

Régi nagy lakások modernizálása és felosztása kis lakásokra

Leépítés és racionalizálás az utóbbi évek gazdasági életének legtöbbet hangoztatott jelszavai. Eredménye a lakáskérdés terén a régi 5—6, sőt 4 szobás lakások nagy részének üresen állása, kiadhatatlan volta. A háború utáni évek lakásínsége idején a régi kötött lakbérek mellett a háztulajdonosok legnagyobb fájdalma a lakások felmondhatatlansága volt. A megindult nagymérvű új lakásépítés meg még inkább a megélhetési lehetőségek rosszabbodása, mondhatni átmenet nélkül, teljesen ellentétes helyzetet teremtettek. A költözködések áradata indult meg, különösen Budapesten a kisebb és korszerűbb lakások felé s a régi házak nagylakásainak jórésze — melyeket alig pár évvel előbb csak magas lelépési díjjal lehetett kivenni — lakó nélkül maradt.

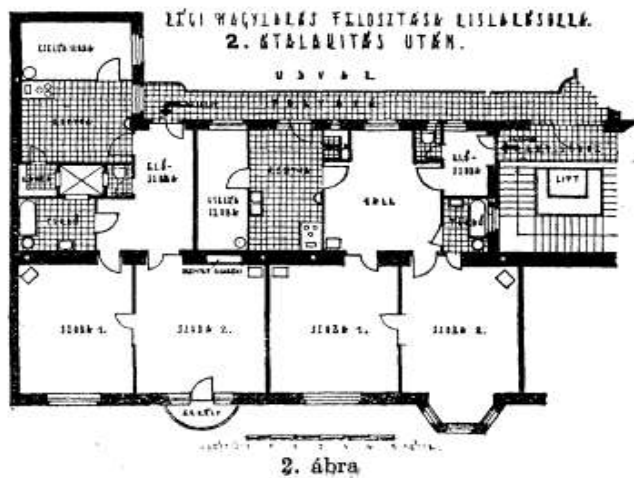
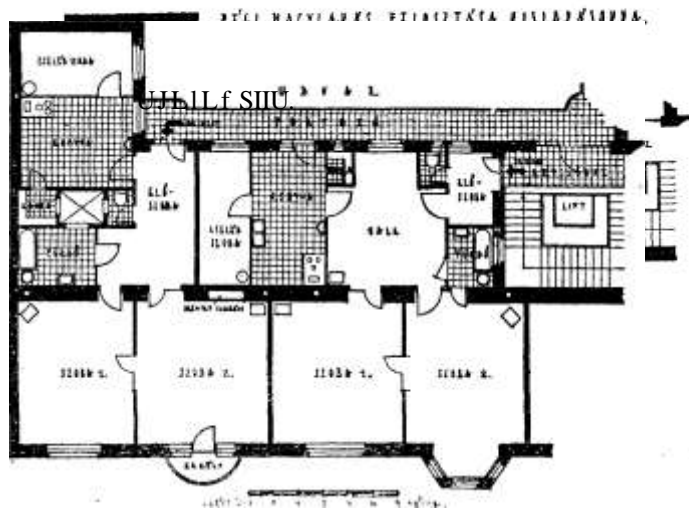
Az új házakban felépült kisebb lakásokba költözés elsősorban bérmegettakarítást jelentett a minden vonalon takarékosagra szorított lakónak s a mellett a bérekhez viszonyított, aránylag nagyobb kényelmet is nyújt az elavult és tágassága mellett is kevésbé célszerűen berendezhető nagylakásoknál. A nagylakások válsága nemcsak azoknak a háztulajdonosoknak okoz gondot, akiknél a lakások nem felelnek meg a modern lakás követelményeinek, hanem azoknak is, akiknél a lakások el vannak ugyan látva minden szükséglettel, de a használat — és hagyományos semmit sem pótló kezelés — folytan annyira megrongált és lelakott állapotban vannak, hogy a nagyságuknak megfelelő bért elérni értök lehetetlen. A béreszállítás, mellyel legtöbb háztulajdonos bérlőit megtartani igyekszik, csak ideig-óráig segíthet, eltekintve attól, hogy a közterhek állandó emelkedése mellett már nem is igen van, amiből engedni lehessen.

Egyetlen célravezető mód a régi nagylakásokba beépített tökéek hozadékának megmentésére, a nagylakások felosztása kisebb lakásokra s egyben azok modernizálása, hogy így a ma

igényeinek megfelelőek, tehát kiadhatók legyenek. A feladat legtöbb esetben nem olyan egyszerű, amint azt hinnénk. A szobák szétosztását már egy-egy ajtó elfalazásával véghez lehet vinni, a probléma azonban ott kezdődik, hogy a keletkezett új lakásokat mind el kell látni külön-külön előszobával, konyhával, kamrával, fürdőszobával és W. C-vel, esetleg cselédszobával is, melyek elrendezésén és beosztásán múlik, nemcsak az egész átalakítás többé-kevésbé költséges volta, hanem a nyert új lakások használhatósága is. Szerencsére régi nagy lakásaink rendszerint két, sőt nem ritkán (8—9 szoba esetén) három előszobával is rendelkeznek, meg az udvari számony leg többnyire teremnek is beillő nagy ebédlővel, melyeknek helyén a kisebb lakások mellékhelyiségei kialakíthatók. Természetesen a keletkezett új lakások sok esetben nem lesznek annyira célszerű beosztásúak, mint egy újonnan épült ház megfelelő nagyságú lakásai (így például a túlnagy belső szobamagasságokon, ami a téli tüzelőanyagszükségletben érezteti hatását, változtatni nem igen lehet), de már maga azon körülmény, hogy az udvari szobákat a mellékhelyiségek idehelyezésével megszüntetjük, biztosítja, hogy a régieknél egészségesebb és célszerűbb lakásegységeket létesíthetünk.

Az itt bemutatott nagylakás alaprajz (lásd 1. ábra) egyik egyszerűbb példája annak, hogy miként lehet aránylag kisebb költséggel egy 5 szobás 2 előszobás nagylakást egy kétszobás és egy kétszoba-hallos lakásra osztani. A nagylakás folyosóról nyíló második előszobája a hozzá csatlakozó 2 utcai szobával (1. és 2-es számú), valamint a régi lakás összes mellékhelyiségei mondhatni minden átalakítás nélkül csupán 3 ajtónyílás elfalazásával a megosztásból származó kétszobás lakást adják (lásd 2. sz. rajzon). Célszerűség szempontjából csupán annyi átalakítás szükséges még itt, hogy az amúgyis túlméretezett régi fürdőszobát — amint \wedge , 2. számú ábrán látható — megrövidítjük, az előszoba ezzel kibővül, miáltal mindkét szoba innen közvetlen bejáratot nyerhet. A 2-es számú szoba közép főfalában a régi ajtónyílást nem falazzuk el teljes vastagságban, hanem a fülkében egy beépített szekrényt létesítünk.

A másik lakás — a kétszoba-hallos — megteremtése már több munkát és nagyobb befektetést igényel, tekintve, hogy itt az összes mellékhelyiségeket a régi nagy udvari szoba és lépcső-



házi előszoba helyére kell beépíteni. A lépcsőházból nyíló kibebített előszoba udvari felén helyezhetjük el a W. C-t, a hálószoba felőli oldalán a fürdőszobát, mely utóbbi a lépcsőházból megvilágítást kap, szellőzése viszont falbavésett kürtőn át biztosítható. Az udvari nagy szoba helyén cselédszobát, konyhát és kamrát létesíthetünk. A konyha és előszoba között egy tágas hallt nyerünk, mely ebédlőül is használható. A hall ablakfülkéje igen alkalmas hely egy kis szoba-télikert kialakítására. A hallból nyílik a két utcai szoba, melyeken mindössze annyi változtatás szükséges, hogy az egyikből — a hálószobából — bejáratot létesítünk az új fürdőszobába. E lakás konyhája a folyosóról külön bejáratot kap. A konyha kialakításánál természetesen tekintetbe vesszük a célszerű modern konyha alapfeltételeit és ha már a tűzhely a kémény helye miatt nem kerülhet az ablak közelébe, elhelyezését úgy oldottuk meg, hogy a világítást baloldaltól kapja. Ez a nagylakás régi konyhájánál, sajnos, nincs így. A lakás átalakítása természetesen együtt jár a meg nem felelő burkolatok kicserélésével, így az utóbbi kétszoba-hallos lakás konyhája, fürdőszobája, kamrája és W. C-je helyén a régi parkettaburkolatot fel kell bontani és cement- vagy márványmozaiklap burkolattal pótolni, amint a 2-es számú ábrán jelölve is van.

A régi bérházak tulajdonosai a nagy költségekre való tekintettel — ami legtöbb esetben bizony túlhaladja az egyévi elérhető bérjövedelem összegét — húzódoznak a gyökeres átépítésektől. Legtöbben a nagylakások válságát átmeneti állapotnak tekintik s a gazdasági helyzet javulásától annak megszűnését várják. Ha azonban a probléma mélyére hatolunk, úgy biztosan állíthatjuk, hogy e válságot a megélhetési lehetőségek javulása sem szüntetné meg; még pedig azért nem, mert az elavult nagylakások célszerűtlen beosztással már nem tudják kielégíteni a mai ember lakásigényeit.

Már maga ez a tény biztosítja a régi lakások modernizálásának és megosztásának rentábilis voltát, hisz különben a kiadhatatlan lakásokat tartalmazó házak értéke lesüllyed a telek értékére.

Vasvári László,
okl. építészmérnök.