

Foghíjsorsok, mai lehetőségek

Légvárak a grundokon?

Budapesti foghíjak. Háborús sebhelyek, tűzfalak közé ékelődő üres telkek a város központjában, a főútvonalak mentén. Négy éve, amikor sorsukról érdeklődtem, a szakemberek szinte egyöntetű válasza az volt: *nincs pénz a beépítésükre, egyelőre várni kell.* Néhány közismert foghíj rendezési terve mindenesetre elkészült. Megcsodálhattam a Kálvin téri telkek helyére álmódott épületeket és hirt adtam további foghíjak közeli eltüntetéséről. Aztán — nem történt semmi, illetve csak annyi, hogy a tervek időközben elavultak, s néhány akkortájt még álló, rozoga épület lebontásával még hiányosabbá vált a Belváros fogsora. Nemrég azonban újra megmoccant valami. A Fővárosi Tanács beruházási, valamint városrendezési és építészti főosztálya jelentést készített, amit a Hazafias Népfőnt budapesti bizottsága széles szakmai fórumán megvitatott.

Rozzant házak között

Locsmándi Gábor, a Budapesti Műszaki Egyetem városépítési tanszékének adjunktusa, a téma alapos ismerője is részt vett a népfőntbeli vitán.

— Ha a fogorvos egy műfogat ültet a számba, előbb megvizsgálja a szomszédos fogakat, vajon képesek lesznek-e az új fog megtartására. Az üres telkek beépítésének sincs értelme, amennyiben a környező, esetleg leromlott állapotú házakkal nem történik semmi. Hiszen előfordulhat, hogy tízhusz év múlva éppen az új ház akadályozza majd a terület rendezését. Pest Belvárosa a világon egyedülállóan *sűrű beépítésű.* Nagy telkek, kis udvarok, kevés és szűk utca — a régi üzleti érdek hiteles tükröződése. Az üres telkek gyakran teljesen rozzant házak közé ékelődnek. Beépítésük többé kerül a teletszerű építési módoknál, ám itt közművesítéssel, iskolák, bölcsődék létesítésével nem kell számolni. Ez feltétlenül csökkenti a költségeket. A főútvonalakon a zaj miatt nem érdemes lakásokat építeni, a mellékutcaiban azonban a lakásépítés versenyképes lehetne.

— A főútvonalak jobban szem előtt vannak...

— Valóban. De ide inkább irodaházakat, idegenforgalmi és vendéglátóipari létesítményeket kellene építeni. Irodaházra viszont évek óta *építési tilalom* van érvényben. Persze, erre is vannak kivételek.

— Mi lenne, ha foghíjbörzékét

rendeznének, s a szabad telkeket árverésre bocsátanák?

— Jó ötletnek tűnik, csak nem biztos, hogy a jelentkező cégek rendelkeznek-e annyi pénzzel, amennyiből az ilyen telkek beépíthetők. A másik gond a kivitelezés. A foghíjbeépítésnél az építőknek nincs elegendő hely a felvonulásra, ami jelentős többletköltséget okoz. Az építőipar a pernyi pontos szállításra ma még ritkán képes. Építési technológiákban viszont nincs hiány.

Csak drágán lehet?

— Az egyedileg tervezhető szerkezetek mellett alkalmas-e a panel is foghíjbeépítésre?

— Igen, bár az előbbieknél többé kerül. A Vadász utcában egy nyugdíjsház épül ezzel a módszerrel, négyzetméterenként 16 ezerért. A panel alkalmazása azonban korlátozott, mivel a házigyárak jelenlegi lehetőségei a foghíjbeépítés változatos igényeinek keveset elég szegényesek.

Az építők többsége *vonakodik*, kevés a beruházó, s eközben sorra szalasztjuk el a lehetőségeket. A Kálvin téren meg a Blaha Lujza téren éktelenkedő üres telkeket is a metróépítéssel egyidejűleg kellett volna beépíteni. Most már újabb bontásra, forgalomelterelésre és sokkal több pénzre lenne szükség. Úgy tűnik, ma már okosabban építünk. Példa rá a most épülő Marx téri áruház.

Láng Tivadartól, a Fővárosi Tanács városrendezési osztályvezetőjétől a városképileg nagy jelentőségű, frekvenciált telkek sorsáról érdeklődtem:

— Értékes területekről lévén szó, megfelelő, városképbe illő tervek hiányában *nem sürgethetjük* beépítésüket. Pontos a leendő épület funkciója is. Az Astoriával szemben levő sarokra pár éve áruházat terveztek. Erre a célra azonban első Nemzeti Színházunk helye nem alkalmas, mivel az áruszállítás csak különleges nehézségekkel lenne megoldható. Az ideális az volna, ha az ELTE építkezne ide, de az egyetem rekonstrukciója is húzódik, s még nem tudni, vajon igényt tartanak-e a telekre. A Baross téren a Park-szálló melletti foghíjat hiába kínálgattuk, pedig egy olcsóbb szállónak kiválóan megfelelt volna. A József Attila utca és a Bajcsy-Zsilinszky út sarkán levő telekre *Finta József* készített irodaháztervet, de a beruházók viszályleptek, így itt is szabad a gazda. Csakúgy, mint a sokat emlegetett Kálvin téri telkek esetében; ezekre szintén nincs vevő. A

Rákóczi út 66. alá rendőrségi épület kerül, az Aranykéz utcába pedig parkolóház. E célra egyébként minden foghíj alkalmas. Egy kocsiallás azonban a mai árakon 300 ezer forintba kerül, és ezt a beruházók érthető okokból nem vállallják. A költségek a nehézséges, vasbeton-építési módból adódnak.

Csak összehasonlítául: Angliában előre gyártott rámpákból és födémpanelekből *néhány hónap alatt* 8–10 emeletes, vázszerkezetes garázsokat emelnek. Licencvásárlással vagy saját fejlesztéssel ez itthon is megvalósítható lenne. No de érdeklődünk a további telkek felől. A Madách téri földszintes üzlet sor helyére több terv is készült...

— A terület nagyáruháznak, a szállítási gondok miatt, nem alkalmas. A Városháza bővítésére pedig egyelőre nincs lehetőség. Építkeznek viszont a Fő utcában, ahol külkereskedelmi székhez nyílik. A Széna téri tűzfalak már csak a Moszkva tér végleges rendezésével tűnhetnek el, a Városliget több tucatnyi üres telkét pedig a Várpalota teljes újjáépítése után hasznosítjuk.

Váci utcán, Váci utcán...

Ez ugyan *luxusnak* tűnhet, hiszen e terület az építkezés műszaki nehézségeitől eltekintve, *ideális lakóterület* lehetne. Nem úgy, mint a Váci utca, ahol ki tudja még meddig éktelenkedik világcsúfjára a két, egymással feleselő foghíj. A Váci utcai üzletközpont története különben is *mintapéldája* az üres telkek kálváriájának. A Régiposta utca sarkán levő harmadik telekre először célcsoportos állami lakásokat terveztek, de kiderült, hogy egy-egy otthon másfél millióba kerülne, amiből három másikat építhetnének. Ezután OTP-házra gondoltak, de az OTP, amely korábban még buzgó foghíjbeépítőnek számított, a lakások értékesítésének várható nehézsége miatt, *nem vállalkozott.* A következő elképzelés szerint lottóház épült volna, de végül is a már készülő házban irodák lesznek, a földszinten és a galérián Aranypók kisáruházal. A mostohább sorsú két másik telekre tervezett épületeket a korábbi elképzelésekben világvárosi mintára, fedett presszóhíddal kötötték volna össze. Hogy ebből mi lesz, ma még nem tudni. Az azonban kétségtelen, hogy a foghíjbeépítésnek *jövője van.* Még akkor is, ha házak helyett ma még jobbak csak légvárak épülnek a grundok helyén.

Palugyai István