

# Beépítésre szánt területek kijelölése Budapest környékén

A nagy városok területi terjeszkedése kétféle formában történik. Az egyik, amelyet Gaston Bardet szellemesen »olajfolt«-terjeszkedésnek nevez, a város legrégebbi magja körül többé-kevésbé egyenletesen történik minden irányban. A másik terjeszkedési mód — vasutak, villamosok közbeiktatásával — szétszórtan történik a városmagtól aránylag nagyobb távolságban. Ez a két terjeszkedési forma rendszerint együttesen lép fel. A zárt terjeszkedésnél levegőtlen, egészségtelen városok keletkeznek, ahol sokszor csak rendkívüli nehézségekkel és tetemes költségekkel: hatalmas kisajátítások árán lehet egy kis szabad levegőt juttatni, zöld sávokat, játszótereket ékelni a zsufolt házsorok közé. A másik terjeszkedési mód viszont túlságos terheket ró a közlekedési hálózatra; az egymástól függetlenül fejlődő kisebb települési góccok között majdnem lehetetlen rendet teremteni, különösen, ha azok a fejlődés folyamán rendszertelenül egybekapcsolódnak, összenőnek. A művekkel való ellátás az ilyen szétszórt településeknél rendkívül nehéz feladat.

Budapest és környéke fejlődésénél elsősorban ennek az utóbbi terjeszkedési módnak a visszásságai jelentkeznek. A városmag körüli közvetlen település zsufoltságát megakadályozza a Duna széles sávja, amely friss levegőt visz a belváros szívébe is. A budai hegyek villasora pedig az erdők zöldjét közvetítik a városi kerületekkel. Ha vannak is a Teréz- és Erzsébetvárosban nagy kiterjedésű zsufolt háztömbök, Budapest belső kerületei mégis csak tűrhető formát képviselnek az európai nagyvárosok közt. Ez a helyzet pedig állandóan javul azóta, amióta tudatos városrendezés irányítja a város képi- nek kialakulását, szemben a mult »ösztlönös« fejlődésével, ahol a telekspekuláció vitte a vezérszólamot.

Sokkal súlyosabb feladatokat hárít a városrendezőre azoknak a hibáknak a kiküszöbölése, ami a pestkörnyéki szórványos települések rendezetlenségében rejlik. Márpedig a legutolsó évtizedek fejlődésének súlypontja éppen erre a területre esik.

Budapest lélekszám szaporulata az utolsó három évtizedben a következő volt:

1910 és 1920 között 48.810 lélek, 5'5%;  
1920 és 1930 között 76.494 lélek, 8'2%;  
1930 és 1941 között 158.404 lélek, 15'7%.

Ugyanezen időben Budapest közvetlen környékének a szaporodása a következő volt:

1910 és 1920 között 74.832 lélek, 31'6%;  
1920 és 1930 között 136.467 lélek, 43'9%;  
1930 és 1941 között 112.364 lélek, 25'1%.

A lélekszám növekedésénél is erősebb volt a településre szolgáló terület növekedése. Mindig újabb és újabb területeket parcelláztak fel házhelyekre.

Igy következett be az a helyzet, hogy 1938-ban, amikor az 1937:VI. t.-c. értelmében a Fővárosi Közmunkák Tanácsa vette a kezébe Budapest környékének városrendezési irányítását, a hatáskörébe eső városok és községek területén mintegy 14.500 ha volt házhelyekre felparcellázva, ezen a területen pedig mindössze kereken 550.000 lélek lakott. Ez nagyvárosi viszonylatban abnormisan alacsony, hektáronkénti 38 lélekszámot jelent.

Az 1937:VI. t.-c. nyújtott először törvényes alapot a fejlődés irányítására a beépítésre szánt területek kijelölése révén. A Közmunkatanács élt is ezzel a lehetőséggel és a beépítésre szánt területeket a legkisebb keretek között állapította meg. Igaz, hogy ezzel rendkívül súlyos terheket vállalt a városrendezés közlekedési és esztétikai szempontjából, mert a már felosztott területeken sokkal nehezebb és sokkal több időbe telik akár közlekedési, akár városesztétikai szempontból hatásos városrendezést foganatosítani.

A beépítésre kijelölt terület nagyságát a Közmunkatanács 16.103 ha-ban állapította meg: tehát a már házhelyekre felosztott területet mindössze 11%-al emelte. Ez a 11% azokból a területekből tevődik össze, amelyek a már felosztott részek közé ékelődtek be, és amelyeket gyakorlatilag már úgyszemint lehetett volna más célra kijelölni.

E nagyjelentőségű elhatározásában tehát a Közmunkatanácsot két főszempont vezette: 1. az eddigi vízszintes irányú fejlődés helyett lehetőséget adni a függőleges irányú fejlődésnek. Ez azt jelenti, hogy a már részben beépült területeknél (város-, községközpontok, zártosuló övezetek) magasabbfokú építkezésekkel nagyobb laksűrűség legyen elérhető, hogy a közművesítés rentabilitása biztosítható legyen.

2. Budapest-környék beépítettsége még vízszintes irányban is rendkívül laza, vagyis a már kialakított telkeknek csak mintegy 60%-a épült be és így még hosszú időre van szükség ahhoz, hogy ezek is beépülhessenek.

Hasonlóan nehéz feladatok előtt áll a Közmunkatanács az így kijelölt és összesen 6 megyei város és 19 nagyközség között szétforgácsoló terület egységes rendezése szempontjából. Nemcsak az egyes városok és községek nem voltak egymásra tekintettel a fejlődésnél, hanem sokszor ugyanazon város vagy község területén is több, egymástól független telep keletkezett. A közigazgatási határok pedig a települések szem-

pontjából semmiképpen sincsenek racionálisan megvonva. Hogy csak egy-két kiáltó példát mutassunk be: Rákoshegyet teljesen körülöleli Rákoskeresztúr területe, utcahálózatuk teljesen egymásba folyik. Viszont a közigazgatásilag Rákoskeresztúrhoz tartozó BÉlatelepet több kilométeres beépítetlen sáv választja el az egybeépült Rákoskeresztúr—Rákoshegy településtől. BÉlatelep maga megint Pestsztelőrinc városával épült egybe. Így folynak sorozatosan egymásba a pestkörnyéki szétszórt települések, ahol a községhatár csak ritkán esik egybe a települési határral.

A beépítésre szánt területek kijelölésénél már úgy járt el a Tanács, hogy elősegítse nagyobb és racionális települési egységek létesülését. Így többé-kevésbé egységesen alakul ki Újpest, Rákospalota és Pestújhely csoportja északon, a keleti részen Rákosszentmihály, Sashalom, Mátyásföld és Cinkota; ettől délre pedig a 4 »Rákos« község, Rákoskeresztúr, Rákoshegy, Rákosliget és Rákoscsaba alkotnak közös települési egységet. A pesti oldal déli részén Vecsés anyaközség, a Gyállyigettel összeépült Pestszentimre és Dunaharaszti alkotnak külön-külön települési szigeteket, míg a többi: Kispeszt, Pestszenterzsébet, Pestsztelőrinc, a vecsési Csákkiliget és Soroksár sorozatosan fonódnak egymásba. Ez az egybefonódó település-sor területileg is, lélekszám szempontjából is olyan nagy, hogy teljesen egységesen kezelni nem lehet. Mesterséges elválasztó vonalként a Nagy-körösi-út kínálkozik, amelytől északra keletre az Üllői-út gerince körül kijegecsedett települések, délnyugatra pedig a csepeli Dunaág mentén települt területek helyezkednek el. A budai oldalon Albertfalva, Budafok, Budatétény és Nagytétény épültek többé-kevésbé egybe.

Hogy a beépítésre szánt területen belül a beépítettség és a lakásviszonyok hogyan oszlanak meg, erre vonatkozólag példaként felsoroljuk Pestszenterzsébet megyei város és Pestszentimre nagyközség telek- és lakóház adatait 1937-ből.

Pestszenterzsébet 1215 ha területéből 905 ha (kereken 75%) a beépítésre szánt terület. A telkek száma a város területén 11.087, ebből 8687 volt beépítve (78%), összesen 8845 épülettel. Az épületek közül mintegy 150 drb volt az emeletes épület (2%).

Minthogy a beépítésre szánt terület egy része még nem volt házhelyekre parcellázva, még kereken 3500 beépíthető telket lehetett számítani a 8687 beépítetttel szemben. Ez 40% további fejlődést tesz lehetővé az akkori állapothoz képest.

Pestszentimre területe 715 ha, ebből beépítésre szánt terület 478 ha (67%).

