

# „Megáll az idő”

*„Szocreál” lakótelepek a XXI. században*

Böröndy Júlia

Konzulens: Dr. Kissfazekas Kornélia

Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem

Építészmérnöki Kar

2019. 10. 28.

„Ami számomra furcsa volt, hogy mintha eltűntek volna a villámhárítók. Gyerekként gyakran felmáztunk rájuk, mindig kiabáltak is velünk miatta.”

*(idős úr, aki sok év kihagyás után költözött vissza a Kerepesi úti lakótelepre,  
hogy beteg édesanyját ápolja)*

„Nagyon sok szovjet tiszt lakott itt, a házak közötti grundokon esténként állandóan szovjet-magyar meccseket játszottak. Akkoriban mindenki oroszot tanult, így mindig velük írtattuk meg a házit, csak az volt probléma, mikor felelni kellett belőle.”

*(gyerekkora óta a Nagy Lajos király úti lakótelepen élő középkorú férfi)*

# Tartalomjegyzék

1. Bevezető.....	3
2. Kutatási módszer és felhasznált irodalom.....	4
3. Áttekintés, történelmi kontextus.....	7
a) Az '50-es évek gazdasága lakásépítési szempontból.....	7
b) Lakhatási viszonyok az '50-es években.....	8
c) Szocialista realista várostervezés és lakótelep.....	9
d) Új tendenciák, építészeti törekvések.....	12
4. A vizsgált lakótelepek általános jellemzői.....	14
a) Vizsgált lakótelepek az '50-es években.....	15
b) Vizsgált lakótelepek a napjainkban.....	17
5. A vizsgált lakótelepek jellemzői lakók szemszögéből.....	19
a) Korosztályok megoszlása.....	19
b) Zöldterületek.....	21
c) Intézménnyel való ellátottság.....	25
d) Ingatlanpiaci helyzet.....	27
e) Értékek, hátrányok.....	28
f) Építészeti formálás értékelése.....	33
6. Összegzés.....	38
7. Irodalomjegyzék.....	40
8. Kép- és ábrajegyzék.....	41
9. Fotók.....	42
10. Mellékletek.....	44

# 1. Bevezető

Az állami utasításban kötelezővé tett, a köznyelv által gyakran „Sztálin-barokknak” is csúfolt szocialista realizmus a mai napig vegyes megítélésnek örvendő létrejöttének politikai körülményei, tipizáltsága és sokszor vitatott építészeti formálása miatt.

Magyar szocialista realizmusról 1951-től beszélhetünk. A mesterségesen létrehozott stílus 1955-ig volt meghatározó, az ezidőtájt készült tervek realizálásához és az ekkor megkezdett építkezések befejezéséhez szükséges idő miatt a pontos vége nehezen definiálható.

Dolgozatom célja, hogy felderítsem a „szocreál” lakótelepek mai megítélését az ott élő emberek szemszögéből vizsgálva.

A kutatási téma kiválasztásakor döntő érv volt, hogy olyan témában mélyülhetek el, mellyel kötelező tárgyait teljesítése során csak érintőlegesen találkoztam volna.

Munkám során egy valóságot tükröző anyag megírásának szándéka vezérelt. Az ehhez szükséges adatokat a rendelkezésre álló szakirodalom felhasználásával és a lakóteleppel mindennapos, közvetlen kapcsolatban álló helyiek beszámolóiból gyűjtöm össze, hiszen az életterükké vált közeget náluk hitelesebben kevesen jellemezhetik.

## 2. Kutatási módszer és felhasznált irodalom

A kutatásom legelején mindenekelőtt tanulmányoztam a már meglévő, szocialista realizmussal és a korabeli lakhatással kapcsolatos szakirodalmat. (ld. irodalomjegyzék) Elengedhetetlennek tartottam, hogy megismerjem a jelentős építészeti fordulatokat, az ok-okozati összefüggéseket a történések egymásutániségében és a meghatározó személyek neveit. Elsődleges forrásként az alábbi négy kötetre támaszkodtam.

A Prákfalvi Endre és Szűcs György szerkesztette „*A szocreál Magyarországon*” című könyv (2010, Corvina Kiadó) elsősorban művészettörténeti szempontból vizsgálja a szocialista realizmust. A pontos előzményekre is kitérve, időrendben veszi sorra a kulcsfontosságú mérföldköveket, a szemlélet és stílus alakulását, mind a képzőművészetben, mind pedig az építészetben. A dolgozat megírása során a könyvre áttekintő, a kutatásomat megalapozó szakirodalomként tekintettem, mely segített rendbe tenni és kronologikusan elhelyezni a szocreál kibontakozásának fázisait.

Keller Márkus történészként és szociológusként teljesen más szemszögből közelíti meg a korszakot. „*Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években*” című kötetében (2017, L'Harmattan Kiadó) a legapróbb részletekbe menően tárja fel a szocializmusra jellemző lakáspolitikát, számos statisztikát felvonultatva. A szerző által közölt adatokra támaszkodva reális képet alkothattam magamban az '50-es évek lakáskérdéséről és az erre szánt válaszokról, ezen kívül komoly segítséget nyújtott a további tájékozódást szolgáló kérdőívem összeállításában.

Körner Zsuzsa és Nagy Márta „*Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig*” című könyve (2006, Terc kiadó) városépítészeti aspektusból közelíti meg a témát. Az általam vizsgált korszakra vonatkozó fejezetei kirajzolják előttünk a szocreál lakótelepek jellemzőit, a készült títustervektől a beépítésekig, mindezt nagyszámú példával alátámasztva. Dolgozatom várostervezéssel foglalkozó fejezetének alapjait a könyvből kinyert információk képezik.

Bonta János „*A magyar építészet egy kortárs szemével 1945-1960*” című műve (2008, Terc kiadó) a hazai építészet második világháború utáni helyzetét mutatja be személyes tapasztalatok és benyomások útján. Építész hallgatóként a leírtak nem csupán a tudományos munka szempontjából voltak hasznosak, hiszen olvashattam a Karon folyó korabeli aktualitásokról, egyetemi

életről és azokról az oktatókról, akiket elsőévesként a róluk elnevezett tantermek nyomán ismertünk meg először.

A fentiekén túl interneten elérhető cikkeket, más, a korszakkal foglalkozó szakirodalmat, valamint a korabeli szaksajtó információit tanulmányoztam (ld. irodalomjegyzék).

Mivel a szocreál lakótelepek jelenkori megítélésével kapcsolatban nem állt rendelkezésemre segédanyag, a kérdéskör felderítésére a környékbeli lakók közvetlen bevonásának kutatási módszerét hívtam segítségül, kérdőívek és interjúk felhasználásával.

A vizsgált területek kiválasztását – Kerepesi úti, Nagy Lajos király úti lakótelep –, az időbeli, térbeli összefüggésük és városias léptékük indokolta.

A munka kezdetén felvettem a kapcsolatot két társasházi közösképviselel, akik rengeteg hasznos információt szolgáltatottak a lakótelepek történetéről, lakossági összetételéről, lakások méreteiről és felszereltségéről. A nekik feltett kérdéseket a dolgozat mellékleteként közöltem.

A kutatás további alapját egy tizenhárom kérdésből álló kérdőív adta, melyet a fenti lakótelepeken személyesen töltöttem ki a járókelőkkel. A riportok során kizárólag olyanokat kértem fel a kérdéssor megválaszolására, akik a környékbeli társasházakban laknak. A kérdőívezés célja a szocialista realista lakótelepek mai megítélésének alapos megvizsgálása, többek közt az építészettel kapcsolatos rendkívül szubjektív vélemények objektív feldolgozása volt.

A kérdéssor összeállításakor igyekeztem egyszerűen megválaszolható kérdéseket megfogalmazni: több közülük eldöntendő volt, míg más kérdéseknél ötös skálán kellett értékelő választ adni. Ezekon felül a kérdőívben lehetőség nyílt egyéni tapasztalatokat és véleményeket is megosztani. A gyakorlat és válaszadási kedv igazolta, hogy sikerült megtalálni azt a mennyiségű kérdést, mely még az alany tűréshatárán belül van, így a résztvevők nem untak bele a felelgetésbe.

A kérdőívezéshez négy külön alkalommal látogattam ki a helyszínre, két alkalommal a Kerepesi úti, majd újabb két alkalommal a Nagy Lajos király úti lakótelepre. A két lakótelepen azonos körülmények között, szabadtéren, kellemes időjárási viszonyok között kérdezősködtem, az adatgyűjtés mindkét helyszínen egy keddi és egy szombati délutánra esett.

A személyes beszélgetések során 82 főnek tudtam eredményesen feltenni kérdéseimet. Kiemelten figyeltem rá, hogy minden korosztályt megszólítsak, és

egyenlő arányban szerepeljenek nők és férfiak a megkérdezettek között. Az így kapott válaszokból statisztikákat készítettem, majd következtetéseket vontam le többek között a lakótelepi zöldterületek használatának jellegével, intézmények értékelésével, költözési szándék okaival kapcsolatban.

### 3. Áttekintés, történeti kontextus

#### 3. a) Az 50-es évek gazdasága lakásépítési szempontból

A háború során Magyarországon, s különösképp Budapesten, a lakásállomány egy része megsemmisült, más része jelentős károkat szenvedett. A szegénység általánosnak volt mondható, az elégedetlenség is nőttön-nőtt.

Az erőltetett iparosítás következtében a lakásépítés mint gazdasági terület sem kellő figyelmet, sem pedig megfelelő mértékű állami támogatást nem kapott, így a '40-es évek második felében a lakáskörülmények a kis arányú ráfordítás miatt csak tovább romlottak. Ez a romlás javarészt a városok lakosságnövekedésének tudható be, melyhez a korábban mezőgazdaságban dolgozók iparba való áramlása vezetett.

A tervgazdálkodás bevezetésével és az 1949-es első ötéves terv kihirdetésével a lakáskérdés megoldása és általános életszínvonal javítása is terítékre került. Habár az elveket lefektették, a lényeges javulás eléréséhez továbbra is alacsony maradt az erre szánt összeg. 1951-ben az első ötéves tervre szánt 50,9 milliárd forintot 85 milliárd forintra növelték, ebből még mindig csak 3 milliárdot szántak az építőiparra, 14 milliárdot lakásépítés, község- és városfejlesztés, egészségügyi, szociális, kulturális és egyéb beruházások között megosztva, míg a gyáriparnak 41 milliárd forintot dedikáltak.<sup>1</sup> 1950 és 1954 között az állami lakásépítési beruházások az összes beruházásnak mindössze 5,8%-át tették ki, ez az 50-es évek második felében nagyjából 10% körül stagnált, egyedül '57-ben volt kiugrónak számító, 20,3%-kal.<sup>2</sup> Ezeket a számokat látva nem jelent meglepetést, hogy az egy lakóhelyiségre jutók száma az 1941-es 2,57-ről 1949-re 2,59-re, majd 1955-re 2,64-re nőtt. Hogy a laksűrűség a normának tekinthető 2 főre csökkenjen, legalább 650 ezer új kétszobás lakás megépítésére lett volna szükség (csak Budapesten belül 120 ezer lakás hiányzott), ehhez képest az évi lakásgyarapodás a 14 ezret sem érte el.<sup>3</sup>

1953-ban, Sztálin halála után Nagy Imre miniszterelnökségével a diktatúra lazult. Az iparra szánt források egy részét átcsoportosították, ennek tudható be

---

<sup>1</sup> Statisztikai Szemle 1951/5 p. 5.

<sup>2</sup> Kacsényák Ferenc: A lakásépítés problémáinak finanszírozásának problémái és egyes módszerei, Budapest, 1961, p. 22.

<sup>3</sup> Romsics Ignác: Magyarország története a XX. században, 2010, Osiris Kiadó



a fentebb említett százalékos növekedés a lakásépítési beruházásokban is. E nagyjából két évig tartó időszak minden korrekciós lépés ellenére sem hozta a kívánt eredményeket, a gazdaság nem tudott ilyen gyorsan alkalmazkodni a megváltoztatott körülményekhez.

### 3. b) Lakhatási viszonyok az 50-es években

Mivel a rossz állapotú lakóházak helyreállítására nem jutott elegendő pénz, az állam más megoldást keresett arra, hogy ösztönözze a lakókat lakásaik felújítására. Hogy az elvárt újjáépítéseket kikényszerítsék, kötelezővé tették a szükséges renoválások elvégzését. A folyamatok megsürgetése érdekében a munkálatok befejezésének határidőket szabtak. Amennyiben a felújítás nem fejeződött be a kijelölt időpontig, az állam átvette és befejezte a helyreállítást, a lakás pedig mindaddig központi kezében maradt, míg a ráfordított költségek bérlet útján meg nem térültek.<sup>4</sup>

A háború utáni időszakot alapvetően meghatározták az államosítások, melyek a bányák és gyárak után 1952-re elérték a magántulajdonban lévő, bérlet útján hasznosított lakóházakat, villákat és öröklakásokat, valamint „népelnymó elemek” saját használatban lévő ingatlanjait.<sup>5</sup>

Az „indokolt lakásszükséglet” fogalma egy 1948-as lakásügyi rendeletben jelent meg, mely az egyén és család számára elegendő életteret volt hivatott meghatározni. Rögzítették, mekkora a lakosság általános helyigénye: kétfős családoknak, egyedülállóknak egy szoba, további két személyenként újabb egy volt kiutalva. Az értelmiségi munka elismerése jegyében a „magas szellemi tevékenységet végző személyeknek” további egy helyiség járt. A rendelet az egy főre jutó lakóteret 16 m<sup>3</sup>-ban állapította meg.<sup>6</sup> E szám rendkívül megtévesztő, hiszen nem alapterületet, hanem térfogatot mond ki, így egy 3 m belmagasságú szoba esetében kevesebb, mint 6 m<sup>2</sup> volt az egy személynek kijáró minimum élettér.

Az „indokolt lakásszükséglet” biztosítása, a hajléktalanok otthonhoz juttatása és hivatalok elhelyezése céljából az állam igényt formálhatott elhagyott vagy bérlő nélkül maradt lakásokra, illetve azok lakástulajdonaira, akik kettőnél több

---

<sup>4</sup> Keller Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, pp. 105-106.

<sup>5</sup> 1952. évi 4. törvényerejű rendelet egyes házingatlanok állami tulajdonba vételéről

<sup>6</sup> Keller Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, pp. 144-148.

ingatlanul rendelkeztek. Nem államosíthatták az 1945. január 1. után épült, illetve szabad rendelkezésüként számontartott lakásokat, melyeket az 1953. április 1. után épült háromszobásnál kisebb, illetve az 1953. április 1. után az államtól vásárolt ingatlanok tettek ki.<sup>7</sup>

A kollektivizált lakásokat az állam lakásügyi hatóságain keresztül, többnyire bérlakásként hasznosította, melynek bérleti díját központilag szabták meg, ezzel jelentős kontrollt gyakorolva az '50-es évek bérlakás-politikája felett. Az államosítás eredményeként a bérlakások száma ugrásszerűen emelkedett: egy 1954-es statisztika alapján a budapesti lakásállomány 77,5%-át a bérlakások tették ki.<sup>8</sup>

A kor sajátosságaként kialakult a társbérlet fogalma, mely a lakások egy újfajta működését jelentette. A társbérlet *„bérlőtársak között megosztott külön lakószobákból és közös mellékhelyiségekből álló lakás, illetve ennek egy bérlőre jutó lakrésze”*<sup>9</sup> volt. A lakók a rájuk eső részt közvetlenül a lakástulajdonostól vagy a lakás kezelőjétől bérelték.

Az állam további intézkedésekkel is élt a lakásínség megoldására. Erre kitűnő példa a földosztás hirdetése, melynek keretei között ingyenesen vagy kedvezményes áron lehetett telekhez jutni; emellett a lakásépítési kölcsönök feltételeit is aszerint alakították, hogy a lakásépítési szándékokat elősegítsék.

### 3. c) A szocialista realista várostervezés és lakótelep

A modernizmus ellenében életre hívott szocialista realizmus célkitűzése a „kozmpolitának” minősített moderntől való elhatárolódás volt, művészetben és építészetben egyaránt, a Szovjetunió iránymutatásait követve.

Magyar viszonylatban a szocreál a klasszicizmus formanyelvéhez nyúl vissza, melyet „palotahomlokzatok” – timpanonok, lizénák, stilizált oszlopfők, meanderes díszítés – kialakításával igyekezett felidézni. A választás azért a klasszicizmusra esett, mert a vélekedés szerint az a „nép” számára is érthető, szerethető stílusjegyekkel, eszközhasználattal rendelkezett.

A hajdani Sztálinváros mint első és legfontosabb magyar szocialista iparváros tervezése során Weiner Tibor a következő követendő elveket foglalta

---

<sup>7</sup> Keller Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, p. 108.

<sup>8</sup> Uo. p. 112

<sup>9</sup> Magyar Értelmező Kéziszótár, 1982, Akadémiai Kiadó

össze, melyek általánosan érvényesnek tekinthetők az '50-es évek városépítészetére:

- o a szocialista város minden része azonos minőségben épül, nincs megkülönböztetés külkerület és belváros között,
- o a várost meghatározza két pólusa, mely az üzem főbejárata és a városcentrum, melyeknek közvetlen összeköttetésben kell állnia egymással.
- o a városnak szüksége van egy széles, reprezentatív útszakaszra, mely mind az egyén, mind a közélet megnyilvánulásaira egyaránt alkalmas (ennek egy megvalósulása a Dózsa György út egy szakaszának szélesítése),<sup>10</sup>
- o törekedni kell a „szocialista eszmei tartalom minden városalkotó elemében való kifejezésére”.<sup>11</sup>

Az '50-es évek lakótelepeinél kompozíciós szempontból nézve két változatot különböztetnek meg: az egyik a végletekig szimmetrikus, szigorú szerkesztésű beépítés (pl. Kerepesi úti lakótelep), míg a másik jóval lazább rendszerű, aszimmetrikus terekkel dolgozó kompozíció (pl. Várpalota, Kazincbarcika).<sup>12</sup>

A szocialista gondolkodásmód mélyen elítélte az osztályellentétekkel átítatott kapitalista városokat, mivel azokat a tehetősebb polgárság belvárosi negyedei és a proletár külvárosi közeg szembenállása determinálta. Ennek feloldását egyrészt a magántulajdonú lakótelkek köztulajdonba vételében, másrészt a szomszédsági egységek kialakításában látták.<sup>13</sup>

A szomszédsági egységek (neighbourhood unit) a Clarence Perry, amerikai városépítészről és szociológusról erednek. Elveiben nagy hangsúlyt fektet a gyalogos közlekedésre, mely nemcsak az egész lakótelepekre kiterjedő úthálózat kialakításához vezet, hanem az intézmények közötti távolságok, illetve autómentes övezetek meghatározásához is alapot szolgáltat.

Az egység felépítése a következő: a lakóterületet az úthálózati rendszer lakó-, hivatali- és egészségügyi tömbökre osztja, ezekből tevődik össze a bölcsőde, óvoda vagy iskola köré szerveződött lakókörzet, vagyis a szomszédsági egység. A lakókörzetek lakónegyedekké állnak össze, melyekből felépül az ideális város.

---

<sup>10</sup> Körner Zsuzsa-Nagy Márta: Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig, p. 180.

<sup>11</sup> Weiner Tibor: Sztálinváros szocialista város, Építés-építészet, 1951. 11-12. p. 590

<sup>12</sup> Körner Zsuzsa-Nagy Márta: Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig, p. 200.

<sup>13</sup> Prakfalvi Endre-Szücs György: A szocreál Magyarországon, p. 81.

Az újonnan épített városokat és lakótelepeiket a zoning elv szerint alakították ki, mely a különböző funkciójú területek elkülönítésében mutatkozott meg: a város területét lakó, ipari, zöld-, közcélú és közlekedési területekre osztották. Ez utóbbi esetében az átmenő- és helyi, valamint személy- és teherforgalom differenciálása is kulcsfontosságú volt.<sup>14</sup>

A szocialista realista lakótelepek kialakításakor a szomszédsági egységekhez híven elvárt volt a zöldterületek és gyalogos úthálózat kialakítása. Ennek érdekében a házak között összefüggő parkokat hoztak létre, illetve a szolgáltatásokat és közintézményeket sétálható távolságon belül helyezték el (ezzel elősegítve, hogy akár a gyerekek is biztonságosan, felügyelet nélkül el tudjanak jutni iskolába).

Az országos lakásprogram gyors megvalósítása és költségek redukálása érdekében a minisztertanács 1949-ben kiadta az utasítást épületek típusútervinek előállítására, melynek határidejéül 1950. január 1-jét jelölte meg. A tervek kidolgozásakor a gazdaságosságot és takarékoságot kellett szem előtt tartani. Az elkészült típusútervek alkalmazását kötelezővé nyilvánították a tervezőintézetek számára, 1953-tól kezdve a lakótelepek 70%-a ilyen megoldásokkal kellett készülnön. A típusútervek kezdeti „fejlődésével” csökkent a lakások alapterülete, ezzel párhuzamosan megszorodtak a rosszabb életminőséget kínáló zsákszobás, természetes szellőzés nélküli (vagy csak lichthoffal szellőztetett) mellékhelyiséggel ellátott lakások.<sup>15</sup>

A lakótelepek tömbházait többnyire függőfolyosós rendszerrel alakították ki, mely lehetővé tette a különböző méretű lakástípusok sorolását. A takarékoság miatt egy lépcsőházból legalább kettő, de lehetőleg minél több lakásnak kellett nyílnia.

---

<sup>14</sup> Körner Zsuzsa-Nagy Márta: Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig, p. 179

<sup>15</sup> Uo., pp. 220-223

### 3. d) Új tendenciák, építészeti törekvések

A korszerű lakás körvonalazására a II. világháború után számos kísérlet született. A cél mindenki számára nagy mennyiségű, olcsó ingatlanok és magasabb életszínvonalat nyújtó körülmények kialakítása volt, ennek érdekében viszont más-más módszerekhez nyúltak.

A kor építészei azonnal reagáltak a kihívásokra. Az élet minőségét a lakások alapterületének növelésében látták; wc-vel, fürdőszobával szerelték fel őket, mely sajnálatos ellentmondásban áll a ténnyel, hogy a lakások jelentős százaléka még egy évtizeddel később, a '60-as években is komfort nélküli volt. A terveket nem a szobaszám, hanem a háztartás tagjainak száma határozta meg. Normának a hálósobánként két főt állapították meg, négynél több gyermekes családoknak számára viszont már a családi ház volt ajánlott.<sup>16</sup>

A lakások kialakításakor szempont volt a funkciók elválasztása, ám párhuzamosan vele a multifunkcionalitás is. Előtérbe kerültek a beépített bútorok, köztük a konyha, melyhez időszakosan kapcsolódott az étkezőfülke: rugalmasan akár a nappali részeként is lehetett használni. Sok esetben megjelent az erkély is, mely számottevően növelte a lakás értékét.

Fontos aspektus volt a lakók foglalkozása is. A vidékről városba költöző munkásság számára kisebb alapterületű, egyszerűbb otthonokat terveztek szobakonyhával, míg az értelmiségiek nagyobb lakásai dolgozószobával is kiegészültek. A munkások között is kiemelt helyzetet élveztek a bányászok, akik az elképzelések alapján félúton voltak a városias polgárság és a vidéki parasztság között.<sup>17</sup>

A hivatalos álláspont az építészek elképzeléseinél erősebb elvárásokat és konkrétumokat fogalmazott meg az újjépítésű lakásokkal kapcsolatban. A megszokott, egyszobás, komfort nélküli típussal szemben az újjépítésű lakóingatlanoknak legalább három helyiségből kellett állniuk, köztük konyhával kellett rendelkezniük. Ha a lakás megfelelően volt közművesítve vagy rendelkezett fürdőszobával, a három helyiségre vonatkozó szabálynak nem kellett feltétlenül megfelelnie, de a lakóhelyiségeknek továbbra is el kellett érnie a legalább 20 m<sup>2</sup>-t. A megfelelő benapozás érdekében az ablakok méretét a

---

<sup>16</sup> Keller Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, p. 131-144.

<sup>17</sup> Keller Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, p. 151.

szobák alapterületének arányában határozták meg (az Egészségügyi Minisztérium 10%-ot javasolt).<sup>18</sup>

Kiemelt fontosságúnak találták a lakások tájolását: a lakóhelyiségek ablakai délre és keletre vagy nyugatra nyílnak, a kiszolgáló helyiségeké északra. A lakók kényelmét növelve felmerült az igény a központi fűtésre, ám a lehetőségek ismeretében a legtöbb új lakás továbbra is kályhafűtésű maradt.

A tervgazdálkodás, s legfőképp az első ötéves terv, a lakásépítés módját is újradefiniálta: a tömeges építésben szovjet példára megjelent a típustervek iránti igény, mely választ kínált az indokolt lakásszükséglet kérdésére.

A típustervként készült szocialista realista épületek lakásai a korábban megfogalmazott szándékokkal szemben sokkal kevésbé voltak tekintettel a lakók foglalkozásaira, csak az átlagigény kiszolgálására törekedtek. A kialakított lakások inkább a nagyszabású homlokzat kialakításához, mintsem a leendő lakók igényeihez igazodtak. A homlokzati nyílások szabályos kiosztása gyakorta a komfort kárán valósult meg, kisméretű zsákszokóbákat és szellőzetlen fürdőszobákat eredményezve.

A korszak különleges termékei voltak a cs-lakások, vagyis csökkentett értékű lakások, amelyek a kívánt gazdaságosságot az alaprajzi méret visszavágásával kívánták elérni. Ezek az apró otthonok már nem tartalmaztak valódi fürdőszobát, helyette kézmosós wc-k és zuhanyfülkés mosdók kerültek beépítésre.

A program eleinte erőteljes ellenállást váltott ki a kor építészeiből, akik fontosnak tartották, hogy az alaprajz biztosítsa lehetőséget a lakók számára a későbbi átalakíthatóságot. Habár a kisebb rendelkezésre álló teret fejlettebb helyiségkapcsolatokkal és jobb technikai felszereltséggel próbálták ellensúlyozni, ezzel egyidejűleg végig nyomatékosan hangsúlyozták, hogy ezek a lakások csak az átmeneti lakhatást szolgálják, mindaddig míg a lakáshiány végleges megoldása meg nem valósul.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Uo. pp. 145-151

<sup>19</sup> Uo. p. 140

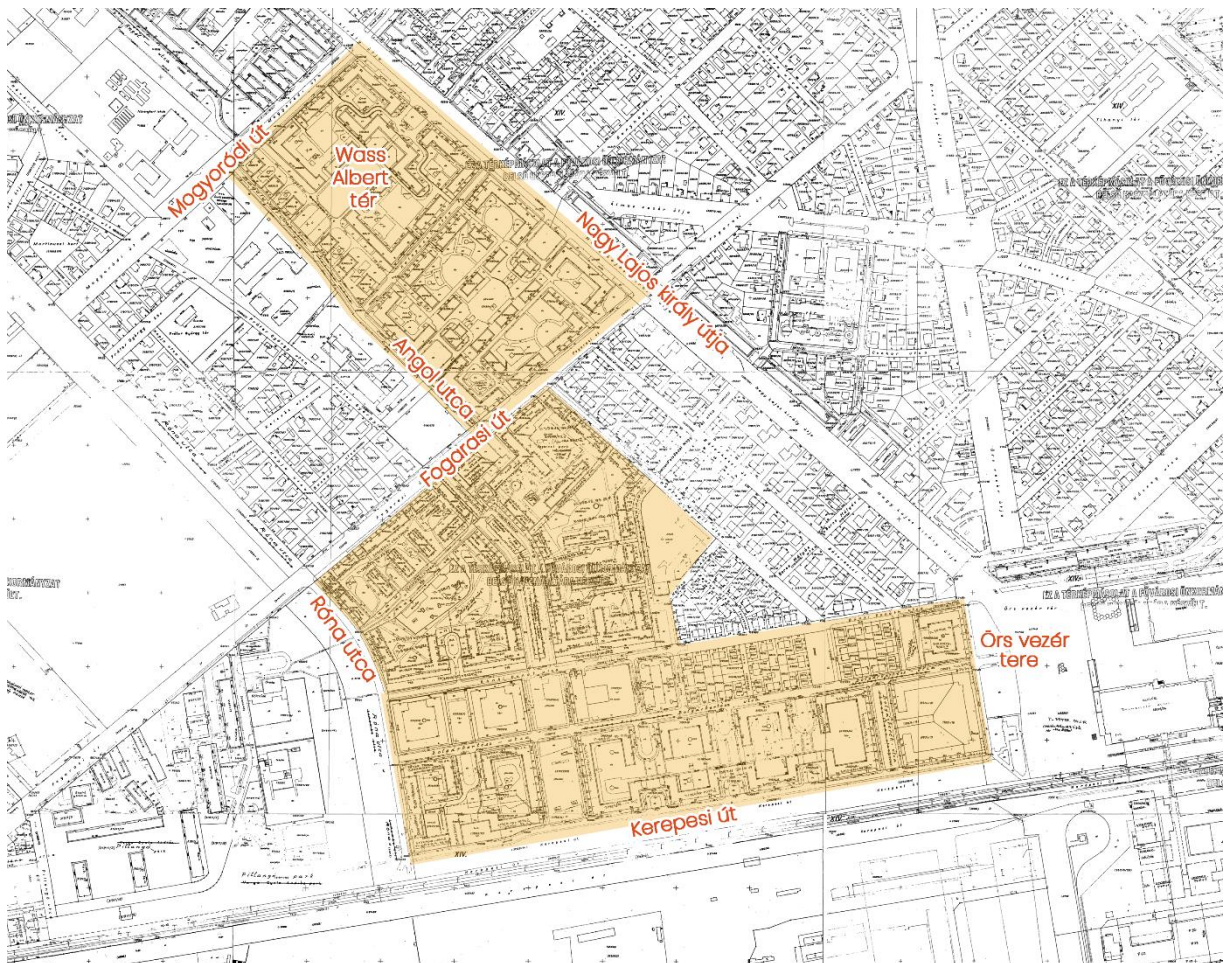
## 4. A vizsgált lakótelepek általános jellemzői

A Budapest XIV. kerületében (Zuglóban) található Kerepesi úti és Nagy Lajos király úti lakótelepek a szigorú szocreál jegyében, többszöri áttervezés és finomítás után épültek meg. A két tömb szimultán, gyakorlatilag egy időben épült meg. A kutatás szempontjából – mint esettanulmányok – mind környezeti adottságaik, mind „stílus tisztaságuk” miatt megfelelő alapanyagot kínálnak a szocreál lakótelepek mai helyzetének felméréséhez.

A lakótelepi tömbök határai:

- 1.) Kerepesi út – Örs vezér tere – Fogarasi út – Róna utca (korábban: Lumumba utca)
- 2.) Nagy Lajos Király útja – Mogyoródi út – Angol utca (korábban: Bagolyvár utca) – Fogarasi út

### 1. Lakótelepek lokációja



#### 4. a) Vizsgált lakótelepek az '50-es években

A környék a szomszédsági egységek elveit folytatva körültekintően, rendkívül jó szociális ellátottsággal lett kialakítva, több bölcsőde, óvoda, iskola, orvosi rendelő, posta és rengeteg szolgáltató létesítmény működött.

Az 1953-ban tervezett, és 1955-ben átadott lakótelepeket eredetileg az akkori politikai viszonyok szerinti káderek<sup>20</sup> elhelyezésére tervezték, ám a Nagy Lajos király úti lakótelepet egészen a rendszerváltásig állítólag náluk nagyobb számban lakták az ott elhelyezett szovjet tisztok és családjaik.<sup>21</sup>

Az épületekben különféle méretű és felszereltségű lakások találhatóak, melyek befolyás és megbízhatóság alapján lettek kiosztva lakóik számára.

- 66 m<sup>2</sup>-es lakások a vezető beosztású személyek részére készültek, melyekhez előszoba, konyha, WC, mosdó, két szoba és egy kicsi erkély tartozott. Ezen lakások cserépkályhával fűthetőek voltak. Ezekből van a legkevesebb a lakótelepeken.
- A 48-52 m<sup>2</sup> közötti lakásokat a középkáderek kapták, melyekben a szobák már inkább hálófülkék, az erkély pedig franciaerkéllyé csökevényesedik.
- A lakótelepek bizonyos épületeiben 28 m<sup>2</sup> alapterületű cs-lakások is épültek, melyekben már a konyhát is főzőfülke váltja fel. Ezekre a társasházi közösségi képviselő „garzonokként” hivatkozott.<sup>22</sup>

A lakások túlnyomó része félkomfortos volt, vagy felszereltségével még azt sem ütötte meg. Az akkor komfortosnak mondható lakások voltak a legalacsonyabb számban – az összesnek kevesebb, mint 1/6-át tették ki.<sup>23</sup>

A javarészt háromemeletes tömbök meandervonalú beépítést követnek, ennek hatására reprezentatív cour d'honneurök és bensőséges hangulatú, épületekkel határolt zöldterületek jöttek létre.

A házak téglaeépítésűek, azonban a helyszíni előregyártás hatására vasbetonból készült elemeket – lépcsőket, födémpaneleket, párkányokat – is beépítettek.

---

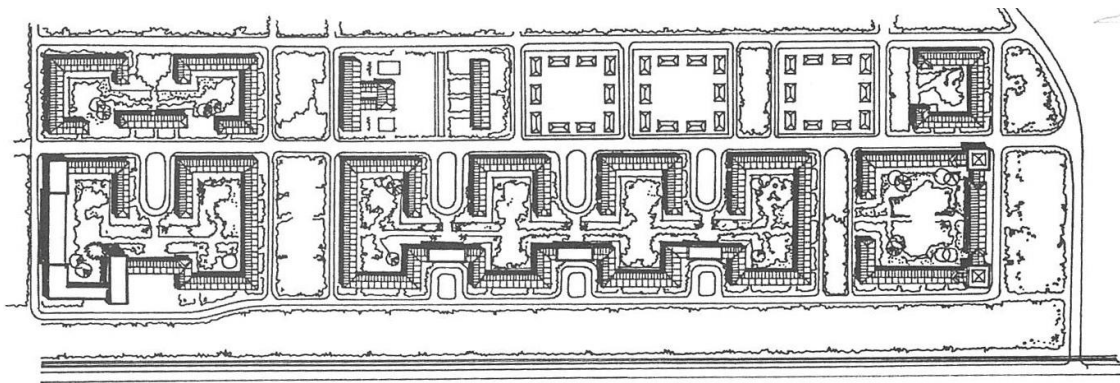
<sup>20</sup> A népi demokráciákban és a Szovjetunióban olyan politikai szempontból megbízható, munkáját kiválóan végző személy, akinek helytállítására a kormány v. a párt számít. (Magyar Értelmező Kéziszótár, Akadémiai Kiadó)

<sup>21</sup> Egy helyi férfi beszámolója alapján

<sup>22</sup> Társasházi közösképvisező elmondása alapján

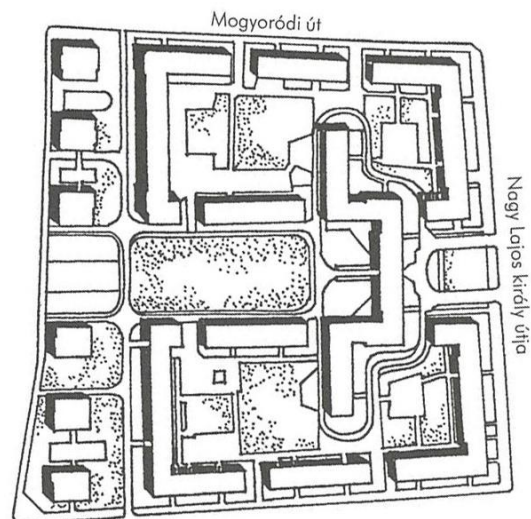
<sup>23</sup> Társasházi közösképvisező elmondása alapján





2. Kerepesi úti lakótelep, beépítési rajz

*forrás: Körner Zsuzsa-Nagy Márta: Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től*



3. Nagy Lajos király úti lakótelep, beépítési rajz

*forrás: Körner Zsuzsa-Nagy Márta: Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig, 210*

#### 4. b) Vizsgált lakótelepek a napjainkban

Mára a lakóközösség jelentős cserén ment keresztül, s napjainkban is folyamatosan változik. Ehhez hozzájárul, hogy az itt található lakások közel 1/3-át albérlet útján hasznosítják.<sup>24</sup>

A lakásállományt az építés óta a lehetőségek és igények függvényében kétszer felújították, s a lakók egyénileg, ízlésük szerint további átalakításokat is végeztek. A gépészeti berendezések azonban még mindig korszerűtlennek minősülnek: a vízvezetékek főnyomócsövei ólomalapúak, a szennyvíz-elvezető csövek eternitalapúak, az elektromos hálózatot pedig végletekig túlterhelt alumínium vezetékek alkotják.

Habár a szocreál lakótelepeken mintha megállt volna az idő, néhány változás mégis történt: az utak szélén megjelent a tömeges parkolás, a közintézmények és szolgáltatások jelentős része pedig a '80-as, '90-es évek fordulóján, a rendszerváltással egyidejűleg végleg bezárt.

Az idő múlása és társadalmi átalakulás ellenére a Kerepesi és Nagy Lajos király úti lakótelep több, mint 60 év után is őrzi markáns szocreál karakterét, és jelenleg is számos értékkel rendelkezik, melyek vonzóvá teszik a folyamatosan megújuló lakosság számára.

.A két lakótelep az önkormányzat által elrendelt helyi védettséget élvez.

A következő oldalakon a kérdőívek segítségével összegyűjtött válaszokat elemzem korosztályos megoszlás, zöldterület-használat, intézménnyel való ellátottság, ingatlanpiaci helyzet, értékek, hátrányok és az épületek építészetéről alkotott vélemények szerint.

---

<sup>24</sup> Társasházi közösképvisező elmondása alapján



4. Kerepesi úti lakótelep építése, forrás: fortepan.hu



5. Kerepesi úti lakótelep, 2019, saját fotó

## 5. A vizsgált lakótelepek jellemzői lakók szemszögéből

A Kerepesi úti és Nagy Lajos király úti lakótelepek mai helyzetének felmérésére a mellékletként közölt, 13 kérdéses kérdőívet használtam. A kérdések a szocreál várostervezés és lakótelepek főbb elveinek mai érvényesülését, lakók személyes benyomásait, tapasztalatait járják körbe, néhány statisztikai adat begyűjtésével kiegészülve.

A helyszíni, személyes beszélgetésekre a nem és életkor figyelembevételén kívül (nagyjából olyan arányban legyenek férfiak-nők, idősek-fiatalok a megkérdezettek között, ahogy az utcán a járókelőknél is előfordulnak) teljesen találomra választottam ki az alanyokat. Mikor megszólítottam őket, tájékoztatást adtam arról, hogy építészmérnök hallgató vagyok a Műegyetemen, és kutatást végzek a szocreál lakótelepekkel kapcsolatban. Az első kérdés – mely nem szerepelt a hivatalos kérdőívben –, mindig az volt, hogy környékbeli-e, hiszen a merítésben gyakran szerepeltek olyan személyek is, akik nem a vizsgált lakótelepeken élnek, az ő válaszaik pedig nem generáltak volna hiteles eredményeket.

A kérdőívezést alapvetően szerencsésnek értékelem, mivel a legtöbb megszólított ember, készségesen válaszolt, és szívesen beszélgetett velem a véleményéről, felmerülő problémákról, illetve arról, hogy mi köti a lakótelephez.

Azoknak a személyeknek, akik láthatóan nem sajnálták idejüket, olyan ráadás-kérdéseket is fel tudtam tenni, melyek eredetileg nem tartoztak a kérdőívhez. A helyiek nyitottságának és türelmének köszönhetően rengeteg olyan információ került a birtokomba, melyeket a szakirodalom nem tárgyal.

A következő alfejezetek a kapott válaszokból készített statisztikákat közlik, és azoknak további kibontásával foglalkoznak.

### 5. a) Korosztályok megoszlása

A helyszínen elhaladó emberek becsült kora alapján megfigyelhető, hogy a két lakótelep korosztályos megoszlása jelentősen eltér egymástól.

A Kerepesi út esetében elmondható, hogy egy előregedő lakóteleppel állunk szemben, ahol nagyjából 8 éve kezdődött el a fiatalok letelepedése, melyben az Örs vezér tér 4-6-os társasház képviselője is megerősített. Mivel az idősebb

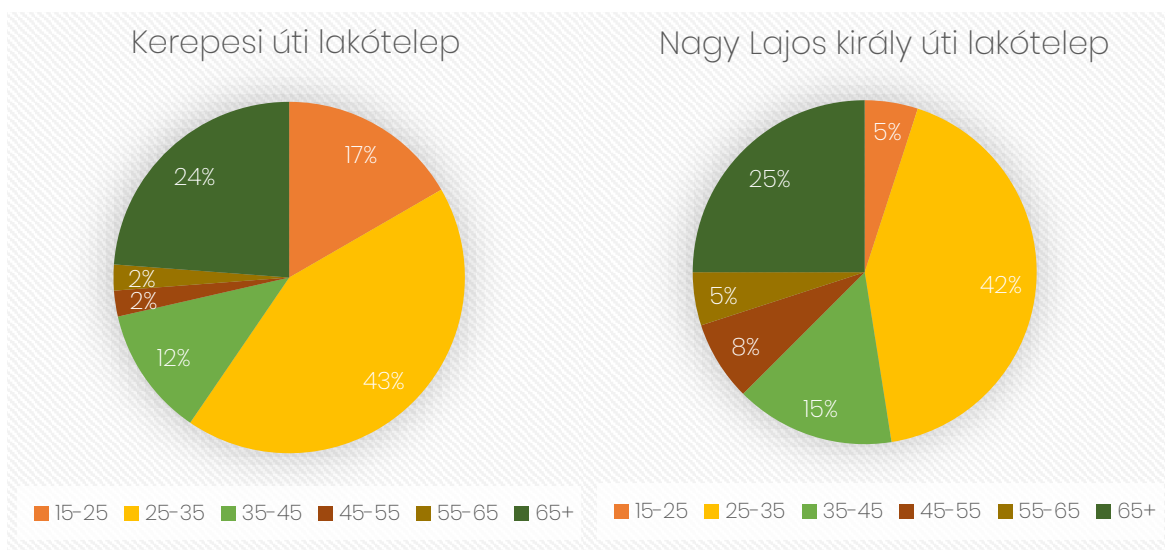
korosztály bizalmatlanabb az utcán őket megszólító személyekkel szemben, így a kérdőívet kitöltők kora ezt kevésbé támasztja alá.

Egy idős, helyi, közgazdasági területen végzett, majd később egyetemi oktatóként tevékenykedő hölgytől tudom, hogy a lakóközösségből gyakorlatilag hiányzik a 40-50 éves korosztály – ezt az állítást viszont igazolja megszólított emberek hozzávetőleges kora is.

Habár pontos adat nem áll rendelkezésemre, az elmondások alapján a legidősebb itt lakó egy 93 éves hölgy a Boglárkertész utcából

Teljesen más tendencia mutatkozik a Nagy Lajos király úti tömbnél, ahol már megtörtént a lakóközösség kicserélődése, és mára a 20-35 éves generáció (fiatal párok és kisgyerekes családok) került túlsúlyba, melyre a helyi lakosok többízben rámutattak.

6. A válaszadók korosztályos megoszlása, a 82 válaszadó becsült életkora alapján



Napjainkra az eredeti, elsőgenerációs beköltözők gyermekei is nyugdíjas korba léptek. Az adatgyűjtés során volt szerencsém több olyan idős emberrel beszélgetni, akik 1956-ban, néhány hónapos korukban szüleikkel jöttek a Kerepesi úti lakótelepre, majd itt is nőttek fel. A ragaszkodást részükről mi sem fejezi ki jobban, mint az, hogy még mindig, ennyi év elteltével sem változtattak lakhelyet.

Kevesebb ilyen személlyel találkoztam a Nagy Lajos király úti lakótelepen. Feltételezhetően ennek hátterében az áll, hogy az átadáskor az itt található lakásokban nagy számban helyeztek el szovjet tisztet, akik egészen a rendszerváltásig laktak a területen.<sup>25</sup> A magyarok számára szélesebb körben csak 1989 után, a privatizációs hullám kezdetével váltak elérhetővé az itt található ingatlanok, így az igazi „elsőgenerációs” lakók száma – kalkulálva a természetes „elvándorlással” is – alacsony lehet.

Az adatokból leolvasható, hogy nem csak az eltérő korosztályok együttéléséből adódóan alakul ki generációs szakadék az itt élők között, de gondolkodásmódjuk alapján teljesen más jellegű hozzáállás fűzi őket a lakótelephez is. Az idősek kevésbé viseltetnek kritikusan a környezettel szemben, ahol fiatalkorukat töltötték, mint azok a 20-30 évesek, akik csak néhány éve élnek a környéken. Azoknál, akik több, mint 40 éve élnek jelenlegi otthonaikban, megjelenik az általános nosztalgikus hozzáállás. *„Együtt öregedtem a fákkal”* – válaszolta egy szépkorú hölgy a kérdésre, hogy miért szeret itt lakni. A legtöbb idős elégedett a jelenlegi lakókörülményekkel, de vissza-visszatérő megjegyzés, hogy *„régén azért sokkal jobb volt”*.

## 5. b) Zöldterületek

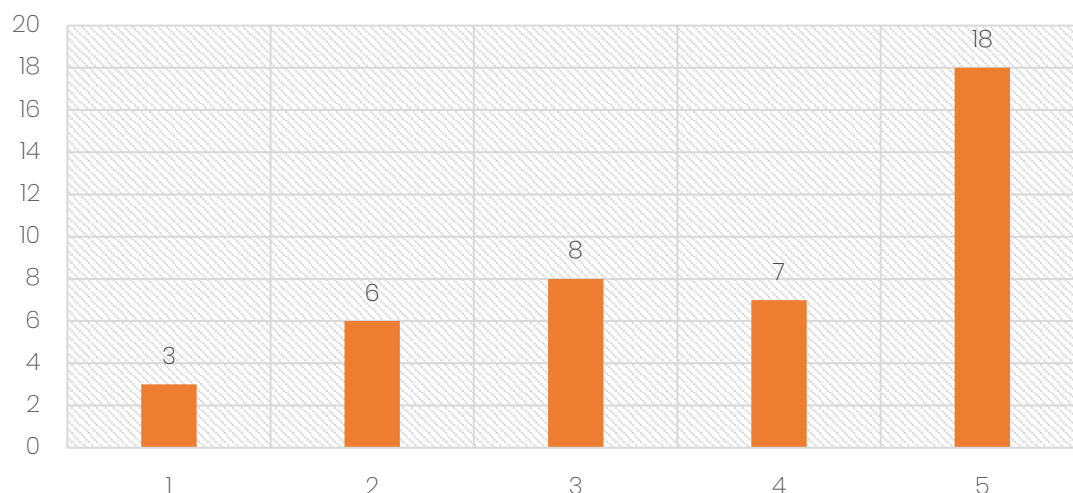
Ahogy a szocreál lakótelepek esetében elő van írva, úgy jelenik meg a nagy, összefüggő zöldterület mindkét vizsgált lakótelep esetében.

A Kerepesi úti tömb meadnervonala több oldalról is zárt, mára kissé elhanyagolt, vadregényes parkokat kerít le az egybefüggő zöldterületekből. Igénybevételük változó, korosztálytól és életviteltől jelentősen függ. Helyszíni benyomásaim alapján a ház öblösödéseiben található, fák és bokrok közé elrejtett padok használata jócskán alulmúlja az átmenő forgalom útjába esőket. Azok, akik mindössze a mindennapi közlekedés során érintkeznek a lakótelepi zöldterületekkel, ezekre a részekre többnyire be sem mennek.

---

<sup>25</sup> Egy helyi férfival való beszélgetés nyomán

7. a Kerepesi úti lakótelep zöldterület-használata ötös skálán értékelve, 42 válasz alapján (1 – nem használja, 5 – mindennapos gyakorisággal használja)



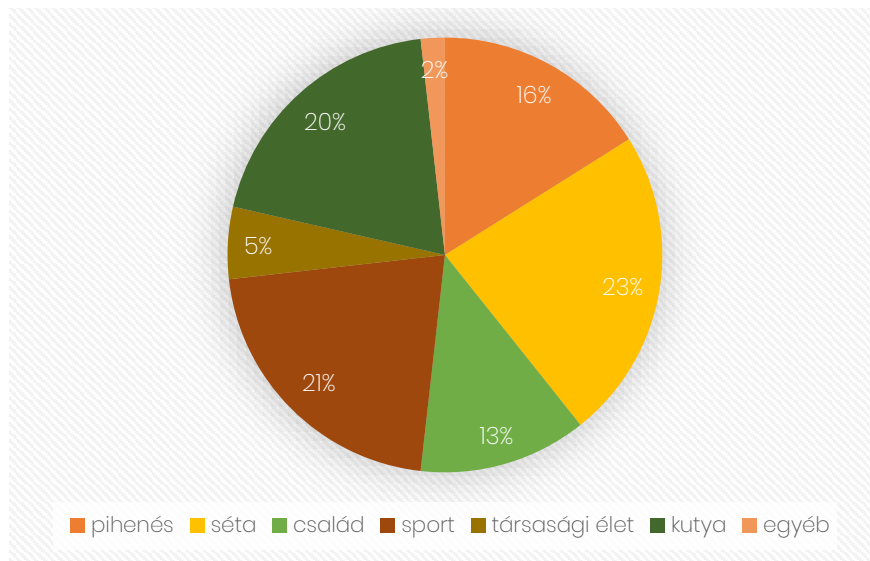
Az általam megkérdezett 42 személy közül 16 ember válaszaik között szerepelt, hogy részben a zöldterületek miatt szeret itt lakni, ám közülük csak 4-en nyilatkozták, hogy ez szerepelt a lakásválasztás szempontjai között.

A válaszadókat arra kértem, hogy jelöljék meg ötös skálán, milyen mértékben használják a rendelkezésre álló zöldterületeket. A kapott értékelések alapján elmondható, hogy az itt lakók jelentős része szívesen tölti szabadidejét a szabadban, 43%-uk mondta, hogy ebből a szempontból maximálisan kihasználja a lakótelep adottságait. Mindössze három személy volt, aki gyakorlatilag sosem él ezekkel a lehetőségekkel. Az alkalmi használók (2-4-ig) 75%-a 35 év alatti, mely összefügghet egyetemi tanulmányokhoz köthető leterheltséggel vagy munkavégzésből adódó elfoglaltsággal.

A nyilvánvaló párhuzam a kutyatartó és/vagy kisgyerekes háztartások és zöldterülethasználat között a válaszadásokban is megmutatkozik. Azon személyek, akik 5-ösre értékelték a használat gyakoriságát, 78%-ban megfelelnek a fenti két kritérium legalább egyikének.

A zöldterület-használat jellegét és a jellemző válaszok közötti megoszlást az alábbi kördiagram szemlélteti. A „család” körcikk magába foglalja a levegőzést és sétálást babakorú gyerekekkel, közös időtöltést játszótéren, illetve a további, családhoz kötődő, kültéri szabadidős tevékenységeket. A pihenés a padokon való ücsörgést, a társasági élet pedig a beszélgetést, közös kikapcsolódást jelenti.

## 8. Zöldterület-használat jellege a Kerepesi úti lakótelepen, 37 válasz alapján



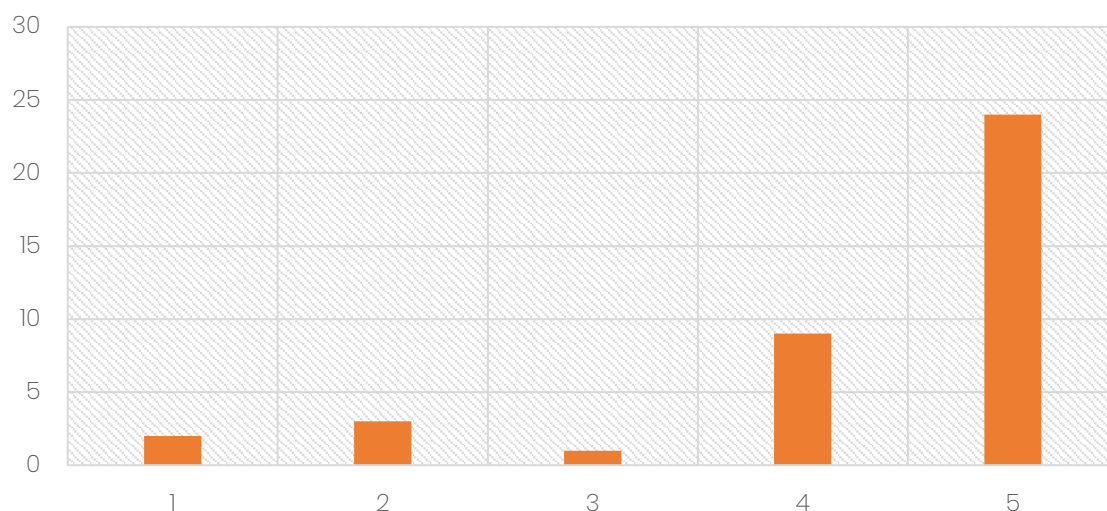
A Nagy Lajos király úti lakótelep beépítése teljesen más jellegű zöldterületeket eredményez, mely a kihasználtság vizsgálata során is megmutatkozik. Az épületek által, cour d'honneurként közrezárt Wass Albert tér (korábbi Pákozdi tér) az átmenő forgalmat is bevonja a zöldterület használatába, ezt demonstrálja a fűbe taposott, gyalogos útvonalat jelző csapás is.

Ezen a helyszínen jóval kevesebben, 40 válaszadóból csak 7-en nyilatkozták, hogy szempont volt a lakásválasztáskor a zöldterületek közelsége, és 10 személy válaszaik között jelent meg annál a kérdésnél, hogy miért szeretnek itt lakni.

A Kerepesi úti lakóteleppel ellentétben itt a zöldterület-használat gyakoriságát mérő kérdésre adott válaszok jóval szélsőségesebbek, eltolódnak a magasabb értékek felé. A válaszadók több mint fele, pontosan 61%-a nyilatkozta, hogy maximálisan kihasználja a zöldterületi adottságokat. Az aktív zöldterület-használók korosztályos megoszlása szintén sokkal színesebb, mint a korábban vizsgált lakótelepnél.



9. A Nagy Lajos király úti lakótelep zöldterület-használata ötös skálán értékelve, 40 válasz alapján  
(1 – nem használja, 5 – mindennapos gyakorisággal használja)

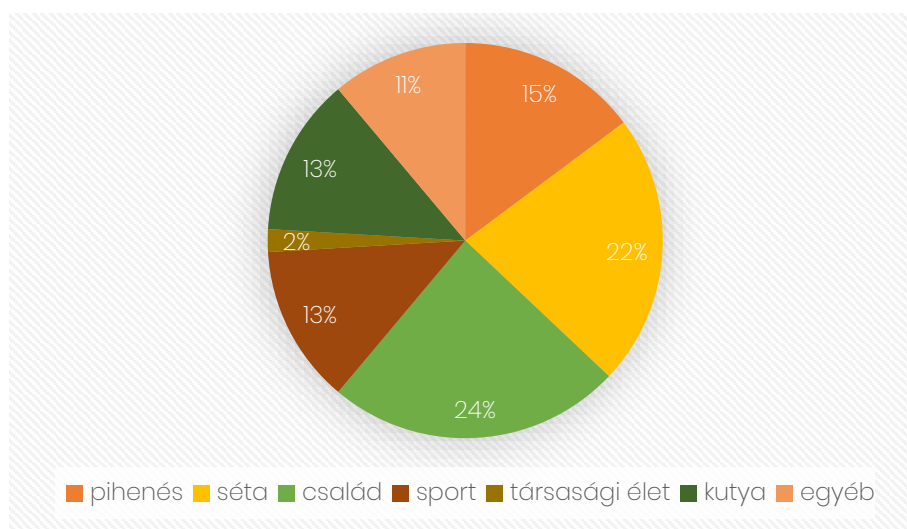


A lakótelepen jelenleg egy játszótér található, melyet előszeretettel használnak a környékbeliek, nem csak közvetlenül a lakótelepen élők. Viszonyítva a '70-80-as évekhez, mikor gyakorlatilag minden ház mögött volt legalább egy homokozó<sup>26</sup>, a mai állapot jelentős visszaesést mutat. Több szülő is említette, hogy véleményük szerint egy-két új játszótér telepítésével nem csökkenne a jelenlegi kihasználtság, hiszen ezek vonzáskörzete viszonylag nagy. Más lakók véleménye szerint az ablakokhoz közeli játszótér csökkenti a lakás értékét, ezért van, hogy csak késő ősszel és télen kezdik el azokat árulni, mikor a hideg miatt már kevesebb kigyerek van a szabadban.

A zöldterülethasználat jellegére vonatkozó felsorolásoknál többen neveznek meg „egyéb” tevékenységeket, mint például olvasás, sütögetés, kertészkedés. Ez utóbbit dicséri a házak előtt kialakított számos kiskert is.

<sup>26</sup> Helyszíni interjú alapján

10. Zöldterület-használat jellege a Nagy Lajos király úti lakótelepen, 35 válasz alapján



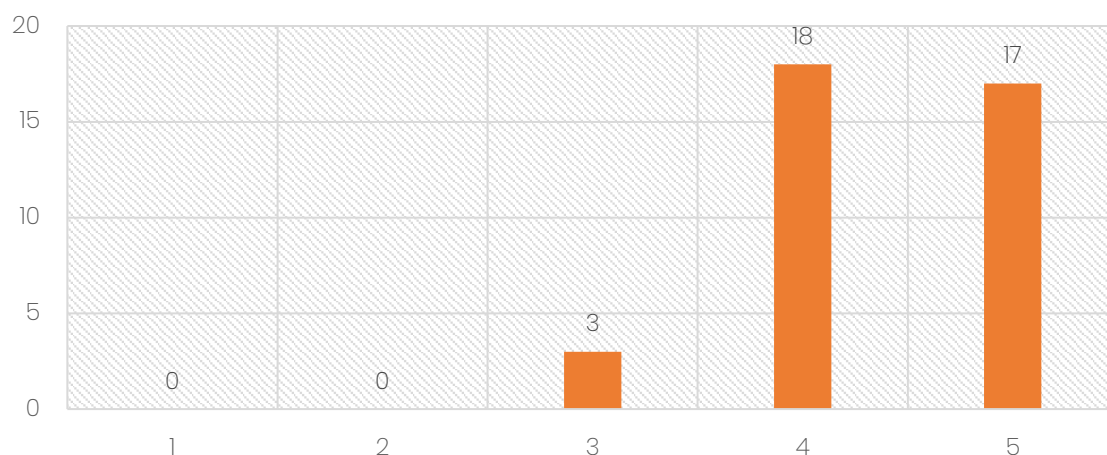
### 5. c) Intézménnyel való ellátottság

Az intézménnyel való ellátottság szintén alapvető szempont szocreál lakótelepek esetében. A kérdőív során a megkérdezetteknek ötös skálán kellett értékelniük, mennyire elégedettek, illetve ha szeretnék mindennapos ügyeiket intézni, emiatt mennyit kell utazniuk, esetleg meg tudják-e helyben, sétatávolságon belül oldani.

A Kerepesi úti lakótelepen 38 ember adott választ a kérdésre, az egy évnél kevesebb ideje itt élők jellemzően nem szerettek volna erről nyilatkozni, mert rövid ittlakásuk alatt még nem volt lehetőségük ezt teljeskörűen kitapasztalni. A válaszok alapján kiszámított átlag 4,37, ami a lakók általános elégedettségét illusztrálja.

Habár az idősek hangsúlyozták, hogy régen ennél sokkal több intézmény és üzlet működött a környéken, napjainkban sem rossz a helyzet – kiválóan szemlélteti ezt az, hogy egyetlen válaszadó sem adott 1-est vagy 2-est a kérdésre.

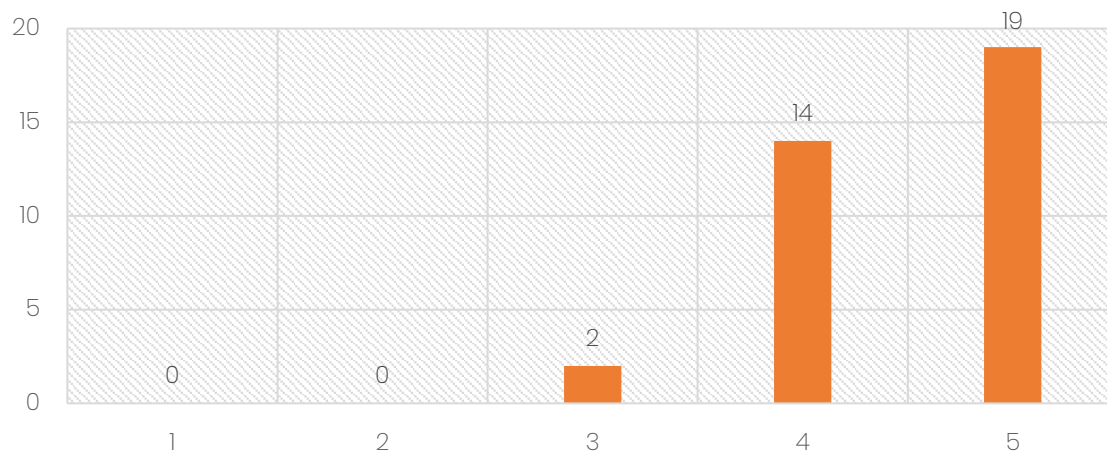
11. Kerepesi úti lakótelep intézménnyel való ellátottságának értékelése ötös skálán,  
38 válasz alapján  
(1 – egyáltalán nem elégedett, 5 – nagyon elégedett)



A fenti állítások vonatkoztathatóak a Nagy Lajos király úti lakótelepre is, ahol az átlagos érték 4,48, tehát szintén nagyfokú elégedettséget sugall.

A közelben található iskola, óvoda és bölcsőde is. A válaszok alapján a lakótelepen élők nagy része ezekbe az intézményekbe járt gyerekként, illetve a gyerekeit is bizalommal iratná ide. Hiányosságként jelenik meg a posta, mely elérése miatt a többet kell utazni, mint az a lakók egy részének kényelmes lenne – ez nagyjából negyedóra sétányi távolságra található, ami az idősebb korosztály számára már megterhelőnek bizonyul.

12. Nagy Lajos király úti lakótelep intézménnyel való ellátottságának értékelése ötös skálán,  
35 válasz alapján  
(1 – egyáltalán nem elégedett, 5 – nagyon elégedett)



Az összesen 82 válaszadóból 18 emelte ki, hogy részben a jó intézménnyel való ellátottság, illetve közelben található szolgáltatások miatt szeret itt élni, és 9 ember említette lakásválasztási szempontnál, hogy a közelben minden (beleértve a munkahelyet is) elérhető. A számokból úgy látszik, az intézmények közelségét minden lakó élvezi, de csak mint járulékos haszon, mert elsősorban nem ez vonzza a vizsgált területeken az embereket a szocialista realista lakótelepekre.

A fenti eredményektől függetlenül a régebb óta itt élő, idősebb korosztály részéről gyakori válasz volt, hogy habár most is jobb a helyzet, mint sok más lakótelepen, régen sokkal több szolgáltatóegység és intézmény működött a környéken – a rendszerváltás után rengeteg bezárt, közülük némely ma is hiányt képez (pl. javítóműhelyek).

## 5. d) Ingatlanpiaci helyzet

A kutatásban résztvevők arra a kérdésre, hogy miért pont a jelenlegi lakásukba költöztek, nagyon sokszínű válaszokat adtak.

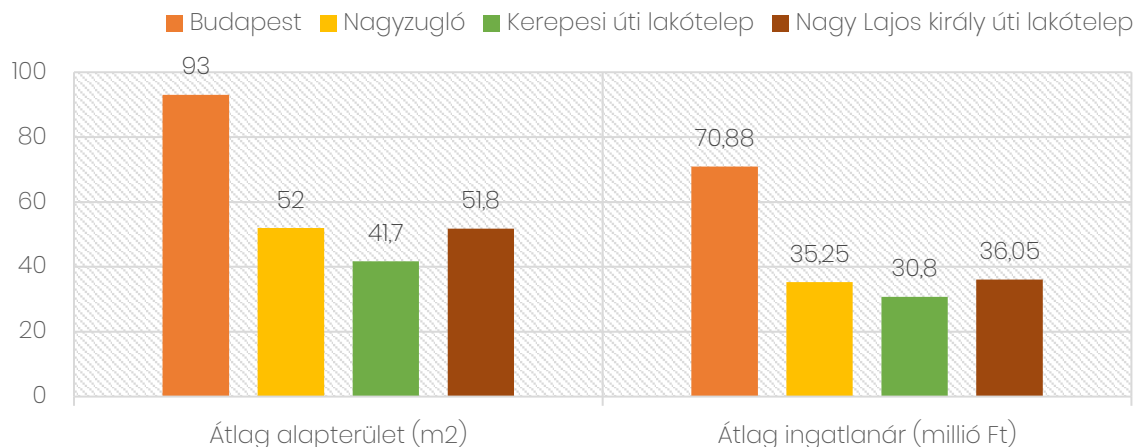
A Kerepesi úti lakótelepen visszatérő jelenség volt, hogy a kedvező lakásárak vagy bérleti díjak vonzották ide a lakókat – 42 megkérdezettből 11 fő számára volt ez a fő indok a lakásválasztásnál. Ha az alább található 13-as számú diagramot elemezzük, nagyon jól látszik, hogy az átlag ingatlanárak a Kerepesi úti lakótelepen a zuglói átlagár<sup>27</sup> alatt vannak – ám az átlag alapterület figyelembevételével máris nem tűnik olyan kedvezőnek az ottani lakások ára, hiszen az adott időszakban meghirdetett lakások<sup>28</sup> árából és alapterületéből kalkulálva a zuglói, sőt, budapesti átlag négyzetméterárát<sup>29</sup> is meghaladják. Ahogy a diagram is mutatja, a Nagy Lajos király úti lakótelepi lakásokhoz nagyobb alaprajzi méretük miatt arányosan magasabb összegért lehet hozzájutni, feltehetőleg ez az oka, hogy itt már csak szórványosan hivatkoztak a kedvező lakásárakra a megkérdezettek. Egy helyi férfi elmondása alapján az egyetemi campusok közelsége miatt az elmúlt években ugrásszerűen emelkedtek a bérleti díjak, ezt is alátámasztja, hogy a kedvező albérleti lehetőségeket is 40 válaszadóból csak 2 fő említette.

---

<sup>27</sup> forrás: <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest,%20XIV.%20ker%C3%BClet/Nagyzugl%C3%B3>

<sup>28</sup> forrás: [ingatlan.com](https://www.ingatlan.com)

<sup>29</sup> forrás: <https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest,%20XIV.%20ker%C3%BClet/Nagyzugl%C3%B3>  
<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest>

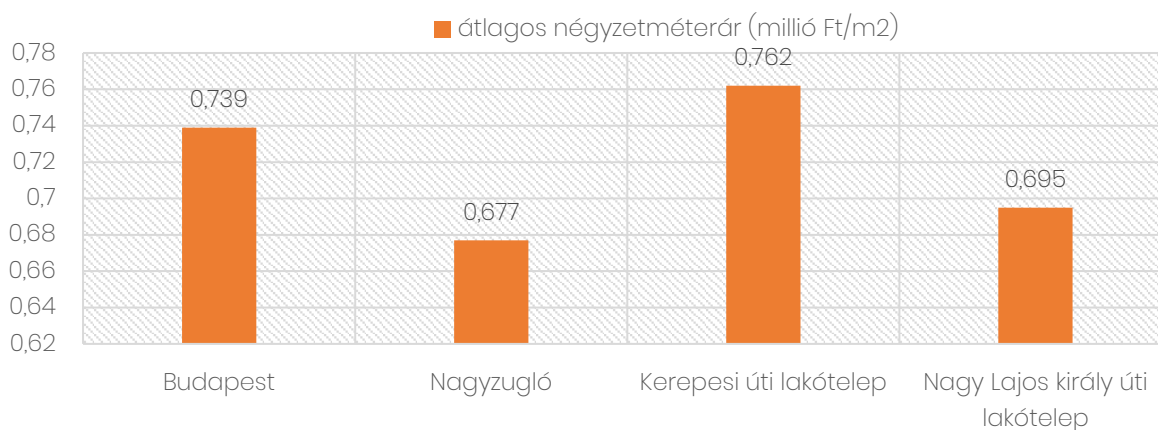


### 13. Átlag alapterületek és ingatlanárak összehasonlítása

forrás: <https://ingatlan.com>

<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest,%20XIV.%20ker%3BClet/Nagyzugl%C3%B3>

<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest>



### 14. Átlagos négyzetméterárak összehasonlítása

forrás: <https://ingatlan.com>

<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest,%20XIV.%20ker%3BClet/Nagyzugl%C3%B3>

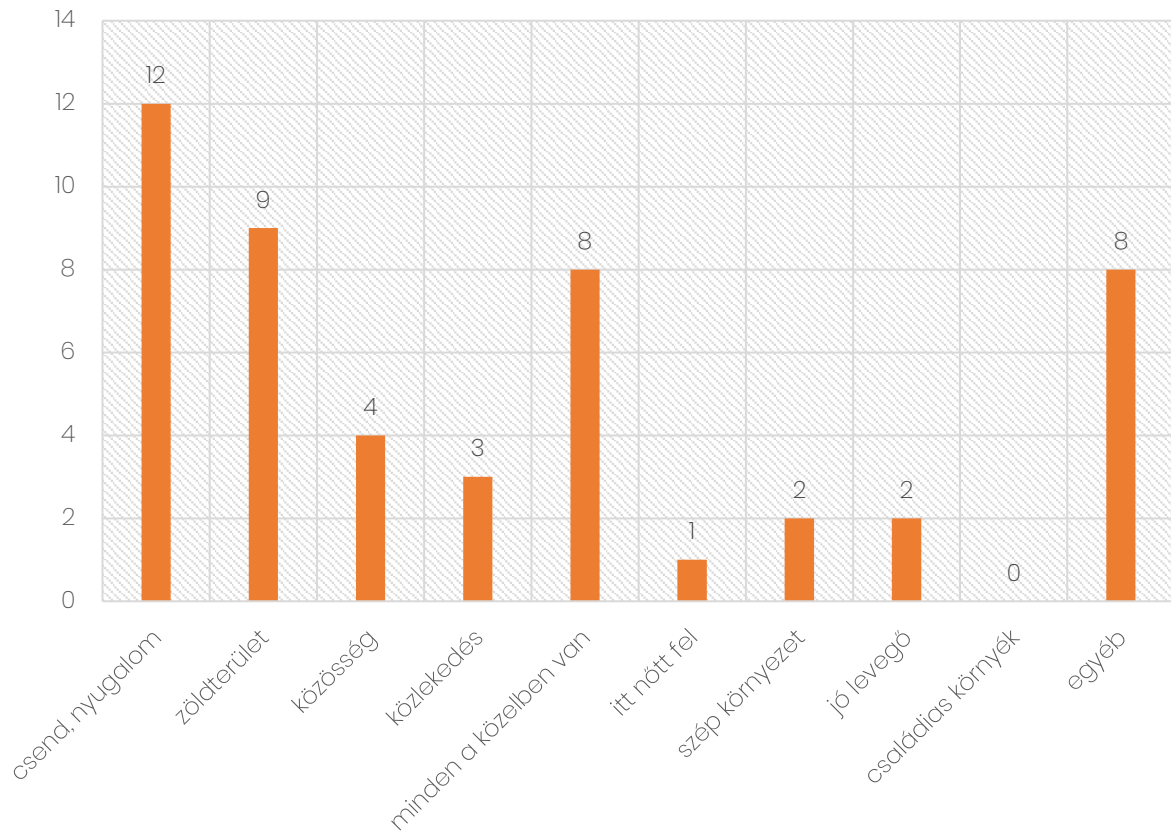
<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest>

## 5. e) Értékek, hátrányok

A szocreál lakótelepek ellentmondásos megítélésének dacára a kapott válaszok azt mutatják, a lakók túlnyomó többsége szeret itt élni. A Kerepesi úton 93%, a Nagy Lajos király úton 85% adott pozitív választ az erre irányuló kérdésre.

Az alábbi diagramokon a „Miért szeret ezen a lakótelepen lakni?” kérdésre adott jellemző válaszok aránya látható.

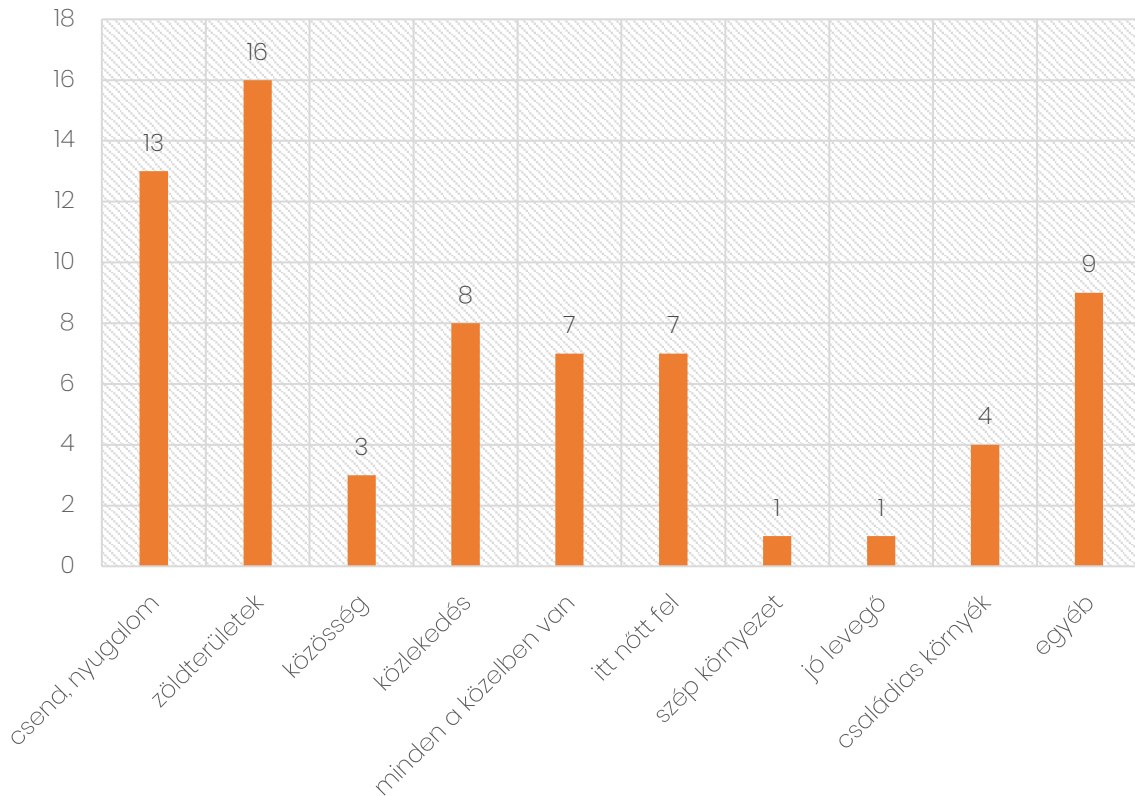
15. Miért szeretnek az emberek a Kerepesi úti lakótelepen lakni?  
jellemző válaszok, 35 visszajelzés alapján



Az „egyéb” kategória az egyedi eseteket foglalja magába, mely a Kerepesi úton az alacsony épületmagasság (1 fő), kisvárosias jelleg (1 fő), biztonságos közeg (1 fő), játszótér közelsége (1 fő), olcsó lakás (1 fő), kevés hajléktalan (1 fő), városközpont közelsége (1 fő), közeli munkahely (1 fő), közeli bevásárlóközpont (1 fő) voltak.

Nagy Lajos király útja esetében az „egyéb” az alábbi feleleteket gyűjti magába: tágas utcák, terek (1 fő), közel a belváros (1 fő), tiszta közterek (1 fő), Zugló mint kedvelt városrész (1 fő), biztonságos környék (1 fő), kisvárosias jelleg (1 fő), jó infrastruktúra (1 fő).

16. Miért szeretnek az emberek a Nagy Lajos király úti lakótelepen lakni? jellemző válaszok, 35 visszajelzés alapján



Az statisztikák alapján kijelenthető, hogy a szocreál lakótelepek legnagyobb értéke még mindig a csendes, zöld környezetben, valamint a szolgáltatások és intézmények közelségében rejlik, ahogy ezt a tervezésükkor lefektették.

Meglepő eredmény, hogy előzetes vélekedésemmel ellentétben viszonylag kevesen emelték ki a közlekedést preferenciájukként. Valószínűsíthető, hogy a jó intézményi ellátottság miatt a lakók többsége helyben intézni mindennapi ügyeit vagy már nyugdíjas korba lépett, emiatt nincs rászorulva tömegközlekedés igénybevételére, valamint a az idősebb.

A kérdőív egy másik kérdése a költözési szándékot mérte. Erre azért volt szükség, hogy feltárhassam a következőket:

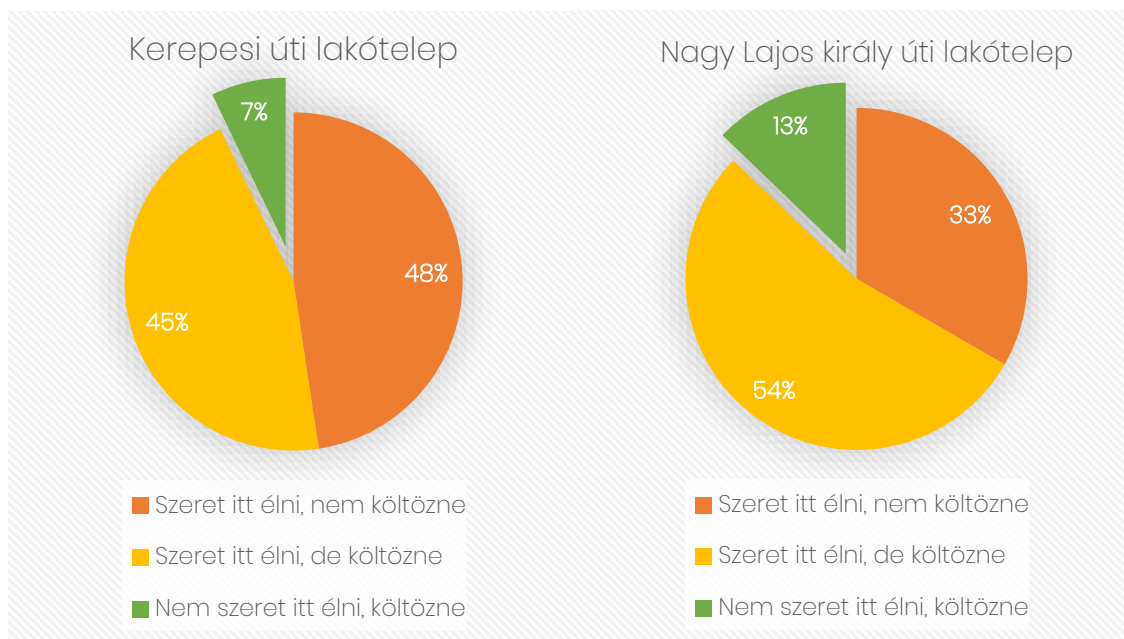
- o Mik azok a tényezők, melyek a lakótelep elhagyására készítetnek egy olyan személyt, aki szeret itt élni?
- o Mi az, mely a vizsgált területeken nem áll rendelkezésre, azonban más lakótelep biztosíthatja az ott élők számára?

A korábban közölt adatok már megmutattatták, hogy a helyiek jelentős része szeret itt élni, azonban az elégedettségi fokot újabb megközelítésből jellemzi, hogy a Kerepesi úton a válaszadók nagyjából felében meg sem fogalmazódik a költözés gondolata. A 39 ember közül, akik elmondásuk szerint szeretnek itt élni, 16 fő ragaszkodik annyira már meglévő otthonához, hogy nem költözne el innen, és 4 fő mondta, hogy mivel még újak a környéken, nem rendelkeznek ilyen jellegű távlati tervekkel. A fennmaradó 19 főből, akik gondolkoztak már a lakótelep elhagyásán, 14 fő 35 év alatti. Nekik erre irányuló szándékuk mögött leginkább a családalapítás áll, melyhez nem adottak a körülmények a minimális alapterületű, egy-kétszobás lakásokban, így nagyobb ingatlanokban, vidéki kertesházakban tudnák elképzelni a jövőjüket.

A Nagy Lajos király úti lakótelepen a fiatalabb lakóközösségből kifolyólag nagyobb mobilitás tapasztalható. A kérdésre válaszoló 39 emberből 34 szeret itt élni, közülük pedig 21 főben megfogant már legalább egyszer az elhatározás a költözésre. A 21-ből 13 fő a 35 év alatti korosztályba tartozik, akik továbblépési szándékukat a családalapítással, saját lakás iránti vágygal indokolják.

Azok, akik nem szeretnek a vizsgált lakótelepeken élni, mindkét esetben a nagyvárosi közeget kifogásolják. Olyan választípus nem született, hogy valaki nem szeret itt élni, ennek ellenére maradna.

17. Költözési szándék, 82 válasz alapján





A megítéléssel kapcsolatosan fontos tárgyalni a negatívumokat is, melyek taszítóak lehetnek a lakók számára.

A válaszadók között többen is hangsúlyozták, hogy idős korukra jelentősen megnehezíti számukra a mindennapi életet a liftek és bármely más akadálymentesítés hiánya. Ezen hátrány ellenére a legtöbben kitartanak megszokott lakásuk mellett, idős korukra már nem kívánnak másik ingatlan vásárlásába pénzt fektetni, új közösségbe beilleszkedni vagy teljesen új közeggel megismerkedni.

A repülőgépek zajára is számos panasz érkezett. 2018 nyarától a Liszt Ferenc repülőtérre érkező gépek egy kötött útvonalon, a Nagy Lajos király útja felett közlekednek<sup>30</sup>, ezzel Zugló a repülőtér légifolyosójává vált. Hogy alátámaszthassam a helyzet kritikusságát, végeztem egy számolást az egyik hétköznap délután: két és fél óra leforgása alatt 12 repülőgép zúgott el a fejem felett.

Az '50-es években épült házakkal szemben energetikai problémák is adódnak, melyekről több fiatal helybéli is beszámolt. A lakásokat a magas közüzemi számlák mellett sem lehetséges komfortosra felfűteni, illetve a korszerűtlen elektromos hálózat, elöregedő vezetékek is kellemetlenségeket okoznak a lakóknak.

A lakások mérete sem felel meg minden esetben a jelenkor kívánalmainak: a legtöbb ember nagyobb otthonra vágyik, míg mások plusz szobákra, logikusabb elrendezésre. Többen bírálták – különösképpen a Nagy Lajos király úti lakótelepen –, a zsákszobás kialakítást, véleményük szerint más helyiségkapcsolatokkal ideálisabb lenne lakásuk. (A további felmerülő építészeti szempontokat a következő alfejezetben részletezem.)

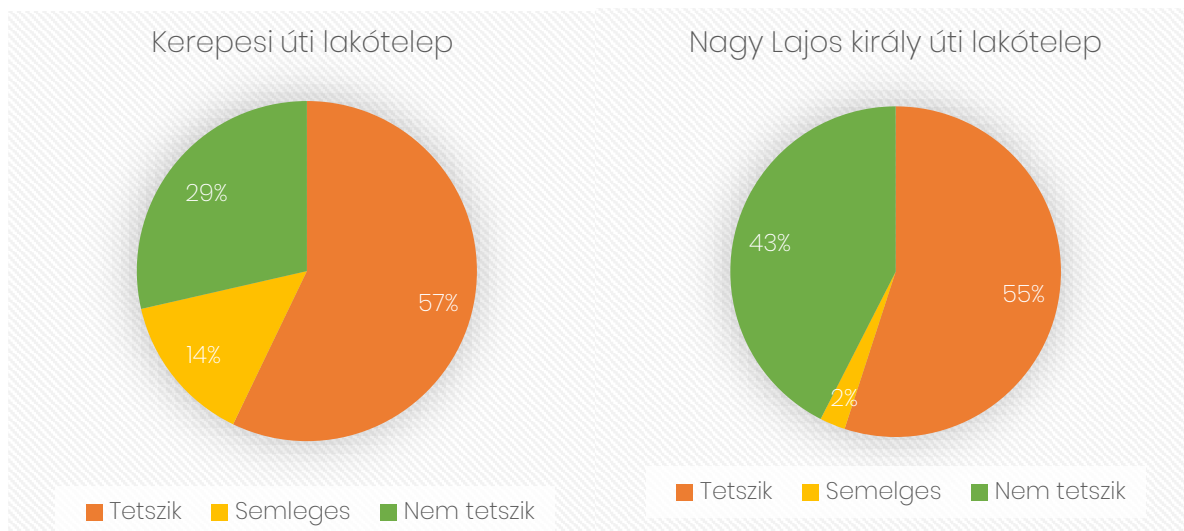
---

<sup>30</sup> [https://index.hu/belfold/budapest/2018/11/28/zuglo\\_repulogep\\_zajszennyezes\\_liszt\\_ferenc\\_repuloter\\_legifolyoso/](https://index.hu/belfold/budapest/2018/11/28/zuglo_repulogep_zajszennyezes_liszt_ferenc_repuloter_legifolyoso/)

## 5. f) Építészeti formálás értékelése

A kérdőív 10. kérdésétől az építészeti kialakítással kapcsolatos gondolatokat és véleményeket térképeztem fel.

18. Vélemények lakótelepek házainak külsejéről, homlokzatáról, 82 válasz alapján



A válaszokból általánosan leszűrhető, hogy a lakók többsége nem érez összeférhetetlenséget a stílussal, sokkal inkább a házak állapota, potyogó vakolat, korszerűtlen nyílászárók zavarják őket. Az, hogy a renoválást milyen mértékben igénylik a környékeliek, teljesen egyéni függő. Sokaknak a kopott homlokzatok ellenére is tetszenek az épületek, bár a szükséges felújítások végrehajtásával még inkább vonzóbbnak találják. A Kerepesi úton a 42 megkérdezettből 24 főnek rokonszenvesek az épületek külsőleg, ebből 10-en említették az alapos külső helyreállítás szükségességét. A Nagy Lajos király úti lakótelepen, ahol a vakolat sok tömbnél már a tégláig pergett, a 40 megkérdezettből 22-en választották, hogy alapvetően tetszenek nekik az épületek, belőlük pedig 20-an gondolják azt, hogy az állapotukon mielőbb javítani kellene.

Azok a személyek, akik negatívan nyilatkoztak az épületekről, főleg a lepusztult homlokzatokat kifogásolják. A Kerepesi úton csupán 5 fő volt az, aki a házak stílusát változtatná (modernre vagy a belvárosra jellemző eklektikára, esetleg mediterrán hangulatúra), a Nagy Lajos király úti lakótelepen 17-ből 10 fő mondta, hogy a rossz állapotú vakolat miatt nem tetszenek neki az itteni házak. A fennmaradó 7 fő volt csak, aki a stíluson vagy a színen módosítana, ha tehetné.

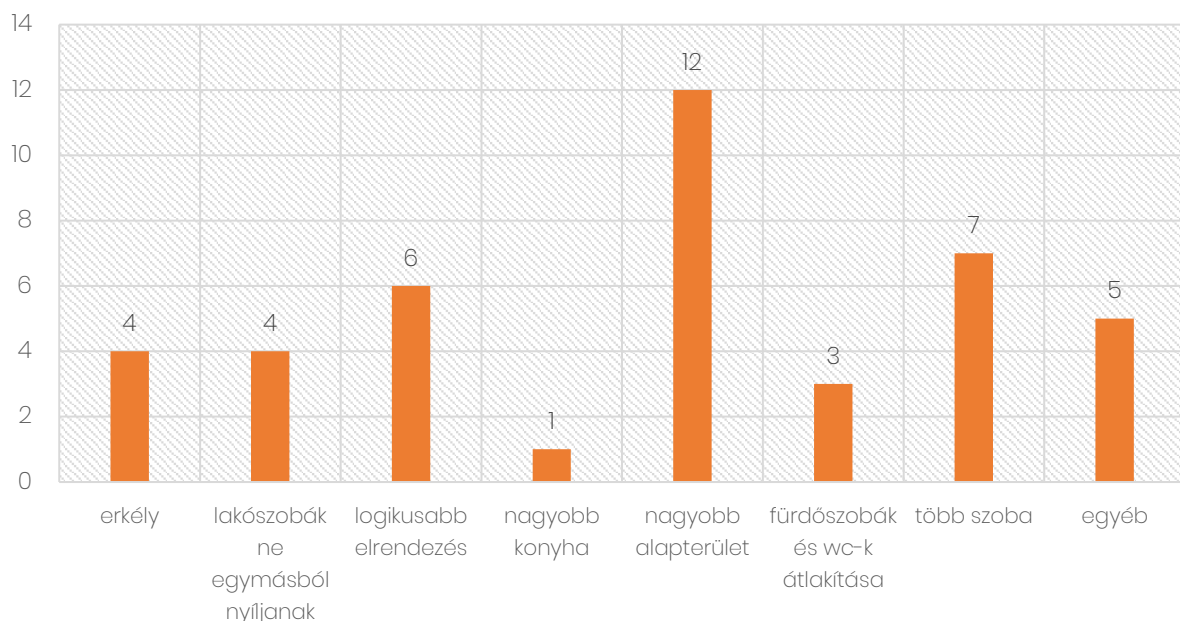
Jelenleg az egyik Nagy Lajos király úti tömbben a lakók közös összefogással próbálják előteremteni a felújításhoz szükséges anyagi forrásokat. Egy ott élő hölgy megosztotta velem, hogy a társasházi közgyűlés létrehozott egy alapot a homlokzat helyreállításának megvalósítására. A helyzet azért sürgető, mert – egy helyi férfi elmondása alapján – utoljára a 80-as években történt általános felújítás.

A kutatásban résztvevő 82 embernek szánt utolsó kérdés az volt, hogy ha tehetnék, milyen változtatásokat végeznének el a lakásuk belső elrendezésben. A vizsgálat a feltevésen alapult, tehát nem számítottak az anyagi vagy fizikai korlátok, csak az, hogy mire lenne szükség ahhoz, hogy komfortosabbnak érezzék otthonukat.

A két helyszínen kapott válaszokban közös volt, hogy az egyik leggyakoribb felmerülő igény a nagyobb alapterület, mely összhangban van a szocreál lakótelepekre jellemző takarékos alaprajzi méretekkel.

A Kerepesi úti lakótelep egy-kétszobás lakásai mellett 28% említette, hogy egy szobával többet még tökéletesen ki tudnának használni, illetve 14%-nál a logikusabb helyiségkapcsolatok, 10%-nál a zsákszobás kialakítás feloldása iránti vágy is megjelent.

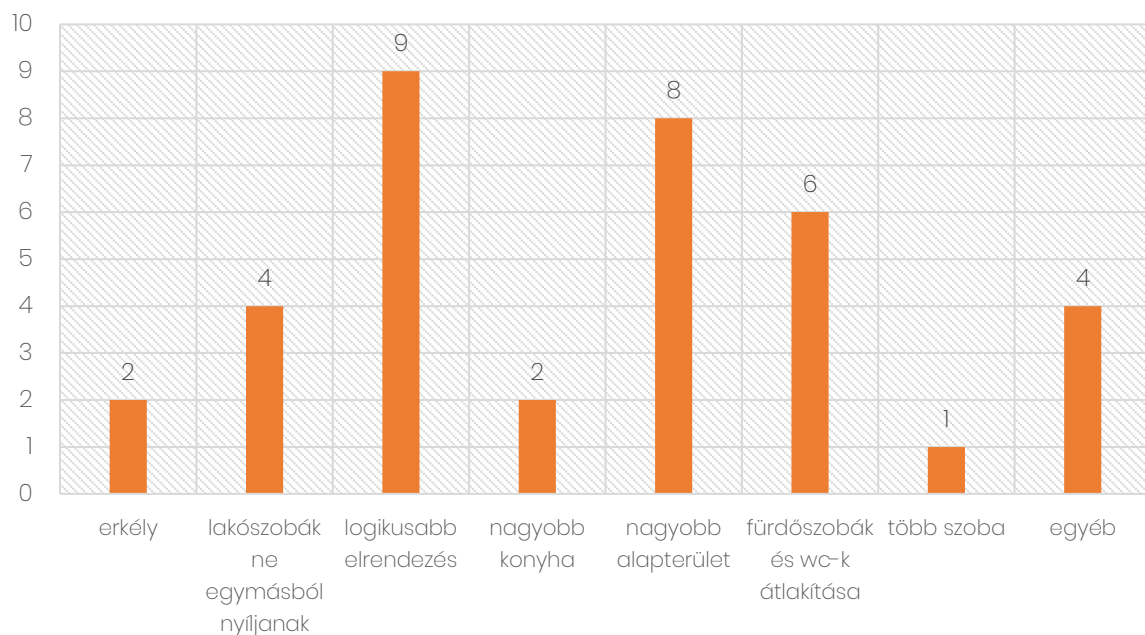
19. Kívánt átalakítások a Kerepesi úti lakótelep lakásaiban, 42 válasz alapján



A Nagy Lajos király úti lakótelepen nagyobb számban találhatóak zsákszobás lakások, ezzel korrelálnak a válaszok is. A legsűrűbben ismételt változtatási igény a logikusabb elrendezés, ezek mellett sokszor – esetlenül ugyanazon személy szájából – elhangzott az is, hogy a lakószobáknak külön bejárat kellene. A fürdőszobákat és wc-eket is szívesen átalakítanák, bár az ezekre irányuló változtatási szándékok széles spektrumon mozognak, és leginkább az egyén ízlésétől függenek: akinek fürdőkádja van, zuhanyzót szeretne, s van, aki éppen fordítva. Egy hölgy kiemelte, hogy optimálisabb lenne nem a lighthofra kiszellőztetni a fürdőszobát, míg más lakásoknál az okoz kellemetlenségeket a mindennapokban, hogy a vizesblokk két ajtó keresztül is megközelíthető.

Az egyéb válaszok leginkább a saját preferenciákat és egyedi problémákat tükrözik: egy hölgy a cserépkályhák kéményeitől szabadulna, egy földszinti lakos szeretné, ha nem lenne leárnyékolva lakása. Ketten is említették, hogy amerikai konyhás lakást szeretnének, míg más inkább elzárkózna ezektől.

20. Kívánt átalakítások a Nagy Lajos király úti lakótelep lakásaiban, 40 válasz alapján



A vizsgált lakótelepek házairól tehát összességében elmondható, hogy külsejük szempontjából napjainkban a legnagyobb probléma nem az építészektől utasításokon keresztül „kierőszakolt” szocreál homlokzat, sokkal inkább azok elhanyagoltsága.

A belső elrendezés hibái ezzel szemben mélyebben gyökereznek. A szocialista realizmusra jellemző kényszeres törekvés a gazdaságosságra sok esetben az élettér olyan jellegű korlátozását eredményezte, mely már akkor sem, és 60 év távlatából nézve sem felel meg az „indokolt lakásszükségletének”, különösképpen nem napjaink társadalma számára



21. Archív fotó, Nagy Lajos király úti lakótelep  
*forrás: fortepan.hu*



22. Nagy Lajos király úti lakótelep, 2019  
*saját fotó*

## 6. Összegzés

Dolgozatomban azt vizsgáltam, milyen megítélése van az '50-es években épült szocreál lakótelepeknek, mennyire felelnek meg a mai kor igényeinek.

A történelmi kontextus áttekintése során tárgyaltam a szocialista realizmus előzményeit, illetve a világháború miatti lakáshiányt és az '50-es évek erőltetett iparosítása eredményeképp városba özönlő munkásság nyomán fellépő lakásigényt.

Az iparra fordított összegek mellett a lakásépítésre csak elhanyagolható mértékű állami támogatást szántak. Mivel a lakáshiányt aránytalanul kicsi keretből kellett megoldani, így az újonnan épülő lakóházak kialakításakor kardinális szerepet játszott a gazdaságosságra való törekvés.

A másik tényező a tervezés során a szocreál alapelveinek való megfelelés volt, tehát a Sztálini elképzelés szerint „tartalmában szocialista, formájában nemzeti” épületeket kellett létrehozni. A szocialista tartalom az osztályellentétek feloldásában, munkások által a munkásság részére épített otthonokban, valamint az épületek homlokzatán megjelenő, többnyire munkásalakokat ábrázoló képzőművészeti alkotásokban és köztéri műtárgyakban nyilvánult meg. A nemzeti formát a szocialista realizmusban reinkarnálódott – vélekedés szerint a népi ízlést legmegfelelőbben tükröző – klasszicista jegyek (timpanonok, oszlopok, ablakkeretezések) hordozták.

A szocialista realista lakótelepek nemcsak az épületek stílusáról és a szigorú, végletekig szimmetrikus beépítésről, hanem a lakókörnyezet jellegzetes kialakításáról is felismerhetőek – nagy, közös zöldterületek, sétatávolságon belül elérhető alapfokú intézmények és szolgáltatások, valamint előnyös közlekedési kapcsolatok jellemzik őket.

Az vizsgálat tárgyául választott Kerepesi úti és Nagy Lajos király úti lakótelep mai működését helyiek megkérdezésével derítettem fel. A járókelőket egy 13 kérdésből álló kérdőív kitöltésére kértem, melynek válaszaiból készített statisztikák segítségével kiválóan jellemezhető a helyzet napjainkban.

A kapott eredmények megmutatták, hogy a lakók ma is nagyra értékelik a zöldterületeket, az ezekből adódó lehetőségekkel pedig a többség rendszeresen élni is szokott. A lakótelepek intézményi aspektusból vizsgálva szintén kiemelkedőnek mondhatók, az ötös skálán történő értékelés során a válaszok átlaga mindkét esetben meghaladta a 4,3-at.

A megkérdezettek túlnyomó része szereti a környezetet, szívesen lakik itt, ám többekben felmerül az igény nagyobb vagy optimálisabb elrendezésű lakások iránt. A kérdőív eredményeiből továbbá kiderült, hogy a sokak által bírált szocialista realista épületek külsőleg alapvetően megfelelnek a lakók ízlésének, ám mind egyetértenek abban, hogy homlokzatuknak alapos felújításra lenne szüksége.

Összegzésül elmondható, hogy a mai igények nagyobb fokú kiszolgálása és a szélesebb közönség megnyerése érdekében elsősorban a házak energetikai korszerűsítését, homlokzatuk helyreállítását kell megtenni. Másodsorban lehet foglalkozni a lakásbelső kérdéskörével, melyek egyéni igényekre szabott átalakítása már önszerveződő módon, évekkel ezelőtt megkezdődött.



## 7. Irodalomjegyzék

- 1952. évi 4. törvényerejű rendelet egyes házingatlanok állami tulajdonba vételéről
- Kacsenyák Ferenc: A lakásépítés problémáinak finanszírozásának problémái és egyes módszerei, Budapest, 1961
- Keller Márkus: Szocialista lakhatás? A lakáskérdés az 1950-es években Magyarországon, L'Harmattan Kiadó, 2017
- Körner Zsuzsa-Nagy Márta: Az európai és magyar telepszerű lakásépítés története 1945-től napjainkig, Terc Kiadó, 2006
- Magyar Értelmező Kéziszótár, Akadémiai Kiadó, 1982
- Prakfalvi Endre-Szücs György: A szocreál Magyarországon, Covina Kiadó, 2010
- Romsics Ignác: Magyarország története a XX. században, Osiris Kiadó, 2010
- Statisztikai Szemle 1951/5
- Weiner Tibor: Sztálinváros szocialista város, Építés-építészet, 1951. 11-12.

## 8. Kép- és ábrajegyzék

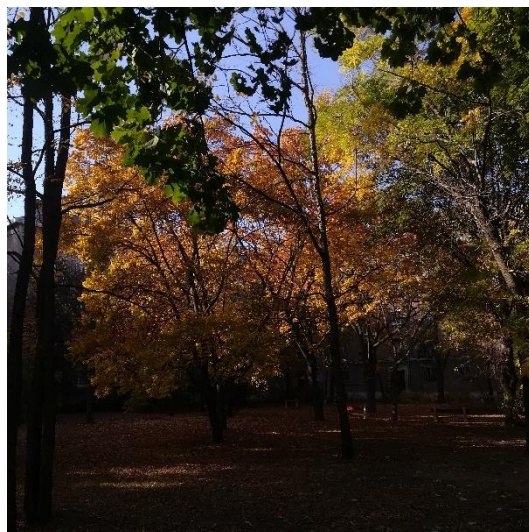
1. Lakótelepek lokációja – térkép, 14.
2. Kerepesi úti lakótelep, beépítési rajz – ábra, 16.
3. Nagy Lajos király úti lakótelep, beépítési rajz – ábra, 16.
4. Kerepesi úti lakótelep építése – fotó, 18.
5. Kerepesi úti lakótelep, 2019 – fotó, 18.
6. Korosztályos megoszlás – diagram, 20.
7. A Kerepesi úti lakótelep zöldterület-használata ötös skálán értékelve – diagram, 22.
8. Zöldterület-használat jellege a Kerepesi úti lakótelepen – diagram, 23.
9. A Nagy Lajos király úti lakótelep zöldterület-használata ötös skálán értékelve – diagram, 24.
10. Zöldterület-használat jellege a Nagy Lajos király úti lakótelepen – diagram, 25.
11. Kerepesi úti ltp. intézménnyel való ellátottságának értékelése – diagram, 26.
12. Nagy Lajos király úti ltp. intézménnyel való ellátottságának értékelése – diagram, 26.
13. Átlag alapterületek és ingatlanárak összehasonlítása – diagram, 28.
14. Átlagos négyzetméterárak összehasonlítása – diagram, 28.
15. Miért szeretnek az emberek a Kerepesi úti lakótelepen lakni? – diagram, 29.
16. Miért szeretnek az emberek a Nagy Lajos király úti lakótelepen lakni? – diagram, 30.
17. Költözési szándék – diagram, 31.
18. Vélemények lakótelepek házainak külsejéről, homlokzatáról – diagram, 33.
19. Kívánt átalakítások a Kerepesi úti lakótelep lakásaiban – diagram, 34.
20. Kívánt átalakítások a Nagy Lajos király úti lakótelep lakásaiban – diagram, 35.
21. Archív fotó, Nagy Lajos király úti lakótelep – fotó, 37.
22. Nagy Lajos király úti lakótelep, 2019 – fotó, 37.

## 9. Fotók

(forrás: a szerző)



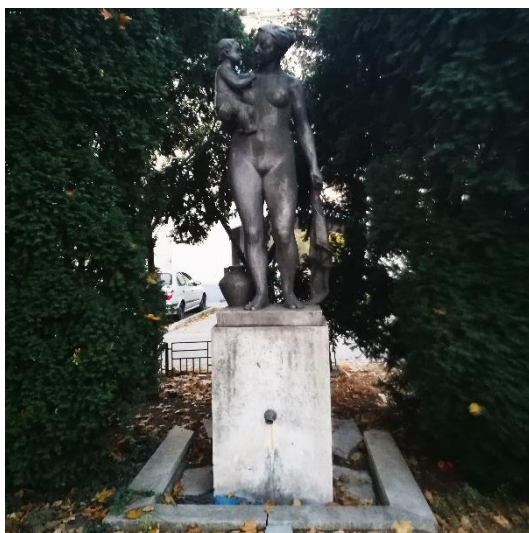
Szocreálra jellemző dombormű egy Kerepesi úti lépcsőház bejárata felett



Fás zöldterület a Kerepesi úti lakótelepen



Kopott homlokzat a Nagy Lajos király úti lakótelepen



A '80-as évek óta nem működő ivókút a Nagy Lajos király úti lakótelepen



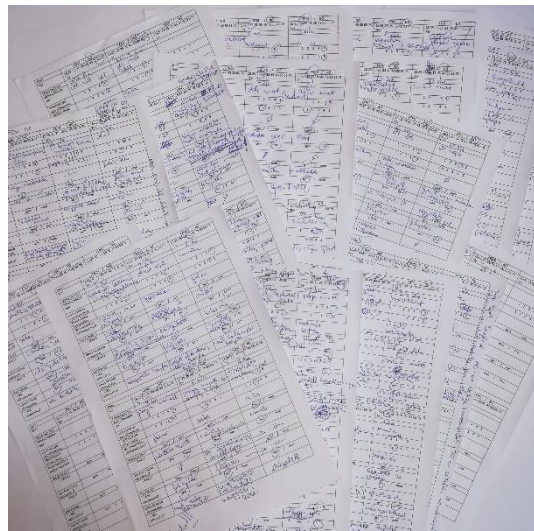
Felértékelődő szocreál lakótelepek



Kiskert egy Nagy Lajos király úti lépcsőház bejáratánál



Ilyen sűrű a repülőgép-forgalom



A 82 kitöltött kérdőív

# 1. sz. melléklet

## Helyszínen kitöltetett kérdőív kérdéssora

1. Mióta lakik itt?
2. Miért költözött ide?
3. Mennyire elégedett a környék intézményekkel való ellátottságával (iskola, óvoda, orvosi rendelő, stb)? 1-5
4. Mennyire használja ki a rendelkezésre álló zöldterületeket, parkokat? 1-5
5. Mire használja a rendelkezésre álló zöldterületeket, parkokat?
6. Szeret-e itt élni? igen/nem
7. Miért?
8. Gondolkozott-e már azon, hogy elköltözzön innen? igen/nem
9. Miért?
10. Tetszik-e önnek a ház külseje? igen/nem?
11. Mit változtatna rajta?
12. Tetszik-e önnek a lakások elrendezése, mérete? igen/nem
13. Mit változtatna rajta?

## 2. sz. melléklet

Társasházi közös képviselőknek írt levél

*Tisztelt Közös Képviselő úr,*

*telefonos beszélgetésünk nyomán írok Önnek.*

*Böröndy Júlia vagyok, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem negyedéves építészmérnök hallgatója. A Tudományos Diákköri Konferencia egyetemi fordulójára készülő dolgozatom témája a szocreál lakótelepek XXI. századi helyzete, ehhez lenne szükségem néhány statisztikai adatra a Kerepesi úti lakótelepi társasházakkal kapcsolatban.*

*Amennyiben rendelkezésére állnak az adatok az Önhöz tartozó társasházakról, kérem, segítse a kutatásomat válaszaival.*

- 1. Hány lakás található a házban?*
- 2. Nagyjából mekkorák (m<sup>2</sup>) / hány szobásak?*
- 3. Saját lakások / albérletek aránya*
- 4. Lakók átlag életkora*
- 5. Legfiatalabb és legöregebb házban élő (ha erről van bármilyen információ)*
- 6. Mióta él itt a legrégebb óta a házban lakó személy. legrégebb óta tartó tulajdonosi viszony?*
- 7. Milyen arányban vannak felújítva a lakások?*

*Előre is köszönöm szíves segítségét!*

*Üdvözlettel,*

*Böröndy Júlia*

### 3. sz. melléklet

### Intézményvizsgálat

(saját szerkesztés)

