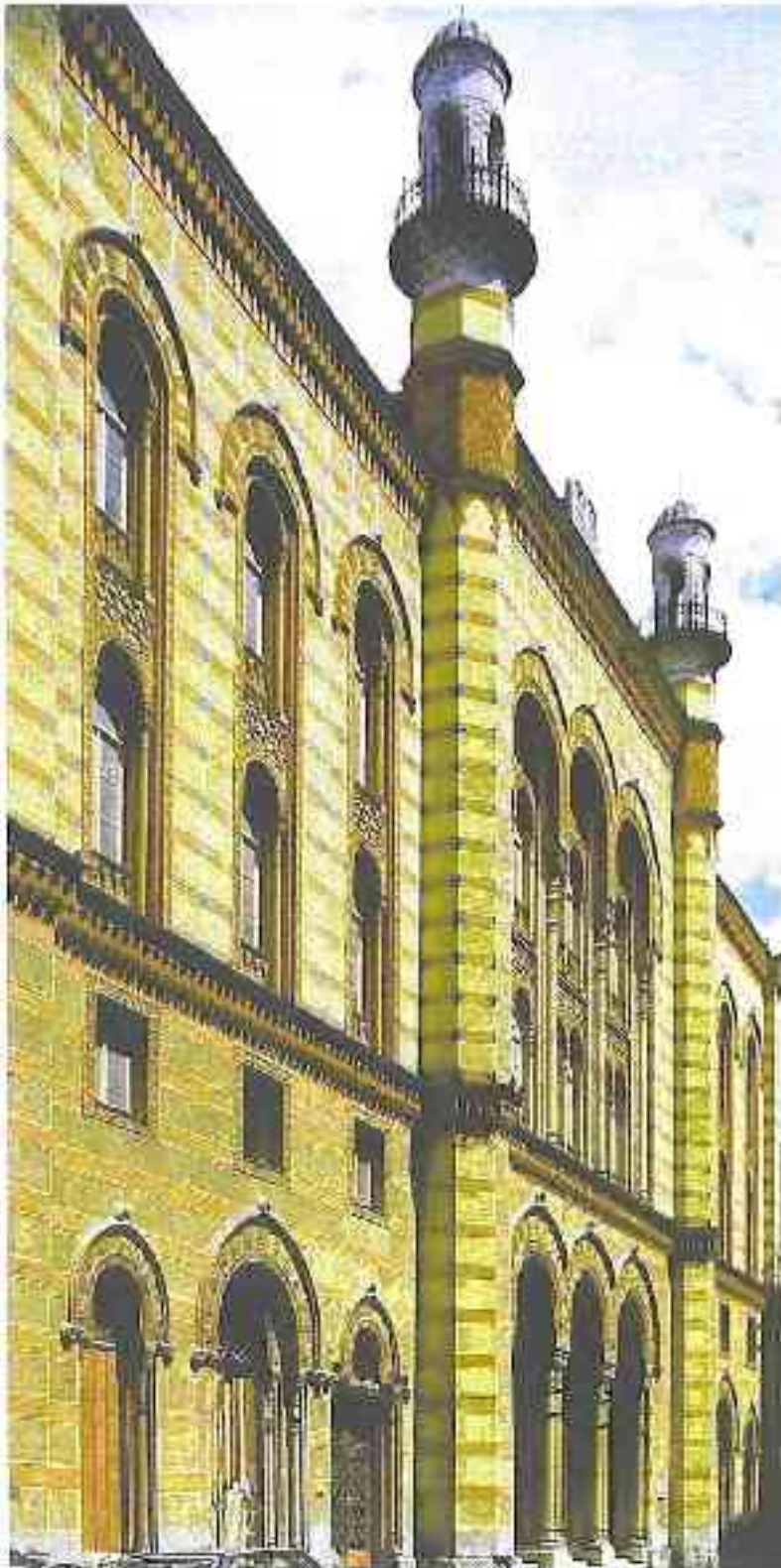


Pest régi zsidónegyedének rehabilitációja



A Károly körút, Andrassy út, Erzsébet körút, Rákóczi út által határolt térség rehabilitációs lehetőségeinek elemzése
Budapest, VI. és VII. kerület, Terézváros és Erzsébetváros
Eva M. Amichay 2004. 06. 07.

Ezen tanulmány Eva M. Amichay városgazdász szellemi terméke. A hozzá kötődő, szerzői jogokról szóló 1999. évi LXXVI. Törvényben meghatározott vagyoni jogok kizárólagosan Eva M. Amichay-t illetik.

T: 972-545-219-920	P.O.B.23112 Tel-Aviv 61231 ISRAEL	Eva M. Amichay
F: 972-3-69-68-103	eva_m_amichay@hotmail.com	városgazdász

A tanulmány egyik adatforrása Perczel Anna építész: Pest régi zsidónegyede (Bp.2003. nov. VÁTI) című helyzetelemzése volt, de annak következtetéseihez és javaslataihoz nincs köze, eképpen nem sérti annak szellemi termék jogait.

A címlapfotó Zsitva Tibor alkotásának szerkesztett változata

A szerző szakmai önéletrajza és bevezetője

1975-ban diplomáztam az Ybl Miklós Műszaki Főiskola városgazdász szakán. Kutatási területem, kezdettől, a belvárosok rehabilitációja volt, ezen belül a gazdaságos megújulás lehetőségeinek vizsgálata az ingatlanok értékének változása függvényében. A Fővárosi Tanács városrendezési osztályán, öt évig foglalkoztam ezzel, miközben a hivatalos álláspont a külterületi lakótelepek fejlesztését támogatta. 1982-ben szereztem újságírói diplomát, majd mint szabadúszó dolgoztam a Magyar Rádó-és Televízióknak, valamint számos napi- és hetilapnak, folyóiratnak, elsősorban városrendezési, építészeti témákkal kapcsolatban.

1985-ban kivándoroltam Izraelbe, ahol kezdetben Zvi Hecker építésznél dolgoztam, majd 1987 közepétől önálló tervező és projektvezető irodát nyitottam. Először 1989-ben jártam Budapesten, a Gozsdu udvarral kapcsolatos javaslattal, Derzsi Andrásnál, az akkori építési miniszternél. Bár a maga részéről támogatta a kezdeményezést, az akkori kerületi vezetés nem mérte fel a módszerben rejlő lehetőségeket. Időközben téves koncepciók tömege akadályozta a környék valódi rehabilitációját. Legutóbb 2003. decemberében jártam Pesten, láttam az elkésztő helyzetet, de a még mindig meglévő esélyeket is. Ez indított internetes kampány szervezésére, amelyben kifejtettem a rehabilitáció ésszerű és gazdaságos útját, amelyet ezennel összefoglaltam, annak érdekében, hogy meggyőzzem az arra illetékeseket, döntéseik felülvizsgálatára serkentsem őket, és amíg nem késő, elindítani a megújulási folyamatot, a környék és Budapest egész lakossága érdekében.

Tartalomjegyzék

A területi egység meghatározása.....	2
Történeti funkciók és mai tévedések.....	3
A terület városszerkezetben elfoglalt helyzetéből adódó értéktöbblet..	4
Az öngerejesztő rehabilitáció alapfeltételei.....	5
A nagy tévedés beismerése, a Madách-sétány teljes elvetése.....	6
A tömb közlekedési rendszerének átalakítása.....	8
Gozsdu udvar szerepe a tömbrehabilitációban.....	11
A tennivalók felelősségi és időbeni elosztása.....	13
Finanszírozás.....	15
A társadalmi kontroll megszervezése, rehabilitációs propaganda.....	16

A területi egység meghatározása

Az UNESCO világörökségi listáján "a régi, pesti, zsidónegyed" elnevezéssel jelölt terület Budapest VII. kerületében a Király utca, Csányi utca, Klauzál tér, Kisdiófa utca, Nagydiófa utca, Dohány utca és Károly körút által terület (sárga kontúr).



Azonban, mint városszerkezeti egység, ez a terület nem különíthető el a főutakkal határolt tömbtől: Andrassy út, Erzsébet körút, Rákóczi út, Károly körút, így a továbbiakban mindig erről a nagyobb területről lesz szó (kék kontúr).

A terület kulturális-közösségi öröksége, a három zsinagóga (kék négyszögek):

1. Dohány utcában (a neológoké);
2. Kazinczy utcában (az ortodoxoké);
3. Rumbach Sebestyén utcában (jelenleg zárva – lehetne a reformközösségé, vagy akár megosztva a statusquo közösségé is).

Ezekhez járultak később, az Oktogonhoz közel eső részben, világi, kulturális intézmények, mint a Zeneakadémia, az Ernst Múzeum, a Fészek klub, színházak és mozik, illetve a Terézvárosi Plébánia templom (kék pontok). A hagyományos kereskedelmi funkció jelen volt a zsidónegyed teljes területén, a sajátos szükségleteknek megfelelően. A Klauzál téri nyitott piacteret követte a tér Klauzál utcai frontján lévő Vásárcsarnok (piros négyszög). Fontos történeti és építészeti emlék a jelenleg üres Gozdsu udvar (piros csík), amely kiskereskedők üzleteit tömörítette. A Klauzál tér a tömb központi, szinte egyetlen zöld területe.

Történeti funkciók és mai tévedések

Amíg a területen léteztek a zsidóság vallási és kulturális, valamint speciális kereskedelmi életét kiszolgáló létesítmények, a kapcsolódó kulturális létesítmények nem hatottak zavaróan a terület jellegére. Szállodák és fürdők mellett kávéházak és éttermek tették élővé a környezetet.

A második világháborút követően mind a zsidó funkciók, mint a szórakozóhelyek jelentősen csökkentek, a városrész elszürkülése érezhető volt.

Míg a magánkezdeményezések logikusan találtak rá a környékhez illeszkedő funkciók újratelepítésére, mint antikváriumok, speciális étlapú vendéglők, Spinoza kávéház és színház, Szóda bár stb., addig az intézményesített foghíjbeépítés irodaházakkal és parkolóházakkal tönkre teszi a még fellelhető értékeket. Ez az eszetlen koncepciótlanság ugyan nemcsak Budapestre jellemző, de talán éppen azért, mert más városokban évtizedekkel ezelőtt követtek el hasonló hibákat, érdemes lenne - lett volna? - tanulni mások kárán.

Az irodaházak belvárosba telepítése többszörös kárt okoz. Egyfelől reggel "idehoznak" tekintélyes létszámú embert, a maguk agresszív közlekedési eszközeivel, akiket elnyelnek az irodaházak, de autóik szétfeszítik a keskeny utcaszerkezetet, majd délután "visszaküldik" innen az embereket, így az épületek élettelennek lesznek a nap hátralévő részében. Aztán, amikor az irodaházak szükségleteinek kielégítésére parkolóházakat is építenek, akkor már tucatszámra lesznek olyan épületek, amely az est sötétjében kietlenséget sugároznak az egész környékre.

A körzet, központi jellegéből adódóan, sokkal inkább megfelel szállodák, közösségi intézmények építésére a meglévő foghíjtelkeken, valamint a lakások felújításával és a lakófunkciót kiegészítő kiskereskedelmi tevékenység támogatásával élő, lüktető városias élet helyreállítására, helyesebben folytatására.

Az utcafront zárt beépítésére jellemző, hogy kisebb-nagyobb belső szabad terek képződnek, amelyek intenzív fásításával lehet javítani a **zöldfelületek** arányát, de nem képzelhető el jelentős **területek** parkosítása. Miután a levegőszennyeződés ellen a fotoszintézisben részvevő növényi zöldfelületek a lényegesek, el lehet tekinteni a füvesítéstől és érzékeny egynyári virágok ültetésétől, hiszen egyetlen fa levélfelülete többszáz négyzetméternyi fű "munkájának" felel meg.

Tehát, ha rehabilitálni akarjuk a történeti és városszerkezetileg értékes területet, akkor nem engedélyezhetünk bármilyen funkciójú épületeket, és az is világos, hogy a szabványok egy jelentős részét (zöldterület-, parkolómennyiség-minimum) el kell vetnünk a helyi specialitások okán. Magyarul, ahhoz, hogy megőrizzük a keskeny utcás régi beépítést, igyekeznünk kell a gyalogosforgalmat ösztönözni, amely elérhető azáltal, hogy városidegen funkciókat kizárunk (nincs további irodépítés a területen), a közlekedési rendszert leegyszerűsítjük, az idegen magángépjárművek bahatolását kedvezőtlen feltételek közé szorítjuk, valamint, ahol ésszerűen lehetséges, ott fásítunk. Tág teret kell adni az egyéni ötleteknek, mert jellegüknek fogva a sikeres rehabilitáció sokkal biztosabb eszköztárával és érzékenyégével rendelkeznek, mint bármely beépítési terv utasítása.

A terület városszerkezetben elfoglalt helyzetéből adódó értéktöbblet

A Váci utca évtizedeken keresztül volt maga a belváros, már akkor is, amikor még nem volt egyszintű burkolat, és nem volt hivatalos sétálóutca. Szinte hihetetlen, hogy oly közel a turistáktól és budapestiektől nyüzsgő belvároshoz, létezik egy mindmáig alvó városnegyed. Szerencsétlen döntések egész sorozata kellett ahhoz, hogy megakadályozzák e városrész öntörvényű megújulását.

Rápillantva a térképre, világos, hogy a tömbön belüli utcavonalvezetés, és az utcák szélessége eltérő a később épült kör-és sugárutas rendszertől. Ahelyett, hogy erőszakkal belekényszerítenénk a mai átlagközlekedés eszközeit, ki kell tisztítani minden a zavaró elemet és ösztönözni e speciális utcaszerkezethez illő gyalogosforgalom kialakulását. Vagyis a beépítés különlegességét kidomborítva, olyan övezetet hozhatunk létre a hagyományos belváros közvetlen szomszédságában, amelynek specialitása a gyalogosforgalom, az ezzel együttjáró kevesebb környezetszennyezés, és a lassúbb életforma ideálja. Amit tulajdonképpen a mai városépítés szétszabdalt funkciói során a külvárosi lakóövezetekre igyekszik jellemzővé tenni, itt a történeti városszerkezetbe ágyazva megteremti a középkori kisváros nosztalgiáját. Miközben élő várost akarunk létrehozni, és nem egyfajta muzeális paravánkarnevált, mint amilyenné züllött a Várhegy, a terület vonzóereje éppen a valódiság és a régiesség speciális keverékéből nyerhető. Ehhez kell megőrizni a zsidó jelleget, amely egyfelől más, mint a többi negyed, másfelől valódi, speciális funkciókat elégít ki. Az, hogy a mai zsidó népesség jelentős hányada nem él az említett területen, nem jelenti, hogy nem jönnek ide kóser élelmiszert venni, vallási irodalmat keresni, vagy éppen az ünnepeket ebben a hagyományosan sűrített értelmezésű körzetben eltölteni.

A városrész nemcsak építészettörténetileg fontos emlék, hanem jelentős személyiségek valamikori lakóhelye, vagy művészek alkotói munkásságának színtere volt. Példaértékű, ahogy Londonban tudatják a ténfergő turistával egy-egy ház különös szellemiségének paramétereit. Ez nem pénz, hanem saját kultúránk iránti megbecsülés kérdése. Az adatok ismertek, csupán ésszerű grafikai rendszerben láthatóvá kellene tenni, hogy az emberek szembesüljenek vele. Amikor az emberek egy-egy településhez való kötődését vizsgáljuk, mindig felbukkannak azok az apró momentumok, amelyek a lakosság büszkeségét növelik, amelyek a hellyel való azonosulást erősítik.

Tehát, az intézkedések redszere azt kell elősegítse, hogy a városrészben olyan emberek lakjanak, akik büszkék arra, hogy ebben a különös és régi térségben élnek, ismerjék, szeressék, és védjék a helyet, amely a múlt értékes darabja, de ma is olyan különleges szituációval szolgál, mint a városgyűrűkön belüli központi fekvés, gyalogos övezetek meghatározó jelenléte a tömbön belül, olyan speciális kulturális-közösségi intézmények, amelyek másutt nem találhatóak. Célunk, hogy a lakók ne kényszerből, hanem szabad választásukból éljenek itt.

Az ingatlanpiac érzékenyen reagál arra, ha egy körzet specialitásokkal rendelkezik. Ha ezek a specialitások ráadásul ötvözik a belvárosiasság, és a kellemes lakóhely előnyeit, tetézzve speciális közösségi-kulturális létesítmények sorával, amelyek az élet szürke hétköznapiságát a területen kívülre rekesztik - az **ingatlanok értéke exponenciális ütemben növekszik.**

Az öngerejesztő rehabilitáció alapfeltételei

Minden, a szakirodalomban ismert sikeres városrehabilitáció alapja egy jól működő kulturális-közösségi intézmény volt. Az intézmény szervesen kell beépüljön a helyi városi szövetbe, de vonzó hatása túl kell mutasson a helyi igényeken. Számos kulturális intézmény van az adott területen, ám egyik sem képes felvállalni a fent említett központi szervező funkciót.

A Dohány utcai zsinagóga, a hozzá kapcsolódó Zsidó Múzeum, a Hősök temetője és a Hősök temploma egyfelől a tömb szélén helyezkedik el, tehát az odalátogatókat nem inspirálja beljebb jutni, másfelől látogatásuk nem hétköznapi, rendszeres tevékenység. A neológ zsidó **közönség** kevéssé aktív **közösség**. A neológ és az ortodox zsinagóga között nincs semmilyen kapcsolat, hiszen teljesen más igényeket elégítenek ki. Így a Kazinczy utcai ortodox központ az esetleges növekvő (elsősorban turista) igényeket kielégítő fejlesztése szintén nem jelent lényegi változást a terület jellegére nézve.

A kritikus pont a Rumbach Sebestyén utcai zsinagóga épülete, amelyet valódi, szélesbázisú zsidó közösségi központtá kell fejleszteni. Szerintem örvendetes, hogy legutóbb megalakult a statusquo közösség is, hiszen a szintén izmosodó, fiatalokból álló reformközösséggel együtt, már jelentős aktív tömeget, rendszeresen hozhatnak ide – éppen ez az, ami olyannyira hiányzik és annyira fontos a zsidó jelleg rehabilitációját illetően!

A neológ, a reform és a statusquo vallási irányzat között nincs akkora különbség, mint ezek és az ortodoxia között, tehát azok, akik eddig különleges alkalmakra eljöttek a Dohány utca környékére, könnyen találhatnak érdeklődésre számot tartó dolgokat egy "félfordulattal beljebb".

A reformközösség azon igyekezete, hogy előadásokat szervezzen a zsidó kultúra gazdag világát megismertető, nem csak zsidók részére, kitűnő kezdet arra, hogy a gettósítottnak vélt ismeretek a széles közönség tulajdonává váljanak. A Rumbach **hiányzó láncszem** a népszerűsödő Spinoza kávéház/színház, amely a mai zsidó kulturális élet egyre fontosabb helyévé válik, és a Dohány utcai komplex történelmi - zsidó jellege között.

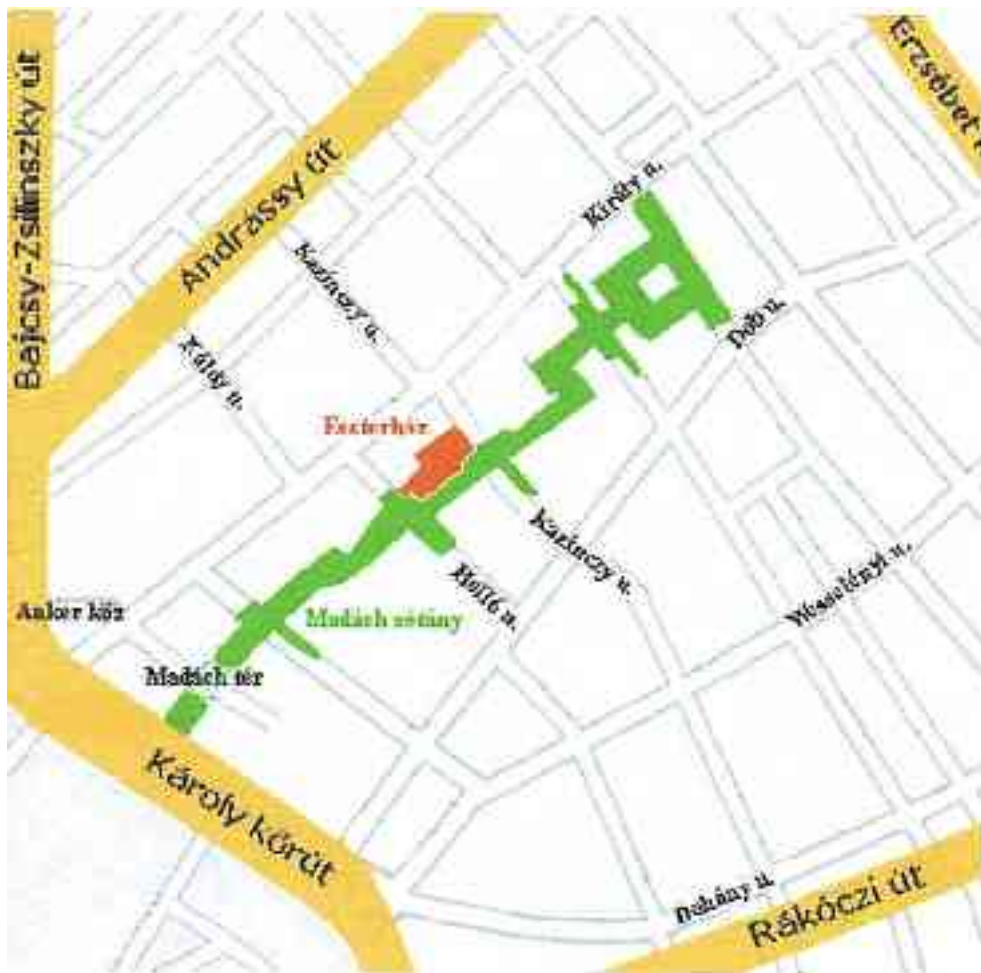
A másik világi kulturális körzet, az Oktogon és a Klauzál tér közti térségben, a fellendülés jeleit mutatja, de ezt a folyamatot csak abban az esetben tudjuk a teljes tömbre kiható jelenségként hasznosítani, ha kialakítunk egy logikus kapcsolatot a régi zsidó körzettel. Ezt a feladatot a közlekedési rendszer - tömbön belüli - teljes reformja oldhatja meg, amely a sétálókat átvezeti a csendesebb, intimebb hangulatú utcácskákon, ahelyett, hogy az Andrássy út és a Károly körút autóforgalommal terhelt vonalát válasszák mint irányt.

Két különböző kereskedelmi intézmény aktív léte része kell legyen a rehabilitációs koncepciónak: **a Klauzál téri Vásárcsarnok** alap-bevásárló funkciójának napjaink követelményei szerinti fejlesztése, valamint a **Gozdu udvar** (a hagyományoknak megfelelő) kiskereskedők központi passzázs, apró, üzleteivel, a környék "ékszerdoboz" szerepét kell játssza.

A nagy tévedés beismerése, a Madách-sétány teljes elvetése

Miután a konceptuális változás alapja, hogy elemezzük a térség pozitív alapjait, és azok erősítésével igyekezzünk eljutni napjaink követelményeinek is megfelelő városrész kialakításához, elengedhetetlen, hogy elemezzük és kiirtsuk a negatív jelenségeket, amelyek már hosszú ideje akadályoznak minden előrehaladást.

A magyar társadalom képes volt egy nemzeti tévedés beismerésére, amikor leállította a Bős-Nagymarosi vízlépcső programját, pedig ez elég későn következett be, ennek megfelelően súlyos árat kellett fizetni érte. Olcsóbban meg lehet úszni, egy későbbi városszerkezeti katasztrófa kialakulását, ha egyszerűen belátják a döntéshozók, hogy a Madách-sétány tévedés volt, és azonnal leállítanak minden ezzel kapcsolatos projektet.



Ha misztikával foglalkoznék, akkor azt is mondhatnám, hogy éppen elég jelet kaptak a Madách-koncepciót támogatók, hogy ezzel valami nem stimmel, ha évtizedeken keresztül minden próbálkozás csődöt mondott. Nem beszélve a lakossági tiltakozásról, amelyben benne van az ésszerűen gondolkodó nem-szakemberek véleménye, ami megintcsak elgondolkodtató kellene legyen. Néhány példa ennek érzékeltetésére:

Hazai Lakóingatlan Szövetkezet honlapja: A múlt század tízes éveiben a Kiskörút és a Nagykörút közé 25 méter széles - akkor még Erzsébet sugárútra keresztelt - tervet félrelökte az első világháború, de 1930-ban ismét felbukkant a Fővárosi Közgyűlés egyik ülésén. A Rottenbiller és Damjanich utcák találkozásánál kialakítandó hatvan méter széles térből a Dob utca-Klauzál térnél vett enyhe görbületen át a Rumbach Sebestyén utcáig vezetett volna az út. A kiírt építészeti pályázatra csaknem ötven terv készült, de az építkezéshez szükséges negyvenmillió pengőt nem sikerült összegyűjteni. A sétány terve csak a rendszerváltozás után, 1990-ben bukkant fel újra Megépült az irodaház, éppen a sétány kiindulópontjának közepére, örökre megakadályozva ezzel a sétány és a Kiskörút összekapcsolását. **A tett olyannyira meghökkentette a kerületi önkormányzatot, hogy pályázatot írt ki a sugárútból sétálóutcává szelődült terv megvalósíthatósági tanulmányának elkészítésére. Később egy másikat is. Az erzsébetvárosi képviselőtestület megtárgyalta és el is fogadta.** De az elmúlt években a megvalósításra nem sok lehetőség akadt. A befektetők csak nem érkeztek meg Erzsébetvárosba. Egészen 2000-ig, amikor a Magyar Ingatlan Kft. megvásárolta a Gozsdu udvart. Az építkezést azonban sokáig nem kezdhették meg a bérlőkkel folytatott elhúzódozó önkormányzati alkudozás miatt. Madách sétány kialakítása a Gozsdu-udvarban ugyan csak lassan mozdul el a holtpontról, de az első szakasz következő eleme, a Holló-Kazinczy utcák és Madách sétány közrefogta Eszterház áll a legközelebb a megvalósuláshoz. **Döntésünket természetesen befolyásolja az elérhető haszon, az építési költségek optimalizálása, illetve az épületben kialakítandó lakások és üzlethelyiségek eladhatósága. Népszabadság 2004. március 26:** Ami tudható: a két tömbben **összesen ötvenezer négyzetméternyi hasznos területet építhet be a majdani pályázatnyertes.** Az értékesítésre felkínált ingatlanok vegyesek: üres telek, **lakott és lakatlan ház** egyaránt megtalálható ott. A helyi szabályozás szerint két éven belül kell megállapodni a lakókkal. A sétány területén élők régóta várják, hogy helyzetük rendeződjön. A sétány tömbjeiben elidegenítési tilalom terheli a házakat, a megvásárolhatóan bérlakásokban körülbelül ezren élnek ott. Számítások szerint a pályázatra kijelölt két tömbben négy-öt év alatt megvalósítható a fejlesztés, amelynek eredményeként **középületek, lakások és üzletek épülnek a két körút között.** A városrész jellege azonban lakóövezet marad, jóllehet várhatóan nagy lesz az érdeklődés ott például a szállodaépítés iránt. A Madách-sétány Károly körút felőli végét magában foglaló tömbben egyébként már javában zajlik a tervezés, ott **heteken belül elkezdődnek a bontási és az építési munkálatok.** Az új tömböklet lehetőség szerint egy befektetőnek szeretné értékesíteni a kerület, de az ingatlanokra külön is lehet pályázni. A beruházás a sétálóutcává alakuló Király utca menti, rendkívül nagy fejlődés előtt álló területen valósul meg. A pályázati kiírásban szerepel majd, hogy a nyertesnek kell megépíteni a két tömbön át húzódozó sétányszakaszt, amivel együtt a beruházás teljes költségvetése biztosan meghaladja majd a 100 milliárd forintot. Drágítja a projektet az, hogy a jelenlegi szabályozás szerint parkolóhelyet telken belül kell létesíteni, ez pedig e területen csakis mélygarázsok formájában lehetséges. Elképzelhető, hogy az utca alatti területen is engedélyezik teremgarázsok létesítését. Valószínűleg a pályázatok többségét konzorciumot alkotó cégek adják be. A beruházás ugyanis jelentős saját erőt is kíván. Az ingatlan-tanácsadó cég szakértője szerint a pályázat lebonyolítása után ősszel már alá lehet írni a szerződést. A mintegy száz éve kitalált Madách-sétány, amely hajdan még sugárútként szerepelt a tervekben, egészen a Nagykörútig húzódik majd. A Csányi utcától a Nagykörútig húzódozó szakaszán azonban föld alatti, illetve fedett passzázs formájában valósítható csak meg. Mindez azonban annyira költséges, hogy 10-20 éven belül nem lehet rentábilis.



Szinte hihetetlen, mennyi fölösleges energiát fektettek bele ebbe az érthetetlen tervbe. Szakmai szempontból már a gondolat feltevése is értelmetlen. Budapest szép, tiszta városszerkezetében ez az ösvény **nem indul sehonnan és nem vezet sehova.** Ez az alapvető ok, hogy eddig nem valósult meg, és ez az egyszerű magyarázat, miért kell kiirtani minden létező tervből ezt az elfáradt gondolatot. Aki e mellett kitart, nem ért semmit a városok anatómiájához. **Vagy** ez az idétlen tekervény, **vagy** a zsidónegyed rehabilitációja. Együtt nem megy!

A tömb közlekedési rendszerének átalakítása



Alapvetően, az utcák három új formáját kell létrehozni.

1. Gyalogos utcák (világoszöld)
2. Parkolóutcák (sötétzöld)
3. Átmenőforgalom, lényegében egyirányú utcák (kék, nyilakkal)
A Madách-sliccet kivéve, amely csupán parkolók feltáró útja.

A tömb utcái girbe-gurbák és szűkösek, ami a közlekedési funkciók markáns szétválasztását és az idegen magánautók ideérkezésének korlátozását követeli. Az adottságok, és a mai környezeti igények kínálják a lehetőséget, hogy amit Londonban két évvel ezelőtt bevezettek a belváros közlekedési rendszerének rehabilitációjának kezdetén, Budapestnek ebben a régi városrészében is megtegyük. Akár kísérleti céllal is, hogy a tapasztalatokat, később átvihezzük más területekre is, a teljes belvárosi közlekedési rendszer megújítása során.

Budapest ezzel haladó hagyományát ápolná, hiszen a tizenkilencedik század végén az első földalatti alig néhány évvel a londoni után adták át, ezzel a világon a második földalatti vasút tette a haladás világtérképére a várost.

A Rákóczi úton hömpölygő autófolyam elriasztja a gyalogosokat, éppen ezért, ha kissé beljebb, a szinte párhuzamosan vele haladó Dohány utcát tennénk **gyalogos utcává**, minden esély meglenne, hogy sikeres legyen. A Dohány utcai templom előtti térség (a bugyuta virágágyak nélkül), igazi agora-funkciót kaphatna, és csak erősítené a Dohány utca átalakulását, mivel az idelátogatóknak van hová továbbmenniük.

A tömb átellenes végében, a Király utca gyalogosítása szükségeltetik. A Király utca várostörténeti szempontból értékes üzlet-utca volt. Miután kialakult a körutas-sugaras városszerkezet, az Andrásy út vette át ezt a funkciót, ami a Király utca jellegének elvesztését eredményezte. Most viszont megint fennáll a lehetősége az utca felvirágoztatásának, amennyiben az autóforgalmat kirekesztjük.

Mint ahogy a Károly és az Erzsébet körutat összekötjük két, a tömbön belül vezető gyalogosúttal, célszerű ezt tennünk az Andrásy és a Rákóczi út között is. Egyfelől a központi zöldterületet, a Klauzál teret, két irányban összekötő Nagymező utca, Csányi utca, Klauzál utca, másfelől a Gozsdu udvartól az Andrásy útig a Káldy Gy. utca, ellentétesen pedig a Síp utca vonalán jelöljük ki a gyalogos-zónarendszert.

Két pár átmenő úttal oldjuk meg a terület autókkal, illetve speciális **tömegközlekedéssel** való feltárását. A minibuszok cirkulációsan közlekednének, az egyik a **Piros** körön: **Rákóczi út, Kazinczy utca, Székely Mihály utca, Andrásy út, Vasvári Pál utca, Kisdiófa utca, Nagydiófa utca** és újra Rákóczi út, a másik a **Kék** körön: **Károly körút, Dob utca, Erzsébet körút, Wesselényi utca**, és újra a Károly körút. A vonalakon nincsenek megállóok, hanem, mintha taxit intenénk le, jelezzük felszállási szándékunkat, illetve a minibuszon a vezetőnek szólunk, ha le akarunk szállni. Miután a minibuszba maximum 15 férőhely lehet, és az állva utazás tilos, a közlekedés rendkívül gyors és kényelmes, nincsenek felesleges megállások. Tegyük fel, hogy egy teljes kör leírása 20 percet vesz igénybe, átlagosan, akkor egy vonalon nincs szükség többre, mint 4 minibuszra, amelyek elvileg 5 perces időszakokban indulnak, gyakorlatilag az élet üteméhez igazodnak. Minden minibusz vezetője önálló kell legyen a maga vállalkozásában, munkájuk összehangolása, más körzetiesen irányított teendőkkel együtt a helyi "merkez haszeder"-ben kell legyen. (Később kitérek az MS-re, erre a központi szervezőhelyre, amely számos feladatot kell ellásson a rehabilitáció kezdetétől, majd az igények alakulásának megfelelően igazodva a későbbiekben is. Mindenesetre, a központ helye a két tömegközlekedési vonal kereszteződésében, és a tömb központi parkjának, a Klauzál térnek a csücskében kell legyen.) A vonalak feltárják a teljes tömböt, vagyis a környező utak tömegközlekedési vonalait is figyelembevéve, a maximális kényeszerű gyaloglási idő a lakásig néhány percnél nem lehet több. Bár csak az ortodox zsidók érzékenyek a szombati utazás tilalmára, helyi sajátosságként bevezetném a szombati autótlan napot, ami minden közlekedési eszközre érvényes, kivéve, természetesen a vészhelyzeteket, tehát mentőt és tűzoltót. Mindazonáltal nem sietnék ezzel az intézkedéssel, hanem arra az időre tolnám, amikor az utcákon élvezet már sétálni. Fontos még a vonaljegyek árának pontos meghatározása, illetve az infláció mértékében való emelése, hogy a tulajdonosoknak érdeke legyen jó szolgáltatást adni, másfelől a tömegközlekedés ne legyen túl drága a széles közönség számára. A fizetés módja kreditkártyás leolvasás kell legyen, hogy a vezetést minimálisan korlátozza.

A minibuszok 24 órás szolgáltatást nyújtanak, természetesen, az igényekhez igazodó sűrűséggel. Miután nincsenek értelmetlen megállások, busz után lihegő utasok, két minibusz is adhat 5-6 perces sűrűséget egy-egy vonalon.

Mint a térképről leolvasható, a tömegközlekedési útvonalakon kívül két jelentősebb utcán lehet **átutazni**, mégpedig a Paulay Ede utcában és az Akácfa utcában (a rövid Hegedű utcát is beleértve). Ezek jelentősége az **árufeltöltésben** van, különösen a fejlesztett forgalmú Vásárcsarnok részére, de egyéb üzletek részére is. Amíg a tömegközlekedési utakon csak a kiszállás és beszállás erejéig szabad megállni (ez vonatkozik a taxikra és a magánautókra is), addig az említett két útvonalon meg lehet állni árufeltöltés céljából, nappal is, az előre bejelentett cégek kisméretű teherautói számára, akik megfelelő engedélyt kapnak a MS-től, rendszám táblájuk alapján, melyet a tömb bejárati pontjainak érzékelői leolvasnak, és egyeztetik a központi számítógép adataival. Az összes többi utcán (a gyalogos utcákat is beleértve) az MS precízen megszervezi az árufeltöltés rendjét, és azokat az éjszakai órákat, amelyekben a megjelölt autók behajthatnak. A rendszer ily módon biztosítja, hogy csakis olyan kis méretű, és kevésbé környezetkárosító járművek juthatnak a tömbbe, amelyek az ottlakók életét a lehető legkevésbé zavarják. Kezdetben ez minden bizonnyal ellenérzéseket vált ki az üzlettulajdonosok és az őket kiszolgáló cégek részéről, de idővel mindannyian megértik, hogy a kellemetlenkedés magasabb célokat szolgál, főként, ha a bevétel oldaláról érzik majd, hogy érdemes a rendszer szerint dolgozni.

Itt kell kitérnem a **szemétszállítás** és az **utcák takarításának** kérdésére. Az utcák takarítására vannak kisméretű gépek, de fontos az is, hogy a lehető legkevesebb zajt okozzák, hiszen munkájukat a hajnali órákban végzik. A háztartási, üzleti és az utcai szemétyűjtőkben elhelyezett szemét begyűjtésére speciális, intenzíven dolgozó helyi csoportot kell szervezni. Működésükre pontos időrendet szervez az MS, tehát itt is arról van szó, hogy átgondolt, intenzív munkával és kisméretű járművekkel kell megoldani a feladatot. A lakossági támogatás abban áll, hogy minden szemetet szétválasztanak, üveget, papírt, és szerves hulladékot elkülönítve egymástól. A szerves hulladék komposztosítása a tömbön belül zajlik, az e célra épített zárt rendszerben, és ezzel kitermeli a fásításhoz szükséges táptalajt, azon felül, hogy a szemét-elszállítás térfogata csökken, mégpedig a legzavaróbb szemétfajtával. Már a tervezés kezdeti szakaszában meg kell oldani a meglévő épületekben a szeméttárolás új módját, hogy az a lehető legkevésbé zavarja a lakókat, az idelátogatókat, de ne legyen túl bonyolult a szemét begyűjtése sem. Az utcai szemétyűjtők tervezése és a használatukat magyarázó propaganda része a társadalmi tudat fejlesztésének.

A **parkolóutcák** átmenetet képeznek a gyalogos és az egyirányú forgalmi utak között. A cél, a tömbben lakók autói számára kialakítani parkolókat, de azok sem a gyalogosutcákban, sem az átmenő forgalmú utcákban nem lehetnek. Tudomásom van arról, hogy a Madách-sliccből egy mélyparkoló építését tervezik a kerületben. Miután ez nem hatol be durván a tömbbe, és a rávezető forgalom a Károly körútról megoldott, a program elfogadható. Nagy valószínűséggel a tömbök lakóinak egy része is ott bérel helyet az autójának, miután az utcákon nem lehet elhelyezni végtelen mennyiségű autót. A parkolóutcákban kétirányú a forgalom, de a kijelölt parkolók önmagukban éppen elég akadályt képeznek, így nem áll fenn annak a veszélye, hogy autópályának nézik az autósok ezeket az utcákat.

Tulajdonképpen elérkeztünk arra a radikális pontra, amely megkülönbözteti ezt a körzetet minden más budapesti térségtől: **Az ide behajtó autók korlátozottsága**, az alábbiakban vázolt rendszer szerint.

A területre összesen csak 9 pontról lehet autóval bejutni. Ez a szemét-, és az árufeltöltő, sőt a mentőautókra is érvényes, amikor egy előre táblázott rendszer szerint juthatnak el minden pontra. Vagyis csupán 9 rendszámellenőrzőt kell elhelyezni ahhoz, hogy az összes behajtó jármű adatait a számítógépes nyilvántartásból kihalásszák. Ugyanebben a nyilvántartásban listába veszik a különleges engedéllyel rendelkező járműveket. Mint korábban említettem, mentőautók, tűzoltók bármikor bárhová eljuthatnak, csak az útvonal meghatározott előre. A rendőrautók esetében annyi a kitétel, hogy behajtásuk okát meg kell jelölni, tehát a rendszámtábla nem jogosítja fel még a rendőrséget sem arra, hogy akkor és oda menjen, ahová a rendőrnek kedve szottyan. (Ők is emberek...) A számítógépes rendszer még a külföldi gépkocsikat is ki tudja szűrni, és a rendőrséggel illetve a határőrséggel együttműködve az esetleges bírságokat is be lehet hajtani. A rendszámellenőrzés célja, hogy akik önhatalmúlag hajtanak be ebbe a körzetbe, azok a szituáció függvényében bírságot fizetnek, az adatbázis alapján a felszólítást lakásukra kapják. A bírság kisebb egy árufeltöltő cég olyan engedélyezett járművének, amely nem a számára kijelölt időben hajtott be, mint egy a város vagy az ország más szögletében lakó autótulajdonosnak, akinek nem volt kedve hátrahagyni a privát gépkocsiját, amikor mondjuk a Zeneakadémiára érkezett. Természetesen, a rendszer kiépítésével párhuzamosan tájékoztatókat kell közzétenni, sőt, az első néhány esetben bírság helyett udvarias figyelmeztetést is lehet küldeni, miután a cél az emberek meggyőzése, és nem a bosszantása.

A terület lakosai, miután a lehetőségeket pontosan felmértük, bizonyos havi fix összeget, vagy mért parkolási óránként fizetnek viszonylag alacsony díjat. Nem kötelező kiváltani parkolási engedélyt, nem is adható korlátlanul, tehát a szándék az, hogy az ottlakók lehetőleg ne tartsanak személyautót. Ez talán fucsa dolog, de zsúfolt belvárosokban vannak, akik saját döntésükként lemondanak a saját autó álmáról, mert a belvárosi környezet fontosabb nekik. Itt, a terület központi jellegén túl, kedvezőbb környezeti feltételeket is kapnak lemondásuk fejében. Aki mégis akar autót tartani, az fizet, hogy a parkolóutcákon, vagy a mélygarázsban tarthassa az autóját. Miután a lakásvásárlási és felújítási hitelkedvezményekkel fiatalok betelepülését szorgalmazzuk, viszont a havi törlesztés eléggé megterheli a vásárlókat, elég nagy valószínűséggel, sokan lemondanak a saját autóról, a saját, belvárosi lakás érdekében.

Gozsdu udvar szerepe a tömbrehabilitációban

A rehabilitáció láncreakcióját a Rumbach zsinagóga élettelisége és az új közlekedési rendszer hevíti, de a Gozsdu udvar nélkülözhetetlen a "begyűjtáshoz". A Gozsdu nem csupán lakóépületek sora egy átjáróra fűzve, hanem olyan téregyüttes, amelynek különleges tartalma van éppen ebben a régi, pesti zsidónegyedben. Bár a névadó tulajdonos román volt, a bérlők, a kereskedők zsidók. Itt éltek, ide zárták őket be, és haltak éhen a nácik idején, innen vitték el őket, és legtöbbször ide nem tért vissza. A helynek "levegője" és emberi léptéke van. Ez az a szinte megfoghatatlan érték, ami miatt szétszaggatni, filigrán testét daganatokkal tetézni tilos! Egyszerűen tilos!

Tizenöt év alatt számtalan, rosszabbnál rosszabb tervet készítettek a deformációjára, de az istentelen tervek sorra hullottak a szemétkébe. A Gozsdu udvarba mozgólépcsőt döfni embertelenség, megváltoztatni az arányait bűn! Erre az üres komplexumra lakótársakat kell toborozni, akik hajlandók egy-egy lakásba, üzletbe befektetni, nem csak pénzt, hanem okos gondolatot, szeretetet, kezdeményezőképeséget. Nem kell se külföldi, se hazai beruházó cég. Emberek kellene, akik a közösség és a saját érdeküket ugyanabban az irányban látják. Mert ez a legfőbb garancia, hogy az udvar, és ennek hatásaként a teljes tömb magára leljen. Amikor egy nemzet bajban van katonákat toboroznak. Egyetlen katona sem megy harcolni a zsoldjéért, hanem az ügyért, ami a sajátja és polgártársaié is egyben. Itt, a régi pesti zsidónegyedben városvédő katonákat kell toboroznunk, akik harcolni hajlandók a városuk történetének folytatásáért, a saját lakóhelyük tökéletességéért. Igen, pénzt is kell adjanak, minthogy katonának sem mehet, akinek fizikai képességei hiányoznak ehhez. Az élet nem ad mindent, mindenkinek – jobb, ha belátjuk.

A Gozsdu tervezése **társadalmi program** szerint kell, hogy történjen. Nem lehetnek benne sem paloták, sem egérlyuknyi lakások. Miután a "tulajdonosok" a tervezés stádiumában ismertek, lehet olyan terveket készíteni, amelyek a közösségi és az egyéni érdek harmóniájára alapulnak. Kicsit nehezebb munka, de sokkal élvezetesebb, mint egy plázát tervezni, ráadásul a végeredmény is sokkal jobb. Mivel nem teoretikus üzleteket terveznek (pékség a pincében nem valószínű), szépen lehet illeszteni a követelményrendszert, hogy lehetőleg senki ne zavarja a másikat. Az igények sokkal pontosabban fogják megszabni, hány kávéház, söröző vagy ékszerüzlet lesz, mint ahogy azt, egy tervező el tudja képzelni. Aki itt akar, ilyen összeállításban üzletet nyitni, az pontosan fel fogja tudni mérni, hogy mi "eladható" ebben a környezetben, és azt is világosan fogja tudni, miért éri neki meg **itt** üzletet nyitni és nem a Csepel Plázában.

A Spinoza kávé- és színházra vagy a Szóda bárra azért szeretnék utalni, mert mindkettő klasszikusan "szakértői" döntés volt a hely megnyitására. Ötlet, éleslátás, kezdeményezőképeség és szilárd akarat együtt hozta a sikert. Abban is biztos vagyok, hogy nem ment minden simán, kezdetben... Viszont a bátorságuk és a sikerük példaértékű a Gozsdu és az egész tömbre nézve. Talán nem véletlen az sem, hogy mindkét helyet olyan emberek nyitották, akik ismerték a környéket, de éveket töltöttek másutt, és amikor visszatértek, precízen látták a kibontakozó lehetőséget. Magam is ebbe a kategóriába tartozom.

A kereskedő-szolgáltató funkció másik markáns pontja a **Klauzál téri Vásárcsarnok**. Ideális, központi fekvésű a körzetben, az egyetlen nagy szabad területre néz, tehát például a téren lehet gyermekmegőrzőt létesíteni a vásárló családok számára, persze magánkezdeményezésként. Itt lenne a körzet információs-szervező-rendező bázisa, **Merkáz Haszeder** (rendközpont – héberül) **MS** röviden, hiszen a zsidók szeretnek mindent lerövidíteni. Vélhetőleg a térre néző gyalogosutcákban óvodák, iskolák is nyílnak, ahogy az igények okot adnak az ilyen magánvállalkozásokra.

A rehabilitációs projektet irányítóknak legfőbb erényük kell legyen a szabad, szárnyaló gondolkodás, amikor semmi, de semmi nem lehetetlen, ha az igénynek közösségi bázisa van, ha az elősegíti a térség megújulását. A tervezés és a megvalósítás egymásba szövődő folyamat kell legyen, szervezett közösségi kontroll alatt.

A tennivalók felelősségi és időbeni elosztása

1. **Projektmenedzsert** kell kinevezni, aki a munkatársait, a szükségnek megfelelően, de takarékosan választja meg. Magalapítani a **MS-t**, amely a projektmenedzser irodájaként indul, de a rehabilitációval folyamatosan telítődik további tartalommal. Miután az a cél, hogy a rehabilitáció gazdaságos tevékenység legyen, és ezt bármikor ellenőrizni is lehessen, valamint hogy a költségkeretek túllépésére ne legyen lehetőség, a fenntartási költségeket a területből kell "kitermelni". Kísérletként is felfogható, esetleg a szélesebb alapú hasznosításra is példaértékű lehet: a városi adókat az MS-be fizetik be a lakók, amiből előre meghatározott százalékot továbbad a kerületi önkormányzatnak, a szolgáltatások ellenértékeként, de a helyi szolgáltatások egyre nagyobb részét veszi át, mint körzeti szolgáltatást. Természetesen, az egész pénzügyi rendszert a szolgáltatás mértéke és díja összefüggéseire kell alapozni, miután előre meghatározzuk az egyes szolgáltatások árát, ezek összege adja a városi adó mértékét, ami mindig egyensúlyban kell legyen. Vagyis a projektmenedzser első feladata elkészíteni a költségvetési felmérésről szóló tanulmányt, amely pontos bontásban fogja adni az elkölthető lakossági pénzek mértékét. Közismert tény, hogy az emberek nem szeretnek fizetni, ha nem tudják mi történik a pénzüikkel. A rehabilitáció nemcsak épületek fizikai felújítása, hanem társadalmi újjászületés is kell legyen, ebben olyan példára lehet alapozni, amely a múltban sikeresen működött. A zsidó gettó (nem a náci gettóról van szó), előljárói szervezték az életet, gondoskodtak a közösség minden szükségletének kielégítéséről, és fizették az államnak az adót. Annyiban jobb a helyzet ma, hogy az MS számítógépes rendszere bármely pillanatban ki kell tudja mutatni a körzet pénzügyi helyzetét, miből, mire költöttek. Így válhatnak a tömb lakói a legöntudatosabb polgáraivá a városnak, akik tisztában vannak a lehetőségek és képességek összefüggéseivel.

2. Állami, illetve nemzetközi finanszírozási pályázatokon való részvétel, amelyek a társadalmi rehabilitáció lehetőségeit gazdagítják. A finanszírozásnál résztvezem.

3. Dönteni kell a **Rumbach Sebestyén utcai zsinagóga** "üzemeltető" közössége (i) mibenlétéről. Meghatározni a felújítás módját, fedezetét, a felhasználás minél szélesebb körű lehetőségeit. Műszaki és lebonyolítási tervek, határidők, személyi felelősség.

4. Tulajdonostársakat toborozni a **Gozsdu** felújítására.

5. Elkészíttetni a **közlekedési rendszer terveit**, amelyek a meglévő helyzet pontos felmérésére alapulnak, és a tervezés minden fázisában közösségi vitára bocsátja őket a projektmenedzser, aztán a véleményeket elrendezve beépítik a tervekbe.

6. A közlekedési terv megvalósításának első lépése a **rendszámleolvasók** felszerelése, valamint a számítógépes adatbázis begyűjtése. Az engedélyek kiadása, a rendszer állandó karbantartása a változások tükrében. Az utcák burkolata marad egyelőre, ami van, csak táblákkal jelöljük ki a behajtani tilos, egyirányú utca stb. rendszert. A fizikai kiépítés a költségvetési keretek felhasználásával, folyamatosan történik. A városi adókon kívül bevételi forrás az engedélyek és a bírságok rendszere.

7. Minden döntés, minden terv, minden költségvetési részlet áttekinthető az **MS honlapján**, valamint a két műszakban nyitvatartó irodában, személyesen.

8. A folyamat elindulásának pillanatától, minden építési szándékról, vagy tevékenységről szóló **információ** be kell jusson az MS irodába, ennek kapcsán a közösségi kontroll alá, amely véleményét nem lehet figyelemen kívül hagyni. Minden lehetséges, elvileg, de minden döntés, amely a közösség életét érinti, először az érdekeltek tudomására kell kerülnön, és végleges határozat csakis úgy születessen, hogy az a közösség számára nem jelentsen kárt. Minden olyan tervet, amely a rehabilitációs koncepcióval szöges ellentétben van, le kell állítani és együttműködve módosítani szükséges.

9. A piros-kék **tömegközlekedés megszervezése**, magánvállalkozókkal való szerződéskötés, az MS illetve az adott szervezési szolgáltatás ellenértékéért.

10. A **szemétszállítás** és a takarítás rendszerének megszervezése, a meglévő városgazdálkodási vállalatok alvállalkozásaként. (A szemétkerételepek használata, együttműködési szerződés stb.) A szemétkerételek korszerű rendszere fizikai bázisának kiszélesítése az egész tömbre, amikor is minden házban és a közterületeken is meg kell tervezni a lakókkal megértésben, a szemétkerételek helyét és praktikus használatát.

11. A lakásvásárlási és lakásfelújítási **hitelrendszer** a terület rehabilitációjára speciális kidolgozásban, egyeztetve az arra illetékes bankokkal, illetve állami szakhatóságokkal (jogosultság kérdése, garanciák, minden lehetséges szituáció törvényességi keretei és az eljárások fokozatai).

12. A lakásvásárlási és felújítási **igények adatkezelése**, a rendszer működőképességének biztosítása, hatékonyságának elősegítése. Az MS gyakorlatilag ingatlanközvetítő, hitellebonyolító tevékenységet is folytat, ennek megfelelően kedvezményes (a piaci árnál olcsóbb) ingatlanközvetítői illetéket is kap minden megkötött szerződés után. (Egy másodpercre sem felejtettük, hogy az MS működésének feltételeit meg kell teremteni, anyagi téren is.)

13. A **Gozsdu udvar** felújításának tervezetése, társadalmi bírálata és megvalósítása.

14. A Klauzál téri **Vásárcsarnok** fizikai és működtetési rekonstrukciója.

15. Építészettechnológiai vívmányok alkalmazása, tervezési, anyaghasználati kísérletek támogatása az arra alkalmas helyeken. A régi városrész rehabilitációja nem restaurátori munka, bár lényeges része az értékek megőrzése, de ugyanígy, a **haladás szellemének a támogatása** is. Az energiaellátás alternatíváinak alkalmazása (aktív és passzív szoláris rendszerek).

16. **Közterületek** folyamatos fejlesztése, az alapterveknek megfelelően, illetve figyelembe véve minden felmerülő igényt. Minden lehetséges dologra teljes körű, névtelen pályázatot hirdetni, a bírálatot minél szélesebb körre kiterjeszteni, hogy az itt kicserélt lámpák, szemétkerételek, padok és egyéb praktikusak és kedveltek legyenek a használóik körében.

17. **Fásítási program**, amely szintén közösségi döntés által valósulhat meg. A faültetés megtiszteltetését arra érdemes poltikusok, közéleti emberek kaphatják, amikor is a fa bekerülési költségét is az ültető személyiség állja.

18. **Egyedi kulturális programok** szervezése, elsősorban olyanoké, amelyek valamely szállal kapcsolódnak a terület meglévő sajátosságaihoz. Ez lehet például nyílt vallási vita, a helyi templom és a zsinagóga látogatói között, amikor a hangsúly a kulturált vitán van, amely talán példát mutathat arra is, hogy ellentétes nézetek folytathatnak párbeszédet anélkül, hogy egymás torkának esnének.

De lehet különleges zenei program, vagy nyitott képzőművészeti kiállítás, az itteni intézmények közreműködésével, az érdeklődők körének bővítésével. Ugyanígy, lehet házikonyha-versenyt rendezni a Klauzál téren, ahová mindenki benevezhet, aki úgy gondolja, hogy a főztje fenséges. A hagyományos zsidó ünnepekre meg lehet hívni nem zsidó gyerekeket, hogy ismerjék meg az ünnepek értelmét, és ezzel már gyerekkortól megértessük, hogy a zsidók mássága nem feltétlenül "veszélyes" számukra. A Rumbach Sebestyén utcai zsinagógának nyitott könyvtárat kell létesítenie, ahol bárki olvashat, tanulhat kedvére, sőt megismerheti azon zsidó származásúak munkásságát is, akik tettek a magyar haza, vagy az emberiség egésze felemelkedésének érdekében. A könyv, illetve a mai ismeretterjesztő rendszerek, mint amilyen az internet, fontos része kell legyen annak a városrésznek, amelyet egykor a "Könyv" népe lakott. Lehet történelmi előadásokat szervezni, zsidó filmesek világtalákozóját rendezni (ha beférnek a szűkös negyedbe...), végtelenségig folytatható az ötletalmaz. Végül, a lényeg, hogy a projektiroda, az önkormányzat **ne gátolja a fejlődést**, mert sok esetben ma még az a baj, hogy az akadályok és téves ítéletek sokkal jobban visszavetik az öntörvényű rehabilitációt, mint amennyire a hatóságok "segítenek". Az emberek nem ostobák – érdemes megjegyezni mindenkinek, aki emberek sorsáról dönt.

Finanszírozás

A rehabilitáció **közösségi beruházásainak** illetve a folyamatos fenntartásnak a forrásai többértűek. Egyfelől a lakossági rendszeres adóból, a szolgáltatás mértékében, illetve olyan jellegű szolgáltatásnyújtásból fakadó "apróbb" bevételek, mint a tömegközlekedés szervezése, ingatlanközvetítés, parkolási díjak és bírságok stb., másfelől a rehabilitációt támogató pályázatokon való részvételből kiemelt tevékenységeket siettetni.

Példaként a következő: *Kiíró: Nemzeti Terület- és Regionális Fejlesztési Hivatal*

Pályázat címe: Városi területek rehabilitációja (ROP)

Pályázhatnak: Helyi önkormányzatok.

Beadási határidő: folyamatos Száma: 1/2004ROP2.2

.....leromlott városi területek megújítása és olyan vonzó városi környezet kialakítása, mely ösztönzi a további magánberuházásokat.....

Rendelkezésre álló forrás: 21 266,9 millió forint

Támogatható tevékenységek: 1. komponens: Városrehabilitáció

....Közterületek kialakítása és felújítása..... Épületek (helyiségek) felújítása a gazdasági és társadalmi tevékenységek kiszolgálására..... A történelmi és kulturális örökség megőrzése és fejlesztése.....

Támogatás minimális és maximális összege:

1. Komponens: Város-rehabilitáció 125-1000 millió forint

A **lakásvásárlásokra és felújításokra** állami garanciával támogatott hitelakció, amely lehetővé teszi a lakás vételárának 95%-ig való hitelhányadot a támogatni szándékozott lakossági csoportok részére. Miután a lakások értéke rohamosan nő a rehabilitált területen, a kedvezményezettek köre megfelelően széles lehet, minden különösebb rizikó nélkül. Ugyanezen oknál fogva megvalósítható egy **ingatlanbefektetési-öregeltartási** konstrukció is, amikor a befektető magántulajdonban lévő vagy önkormányzati tulajdonú, de vészesen lerobbant épületet, vagy csak egy-egy lakást felújít, esetleg, ha indokolt, a házat lebontja és újat épít helyette, amikor is csak az építési, felújítási tevékenységből fakadó költségeket kell állnia, vételárat nem fizet az önkormányzatnak, de az elkészült lakást sem kapja meg azonnal, hanem csakis az idős ember(ek), aki(k) a lakásába beköltözik(nek), halálával szabadul fel számára az ingatlan. Ilyen módon, tiszteletteljes életet élhet az az idős ember is, aki élete javát itt élte le, és ma nincs módja a lakását felújítani. Lehet találni olyan magyar vagy külföldi egyéneket, akiket az otthagás igénye nem hajt, de akár a maga számára, akár gyerekeinek, a közeli-távoli jövőben szeretne lakást venni. A befektető kedvező helyzetből indul, az anyagi forrásait az építés minőségébe ölheti, nem pedig a hivatali apparátus bővítésére pazarlódik. Bár a lakás csak egy későbbi időpontban válik használhatóvá számára, de addigra az ingatlan értéke sokkal nagyobb, mint amennyit a felújításba vagy az építésbe befektetett. Az önkormányzat "vesztesége" fikció, hiszen minden más konstrukcióban gondoskodni kellene az idős ember elhelyezéséről, így viszont nem kap ugyan semmit, de nem is ad ki semmire. Az idős polgár pedig nem fizet lakbért senkinek élete végéig. A mindenki jól jár elvű rendszer a rehabilitáció gazdasági és társadalmi sikerének is a kulcsa.

A társadalmi kontroll megszervezése, rehabilitációs propaganda

A dolog lényege a **folyamatok átlátszóságának** biztosítása. Ez egyfelől az MS működésének alapjaiban kell legyen, másrészt minden végleges döntést a lehetőségek publikálása és vitája kell, hogy megelőzzön. Ez csak látszólag nehezíti meg a döntési folyamatot, hiszen amint bejáratott rendszerként működik, a lakosság aktivitása nemhogy akadályoz, hanem egyenesen a biztosítéka a téves döntéshozatal megakadályozásának. Hermann Grub Münchenben a rajzasztalát tette be a körzeti kocsmahivatalba, és nemcsak támogatókat, hanem a megvalósításban is aktív segítőköt szerzett a lakók köréből. Olcsóbbá tettek számos felújítási munkát, és ami még fontosabb, hogy az állagmegőrzés nem volt többé gond. Ha az embert iskolapadba ültetik – állítják, hogy úgy fog viselkedni, mint egy infantilis kölyök, de ha tiszteletben tartják a véleményét, emberszámba veszik a döntéseknél, ennek megfelelően fog felelősséget vállalni. Azt lehet mondani, hogy tisztelni az embereket végső soron "jó üzlet".

Miután a terület nem túl nagy, még a hagyományos kommunikációs eszközökkel is el lehet jutni az emberekhez. Vagyis havi jelentésekben, amelyeket mindenki elvehet az irodában (nem szórólap, mert az nagyon hamar szemét lesz), a döntések előtti nyilvános viták szervezésével.

Természetesen roppant könnyű mindezt a mai technikai eszközökkel megtenni, és idővel a lakosság növekvő hányada fog élni azzal a lehetőséggel, hogy az internetes honlapról gyűjtse be a kívánt információkat a nap 24 órájában bármikor, szabadon.

Nem hagyható ki az ismert tömegkommunikáció, vagyis a sajtó, rádió, tv, sőt bizonyos dolgok megértéséhez elengedhetetlenül szükséges a fizetett reklám is. A város más körzeteiben lakókat nemcsak helyszíni propagandaanyaggal kell ellátni, hogy megértésüket kivívjuk, hanem reklámkampányt is kell folytatnunk. Ugyanígy a rehabilitáció kibontakozása folyamán szervezett programokról, amelyek a közönség tájékoztatását is szolgálják, de arra is felhívja a figyelmet, hogy itt, mindig történik valami érdekes dolog, tehát közvetve mélyebb érdeklődést is kiválthat, mint egyszerű koncert-, vagy kiállítás-meghívó. Vagyis az emberek "nyelvét" érteni kell, ha a szívükig akarunk elérni.

Végül szeretném felhívni a figyelmet **néhány alapvető különbségre**, amely az itt vázolt rehabilitációs módszert jellemzi, szemben az építészek és műszaki szakemberek által készített, ismert városrendezési tervekkel.

1. A fizikai környezet felújítása csak része, és nem is a legfontosabb része a városrész rehabilitációjának. **A rehabilitáció központjában az emberek városi élete** áll. Ezért kiindulópontja csakis olyan dolog lehet, amely az ember szellemiségét célozza, és ahhoz társul a fizikai környezet megújítása, először is funkcionális alapon. Nem mond ellent ennek a szemléletnek, hogy a meglévő értékeket tiszteletben tartjuk, sőt annyival több, hogy nem csupán a gipszstukkó, vagy a mívés korlát, ahová a szemlélődő tekintete elér, hanem keresi a mélyebb összefüggéseket, a miértet is a hogyan mögött.

2. **Nem készítünk titokban álmterveket**, amelyek megvalósítására aligha van remény. A magunk szakmai tudását megtoldjuk az érdeklődő és érintett emberek bölcsességével, hogy elkerüljük a grandiózus tévedéseket.

3. A cél a megvalósítás, ennek megfelelően halálosan komolyan vesszük a **gazdaságosság** elvét, de azt nem határoljuk le a már ismert lehetőségekre, hanem mindig keressük az új utakat, amivel jobbat és jobban csinálhatunk. Bizonyosak vagyunk abban, hogy amire van társadalmi igény, az előbb utóbb megvalósul, ha nem akadályozzák, ezért a feladatunk a magunk szerepét, mint katalizátor értelmezni, a természetes folyamatok elősegítésében. Nem mi csináljuk a nagy dolgokat, az emberek naponta alkotják életük terét, ami együttesen a nagy alkotás.

4. A város nem idegenít el, csak annyira, amennyire az emberek hagyják magukat elidegeníteni. A rehabilitáció célja felszámolni az elidegenedést, közösségé aktivizálni az embereket.

5. A város lehet ideális környezet az emberi élethez, ennek elérése érdekében felhasználjuk a régi emlékeket, de nem mellőzzük a haladást sem, legyen az fizikai értelmű vagy gondolati jelentőségű.

6. A város lehet egészséges emberi környezet, és kötelességünk minél inkább azzá tenni. Mindez nem jelenti, hogy vissza kell mennünk a pusztába. Az ember maga választott falakat közte és a szabad természet között. Az ember alapvetően városias lény, akkor is ha nem lakik éppen városban. A belvárosban, tudatosan lakó embereknek fontos a városi környezet, nincs szándékukban feladni akár az édenkertért sem. Voltak már ott, és otthagyták.

7. A magántulajdon szentség, de a közösség érdeke az egyedek jogainak korlátozása, hogy a közösséget szétziláló egyéni hatalom sosem erősödhesen határok nélkül. Az emberek alaptermészetéből fakad, hogy keresik a hozzájuk hasonlók társaságát. Mindaddig, amíg ez nem okozza egyes csoportok leszakadását a közösségből, ajánlatos tudomásul venni, hogy vannak köztünk különbségek. A közösség feladata megadni az egyenlő esély lehetőségét. Ha erre nem képes, akkor megszűnt közösség lenni, csupán emberek tömege. A rehabilitáció alapvető célja annak a közösségnek a helyreállítása, amely optimálisan szervezi az egyedek életét. Az élet fizikai feltételeit és szellemi tartalmát egyaránt. A múlt emlékét (idősek ápolását), és a jövő reményét (gyermek nevelését) egyaránt. A klasszikus zsidó közösségek gyakorlatából példát vehetünk, ami természetesen nem jelenti, hogy nem tökéletesíthetjük a korábbi gyakorlatot.

8. Amikor emberek, embercsoportok problémáját meg akarjuk oldani (fiatal emberek saját lakáshoz való juttatását, vagy idős emberek méltó feltételekkel leélhető végső éveit), akkor olyan konstrukciót kell keresnünk, amelyben mindenki jól jár. Nincsenek ingyenebédék, mert az adományozás megalázza az embereket, akiken segíteni akarunk. Minden esetben található olyan "üzlet", amelyben minden fél elégedett lehet, senki nem "keres" a másik rovására. A szellemi tehetetlenség jele, amikor egy szakember kijelenti, hogy nincs jó megoldás, valakinek veszíteni is kell. Ildomos, hogy akkor ő legyen az első vesztes, és azonnal adja át a helyét olyanoknak, akik képesek optimális megoldásokat is kiigyalni.

9. A városrendezés, ezen belül a belvárosok rehabilitációja nem egy rövid, célirányos feladat. Sokkal inkább hasonlít egy életen át való tréningre, amely során a teljesítményünk fokozódik, ha helyes irányban haladunk, és a sok-sok órák edzések közé ékelt néhány megnyert verseny nem más, mint az elégedett emberek apró elismerései. Nem egyéni teljesítmény, hanem következetes csapatmunka, amelynek, mint az életnek magának, nincs "végső célja", hiszen a lényeg éppen a folyamatos jelen.

10. A legnagyobb tévedése annak, aki rehabilitációval foglalkozik, ha azt hiszi, hogy vannak dolgok, amiket már letudott... a rehabilitáció olyan, mint a mosogatás. Éppen befejezted, amikor valaki egy újabb tányért tett bele a mosogatóba...

T: 972-545-219-920	P.O.B.23112 Tel-Aviv 61231 ISRAEL	Eva M. Amichay
F: 972-3-69-68-103	eva_m_amichay@hotmail.com	városgazdász

*Jelen tanulmányt **Láng Tivadarnak, Illés Istvánnak és Antal Tivadarnak, főiskolai tanárainnak ajánlom, akik a kövek felettivé emelték a gondolkodásomat.***

Eva M. Amichay
2004.06.07.