

1. Építészeti bírálati szempontok

A bíráló annak érdekében, hogy véleménye megalapozott és körültekintő legyen, legalább három szűrést kell elvégezzen. Első kiindulási pontja maga a tervezési program: azaz a feladat megvalósítása révén eléri-e a kívánt célt? Másként szólva a diagnózis. Csak ha ez helyes, akkor térhet rá annak a vizsgálatára, hogy a javasolt kezelés összhangban van-e a diagnózis megállapításaival. Ha ugyanis a diagnózis hibás, ez a vizsgálódás már értelmetlen. A betegen csak a csoda segíthet.

Ha viszont az alkalmazni javasolt terápia és a diagnózis nagyjából egymással összhangban van, áttérhetünk e megfelelés mikéntjének elemzésére. Annak vizsgálatára, hogy a javasoltnál nem áll-e rendelkezésre olyan még jobb, amelyik az adott beteg esetében, az adott körülmények közt jobb, biztonságosabb, kevesebb mellékhatással járó, illetve gyorsabb vagy tartósabb eredménnyel kecsegtető?

A tervezési program vizsgálata során általában is mérlegelendő, hogy minden építmény valamilyen környezetben létezik. Azaz a környezet hat az építményre, és minden építmény vissza is hat arra. Már csak azzal is, hogy területet foglal el, illetve hogy annak korábbi használati módját, ökológiai szerepét megváltoztatja. Ha a környezetet – feltéve, de nem megengedve – csupán természeti létezőként értelmezzük, a felismerés már akkor is messzire vezet.

Az ökológiai szemlélet és a fenntartható fejlődés követelménye címszóként már nálunk is gyakran felmerül. Ám ismert az is, hogy sem az építetők, sem a tervezők nem igen tudnak, vagy akarnak mit kezdeni vele. Pedig tudomásul kell vegyünk, hogy az épületnek társadalmi, és ezen belül kulturális környezete is van, s ezzel a dolog még bonyolultabbá válik. A környezet ilyen értelemben mérhetően nem – vagy csak nagyon bonyolultan – jellemezhető, és bár léteznek általános törvényszerűségek e téren is, ám ezeket minden esetben az adott hely jellemzői szerint kell interpretálni és legitimálni. Visszatérve az orvosi analógiára: az appendicitis kóresté régóta és részletesen leírt, mégis ha ez az eset a hatvan éves Jani bácsinál manifesztálódik, a beavatkozást az ő kórelőzményei, általános állapota, a konkrét általános és speciális diagnosztikai vizsgálatok és a műtéti előkészítés leletei alapján kell megtervezni, elvégezni. És mindezek alapján kell jóelőre megszervezni és elvégezni a posztoperatív ellátást is.

Hasonló eljárás minden épület esetében halmozottan indokolt. Már csak azért is, mert az épület a környezet tartós megváltoztatásak: ha felépült, már szinte semmit nem lehet kijavítani. Nélkülözhetetlen pedig minden középület esetében, továbbá sokszorosan indokolt minden olyan létesítménynél, mely fizikai kiterjedésében nagy, s ezzel összefüggésben jelentős személyi és anyagforgalmat gerjeszt.

Felmerülhet a kérdés, hogy miért nem említi a bíráló a szabályosság mércéjét is? Ennek részletes vizsgálatától részint azért tekint el, mert ez az engedélyező hatóság feladata, másrészt azért, mert a szabályosság építészeti szempontból csakúgy értelmezhetetlen, mint a papír minősége Shakespeare drámái esetében.

2. A tervezési program.

Az opponens rendelkezésére bocsátott dokumentáció tervezési programot nem tartalmaz. Pedig ezt be kellene mutassa, a józan ész, a logika szabályai szerint. Meg **Európa szerint is**, ahova formálisan – és néhány hónap múlva törvény szerint is tartozunk. “ **A programterv az elhatározott program megvalósításának módját, a szükséges földterületek, épületek, építmények elhelyezését, kapcsolatait, méretezését, a gazdálkodási technológiák kiválasztását, a szükséges infrastruktúra-, közműfejlesztési feladatok meghatározását, környezeti hatásvizsgálatokat, a tennivalók időbeli ütemezését, a program szerinti birtok működésének gazdaságossági vizsgálatait tartalmazza, amely globálisan áttekinthető képet, a beruházás és üzemeltetés megtérülését igazoló gazdaságossági számítást kell, hogy adjon a tulajdonos számára. A terv kidolgozásának mélysége olyan legyen, hogy a beruházással kapcsolatos célkitűzések helyessége, érvényessége, megvalósíthatósága eldönthető legyen. Negatív eredmény esetén új programot és programtervet kell készíteni.**” (Az Európa Tanács Parlamenti Közgyűlése Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Bizottságának összefoglaló jelentése, “A mezőgazdasági és vidékfejlesztési szektor átalakulási folyamata a közép- és kelet-európai országokban”. (Burbienne, 1997)

Rólunk szól és 6 éves dokumentum. Továbbá: *Az építményeket és részeit tervezési program (üzemelés-technológia) alapján kell tervezni és megvalósítani, a vonatkozó jogszabályok előírásainak*

megfelelően. A rendeltetési célnak megfelelő építési követelményeket és az akadálymentes használatot biztosító építményrészeket **tervezési programban** kell meghatározni.

Tegyük hozzá, hogy a brit jogszabály az **építési** engedély kiindulási pontjának a **tervezési**, fejlesztési engedélyt tekinti. Az építési engedély kiadása során már csak azt lehet (és kötelező) vizsgálni, hogy a megvalósítani szándékolt épület azonos-e azzal, amire a tervezési, fejlesztési engedélyt korábban kiadták?

Ámde a józan észre is hivatkoztam. Tettem ezt azért, mert a tervből csak az állapítható meg, hogy mit tartalmaz, az már nem, hogy **mit miért, és mit miért nem?** Vagyis **a cél nem ellenőrizhető.** Ezért a bemutatott tervről is legfeljebb csak az állapítható meg, hogy szabályos-e? De még az is csak hézagosan. A műleírásból például teljesen hiányzik az **ökológiai fejezet** és az **ökológiai hatásvizsgálat** is. Az utóbbi bemutatása pedig a **20/2001 (II.14)** Korm. Rend. szerint ebben az esetben kötelező lenne. [“ *Bevásárlóközpont (több üzletből álló, eltérő profilú kereskedelmi egységeket és egyéb szolgáltató helyeket magába foglaló bevásárlóhely) a parkoló területe nélkül számított 10 ezer m² nettó össz. szintterülettel...*”] Megjegyzendő, hogy a létesítmény méretéből következően *maga az építkezés lebonyolításának* mikéntje is önálló környezeti hatástanulmányt kíván.

A tervezési programot ugyan semmiképpen nem pótolja, de hivatkozási alapot jelenthetne az **érvényes és naprakész szabályozási terv.** Fel kell ugyanis tételezni, hogy az nem csak általában tartalmazza a terület felhasználási szabályait, hanem olyan dokumentum, ami megjelöli a település szempontjából kívánatos fejlesztési irányokat, méreteket, minőségeket, és megjelöli azokat is, amelyeket nem támogat, avagy kifejezetten tilt. Mégpedig oly módon, hogy a szabályok mögött fedezetként a **lakosság demokratikusan kinyilvánított akarata áll.** Nem hiába mondja ki az OTÉK: *Az építményeket és azok részeit a rendeltetési céljuknak megfelelően, a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy ne akadályozzák a szomszédos telkek és építmények, önálló rendeltetési egységek zavartalan, rendeltetésszerű használhatóságát, és illeszkedjenek a környezet és a környező beépítés adottságaihoz, építészeti megoldásaikkal járuljanak hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához.*

A dokumentumokból kitűnik azonban, hogy ilyen szabályozási terv sem áll rendelkezésre. Ennek oka nem tudható. Pedig a hiány nagyon súlyos mulasztásra világít rá. Nem csak megint a józan ész, a **felelős városvezetés** lehetősége, hanem a törvény miatt is. *Területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és mellékletei, valamint a helyi településrendezési eszközök (a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv) rendelkezései szerint szabad. (OTÉK)*

Sajnos a dokumentáció nem mond semmit a tervjavaslat előéletéről, folyamatáról sem. Milyen fórumokon mutatták be, voltak-e vele kapcsolatban észrevételek, javaslatok, ha igen, ezekből mi épült be a tervbe? A felsorolt alapvető hiányosságok az opponenst az alábbiak magállapításra kényszerítik.

a) el kell tekintsen a terv részletes bírálatától, minthogy annak puszta felsorolása, hogy a rajzok milyen helyiségeket tartalmaznak, nem alkalmas bírálatra.

b) azt kell tanácsolja a Tervtanácsnak, hogy a jelen tárgyalást minősítse konzultációnak, minthogy sem a terv, sem a bemutatás módja nem teszi lehetővé az érdemi bírálatot.

Az opponens rendelkezésére bocsátott dokumentáció egyetlen olyan dokumentumot tartalmaz, amiből az építetők és a tervezők szándék – közvetve – kiolvasható, illetve amelynek fényénél legalább az épület javasolt megjelenése vélelmezhető. Ez pedig a csatolt **örökségvédelmi hatástanulmány.** A Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról intézkedő jogszabály III. fejezete kimondja, hogy “**66. § (1)** A Hivatal – külön jogszabályban meghatározott esetekben és tartalommal – az engedélyezés előfeltételeként előírhatja az érintett kulturális örökségre vonatkozó hatásvizsgálat elkészítését.

(2) Kötelező az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése a településrendezési eljárás (a településfejlesztési koncepció, a településrendezési terv, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv) során.

Minthogy a város a tervezési területre vonatkozó naprakész és érvényes szabályozási tervvel nem rendelkezik, nyilvánvaló, hogy annak örökségvédelmi fejezete sem lehet. E szerint a becsatolt dokumentum feltehetően a Hivatal **eseti igénye** szerint készült. Ám ha ez így történt, kérdés, hogy a

dokumentum miért nem mutatja be ezt az okmányt? Így ugyanis nem állapítható meg, hogy mi volt a Hivatal konkrét igénye, milyen összefüggések különös vizsgálatát igényelte, és kiknek a véleményére volt kíváncsi? Ez a hiátus annál bántóbb, mivel a vizsgálat szerzője is lényegében maga a tervező.

c) A kulturális örökségre vonatkozó hatásvizsgálat

A – mintegy hetven oldalas – örökségvédelmi hatástanulmány részletesen ismerteti a város múltját, műemlékeit s megjelöli a védett területeket is. A bemutatás azonban **adós marad a leglényegesebb megoldandó problémák exponálásával**, és így természetesen azzal is, hogy ezekre a tervjavaslat milyen specifikus válaszokat keres, illetve talál. Márpedig ezek megkerülhetetlenek. Az OTÉK is okkal hangsúlyozza alapkövetelményként, hogy az épületek *„illeszkedjenek a környezet és a környező beépítés adottságaihoz, építészeti megoldásaikkal járuljanak hozzá a táj- és a településképzés estétikus alakításához.”*

Az opponens tehát a következő kérdésekre keresi a választ:

- A) Térszerkezeti problémák.
- B) Az abszolút és helyi lépték.
- C) Az épület és a környezet kapcsolata.
- D) A belső és külső tér kapcsolata.
- E) Lehetséges megoldások.

A) Térszerkezeti problémák

A tervezett épület valójában komprimált, szintetikus **városközpont pótlék**. Minthogy Kecskemét történelmileg kialakult városközpontja – a tanulmány tanulsága szerint is – jó és arányos, és bár az elmúlt fél évszázad beavatkozásai távolról sem vitathatatlanok, e beavatkozásokat tudomásul kell veyük. A kérdés lényege tehát az, hogy ilyen pótlékre a városnak, mi több, a vonzáskörzetnek van-e szüksége – vagy kizárólag a befektetőnek, üzleti érdekeiből kifolyólag? Egyértelmű, hogy kizárólag a **befektetőnek!**

A jól működő városközpont jellemzői közé tartozik a **funkcionális diverzitás, a szabad hozzáférhetőség, a karakteres térbeli artikuláció, a bőséges közösségi tér, és a hagyománnyal is megtámasztott, életszerű vizuális élmény**. A szintetikus városközpont e követelményeknek csak csökevényesen vagy egyáltalán nem tud eleget tenni. A funkcionális diverzitás elvben ugyan megoldható, de nem megjeleníthető. Lehetetlenné teszi az azonos belmagasság és az utcátér élményének a hiánya. Ez az utóbbi némiképp a fedett utcákkal, terekkel pótolható, ami különösen akkor elfogadható kompromisszum, ha ezek a terepszinten helyezkednek el. Azaz a külső tér benyomulásként érzékelhető. Ezt a követelményt tehát kívánatos felvenni a tervezési célok közé, a tervezési programban.

A többszintes megoldás általában problematikus. Különösen az Kecskemét esetében. A tapasztalat szerint a vidéki magyar közönség eleve nem kedveli a többszintes kereskedelmi létesítményeket, és ez még kevésbé várható el a Kecskemét vonzáskörzetében lakóktól.

B) Az abszolút és helyi lépték

Az abszolút lépték jelentőségéről szólni ehelyütt nem szükséges. Ide legfeljebb annyi kívánczok, hogy a tapasztalatok szerint az ember az olyan épületeket érzi természetesnek, melyek nem haladják meg a fák magasságát. Ezen a ponton túl már a **léptékváltás** rendkívül kényes építészeti problémája tűnik ki. A **helyi lépték** létezésének fontosságát azonban a tanulmány mindenképpen ki kellett volna emelje. Szabályozási terv hiányában is megállapítható, hogy a tervezett épület helye a **történeti városmag pereme**. Ha megfelelően alátámasztott koncepció hitelesítené a városközpont bővítését ebben a téri irányban, úgy azt lehetne vizsgálni, hogy van-e **építészeti eszközökkel** megoldott **dialógus a jellegzetesen földszintes környezet** és a tervezett, a meglévő beépítéstől radikálisan eltérő, más léptékű tervezett épület között.

A vizsgálat megelégszik annak megállapításával, hogy 30 méter gerinc magasságú épületek már vannak a városban, és a tervezett épület nem magasabb, mint a megyei önkormányzat irodaháza. E megállapítások igazak lehetnek, de itt most **nem a repülésbiztonság a kérdés, hanem a városkép**. Nem a mennyiség, hanem a minőség.

Kecskemét **alföldi, magyar és középváros**. Ezekből következnek meghatározó sajátosságai, megőrzendő jellegzetességei, melyeket belül a térszerkezete fejezi ki, kívülről szemlélve pedig a **város sziluettje**. A tanulmány **központi kérdésként** kellene tárgyalja ennek fontosságát, gazdagításának lehetőségét. Rá kellene mutasson, hogy az előző félszázad e téren olyan hibákat követett el, amiket megismételni nem szabad. Kétségtelen ugyanis, hogy városépítészeti szempontból nem volt indokolt a városközpont épületeinek szintszámát olyképp megemelni, mint ahogyan történt.

De ennél is nagyobb hiba, hogy a sziluettben mindez gigantikus **falként** jelenik meg. Ebből emelkedik ki az említett irodaház, azonban megint csak **nem toronyként**, jellegzetes kontúrként, hanem értelmezhetetlen sematikus geometriai alakzatként.

Az elmondottakból három dolog kellene következzen:

1. A tervezendő épület építészetileg érvényes választ kell adjon a jellegzetes helyi földszintes beépítés és a más léptékű városmag közti folytonosság és megszakítottság **ellentmondására**.
2. A megyei önkormányzat irodaháza normaként való használata mechanikus és veszélyes, mert a lényegi kérdéstről eltereli a figyelmet.
3. A tervezendő épület sziluettje kívánatosan olyan bontott és tagolt kell legyen, ami **harmonizál** a történetileg szervesen kialakult meglévővel.

C) Az épület és a környezet kapcsolata

Mint a bevezetőben rámutattunk, az épület és a környezete egymást feltételezve, az egymásra gyakorolt kölcsönhatás erőterében létezik. A javasolt épület kétségtelenül radikálisan változtatná meg a környezet állapotát, mégpedig nem csupán az igénybe venni szándékolt telekét, hanem a tágabb környezetét is, több tekintetben. Az egyik az, hogy olyan volumenű **közönségforgalmat** vonz, ami korábban ehelyütt nem létezett. Másrészt a közelben minden bizonnyal olyan **funkciókat sorvaszt** el, amelyek eddig jól működtek és a helyükön voltak. Harmadrészt olyan **gépjármű-forgalmat** vonz, ami tovább növeli a környezet forgalmi (és ökológiai) **terhelését, nem csak közvetlen környezetében, hanem a távolabbi utak és csomópontok esetében is**. Végül olyan **hulladéktermelési** gócot hoz létre, ami itt korábban ismeretlen volt.

Természetesen többféleképpen is érinti a városi **infrastruktúra** hálózatot, módosítja a környezet **biztonság-kockázati** helyzetét stb., ám ezekre ehelyütt az opponens szükségtelennek tartja kitérni. Az előbbi módosulások illetve várható átrendeződések körültekintő **tisztázása** nélkül viszont **a továbbtervezésről** felelősen dönteni nem lehet.

A szintetikus városközpont olyan környezet, amelyből általában hiányzik a napszakok, az évszakok és a növények ehhez kapcsolódó szüntelen változékonyságának a látványa. A mi éghajlatunk mellett az ilyen **bezártság nem is indokolt**. Ugyancsak nem indokolt egy olyan tágas, informális tér mellőzése, melynek egyetlen, de alapvető feladata az, hogy a közösség szabad akaratából és spontán használhassa. Az ilyen terek létesítését például az USA sok városában, még felhőkarcolók esetében is – kompromisszumként – szorgalmazzák és támogatják.

Ilyen nagy forgalmú épület esetében igen fontos, hogy a külső tér és a belső tér természetesen kapcsolódjanak egymáshoz. Azaz legyen az épületnek arányos és kellemes **előtere, átmeneti, köztes tere (váltó-tere)** és karakteres **belső térrendszere**. A külső tér legyen elég tágas, védett és a hagyományoknak – valamint az újra felismert ökológiai szempontoknak – megfelelően dús lombú fákkal védett pihenő és találkozóhely. Ezt a fontos építészeti követelményt is a **tervezési program “építészeti követelmények”** fejezete kellene tartalmazza.

D) Belső és külső tér kapcsolata

A tervezett méretű épület spontán hangsúlyos. Minthogy **léptéke** eleve egyfajta radikális beavatkozás a környezetbe, már csak lélektani okokból is kívánatos, hogy megjelenése **barátságos** legyen. E tekintetben több negatív budapesti tanulságra is figyelmet lehet fordítani. Hogy ez miként érhető el, erre számtalan válasz van, és a tervező feladata dönteni e kérdésekben.

Bizonnyal nem barátságos az olyan épület, amelyen kevés és kicsi az ablak. Ezt általában “**börtönszerűnek**” érzi a szemlélő. Bizonnyal nem barátságos az olyan épület, ami a szemlélőben bizonytalanság-érzetet vagy félelmet kelt. Manapság a városi ember számára különösen vonzó, ha az épület határoló felületein minél több és többfajta látványos növény látható. E követelményeket a tervezési programban kell rögzíteni.

A külső és belső tér tudatosan megkomponált jó kapcsolata a belsőből szemlélve is döntő. Pusztán ökológiai szempontból is kívánatos, hogy a belső terek **minél több természetes fényhez** jussanak. A megfelelően elhelyezett nyílások behozzák a külső tér látványát, ami gazdagítja a **belső térhatást** és ellensúlyozza az ablak nélküli terekben gyakori bezártság és orientációs bizonytalanság érzetét. Végül a megfelelő méretű ablakok lehetővé teszik a növényzet kívánatos nagyvonalú alkalmazását.

Kerülni kell ugyanakkor, hogy a **homlokzat pusztán reklámhordozó** legyen. Az épület rendeltetése bizonyos esetekben az ilyen használatot megkívánja, sőt az épület – különösen éjszakai –

megjelenését a fényreklámok érdekessé tehetik, ám csak abban az esetben, ha a reklám és a homlokzat építészeti egysége nem sérül.

E) Milyen megoldások lehetségesek?

A becsatolt tanulmány két esetben nyújthatna iránymutatást a további tervezés számára. Az egyik esetben abból kellene kiinduljon, hogy létezik valamilyen feltételezett tervezési program, melyből kiindulva az egész város illetve a vonzáskörzete számára meg kell keresni azt a **helyet**, ahol ez a legelőnyösebben megvalósítható. Például nincs-e a célra alkalmas olyan **“barna”** terület, ahol egy ilyen létesítmény a célszerű újrahasznosítás iniciálója lehetne. A másik esetben azt kellene megvizsgálnia, hogy a feltételezett **tervezési program a kiválasztott helyen megvalósítható-e**, vagy hogy e program miként kellene **módosuljon** annak érdekében, hogy az eredmény a város anyagi és kulturális gyarapodását eredményezze?

Sajátos módon a csatolt hatásvizsgálat kikerüli a megvalósítani szándékolt épület megjelenésével kapcsolatos **elvárást**. Természetesen nem arról van szó, hogy azt kellett volna definiálnia, hogy **miként legyen “kecskeméti”**? Ilyesmire ugyanis recept nem adható. Arra azonban fel kellett volna hívja a figyelmet, hogy feltétlenül kell rendelkeznie valamilyen **sajátos, mással össze nem téveszthető jellemvonással**. Ez ugyan általános követelmény. Mégis másutt, nagyvárosban, kevésbé exponált helyen egyelőre sajnos el kell viselnünk a lapos építészeti közhelyeket is. Az adott helyen, az adott városban azonban az ilyesmi elfogadhatatlan. (Mellesleg sajnálatosan a megvalósítani javasolt épület is éppen ilyen.)

Önmagában a bontásra ítélt malomegyüttes szigorúan véve nem mutatott építészeti értéket. Valamilyen jellemzőinek **átmentése** vagy **visszaidézése** azonban az új épületet legalább valamelyest a hely múltjához köthetné. Amivel egyszerre lehetne elkerülni az ásító banalitás és az **“állhatna bárhol”** szerveslenség káros és a közösségi tudat ellen dolgozó szindrómáját. **Elfogadhatatlan**, hogy a Malom Center csak azért üssön a nevére, mert nagy betűkkel az van rá kiírva.

Gondolatok felvetése helyett tehát a dokumentáció kinyilvánít. Amellett érvel, hogy a **tervező** olyan tervjavaslatot tesz az asztalra, melynek funkcionális tartalma megfelel a **kizárólag a tervező** által ismert tervezési programnak, építészeti megvalósítása pedig megfelel a **szintén azonos tervező** által megfogalmazott örökségvédelmi kritériumoknak, az pedig mindenben megfelel az **ugyanazon tervező által készített** örökségvédelmi hatástanulmány következtetéseinek. Az ökológiai követelmények teljesítéséről nem beszél. Teljesítésüket nagyvonalúan átengedi a szaktervezőknek. A kör bezárult hát. Az üzenet világos: **“Ez van és nincs más. Egyébként sem szeretni kell, hanem bólogatni!”**

4. Összefoglalás

Az opponens a következőket javasolja a T. Dél Magyarországi Területi Tervtanácsnak.

A jelen tervbírálatot minősítse konzultációnak és határozzon annak későbbi időpontban történő megismétlésére.

Egyidejűleg határozzon úgy, hogy a megismételt konzultáción a következő dokumentumok bemutatását kéri:

- **Érvényes szabályozási terv vonatkozó kivonata;**
- **Környezeti hatásvizsgálat;**
- **Örökségi hatásvizsgálat;**
- **Az említett hatásvizsgálatokra támaszkodó részletes tervezési program;**
- **Elvi építésengedély terv (+ környezeti terv).**

Javasolja a tervezőnek az opponenciában rögzített, és a konzultáción elhangzott további észrevételek megfontolását és figyelembevételét a további tervezés során.

Küldje meg jelen konzultáció jegyzőkönyvét Kecskemét város polgármesteri hivatalának és kérje fel a részéről szükséges intézkedések megtételére.

Szeged 2003. november 17.

Borvendég Béla

Okleveles építészmérnök

Ybl-díjas

Címzetes egyetemi tanár