

RÓZSA[KERT]VÁROS

HILD GYÖRGY - DOKTORI ÉRTEKEZÉS

BUDAPEST 2003.





TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. AZ ÉRTEKEZÉS TÉMÁJA, CÉLJA.....	3
II. A TERÜLET FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE A KEZDETEKTŐL AZ 1980-AS ÉVEK VÉGÉIG	6
1. TELEPÜLÉSTÖRTÉNET	6
AZ ŐSKORTÓL A HONFOGLALÁSIG	7
A HONFOGLALÁSTÓL A TÖRÖK URALOM VÉGÉIG.....	8
A KÉSŐI FEUDALIZMUS ÉS A REFORMKOR.....	10
A KAPITALIZMUS	11
A II. VILÁGHÁBORÚ VÉGÉTŐL AZ 1989-IG.....	13
2. TELEPÜLÉSSZERKEZET	14
3. A KERTÉSZETI KUTATÓINTÉZET KÖZPONTI ÉPÜLETE	26
ELŐZMÉNYEK.....	26
A KUTATÓINTÉZET MEGALAPÍTÁSA.....	27
A KÖZPONTI ÉPÜLET	29
4. A LAKÓTELEP	31
LAKÓTELEPEK A KERÜLETBEN.....	31
A RÓZSAKERT LAKÓTELEP... ..	33
III. AZ ÉPÜLETEK VÁLTOZÁSAI 1989 UTÁN	38
1. A KUTATÓINTÉZET ÁTALAKÍTÁSA	38
AZ ÉRTÉKESÍTÉST MEGELŐZŐ IDŐSZAK	38
A KONCEPCIÓ.....	43
A MEGVALÓSÍTÁS.....	46
AZ ELKÉSZÜLT ÁLLAPOT	49
2. A LAKÓTELEP ÉS A KÖZTERÜLETEK	50
IV. A RÓZSAKERT ÉS A KERTVÁROS JELENE ÉS JÖVŐJE.....	53
1. A KUTATÓINTÉZET	53
2. AZ IRODAHÁZ.....	54
3. A KERTVÁROS	54
V. ÖSSZEFOGLALÁS.....	57
VI. IRODALOMJEGYZÉK	58
LÉGIFOTÓ A TERÜLETRŐL	60



I. AZ ÉRTEKEZÉS TÉMÁJA, CÉLJA

1996-1998 között valósult meg az első olyan tervezési munkám, melyet igazán sikeresnek érzek: a budatétényi Kertészeti Kutatóintézet főépületének átalakítása, bővítése. Személyes kötődésem vezetett oda, hogy ezzel a munkával pályázzak a DLA fokozat elnyerésére.

A Lázár Antal építészirodájában és a Mesteriskolán eltöltött időszak alatt végzett építészhallgatóból kezdő építésszé váltam. Barátaimmal saját építészirodát alapítottunk, nagy lelkesedéssel állva a kihívások elé. Két éve működött az iroda, amikor egy biztonságtechnikával foglalkozó magáncég azzal keresett meg bennünket, hogy vásárolt egy épületet, amelyet cégük saját irodaházává szeretne alakítani. Amikor először kimentem megnézni az épületet, megdöbbenve álltam előtte: hallatlan erejű épülettömeggel álltam szemben, mely virágzó rózsamező díszhelyén emelkedett. Azonnal éreztem, hogy ez a munka - ha sikerrel elvégzem - örökre emlékezetes marad számomra.

A megbízó igényeinek megismerése után egymás közt belső pályázatot hirdettünk. Az építtető az én koncepciómat választotta! Az engedélyezési, majd a kiviteli tervdokumentáció elkészült, az épületbővítés-átalakítás (majdnem) a tervek szerint megvalósult.

A kész mű azon kevés általam tervezett épület egyike lett, mely előtt ma is büszkén járok el, s a számos elrontott, kihagyott részletmegoldás, utólag hozzátett elem ellenére is megőrizte eredetileg elképzelt koncepcióm erejét.

A pályázat és a tervezés időszakában, de később a művezetések során is sokat jártam az épület közvetlen és távolabbi környezetében, megfigyeltem a



jelenlévő heterogén városszerkezetet és épületállományt. A telek mérete és sajátos funkciója, a környező útrendszer, az izgalmas domborzati viszonyok és arra indítottak, hogy a szűkebb és tágabb környezet elemzése, a történeti és térbeli kondíciók lényegesen befolyásolják a tervem koncepcióját.

A dolgozat tárgyát képező épület egy kertváros része, s úgy érzem, hogy ezen a „kertváros állapot” elemzése is hozzásegített a sikeres koncepció megalkotásához. Az épület változásaira mindenképpen hatott a környezet. Vajon a megváltozott épület érvényesít-e viszonythatást a környező kertvárosra, s annak fejlődési irányára?

Az Építészeti Mesterképzés előadásai, pályázatai, szelleme formálta gondolkodásmódomat, nyitottabbá, elemzőbbé tette. Izgalmas erőpróbának éreztem a rózsakerti épület történetének mai szemmel való újragondolását, az alkotási folyamat elemzését, az akkor ösztönösnek tűnt gondolatok mögötti esetleges tudatosság felfedezését.

A dolgozatban elsősorban a DLA mestermunkámat mutatom be, emellett megpróbálom elemezni azt az utat, amit a település e területe a legkorábbi időktől napjainkig bejárt. Részletesebben kitérek a terület fejlődéstörténetére, az itt megvalósult településszerkezet kialakulásának okaira, folyamatára.

Az értekezésben megvizsgálom, hogy lehet-e, kell-e kapcsolatról beszélni egy saját fejlődési útját bejárt telek-intézmény-épület és a környező, más minőségű, funkciójú, korú településrész között.



Budapest területén rendszeresen találkozunk ehhez látszólag hasonló helyzettel, hogy egy közel egyenletes léptékű és sűrűségű lakóterületen beékelődik egy-egy hatalmas ingatlan, valamifajta ipari-, közlekedési- vagy intézményfunkciót betöltő épületegyüttessel.

Ezek a zárványok általában úgy alakultak ki, hogy a század elején létesített intézményeket később fokozatosan körülnőtte a város. Közben a nagy telkeken az épületek funkciói cserélődtek, vagy változatlan tevékenységre egyre korszerűbb épületeket emeltek, kihasználva a telek méreteit. DLA mestermunkám alapja - a Kertészeti Kutatóintézet egykori központi épülete - is ilyen telekre épült. Eredetileg változatos (klasszicista, századfordulós és 1950-es évekbeli) épületállománnyal és hatalmas kerttel rendelkezett, amikor 1971-ben, Pázmándi Margit tervei alapján megépült az új központi épület. A létesítmény tömege nem tért vissza a kertvárosi léptékhez és igyekezett kívül maradni a körülötte lévő lakóterületi zónából. Minden tekintetben a nagyszabású rózsakiállítás és a domboldal szolgálatában áll, azzal harmóniát talál.

Néhány éven belül a telek északi szomszédságában 5 emeletes egységekből álló panel-lakótelep épült. A Kutatóintézet épülete és a panelházak sajátos, korra jellemző intézmény-lakóterület találkozást hoztak létre.

A kutatóintézet a rendszerváltást követően nyolcéves válságot élt át. Ezután következett a terveim szerinti átalakítás. Azóta az épületnek ismét újabb tulajdonosa van. Napjainkban a lakótelep és az épület közötti igen keskeny területre további társasházak épülnek. Hová vezethet mindez?



II. A TERÜLET FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE A KEZDETEKTŐL AZ 1980-AS ÉVEK VÉGÉIG

1. TELEPÜLÉSTÖRTÉNET

"Tétény, német falu, Pest-Pilis megyében a Duna jobb partján, Budához délre 2 mfd, saját postahivatallal. Lakja 2426 kath., 326 héber. Van még szép kastélya és kertje, paroch. temploma, vendégfogadója. Ide tartozik Kis-Tétény pusztája is. Mind a kettőnek fő kincse roppant szőlőhegyében áll, mely híres vörös és fehér bort terem, s a budapesti polgárok számosan tartanak itt szőlőket. Van itt egy kősziklába vágott igen nevezetes pincze is, mely 30 ezer akó bort is befogadhat. Bírják a helységet a Paksy család leány ágon leszármazó utódai."¹

Az előbbi idézet ugyan egy pillanatnyi állapotot írt le, mégis Tétény mindenkori helyzetét jellemzi: önálló település, de szorosan kapcsolódik Budához.

A mestermunkám Budatétény területén található. Az 1950-ben Budapest részévé vált település központi részén fekvő, 6 hektáros kertben álló Kertészeti Kutatóintézet sajátos, látszólag a településszövetbe nem illeszkedő helyzetének megismeréséhez érdemes röviden áttekinteni Tétény fekvését, történetét.

A XXII. kerület Budapest legdélebbi kerülete, a Duna jobb partján fekszik a 314 km²-es Budapestból 34,3 km²-t foglal el. A mintegy 57000-es lélekszámú kerületet északról a XI. kerület, keletről a XXI. kerület és Csepel határolja. Délen Érdhez csatlakozik, nyugaton pedig Diósdhoz és Törökbálinthoz. A nyugati,

¹ FÉNYES ELEK: Magyarország Geográfiai Szótára. Pest., 1851.



magasabban fekvő terület a Tétényi-fennsík, ahonnan a Duna felé lankás lejtők és völgyek vezetnek.

AZ ŐSKORTÓL A HONFOGLALÁSIG²

A terület morfológiai jellemzői, a fennsík és környezete, a Duna árterülete, a folyó maga, az áradásaival mind letelepedésre csábítottak. A legkorábbi nyomok a közép-paleolit korból származnak egy Érd melletti területről. A neolit korból származó leleteket találtak a Duna Tétény menti partszakaszánál, s ezek megerősítik azt az álláspontot, hogy a területen folyamatos emberi jelenlét lehetett.

A Bronzkorból (i.e. második évezred) származó budafoki magaslati telepmaradványok igazolják, hogy már akkor is tisztában voltak a tétényi terület agyaglelőhelyekben való gazdagságával (harangedény-kultúra). A korszak érdekes jellemzője a hamvasztásos temetkezés (urnakultúra). A korai Vaskorban a terület népessége nem nőtt, köszönhetően a *preszkíták* megjelenésének (i.e. VI. század, Duna bal partja). A i.e. IV. században a kelta invázió elérte a területüket is. A leletek szerint a helyi népeiséget nem űzték el, hanem beolvasztották őket saját kultúrájukba. Az ugyancsak kelta *eraviszkusz* törzs megjelenésével (i.e. I. század eleje) a jobb parton a kelta városrendszerbe illeszkedő hatalmi, közigazgatási és vallási központ alakult ki (Gellérthegy környezete). Ez a korszak zárta le az őskort és nyitott utat a római hódoltság korának.

A római hódítás fokozatosan az egész Dunántúlt bekebelezte. Megalakították Pannónia provinciát, melynek a Barbaricum felőli határát több mint harminc

² KŐSZEGI FRIGYES: Őskortól a honfoglalásig. In: *Tétény-Promontor* Szerk.: Joó Ernő és Tóth Gábor. Bp., 1988.



erődítmény védte. Fővárosunk területét az Aquincum légiós tábor katonái védték, valamint három, külső táborban elszállásolt segédcsoport. A külső táborok mindegyike mintegy tízezer főt számlált. A legdélebbre fekvő tábor "Campona", a mai Nagytétény területén feküdt. Valószínűleg az I. század 80-as éveiben alapították. Ekkor még egyszerű palánktábor volt egy kislétszámú lovasalakulat számára. A tábor később árokrendszerrel öveztek, földsáncokkal erősítették meg. A sánc mentén egyszerű kőtoronyok álltak. Valószínűleg Hadrianus erődépítkezéseinek keretében a camponai földsáncokat is kőfalak és erősítő bástyák váltották fel. Ugyancsak toronyok védelmezték a 187x199m nagyságú tábor négy kapuját és a castrum lekerekített sarkait. A camponai tábor a Limes pannóniai szakaszának stratégiai az egyik legfontosabb erődítménye volt.

Az V. század harmincas éveiben a római uralmat a hun birodalom váltotta fel. A rómaiak által elhagyott camponai táborban erre utaló nyomok kerültek napvilágra. A longobárd és avar leletek, valamint a frank uralom maradványai bizonyítják, hogy a terület folyamatosan lakott volt a népvándorlás korában is. Az évszázados frank uralomnak a IX. század végén a magyar honfoglalás vetett véget. A kelet felől fokozatosan előrenyomuló "hódítók" Tétény területére valószínűleg a X. század első felében értek el.

A HONFOGLALÁSTÓL A TÖRÖK URALOM VÉGÉIG³

"Árpád vezér elindult arról a vidékről, ahol most Bodrog vára áll, és a Duna mentén a nagy szigetig haladt. Tábort ütöttek a nagy sziget mellett, majd Árpád vezér meg a nemesei bevonultak arra. Mikor látták a helynek termékenységét és gazdagságát továbbá, hogy a Duna vize milyen erőssége neki,

³ IRÁSNÉ MELIS KATALIN: Településünk a honfoglalástól 1686-ig. In: *Tétény-Promontor Szerk.:* Joó Ernő és Tóth Gábor. Bp., 1988.



kimondhatatlanul megszerették. Egyszersmind elhatározták, hogy ez lesz a vezéri sziget, s a nemes személyek mindegyike ott udvart meg majort kap. Árpád vezér azonnal mesterembereket fogadott, és velük pompás vezéri házakat építtetett. Aztán meghagyta, hogy a napok hosszú során át elcsigázott minden lovát vigyék oda, és ott legeltessék. Lovászhai fölé mesterül egy igen okos kun embert tett, név szerint Csepelt. Minthogy Csepel lovászmester ott lakott, ezért nevezték el azt a szigetet Csepelnek egészen a mai napig. Árpád vezér és nemesei pedig férfi- meg nőcselédekkel együtt békésen és hatalomban ott maradtak április havától október haváig. Ekkor közös tanácsba elhatározták, hogy feleségüket otthagynak távoznak a szigetről, átmennek a Dunán túlra, meghódítják Pannonia földjét"⁴

A mai Budapest területén a fejedelmi családok birtoklásán kívül más hatalmasságok birtokosként való jelenléte is kimutatható. A területünk szempontjából érdekes megemlíteni a Tétény törzs őseit, az Anonymus által a hét vezér közé sorolt Tuhutum-ot, akinek Nagytétény területén volt a téli szállása. A nevet a kutatások mai állása szerint Tühütüm-nek kell olvasni, s a Tétény név a török-mongol nyelvből a "hercegem" szóból származhat. Az utódjai birtokolták a régiót egészen a XI. század közepéig, ez is igazolja, hogy Árpád rokonságába tartoztak. A XI. és XII. században két falu is keletkezett itt: Tétény és Csőt. Tétényről írott adatokat az Árpád-kor végétől találunk. IV. Béla Premontrei monostort alapított Csőt szigetén (ma Háros sziget). A monostort idővel elhagyták lakói, s később Mátyás a pálosoknak ajándékozta. Csőt mindig is egyházi birtokos kezén volt, míg Tétény világi tulajdonban volt. A kezdetben állattenyésztő nép már az Árpád-korban átszokott a földművelésre. A szőlőművelés fokozatosan a legelterjedtebb termelési ág lett a környéken. A szőlőművelés, borkészítés azonban nem kizárólagosan a falusi lakosság feladata, munkája volt. A városi, budai és pesti polgárok társadalmi

⁴ PAIS DEZSŐ: Magyar Anonymus. Béla király jegyzőjének könyve a magyarok csel. Bp. 1926.



rétengződésének, gazdagodásának jelentős állomása volt a szőlőművelésre alkalmas területek megszerzése. A budai polgárok szabadságlevele 1276-os kibővítéséből kiderül, hogy házhely, szőlő, mezőgazdasági ingatlan, és piachely minden budai polgárnak egyformán jutott. A tehetősebbek ezen felül is igyekeztek minél nagyobb szőlőterületeket megszerezni, vagy legalább bérelni, esetleg a várostól távolabb fekvő területeken is, így esett meg, hogy Tétényben a helyi birtokosok mellett budai polgárok is kezdtek szőlőket vásárolni.

Tétény földrajzi elhelyezkedése nemcsak szőlőtermelésre volt kiváló, de az átkelőhely és a Budára vezető országút jelenléte is elősegítette a kereskedelem és az ipar helyi fellendülését. Tétény egyidejűleg több földbirtokos tulajdonában volt. A település fénykorát a XV. században élte, amikor a régió mezővárosi jogokkal rendelkező gazdasági központja volt.

Tétény városa és Csót a török idők alatt is életben maradt, azonban kiűzésükkel kapcsolatos harcokban a terület elnéptelenedett, az üresen hagyott kastélyok és házak rommá égtek.

A KÉSŐI FEUDALIZMUS ÉS A REFORMKOR⁵

A törökök kiűzése után, 1712 -től újraépült Tétény - ismét faluként indulva. A földtulajdonosok a szőlőhegyek lábainál betelepítéseket indítottak el, előkészítve Promontor 1739-es megalapítását. Ettől az időszaktól kezdve egészen a XIX. század közepéig Tétény legnagyobb része és a teljes Promontor etnikailag homogén volt: katolikus németajkúak lakták. A két település lakosainak száma a század végére 1800 főre nőtt.

⁵ JOÓ ERNŐ: A település fejlődése a késői feudalizmusban és a reformkorban. In: *Tétény-Promontor Szerk.: Joó Ernő és Tóth Gábor. Bp., 1988.*



1720-ban Száraz György váltotta meg a birtokot és kezdett el a középkori épületmaradványok felhasználásával új kastélyt építeni. Végleges formáját Rudnyánszky József tulajdonlása alatt érte el 1751-re. A tervezője-építője vélhetőleg a Grassalkovich által foglalkoztatott Mayerhofer építészek közül került ki.

A szőlőtermelés méreteit jelzi, hogy Promontor területének négyötödén szőlőtőkék álltak és a föld alatt egész pincerendszer alakult ki. A török uralom után az első "ipari épület" az 1716-os alapítású promontori sörfőzde volt, s a malomipar is lendületes fejlődésnek indult. 1767-től úszómalmokat is telepítettek. A molnárok céhalapításáról 1817-es oklevél tanúskodik.

A területen a kőfejtés a legkorábban megjelenő iparág. A kézművességnek a lakosság napi szükségleteit kellett kielégítenie. 1828-as feljegyzések szerint a promontori lakosok 17 féle iparágat űztek. A török uralom után a betelepülésekkel együtt a vallási élet is fejlődésnek indult. Tétény földesura kápolnát emelt a katolikus hívők számára. A Promontorban élő hívek eleinte a kastély egyik szobáját használták kápolna gyanánt. A Péter-Pál templomot 1742-43 között építették. Tétény templomát a régi romokon építették újjá 1752-55 között barokk stílusban. A születési, házassági és halálozási anyakönyveket Tétényben 1771-től vezetik. A zsidó közösség a XVIII. század közepén alakult meg. Az egyházi iskolák alapítására 1770 körül került sor.

A KAPITALIZMUS⁶

A kapitalizmus feltételei fokozatosan teremtdtek meg az abszolutista dualista rendszer időszakában. A jobbágyszabadítás és a tized megválthatósága a

⁶ JOÓ ERNŐ: Az abszolutizmus és a dualizmus kora. In: *Tétény-Promontor* Szerk.: Joó Ernő és Tóth Gábor. Bp., 1988.



szőlőművelők előtt új lehetőséget nyitott. A szőlősgazdák szervezetet alakítottak a jogok és kötelességek megfogalmazására és betartatására. Az ígéretes fellendülést porig sújtotta az 1885-ös filoxéra-járvány. A szőlőtőkék kilenczede elpusztult. A lakosság kényszerűen a gyümölcsstermesztésre állt át. Szerencsére már korábban is kiderült, hogy a terület kiválóan alkalmas a csonthéjas gyümölcskultúrák termesztésére. Különösen a barack és a dió hozott remek minőségű termést.

A manufaktúrák a XIX. század második felétől jelentek meg. A Haggenmacher sörfőzde (1873), a Törley pezsgőgyár (1882), a Francois pezsgőgyár (1886), a nagytétényi gőzmalom (1895), a gyufagyár (1885) és a Hizlalda (1915) alakult ebben az időszakban. Ezeknek köszönhetően a lakosság nem függött többé a mezőgazdaságtól. A céhrendszer eltörlése után a kisipar is fejlődésnek indult. Magán-kiskereskedések, éttermek nyíltak. 1871-ben Tétényben bankot nyitottak. A borkereskedelem húzóágazat lett. Kedvező földrajzi helyzete (a Főváros közelsége, meglévő pinceállomány, út, vasút, víziút) folytán a régió a magyar borkereskedelem központjává vált. A települések rendre nevet változtattak: 1886-ban Promontorból Budafok lett, Kistétény 1873-ban önállósult, majd 1915-ben felvette a Budatétény nevet, Tétény pedig 1900 óta Nagytétény. A három település lakossága 60 év alatt megháromszorozódott, eközben a németajkúak aránya 80% körülről 20% ra esett vissza. Óvodát nyitottak, Tétényben 1896-ban három egyházi általános iskola működött. Aktív sportélet folyt. Az I. Világháború megállította a dinamikus fejlődést, mely csak a 20-as évek elején talált ismét magára. A Világválság mélypontja utáni fellendülés a munkásrétegek nehéz sorsán nem segített. 1930-ban 500 lakott barlanglakást regisztráltak. A gyermekek száma 1920 és 1945 között emelkedett, ezt elemi iskolák rendszerének bővítésével követték. Mégis, a térség legnagyobb kulturális problémája az írástudatlanság volt, mely 1941-ben Budatétényben 6,7%.

A II. VILÁGHÁBORÚ VÉGÉTŐL AZ 1989-IG

A II. Világháború után az újjáépítés kemény időszaka következett. A helyi gyárak nagy részében szinte azonnal megindult a termelés. A forint bevezetése (1946) stabilizálta a gazdaságot, ismét megindult a lassú fejlődés. 1948-tól azonban megindult a kerületi üzemek államosítása és 1949-ben ez sikerrel be is fejeződött. Az összes üzem irányítását munkás igazgatók és munkás vezetők vették át....

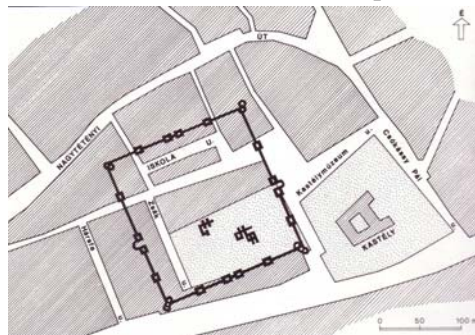
1950-ben Nagytétény, Budatétény és Budafok egyesítve a Főváros XXII. kerületeként kezdett új életet. Nyilvánvalóvá vált, hogy koncepciózus, átgondolt városrendezésre van szükség. A kerület egyre súlyosabb lakásproblémákkal küzdött, az állami lakásépítés 1965-ig nem volt számottevő. A leromlott állapotú lakásokat a bentlakók elhelyezésének problémája miatt nem lehetett elbontani. A 60-as években végleg felszámolták a barlanglakásokat, valamint a 100 évesnél is öregebb uradalmi cselédházakat (zsellérházak).

A 60-as években elfogadott városfejlesztési koncepció a lakótelepek útján megvalósuló tömeges lakásépítést tekintette legfontosabb feladatának. E feladatot például el is végezte, így a lakótelep-építés 80-as évek végére bekövetkező leállása nem járt kellemetlen mellékhatással.



2. TELEPÜLÉSSZERKEZET

Kistétény területe egészen a XVIII. század végéig nem volt lakott, néhány, a szőlőművelést kiszolgáló apró épület állt. A településszerkezet ezért Tétény (Nagytétény) és Promontor (Budafoke) településekből kiindulva értelmezhető. A két település szerkezete gyökeresen eltérő. *Promontor* viszonylag fiatal település, a török kiűzése utáni betelepítésekkel jött létre 1739-ben, kifejezetten a szőlőművelés érdekében. Egyértelműen a szőlőhegy lábaihoz települt, pontosan követve a terep alakulását. Az egyetlen utca mindkét oldala egyenletes sűrűséggel épült be. A kastély körül orsó formájú bővület keletkezett, de az 1782-es I. katonai felmérésen (1. ábra) érdekes módon maga a kastély nem szerepel. *Tétény* igazi nagymúltú település, a XI. században keletkezett, sőt a helyét még a Római Birodalom jelölte ki. Az 1782-es **I. katonai felmérésen** (1. ábra) látható a Buda felől érkező főút, mely Promontorig a Dunaparton, onnan pedig a fennsík lábainál az ártér peremén halad Tétény felé. A főút mindkét település esetében kettéosztó szerepű: Promontornál a sörfőzde vízparti épületeit, Téténynél a kastélyt választja le a települések többi részétől. Tétény városszerkezete központból kiindulva szerveződik. A központot eredetileg az egykori római tábor (Campona) jelölte ki, innen kezdett bővülni a település. A tatárjárás és a török uralom is teljes pusztulással zárult, azonban az 1720-ban elindult kastélyépítés újból kijelölte a település központját, közel azonos helyen. *Kistétény* helyén ekkor (1782) a térkép még csak egy komoly épületet jelez, valamint a hegyoldalban a szőlősgazdák elszórtan telepített házait.





1.ábra

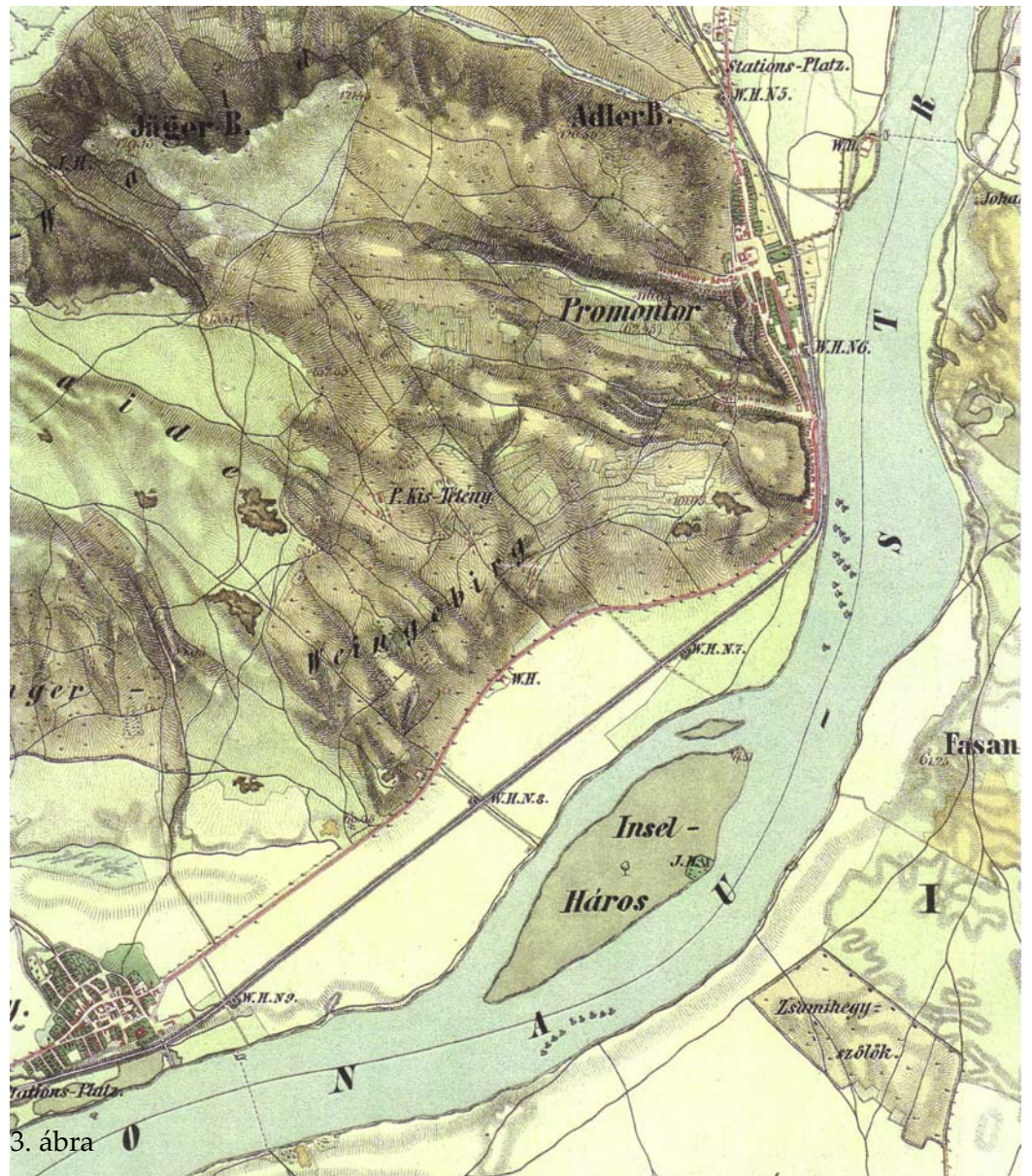


Az 1850-es **Matkowitz féle felmérésen** (2. ábra) és az 1859-64-es **II. katonai felmérés** (3. ábra) szerint az előző felmérés óta eltelt 70 év alatt rengeteget fejlődtek a települések. A legnagyobb változás a térképen az új út (1843) és a Déli vasút (1861) megjelenése a mai 6-os út nyomvonalán. Töltésen haladnak, s a Duna felől kerülnek el Promontort és Tétényt. *Promontor*, rendszerét megtartva újabb párhuzamos utcával bővült, a Főtér karakteresen kiépült, a templom és a kastély körül tágas térség marad. A templom mellett a szőlőhegyre vezető - a településtengelyre merőleges - út két oldala is beépült - többnyire barlanglakásokkal. *Tétényben* is láthatóak a kapitalizmus fellendítő hatásai. Az utcarendszer jelentősen bővül, a városközpont kialakul, gyakorlatilag elnyeri ma is érzékelhető formáját. A centrális rendszer szépen nyomunkövesíthető. *Kistétény* ezen a térképen jelenik meg először Kis-Tétény Puszta néven. A terület a XIX. század elején (ekkor még Tétényhez tartozik) a pesti polgárság nyaralóhelye. Itt szétosztottan prэшázakat és nyaralókat (villákat) építenek. A mai lakott terület a XIX. század elején szinte néptelen volt. Ebben az időben nagyobb birtoka volt itt a pesti Városház utca sarkán álló híres „Zenélő óra” vendéglő tulajdonosának, a Wolf családnak. Villájuk a mai Jókai út és a Baucsek utca sarkán lévő épület, a későbbi Juhász villa (ma a Tétényi úti Kórház egyik osztálya működik benne). A környékén lakóépület abban az időben nem volt. A mai Baucsek utcában lévő pincék igen régi eredetűek. Itt valamikor uradalmi dézsmaház is volt, erről kapta a korábban használt Dézsmaház utca elnevezést. A volt községháza épülete klasszicista stílusban épült, fő homlokzatán 9, jobb oldalán 5 oszlopos tornáccal. Horler Miklós közlése szerint 1830 körül épült, Josipovich horvát bán kúriája volt. Később több család birtokolta. Hosszú időn át községháza volt. A XIX. század elején épült nevezetesebb villák és nyaralók, amelyek többsége még ma is megvan: A Piroska közben lévő Voinovich ház (a köz nevét az itt lakó Voinovich Piroskától kapta), átalakítva ma a Huszár villa. A Kápolna u. 3. sz. alatt lévő jelenlegi gyermekotthon a múlt században földszintes épület (ebben volt a Taub féle vendéglő). Ugyancsak a Kápolna utcában épült a Popiel villa. A Klauzál utcában áll még a Schusztér villa és

Klauzál Gábor villája. A mai Budatétény települése 1849-ig főleg villákból, nyaralókból állt. Az itt lakó kőbányászok és szőlőművelők barlanglakásokban laktak, elvértve akadt néhány kisebb lakóépület. Kiepült az őrházrendszer.



2. ábra



3. ábra



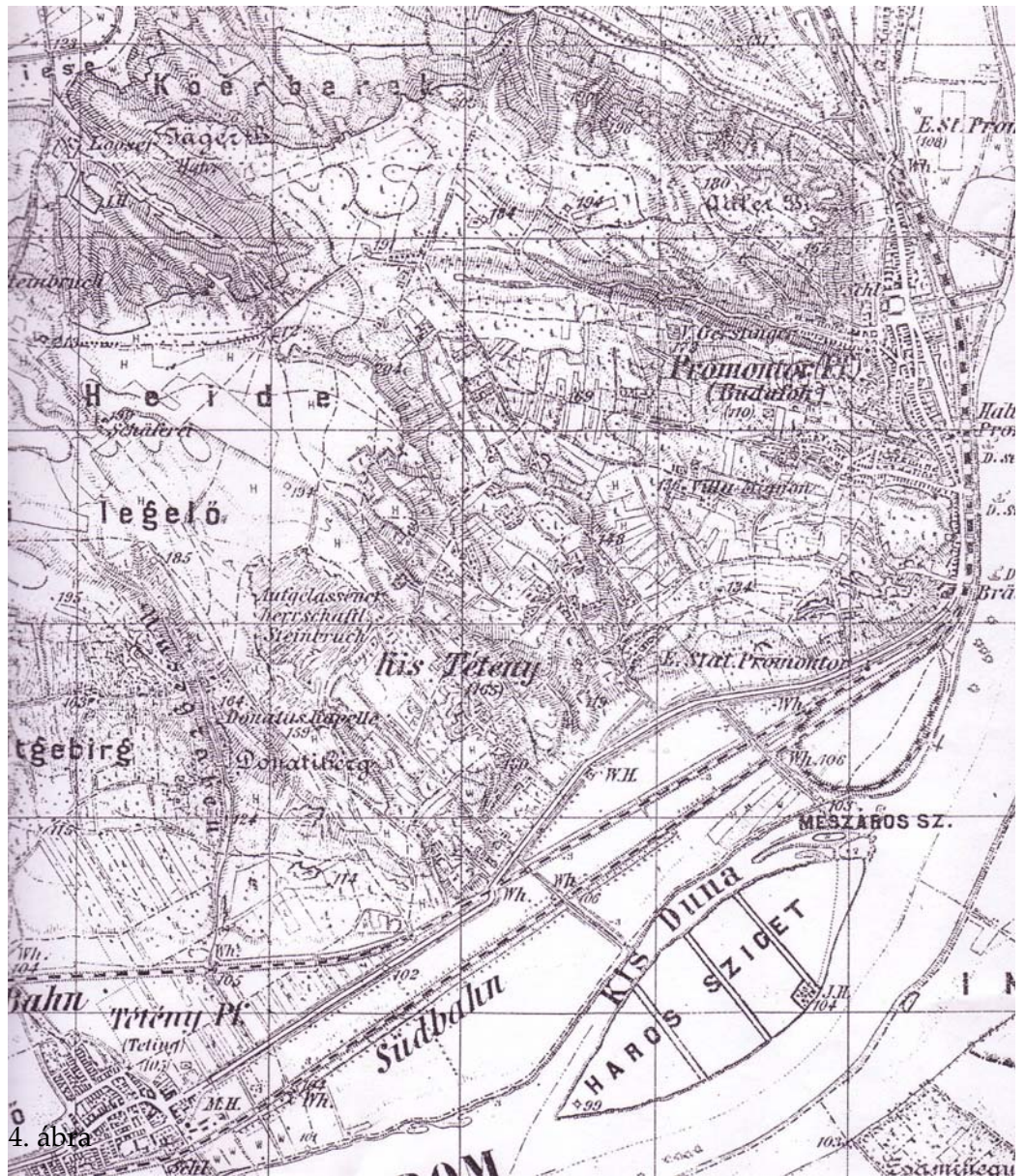
Az 1882-es **III. katonai felmérés** (4. ábra) további fejlődés mutat. A kiskereskedelem és a gyárak alapítása beindult. Kistétény önállósodott. Promontort átkeresztelték *Budafokra*. Elkészült a területen futó második, Pécsi vasútvonal (1882). Budafokon, Kistétényben és Tétényben is állomás létesült, s a vonal Érden is áthaladt. A Háros sziget felső részét összekötötték a parttal. A települések terjeszkedésének következtében Budafok és Kistétény kezd egymáshoz nőni.

Budafok (Promontor) településrendszere nem változik. További szőlőhegyre vezető utak épülnek ki. Ezen utakat helyenként újabb utcákkal össze is kötik.

Tétény mérete szinte változatlan. Megindul az ÉNY felé való terjeszkedés (vasút)

Kistétény tovább fejlődik. Az állandó lakosság létszáma nő. A nyaralók hatalmas telkei által meghatározott viszonylag szabályos, hálószerű utcarendszer tovább fejlődik. A nagy telkek peremein apró házhelyeket szabnak ki. Elindul a telektömbök kialakulásának folyamata.

Érdekes megfigyelni, hogy míg Promontor és Tétény eleinte sík területen, a Dunával párhuzamosan bővült, Kistétény kezdettől fogva a dombokra húzódott. A középületek és a teresedések is legalább egy utcányira a főúttól kezdődnek a mai Művelődés útja és Rákóczi út mentén



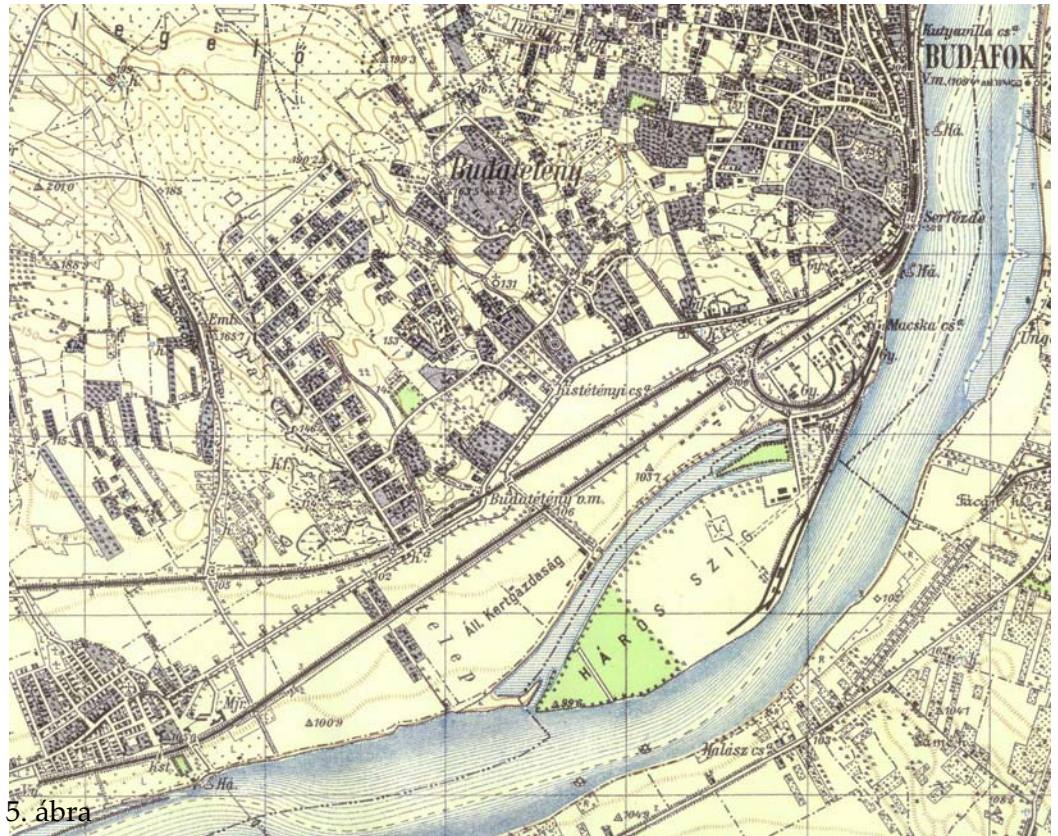


Míg Budafok és Budatétény a XX. század elején lassú ütemben terjeszkedett a dombok felé, Nagytétény központi része a XIX. század végére nagyrészt beépült. A község terjeszkedésének határt szabott egyik oldalon a Duna, a másik részen pedig az alacsonyan fekvő, mocsaras, talajvizes terület. Emiatt a község újabb települései részben a magasabban fekvő, vagy beépítésre alkalmas, de az anyaközségtől távolabb eső területeken jöttek létre. Így keletkezett a Baross Gábor telep, a Danatelep és a Szabó telep. A Baross Gábor telep, 1900 előtt Grosse Haidde név alatt kietlen pusztá, nagy kőbányákkal. A mai MÁV vonala mellett kavicsbányák sorakoztak. A mögöttük rejtőző, sűrű náddal szegélyezett Stefánia tó az 1930-as évek vége felé kiszáradt. Később a Köztisztasági Hivatal személtlerakó helye lett, rövid idő alatt megtelt és nyoma sem maradt. A Dózsa György út bal oldalán a Stefánia tó felett hatalmas szőlőtábla terült el. A mostani általános iskola mögötti területen agyag és homokbányák voltak.

1900-ban kezdődött meg Baross Gábor telepen a parcellázás. A parcellázást Weisz Gyula hajtotta végre a Magyar Járadék és Hitel Bank megbízásával és finanszírozásával. A mai Baross Gábor telepi részt, mint „nemesi birtokból lejegyzett tételt” megvásárolta, felmérte, mintaházakat épített és megfelelő szervezés után megkezdte a parcellák és mintaházak árusítását. Először az alsótelepet az I. utcától az V. utcáig. A mintaházak déli fekvésűek voltak, vízvezetékekkel ellátva. Az érdeklődőket kocsival vezették körbe a helyszínen. 1910-ben már 100-nál több ház volt itt. 1905-ben történt meg a felső telep parcellázása, de az értékesítés csak 1908-ban indult meg, s nagyobb lendületet a HÉV vonal megépülése után vett. Az első világháború miatt a település fejlődése megakadt és csak a 20-as években indult meg lassú ütemben. A parcellázás és a házhelyek tömeges kialakítása Budatétényben is az 1900-as évek első évtizedére esik. Itt voltak viszonylag legolcsóbbak a telkek és a vásárlók hosszabb részletfizetési kedvezményt kaptak. Nagytétényben ezzel akaratlanul is megvalósult egy kisleptékű **kertváros**.

Az 1928-ban készült térképen (5. ábra) körvonalazódik először az a - Nagytétény és Budatétény közötti - szabad terület, ami a későbbi Rózsakutatónak és a fölötte megvalósuló lakótelepnek otthont ad. A Duna partján látható az Állami Kertgazdaság, mely a későbbi Kutatóintézet intézményi alapjául szolgál.

A települések infrastruktúrája nagy léptekben fejlődik. Lekövezték a főbb utcákat. A térképen már látható a HÉV nyomvonala, mely 1899-ben Budafokig, 1909-ben már Nagytétényig járt.



5. ábra

Az 1. Építési Törvény [1937. évi VI. tv. 2. § (3)] az alábbiakról rendelkezik:
"A városias kialakításra szánt területeken Budapest székesfővárosára és környékére vonatkozóan a Fővárosi Közmunkák Tanácsa állapíthatja meg az általános és részletes rendezési tervet"





Eszerint a Budapest környéki településeken az építési övezetek meghatározása és a tervezett telekosztások kijelölése a Közmunkatanács joga és kötelezettsége. Az előző oldalon látható - 1938-as - térképen (6. ábra) már látható a Közmunkatanács tevékenysége. A szaggatott vonalak jelzik az újonnan kialakítandó telkeket. Logikusan követik azt a századvégén elkezdődött folyamatot, mely szerint az egykori nagy nyaralótelkeket telektömbnek tekintve parcelláznak. A telekosztási folyamat nem érintette az Állami Kertgazdaság által használt Nagytétény és Budatétény közti földrészt.

A II. Világháborúig egyéb szabályozás nem történt, ezért 1945 után is ez az állapot indította a lassan magára találó településrészt. Az amúgy is állami Állami Kertgazdaság főút mellett fekvő hegy felőli területének alsó részén elindulhatott a Kertészeti Kutatóintézet megalapítása. A felső rész zömmel épület nélküli kertjeinek további 35 évet kellett várniuk a Rózsakert lakótelep megépüléséig, a főút Duna felőli szakaszán lévő kertészeti területnek pedig 55 évet a Campona bevásárlóközpont létrejöttéig.

1950-ben Nagytétényt, Budatétényt és Budafokot Budapesthez csatolták a Főváros XXII. kerületeként. Az 1940-es építési szabályzat változatlanul érvényben volt mindaddig, amíg az 1960-as évektől a mindenkor Országos Építési Szabályzat megjelenésével a Főváros már csak az OÉSZ kiegészítéséül szolgáló Budapesti Városrendezési Szabályzatot, a "BVSz"-t adta ki. A kormányzat 1960-ban meghirdeti az első 15-éves lakásépítési tervet, amely az építés iparosítását és a tömeges lakásépítés, mint módszer bevezetését jelenti, 1 millió lakás építése érdekében

Az Országos Építési Szabályzat más szemléletet, a területek funkcionális besorolásán alapuló övezeti rendszert vezetett be. A városkarakter formálására irányuló építési övezetek rendszere Budapesten csak az 1960-as évekig volt érvényben, akkor, a karakter formálására irányuló övezeti szabályozás a

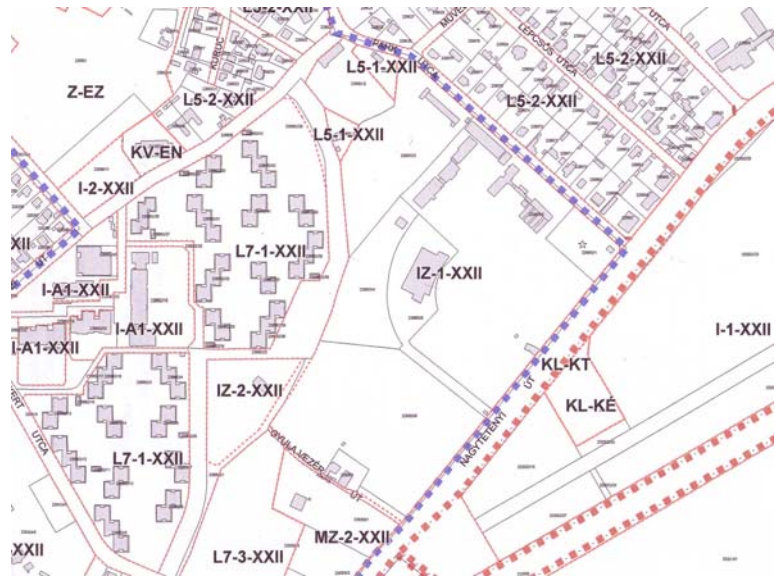
budapesti általános rendezési tervekben is funkcionális elvűre változik, de megtartja a korábbi rendszer számos elemét.

Az 1997-es Építési Törvény és az ennek kapcsán megalkotott OTÉK már csak az alapvető - épületszerkezeti, épületfizikai, használati biztonságot érintő, tűzvédelmi, stb. - szabályokat rögzíti, minden konkrét építésügyi, városszerkezeti döntést a települések, illetve a kerületek döntési jogkörébe utal.

A vizsgált területen érvényes KSZT a következőket jelzi:

A Rózsakert tömbje
- *Városias, telkes, jelentős zöldfelületű intézményterület.*

A lakótelep tömbjei
- *Nagyvárosias, jellemzően F+5 szintestől magasabb épületeket tartalmazó lakótelep.*



A környező lakóövezetek - *Telkes, kialakult beépítésű lakóterület.*



3. A KERTÉSZETI KUTATÓINTÉZET KÖZPONTI ÉPÜLETE

ELŐZMÉNYEK

A tétényi, promontori szőlőművelést és borkezelést a XIX. század derekán, de később is a régi elavult módszerek jellemezték. Az országos helyzet sem volt különb. A kormány különböző fórumain és a publikációban gyakori téma a szőlészet és borászat, a magyar borok exportképességének javítása. Jól jellemzi a korabeli helyzetet 1872-ben Keleti Károly közgazdasági szakíró, „...hogya a tömeges kivitel léphessen életbe, arra általános, a termelést gyökeresen megváltoztató módszerén kívül, értelmesebb pincekezelésnek is kell lábrakapni, mire természetesen idő, pénz ... jobb iskolák szükségesek.”

A fellelhető források szerint az 1860-as években a szakszerű szőlőművelés meghonosítói és terjesztői között találjuk *Klauzál Gábort* (1804-1866) az 1848-as kormány volt miniszterét. Klauzál az 1850-es években vásárolt magának szőlőbirtokot Kistétényben, ahol nyaralót és prэшázat építtetett az akkori Rövid dűlőben (a mai Klauzál u.) Gyakori vendég volt itt *Deák Ferenc*, Lónyay Gábor, s a magyar közélet több, nevezetes egyénisége. A nyaraló épülete átalakítva ugyan, de még ma is megvan. Klauzál Gábor a szőlőtermesztésen kívül nagy híve volt a gyümölcsstermesztésnek. A területünkön a csonthéjasok elterjesztésében jelentős szerepet töltött be. Faiskolát létesített, amely a Kertészeti Kutató Intézet budatétényi területén állott. A gyümölcsfacsemetéken kívül számos rózsafajtát is nevelt, amelyeket több-nyelvű katalógushirdetett. Az 1858/59. évi katalógusa 36 őszibarackfajtát, 17 kajszit és több mint **300 rózsát** kínált.

A KUTATÓINTÉZET MEGALAPÍTÁSA

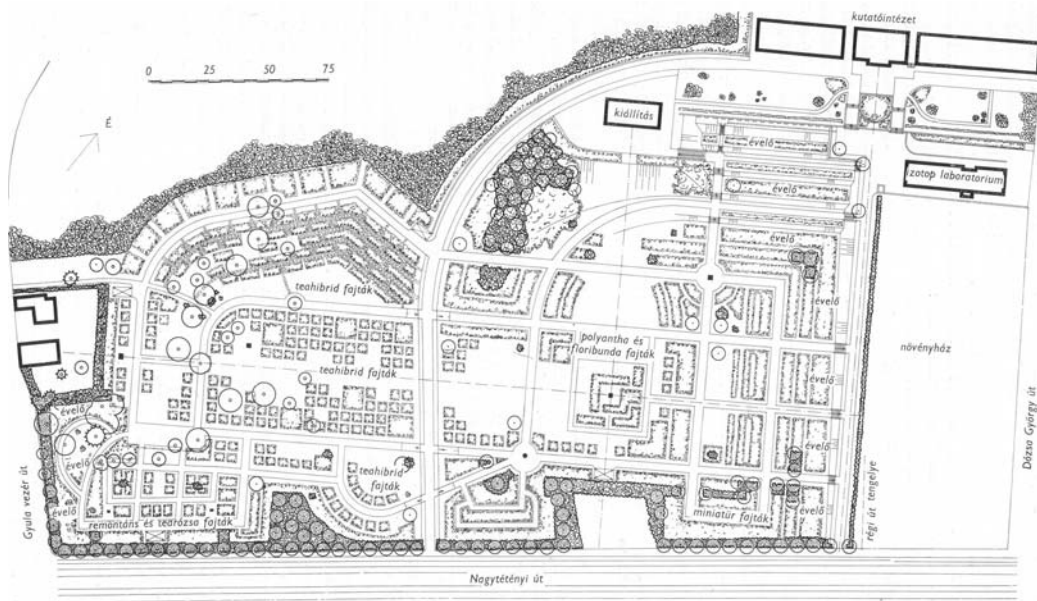
A II. Világháború utáni időszakban, az újjáépítés lendületében alakult ki a hazai kutatóintézet-hálózat. Az alapkutatásokat végző intézetek mellett megalapították az alkalmazott (fejlesztési) kutatásokkal foglalkozó intézeteket. 1949-ben Budatétényben hozták létre a Kertészeti Kutatóintézetet. Korszerű izotóp-, biokémiai, virológiai kémiai laboratóriumok és megfelelően felszerelt kutatóhelyek létesültek. A gyümölcsstermesztési és nemesítési osztályon új fajták nemesítése és a meglévők értékelése folyt. A zöldségtermesztési és nemesítési osztály eredményei alapján terjedt el többek között a tűzegkockás korai paprikanevelés. A dísznövény-stermesztési és nemesítési osztály az egynyári virágok, a rózsák nemesítésével, évelők és üvegházi dísznövények fajtabírálatával, nagyértékű gyógynövénystermesztéssel foglalkozott.

Az alapítás helyszínének kiválasztását indokolta, hogy a közelben, a főút Duna felőli oldalán már a század eleje óta működött az Állami Kertgazdaság, mely az intézmény szellemi alapját szolgáltatta. A telek pedig készen rendelkezésre állt. A Kertészeti Kutatóintézet két épületben kezdte meg

tevékenységét. A telek északkeleti sarkán lévő klasszicizáló udvarházban volt az adminisztráció és a gyümölcs valamint a zöldség osztály. A kert nyugati végén található György-villa épülete fogadta be a rózsza és dísznövény osztályt. A kúria domboldalba épített, szabadonálló egyemeletes épület, klasszicista homlokzattal.



1827-ben épült, de Dóry György nevű borkereskedő 1867 karácsonyára - ajándékkul barátnőjének - építette át a mai formájára. Az épületek előtt, egészen a Nagytétényi útig mintegy "6 hektáron csaknem 40000 tő, 2500 különböző rózsafajta virult. A *rosarium*ot kísérleti és bemutató céllal létesítették Márk Gergely kezdeményezésére, Ormos Imre tervei alapján"⁷. A kert végső geometriája 1964-re készült el. Az új nemesítések fajtái mellett az összes fellelhető régi rózsafajta is képviseltette magát.



A Rózsakiállítás kertészeti terve⁸

⁷ ÁCS EMŐKE: 88 színes oldal a rózsákról. Bp., 1988. p88.

⁸ ORMOS IMRE: A kerttervezés története és gyakorlata. Bp., 1967. p529.

A KÖZPONTI ÉPÜLET

A régi épületeket hamar kinőtte az intézet. A politikai rendszer sajátosságai az új központi épület tervezési programját jelentősen befolyásolták:

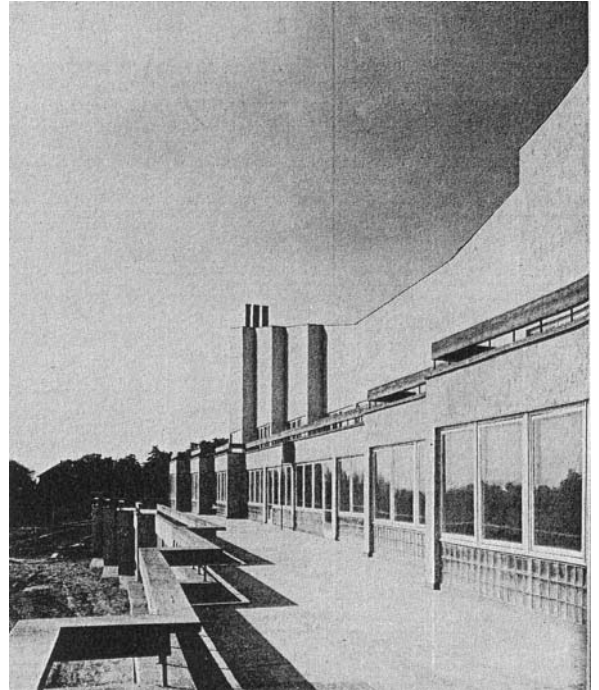
konferencia- és előadótermeket kellett létesíteni, s szakmai munka mellett az adminisztratív munkaerő korszakra jellemző felduzzasztása is megindult. A meglévő



épületállomány ezt már nem tudta kielégíteni. A kert területére új, korszerű létesítmény megvalósítását határozták el. A kiváló épület terveit Pázmándi Margit készítette 1968-ban. Az építkezés 1971-ben fejeződött be. A kutatóintézet budatétényi központjának génbank funkciója megerősödött. A régi épületekben megmaradt a szakmai munka, a kutatás és fejlesztés, az új központ főként adminisztratív és reprezentációs feladatot töltött be.

Az új központi épület kiegészítette a kutatóintézet funkcióit. Az épület lelátószerűen öleli körül a rózsák arénáját. Teraszos rendszer szerint az alsó két szinten a kutatóhelyek és irodák fűződtek fel a talajban lévő hátsó fal mentén húzódó közlekedőkre. A harmadik szinten nagyvonalú tömegalakítással formálódik a nagy- és a kiselőadó emelkedő mennyezetű geometriája. A bejárat az épület hegy felőli oldalán, jellegzetes, lebegő kocka alatt érhető el. A teraszos

alsó szintek követik a terep mozgását, szinte átvezeti a rózsasíkságot a dombhát (akkor még) érintetlen világába. A felső, előadótermeket tartalmazó szint parancsnoki hídként felügyel az épültre és az előtte elterülő rózsatövekre. A tömegformálás a végletekig absztrakt, a figyelmes szemlélő által mégis könnyen megfejthető. Különös, hogy a Magyar Építőművészet 1972/5 számában megjelent ismertetés meglehetősen száraz hangon méltatja a házat. A recenzens, Dr. Kiss Tibor nem érezte meg a közölt fotókon is azonnal átsütő absztrakt kompozíció erejét. Virág Csaba sorai annál inkább lényeglátóak: "Ezen a házon is látszik Pázmándi Margit funkciótisztelete és - számomra ma is félelmetes - leegyszerűsítő és absztraháló képessége. A rózsakutatók szobái a rózsakert, a rózsatövek közvetlen közelében az alsó két terepbe simuló szinten, a főszint az előadókkal az előbbieket által létrehozott krepidóma tetején ül, uralva az egész rozáriumot... Bár ő maga végül is nem lett szobrász, a legtöbb házában igyekezett képzőművészeti hatásokkal élni: itt is az egész komplexum térplasztika voltán túl az előcsarnok hangsúlyos falán Paizs László mozaikja és a tagolt belső faburkolatok adják meg az interieur humánus tagoltságát. Margó Nagypapa évtizedekig budatétényi bíró volt: és ő maga is ott született..."⁹



⁹ VIRÁG CSABA: *In memoriam Pázmándi Margit*. In: MÉ 1995/5



4. A LAKÓTELEP

LAKÓTELEPEK A KERÜLETBEN

A tanács az 1960-as években - hosszabb távra szólóan - a városfejlesztés legfontosabb feladatául határozta meg a lakásépítést, mégpedig új lakótelepek kialakításával. Ennek első jelentősebb eredményét a kerületben *a kísérleti lakótelep* építése jelentette. A lakótelep építése 1964-ben kezdődött 9352 négyszögöl területen, amelyet a Vöröskereszt, Dévényi és József Attila utcák, valamint a Nagytétényi út határol.

A lakótelep kísérleti jellegét részben az építés technológiája, részben a lakáskultúra és üzemeltetési kísérletek adták. Itt kísérletezték ki az Óbudai Házgyárban készült panelelemek összeállítását is.

1968-ban kezdődött meg a Nagytétényi út, Bartók Béla út, Érdi vasút által határolt 11,43 hektár területen a *Bartók Béla úti lakótelep* építése. A lakótelep önálló lakóterületi egységet képez, ami azt jelenti, hogy az alapfokú közintézményi ellátásról a területen belül kellett gondoskodni.

A lakásépítési program keretében a legtöbb lakás *a Leányka utcai lakótelepen* épült. A lakótelep szervesen kapcsolódik a kerület budafoki központjához. A lakótelep kialakításával felszámolásra kerültek az ezen a területen levő, városképet rontó, a múlt tervszerűtlen településével épült, elavult lakóépületek. A beépítési területen levő lakóépületek szanálása 1969-ben kezdődött, s 1970-ben már folyt az építkezés. Közben készült a terv a **budatétényi**, a **volt Suppán kert** Rózsakert utca és környékének beépítésére.



A nagyobb társasház építkezés is megkezdődött az Ady Endre úton, ahol a program szerint 80 lakás épült meg. A Pécsi úti lakótelepen 1969/70-ben emeletráépítéssel 72 lakást alakítottak ki. Az állami lakásépítés mellett a magántulajdonú családi házak építését is lehetővé tette a tanács telekmegosztással, állami tulajdonú telkek értékesítésével, közművesítéssel, szociális kedvezményekkel.

Az 1960-es évek második felében a lakásépítés felgyorsult, s az 1980-as évek közepéig a tervezett lakótelepek kialakultak. Befejeződött a *Rózsakert utcai lakótelep* építése, elkészültek a kerületközpont még hátralevő lakóépületei, az OTP által finanszírozott társasházak, a Háros utca alsó és felső végén szintén kis lakótelepeket képezve. Előrehaladt a kerületi vállalatok által támogatott lakásépítés, a Sörház utca, Csap utca környezetében 156, az Arany János utcában közel kétszáz lakás készült el.

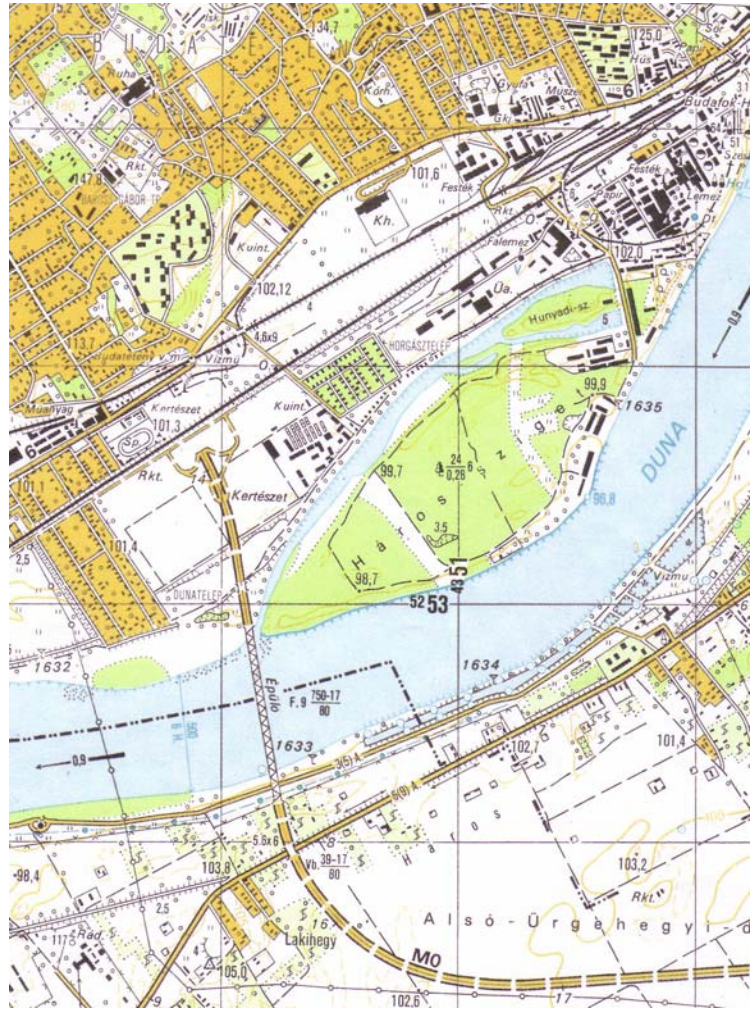
A 60-as évektől kezdődően ugrásszerű növekedésnek indult a kerület lakásállománya. 1950 végén kerekítve 11 500 lakás volt a kerületben, 1960-ban 11 580, 1964 végén 11 680. Tizenöt év alatt mindössze 181 a növekedés. 1986 végén a lakások száma 19 476 a növekedés az 1964. év végi állapothoz képest 7796, s ebből mintegy 6000 van lakótelepen, a többi legnagyobb részben családi ház. Amint azt a Nagy Budapest fejlesztési koncepcióiban elképzelték, valóra vált, s a kerület ezzel is lépést tett a városiasodás sajátosan elképzelt útján.

A RÓZSAKERT LAKÓTELEP...



"Rózsakert lakónegyed (XXII. ker., Budatétény): 1978-82 között épült fel a

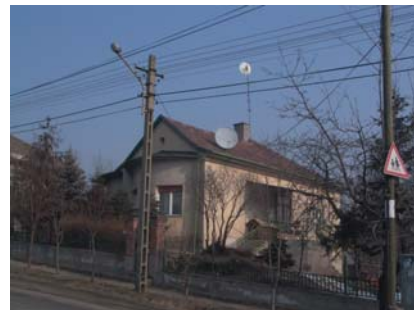
Rózsakert u. -
Rákóczi út - Gyula
vezér út által
határolt területen P.
Ürmössy Teréz
beépítési terve
szerint 1070 (602
szövetkezeti 468
tanácsi) távfűtéses
lakás a Győri
Házgyár
termékeiből. 14+4
tantermes isk., 150
férőhelyes óvoda, 60
férőhelyes bölcsőde,
ABC áruház és
eszpresszó épült
még. A lakótelep
kialakítása, az
épületek által
formált intim terek
újszerű felfogást
tükröztek a
lakótelepi
építkezésben."¹⁰
6. ábra



¹⁰ Budapest Lexikon. Főszerk.: Berza László. Bp., 1993. p377

A lakótelep helykijelölése egyszerű volt. A Rózsakert feletti viszonylag lankás, könnyen kiüríthető terület ideálisnak bizonyult. Érdekes összehasonlítást tenni a szomszédos - 20-as években épült - Baross Gábor teleppel. Bár a két lakóterület - felületesen vizsgálva - szinte minden szempontból különbözik, a viszonyukat mégis érdemes megvizsgálni, hiszen közvetlenül egymás mellett épültek.

A Baross Gábor telep mára hangulatos utcákkal, kifejlett növényzettel, viszonylag sűrűn, de alacsony (max 4,5 m homlokzatmagasság) épületekkel beépített családi házas kertváros. A szabályos utcarendszert feltáró Dózsa György út nyílegyenesen halad északnyugat felé, s mivel szerencsére elég meredek, ez nem eredményez száguldó autóforgalmat. Az északkeleti oldal mellékutcai - sajátos módon erősítve a telep összetartozását - I.-XV.-ig római számmal vannak megjelölve, míg a délnyugati oldal utcái uralkodóink neveit viselik. Sajnos az épületállomány a 70-es 80-as években jórészt kicserélődött, mégis az utcák léptéke és a még megmaradt eredeti épületek segítenek a hangulat megtartásában. A helyi szabályozás is geometriai korlátokkal áll ki a jelenlegi arányok mellett.



A lakótelepi térélmények természetesen teljesen mások. A Rózsakerti lakótelep viszonylag kisebb léptékű: 14 hektáros területen épült, s egy kivételével ötszintes épületekből áll. A földszinten garázsok vannak. Az egyes lakóházak telepítésénél némi pozitív irány is látszik: a tervező



csoportokba (szinte már fűrtökbe) rendezte az épületeket, kialakultak játszó-, lakóudvarok. A házcsoporthoz belsejében nem volt gépkocsiforgalom. Kertépítészeti eszközök is megjelennek. Mindezek ellenére mégis hordozza a lakótelepek és sajnálatos módon a mai "lakóparkok" többségének negatív vonását: széles úttal körülvett, elszigetelt házcsoporthoz, a környező utcarendszerre szándékosan nem reflektáló belső úthálózattal, zöldterületekkel.

A gépkocsik egyre növekvő számának köszönhetően a földszinti parkolóhelyek már messze nem elegendőek, így az előbb említett széles aszfaltgyűrű gépkocsikkal zsúfolt, fokozva lakótelep elszigeteltségét.



"A lakások kiutalása során a rászorultság elvének érvényesítése indokolta azt a feltételezést, hogy a "kispénzű" jogosultak nem rendelkeznek gépkocsival. A feltételezés ugyan hibás volt, de a fővárosi döntésekben a parkolók építése emiatt háttérbe szorult. A gépkocsik ma a parkosított felületeket is igénybe veszik parkolás céljára. Az úszótelkes beépítés következményeinek rendezése és a parkolók hiányának pótlása városrendezési megfontolásokat igényel. A nagy lakótelepek többsége valójában a peremkerületek központjának átépítésére irányuló városrekonstrukciós tevékenység eredménye. Azért vált idegen testté a környező, hajdan önálló település testébe ékelődve, mert megvalósítása következetesen egy központi elhatározás részleteiben is egységes programját hajtotta végre, nem volt tekintettel a helyi adottságokra."¹¹

11 DR CSORBA ZOLTÁN: A budapesti lakóépület-vagyon és épületállomány rehabilitációjának időszerű kérdéseiről. Bp., 1997. p67



III. AZ ÉPÜLETEK VÁLTOZÁSAI 1989 UTÁN

1. A KUTATÓINTÉZET ÁTALAKÍTÁSA

AZ ÉRTÉKESÍTÉST MEGELŐZŐ IDŐSZAK

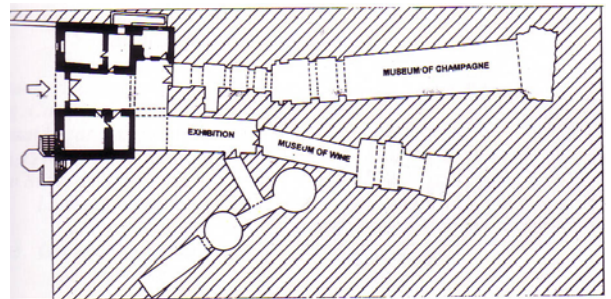
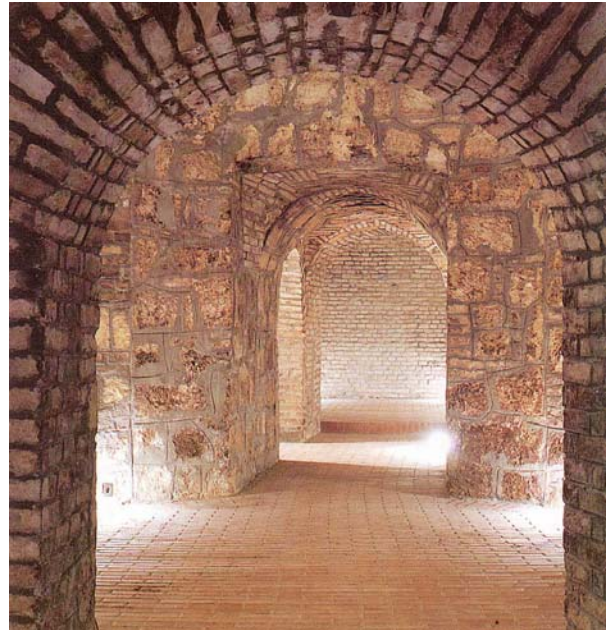
A 80-as években egyre több ponton "ésszerűsített" a magyar gazdaság. Az Intézetet eddig jellemző bővülési folyamat ellenkezőjére fordult. A Kertészeti Kutatóintézetet 1983-ban költségvetési gazdálkodásról vállalati gazdálkodásra állították át. Az intézmény neve is megváltozott: Gyümölcs- és Dísznövény-termesztési Kutató-fejlesztő Vállalat néven folytatta működését. A névváltoztatás profilszűkítéssel járt együtt: csak a gyümölcs és a dísznövény osztály maradt meg.

A 6 önálló egységből álló vállalat budatényi telepén a kutatás visszaszorult és előtérbe került a kereskedelmi célra történő mag- és virágtermesztés valamint örökzöld növények előállítása. A rendszerváltás után a leépülés folytatódott. 1989-ben a dolgozói állomány drámai csökkenése az irodaház kiürüléséhez vezetett. Bérlováltásokkal kitöltött hét szűk esztendő következett. Az épületet a legváltozatosabb módon próbálták hasznosítani. Többnyire csak a nagyterem működött, az egykori kutatószobák üresen álltak, vagy raktárként hasznosították őket. 1989-től 1992-ig az irodaház szórakozóhelyként üzemelt. A felső szinten DISCO működött.

Közben a régi épületekbe szorult vissza a kertészettel foglalkozók köre, az állami támogatás megszűnése és a bejáratott tudományos és kereskedelmi kapcsolatrendszer felbomlása után tevékenységük leginkább az adminisztrációra és a rózsakert alapszintű kezelésére korlátozódott. A György-villa levált a kutatóintézetről, a 1989-1991 között Lázár Antal tervei alapján a HUNGAROVIN felújította ma bor- és pezsgőmúzeumnak és vendégszobáknak ad otthont. (MÉ 1994/3-4.)

A központi épületen a rendszeres felújítás hiánya egyre erősebben éreztette hatását. A teraszok burkolatai összetöredezték, a mellvédek lefagytak, a nyílászárók

korhadásnak indultak. Szerencsére a tetőszigetelés - egy korábbi felújításnak köszönhetően - még javítható állapotban volt, a talajban lévő szigetelések pedig nem károsodtak. Az épület vakolata azonban részben levált. A falszerkezet - kialakításánál fogva - az új épületfizikai szabványok határértékeit nem teljesítette. A kihasználatlan épület a tulajdonosnak és üzemeltetőnek egyaránt





komoly anyagi terhet jelentett. A kutatóintézet a rendszerváltás utáni drámai visszaesést követően nem remélhette, hogy valaha is élhet az épület adta építészeti-funkcionális lehetőséggel. Az értékesítésre irányuló próbálkozások sokáig sikertelenek maradtak.

Végre 1994-ban jelentkezett egy vevő: a RASS (Radio Alarm Security Service) Kft. Irodaházat kerestek dinamikusan bővülő cégük számára. Lendületes tulajdonosi köre meglátta az épületben és környezetében rejlő értékeket. Az adásvétel sokáig elhúzódott, végül 1996-ban kezdődhetett a tervezés. Ekkorra már megtörtént a telekmegosztás, az épület közül minimális telekrész maradt.

Az új tulajdonos biztonságtechnikai berendezésekkel és azok üzemeltetésével foglalkozott. Azért választották ezt az épületet, mert úgy vélték, hogy cégük alkalmazotti létszámának megfelelő méretű, valamint alkalmas a sokrétű funkció befogadására. A cégen belül más-más csoport foglalkozott a rendszerek értékesítésével, a szoftverek fejlesztésével, az üzemeltetéssel, a bemutatók és oktatási rendezvények szervezésével, a titkos ügyszerkezeléssel. A megbízói igények az alábbi irányok mentén fogalmazódtak meg:

1. A teraszok területét valamilyen módon ki kell használni.
2. A funkciók megfelelő elkülöníthetőséggel, de egységes, átlátható belső térrel legyenek betölthetők.
3. A rózsakert és az északi domboldal látványát még a jelenleginél is közvetlenebb módon lehessen élvezni.
4. A cég szakmai vezetésének a munkaterek lehető legnagyobb területre vizuális kontrolja legyen, s az érkező fontosabb ügyfelek is (kellő távolságból) rálásson az irodaterre

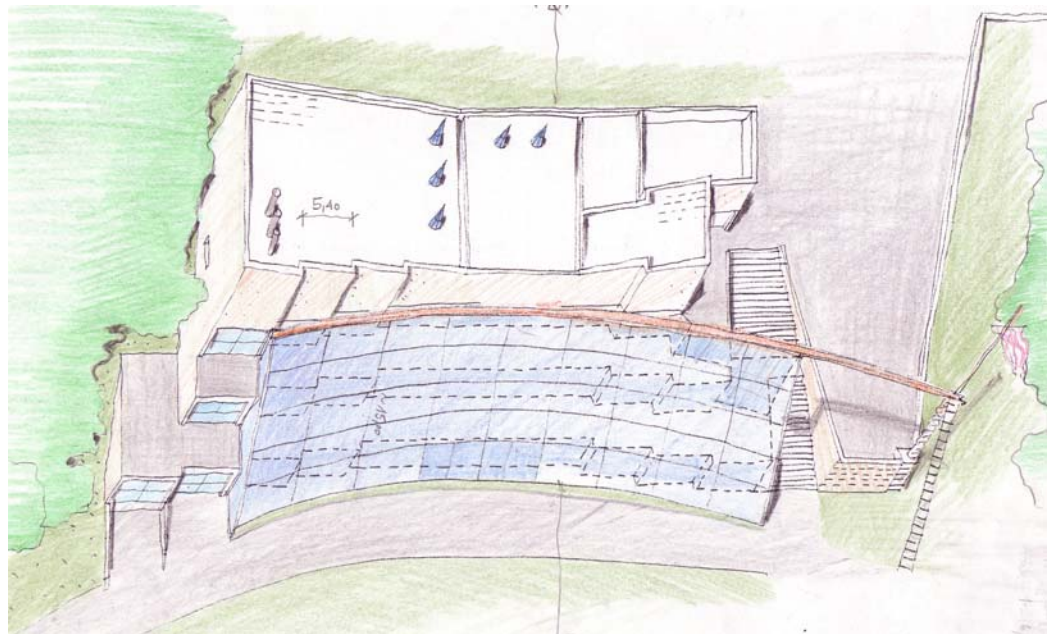
Az épület műszaki állapotát a tervezés megkezdésekor körütekintően megvizsgáltuk.

Az 1995-ben elvégzett diagnosztikai vizsgálat az alábbi megállapításokat tette:

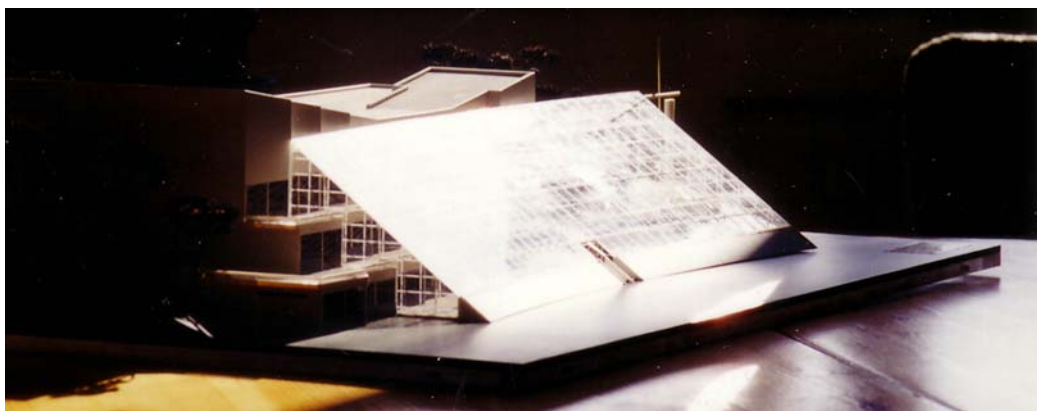
Az építés éve :	1971	Funkciós részarány	Élettartam	Szerkezet kora	Amortizált érték	Felújítás, karbantartás	Károsodás mértéke	Használhatóság foka	Súlyozott	használhatósági fok	Szerkezet avultsága
Szerkezet		%	év	év	%	%	%	%	%	%	
Tartószerkezet											
alapozás		10	120	24	80	0	0	80	8	20	
függ. teherhordó szerk.		15	120	24	80	0	0	80	12	20	
vízsz. teherhordó szerk.	födémek	15	120	24	80	0	0	80	12	20	
lépcsők		4	120	24	80	0	0	80	3,2	20	
Épületszerkezet											
szigetelés	hőszigetelés	4	50	24	52	0	0	52	2,1	48	
szigetelés	nedvesség	4	50	24	52	10	-35	27	1,1	73	
válaszfalak		5	75	24	68	0	-25	43	2,2	57	
nyílászárók	külső	6	50	24	52	0	-45	7	0,4	93	
nyílászárók	belső	5	50	24	52	10	-20	42	2,1	58	
homlokzat		6	50	24	52	0	-25	27	1,6	73	
burkolat, felületképzés		6	50	24	52	10	-25	37	2,2	63	
Épületgépészet	Vízellátás	5	35	24	31	20	-25	26	1,3	74	
	Csatornázás	5	35	24	31	20	-25	26	1,3	74	
	Elektromos	5	35	24	31	10	-20	21	1,1	79	
	Fűtés	5	35	24	31	20	-20	31	1,6	69	
Az épület súlyozott használhatósági foka (%)									52,2		
A teljes épület súlyozott avultsági foka (%)											47,8

A táblázatból látható, hogy szigorúan a műszaki szám adatok figyelembevételével akár az épület lebontása mellett is dönthetett volna a tulajdonos!

A megbízói igények rögzítése után tervezőirodánkban belül "belső pályázat"-ként kezeltük a feladatot. Két változat született. Az általam készített koncepcióval sikerült a megbízót jobban meggyőzni.



A vázlatokat ezután megmutattam Virág Csabának. Úgy éreztem, hogy az ő jóváhagyása nélkül nem kezdhetek tiszta lelkiismerettel a feladathoz. Támogatta a koncepciót.



A KONCEPCIÓ

A belső átalakítás összetett problémája mellett legnagyobb kihívásnak a tömegformálás feladatát éreztem. Az épület eredeti tömegében leginkább a kerttel való arényszerű kapcsolata fogott meg: a teraszos geometria, az egyes szintek karészszerű megfogalmazása. Olyan új kompozíciót szerettem volna alkotni, ami megtartja ezeket a jellemzőket. Lendületes eszközt kerestem, amely az épület geometriai rendjéből ered. Fontosnak éreztem továbbá azon hatások figyelembevételét, amelyeket a tágabb környezet és a Rózsakert együttes fejlődéséből következnek.

A funkcióváltás okozta finom átmenetet elemezve olyan megállapításokat tehettem, melyek a tervezési koncepciót különösen érintették. Bár irodaház volt s lett az épület, a különbség szembeszökő, hiszen míg a korábbi irodaépület a közvetlen, többhektáros környezettel elválaszthatatlanul szoros tulajdoni, funkcionális, tartalmi, építészeti kapcsolatban volt, az új irodaház tulajdonjogilag kivált az együttesből, s az „általános irodaház” funkció is korlátot vont a környezet és az épület közé.



A kert felőli külső teraszok szerkezeti és funkcionális szerepe megkérdőjeleződött, emiatt úgy döntöttem, hogy megvizsgálom a belső térbe vonásuk lehetőségeit. Csak akkor lehet erre mód, ha megoldom az irodaház környezetbe való visszakapcsolását és az átvezető, átengedő szerepet megtartom.

Hatalmas, ívesen hajló ferde üveghártyát terveztem, melynek geometriája pontosan leköveti mind a teraszok lépéseit, mind az alaprajz karéjszerű formáját. Az aréna-hangulat erősítésére, s a teraszok délnyugati irány felé való ellendülését kiegyenlítendő, a hártya északkelet felé túllendül az eredeti épületkontúron. Az üveg alsó pereme beleolvad a kert zöldfelületébe, a felső pedig egy olyan íves acél peremtartón nyugszik, mely szintén északkelet felé továbblendülve egy oszlopra támaszkodva áll meg. Az oszlop és az épület közötti "kapun" vezet át a felső, bejáratí szintről a kertbe vezető egyenes lépcsősor. A hártya, szándékom szerint, a szemlélő számára a kert részeként jelenik meg, abból emelkedik a ház elé. Az épület - mint egy áramvonalas autó a szélcsatornában - a lehető legkisebb ellenállással engedi maga körül és fölött áramlani a kertet, a rózsaszőnyeget. Az épületet (tulajdonjogi okok miatt) csak a hátsó oldalról, a legfelső szintről lehet megközelíteni, ez is erősíti az ékszerű képet.

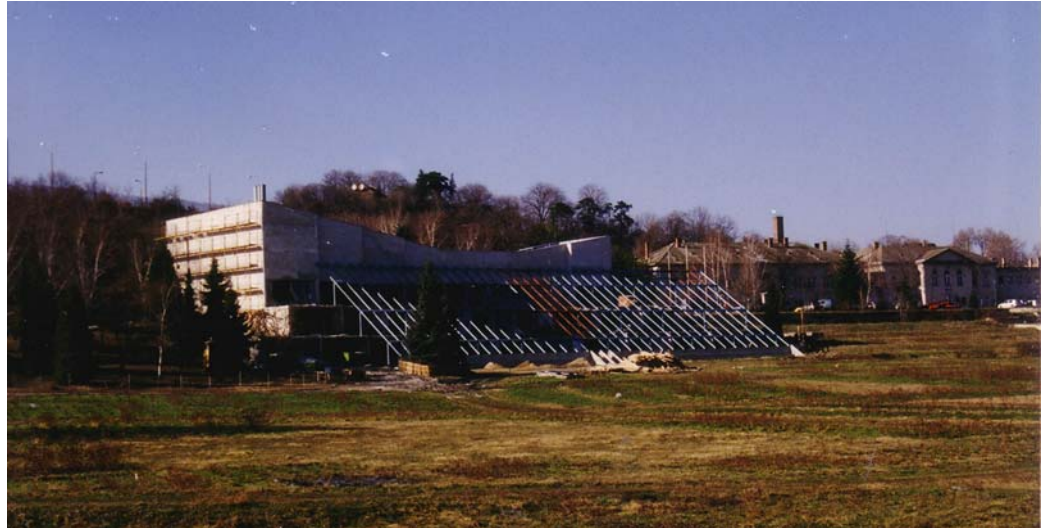
A belső tér részévé vált teraszok mögötti irodacellákat egymással és a teraszokkal egybe lehetett nyitni, s így az üvegtetővel együtt egy háromszintes, oszlopos-teraszos munkatérre tárgult az eddigi irodarendszer. Az üvegtető északkeleti, túllendülő felülete alatti változó magasságú terek a cég egyik divíziójának vezetői irodáját és tárgyalóját fogadja. A felső szinten a bejárat a helye nem változott, s az előcsarnokból nyíló kiselőadó is változatlanul megmaradt, szolgálván a cég prezentációs és oktatási feladatait, de a nagyelőadót egybenyitottam az eddigi előcsarnok-közlekedővel. Az eredeti alaprajzi rendszerből következő északnyugati, hegy felőli sávban alakultak ki a

vizesblokkok és egyéb kiszolgálóhelyiségek. A kiszolgálósáv vonalában a nagyelőadó teréből leválasztottam a geometriailag kívánatos teret, s itt valósult meg a kétszintes vezetői rész. Az igazgatói irodák és tárgyaló a domboldal felé megnyitott üvegfalon keresztül kap természetes megvilágítást és nyugodt, zöldterületre nyíló kilátást. Belső üvegfal választja el a kialakult egyterű irodatértől is, így módot adva a vezetői kontroll vizuális gyakorlására.

Véleményem szerint a legnagyobb változás az eredeti állapothoz képest az, hogy míg az átalakítás előtti teraszos épület *statikus* kompozíció volt, az átalakítás *dinamikus* kompozícióvá változtatta. Az épület térben és időben kapcsolatot keres a tágabb épített és természeti környezettel. Bízom abban, hogy sikerült olyan megoldást találni mellyel az épület eredeti mondanivalója továbbra is érvényesül, de a hozzáépítéssel egy új, szándékosan másfajta, mégis minden ízében az eredeti épület magas színvonalát mértéknek tekintő, annak lendületét tovább erősítő kompozíció jött létre.



A MEGVALÓSÍTÁS



Az építkezés során természetesen felmerültek az átalakításkor szokásos váratlan problémák, de a megbízói elkötelezettség és a tervező kollégák segítsége sikerre vitte az épületet. Érdemes külön szólni az üvegszerkezetet megvalósító Alukol Kft.-ről és az általa megvalósított szaktervezői és kivitelezői munkáról:

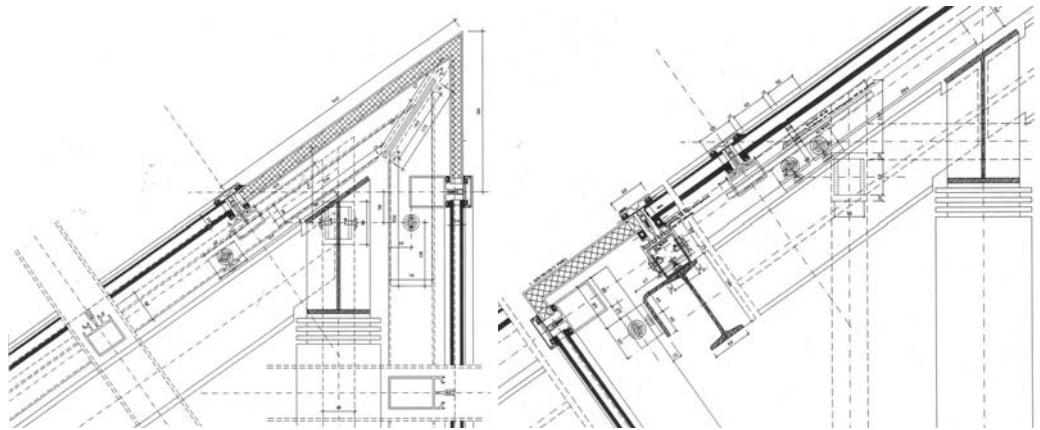


"A megvalósítás szempontjából legkritikusabb munkafázis az üvegtető-üvegfal megoldása volt. Az épület előtt körülbelül 800 m² tetőfelületű és közel 1000 m² összfelületű üvegezett szerkezet készült. A teljes felületen egy üvegezett alumínium-acél szerkezet jelenik meg. A tetőfelület kialakítását a formából - homorú üvegfelület, mely vízszintesen körülbelül 50 méter, az épületre merőlegesen mintegy 15 méter - és a funkcióból adódó minőségi követelmények és műszaki megoldások határozták meg. A tetőszerkezet váza acél tartórendszer, amely keresztirányban a szelvényű, oszlopokra helyezett 3 darab egyedi gyártású, a felső részén a tető dőlésszög azonos és az alumínium profilok alsó rögi szintjét is megadó hegesztett I-tartó. Ezekre merőlegesen - lizénairányban helyezkedik el a raszter vízszintes méreté megfelelően körülbelül 1400 mm-enként megjelenő, 37 darab melegen hengerelt I tartó, amelyek felső része az alumíniumprofilok fogadószerkezete. A tetőraszter a másik irányban 1700 mm, melyet a négy főtartó felett, illetve azok közelében elhelyezett, összesen 10 sor alumínium osztóbordasor határozza meg. A fenti kialakítás miatt választottuk ki az üveget fogadó alumínium profilrendszert a Schüco SK60-as típuscsaládból, mégpedig a „szekrényes” kivitelből. A profilrendszer megfelel azoknak a követelményeknek, amely fent leírt tetőszerkezetből következnek:

- a raszternek megfelelő statikai kialakítású
- a megfelelő EPDM-tömítések a homorú üvegfelület fogadására,
- a hornyok kiszellőztetése, illetve a páranyomás kiegyenlítése minden táblamezőben
- a ferde részből a függőlegesbe való átmenetnél a páraelvezetési síkok csatlakozása,
- a falcsatlakozások és a tartószerkezethez való csatlakozások megfelelő megoldása.

Az alumíniumprofilokat az acéltartókra - az általános gyakorlattól eltérően - úgy rögzítették fel, hogy a profilszekrények felhasználásával (kimarásával) a függesztőelemek - melyek az acéltartókra fellőtt csavarokkal vannak rögzítve -

függőleges szárai a profil belsejébe kerüljenek. Így kívülről csak a rögzítő csavarfejek látszanak, s így szebb a szerkezet megjelenése. A tető geometriájából adódóan a kialakult raszterek olyan paralelogrammák, amelyek csak egy-egy függőleges sorban adnak azonos méretet, így a beépített üvegek célszerűen soronkénti felméréssel készülnek. Az üvegek külső leszorító alumínium profilja látszó csavaros megoldású takaróelem. A kiválasztott üveg víztiszta átlátszó kivitelű, de úgynevezett hővédő bevonattal ellátott LOW-E típus. A bevonat egy nem látszó nemesfém-réteg az üveg felületén. A tető üvegezésénél ezt az üveget kombináltuk egy 4,1 mm-es fóliás üveggel, amelynél két float-üveg közé ragasztott biztonsági fólia biztosítja a „fej feletti üvegezés” biztonságát. Az üvegek műszaki jellemzői: $k < 1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, $LT=76$, $LR=11$, $g=56$. A felületkezelések: az alumínium-szerkezeteknél natur-elox, az acélváznál a megrendelő által kért Hammerite típusú festés. Az alumínium-üveg szerkezet részlettervezését és kivitelezését az Alukol Kft végezte.”¹²



a felső él részletrajza

alaprajz és általános részlet

¹² HILD GYÖRGY: *Irodaház a Rózsakertben*. In: *Építőmester* 1997/2. p18-21

AZ ELKÉSZÜLT ÁLLAPOT

Az átalakítás 1998-ban befejeződött. A koncepcionális elemeket a beruházó többségében megvalósította. Hiányzik a túllendülő acélív az alátámasztó oszloppal. Nem restaurálták az északkeleti fal hosszúkás ólomüveg-ablakát. Megvalósítottak viszont az általam tervezett belső árnyékolás helyett egy mozgatható külső árnyékolórendszert, mely sajnos két üvegegység méretű elemekből épül fel. Egyetlen olyan megbízói döntés született, ami igazán érzékenyen érintett: az általam megbontatlan folyamatos szerkezetnek gondolt üvegtetőbe kialakítottak egy kerti kijáratot.



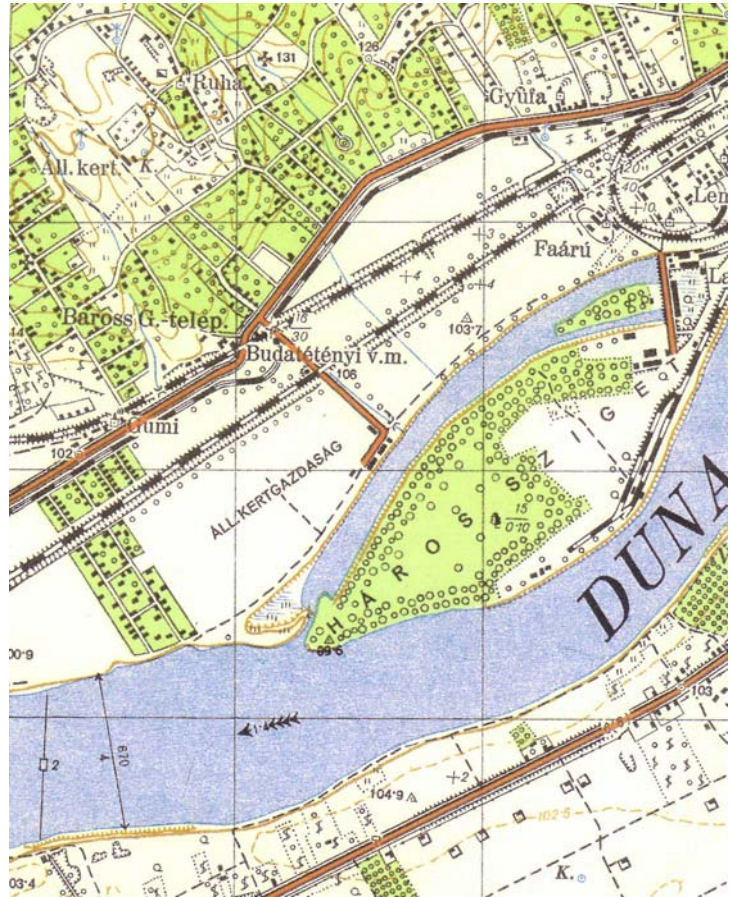
2. A LAKÓTELEP ÉS A KÖZTERÜLETEK

Vessünk egy pillantást a lakótelep és a Kutatóintézet kapcsolatára.

Látszólag teljesen eltérő dolgokról van szó, mégis egy fontos tény közös bennük: különös, hogy mindkét komplexum a területen megszokott épületegyüttes-léptéknél jóval nagyobb. Szerintem ez nem véletlen egybeesés.

A településszerkezet fejlődését figyelemmel kísérve belátható, hogy a jelenlegi Park utca és Rózsakert utca

közötti sáv volt a legtovább beépítetlen. Kistétény (Budatétény a sávtól északkeletre élte életét, Tétény (Nagytétény pedig csak a 20-as években közelítette meg a sávot a Baross Gábor teleppel. Az ábra térképén (mely 1950-





ben frissített adatokat tartalmaz) látható ennek a folyamatnak az eredménye. Összevetve az 1928-ban készült térképpel (5. ábra) megfigyelhető, hogy a lakótelep és a kutatóintézet is az Állami Kertgazdaság telkeit foglalta el. A kapcsolat a két létesítmény között létezik, de nincs kimunkálva. A kapcsolat a *lépték* és az *intenzív zöld környezet*.

A lakótelep és a Baross Gábor (lakó)telep között sem nehezebb kapcsolatot találni. Megvizsgálva a Baross Gábor telepről a lakótelep felé vezető (I.-XV. utca) utcák térarányát megállapíthatjuk, hogy az eredetileg utcavonalra épített házsorok magasságának mintegy kétszerese az utca szélessége. A lakótelep "lakóudvarainak" légtéraránya szintén 2:1.

Én az egykori kutatóintézetre, a Baross Gábor telepre, a környező családirházas beépítésre és a lakótelepre is úgy tekintek, mint ugyanannak a **kertvárosnak** az elemeire.

A lakótelepekből - különösen a panelesekből - való 80-as éve végétől felerősödő általános kiábrándultság napjainkra talán kezd némileg oldódni. Az általános elutasítást felváltja a mérlegelő elfogadás. Természetesen az értékítélet lakóteleptől függően változik. A megfogalmazott rehabilitációs törekvések általában egyoldalúak. A lakótelepek jelentős lakásvagyont képviselnek, s emiatt mint épület és ezen belül mint lakások és közösségi területek, foglalkozni kell velük. Véleményem szerint azonban ez csak a lakótelepi együttesek egyik nézete. Városképi, városszerkezeti szerepük is befolyásolható. Az erre való törekvés egyelőre felszínes, mindenki igyekszik az épületekkel kezdeni valamit. Számptalan ötlet és tanulmány foglalkozik a panelházak szerkezeti korszerűsítésével, a gépészeti rendszerek modernizálásával. Az építészeti megjelenés frissítésére is találunk példákat a legegyszerűbb homlokzatfestéstől a magastető-ráépítésen át a szellemes tömegjátékot eredményező "kortárs" megoldásokig. Arra azonban egyelőre nem mutat semmi, hogy meg lehetne



próbálni a lakótelep térrendszerét a környező településszövetbe, kertvárosi hangulatba visszavarni. A 2002. évi Panelkonferencián elhangzottakból megkísérletem kiszűrni azokat a megnyilvánulásokat, melyek túlmutattak az egyszerű műszaki rehabilitáción, íme:

"Fontos az alvóvárosi jellegnek, az úgynevezett monofunkcionalitásnak az oldása, amely a funkciógazdagság fokozása mellett a helyi gazdaság, foglalkoztatás erősítését is jelenti. Tulajdonképpen arról van szó, hogy a lakótelepeket sem az egykori NDK-ban, sem nálunk nem fejezték be. Az eredeti tervekben mindig sokkal több közösségi létesítmény szerepelt, ebből az alapellátás többnyire megépült, amennyire muszáj volt, a többi pedig forrás hiányában elmaradt. Ebből fakadóan a lakótelepeken nagyon sok - persze lakótelepenként változó méretű és elrendezésű - olyan terület van, ami ma tovább fejleszthető, beépíthető."¹³

"A lakótelep-rehabilitáció egyik lehetősége éppen a közterület alakítás, új, városias minőség létrehozása, a gyalogos és személygépkocsi közlekedés, a belső megközelíthetőség és nem utolsósorban a közbiztonság (nemcsak objektív, de pszichikai faktorainak) erősítése."¹⁴

"A városrendezés és szabályozás oldaláról számomra kiderült, hogy hozzá kell nyúlni a telekhatárokhoz. Tehát az úszótelkes státusza ezeknek a házaknak nem tud a jövőbe mutatni. A városrendezés során új építési helyeket kell és lehet találni ezeken a lakótelepeken, új parkolóhelyeket. Az új telekhatárok létrehozása során meg kell határozni azokat a területeket, illetve sávokat, amelyek továbbra is közterületként fognak működni a jövőben. Az új

¹³ ONGJERT RICHÁRD: *Lakótelepi mobilitás*. In www.malosz.hu/tudositas/panelkonferencia. Bp., 2002.

¹⁴ SOÓKI TÓTH GÁBOR: *Panelfelújítás - városrehabilitáció - városprogramok*. In www.malosz.hu/tudositas/panelkonferencia. Bp., 2002.



közterületi rendszert és a magántelkek társasházi rendszerét városrendezéssel létre kell hozni. Az új területek használatának közös szabályait a városrendezési szabályozási tervek során már meg kell határozni, annak érdekében, hogy az esetleg társasházi telkekké váló területeknek a fenntartási színvonala azonos lehessen, illetve annak a működési szabályai ne üssenek el különösen egymástól.

Hogy a meglévő közösség hogy lehet rugalmas, egyfajta alkuban, párbeszédben lehet a mostani tulajdonosokkal a panelházaknál ezt kezdeni. Az alkuban, a közösség, az önkormányzat először ad, meghozza telket ad a társasház köré, amely telekkel többféle módon gazdálkodhatnak. Például a városrendezési terv szerinti építési helyeket kihasználhatják különböző módon, láttuk itt a berlini példán, akár egy 4-5 emeletes oldalszárny hozzáépítésével, az ebből származó haszonnak a beforgatásával, akár parkolóházak építésével."¹⁵

IV. A RÓZSAKERT ÉS A KERTVÁROS JELENE ÉS JÖVŐJE

1. A KUTATÓINTÉZET

A kutatóintézet a legfrissebb információk szerint kezd megerősödni. A belföldi és nemzetközi kutatási kapcsolatok helyreálltak, sőt bővülnek. Ismét folyik a nemesítés és a génállomány szakszerű kezelése. A kiültetett rózsafajták száma lassan megközelíti az 1989. előtti értéket. Természetesen a bemutatást kisebb

¹⁵ FEGYVERNEKI SÁNDOR: *A lakótelepek felújításának tapasztalatai*. In www.malosz.hu/tudositas/panelkonferencia. Bp., 2002.



helyen (a kutató és az irodaház előtti kertrész, összesen mintegy 4 hektár) kell megoldani, ezért a fajtánként kiültetett tövek száma felére harmadára csökkent.

A kutatóintézet épületei sajnos elég heterogén képet mutatnak: a villaépületben és a korábban kétirányban hozzáépült (60-as évek hangulatát tükröző) irodaszárnyakban kapott helyet a kutatás és az adminisztráció. A melegházak változatlan épületállományban üzemelnek. Sajnos úgy tűnik, hogy az intézmény nem rendelkezik a múltját és jelenlegi rangját méltóan képviselő épített környezettel. Mivel a régi épületeket az utóbbi időben újítták föl, egyelőre erre nincs is látható remény. A rózsák viszont gyönyörűek...

2. AZ IRODAHÁZ

Két év aktív használat után az irodaházat az átépítést megvalósító RASS Kft. gazdasági megfontolások után eladta. Jelenlegi tulajdonosa a VPOP. Az építészeti koncepció egyik meghatározó eredményét, az üveghéj alatti egybenyitott egyterű teraszokat az új tulajdonos ismét elrekesztette. Az immár külső-belső teraszokat láthatólag senki nem használja, némi szobanövény állomány tenyészik cserepekben. Továbbá az üvegtetőben nem építészeti döntés nyomán kialakított kijárat fölé íves polikarbonát előtetőt illesztettek. A rózsák viszont gyönyörűek...

3. A KERTVÁROS

A kertvárosi környezet a Rózsakert a lakótelep és a Baross Gábor telep találkozási területén pillanatnyilag semmi nem történik. A lakótelep éli a saját belső világát. 50-70m széles kopár sáv gyűrűzik a panelházak és az egyéb részek között.

Időközben két fejlesztés indult el a lakótelep és a Rózsakerti sáv között. Az egyik a György-villa fölött indult a 90-es évek elején. Sorházak kezdtek épülni mintegy 1 hektáron. Ma a területet **szellemvárosnak** nevezik... A másik



közvetlenül az irodaház fölötti domboldalba épül. A teraszházas sorház-együttes építésének is voltak lassuló szakaszai, azonban ma ismét folyik az építkezés, valószínűleg ebben az évben be is fejeződik. Sajnos az új teraszház-együttes a környék épített környezeti elemei közül a leginkább agresszív. Mindenhol látszik, és győzni akar. A rózsák viszont gyönyörűek...

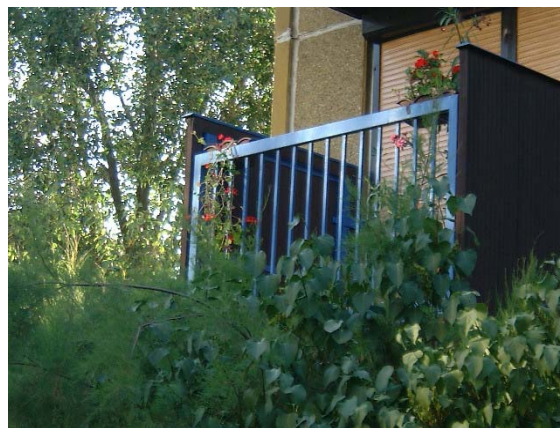


A XXII. kerület érvényes szabályozási terve a lakótelepen semmilyen változást nem irányoz elő. Mindössze egy lehetőséget említ: "...a meglévő lakóépületek

magastetős átépítése a KSZT-ben kijelölt, városképileg összefüggő épületcsoportok egyidejű átépítésével engedélyezhető¹⁶.

A III/2. fejezetben idézett Panelkonferencia előadói közül talán Fegyverneki Sándor előadásának részlete áll legközelebb az általam említett feladathoz. Ő említi egyedül a telekhatárok és tulajdonviszonyok átrendezésének lehetőségét. Ő látja meg a kényszer mellett a lehetőségeket is.

Én ennél is tovább mennék. Meg kell vizsgálni a Rózsakerti lakótelephez hasonló léptékű és elhelyezkedésű telepek geometriáját, morfológiáját, a környező rendszerben megkereshető kapcsolódási pontokat, irányokat, átvezető kapcsolatokat. Vissza kell és lehet kötni a településszövetbe a telepeket. Át kell szerkesztetni a közlekedési rendszerét. Folyamatos átmenetet kell létesíteni a kétfajta zöldfelületi struktúra között. Nem csak lakó és játszóudvarokat kell létesíteni, hanem emellett valódi köztereket. A tisztább útrendszer segít megszüntetni az úszótelkes állapotot, visszaállhat a telkes ház rendszere. Tiszták a tulajdonviszonyok, megállapítható az egységek által karbantartandó zöldfelület, parkrész. Az egyes épületek saját hangulatot, arculatot alakíthatnak ki. Épületenként kezelhető minden kérdés nem lakótelepenként. A módszereket természetesen lakótelepenként kell kidolgozni. Az elnevezést már megtaláltam: **Településszerkezet-rehabilitáció.**



¹⁶ Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselőtestülete 18/2002.(10.04.) Ör. számú rendelete 31.§ (8) a)



V. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értekezés folyamatosan külön szálon kezelte a települések szerkezeti kérdéseit, a lakótelep témáját és a rózsakerti irodaház sorsát. A három szál összefonódik: kertváros-történet kerekedett belőlük.

A dolgozat eredménye a megalkotásának folyamata alatt szűrődött le: a Budatétényi területet (is) a történelem egyes időpillanataiban - szükségszerűen - meghozott döntések következményei alakították a mai állapotra. Az épületek, épületegyüttesek, terek keletkezését gazdasági, politikai, építészeti kényszerítő erők teremtették. Az eredmény: KERTVÁROS, irodaházzal, lakóteleppel, rózsakiállítással, bormúzeummal. A fogalmi kertvárosból azonban akkor lesz valóságos, ha a róla való gondolkodásmódunk is átalakul, és természetesnek tűnnek majd Pogány Frigyes sorai:

"Aligha vitatható, hogy az elvont ... fogalmaktól a konkrét alkotáshoz - annak valódi megértéséhez - csak akkor juthatunk el, ha a műveket a történeti-társadalmi fejlődés, a helyi adottságok és a konkrét emberi-egyéni viszonylatok összefüggésrendszerében vizsgáljuk. Az alkotó tevékenység valódi koordinátái: az idő, a tér és maga az ember."¹⁷

¹⁷ POGÁNY FRIGYES: *Emberi környezet*. Bp., 1976. p36



VI. IRODALOMJEGYZÉK

- ÁCS EMŐKE: *88 színes oldal a rózsákról*. Bp.,1988.
Budapest XXII., Rózsakert lakótelep. Szerk.: Romhányi Mátyás. Bp., é.n.
Budapest Enciklopédia. Főszerk.: Tóth Endréné. Bp., 1981.
Budapest Lexikon. Főszerk.: Berza László. Bp.,1993.
Budapest Műemlékei. Szerk.: Pogány Frigyes. Bp., 1955.
Budapest történetének bibliográfiája. Összeáll.: Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár. Bp., 1974.
DR. CSORBA ZOLTÁN: *A budapesti lakóépület vagyon rehabilitációjának időszerű kérdéseiről*. Doktori értekezés,1997.
Dokumentumok Budafok-tétény történetéhez 1731-1950. Szerk: Czaga V., Garbóczi L., Szabó Cs. Bp., 2002.
Évek, művek, alkotók. Ybl Miklós-díjasok és műveik 1953-1994. Főszerk.: Schéry Gábor. Bp., 1995.
FÉNYES ELEK: *Magyarország Geográfiai Szótára*. Pest,1851.
GARBÓCZY LÁSZLÓ: *Budapest városrészei XXII. Budafok-Tétény*. Bp. XXII. Kerület. Bp., 1999.
HILD GYÖRGY: Irodaház a rózsakertben. In: *Építőmester* 1997. 2. sz. p.18-21.
HOLLÓ SZILVIA ANDREA: *Budapest régi térképeken 1686-1896*. Bp., é.n.
Dr. KISS TIBOR: Kertészeti Kutató Intézet. In: *Magyar Építőművészet* LXIII. évf. 1972. 5. sz. p.40-42.
Kortárs Magyar Művészeti Lexikon. III. Köt. Szerk.: Fitz Péter. Bp., 2001. p.110.
LÁZÁR ANTAL: Bor-és Pezsgőműzeum, vendégház. In: *Magyar Építőművészet* LXXXV évf. 1994. 3-4. sz. p.45.
ORMOS IMRE: *A kerttervezés története és gyakorlata*. Bp.,1967.
Ortofotók Budapest. Szerk.: Székely László. Pécs, 2001.
Panelkonferencia 2002. <http://www.malosz.hu/tudositas/panelkonferencia>



POGÁNY FRIGYES: *Emberi környezet*. Bp., 1976.

PREISICH GÁBOR: *Budapest városépítésének története 1945-1990*. Bp., 1998.

SIKLÓSSY LÁSZLÓ: *Hogyan épült Budapest? (1870-1930). A Fővárosi Közmunkák Tanácsának Története*. Bp.,

Tétény-Promontor. Budapest XXII. kerületének története. Szerk.: Joó E., Tóth G. Bp., 1988.

VIRÁG CSABA, KAISER ANNA: In memoriam Pázmándi Margit. In: *Magyar Építőművészet* LXXXVI évf. 1995. 5. sz. p.12-17.

