

A TELEPSZERŰ ÉPÍTKEZÉSEK TÖRTÉNETE MAGYARORSZÁGON 1870 ÉS 1945 KÖZÖTT*

F. KÖRNER ZSUZSA **

Magyarországon 1870-től 1945-ig a telepszerű építkezések műfajának igen széles skálája jött létre. Az ekkor épült munkáskolóniákról és tisztviselőtelepekről átfogó monográfia még nem jelent meg, a telepek rendszerezésével nem foglalkoztak. A telepszerű építés legkarakteresebb ismérvei az egyidejűség, a célzott népességi csoport és az egységesség. A telepek rendszerezéséhez ismerni kell az építető finanszírozási elveit és építési céljait, a telep lakóinak társadalmát, a telepek morfológiai, területhasználati sajátosságait, nem hagyható el az építészeti stílusjegyek összegyűjtése sem. Jelen rendszerezésünk vezérfonalát az építetők köre jelenti. Magyarországon ebben az időszakban a legjelentősebb építetők közé tartoztak: az állam, a városok és városi közüzemek, az állami és magánvállalatok, a biztosító társaságok, a házépítő szövetkezetek, az országos működésű társadalmi szervezetek, valamint az egyházak és a magánérő. Az állami és városi építkezések esetén dominálók voltak a szociálpolitikai célok: segíteni kívántak a kisjövedelmű rétegeknek és a munkanélkülieknek. A vállalatok telepszerű építkezéseinél a szükséges munkaerő megkötése volt a cél. Önérdekek érvényesítésére a házépítő szövetkezeti forma volt a legalkalmasabb, a közepes jövedelmű munkások és tisztviselők építkezéseikhez a saját tőkén kívül olcsón megszerezhető területekre és kedvező hitelkonstrukciókra volt szükség. A biztosító társaságok közül az OTI, valamint az egyházak telepszerű építkezéseit a karitatív és szociálpolitikai célok mellett alapvetően a tőkekihelyezés indokolta.

Kulcsszavak: területhasználat, munkásjóléti intézmények, négyosztású lakóház

BEVEZETÉS

A telepszerű, szervezeten épített lakóterületek már az ókorban megjelentek, a középkorban több szociális indíttatású akció során telepszerű lakóház-együttesek valósultak meg. A reneszánsz és az újkor idején az új fejedelmi székhely-városok-

* E tanulmány alapját a 2002-ben, a Földművelési és Vidékfejlesztési Minisztérium megbízásából készített kutatási munka képezte, a kutatás második része – a telepszerű lakásépítés története és tipológiája 1945-től a rendszerváltásig – folyamatban van.

** Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem, Építésmérnöki Kar Urbanisztika Tanszék. 1111 Budapest Műegyetem rkp. 3. K. 278. Tel.: 463-3846; fax: 463-3841; e-mail: zszusa.koerner@freemail.hu

ban, valamint az előkelő társaság kedvelt üdülőhelyein a térfalak egységesítésére sokszor dolgoztak ki részletes építési előírásokat. A magyar gyakorlatra közvetlenül a 19. század első felének vállalati lakásépítkezései; az angol company-townok,¹ továbbá az amerikai és német ipari lakóterületek² tervezési elvei hatottak. A magyar törvényhozás a munkáslakások építését támogató jogszabályokat hozott létre, a vállalatok munkásjóléti intézményekre is fordítottak pénzt. Ez arra utal, hogy Magyarországon is ismerték az angol paternalisták nézeteit és az általuk igen tisztelt Benjamin Disraeli³ publikációiban kifejtett álláspontját és tevékenységét a törvényhozás terén. Néhány telepünk romantikus útvezetése, beépítése esetében megfigyelhető az angol kertváros mozgalom hatása. Az 1920-as és 30-as években épített tömbtelkes telepeink beépítései a holland Berlage és a németországi Bauhaus építészeinek tevékenységére utalnak.

1. A TELEPSZERŰ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS KÉRDÉSEI

A TELEP SZÓ JELENTÉSE

A szó jelentése igen tág. Minden olyan esetben használták, amikor egy épületcsoport egyidejű felépítéséről beszéltek, csak hozzátették a funkciót is (lakófunkció esetén a megcélzott népességcsoportot is), ezért a publikációkban, könyvekben írnak munkástelepekről, tisztviselőtelepekről, mérnöktelepekről, 1945 után lakótelepekről, kórháztelepekről, gyerekotthon telepekről, nyaralótelepekről, kiskerttelepekről stb.

Jelen tanulmányban csak a lakófunkcióhoz kapcsolódó telepszerű építkezéseket tárgyaljuk, ennek megfelelően a telep szó értelmezését leszűkítjük.

A kolónia szó latin eredetű, és a római korban meghatározott jogokkal felruházott, telepített várostípust takart. A középkor nemigen használta ezt a szót, az újkorban a gyarmatosítással együtt vált újra ismertté. A „telep” ekkor már kicserélhető volt mind a kolónia, mind a gyarmat szóra. Ennek oka az volt, hogy a

¹ Az 1830-as és 40-es években Middlesbrough, Swindon, Wolverton, Eistleigh városok a vasút-társaságok intenzív ipartelepítési politikája kapcsán épültek.

² Amerikában, a 19. században és a 20. század elején egyes ipari vállalkozások dolgozóik részére lakótelepeket építettek, ismert példája e folyamatnak az Illinois államban lévő Pullman város. Németországban a Krupp cég 14 kolóniát épített 1859 és 1902 között munkásai részére.

³ Benjamin Disraeli (1804–1881) angol kormányfő és regényíró volt. 1841–47 között számos társadalmi regényt jelentetett meg, köztük a *Sybil; Or the Two Nations* c. könyvét. Ebben szembeállítja a gazdagok és a szegények világát. Második kormányra jutása idején több törvénycikket fogadtak el az iparosok és a munkások életkörülményeinek javításáról, ezek alapján el lehetett érni a nyomor-egyedek felszámolását.

telep legtöbbször egy addig beépítetlen területen valósult meg, a gyarmatosítás egyik egyszerű formája pedig az volt, amikor egy korábban néptelen területen letelepedtek.

A 19. században hazánkban a telep szó mellett egyaránt használták a *kolónia* és a *gyarmat* szavakat is. Munkáskolónián a mezőgazdasági munkára és ipari munkára felfogadott dolgozók elkülönített lakóhelyét értették. Hollandiában a század elején a munkáskolóniák kizárólag a mezőgazdasághoz kötődtek: olyan ingatlanokat értettek ezalatt, ahol vallási alapon, a munkások erkölcsi nevelését szem előtt tartva, munkára fogták, letelepítették a korábban foglalkozás nélküli embereket. Hasonló, *mezőgazdasági jellegű munkáskolóniák* Poroszországban is épültek.⁴

A nagyipar kifejlődésével a kolónia mezőgazdasági háttere feledésbe merült, a gyárosok, bányavállalatok munkáslakásépítési akcióterületeit kezdték e névvel illetni. Míg a kolónia jelzős kapcsolat nélkül is értelmezhető volt, addig a gyarmat szó elé szinte mindig odatették a munkás szót. A 20. században a kolónia és a gyarmat szavak fokozatosan kikoptak a használatból, a szakma a telep kifejezést használta.

A „TELEPSZERŰSÉG” SZÓ JELENTÉSE

A 20. században sokféle városrészt, tömböt illettek a telep szóval. Olyan lakóterület is kaphatott telep nevet, amely nem egyetlen építési akció eredményeképpen jött létre, hanem folyamatosan fejlődött ki. Bizonyos közmegegyezés a szóhasználat terén ennek ellenére mindig jelen volt a szakmában, ez három elvre alapult.

1. Egyidejűség

A telepszerűség alapvető elve egy terület akciójelleggel megvalósított beépítése, telekrendszerének kialakítása, infrastruktúrájának kiépítése. Házcsoportok egyidejű felépítése nemcsak kellő szervezettséget igényel az építetők oldalán, hanem a magasépítési tervek elkészíttetését is. Amennyiben az állam, a város vagy a társadalombiztosító társaságok építkeztek, ez egyértelmű volt, házépítő szövetkezetek esetében már bonyolultabb a helyzet. Ezek elkészíttették a parcellázási tervet, és ezt vagy egy tervező csoport tevékenysége követte, vagy a lakók saját anyagi képességeik, időbeosztásuk szerint egymástól függetlenül, időben eltolódva építkeztek. Utóbbi esetet nem soroljuk a telepszerű építési akciók körébe.

⁴ A Pallas Lexikon szómagyarázatában olvasható, hogy a holland munkáskolóniákon a „főszűlyt a mezőgazdasági munkára fektetik, ipari munkához csak szükség esetén fordulnak” (Pallas Lexikon 1896. 849. old.).

2. Célzott népességi csoport

A lakásépítési akciók háttérében legtöbbször ipar-, vállalat-, szociálpolitikai, politikai és közegészségügyi indítékok állnak. A magyar településtörténetben ezek párhuzamossága, jelenléte egy-egy adott időszakra jellemző. A 19. században a teleszerű lakásépítés elsődlegesen *vállalatpolitikai kérdés* volt, amely a munkásjóléti intézmények létrehozása kapcsán nem nélkülözte a szociális tartalmat sem. A vállalati lakásépítési akciók célja a cég *működtetéséhez nélkülözhetetlen* társadalmi rétegek lakásgondjainak megoldása volt. A „juttatott” lakások ellenében elvárták a fegyelmezett munkát, a munkaadó iránti elkötelezettséget. A 20. században az állam és a városok lakásépítési akciói *szociális jellegűek* voltak, mivel egyértelmű volt, hogy a munkások lakásproblémáit pusztán vállalati pénzeszközökre támaszkodva lehetetlen megoldani. Az állam *hitelekkel, adókedvezményekkel* is támogatta a szociális töltetű teleszerű lakásépítési akciókat, hiszen a beruházáshoz szükséges tőkeerő az egyedi bérházépítés költségeinek sokszorosa volt.

3. Egységesség

Ez minden olyan építési akcióban nyilvánvalóan jelen volt, ahol az építetők erre *kifejezett igényt támasztottak*. Az akcióban részt vevő vezető tervező személye a legnagyobb garancia az egységességre, még akkor is, ha egy adott megbízás keretén belül tudatosan törekszik a változatosságra, hiszen saját formavilágán belül tervez. Különleges helyzetek is teremthettek bizonyos egységességet egy területen anélkül, hogy ott vezető tervező lett volna jelen. Erre példa a budapesti VIII. kerületi Tisztviselőtelep, ahol a parcellázás után a lakók többsége ugyanazt a kivitelező-tervezőt kérte fel, s akinek a stílusjegyeit néhány más tervező is alkalmazta. Az építési előírások is kihatottak az egységességre, az említett telep esetében a telken elhelyezhető lakások száma, valamint a szintszám maximalizálása az épületek tömegét behatárolta. Az egységesség megmutatkozhat *konceptcionális területkezelés* formájában is. A lakásokkal egyidejűleg megépített intézmények helyének kiválasztása, környezetük kialakítása (térfalak, zöldfelületek, gyalogostengelyek helye stb.) kihat az egész akcióterületre, befolyásolja az épületek kiszolgáló vonalainak helyét.

Az egységesség – ahogy ezt érzékeltettük – a tervezés egyes részterületein is jelentkezik, ilyen az egyidejűleg megépített lakóépületek építészeti karaktere, meghatározott intézménycsoport elhelyezése, a zöldfelületi szerkezet, egyénileg épített lakóépületek típusának megkötése, vagy előre megtervezett

épületek alaprajzához igazodó telekosztás. Az utóbbi igen jellemző a háború előtti kolóniákra, mert a back-to-back jellegű kolóniaházak csak sajátos alakú telkeken építhetők meg.

A TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLETEK RENDSZEREZÉSÉNEK ELVE

Az építkezések sokszínűsége szinte zavarba ejtő, ezért először megkíséreljük összegyűjteni a magyar telepszerű építkezésekre jellemző sajátosságokat, majd kiválasztjuk azokat, amelyekkel jelen tanulmányban foglalkozni kívánunk.

A lakóterületi típusok rendszerezésénél figyelembe vehetjük az építető szervek jellegét és építési céljait, a munkásjóléti intézkedéseket, a lakók, bérlők társadalmi státuszát; a telepek területhasználatát és szintszámát; a telkek használatát; a beépítés morfológiáját; az épületek stílusjegyeit; a telepek lakásösszetételét.

Ezek együtt alakították ki a teletípusokat, de a rendszerezésben egyes tényezőknek kiemelt fontosságot szeretnénk tulajdonítani, ezeket bemutatjuk olyan formában, mintha ezek a lehetséges szempontok egymagukban, tisztán vezérelnék tanulmányunk felépítését.

1. Az építetők köre szerinti rendszerezés

- állami telepszerű építkezések (a továbbiakban telepek),
- városok (községek) és városi közüzemek telepei,
- vállalati telepek,
- országos társadalombiztosító- és életbiztosító társaságok telepei,
- házépítő szövetkezetek, országos működésű társadalmi szervezetek telepei,
- magánereből és egyházi pénzeszközökből megvalósított telepek.

Ez a rendszerezés átfogja a telepszerű lakásépítés egészét. Utal arra, hogy a beruházók általában egy kiválasztott népességi csoportot céloztak meg, kirajzolódik az építkezések gazdasági háttere, a beruházások nagyságrendje, megismerhetők az egyes építetők sajátos szervezési, lebonyolítási módszerei. Nem ad képet viszont a konkrét beruházás alakjéről, a területhasználatról, a telekhasználatról, a morfológiáról stb.

2. A telepek lakóinak társadalmi státusza szerinti rendszerezés

- mérnöktelepek,
- munkástelepek,
- tisztviselőtelepek,
- „vegyes” összetételű telepek.

Az osztályozás kifejezi a telep minőségét, utal a lakásösszetételre és a telepi intézményellátás szintjére, de nem mutatja ki a morfológiai, területhasználati különbségeket. A rendszerezésben a vegyes összetételű telepek karakterének feltárása nehezen oldható meg.

3. Morfológiai rendszerezés

- zárt sorú városias beépítés,
- hézagosan zárt sorú városias beépítés,
- keretes és megnyitott keretes beépítés,
- szabadon álló városi bérház, szabadon álló többszintes villa,
- sávós beépítés,
- ikres, szabadon álló, oldalhatáron álló kisvárosias, falusias beépítés,
- sorházas, városias beépítés.

Ez az osztályozás alkalmas leginkább egy telep fizikai megjelenésének leírására, utal a horizontális és vertikális méretekre, de rejtve maradnak a minőségi tényezők, nem rajzolódnak ki a speciális morfológiai megoldások, melyek csak egy adott épülettípus ismeretében érthetők meg, és keveset mond a telep társadalmi összetételéről.

4. Bármelyik előző szempont időrendet követő tárgyalása 1870–1945 között

Felmerült a kérdés, hogy lehet-e egy kiválasztott rendszerezést oly módon megvizsgálni, hogy a tárgyalás során „időrendben” haladunk előre az 1870–1945 közötti időszakban. Ezt a módszert nem tudjuk vállalni – bár tudjuk, hogy a történeti tanulmányok vezérfonala rendszerint az idő –, mert a telepek tipológiája meglepő időbeli átfedéseket mutatna, ha az eddig felkínált rendszerezési lehetőségek bármelyikét is választanánk.

5. Az előző pontok alapján felmerülő kérdések és azok sorrendbe állítása

Látható, hogy a felkínált rendszerezések önmagukban nem képesek egy 80 évet átívelő, megépült telepekben gazdag kor minden fontos részletre kiterjedő elemzésére, ezért egy olyan kérdéssort fogalmaztunk meg, hogy az azokra adott válaszok segítségével *fokozatosan mélyíthessük* a telepszerű építkezésekkel kapcsolatos ismereteinket.

A KÉRDÉSEK, LOGIKAI SORRENDEN

Az építetővel kapcsolatban:

- milyen kört képvisel, milyen célból épít?
- milyen speciális elemeket épít be programjába?
- az építető miből finanszírozza az építkezéseket, milyen támogatásokat vesz igénybe, hogyan szerez meg építési területeket?

A lakókkal kapcsolatban:

- milyen társadalmi réteget képviselnek?

A telepekkel kapcsolatban

- hol vannak a helyszínek, mikor épültek a telepek?
- milyen a telep területhasználata, alacsony szintszámú (egy-kétszintes), vagy többszintes (kétemeletes, vagy annál magasabb szintszámú) telepről van-e szó?
- milyen a telep morfológiája?
- milyen a területkezelés módja?
- milyen a telep lakásösszetétele?
- mi jellemzi a telep építészetét?

Úgy véljük, hogy az előző pontokhoz képest ezek a kérdéssorok olyan előnyökkel rendelkeznek, hogy *tanulmányunk vezérfonalai lehetnek*. Bemutatjuk a telepszerű építkezésekben részt vevők körét, telepszerű építési akcióik indítékait, elemezzük az általuk finanszírozott és szervezett építkezéseket.

2. A MAGYARORSZÁGI TELEPSZERŰ ÉPÍTKEZÉSEKBE RÉSZT VEVŐ ÉPÍTETŐK KÖRE, LAKÁSÉPÍTÉSI AKCIÓIK CÉLJA ÉS AZ AKCIÓK JELLEGZETESSÉGEI

A magyarországi telepszerű építkezésekben részt vevő építetők körébe tartoznak: az állam, a városok és községeik, az állami és magánvállalatok, a biztosító társaságok, a házépítő szövetkezetek, egyes országos társadalmi szervezetek, az egyház, és kis számban, de vagyonos magánszemélyek is. E tanulmány keretében nincs lehetőség az építetők tevékenységének részletes bemutatására, ezért a sajátosságok kiemelésére törekszünk.

2.1. AZ ÁLLAM ÁLTAL FINANSZÍROZOTT TELEPSZERŰ LAKÁSÉPÍTÉSI AKCIÓK JELLEGZETESSÉGEI

A századfordulón Magyarország lakáshelyzete rendkívül rossz volt. 1901 és 1910 között a lakástermelés messze nem elégitette ki a szükségleteket. Ez volt az

indoka annak, hogy az 1910-es évektől kezdve az állam is részt vállalt a lakásépítésben. A munkák szervezését öt minisztérium végezte: a Pénzügy-, a Kereskedelemügyi, a Népjóléti és Munkaügyi, a Belügy-, illetve a Belügyminisztériummal kooperáló Földművelésügyi Minisztérium. Segíti az áttekinthetőséget, ha az állami finanszírozású építkezéseket a lebonyolítók köré csoportosítjuk.

A Pénzügyminisztérium az 1910-es években foglalkozott a kormány fővárosi lakásépítési programjának végrehajtásával, a telepszerű építkezésekhez területet vásároltak Kispesten és Pestszentlőrinc határában. A kormány piaci alapra kívánta helyezni a munkáslakáskérdést, a hitelnyújtás feltételeként jelölték meg az elidegenítési tilalmat és az egyszerű anyagok használatát. Az 1909-ben Kispesten megindult akció eredménye az egyedi telkes, alacsony szintszámú Wekerle-telep lett, ahol 1929-re már közel 5000 lakás épült meg. A beruházás előtt lebonyolított tervpályázat⁵ irányelveinek megfelelően a telepen sok munkásjóléti intézmény létesült: iskolák, óvodák, üzlethelyiségek, posta, gyógyszertár stb. A sajátos elemekkel gazdagított utcahálózat (átlós vonalak, íves vonalvezetés) mellett a telep morfológiai szempontból hagyományos telektömbös, zömében szabadonálló épületekkel beépített. Zártosorú beépítést csak a Főtéren alkalmaztak. A lakástípusok változatosak voltak, a nagy sűrűség elérése érdekében főleg kétszobás lakásokat tartalmazó négyosztatú lakóházak is épültek (1. ábra).

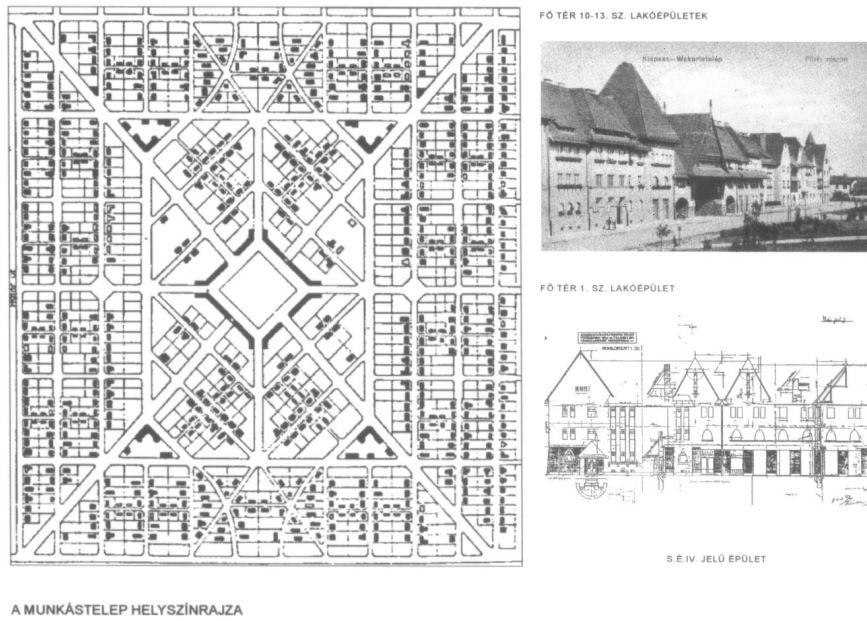
A Kereskedelmi Minisztériumon belül működő Országos Lakásépítési Miniszteri Biztosság 1918-ban 10 000 lakás építését tervezte, részben bérházak, részben családházak formájában.

Budapesten 1919 és 1921 között három nagy tömbtelkes, többszintes beépítésű telep építése kezdődött el: a X. ker. Juranics utca mellett (2. ábra), a X. ker. Pongrác út 17. alatt (3. ábra) és a Madarász utcai területen. A program gyorsítása érdekében a megvalósulás⁶ – a lakásösszetétel romlása mellett – nem az eredeti koncepcióknak megfelelően történt: a keretes és megnyitott keretes beépítésű területek mellett megjelentek a sűrűn telepített szoba-konyhás lakásokat tartalmazó négyosztatú lakóházak. Az állami lakásépítés ügye 1923-ban átkerült a Népjóléti és Munkaügyi Minisztériumhoz.⁷ A programok végrehajtása sokszor akadozott, a megfelelő minőségű lakásokat tartalmazó telepek építése mellett a menekültek, vagonlakók elhelyezése céljából a pénz egy részét alacsony szintszámú szükséglatásokos telepek építésére kellett fordítani. Az állami építésű tömbtelkes szükségtele-

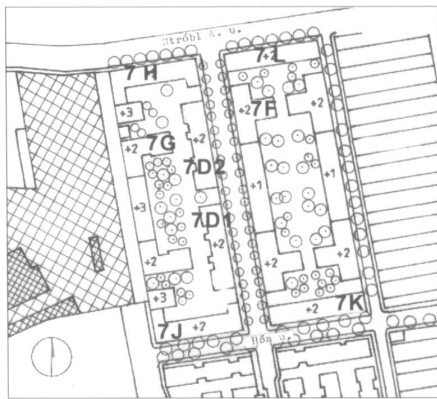
⁵ 1908-ban pályázatot írtak ki a telep szabályozására, valamint a lakóháztipusok elkészítésére, a „szituációk” pályázaton I. díjat nyert Palóczy Antal.

⁶ A Juranics utcai és a Pongrác úti telep építésének 2. fázisában a megkezdett építkezéseket 2–3 hónap alatt felépíthető földszintes kislakásos épületekkel folytatták.

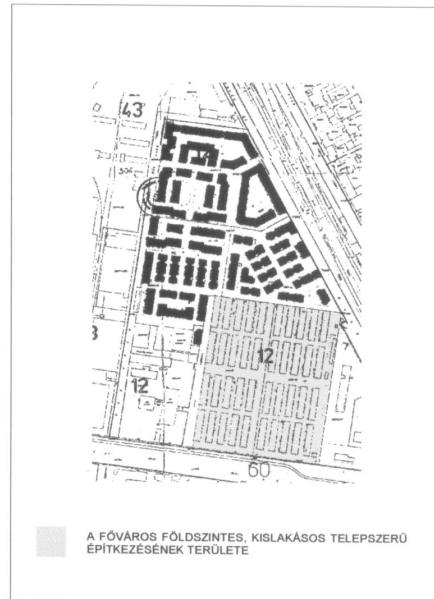
⁷ 1923 után az OLMB nem kezdeményezett telepszerű építkezéseket, hanem belső városi telken épített bérházakat. A koncepcióváltás háttérében az állt, hogy igen költségesnek tartották a külső területeken a közművek kiépítését.



1. ábra. A Wekerle-telep helyszínrajza



2. ábra. Budapest X. ker. Juránics utcai kislakásos telep beépítése a háztípusok bejelölésével



3. ábra. Budapest X. ker. Pongrác út 17. sz. lakótelep beépítése

pek jellegzetessége a párhuzamos-sávós sorházas beépítés volt, a szoba-konyhás lakásokat tartalmazó épületeket a hadikórházak barakkvilágát idéző sűrűséggel telepítették.

1936 után az állam politikai és szociális okokból vezérelt lakásépítési akciókat.

A különböző okokból (földreform, 1936-os telepítési törvény, 40-as évek árvizei) létesített telepesfalvak ügye, valamint az Országos Nép- és Családvédelmi Alap (ONCSA) tevékenysége során új jellegzetességekkel találkozhatunk: az előbbi esetben nem tisztán állami pénzekből történő finanszírozásról van szó, az utóbbi esetben – bár érvényesülnek szociális szempontok – nem állami tulajdonú lakások épültek, hanem az állam a lakók számára megelőlegezte az építés költségeit. Az építkezéseket a Belügy- és a Földművelésügyi Minisztérium vezényelte a tervezetéstől a megvalósulásig. A 40-as években számos telepesfalva létesült „magyarosítási” célból a nyugati határszélen (Várbalog, Rónafő). Ezekben az években a Tisza, a Duna és mellékfolyóik árterületén bekövetkezett árvízjárok helyreállítására nemzeti adakozásból, valamint állami pénzekből közel 4000 új lakóházat építettek kisebb-nagyobb telepeken.⁸ Az árvízvédelmi telepítési akciók nagysága legtöbbször csak egy-két utcára terjedt ki, nagyobb telep épült ki Nagytétényben, valamint Szabolcs vármegyében Kemencén, Napkoron és Apagyon.

Az ONCSA pénzeszközeiből⁹ – az Országos Szociális Felügyelőség irányításával – a Belügyminisztérium Műszaki Osztálya 1941 és 1944 között több mint 10 000 lakást épített, a legjelentősebbek között megemlíthetjük a nagyváradi 300 lakásos Bihari utca melletti telepet, a Csongrád megyei Fábianszabonyon 100 lakásos telepét, valamint a Budapest IV. ker. Főti út melletti 120 lakásos újpesti telepet.

Mind a telepesfalvak, mind az ONCSA telepek kivétel nélkül egyedi telkes formában valósultak meg, alacsony intenzitással, földszintes beépítéssel. A telepeken meghatározó volt az oldalhatáron álló beépítés, csak városi közegben épültek ikerházas ONCSA lakóházak. A telepesfalvak lakóházainál alkalmazott títustervek átvették a környék parasztházainak karakteres elemeit, az árvízvédelmi kormánybiztos tervezőcsoportja a népi építészet hagyományainak továbbvitelét tűzte ki célul.¹⁰ Az árvízi újjáépítésekben egy- és kétszoba-konyhás lakástípusokat dolgoztak ki, a verandákon és a tornácokon néha felhasználták a múlt század klasszicizáló elemeit (Alpár, Jászszentlászló). Az ONCSA tervcsalád csak hét típusból állt, melyre sok homlokzati variációt dolgoztak ki.

⁸ A Magyar Építőművészet 1941-ben beszámol az árvízvédelem ügyéről és a vele kapcsolatos telepítési problémákról (1941. április 4. évf. 4.sz. 28–31. old.)

⁹ Az Alap forrásai állami illetékekből, az országosan kivetett nép- és családvédelmi pótdoból, valamint adományokból származtak.

¹⁰ Tóth Kálmán, a Műszaki Osztály vezetője már a 20-as években foglalkozott a Balaton környékének építészetével. A csoport tagjai felvételeket készítettek Magyarország egyes tájegységeinek jellegzetes épületeiről, elemezték a házalaprajzokat és a homlokzatok részletmegoldásait.

2.2. A VÁROSOK (KÖZSÉGEK) ÉS KÖZÜZEMEK TELEPSZERŰ LAKÁSÉPÍTÉSI AKCIÓINAK JELLEGZETESSÉGEI

A városok (községek) alapvetően *szociálpolitikai* indítatásból kapcsolódtak be a lakásépítésbe, ezekhez az altruista programokhoz illeszkedtek a városok telepszerű építkezései. Természetesen a városoknak volt egy *kis volumenű, nagypolgári igényeket* kielégítő bérházépítési programja is, de mivel ezek az építési akciók csak egy-egy telekre korlátozódtak, ez a téma nem tartozik a telepszerű építkezések körébe. Európa legtöbb városában szociális okokból indultak meg a munkáslakás építési akciók. A városi kislakásépítési programok nemcsak a kiskeresetűek lakáshoz jutását segítették, hanem csökkentették a magánszektor lakásárait is. A kislakásépítési akciók mindenütt *piaci alapon folytak*, a szakemberek az építkezések megindítása előtt *gazdasági-megtérülési számításokat végeztek*. A programokhoz országonként eltérő, helyi támogatási rendszerek társultak. A városi szociális lakásépítési programok *a tisztviselők, a kispolgárok, a kisjövedelmű alkalmazottak és a munkásréteg lakásigényeit igyekeztek kielégíteni*.

Az I. világháború éveiben Magyarországon a városok szociális lakásépítési programjai szüneteltek. A költségvetés nem tudott finanszírozni új építkezéseket, állami hitelek nem voltak. 1922 után a városok nagyon eltérő minőségben folytatták lakásépítéseiket. A legtöbb város az elkövetkező 4–5 évben *több szükséglakást épített, mint elfogadható kislakásos bérlakást* (Győr ebben az időszakban 400 szükséglakást,¹¹ és csak 200 modern lakást építtetett). 1925 után már volt lehetőség Speyer-kölcsön¹² felvételére, s a bankok is támogatták a városi kislakás-építéset, így *a hatósági építési munka volumene megnőtt*.

A gazdasági válság idején a városok nem vettek fel további kölcsönöket szociális lakásépítési feladatok végzéséhez, így ez a folyamat megint megszakadt, vagy új módszereket keresve folytatódott. Bár Budapesten az 1940-es évek elején a kislakásépítési akciók részesedése jelentős volt az összes új épített lakás volumenén belül, továbbra is nagy számban épültek az igénytelen földszintes kislakásos telepek. Magyarországon még 1930-ban is keletkeztek városi „nyomortelepek”, igaz, ezek egy része esetében a város nem építette meg a lakásokat, hanem az általa parcellázott területeken némi pénzzel és építőanyaggal támogatta az építkezőket.¹³

¹¹ A szükséglakásokhoz átalakították az ágyúgyári barakkokat.

¹² 1925-ben és 1926-ban az 1925. évi XII. tc.-ben nevesített városok „hasznos beruházásaik” megvalósítása érdekében külföldi hosszú lejáratú kötvénykölcsönt kaphattak, az ún. Speyer-féle városi kölcsönt. Az 1925. évi első Speyer-féle városi kölcsön összege 10 millió dollárt, az 1926. évi második kölcsön pedig 6 millió dollárt tett ki. Az előbbiből 39, az utóbbiból 33 város részesült.

¹³ Így épült ki Győr ún. „trianoni-telepe” Újváros külső területén.

A városi közüzemek alapvető feladata a „lakosság közszükségleteinek lehető legmegfelelőbb és legelőnyösebb módon való kielégítése”.¹⁴ A század elején a városok a közüzemek többségét fokozatosan saját kezelésbe¹⁵ vették. A cél az volt, hogy ezek profitot termelő tevékenységet végezzenek, saját bevételükből fedezzék a kölcsöntörlesztéseket¹⁶ és továbbfejlesztésük költségeit.¹⁷ Bár a városi közüzemek tevékenysége jól dokumentált, lakótelep-építkezéseikről viszonylag keveset lehet tudni, legtöbb városunkban csak egy-egy bérházat építettek dolgozóik részére.

A legnagyobb volumenű, egyben legszínesebb telepszerű építkezések helyszíne a főváros volt, ezért az itt folyó tevékenység elemzését tartjuk fontosnak. Budapesten az 1909-ben lefektetett átfogó lakás- és telekpolitikai irányelvek alapján fővárosi tulajdonú telkeken, zömében saját költségvetésből fedezett kislakásos telepek készültek, a jelentős számú lakás megépítésével lehetővé vált az 1896-os építési válságot követő hosszú pangás miatt kialakult magas lakbérek lenyomása.¹⁸ A főváros külső, építésre alkalmas területeket olcsón szerzett meg, az ehhez szükséges pénzt elsősorban a belső kerületekben lévő telkek eladásából teremtették meg. 1925 után a bankokat és a MABI-t (Magánalkalmazottak Biztosító Intézete) is bevonták a munkálatok finanszírozásába. Az első világháború előtt a többszintes telepek zöme az átmeneti zónában, pl. a Hungária úton, a X. ker. Gyáli úton és a Maglódi úton épült, az 1920-as években a XI. ker. újonnan beépülő és a III. ker. funkcióváltást igénylő területein is megjelentek a többszintes épületcsoportok. Az első többszintes épületcsoportok elsősorban kisjövedelmű munkások részére épültek, a 20-as évek telepein kevert társadalom jött létre, mivel a nagyobb lakásokat közép- és kistisztviselők bérelték. A negyvenes évek legnagyobb akciója a 818 lakásos X. ker. Pongrác út 19. alatti telep volt. Az 1910-es években a főváros többszintes telepein előnyben részesítették a körülépített udvaros bérház szabadonálló formáit, ahol ez az elhelyezés minden oldalon azonos értékű lakásokat teremt. Az udvari lakások számának csökkentése céljából egyre több magánutcát nyitnak. A 20-as évek derekán a telepeken előszeretettel alkalmazzák a keretes, valamint a komponált keretes beépítést, utóbbiban a tömbbelsőket épületszárnyakkal vagy önálló épületekkel tagolják. A 30-as évek végén és a 40-es évek elején a tervpályázatokban, a beépítési tervekben a sávós beépítés válik uralkodóvá, ezek szép példái az 1943-ban felépült XI. ker. Ajnácskő u. 2–18. (4. ábra), valamint a X. ker. Pongrác u. 19. alatti többszintes telepek (5. ábra). Az említett telepek lakásössze-

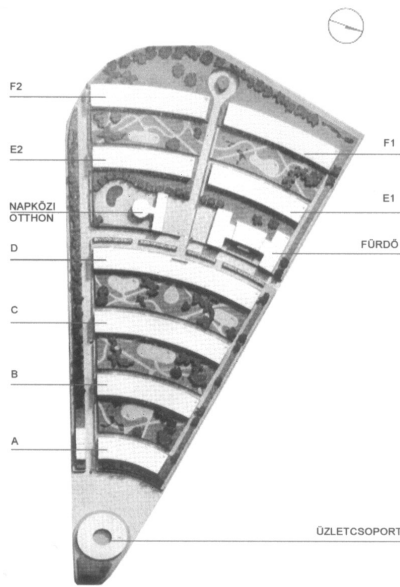
¹⁴ Pataki Béla: Egy modern magyar város életéből. *Városi Szemle* 1912. 3–4. sz. 107. old.

¹⁵ A főváros az 1910-es években váltotta meg pl. a gázgyárat.

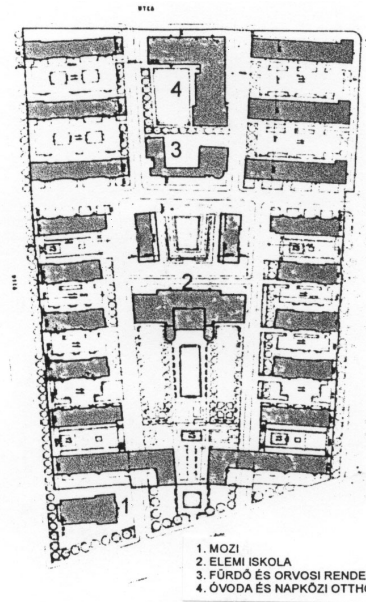
¹⁶ A városok csak kölcsönök felvételével tudták városi kezelésbe venni (megváltani) a némi profittal működő „villanyvilágítási telepeket”, a légszuszgyárat, a villamosvasutakat.

¹⁷ A kezelésbe vett közüzemek bejegyzett kereskedelmi cégek maradtak.

¹⁸ Az 1909-ben elfogadott ötéves szociális lakásépítési program alapján közel 5000 lakás épült.



4. ábra. Budapest XI. ker. Ajnácso utcai telep beépítése az épületek jelének feltüntetésével

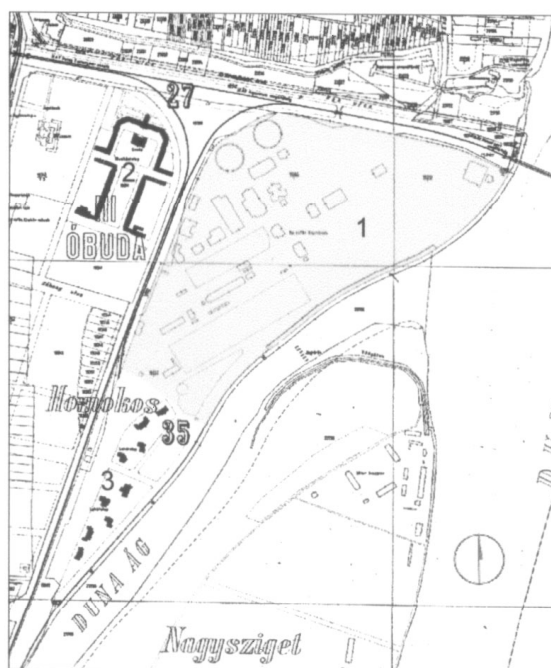


5. ábra. Budapest X. ker. Pongrác út 19. sz. telep beépítése

tételét vizsgálva megfigyelhető, hogy a főváros a 20-as évek végén már törekedett a szoba-konyhás lakások számának csökkentésére és a függőfolyosós rendszer felhagyására, egyre többször jelenik meg a lakókonyhás, hálófürkés lakástípus. Az egységes építészeti karakter megvalósítása érdekében az együttműködő építészek legtöbbször egyeztették az osztópárkányok, az épületbejáratok helyét, vagy meg egyeztek egy közös homlokzat alkalmazásában.

1914-ig 21 földszintes kislakásos telep épült a „sürgető időre” hivatkozva, többek között a 106 lakásos III. ker. Bécsi úti, a 112 lakásos XIII. ker. Újpesti rakparti, a 328 lakásos IX. ker. Gubacsi úti, a 212 lakásos Mihalkovics utcai és a 333 lakásos Százados úti telepek. A 30-as években is folytatódott a rendkívül nagy sűrűséggel megépített földszintes kislakásos telepek építése, de már foglalkoztak a meglévők korszerűsítésével is.¹⁹ A főváros szükséglakásos telepein koncentráltan jelentkeztek a szociális problémák. Az alacsony szintszámú tömbtelkes munkástelepek jellegzetessége a párhuzamos-sávós sorházas beépítés. A magyar gyakorlatban ritkán használt kertvárosi jelleggel komponált sorházas beépítés csak az óbudai Gázgyár 1912-ben felépült munkás- és tisztviselőtelepén jelenik meg (6. ábra).

¹⁹ Korszerűsítették a Mária Valéria telepet.



A GÁZGYÁR ÉS LAKÓTELEPEI HELYSZÍNRAJZA 1945-BŐL

1. GYÁRTELEP
2. MUNKÁSKOLÓNIA
3. TISZTVISELŐTELEP

6. ábra. Az óbudai Gázgyár és lakótelepei helyszínrajza 1945-ből

2.3. A VÁLLALATOK TELEPSZERŰ LAKÁSÉPÍTKEZÉSI AKCIÓINAK JELLEGZETESSÉGEI

A vállalatok telepszerű építkezéseinek a köre rendkívül tág, ezen belül építési aktivitásuk miatt kiemelten kívánunk foglalkozni a MÁV, a szénbányászattal és a ráépülő tevékenységekkel foglalkozó – a szénhidrogén-kitermelésben érdekelt –, valamint a hadiipar és a gépgyártás területén tevékenykedő vállalatok lakásépítési tevékenységével.

2.31. A Magyar Államvasutak telepszerű lakásépítési akciói

A kiegyezést követően a korábbinál jobb színvonalon folytatódott a vasúti közlekedés kiépítése. A MÁV megalapításakor a kormány nagy kölcsönfelvételi lehetőségeket tett lehetővé a cég számára,²⁰ amelyből az 1868-ban létrejött Magyar Királyi Államvasutak Üzletigazgatósága azonnal új vonalak építéséhez foghatott, régieket korszerűsíthetett. A program egy részét a vasipari és bányavidékek vasúti összeköttetése jelentette. Az 1870-es és 1880-as években végrehajtott államosítások eredményeképpen a MÁV az ország legnagyobb vállalata lett. A MÁV számára a munkáslakáskérdés fontos volt. Mivel a szakmunkások között jelentős számban voltak külföldiek és vidékiek, a vállalat a folyamatos munkaerő-ellátást csak lakással tudta megoldani. A vállalat a szolgálati lakás ellenében a cég iránt teljes elkötelezettséget várt el, a kolóniákon lakók számára tiltották a szakszervezetben és a sztrájkokban történő részvételt. A MÁV országos viszonylatban jelentős számban épített kolóniákat a vasúti pályaudvarok, a javító üzemek és a vasúti kocsigyártó műhelyek közelében, figyelemre méltók a Miskolci, a Budapesti, az Istvántelki Főműhely, valamint a dunakeszi Járműjavító üzem szomszédságában épült telepek, és a Tatai úti vágányok közelében megvalósult Szt. László utcai bérházcsoport (1912).

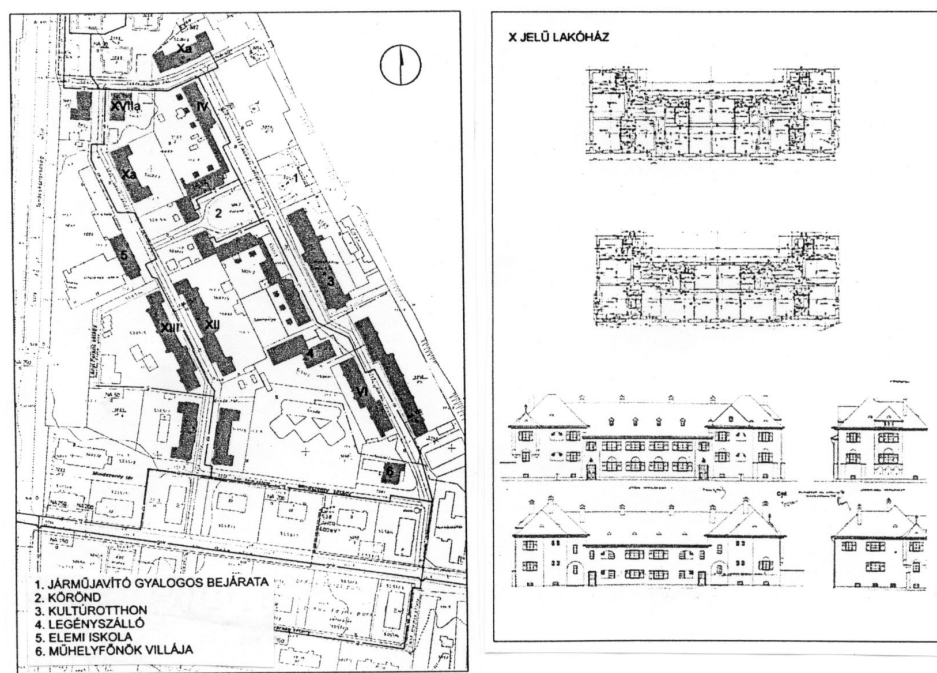
A főműhelyek és a vágányok területével ellentétben, a lakóterületek nem tartoztak a kisajátítás körébe, a területek megszerzését vagy a törvényhozás által megbízott minisztérium, vagy a MÁV Nyugdíjintézet szervezte. A törvényhozás felhatalmazta a vállalatot, hogy saját nyugdíjintézetének tőkéjéből kölcsönt vehessen fel szolgálati lakások építésére.

A MÁV járműjavítóiban dolgozók bérszínvonala átlagon felüli volt, a dolgozók lakbérpótlékot, illetve szolgálati lakásokat kaphattak. A telepeken belül megoldották a szolgáltatásokat (fürdő, bolt, legényszállás), az alapfokú oktatási létesítményeket, sok helyen működött teleporvos. A kolóniák területhasználata és szintszáma többnyire egységes volt. A századforduló előtti telepekre a tömbtelkes beépítés és az alacsony szintszám jellemző (Kőbányai úti Főműhely 1895-ben felépült lakótelepe, Istvántelki Főműhely telepének 1880-as években elkészült első üteme stb.). A kolóniák belső utcákkal határolt tömbös szövetében a tömbök szerkesztését jelentősen befolyásolta a bennük elhelyezett épületek alaprajzi kialakítása: a nagy laksűrűség megvalósítására alkalmas négyosztatú lakóházak sávját a tömbök közepére helyezték, a lakások előtt egyforma kis kertetet létesítettek. A MÁV egyszoba- konyhás, WC-s lakásokat tervezett a munkások részére, az altisztai és tisztai lakások nagyobb szobaszámmal épültek (a telepeken ritkán laktak magas stá-

²⁰ Az építkezések pénzügyi fedezetét külföldi bankok adták az államkölcsönök közvetítése révén.

tuszu hivatalnokok és főtisztek). A vállalat nemcsak a felvételi épületekre, hanem a lakó- és a kisebb iskolaépületekre is készítettett títupsterveket.

A századforduló környékén, majd a 30-as években Budapesten és néhány nagyobb városban tömbtelkes, többszintes telepek épültek (VII. ker. Kerepesi út 13–15. „nyolcház” bérházcsoport, VI. ker. Podmaniczky utca 85–91., Péccsett a Kassa utcától délre megvalósult bérházegyüttes stb.) keretes, illetve laza keretes beépítéssel. Egyedülálló szerkesztési elvei miatt külön kell megemlíteni a Dunakeszi Főműhely 1926-ban épített „mintatelepét”, ahol a tervezők szakítottak a tömbök világával, és a beépítést egyetlen hurokút köré szervezték (7. ábra).



7. ábra. Dunakeszi Főműhely „mintatelepének” helyszínrajza, a X. jelű lakóház alaprajzai és homlokzatai

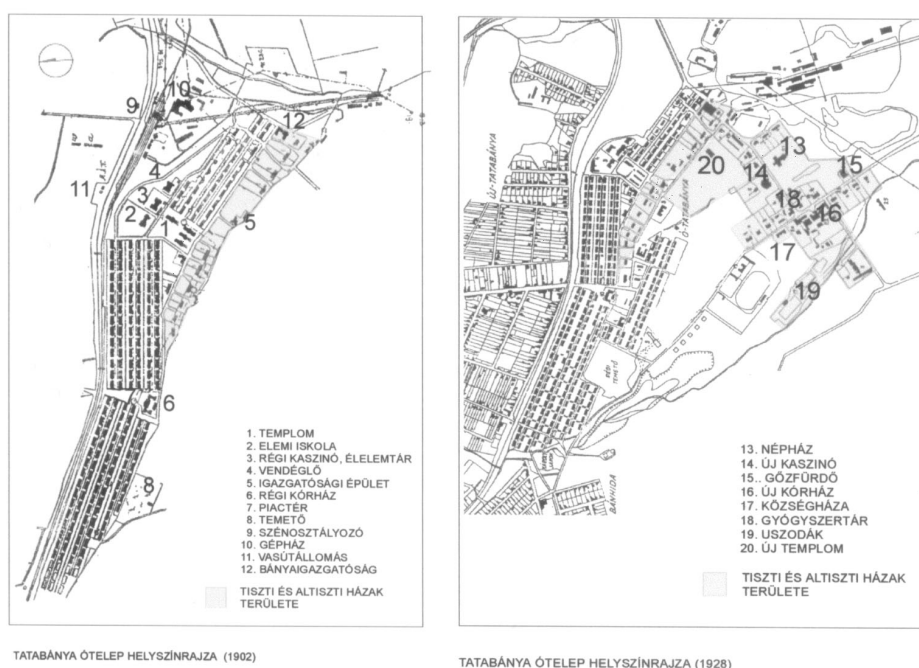
2.32. Szén- és vasércbányászati, illetve ahhoz kapcsolódó társaságok, ipari vállalkozások lakásépítési akciói

1860 után kezdődik a szénbányászat gyáripárhoz kapcsolódó fellendülése, számos új aknát mélyítenek a salgótarjáni, ajkai és az erdélyi, Zsil-völgyi szénmedencében, Esztergom környékén, s több vállalat tevékenykedik a mecseki szénmedencében. Minden nagyobb szénbányászati társulat vasútvonalakat épített ki, és *érdekeltségeket szerzett* más iparágakban, elsősorban téglá- és cementgyárakban, szénfeldolgozó üzemekben (szénleparlókban, brikett- és karbidgyárakban stb.).

Az iparágban foglalkoztatottak nagy száma és a bányaművelés több megyét érintő tevékenysége miatt a magyar telepszerű építkezések legnagyobb csoportját a bányakolóniák jelentik. A szénlelőhelyek és a vasércfeldolgozó üzemek közelségét, a kedvező vasúti kapcsolatokat kihasználva új vasgyárak és gyári kolóniák épültek. A 19. század végén és a 20. század első harmadában nagy „munkásgyarmatok” létesültek többek között a diósgyőri, az ózdi és a vajdahunyadi vasgyárak mellett. A munkaerő megkötése érdekében a bányászati társaságok vállalták, hogy a külföldről behívott szakemberek és a magyar falvakból leszerződött munkások számára szolgálati lakásokat építenek. A kutatások nem tudták egész pontosan egy vékony szénréteg kiterjedését meghatározni, ezért míg a széntelep gazdaságosságát nem tudták meghatározni, a Bányatársulatok lakótelepei az ideiglenesség képét mutatták: fabarakkok létesültek a család nélküliek elszállásolására (legényszállások). Csak biztos szakmunkáslétszám és pozitív gazdasági előrejelzések esetén fogtak bele egy intézményeket is tartalmazó, téglanyagú munkásháztelep építésébe. A vasgyárak, brikettgyárak telepei a termelés felfutásával folyamatosan növekedtek, Tatabányán az eltérő időszakokban épített kolóniák közel folytonos városi szövetet alkottak (Tatabánya-Ótelep 1897 és 1928 és Újtelep 1920 és 1940 között felépült épületei) (8. ábra).

A bányaközpontokban és a vasgyári telepeken hitelre is árusító „élelemtár” épült, elemi iskola működött, a közösségi és kulturális élet színtere a kaszinó volt. A munkások, valamint az altisztek és tisztek lakásai elkülönültek, a szegregáció az intézmények használatában is jelentkezett (munkás- és tisztikaszinó, néhol munkás- és tisztifürdő). A bányavállalatokkal ellentétben az ipari vállalkozások tudatosan elválasztották a területhasználat tömbtelkes és egyedi telkes formáit. A bányakolóniák egy helyrajzi számon szerepeltek, s az épületek környezetében kialakult területhasználat rendjét sok helyen üzemi térképen tartották nyilván.

Az 1945 előtt épült bányatelepek az alacsony szintszámú, intenzíven beépített lakóterületek közé sorolhatók. A századforduló előtt, a lejtős terepen épült nógrádi, borsodi, mecseki bányavidék jellemző formája az utcás, egy teleksoros telep, sokszor csak 8–10 olyan lakóházzal, melyek egymás mellé sorolt szoba-konyhás



8. ábra. Tatabánya-Ótelep helyszínrajza: a) 1902, b) 1928

munkáslakást tartalmaztak.²¹ Az utca vonala sokszor párhuzamos a vasúti vágánnyal, s az aknák melletti felszíni létesítményekhez kapcsolódik. Két teleksoros formával csak a bányaközpontokban találkozhatunk. Az 1900-as években a kevésbé lejtős terepen megjelennek a hosszú tömbökből, összeforduló teleksorokból álló telepek. A 20-as évek kolóniáinak világa – a négyosztatú lakóházak alkalmazása miatt – a MÁV telepek már említett tömbszerkesztési elveit idézi. Ekkor már épültek magas színvonalú, földszintes és tetőtérbeépítéses sorházas kolóniák is, ezek szép 20-as évekbeli példái láthatók Nagymányokon és Pécsett (meszesi telep).

Ózdon 1870 és 1925, valamint Diósgyőrben 1868 és 1944 között különböző karakterű kolóniákból alakult ki a lakóterület szövete, az előbbiben például egymás közelében épültek utcás egy és kéttelksoros, vagy az angol kertvárosi be-

²¹ Ritkán, de megjelenik az egy teleksoros telepeken a hagyományos oldalhatáron álló beépítés is, pl. az 1890-es években a nógrádi Rónabányán.



9. ábra. Diósgyőr, „gyári gyarmat” helyszínrajza 1910-ből

építések hatását mutató telepek (9. ábra). Lakásösszetétel szempontjából a telepek megegyeznek a MÁV telepekkel, kivéve Tatabányán a bányászati erőmű 1929-ben épített mintatelepe, ahol nem tettek különbséget munkás- és tisztviselőlakás között.

2.33. A szénhidrogén-bányászati vállalatok telepszerű lakásépítési akciói

1920 után részben a magyar kincstár, részben idegen tőke segítségével új kutatásokat indítottak az elvesztett trianoni területek *energiaforrásainak pótlása* érdekében.

A 30-as évek végén meghatározó szerephez jutott a Magyar Amerikai Olajipari Részvény Társaság (MAORT), mely olajkitermeléssel és finomítással foglalkozott (Lovászi, Bázakerettye). A MAORT a második világháború elején hadiüzem lett, ez a kiemelés számos előnnyel járt. Bár mindenütt nagy akadályokba ütközött az építőanyagok beszerzése, a MAORT több *mérnöktelepet* is létesített az olajfúrások közelében, illetve Nagykanizsán. A kolónia-építetők között jelen volt az amerikai érdekeltségű Vacuum Oil Company Rt. is, e cég tulajdonában volt az almásfüzitői olajfinomító és a hozzá tartozó munkástelep. Az angol-holland érdekeltségű Shell cég is rendelkezett finomítóval Csepelen, ahol néhány lakóházat is épített. Az ipar decentralizációja jegyében – az olajfeldolgozást is vállalva²² – Péten felépült egy nitrogéngyár (Péti Nitrogénművek Rt.), ez a vállalat is munkás- és tisztviselőtelepet épített a háború előtt.

A MAORT magas nyeresége lehetővé tette azt, hogy a vállalat hazai viszonylatban kiemelkedő szintű szociálpolitikát folytasson,²³ a dolgozók magas munkabéreket kaptak, a befektetések nagy volumenét a tőkekiviteli tilalom indokolta.

A kitermeléssel foglalkozó vállalatoknak meg kellett oldani a munkások munkába járását, mert nagyrészüket naponta 15–20 km-t is tett meg gyalog vagy kerékpáron a munkahelyig.

A fúrások közelében létesített tömbtelkes „olajostelepek” (1940–1944) morfológiai sajátosságai egyediek és Magyarországon szokatlanok voltak. Bázakerettyén és Lovásziiban a lakóházak telepítésénél az utcák alárendelt szerepet játszottak, az épületek laza villás jelleggel csoportosultak az erdők közelében. E telepeken kizárólag az üzemi részeket kerítették be, a lakók kizárólagos használatú területeket nem kaptak, gazdasági épületek csak csoportosítva, a telepek szélén épülhettek. A MAORT telepek építészeti karaktere igen eltérő volt, míg a nagykanizsai mérnöktelep épületei a szigorú funkcionalizmus, a modernizmus jegyében születtek, addig a bázakerettyei és lovászi telep házai a göcseji építészet motívumait hordozták.

²² A péti finomítót is amerikai szakemberek építették, de a gépeket Németországban és Magyarországon szereztek be.

²³ Bázakerettyén és Lovásziiban iskola, uszoda, munkásfürdők épültek, és a vállalat jelentős összegekkel támogatta a dolgozói jóléti alapokat.

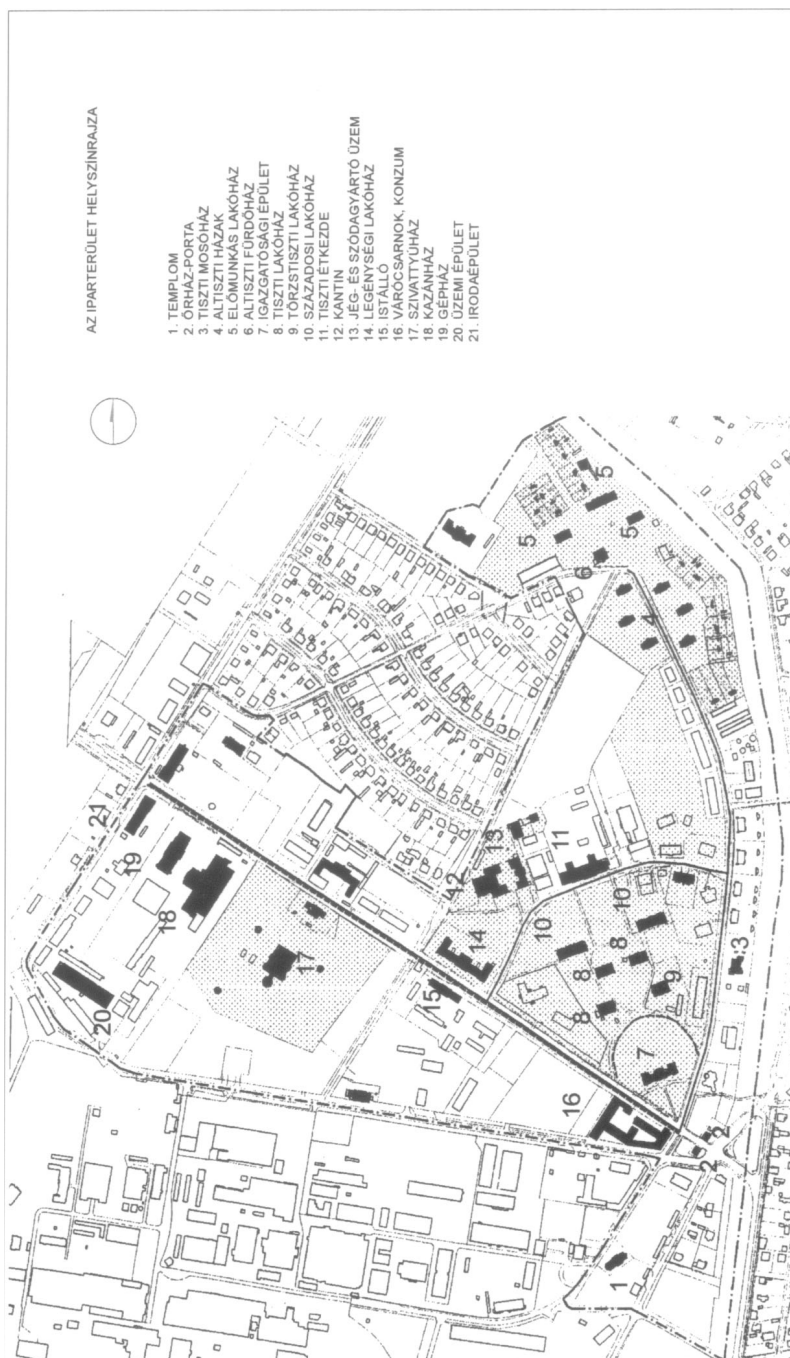
2.34. A gépipari, hadiipari és textilipari vállalatok teleszerű lakásépítési akciói

A 19. század végén a magyarországi gépipar a magánvasutak államosítása után fellendült, a budapesti MÁV Gépgyár (MÁVAG) nemzetközi méretekben dolgozó nagyüzem lett. A gyár két munkáskolóniát is épített, a ma is látható – 1908-ban tervezett – 645 lakásos 2. telep a VIII. ker. Szapáry utca mellett épült fel. Az 1910-es években a Monarchia közös hadügyminisztériuma több várost megvizsgált hadiüzemek telepítése szempontjából. A Hadügyminisztérium Mosonmagyaróváron 1910 és 1918 között más vegyiüzemeket is tartalmazó hatalmas lőporgyárat építtetett, a tiszték és az al tiszték számára lakótelep épült az üzem szomszédságában. A hadiipari termelés hatására a győri bevándorlás megnőtt, az 1913-ban megalakult Ágyúgyár és a fegyvergyártásra is áttért Vagongyár is gondoskodott új munkásainak elhelyezéséről. Győr Gyárváros kiépülése tehát két munkáskolónia felépülésével kezdődött, az első 84 lakásos telepet követte az Ágyúgyár 1916-ban építtetett 405 lakásos kolóniája. A textilipar Budapest-Erzsébetfalván és a XIII. kerületben szervezett munkástelepeket, Sopronban több kisebb üzemi kolónia is megvalósult az 1910-es években.

A hadiipari cégek kiemelt fontosságúnak tartották a szakemberek, a mérnökök lakáshoz juttatását, s a munkásjóléti intézmények finanszírozása sem okozott gondot. A MÁVAG budapesti 2. kolóniája is mintaszerűen volt felszerelve, a telep tervei 1911-ben Drezdában, a III. nemzetközi lakáségszégügyi kongresszuson sikert arattak.

A bécsi Hof-ok előképeként, megszakított keretes beépítésű tömbtelken épült ki a Budapest VIII. kerületi MÁVAG-kolónia, ahol az erődjelleggel kialakított tömb belsejében vannak a jóléti létesítmények. Az ugyancsak tömbtelkes formában megvalósult magyaróvári lőporgyári lakótelep a magyar teleszerű építkezések történetében sajátos vonalat képvisel: az itt megvalósult csoportos beépítés a háború előtt csak igen ritkán jelent meg a lakásépítésben, az egyes csoportok összetartozását vizuális-geometriai (ovális vonalra szervezés) és funkcionális kapcsolatok hangsúlyozzák (pl. közös gyalogút, közös park- és kiskerthasználat) (10. ábra). A házcsoportokat jelentős méretű zöldfelületekben „úszatták” (ezt az elvet már említettük a MAORT telepek tárgyalásakor).

A hadiüzemi telepek lakásviszonyaiban nagy különbségek voltak a lakók társadalmi pozíciójának megfelelően: a tisztlakások háromszobás lakásaihoz legtöbbször fürdőszoba is tartozott, az egyszobás munkáslakások 40 m² körüli alapterülete jóval meghaladta a bányáslakások átlagos méreteit.



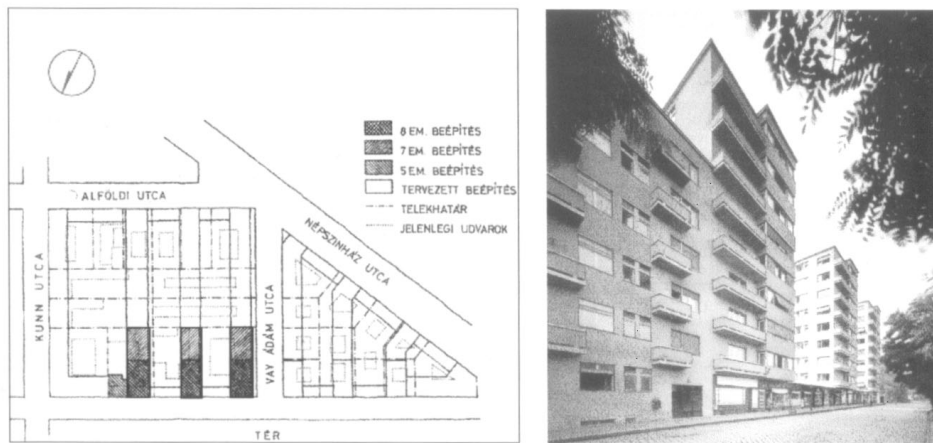
10. ábra. Mosonmagyaróvár, Lóporgyár és lakótelepének helyszínrajza

2.4. BIZTOSÍTÓ TÁRSASÁGOK, HÁZÉPÍTŐ SZÖVETKEZETEK ÉS ORSZÁGOS MŰKÖDÉSŰ TÁRSADALMI SZÖVETSÉGEK TELEPSZERŰ LAKÁSÉPÍTÉSI AKCIÓINAK JELLEGZETESSÉGEI

A vállalati nyugdíjpénztárak segítették a vállalati lakásépítéseket, de kis tőkeerejük miatt önálló lakásépítési akciókat nem indítottak. Az országos biztosítási jogkörrel rendelkező tőkeerős biztosítók, mint a Magánalkalmazottak Biztosító Intézete (MABI), az Országos Társadalombiztosító Intézet (OTI), és más magánbiztosító társaságok tőkekihelyezés céljából kölcsönökkel támogatták a városok lakásépítési akcióit, de maguk is építettek bérházakat, bérházcsoportokat. Az OTI az öregség, rokkantság, özvegység és árvaság esetére szóló biztosítási ág járulék-alapjának meghatározott részét használta fel, részben saját beruházásban megvalósuló telepszerű építkezések céljára, részben a fővárosi szociális lakásépítések támogatására. 1929 és 1940 között számos telep egyedi telkes formában valósult meg (XIII. ker. Magdolnavárosi, XI. ker. Építész utcai telep, Pécs Megyeri városrész) sorházas-csoportházas, illetve vegyes beépítéssel. Hazai gyakorlatban ritkán alkalmazták a csoportházas beépítést, pedig ezt a korabeli szabályzatok lehetővé tették azzal az indokkal, hogy a zártosuló családirházas beépítésnek nem feltétlen velejárója a telkenkénti egy lakás. A kevés számú többszintes telep közül kis mérete ellenére említést érdemel a Tisza Kálmán téri OTI-bérházak csoportja (1934), mely Budapest első megvalósult sávós beépítése volt (11. ábra). Az épített lakások zömmel kis alapterületűek voltak.

Házépítő szövetkezeteket alakíthatott minden társadalmi csoport, amennyiben a lakásépítési akcióhoz szükséges saját anyagi erőt (általában a beruházási költségek 50%-a) ki tudta egészíteni a felvehető állami, banki és egyéb segélyforrásokkal. Évtizedeken keresztül a törvényi háttér a vállalati munkáslakás-építkezéseknek kedvezett, ezért a szövetkezetek, egyesületek formájában szerveződő társadalmi önsegítő mozgalom nálunk elsősorban a *középosztály, szorosabb értelemben a tisztviselők* érdekeit szolgálta. Magyarországon a tisztviselő-osztály az egyetlen szélesebb társadalmi réteg, amelyik a 19. század végétől meg tudja szervezni önmagát, és jó érdekérvényesítő képessége révén eredményes önsegítő mozgalmakat képes elindítani. Az 1883-ban alakult Házépítő Tisztviselők Egyesületéhez kötődik az első eredményes építési akció, melynek során felépült a VIII. kerületi Tisztviselőtelep (12. ábra). 1910 után számos parcellázó szövetkezet és részvénytársaság alakult, az aktivizálódó tisztviselői csoportok között élen jártak a posta-távírdai alkalmazottak, akik 1910-ben Zuglóban fogtak neki egy 100 lakásosra tervezett telep építésének. A postatelep házain keverednek az angol romantika, a népi építészet és a szecesszió stílusjegyei.

A házépítő szövetkezetek egyedi telkes formában építkeztek. A Tisztviselőtelep építészeti egységességét a nagyszámú házat tervező fővállalkozó személye biztosította, a zuglói postás telep stílusegységét egyetlen tervező, aki az azonos



11. ábra. A Tisza Kálmán téri OTI bérházcsoport beépítési terve és a tér felőli látképe



12. ábra. Budapest VIII. ker. Tisztviselőtelep helyszínrajza

alaprajzokhoz sokféle homlokzatot dolgozott ki. Az országos működésű társadalmi szervezetek közül telepszerű építkezéseket szervezett az Országos Bírói és Ügyészi Egyesület, valamint az 1920-ban alapított Országos Vitézi Rend. E Rend célja az volt, hogy az első világháborúban és a Tanácsköztársaság alatt életüket kockáztató civileket, katonákat vagy utódjaikat megjutalmazza, a jutalom egyik formája volt a rendbe felvettek *vitézi telekhez juttatása*.²⁴ Vidéken a szervezet 15–50 holdnyi földet adott a felvett tagoknak, hogy gazdálkodni tudjanak, ezáltal megélhetésük biztosítva legyen. A városok területén nem mezőgazdasági, hanem építési telkeket kaptak az új tagok. A Vitézi Rend legnagyobb szabású telepszerű építkezése 1937-ben kezdődött a XIV. kerületben a Kaffka Margit utca mentén, a lakók többsége a katonatisztek és a tisztviselők köréből került ki.²⁵ A telep építészeti karaktere homogén, a házakon népies elemek figyelhetők meg.

2.5. MAGÁNERŐBŐL ÉS EGYHÁZI PÉNZESZKÖZÖKBŐL MEGVALÓSULÓ TELEPSZERŰ LAKÁSÉPÍTÉSI AKCIÓK JELLEGZETESSÉGEI

A magánereőből és az egyházak pénzeszközeiből finanszírozott telepítéseknek Magyarországon hagyománya van, a török idők után számtalan telepített jobbágyfalu, újratelepített város nekik köszönheti létét. Az általunk tárgyalt időszakban a magántőke elsősorban bérházakba investált. Ritkán vállalkozott telepszerű akciókra, de előfordult, hogy belső városrészekben lévő telkek megszerzése után, a könnyen és jó áron kiadható lakások reményében egy telekcsoporton egyidejűleg indított el építkezéseket, feljogosított egy beruházó céget a szervezésre, és egy tervezőt jelölt ki az összes épület megtervezésére.

Budapesten az V. kerületben nagy építkezéseket bonyolított le a Grünwald és Schiffer cég ellenőrzése alatt álló Palatinus Építő Rt., Majláth gróf tőkéje pedig lehetővé tette a birtokában lévő II. kerületi telekcsoport egyidejű beépítését (II. ker. Keleti Károly utca 9–15/c).

A magyarországi egyházak az egyházi célú építkezések mellett tőkebefektetési célból a lakóházak építésébe fogtak. Használton kívüli telkeiken részben a 19. században és a 20. században bérházakat építettek, és ritkán, de részt vettek telepszerű lakásépítési akciókban is.

Az egyházak – melyek mindig végeztek karitatív tevékenységet – 1912-ben csatlakoztak a főváros kislakásépítési akcióihoz, így például a VIII. ker. Práter ut-

²⁴ A Révai Lexikon azt írja, hogy a Rend két részből áll: „a vitézi rend szervezeti szabályzatában meghatározott követelmények alapján *vitézi telkekben* részesülő vitézekből, és a felettük álló vitézi szervezetekből. ... A vitézi telek elnyeréséért külön kell a vitézeknek folyamodni, erre nézve külön szabályzat mérvadó. Vö. A V. kiskátéja (kiadja az Országos Vitézi Szék 1929). 595.old.”

²⁵ Az ikerházas telepet Vitézi telepként emlegetik, az épülettervet Irsy László készítette.

cai épületcsoport programjának kialakításakor tekintettel voltak a kistisztviselői bérlők fizetőképességére.

Pécsett, a Megyeri kertváros területén a Karitasz Egyházközösségi Társulat helyi anyagok felhasználásával és hitelfelvétellel ötgyerekes családok számára építtetett egy kisebb telepet.

Területhasználat szempontjából különleges, átmeneti formát képvisel a szlovák protestáns egyházközösség 1890-ben elkezdett budapesti, Rákóczi úti építkezése, a Palatinus Rt. Jászai Mari téri épületcsoportja (1910-es évek), valamint a Keleti Károly utcai bérházcsoport (1928–1929). A Rákóczi úti beépítés a tömbtelkes építési forma egy korai példája, ahol az egyház által megbízott vállalkozó körülépített udvaros bérházakat épített a templom környezetében. E házak nem rendelkeztek önálló telkekkel, az épületek földszintjei,²⁶ valamint a templomudvar között gyalogkapcsolatok voltak. A „Palatinus házak” ugyan önálló telkekre épültek, de az építés egyidejűsége és a bérházak tervezését kézben tartó építész személye lehetővé tette közösen használt telekrészek kialakítását, így azok magánutcaként tudtak működni. A beépítést az is befolyásolta, hogy egy nálunk ritkán alkalmazott bérháztípust, a bécsi-berlini bérházat alkalmazták. Ez igen kis méretű belső udvart tartalmaz, de a telek hátsó részén is kéttraktusos szárnyak épülnek, és egymás melletti telkeken egyeztetik a hátsó szárnyak építési vonalát. A Keleti Károly utcai bérházcsoportban úgy vált lehetővé nagyszámú „kvázi” utcai lakás kialakítása, hogy az iker-bérházas beépítés révén összekapcsolták, közös használatúvá tették az oldalkerteket.

Az előbbieken említett három telepszerű építkezés építészeti karaktere csak ott igazán homogén, ahol egy építész tartotta kézben a tervezést. A Rákóczi úti bérházcsoport egységességét az eklektika stílusjegyei biztosítják.

ÖSSZEGZÉS HELYETT

A magyarországi építkezések – a Franciaországban és Németországban épített telepek nagyságához és az évente épített telepek számához képest – szerények voltak. 1945 után a nagy lakótelepek építése miatt több régi munkástelepet lebontottak, a megmaradtak esetében hiányzik a rekonstrukciós tevékenység: a leromlott közterületek feljavítása, a lakások komfortjának növelése, az utólagosan készült melléképületek és gyenge színvonalú toldalékok bontása stb. Számos telepen a munkásjóléti intézmények funkciója megváltozott, a mai igényeknek nem megfelelő lakásokat tartalmazó telepek társadalmi presztízse alacsony. Meglévő telepeinket jobban meg kéne becsülni, az értékeket meg kell őrizni.

²⁶ Ilyen átjárókat találhatunk a Ferencvárosban, az Üllői út, Sobieski János u., Tűzoltó u. és Márton u. által határolt tömb ÉK-i sarkán lévő 5 zártudvaros bérház udvarai között is.

IRODALOMJEGYZÉK

- Csontos Györgyi – Vass Tibor: *Ózdi munkáskolóniák*. Pomáz, Kráter kiadó, 2001.
- Ferenczi Imre: A lakásügy állása és haladása Magyarországon. *Városi Szemle* 1913. II.
- Ferkai András: *Pest építésze a két világháború között*. Budapest, Modern Építészettörténeti és Műemlékvédelmi Kht., 2001.
- A főváros építkezései I. közlemény. *Magyar Építőművészet* 1909. VII. évf. 7. sz.
- Fürészné Molnár Anikó: Lakáshelyzet, otthonkultúra az ipartelepeken. In: *Tatabánya 45 éve város. Tatabánya városá nyilvánításának 45. évfordulója alkalmából rendezett tud. konf. előadásainak anyaga*. Tatabánya, 1992. 90.
- Gönczy Béla: *A m. kir. államvasutak munkáslakóházai*. MMÉEK 1899.
- Huszonöt év – a Tisztviselőtelep története*. Szerk. Gaal Mózes. Reprint. Budapest, Tisztviselőtelepi Önkormányzati Egyesület, 1998.
- Litschauer Lajos: A magyar általános Kőszénbánya részvénytársaság alsó-galla-bánhidai barnaszénbányaműve. *Bányászati Kohászati Lapok* 1902. XXXV. évf. 3. sz. 38–39.
- A MÁV Debreceni Járműjavító üzem története 1898–1973*. Debrecen, MÁV Debreceni Járműjavító Üzem, 1976.
- Peresi Klára: *A nógrádi szénbányászat rövid története*. Salgótarján, a szerző kiadása, 1999.
- Sallayné Peterdi Vera: A MÁVAG kolóniai (1869–1985). In: *Tanulmányok a MÁVAG történetéből*. Budapest, 1989.
- Sáry István: Győr-Gyár város alapítása. *Műhely* 1982/2. 84–90.
- Szvirček Ferenc: *Bányászatkönyv*. Salgótarján, 2000.
- Timon Kálmán: Fejezetek a magyar lakásépítés történetéből. ONCSA házépítési akció. *Magyar Építőipar* 1983. 7. sz. 430–431.
- Unwin, Raymond: *Town Planning in Practice*. London, T. Fischer Unwin, 1909.
- Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.: Dunakeszi Gyártelep szabályozási terve és helyi építési szabályzata. Vizsgálati és tervi munkarészek 1999.
- Vörösmarty Kálmán: Az 1940. évi árvíz által elpusztított 13.000 ház újjáépítése. *Tér és Forma* 1941. 1. sz. 4–13.
- Winkler Gábor: A győri vasgyári lakótelep védelme. In: *XX. századi műemlékek és védelmük*. Budapest, 1996. 91–94.

COLONY-TYPE HOUSING DEVELOPMENTS IN HUNGARY
BETWEEN 1870 AND 1945*Summary*

Between 1870 and 1945 there was a wide variety of organized construction of housing estates in Hungary. Until now no monograph has been published on workers' colonies and housing estates of civil servants built in this period, nor has one attempted to undertake their systematization.

The most characteristic features of organized construction of housing estates are simultaneity, targeted inhabitants and uniformity. To be able to undertake a systematization of such housing estates, one has to know the financing principles, as well as goals of the constructor, the inhabitants' society, the morphological characteristics, as well as those of land use of the estates. Architectural style elements, too, need to be collected. The guideline of the present systematization is the circle of

constructors. In the period examined the most important constructors were the state, the cities and municipal public utility works, state and private corporations, insurance companies, building co-operatives, nationwide social organizations, as well as churches and the private sphere. In case of state and municipal constructions aims related to social policy were dominant: to help social groups with low incomes and without job. In case of housing estates built by companies the primary goal was to keep the working force. To enforce individual interests, the most suitable form was the building co-operative. To allow workers and civil servants with medium income to initiate building projects, one needed inexpensive sites and favourable credit schemes. As for some insurance companies, such as OTI, and the churches, in addition to charity and social-policy-related goals, the building of housing estates was also motivated by policies of capital investment.

Keywords: pattern of land use, workers' welfare institutions, four-unite houses