

Budapest-Józsefváros, Futó utca 20 - Nap utca 32-34 lakóépület

2004. november 23. - 16:38

Kategória: lakóépületek | Alföldi György

Józsefváros megújulása, Budapest rehabilitációja fontos lépéshez ért. A Józsefvárosi Önkormányzat 1998-ban elfogadta Rehabilitációs Stratégiáját, melyben meghatározta a kerület egészének megújulási irányait, ezen belül a Középső-Józsefváros rehabilitációs lépéseket is.

Rév8 Rt. több éves előkészítő munkájának köszönhetően a középső-józsefvárosi rehabilitációs akcióterületen több rehabilitációs program is megindult. Ezek közül az egyik az un. 111-114 tömbök átépülése. A program alapján az önkormányzat partnert keresett a beruházáshoz, és elkészítette a kerületi szabályozási tervet (KSZT), amely biztosította a terület jövőbeni szerepének megfelelő, emberséges, barátságos kialakításának városépítészeti kereteit. A városrész léptékű beavatkozás



egyértelmű célja az értékalkotás. Olyan pozitív gondolati irányítottságú minőségteremtés, amelyből Józsefváros és is Budapest profitál. Ez a beavatkozás egy társadalmi folyamat, egy közösségi döntéssorozat fizikai manifesztálódása. Ennek a meglévő környezetet átértékelő és újragondoló

koncepciónak a területen ez a ház az egyik első építészeti interpretációja.



A terület kialakulása, beágyazottsága Józsefváros történetének egyedi sajátossága, hogy itt alakult ki a pesti oldal első városfalon kívüli kistelepülése ("szuburbia") a XVIII. század első évtizedeiben.

Az akkor Kőbányai útnak hívott országút (Baross utca) két oldalán, a mai Horváth Mihály tér magasságában nagy majorságok

csoportosultak, ezeken túl északon és délen szántóföldi művelés folyt. A majorságok közötti teresedés (egyfajta "village green") a mai Horváth Mihály tér. Elsőként a majorságokat parcellázták fel az 1840-es években, míg a környező szántók felosztása volt a következő lépés.

Az észak-déli tagoló vonalak közül a legfontosabb a József körút. Ezen a helyen a feltöltődött Duna ág vonalában egy kisebb patak szedte össze a mély fekvésű mocsaras terület vizeit, akadályozva ezzel Józsefvárosnak az "anyaváros" Pest felé való növekedését. Józsefváros végül csak a Nagykörút XIX. század végi kiépülésével állt össze összefüggő városrészé. Ez azonban inkább csak az utcák képében jelentkezik, a leírt történeti okok miatt társadalmi szempontból a kerület meglehetősen heterogén.

A Baross utca tipikus pesti bérházakkal épült be - elől a jó lakások, hátul a gangról a szegényeknek épült szoba-konyhák. Még a területünkön a Baross utcától délre gyengébb az épületállomány. Itt a XIX. század végi nagy bérházépítési láz is hamar alábbhagyott, emiatt igen nagy számban maradtak fenn a földszintes bérházak. A múlt század utolsó negyedére kialakult alacsony intenzitású beépítés csak részben épült át az I. világháború idejére. A terület szerepe nem változott, ezért a 30-as évek végének

újabb budapesti építési lendülete sem tudta alapvetően átalakítani a beépítést, amely a 70-es évekig fennmaradt. A 2. világháború és az '56-os események által okozott károk, valamint a lakótelep építés miatt elrendelt építési tilalom felgyorsította a terület leromlását a 70-es évektől.

A kerületen belüli kapcsolatokat, a terület közvetlen környezetébe történő beágyazását az észak-déli irányú utcák biztosítják - Futó utca - valódi szerves kapcsolata a Baross utcával ill. a Horváth Mihály térrel van.

A környezet értékelése

A terület épített és természeti környezetének elemei több vizsgálatban kerültek értékelésre. Ezen elemzések alapján kimondható, hogy jellemzően a szerkezeti típusú értékek (a városszerkezet és a struktúrát alkotó útvonalak: Baross utca, Horváth Mihály tér, Futó utca) a fővárosi ill. kerületi kihatású örökség elemek. Az épületállomány - összehasonlításban a kerület más egységeivel -, egyértelműen gyengébb képet mutat, a szerkezeti útvonalakat meghatározó épületeket kivéve.

A terület megújulásának legfontosabb lépései (KSZT)

Az elkészített KSZT meghatározta az elfogadott közösségi értékpreferenciák alapján az épített környezet érintő beavatkozásokat. Az értékek figyelembe vételével kerültek meghatározásra a legfontosabb városszerkezeti beavatkozások, a Futó utca és Nap utca találkozásának térré történő kiszélesítése, a közterület arányának növelése, a Futó utca légtérarányának javítása, és a közterületek és zöldfelületek (fasorok, előkertek) mértékének növelése.

A megcélzott környezeti állapot valamint a terület identitásának megőrzése csak akkor valósulhat meg, ha kiemelt szerepet kap a városszövet legjellegzetesebb elemeinek megőrzése - megújítása és gazdagítása, a komoly mennyiségi és minőségi a közterületi hiány pótlása. A közterületek megújításában példamutató szerepet kell vállalnia a közösségeknek (kerület-főváros).



Építészeti értékek és javaslatok

A terület jellemző módon a 19. század második fele és a 20. század 30-as éve között épült be. A megjelenő beépítési módok, funkciók és építészeti kialakítás az ebben a korszakban a fővárosban jellemző elemeket és stílus jegyeket őrzi, kevés a helyi védettségű építészeti értékkel bíró épület. Ezek felújítása során törekedni kell az épületek értékes részeinek, eredeti homlokzatának helyreállítására, és a környező közterületi felületek összehangolt kialakítására.

Az új építéseknel a terület építészeti karakterére jellemző építészeti elemek és épülethasználati módok átlényegítése volt az egyik szempont a tervezéskor. A tradicionális épület kialakítás két funkcionálisan különböző módot alkalmazott a területen az épület vertikális tagolására. Az egyik esetben a mellékutcai beépítésnél a kiemelt pince és az első lakószint a homlokzati sávjának egységes kezelésével, míg a másik esetben a főutcai beépítésnél az emelt belmagasságú földszinti homlokzati sáv és az első lakószint



díszített kezelésével alakult ki az épület homlokzati rendszere. A homlokzattagolás mellett a burkoló téglák alkalmazása jelent közös elemet a terület az építészeti környezetében.

Az épületek felépülésével nem homogén társadalmi rétegek számára készülnek megfizethető, mai igényeknek megfelelő, korszerű lakások. A lakások tervezésekor össze kell hangolni a műszaki, technológiai követelményeket és a társadalmi adottságokból fakadó elvárásokat:



- az alacsony építési, fenntartási költségek elérése mellett mindenképpen cél, hogy hosszú távon is reálisan fenntartható lakóközösség kerüljön kialakításra;
- a lakások alaprajzi szervezésével biztosítani kell a különböző kulturális és szociális helyzetű lakók eltérő és időben változó lakáshasználatát;
- a lakások felszereltségének minden szempontból ki kell elégítenie a mai követelményeket, de ezt egyszerű megoldásokkal kell megvalósítani. A lakások és az épületek üzemeltetési rendszereinek az alacsony költségű üzemelést kell biztosítani;
- az épületeknek szerénységet, emberközeli megjelenést kell sugározniuk;
- a kertészeti kialakítás több generáció számára tegye lehetővé a lakókert használatát.

A tervezett lakásoknak 30%-ban 35 m²-es, 50%-ban 50 m²-es és 20%-ban 70 m²-es - vagy annál nagyobb - nettó alapterületűeknek kell lenniük. A lakásokhoz lehetőség szerint tartozzon erkély, vagy terasz. A gépkocsik elhelyezését 50%-ban telken belül - mélyparkolóban, kell megoldani. A fennmaradó

50% a Projekt területén - a KSZT-ben megjelölt parkolóházas telkeken kerül elhelyezésre.



A Környezet, mint a közösség arca

A közösség alapvető feladata és felelőssége, hogy miképp bánik környezetével. A környezet, a közterület az életnek az az aspektusa, aminek alakításában és használatában a közösség minden tagja részesül. Ezért a terület fejlesztési eredményével szemben megfogalmazható egyik peremfeltétel az kell legyen, hogy mennyire sikerül a közösség egészét gazdagító az egyének számára példamutató kultúrált megoldást találni a környezet-kérdésre. A többi budapesti lakóközösségtől eltérő hangulatú, jól kommunikálható üzenettel rendelkező, egységes, a korszerű európai színvonalnak megfelelő, kultúrált, emberközpontú lakóközösséggé alakul. A területen hosszú távú letelepedési stratégiával rendelkező lakócsoporthoz jelennek meg, a funkcionális flexibilitás megvalósul.

Szerző: Alföldi György (szöveg, fotók)

Építtető: OTP Ingatlan Rt.

Tervező: Rév8 Rt.

Kiviteli terv, 2002-2003

Építéset: **Alföldi György** építész, vezető tervező, Rév8; **Bach Péter, Milassin Gergely, Márk Péter** építészek, DbArch;

tervezői művezetés: **Kolossa József** építész, Rév8,

Szakági tervek:

statika - **Andorka Tibor**;

gépészet - **E. Seres Edit**;

épület villamos terv - **Somogyi Gábor**

Engedélyezési terv, 2002

Építéset: Alföldi György építész vezető tervező, Rév8 Rt; Bach Péter, Milassin Gergely Márk Péter, Vannay Miklós, Nyitray Tünde építészek, DbArch Bt,

Szakági tervek: statika - Andorka Tibor; gépészet - E. Seres Edit; épület villamos terv - Somogyi Gábor

Beépítési terv, Futó utca 8-20, Nap utca 32-34, 2002

Építéset: Alföldi György, Bach Péter építészek, Rév8 Rt - DbArch Bt; Zoboki Gábor építész, Zoboki

Demeter és Tsai Építésziroda Kft; Lenzsér Péter építész, Lenzsér és Társa Kft.; Gunther Zsolt építész, 3h Építésziroda Kft.

OTP Ingatlan Rt. pályázat beépítési javaslat, 2001

Építéset: Zoboki Gábor építész, Zoboki Demeter és Tsai Építésziroda Kft;

Szabályozási Terv (KSZT), 2001

Városépítéset: Alföldi György, Marthi Zsuzsa, Kolossa József építészek, Rév8 Rt.

Józsefvárosi Rehabilitációs Stratégia, 1998

Tervezők: Alföldi György, Sárkány Csilla építészek, Rév8 Rt.; Koszorú Lajos, Golda János építészek, Team-Pannon Kft.