

ELAVULT VÁROSRESZEK REHABILITÁCIÓJA

A régi lakóegységek rekonstrukciójának elvileg két útja van, bár éles határ nem vonható közöttük. Az egyik a területnek teljes, vagy csaknem teljes új-jáépítése. Ez rendszerint a belső városszerkezet megváltoztatásával jár, még akkor is, ha értékes, használható elemeinek megtartására törekszünk. Ez azokban a városrészekben jogosult, amelyek olyan mértékben elavultak, hogy épületeik zöme a lakásigényeknek már nem felel meg, korszerűsítésük gazdasági és műszaki szempontból indokolatlan. A tömeges lakásépítés érdekében ma Budapesten még elsősorban ezt az utat követjük. A rekonstrukció példái: Óbuda központjának folytatásban levő átépítése, Újpest-Rákospalota, a külső Józsefváros rendezési tervei érzékelte-
tik, hogy a megmaradó és az újonnan létesülő részek közötti kapcsolat biztosítása — műszaki és társadalmi szempontból — ilyen esetekben is a legnehezebben megoldható feladatok közé tartozik.

Másként áll a helyzet azokban a városrészekben, ahol az épületállomány zöme még olyan értéket képvisel, hogy a teljes rekonstrukció — legalábbis a tervezés távlatában — nyilvánvalóan irreális. A beépítés módja itt is elavult, az épületek egy része igen rossz állapotú, sok a korszerűtlen, felújításra nem alkalmas lakás. A lakosságellátó intézmények és létesítmények — iskolák, óvodák, gyermekjátshelyek, üzlethálózat stb. — ugyancsak nem felelnek meg a követelményeknek sem mennyiségi, még kevésbé mi-

nőségi szempontból. Növekvő súllyal jelentkeznek a közlekedési igények is, s a szükséges parkolóhelyeknek a töredéke sem biztosítható.

Mindenek az a következménye, hogy megindult a lakosság előregedésének folyamata. Megfelelő beavatkozás nélkül ez a folyamat fokozódik, a slumképződés veszélye is fenyeget. Ugyanakkor — városszociológiai felméréseink tanúsága szerint — a lakosság nagymértékben ragaszkodik környezetéhez, annak sajátosságaihoz, városiasságához, a központhoz való közelségéhez. (Természetesen nem a mai lakáskörülményekhez.)

Korszerű lakótelep — régi városrészben

Ezekenél a városrészeknél a rekonstrukció olyan módját kell megkeresnünk, amely a meglévő városszerkezetet maximálisan figyelembe veszi, az új építkezéseket a meglévő kerettel összehangolja, illetőleg a megtartott épületeket a korszerűsített városrész egészébe beilleszti. Ezt a módszert nevezi a nemzetközi szakirodalom a városrész rehabilitációjának vagy revitalizációjának.

A rekonstrukciónak ezt az útját nálunk gazdasági szempontok is indokolják. Ismeretes, hogy az épületek felújításának üteme nem tud lépést tartani avulásukkal. Az ún. „felújítási forgó” időtartama több mint kétszerese a megengedettnek. Jelentős javulásra a munkaerőhiány és egyéb nehézségek miatt nem lehet számítani. Ha a helyzetet alapvetően nem változtatjuk meg, az épületállomány további romlása elkerülhetetlen. A megoldás csak az lehet, hogy már most kiválasztjuk azokat az épületeket, épületesoportokat, amelyeknek megtartása, folyamatos felújítása és korszerűsítése indokolt, és azokat, amelyeket a közeljövőben, vagy nagyobb távlatban bontásra

javasolunk. A feladatot megkönnyíti, hogy számításunk szerint az ún. „mennyiségi lakáshiány” Budapesten 10–15 éven belül megszűnik. Ezáltal az egészségtelem, meg nem felelő méretű és elhelyezkedésű lakások feleslegessé, egyben értéktelenné válnak.

A „rehabilitáció” lehetőségét, sikerét az dönti el, hogy tudunk-e olyan tervet készíteni, amely az értékes épületek zömének megtartásával, az elavultok elbontásával a lakosság számára megfelelő életkeretet biztosít és — a gazdaságossági és technológiai szempontok figyelembevételével — folyamatosan megvalósítható és tovább fejleszthető.

Olyan átépítést kell végrehajtani, amely korszerű lakáskörülményeket nyújt mind a megmaradó, mind az újonnan épülő lakásokban. Lehetővé teszi az ellátó intézményekkel, parkolóhelyekkel, szabad területekkel, játszótérrel kapcsolatos igények kielégítését, egyezővel egyesíti magában az új lakótelepek és a belső városrészek előnyeit, hátrányait nélkül. Meggyőződésem, hogy a „rehabilitáció” sikeres megoldásán múlik: elkerülhetjük-e a világ számos nagyvárosában tapasztalható visszaszármazást, a belső városrész leromlását és elnéptelenedését.

Úgy vélem, ebből a szempontból előnyös a helyzetünk a kapitalista nagyvárossal szemben, ahol a több-lakásos házak magántulajdona igen nagy nehézséget jelent. A szakirodalomban található publikációk szerint az otáni rehabilitációt elsősorban a kisajátítási lehetőségek döntik el. A javaslatok többsége egy részterület folyamatos kicserélését és teljes átépítését tartalmazza, ily módon állandó ellentmondás keletkezik az átépített és a még ki nem sajátított területek között.

A belső Józsefváros átépítése

Az alábbiakban két budapesti tanulmányterv alapján leszűrődött néhány tapasztalatról számolok be. Az egyik a belső Józsefváros öt tömbjére, a másik a Belváros déli részének hét tömbjére vonatkozik. Természetesen ezek a viszonylag kis területre kiterjedő tanulmánytervek végső következtetések levonására még nem alkalmasak, de talán első lépést jelentenek egy eddig nagyrészt járatlan úton.

A jelenlegi állapot vizsgálata során a meglévő épületeket három csoportra osztottuk. **Bontandóknak** azokat az épületeket tekintettük, amelyeknek felújítása avultságuk, rossz állapotuk miatt nem indokolt, ezért 5–10 éven belül bontásukra számítani lehet. A második, „távlatban bontandó” csoportba azokat az épületek kerültek, amelyekről feltételezhető, hogy a mennyiségi lakáshiány megszűnése után már nem jelentenek számba vehető értéket. Ide soroltuk általában a 3–4 szintes, szűk, körülpített udvarú épületeket. Egyszerű felújításuk — amennyiben erre van kapacitás —



A belső Józsefváros egyik rekonstrukcióra szoruló tömbje

(Folytatás a 8. oldalon)

Elavult városrészek rehabilitációja

(Folytatás az 1. oldalról.)

még megengedhető. Végül megtartandó, illetve megtartandóként vettük számításba az olyan épületeket, amelyek megfelelő korszerűsítéssel a jövőben is értéket képviselnek, akár értékesebb műszaki állományuk, akár építészeti, városképi megjelenésük miatt. Az arányok érzékeltetésére megemlítjük, hogy a belső Józsefváros vizsgálata során 110 épületből 29-et soroltunk a bontandó, 25-öt a

sére megemlítem, hogy tanulmánytervünk a belső Józsefváros öt tömbjében a bontandó épületekben 879 lakás, a megmaradó épületek földszintjein 308, tehát összesen 1187 lakás bontásával, ezzel szemben 916 új lakás építésével számol. A mai laksűrűség 571 fő/hektár. A terv szerint — lakásonként 2,60 fővel számolva — a laksűrűség a rehabilitációs területen 460 fő/hektárra csökken.

Kísérleti tervezésünk során

ne valamilyen különleges sajátossága. A Mária utca környéke például a kisipari műhelyek egyik központja, a Makarenkó utcára az oktatási intézmények és diákszállók jellemzők. A rehabilitáció során ezeket a sajátosságokat messzemenően figyelembe kell venni.

A városrehabilitációnak közlekedés szempontjából kétségtelenül legnehezebb problémája a gépkocsiparkolók elhelyezése. Kétszintes parkolók létesítésével — amelyek az épületek és az udvarok egy részének földszintjét és alagsorát is igénybe veszik — a lakások 2/3-a számára 1—1 gépkocsit, tehát 100 lakásra 66 gépkocsit tudunk terveinkben elhelyezni.

A megvalósítás lehetőségei és akadályai

Bár terveink és számításunk szerint a belső városrészek rehabilitációja mind társadalmi, mind gazdasági szempontból kívánatos, illúzió volna, ha azt képzelnék, hogy Budapest elavult tömbjeinek átépítése a fenti elvek szerint rövid idő alatt bekövetkezhet. Nézzük az akadályokat!

Sok az avultabb városrész, ahol sokkal gyökeresebb beavatkozásra, teljes vagy csaknem teljes rekonstrukcióra van szükség. Erre a lakásviszonyok javulásával párhuzamosan, folyamatosan kerülhet csak sor. Más városrészek példánkmal kedvezőtlenebb képet mutatnak. Sok esetben a rehabilitáció csak nagyobb áldozattal, a lakásszám jelentős csökkenésével hajtható végre. A lakáshelyzet is korlátozza a bontható lakások mennyiségét. Végül építőipari kapacitásunk korlátozott volta nehezíti a rehabilitáció végrehajtását. Bár terveinkben kimutatjuk, hogy az egymás mellett kialakuló szélesebb foghíjsávokban korszerű technológiájú épületek építhetők, nyilvánvaló, hogy a lakáshelyzet jelentős megjavulásáig az építőipar a lakásépítést a nagyobb, egységesen beépíthető területekre igyekszik koncentrálni.

Ha így áll a helyzet, mi a teendőnk annak érdekében,

Több ízben hallottunk olyan panaszt, hogy egy-egy vállalat eladósodása végighullámszott a szállító üzemek egész során, és jó néhány, egyébként vértlen vállalat volt képtelen eleget tenni fizetési kötelezettségének, mert maga sem tudta követeléseit behajtani.

Mindez nem nagyon kellemes dolog, de gyakorlatilag alig van olyan ország a világon, ahol hasonló helyzet ne fordulna elő. Nagyobb baj azonban az, hogy néha olyan vállalatok sem fizetnek, amelyeknek erre módjuk és lehetőségük volna, mivel a pénz értéke megnőtt, és sokszor „érdemes” adósnak maradni.

Ezek a vállalatok csak a maguk önös és pillanatnyi érdekeit tartják szem előtt, nem gondolva arra, hogy éppen a továbbgyűrűzés miatt milyen kellemetlen következményekkel jár ez máshol, s milyen furcsa helyzetbe hoz olyan üzemeket, amelyek szállítási kötelezettségeiknek pontos időben eleget tettek.

Természetesen megvannak a jogi és pénzügyi eszközök ahhoz, hogy ezeket a vállalatokat pontos fizetésre kényszerítsék, de köztudott dolog az is, hogy nálunk az esetek többségében még mindig a szállító van kedvezőbb helyzetben, s nem biztos, hogy éppen a hitelező vállalat mer is élni a rendelkezésére álló jogi vagy akár pénzügyi megtorlással.

A fizetni köteles vállalatok vezetőinek érezniük kell azt, hogy fizetési kötelezettségeiknek idejében és hiánytalanul eleget kell tenniük, mert ezt ma feltétlenül megköveteli gazdasági életünk. S ha a hitelező fél az erősebb eszközöktől, megfelelő figyelmetetést intézhet hozzá az irányító szerv is.

hogy meglévő, sűrűn beépült városrészeink további leromlását elkerüljük?

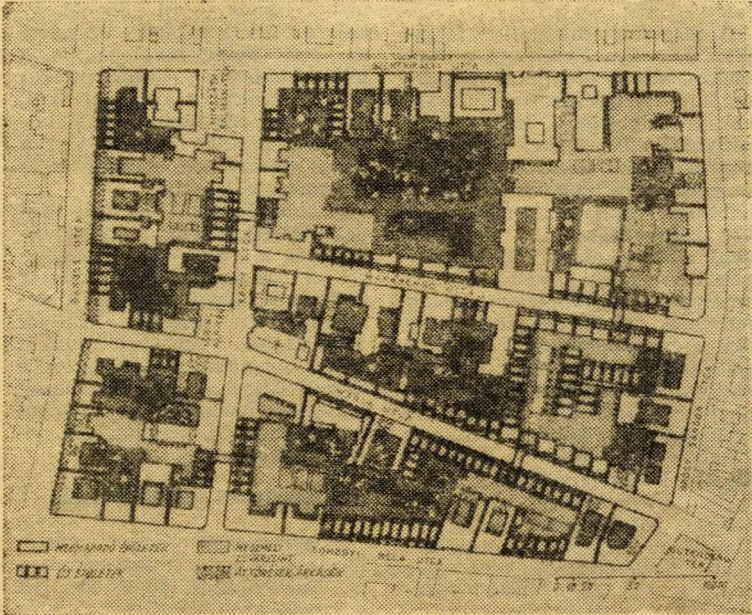
A város egész belső területére, részletes vizsgálatok alapján, folyamatos, ütemezett végrehajtásra alkalmas rehabilitációs terveket kell készíteni. A felújítási, korszerűsítési tevékenységet mindenekelőtt a tervek szerint távlatban is megtervezhető épületekre kívánatos koncentrálni.

Ha valamely épület bontására sor kerül, az így keletkező foghíjat csak a tömbrehabilitáció keretében, ennek részeként szabad beépíteni, nem kell félni az ideiglenesen szabadon maradó tűzfaltól. Az esetenkénti beépítésnél helyesebb a foghíj-

nak ideiglenes gépkocsiparkolóhely vagy gyermekjátszóter céljára való felhasználása. Ha a tömb átépítése csak nagyobb távlatban esedékes, az is elképzelhető, hogy szétszedhető, ideiglenes épületekben helyezük el a feltétlenül szükséges ellátási létesítményeket.

Végül mindenképpen kívánatos egy-két tömb vagy tömbcsoport rehabilitációs átépítésének mielőbbi végrehajtása. Az ebbe fektetett kapacitás és anyagi ráfordítások bőven megtérülnek abban a tapasztalatban, amit az ilyen kísérleti építkezés az egész város jövője számára jelent.

PREISICH GÁBOR



A belső Józsefváros öt tömbjének rehabilitációs terve

távlatban bontandó, 56-ot a megtartható kategóriába. A tervezés folyamán a besorolás kisebb mértékben változott: az egyes épületek sorsát végeredményben állapotuk és a városrendezési terv szempontjai együttesen dönthetik csak el.

Kezdetől fogva nyilvánvaló volt, hogy a szükséges szabad területeket általában a tömbök belsejében kell biztosítani. Ehhez az adottságok a vártnál nagyobb mértékben megvoltak. Épületbontások, udvari szárnyak földszinti áttörése, kerítésfalak elbontása számos lehetőséget nyújt meglévő, de különálló fásított udvarok egyesítésére, a tömbön belül összefüggő gyalogos kapcsolat létesítésére. A tervezés során irreálisnak bizonyult az a harmincas években kialakult elképzelés, amely a meglévő épületek udvari szárnyainak elbontásával keretes jellegű beépítést kívánt létrehozni. A megtartandó épületek egyes részeinek elbontása — megállapításunk szerint — a gazdasági-műszaki szempontok mérlegelésével csak kivételes esetekben indokolt. Az avult épületek bontásával szabadon maradó tűzfalak homlokzatosításával, egyoldalt kinyíló udvarokkal a lakások megvilágítását meg lehet javítani.

Természetes, hogy megvilágítás és benapozás szempontjából a belső városrészek rehabilitációja során nem állíthatunk fel olyan követelményeket, mint amelyeket a normatívák új lakótelepeknél előírnak. Ezért megkíséreltük egy feltétlenül betartandó minimum meghatározását, amelynek lényege, hogy a beépítés a legelső emelet parapetszintjétől számított 1:1 légtérarányt semmilyen címen, tehát a szomszéd épület párkánymagasságához való csatlakozás címén sem haladhatja meg. A lakások megvilágításának javítására az ablakfelületek növelését javasoljuk ott, ahol 2:1-nél kedvezőtlenebb a légtérarány.

Ezek a követelmények egyben azt jelentik, hogy a megmaradó épületekben is megszűntetendők mindazok a lakások, amelyeknek megfelelő megvilágítását nem lehet biztosítani. Mindenekelőtt a jelenlegi földszinti lakások megszüntetése indokolt. Ez egyben az udvarok szabad területként való felhasználását segíti elő.

Lebontandó: 1187 lakás

A bontási szükségletek és építési lehetőségek érzékelteté-