

259 szám.  
1928-29.

Műveltség iránt.

D<sup>rs</sup> Illyefalvy V. János

és  
D<sup>rs</sup> Boróky János  
szegedi tanár úrnak.

Pécs, 1928. Dec. 20.



M. M. M.  
c. i. d. d. d.

A telekpolitika körgaribusáig-  
tami szempontjai.

Államtudományi doctori értekezés

Yrta:

Dr. Fekisházy László

Élégj. Kari, hogy állítsam át státuszom  
adatokkal nem illőmértékű Előzetes!

Deb. 1928. dec. 20 Dr. József

Előzetes

Deb. 1928. dec. 20 Dr. József

deprezen

1928.

## Forrásk:

Ajtay J. dr.: A lakás kérdés. 1923.

Ferenczi J. dr.: A munkás lakás kérdés:

különös tekintettel Budapestre  
1910.

Ferenczi J. dr.: Bsalárdi kertek 1910.

Földes B. dr.: Társadalmi gazdaságtan  
1913.

Mangold K. dr.: Lakásreform Németországban.  
1910.

Neményi A. dr.: Jelentés a budapesti lakásügy tárgyjában 1883.



## A telekpolitika környezetvédelmi szempontjai.

Hörüllbelül hetven éve annak, hogy hazánk egyre erőteljesebben fejlődik az iparos és a kereskedő világgal felé. És a fejlődés népünk ösvény feltételeit oly mértékben alakítja át, mint azt a régebbi korszakok alig ismerték. De alig van tere az életviszonyoknak, amelyet az u. n. kapitalisztikus átalakulás szerte a világon annyira érintene, mint a lakás és a település ügyét. Vákuum

a falusi lakásviszonyok ja-  
vitása körül is számos te-  
endő van. A falusi nép az  
egészségügy és építéstechnika  
tekintetében nagyrészt rosszabb  
viszonyok között lakik, mint  
a városi munkás. Bárholgy  
ennek a lakásmódnak a  
hátrányait sok tekintetben  
ellensúlyozza a szabadban  
végzett munka, a kültéres,  
ritkán, gyakran kertés leépi-  
tés, a reformnak pedig ter-  
mészetes határokat szab a  
földműves nép elacsony ke-  
resete. A fejlődő ipari és ke-

restkedelmi városokban a nép anyagi eszközei jobblakásmodot engednének meg, itt azonban fokozottan nehéz társírgatási és kösgazdasági problémát okoz az, hogy hogyan nyújtsunk az egyre szaporodó ipari népességnek lakásokat, amelyek a degenerációtól megóvják és a jövő nemzedékek állandó munkaképességét és egészségét is biztosítják. Mindenképpen tudja, hogy a modern nagyvárosok lakásügye terén mindenekelőtt visszaállapotok ke-

lethekték, amelyek vérses kö-  
vetkezményeikkel egyenesen a  
népek életére is rágyóznak.  
A rossz háziasszonyok gyümölc-  
sével és ragados betegségekkel,  
a gyermekhalandósággal, az  
alkoholizmusmal és a krinó-  
rissal való összefüggése elg-  
gő ismeretes.

Ha a vidéki városok la-  
káspolitikájának vezérelvét  
leszeregni ösztöjtük, ezt ab-  
ban találhatjuk meg, hogy  
a kis-ház maradjon a jövő-  
ben is ezeknek uralkodó la-  
kásmodja. A vezérelv mellett

eltörpül minden részletes rendszabály helyettre a községi vagy közhatalmi munkások lakások építését is. Ke ves ettersük magunkat félre a külső határoktól attól a nagyvárosias-kövös köbortól amely a kisebb városok lakóit arra csábítja, hogy a magas bérkasszárnnyák szaporodásán mérjék városunk fejlődését. Mert miként az egyént a nagyvárosi köbort nem emeli, hanem gyakran nevétségessé teszi, azonképen a községi-ket fejlődésükben akasztat-

ja meg az, ha a nagyvárosoknak az individualizmus túlhajtásaként jelentkező kinnövéseit akarják utánozni. Az iparvállalatokért folytatott versenyben azok a városok fogynak - ceteris paribus - gyorsan, amelyek a lakosságuknak olcsóbb és egészségesebb lakásmódot, a gyártelepeknek olcsóbb telkeket tudnak biztosítani.

A kisházak erkölcsi és egészségügyi fölénye a soklakásos bérház fölött annyira kétségtelen, hogy azt

a fejlődő külvárosrészekben még akkor is uralkodó hárfornávrá kellene tenni, ha nem volna ott egyúttal a leggazdaságosabb is.

csak a külvárosi kisközségekben lehetséges a munkás családoknak - anyagi erejéhez mérten - annyi próbát nyújtani, hogy a gyermekeket a szülőktől és a nemek szerint egymástól is el lehessen választani és ezzel a családi élet tisztaságát biztosítani. A városok, bár kisebb próbák sokkal idealisabb munkás-la-

házt ad, mint a konyha és az egyetlen nagyszoba amelyben szülők, gyermekek és gyakran idegen ügyrajások is nem különbség nélkül vannak összerakva. Már pedig a házaszányaiban az alaprajz rendszerint olyan mely is nagyszobákat teremt, hogy azokból egy legfeljebb kétfőre futja a kevésbé módos lakosnak.

. Etrookban az országokban, amelyekben a kis ház lementotta magát Angliában, Belgiumban, Hollandiában és metország ésaknyugati részé-

ben is az egyesült-államok-  
ban a városi munkásságnak  
tanult, állandó rétegei négy  
és öt lakrészes lakásokban lak-  
nak.

Igaz, hogy ezekben a kis-  
városokban a szlovák kissebtek,  
mint a kontinens békavár-  
nyaiban, de erkölcsi tekintet-  
ben ez azért előnyös, mivel az  
ágyelületet intenzíven fejlesz-  
ti, az egészségügyi érdekeket pe-  
dig a családtagok eloszlása  
két három háloszobában, a  
háloszobák különválasztása  
a nappali szlováktól, a szlo-

brák közvetlen megvilágítása és teljes szellőztethetősége biztosítja. Mind ezek olyan tulajdonságok, amelyeket hiába keresünk a mai bérkaszárnnyaink sötét, dohos, túlszűft udvari lakásainál. Számos szimptomatikus statisztika van arra nézve, hogy miként emelkedik a halandóság és a betegségek száma lak. a népességnek egy-egy házában, illetve egy hektáron való szaporodásával.

Ohhoz járulnak a bérkaszárnnyás városok társadalom

politikai hátrányai. A liberális irányú városokban, aminő Budapest, alig egy százezer a lakosságnak háztulajdonos és még a háztulajdonosok nagy része sem lakik a saját házában. Ellenben ott, ahol a kisház uralkodik, ott a lakosság széles körű tehető rétegei is élhetnek még a családi háztulajdonnába. Ahol pedig a kis családi ház dominál, ott megvárható az a liberális irányú jellemző, folytonos lélemeléstől okosított városi la-

kisziveltortatás, amely a gazdasági értékeknek nagyfokú elproszekolizását, a lakások és kutatók rongálását okozza és a legfejlettebb kulturakörpontjaink népét ismét nomádokká teszi.

Ugyaz, hogy a kisházas beépítés mellett a lakosság nagyobb távolságra lakik a munkahelyétől, de azt ellen-súlyozhatják az iparos és üzleti életnek decentralizációja, a jó közlekedési viszonyok. Tényleg megállapították azt, hogy ahol ez a lakásmód

divék, a körlekeredés fejlettebb és  
vlesőbb, és minthogy a dolgoz  
ember csak reggel és este tér  
haza, a gyorsvonaton kevesebb  
időt is veszít, mint a rossz köz-  
úti vasúton való napi négy-  
szeri utazással. Különben a kis-  
barkásos beépítés nem is növeli  
az emeletek csökkentésével e-  
gyenes arányban a városok be-  
épített területét. Baumister ki-  
számította, hogy az egyemele-  
tes házakból felépített város  
még csak nem is vesz igény-  
be kétszer akkora területet,  
mint a négyemeletes házak.

ból álló körseg.

Érte érköeri is egészségi tekintetben kétségtelemül fölényes kisház aronban vlciobb lakismódot is jelenthet a lakosság számára ott, ahol a városfejlesztés egész rendszerre a kisház igényei szerint alakul. bben a tekintetben két kérdés jön számba: az építési költségek és a telekár kérdése.

Érte első kérdés kisebb jelentőségű. Itt az a tapasztalat, hogy aronban a városokban, amelyekben az építési szabályzat a tömeges bérházra

van szabva, azokat a szigo-  
ri szabályokat, amelyeket csak  
az okol meg, hogy a lakók  
egészségügyi érdekeit és tűz-  
rendészeti biztonságát a bír-  
kassármányában meg lehessen  
védeni, szabónosan kiterjesz-  
tik a kisházakra is és ezzel  
mesterségesen megnehezítik a-  
zok építését. A könnyítések, a-  
melyeket ezekben a városok-  
ban a kisházaknak nyújtani  
szoktak, épen mivel az által-  
ános szabály alól tett kivételek,  
elégtelenek. Angliában ellenben  
a kisház az építési szabályzat

normája is a magas bérhá-  
rakkal szemben emelkedő ki-  
vétel követelményeket. A mo-  
dern lakásreform tehát azt a  
kivánságot támasztja, hogy az  
építési szabályzat egészen külön  
szabályozza a kisházak épí-  
téstechnikai követelményeit a  
bérhásszabványoktól, mivel ahogyan  
a méretek is konstrukciók te-  
kintetében sokkal messzebb-  
menő engedelményeket lehet  
tenni: alacsonyabb emeltekét  
meredekebb lépcsőket, olcsóbb  
anyagokat, kisebb téglabor-  
mát, padláslakásokat lehet

megengedni.

Különbösen vannak szak-  
emberek, akik azt állítják,  
hogy az építési költségek a  
többemeletes háznál - még a  
mai szabónos építési szabály-  
zatok mellett is - csak a há-  
madik emeletig csökkennek.

De azok is, akik az építési költ-  
ségeknek azt a csökkenését vil-  
bandónak vélik elismerni azt,  
hogy az elérhető megtakarítás  
az összköltségekhez képest la-  
tkásonként egészen jelentékte-  
len összeg. Galvarius pedig ki-  
jelenti, hogy az építési költsé-

geknel' elert csekély megtaka-  
ritásokra is, kellő telekpolitika  
és közvetlen községi vagy kös-  
hasznú hársépítés versenyé nél-  
kül, a vállalkozók tevék rá  
a kezüket, akik tekintet nél-  
kül az önköltségekre mindig  
a lakosság fixetőképességétől  
megengedett legmagasabb lak-  
béreket követelik.

É lakisrebornak a kül-  
csa. tehát kétségtelenül a vá-  
rosi telekpolitikában van. É  
fejldő városokban ugyanis  
a hársépítés a tőkebefektetés  
tárgya lett, ellenben a telek az

üzérkedés tárgyává vált. A lakások állandóan emelkednek, mivel a lakóknak nemcsak a lakás tulajdon képműködésének elvállalási költségét kell megfizetniük, hanem sokat az összegeket is, amelyekre a teleküzérkedés az építési vállalkozók mint vállalkozói nyereségre, a kockázatot jutalmára és a kezelési költségekre szertesznek.

A telek nagyságán, alakján és árán mulik nagy mértékben az, hogy mennyiben jut a város népe levegő-

höz és világossághoz, a nap fényéhez és melegéhez. Míg a lakástermelés egyéb tényezői a pénz, az anyag és a munka ára, valamint a súlyos háradó nagy mértékben függetlenek a községi politikától a telekárak elsősorban attól függenek, hogy milyen városfejlesztő és telekpolitikát folytat a közhatalóság. A városi telek a nélkülözhetetlen javak köré tartozik, de csak bizonyos ritka természeti helyzetekben (beépített kereskedelmi központ) bír igazán e-

gyerdarúsági jelleggel.

A városok lakáskérdése nem a belső városrészekben hanem a fejlődő külső lakóvidéken követett lakáspolitikán dől el. A városnak tehát, mint a közérdek szervezett képviselőinek minden igyekezetével azon kell lennie, hogy a telekárakat a város külső területén lehetőleg alacsony szinten tartsa és azok újrakereskedési felhajtását megakadályozza. Hogy ezt a fontos célt megközelítse, kétminőségben kell telekpolitikát folytatnia: 1. mint ka-

tőségnek, 2. mint telekvállalkozónak, 3. mint hatóságok, a városnak két főeszközt kell megőriznie a lakásreform érdekében: az egyik az általános városszabályozó tervvel összefüggő építési szabályzat, a másik a városépítés konkrét irányítása és vezétele. Mint telekvállalkozónak a községi telekállomány megfelelő részét kell tulajdonul megszeresnie és azaz a telekárakat a községnek megfelelő formában közvetlenül kell szabályoznia  
A községi feladatok első

részével, a hatósági teendőkhel röviden végezhetünk. Átrobban a városokban, amelyekben a tömeges bérház, a helytelen utcafelosztás folytán, a város minden részében felütheti a fejét, ott a telek ára ahhoz az üzleti jövedelmerőséghoz idomul, amelyet ez a házforma majdan nyújtani fog. Ugyen viszonyok mellett már az elölegezett magas abszolút telekár is megakadályozza a közvetlenül beépítés alá kerülő, fejlődő kerületekben azt, hogy kisházakat, pláne külterjesen,

azaz nyílt hársorban építse-  
nek, hogy sok területet fog-  
laljanak be kertek, parkok,  
jätekterek stb céljaira. A kis-  
házas városokban ellenben,  
ahol mindenkinek módjá-  
ban van a városnak külső-  
vidékein, kis olcsó telken haj-  
lékot teremteni, az egésségte-  
len telekspékuláció még a bel-  
ső városrészekben is olíg emé-  
nyesülhet. A bérkassárnya szi-  
val csak ott nyúthat olcsóbb-  
lakásokhoz a kisháznál, ahol  
jógi és törvényes rendszabá-  
lyok mesterséges elönyökben

részesítik a kisházak számában.

A tömeges bérházak további terjedésének megakadályozása és a kisházaknak a tömeges bérházakban való hygienikus elhelyezése végett tehát a város-szabályozó tervek és az ezzel összerüggő építési szabályzatnak a fokozatosság elve alapján kell állania, úgy, hogy az övezetek csökkenő lakossűrűségét eredményezzenek. A modern városépítési tudomány a város-szabályozó ter-

vel szemben nevezetesen azt a követelményt állítja fel, hogy a külső városrészekben házhasznos lakóvidékeket kell teremteni azért, hogy már az utcák szélessége és a telek beépíthető nagysága is kielégítse a magas vagy hársakat

az utépítési költségek csökkentése végett a lakóvidékeket a közlekedési útvonalakkal összekötő utcákat is keskenyebbre kell megtervezni, mint különben. Kivánatos továbbá, hogy a hársakat pusztán gyálgazdálkodókra is meg lehessen

sen körelitemi és azokat az  
utca felé nyílt lakóudvarok  
köré lehessen csoportosíta-  
ni. Mindent nem csak a  
takarékoság járvalja, ha-  
nem a hárma is a por el-  
leni küzdelem is. A zárt, nyílt  
és félignyílt sorban való  
építést a lakóvidékeken vil-  
torítások kell alkalmazni,  
ugy hogy a gardagok célja-  
ira szolgáló villanegyedek  
mellett olyan zárt sorú kis-  
házas városrészek is létesül-  
nek, ahol a szegény ember  
akár 30-50 négyzetméter is

épitket magának házat.  
És ilyen kisházak, amelyek-  
ben két - három szoba van,  
sokkal egyszerűsebbek, mint  
a birkasármnya udvari laká-  
sai, még ha külön kertyük  
mire is is az egyik szoba  
a tető alatt van. A tömeges  
birkasármnyát pedig a váro-  
sok további kiépítésénél a  
jövőben teljesen ki kell rú-  
ni. A belső városrészekben  
- a tisztán üzleti negyedről  
eltérően - és a nagy for-  
galmi utakon, amelyek a  
lakóvidékeket keresik, a

nagyobb bérházaikat azért kell fenntartani, mivel vannak emberek, akiknek közzetellenül a munkahelyük közelében kell lakniuk.

De ezeket a bérházaikat is az egészségügy követelményeinek megfelelően kell reformálni.

A városépítés vezetésénél elejét kell venni az egyes telektulajdonosok érdekeit szolgáló u. n. vadépítkezések és a parcellákat ott kell engedélyezni, az utakat és közműveket

ott kell megépíteni ahol  
art a körzeti telekpoli-  
tika megkivánja.

Ekésfelöl azonban ál-  
landóan kellő számú, be-  
építésre előkészített házte-  
leknek kell rendelkezésre  
állania a külterületeken  
avéghöl, hogy a telekárak  
lehetőleg alacsonyak le-  
gyenek. Itt építési tilalom-  
nak egész nagy külterü-  
letekre való kimondása  
különösen ott nem helye-  
selhető, ahol pusztán esá-  
ládi házakról van szó.

Ha ugyanis a külső városi telkeken is lehetővé tessük mindenkinnek az építkezést, akkor megkönnyítődik a városrálvályozás művelése a belső területen is.

Ét régi házak tulajdonosai ugyanis akkor nem fognak monopolisztikus helyzetet élvezni, amelyet a köz rovására kihasználhatnak és a lakosság - megfelelő közhatalmú feltételre - egyre inkább a külső város-

részekbe fog költözhetni.

A helyi községi közszolgálatok megvásárlása, illetve ki-sajátítása így természetesen áron lesz lehetséges, míg pedig akár közvetlenül fogja a város a telkeket megvásárolni, akár pedig a tervezett műveltet egy közhasznú telekforgalmi részvénnytársaság fogja kezelni. A közvetlen községi telekpolitikának is a külső városrészekben van a tulajdonképpeni terület.

Érnek hármias gya-  
korlati célt kell szem előtt  
tartani:

1.) A községnek a be-  
nem épített városi föld  
lehető nagy részét kell  
tulajdonában tartani a-  
zighól hogy a maga ol-  
csó teleknyújtó rendszer-  
hályával megakadályoz-  
hassa azt, hogy a ma-  
gán üssék a telekárakat  
a természetes ársvonal  
fölé hajtsák.

2.) A telkek természetes  
értékraportátit lehetőleg

az összeség számára kell biztosítani, amely azt a maga letével, munkájával és közszolgálatával tulajdoni részben előteremti.

3.) A községi telekpolitika kívánatai között kell a lakásépítést, különösen pedig az olcsó és egyszemélyes lakások építését előmozdítani, amellyel az előrelátó és mégis lehetőleg takarékos városfejlesztés is kell, hogy végbemenjen.

A községi telekpoli-

tikának tehát pénzügyi, lakásügyi és városépítési feladatai vannak.

A város tevékenedése, új községi feladatok váratlan fellépése, a községi üzemek szaporodása szükségessé teszi azt, hogy a városnak minden részében legyenek községi telkek, mert ha a közigazgatás mindig csak a pillanatnyi szükségletet tartja szem előtt, akkor az egyes telkeket szükséglet idején sokkal drágábban

kell megszereznie, mint néhány évvel azelőtt lehetett volna.

De a város még sokkal sem érheti le, hanem lehetõleg nagyobb telkeket kell szereznie, mint amekkorára a konkrét cél szempontjából szükséges van, mivel csak így részesedhetik abban az árnyékban, amelyet a községi intérmények létesítése a szomszédos telkeken is eredményez.

Yhivált a külsõ városrészekben kell a városnak

nagyobb földterületek be-  
létét rendelkeznie, hogy  
így döntő befolyással  
legyen a városrész kiala-  
kulására, a tervek és par-  
tok létesítésére, az építési  
módra és magára a te-  
lekárak kialakulására.

A telekpolitika másik  
pénzügyi feladatain ki-  
vül lakáspolitikai fel-  
adatai is vannak. Ebből  
a szempontból különböz-  
tetni kell a város beépí-  
tett részén levő elszórt tel-  
keket és az összefüggő kül-

ső fekvőségek között csak azoknak a helyi épületeknek az eladását lehet helyeselni, amelyekre előre látható időn belül a városnak sem középületek számára, sem lakásépítő feladataira szüksége nem lesz. Ezenben itt is a nyilvános árverés, város határidőn belül való beépítési kötelezettség, megfelelő egészségügyi és esztétikai kikötések beendőek fel az adás-vételi szerződésbe. (Tér, természetesen sok esetben még

ilyenkor is kívánatosabb a hosszabb időre való beérkezőt előnyben részesíteni.)

És még fejlődésben levő tri nem épült városrészekben felvételkiallományt a következőleg lehet a lakáspolitikai érdekekben értékesíteni:

És község maga épít-  
het plcső területen kislá-  
kásokat is népszállókát  
a kevésbé tehető lakos-  
ság számára. Ennek a köz-  
vetlen községi lakásépítés-

nek különösen hazánkban - a hársépitő szövetkezetek elterjedésének nehézségei folytán igen nagy jelentősége van.

De előmozdithatja a község telekadással a hársépitést közvetve is, akár magánvállalkozók, akár közhatalmi társaságok és szövetkezetek annak szerzési, de csak a föld tulajdonjogát a városnak fenn tartó jogi formák mellett. Bár mily lakásinség is kialakodjék valamely város-

ban, nem szabad semmi  
féle közhatalmi célra or-  
ve alatt városi telket vőka  
áron, pláne kedvezményes  
feltételek mellett a külső  
területeken eladni. Ez a  
rendszabály csak ideig-  
óraig javít a helyzeten,  
de végzettségnyelén, egye-  
sek kölcsönözése mellett,  
csak fokozza a spekulá-  
ciót.

ezt épületjog (örök bér-  
let) az a jogi forma, amely  
a községi telekértékesítő  
politika legfőbb eszköze-

nek tekinthető azért, mivel a lakók érdekét a község pénzügyi érdekeivel leginkább tudja összekapcsolni. Ottannak szokások, melyek ebben az intézményben látják a kérdés tulajdonképpeni megoldását. (Ehivel nem tartosik szorosán a tárgyhoz, az épületjognak a mi polgári törvénykönyvünk tervezetében való szabályozását itt nem részletezem.)

Érdek lehet intézménye nagy mértékben vissza

elő azoknak a népelemek-  
nek „saját háza” eszményét is  
amely elemeket éppen  
csak a telkiétel nehézsé-  
ge akadályoz meg abban,  
hogy saját házat szeresse-  
nek. A bérlők számára  
már ilyen módon elő álló  
csökkenéssel csökken a  
lakásinség is, a háztulaj-  
donosoknak tekinthető ö-  
kök bérlők számára a s-  
melkezőse pedig a közép-  
osztályt erősíti.

Még csak arra muta-  
tok rá, hogy a városnak

telekalloományát városfej-  
lesztési célokra, nevezetesen  
kertes külvárosok, parkok,  
játékterek, sport-pályák és  
végül családi kertek mi-  
nél nagyobb iránti lé-  
tszükségletre is fel kell hasz-  
nálnia.

Forrásaim alapján e-  
zekben kíséreltem meg  
összefoglalni a helyes  
lakás és telekpolitika al-  
lapelveit, melyeknek nagy  
fontosságát az az angol  
példaszerű állítja elénk  
legtalálhatóan, hogy ami-

- 47 -

lyen a lakris, plyn a  
neji!

- Keize -

DEBRECENI EGYETEM KÖNYVTÁR  
1596/1033  
gyűjteményi nyilvántartás