

A MAGYAR ÉPÍTÉSZ KAMARA TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSTERVEZŐI TAGOZATÁNAK ÖSSZEFOGLALÓ SZAKVÉLEMÉNYE

BUDAPEST, V. KERÜLET,
BÉCSI UTCA 10. (HRSZ 24437), BÉCSI UTCA 8. (24439 HRSZ), BÉCSI UTCA 6. (24438 HRSZ),
BÉCSI UTCA 4. (24415 HRSZ) BÉCSI UTCA 2. (24413 HRSZ)
BÉCSI UTCA (24416), (24440) HRSZ KÖZTERÜLETEI, DEÁK FERENC UTCA (24427/2) HRSZ KÖZTERÜLETRE
VONATKOZÓ
A TELEK BEÉPÍTÉSÉVEL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK TISZTÁZÁRÁSA szolgáltató
ELVI ÉPÍTÉSI ÉS BONTÁSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓRÓL

Fejlesztő: IMMOBILIA REALESTATE DEVELOPMENT KFT.

**Tervező: Foster and Partners Iroda London > Prof. Stefan Behling, Darron Hayloxk +
Magyar Partner tervezőiroda: Pálffyarchitects
Pálffy György vezető tervező és Görbicz Máté építész**

A szakvélemény elkészítésére a MÉK elnöke kérte fel a tagozatot. A szakvélemény készítői mindenekelőtt rögzítik, hogy a megkapott tervdokumentációt kevésbé tervek, mint inkább „projekt előkészítő tájékoztató füzetnek” tudják értékelni, mert:

- a részletes szakmai értékeléshez számos tervi megoldásában hiányos, ezért nem ismerhető meg a projekt teljes körűen;
- vázlatszerű tervrajzai helyenként nem felelnek meg a valóságnak, ennél fogva egyes arányok félreértelmezhetők ill. félrevezetőek;
- alapvető félreértések fedezhetők fel az elképzelésekben nyilvánvalóan helyi ismerethiányból adódóan;
- a bontási javaslatokkal összefüggésben semmilyen értékvizsgálat, adat nem található.

A szakmai csoport az alábbi szempontok alapján értékelte a megismert dokumentumot:

- fejlesztői szándék,
- közérdekűség, közcélúság,
- működtetés,
- karakter- és értékvédelem,
- városkép,
- szabályozási környezet.

• A FEJLESZTŐI SZÁNDÉK ÉRTÉKELÉSE

A véleményezőik alapvetően támogatni kívánják minden olyan fejlesztést, mely a város bármely részén értéket hoz létre, helyrebillent eltorzult helyzeteket, így a belváros minőségének emelésében való részvétel és az igényesség megmutatkozását is. A világhírű külföldi építésziroda meghívása is ezt a célt kívánja szolgálni. Mindezen szándékok elismerése mellett úgy véljük, hogy ez és bármilyen fejlesztés feleljen meg a hely komplex értékének, szellemének és ezt a szakmai vélemény készítői szó szerint is értik, mivel a Belváros nem csupán „Budapest szíve”, de egyben „Magyarország szíve” is, értelemszerűen beleértve ebbe a Budai oldal történelmi negyedeit is.

• KÖZÉRDEKŰSÉG, KÖZCÉLÚSÁG

A fejlesztések akkor érik el a teljes célt, ha azon kívül, hogy megfelelnek a tulajdonos elképzeléseinek, emellett a közérdeket is szolgálják, de legalábbis nem sértik.

A tervezett épületkomplexum működését alapvetően meghatározó gépkocsival történő megközelítés és elhagyás – a nagyságrendre is tekintettel – a közérdek sérelmével jár, hiszen a parkolás és a gazdasági kiszolgálás érdekében a „köz területéből” vesz el jelentős értékes területszakaszokat, ezért vitatható megoldás a Szervita tér gyalogosok számára biztosítandó területéből kihalásolt lejáró, illetve az Erzsébet

téri park rovására kialakítható felhajtó elhelyezése is. Távlatilag problematikus lehet, ha a tágabb közösségeket szolgáló közterületeket egyes telkek egyedi, de időben változó beépítésének alárendelik, ezzel korlátozva a környezet térbeli és időbeli fejlődését.

Ez a közterületi felszín csökkentő, abból „elvevő” javaslat nem ellentételezhető vagy helyettesíthető azzal, hogy az épületkomplexum „magába fogad” olyan közhasználatra átadott területeket a földszinten és a tetőkerti szinten, amelyek nyilvánvalóan kereskedelmi- vagy vendéglátási üzleti szempontból értékesek, nem vitatva az így teremtett helyzeti potenciál megnyilvánulásának, kialakításának igényességét.

(A kerületi szabályzatban a közterület alá való garázsszinti kinyúlás megengedése a parkolás támogatása érdekében történt és nem üzleti célból, ezért itt ismét közérdek csorbulása érhető tetten a -1-es kereskedelmi szint kinyúlása miatt.)

- MŰKÖDTETÉS – BIZTONSÁG

A megközelítés problémájáról már szoltunk. A garázsszint kinyúlása mellett a biztosítandó közművek elhelyezéséről nem esik szó, a bemutatott metszet nyilvánvalóan nem helyettesítheti a részletes elemzést, mivel nem alkalmas jelen állapotában az értékelésre.

A működtetés mellett a biztonság kérdését is feszegeti a javaslat, mivel a magasház (OTÉK fogalomértelmezés szerint: 30 m-t meghaladó legfelső építményszint) tűzrendészeti kérdései összefüggnek a mentési megközelítési kérdésekkel, pontszerű- és tengelynyomással stb. de nyilvánvalóan ezek megtervezése még nem történt meg.

A működéshez tartozik még, hogy nem támogatandó az a törekvés, miszerint egy teljes kereskedelmi szintet a terepszint alá visz a terv, mivel a belváros evidenciája kell legyen a minőségi kereskedelem, az utcáról vagy a belső földszinti kapcsolatú passzázsról való közvetlen bejárás és nem pinceszintre vitt 'mall' jelleg.

- KARAKTER ÉS ÉRTÉKVÉDELEM

Az értékvédelem több síkon teszi fel kérdéseit a területen.

A Belváros olyan kiemelkedő kultúrtörténeti része, magja a városnak, ahol csak a meglévő értékekből kiinduló fejlesztés támogatása szolgálhatja a közérdeket, nem lehet tehát cél az épülettömegeket, a tömb és telekstruktúrát generálisan befolyásoló, átértékelő beavatkozás, az azt támogató fejlesztés.

- városszerkezet

Történeti kialakulás szempontjából a városfal a Deák Ferenc utcától délre eső teleksor határán haladt, tehát itt a két tömb összekötése eleve városszerkezeti ellentmondással terhelt, de ez elsősorban várostörténeti kérdés és városfilozófiai szintű válasz is adható rá. Ennek ellenére ezt a történeti rétegződés tagadásának is fel lehet fogni, ebből fakadóan nem tartjuk mindenképpen támogatandónak, de ez egy hosszabb elvi szintű fejtegetést igényelne.

- telekstruktúra

Nem tartjuk szerencsésnek – ugyanakkor megfelelő építészeti érzékkel való kezelés mellett nem kell feltétlenül kifogásolni – hogy több telek egyszerre válik egy közös projekt részévé. A tervezők rögzítik, hogy az épületek kialakítása most inkább illusztratív és nem lényegi, tehát ettől még kedvező kialakítású eredmény is születhet. Itt nem kiáltanánk feltétlenül ortodox telekhatár megjelenítésért, viszont a megfelelő tagolás feltétlenül elvárható.

- értékes épületállomány

Nagyobb problémát látunk abban, hogy az épületkomplexum csak akkor tud kiteljesedni, ha mind az öt épület elbontása megtörténik. Ennek eredményeként két olyan érték is eltűnik, mely a Belváros és Lipótváros határán két építészettörténeti korszakot jellemez, ráadásul egy történeti környezetbe ültetett iskolapéldájú épület elvesztésével is járna.

A hatvanas években épült Gulyás Zoltán épület építészeti értékei miatt is jelentős, de városrendezési szempontból inkább a környezetbe való illesztése, a környezethez való igazodása a meghatározó érték. Az épület egy olyan korban jött létre, amikor ez sem politikailag, sem a kor építészeti szemléletében nem volt tipikus. Szép példája annak, hogyan kell viselkedni, ha „úri házba lépünk”. A határozottság mellett a szomszédok tisztelete és a köz, az utca, a túloldal tisztelete is megjelenik az épület gesztusaiban. Védeltségé nincs, de ezen egyedi helyzete és kvalitásai miatt 2004-ben a helyi szabályozás még védelemre javasolta.

A Fischer-ház fővárosi egyedi védelem alatt állt 2010. áprilisig, törölték a védelmi listáról. Itt a belvárosi történeti területen minden ház önmagában is értéket jelent. Egy szelet abból a múltból, mely ezt a finom rétegződésű városrészt eddig alakította. A szakértők véleménye ugyan megoszlik abban, hogy védelme mennyire indokolt, de tény, hogy a meglévő épületállomány sokkal finomabb kezelést érdemel és igényel a történeti városrészben, szemben az „egyszerű bontással” létrejövő építési terület kialakításának igényével.

Egyetértünk abban, hogy védett épület védettségi visszavonása, majd elbontása és a telkek összevonásával a történeti belváros léptékétől idegen projekt megvalósítása veszélybe sodorhatja Budapest világörökségi értékőrző hírnevét, ezért javasoljuk és kérjük e két épület megtartásának alapvető koncepcionális megfontolását.

• VÁROSKÉP, LÁTVÁNY

Ez az aspektus nyilvánvalóan a legszubbjektívabb eleme minden értékelésnek, hiszen itt már nincsenek konkrét adatok, területek, négyzetméterek vagy érintett sávok, itt csak az érzet és a városi sziluett, a rálátás, fellátás, a kitakarás, a feltárulkozás élménye, vagy a projekt eredményeként ezek hiánya lehet az értékítélet tárgya.

E tekintetben ki kell jelenteni: Budapest belvárosának öröksége köztisztviselőben áll, így védelme és óvatos kezelése egyértelműen közérdek.

Közcél kell, hogy legyen tehát e status quo megőrzése, hiszen a világörökség ténye a turizmus egyik mozgató eleme, olyan vonzó tényező, melyet Budapest egyetlen részén sem veszíthet el, ahogy Bécset megfosztották tőle éppen a nem odavaló fejlesztések léptéke és mivolta miatt. A féltés tehát nem hiábavaló és gazdasági szempontból sem lehet lesöpörni az asztalról.

Az átadott dokumentáció és az egyszerűsített vázlatok alapján nem ítéhető meg, csupán vélelmezhető a projekt

- párkánymagassági illeszkedése a környezethez,
- a tetőkerti szint feletti szálloda-zepplin feltárulkozása a város különböző pontjairól.

Mind a meghatározó pesti oldali látványaiban, mind az Andrassy út, Vörösmarty tér gyalogos szemszögéből nézve, mind a Duna felől, a Deák utca vonalában az Anker ház irányába tekintve, olyan jelentős és nehéz épülettömeg „uralja le” a tetőzetet, mely alapvetően kérdésessé teszi a megvalósítását.

A történeti belváros, mint a világörökség helyszíne nem lehet építészeti kísérletezés tárgya. Ilyen monumentális elem megjelenését a város árnyalt, érzékeny építészeti képe nem visel el.

A Budai Vár és a Gellérthegy felőli nézet a harmonikus, eddig csak kevés helyen megtört (és ott, ahol a megbontás megtörtént, azóta is hibának tartott), finom tömbstruktúrát, tetőzeti méret- és arányrendszert, tagolást alapjaiban uralja. Az épület sejteti ugyan egy elegáns formavilág létrehozásának szándékát, de ahhoz ez a helyszín túl szűk, túlzottan körbezárt.

Azt is mondhatnánk – ismerve a tervezők kvalitását – hogy a hely méltatlanul kicsinyléptékű a nagy ívű gondolathoz, ezért annak létjogosultsága alapvetően és önmagától kérdőjeleződik meg. De ennek ellenkezője is igaz: az emberléptékű belváros nem visel el egy léptékében, arányában, ritmusában, sűrűségében túlméretezett objektumot.

Bizonyosan állítható – saját vázlatos 3D modellezés alapján –, hogy számos helyszínről nemhogy nem illeszthető a sokszínű, de mégis valamiféle meghitt egységet alkotó belváros téralakulatába: ezzel szemben rendkívül erőszakos és ebből fakadóan erőszakolt építészeti elemként jelenik meg magasan a tetősíkok felett a szállodai rész.

A dokumentáció feltünteti a térség magasabb épületeit, de teljességgel hiábavaló 90 m magas kupolákat összevetni 50 m magas, de 120 m hosszú szivar alakú építményrésszel, ami – leegyszerűsítve – további 3 emelet és nem valódi építészeti hangsúly.

Sajnálatos, hogy e tekintetben az átadott dokumentáció minimálisan közöl információkat, azok inkább az építészforum.hu oldalon voltak megtekinthetők, mint ahogy a jellemző méretezett metszet is. A metszetről viszont sok minden kiderül, ami újabb kérdéseket vet fel.

• A SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

Budapesten a város magassági szabályozását alapvetően a BVKSZ vonatkozó rendelkezése határozza meg. Teszi ezt immáron a Közmunkatanács felügyelete óta, hol ilyen, hol olyan szabályozási eszközrendszert alkalmazva. A hatályos Településszerkezeti Terv (TSZT) (2005), valamint Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzata (BVKSZ) egyértelműen rendelkezik arról, hogy a belső városrészen, mely magasház szempontjából kiemelten védett terület (vagyis tiltott zóna), nem lehet célpontja a magasság növelésének. Ezen a területen magasház, azaz 30 m feletti legfelső padlósíntű épület nem létesíthető.

Mivel a kerületi szabályozás együtt kezelendő a BVKSZ-szel, ebből következik, hogy építészeti hangsúly létesíthető a kerületi rendelet szerint, sőt az épületcsoport egyes részein akár kívánatos is lehet, de csak a BVKSZ és a BL-VSZ (Belváros-Lipótváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat) együttes alkalmazásával.

A területre vonatkozó építési övezet szerinti legnagyobb építménymagasság 25 m általános esetben, 28 m lehet, ha a környező épületek magassága ezt indokolja, és 30 m lehet, ha a szabályozási terven építészeti hangsúly lehetősége rögzítésre került. A telkek mindegyikére ez utóbbi vonatkozik.

Mindemellett a szabályozási terv **az egyes épületek építhető legnagyobb utcai építménymagasságát rögzítő 2. számú melléklete** a telkeket – mint a Fő utca mellett támogatni szándékozó fejlesztés területét – méret megadása helyett „a környezet városi szövetétől eltérően egyedileg értelmezett építménymagasság [38 § (11) és 41 § (13)]” kategóriába sorolta, melynek zárójeles feltételei:

„38.§ (11) A szabályozási terv meghatározza az építészeti hangsúly képzésének lehetséges helyszíneit.”

„41.§ (13) A Belvárosi Főutca Tengely menti tömbök esetében, ahol a szabályozási terv építészeti hangsúly képzését lehetővé teszi, ott építészeti hangsúly: **torony, kupola, vagy egyéb attraktív építészeti kialakítás révén képezhető, melyhez kötelező a központi tervtanács véleményét kikérni.**

Amennyiben a létrehozandó fejlesztésekhez közterület-fejlesztés is kapcsolódik, úgy a fejlesztő és a közterület tulajdonosa ún. „Településfejlesztési Megállapodásban” vagy „Településrendezési Szerződésben” kötelesek rögzíteni a közérdeket szolgáló fejlesztések tartalmát, létrehozásuk módozatait és határidejét, illetve az ellentételezéseként érvényesíthető kedvezmények mértékét.”

Fentiek alapján ki kell mondani, hogy a Központi Tervtanácsnak abban kell állást foglalnia a feltételeket figyelmen kívül hagyó koncepció esetében, hogy Budapest történeti Belvárosának beépítése, építészeti karaktere egyáltalán igényli-e, illetve megengedi-e, hogy ehhez hasonló építészeti kísérletek maradandó emlékeit, nyomait magára vegye.

Budapest imázsát és identitását, történeti rétegződésének ritmusát kedvezőtlenül befolyásoló, magasságában nem léptéktartó, nem a hely szelleméhez kötődő, azt nem kellőképp figyelembe vevő és tisztelő fejlesztés nem támogatható.

Egyöntetű szakmai véleményünk, hogy Budapest belvárosában a hatályban lévő szabályozáshoz képest magassági növelés nem indokolt. Ellenkező esetben Budapest belvárosa elveszti jellemzőit, és 20–30 év múlva divatjamúlt magas elemek halmazává válhat.

Az épület köpönyege divatjamúlttá válása után lecserélhető, de túlzottan nagyra nőtt testéről a fejet utólag leválasztani nem lehet.

ÖSSZEFOGLALVA:

Üdvözlendő a Fejlesztő azon szándéka, hogy a területen további fejlesztésekkel gyarapítani kívánja a város hírnevét. Elismerendő és értékelendő a Fő utcával párhuzamosan eddig végzett közterületi megújítás és épület-felújítás megvalósítása, melyek alapvetően követendő például kell szolgáljanak. A Fejlesztő már bizonyította elkötelezettségét a város, a minőség, az értékteremtés iránt.

Kötelességünk azonban felhívni a figyelmét, hogy az eleganciára való törekvés mellett a hely szellemének megőrzéséből, a kultúrtörténeti adottságainak figyelembevételével, a megfelelő mértéktartásból nagyobb erény kovácsolható, mint a látványosnak ígérkező, de hamar avulttá váló építészeti attrakció megvalósításából. Ez nem bátorság, ez tisztelet kérdése.

Az újszerű, a korszerű nem feltétlenül azonos a magasságba való törekvéssel olyan városi helyszínen, ahol az nem oda való.

AJÁNLÁS

A javasolt tervezési programot – léptéke miatt – városépítészeti koncepciót

1. össze kell hangolni, össze kell illeszteni a hagyományos történeti Belváros
 - építészeti karakterével,
 - telekszerkezetével,
 - beépítésével,
 - a környezet épületeinek egyedi értékeivel és együttesével,
2. meg kell feleltetni
 - az országos érvényű előírásoknak,
 - a fővárosi építési előírásoknak (BVKSZ, egyéb településrendezési eszközök),
 - a kerületi építési előírásoknak (BL-VSZ),
 - az üzemeltetői követelményeknek (közlekedés, közmű stb.).

Javasoljuk, hogy a tervezés további menetében nagyobb szakmai nyilvánosság előtt kerüljenek megvitatásra a tervi elképzelések, a lehetséges irányok. Az együttgondolkodás erényét és erejét használjuk fel e fontos városi helyszín megfelelő, elfogadható, befogadható és a közérdeknek is megfelelő értékteremtő tervének elkészítésében.

Budapest, 2010. július 29.

A Terület és Településrendezési Tagozat szakvéleményét a MÉK elnöksége számára készítették:

Albrecht Ute építész, vezető településtervező

Koszorú Lajos Reitter Ferenc díjas építész, vezető településtervező, területrendező

Lisztkay Krisztina, Reitter Ferenc díjas építész, vezető településtervező, a TTT Elnöke

Dr. Nagy Béla építész, vezető településtervező, területrendező

A TERV RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA:

A terv 5 telket fed le, ezzel két tömb felét foglalja el a Belváros korabeli városfalon belüli és kívüli területén a Deák Ferenc utca északi és déli oldalán.

A -2-3 szinten parkolás, a -1 szinten kereskedelem található.

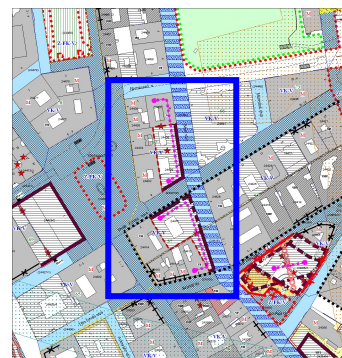
Pincészintről nincsenek tervrajzok, csak a földszint és a szállodai szint került bele abba a dokumentációba amit megkaptunk.

A terület gépkocsival történő megközelítése a Szervita téri rámpán keresztül, elhagyása az Erzsébet tér mellett történik.

Az épületről a metszet mondja el a legtöbbet:

- 3 pincészintről átfut a Deák Ferenc utca alatt és a Bécsi utca közterülete alá is kinyúlik.
- a földszint és az első emelet vélelmeshetően kereskedelmi szint a belmagasságból adódóan, a további 7 (!) szinten irodák találhatóak.
- a 8. emelet felett (ez a szint kicsit magasabb mint a Gulyás ház) található a tetőkert.
- a 8. emelet padlószintje 30,0 m, vagyis inentől az épület már magasháznak számít.
- a tetőkert belmagassága 3,0 m körüli lehet
- a háromszintes szálloda legmagasabb pontja 50,45 m.

(A BVKSZ szerint az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 30, m-t.)



A tervi adatok nem derülnek ki világosan, mert keverednek az egyik oldalon leírt 41-44.000 m² körüli értékek – vélelmeshetően beszámítva a parkolószintet –, és a későbbi adatként megjelenő 21-25.000 m² közötti értékek az egyes vázlatoknál.

A telekterületre vetített – minden telket összeadva (ami a két tömböt tekintve építészjogilag nem lehetséges!) – durva számításként a létesíthető garázs szint nélküli szintterület összesen 25.500 m² lehet, mely az engedélyes 6,0-os szintterületnek felel meg.

Ez az adható legmagasabb érték a közhasználatú területért (tetőkert, vagy passzázs cserébe (5,5 +0,5)). További többlet-bónusz nem adható a közcélú parkolásért.

Építészjogilag aggályos az emeleti összekötés is, vagyis, hogy a az építményrészek paraméterei hova, melyik telek csoportra számítandók be, továbbá hová számítandó be a terepszint alatti kereskedelmi rész, mely részben a közterület alatt kerül kialakításra. Ennek végiggondolása a projekt engedélyezhetőségi szempontjából meghatározó lehet.

Adatok a bemutatott parkolási mérleg alapján:

	Északi tömb	Deák Ferenc utca	Déli tömb
Telekterület	2270 m ²	685 m ²	1980 m ²
	4250+685 közterület		
Kereskedelem + vendéglátás	10.452 m ²		
Iroda	13 464 m ²		
szálloda	6 000 m ²		
összesen	29 916 m ²		
Szintterületi mutató a telekre	7,0 m ² / m ²		
Parkolási igény	431 fh		
50% kedvezmény	216 fh		
Létrehozott férőhely	470		

A 6,0-os szintterületi mutató csak akkor jön ki, ha a két tömb területéhez a közterületi részt is hozzászámíthatnánk, de ez építésszabályilag lehetetlen. A P igény és a P létesített közötti férőhelyre számított terület felét be kell számítani a szintterületi mutatóba.

Ebből az is adódik, hogy az eddig számított értékek nem felelnek meg, de nyilvánvaló, hogy az épület alapvetően még formálás és tervezés alatt van, és az elvi engedély nem erről szól, de nyilvánvalóan az épület tömegével ezek összefüggenek.

Az építésügyi kérdések tisztázása után érdemes csak a végleges adatok szerint a tervet véglegesíteni.