

# TELEPÜLÉSI SZÖVETTAN

**Sajátos ellentmondás jellemzi ma a hazai várostervezést. Várostervezést művelni csak egyetemi végzettséggel szabad. Magyarországon ma a településtervezést egyetemi szinten az általános építészmérnök-képzés keretében tanítják, önálló településtervezési szak csak főiskolai szinten létezik „települmérnök” néven. Ahhoz, hogy ez a helyzet megváltozzék, többféle dolgot kell tennünk. Egyebek között meg kell ismerkednünk ennek a hétezer éves szakmának az „anatómiájával”.**

**Meggyesi Tamás ennek az alapvetését végezte el a „Városépítés” című kéziratos egyetemi jegyzetében. Az „anatómia” neve itt: „települési szövettan”. Ennek egyik fejezetét közöljük az alábbiakban pusztán szemléltetésképpen. Részben azért is, hogy valaki kedvet kapjon ahhoz, hogy támogassa ennek a világvizonylatban is jelentős érdeklődésre számot tartó alpműnek a megjelentetését.**

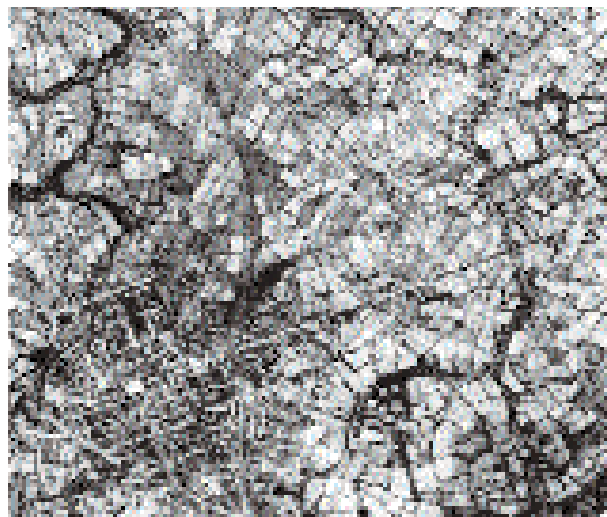
Miklóssy Endre

## Bevezetés

Minden műszaki jellegű tevékenység és minden mérnöki vagy építészeti alkotás valamilyen értelemben *meglévő természeti vagy települési tájban* jelenik meg. Mindenfajta építés beavatkozása a meglévő környezetbe, és mindenfajta tervezés valójában *településtervezés*: jó vagy kevésbé jó értelemben hozzájárul a környezet továbbfejlesztéséhez vagy átalakításához. Ezért a településtervezés mint stúdium nem is kezdődhet mással, mint annak leírásával, *ami van*. Ezt a stúdiumot *települési szövettannak* hívjuk, mert egy olyan valóság tartományt próbál feltárni, ami inkább hasonlít az élő szervezetekhez, mint az élettelen anyagokhoz. A települések felépítésében is azonosíthatók a sejtek, a sejtcsoportok, majd a különböző szövetek, amik aztán szervekké állnak össze. De a település – miként az ember is – több, mint részeinek együttese: személyisége, arculata van. A települési szövettan csak a *felépítés szintjével* foglalkozhat, amit morfológiának, alaktannak, településszerkezetnek, idegen szóval struktúrának is neveznek. Ez a stúdium tehát alapvetően *leíró, és nem normatív jellegű*. Ez a körülmény nem zárja ki a *történetiséget*: nemcsak azokat tekintjük létező települési szövettanoknak, amelyek az elmúlt századokban, hanem azokat is, amelyek a közelmúltban jöttek létre; a *történelemnek a jelenkor is szerves része*. A települési szövettan az is érdekli, hogy a különböző szövettanok *miért és hogyan jöttek létre*. Ezzel óhatatlanul *tervezéstörténettel* is foglalkoznia kell, jóllehet a *tervezéstudomány* már egy másik, sorrendben ezt követő stúdiumnak a tárgya lesz.

## 1.0 A telek és beépítése

A település alapsejtje nem az épület, hanem a *terület, a föld-részlet vagy a telek*. A telek a földhasználat egységként egységesen lehatárolt egysége, és a telekhatár tulajdonjogi határ, amit kezdettől fogva jelzésszerűen, árokkal, sövényekkel vagy fallal vettek körül. A *telekrendszer lényege a magán- és közterületek egyértelmű szétválasztása*. Fel-



**Franciaországi települési táj (La Roche-sûr-Yon) négyzeteshez közeli parcellákkal**

tételezi egy települési közösség létezését, ami képes a magán- és közterületek megjelenítésére. A telek legősibb formájában mezőgazdasági célokat szolgált. Létrejöttük történelmi körülményei alapján többféle telekrendszer is keletkezett, köztük a legfontosabbak a következők:

1. A telekrendszer a határ tábláinak felparcellázásával jön létre.
2. A telekrendszer a beépítést követően, utólag alakul ki.
3. A telekméreteket vagy a kiosztható terület egységek nagyságát előzetesen határozzák meg.
4. A telekrendszer a meglévő telkek felosztásával vagy összevonásával alakul.

A telekrendszer ismerete azért is fontos, mert számos település alaprajzán ma is az eredeti földhasználati forma tűnik át, a beépítés pedig a telekrendszer függvénye.

## 1.1 A telekformák keletkezése

Közép- és Észak-Európában a faluközösségek a birtokba vett területet, a „határt” a földfelszín minősége, természeti adottsá-



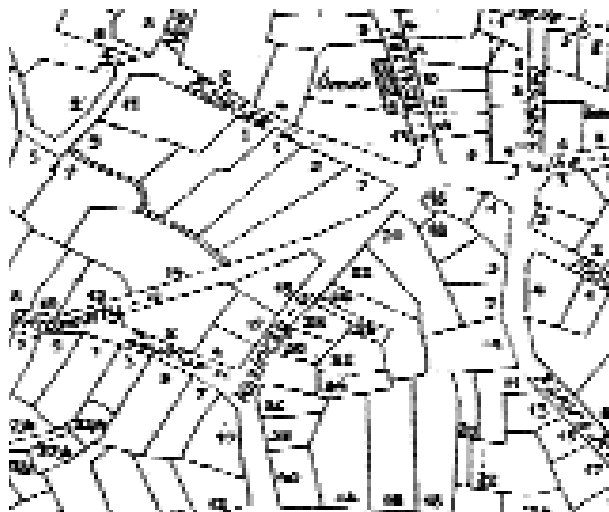
**Szemes és határa: a táblák hosszúknak parcellákra oszlanak**

gai (erdő, lápos terület, domboldal stb.) és termőértéke alapján kezdetben homogén részekre, *táblákra* osztották, majd a táblákat annyi sávra parcellázták fel, ahány család volt a faluban. Így minden családnak a határ mindegyik részén volt parcellája. A parcellákat csak a táblákat elválasztó dűlőutakról lehetett megközelíteni: a parcellák a földutakra merőlegesek „dűltek”, vagyis keskenyek és hosszúak voltak. A falu lakóterülete is egy ilyen táblában helyezkedett el, és bár később sok helyen a táblákat a határban összevonták, „tagosították”<sup>1</sup>, a falu megőrizte korábbi szerkezetét. Mivel számos nagyobb település, város eredetileg mezőgazdasági település volt, a keskeny és mély telkek rendszere mind a mai napig meghatározza a település „kataszteri” állapotát, és ezen keresztül a beépítés jellegét. Ebben az esetben tehát a telekrendszer a *mezőgazdasági jellegű határhasználatból származik*.

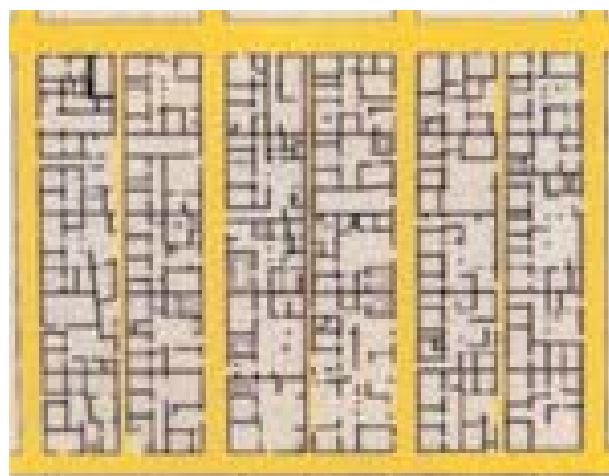
Az egykori magyar *kertes, ún. kétbeltelkes települések* a török hódoltság területén nem használhatták a határt oly módon, mint a Dunántúlon. A megélhetést is elsősorban a rideg állattartás biztosította. Ezért a település belsőségében nem volt telekrendszer; az épületek szabadon, de sűrűn és halmazosan álltak egymás mellett. A palánkfalal körülvett belsőséget az állatok telelésére és a takarmány tárolására szolgáló *kerített akolkertek* gyű-



**Kiskunhalas belsőége: egykor halmazos beépítés utólag alakított telkekkel**



**Nagykőrös egykori akolkertes övezetének telkei**



**Olynthos alaprajzi rendszere kettős teleksorokkal és tömbök rövidebbik oldalán vezetett szélesebb utakkal**

rűje vette körül; ezt övezték a közös legelő területek. Amikor a török kiűzése után újra művelés alá lehetett vonni az elvadult hátrabéli földeket, megindult a *tanyásodás*. Ennek az lett a következménye, hogy a belsőségek házait is körülkerítették: alkalmasra kellett tenni a háztáji gazdálkodásra, az egykori nagy kiterjedésű akolkerteket pedig fokozatosan felosztották. Így új típusú telkek születtek: a tanyás telkek és a hozzájuk tartozó, egy tagban kimért földterületek, az akolkertek osztódása során viszonylag nagy kiterjedésű, szabálytalan földrészletek, és a belsőség apró, de ugyancsak szabálytalan lakótelkei. Az akolkertes övezet és a belsőség szerkezete az idők során nivellálódott, de még ma is megfigyelhetők a méretbeli különbségek. Az egykori kétbeltelkes települések átalakulása azt a folyamatot példázza, amikor a *telekrendszer a meglévő épületek körül utólag alakul ki*.

Az ókori civilizációk teles városaiiban a telekrendszer alapja általában egy meghatározott telekméret volt. A görög Olynthos alaprajzi rendszerének modulja pl. egy 20x20 m-es telek. A hippodamoszi rendszerben egy városon belül – pl. Miletosznál vagy a topográfiai adottságok miatt Alexandriában – többféle telekmérettel is dolgoztak, ami eltérő méretű tömbökből álló városrészekhez vezetett. Rómában a meghódított provinciák benépesítésére és a határvidék ellenőrzésére lét-



**Részlet az amerikai Reading város 1748-ban készített tervéből: a város alaprajzát azonos méretű és arányú telkek kettős sorai határozzák meg**



**Barcelona 1859-ben készített szabályozási tervének 100x100 m-es tömbjei alatt sok helyen megmaradt a korábbi mezőgazdasági telekrendszer, ami a városias beépítés alapjául szolgált**

rehozott településekben élő katonák és családjaik számára a környező területek „római” rendszere szerint osztottak földeket. Ennek alapja az ún. *centuria* volt. A *centuria* egyidejűleg jelentett egy 100 fős gyalogos légiót, egy választási egységet (manipulus) és egy kb. 50 ha nagyságú területet, amit a légiósok között osztottak fel. Ez utóbbi 100 darab egyenként 720x720 m-es négyzetnek megfelelő területegységből tevődött

össze. Ez a területfelosztás sok helyen – elsősorban a latin országokban – a mai napig megmaradt, és ahol kisebb telkekre volt szükség, ott a centuriát osztották tovább. Ez a liberális módszer született újjá az Újvilágban, amikor Thomas Jefferson építészmérnök, az USA második elnöke kezdeményezte az egész ország területének mechanikus felosztását: ennek nyomait látjuk ma is a hosszú, sokszor sok száz kilométeres egyenes államhatárokon. Az amerikai telepésvárosok telekrendszerét vagy a területegységek továbbosztásával, vagy pedig úgy alakították ki, hogy meghatározták az optimális telekméreteket, a teleksorok megkettőződésével a tömbméretet, és ezek mechanikus ismétlésével az ismert derékszögű hálós ún. „sakktábla alaprajzi” rendszert. Ennek persze európai előképei is voltak: a kora középkori bastide városok, vagy a telepített barokk rezidencia-városok alaprajzi rendszere is levezethető az előre meghatározott telekméretekből, mint ahogy a Mária Terézia korában az elnéptelenedett török hódoltság területekre irányított német telepeseket is szabályos típus-telekekből kialakított falvakban helyezték el. A fenti példák azt mutatják, hogy városok alapításánál a telekméreteket vagy előre meghatározták, vagy egy nagyobb, átfogó területfelosztási rendszer részeként kezelték.

Az egyszerű kialakult telekrendszer történetileg rendkívüli stabilitást mutat. Ezen nem változtat az a tény, hogy a telkek sokszor tovább osztódnak, mert a tulajdonos birtokát utódai között szeretné felosztani, vagy pedig egy részét értékesíteni kívánja. Az osztódás következménye egyrészt a besűrűsödés, másrészt pedig az új telekrészek megközelíthetőségét biztosító zsákutcák vagy új utca-áttörések megjelenése. A telkek tördelése tehát a település szemszerkezetének átalakulásához vezethet. A település alaprajzán mégis a telekrendszer képviseli a folyamatosságot: ezért jelentős a történeti térképek tanulmányozása. A budapesti Erzsébetváros egyes részein pl. még ma is kivehető az egykori mezőgazdasági parcellák határvonalai, és nyomon követhető a besűrűsödés fázisai. A rendszer-váltás utáni spontán magánosítások során sok telektulajdonos eladta mély telkének hátsó felét, ahol elvileg több építési telék is kialakítható. Ez egyetlen új telekrész esetében ún. *nyeles telek* formájában még megoldható, de sokan – elődeikkel ellentétben – nem gondoskodtak az új telkek közterülettel történő megközelítéséről, vagy legalább *magánút* kialakításáról. Ez a helyzet ma elsősorban a főutak térségének rendezését nehezíti meg, de hasonló problémákat vet fel a nagyobb méretű tömbök belsőségén lévő telkek építési telkekké alakítása is. Másféle telekrendezési kérdéseket vet fel a telepszerű lakásépítés. Az 1963–1998-ig érvényben lévő építési szabályzat (az



**A budapesti Király utca és a Dob utca közti szakasz egy részének fejlődéstörténete belső Erzsébetvárosban 1720 és 1840 között**



**Táblák és keskeny, hosszú parcellák tagosítás előtt a tradicionális mezőgazdasági tájon**

OÉSz) lehetővé tette ún. *tömbtelkek* kialakítását. A tömbtelek olyan nagyobb méretű telek, ahol több főépület is elhelyezhető. Néhol egy egész lakótelepet tekintettek tömbteleknek, aminek egyetlen helyrajzi száma volt. Ma ez megnehezíti a magánosítást: ha egy épület lakói társasházzá kívánják átalakulni, tisztázni kell, hogy mekkora telek tartozik az épülethez. Ennek



**A telkek mélységi irányú osztódása Budaörsön; csak néhány helyen létesült nyílt telkek, vagy magánút**



**Esztergom királyi városrész jellegzetes telekosztása a sugárirányú utakkal**

a problémának a megoldását szolgálta korábban az ún. *úszótelek* bevezetése: az úszótelek *telek a (tömb)telken belül*, és általában éppen 1 m-rel szélesebb terület, mint amekkorát az épület elfoglal. Ez azt jelenti, hogy beépítettsége csaknem 100%, amit viszont az építési szabályzatok nem engedhetnek meg. A jelenlegi építési szabályzat (1997-től az OTÉK) mindkét telekformát eltörölte, de a nyugat-európai országok zömében ma is használják.

A telekrendszer a közterületek, vagyis az utcahálózat rajzolatával együtt mindig fontos információkat tartalmaz a városrész történetéről: ezért is fontos a *különböző időpontokból származó térképek összehasonlítása*. A telekosztás jellege utalhat a terület egykori társadalmi státusára, a telkek alakja és nagysága árulkodhat keletkezésük körülményeiről, valamint a településkialakulásokról, amikhez őseink mindig gondosan alkalmazkodtak. A telekrendszer mintegy a település „tudatalattija”, minden későbbi történés láthatatlan alapja, grafikus rajzolatuk szinte a városrészek kézjegyének tekinthető.

## 1.2 A telek beépítése

A *telek és beépítése közti viszony* a tradicionális települések szemszerkezetének egyik legfontosabb tényezője. Az egyes országok, régiók és történelmi időszakok telekhasználati rendje és beépítési kultúrája igen változatos lehet, és még egy városon belül is csak több típussal írható le.<sup>2</sup> Mivel a legtöbb építési telek eredetileg mezőgazdasági célokat szolgált, a beépítési típusoknak *fejlődéstörténetük* van, ami a falusítól a mezővárosi állapoton át a villák és a városi bérház irányába tart. A csoportos települések *telekhasználati rendje* elsődlegesen a gazdálkodási formától és a telek alaktani adottságaitól függ. A tradicionális falu lakóterülete *üzemközponti szerepet* tölt be: a beépítésnek a lakóházon kívül szerves részei a *gazdasági épületek*.



A magyar falvak beépítésének alapvető sajátossága – legalább is a típus továbbfejlődése szempontjából – az épületek *oldalhatáron*, legtöbbször zárt sorban történő elhelyezése. A keskeny és mély parcellákra épülő utcás falu telkei általában három részre oszlanak: az első rész a lakóudvar köré szerveződik, a második az állattartás és a terménytárolás céljait szolgálja, a harmadik maga a kert. A három részt kerítés, de keresztbe állított épület is elválaszthatja egymástól. Eredetileg telepes hagyomány a termék tárolására szolgáló *csűr* keresztbe állítása: innen a *csűrös falu* elnevezés. A szomszédos csűrök csaknem zárt sora két végdeli célokat is szolgálhatott: a falu biztonságát csak az utca két végén kellett felügyelni. Az épületeknek a keskeny telek oldalhatáran történő additív jellegű elhelyezése fontos ökológiai funkciót tölt be: ha a település főutcája közel észak–déli irányú, akkor a rá merőleges telkek kelet–nyugati irányúak lesznek, vagyis az épületek déli homlokzatukkal néznek az udvar felé. Ez az elrendezés teszi lehetővé a csak egyik oldalon megnyitható épület-sor optimális tájolását, miközben a tornác – a nappála dőlési szögének megfelelően – a benapozásnak az évszakok szerint esedékes kondicionálását segíti elő.



**Soros beépítés a lakásegységeket kísérő közökkel, és egy mai osztrák csűrös falu**

A fenti alaptípus változatainak tekinthető a *soros* és a *két-soros* beépítés. A *soros beépítésű* telkeken eredetileg elszegényedett kismesek vagy zsellérek házai helyezkedtek el zárt sorban. Gazdasági épületre nem volt szükség, hiszen lakóik földdel sem rendelkeztek, így nem volt mit betakarítani és tárolni. Egy telket eredetileg egyetlen nagy család tagjai ültek meg, de mára a lakók kicserélődtek. Nem volt ritkaság a 12–16 szerény, általában 2 osztatú házból álló soros telek sem. Az épületek előtti apró kert ritkán van lekerítve, viszont a lakások megközelíthetősége érdekében a telek átellenes hosszoldalán egy keskeny köz húzódik végig zsákutca jelleggel, ami

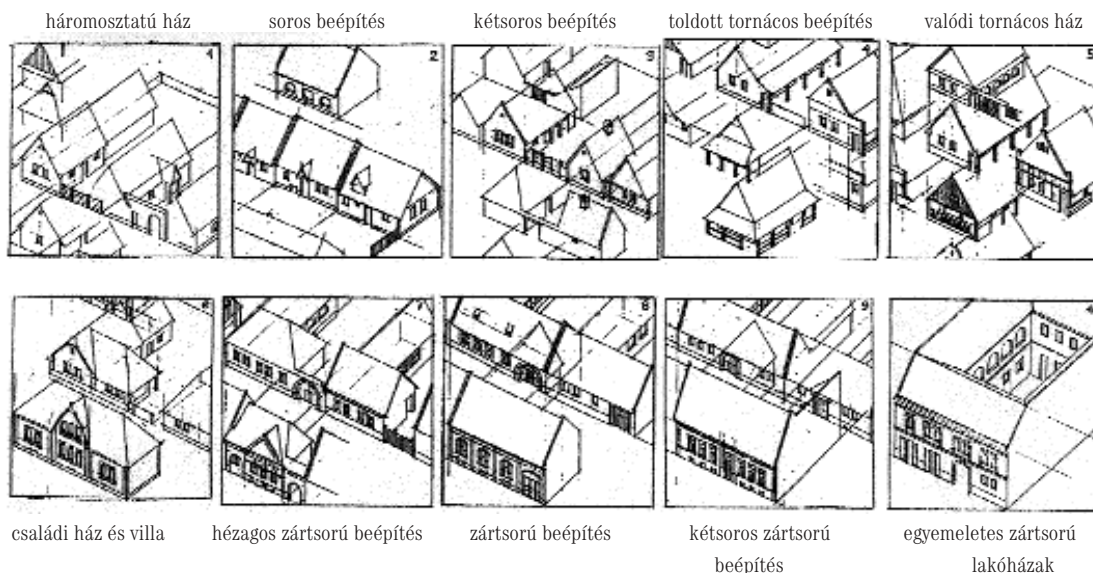
adott esetben kiköthet a szomszédos utcára is. A *kétsoros beépítés* alapvetően eltér az előbbi változattól. Lényege az, hogy a telken belül az eredeti „hosszúház”-zal szemben egy másik épületsor is létesül. Gazdagabb sváb falvak jellegzetessége, valójában *generációs lakásforma*. A második épületsor helyén sokszor eredetileg a *nyári konyha* állt, amit a fiatalok számára átalakítanak. Az utcakép sajátossága az épületek látszólagos megkettőződése: a 2. épületsor a szomszéd telek 1. épületsorához tapad: köztük alig marad egy 20–30 cm-es rés. Ez a megoldás nem tartozik a „fenntartható hagyományok” körébe.

Az oldalhatáron álló beépítés a 19. században olyan átalakításokon ment át, amely lehetővé tette a típus továbbfejlődését. Ezek közé tartozott a *tornác* megjelenése, ami először *kifutó tornác*ként gazdagította az épület és az udvar, valamint az utca kapcsolatát, majd lehetővé tette a tornác utca felőli szakaszának beépítését, vagyis a lakóépület egy újabb helységgel történő bővítését. Ez elindította az oldalhatáron álló szárny „befordulását”, és az utcával párhuzamos gerincű bővítmény megjelenését. A „*hajlított ház*” a *mezővárosi fejlődés útját* képviseli. Idetartozik a *hézagosan zárt sorú*, majd a kisvárosi jellegű *zárt sorú beépítés*, amiben a gazdálkodó életmódból az urbánus életmódba való lassú átmenet társadalmi folyamatai tükröződnek. Ahol a zárt sorú beépítés az utcai szárny fokozatos bezáródásával jött létre, ott a kapu mindig a telek sarkába szorul, kétsoros beépítés záródása esetén a kapu az utcai homlokzat közepén marad. A hajlított házas fejlődés sajátos változatai jöttek létre az alföldi volt kertes települések belsőségében, ahol a kisméretű telkek sok helyen kikényszerítettek egy jellegzetesen *udvarházas* jellegű beépítést. Ez utóbbinál gyakori a befelé, a telekvég mentén, valamint az U alakban történő építés, ami a zárt, falazott kerítésekkel együtt egy sajátos, a helyi klimatikus viszonyokhoz is alkalmazkodó, a mediterrán át-

riumra emlékeztető intelligens beépítési kultúrát képvisel.

A fejlődés második ága, a *kispolgári családi ház*, majd a *családi villák* kialakulásában érhető tetten. A kispolgári családi ház a hajlított ház önállósodása az oldalhatáron álló szárny el-sorvadása mellett. Míg e típus nem veszti el végleg kapcsolatát a gazdálkodó életmóddal, addig a 19. század második felében épülő városi *villanegyedekben* a típus elszakad az oldalhatártól, és az oromfalat már csak építészeti játékként alkalmazza. A kispolgári családi házzal együtt ezekből alakul ki a mai *egylakásos szabadon álló családi házas beépítés*. A telek jobb kihasználása vezetett az *ikerházas beépítés* megjelenéséhez.

A hazai beépítési típusok fejlődésében a következő stádiumot a bérlakások iránti igény megjelenése teremtette meg. Először a mezővárosi fejlődés során feleslegessé vált oldalszárnyakban helyezték el a zselléreket és a bérlőket. E szárnyak körbeépítésével egy ma már ritka beépítési forma jött létre: a *zártudvaros földszintes bérház*. Az emeletes városi bérháznak is fejlődéstörténete van, ami sajátos típusokat produkált. A 19. század második felében terjedt el a kisvárosokban 1–2, nagyvárosokban 4–5 emeletes *körülépített udvaros* (vagy zártudvaros, „gangos”) bérház; ezzel a típussal épültek be Budapest belső kerületei. Az oldalhatárokon és a telekvégen álló szárnyak szélessége egytraktusos (kb. 5–6 m), az utcára néző szárnyé kéttraktusos (11–12 m) lehetett. Az utcai fronton fekvő lakásoknak az utcára és az udvarra is nyílhattak ablakai: itt helyezkedtek el a jobb minőségű és nagyobb alapterületű polgári lakások. Ha ez utóbbi főútra néző reprezentatív homlokzattal épült, *bérpalotának* is hívták. Keskeny teleknél csak az egyik oldalhatár épülhetett be, míg mélyebb és szélesebb telkeknél sokszor egy középső, keresztirányú szárny is létesült. Ez rokona a *berlini bérkaszárnynak*, ahol az átmenő telken több belső keresztiszárny is épült.<sup>3</sup> Előfordul, hogy a be-



**A magyar falusi ház fejlődéstörténete és tipológiai állomása. Az újabb típusok mindig a korábbi típus additív bővítéssel jönnek létre. A rajzok az alaptípus mellett annak variációit is bemutatják. 1: oldalhatáron álló beépítés, 2: soros beépítés, 3: kétsoros beépítés, 4: toldott tornác, 5: valódi tornác, 6: kispolgári családi házak és villák, 7: hézagos zárt sorú beépítés, 8: a kétsoros beépítés zárt sorúvá válása, 9: a hajlított ház zárt sorúvá válása, 10: a körülépített udvaros emeletes bérház megjelenése a korábbi telken.**

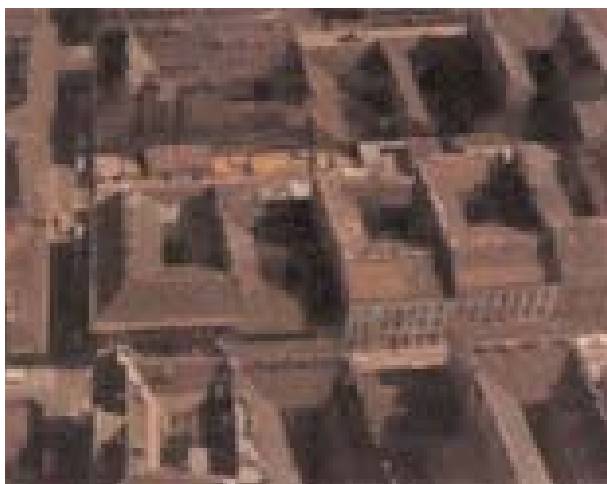


ruházó egy egész tömböt vesz meg, majd ennek telkeit összevonva egységes beépítést hoz létre; ez a *tömbház*. Ebben az időszakban az építési szabályzatok csak az utcai front párkánymagasságát kötötték meg, a beépítés intenzitása ki volt szol-

egy sokkal egészségesebb lakókörnyezetet biztosított. A beépíthető területsávnak vagy a mélységét határozták meg, vagy megadtak egy szöveget, amin kívül nem lehetett építeni. A területsáv (14–16 m) minél jobb kihasználásának igénye vezetett a *hallos lakások* megjelenéséhez: a lépcsőházat, a hallt és a vizes helyiségeket lehetett a középső, közvetlen megvilágítást nem igénylő zónában elhelyezni. A telekméretek és helyileg kis mértékben eltérő szabályozások az alaptípuson belül számos beépítési változat létrejöttéhez vezettek (pl. utca felé nyitott U alakú beépítés, vagy átmenő telek esetén több kereszt-



**1: halmazos város szabálytalan alakú telkekkel és oldalhatáron álló, részben hajlított házas beépítéssel (Kiskuhhalas); 2: középkori eredetű városi szövet (Budavár); 3: kisvárosi teleksor hézagos zártisorú beépítéssel; 4: zártisorú kisvárosi beépítés; 9: teleszerű többemeletes megnyitott keretes beépítés a II. világháború között; 10: sűrűs sorházas beépítés a II. világháború között; 11: családi házas beépítés falusi eredetű beépítés átalakulásával; 12: bérvillák**



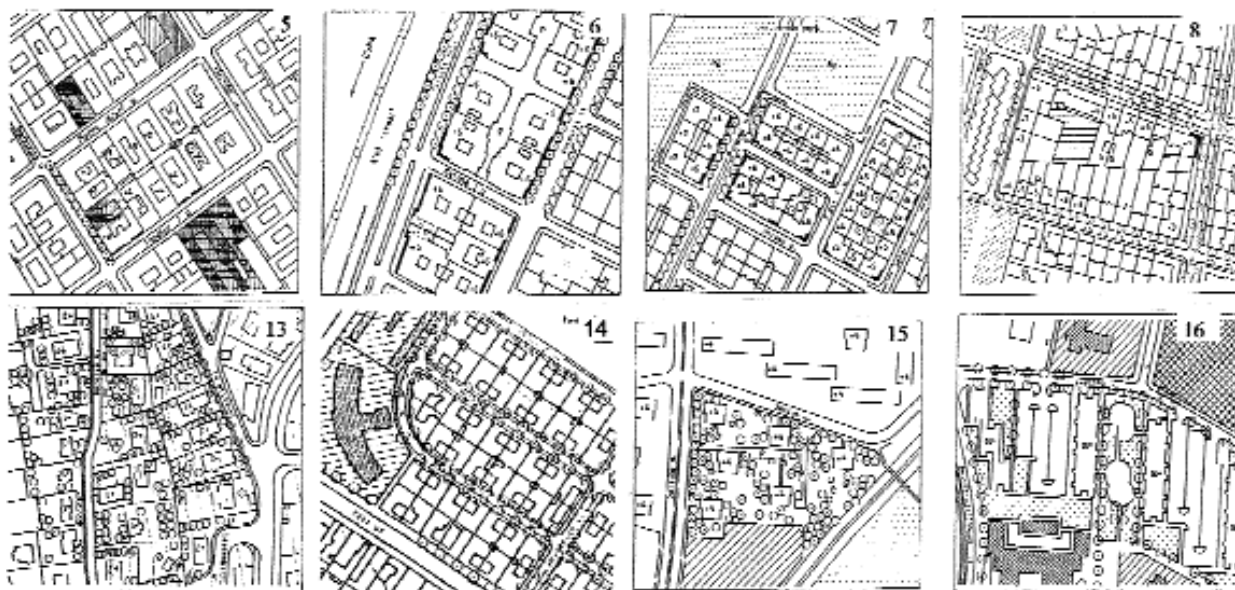
**Körülépített udvaros bérházak beépítés külső Józsefvárosban**

gáltatva a telekspekulációnak. Ennek az áldatlan helyzetnek vetett véget az 1920-as évek szabályzata, amelyik megtiltotta a belső szárnyak építését, és ezzel létrehozta a *csallakozó udvaros beépítést*. A telkek légtere a tömbbelsőben összeért, ami

irányú épületsáv). A bérlakásépítés sajátos, a város elegánsabb övezeteiben a két világháború között megjelenő formája az *emeletes bérvilla*. A bérvilla szabadonálló, de általában intenzív beépítés, ami nagypolgári igényeket volt hivatva kielégíteni. Mint beépítési forma a mai *társasházak* elődje.

A lakásépítési igények szervezett kielégítésének lehetősége hozta létre a *teleszerű beépítések* változatait. A teleszerű építés lényege az, hogy egyetlen építési akció keretében, egy ütemben több lakóépület épül. A teleszerűség elve a terület, a teljes infrastruktúra és a telekrendszer teljes kiépítése mellett korlátozódhat az egyénileg építhető lakóépületek típusainak megkötésére (pl. a budapesti Wekerle-telep egy része), kiterjedhet teljes lakások építésére (pl. az új angol városok zöme) vagy egyéni földrészlettel nem rendelkező lakásokra (pl. a lakótelepek többsége), ezek egy területen történő keverésére, és magában foglal-





**5: többemeletes körülépített udvaros bérházas beépítés; 6: telepszerű világítóudvaros többemeletes bérházas beépítés; 7: sűrű csatlakozó udvaros beépítés (Szent István park); 8: levegős csatlakozó udvaros beépítés (Kelenföld); 13: társasházas beépítés a budai hegyvidéken; 14: ikerházas beépítés; 15: 4 emeletes telepszerű lakásépítés a 60-as évekből; 16: középmagas telepszerű beépítés a 70-es évekből**



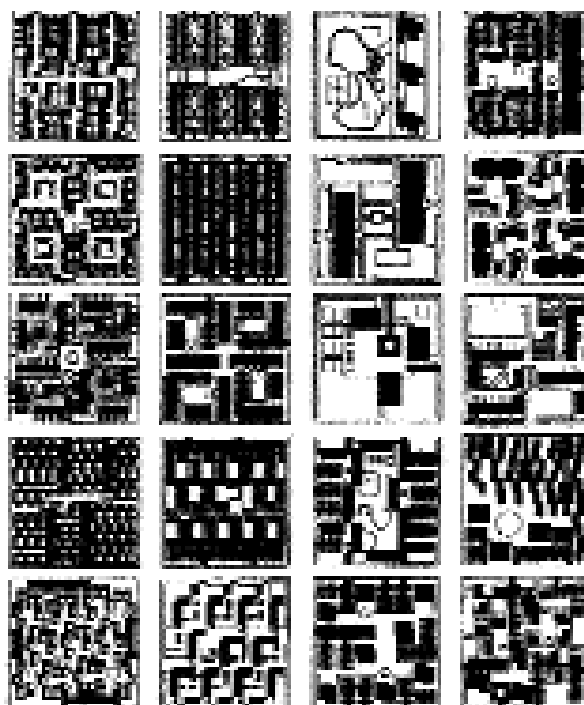
**Megnyitott keretes, „szoc-reál” beépítés (Kerepesi úti lakótelep az 1950-es évekből)**

hatja bizonyos alapfokú szolgáltatások megépítését is. A telepszerű lakásépítés beépítési formáinak változatossága rendkívül nagy. Ha formai oldalról nézzük, akkor e változatok három alaptípusra vezethetők vissza. Ezek a többemeletes és többlakásos szabadon álló kocka-, ill. toronyházas beépítés, a földszintes vagy emeletes lakásegységeket lineárisan, mintegy zárt sorúan ismétlődő sávok beépítés (mint pl. a sorház és a láncház vagy a többszintes sávház), valamint a lakásegységeket szorosan egymáshoz építő szövetszerű (kevésbé szerencsés megnevezéssel: szőnyegszerű) beépítés. Ez az osztályozás azonban problematikus, mert – ellentétben a tradicionális települések szemszerkezetével – a beépítési formát nem a magán- és közterületek strukturált viszonya, hanem a szabadon kezelt épülettömegek elvont térbeli rendszere hozza létre. A telepszerű lakásépítések története kezdettől fogva terhes ezzel az ellentmondással. Egyetlen olyan telepszerű építési forma létezik, amelyik – legalábbis fejlődéstörténetének kezdetén – még őrzi a hagyományos városi szövet folytonosságát: ez



**Amsterdami keretes beépítésű városrész**

a keretes beépítés. Ez utóbbi valójában a csatlakozó udvaros beépítés olyan változata, ahol az egyedi telkek helyett az egész tömb alkot egyetlen tulajdonjogi, építési, építészeti, üzemeltetési és használati egységet, és ahol a



**Szövetszerű, csoportos beépítési mintagyűjtemény egy angol szakkönyvből**

tömbudvar megteremti a köz- és magánterület köztes változatát, a csoportzónát. Ez a jellegzetesen városi lakásépítési forma először a XX. század elején jelent meg Amsterdam déli városrészén, és azóta jelentős karriert futott be a telepszerű lakásépítések történetében. A keretes beépítés és változatai a települések szemszerkezetének egy újabb, minőségileg más szintjét képviselik, amivel a tömből szóló fejezetben foglalkozunk.