



# A SZERVITA TÉR RENESZÁNSZA városbeszélgetések



2006. december

# egy 21. századi belvárosi élettér program...

## Tartalom



A kiadvány készült az  
**Urbanissimus Egyesület** kiadásában és az  
**ECORYS Magyarország Kft.** gondozásában

Szerző: *Gauder Péter*  
Szakmai munkatárs: *Láposi Roland*  
Projektasszisztens és kapcsolattartó: *Károlyi Kata*  
Tel.: +36-70-5416954

Projektvezető: *Jáki Monika*

Copyright - 2006. - **Urbanissimus**  
Info: [www.urbanissimus.hu](http://www.urbanissimus.hu)  
Kiadványszerkesztés: *Rajki Veronika*

- 5** Előszó
- 6-7** Bevezetés
- 10** Háttér
- 11-19** Eseménytörténet
- 20-45** Következtetések, javaslatok
- 46** A Szervita tér és az építészet

*Mindazoknak, akik hajlandóak megosztani gondolataikat a városról másokkal.*

*Mindazoknak, akik javaslataikkal hozzá kívánnak járulni az épített környezet jobbításához.*

*Mindazoknak, akik benne akarnak lenni a közélet színtereinek, a közösségi tereknek a megformálásában, belvárosaink, tereink újra alkotásában.*



# Előszó

**Térerő** - (a Szervita térnek mint köztérnek az ereje)

Most, hogy újraalakítjuk városi mítoszainkat, amikor a városi civil élet megújulása folyik, **a tereknek is eljött az ideje**: újra jelentőségre tesznek szert, szimbolikájuk és „lelkük” fontossá válik.

Amint a „szoftver”, azaz az életmód megváltozik, a hardverben is jelentős változásokkal találjuk szembe magunkat és fordítva: a hardver korszellemnek megfelelő alakításával befolyásolhatjuk a szoftver, a városi élet alakulását. **A plurális-demokratikus, civilizált közélet társadalmi tereket feltételez és igényel.** Társadalmi életre alkalmas közösségi terek és ezek környezete biztosíthatják az életmód javulásának, újjászületésének lehetőségét.

A gazdaság már reagált ezekre a változásokra, kihívásokra. Társadalmi-, közösségi-, azaz **köz-terek** megújítása, **újrateremtése nem csupán** egy még kielégítetlen **társadalmi igény**, hanem egyben egy **lehetőség is!**

Az a mód ahogy ezt ki kívánjuk használni, nem érdektelen: csupán reagálunk a mindennapos történésekre, vagy párbeszédet kezdeményezünk arról, hogy miként érhető el az, hogy a teret mint hatékony eszközt használjuk fel a belváros megújításához, a tér környezetében az épületek értékesebbé tételéhez, jobb hasznosíthatóságához és ezzel a tér-, a belváros-, a város gazdaságának fejlesztéséhez. A kérdés az, hogy milyen módon járulhat hozzá a belváros, a Szervita-tér szelleme, szellemisége, kultúrája, mítoszai, a környezete a szanálendő tér megformálásához, illetve fordítva: az az impulzus, szimbolika amelyet az új épület képes adni a térnek miként tudja a tér gazdaságát, működőképességét, vonzását fellendíteni? A két komplementer gazdasági erő szinergikusan kiegészítheti - kölcsönösen erősítve - egymást.



# Bevezetés

## A kiindulás: a tér mint „olyan”

A terek a **városi élet szimbólumai**. Széleskörű társadalmi funkciójuk van. Fontos társadalmi szerepüket jelzi, hogy mindig **nyitottak** voltak **minden társadalmi réteg számára**. A köztér az egykori agórákból nőtt ki a **városi közélet** számára, ahol élni, találkozni, üzletelni, információt cserélni, pletykálgatni, barátkozni, ünnepelni, csókolódnizni, játszani, azaz társadalmi, társas életet lehet élni. A terek, tartalmát egyre inkább meghatározták és kiemelték a különféle építmények, melyekhez kötődtek/kötődnek.



Városaink mindezidáig jellemzően **három tértípus** körül szerveződnek: a **„templom”, a „palota” és a „piac” terei** körül. Ezek a terek és épületeik adják a **város szimbolikáját, lényegét** (templom, városháza, vagy vásárcsarnok/áruház/ipar, a „hős” szobra, vagy egyéb a tér egyediségét, megismételhetetlen voltát jelző ismertetőjegy). A tér így válik **a közösség emlékezetének lenyomatává**, így strukturálja, tagolja magát a várost, egyben **az emberek városról alkotott tudati térképét**. A tereket **nem lehet csupán gazdasági mértékkel mérni**, szemlélni, **hanem érezni kell** a lelkünkkel, a szívünkkel.

Mégis számos terünk olyan, mintha rosszul funkcionáló, lepusztult parkoló lenne. Nagyon sok belvárosi köztér van, amelyeket ha sikerülne újra élhetővé, igazi terekké alakítani, nem csupán területként használni, az egész Belváros is lényegesen vonzóbb, vitálisabb lehetne.

## Közterek és építészet

**A tér** körül helyezkedik el a város, így a környezetével együtt a tér lesz a **város szignifikáns pontja**. A tereket, betöltött funkciójukon kívül a környezetük is meghatározza. A lehatároló (létrehozó) építmények, azok sajátos funkciója, vizuális egyedisége, designjának minősége, az épület vagy objektum (épület, szobor, tereptárgy, utcabútor, víz) szimbolikus jelentése, történeti vagy éppen jövőbe mutató jellege okán a tér kiemelkedik a városi szövet, környezet (kontextus) egészéből. Az **építészet**, jól sikerült objektumok, épületek létrehozásával **képes** a tereket és környezetüket analóg módon definiálni, **alakot, formát** (Gestalt) **adni** nekik, ezzel karakteres pontként megjeleníteni, megkülönböztetni és beazonosíthatóvá tenni őket a városi épületek sokaságában és a városi szövet uniformitásában.

Sajnos a ma Budapestjén, a korszak építésze nem mindig befolyásolja kedvezően azokat a feladatokat, funkciókat, amelyeket egy térnek adott helyen be kellene töltenie. A sokszínűség és ezzel együtt a kulturális elbizonytalanodás az építészeti stílusok megítélésében, **a társadalmi párbeszéd hiánya** a városépítésről és benne a terek jelentőségéről, a korszakról, a 21. századi építészetről, vizuális kultúráról mind nehezítik a Belváros funkcionális és vizuális megújulását, regenerációját.



Az ábrák forrása: ECORYS Magyarország

## A közterek ereje

A tér egyéni sorsok színpada, a közélet színtere, és egyben a városi élet szimbóluma. Most, amikor újra teremtjük városi mítoszainkat, amikor a városi-polgári élet újjászületőben van, a tereknek újra jelentőségük, szimbolikájuk, lelkük lesz. Lesznek olyanok, amelyek újjáépülnek és lesznek, amelyek megújulnak, új tartalmakkal telítődnek. Amint az élet szoftverje megváltozott, ugyanúgy a hardverben is jelentős változások előtt állunk. Az alakulóban lévő civilizáció, és a vajdó plurális-demokratikus közélet a **közösségi terek** és ezzel a terek környezete **reneszánszának** lehetőségét is hordozza. A gazdaság már reagált ezekre a változásokra, kihívásokra. A társadalom irányítása és maga a társadalom is fáziskésésben, lemaradásban van e történések, kitapintható regenerációs keresleti igény/nyomás mögött. Köztereink megújulása nemcsak igény, hanem egyben lehetőség, egy lendületbe jövő realitás. Nem mindegy, hogyan viszonyulunk hozzá: reagálunk csupán a történésekre, vagy párbeszédet kezdeményezünk arról, hogy miként lehet hatékony instrumentumként használni a tereket a Belváros

megújításában. Miként lehet a most megjelenő impulzussal, a gazdasági fejlesztőerővel szövetkezve az időn túlra tekintve a város lelkét is fejleszteni.

## Érték-orientált tervezés, mint koncepció

A **„Belváros Szíve projekt”** óhatatlanul új, erőteljes **impulzust** ad a Belváros megújításához. Minden intellektus, gondolkodó ember számára hatalmas kihívás, hogy milyen módon szülessen újra a 21. század elején Budapest Belvárosa. **Vajon jól értjük** a korszakot, a jövőt befolyásoló trendeket, városfejlesztési irányokat, azok mozgatórugóit, illetve a fizikai és vizuális formálás lehetőségeit?

A **Belvárosi terek regenerációja** - bár komplex és költséges folyamat - nem csupán szükséges, de egyben nagyon hasznos is az **életminőség** szempontjából mind a városlakók, a városhasználók, a fogyasztók, a vállalkozások és a befektetők számára egyaránt. A **„Belváros szíve”** program beindíthatja a Belváros egészére kiterjedő funkcionális és fizikai megújulást, benne a városi terek megújulását.





# Háttér

Ma Budapesten, a korszak építésze nem mindig befolyásolja kedvezően azokat a feladatokat, funkciókat, amelyeket egy térnek adott helyen be kellene/kell töltenie. A sokszínűség és ezzel együtt a kulturális elbizonytalanodás az építészeti stílusok megítélésében, a társadalmi párbeszéd hiánya a városépítésről és benne a tér, a terek jelentőségéről, a korszellemről, a 21. századi építészetről, vizuális és design kultúráról nehezítik a Belváros funkcionális és vizuális megújulását, regenerációját.

Az *Urbanissimus Klub* (mint szakmai, politikamentes civil szervezet) konstruktív párbeszédet kezdeményezett és ezáltal részese lett annak a folyamatnak, amelynek eredményeként egy élhetőbb Belváros, attraktív terek, jó minőségű építmények jönnek létre a város szívében. Az *Urbanissimus* ez év tavaszán fogott bele első ízben egy proaktív kommunikáció megszervezésébe a Kamermayer téren. Jelen kommunikációs munka szervezői feladatainak ellátására is ezért vállalkozott. Így a Szervita tér kapcsán is folytatni kívánja a kommunikációt együtt-gondolkodni kész, nyitott intellektusok bevonásával. Ezért mini-konferenciasorozatként definiált gondolatcseréket, vitafórumokat tart különböző célcsoportok bevonásával.

Jelen dokumentáció **összefoglalja** azokat a **kommunikációs stratégiai elemeket**, amelyeknek beépítésével, felhasználásával a „Szervita tér” sikeres térrésszé válhat, élhetőbbé téve a Belvárost is egyben.

A beszámoló **ismerteti** azokat a **megbeszéléseket, találkozókat és vitafórumokat** is, amelyeket a projektmenedzselési folyamatban szerveztünk és a kommunikációs stratégia alapján moderáltunk az akceptáció érdekében.

# Eseménytörténet

Időpont	Esemény	helyszín
október 4.	Magyar Építész Kamara tájékoztatása (Eltér István)	MÉK
október 9.	Egyeztetés a Stúdió Metropolitanával	Ecorys
október 10.	Egyeztetés a Főpolgármesteri Hivatallal (Beleznay Éva)	Városháza
október 16.	Egyeztetés Bojár Iván Andrással (Octogon)	Octogon szerkesztőség
október 17.	Hegedűs Viktóra tájékoztatása (FPH)	Városháza
október 19.	Első Műhelybeszélgetés (építészek, várostervezők)	Replay Café
október 25.	Megjelenés a Studio Metropolitana hírlevelében	
október 26.	Megjelenés az Építészfórumon	
október 27.	Megjelenés MEK hírlevelében	
október 27.	Megjelenés az Octogon magazin hírportálján	
október 30.	Második Műhelybeszélgetés (Politikusok, döntéshozók)	Replay Café
november 6.	Riport a Kossuth rádióval	
november 14.	Harmadik Műhelybeszélgetés (Esztéták)	Lukács Vikár Építész Iroda
november 16.	Riport a Kossuth Rádióval	
november 21.	Negyedik Műhelybeszélgetés (Kiskereskedők)	Ecorys
november 23.	Ötödik Műhelybeszélgetés (Véleményformálók)	Gerlóczy Kávéház
november 30.	<b>KOMMUNIKÁCIÓ LEZÁRÁSA</b>	
	<b>MEGBESZÉLÉSEK ÖSSZEGZÉSE</b>	
	<b>ÉPÍTÉSZETI VÁZLATTERV</b>	

## Építészek, várostervezők

# 1.

**Műhelybeszélgetés: 2006.10.19.**

<b>Helyszín</b>	Replay café	
<b>Meghívott vendégek</b>	Benkő Dóra Beszédes Rita Fülöp Judit Láposi Roland Szalai András Mihályfi László György Péter Lukovich Tamás Pállfy Sándor Finta József  Varga Mihály Ghyczy Emil Búza Péter	Iparművészeti Egyetem II. kerületi főépítész Budapest Műszaki Egyetem Ecorys Iparművészeti Egyetem VI. kerületi főépítész Esztéta Prorégió Budapest Műszaki Egyetem Finta és Társai építéstudió Építészórum V. kerületi főépítész Népszabadság
<b>Összesen</b>	13	
<b>Moderátor</b>	Gauder Péter	
<b>Eseménytörténet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ A vitafórum alkalmával a szakma egyetértett azzal, hogy az állami tulajdonban lévő közterek a város rehabilitációnak a gátját jelenthetik, így mindenképp szükség van a civilek bevonására ahhoz, hogy egy élhetőbb, barátságosabb belvárosunk lehessen.</li><li>■ A parkolást mindenképp meg kell oldani a belvárosban, de a parkolás nem mehet a belváros kialakításának romlására.</li><li>■ A szakemberek egyetértettek továbbá, hogy a privatizáció sok esetben segítheti a fejlődést, erre jó példa a Szomor Dezső tér, ahol a lakóházakat eladta a kerület.</li><li>■ Probléma továbbá, hogy a tereket és házakat meghatározó szabályozási tervek nem a közösség bevonásával készültek.</li></ul>	



## Politikusok, Döntéshozók

# 2.

**Műhelybeszélgetés: 2006.10.30**

<b>Helyszín</b>	Replay café	
<b>Meghívott vendégek</b>	Rihó Kriszta Ongjerth Richard Beleznay Éva Ikvai Szabó Imre  Puskás András Ghyczy Emil Cselovszki Zoltán Kertész Margit Karsay Károly Makó András  Aczél Péter	Gerlóczy Kávéház Stúdió Metropolitana Budapest Főváros mb főépítész Budapest Főváros főpolgármester helyettes V. kerületi alpolgármester V. kerületi főépítész Új Budapest Központ Kulturális Önkormányzati Hivatal V. kerületi alpolgármester Magyar bevásárlóközpontok szövetsége I. kerületi főépítész
<b>Összesen</b>	11	
<b>Moderátor</b>	Gauder Péter	

### Eseménytörténet

A beszélgetés három részre strukturálható:

- **kulcspontról a parkolóház és ennek megújítása** - a Szervita tér kulcsa a Parkolóház, ami régi időből itt maradt funkciójával rendelkezik. Ez a létesítmény már nem az, amire egy mai belvárosnak szüksége van. Amíg a parkolóház ezzel a funkcióval rendelkezik addig a teret, sem lehet megváltoztatni.
- **szövetségpolitika kialakítása** - a kerület minden fejlesztésnek teret ad, a környezet kialakításban egyre jobban szeretnék bevonni a magántőkét, hisz az önkormányzatnak is végesek a lehetőségei.
- **események rendezése a téren** - a politikusok fontosnak tartották, hogy a belvárosi életet színesíteni kellene fesztiválokkal, rendezvényekkel, ami a helyet népszerűsítene. Ennek érdekében akár utcabezárásokat, is megengednék.



“szövetségpolitika kell, amiben a főváros, a piac és a lakók együtt gondolkodnak”



## Esztéták

# 3.

**Műhelybeszélgetés: 2006.11.14**

<b>Helyszín</b>	Lukács és Vikár építésziroda	
<b>Meghívott vendégek</b>	Lukács István Vikár András Bojár Iván András Pásztor Erika Katalin Wesselényi Garay Andor Szalai András György Péter Varga Mihály Búza Péter Transzparens kör	Lukács és Vikár építésziroda Lukács és Vikár építésziroda Octogon Építészfórum Atrium magazin Iparművészeti Egyetem esztéta Építészfórum Budapest Club
<b>Összesen</b>	10	
<b>Moderátor</b>	Gauder Péter	

### Eseménytörténet

A téren lévő épületek közül meg kellene őrizni mindazokat, amelyek történelmileg fontosak, illetve értéket képviselnek a köz szempontjából is, a többi épület inkább bontásra érdemes. A tér-funkció keresése mellett, valamint a tér hiányosságok megoldásának tekintetében felmerült a parkolás, a gépjármű elhelyezés fontossága. A jelenlévők véleménye szerint ennek megoldásaként célszerű lenne egy földalatti parkoló kiépítése.

A tereket menedzselni kell, ahhoz hogy megfelelőképpen működhessenek, használhatóvá válhassanak, és tényleges funkciójukat betölthessék, így lehet akár a Ráday utcához, vagy a Liszt Ferenc térhez hasonló környezetet teremteni. Másik gondolatfonalként elhangzott, hogy szükséges lenne meghatározni egy, a köz számára fontos és kommunikálható épület funkciót, a tér teljes berendezése, kialakítása előtt. Felmerült ötletként egy kulturális intézmény funkció megtelepítésének gondolata is.

## Kiskereskedők

# 4.

**Műhelybeszélgetés: 2006.11.21.**

<b>Helyszín</b>	Ecorys iroda	
<b>Meghívott vendégek</b>	Szmolka Zsolt Hajdú Marianne Szabó György Csapó Györgyi Vargáné Majoros Ágnes	Replay Cafe Rózsavölgyi és Társa Szervita Delikát Luxus Áruház Lukoil Mo. Kft.
<b>Összesen</b>	5	
<b>Moderátor</b>	Gauder Péter	

### Eseménytörténet

Sikerült találkozót szervezni a helyi kiskereskedőkkel. Közös véleményen voltak arról, hogy a forgalomcsillapítás, és ezáltal a térfunkció erősítése pozitív hatással lenne a gyalogos forgalom és a kereskedelem beindítására, fellendítésére. Készek együttműködni minden olyan megmozdulásban, ami elősegíti a tér felvirágozását.



**“a minőségi változás érdekében funkciót kell adni a térnek”**

## Véleményformálók

# 5.

**Műhelybeszélgetés: 2006.11.23.**

<b>Helyszín</b>	Gerlőczy Kávéház	
<b>Meghívott vendégek</b>	Z.Halmágyi Judit Kozma Péter Kistamás László Iványi György Szemerey Samu Magács László Cselovszki Zoltán Rihó Kriszta Iglódi Csaba Réz András Hankiss Elemér Bojár Gábor Tamás Pál	Erick van Egeraat építésziroda Karton stúdió Supergroup Intereuropabank KÉK Kortárs Építész Központ Merlin színház Új Budapest Kamermayer Projekt Egyesület Netaktív Esztéta Esztéta Graphisoft MTA
<b>Összesen</b>	13 fő	
<b>Moderátor</b>	Gauder Péter	

### Eseménytörténet

- Tér és az épület egymás értékét növeli, és fontos a kapcsolat a boltok, vállalkozók, fejlesztők között.
- A következetesség hiányzik a belvárosi terekből. Fontos, hogy a terek nyitottak legyenek, például szabadtéri kocsmák vagy rendezvények által. Azonban fontos az is, hogy a téren rendezett események által kiszorított autók parkolási nehézségeire – ha csak időszakosan is – megoldást találjunk.
- Úgy kell belenyúlni a térbe, hogy az ott lakók életét ne változtassuk meg.
- A belvárosban szigetszerű tereket kell alkotni, amelyek kis oázisként működnek a belváros szívében.
- A tér meglévő adottságaira kell elsősorban támaszkodni (pl. zenebolt) és azt (ki)használni.
- A meglévő kialakult kép a belvárosról negatív és ez annak köszönhető, hogy nincs marketingje és nincs megfelelőképpen kommunikálva (azaz nincs jól „eladva”).



# Következtetések és javaslatok

## 1. A műhelymegbeszélésekből levonható következtetések és javaslatok

A véleményformálókkal, szakemberekkel és döntéshozókkal lefolytatott vitafórumok fő célja az volt, hogy a városépítészeti témákról folyó beszélgetések levetkőzzék azt az épület, tárgy - azaz objektumközpontúságot, ami mindezidáig jellemezte őket, és a beszélgetés - polemizálás - vita tárgyát pedig elmozdítsák a „helyes” formákról és múltbeli mintákról.

A beszélgetések eredményeként a résztvevők egyre inkább úgy ítélik meg, hogy **a város több mint csupán forma**. Az építészet és városépítészet eszközök ahhoz, hogy a városban folyó állandó változásba beavatkozhassunk. Ebből a szempontból volt lényeges a beszélgetések résztvevői számára, hogy **milyen módon lehet egyes objektumokon túlra tekintve meghatározni és fejleszteni állandóan változó környezetünket**, különös tekintettel éppen az épületek, objektumok által „kizárt”, szabadon hagyott, megmaradó „negatív” közösségi tereinkre.

Ezeknek a diskurzusoknak a során, miközben konkrét javaslatok születtek a *Szervita tér* környékéről, a város e körzetének lehetséges megújításáról, alapvető teoretikus megfontolások, szemléletmódok is alakultak, formálódtak a Belvárossal mint befogadó (kontextuális) egészszel, illetve az új és régi viszonyával, vagy a közösségi tér és középület, magánterület kapcsolatával összefüggésben.

Mindezekon túl, természetesen - különösen a szakmai - a résztvevőket, érdekelték az objektumok, épületek, létesítmények illetve ezek lehetséges változásai is. A műhely-kísérletnek talán az lett a legnagyobb haszna, tanulsága, hogy a tisztán formai értelmezési-értékelési szintről (*éppen talán mert nem állt rendelkezésre ilyen forma, elkészült virtuális objektum*), miként lehetett átlépni abba a gondolkodási dimenzióba, ahol a résztvevők a város lényegét próbálták megragadni. Abból kiindulva, hogy az állandó változás, amely nem engedi, hogy a város mint egy lezárt, befejezett projekt jelenhessen meg, hanem sokkal inkább mint egy állandó folyamat, a műhelymegbeszélések résztvevői

- egyrészt igyekeztek magát ezt a folyamatot értelmezni, megragadni és megfogalmazni: **mi az a változás, amely a Belváros, illetve a Szervita tér fejlődését meghatározza, befolyásolja.**
- másrészt keresték annak lehetőségét, hogy stratégiaileg közelítve, időben is tágabb környezetbe illesztve, az időtlen struktúrákból - a térszerkezetből, a „városi mondattanból” szintaxisból, illetve azokból az időtlen értékekből, amelyeket meg kívánunk őrizni a társadalmi emlékezet számára - **miként lehet definiálni egy új térszerkezetet**, és ezzel az eredetileg **formakereső gondolkodáson túllépni.**

Mindebből következően határozottan körvonalazódni látszik egy olyan **megoldási irány**, amely bár első látásra egymással konfliktusban állónak látszik, valójában egy töről és pedig az **„érték-orientált”-ságból** fakad:

- egyrészt **megőrző irányultság**, amely a korábbi korok értékeire épít, azokat meg kívánja őrizni illetve újrapozícionálni.
- másrészt **megújító irányultság**, ami két szempontot ötvöz: **(i)** a korszellemnek, a kor jól kitapintható igényeinek **megfelelő „modernizáció”**, azaz a mai használati módoknak való megfeleltetés, **(ii)** illetve a korábbi álm „be nem vált”, vagy meghaladott (erkölcsileg, fizikailag elavult, elértéktelenedett) funkcióktól és létesítményektől/objektumoktól való **„búcsú”** lehetősége.

Ez a gondolat elvezet bennünket egy **új módszer**hez, amely megkísérli rendezni az új objektumok, létesítmények és épületek tervezését a városi tér/terek összefüggésében, annak időbeli és változó használati dimenziójában. Pontosabban kifordítja a korábbi folyamatokat és az addigi negatív terek (városi terek, közösségi terek) viszonylatában határozza meg az épületeket. Ez a **térszintaxis-tervezés**, mint új közelítésmód lehetővé teszi, hogy a nagyobb rendszer részeként legyen az elemi rész meghatározható, és ezáltal az elemi beavatkozással a befogadó kontextus is egyszerre megújítható.

### 1.1 Gondolatok, felvetések és javaslatok

A műhely-konferenciákon felszínre került gondolatok a banális parkolási problémáktól egészen a körzet jövőbeni funkcionális arculatáig íveltek. Az evidenciák, nyilvánvaló jelenségek kifejezése mellett, illetve ezeken túl felszínre kerültek a körzet fejlesztését befolyásolni képes ideák is. Mindehhez szükséges volt a projekthelyszínnek

az érzékelése, mentális megragadása, egyfajta koncentrációs szint elérése. Amíg csupán a problémák megjelenítése, kifejezése tartott, addig a résztvevők még nem azonosultak a hely kínálta lehetőségekkel, nem használták intiúciójukat, kreativitásukat. Amint sikerült koncentrálniuk a mai helyzeten túli lehetőségekre, potenciálokot kezdtek felfedezni és ezek kihasználására javaslatok fogalmazódtak meg.

### Funkcionális identitás / „személyiség”

A körzettel/térrel kapcsolatos beszélgetések, elhangzott vélemények alapján talán a legátfogóbb, általános ideaként az fogalmazható meg, hogy elsődlegesen **funkciót kell tudni adni a térnek és a tér körzetének**. Ki kell tudni használni és egyben menedzselni azokat a potenciálokot, - így pl. a Rózsavölgyi teremtette identitást - amelyek a térrel kapcsolatos képzeteket befolyásolják és a körzet egyediségét megteremtik. Fesztiválokkal, rendezvényekkel célszerű növelni a tér vonzerejét, „tömegvonzását” és ezen keresztül ismertségét. Olyan funkciók létesítését és üzemeltetését kell a körzetben támogatni, amik elősegítik a köztér közösségépítő szerepét és hozzájárulnak a körzet identitásteremtéséhez.

Az **új épületekbe**-afenti megfontolásokra alapozva - célszerű **olyan funkciókat is „beengedni”**, olyanoknak teret adni, amik **a tér identitásával konformak** - az erősítik, avagy fordítva - abból építkeznek (pl.: (kamara)koncertek helye). A tér funkcióinak kiéléséhez, a körzet élettélivé tételéhez kedvező lenne a tér körzetében lévő épületek földszintjét a közönség által is hozzáférhetővé, nyitottá, „transzparenssé” tenni.

Ezzel összhangban magát a teret is oly módon kell kialakítani, hogy szabadtéri rendezvényekkel **a tér** ön maga is a körzet egyik szereplőjévé váljon fiziológiailag is (ne csak formailag, anatómiailag) megszemélyesíthető legyen, **„személyiséget”** kapjon. Az új épületnek ehhez a funkcionális személyiséghez igazodóan kell formálódnia, hogy kifejezhesse, hangsúlyozhassa és egymással összehangolja a közösségi teret, magát a teret és a körzetet meghatározó értékeket. Ezzel teremtve meg a hely szellemét, a formák és a működés egységét, egy új szimbolikát, városi mítoszt, **kitüntetett helyé téve a körzetet.**

Ennek érdekében a résztvevők javasolták, hogy időben meg kellene keresni a szanálni tervezett épületek új tulajdonosait, a fejlesztőket - az ORCO-t, és a KVI-t (valamint a hatóságokat is) -, hogy a megfogalmazódott gondolatokkal megismertetve őket **befolyásolható legyen a tervezők megoldás-keresésének iránya.** Szinte kivétel nélkül minden párbeszédrésztvevő szívesen venne részt informális megbeszélésen a fejlesztőkkel, illetve ismerkedne meg már a tervezés folyamatában a tervvel.

### Értékorientált térformálás / tervezés

A körzet ma meglehetősen vegyes képet nyújt: tartós értékeket éppúgy magában foglal mint értéktelen és zavaró elemeket. **Egyrészt meg kell óvni, őrizni a tér meglévő értékeit,** illetve ki kell használni a tér adottságait lehetőségeit, **másrészt** viszont a tér fejlesztési potenciáljait mozgósítva, a helyben lévő fejlesztő erőt hasznosítva a hibás, **értéktelen, sőt zavaró elemektől** lehetőleg **el kell „búcsúzni”,** le kell őket cserélni.

A város és a körzet érzelmi megragadása, érzékelése - az előzőekben vázolt funkcionális-fiziológiai személyiségen túl - a fizikai/vizuális megjelenésétől is függ. Azoknak az értéktelen vagy nem tartós értéket képviselő városépítészeti, térformálási és építészeti elemeknek a megőrzése, amelyek rontják a körzet egyértelmű beazonosíthatóságát, ezzel mentális észlelhetőségét, nem közösségi érdek, ezért lecserélhetőek. Így **a 70-es évek belvárosi építészeti kísérletei** szinte kivétel nélkül helyettesíthetőek, **nem mutatkoznak tartós értéknek.**

Az időtlen struktúrákat meglehetősen biztonsággal be lehet azonosítani a városépítészeti térstruktúrákból és ezzel elég jó kiindulópont teremthető a körzet építészeti megújításához. Nem szükséges visszatekintő, hagyományos építészettel keresni a körzet új igényeknek

megfelelő formálását. Előnyös lehet, ha a korszellemnek megfelelő szimbolikával rendelkező épülettel hozunk most létre itt építészeti értéket. Ennek során elképzelhető, hogy a városi szövetbe illeszkedő, visszafogott, „belesimuló” formálás éppúgy sikeres lehet, mint az építészeti „jelet” tenni szándékozó formanyelv. A városépítészeti illesztés, **a kontextuális formálás meghatározóbb,** a nagy struktúrák jellemzőbbek, meghatározóbbak mint a részletek.

Jellemzően egységes vélemény alakult ki azzal kapcsolatosan is, hogy egy **új létesítmény, épület** nem csak önmagában kell hogy megformálásra kerüljön, hanem **a tér egészébe illesztve,** azaz azzal együtt, azzal összhangban. Ezzel a már meglévő értékek is újra élettel telítődnek. A bent és kint egyforma jelentőséggel tudja alakítani a körzet identitását, működőképességét és személyiségét, és ezek által a városi érzékelést.

Felvetődött, hogy az **új építmény földszintjének megnyitásával,** a tér maga is megnövekedhet, egybekapcsolódhat gyalogos felületként és vizuálisan is a *Fehérhajó utcával,* ezzel növelve a térélményt és a funkcionális térhasználat lehetőségét. Amennyiben az épületben valamilyen közösségi tér, kulturális intézmény vagy részben közösségi tér (konferencia vagy koncert

terem) valósulna meg, az tovább **növelné a körzet gravitációját,** gyalogosforgalmát, látogatottságát, ezzel is impulzust adva a tér kereskedelmi funkcióinak.

### Kereskedelmi (gyalogos-látogató) forgalom növelés

A körzetben jól kitapintható kettőség határozza meg a kiskereskedelmi vállalkozások életkilátásait, a körzet vonzerejét:

- egyrészt a *Szomorj Dezső tér illetve a Fehérhajó utca és a Deák tér* a termegújítás hatására és mint tömegközlekedési intermodális csomópont látszólag előnyére változott. Az itt lévő vendéglátó egységek a turista szezonban kielégítően képesek működni, elsősorban a turista „nyomvonal” nyújtotta lehetőségekre alapozva. **Shop-mix menedzseléssel** további **kihasználatlan potenciálok** lennének **bevonhatók.**
- a *Petőfi Sándor utcában* lévő üzletek nem életképesek, tekintve, hogy az utca vonzása a *Ferenciek terétől* csupán a *Párizsi utcáig* tart. Ettől északra - a *Kristóf térig,* illetve a leendő „Fashion Street”-ig - az üzletek sűrű bérlő- és funkció-váltása mutatja a szükséges fogyasztó/látogató szám, vagyis **a kellő prosperitás hiányát.**



Az itt működő vállalkozások, kiskereskedelmi üzletek olyan középosztályt vonzó vitális környezetről álmodnak, amelyik biztosítja a szükséges fogyasztósűrűséget. A vállalkozók két fő problémában látják a **belváros általános szerepvésztesének okát**:

- egyrészt a **nem helyesen értelmezett „forgalomcsillapítás”**-ban - kiegészülve a körzet rossz gyalogos használhatóságával - ami azt eredményezi, hogy nemcsak a gépkocsi (különösen az átmenő) forgalom csillapodik, hanem az éppen áhított gyalogos forgalom is drasztikusan lecsökken.
- másrészt a körzet rossz városépítészeti és építészeti minősége, az egyedi arculat és a körzetre vonatkozó „legendák” hiánya mind azt eredményezik, hogy **a tér nem képes kellően ellensúlyozni a vonzerőhiányok okozta gyalogos közlekedés gravitáció gyengülést**. Nincs a körzetben megfelelő „anker”, horgony ami miatt az áramlás mégis elérné a teret.

*Mindezt akkor, amikor a közvetlen szomszédságában van a város legliketőbb tömegközlekedési csomópontja, fókusza.*

A kiskereskedők fontosnak tartják, hogy a **belváros jól megközelíthető, hozzáférhető legyen gépkocsival**. Javasataik szerint a *Petőfi Sándor utca* regenerációja, átmenő forgalmat megengedő csillapító kialakítása jelentősen befolyásolhatja a *Szervita tér* körzetének életképességét.

A **parkolás átfogó szabályozása**, megfelelő parkolóhálózat kialakítása, azonban **megkerülhetetlen a belváros általános regenerációjához**. Az egyetlen észak déli bevásárlóutca a mai igényeket már nem elégíti ki. A 60-as, 70-es évek **„butik korszaka” nem teremthető újra**, tekintettel a megváltozott vásárlási szokásokra és a belváros iránti megváltozott keresletre.

A korábbi belvárosi funkciók csökkenése mellett jól érzékelhető a trend, amely a rekreáció iránti keresletből táplálkozva a **belvárosnak mint „témaparknak”** kínál új szereplehetőséget.

A **kiskereskedők** felajánlották és **készek** lennének, eseményeket szervezni, rendezni a *Szervita téren*, **résztt vállalni a körzet animálásában**.

### **Közlekedés- szállítás és gépkocsi-tárolás, parkolás**

A körzet működőképességét befolyásoló tényezők között a hozzáférés, ezáltal a **gyalogos (személy) forgalom növekedés** lehetősége meghatározó jelentőséggel bír. A gyalogos forgalom növekedésének feltétele, hogy - az amúgy kedvező - tömegközlekedési hozzáférés mellett (a Deák téren a felszínre jutás minősége még jelentősen javítható) az egyéni közlekedés, a gépkocsival való hozzáférés minősége is javuljon.

Ahhoz, hogy a belváros funkcionálisan regenerálható legyen a személyforgalom jelentős növekedése szükséges. Ennek érdekében éppen nem a forgalomcsökkentés, hanem a **jobb hozzáférés biztosítása** a cél. Ez **nem összegyeztethetetlen** azzal a céllal, hogy a **gépkocsiforgalom csökkenjen a belvárosban**, illetve maga a gépkocsi legyen kevesebb a belvárosban.

Ehhez két kérdést kell összehangoltan és stratégiailag rendszerelvűen megoldani:

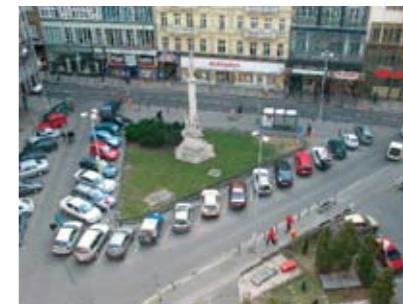
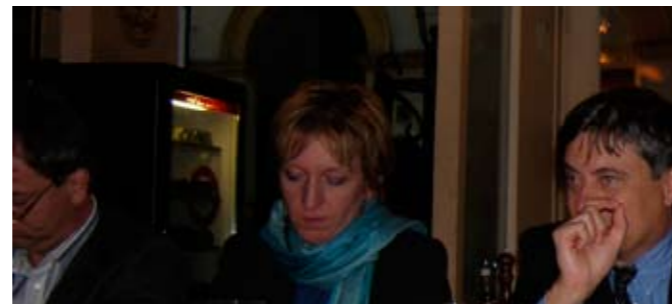
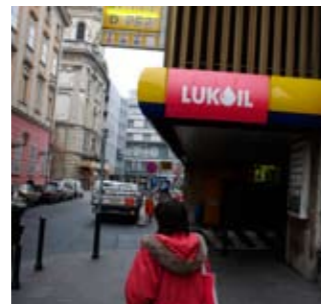
- az **átmenő forgalom korlátozása**, az áthaladó mennyiség és sebesség csillapítása. Ez vonatkozik a személyi közlekedési és a szállítási forgalomra egyaránt. Ez egyrészt az útvonalak szervezésével, formai kialakításával és közlekedésmenedzseléssel

oldható meg (forgalomcsillapított gyalogosorientált utak, szállítás kis gépkocsikkal, korlátozott időben, kijelölt, kiépített megállóhelyeken, etc.)

- **megfelelő** mennyiségű és megfelelően pozícionált **parkoló**, jól strukturált (állandó lakók, városlátogatók, szállítók, stb.) kialakítása, **egységes parkolásmenedzselés**, megfelelő árképzéssel és üzemeltetésmenedzseléssel.

A **fő problémát nem a forgalom, hanem az autók nem adekvát „raktározása”** jelenti! A forgalom éppen a nem megfelelően kialakított, koncepcionálisan elavult parkolási struktúra miatt kénytelen igénybe venni a belváros utcáit, köztük a *Szervita teret* magát is. A *Petőfi Sándor utca* is inkább rosszul strukturált és rosszul üzemeltetett parkoló, semmint az átmenő forgalmat hatékonyan lebonyolítani képes gyűjtőút. Így aztán egyik funkciójának sem képes megfelelni. Sem mint átmenő forgalmat és tömegközlekedést (busz) bonyolító út nem hatékony, sem mint belvárosi parkoló utca nem funkcionál megfelelően.

A valamikori Váci utca mint egyetlen „Kertner strasse” kiszolgálására létesített parkolóházat sem mennyiségileg, sem telepítésében nem elégíti ki a vele szemben támasztott igényeket.



Mindezek együttesen indokoltá tennék, hogy a Belvárosperemén-abelvárosáltalános gyalogosforgalmát lehetővé tevő - parkolók létesüljenek. Amennyiben ez azzal az ideával összhangban történne, hogy a **belváros mai** észak-déli irányultságú „egyutcás” struktúráját kelet-nyugati gyalogos axisokkal és további észak-nyugati utcák (Petőfi) élettélivé tételével hálózattá, szabadidős-, kulturális-, kereskedelmi-, szórakoztató „utca-szövevényé” lehetne alakítani, akkor a belváros köztereinek szinte minden pontja 5 perc sétaúttal elérhetővé válna.

A *Budapest Szíve program* szerint előreláthatóan megvalósítandó közel 1000 parkolóhely mellett szükség lenne arra, hogy a *Szervita téren* is legyen parkolási lehetőség. Ennek megvalósítására alkalmat teremt a jelenlegi parkolóház tulajdonosváltása és az OMF színház tervezett privitizálása. Amennyiben egységes tervek alapján az új épület, illetve a **tér egésze alatt egy jelentős földalatti parkolódekk** épülhetne, az az épület igényein túli parkolási kínálatot nyújthatna, ezzel életlehetőséget teremtve a körzet kerekedői számára is, erősítve a körzet gravitációs erejét, látogatottságát.

A parkoló platform tetején a tér korszerű építészeti kialakítása biztosítható volna.



## 2. Térszintaxis avagy kontextuális megközelítés

Ez a munkarész arra tesz kísérletet, hogy a város e körzete fejlesztésének, beépítésének felfogását egy lényegében formális-formalista megközelítési szintről inkább egy **stratégiai megközelítés** irányába mozdítsa el.

### 2.1 Térszerkezeti javaslat – építészeti design kritériumok

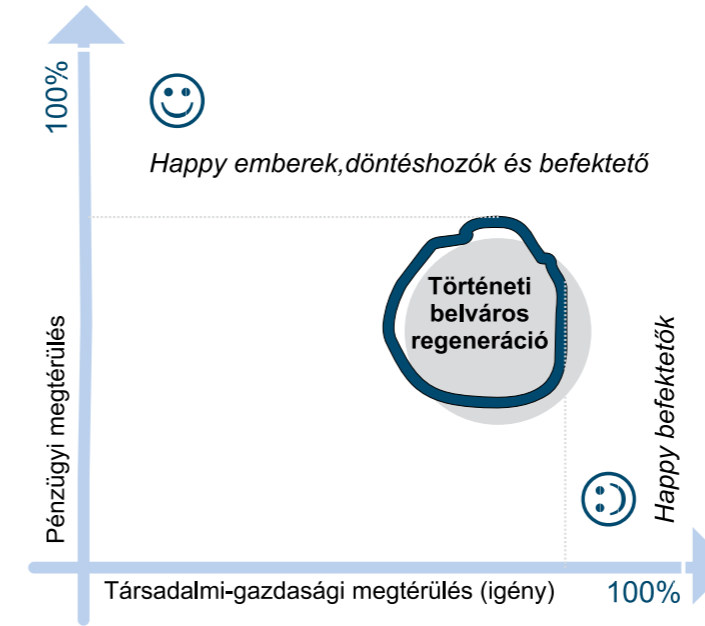
#### 2.1a. Lehetséges fókusz: TELJES TÉRMEGÚJÍTÁS (INTEGRÁLT / KONTEXTUÁLIS MEGKÖZELÍTÉS)

Mottó:

„When you focus on place, you do everything differently”

Fred Kent president of PPS

- Viszonylagos csapdahelyzet alakult ki: a városi tér mint közösségi terület regenerálása, élővé tétele a belváros „újraélesztéséhez” a közösség számára fontos. Az épületek funkcionális és fizikai regenerációja pedig az új tulajdonosoknak az. Éppen ezért a **megoldást** egy partnerségi reláció lehetőségében kereshetjük: az egymásra utalt felek meghatározzák a **nyer-nyer típusú együttműködés** kereteit.



- Ez azt fogja jelenteni, hogy az **épület megújításának**, regenerálásának bele kell ágyazódnia a körzet, a meglévő és megmaradó térfalak (*Szervita tér - déli térfal, Petőfi Sándor utca - keleti térfal, Fehérhajú utca - északi térfal és a Szomoró Dezső tér - keleti térfal*) közötti negatív („űr”) és pozitív (épület) tér átfogó és integrált megújításába. Ebbe a **kontextusba** („szövevénykörnyezetbe”) **illesztve**, e térfalakkal együtt értelmezve **lesz az épületre adott megoldás elfogadható** és megfelelően beilleszthető a körzet városi struktúrájába.

- Ez azt jelenti, hogy nem egy „foghíj” telekre vonatkozóan kell keresni az építészeti választ, hanem a **megoldás keresését** ki kell terjeszteni a belvárosnak e kitüntetett területére, a térre, mint a városi élet szimbólumára, erre a szerkezeti összefüggő, egymással kölcsönkapcsolatban álló megújulóban lévő **térstruktúrára**.

A Belvárosnak a projekt által érintett, befolyásolt körzetére készített városi struktúra-tanulmány alapján eddig két jellemző megoldási irány körvonalazódott:

- szimbolikus városi jellegpont létesítése
- térsor, térhálózat kialakítása

### Szimbolikus jellegpont

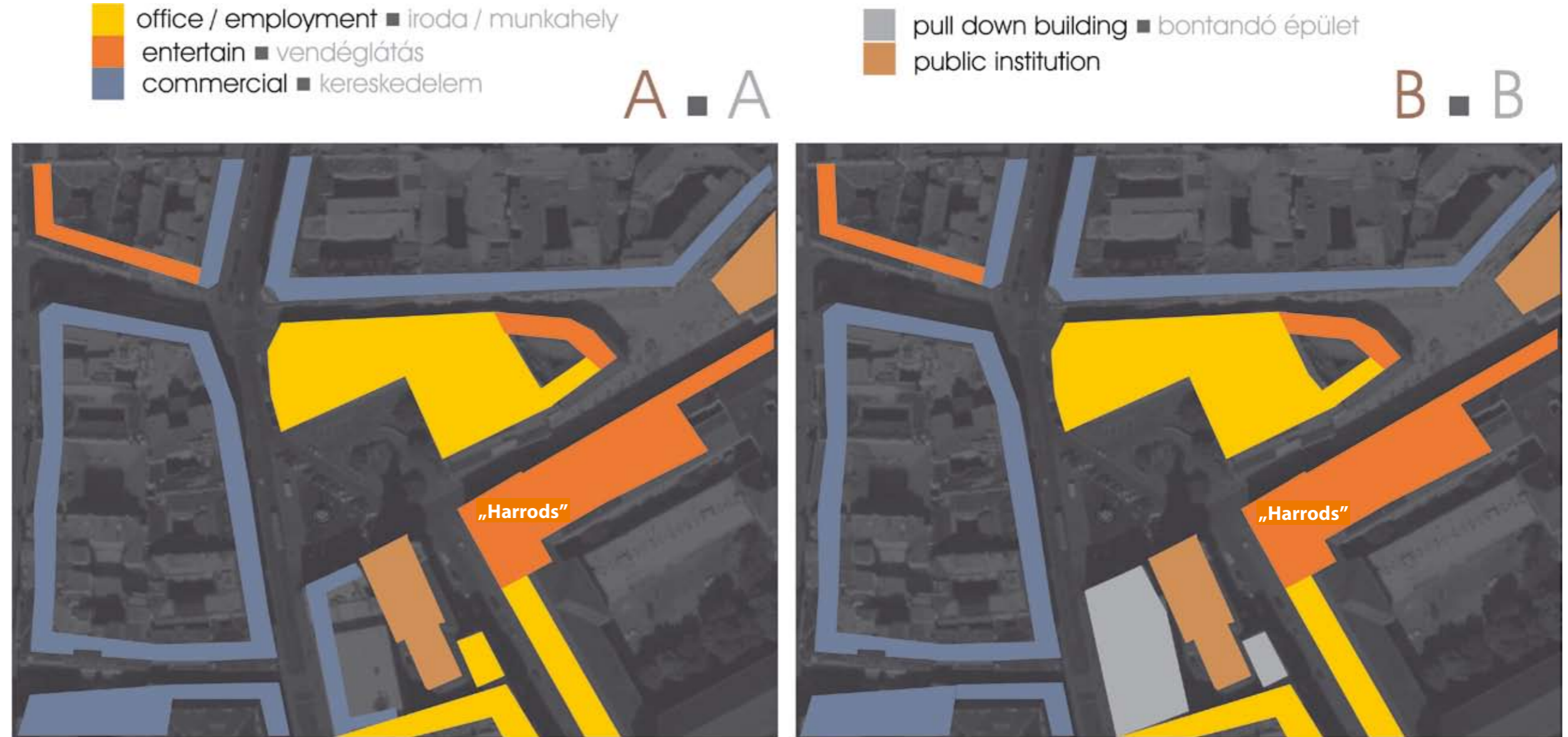
- A Belváros 21. századi megújulását, prosperálását támogató - a tömb egészét felhasználva egy új, nagy urbanus centrum létesítése kitüntetett helyé, szimbolikus jellegponttá formálhatja a körzetet. A Deák térről és a Váci utca - Kristóf tér kereszteződéséből feltáruuló, szembeülnő új urbanus tér (space, nem csupán place) a korszerű igényeinek megfelelően megújuló, újrahasznosuló (reciklált) belváros „keresztbefordításához új gravitációval járul hozzá.
- A Deák tér, mint összvárosi szintű kitüntetett pont megerősödik, ugyanakkor a Váci utcára merőleges tengelyen létrehozott újkori szakralitás analóg módon teremt meg a vonzást és a kapcsolatot a város korábbi központja (Váci utca) és a város kiterjedő, megújuló, és hálózatosodó szövete között. Az újjászerveződőben lévő, újraértelmezendő struktúrák kialakulásához a belvárosi transzformációhoz egy „blockbuster”-épület, magas minőségű urbanus tér (space) nagyban hozzájárul.
- Egy ilyen projekt nem csupán erős hajtóerőt teremt a belváros általános átalakulásához, hanem új életet és aktivitást vonz a térbe, revitalizálja a környező városi szövetet, a körülötte lévő térfalakat is. Az új

létesítmény új potens identitást biztosít a körzetnek, egy vibráló élettel teli körzetté téve a ma elhanyagolt „hátsóudvar” jellegű területet.

- Meg kell találni a nagy-volumenű épület létrehozása és az organikus városi (gyalogos) közlekedés között a megfelelő kapcsolatot, természetes és mesterséges anyagok (high tech) komplementer összhangját, amint az új városi centrum és környezet összhangját is. Budapestnek belvárosa megújulásához szüksége van olyan impulzusokra, amelyek lehetővé teszik a körzet újrahaznosítását immár a piacivá váló város új szükséglet-kielégítési módokat lehetővé tevő marketing logikája szerint.
- A létesítmény, mint új urbánus centrum, vonzást fog gyakorolni a látogatókra azzal, hogy különböző korok, imázsok, tárgyak, anyagok és részletek feszülnek egymásnak, ugyanakkor átfedésbe kerülnek és kiegészítik egymást. Az így létrehozott épület a maga feszültségével kedvezően befolyásolja a környező tér működését, támogatja azoknak a feladatoknak a megvalósulását, amit egy köztérnek be kell tölteni. Hozzásegíti a körzetet, hogy közösségi centrum funkciókat töltsön be, ilyenre tegyen szert, ehhez kapcsolódó funkciókat teljesítsen ki, ami egyre erőteljesebben manifesztálódó igény egy multikulturális, kreatív belvárossal szemben.

#### Ikertér-sor/térhálózat

- A javasolt komplex vagy totális megközelítés igényli, hogy az épületet a városi tér részének tekintve az új igényeknek megfelelő, új urbánus centrumot környezetével együtt egy egységként az egész



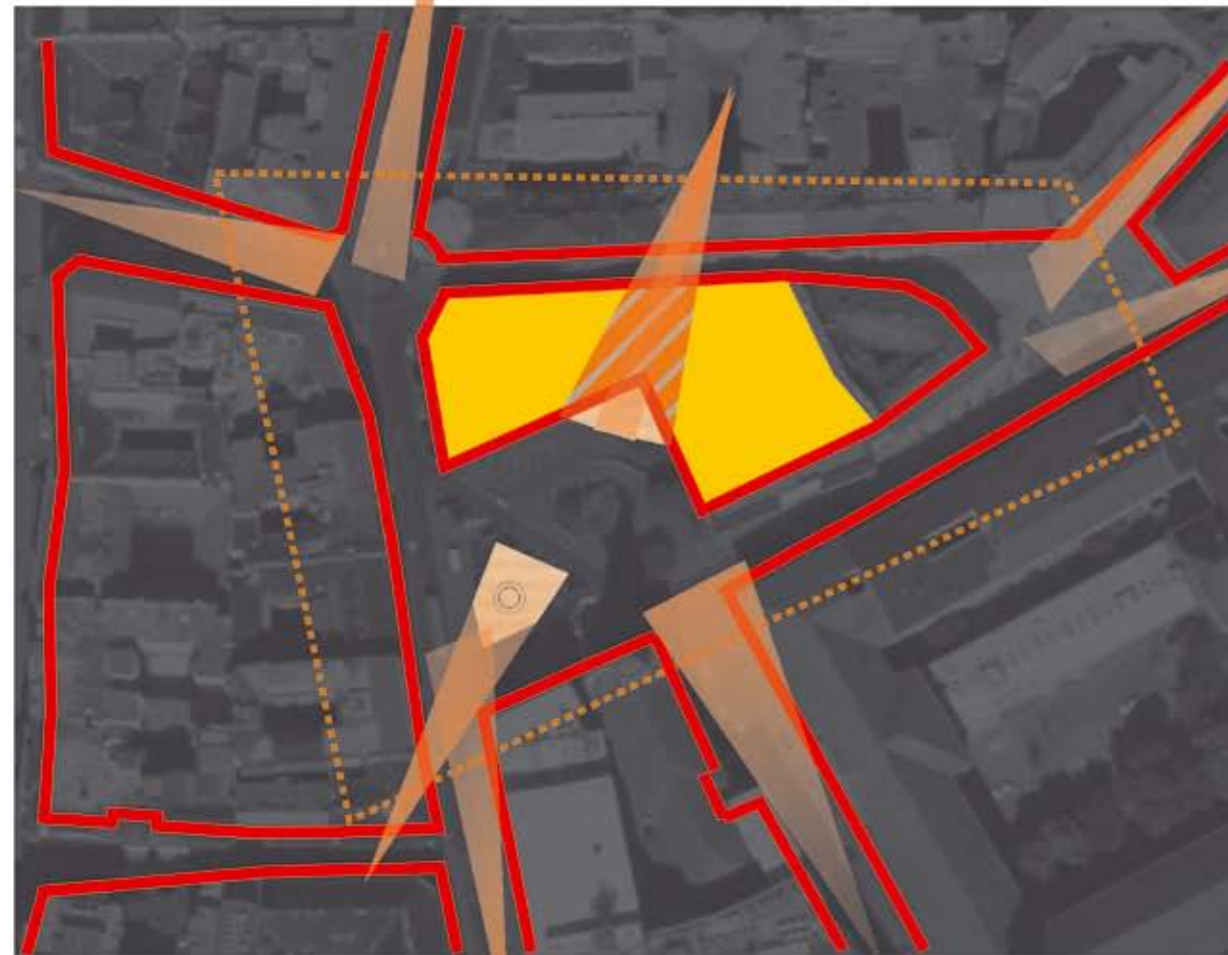
alternatives of spatial renewal ■ térmegújulás strukturális alternatívái

development plots ■ fejlesztési helyszín  
▶ key view corridors ■ fontos látószögek  
 mandatory build-to line ■ kötelező építési vonal

A ■ A

office / employment ■ iroda / munkahely  
 entertain ■ vendéglátás

B ■ B



alternatives of spatial renewal ■ térmegújulás strukturalis alternatívái

részeként hozzuk létre. Amennyiben kiindulásként figyelembe vesszük, hogy Budapest Belvárosának nincsenek terei, inkább csak (történeti okokból) egyetlen „főutca”, (amin a korábbi korszak passzázsmozgalma sem tudott lényegi változást létrehozni), akkor minden olyan potenciális terület, amely a Belváros funkcióit kiteljesítheti célszerű és érdemes a városi élet terévé formálni.

- A városban a sűrűsödések és ritkulások adnak struktúrát, lüktetést a gyalogosok mozgásának. Kellnek olyan helyek, ahol a városhasználó megpihen, élményeket gyűjt. A sétálóutcában az Anna kávézó ennek köszönheti sikerét.
- A Belváros, mint egy pláza működik és így egyre nagyobb (gyalogos) forgalomra számíthat. Ez a forgalom a Deák tér felől több útvonalon juthat el az egyelőre „főutca-belvároshoz”. Ezek jellege eltérő, különböző szükségletek kielégítésére alkalmas. A Sütő utcán át történő megközelítés specialitása éppen az, hogy különböző hangulatú, funkciótartalmú terecskék láncolatán keresztül vezet a nála semmivel sem attraktívabb csak ma még gravitációs pontként ható, Váci-főutcahoz, annak rejtett Anna-teréhez.
- Az Andrásy út - Király utca - Madách tér és várhatóan a Belváros Szívét jelentő Városháza tömb megújításával olyan új gravitációs irány jelenik meg és fog egyre inkább hatni az észak-déli főutcára, amelyik a Belváros növekedését kezdetben elsősorban keleti irányban vonzza. A tömegközlekedés lehetőségeinek növekedése prognosztizálható, ezzel az intermodális csomópontok szerepének növekedése, funkcionális erősödése megtörténik. A Deák tér ebből a szempontból a város egyik legpotensebb helyszínévé

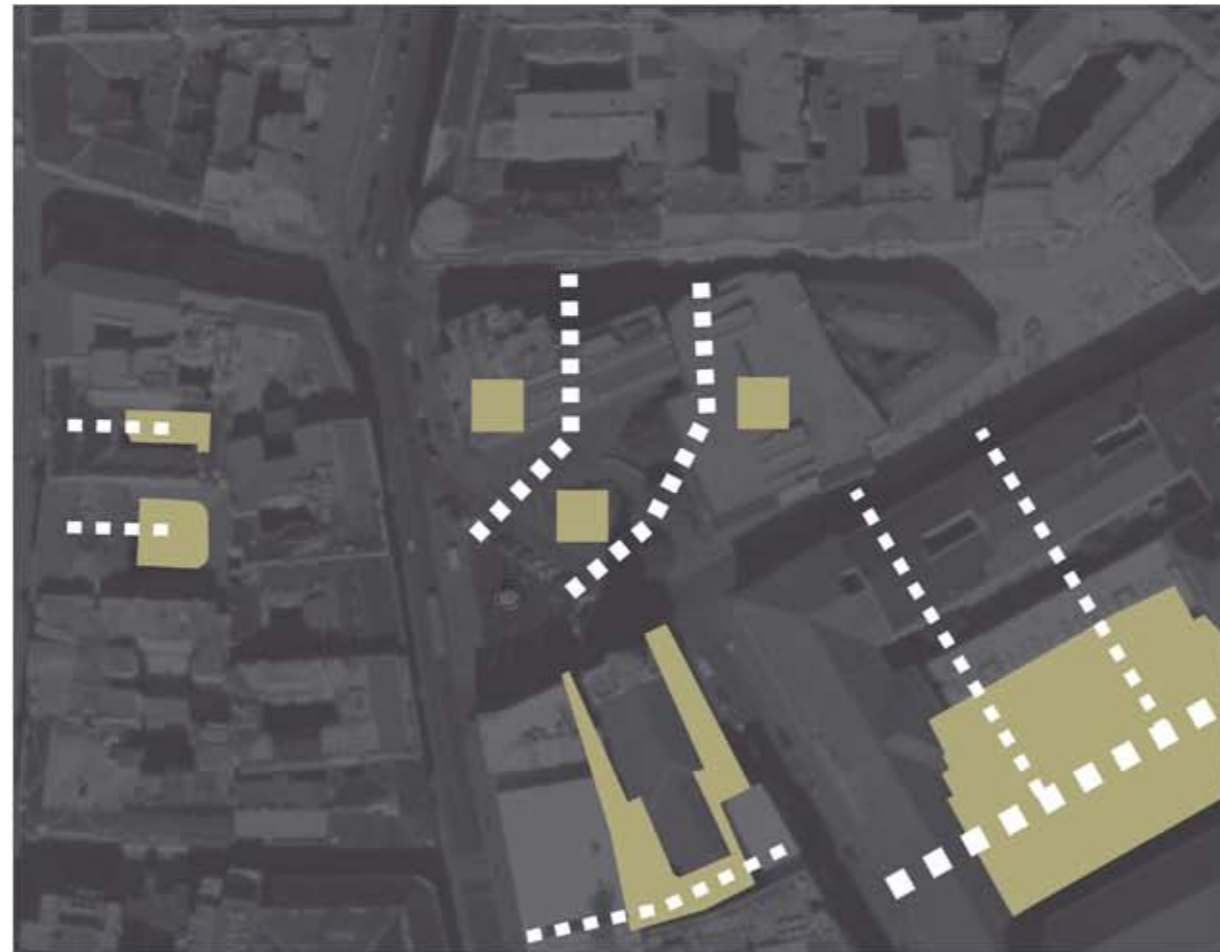


lép elő, melyet a környezetében ma ismert tervezett fejlesztések tovább erősítenek. A Deák tér válik a Belváros focal point-jává, kapujává.

- A három tér (Szomory, Szervita és Kristóf, illetve a Deák tér mint origó, valamint az őket összekapcsoló utcák Sütő, Fehérhajó-Bárczy és a Petőfi Sándor egy szakasza a Régiposta és Fehérhajó között) magas minőségű és kényelmes kereskedelmi, szórakoztató, szabadidő körzettevé válik éttermekkel, teraszokkal, boltokkal a nap 24 órájában. A térsor visszaidézi az egykori középkori város szerkezetét, struktúráját miközben a mai korszellemnek megfelelő funkciókkal, és 21. századi minőséggel hoz létre vonzó gyalogos területet.
- Amennyiben kialakul egy - a három fő teresedésre a Szomory, Szervita és Kristóf térre szervezett - gyalogos térlánc, amennyiben ezek funkcionális tartalma, kényelmessége, minősége, vizuális vonzereje, korszellem üzenete világos analóg módon felfogható lesz, a körzet és a terek környezetében lévő épületek, azaz a városnak ez a része éppoly belvárosi térré válik, mint most az Anna kávézó környéke vagy a Váci utca más, ennél kevésbé izgalmas, kisebb vonzerőt képviselő részei.
- Az emberek nem a város sziluettjét, az égre kirajzolódó körvonalait jegyzik meg a Belvárosban (különösen egy sík városban) sétálva, hanem a gyalogos szint struktúráit, jellegzetességeit, minőségét, éppen úgy, mint egy plázában is. Ma az a környezet, ami körülveszi őket nem alkalmas arra, hogy a városra különösen a Belvárosra, mint egy témaparkra pozitívan emlékezzenek, hogy elraktározzák annak elemeit tudatukba, pozitív emléket őrizve ezáltal a városról.

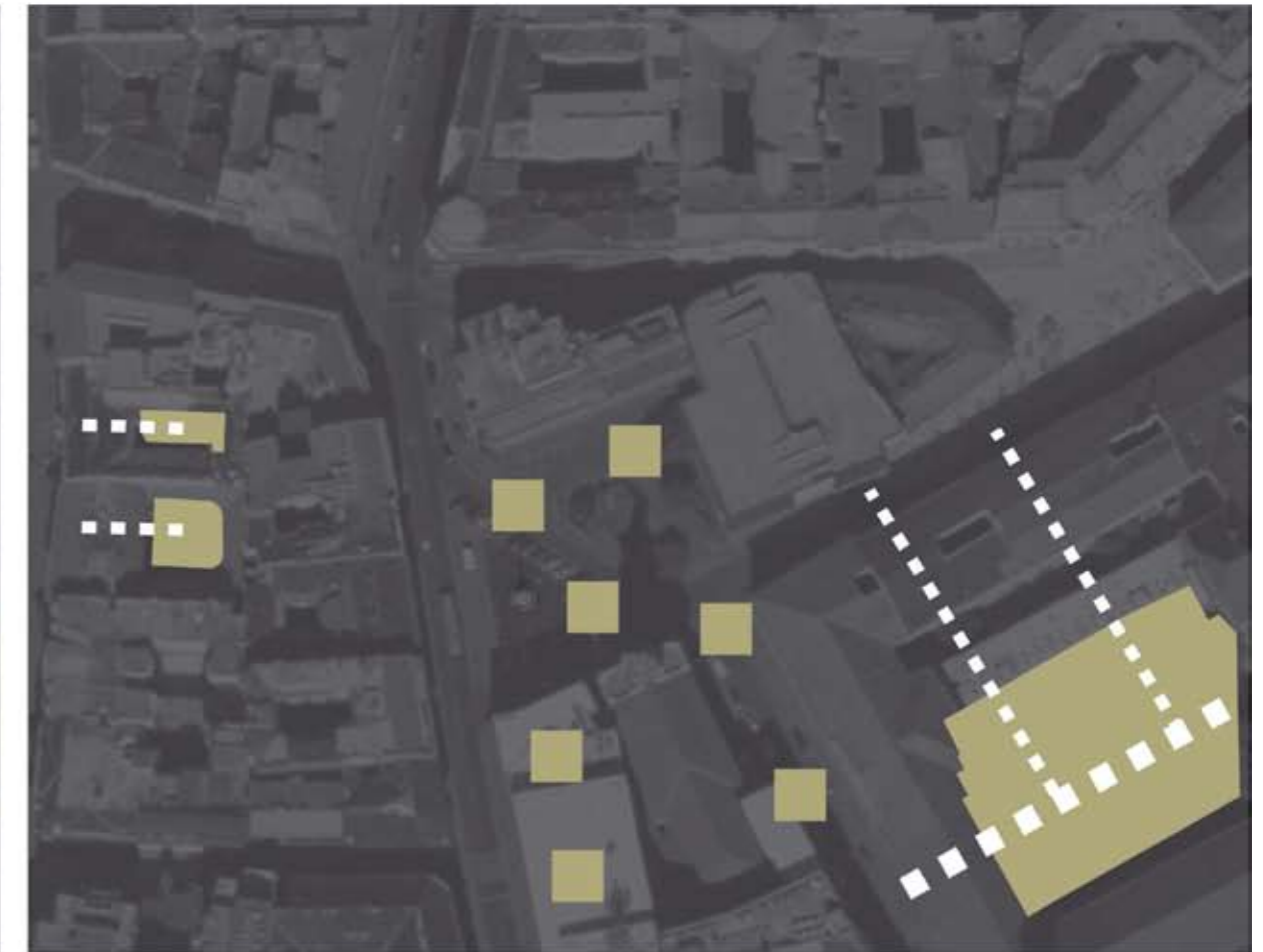
passageway ■ passzázs

A ■ A



courtyards to open out into the public greenspace ■  
belsőudvarok megnyitás közpark részére

B ■ B



alternatives of spatial renewal ■ térmegújulás strukturális alternatívái

Holott a Belvárosnak ezek a középkorból megörökölt pozitív struktúrái, emberléptékű, humánus, jól használható igazi városi terei jelen vannak, csupán az elmúlt korszakokban a velük szemben támasztott igény nem teremtette őket folyamatában újjá, erkölcsileg és fizikailag elhasználódtak. Ma a térfalaik jobbára több értéket tartalmaznak, mint maguk a terek. Így azok használati és esztétikai értékei csak vajt-fülűek számára felfedezhetőek és még azok számára sem kihasználhatóak. A tereket élménnyé kell formálni, és ezáltal - a térélménnyel gazdagabban - a város új struktúrái jöhetnek létre, gazdagszik a város élménytára, ezzel vonzereje. Ez elindít egy használati érték növekedést, amit aztán a piac piaci értékben realizál, segítve ezzel a megújulás folyamatát. Ugyanakkor az így újrahasznosított terek a rajtuk lévő épületeket, ingatlanokat is értékesebbé teszik, hiszen hasznossági értékük nő.

- Az új épületet, mint komplex urbánus központot, szimbolikus „blockbuster” létesítményt beillesztve ebbe az értékesé váló gyalogos útvonalba, régi-új struktúrába és ezzel konform módon kialakított, újradefiniált közlekedési „armatúrába”, amely az épületnek a városszövettel való szerves kapcsolatát megteremteni és az épület használóit, látogatóit egy speciális környezetbe ezzel élményekben, speciális tapasztalatokban gazdag térbe, környezetbe irányítja, vonzza. Ezzel válik szimbolikussá, az épített környezet maga is.
- A terek regenerálása és ezzel a Belváros élhetőbbé alakítása, vonzerejének növelése ma olyan társadalmi igény, vagy azzá tehető, amelyre az irányítóknak reagálniuk kell. Azok a folyamatok, amelyek bár

megkésve, de a Belváros megújításának szándékával keresik a válaszokat - jól jelzik, hogy ha a csupán közlekedési, forgalmi kérdéseken kissé túlra tekintünk, akkor olyan Belvárost alkothatunk meg, ami vonzó a befektetők számára is és a város értékei kapitalizálhatóak. Ezen keresztül szemlélve az egyes elemi épületek, beavatkozások is mind egyre értékesebbé, vonzóbbá, „fogyaszthatóbbá” teszik a belváros-terméket ezzel egyre gazdaságosabbá, illetve bizonyos szempontból a városszerkezet, modernizáció és a gazdaság motorjává.

### Ezek kombinációja

- Természetesen, itt is fennáll annak lehetősége, hogy a különböző steril **scenáriumok** egymással **kombinálhatóak** legyenek.

Azaz a városi szerkezet megújítását kihasználva, a **Belváros egytengelyű rendszerének átalakulására, „keresztbefordulására”** alapozva, **egy térszerkezet-változás** által hajtott megújulásba illesszük bele a **városi arculatváltást**. Egy **21. századi Budapest** megteremtése érdekében, a körzetben egy **új urbánus centrum, összetett komplex, globális-multikulturális és szimbolikus**, egyben kényelmes és a **kor-szellemnek megfelelő high-tech épület-komplexum** lenne kívánatos.



### Építészeti design kritériumok:

- A fő szempont, hogy a **földszinten** egy olyan **átjárható, nyitott térstruktúra** jöjjön létre, amely minden irányban élő kapcsolatot teremt a környezetében lévő szabad terekkel (*Fehérhajú utcával, Petőfi utcával és a Szervita térrel*). Ennek formálásakor célszerűnek tűnik a terep lejtése által kínált lehetőségek visszafogott kihasználása, vizuális és funkcionális kapcsolat kialakítása a *Szervita tér* és az új épület, illetve a déli (templom) és nyugati (Rózsavölgyi) térfalak között.
- Egy ilyen módon kialakított platform és a vele intenzív kapcsolatban és összhangban lévő **közösségi (kulturális, szórakoztató, etc.) funkciókkal is rendelkező új, szimbolikus, 21. századi épület** - a közösségi élet szempontjából - **jelentős helyé alakítja a Szervita tere**. A körzet használati értékét újraértelmező térszövet sokrétű hasznosítási lehetőségeket kínál, amelyben a környék vállalkozásai, kiskereskedői és vendéglátói „gondos gazdaként” részt vehetnek, és részt is kívánnak venni.
- A véleményformálók elképzelése szerint fontos, hogy jó parkolási lehetőség legyen a körzetben, oly módon, hogy az a gyalogos földszintet ne zavarja. Ennek érdekében a **föld felszíne alatt az egész területet (a tere is) magába foglalóan több szinten parkológarázs**nak kellene épülnie, ha szükséges, akkor mint közösségi infrastruktúra hozzájárulás a tér előbb vázolt értéknövelő hasznosítása érdekében.
- Nem látszik indokoltnak, hogy a *Városház utca* felől az új épület beszűkítse a *Szervita tere*t, azaz a korábbi (a KKSZ szerint megengedhetően) építési

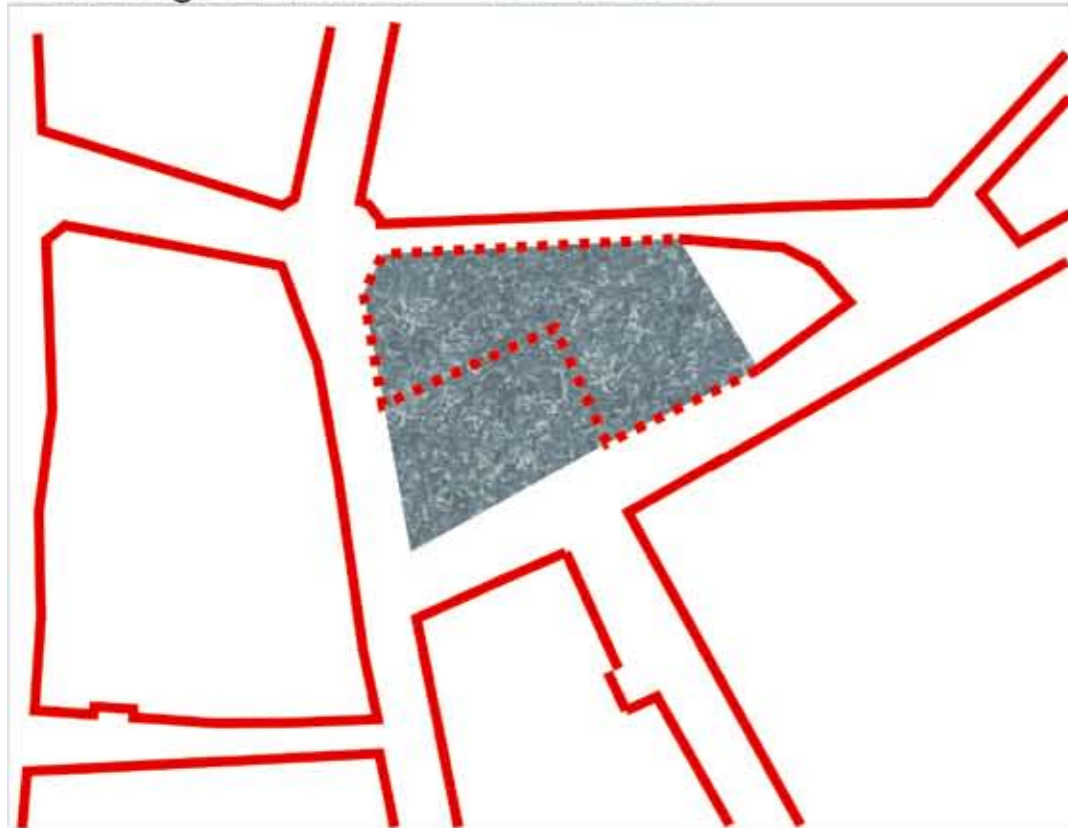
parking place ■ parkoló helyek  
mandatory build-to line ■ kötelező építési vonal

common place ■ közösségi tér  
public space ■ közterület

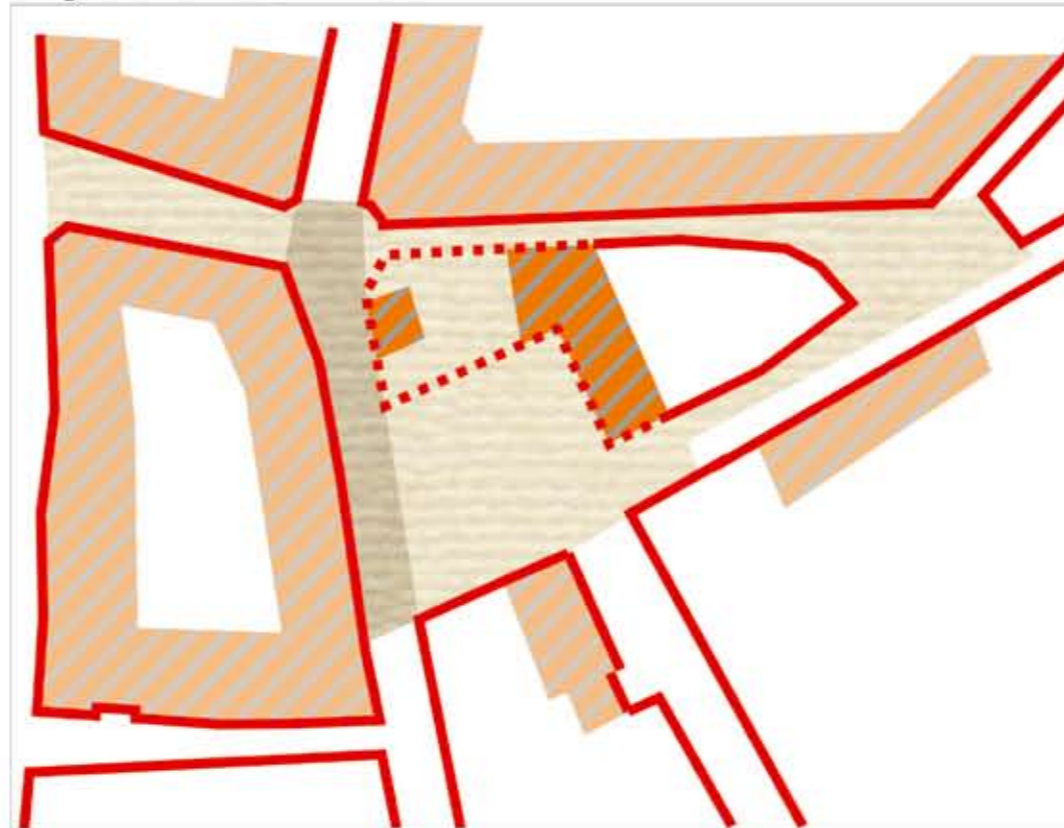
private place ■ magán tér

A ■ A

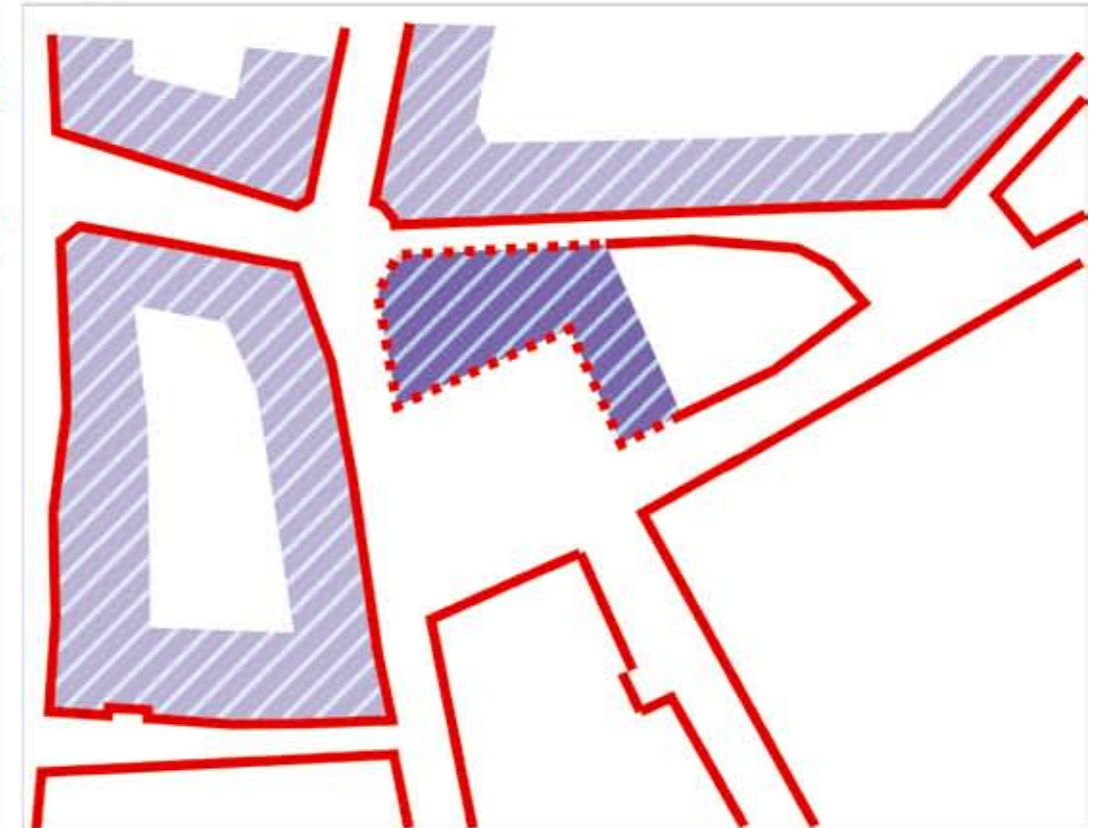
underground floor ■ térszín alatt



groundfloor ■ térszín



upper floors ■ felső szintek



structure of the places ■ "helyek" szerkezete

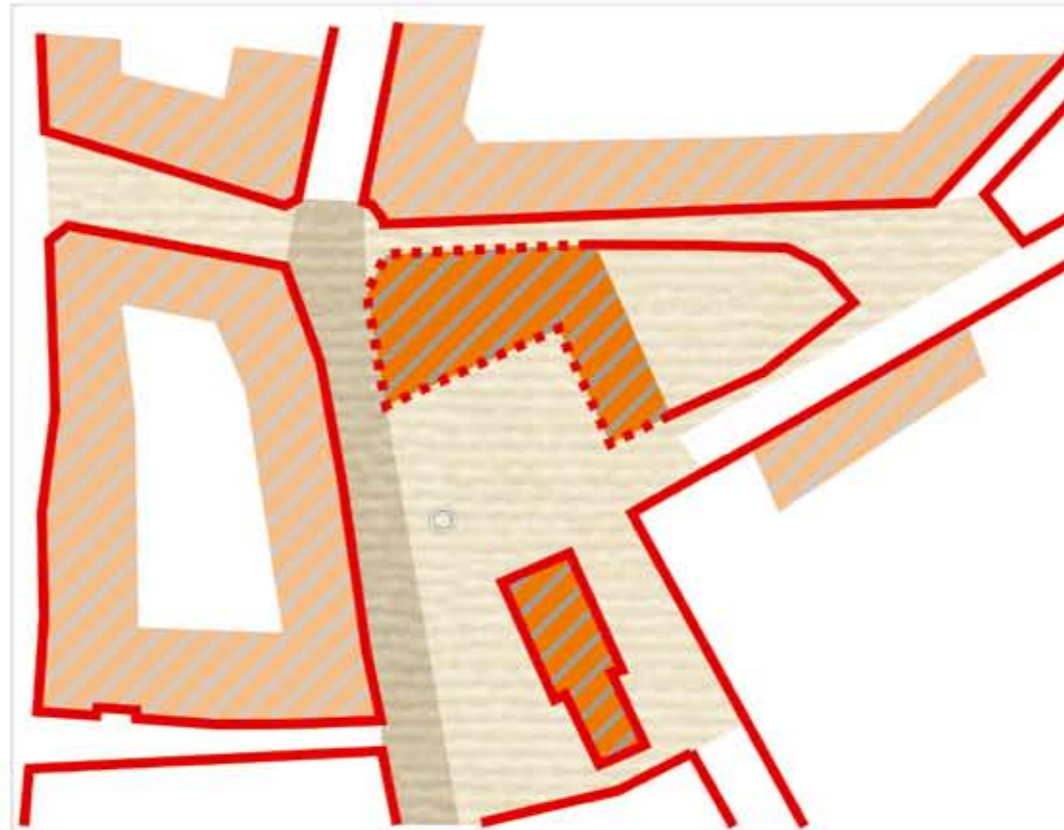
parking place ■ parkoló helyek  
mandatory build-to line ■ kötelező építési vonal

underground floor ■ térszín alatt



common place ■ közösségi tér  
public space ■ közterület

groundfloor ■ térszín



private place ■ magán tér

upper floors ■ felső szintek



B ■ B

structure of the places ■ "helyek" szerkezete

vonaltól nyugati irányba „elmozduljon” az épület. A műhelymegbeszélések résztvevői vizuálisan és térszerkezet szempontjából is jobbnak és kívánatosabbnak ítélték, hogy ne darabokból jöjjön létre az új beépítés, hanem **egyetlen szimbolikus gesztussal történjen meg a téralakítás, és ez ne „tolakodjon” be a Városház utca tengelyébe.**

- Az épület nyugodt, visszafogott formálása talán jobban illeszkedne a környezetébe, mint számos kisebb darabból összeillesztett tagolt, részletezett tömegek sora. A tér léptékéhez illeszkedő tömeg nem lenne ellentétben a mai *Fehérhajó utca* északi oldalán lévő nagyvolumenű épületekkel, vagy akár a *Városháza* tömegével. Egy belvárosi épület **nagyszabású léptékére** szükség van, hogy megnyugtató új térfalak alakulhassanak ki a *Szervita tér* keleti és északi oldalán, ezzel kiemelve a nyugati oldal épületeinek részletezettségét és a déli oldalon álló templom szoborszerű karakterét (különösen, ha második ütemben a templom „kiszabadítása” is megtörténik jelenlegi körbeépítettségéből.)

## 2.2 Kiindulás

- Az alapkonceptió kidolgozásakor az **ORCO Property Group**nak mint ingatlanfejlesztőnek döntésre kell jutnia azokban a kérdésekben, amelyek a fejlesztés számára a kockázatokat okozhatják. A **cél a kockázatok minimalizálása**, a termelési költség és a végtermék piaci értéke közötti differencia maximálásával egyidejűleg.
- Ez egy kétségkívül **komplex kérdés**, és nemcsak a piacgazdaság körülményei között szokásos elméleti megfontolások és gyakorlati következtetések összetett jellege miatt, hanem a továbbélő szocialista várostervezési környezetben, hatósági gyakorlatban történő elfogadtatása miatt is, ami elkerülhetetlenül **vitákhoz fog vezetni a fejlesztő, a hatóság és a városirányítás szereplői között.**
- A kockázatok egy részét így elsősorban nem piaci, pénzügyi vagy műszaki kockázatok képezik, így nem is kezelhetők piaci vagy műszaki módszerekkel. A kezdeti időszakban sokkal inkább **a projekt politikai kockázatai** határozzák meg a megvalósítás kereteit, korlátait.

- E politikai kockázatok kezelésére a két tervezési logika/rendszer közötti megértés elősegítésére - a **hídverésre** - olyan stratégiát javasoltunk, amely egy jól strukturált kommunikációs keretbe, folyamatba illeszti a tervezési eljárást. Ehhez meg kell határozni **hogyan, milyen folyamat során** akarjuk, tudjuk elérni azt a célt, amit a piaci logika mentén folyó tervezés, programozás meghatározott, kijelölt. Az érintett felek közötti kultúra áthidalására, a kölcsönös megértés előmozdítására a **kommunikáció főszerephez jut.**
- A **szocialista várostervezésben**, mivel a földnek nincs, nem volt értéke a tervező elsősorban esztétikai szempontok alapján határozta meg a neki - és a fölé helyezett szakmai zsűrinek - tetsző formai megoldást. Különböző divatok vagy irányelvek határozták meg az éppen divó városépítészeti formanyelvet. (lásd lakótelepek) **A városterméknek nem volt piaci kontextusa**, hiszen a tervezők kínálati piacra dolgoztak, azaz termékük nem realizálódott a piacon, a vevő nem „szavazhatott” azáltal, hogy nem vette meg. Az értéket az állam vagy az azt nagyon áttételesen képviselő többszintű szakmai zsűri mérte, ő fogadta el, ő volt a munka „piaca”. Ha tetszett a

zsűrinek (vagy elfogadta), akkor az megvalósulhatott függetlenül annak gazdasági termék-előállítási és keresleti értékesülési rentabilitásától.

- Ezzel szemben **a piaci gondolkodást a kereslet befolyásolja**, azaz a termék meghatározása során olyan termékpolitikai marketing szempontokat kell figyelembe vennie, amelyek alapján az értékesítés kockázatai minimalizálhatóak, a termék pozícionálható. Mindebből viszont kikövetkeztethetőek a termék tulajdonságai. Itt persze a funkcionális, technikai, fizikai tulajdonságok mellett a termék, ingatlan szimbolikus, esztétikai emocionális tulajdonságai is szerephez jutnak.
- Tekintve, hogy a korábbi szocialista rendszerből **örökölt, továbbélő tervezési, szabályozási rendszer** nem ismeri ezeknek a piaci szempontoknak a nagy részét, így azok nem is épültek bele a szabályozási tervekbe. Ennél is nagyobb nehézséget okoz, hogy a rendszer nem nagyon ismeri az alku folyamatot. **Statikus és merev**, „take it or leave it” módon működik, non kommunikatív rendszer. Csak módosításra van lehetőség, ami lassú, bizonytalan kimenetelű folyamat,



mert továbbra is egy „elefántcsonttoronyban” helyet foglaló zsúrinek kiszolgáltatott, személytelen aktusra bízta a közhatalmi/ (város)politikai döntést.

- Mivel nincs megoldási algoritmus, a lehetséges kombinációk száma túl nagy és ráadásul a hatásokat sem lehet egzakt módon kiszámítani, ezért egy **variabilis, kombinálható megoldás alapjait kell lerakni**. A döntésekben rejlő politikai kockázatok kezelését célzó stratégia kidolgozása során alkalmazni kell a scenárió-képzés módszerét. Elő kell állítani azokat a lehetséges alternatívákat, amelyek mentén a tanulási folyamat megszerveződik. Nem elég csupán építészeti formai variációkat kidolgozni, hanem éppen a piactervezési / terméktervezési folyamatot kell tudni kellően érthetővé, hozzáférhetővé tenni a közhatalmi szereplők számára. Az individuális döntést, amit a fejlesztő hoz le kell tudni fordítani a városi mikrokozmoszt mint egészet kezelni hivatott szakmai közélet illetve ezen keresztül a szakmai / várospolitikai zsúri számára.

Ennek keretében esetleg olyan kérdéseket is meg kell tudni egyszerűen világítani, mint:

- (i) Floor to land ratio (FAR) növekedése a központi helyszíneken (már a korábbi korokban az első átépítések idején is ható, besűrítítő logika) a terület reciklálásának magasabb költségei és a növekvő város külső területeinek relatív értéknövekedése okán.
- (ii) a privát fejlesztők versenyének hatását egyazon lokációért, azaz az lesz a nyerő, aki azon a helyen a legprofitábilisabb tud lenni, legjobban képes maximalizálni a termék létrehozási és értékesítési különbségét, és ezt képes esetleg a termék szimbolikus, emocionális tulajdonságaival, vagy közhatalmi partnerséggel, együttműködéssel megteremteni

Vagy egyéb a szabályozásban figyelembe nem vett, nem vehető szempontokat.

### 3. „Három lépés” stratégia

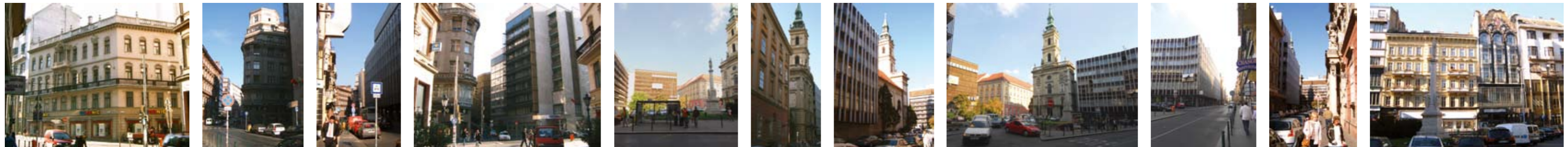
- A térmegújítás komplex programja **nagyobb feladat, mint** az eredetileg tervezett **elemi projekt**. Ezért megvalósítására feltehetően nem egyetlen lépésben kerül sor (nem „one

shoot” projekt). Különösen, ha a projektnek bele kell illeszkednie egy komplex térregenerációs programba, egy magas-minőségű városi tér (space) létrehozásának akcióprogramjába.

- Ez annyit jelent, hogy magának a **megvalósításnak több lépésben** kell történnie, a **tervezésnek viszont a teljes körzetre** vonatkozóan kell készülnie. Egy környezetére kiterjesztett tervben lehet választ adni mindazokra a kérdésekre, amelyekre eddig a város irányítása nem adott releváns válaszokat. Ehhez kiindulásként felhasználható a *Belváros Szíve pályázat*, illetve annak tanulságai, valamint az annak alapján készülő - sajnos főként közlekedésszemléletű - Tanulmány *(készül a Főmterv és a Teampannon gondozásában a volt főépítész megbízásából)*.
- Amennyiben a közösség oldaláról, a komplex problémahalmaz megoldásának igénye mentén közelítünk a feladathoz - azaz az épület megtervezéséhez - akkor célszerű, olyan tervet kidolgozni, amelyik eleve több lépésben tervezi

megvalósítani a teljes programot: az elemi épületprojektet és a körzet átfogó funkcionális, gazdasági és vizuális minőségjavítását.

- Itt a fő célként kijelölhető létesítmény, épület mellett meg kell határozni az épület létesítésével szinte egy időben kialakítandó **városi tér (itt place) kontextust**. Célszerű ennek megvalósítását összhangba hozni az épület létrehozásával. Már az első lépés kidolgozása során kialakítani a **partnerséget** a második szakasz megvalósítása érdekében. A körzetnek új energiát adó építmény és környezetjavító lépések eredményeként a harmadik szakasz megvalósítására is sor kerülhet, amire vonatkozó elképzeléseket a kezdeményező Mesterterv már tartalmazza. Vagyis a körzet reciklálása végül a harmadik lépésben teljesedik ki, akkor jön létre a **kívánatos jövő, a korszellemnek megfelelően működő magas minőségű városi térré való átalakulás**.
- Első lépésben a **nyilvánosság bevonásával** meg kell **határozni** azt a **várospolitikát** (policy) irányelvet, értékválasztást, ami alapján a tervezés



szilárd alapokon nyugodhat (ha mozog a kapu nem könnyű gólt lőni). Ennek a szilárd polícynak a birtokában, a Mestertervben válasz lehet a körzet egészének komplex regenerálására. Ebbe illesztve meghatározásra kerülnek az elemi projekt/épület reálisan elfogadható paraméterei: mindfizikai-építészeti, mindpedigamegvalósítás gazdasági, üzleti programja. Ezzel összhangban az esetleg szükséges **együtműködés keretei**, az **ORCO** és **más privát szektor** szereplők, valamint a **közsféra** (főváros, kerület, állam) között. (Ezt teszi lehetővé a Városrendezési Megállapodás) Végül mindezek fényében véglegesíthető az épület terve, illetve a környezet első rétegének, a megvalósítás második szakaszának terve.

- A **befektetői fejlesztés**, azaz a program harmadik lépésére akkor kerülhet sor, ha a Mestertervben elhatározottak **visszaigazolást nyernek** és az új építmény a feltételezetteknek megfelelően „viselkedik”, a **körzet piaci és társadalmi szempontból dinamizálódik**.

#### 4. Következtetések

- A városi struktúrát megragadva lehet kialakítani a **Szervita téri belvárosi körzet specialitását, egyben ebből, mint fundamentumból kibontani az épületet**, a létesítményt is. A terek sora, az egykori történeti Belváros lenyomatának gyalogos padozatként való megjelenítése adja azt a szerkezetet, ami megélhetővé teszi a városi múltat. A kontraposztot az új 21. századi épület jelenti, ami a maga globális funkcióival és (korszellemnek megfelelő) high-tech formálásával, designjával képes a múlt és jelen feszültséggel teli egymásra fedését, áthatását megragadhatóvá tenni.

- Ezzel a „**komplementer**” logikával egyben egy **fenntartható városfejlesztési idea is kiteljesedik**, lévén, hogy nem a formákat őrizzük meg, hanem a struktúrákat és a megváltozó funkcióknak, szükséglet-kielégítési módoknak, azaz a keresletnek megfelelően a formákat újítjuk meg. A humanizálás az emberek által intenzíven használt gyalogos szinteken történik oly módon, hogy az épület funkciói kiteljesedjenek, és ezáltal az új épület szervesen beépül a környező városszövetbe, szerkezetbe. Ez olyan fejlesztési impulzust közvetít a közvetlen környezetnek, oly módon értékeli fel a teljes körzetet, hogy várható a térstruktúra második fázisában a térszövet továbbfejlődése, a templomtér reciklálása.

- Mindez a **városi szerkezetjavítás** végül **visszahat az épület finansziális megtérülésére**, a bevételek növekedésére. Direkt profit mellett indirekt hasznokat is teremt: a térmegújítás társadalmi, a lakók és városhasználók számára létrejövő előnyei jól kommunikálhatóak és a döntéshozók pozitív döntését elősegítik. Egyben a közös érdek mentén a finanszírozásban is kialakítható olyan egyezség/együtműködés, amely a befektetési költségek csökkentését eredményezhetik. (EU források: Jessica is megpályázható)

#### 5. Javaslatok

- A városszerkezet elemzése alapján a **projekt definiálása komplex módon** kellene hogy történjen. Ez azt jelenti, hogy átfogó városregenerációs projektként kezelve nem „fog-híjként” kellene tudni definiálni.

- A projekt megvalósításának esélyét jelentősen növeli, ha nem csupán önmagát a projektet tervezik, hanem a **projekt a befogadó környezettel**, a gyalogos térstruktúrával **együtt kerül megtervezésre**.

- A belvárosi struktúra lépésről-lépésre történő megújításához, egy történeti belváros regenerációhoz ütemezett újjászületéséhez szükséges **átfogó akció-tervbe illesztve** kell történjen a **projekt meghatározása, kommunikálása és megtervezése**.

- Magának a **projektnek** a megformálása és egyben a projekt megtérülése **ennek a filozófiának a mentén lehet sikeres**. Ez azt jelenti, hogy egyidejűleg, egymással összehangoltan kell, hogy megszülessen egy **„boldog befektető” és „boldog embereknek”, ezáltal „boldog döntéshozók”**.

- Ehhez a **közösség, a városhasználók, és az őket képviselni hivatott irányítók értékválasztásait**, kiemelten a környező/befogadó városi terek fenntartható létrehozását és a **befektető értékválasztását** (üzleti-pénzügyi megtérülés) kell tudni **összhangba hozni**.

- Így **nem egy építészeti formai javaslat lesz a tárgyalás platformja, hanem egy szélesebb, kiterjedtebb várospolitikai egyezség**, amely részben üzleti másrészt városépítészeti és építészeti döntéseket kell tartalmazzon, feloldva ezekben a csak építészeti megközelítést.

- Éppen ezért a **körzet/terek megújításával**, modernizációjával kapcsolatos **társadalmi igény definiálása** elsődleges fontosságú, hogy meghatározható legyen milyen feltételekkel jöhet létre az a komplex körzetmegújító akció, amelyben a városirányítás érdekelt.

- Ehhez **együtt** szükséges a **városépítészeti és építészeti javaslatokat kidolgozni és egyeztetni**, mert ekkor a két szempont és érdek **egyetlen szemponttá és érdekké ötvöződhet**.

## A Szervita tér és az építészet

A város a terek körül helyezkedik el. Ezáltal válnak a terek és környezetük a város szignifikáns részeivé. A tereket a környezetük mellett funkcióik is specifikálják. A tereket befoglaló, létrehozó épületek, illetve az épületeknek a funkciói, vizuális egyediségük/egyéniességük, designjuk minősége, az épületek vagy/és tárgyak (szobor, utcabútor víz, etc.) jelentése, szimbolikája, történeti vagy éppen jövőbe mutató identitása emeli ki a teret a városi szövetből, az egész környezeti kontextusból.

Az építészeti formálás és a jól megcsinált „berendezési” tárgyak teszik lehetővé, hogy a teret és környezetét analóg módon definiálhassuk. Sőt, ezek adnak neki formát és alakot. Az épület mint a tér része jelenik meg. A tér az épülettől kap identitást. Legyen az a Rózsavölgyi, vagy a Szervita templom, illetve egy új 21. századi szimbolikát magáénak valló épület.

Az építészeti stílusok megítélésben ma tapasztalható elbizonytalanodás és a városi épületekkel, terekkel kapcsolatos alkotó szakmai és társadalmi párbeszéd hiánya nem lehet akadály a 21. századi építészet alkalmazásának, egy korszemnek megfelelő vizuális kultúra építésének a belvárosban, a Szervita téren.

# Jegyzetek

A SZERVITA TÉR RENESZÁNSZA - városbeszélgetések



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Jegyzetek

A SZERVITA TÉR RENESZÁNSZA - városbeszélgetések



Blank lined area for notes, consisting of 20 horizontal dotted lines.

# Jegyzetek

A SZERVITA TÉR RENESZÁNSZA - városbeszélgetések



Blank lined area for notes, consisting of 20 horizontal dotted lines.

# Jegyzetek

A SZERVITA TÉR RENESZÁNSZA - városbeszélgetések



szakmai partner



**ECORYS Magyarország Kft.**

H-1114 BUDAPEST, Kemenes u. 6

Tel./Fax: +36-1-266 24 82

[ecorys.hu](http://ecorys.hu)

member of **ECORYS** ▲ Group

