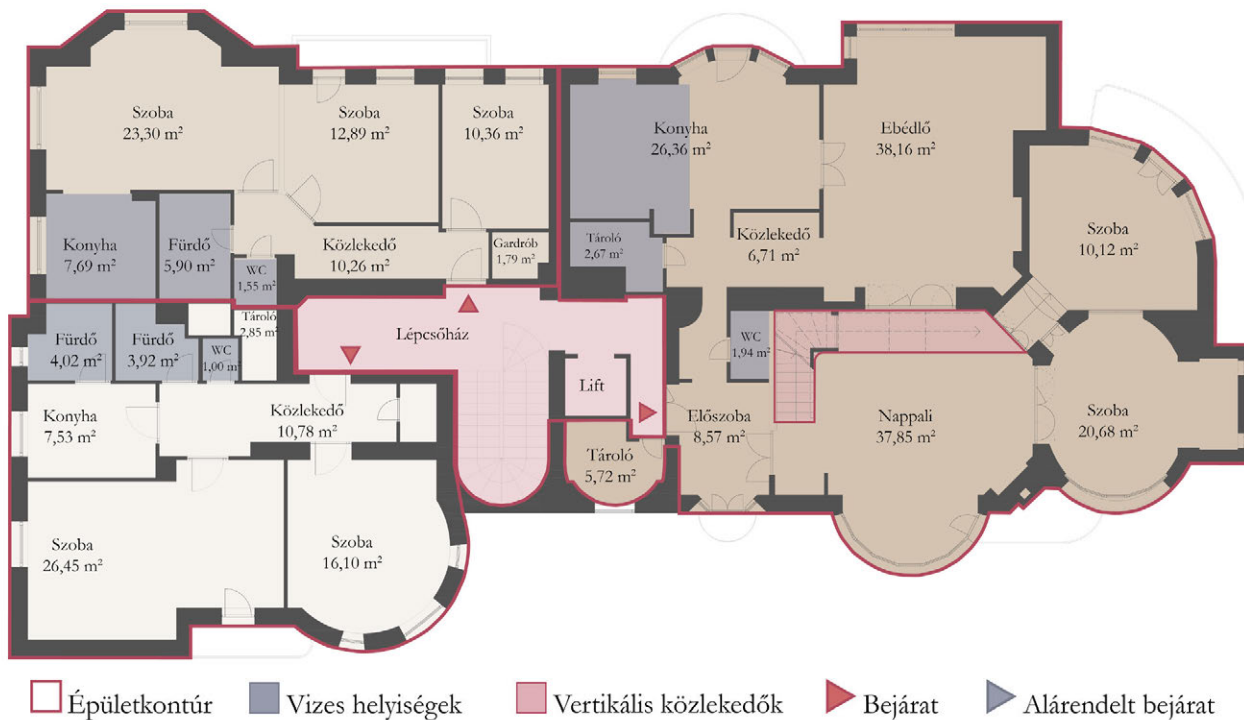
[26] jelenlegi állapot

A földszinti alaprajzon jól látható, hogy míg az alsóbb szintek inkább az épület működését segítő, kiszolgáló jellegű, „piszkosabb” helyiségeket tudhattak magukénak, itt már a főfunkciók vannak főszerepben. A földszint, mondhatni, a munkahely szintje volt. Mindkét szárnynak közel a fele az irodát tette ki, az ehhez kapcsolódó tárolókkal (gardrób, tervtár) és előterekkel. Az irodák természetesen átjárhatók. Ezen kívül még szobák és teraszok találhatóak meg itt. Jelenleg ez a szint a ház második emelete, ahol négy, viszonylag nagyobb lakás található, területük 61, 68; 74 és 95 m². A lakásokhoz tartozó erkélyek utólagosan lettek kialakítva.

1. emelet / 3. emelet



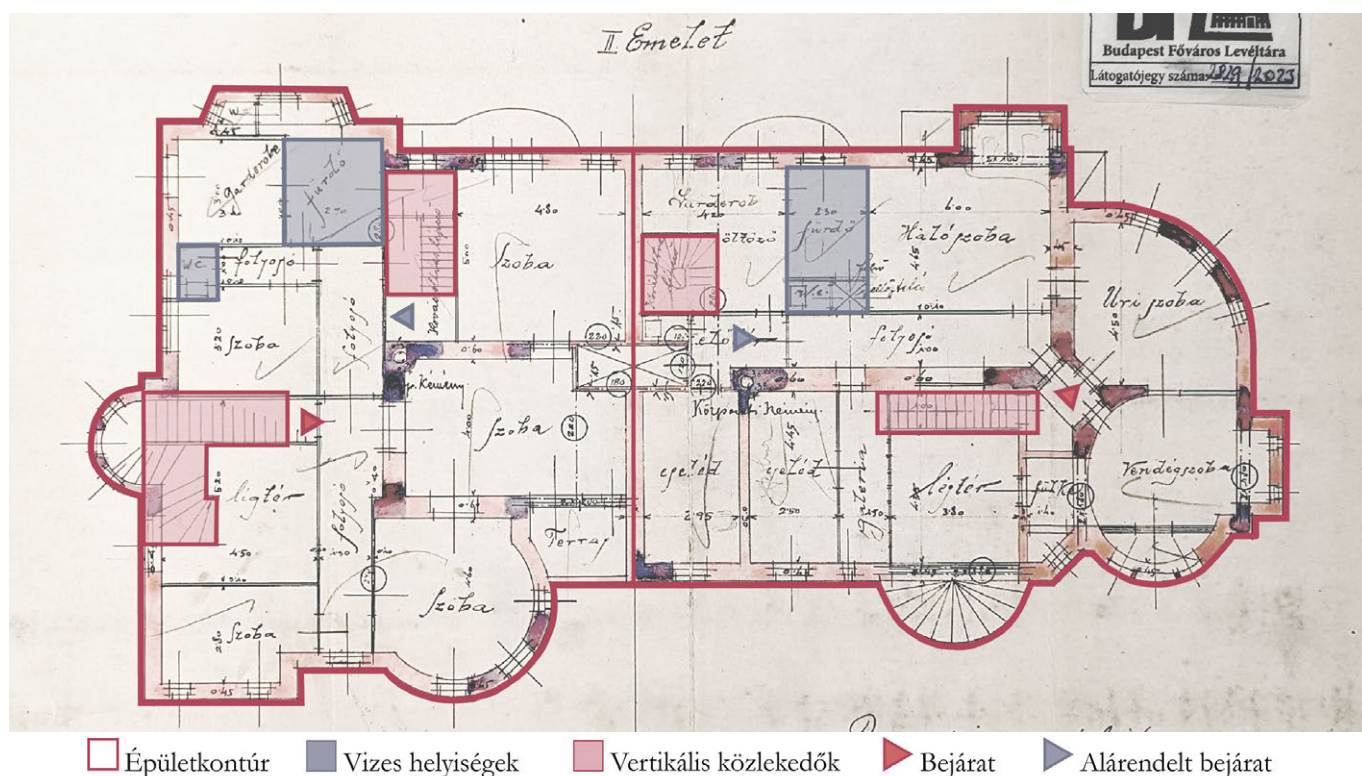
[27] korabeli állapot



[28] jelenlegi állapot

A ház első emelete az első lakószint, ahol a társasági funkciók foglaltak helyet: hall, ebédlő, tálaló, konyha, előszoba, szalon, télikert. Egyes lakások berendezését képező beépített bútorok még ma is ezt tükrözik. Jelenleg a harmadik emeleten 3 lakás található, ebből az egyik teljesen elfoglalja a Jakab Dezső-féle keleti szárnyat. Ezeken a lakásokon az első felosztás óta több átalakítás is történt, bizonyos terek egybenyitása, válaszfalak elhelyezése nagyobb fürdőszobákat, tárolásra alkalmas helyiségeket eredményezett.

2. emelet / 4. emelet



[29] korabeli állapot

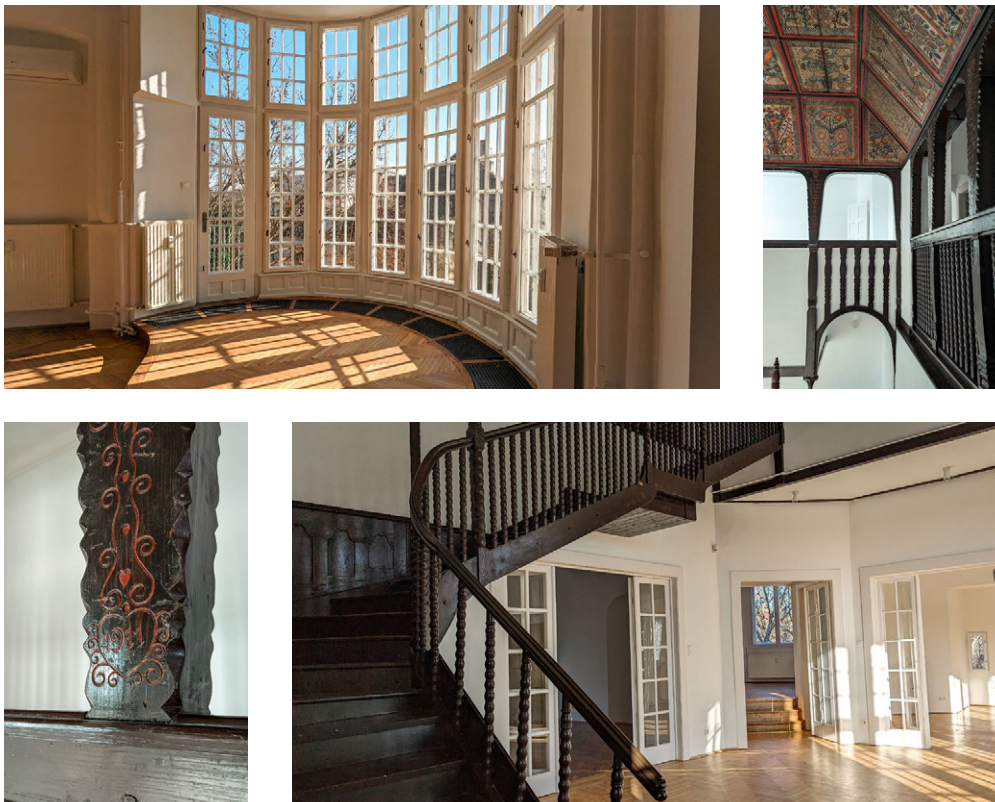


[30] jelenlegi állapot

A második emeleten a privátabb lakófunkcióké volt. Ide már a főlépcsőkön keresztül nem lehetett feljutni, csak a belső melléklépcsőkön. A két szárny teljesen le volt választva, nem volt átjárás, se közös közlekedő. A szobák: úriszoba, hálószoba, szoba, cselédszoba, illetve ezekhez kapcsolódó előtér, gardrób, terasz. Ezen kívül 1-1 fürdőszoba a két szárnyban. Az előző szinthez hasonlóan itt, a jelenlegi negyedik szinten is 3 lakás van, ebből a keleti szárnyat elfoglaló egy, még az eredeti konstrukcióból fennmaradt lépcsővel össze van nyitva az alatta lévővel. A másik két lakás jelentős újjáépítésen esett át, ugyanis ezt a részét az épületnek a világháborúk alatt súlyos károk érték. A lépcsőt újjáépítették, a főfalak egy részét újrafalazták, melyet az egyszerűsödött geometria és az új ablakosztás is tisztán tükröz. Az eredeti tetőrész helyére lapostető került, melyen egy kis pavilonszerű kupola kapott helyet, mely kilátást biztosít a városra.

3-4. emeleti lakás leírása

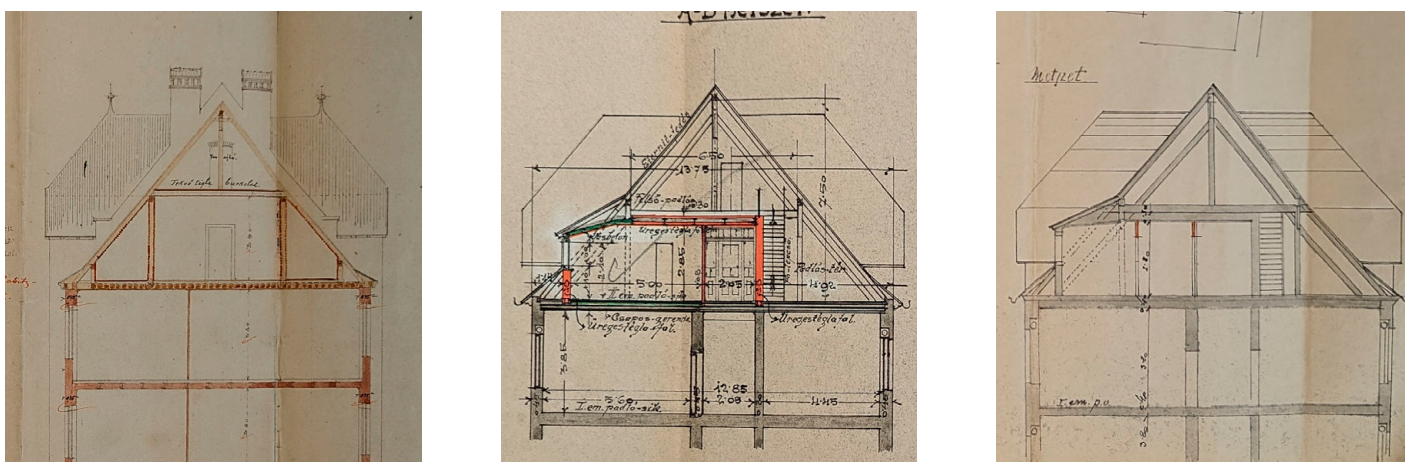
A lakás kétszintes, több, korábban szétválasztott újbóli összenyitásából keletkezett. Itt, érdekes módon a 30 évvel ezelőtti események ellentetje játszódik le. A földszinti télikert, faragott fa lépcső és a mennyezeti freskó megjelenése egyedülállóvá teszi a megjelenést. A négy lakásból három előtte a Park könyvtáradó székhelyéül szolgált, jelenleg a két szint együtt bérelhető. A lakásban összesen 3 fürdőszoba található, tágas, konyhasziget kialakításával készült konyha. Összességében a hagyományos formákhoz, és az eredeti, értékes maradványokhoz kellő érzékenységgel közelít. Több, régebbi beépített bútor helyén maradt még az átalakítások után is, a nyílászárók és a padlóburkolat hagyományhűen lettek felújítva, az eredeti, faragott lépcső és a templomi freskó szintén hamisítatlan állapotában maradtak fenn.



[31; 32; 33; 34] Fényképek a lakás belső teréről, jobbra fent látható az eredeti freskó

5.2 Bimbó út 16.

Építése a századforduló elejére datálható, a terveket 1903-ban hagyták jóvá. A villa 4 szintből állt: pince, földszint, 1. emelet és padlás. A homlokzat még ma is hasonló állapotban van, formavilága a régi, a nyílászárók, a tető azonban az évek során nagy eséllyel cserélve lett, a vakolat új. Az állószékes tető 1932-ben átalakításra került, növelve ezáltal a tér kihasználhatóságát. Ez történeti fedélszerkezetek esetében gyakran kihívást jelent, itt lehetne nyitni meg lett szakítva a tetőidom formája függőleges síkú ablakok beépítése végett. Az épület világháború utáni helyreállításakor kezdődött meg először a lakások kialakítása, 1978-ban. Az akkori pinceszintre egy lakás került, saját bejárattal, a földszintre 1, az első emeletre pedig 2 lakás jutott, utóbbi kettő esetében jókora méretkülönbségek voltak. A lakásmegosztás sok apró kiszolgálóhelyiséget eredményezett.



[35; 36; 37] Levéltári dokumentumok a tetőtér átépítéséről, balra: az eredeti állapot, középen: az átépítés tervei, jobbra a kész állapot dokumentálása

5.3 Bimbó út 24

Sok másik környékbeli villához hasonlóan ezt is nyaralónak szánták, 1892-ben építette Szuchy János építész és építőmester, Tek. Czeincz József úr számára. Nem sokkal később, immár új tulajdonossal (Salkovits János) 1911-ben jelentős hozzáépítések mentek végbe, például egy teljes új lépcső került felhúzásra. A ház három szintből állt: pince, földszint, emelet, illetve a legalsó szint, a házmesteri lakás.

A nyaralóépület ma már nem tekinthető meg, elbontották, helyette egy új, többgenerációs társasház épült fel. A bimbó út 24. szám alatt található jelenlegi épület 2019-2021-ig épült, a Geon Építészstúdió és Mérnöki Iroda Kft. tervei alapján. Szintenként egy lakással bír, garázzsal együtt hat szintes. Egy ilyen, eleve társasháznak tervezett épület teljesen más elveken működik, amit az átszabott villák lakásai. Ez egy többgenerációs társasház, az egyes lakók közösséget alkotnak, egyedi megrendelői igények alapján készült. Mondhatni, a villaépítészet továbbélése. Illeszkedik a környezetébe, tömeg-és homlokzat-képzése a Bimbó úti épületekhez hasonló, magassága szintúgy (az előírásoknak megfelelően).



[38] A társasház utcafront felőli oldala, és történeti szomszédja

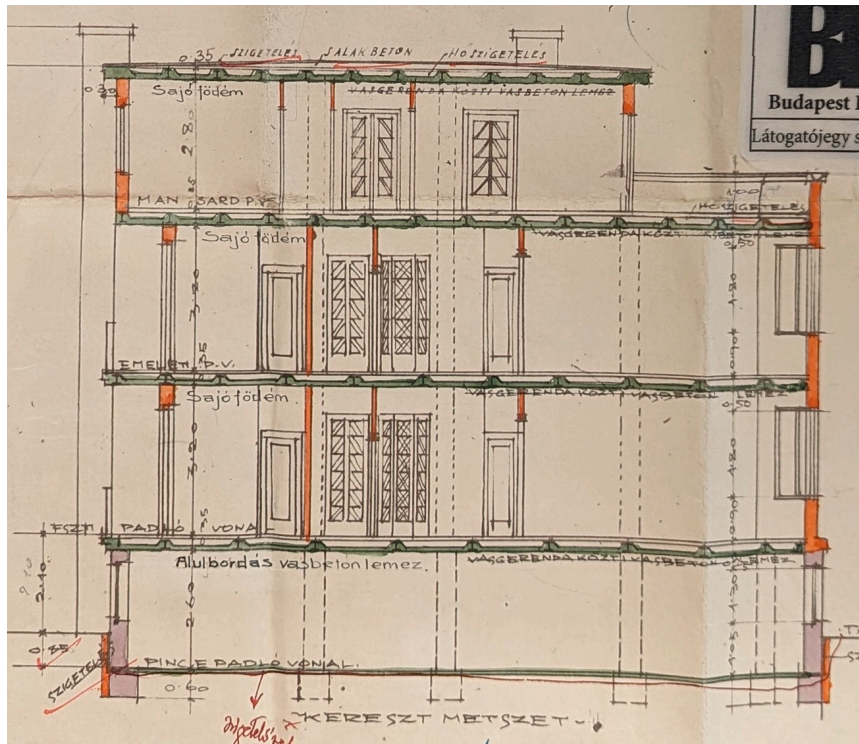


[39] A társasház belső udvar felőli nézete

5.4 Bimbó út 12., Kitaibel Pál utca sarka

A ház tömege, formavilága

A Kitaibel Pál utca és a Bimbó út sarkára épült ház szintén egy polgári villaépületből lett társasház, mely anno Takács Adolf főorvos úr és családja számára, Jakab Dezső és Sós Aladár építésszek által jött létre. 1932-ben épült, az eddigi példáknál fiatalabb lakóház, melyen már megfigyelhetők a modernizmus jegyei, egy újfajta életmódhoz tartozó kialakítás, úgy, mint például a konyha-ebédlő-nappali hármasa, vagy a hálószobához közvetlenül kapcsolódó fürdőszobák (akár a terület másik végén lévő, Hankóczy Jenő utca épületei).



[40] Korabeli metszetrajz

A levéltári metszetekről leolvasható, hogy immár szerkezetben, anyaghasználatban is vannak eltérések, például vasbeton alkalmazása a födémen. Az épülettömeg immár elhagyja a magastetőt, lapostetővel épül meg a ház. A geometriával itt is játékosan bánik, a homlokzati nyíláskiosztás változatos, de nem rendszertelen. Az alagsor felépítése viszont hasonló, hajaz a századfordulásra (házmeisteri szoba, mosókonyha stb.), a felsőbb szinteken cselédszoba is található.

A világháborúk alatt ezt az épületet is érte támadás. Műleírás a világháborús károk okozta felújításról (valószínűleg ez adhatta a lendületet a leválasztásokhoz): „A II. ker. Bimbó-ut 12. sz. alatti kétemeletes bér-villát több belövés érte, mintegy 45 m² területben tönkrement. Ugyanitt az elsőemeleti lakás erkélylemezének nagyrésze, a korláttal együtt leszakadt. A földszinti lakások főfalai és válaszfalai több helyen de csak 1-2 m² felületen bedűltek, ablak és ajtótokok, redőnyök és redőnyszekrények megsérültek, és az összes üvegek betörték.” [11]

A második világháború nem kímélte a városnak ezen részét, a kárfelmérés szerint azonban nem érte olyan kár, ami helyreállíthatatlan lenne.

Az 1947-es átalakítások:

1. földszinti garzont valószínűleg már előtte is kiadhatták, ez meg is maradt bérlakásnak
2. a lépcső átellenes oldalán is egy hasonló egyszobás lakás nyílt
3. a szint nagyobbik része megmaradt önálló egységként.

Végül nem sokkal később a második garzont megnövelték, még egy szobával. A személyzetnek itt is dedikált helye van mindenhol, külön cselédszoba tartozik a lakásokhoz.

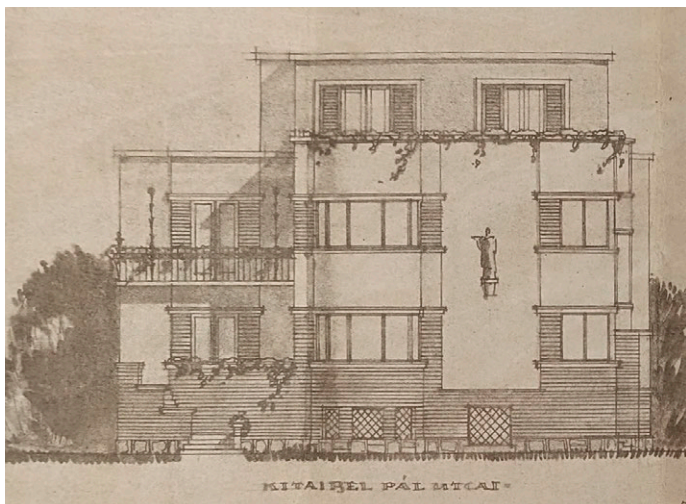
Jelenlegi állapot

1960-ban újabb átalakításokat végeznek, majd nem sokkal később, 1989. október 31-én társasházzá nyilvánítják. Az épületnek tehát közös és külön tulajdonrészei lettek kijelölve, a ház fenntartása, felújítása és egyéb ügyeinek intézése pedig ezen tulajdonosok feladata. A közös tulajdonú részek a következők: a telek (1185 m²), a lépcsőház (52 m²), közlekedő (18m²), mosókonyha (14 m²), kazánház és hőközpont

(33m²), tároló (3m²). Ezen kívül a közös tulajdon részeit képezik még nagyobb egységet képező szerkezeti rendszerek, úgy, mint az alap és felmenő falak, pillérek, kémények, a külső homlokzatvakolat és lábazat. Szintén ez alá a fennhatóság alá sorolhatók bizonyos gépészeti berendezések, vagy annak egyes részei: a nyomóvízvezetékek a külön tulajdoni vezetékek leágazásáig, a szennyvízcsatorna külön tulajdoni részen bekötött szakaszai, kaputelefon, vízóraakna, elektromos fővezeték, gázvezetékek. A saját tulajdon részét képező lakásokból 8 darab található az épületben, változatos területnagysággal és elrendezéssel. A lakások területei: 28 m², 33 m², 37 m², 47 m², 68 m², 76 m², 80 m², 102 m².

Homlokzatkép

A homlokzat osztása, az épület tömege viszonylag keveset változott az elmúlt évek alatt, azonban egyik eltérés fellelhető. Az ablakosztás, a teraszok, lépcsők, bejáratok formálása és helye megmaradt. A nyílászárókat több helyen műanyagra cserélték, az ablakkeretek fehér színűek, ez ad egyfajta egységet. Az eredeti terveken felfedezhető, a ház alsó harmadát érintő burkolat ma már csupán nyomokban jelenik meg, illetve a ház egésze egy új külső vakolatot kapott, az ablakok kerületén és az ívek mentén egy árnyalattal sötétebb színű kiemelés, mely talán ezt a fajta dinamikát szeretné visszahozni. Ezen kívül megjelenik egy-egy gépészeti elem az épületen (légkondicionálók például), végül a személygépkocsi tárolására szolgáló garázs kapuja is.



[41] Az épület kert felőli homlokzata



[42] Az épület utcafront felőli homlokzata



[43] Jelenlegi, utcafront felőli homlokzat



[44] Jelenlegi állapot

Az alábbi villa szintén a fókuszterületen található, habár közigazgatásilag már nem a Rózsadombhoz, hanem a mellette elhelyezkedő Rézmál kerületrészhez tartozik.

5.5 Aranka utca 10.

A századforduló előtt épült, Gerstenberger Emil építész tervezte magának és családjának, illetve az irodája is itt működött. 1924-től József főhercegnek volt a villája. 1949-1964-ig a Hóvirág Gyermekotthon helye, előtte a Statisztikai Hivatal székháza. 2005 óta kollégium a rászoruló gyermekeknek.



[45] A villa korabeli állapota



[46] Jelenlegi állapot

6. Villaépületek jelenlegi állapotának vizsgálata, az átalakításokról általában

Mivel minden ház egyedi, így nem lehet teljes érvényű következtetéseket levonni, pusztán általánosítani tudunk, olyan megállapításokat tenni, melyek sok esetben igaznak bizonyultak.

6.1 Lakásfelosztás, helyiségek

Az átalakításoknak megvoltak a maguk nehézségei, melyekből következően változatos megoldások születtek. A történeti épületek tömege nem minden esetben csupa ortogonális formából áll, gyakran megjelennek az ívek és egyéb változatos szögek, melyek egyfajta kötöttséget jelenthetnek az új viszonyok kialakításánál. Ezen kívül fontos tényező még az egyes lakások megközelíthetősége, a változatos lakásméretek igénye (mely inhomogenizálja a lakóközösséget), ezek is mind befolyásolják az átalakíthatóságot. Az eddigi egyszerű képletek (egy konyha, egy fürdő minden szinten, illetve reprezentatív terek) most bonyolódottak, hiszen minden egyes lakásba kell külön vizesblokk: fürdőszoba, WC, konyha stb. A vizet mindenhová el kell juttatni, azonban kérdőjel ennek szabad kivitelezhetősége (például ejtővezetékek helyigénye). Sokszor a fürdő-wc-konyha egymás mellé kerülnek a gépészeti munkák megkönnyítése végett. Egy általános képletként értelmezhető, hogy ezek a „villalakások” alapvetően nagyterű, nagy belmagasságú szobákból és kisebb, egymáshoz közel eső fürdőszobákból és konyhákból állnak.

A környéki házakban körülbelül egyidőben játszódtak le ezek a folyamatok. Rövid időn belül volt szükség sok magánkézbe adható lakásra és ez okozott egyfajta időbeli nehézséget. Megtörténtek a felszabdalások, új alaprajzok, új tulajdonviszonyok és új funkciók születtek. Innentől kezdve a kisebb-nagyobb

lakrészek karbantartása, formálása, brendezése a lakókon múltott és múlik még napjainkban is. Helyiségfunkciók tekintetében eltűntek a cselédszobák és a reprezentatív helyiségek, feleslegessé váltak. Helyettük sokkal funkcionálisabb, egyszerűbb helyiséglistákat kapunk: előszoba, nappali, háló, konyha, fürdőszoba, WC, tárolás helyiségei. A legtöbb lakásban ezek találhatóak meg.

6.2 Homlokzatok, épülettömeg

Homlokzatok tekintetében az eredeti struktúra nem csupán nyomokban fedezhető fel. Sok helyen, még ha a külső vakolat megújításra is került, a rétegtrend maradt a régi, hőszigetelés vagy egyéb burkolat nem került fel. A nyílások kiosztása is csak néhol mutat eltérést (például ahol az átszabás másképp nehezen lett volna kivitelezhető, vagy ahol háborús károk érték az épületet). Maguk a nyílászárók viszont változatos képet mutatnak. Több helyen a régebbi fa, palló-vagy gerébtokos ablakokat műanyagra cserélték, ez eltérő módokon okozhat változást. A technológiai innovációknak köszönhetően két ablakszárny helyett így egy is elég, a keretek általában vastagabbak, az üvegtáblák nehezebbek, színekben is lehet felfedezni különbséget. Az üvegosztás sem marad mindig változatlan.

Talán megállapítható, hogy a házak nyújtotta utcakép, habár folyamatosan változik, radikális eltérést nem mutat. Az épülettömegek eredeti rendszere (már csupán tartószerkezeti szempontok miatt is) változatlan. Néhol erkélyek, gépkocsi tárolók telepítése hozhat változást.

6.3 Közlekedők, akadálymentesség

A közlekedőegységek lépcsőházaik általában eredetiek, melyeken a fa, kő vagy akár a kovácsoltvas anyagok is megjelenhetnek. A liftek utólagos kialakításúak. A domborzati viszonyok miatt sokszor a lift is lépcsővel közelíthető meg, nem minden társasház érhető el akadálymentesen, vagy nem mindegyik része a háznak (például lehetséges, hogy a földszinti lakás még akadálymentesnek bizonyul).

6.4 Belsőépítészet, tárolás

Nem egyedi jelenség, hogy a nagyterű lakószobákba galéria vagy álmennyezet kerül. Ezek kialakítása szintén rendkívül változatos, sokszor kényszermegoldások ugyan, de a nagy belmagasságnak köszönhetően általában kényelmesen kialakíthatóak. Az eredeti koncepcióknak nem képezték a részét és ez néhol kifejezetten érezhető (például akadályozhatja a természetes bevilágítást, nyomott lehet az alsó tér). Sok helyen jelenik meg beépített bútor, melyek egy-egy adott felújítás vagy beköltözés során megmaradnak. A megfelelő tároláshoz néha azonban hiányozhatnak az egyéb, kisebb helyiségek, akár az egyéni (gardrób, kamra, takarítószeretároló), akár a közös tulajdonú részekből (kukatároló, kerékpártároló).

6.5 Zöldfelületek

Hatalmas előnyt jelentenek a társasházak belső udvarai, egy, a belvároshoz ilyen közel eső területen. Ezek az udvarok hatalmas rendszerint zártabbak, befelé fordulók, fákkal, cserjékkel övezve. Hasznosításuk, karbantartottságuk változatos, a földszinten lakók jelenléte sokszor aktívabb.

6.6 Tulajdonosi jelenlét

Társasházak esetében egy ingatlanon belül több lakás van, illetve közös-és egyéni tulajdonban lévő részek, melyeket az alapító okiratban rögzítenek. A közös tulajdonú részek fenntartására a ház közös költséget szab meg. Az ügyintézés a közös képviselők által történik. Míg a tulajdonosok a saját tulajdonban lévő részeik fenntartásáról (pl.: lakás, gépkocsi tároló) maguk döntenek, ami a közös részeket illeti, ott együtt kell döntést hozni.

7. Összegzés

A múlt század végi átalakítások az akkori igényeknek eleget téve biztosítottak egy lakásmennyiséget, viszonylag rövid időn belül. Azonban ezek a lakások magánkézbe kerültek, az ingatlanok társasházként működnek tovább, a tulajdonosi és ezáltal a további átalakításokról döntést hozó réteg elaprózódott. Így további átalakítások a lakások korszerűsítésére, személyre szabására és a mai kortárs igények kielégítésére nehezen tudnak végbemenni. Tulajdonos-és magántőkefüggővé vált a jelenség. Így, pár évtized elteltével már foghatóak bizonyos különbségek, lakásról lakásra, épületről épületre.

A lakások belső tereinek megvan a maguk előnye és hátránya. Habár a kiszolgáló tereknek van egy kötöttsége és olykor meglehetősen szűkösek, a többi helyiség ezzel szemben a nagy belmagasságnak, a hagyományos nyílászáróknak és a tágas térnek köszönhetően eléggé flexibilis. Szabadon formálható lenne dolgozóvá, gyermekszobává, irodává...stb. A klasszikus, íves formák ugyan kicsit megnehezítik a belsőépítészeti kialakítást, ennek ellenére megfelelő kialakítással egyedi arculatot tudnak kölcsönözni a térnek.

Mindazonáltal a történeti villanegyedek képviselnek egy, a városképen belül meglehetősen egyedi értéket, mely érték megmászhatatlan, és mind a mai napig aktívan használatban van, szerves része a város-szövetnek.

8. Források

8.1 Képanyag

[1] Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § szerinti szakasza, 63. oldal, utolsó elérés: 2023. 10. 31.

[2] Budapest Városfejlesztési Konceptiója, 2011 december, 26. oldal, utolsó elérés: 2023. 10. 31.
<https://budapest.hu/Documents/Bp%20Környezeti%20Állapotértékelése%202014.pdf>

[3] Budapest Városfejlesztési Konceptiója, Helyzetelemzés, 2011 december, 36. oldal, utolsó elérés: 2023. 10. 31.
<https://budapest.hu/Documents/Bp%20Környezeti%20Állapotértékelése%202014.pdf>

[6] fortepan, adományozó: Lissák Tivadar, képszám: 71015, utolsó elérés: 2023. 10. 31.
<https://fortepan.hu/hu/photos/?q=bimb%C3%B3%20%C3%BAt>

[7] <https://www.facebook.com/photo/?fbid=6393876073963876&set=g.1900425270010473>
feltöltötte: Szabó Attila, 2023. 04. 15-én, utolsó elérés: 2023. 10. 31.

[9] TSZT hatályos 2021. 04. 03., szerkezeti tervlap 1.: területfelhasználás, utolsó elérés: 2023.10.31.
https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/tszt/forms/allitems.aspx?rootfolder=/telepulesrendezesitervek/tszt/frsz_201501/melleklet_04&folderctid=0x01200043ec0f77ed073d4f8cee8d81b4d8c815&view=%7B2326d11e-46a0-49e2-a306-bb5369c5a0fc%7D

[10] TSZT hatályos 2021. 04. 03., szerkezeti tervlap 2.: Közlekedési infrastruktúra, utolsó elérés: 2023.10.31.
https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/tszt/forms/allitems.aspx?rootfolder=/telepulesrendezesitervek/tszt/frsz_201501/melleklet_04&folderctid=0x01200043ec0f77ed073d4f8cee8d81b4d8c815&view=%7B2326d11e-46a0-49e2-a306-bb5369c5a0fc%7D

[13] <https://www.facebook.com/photo/?fbid=2081662752174990&set=g.1900425270010473>
Feltöltötte Havas Péter, 2023 04. 29-én, utolsó elérés: 2023. 10. 31.

[14] Fortepan, adományozó: Szabó Lóránt, képszám: 53641, utolsó elérés: 2023. 10.31.
<https://fortepan.hu/hu/photos/?q=apostol%20utca>

[15] Fortepan, adományozó Budapest Főváros Levéltára/ Klösz György fényképei, képszám 82580, utolsó elérés: 2023. 10. 31., <https://fortepan.hu/hu/photos/?q=margit%20k%C3%B6r%C3%BAt>

[16] Budapest Képtárház, képszám: 023482, utolsó elérés: 2023. 10. 31.
<https://bpkep.fszek.hu/CorvinaWeb?action=onelong&recnum=801322&pos=1>

[20] Levéltári dokumentum, jelzet és cím: HU_BFL_XV_17_d_329_012862, Építési engedélyezési tervdokumentáció

[35-37] Levéltári dokumentum, jelzet és cím: HU_BFL_XV_17_d_329_0128271, Kétemeletes villaépület - Építési engedélyezési tervdokumentáció

[38-39] Építészfórum, Egy kubus evolúciója a Bimbó úton, fényképezte: Juhász Norbert, utolsó elérés: 2023. 10. 31. <https://epiteszforum.hu/egy-kubus-evolucioja-a-bimbo-uton>

[40-42] Levéltári dokumentum, jelzet és cím: HU_BFL_XV_17_d_329_012870_0012, Építési engedélyezési tervdokumentáció

[45] <https://lasdbudapestet.blogspot.com/2016/01/budai-villak-iii.html> utolsó elérés: 2023. 10. 31.

[46] <https://lasdbudapestet.blogspot.com/2016/01/budai-villak-iii.html> utolsó elérés: 2023. 10. 31.

8.2 Felhasznált irodalom

TSZT dokumentumok

<https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/Forms/AllItems.aspx>

Budapest Városfejlesztési Konceptiója – 2030, 2013. április, Hozzáférés: 2023. október 31.

https://budapest.hu/Documents/V%C3%A1ros%C3%A9p%C3%ADt%C3%A9si%20F%C5%91oszt%C3%A1ly/Budapest2030_HUN_teljes.pdf

Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, 2021. március, Hozzáférés: 2023. október 31.

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/FRSZ/FRSZ%20hat%C3%A1lyos%202021.04.03%20-IV_kotet_FRSZ.pdf

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 2021. február, Hozzáférés: 2023. október 31.

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT/TSZT%20hat%C3%A1lyos%202021.04.03.%20-III_kotet_TSZT/III_kotet_TSZT_2021.pdf

II. Kerület Településfejlesztési Konceptió, 2018. szeptember 27., Hozzáférés: 2023. október 31.

https://masodikkerulet.hu/sites/default/files/attachments/files/masodikkerulethu/2023_08/ii_ker_konceptio_2018_11_20.pdf

Budapest II. kerület

Budapest II. kerülete, Wikipédia, Hozzáférés: 2023. október 31.

https://hu.wikipedia.org/wiki/Budapest_II._ker%C3%BClete

Kis budapesti kerülethatározó – II. kerület, Bódis Krisztián, We Love Budapest, 2017. november 24., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://welovebudapest.com/toplista/kis-budapesti-kerulethatarozo-ii-kerulet>

Helytörténet, II. kerület Önkormányzat Hivatalos Honlapja, Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://masodikkerulet.hu/helytortenet/helytortenet>

II. kerület Önkormányzat Hivatalos Honlapja, Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://masodikkerulet.hu/>

A lakások

Ilyen volt az igazi nagypolgári lakás, Zubreczki Dávid és Barakonyi Szabolcs, Index, 2015. július 26., Hozzáférés: 2023. október 31.

https://index.hu/fortepan/2015/07/26/ilyen_volt_az_igazi_nagypolgari_lakas

Hogyan laktak ők? Lakások a 30-as, 40-es években, Visszhang, 2016. november 27., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://sajtoarchivum.wordpress.com/2016/11/27/lakberendezes-1942/>

Régi polgári lakások felújítása Budapesten, 2016. január 20., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://lakasfelujitasbudapest.cafeblog.hu/>

Mailáth-házak, Keleti Károly u.

Keleti Károly utca 9. [Mailáth-házak] lakóház, Ódry Emese, Budapest 100, 2021 Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://budapest100.hu/house/keleti-karoly-utca-9/>

Aranka utca

1930-as évek, Aranka utca a Tulipán utca felől, Szabó Ervin könyvtár Budapest Gyűjtemény, Ilyen is volt Budapest, Hozzáférés: 2023. október 31.

<http://www.ilyenisvoltbudapest.hu/ilyen-is-volt/masodik-kerulet/item/1930-as-evek-aranka-utca>

Keleti Károly 29.:

Budapest legszebb lépcsőházai: Keleti Károly utca 29-31., Szűcs Ádám, Egy nap a városban blog, 2011 szeptember 09., Hozzáférés: 2023. október 31.

https://varosban.blog.hu/2011/09/09/budapest_legszebb_lepcsohazai_keleti_karoly_utca_29_31

Kiadó szoba Budapest - Keleti Károly utca 29., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://kiadoszobabudapest.hu/keleti-karoly-utca-29/>

Budapest érdekességei képekben, Facebook csoport bejegyzés, 2013. május 1., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://www.facebook.com/media/set/?set=a.186968334786128.1073741827.126009604215335&type=3>

Keleti Károly utca 29-31. - bérházkomplexum, Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár, Budapest, Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://www.fszek.hu/Entities/57/0204keleti-karoly-utcai-berhazkomplexum>

A Keleti Károly utca kisvilága, Körmendi Imre, Országút, 2022. december 5., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://orszagut.com/kornyezet/a-keleti-karoly-utca-kisvilaga-3532>

Komor Marcell másfél évszázada, Pesti Mónika, Építészfórum, 2018. november 6., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://epiteszforum.hu/komor-marcell-masfel-evszazada>

Budapest Főváros Levéltára (2023. július 26.)

HU_BFL_XV_17_d_329_012870_0012 lakóház – Építési engedélyezési tervdokumentáció, 1932-1960

HU_BFL_XV_17_d_329_012862 – Építési engedélyezési tervdokumentáció, 1909-1970

HU_BFL_XV_17_d_329_012875 – Építési engedélyezési tervdokumentáció, 1873-2006

HU_BFL_XV_17_d_329_012871 Kétemeletes villaépület – Építési engedélyezési tervdokumentáció, 1903-1978

Budapest lakásállomány és demográfia

Lakáspiaci árak, lakásárindex, KSH, 2023. I. negyedév, Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://www.ksh.hu/s/kiadvanyok/lakaspiaci-arak-lakasarindex-2023-i-negyedev/index.html>

Lakásállomány, laksűrűség vármegye és régió szerint, KSH, Hozzáférés: 2023. október 31.

https://www.ksh.hu/stadat_files/lak/hu/lak0017.html

Budapest számokban, KSH, 2014, Hozzáférés: 2023. október 31.

https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/mesz/01_bp_14.pdf

Így változott a magyarországi lakásállomány az elmúlt 30 évben, Vámosi Ágoston, 2022. október 20., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://www.economx.hu/ingatlan/ingatlan-lakasallomany-internet-legkondi-napelem-pest-megy-761919.html>

Népszámlálás: ennyi lakás van ma Magyarországon, Portfólió, 2023. február 17., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://www.portfolio.hu/ingatlan/20230217/nepszamlalas-ennyi-lakas-van-ma-magyarorszagon-597574>

Éves jelentés a lakhatási szegénységről, Bajomi Anna Zsófia, 2021 augusztus 31., Politecnico di Milano, Urban Planning, Design and Policy, Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/>

Társasházi kisokos, Dr. Markó-Lévai Szófia, 2021. június 15., Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://drmarkolevai.hu/tarsashazi-kisokos>

Jogok és kötelezettségek a társasházban, Társasházi közös képviselő, Hozzáférés: 2023. október 31.

<https://tarsashazikepviselo.hu/tudnivalok/jogok-es-kotelezettsegek-a-tarsashazban>