

Budapesti falanszterek

A tömeges lakásépítés térbeli konzekvenciái

IVÁN LÁSZLÓ

Bevezetés

Az elmúlt négy évtizedben Budapesten – a közlekedési rendszer egyes elemeinek (pl. metróhálózat, alul- és felüljárórendszerek) részlege kiépítése, ill. szerény mértékű fejlesztése kivételével – úgyszólván *egyedül a nagy lakótelepeket tömeges lakásépítés eredményei képviselte a városrendezési tevékenységet.*

Mialatt Nyugat-Európa metropoliszaiban (elsősorban Párizsban, Londonban, Frankfurtban am Mainban, Madridban, Münchenben, de még Bécsben is) lázas ütemben folyt – elsősorban infrastrukturális területen – a jövő század kihívásainak megfelelni tudó, az egész várostestet átstrukturáló városrendezési, városépítési modernizáció, addig Európa K-i felének nagyvárosaiban (Moszkva, Varsó, Budapest, Prága, Pozsony stb.) a „dinamikus pangás” állapotában egyre nyomasztóbbá vált a relatív elmaradottság.

Hogyan is értelmezhető e látszólag képzavaros fogalomösszetétel, mint a dinamikus pangás? Nos hát, úgy vélem a pangás szó nem igényel különösebb magyarázatot, míg a „látszólagos dinamizmus” annál inkább. A volt szocialista országok nagyvárosainak lakossága bizonyos – az egyes országoknál sokszor eltérő – időszakokban robbanásszerűen növekedett; e dinamikus – pontosabban: időszakonként erőltetett, máskor késleltetett – városfejlesztés (KONRÁD GY.–SZELÉNYI I. 1971) erősen ideológikus alapokon nyugodott.

A központi hatalom eltökélt szándékkal – paternalista módon, felülről irányítottan – minden áron át akarta alakítani a tradicionális (erős agrárkötődésekkel és feudalisztikus maradványokkal rendelkező) kelet-európai társadalmakat. A törekvés hátterében a dekadensnek nevezett Nyugat mihamarabbi gazdasági túlszárnyalásának vágya húzódot, amelynek vélt eszközévé az erőltetett iparosítás („A vas és acél országa leszünk!”) vált. Az ipari termelés mennyiségének növelését hajszoló politikai vezetés erre a feladatra az ipari munkásságot (az egyetlen progresszívnek vélt társadalmi osztályt) jelölte ki, amit ideológiai sfkon erős munkásorientáció támasztott alá. Mivel az ipari termelés állami keretek között igen jelentős hányadban a nagyvárosokban koncentráldott, ezért abban az időben a társadalomátalakítási folyamat legkézenfekvőbb eszközének, a munkaerő városokba történő tömeges áttelepítése ígérkezett (a megfelelő gazdaság- és társadalompolitikai eszközökkel). Csakhogy az erőltetett iparosítás miatt a rurális népesség városba özönlése rendkívül kiélezte a lakáshelyzetet, így alakult ki az *államszocializmus egyik legakutabb társadalmi problémája: a kínzó lakáshiány.*

A hatalom a rendszer „repedéseit” érzékelve (1953: Berlin; 1956: Poznan, Budapest; 1968: Prága; 1970: Varsó, 1981: Gdansk) bizonyos engedményekre kényszerült, így került fokozatosan a társadalompolitika homlokterébe a lakáskérdésnek, ha nem is a megoldása, de – tüneti kezelés formájában – legalább az enyhítése, amit az építőipar időközben bekövetkezett technológiai „fejlődése” – a nagypanelos építési rendszer ténylegesen megoldhatóan valószínűsített. Az 1970-es évek „rablogzádkódása” nyomán kibontakozó látszólagos gazdasági aranykor egyoldalúan felfokozott beruházási (nagy mértékű lakásépítési, és mérsékelt infrastruktúra-fejlesztési) láza aztán – a házgyárak létesítése révén – kibontakoztatta a súlyos minőségű, de

kétségtelenül nagyszámú „lakólyukakat” felmutató, s a volt szocialista országok városaira annyira jellemző, egymástól alig-alig különböző, monoton, egyhangúan szürke és sivár alvó-, falanszter- (helyi szóhasználattal: lakótelep-) városait.

A fővárosi lakáskérdéssel, ezen belül pedig a lakótelepi jelenséggel foglalkozó (építészeti, szociológiai) szakirodalom igen bőségesnek mondható. Felvetődik akkor a kérdés, hogy mindezek ellenére érdemes-e, (ill. lehet-e) még valami újat elmondani erről a nagyon összetett, s a jövőben is számos – nem éppen kellemes – „meglepetést” tartogató kérdéskörrel (GÓZ J. 1994). Úgy véljük, hogy igen, hiszen bármennyire furcsa is, a számos – főként szociológiai jellegű – részfeldolgozás, egyedi elemzés ellenére, még *nem publikáltak nyilvánosan Budapest lakótelepeinek az alcímben idézett adattárszerű „leltárát”*, ill. nem került sor a lakótelepépítések részletesebb *térbeli konzekvenciáinak elemzésére*. A hiánypótlás szándékával most erre teszünk kísérletet.

Budapest 1945 óta mintegy 279 ezer lakótelepi lakás épült. A lakótelepek a város lakóterületének kb. 15% -át foglalják el. 1992 végén a 807 014 budapesti lakás 34,6%-a minősült lakótelepnek, így elmondhatjuk, hogy ma már *minden harmadik budapesti lakos lakótelepen él*, ami megközelítőleg 700 ezer embert jelent. Több évtized alatt a koncentrált lakótelep-építés fokozatosan jutott túlsúlyra, a rendszerváltást követően viszont jelentősen visszaesett az ilyen fajta lakások aránya (*1. táblázat*).

1. táblázat. A lakótelepi lakások száma és aránya a fővárosban (1949–1992)

| Időszak | Épített lakások száma | | Lakótelepi lakások aránya, % |
|----------------|-----------------------|----------------|------------------------------|
| | Összesen | Lakótelepen | |
| 1949–59 | 69 812 | 20 392 | 29,2 |
| 1960–69 | 105 815 | 41 152 | 38,9 |
| 1970–79 | 161 629 | 115 759 | 71,6 |
| 1980–89 | 129 052 | 95 347 | 73,9 |
| 1990–92 | 15 630 | 5 756 | 36,8 |
| <i>1949–92</i> | <i>481 938</i> | <i>278 406</i> | <i>57,8</i> |

Vizsgálatunkhoz kiindulási alapnak tekintettük az 1980-as népszámlálás 35. kötetében felsorolt lakótelepeket; e szerint lakótelepként határoztuk meg „a település közigazgatási területén elkülönülő – többnyire forgalmi utakkal határolt – településrészt, amelyben összefüggő egységet alkotó lakóházcsoport van”.

Valamennyi lakótelepet a helyszínen tanulmányoztuk és ennek alapján: *a)* a KSH 1980-as népszámlálásában megadott határokat pontosítottuk; *b)* a térképen nem szereplő épületeket, ill. lakótelepeket az 1:1000 m.a. alaptérképekről árajzoltuk a végleges térképvázlatra; *c)* a KSH adatok hiányában az 1980 óta épült lakóépületek adatait összegyűjtöttük (részben az ÉGSZI ötéves tervenkénti elemzéseiből, részben az egyedenkénti építési és használatbavételi engedélyek alapján).

A végleges térképes feldolgozásnál – döntően ábrázolástechnikai szempontok miatt – 200 lakásnál vontuk meg a feldolgozási mélységet. Az ennél kisebb lakótelepszerű egységeket sem térképen és táblázatban sem, csak összevontan (*1. melléklet*) adjuk meg.

Az 1980-ig befejezett lakótelepek között csak azok szerepelnek, amelyeket az 1980-as népszámlálás is lakótelepnek tekintett. Így egyes, korábban lakótelepnek minősülő területek nem szerepelnek az összeállításban, mivel nem felelnek meg a KSH definíciójának. Az 1980 után épült lakótelepeknél a lehatárolás pontosan követi a telep körvonalait. Minden 1992 végéig befejezett lakótelep, ill. önálló lakótelepi ütem szerepel a *Melléklet* összeállításában.

Az épített lakások és a melléklet összesítése közötti eltérés (3433 lakás) onnan adódik, hogy a lakótelepek területi lehatárolásánál ún. „beékelődött”, nem lakótelepi lakóházak lakásadatait – a területi adottságok miatt – a KSH lakótelepnek felvételezte.

Vizsgálatunk, ill. kritériumrendszerünk szerint az 1990-es évek elején a fővárosban 121 jelentősebb (200 lakásosnál nagyobb) lakótelep létezett (2. táblázat) amelyek nagyságszerinti megoszlása a következőképpen festett:

2. táblázat. A fővárosi lakótelepek lakásszám szerinti megoszlása, 1992

| Méret (lakás) | 200–500 | 500–1000 | 1000–2000 | 2000–3000 | 3000–4000 | 4000–5000 | 5000–7000 | 7000–10000 | 10000< | Összesen |
|--------------------|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------|----------|
| Lakótelepek száma, | 29 | 30 | 22 | 11 | 11 | 4 | 3 | 5 | 6 | 121 |
| % | 24,0 | 24,7 | 18,2 | 9,1 | 9,1 | 3,3 | 2,5 | 4,1 | 5,0 | 100,0 |

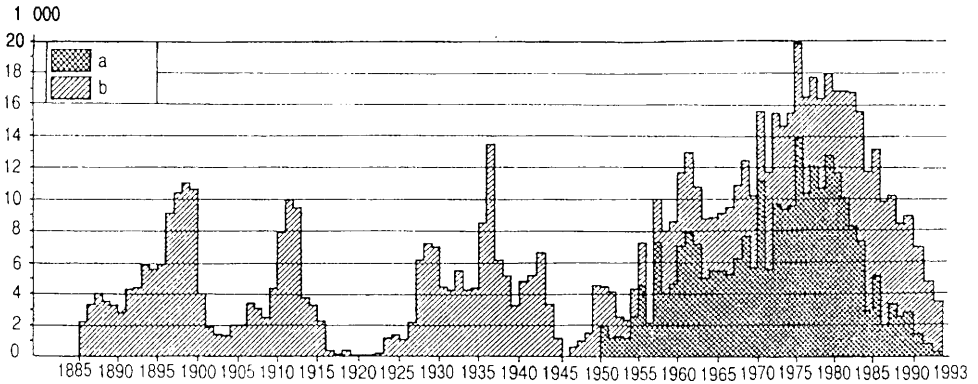
1945 és 49 között lakótelepet még nem építettek. Az 1949 óta épült közel 482 ezer lakásnak majdnem 58%-a lakótelepi, ez az arány azonban időszakonként jelentős eltéréseket mutatott: az 50-es években az újonnan épített lakásoknak alig egyharmada, a 60-as években kb. 40%-a, a 70-es és a 80-as években ellenben már 3/4-e volt lakótelepi. A budapesti lakótelep-építés tehát a 70-es években válik a leginkább meghatározóvá a város építészeti arculatának, lakásviszonyainak, társadalmi szerkezetének alakításában, s ekkor kerül igazán a társadalmi érdeklődés középpontjába.

A fentiek alapján a budapesti lakótelepek építéstörténete alapvetően három korszakra, egy tízéves és két hosszabb kb. tizenötéves peródusra tagolható, ennek ellenére némi egyszerűsítéssel mégis inkább célszerűnek látszik a dekádonkénti, részletesebb áttekintés.

Az 1950-es évek lakótelepeinek jellemzői

Az 1950-es évek első felének gazdaságpolitikája nem kedvezett a lakossági infrastrukturális ágazatok fejlesztésének. Az ekkor épült lakótelepi lakások száma nem volt nagy, a főváros akkori – a szükségéstől amúgyis lényegesen elmaradó – lakásépítésének csak 19%-át tették ki. 1954-re a dinamikusan növekvő lélekszámú főváros lakáshelyzete kritikussá vált, ami társadalmi feszültségek forrása lett. Az 1953–54-es reformkezdeményezések nyomán számottevően növekedett az állami költségvetés lakásépítésre fordított hányada, és az állami lakásépítés fokozatosan túlsúlyra tett szert. Ennek eredményeként 1956 és 1960 között az új lakások 1/3-a már lakótelepeken épül fel (1. ábra). Budapest esetében a lakásépítés nagy korszakai nem a keresletnövekedéshez, sokkal inkább a gazdasági fellendüléshez köthetők (KOVÁCS Z. 1992).

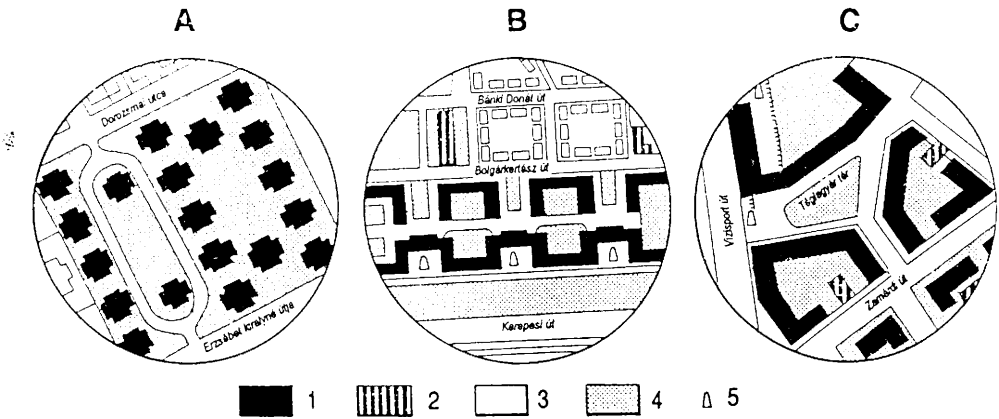
A lakótelepek helyének kijelölésénél igyekeztek kihasználni a legkisebb járulékos költséggel megvalósítható építési lehetőségeket. A lakótelepi lakásoknak ezért csak 8%-a épült a belső városrészekben és a hozzájuk csatlakozó budai dombvidéken, míg 67%-a a belső városrészeket övező térségben, 25%-uk pedig a peremkerületekben létesült. Egy-egy lakótelep általában 300–800 lakásos volt, és (viszonylag kis területigényű volt.) Csak az 50-es évek végén kezdenek ezeknél nagyobb, többezres lakásos telepek épülni a város ipari körzeteiben. Részben a kisebb méreteknek, részben az építési területek kiválasztásának köszönhető, hogy a legtöbb telep jól illeszkedett történetileg kialakult környezetéhez. Szerepe volt ebben a korszak építészeti ideológiájának is. Az 50-es évek első fele az ún. szocialista realizmus időszaka, amelyben még magas volt a várostervezés presztízse, és meghatározó tervezési elvként az adott városszerkezethez, a kialakult



1. ábra. Az épített lakások száma Budapesten, 1885–1993. (KOVÁCS Z. 1993. alapján). – a = állami; b = magánérvős lakások

Number of constructed flats in Budapest, 1885–1993. (after Z. KOVÁCS 1993). – a = state; b = private

beépítéshez való alkalmazkodás, és a történetileg létrejött épülettípusok, tértípusok, beépítési formák alkalmazása érvényesült (2. ábra). Ekkor még a *téglafalas* teherhordó-szerkezet az *egyeduralkodó*, amely nem akadályozta a meglévő városszerkezethez alkalmazkodó beépítési formákat.



2. ábra. Az 1950-es évtized lakótelepeinek jellegzetes beépítési típusai. – A = Ezsébet királyné úti lakótelep (1954–57); B = Kerepesi úti lakótelep (1954–55); C = Gubacsi hídfői lakótelep (1954–57); 1 = lakótelep lakóház; 2 = közintézmény; 3 = nem lakótelepi épület (családi vagy társasház); 4 = park, zöldterület; 5 = szobor
Building types on housing estates of 1950s. – A = housins estate in Erzsébet királyné úti Road (1954–57); B = on Kerepesi Road (1954–55); C = at Gubacsi Bridge (1954–57); 1 = housing estate building (family house or group of private flats); 2 = public institutions; 3 = non-housing estate building (family house or group of private flats); 4 = park, green area; 5 = statue

A Bauhaus modernsége a sztálinizmus megjelenésekor (50-es évek) – ugyanúgy, ahogy a másik előkép, az angol szuburbia is – elutasítandónak bizonyult. A szovjet példa átvétele egyet jelentett a neoklasszicista minták felelevenítésével. Az 50-es évek, ill. a 60-as évek első felének telepszerűen épített modern házai Magyarországon nem egy szempontból tradicionálisabbak, mint a házgyári technológiával épült későbbi utódaik. Ezek a téglaházak anyagukban is a hagyományos építészetre emlékeztetnek, nem tűnt még fel a magasság iránti szimbolikus jelentésű igény. E néhány emeletes épületekben még nem érezhető a lakók oly riasztó semmibevevése, ami a későbbi évtizedek házgyárakban készült házsorait gyakran jellemzi. Az 50-es évek házai a klasszicista ideálhoz való – s ennyiben ironiával illelhető – visszatérés révén valamiként még illeszkedtek a városrészek adottságaihoz, hagyományaihoz.

E korszakban a legjellegzetesebb *beépítési* típus a „keretes” megoldás, ahol a lakótelepek épületei udvarokat, tereket, utcákat alkotnak, a házak magassága nem haladta meg a 3–4 szintet, így a külső terek és a belső udvarok kedvező léptéket és építészeti karaktert mutattak, amit elősegített a telepek és a lakóházak a korszak elején még jellemző magasszínvonalú egyedi tervezése is. Az évtized, végén a *beruházási konjunktúra fellendülése* idején a tervezőkapacitás már nem tudott az igényeknek megfelelően növekedni. A szocialista realizmus visszaszorulásával, a *modern építészeti ideológia* újjáéledésével összhangban ekkor kezdett kibontakozni a lakásépítésben a *típusstervezés*. A lakótelepek építészeti színvonalának csökkentését tehát nem az iparosított technológia kényszerítette ki: az építészeti irányzatok változása elsősorban a társadalmi-gazdasági feltételek módosulásából következett.

A típusstervezés következménye volt az is, hogy a közintézmények külön épületbe kerültek. Az 50-es évek elején csak a nagyobb lakótelepeken épültek közintézmények, azok viszont általában a lakóépületek földszintjén helyezkedtek el.

Az 50-es évek elején a budapesti lakások 63%-a egyszobás, de ilyen volt a lakótelepeken felépült új lakások 52%-a is. A lakásnagyság tekintetében tehát az új telepek alig hoztak javulást. A komfortfokozat tekintetében általában előrelépést jelentett a lakótelep, azonban még az 50-es évek végén is épültek fürdőszoba nélküli, ún. „Cs” lakások.

A nagyobb lakások inkább a belső városrészekben és a budai oldalon épültek, míg az egyszobások többségét az ipari és a külső kerületekben építették fel. Az 50-es évek telepei tehát nemcsak telepítésükkel és beépítettségükkel, hanem lakásállományuk jellemzőivel is *igazodtak* környezetükhöz, utóbbi vonatkozásban a *városrészek presztízséhez*. Ezt tükrözték a lakótelepekre költözők társadalmi státusában mutatkozó különbségek: a belső és a budai övezet lakótelepein 70%-hoz közelített a szellemi foglalkozásúak aránya, míg az átmeneti és a külső övezetekben ez az arány mindössze 40% körül mozgott.

Az 1960-as évek lakótelepei

A 60-as évek elején *fellendült a lakásépítés* és az 1958–62-es évtized országos lakáshozama jóval meghaladja a megelőző évekéét (*1. ábra*), s ebből Budapest a népessége szerinti hányadnál még nagyobb arányban is részesült. *Két nagy lakótelep*, a József Attila és a Lágymányosi épült ekkor (7200, ill. 3700 lakással). Az 1960-ban induló *első 15 éves lakásépítési terv* kezdeti sikerei után visszaesés következik be, s az évtized végéig

globálisan is stagnáló lakásépítésen belül a főváros részesedése országos súlyán alul marad. Ez utóbbi magyarázatát egy sajátos „Budapest-ellenes” regionális fejlesztési politikában kereshetjük, amely 1962-től nagyjából 1970-ig érvényesül, s amely az országban meglévő területi egyenlőtlenségeket a főváros infrastrukturális fejlesztésének visszafogásával, és az úgynevezett *ellenpólus-városok* (Győr, Pécs, Szeged, Debrecen és Miskolc) *fejlesztésével* kísérli meg mérsékelni.

Mindez döntő hatással volt az akkori budapesti lakótelepek helykijelölésére. A főváros a beruházási források csökkenése, és rendkívül dinamikus növekvő népessége lakásigényeinek szorításában fokozatosan érdekeltté vált a *lehető legnagyobb lakásszaporulatot eredményező beruházások* megvalósításában. A telepszerű lakásépítés számára alkalmas területek közül ezért a szanálásmentes, de közműekkel viszonylag jól ellátott, tehát *alacsony területelőkészítési beruházást* igénylő, ugyanakkor a tömeges építés üzemszervezési szempontjainak még megfelelő nagyságú területeket részesítette előnyben. A 60-as évek lakótelepi lakásainak *túlnyomó része* ezért a belső városrészeket övező, *átmeneti övezetben* épült fel, ahol nagyobb, összefüggő területek találhatóak ekkor még beépítetlenül (3. ábra). Egy-egy lakótelepen átlagosan 1000–1500 lakás valósult meg, ami kétszerese az előző évtized átlagának.

Az évtized lakótelepeinek építészeti arculatát már egyértelműen a *modern építészet elveinek egyeduralkodóvá válása* határozza meg. Ennek oka elsősorban az, hogy ez az ideológia kitűnően képes igazodni az iparosított építési technológiát igénylő *tömeges lakásépítés* igényeire.

Az időkorszak elejétől kezdve folyamatosan, előregyártott elemekből épített, koncentrált sűrűségű, ugyanakkor a város szerkezetében decentralizáltan elhelyezett lakónegyedek – a telepek – igénye egyszerre fakadt a *ténylegesen elviselhetetlen lakáshelyzet radikális megoldásának szükségességéből*, ill. a racionalizált, minden ízében túltervezettséget mutató, a szocialista tervgazdálkodással összefüggő városfejlesztési koncepciókból.

Érdeemes megfigyelni, miként hatott egyidejűleg a lakáskérdés megoldásának gyakorlati, roppant voluntarista, a tervszámok bővületében élő, semmiféle individuális igényt figyelembe nem vevő programja, valamint a társadalom átformálásának újjáalakításának utópikus kísérlete.

Az ágazati minisztérium csupán a numerikus adatok kielégítésében volt érdekelve, a minőséget nem preferálta. Az Országos Tervhivatal közigazdasági kiszámolták az egy lakásra eső normát, s ezzel gúzsba kötötték az építésszek kezét. Senki nem volt abban érdekelt, hogy akár csak egyetlen lakás is „emberi léptékkal”, a lakók igényei szerint épüljön fel, miközben mindenki paternalista módon *ténylegesen* jót akart a lakásra várakozók nyomasztó tömegének. Döntő fordulat következett be az építészeti kultúrában. A lakásépítés volumenének hirtelen megnövekedése a *normatív alapon történő tervezésnek* kedvezett. A lakástervezésben a *taylori minimumelvek* váltak dominánssá, ami a lakásépítés normatíváiban öltött testet. A városrendezésben pedig a zónázás elvének megfelelően *területi normatívákat* dolgoznak ki (egy főre veitett lakóterület, zöldfelület, óvodai férőhely stb.).

Az ekkor épült telepek beépítését és építészeti arculatát egyre inkább a lakástermelés iparosítása határozza meg. Megszűnik a városépítészeti elvek korábbi elsődlegessége, és a *magasépítés kivitelezési szempontjai kerülnek előtérbe*. A lakóházak az úgynevezett *blokkos technológiával* épülnek. S hogy megkönnyítsék az építőipar átállását az új technológiára, *típustervek* készülnek.

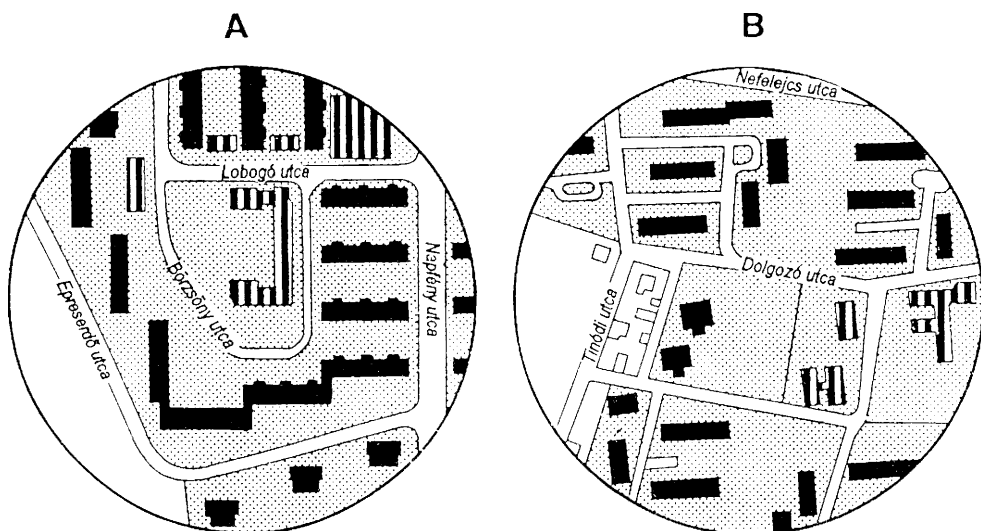
Az épületek elhelyezését a magasépítés kivitelezési érdekei (pl. a darupályák iránya) szabják meg, aminek következtében telepítésük függetlenedik a lakótelepek környezetének kontextusától.



3. ábra. Budapest lakótelepei az 1990-es évek elején. – A = a lakótelepek építési időszaka: a = 1950-es; b = 1960-as; c = 1970-es; d = 1980-as évek; h = házigyári (nagypaneles) technológia alkalmazása; B = a lakások száma; 1–121 = a lakótelepek száma

Housing estates in Budapest in the early 1990s. – A = period of housing estate constructions: a = 1950s; b = 1960s; c = 1970s; d = 1980s; h = house factory (panel) technologies; B = number of flats; 1–121 = number of housing estates

A 60-as évek lakótelepeit három *épülettípus* jellemzi: a 4–5 szintes, általában három lépcsőházas, É-D-i, vagy K-Ny-i tájolású *sávház*, a *kockaház* és a utóbbi *pontház*, amely a kezdetben 4–5 szintes kockaházból „kinőve” egyre magasabb lett, majd a korszak második felében – a sávházakat megelőzve – 9–10 szintesre épült. Egy-egy lakótelep így általában három, de volt, hogy csak két fajta típusépületből állt össze. E szűkös készlettel gazdálkodva a korszak várostervezői *általában* a „*bokros*” *telepítést* választották: a két–három fajta épülettípust hármásával, négyesével véve és körberakva 8–10 épületből álló egységekhez jutottak (4. ábra). A „*bokrok*” méretét a kisebb telepeken az ott talált utcaszerkezet háztömbjeinek nagysága határozta meg; a nagyobb, szabad területeken épült telepeknél pedig a korábbi évtizedből „hozott” tervezési elv, a „szomszédági egységek”. Ez utóbbiak esetében az épülecsoportok nagyobbak és általában 10–15 épületből állnak.



4. ábra. Az 1960-as évtized lakótelepeinek jellegzetes beépítési típusai. – A = József Attila lakótelep (1964–66); B = Lakatos utcai lakótelep (1963–67); 1–4 = a jelmagyarazatot l. a 2. ábránál!

Building types on housing estates of 1960s. – A = housing estate József Attila (1964–66); B = estate on Lakatos Street (1963–67); 1–4 = for explanation see Fig. 2.

A közintézmények épületeit az üzleteket és a gyermekintézményeket a városközponttól távol fekvő, kisebb lakótelepeken a lakótömbök peremére (gyakran a szomszédos tömbökből kisajátított telkekre) a nagyobb telepeken a lakóépületek által körülhatárolt területekre építették. A korábbi keretes beépítés építészeti rendszerének megszűnésével a zöldterületek értelmezése bizonytalanná vált. Előkertek, udvarok, sétányok helyett ezeket a lakótelepeket a *típusépületek között üresen maradó „hulladékterületek”* jellemzik, amelyek zöldterületei – talán ezért is – gyakran elhanyagolttá, gondozatlanná váltak.

A típustermék alkalmazása olyannyira általánossá válik, hogy az akkor domináns blokkos építési móddal felépített lakóházak országsszerte szinte kizárólag 2–3 típusra korlátozódtak, annak ellenére, hogy ez a technológia rendkívül nagy alaprajzi és homlokzati változatosságot tenne lehetővé.

A folyamatot alapvetően a beruházási igények hirtelen megnövekedése indította el, hiszen a tervezői kapacitások nem nőhettek ugrásszerűen, így az igényes tervezést a *normatívák mechanikus alkalmazása váltotta fel*. Az alkalmazott típusok általában csak egyfajta tájolással építhetők fel, ez az oka annak, hogy a 60-as (és a 70-es) években a lakótelepek É-D-i raszterükkel ugranak ki a városszerkezetből, idegen testként izolálódva annak hagyományos utcarendszerétől. Erősítették ezt a tendenciát a technológiai szempontok is. A típusok csekély száma feltehetően kivitelezői igény volt. Az építőipar a hirtelen megnövekedett kapacitásiigényeknek csak *alacsony színvonalú munkakultúra*, és a jól képzett szakmunkások csökkenő aránya mellett tudott eleget tenni. Ilyen körülmények között a típusok alacsony száma, a megoldandó problémák és az *építési idő csökkenését* eredményezte, ami automatikusan a tervezői munka presztízsének jelentős csökkenéséhez vezetett. A városszerkezethez való illeszkedés hiánya, a romló minőség és a csökkenő építészeti igényesség szerteágazó problémáit elfedték a látványos eredmények.

Számottevően *javult* viszont a *lakások minősége*. A 60-as évek lakótelepein az egyszobás lakások aránya 25%-ra csökkent (a budapesti átlag az évtized elején 60% volt). Javult a lakások komfortja és felszereltsége is. További változást jelentett az előző időszakhoz képest, hogy mérséklődtek a lakótelepi lakások összetételének városrészek szerinti különbségei, sőt az eltérések a meglévő lakásállomány övezeti hierarchiájával ellentétesen alakultak: a lakótelepi egyszobás lakások aránya a külső kerületekben volt a legkisebb, és a belsőben a legnagyobb, bár a különbség nem volt számottevő. A 60-as évek telepei tehát fizikai jellemzőiket tekintve *egységesebbek* lettek, és a lakások minősége egy viszonylag magasabb színvonalon állandósult.

Részben a lakásminőség javulása, részben a lakáselosztás akkori rendszere befolyásolta a lakótelepek társadalmi összetételének alakulását. Az 50-es évek lakótelepi lakásaihoz mérten *kedvezőbb városszerkezeti elhelyezkedésű, és jobb lakáspiaci értékű lakásokhoz* elvileg valamennyi társadalmi réteg hozzájuthatott, hiszen a lakáselosztás szociális elvei ekkor még nem voltak túlságosan körülhatároltak. Ezért történhetett, hogy *a lakótelepekre kerülő népesség társadalmi státusa jóval felülmúlta a városi átlagot*, s hogy a belső övezetben jellegzetes *elit lakótelepek* alakultak ki (pl. Lágymányosi, Árpád-hídfői). A korszak lakótelepei így nem csak demográfiai összetételükkel (fiatalabb népességükkel), hanem társadalmi struktúrájukkal is karakteres és egyirányú módon eltértek a város átlagától.

Az 1970-es évek alvóvárosai

A 70-es évek azon erőfeszítések jegyében zajlanak, amelyek felismerve a kritikus-sá vált lakáshelyzet orvoslásának politikai fontosságát, az ún. *menyiségi lakáshiány felszámolását* jelölték meg céljukként, amit *elsősorban az állami finanszírozású* lakásépítésen keresztül próbáltak meg elérni. *Különösen Budapesten* volt létjogosultsága

ennek a várospolitikai irányzatnak. A főváros népességnövekedés üteme (amit az előző évtized építéspolitikája alábecsült) ugyanis szinte megállíthatatlannak látszott, ami valóban *kritikus lakáshelyzetet* eredményezett.

A 60-as évek végétől jelentősen megnövelték a költségvetési eszközök lakásépítésre fordított hányadát, és megkezdték működésüket a nagyüzemi építésre alkalmas nagypanelokat gyártó *házgyárak*. A 70-es évtized első felének (IV. ötéves terv) budapesti lakásépítési koncepciója 60%-kal több lakást irányoz elő, mint az előző középtávú tervidőszaké. Ezen belül az állami finanszírozású lakások tervszámának növekedése 93 (!) %-os volt. A nagy nekibuzdulás ellenére a tényszámok rendre elmaradtak a terv előirányzataitól (mindössze 82%-ban teljesült a fenti ötéves terv), de az 1970-es években még így is közel kétszerannyi lakás épült Budapesten mint az előző két évtizedben együttvéve, s a lakásoknak már 76%-a volt lakótelepi.

Az évtized lakótelepeinek helykijelölését és kialakítását elsődlegesen politikai-ideológiai szándékok determinálták, így a mennyiségi hiány enyhítésére törekvő lakáspolitikai gyakorlat a nagymértékben központosított beruházások, és a tömeges gyártásra alkalmas építési technológia fokozott alkalmazása. A főváros költségvetési kereteiből a lehető legnagyobb lakásgyarapodást kellett kigazdálkodni, ezért a lehetőségekhez mérten *minimalizálni* kellett a lakások előállításának árait.

Egy új lakótelepi lakás „*fajlagos költségeit*” a házgyári lakások előállításának standard (bár a vártnál magasabb és gyorsabban növekvő) árain túl három tényező befolyásolta: 1. a lakótelepek elhelyezésénél szükségessé váló szanálások költségei, 2. az új közlekedési és közmű beruházások, valamint 3. a lakótelepi közintézmények építése.

A közintézmények költségei viszonylag rugalmasan alakíthatók voltak (csökkenthető volt az épületek mérete, *halasztani*, vagy egyszerűen el lehetett hagyni az egyes járulékos beruházásokat, és ezekre, vagy valamilyen kombinációjukra a legtöbb telepen sor is került), a másik két tényező viszont kikerülhetetlen, ráadásul ellentétes előjelű költség-változó volt. Olyan területeken, ahol magas bontási aránnyal járt együtt az építés, alacsonyabbak voltak a közmű-költségek, mert a meglévő alapközművek kapacitása használható volt, beépítetlen területeken viszont elkerülhetetlenül ki kellett építeni alapinfrastruktúrát.

A 70-es évek első felének időszakában a döntéshozók és várospolitikusok gyakorlatában inkább az utóbbi alternatíva valósult meg. Részben azért, mert a város ekkor még rendelkezett viszonylag olcsón „feltárható” szabad területekkel, másrészt, nem vált még tömegessé az elavult vagy annak gondolt városrészek bontásával nyerhető lakásépítési terület-előkészítő munka.

A szanált területeken való lakótelep-építés csak az évtized második felétől kezd nagyobb méretekben kibontakozni, jórészt a peremkerületek sűrűn beépült központjainak ún. *rekonstrukciójával*. Ehhez az kellett, hogy az ésszerű költséggel közművesíthető beépítetlen területek lassan elfogyjanak, s hogy az ún. „szanálási arányszámot” (vagyis az épülő és az előzően lebontott lakások még elfogadhatónak minősített arányszámát) megemeljék. A kettő nyilván összefüggött, nem utolsó sorban úgy, hogy a szanálós építkezéshez rendelkezésre kellett álljon az a lakásmennyiség, ahová a lebontott lakásokból a családokat át lehetett költöztetni.

Mindez csak a 70-es évek túlfutott beruházási „aranykorában” volt lehetséges, amikor a beruházási javak hallatlan mérvű központosításával 5–6 éves „átfutású” óriás-lakótelepek épültek: átlagban 5 ezer lakással, de a szélső értéket hat 10–15 ezer lakásos lakótelep-monstrum képviselte. A lakótelepi lakások közül csak 4% valósult meg a központi fekvésű városrészekben, 40% a belső városrészeket övező, ún. átmeneti térségben, 56% pedig a peremkerületekben, hiszen nemcsak a szabad (ún. zöldmezős) területek,

hanem a lakásgazdálkodás és az építéspolitikai szempontjából is haszonnal bontható városrészek többsége is ebben az övezetben – az ún. *belső agglomeráció integrálandó zónájában* – helyezkedett el (3. táblázat).

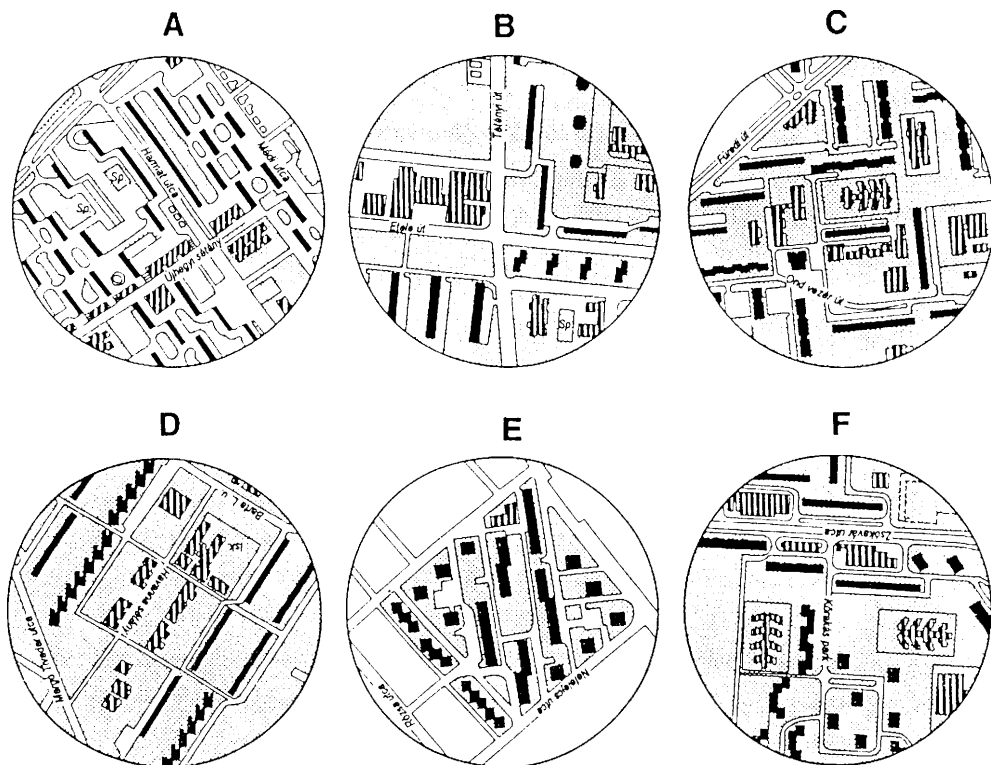
3. táblázat. A budapesti lakótelepi lakások megoszlása
szociál-ökológiai övezetenként

| Övezet | Telepek száma | Teljes lakásszám | Lakótelepi lakások aránya % | Átlagos lakásszám |
|---|---------------|------------------|-----------------------------|-------------------|
| 1. Városközpont | – | – | – | – |
| 2. Belső lakóöv | 12 | 18 637 | 6,7 | 1 553 |
| 3. Hegyvidék | 8 | 3 550 | 1,3 | 444 |
| 4. Átmeneti (vegyes övezet) | 41 | 102 988 | 36,8 | 2 512 |
| 5. Belső agglomerációs (peremkerületi) zóna | 60 | 154 050 | 55,2 | 2 568 |
| <i>Összesen:</i> | <i>121</i> | <i>279 225</i> | <i>100,0</i> | <i>2 308</i> |

A korszak telepeinek beépítési és építészeti karakterét a szovjet mintájú *nagypanelos építési mód* határozta meg. A házigyárak megjelenésével az alkalmazott típusok száma jelentősen növekszik, ez azonban nemigen teszi változatosabbá a lakótelepeket, mivel egy lakótelepen belül továbbra is általában 2–3 típust alkalmaznak. Ekkor már valóban a *technológia diktálja a városképet*, a lakóépület-tervezés a kivitelező által meghatározott típusok adaptálásából áll.

Az építés, az üzemeltetés valamint a telekkihasználás racionális szempontjait követve a *üzemeletes sávház válik uralkodóvá*, gyakran ötnél, sőt van hogy tíznél több lépcsőházzal. A lakóházak, ill. a telepek növekedésével nagyobbakká válnak a „szomszédági egységek”, s noha a beépítési normatívák tanúsága szerint (pl. lakás/ha) ezek a lakótelepek sűrűbben épültek mint a korábbi évtizedekéi; az egybefüggő zöld- és szabad területek nagyobbakká váltak. Látványosan növekszik a közintézmények nagyságrendje is, s ezek is típusépületekként és többnyire előregyártott szerkezettel épülnek (pl. az óriási, „tudásgyárszerű” általános iskolák, szuper- és hipermarketek). Érthető módon ezért nemcsak a középületek, hanem a közművek, utak, zöldterületek tervezésének jelentősége is megváltozik. Alárendelt helyzetből a lakásépítéssel egyenrangú tényezővé válnak, és különböző beruházói, kivitelzői, üzemeltetési érdekeket közvetítve nagyban befolyásolják a lakótelepek területfelhasználási és beépítési rendjét.

Az 1970 után épült lakótelepek beépítési típusainak különbsége már nem a kisebb épületcsoportok konfigurációjából, hanem a *lakótelepek egészét átfogó kompozíciós sajátosságokból* adódik (5. ábra). A szabad, beépítetlen területeken megvalósult nagy telepekre a hierarchikus szervezés jellemző. Ezeknél a lakóépületek csoportosítását, a külső terek rendszerét, a közintézmények és a zöldterületek elhelyezkedését szabatosan meghatározott és következetesen végigvitt centrális szervezésű formai elv rendezi. Bármennyire is a túlhatározottság érzetét keltik ezek a telepek, a kisebb épületcsoportok, térközök még itt a legjobban fogalmazottak, építészeti megoldottak (Újpalota, Békásmegyér II. ütem) A lakótelepek közül leginkább még a nagyobb, és viszonylag rövid idő alatt épült telepeknél érvényesült egységes koncepció (pl. Kőbánya–Újhegy, Újpest I.

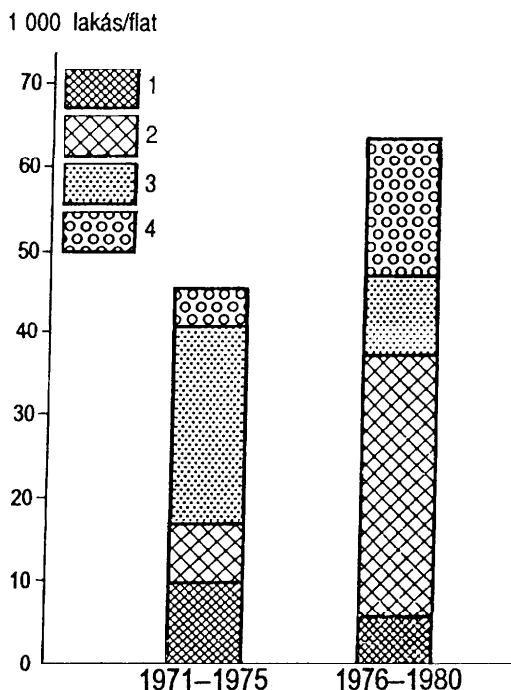


5. ábra. Az 1970-es évtized lakótelepeinek jellegzetes beépítési típusai. – A = Kőbánya-Újhegyi lakótelep (1971–80); B = Kelenföldi lakótelep (1969–77); C = Füredi úti lakótelep (1969–77); D = Újpalotai lakótelep (1968–75); E = Szent Korona (volt Varga J.) utcai lakótelep (1971–75); F = Havanna lakótelep (1976–80); Sp = sportpálya; Isk = iskola; 1–4 = a jelmagyarázatot l. a 2. ábránál!

Building-up types on housing estates of 1970s. – A = housing estates Kőbánya-Újhegyi (1971–80); B = in Kelenföldi (1969–77); C = on Füredi Road (1969–77); D = in Újpalotai (1968–75); E = on Szent Korona Street (former J. Varga Str.) (1971–75); F = housing estates Havanna (1976–80); Sp = sport field; Isk = school; 1–4 = for explanation see Fig. 2.

ütem, Havanna-telep). Ezeknél a nagyobb szomszédsági egységeket, ismétlődő épületcsoportokat többnyire egy fő tengely (főút vagy gyalogos utca) fűzi fel, s a közintézmények vagy e tengelyeken, vagy a lakóépületcsoportokhoz rendelve sorolódnak (5a. ábra).

A lakótelepek többségének beépítése rendszertelen. Ennek oka, hogy *építésük rendszerint elhúzódtott, és több ütemben* valósult meg. Kisebb-nagyobb mozaikokból épültek össze, s ezeket a mozaikokat egy-egy lakóépülettípus – vagy normatíva – évjárat jellemzi. Közülük azok a telepek a leginkább változatosak és sokszínűek, amelyek általában külső kerületek központjainál jöttek létre, ott, ahol az átépítés évtizedekig húzódtott (pl. Óbuda, Csepel, Pestszenterzsébet, Rákoskeresztúr). Esetükben nemcsak a történeti utcarendszer módosította a 70-es évek szokásos beépítési rendjét, hanem azok a „lakótelep-aggregátumok” is, amelyek javarészt régebben épültek, mégis a 70-es évek beruházásainak eredményeként készültek el (pl. Angyalföld, Üllői út, Füredi út, Nagy Lajos király útja). E hatalmas méhkaptárszerű *alvóvárosi lakótelep-csoportok* létrejöttét

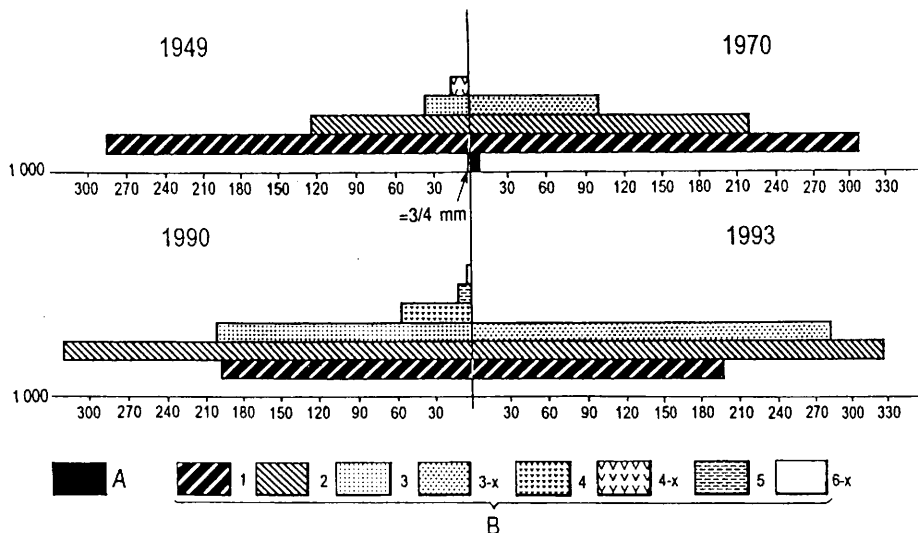


5a. ábra. Az állami lakásépítés „aranykorának” területi struktúrája Budapesten. – A = épített lakások száma (100 db); 1 = belső városrészek rekonstrukciója; 2 = peremkerületi rekonstrukciók; 3 = szabad- és lazán települt területek beépítése; 4 = 1970-ben még számításba nem vett területek beépítése

Spatial structure in the 'Golden Age' of housing construction activity by the state in Budapest. – A = number of constructed flats (in 100); 1 = reconstruction of inner parts of the city; 2 = reconstructions of the fringe areas; 3 = building-up of free or scattered built-up areas; 4 = building-up of areas which were not planned to be built in 1970

nyilvánvalóan a korábban épült telepek infrastrukturális kapacitásának maximális kihasználásának szándékával magyarázhatjuk, ami embertelen léptékűvé fokozódott és súlyos szociológiai és pszichológiai problémákat termelt ki.

Az állami lakótelepek lakásainak összetétele a 70-es években tovább javult (6. ábra). Az egyszobás lakások aránya jelentéktelenre csökkent. Emelkedett a lakások komfortszíntvonalára és felszereltsége; általánossá vált a központi, ill. távfűtés. Nagyságuk és beosztásuk azonban meglehetősen egyveretűen alakult. Az időszak jellemző lakótelepi típuslakása a másfél, és a kétszobás, s ahol a kötelező alapterületi átlag 53 m^2 volt, s ez a 60-as évekhez képest nem jelentett előrelépést. Ebben az időszakban egy-egy lakótelep lakásait csupán a pusztta életfunkciók fenntartására alkalmas élettérhez méretezték. A nagyobb lakások irányába eltolódó, kedvezőbb lakásösszetétel csak elsórtan, egy-egy magánérős telepen jöhetett létre, ahol nemcsak a beruházó és a kivitelező (ill. tervező) intézmények, hanem a leendő lakosok érdekei (pl. fizetőképes kereslete) is érvényesülhettek.



6. ábra. Budapest lakásszerkezete. – A = a szoba nélküli lakások; B = az egy- és több szobás lakások mennyisége (1000 db) a szoba szám feltüntetésével

Flat structure in Budapest. – A = flats without room; B = quantity of flats with one or more rooms (in 1000) with number of rooms

A beruházó, a kivitelező és a tanácsi hatóságok érdeke egyaránt az *épített lakásszám növelésére irányult*. Ez az újonnan épített lakások minőségének csökkenéséhez vezetett: a 70-es évek végére természetessé vált a hibás lakások átvétele és a hibák későbbi (a lakók beköltözése utáni) javíthatása. A hibátlan kivitelezés fogalma gyakorlatilag megszűnt.

A 70-es évek lakótelepeinek *társadalmi összetételét* elsősorban az időszak *lakáelosztási politikája* határozta meg. Az 1971-es lakásrendelet ugyanis lényeges változást hozott: ami az állami építésű lakások különböző finanszírozású és elosztású változatait meghatározott *jövedelemszinthez*, ill. *szociális helyzethez* kötötte. A szociális ismérvek közül az egyik *döntő* szemponttá a *gyermekszám* vált. A lakótelepek formájában megvalósuló koncentrált állami lakásépítés, így egyrészt társadalmi értelmű, másrészt demográfiai jellegű *elkülönülés* (szegregáció) okozójává vált. Azáltal, hogy a lakáskiutalásoknál – főként az évtized elején – az alacsony státusú, szociálisan rászorult rétegek (szanáltak, alacsony jövedelműek) kerültek előtérbe, olyan lakótelepek alakultak ki, amelyek népességük státusát tekintve elmaradnak a város és a legtöbb lakótelep átlagától is (pl. Újpalota, Havanna). A többgyerekesek preferálása pedig – ami az évtized második felében vált meghatározóvá – felerősítette a *társadalmi elkülönülést* és *demográfiai szegregációhoz* vezetett.

A területi *elkülönülés* tendenciáit fokozta, hogy a 70-es évek nagy lakótelepei javarészt a város peremterületein épültek, ami jelentősen csökkentette az ottani lakások piaci értékét, és ezáltal korlátozta a lakáspiaci mobilitást (nagy valószínűséggel elsősorban az alacsonyabb státusúakét).

E lakótelepek egyoldalú társadalmi és demográfiai struktúrája, lakásaik kedvezőtlen piaci helyzete, valamint az ideköltöző népesség lokális kötődését nagyban gátló újszerű beépítés együttesen eredményezhették

azt, hogy a 70-es évek végétől egyre nagyobb számban jelentettek publicisztikában és szaksajtóban egyaránt a lakótelepeket bíráló írások (pl. Örjítőd ez a lakótelep/ahol lakom Veled; Biztonság együttes, 1982: Már megint ez a depresszió).

A demográfiai szegregáció a 80-as évek elejétől a lakásmobilitás fokozódásával csökkent, a társadalmi azonban tekintettel a lakótelepek lakáspiaci leértékelődésére nem, ami e telepek gyors leromlásában öltött testet.

Új és máris szétvert környezetben élni sajtóságos kulturális identitást teremt. Csak a biztonságos és kommunikációs lehetőségekkel rendelkező zárt, városi utca lehetne ugyanis a gyermekek nevelődésének – és nem barbarizálódásának – színtere. A jelenlegi szétesettségi állapot azonban a barbarizálódás bővített újratelődésének záloga. A várost, a lakótelepet a pusztítás és közöny színtereként megismerő nemzedék számára az otthon, a köztér fogalma, az odatarozás tapasztalata értelmezhetetlen, értékelhetetlen lesz, így termelődött ki a 80-as évekre a lakótelepek „városi nomád” szubkultúrája (pl. rockerek, csövesek), ami egyes lakótelepek esetében (pl. Kőbánya-Újhegy) halmozottan jelentkezett, s fokozatosan érte el a kriminalitási szintet.

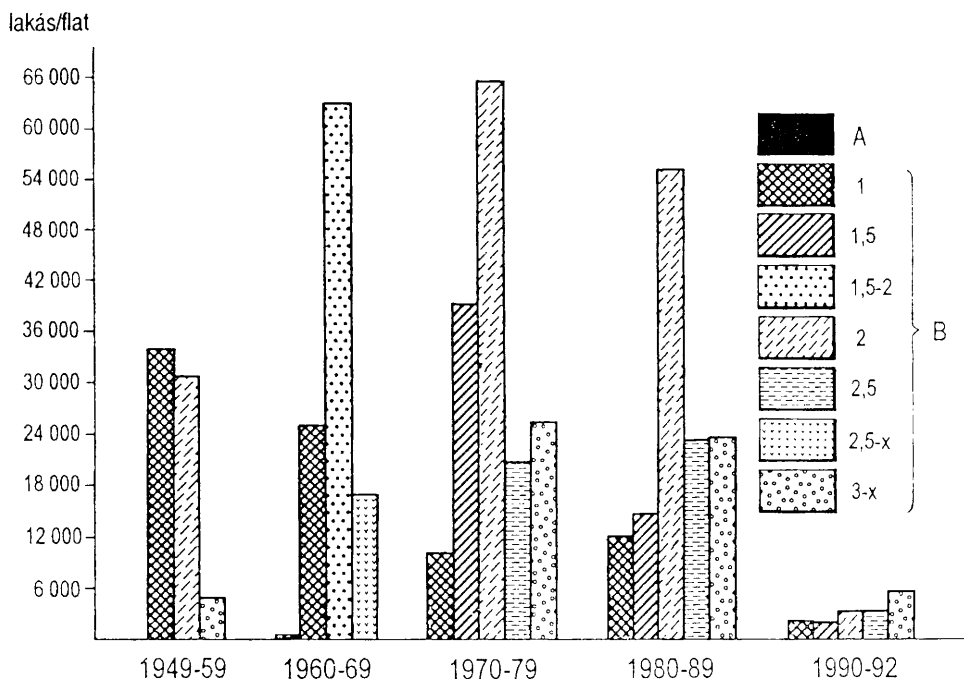
Mióta a rendőrség, a lakókat ellenőrző központi hatalom urai visszahúzódtak, egyes lakótelepek az „alvilág” hatalmába kerültek. A bandák ellenőrzik a senkiföldjét, mert ők maguk is épp a senkihez sem tartozás szülőit, az otthontalanság követői. A városi közbiztonság hiánya a senki földjeként funkcionáló lakótelepeken egyre katasztrofálisabb.

Az 1980-as évek falanszterei

A 80-as évek elején alapvető fordulat következik be a lakáspolitikában: az állami lakásépítés aránya drasztikusan csökken, a *magán-erős lakásépítés* viszont *megnő* (7. ábra). A fővárosban ez a tendencia – mivel itt még a 70-es években is az állami lakásépítés dominált – drasztikus változást reprezentál. Paradox módon azonban a változások a lakások építészeti kialakításában nem hoznak érzékelhető átalakulást: tovább nő a lakótelepi lakások aránya (78%). A 80-as évek lakótelepeinek zöme már a közvetett állami finanszírozás különböző formáival (gyakorlatilag hiteltámogatással, szövetkezeti konstrukcióban) épül, ahol az állam érdeke nem utolsó sorban az, hogy e szubvencionálással életben tartsa nagyüzemi (házgyári) építőkapacitását. Az 1981–85 között épült lakótelepek jelentős részét még a 70-es években tervezték, és a 80-as évek elején tervezett lakótelepek is javarészt az előző évtized típusválasztékából álltak össze. A 70-es évek lakótelepi lakásainak még csak 17%-a, míg a 80-as évek telepeinek zöme már az ún. magán-erős telepszerű formában épül, ami gyakran valamely vállalat által menedzselte, és a legkedvezőbb hiteltámogatást élvező szövetkezeti beruházást jelent. E telepek többsége korábban épült lakótelepek bővítéseként vagy sűrítéseként valósul meg.

A fővárosban évente épített lakások száma csökken, ez azonban nem hozza magával a beépítési módok és a kivitelezői struktúra jelentős változását, mivel a magán-erő fokozott bevonásával, OTP beruházásában épülnek tovább a lakótelepek. A meglepően gyorsan növekvő lakásárak és a jelentősen szubvencionált lakások arányának csökkenése a VI. ötéves terv végére azután oda vezetett, hogy a lakótelepi lakások iránti minőségi elvárások növekedtek, mind a lakások nagyságát és beosztását, mind kiviteli és építészeti színvonalát illetően is.

A lakótelepek presztízsvesztését jelezte a közvélemény és a sajtó negatív kritikája, és a lakótelepi lakások értékének relatív csökkenése a lakáspiacon. (Mindezeket a



7. ábra. Az épített lakások mennyisége és szobaszám szerinti megoszlása. – A = szoba nélküli; B = egy- és többszobás lakások

Number of flats constructed and their distribution by the number of rooms. – A = flats without room; B = flats with one or more rooms

folyamatokat alátámasztotta az 1985-ben Újpalotán a BUVÁTI által végzett szociológiai vizsgálat is.) Ezzel a folyamattal időben egybeesett a modern építészeti ideológia helyességét megkérdőjelező építészeti elméleti irányzatok magyarországi megjelenése is.

Míg az egyedi magánéros lakásépítésben ennek hatása szinte azonnal jelentkezett (GYÖRGY P.-ifj. DURKÓ ZS. 1993) az állami építőipar által kivitelezett épületek esetében a változások csak a 80-as évek közepétől érzékelhetők igazán, jóllehet a változtatások igénye gyakran elhangzik már az évtized elejétől nyilvános és szakmai körökben egyaránt.

Az építési területek kiválasztásában döntő jelentőségűvé válik a kedvező szanalási arány. Ennek következtében az *épülő lakótelepek egyre inkább a város szélére* a külső szabad területekre szorulnak, oda, ahol sokszor már nemcsak az alapközművek hiánya, hanem a kedvezőtlen alapozási adottságok is gondot okoztak (pl. Gazdagréti lakótelep).

Számos – részben már megtervezett – lakótelep kimarad a tervből a nagy bontási arány miatt (pl. Józsefvárosi rekonstrukció leállítás). Az időszak végén emiatt több helyen feloldják az építési tilalmat és a meglévő állapotnak megfelelő övezetbe sorolják át a területet.

Több esetben történik kísérlet a tervezők és beruházók részéről emberléptékűbb lakótelepek létrehozására (alacsony szintszám, sétálóutcák létesítése, a meglévő környezethez való alkalmazkodás, stb.). Ezek maradéktalan megvalósítása azonban általában megghiúsul (pl. Kaszásdűlő, Gazdagréti), vagy csak felemás

módon épül meg (pl. Káposztásmegyér). Jellemzővé vált továbbá a régi lakótelepek bővítése, részben a lakótelephez kapcsolódó területeken, részben a meglévő területek „intenzifikálásával”, besűrűsítésével. Az utólagos beépítések általában esetlegesen illeszkednek a régi lakótelepekhez.

A lakótelepi lakásstruktúrában a VI. ötéves terv nem sok változást hozott a 70-es évekhez képest: a lakások változatlanul összkomfortosak, de nem nőtt a minimálisra méretezett mellékhelyiségek területe és a lakások átlagos alapterülete sem változott számottevően. A lakások beosztása egy-két új típus esetében javulást mutat: a lakások étkezővel épültek és a fekhelymentes nappali biztosítása céljából nő a hálószobák száma, ez azonban (változatlan alapterület mellett) a szobák méretének csökkenését, a félszobák általános elterjedését eredményezi. A 80-as évek energia-válságának hatására új hőtechnikai szabványok lépnek életbe. Ennek betartása a házigyárak számára egyre nehezebb feladat, mivel fokozni kell a panelek hőszigetelését, az ablakok légzárását. Az évtizedek során megkérdőjeleződtek a modernista lapostető előnyei is. A magastetős panelház, ami a 70-es években még iróniának számított, a 80-as évek második felére polgárjogot nyert olyannyira, hogy az állandó beázások miatti akut szigetelési gondok következtében be is tiltják alkalmazását (pl. Rákospalota városközpont, Szentlőrinci út, Káposztásmegyér).

A fokozódó minőségi követelmények nehezen egyeztethetők össze a házigyáraktól megkívánt relatíve alacsony árakkal, és az alacsony technológiai fegyelemmel. Mindez ellentmond az egyre kevésbé kedvező ökológiai pozícióban lévő építési területek csökkenő presztízsértékének is.

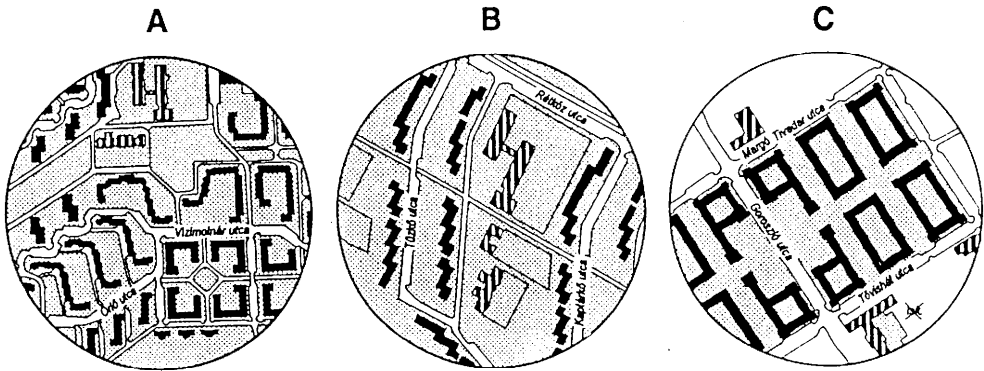
A városrendezési és építészetelméleti változások a 80-as évek végén még folyó beruházásoknál már éreztették hatásukat (8. ábra). A magánérő fokozott bevonása a lakásösszetételt is egyre kedvezőbben befolyásolja, bár a nagyobb lakótelepi lakások iránti fizetőképes keresletnek korlátai vannak. Mégis e korszakban már megindult egy belső differenciálódási folyamat is az egyes épülő lakótelepek között (Gazdagrét, a Római úti telep és Káposztásmegyér egyes részei már kifejezetten „elit” lakótelepeknek épültek). (Az előbbi két budai lakótelepről az terjedt el a közvéleményben, hogy kifejezetten a korábbi pártfunkcionáriusok gyerekeinek létesültek, amit az itt épített lakások átlagosan jól magasabb árai fejeztek ki a leginkább.)

A 80-as években épült lakótelepek lakóinak társadalmi összetételében a *demográfiai szegregáltság* a 70-es évekéhez hasonló *maradt*, a *társadalmi szegregáltság* azonban a magánérő szerepének növekedésével *csökkent*, hiszen az építetők kiválasztódásánál elsősorban a fizetőképes kereslet dominált. Az adatok arra is rávilágítanak, hogy ma már a fővárosi lakások közel egyharmada lakótelepi. Ennek az aránynak a további növekedése könnyen az adott lakástípus túlkínálatához vezethet, amit a korábbi fejezetben leírt piaci és társadalmi (pl. elszegényedési) folyamatok, és a lakótelepek csökkenő presztízsértéke is jól jeleznek.

A szocializmus utolsó időszakának lakótelepei már nem pusztán formálisan, de beépítésmódjukban is valóban az ún. internacionális stílus, a mítikussá nőtt modern építészetkép városról alkotott kortárs nyugati, ill. – főként technológiai szempontból – szovjet tapasztalatok lenyomatai.

Ma, amikor egyre gyakrabban esik szó Budapest térszerkezetének koncepcióiról, egyes részeinek égetően szűkséges rehabilitációjáról, *nem feledkezhetünk meg a lakótelepekről, amelyek magukra maradtan állnak a város peremén*, egy korszak építészeti világgépétől mindörökké elválaszthatatlan dokumentumokként.

A lakótelepek romlása gyors és riasztó folyamat. Az eredeti szándékok szerinti kertvárosi alvóvárosokból így lesznek rövid idő alatt a barbár nyomor realitásai. Ma



8. ábra. Az 1980-as évek lakótelepeinek jellegzetes beépítési típusai. – A = Római úti (Pók utcai) lakótelep (1984–89); B = Gazdagréti lakótelep (1981–87); C = Sallai-Méta utcai lakótelep (1988–91); Isk = iskola; 1–4 = a jelmagyarázatot l. a 2. ábránál!

Building-up types on housing estates of 1980s. – A = housing estates on Római Road (Pók Street) (1984–89); B = on Gazdagrét (1981–87); C = on Sallai-Méta Street (1988–91); Isk = school; 1–4 = for explanation see Fig. 2.

Budapesten az egész város a gettók kialakulásának, visszaidéződésének állapotában van, a lakótelepekre mindez sokszorosan igaz, ezért egyre sokasodó problémáik enyhítése, orvoslása céljából mind összvárosi, mind pedig helyi (önkormányzati) szinten haladéktalan figyelmet és hathatós beavatkozást igényelnek.

A lakótelep építések területi konzekvenciái

A *dekádonkénti elemzés* – éppen időbelisége miatt – csak mérsékeltén, utalásszerűen képes a térbeli jellegzetességek visszadására, sokkal inkább a *technokratikus szempontú építészeti ideológiák*, kvázi „divatok” megjelenítésére alkalmas. Ezért *mindenképpen hasznosnak tűnik a fővárosi lakótelepek földrajzi eloszlása és szintézise*, a térbeli sajátosságok tézisszerű csokorba gyűjtése, amihez a legjobb *kiindulási alapot a város szociál-ökológiai övezetei* kínálják (3. ábra).

Mivel Budapest *városszerkezete* mintegy egy-másfél évszázados történeti fejlődés során alakult ki, e szerkezet eleve *determinálta* – elsősorban a rendelkezésre álló szabad területek, ill. az elavult városrészek (pl. nyomortelepek, régi munkáskolóniák) révén – a lakótelepek *építési területeit*. Ennek következtében a *városközpontot* és a *centrális lakónegyedeket* (első munka- és lakóhelyöv) is szinte kizárólagosan a történeti (historizáló, eklektikus), elég nagy értékű beépítés jellemzi; *lakótelepek* itt nem, vagy úgyszólván *alig épültek* (3. táblázat, 3. ábra).

Budapest esetében a város *ökológiai szerkezete* mind kialakulása, mind funkcionális jellege szerint is *többféle elemből tevődik össze* amelyek hatása a következőkben foglalható össze:

1. Még napjainkban is elég *élesen elkülönül a történeti várostest* (Kis-Budapest) és az alig négy és fél évtizede „bekebelezett, s ma is csak részlegesen integrált, ún. *peremkerületi zóna*, amely *funkcionálisan belső agglomerációként* értelmezhető, s helyenként (pl. Budaörs, Budakeszi) túlnyúlik a közigazgatási határon is (IVÁN L. 1994.).

2. Genealógiájában a régi várostest (Kis-Budapest) is alapvetően kettős arculatú: egyrészt a valóban *kompakt* (zárt), *nagyvárosias* architektúrája, formakincsű, ill. beépítettségű *belsővárosrész* elég szépen mutatja a klasszikus BURGESS-i értelmű ökológiai övezetességet, másrészt a külvárosi (ún. *átmeneti, vegyes*) övezet sokkal inkább már a HOYT-i *szektorális* elrendeződést tükrözi, ami elsősorban a *természeti adottságok következtében differenciálódott*.

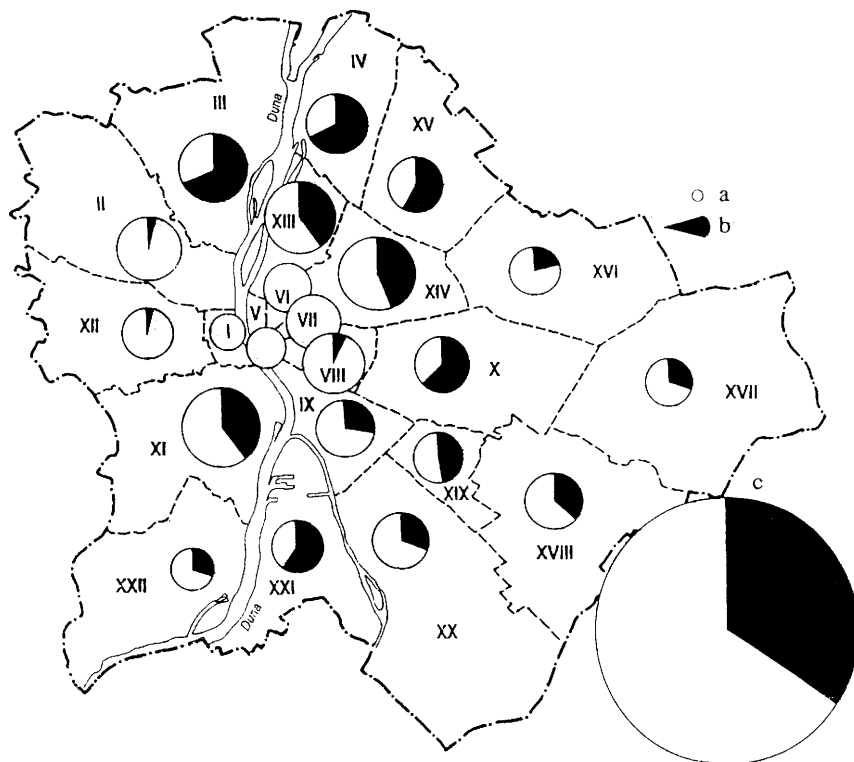
A *budai hegyvidék* esetében a terepadottságok akadályozták a közlekedési vonalak fejlesztését, pontosabban a kiépülő *főközlekedési artériák elkerülték* azt a városrészt, ennek következtében az iparfejlesztési korszak – Budapest esetében ez nagyjából az 1870–1970 közé eső évszázadot jelentette – *gyáripari tevékenysége itt nem telepedett meg*. Így a külső körgyűrű mintegy 1/3 része funkcionálisan *második lakóhelyszektorra* alakult, amely attársadalmi *elit alvóvárosává* szegregálódott, ennél fogva a laza, villás, később attársasházas, ill. *családiház*as beépítés vált uralkodóvá, s úgy szólván a tömegigényeket kielégítő *lakótelepek is alig-alig* jelentek meg e területen (3. táblázat, 3. ábra).

A *síksági, vagy völgyi területeken* (Pesti-síkság, Kelenföld, Óbuda) épültek ki a kapitalista gazdaságfejlődés következményeként a *főközlekedési* – elsősorban a nagyfontosságú – vasútvonalak, amelyek szinte mágnesként vonzották a gyári nagyipart, így mintegy erre *felfűződve* jöttek létre Budapest *régi ipari külvárosai* (Angyalföld, Kőbánya, Külső-Ferencváros stb.) oly módon, hogy a városból *lkivezető* – sajátágosan *sugárirányú* – *vasúti fővonalak*, ill. a meghatározó természeti tényező folyó, a *Duna mellé* települtek a *második munkahelyövi ipartelepei*. A *közéjük eső szektorokba* funkcionálisan második lakóhelyövi *munkáskolóniák*, ipari *külvárosok* és *családiház*as *munkásnegyedek* kaotikus mozaikja települt.

Ha megnézzük a 3. táblázat és a 3. ábrát, nagyon jól látható, hogy a *lakótelepek zöme* (21-ből 10) *lakótelep*, ill. az ilyen *lakásokat több mint 90%-a* az *átmeneti*, ill. a *belső agglomerációs* (peremkerületi) övezetben épült, *de bizonyos időbeli eltolódással haladt a tömeges lakásépítés a várostestben egyre kifelé*. Az 1960-as években még épültek lakótelepek a *belső lakóövezetben* is (pl. Lágymányosi), a 70-es évtizedben – a lakótelepépítés aranykorában – elérte hullámuk a *budai hegyvidéket* és a *peremkerületeket* egyaránt.

A lakótelep-építkezések elemzésének legfőbb rendezőelve nem is annyira az időbeniség lehet, sokkal inkább a szabad területek beépítése, az ún. *zöldmezős beruházási lehetőségek keresése*. Nagyon hosszú ideig (egészen az 1980-as évek elejéig) egyfajta *sajátos*, a szabad, eddig még *beépítetlen területek* egyoldalú preferálásának *rablógazdálkodása* jellemezte a budapesti lakótelep-építkezéseket. Ezideig – ugyanis – amíg *üres területek* bőven álltak rendelkezésre – azt gondolták, hogy az ilyentípusú építkezés a *leggazdaságosabb*, függetlenül attól, hogy *atterület* a város amely pontján található. Így *ihaladt egyrelkijebb és kijebb* a lakótelepépítés egészen addig, míg *a* a szabad építési területek *elfogytak*, ill. *b* a járulékos ((elsősorban közlekedési és közmű-) *beruházások* annyira *megdrágították* az ilyen típusú építkezést, hogy az 1970-es évek közepétől a *figyelem* már az *elavult városrészek szanálásával* történő területfelszabadítás felé fordult (pl. Józsefvárosi rekonstrukció, Újpest városközpont), ezt követően pedig (már inkább a 80-as években) a *peremkerületi központok* (pl. Rákoskeresztúr, Kispest, Pestszenterzsébet, Csepel) *sora* épült *átlakótelepi formában*.

Amennyiben *kerületenként vizsgáljuk meg a lakótelepi lakások részesedését (9. ábra)*, észrevehetjük, hogy az átmeneti (Óbuda, Kőbánya) és peremkerületi zóna (Békásmegyér, Újpest, Káposztásmegyér, Újpalota, Csepel) kerületeiben a lakótelepi lakások részesedése meghaladja az 50%-ot, egyes esetekben pedig megközelíti a 2/3-os részarányt. Kialakulásának okai az alábbiak:



9. ábra. A lakótelepi lakások mennyisége és részesedése a teljes lakásállományból, kerületenként, 1922. – a = nem lakótelepi; b = lakótelepi; c = Budapest összesen

Volume of flats in housing estates, their share in total volume of flats by districts, 1922. – a = non-housing estates flats; b = housing estates flats; c = Budapest total

1. **Többévtizeden keresztül** uralkodott Budapest városfejlesztési gyakorlatában a *szovjetmintákból adaptált É-D irányú fejlesztési koncepció* (ún. *szalagvárossá történő átalakítás*):

2. Ideológiai megfontolások alapján az ún. *munkáskerületeket* (pl. Újpest, Csepel, Angyalföld; Kőbánya) a lakásépítésben lényegesen *felülpreferálták*.

3.) A *szabad területek* leginkább az átmeneti, méginkább pedig a belső agglomerációs övezethez tartozó peremkerületekben álltak rendelkezésre..

4. Az 1970-es évtizedben a legnagyobb (10 ezer lakásosnál is nagyobb) *lakótelep-monstrumok* pl. Óbuda városközpont, Békásmegyér, Újpest városközpont, Újpalota, Csepel városközpont) itt jöttek létre.

5. Egyes lakótelepek számos esetben *több építési cikluson* keresztül épültek, és hatalmas alvóvárosi konglomerátumokat hoztak létre (pl. Óbuda, Újpest, Csepel városközpontja).

6. A peremkerületi – jelentős szanálással járó – elavult *városközpontok nagyarányú átépítése* (pl. Óbuda, Újpest, Kispest és Csepel) szintén nagyrészt e kerületekben növelte a lakótelepi lakások részesedését.

Végezetül fel kell hívní a figyelmet arra, hogy a társadalmi-gazdasági változások, a piacgazdaságra történő átállás veszteseinek nagy tömegei a lakótelepekre bezsúfolt, a polgárosodás alapvető feltételeitől önhibájukon kívül megfosztott tömegek lesznek, s az államszocializmus ezen hosszú ideig fennálló „emlékművei”, a *társadalmi feszültség-mezők felhalmozódásával* párhuzamosan *időzített bombaként* működhetnek, ezért mind műszaki-építészeti, mind pedig társadalmi-szociálpolitikai szempontból rendkívül nagy *figyelmet érdemelnek*.

A területi szintézis alapján prognosztizálható, hogy a hagyományosan is hátrányos helyzetű munkás- és peremkerületekben a lakótelepek magas részaránya miatt a népesség halmozottan hátrányos helyzetbe kerülhet, s itt lehet a legnagyobb mérvű – annak minden konzekvenciájával – a negatív irányú társadalmi deklasszáció. A Pest és Buda közötti hagyományosan is meglévő társadalmi státuskülönbség a két városrész lakótelepei között már napjainkban is érzékelhető. A budai lakótelepek egyre inkább „elitesedési” jegyeket hordoznak (pl. Gazdagrét, Római út), külső megjelenésükben és környezeti állapotukban is sokkal rendezettebb, mint a pesti oldaléi, míg – egyes eleve is alacsony státusú lakótelepek (pl. Havanna, Kőbánya-Újhegy, Újpalota) gyors leépülése, egyes esetekben egyenesen lumpenizálódása, ill. kriminalizálódása – néhány év alatt is szembeeszkő.

IRODALOM

- BARTA B.–VUKOVICH GY. 1981. A lakáshelyzet alakulása és jellemzői. – In: BÖRÖCFY F. (szerk.): Lakáspolitikánkról (Vélemények/viták) Kossuth, Bp. 1983. pp. 204–220.
- BELUSZKY P. 1992. Budapest és a modernizáció kihívásai. – Tér és Társadalom 6. 3–4. pp. 15–54.
- BOSSÁNYIK. 1980. Lakás magánérből. – In.: BÖRÖCFY F. (szerk.): Lakáspolitikánkról (Vélemények/viták) Kossuth, Bp. 1983. pp. 138–149.
- A budapesti állami erőből történt lakótelepszerű építkezések útmutatója. – Összeáll.: KÓSZEGI M. BVTV I. Városrendezési és Városgazdasági Iroda. Bp. 1968. (kézirat) 201 p.
- A budapesti lakásépítési programok alakításához felhasználható francia lakáspolitikai és lakásépítés-finanszírozási tapasztalatok. – Készítette: SZESZLER ZS. VÁTI, Bp. 1988. (kézirat) 76 p.
- A budapesti lakótelepek főbb adatai (1947–1985). – Témafelelős: NAGY T. BVTV Városépítési Kutatási Önálló Osztály, Bp. 1987. (kézirat) 130 p.

- A budapesti lakótelepek társadalmi kérdései (Előterjesztés „A háború után épült lakótelepek fejlesztése” c. nemzetközi konferenciához) – BVTV Városépítési Kutatási Önálló Osztály, Bp. 1985. (kézirat) 37 p.
- CSANÁDI G.–LADÁNYI J. 1992. Budapest térbeni-társadalmi szerkezetének változásai. – Akad. Kiadó, Bp. 160 p.
- DÁVID G. J. 1981. Lakáskérdés: piac és normák (Történeti vázlat). – Valóság 8. pp. 53–54.
- EKLER D.–HEGEDŰS J.–TOSICS I. 1980. A városfejlődés társadalmi-térbeli összefüggései Budapest példáján, I–III. – BVTV Városépítési Kutatási Önálló Osztály, Bp. 308, 34, (kézirat) 113 p.
- FÓTI P. 1988. Röpirat a lakáshelyzetről (Gyorsuló idő sorozat). – Magvető, Bp. 229 p.
- GÓZ J. 1994. Kik és miből fogják felújítani? (A lakótelepek egy szegény ország pazarlásai). – Magyar Nemzet ápr. 26. 7. p.
- GYÖRGY P.–ifj. DURKÓ ZS. 1993. Utánzatok városa – Budapest III. A lakótelep. – Cserépfalvi Kiadó. Hn. Bp. pp. 40–89.
- HEGEDŰS J.–TOSICS I. 1981. Lakáspolitikai és lakáspiac. – In: BÖRÖCZFY F. (szerk.): Lakáspolitikánkról (Vélemények/viták) Kossuth, Bp. 1983. pp. 261–295.
- HEGEDŰS J.–TOSICS I. 1982. Lakásosztályok és lakáspolitikai. – Mozgó Világ 9. pp. 12–21. és 10. pp. 95–105.
- HEGEDŰS J.–TOSICS I. 1984. Lakásreform a nyolcvanas években. – Medvetánc 4–1. pp. 177–200.
- HEGEDŰS J.–TOSICS I. 1993. Privatizációs dilemma a budapesti bérlakás szektorban. – Szociológiai Szemle 2. pp. 45–69.
- IVÁN, L. 1994. Spatial Structure and Inherency of the Central System of the Budapest Agglomeration. – GeoJournal 32. 4. pp. 415–423.
- KONRÁD GY.–SZELÉNYI I. 1969. A lakáselosztás szociológiai kérdései. – Valóság 8. pp. 28–39.
- KONRÁD GY.–SZELÉNYI I. 1971. A késleltetett városfejlődés társadalmi konfliktusai. – Valóság 12. pp. 19–35.
- KOVÁCS Z. 1992. A budapesti bérlakásszektor. – Tér és Társadalom 6. 3–4. pp. 55–73.
- KOVÁCS Z. 1994. A budapesti lakáspiac társadalomföldrajzi elemzése. – Kandidátusi értekezés. Kézirat Bp. 130 p.
- A lakásépítés finanszírozási és támogatási konstrukciójának nemzetközi összehasonlítása. Témafelelős: ONG-JERTH R.–NAGY T. BVTV Városépítési Kutatási Önálló Osztály Bp. 1989. (kézirat) 126 p.
- MANCHIN R.–SZELÉNYI I. 1986. Szociálpolitika az államszocializmusban. – Medvetánc 2–3. pp. 69–111.
- MOLNÁR P. 1994. Unokáink is lakni fogják. – HVG 37. pp. 114–116
- PREISICH G. 1993. Bérlakásépítés zsákutcában. – Valóság 7. pp. 93–98.
- SÁNDOR P. 1981. A fővárosi lakásépítés hatékonysága – In: BÖRÖCZFY F. (szerk.): Lakáspolitikánkról (Vélemények/viták) Kossuth, Bp. 1983. pp. 250–260.
- SZELÉNYI I.–KONRÁD GY. 1969. Az új lakótelepek szociológiai problémái. – Akad. Kiadó Bp. 212 p.
- SZELÉNYI I. 1990. Városi társadalmi egyenlőtlenségek. – Akad. Kiadó Bp. 183 p.
- SZŰCS I. 1979. A budapesti lakásépítés fejlesztésének társadalmi céljai. – Társadalmi Szemle 6. pp. 32–39.
- Újpalotai lakótelep településszociológiai vizsgálata 1985. – Budapesti településszociológiai vizsgálatok, 19.sz. tanulmány. Készítette: EKLER D.–NAGY T. BVTV Városépítési Kutatási Önálló Osztály Bp. 1985. (kézirat) 58 p.

PHALANSTERS IN BUDAPEST

by *L. Iván*

S u m m a r y

Special literature on housing estates (their architectural and sociological problems) and housing itself is very abundant. Is there anything to add? It is a very many sided topic, having some unpleasant surprises left for people in the days to come. Quite a few, mostly sociological research reports have not been published yet. One of these reports deals with the inventory of the housing estates in Budapest and the detailed analysis of their spatial features and effects. It is the topic of this study.

Some 279 thousand flats have been built in the Budapest housing estates since 1945. They make up 15 % of all the residential area of the city. By the end of 1992, 34.6 % of all the 807.014 flats in Budapest belonged to housing estates, so every third resident of Budapest (700 thousand people altogether) lived in a housing estate.

There are three phases in the history of the housing estate building in Budapest: one 10 year long, and two 15 year long periods.

Most of the housing estates (101 out of 121, or 90 % of all their flats) were built in the transitional zone, or within the inner agglomeration (suburban) belt which is moving outwards with time lags.

Great masses of people that can be considered as the losers of the socio-economic transition into market economy, have crowded in these housing estates. They do not have any chance to rise into the middle class. Therefore the housing estates, these huge 'monuments' of state socialism will function as time-bombs of social tension. Thus they deserve attention from both technical-architectural and social, socio-political aspects.

Translated by I. TÓZSA

1. melléklet. Budapest 1945 után épült jelentősebb lakótelepei¹

| Lakótelep neve és helye | Építési év | Lakásszám |
|--|------------------|-----------|
| II. kerület | | |
| 11. Csatárka úti lakótelep | 1972–89 | 925 |
| 2. Frankel Leó úti lakótelep | 1962–64, 1972–74 | 407 |
| 3. Törökvész úti lakótelep | 1977–83 | 262 |
| III. kerület | | |
| 4. Árpád fejedelem útjai lakótelep | 1965–67 | 660 |
| 5. Bécsi út–Bojtár utcai lakótelep | 1988–90 | 584 |
| 6. Békásmegyeri lakótelep | 1972–85 | 13394 |
| 7. Hévízi úti lakótelep | 1957–61 | 968 |
| 8. Kalap utcai lakótelep | 1968–72 | 219 |
| 9. Kaszásdűlői lakótelep | 1980–89 | 3456 |
| 110. Óbuda városközponti lakótelep | 1949–56, 1969–84 | 13736 |
| 111. Remetehegy út–Toboz utcai lakótelep | 1973–82 | 602 |
| 112. Római úti (Pók utcai) lakótelep | 1984–89 | 4390 |
| IV. kerület | | |
| 113. Baross utcai lakótelep | 1960–64 | 427 |
| 114. Erdősor utcai lakótelep | 1979–85 | 1095 |
| 115. Káposztásmegyeri lakótelep, I. ütem | 1984–90 | 6039 |
| 16. Káposztásmegyeri lakótelep, II/A. ütem | 1989 | 1280 |
| 17. Sporttelep utcai lakótelep | 1983–85 | 232 |
| 118. Szent László (Papp József) téri lakótelep | 1949–59 | 457 |
| 119. Szérűskert–Vetés utcai lakótelep | 1968–77 | 1145 |
| 20. Újpest városkapui lakótelep | 1953–67 | 590 |
| 21. Újpest városközponti lakótelep, I. ütem | 1969–72, 1974–85 | 11158 |
| 22. Újpest városközponti lakótelep, II. ütem | 1980–88 | 5674 |

¹¹ A 200 lakásnál nagyobb összefüggő lakótelepek az 1990-es évek elején.

| Lakótelep neve és helye | Építési év | Lakásszám |
|---|---------------------------|-----------|
| VIII. kerület | | |
| 23. Józsefvárosi rekonstrukciós lakótelep | 1971–87 | 2893 |
| IX. kerület | | |
| 24. Haller utcai (Hámán Kató úti) lakótelep | 1963–67, 1978–80, 1985–87 | 742 |
| 25. József Attila lakótelep | 1958–66, 1978–81 | 8440 |
| 26. Vágóhíd utcai lakótelep | 1963–67 | 281 |
| X. kerület | | |
| 27. Bihari–Zágrábi utcai lakótelep | 1977–79, 1985–86 | 1120 |
| 28. Harmat utcai lakótelep | 1964–67, 1973–75 | 2223 |
| 29. Hungária körúti lakótelep | 1961–62, 1982–85 | 1245 |
| 30. Kada–Szárász utcai lakótelep | 1980–90 | 690 |
| 31. Kerepesi út–Gyakorló utcai lakótelep | 1971–77, 1982–86 | 3390 |
| 32. Kőbánya–Óhegyi lakótelep | 1970–90 | 504 |
| 33. Kőbánya–Újhegyi lakótelep | 1971–87 | 7032 |
| 34. Kőbányai úti lakótelep | 1987–90 | 286 |
| 35. Kőbánya városközponti lakótelep | 1959–64, 1971–89 | 2765 |
| 36. Kőrösi Csoma úti lakótelep | 1951–55, 1967–71 | 1428 |
| 37. Üllői úti lakótelep | 1957–59 | 1350 |
| XI. kerület | | |
| 38. Albertfalvai (Mezőkövesd utcai) lakótelep | 1953–56 | 947 |
| 39. Csorbai úti lakótelep | 1973–81 | 636 |
| 40. Dayka Gábor utcai lakótelep | 1976–80 | 317 |
| 41. Fehérvári úti lakótelep | 1971–85 | 4281 |
| 42. Gazdagréti lakótelep | 1981–87 | 4206 |
| 43. Hengermalom úti lakótelep | 1963–65, 1971–75, 1981–83 | 816 |
| 44. Kelenföldi lakótelep | 1966–83 | 9287 |
| 45. Lágymányosi lakótelep | 1957–64 | 3692 |
| 46. Órmezői lakótelep | 1977–83 | 3091 |
| 47. Villányi úti lakótelep | 1957–61 | 391 |

| Lakótelep neve és helye | Építési év | Lakásszám |
|--|------------------|-----------|
| XII. kerület | | |
| 48. Alkotás újai lakótelep | 1964 | 276 |
| 49. Böszörményi úti lakótelep | 1962 | 210 |
| 50. Fülemlé úti lakótelep | 1976–84 | 282 |
| 51. Pagony utcai lakótelep | 1973–85 | 676 |
| XIII. kerület | | |
| 52. Árpád–hídfői lakótelep | 1959–61, 1963–68 | 2466 |
| 53. Béke út–Tatai utcai lakótelep | 1987–90 | 1842 |
| 54. Csángó–Tüzér utcai lakótelep | 1975–89 | 2742 |
| 55. Fiastyúk (Thälmann) utcai lakótelep | 1948–54, 1956–60 | 3837 |
| 56. Göncöl (Váci út–Gyöngyösi) utcai lakótelep | 1956–60, 1977–86 | 3434 |
| 57. József Attila téri lakótelep | 1954–57 | 616 |
| 58. Szegedi út–Országbíró utcai lakótelep | 1979–85 | 2011 |
| 59. Újlipótvárosi (Kárpát–Dráva utcai) lakótelep | 1976–79, 1983–89 | 2222 |
| 60. Váci út–Pulszky utcai lakótelep | 1961–65 | 628 |
| 61. Visegrádi utcai lakótelep | 1961–65, 1978–80 | 1138 |
| 62. Vizafogói lakótelep | 1981–89 | 2841 |
| XIV. kerület | | |
| 63. Egressy téri lakótelep | 1967–70 | 780 |
| 64. Erzsébet királyné újai lakótelep | 1954–57 | 347 |
| 65. Füredi úti lakótelep | 1964–87 | 12233 |
| 66. Kacsóh Pongrác úti lakótelep | 1965–75 | 3005 |
| 67. Kassai úti lakótelep | 1976, 1985–88 | 260 |
| 68. Kerepesi úti lakótelep | 1954–61 | 4952 |
| 69. Mogyoródi út–Jerney utcai lakótelep | 1986–90 | 1298 |
| 70. Nagy Lajos király újai lakótelep | 1971–83 | 896 |
| 71. Paskálmalom utcai lakótelep | 1962–64 | 254 |
| 72. Pillangó utcai lakótelep | 1962–70 | 1255 |
| 73. Róna (Lumumba) utcai lakótelep | 1957–61 | 708 |
| 74. Thököly úti lakótelep | 1954–55 | 346 |
| 75. Újvidék téri lakótelep | 1962–66 | 986 |

| Lakótelep neve és helye | Építési év | Lakásszám |
|---|------------------|-----------|
| XV. kerület | | |
| 76. Énekes utcai lakótelep | 1979–87 | 1724 |
| 77. Károlyi Sándor (Ifjúgárda) úti lakótelep | 1981–83 | 486 |
| 78. Rákos úti (MÁV–Landler) lakótelep | 1974–79, 1982–87 | 1062 |
| 79. Rákospalota városközponti (Sódergödöri) lakótelep | 1989–90 | 533 |
| 80. Széchenyi úti lakótelep | 1954–61, 1971–79 | 1395 |
| 81. Újpalotai lakótelep | 1968–85 | 15886 |
| XVI. kerület | | |
| 82. Centenáriumi lakótelep | 1971–87 | 1909 |
| 83. Egyenes utcai lakótelep | 1976–86 | 632 |
| 84. Jókai utcai lakótelep | 1970–79 | 1286 |
| 85. Lándzsa utcai lakótelep | 1961–67 | 609 |
| 86. Rigó–Pálya utcai lakótelep | 1982–85 | 304 |
| 87. Szent Korona (Varga József) utcai lakótelep | 1971–75 | 589 |
| XVII. kerület | | |
| 88. Rákoskeresztúr városközponti lakótelep | 1971–89 | 7986 |
| XVIII. kerület | | |
| 89. Alacsikai út–Határ utcai lakótelep | 1988–91 | 548 |
| 90. Baross utcai (KISZ) lakótelep | 1960–69, 1971–75 | 2064 |
| 91. Flór Ferenc utcai lakótelep | 1987–93 | 366 |
| 92. Havanna lakótelep | 1976–81, 1987–88 | 5671 |
| 93. Lakatos utcai lakótelep | 1963–67, 1975–87 | 3365 |
| 94. Sallai–Méta utcai lakótelep | 1988–91 | 1472 |
| XIX. kerület | | |
| 95. Kispest városközponti lakótelep | 1971–89 | 12017 |
| 96. Nagykőrösi úti lakótelep | 1959–62, 1971–74 | 486 |
| 97. Vas Gereben (Vörös október) utcai lakótelep | 1958–64 | 414 |

| Lakótelep neve és helye | Építési év | Lakásszám |
|---|------------------|-----------|
| XX. kerület | | |
| 98. Gubacsi–hídfői lakótelep | 1954–57 | 724 |
| 99. Mártírok útjai lakótelep | 1960–69 | 274 |
| 100. Mezőlak utcai lakótelep | 1958–62 | 208 |
| 101. Pestszenterzsébet városközponti lakótelep | 1962–87 | 7209 |
| 102. Szentlőrinci úti lakótelep | 1989–91 | 710 |
| 103. Tátra téri lakótelep | 1954–57 | 252 |
| 104. Vécsey utcai lakótelep | 1971–75 | 1170 |
| 105. Vágóhíd utcai lakótelep | 1980–84 | 448 |
| XXI. kerület | | |
| 106. Béke téri (Völgy utcai) lakótelep | 1949–66 | 453 |
| 107. Csepel városközponti lakótelep, I–III. ütem | 1959–79 | 3424 |
| 108. Csepel városközponti lakótelep, IV. ütem | 1977–85 | 3651 |
| 109. Csepel városközponti lakótelep, V. ütem | 1982–89 | 3338 |
| 110. Csillagtelepi lakótelep | 1954–67, 1971 | 2186 |
| 111. Erdősori lakótelep | 1977–88 | 2360 |
| 112. Kőrlymajori lakótelep | 1977–79 | 1355 |
| 113. Rakéta utcai lakótelep | 1986–88 | 756 |
| 114. Szentmiklósi úti lakótelep | 1970–79 | 969 |
| 115. Táncsics Mihály utcai lakótelep | 1969–79 | 725 |
| XXII. kerület | | |
| 116. Arany János úti lakótelep | 1983–89 | 416 |
| 117. Bartók Béla úti lakótelep | 1970–83 | 1456 |
| 118. Budafok városközponti lakótelep | 1976–81 | 506 |
| 119. József Attila utcai (Kísérleti) lakótelep | 1966–75 | 476 |
| 120. Leányka utcai lakótelep | 1957–58, 1971–79 | 1576 |
| 121. Rózsakert–Vidám utcai lakótelep | 1976–8 | 21485 |
| <i>Felsorolt lakótelepek összesen:</i> | | 279 225 |
| További – 200 lakásnál kisebb nagyságú – lakótelepek (összesen 18 db) | | 2614 |
| <i>Mindösszesen:</i> | | 281 839 |